



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 4780-127/2007-7

Datum: 12. 2. 2008

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV:

- a. Predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana
- b. Predlog Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

POROČEVALEC: Jožka Hegler, direktorica JSS MOL
Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za finance
TELO:

PREDLOGA SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- predloga sklepov z obrazložitvijo

PREDLOG

Na podlagi 10., 24., in 25. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00 in 126/07-ZFPPIPP), 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) 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 nepremičnega premoženja, navedenega v **prilogi 1**, ki je sestavni del tega sklepa, prenese v namensko premoženje JSS MOL navedeno nepremično premoženje, kar predstavlja 1049 stanovanjskih enot, v skupni ocenjeni vrednosti 85.580.330,78 eurov.

2. člen

MOL kot ustanoviteljica in lastnica nepremičnega premoženja prenese v namensko premoženje stvarni vložek (investicije v teku) v skupni vrednosti 1.311.254,18 eurov, in sicer:

- na večstanovanjskih stavbah Cesta v Gorice 23 - 29 v Ljubljani v skupni vrednosti 1.252.917,47 eurov in
- na stavbi za posebne namene Na Herši 15 v Ljubljani v skupni vrednosti 58.336,71 eurov.

3. člen

Namensko premoženje JSS MOL se po prenosu nepremičnin ustanoviteljice v namensko premoženje JSS MOL iz prvega in drugega člena tega sklepa poveča v skupni vrednosti 86.891.584,96 eurov.

4. 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 lastniške pravice v obsegu zemljiškoknjižnega dovolila.

5. člen

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

Številka:
Ljubljana,

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

Na podlagi 10., 24., in 27. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00 in 126/07-ZFPPIPP), 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) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji dne sprejel

SKLEP
o zmanjšanju 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) zmanjša namensko premoženje JSS MOL s tem, da iz namenskega premoženja JSS MOL prenese v svoje premoženje naslednje nepremičnine:

1. stanovanje v 1. etaži večstanovanjske stavbi na naslovu Ribji trg 2, v Ljubljani, parc. št. 293, k.o. Ljubljana-mesto, v skupni vrednosti 292.361,00 eurov,
2. parkirni prostor št. 80 v pokriti garaži na Kotnikovi ulica 12 v Ljubljani, v skupni vrednosti 5.992,73 eurov,
3. garsonjero št. 26 v večstanovanjski stavbi na Nanoški ulici 5 v Ljubljani, v skupni vrednosti 20.453,47 eurov,
4. dvosobno stanovanje št. 98 v večstanovanjski stavbi na Topniški 70 v Ljubljani, v skupni vrednosti 34.376,43 eurov,
5. garsonjero št. 23 v večstanovanjski stavbi na Dunajski cesti 186 v Ljubljani, v skupni vrednosti 32.762,69 eurov,
6. dvosobno stanovanje s kabinetom št. 23 v večstanovanjski stavbi na Brodarjevem trgu 6 v Ljubljani, v skupni vrednosti 47.961,87 eurov.

Skupna neodpisana vrednost nepremičnin iz 1. do 6. točke prvega odstavka tega člena znaša 433.818,19 eurov.

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 lastniške pravice v obsegu zemljiškoknjižnega dovolila.

3. člen

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

Številka:
Ljubljana,

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

Obrazložitev
Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana
in
Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. Pravni temelj za sprejetje sklepa

Pravna podlaga za sprejem Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: Sklep o povečanju) in Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: Sklep o zmanjšanju):

- 12. člen Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, v nadaljevanju: Odlok) v zvezi z določilom 6. ali 7. člena tega odloka. Ta definira namen in pristojnosti 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 premoženja, ki mu ga definira 12. člen, ki sestoji iz sredstev pravnega prednika (Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin) in namenskih sredstev ustanovitelj, pri čemer je gre za koncentracijo premoženja.
- 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, 25. člena, ki opredeljuje povečanje vrednosti namenskega premoženja z zagotovitvijo dodatnega namenskega premoženja in 27. člen, ki določa, da ustanovitelj lahko sklene, da se vrednost namenskega premoženja zmanjša z izplačilom ustanovitelju.
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo), ki v deseti alineji 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, zaradi katerih sta sklepa potreben

Odlok (v nadaljevanju: 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 stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Odlok kot dejavnost sklada med drugim navaja, da le-ta 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 mu ga definira 12. člen Odloka, to pa je iz sredstev pravnega prednika (Stanovanjski sklad ljubljanskih občin) in namenskih sredstev ustanovitelja. V skladu s 13. členom Zakona o javnih skladih naj bi ustanovitelj pred vpisom javnega sklada v sodni register opravil ustrezna razpolagalna pravna dejanja, ki so potrebna, da bo javni sklad z vpisom v sodni register postal lastnik tega premoženja.

