

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



Številka: 014-43/2013-1
Datum: 16. 4. 2013

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

POROČEVALEC: Sašo Rink, direktor JSS MOL

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** 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 Janković

Priloga:

– predlog sklepa z obrazložitvijo

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 15/12) 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 sprejel

SKLEP
o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

I.

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 naslednji nepremičnini:

1. stanovanje št. 12 v IV. nadstropju, Strossmayerjeva ulica 20, Ljubljana, v izmeri 72,48 m², s kletjo v izmeri 3,10 m², v vrednosti 148.000,00 eurov.
 2. stanovanje št. 84 v 1. nadstropju, Rusjanov trg 4, Ljubljana, v izmeri 69,59 m², v vrednosti 133.000,00 eurov,
- v skupni vrednosti 281.000,00 eurov.

II.

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis MOL ustrezno listino za prenos lastninske pravice na nepremičninah iz I. točke tega sklepa.

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

III.

Ta sklep začne veljati z dnem, ko ga sprejme Mestni svet MOL.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

O b r a z l o ž i t e v
predloga Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

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 v 7. členu opredeljuje namensko premoženje javnega sklada kot premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena javnega sklada, v 11. členu glede zmanjšanja namenskega premoženja in kapitala določa, da lahko ustanovitelj sklade, da se namensko premoženje zmanjša s prenosom tega premoženja v last ustanovitelja, s čimer se sočasno v isti vrednosti zmanjša kapital javnega sklada. ZJS-1 v 13. členu določa, da ustanovitelj odloča o zmanjšanju kapitala javnega sklada.
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki 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.
- 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 za sprejem

Odlok definira namen ustanovitve JSS MOL, ki je v tem, da pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih stanovanj, prenavo 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...

Zmanjšanje vrednosti namenskega premoženja in kapitala ureja ZJS-1. Eden od načinov zmanjšanja namenskega premoženja in kapitala javnega sklada je, 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 prenaša nazaj v last ustanovitelja. Zmanjšanje kapitala se zaradi zmanjšanja namenskega premoženja vpiše v sodni register. Predlog za vpis zmanjšanja kapitala javnega sklada v sodni register poda direktor javnega sklada. MOL je kot ustanoviteljica že večkrat zmanjšala namensko premoženje in kapital JSS MOL.

MOL je s sklepom Mestnega sveta MOL z 10. 3. 2008 prenesla v last JSS MOL med drugim stanovanje št. 12 v IV. nadstropju na Strossmayerjevi ulici 20, Ljubljana. Na podlagi navedenega sklepa Mestnega sveta MOL je bila sklenjena med MOL in JSS MOL pogodba o prenosu lastninske pravice opr. št.: SV - 1995/08 s 7. 11. 2008. S sklepom Mestnega sveta MOL z dne 6. 9. 2004 pa je MOL prenesla v last JSS MOL med drugim stanovanje št. 84 v IX. nadstropju na Rusjanovem trgu 4, Ljubljana. Na podlagi tega sklepa Mestnega sveta MOL je bila sklenjena pogodba o prenosu lastninske pravice opr. št.: SV 2253/04 s 24. 11. 2004. V obeh primerih je bilo povečanje vrednosti namenskega premoženja vpisano v sodni register in v zemljiški knjigi že vknjižena lastninska pravica v korist JSS MOL.

Za potrebe rekonstrukcije Zaloške ceste na odseku od vzhodne avtoceste do Zadobrovske ceste je bil sprejet Odlok o lokacijskem načrtu za Zaloško cesto med vzhodno avtocesto in Zadobrovsko cesto ter za povezavo Rjave ceste z Zaloško cesto - MT-1 (Uradni list RS, št. 72/98 in 78/10 – OPN – ID). Večji del nepremičnin na navedenem območju je MOL že pridobila. Gradbena dela rekonstrukcije Zaloške ceste so predvidena v letu 2013. Za potrebe ureditev načrtovanega križišča s komunalnimi vodi in zagotovitve celovite ureditve

celovite ureditve skladno z veljavnimi prostorskimi akti in projektom Zaloške ceste je potrebno odstraniti tudi objekt Polje 343. Za potrebe izpraznitve objekta Polje 343 je s strani Mestne občine Ljubljana, potrebno zagotoviti dve nadomestni stanovanji, za dva izmed lastnikov stanovanj v predmetnem objektu.

