

Mestna občina Ljubljana
Zoran Jankovič, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-4/2011-5

Datum: 16. 11. 2011

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

POROČEVALKA: **Jožka Hegler, direktorica JSS MOL**

PRISTOJNO DELOVNO
TELO MS MOL: **Odbor za finance**

PREDLOG SKLEPA:

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

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

PREDLOG

Na podlagi 11. in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09) 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 nadaljnjem besedilu: MOL), kot ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: 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. stanovanje št. 1, Viška cesta 50, Ljubljana, v izmeri 28,64 m², v vrednosti 5.511,78 eurov,
 2. stanovanje št. 58, Grablovičeva ulica 30, Ljubljana, v izmeri 59,69 m², v vrednosti 112.034,64 eurov,
 3. stanovanje št. 3, Povšetova ulica 3, Ljubljana, v izmeri 51,11 m², v vrednosti 76.271,54 eurov,
 4. stanovanje št. 5, Viška cesta 51, Ljubljana, v izmeri 30,86 m², v vrednosti 18.997,46 eurov,
 5. stanovanje št. 86, Topniška ulica 45, Ljubljana, v izmeri 44,20 m², v vrednosti 83.708,89 eurov,
 6. stanovanje št. 34, Tabor 6, Ljubljana, v izmeri 22,29 m², v vrednosti 45.643,20 eurov,
 7. stanovanje št. 1, Topniška ulica 4, Ljubljana, v izmeri 80,78 m², v vrednosti 24.811,24 eurov,
 8. stanovanje št. 2, Ižanska cesta 305, Ljubljana, v izmeri 48,44 m², v vrednosti 150.419,70 eurov,
 9. stanovanje št. 510, Ižanska cesta 305, Ljubljana, v izmeri 40,35 m², v vrednosti 100.256,70 eurov,
 10. šolsko hišniško stanovanje, Ob zdravstvenem domu 2, Ljubljana, v izmeri 50,81 m², v vrednosti 68.322,76 eurov,
 11. šolsko službeno stanovanje, Ob zdravstvenem domu 2, Ljubljana, v izmeri 68,69 m², v vrednosti 79.156,61 eurov,
 12. šolsko službeno stanovanje, Gasilska cesta 17, Ljubljana, v izmeri 66,83 m², v vrednosti 87.695,64 eurov,
 13. šolsko službeno stanovanje, Trg 9. maja 1, Ljubljana, v izmeri 24,21 m², v vrednosti 49.062,79 eurov,
 14. šolsko službeno stanovanje, Trg 9. maja 1, Ljubljana, v izmeri 62,22 m², v vrednosti 115.904,94 eurov in
 15. šolsko službeno stanovanje, Trg 9. maja 1, Ljubljana, v izmeri 46,41 m², v vrednosti 94.495,38 eurov
- v skupni vrednosti 1.112.293,27 eurov.

2. člen

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis MOL ustrezne listine za prenos lastninske pravice na nepremičninah iz 1. člena tega sklepa.

Mestni svet MOL s tem sklepom pooblašča župana MOL za podpis konkretnih pravnih poslov, ki se nanašajo na prenos nepremičnin iz 1. člena tega sklepa.

3. člen

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

Številka:
Ljubljana,

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

Obrazložitev

1. PRAVNI TEMELJ

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

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B; v nadaljevanju: ZJS-1), ki opredeljuje namensko premoženje javnega sklada kot premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada in glede zmanjšanje namenskega premoženja in kapitala določa, da lahko ustanovitelj sklene, da se namensko premoženje zmanjša s prenosom tega premoženja v last ustanovitelja, s čimer se sočasno v isti vrednosti zmanjša kapital javnega sklada.

- 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.

- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09; v nadaljevanju: odlok), ki definira namen in pristojnosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL).

2. RAZLOGI IN CILJI

Odlok definira namen ustanovitve JSS MOL, 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, prenovu in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Odlok kot dejavnost JSS MOL 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. Namensko premoženje se manifestira v različnih pojavnih oblikah, kot so stanovanja, zemljišča, stanovanjske stavbe...

