

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Številka: 4024-2/04-265
Datum: 10. 11. 2004

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET
Mestni trg 1, Ljubljana

ZADEVA *Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana*

NASLOV: *Predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana*

GRADIVO *Oddelek za gospodarjenje z zemljišči,*
PRIPRAVILI: *Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami*

POROČEVALEC: *Nataša TURŠIČ, univ. dipl. inž.arh., načelnica Oddelka za gospodarjenje z zemljišči,*
Helena Regina, dipl.ekon., spc. javne uprave, pooblaščenka županje za vodenje oddelka za gospodarjenje z nepremičninami

PRISTOJNO *Odbor za finance*
DELOVNO TELO:

PREDLOG SKLEPA: *Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.*

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PREDLOG

Na podlagi 10., 24. in 25. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00), 11. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, 12/03 in 77/03), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in 12. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji dne sprejel

SKLEP

o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. člen

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), kot ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) in lastnica v prilogah 1 in 2 navedenega nepremičnega premoženja, prenese v namensko premoženje JSS MOL naslednje nepremičnine:

- 1. nepremičnine – zemljišča kot so posamično navedena v prilogi 1 tega sklepa v skupni vrednosti 1.204.715.994,00 tolarjev, na dan 03.11.2004;*
- 2. nepremičnine – objekti, kot so posamično navedene v prilogi 2 tega sklepa v skupni vrednosti 330.836.158,59 tolarjev na dan 03.11.2004;*

s čemer se poveča vrednost namenskega premoženja z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja ustanoviteljice JSS MOL za 1.535.552.152,59 tolarjev na dan 03.11.2004.

Prilogi 1 in 2 sta sestavni del tega sklepa.

2. člen

MOL izrecno dovoljuje, da se po vknjižbi dosedanjega zemljiškoknjižnega stanja nepremičnine iz prejšnjega člena tega sklepa odpiše, vsako iz svojega dosedanjega zemljiško knjižnega vložka, za vsako od njih odpre nova vložna številka in se pri njej vknjiži lastninska pravica, za primer eno parcelnega vložka pa, da se pri obstoječi vložni številki vknjiži lastninska pravica, vsakič in samo na javno pravno osebo z imenom:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana,

do 1/1 lastninskega deleža Mestne občine Ljubljana, za vsako posamezno nepremičnino, s čemer se JSS MOL strinja in se zavezuje plačevati vse davke in druge javne dajatve iz naslova lastništva predmetnih nepremičnin, za vsako od nepremičnin, ki so predmet tega sklepa.

3. člen

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis MOL, za vknjižbo lastninske pravice sposobno listino, v obsegu nepremičnin iz prvega člena tega sklepa, kakor hitro so za njen podpis podani pogoji.

Županjo MOL Mestni svet s tem sklepom pooblasti za podpis posameznih t.j. konkretnih pravnih poslov, ki se nanašajo na nepremičnine iz priloge, zaradi zemljiškoknjižne realizacije prenosa lastninske pravice v obsegu zemljiškoknjižnega dovolila iz drugega člena tega sklepa, vse na strošek JSS MOL.

JSS MOL je dolžna enkrat letno poročati Mestnemu svetu o konkretnih pravnih poslih, sklenjenih na podlagi tega sklepa.

4. člen

Knjigovodsko stanje in vrednosti nepremičnin iz 1. člena tega sklepa so usklajene na dan 03.11.2004 in se s 1.1.2005 prenesejo v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

5. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu.

*Št.
Ljubljana, dne*

*ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ*

Obrazložitev
sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. Pravni temelji za sprejem sklepa

Pravna podlaga za sprejem sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja ("z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja") Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) je:

- 12. člen Odloka o ustanovitvi JSS MOL (Uradni list RS, št. 109/01, v nadaljevanju: Odlok), v zvezi z določilom 6. člena tega Odloka, ki definira namen in pristojnosti JSS MOL: Sklad je dolžan pripraviti in izvajati stanovanjski program MOL ter izvajati upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Svoje naloge in pristojnosti izvaja JSS MOL v obsegu premoženja, ki mu ga definira 12. člen Odloka;
- 10. člen Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00), ki opredeljuje, da je namensko premoženje javnega sklada tisto premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada;
- 11. člen Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03), v povezavi z 80.b členom Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 in 110/02) ter 25. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00).

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je sklep potreben

Odlok o ustanovitvi JSS MOL definira namen ustanovitve sklada, ki je v tem, da pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Svoje naloge in pristojnosti izvaja JSS MOL v obsegu premoženja, ki mu ga definira 12. člen Odloka. To sestoji iz sredstev pravnega prednika (Stanovanjski sklad ljubljanskih občin) in (poudarjeno, gre za kumulacijo) namenskih sredstev ustanovitelja. Namenska sredstva ustanovitelja se manifestirajo v različnih pojavnih oblikah med katerimi so seveda pravilno navedena tudi zemljišča ter stanovanja, stanovanjske hiše...za katere Odlok uporablja skupni naziv »nepremičnine«.

