



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 352-279/2007-1

Datum:

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

NASLOV: Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o
ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine
Ljubljana

GRADIVO
PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

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

PRISTOJNO DELOVNO
TELO MS MOL: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z obrazložitvijo
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 109/01)

Na podlagi 3., 4., 5. in 57. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji dne sprejel

ODLOK

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Ljubljana**

1. člen

V Odloku o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01) se 1. člen dopolni tako, da se na koncu stavka pred piko doda besedilo »ter je pravni naslednik Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin«.

2. člen

V 4. členu se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:
»Skrajšano ime javnega sklada je: JSS MOL«.

Dosedanji drugi odstavek postane tretji odstavek.

3. člen

V drugem odstavku 6. člena se črtata besedi »in socialnih«.

4. člen

V 7. členu se druga alineja spremeni tako, da se glasi:

»- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko-poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti),«.

Za drugo alinejo se doda nova tretja alineja, ki se glasi:

»- kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja,«.

Dosedanja sedma alineja, ki postane osma alineja, se spremeni tako, da se glasi:

»- upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja,«.

Dosedanja osma do deseta alineja postanejo deveta do enajsta alineja.

5. člen

V 8. členu se doda nova prva alineja, ki se glasi:

» - E/40.11 proizvodnja električne energije;«

Za dosedanjo peto alinejo doda nova šesta alineja, ki se glasi:

» - K/70.31 dejavnost agencij za posredništvo v prometu z nepremičninami,«.

Za dosedanje šesto alinejo, ki postane sedma alineja, se doda nova osma alineja, ki se glasi:
» - K/74.11 pravno svetovanje,«.

Dosedanja sedma do enajsta alineja postanejo deseta do štirinajsta alineja.

6. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

PRAVNI TEMELJI

Pravni temelj za sprejem tega Odloka so 3., 4., 5. in 57. člen Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00) ter 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – UPB-1).

RAZLOGI IN CILJI

Cilji predlaganih sprememb Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: odlok) so uskladitev odloka z veljavno zakonodajo, poenotenje pojmov, ki so se uveljavili z novo sprejetimi ali pa spremenjenimi zakoni (Stanovanjski zakon, Zakon o razpolaganju s stvarnim premoženjem države, občin in pokrajin) in nenazadnje tudi prilagoditev potrebam, ki so se pokazale kot nujne za delovanje sklada.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: sklad) je bil ustanovljen na podlagi Zakona o javnih skladih, ki v 2. členu opredeljuje javni nepremičninski sklad kot sklad, ki se ustanovi z namenom poslovanja z nepremičninami. Zakon v nadaljevanju ne govori o tem, na kakšen način naj sklad uresničuje svoj namen, zaradi katerega je bil ustanovljen, niti ne navaja, katere dejavnosti naj za doseglo namena opravlja. Tako je skladu prepuščeno, da si sam določi okvir svojega delovanja, kar je potrebno navesti tudi v ustanovitvenem aktu, predvsem na kakšen način bo dosegal svoje cilje. Tako je tudi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana v odloku v 7. členu navedel dejavnosti, s katerimi bo dosegal namen svojega delovanja, v naslednjem, 8. členu, pa opredelil dejavnosti po standardni klasifikaciji. Opozoriti velja, da je odlok nastal še pred ustanovitvijo sklada, med njegovim delovanjem pa se je ugotovilo, da je delovanje sklada v odloku določeno preozko. V praksi se je namreč pokazalo, da sklad opravlja tudi dejavnosti, delovanje katerih ob ustanovitvi ni bilo mogoče predvideti oziroma katerih potreba se je pokazala šele kasneje. Predvsem gre za nekatere dejavnosti, ki so neločljivo povezane z namenom sklada, vendar pa v odloku niso navedene kot dejavnosti sklada. Pri oblikovanju odloka se je torej izhajalo predvsem iz stanovanjskega programa, kar se je izkazalo za preozko, saj mora pri izvajanju svoje dejavnosti sklad upoštevati tudi druge predpise, ne le zgolj in samo stanovanjski program Mestne občine Ljubljana.

Nadalje je na potrebe po spremembi odloka vplival tudi sprejem Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. list RS, št. 14/07, v nadaljevanju: ZSPDPO), ki se uporablja od septembra letošnjega leta. Pomembna novost omenjenega zakona je, da se določena poglavja zakona uporabljajo neposredno tudi za stvarno premoženje javnih skladov. To pomeni, da bo v postopkih z razpolaganjem stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana, torej ustanovitelja, sklad ravnal v skladu z omenjenim zakonom. Obenem pa je smiselno poenotiti izraze in jih uskladiti s pojmi, ki jih uporablja ZSPDPO.

