



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 014-54/2009-1

Datum: 21. 4. 2009

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja
in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine
Ljubljana

POROČEVALKI: Jožka Hegler, direktorica JSS MOL
Slavka Janžekovič, vodja Službe za pravne in upravne naloge
Sektorja dejavnosti JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za finance
TELO:

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o zmanjšanju vrednosti
namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine
Ljubljana.

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- predlog sklepa z obrazložitvijo

PREDLOG

Na podlagi 11. in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) in 12. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in 18/08) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji dne sprejel

SKLEP

o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala 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) zmanjša vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s tem, da iz namenskega premoženja JSS MOL prenese v svoje premoženje naslednje nepremičnine:

1. parc. št. 2051/14 – pot, v izmeri 1 m²;
 2. parc. št. 2051/15 – pot, v izmeri 1785 m²;
 3. parc. št. 2051/18 – barjanski travnik, v izmeri 114 m²;
 4. parc. št. 2051/19 – barjanski travnik, v izmeri 134 m²;
 5. parc. št. 2052/1 – barjanski travnik, v izmeri 276 m²;
 6. parc. št. 2052/1 – gospodarsko poslopje, v izmeri 11 m² in
 7. parc. št. 2052/22 - barjanski travnik, v izmeri 382 m²,
- vse vložek št. 4531 k.o. Vič, v skupni vrednosti 397.340,00 €.

2. člen

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis MOL za vknjižbo lastninske pravice sposobne listine, v obsegu nepremičnin iz tega sklepa, kakor hitro so za podpis podani pogoji.

Mestni svet MOL s tem sklepom pooblašča Župana MOL za podpis posameznih, to je konkretnih pravnih poslov, ki se nanašajo na predmetne nepremičnine iz tega sklepa, zaradi zemljiškoknjižne realizacije prenosa lastninske pravice.

3. člen

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu MOL.

Številka:
Ljubljana,

ŽUPAN

Zoran JANKOVIĆ

Obrazložitev

1. PRAVNI TEMELJ

Pravne podlage za sprejem predlaganega sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: sklep o zmanjšanju) so:

- Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08; v nadaljevanju: ZJS-1) v 7. členu opredeljuje kot namensko premoženje javnega sklada premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada in je lahko v denarju ali kot stvarni vložek ali stvarni prevzem. V 11. členu, kjer je opredeljeno zmanjšanje namenskega premoženja in kapitala, je navedeno, da se namensko premoženje lahko zmanjša z izplačilom dela namenskega premoženja ustanovitelju ali s pokritjem presežka odhodkov nad prihodki v rezultatih poslovanja javnega sklada. Če ustanovitelj oceni, da javni sklad v okviru namenskega premoženja razpolaga s premoženjem, ki ga ne potrebuje za izvajanje namena, zaradi katerega je ustanovljen, lahko s pisnim sklepom zahteva izplačilo v denarni obliki ali prenos tega premoženja v last ustanovitelja, s čimer se sočasno v isti vrednosti zmanjša kapital javnega sklada. Odločanje o povečanju in zmanjšanju kapitala javnega sklada je opredeljeno tudi v 13. členu med pristojnostmi ustanovitelja.
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in 18/08, v nadaljevanju: odlok) v 6. členu definira namen Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL). JSS MOL je dolžan pripraviti in izvajati stanovanjski program MOL ter izvajati upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Svoje pristojnosti izvaja JSS MOL v obsegu namenskega premoženja, ki je definiran v 12. členu, in sestoji iz sredstev pravnega prednika (Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin) in namenskih sredstev ustanovitelja.
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) v deseti alineji 27. člena določa, da Mestni svet izvaja ustanoviteljske pravice do zavodov, podjetij, skladov in drugih organizacij, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic z zakonom, statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

2. RAZLOGI IN CILJI

Skladno z odlokom je namen ustanovitve JSS MOL, da pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Odlok kot dejavnost sklada med drugim navaja, da v okviru namenskega premoženja posluje in gospodari s stanovanji ter z nepremičninami, ki so v 12. členu tega odloka opredeljene kot namensko premoženje javnega sklada. Svoje naloge in pristojnosti izvaja JSS MOL v obsegu premoženja, ki je definiran v 12. členu odloka.

Ob sprejemu odloka na 33. seji dne 17. 12. 2001 je bilo predvideno, da bo MOL v namensko premoženje sklada vložila vsa stanovanja in stanovanjske hiše ter samske domove in ostale nepremičnine, ki se bodo prenavljale v stanovanja, garaže in parkirna mesta in nujne bivalne

prostore oz. bivalne enote ter vsa s temi nepremičninami povezana zemljišča, s katerimi je do takrat gospodaril Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo MOL in niso bila predmet vračanja po Zakonu o denacionalizaciji, vendar MS MOL o sklepu o vložitvi v namensko premoženje sklada na 38. seji 26. 6. 2002 ni odločil.