Lastniško gledano so se te nepremičnine delile na tiste, ki so bile po spremembi zakonodaje v lasti skladovega pravnega prednika, Neprofitne stanovanjske organizacije d.o.o. ter nepremičnine, ki so v lasti ustanovitelja (MOL). Nepremičnine Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin in nepremičnine Neprofitne stanovanjske organizacije d.o.o. so bile lastniško prenesene na JSS MOL (slednje s fuzijo), nepremičnine MOL, ki jih za potrebo tega postopka definiramo Mestnemu svetu v prilogah, ki so sestavni del predloženega sklepa, pa so predmet aktualnega odločanja Mestnega sveta.

Vsebinsko in formalno gledano gre za »sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja ustanoviteljice« v JSS MOL. Ker so predmet namenskega premoženja nepremičninskega sklada »predvsem nepremičnine« (12. člen Zakona o javnih skladih) je seveda razumljivo, da so predmet sklepa, ki ga obravnava Mestni svet, zemljišča na katerih se gradijo ali se bodo gradili stanovanjski objekti ter objekti z zemljišči, ki se bodo prenavljali oz. porušili zaradi gradnje socialno – neprofitnih stanovanj. Te nepremičnine so, kot je prej navedeno, taksativno našteje v prilogah.

V skladu z 10. členom Zakona o javnih skladih je namensko premoženje javnega sklada tisto premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada. Namensko premoženje sklada se poveča s sklepom ustanovitelja o zagotovitvi dodatnega namenskega premoženja. S tem sklepom ustanovitelj »določi vrednost« tistega, dodatnega namenskega premoženja.

Odlok o ustanovitvi JSS MOL, kot rečeno prej, definira namen ustanovitve sklada, ki je v tem, da »pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL in izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti«, ali, kot je opredeljeno v določilu drugega odstavka 6. člena Odloka: JSS MOL »spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj, prenavo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš«.

V 12. členu Odlok opredeljuje namensko premoženje na katerem mora JSS MOL implementirati posebej tudi prej cit. drugi odstavek 6. člena Odloka in za tisto premoženje izvajati tudi upravne naloge na »stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti«. Ker je Mestni svet z ustanovitvijo JSS MOL ukinil oddelek, ki se je do takrat v Mestni upravi strokovno ukvarjal s problematiko stanovanjskega področja je seveda jasno, da v sedanjí organizacijski postavitvi zgolj JSS MOL, kot sklad v 100% lasti MOL, razpolaga s tistimi potrebnimi človeškimi viri t.j. znanji s finančnega, stvarno pravnega, upravnega in stanovanjskega področja, ki bo mestu zagotovilo učinkovito in zakonito rabo obsežnega namenskega premoženja.

Kontrolo in nadzor nad smotrnim upravljanjem z namenskim premoženjem izvaja ustanovitelj (določilo 50. člena Zakona o javnih skladih). V našem primeru torej, Mestni svet. Če hoče Mestni svet to zakonsko nalogo izvesti mora najprej prenesti v namensko premoženje JSS MOL tiste nepremičnine, ki po logiki stvari spadajo v premoženje nepremičninskega sklada. Namreč, lastnina je v slovenskem pravnem redu edini legitimni pravni naslov razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki je lahko omejena po obsegu in v razpolagalnih oblikah zgolj z zakonom.

Upravičenost prenosa obravnavanih nepremičnin v JSS MOL je tudi v tem, da se povečuje možnost najemanja posojil za stanovanjsko gradnjo. Na tem mestu je pomembno spomniti na določila 6. poglavja Zakona o javnih skladih (Upravljanje z namenskim premoženjem), ki omejuje razpolagalna upravičenja lastnika. Dovoljeno zadolževanje sklada ne sme presežati 10% vrednosti namenskega premoženja. Pridobivanje stanovanj terja velika finančna sredstva. Glede na število potrebnih najemnih stanovanj finančnih sredstev v okviru rednih prilivov ni dovolj. V obsegu zakonske kvote bo JSS MOL upravljal namensko premoženje tako, da se njegova vrednost ne zgolj ohranja, temveč tudi povečuje.

3. Poglavitne rešitve

Predlagani sklep predstavlja posamični program prodaje. Razdeljen je na normativno besedilo in priloge. Takšen pristop je potreben zato, ker je treba pri vlaganju nepremičnin v namensko premoženje sklada posamično določiti, katere so tiste nepremičnine, ki se vlagajo v sklad.