Prav tako je potrebno upoštevati, da se je v času delovanja sklada spremenil tudi Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 69/03, v nadaljevanju SZ-1), ki je pričel veljati 14.10.2003. Stanovanjski zakon je spremenil nekatere pojme in začrtal nove smernice, ki jim sledi tudi sklad, saj po svoji naravi in namenu sklad temelji na zakonodaji s stanovanjskega področja ter nacionalnemu stanovanjskemu programu. Ker odlok še vedno vsebuje pojme, ki jih SZ-1 ne vsebuje več, se je pokazala potreba, da se pojmi poenotijo.

Nenazadnje pa je pri delovanju, predvsem pri investiranju v gradnjo, sklad vezan tudi na urbanistične dokumente ter pridobljene usmeritve pristojnih služb Mestne občine Ljubljana, ki urejajo področje načrtovanja posegov v prostor ter načrtovanja in izvedbe gradenj. Prostorski izvedbeni akti za gradnjo stanovanjskih stavb v območju mešane rabe (gradnja stanovanj in poslovnih prostorov) predpisujejo v delu pritličja stanovanjskih zgradb uresničevanje javnega programa, ki obsega poslovne, trgovske, storitvene in zdravstvene dejavnosti. Prav tako je v skladu s prostorskimi akti potrebno zgraditi predpisano število parkirnih mest, ki so večinoma locirana v podzemnih garažah, namenjena pa so parkiranju osebnih avtomobilov za najemnike neprofitnih najemnih stanovanj kot tudi za ostale uporabnike poslovnih objektov.

Iz zgoraj navedenega Javni stanovanjski sklad Mestne občine predlaga spremembe odloka. Vse spremembe so po svoji naravi take, da omogočajo lažje in bolj učinkovito delovanje sklada, hkrati pa ne posegajo v samo vsebino in ohranjajo isti namen sklada oziroma ga le še bolj natančno opredeljujejo.

OCENA STANJA

Sklad na podlagi obstoječega odloka normalno deluje, kljub temu pa se pri opravljanju svojih nalog srečuje z ovirami, ki imajo svoj vzrok v preozkem definiranju dejavnosti sklada. S spremembami odloka bo dosežena večja fleksibilnost pri delovanju, kar bo omogočalo še hitrejšo doseganje ciljev sklada. Ne sme se prezreti, da je in še vedno ostaja primarna dejavnost in osnovni namen sklada v izvajanju stanovanjskega programa. Tekom delovanja se je pokazalo, da je mogoče cilje stanovanjske politike doseči preko različnih inštrumentov, pri čemer pa je potrebno vedno zasledovati učinkovitost, to je čim večjemu številu meščanov omogočiti bivanje v neprofitnih najemnih stanovanjih, hkrati pa tudi smotrnost uporabe denarnih sredstev, predvsem namenskega premoženja, katerega zmanjševanje zakon prepoveduje. Ob vsem tem pa ne gre prezreti dejstva, da je sklad v pretežno meri vezan na denarna sredstva ustanovitelja, sredstev, ki jih Zakon o javnih skladih imenuje namenska sredstva. Poraba namenskih sredstev pa zahteva od ustanovitelja, da sredstva investira v pridobivanje predvsem neprofitnih najemnih stanovanj. Eden od načinov za pridobitev so tudi postopki prodaje stvarnega premoženja po ZSPDPO. Kot stvarno premoženje so v primeru sklada mišljeni predvsem poslovni prostori in parkirna mesta v podzemnih garažah, s prodajo katerih se pridobijo denarna sredstva, ki jih sklad investira v izvajanje stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana. Tako poslovni prostori kot podzemne garaže sicer niso neposredno namenjene izvajanju stanovanjskega programa, vendar pa jih mora sklad pri gradnji stanovanjskih stavb, ki jih gradi za potrebe meščanov, zagotoviti v skladu s prostorsko izvedbenimi akti.

Prav tako se pojavljajo nova znanja na stanovanjskem področju, predvsem se odpirajo nove možnosti pri pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj in sklad sledi temu trendu. Ker v Mestni občini Ljubljana letno primanjkuje skoraj 1000 neprofitnih najemnih stanovanj, in ta številka iz leto v leto še narašča, je tudi povsem pravilna usmeritev sklada v iskanje novih načinov pridobitve le-teh. Gradnja neprofitnih najemnih stanovanj je namreč odvisna od mnogih dejavnikov, predvsem od pridobitve primerne zemljišča in dolgotrajnosti postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zato ni mogoče pričakovati, da bi sklad svoje delovanje usmeril le na investiranje v gradnjo in na ta način pridobival neprofitna najemna stanovanja, pač pa je nujno potrebno, da najde vse možnosti, s katerimi je mogoče pridobiti in zagotoviti vedno večje število neprofitnih stanovanj.