Ob sprejemu Odloka o ustanovitvi JSS MOL 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 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 registraciji JSS MOL 27. 6. 2002 je bilo v sodni register vpisano 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 predvideva Zakon o javnih skladih je, da ustanovitelj s sklepom zagotovi dodatno namensko premoženje. V sklepu mora ustanovitelj določiti vrednost dodatnega namenskega premoženja in vrste premoženja, ki se zagotovi kot dodatno namensko premoženje. Povečanje namenskega premoženja se zaradi zagotovitve dodatnega namenskega premoženja vpiše v sodni register, hkrati se vpišeta tudi vrednost in vrsta dodatnega namenskega premoženja.

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

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

S proračunom MOL za leto 2006 in 2007 pa sta bila sprejeta 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, vpisan v sodni register 5. 10. 2006. V letu 2007 je MOL izplačala denarni vložek v višini 2.710.854 €, ki je bil vpisan v sodni register 20. 9. 2007.

Vsebinsko in formalno gre torej pri vsakem sklepu o spremembi vrednosti namenskega premoženja za zagotovitev dodatnega namenskega premoženja ustanoviteljice v JSS MOL. Kot določa 12. člen Zakona o javnih skladih so namreč predmet namenskega premoženja nepremičninskega sklada predvsem nepremičnine. V predmetnem primeru gre za sklep, ki konkretno določa, katere nepremičnine so to: stanovanjski objekti z zemljiščem oziroma posamezne stanovanjske enote oz. vrednost investicije v teku. Sklad mora z namenskim premoženjem upravljati tako, da se povečuje oziroma vsaj ohranja njegova vrednost. Kontrolo in

nadzor nad smotrnim upravljanjem z namenskimi premoženji pa seveda izvaja ustanovitelj, v konkretnem primeru je to mestni svet.

Poleg nepremičnin se lahko v namensko premoženje prenaša tudi stvarni vložek. V Sklepu o povečanju se kot stvarni vložek prenaša vrednost investicij v teku na novo zgrajenih stanovanjskih stavbah v Ljubljani, na naslovu Cesta v Gorice 23 – 29 in Na Herši 15. V začetni fazi sta bila oba projekta v lastništvu MOL in sta bila zato financirana z investicijskim transferom MOL. Kasneje pa sta bili zemljišči preneseni v namensko premoženje JSS MOL in od leta 2006 financirani s sredstvi JSS MOL. Ker so stavbe na Cesti v Gorice že zgrajene, projekt Na Herši pa bo dokončan marca 2008, je ustrezno, da se knjigovodske vrednosti, ki so se sedaj za ti dve investicije vodile na dveh lastnikih (stroškovnih mestih) združijo v skupno nabavno vrednost ter zagotovi evidentiranje in amortiziranje osnovnih sredstev skladno z računovodskimi predpisi na tem področju.

Leta 2002 je JSS MOL kupil za potrebe MOL stanovanje na Ribjem trgu 2. V omenjenem stanovanju je svoj čas prebival Primož Trubar. MOL ga namerava oddati Slovenskemu protestantskemu društvu Primož Trubar, za ureditev Trubarjeve hiše. Namreč leta 2008 bo minilo 500 let od rojstva Primoža Trubarja.

S prvim sklepom o vložitvi dodatnega premoženja v namensko premoženje leta 2004 so bile vložene tudi stanovanjske enote, za katere se je kasneje izkazalo, da ne bi smele biti predmet razpolaganja. Zato MOL, kot ustanoviteljica JSS MOL, s Sklepom o zmanjšanju prenaša predmetne nepremičnine nazaj v svoje premoženje.

3. Ocena stanja

Stanovanjski program MOL za leti 2008 in 2009 določa zelo širok nabor nalog, ki jih namerava JSS MOL uresničiti v prihodnjih letih. Ob spremljanju različnih potreb prebivalcev mesta, je stanovanjski program zastavljen tako, da zajame čim več skupin s posebnimi potrebami kot tudi posameznikov. Za uspešno izvedbo vseh nalog je zato nujno potrebno, da se stanovanjska politika vodi na enem mestu. Visoka usposobljenost in dosedanje izkušnje zaposlenih na JSS MOL omogoča uspešnejše izvedbe razpisov za najem neprofitnih stanovanj. Večja preglednost in večji obsegi stanovanj prispevajo k hitrejši zamenjavi stanovanj, ob ugotovitvi, da se na območju MOL nahajajo prazna stanovanja, pa bo brez potrebnih zapletov in usklajevanj mogoča čim hitrejša obnova le-teh in nato oddaja v najem novim najemnikom. To pa je nenazadnje tudi cilj, ki ga zasleduje MOL, da se čim večjemu številu prebivalcem mesta omogoči trajnejšo rešitev stanovanjskega problema.