Ker potrebe po nadomestnih stanovanjih v letu 2012 še niso bile znane, jih JSS MOL ni mogel vključiti v Stanovanjski program MOL za leti 2013 – 2014. Zato se je iskalo možnosti za zagotovitev primernih nadomestnih stanovanj znotraj obstoječega fonda stanovanj, last MOL in JSS MOL. Kot primerni nadomestni stanovanji sta lastnika sprejela stanovanji št. 12 v IV. nadstropju na Strossmayerjevi ulici 20 in št. 84 v IX. nadstropju na Rusjanovem trgu 4, ki sta v lasti JSS MOL.

Glede na to, da je rekonstrukcija Zaloške ceste razvojni projekt MOL, je potrebno navedeni stanovanji, ki sta v lasti JSS MOL, prenesti nazaj v last MOL, da bo MOL z lastnikoma stanovanj v stavbi Polje 343 lahko sklenila ustrezni pogodbi za pridobitev lastninske pravice na navedeni stavbi v korist MOL.

Cilj predlaganega zmanjšanja namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je prenos dveh stanovanj na naslovih Strossmayerjeva ulica 20 in Rusjanov trg 4 v last MOL, s čimer bo omogočena realizacija razvojnega projekta rekonstrukcije Zaloške ceste v delu ureditve načrtovanega križišča.

3. Ocena stanja

Z razvojnimi dokumenti MOL je predvidena rekonstrukcija Zaloške ceste, v okviru katere mora MOL pridobiti v last stavbo Polje 343, ki jo je treba odstraniti. MOL bo pridobila stavbo Polje 343 v last z izplačilom odškodnine in z zagotovitvijo dveh nadomestnih stanovanj. Obe nadomestni stanovanji, Strossmayerjeva 20 in Rusjanov trg 4, ki sta ju lastnika sprejela kot primerni nadomestni stanovanji, sta v lasti JSS MOL. Da bo MOL lahko sklenila z lastnikoma ustrezni pogodbi o pridobitvi lastninske pravice na stavbi Polje 343, je treba prenesti v last MOL obe navedeni nadomestni stanovanji.

Vrednost stanovanj št. 12 v IV. nadstropju na Strossmayerjevi ulici 20 in št. 84 v IX. nadstropju na Rusjanovem trgu 4, je razvidna iz Poročila o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki ga je 15. 4. 2013 izdelal Benjamin Fekonja, univ.dipl.ekon., pooblaščen revizor, BM Veritas revizija d.o.o. in znaša skupaj 281.000,00 eurov.

4. Poglavitne rešitve

JSS MOL je lastnik dveh stanovanj na naslovih Strossmayerjeva 20 in Rusjanov trg 4, ki sta ju sprejela lastnika stanovanj v stavbi Polje 343 kot primerni nadomestni stanovanji. Stavbo Polje 343 pridobiva MOL v svojo last zaradi realizacije ureditve načrtovanega križišča v okviru razvojnega projekta rekonstrukcije Zaloške ceste. Zato je treba navedeni stanovanji izločiti iz namenskega premoženja in kapitala JSS MOL in ju prenesti nazaj na 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 sklepa z dnem sprejema na Mestnem svetu MOL.

5. Ocena finančnih posledic

Na podlagi predlaganega sklepa o zmanjšanju se za vrednost 281.000,00 eurov zmanjša vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL ter hkrati za isto vrednost poveča premoženje MOL.

Po sprejetju predlaganega sklepa bo sklenjena ustrezna pogodba za prenos lastninske pravice, ki jo bo pripravil JSS MOL, kot je navedeno II. točki predloga sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. JSS MOL bo skladno z določbami ZJS-1 tudi poskrbel za vpis v sodni register.

Pripravila:

Slavka Janžekovič,
višji pravni svetovalec -
vodja službe