S sklepom se v namensko premoženje JSS MOL prenesejo nepremičnine (zemljišča in objekti s pripadajočimi zemljišči), kot so posamično navedena v prilogah 1 in 2 tega sklepa, v skupni vrednosti 1. 535.552.152,59 tolarjev, na dan 03.11.2004.

V prilogah so nepremičnine nedvoumno določene s katastrsko oznako, izmero, kulturo, zemljiško knjižnim vložkom, vrednostjo ter oznako lege. Za posamezno nepremičnino je

potrebno skleniti pogodbo o prenosu lastninske pravice. Ker gre za izvedbene posle odločitve Mestnega sveta, se za sklenitev teh pogodb pooblašča županjo MOL.

V prilogah 1 in 2 tega sklepa so navedene tiste nepremičnine, s katerimi so v okviru MOL gospodarili Oddelek za gospodarjenje z zemljišči in Oddelek za nepremičnine in so po dokumentih, s katerimi razpolagamo, v celoti (100%) lasti MOL.

Vrednost namenskega premoženja opredeljenega v prilogi 1 je povzeta iz poročil o vrednotenju nepremičnin, ki jih je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Vrednost namenskega premoženja opredeljenega v prilogi 2 je knjigovodska vrednost nepremičnin ocenjena na dan 01.01.2004 ter na dan 03.11.2004.

4. Ocena finančnih in drugih posledic

S sprejemom sklepa o vložitvi v namensko premoženje JSS MOL se premoženje MOL ne bo zmanjšalo, temveč se bo spremenila le oblika, saj je Mestna občina Ljubljana 100% lastnik JSS MOL. Skladno s prenosom lastništva bodo na JSS MOL prešle tudi pravice in obveznosti, ki izhajajo iz tega premoženja.

S sprejemom tega sklepa se povečajo možnosti smotrnega gospodarjenja na stanovanjskem področju in se znižujejo skupni stroški plačilnega prometa.

*Načelnica oddelka za gospodarjenje z zemljišči
Nataša Turšič*

*Pooblaščenka županje za vodenje
Oddelka za gospodarjenje z nepremičninami
Helena Regina*

PRILOGA 1

Zap št.	Lokacija	Parcelna številka	Kultura zemljišča	Izmera zemljišča (v m ²)	Katastrska občina	Zemljiškoknjižni vložek	Vrednost Zemljišča (v SIT)
1.	POLJE	768/1 704/1 705	njiva njiva njiva	6230 700 1399	Kašelj Slape Slape	458 1237 1237	404.793.300,00
2.	CESTA V GORICE	2160/6 2160/9	b.travnik b.travnik	21251 3402	Vič Vič	3676 3676	679.899.500,00
3.	ZELENA JAMA (F6-V2)	1566/11 1566/12 1575/2 1575/10 1575/11 1575/12	cesta cesta njiva njiva njiva njiva	265 23 4459 105 891 81	Zelena jama Zelena jama Zelena jama Zelena jama Zelena jama Zelena jama	10 10 10 10 10 10	57.534.470,00
4.	NA HERŠI	939/1 939/2	njiva pot	870 25	Vižmarje Vižmarje	681 681	27.902.500,00
5.	OB VIŠKI CESTI	1059 1060/1 1060/2 1061	travnik stavbišče travnik stanovanjska stavba njiva	494 455 1056 75 261	Vič Vič Vič Vič	10 10 10 10	128.313.000,00
6.	DOLGI MOST	2051/2 2051/3 2051/4 2051/5 2052/1 2052/5 2052/7	b.travnik pot b. travnik b. travnik b. travnik b. travnik g. poslopje b. travnik	164 152 323 474 478 276 11 121	Vič Vič Vič Vič Vič Vič Vič	3555 3555 3555 3555 3555 3555 3555	62.320.724,00

7.	RAKOVA JELŠA	901/1	travnik gosp. poslopje gosp. poslopje gosp. poslopje	16526 164 70 43	Trnovsko predmestje	3345	523.852.000,00
SKUPAJ				60844			1.204.715.994,00

PRILOGA 2

Zap št.	Lokacija	Parcelna številka	Katastrska občina	Zemljiškoknjižni vložek	Knjigovodska vrednost (v SIT)
1.	Ob Ljubljani 16	2 3	Poljansko predmestje Poljansko predmestje	416 416	7.669.031,88
2.	Povšetova 2, 4 in 8	108 109 94 92/1 92/2	Poljansko predmestje Poljansko predmestje Poljansko predmestje Poljansko predmestje Poljansko predmestje	492 359 459 241 241	323.167.126,71
SKUPAJ					330.836.158,59