Ker je potrebno celovito reševati stanovanjsko politiko, tudi glede na program MOL, je smiselno izpostaviti evidenco vseh stanovanj MOL, ki naj se vodi na enem mestu. Glede na preteklo odločitev, da je najboljša rešitev za upravljanje s stanovanjskim fondom ustanovitev stanovanjskega sklada, je toliko bolj razumljiv predlog sklepa, ki bo večino stanovanj MOL prenesel na JSS MOL ali kot povečanje namenskega premoženja ali v upravljanje. S tem bo zagotovljeno še bolj pregledno poslovanje in upravljanje s stanovanji, prav tako bo na razpolago točna informacija, kakšno število stanovanj ima v lasti ali upravljanju JSS MOL, kar bo omogočilo še bolj učinkovito izpolnjevanje ciljev stanovanjske politike MOL. Glede na to, da je JSS MOL pooblaščen tudi za urejanje zemljiškknjižnih vpisov za ta stanovanja in ob dejstvu, da vsa stanovanja še niso vpisana v zemljiško knjigo, bo zbiranje lastninske dokumentacije in priprava ustreznih zemljiškknjižnih predlogov za vsa stanovanja na območju MOL, ki predstavljajo namensko premoženje JSS MOL, prav gotovo bolj pregledna in enotna, hkrati pa hitrejša in bolj učinkovita.

S sklepom ni mogoče in smiselno prenesti v namensko premoženje JSS MOL vseh stanovanj v lasti MOL. To so predvsem vse tiste enote za katere:

1. teče pred sodiščem postopek vrnitve prvotnim lastnikom;
2. obstaja spor o lastnini, vložene so tožbe na odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu;
3. se nahajajo v objektih MOL, ki niso stanovanjske stavbe v smislu Stanovanjskega zakona, ker bi s tem nastalo mešano lastništvo (npr. v osnovnih šolah, upravnih zgradbah ipd.);
4. ne obstaja zadostna lastninska dokumentacija.

Ko bodo dokončno rešeni postopki in ne bo več zadržkov za prenos stanovanj v namensko premoženje, bo predlagan naslednji sklep o povečanju namenskega premoženja, s katerim bo MOL prenesla na JSS MOL dodatne nepremičnine.

4. Poglavitne rešitve

A. Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. člen

MOL je že septembra 2004 s sklepom Mestnega sveta MOL povečal vrednost namenskega premoženja JSS MOL z vložitvijo stanovanj in parkirnih prostorov. Za tokratni sklep so pripravljene tiste stanovanjske enote, s katerimi MOL lahko razpolaga. Končni cilj MOL je, da JSS MOL postane lastnik vseh stanovanj na območju MOL.

MOL je namreč lastnica nepremičnin, ki so zajete v prilogi. Večino stanovanj, ki se s sklepom prenašajo v namensko premoženje in so navedena v prilogi, je že sedaj imel v upravljanju JSS MOL, 24 stanovanj pa je iz fonda stanovanj, s katerimi je do decembra 2007 gospodaril Oddelek za ravnanje z nepremičninami.

S predlaganim sklepom se tako prenaša 1049 stanovanjskih enot, kot so posamično navedene v prilogi 1 sklepa, v skupni vrednosti 85.580.330,78 € in sicer 1025 enot, ki jih je imel v upravljanju JSS MOL in 24 praznih enot, s katerimi je upravljal Oddelek za ravnanje z nepremičninami.

Vrednost stanovanj je določena na osnovi Poročila o izvršeni oceni nepremičninskih pravic na nepremičninah na območju Ljubljane in Vrhnike na dan 10. 8. 2007, št. elab: 1PV-08-07 in Poročila o izvršeni oceni nepremičninskih pravic na nepremičninah – 25 nezasedenih stanovanjih v Ljubljani na dan 8. 10. 2007, št. elab.: 3SR-03-07, ki sta jih je izdala pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.grad. in pooblaščen ocenjevalka vrednosti nepremičnin mag. Petra Nagode Zupančič, univ.dipl.inž.gred., MBA.