Ob ustanovitvi JSS MOL je bilo dne 27. 6. 2002 vpisano v sodni register namensko premoženje v višini 6.902.854.439,00 tolarjev (28.805.101,14 € preračunano po tečaju zamenjave) na osnovi poročila revizorja letnega poročila Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin za leto 2001.

Eden izmed načinov za povečanje vrednosti namenskega premoženja, ki ga je predvideval Zakon o javnih skladih, ki je veljal do 12. 8. 2008, ko je stopil v veljavo ZJS-1, je bil, da je ustanovitelj s sklepom zagotovil dodatno namensko premoženje. Povečanje namenskega premoženja se je zaradi zagotovitve dodatnega namenskega premoženja vpisovalo v sodni register.

Tako je MOL kot ustanoviteljica povečevala vrednost namenskega premoženja JSS MOL z zagotovitvijo dodatnega stvarnega namenskega premoženja s sklepi Mestnega sveta MOL:

- o z dne 6. 9. 2004 v skupni vrednosti 9.999.480.216,39 tolarjev na dan 31. 12. 2003, in sicer v prilogi 1 tega sklepa navedenih stanovanjskih hiš, stanovanj, sob, garaž in parkirnih mest ter vpisom v sodni register dne 12. 1. 2005;
- o z dne 31. 1. 2005 in z dne 16. 5. 2005 (popravek) v skupni vrednosti 2.304.787.058,59 na dan 3.11. 2004, od tega zemljišča, navedena v prilogi 1 tega sklepa v skupni vrednosti 1.973.950.900,00 tolarjev, in objekte, navedene v prilogi 2 tega sklepa v skupni vrednosti 330.836.158,59 tolarjev, ter vpisom v sodni register 27. 12. 2005;
- o z dne 16. 5. 2005, v skupni vrednosti 987.338.307 tolarjev na dan 8. 4. 2005, in sicer v prilogi 1 tega sklepa navedenih zemljišč in objektov, ter se s 1. 6. 2005 prenese v namensko premoženje JSS MOL in vpisom v sodni register dne 27. 12. 2005;
- o z dne 29.5. 2006, v skupni vrednosti 819.941.730,00 tolarjev, od tega nepremičnina Polje II v vrednosti 710.639.345,00 tolarjev in nepremičnina ob Vinčarjevi ulici v vrednosti 109.302.385,00 tolarjev, vpisani v sodni register dne 29. 11. 2006;
- o z dne 10. 3. 2008, v skupni vrednosti 86.711.068,95 evrov, od tega 1047 stanovanj v vrednosti 85.399.814,76 evrov, investicija v teku na večstanovanjskih stavbah Cesta v Gorice 23-29 v vrednosti 1.252.917,47 evrov in investicija v teku na stavbi za posebne namene Na Herši 15 v vrednosti 58.336,71 evrov, vpisani v sodni register dne 8. 1. 2009;
- o z dne 7. 7. 2008, v skupni vrednosti 2.075.180,00 evrov, dve zemljišči v Murglah, vpisani v sodni register dne 16. 2. 2009.

S proračunom MOL za leto 2006 in 2007 sta bila sprejeta še sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL z denarnim vložkom. V letu 2006 je bil kapitalski transfer JSS MOL izplačan v višini 531.576.000 SIT dne 30. 6. 2006 in vpisan v sodni register 5. 10. 2006. V letu 2007 je MOL izplačala denarni vložek v višini 2.710.854 evrov, ki je bil vpisan v sodni register 20. 9. 2007.

Na podlagi določb Zakona o javnih skladih je Mestni svet MOL 10. 3. 2008 sprejel sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL v skupni vrednosti 433.908, 19 evrov, ki je bilo vpisano v sodni register dne 10. 2. 2009.

S sklepom o povečanju namenskega premoženja z dne 31. 1. 2005 in spremembo tega sklepa z dne 16. 5. 2005 je bilo namensko premoženje povečano med drugim za zemljišča parc. št. 2051/1, 2052/1, 2051/2, 2052/7, 2052/12, 2052/17, 2052/22, 2051/3, 2051/4, 2051/5, 2052/5, 2052/6,

2052/8, 2052/9, 2052/10, 2052/11 k.o. Vič, v skupni izmeri 6.710, 00 m². Namen navedenega povečanja namenskega premoženja je bil izgradnja stanovanjske soseske Dolgi most, za ureditev katere je bil leta 2007 sprejet Zazidalni načrt za del območja urejanja VS 6/1 Dolgi most (Uradni list RS št., 65/07).

