

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



Številka: 014–16/2013-1
Datum: 19. 2. 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

POROČEVALKA: Julka Gorenc, v. d. direktorice 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 naslednje nepremičnine:

1. stanovanje št. 12 v 1. nadstropju, Pod turnom 4, Ljubljana, v izmeri 22,57 m², v vrednosti 54.196,29 eurov,
 2. stanovanje št. 13 v 1. nadstropju, Pod turnom 4, Ljubljana, v izmeri 55,27m², v vrednosti 145.963,64 eurov,
 3. stanovanje št. 0 v 2. nadstropju, Pod turnom 4, Ljubljana, v izmeri 76,03 m², v vrednosti 184.832,88 eurov,
 4. stanovanje št. 29 v 2. nadstropju, Pod turnom 4, Ljubljana, v izmeri 46,75 m², v vrednosti 88.059,63 eurov,
 5. stanovanje št. 0 v mansardi, Pod turnom 4, Ljubljana, v izmeri 44,35 m², v vrednosti 97.843,08 eurov,
 6. stavbišče ID znak 1772-715/16-0, v izmeri 447 m², s katerim je povezana stavba Zadobrovska cesta 12, Ljubljana, ID znak 1772-5127, v vrednosti 78.685,41 eurov,
 7. dvorišče ID znak 1772-715/49-0, v izmeri 342 m², v vrednosti 60.202,26 eurov,
 8. parkirno mesto ID znak 1772-715/33-0, v izmeri 12 m², v vrednosti 2.112,36 eurov,
 9. parkirno mesto ID znak 1772-715/34-0, v izmeri 13 m², v vrednosti 2.288,39 eurov,
 10. parkirno mesto ID znak 1772-715/35-0, v izmeri 13 m², v vrednosti 2.288,39 eurov,
 11. parkirno mesto ID znak 1772-715/36-0, v izmeri 13 m², v vrednosti 2.288,39 eurov,
 12. parkirno mesto ID znak 1772-715/ 37-0, v izmeri 13 m², v vrednosti 2.288,39 eurov,
- vse k. o. 1772 Slape, v skupni vrednosti 721.049,11 eurov.

II.

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis MOL ustrezne listine 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, 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, prenovo 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 vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL.

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

Stavba Pod turnom 4 – Švicarija je skladno z razvojnimi načrti MOL predvidena za prenovo v umetniške ateljeje. Investitor prenove bo MOL, JSS MOL pa je bil zadolžen za izpraznitev stanovanjskega dela stavbe, ki je bil zaseden z najemniki stanovanj, last MOL, in z lastniki stanovanj. JSS MOL je nadomestna stanovanja zagotavljal znotraj obstoječega stanovanjskega fonda, last MOL in JSS MOL. Za potrebe zamenjave lastniških stanovanj je bilo zagotovljenih 5 nadomestnih stanovanj, ki jih je prenesla MOL v last JSS MOL s sklepom Mestnega sveta MOL z 10. 3. 2008, in sicer stanovanje št. 51 v 6. nadstropju, v izmeri 57,08 m², na Vošnjakovi 5, Ljubljana, stanovanje št. 16 v 2. nadstropju, v izmeri 23,78 m², na Celovški cesti 103, Ljubljana, stanovanje št. 4 v pritličju, v izmeri 43,73 m², Ob žici 11, Ljubljana, stanovanje št. 506, v pritličju, v izmeri 44,86 m², na Glinški ulici 13, Ljubljana in stanovanje št. 12 v pritličju, v izmeri 68,95 m², na Opekarski cesti 13b, Ljubljana. Na podlagi navedenega sklepa Mestnega sveta MOL je bila

sklenjena pogodba o prenosu lastninske pravice opr. št.: SV 1995/08 s 7. 11. 2008. Povečanje vrednosti namenskega premoženja je bilo vpisano v sodni register. Z lastniškimi zamenjavami, s katerimi je bilo zamenjanih navedenih pet stanovanj, je JSS MOL postal v stavbi Pod turnom 4 lastnik stanovanja št. 12 v 1. nadstropju, v izmeri 22,57 m², stanovanja št. 13 v 1. nadstropju, v izmeri 55,27m², stanovanja št. 0 v 2. nadstropju, v izmeri 76,03 m², stanovanja št. 29 v 2. nadstropju, v izmeri 46,75 m² in stanovanja št. 0 v mansardi, v izmeri 44,35 m². Glede na to, da je prenova stavbe Pod turnom 4 projekt MOL, je skladno s sprejetim Stanovanjskim programom MOL za leti 2013 in 2014 potrebno navedena stanovanja, ki so na podlagi lastniških zamenjav postala last JSS MOL, prenesti v last MOL.