Povečanje in zmanjšanje vrednosti namenskega premoženja in kapitala ureja ZJS-1. Eden od načinov povečanja vrednosti namenskega premoženja in kapitala javnega sklada je, da ustanovitelj s sklepom zagotovi dodatno namensko premoženje, eden od načinov zmanjšanja namenskega premoženja in kapitala javnega sklada pa, da ustanovitelj s sklepom odloči, da se prenese to premoženje v last ustanovitelja, če oceni, da javni sklad v okviru namenskega premoženja razpolaga s premoženjem, ki ga ne potrebuje za izvajanje namena, za katerega je ustanovljen. Ustanovitelj mora v sklepu določiti vrsto in vrednost namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplačuje v javni sklad oziroma ga prenaša nazaj v last ustanovitelja. Povečanje oziroma zmanjšanje kapitala se zaradi zagotovitve dodatnega namenskega premoženja oziroma zmanjšanja namenskega premoženja vpiše v sodni register. Predlog za vpis povečanja oziroma zmanjšanja kapitala javnega sklada v sodni register poda direktor javnega sklada.

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je kot ustanoviteljica že večkrat povečala vrednost namenskega premoženja JSS MOL z zagotovitvijo dodatnega stvarnega namenskega premoženja in tudi večkrat zmanjšala vrednost namenskega premoženja in kapitala s prenosom namenskega premoženja nazaj v last MOL. S sklepom Mestnega sveta MOL z dne 6. 9. 2004 je ustanoviteljica povečala vrednost namenskega premoženja za 9.999.480.216,39 SIT. Predmet povečanja so bila stanovanja, med katerimi so bila tudi stanovanja št. 1 na Topniški ulici 4, v izmeri 80,78 m², št. 1 na Viški cesti 50, v izmeri 28,64 m² in št. 5 na Viški cesti 51, v izmeri 30,86 m². Na podlagi navedenega sklepa je bila sklenjena pogodba o prenosu lastninske pravice opr. št.: SV 2253/04 z dne 24. 11. 2004 in dodatek k tej pogodbi opr. št.: SV – 2517/07 z dne 12. 2. 2008. S sklepom Mestnega sveta MOL z dne 10. 3. 2008 je ustanoviteljica povečala vrednost namenskega premoženja za 85.399.814,76 eurov. Predmet povečanja so bila stanovanja, med katerimi so bila tudi stanovanja št. 58, v izmeri 59,69 m² na Grablovičevi ulici 30, št. 3, v izmeri 51,11 m², na Povšetovi ulici 3, št. 86, v izmeri 44,20 m² na Topniški ulici 45, št. 34, v izmeri 22,29 m² na Taboru 6, dve stanovanji v izmeri 68,69 m² in 50,81 m² v stavbi Osnovne šole in Gimnazije Šentvid, Ob zdravstvenem domu 2, tri stanovanja v izmerah 24,21 m², 62,22 m² in 46,41 m² v stavbi Osnovne šole dr. Vita Kraigherja, Trg 9. maja 1 in stanovanje, v izmeri 66,83 m², v stavbi Osnovne šole Spodnja Šiška,

Gasilska ulica 17, št. 8 v izmeri, v izmeri 57,71 m² na Krivcu 4, garažo št. 4, v izmeri 18,21 m² na Krivcu 4 in stanovanje št. 7, v izmeri 60,27 m² na Mestnem trgu 17, ki ga je JSS MOL v letu 2009 zamenjal za stanovanje št. 10, v izmeri 49,63 m², na Nanoški ulici 20. Na podlagi navedenega sklepa Mestnega sveta MOL je bila sklenjena pogodba o prenosu lastninske pravice opr. št.: SV 1995/08 z dne 7. 11. 2008. Povečanje vrednosti namenskega premoženja je bilo vpisano v sodni register.