2. člen

Ta člen določa, da se prenaša tudi vrednost investicije v teku na novo zgrajenih stanovanjskih stavbah v Ljubljani, na naslovu Cesta v Gorice št. 23 – 29 in Na Herši 15. Oba projekta sta bila pričeta še v lastništvu MOL in sta bila v začetni fazi financirana z investicijskim transferom MOL. S sklepom Mestnega sveta MOL z dne 31. 1. 2005 pa so bila stavbna zemljišča na teh dveh lokacijah vložena v namensko premoženje JSS MOL. Vpis v sodni register je bil izveden 27.12.2005 in od začetka leta 2006 sta se investiciji nadaljevali s sredstvi JSS MOL. Ker je projekt Cesta v Gorice že zaključen, projekt Herša pa bo marca 2008, je ustrezno, da se knjigovodske vrednosti, ki so se sedaj vodile za ti dve investiciji na dveh lastnikih (stroškovnih mestih),

združijo. S tem bo dosežen pogoji, da se v knjigovodske evidence knjižijo poštene nabavne vrednosti objektov, od katerih se po izročitvi v uporabo obračuna amortizacija, skladno z računovodskimi predpisi.

Vrednosti investicij v teku izhajajo iz cenilnega elaborata Poročilo o izvršeni oceni vrednosti vlaganj Mestne občine Ljubljana v stanovanjske objekte ob Cesti v Gorice, v Ljubljani, kot vložek v namensko premoženje JSS MOL št. 2PV-10-07, z dne 22. 10. 2007 in cenilnega elaborata Poročilo o izvršeni oceni vrednosti vlaganj Mestne občine Ljubljana v stanovanjski stavbi Herša, v Ljubljani, kot vložek v namensko premoženje JSS MOL št. 3SR-10-07, z dne 22. 10. 2007. Oba elaborata je izdal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin dr. Dušan Zupančič, univ.dipl.inž.grad..

3. člen

S tem sklepom MOL vlaga v namensko premoženje JSS MOL nepremičnine v skupni vrednosti 86.891.584,96 €. Namensko premoženje JSS MOL bo po prenosu nepremičnin ustanoviteljice v namensko premoženje JSS MOL znašalo 179.512.210,91 €.

B. Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. člen

MOL je že septembra 2004 s sklepom Mestnega sveta MOL povečala vrednost namenskega premoženja JSS MOL z vložitvijo stanovanj in parkirnih prostorov. V prilogi takratnega sklepa so bile tudi enote, za katere se je kasneje izkazalo, da ne bi smele biti predmet vložitve v namensko premoženje, zato se s tokratnim sklepom popravlja takratna napaka.

V skladu s 27. členom Zakona o javnih skladih lahko ustanovitelj sklene, da se vrednost namenskega premoženja tudi zmanjša in sicer z izplačilom ustanovitelju. Omenjeni člen moramo razlagati v povezavi z 12. členom Zakona o javnih skladih, ki določa, da so predmet namenskega premoženja javnega nepremičninskega sklada predvsem nepremičnine, ki se jih lahko prenese nazaj na ustanovitelja.

S tem sklepom ustanoviteljica predlaga prenos namenskega premoženja JSS MOL nazaj na ustanovitelja za naslednje nepremičnine:

- Ribji trg 2

v 1. etaži večstanovanjske hiše na naslovu Ribji trg 21, 180,28 m² stanovanjske površine, parc. št. 293, k.o. Ljubljana-mesto, v skupni ocenjeni vrednosti 292.271,00 €. Stanovanje na Ribjem trgu 2 v Ljubljani je kupil JSS MOL za potrebe MOL, kajti omenjeno stanovanje namerava MOL oddati Slovenskemu protestantskemu društvu Primož Trubar, za ureditev Trubarjeve hiše. Leta 2008 bo namreč minilo 500 let od rojstva Primoža Trubarja

- Parkirni prostor št. 80 v pokriti garaži na Kotnikovi ulica 12 v Ljubljani

Parkirni prostor na Kotnikovi ulici 12 v Ljubljani pripada dvosobnemu stanovanju št. 7/III v tretjem nadstropju stanovanjske stavbe na Metelkovi v Ljubljani. Z menjalno pogodbo, sklenjeno med Mestno občino Ljubljana ter Lidijo Drobež in Nenadom Filipovičem dne 11. 7. 2001, je parkirni prostor postal last Lidije Drobež in Nenada Filipovića.

- garsonjera št. 26 v večstanovanjski stavbi na Nanoški ulici 5 v Ljubljani,

- dvosobno stanovanje št. 98 v večstanovanjski stavbi na Topniški 70 v Ljubljani,
- garsonjera št. 23 v večstanovanjski stavbi na Dunajski cesti 186 v Ljubljani.