Poleg tega pa je sklad pri investiranju v gradnjo stanovanjskih objektov vezan tudi na urbanistične dokumente ter pridobljene usmeritve pristojnih služb Mestne občine Ljubljana. Le-ti pa pri gradnji stanovanjskih stavb zahtevajo vključitev javnega programa, kar v delu pritličja stanovanjskih objektov ponavadi zahteva zagotavljanje poslovne, trgovske, storitvene in zdravstvene dejavnosti. Poleg tega pa še izgradnjo podzemne garaže, namenjene parkiranju osebnih avtomobilov za celoten program soseske.

Prav zaradi navedenega je dosednji okvir delovanja sklada, ki je opredeljen v veljavnem odloku, preozek.

PREDLAGANE REŠITVE

1. člen

Gre za vprašanje pravnega nasledstva. V nekaterih sodnih postopkih je imel naš odvetnik težave z utemeljevanjem pravnega nasledstva. V konkretnem sodnem postopku se je pokazalo, da je 1. člen napisan premalo precizno, saj iz njega direktno ne izhaja, da je JSS MOL pravni naslednik bivšega Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin glede denarnih terjatev iz kreditov pravnim osebam, saj sploh ni navedeno, da je pravni naslednik, temveč le, da Stanovanjski sklad ljubljanskih občin, ki je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin (Uradni list RS, št. 20/92) nadaljuje z delom kot JSS MOL, v 12. členu pa terjatve iz kreditov, razen dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim in pravnim osebam, tudi niso navedene. Pravno nasledstvo smo zato morali utemeljevati posredno z ostalimi določbami odloka in dodatno utemeljivajo.

Glede na navedeno predlagamo, da se zaradi jasnosti 1. člen odloka dopolni tako, da bo povsem jasno navedeno, da je JSS MOL pravni naslednik bivšega Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin.

2. člen

Po sprejetju odloka so je pri poslovanju pokazalo, da je ime Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana predolgo in že kmalu po ustanovitvi sklada se je pričelo uporabljati tudi skrajšano obliko imena Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana in sicer JSS MOL. Prav tako se je tudi v medijih pojavila skrajšana oblika imena, nenazadnje pa so tudi sami občani pričeli z uporabo kratice JSS MOL. Glede na navedeno predlagamo, da se že dosedanja praksa in v javnosti uveljavljena oblika skrajšanega imena JSS MOL dopolni tudi v odloku.

3. člen

Stanovanjski zakon, ki je pričel veljati dne 14.10.2003, kot kategorije najemnih stanovanj navaja neprofitne, tržne, namenske in službene. Tako pojma »socialnih stanovanj« ni več in je smiselno, da se temu prilagodi tudi odlok. Zato predlagamo, da se v 6. členu črta besedna zveza »in socialnih«.

4. člen

Druga alineja 7. člena se nanaša na upoštevanje urbanističnih dokumentov, kar je že predhodno obrazloženo. Zaradi daljše formulacije se doda nova alineja, ki povzema že dosedanje opredelitev dejavnosti, se pa poenoti s SZ-1 glede pojma neprofitnih najemnih stanovanj. Kot je bilo že omenjeno in obrazloženo, je SZ-1 opustil pojem socialna najemna stanovanja.

V sedmi alineji gre za poenotenje pojmov v skladu z ZRSPDOP, ki uporablja pojem stvarno premoženje. Prav tako se v isti alineji črta del besedila, ki je nepotreben, glede na dejstvo, da se zaključujejo postopki vračanja premoženja.

5. člen

Predlagani dopolnitvi dejavnosti po standardni klasifikaciji izhajata iz načrtovanih in dosedanjih dejavnosti sklada. Dopolnitev registracije z dejavnostjo E/40.11 – proizvodnja električne energije je potrebna, ker se na lokaciji Pipanova in Polje II načrtuje izgradnja fotovoltne elektrarne, K/70.31 – dejavnost agencij za posredništvo v prometu z nepremičninami, je smiselna zaradi za leto 2008 in naprej načrtovanega novega projekta zagotavljanja neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL. Po tem modelu bo JSS MOL po načelu »polno za prazno« najel tržna stanovanja od posameznih lastnikov in jih oddal upravičencem do najema neprofitnih najemnih stanovanj za neprofitno najemnino.

Na JSS MOL se po nasvet oz. pravno pomoč v zvezi s posameznimi pravnimi vprašanji s stanovanjskega področja obračajo druge občine in neprofitne stanovanjske organizacije, zato predlagamo še dopolnitev registracije z dejavnostjo K/74.11 – pravno svetovanje.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Predlagane spremembe in dopolnitve Odloka ne bodo imele finančnih posledic.

Pripravili:
Irena Nelec, univ.dipl.ekon.

Jožka Hegler, univ.dipl.inž.arh.
Direktorica

Simona Razpotnik, univ.dipl.prav.