Na podlagi sprejetega zazidalnega načrta je bila izdelana parcelacija ter pridobljeni odločba GURS, števil. 02112-590/2008-2 z dne 6.10.2008 in obvestilo GURS št.: 02112-590/2008-20 z dne 6. 10. 2008. Iz navedenih dokumentov izhaja, da je pri naštetih parcelnih številkah, ki so bile prenesene na JSS MOL prišlo do sprememb. Z novo parcelacijo je bilo odmerjeno zemljišče, ki predstavlja gradbeno parcelo načrtovane stanovanjske gradnje (funkcionalna enota PE2) ter gradbeno parcelo, potrebno za izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture (C2). Investitor izgradnje ulice Za progo in pripadajoče komunalne infrastrukture je Mestna občina Ljubljana, ki mora za gradnjo navedene infrastrukture pridobiti gradbeno dovoljenje. Zato je cilj predlaganega zmanjšanja namenskega premoženja JSS MOL omogočiti MOL, da bo lahko pridobila gradbeno dovoljenje in zgradila navedeno prometno in komunalno infrastrukturo, ki je tudi pogoj za izgradnjo načrtovane stanovanjske soseske. Skladno z novo parcelacijo je treba prenesti na MOL sledeče parcelne št.: parc. št. 2051/14 – pot, v izmeri 1 m², parc. št. 2051/15 – pot, v izmeri 1785 m², parc. št. 2051/18 – barjanski travnik, v izmeri 114 m², parc. št. 2051/19 – barjanski travnik, v izmeri 134 m², parc. št. 2052/1 – barjanski travnik, v izmeri 276 m², parc. št. 2052/1 – gospodarsko poslopje, v izmeri 11 m² in parc št. 2052/22 - barjanski travnik, v izmeri 382 m².

3. OCENA STANJA

Skladno s Stanovanjskim programom MOL za leti 2008 in 2009, ki opredeljuje gradnjo neprofitnih stanovanj na lokaciji Dolgi most VS 6/1 v poglavju »5.1. Zagotavljanje stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo«, je predvidena izgradnja okrog 30 stanovanj. Nova parcelacija, ki je bila izvedena po prenosu zemljišč v namensko premoženje JSS MOL, je pokazala, da JSS MOL za izgradnjo stanovanj ne potrebuje nekaterih zemljišč, jih pa potrebuje MOL za izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture na tej lokaciji.

4. REŠITEV

ZJS-1 določa v 11. členu, da če ustanovitelj oceni, da javni sklad v okviru namenskega premoženja razpolaga s premoženjem, ki ga ne potrebuje za izvajanje namena, zaradi katerega je ustanovljen, lahko s pisnim sklepom zahteva izplačilo v denarni obliki ali prenos tega premoženja v last ustanovitelja, s čimer se sočasno v isti vrednosti zmanjša kapital javnega sklada.

Ker mora biti MOL zaradi pridobitve gradbenega dovoljenja za izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture na navedeni lokaciji lastnica zemljišč, JSS MOL pa teh zemljišč ne potrebuje, je treba zemljišča parc. št. 2051/14 – pot, v izmeri 1 m², parc. št. 2051/15 – pot, v izmeri 1785 m², parc. št. 2051/18 – barjanski travnik, v izmeri 114 m², parc. št. 2051/19 – barjanski travnik, v izmeri 134 m², parc. št. 2052/1 – barjanski travnik, v izmeri 276 m², parc. št. 2052/1 – gospodarsko poslopje, v izmeri 11 m² in parc št. 2052/22 barjanski travnik, v izmeri 382 m², skladno z določbami ZJS-1 izločiti iz namenskega premoženja JSS MOL in jih prenesti nazaj na MOL.

Vrednost zemljišč, ki so predmet predlaganega sklepa, je določena na osnovi cenitve zemljišč v območju urejanja VS 6/1 – Dolgi most, k.o. Vič z dne 8. 4. 2008 in izjave z dne 18. 2. 2009, ki ju je izdelal mag. Boris Pavličič GIC d.o.o., Rašica 43, Ljubljana, in znaša na dan 31. 1. 2009 397.340,00 evrov. V navedeni višini se bosta skladno z določbami ZJS-1 zmanjšala namensko

premoženje in kapital JSS MOL. Zmanjšanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL posledično omogoča realizacijo stanovanjskega programa MOL v delu, ki se nanaša na izgradnjo stanovanj na lokaciji Dolgi most..

V predlaganem sklepu je JSS MOL naložena tudi dolžnost priprave za vknjižbo lastninskih pravic sposobnih listin, za podpis katerih Mestni svet MOL s sklepom pooblašča župana MOL, ter veljavnost sklepov z dnem sprejema na Mestnem svetu MOL.

5. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Na podlagi predlaganega sklepa se bo premoženje MOL povečalo v vrednosti 397.340,00 €, namensko premoženje in kapital JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL, pa se bo za enako vrednost zmanjšalo.

Po sprejetju predlaganega sklepa bo sklenjena ustrezna pogodba za prenos lastninskih pravic, ki jo bo pripravil JSS MOL, kot je navedeno v 2. členu sklepa. JSS MOL bo skladno z določbami ZJS-1 tudi poskrbel za vpis v sodni register.

Pripravili:

Tonka Grgič, univ.dipl.inž.arh.

Jožka HEGLER, univ.dipl.inž.arh.

Slavka Janžekovič, univ.dipl.prav.

DIREKTORICA JSS MOL