MOL je 6 stanovanj in sicer na Topniški ulici 4 (dodeljena nova hišna številka 6), Grablovičevi ulici 30, Povšetovi ulici 3, Viški cesti 51, Topniški cesti 45 in na Taboru 6 prodala po ugodnih pogojih Stanovanjskega zakona iz leta 1991, stanovanje na Viški cesti 50 pa je bilo v letu 1993 vrnjeno lastnikom v denacionalizacijskem postopku. Stanovanja na naslovih Ob zdravstvenem domu 2, Trg 9 maja 1 in Gasilski cesti se nahajajo v stavbah zavodov MOL, ki so v celoti v lasti MOL, v primeru Osnovne šole in Gimnazije Šentvid pa sta v solastnini MOL in Republike Slovenije. Vsa ta stanovanja so bila v preteklosti pomotoma prenesena v namensko premoženje in kapital JSS MOL. Poleg tega sta bili za stanovanje na Krivcu 4 z garažo in za stanovanje na Nanoški ulici 20, ki ga je JSS MOL pridobil v last na podlagi menjalne pogodbe iz leta 2009, v letu 2010 sklenjeni menjalni pogodbi z dvema lastnikoma stanovanj v stavbi Ižanska cesta 305. Na podlagi navedenih menjalnih pogodb je JSS MOL postal lastnik stanovanja št. 2, v izmeri 48,44 m² in stanovanja št. 510, v izmeri 40,35 m² v stavbi Ižanska cesta 305. Za razvojni projekt Ižanska cesta 305 je v Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012 v podglavju »5.1.4 Ižanska 305 BČ 444, BČ 364« navedeno, da bo objekt Ižanska cesta 305 porušen in da bo nadomestni objekt izveden tako, da bo investitorica MOL in da bo za delež lastništva, ki ga je pridobil na tej lokaciji JSS MOL, zmanjšano namensko premoženje JSS MOL.

Cilj predlaganega sklepa je, da se glede na to, da gre za stanovanja, ki so prešla v last druge osebe ali se nahajajo v stavbah zavodov MOL oziroma MOL in Republike Slovenije, pri katerih je cilj, da je MOL lastnica celotne stavbe oz. da sta v primeru solastništva solastnici samo MOL in Republika Slovenija, ali so v stavbi Ižanska cesta 305, na mestu katere bo MOL kot investitorica zgradila nov objekt, uskladi dejansko stanje s stanjem v sodnem registru oz. da se zmanjša namensko premoženje in kapital JSS MOL.

3. OCENA STANJA

MOL je 7 stanovanj, ki so predmet tega sklepa odtujila, 6 stanovanj se nahaja v stavbah zavodov, katerih ustanoviteljica je MOL, 2 stanovanji pa se nahajata v objektu Ižanska cesta 305, na mestu katerega načrtuje MOL nov objekt. Vrednost vseh stanovanj, razen stanovanj v stavbi Ižanska cesta 305, je vpisana v sodni register. V zvezi s stanovanji v stavbi Ižanska cesta 305, na katerih je JSS MOL pridobil lastninsko pravico na podlagi menjalnih pogodb za stanovanji na Nanoški ulici 20 in Krivcu 4 skupaj z garažo, sta v sodni register vpisani vrednosti stanovanj Krivec 4 skupaj z garažo in Mestni trg 17, ki ga je JSS MOL zamenjal za stanovanje na Nanoški ulici 20. Glede na navedene spremembe lastništva, do katerih je prišlo po vpisu v sodni register, le ta ne odraža več dejanskega stanja.

4. POGLAVITNA 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 dela namenskega premoženja in sočasno zmanjšanje kapitala javnega sklada v enaki vrednosti.

Ker je MOL 7 stanovanj, ki so predmet tega sklepa odtujila, 6 stanovanj se nahaja v stavbah zavodov, katerih ustanoviteljica je MOL in 2 stanovanji v stavbi Ižanska cesta 305, je treba ta stanovanja skladno z določbami ZJS-1 izločiti iz namenskega premoženja in kapitala JSS MOL in jih prenesti nazaj na MOL.

Vrednost stanovanj, ki so predmet predlaganega sklepa, je določena na osnovi Revizorjevega poročila o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 9. november 2011, ki ga je izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon. pooblaščen revizor, državni notranji revizor, BM Veritas revizija d.o.o. in na dan 31. 12. 2010 znaša 1.112.293,27 eurov. V navedeni višini se bosta skladno z določbami ZJS-1 zmanjšala namensko premoženje in kapital JSS MOL.

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 bosta za vrednost 1.112.293,27 evrov namensko premoženje in kapital JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL, zmanjšala, premoženje MOL pa se bo povečalo za vrednost stanovanj, ki jih MOL še ni odtujila.

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.

Pripravila:

Slavka Janžekovič, univ.dipl.prav.

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