Omenjena stanovanja so bila ob ustanovitvi JSS MOL prenesena v namensko premoženje, vendar se je kasneje izkazalo, da so najemniki (imelniki stanovanjske pravice) pravočasno vložili vloge za odkup stanovanj. Tako je bila za dvosobno stanovanje št. 98 na Topniški 70 v Ljubljani sklenjena prodajna pogodba na podlagi vloženega zahtevka za sklenitev prodajne po določenih Stanovanjskega zakona. Za garsonjero št. 26 v 4. nadstropju na Nanoški ulici je bila izdana sodba in sklep opr., št. VI P 311/93, s katero je bilo MOL naloženo, da je dolžna skleniti kupno pogodbo za omenjeno stanovanje, za garsonjero št. 23 na Dunajski cesti 186 pa je bila kupna pogodba prav tako sklenjena na podlagi pravnomočne sodbe Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. Št. III P 978/2000 z dne 7.5.2004. V skladu z navedenim se omenjena stanovanja izločijo iz namenskega premoženja JSS MOL.

- dvosobno stanovanje s kabinetom št. 23 v večstanovanjski stavbi na Brodarjevem trgu 6 v Ljubljani

Z delno odločbo Upravne enote Ljubljana št. 362-173/1992-47 z dne 12.10.2006, ki je postala pravnomočna dne 3.11.2006, je bilo upravičencu Izidorju Bajdi dodeljeno stanovanje št. 23, v izmeri 74,75 m² na Brodarjevem trgu 6. Zavezanica iz delne odločbe za izročitev stanovanja je MOL, vendar pa je bilo že v enem od predhodnih sklepov omenjeno stanovanje preneseno v namensko premoženje JSS MOL, zato je potrebno omenjeno stanovanje izločiti iz namenskega premoženja JSS MOL.

V omenjenih stanovanjskih enotah gre za primere, ko prenos na upravičence ni možen, ne da bi bilo predhodno premoženje, ki je postalo lastnina upravičencev, preneseno na MOL. Namreč iz vseh listin izhaja, da je upravičenka za vrnitev premoženja MOL in ne JSS MOL. Drugačen način sploh ni možen.

Vrednost stanovanj je določena na osnovi knjigovodskih evidenc JSS MOL, ki ima predmetne nepremičnine v upravljanju. Računovodski izkazi oziroma letno poročilo JSS MOL je vsako leto predmet zunanje revizije in po mnenju pooblaščenega revizorja računovodski izkazi za leto 2006 izkazujejo pošteno in resnično stanje JSS MOL. Vrednost stanovanja na Ribjem trgu 2 pa je določena na osnovi cenitve.

Zaradi prenosa zgoraj naštetih nepremičnin se bo namensko premoženje JSS MOL zmanjšalo v skupni vrednosti 433.818,19 €.

Po vpisu zadnjega povečanja namenskega premoženja z denarnim vložkom 20. 9. 2007 znaša vrednost namenskega premoženja JSS MOL 92.620.625,95 € vpisanega v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani Srg 2007/10113, št. vložka 1/36327/00. Po vpisu sklepa o povečanju bo znašala vrednost namenskega premoženja 179.512.210,91 €, po vpisu sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja pa 179.078.392,72 €.

Zadnja dva člena sta pri obeh sklepih enaka, saj določata dolžnost priprave za vknjižbo lastninskih pravic sposobnih listin, za podpis katere Mestni svet MOL s sklepom pooblašča Župana MOL, ter veljavnost sklepov z dnem sprejema na Mestnem svetu MOL.

5. Ocena finančnih posledic

Predlagani sklep ne bo imel večjih finančnih posledic za proračun MOL. Potrebno bo skleniti ustrezne pogodbe za prenos lastninskih pravic in predlagati vpis v sodni register.

Premoženje MOL v upravljanju se bo zmanjšalo, namensko premoženje JSS MOL katerega edini lastnik je MOL, se bo za enak znesek povečalo. Zaradi vložitve dodatnega premoženja v namensko premoženje JSS MOL se bodo v proračunu MOL zmanjšali prihodki iz premoženja (najemnine), ki so v proračunu opredeljeni kot namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva. Po vložitvi se bodo ustrezno povečali prihodki iz premoženja JSS MOL.

Povečanje namenskega premoženja JSS MOL posledično omogoča višje zadolževanje za izvajanje stanovanjskega programa MOL.

Pripravili:

Simona Razpotnik, univ.dipl.prav.

Irena Nelec, univ.dipl.ekon.

Jožka HEGLER, univ.dipl.inž.arh.
DIREKTORICA JSS MOL