S sklepom Mestnega sveta MOL o povečanju namenskega premoženja JSS MOL z 29. 5. 2006 je bilo namensko premoženje JSS MOL povečano med drugim za nepremičnine Polje II – parc. št. 715/1 - njiva, v izmeri 14 329 m² in parc. št. 716 - travnik, v izmeri 2621 m². Na podlagi navedenega sklepa Mestnega sveta MOL je bila sklenjena pogodba o prenosu lastninske pravice opr. št.: SV 1995/08 s 7. 11. 2008. Povečanje vrednosti namenskega premoženja je bilo vpisano v sodni register. V stanovanjski soseski Polje II so bili, skladno z razvojnimi dokumenti MOL, zaradi velikih potreb po dodatnih prostorih za vrtce v MOL, zgrajeni tudi prostori za vrtec. Od prenosa zemljišč je na območju projekta Polje II prišlo do več novih parcelacij. Iz zadnje odločbe GURS s 5. 7. 2011 izhaja, da je prišlo do sprememb na parc. št. 715/8 in 716/1 in da stoji stavba vrtca na naslovu Zadobrovska cesta 12 na stavbišču ID znak 1772-715/16 ter da vrtcu pripada dvorišče ID znak 1772-715/49-0, v izmeri 342 m², parkirno mesto ID znak 1772-715/33-0, v izmeri 12 m², parkirno mesto ID znak 1772-715/34-0, v izmeri 13 m², parkirno mesto ID znak 1772-715/35-0, v izmeri 13 m², parkirno mesto ID znak 1772-715/36-0, v izmeri 13 m² in parkirno mesto ID znak 1772-715/37-0, v izmeri 13 m². Med MOL in JSS MOL je bil sklenjen Dogovor o sodelovanju pri gradnji vrtca v soseski Polje II s 30. 12. 2009, s katerim je bil določen način sodelovanja pri projektiranju, gradnji in dokončanju gradnje vrtca ter financiranje vseh storitev, od projektiranja vrtca do prenosa lastninske pravice na vrtcu na MOL. V 4. členu je določeno, da bo MOL v sklenjenih pravnih poslih, ki se nanašajo na izgradnjo vrtca, opredeljen kot naročnik in plačnik storitev, kateremu bodo izvajalci tudi izstavljali posamezne situacije ali račune. Glede ureditve lastništva vrtca pa je v 8. členu določeno, da bo JSS MOL z aktom o oblikovanju etažne lastnine MOL-u priznal lastninsko pravico na vrtcu in mu s tem dovolil vpis v zemljiško knjigo. Ker JSS MOL ni mogel priznati MOL lastninske pravice na stavbišču (in s tem na stavbi vrtca) in na vrtcu pripadajočemu dvorišču in parkirnih mestih z aktom oziroma sporazumom o oblikovanju etažne lastnine, kot je bilo predvideno v Dogovoru s 30. 12. 2009 (saj MOL v trenutku sprejema akta o oblikovanju etažne lastnine ni bila solastnica nepremičnin, na katerih je potekala gradnja soseske Polje II, z vrtcem oziroma ne obstaja ustrezen zavezovalni pravni posel, ki bi JSS MOL omogočal priznanje lastninske pravice MOL v ustreznem aktu o oblikovanju etažne lastnine), je za prenos lastninske pravice potrebno skleniti ustrežno listino za prenos lastninske pravice, ki je lahko utemeljena samo s sprejemom predlaganega sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL.

Cilj predlaganega zmanjšanja namenskega premoženja JSS MOL je prenos 5 stanovanj v stavbi Pod turnom 4 in stavbe vrtca na naslovu Zadobrovska cesta 12, skupaj s pripadajočimi zemljišči v lasti MOL.

3. Ocena stanja

S stanovanjskimi programi MOL in drugimi razvojnimi dokumenti MOL je predvidena celovita prenova stavbe Pod turnom 4. Investitor celotne prenove je MOL. V okviru izpraznitve stanovanjskega dela stavbe, za katero je bil zadolžen JSS MOL, je postal JSS MOL lastnik na 5 stanovanjih v stavbi Pod turnom 4. Glede na navedene spremembe lastništva stanovanj, ki so bila prenesena v namensko premoženje JSS MOL, do katerih je prišlo po vpisu v sodni register, le ta ne odraža več dejanskega stanja. Vrednost stanovanj v stavbi Pod turnom 4, ki so predmet tega sklepa, je razvidna iz Poročila o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki ga je 23. 1. 2013 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., pooblaščen revizor, BM Veritas Revizija d.o.o., in sicer znaša 570.895,52 eurov.

Skladno s stanovanjskimi programi MOL, ki opredeljujejo gradnjo neprofitnih stanovanj na lokaciji Polje II je bila zgrajena stanovanjska soseska z vrtcem, katerega izgradnjo je financirala MOL. Ker so bila zemljišča, na katerih je potekala gradnja stanovanjske soseske Polje II, prenesena v namensko premoženje JSS MOL, je v lasti JSS MOL tudi stavba vrtca s stavbiščem in pripadajočim dvoriščem ter parkirišči.

Vrednost zemljišč, za katero se zmanjšujeta namensko premoženje in kapital JSS MOL je razvidna iz Poročila o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki ga je 23. 1. 2013 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., pooblaščen revizor, BM Veritas Revizija d.o.o., in sicer znaša 150.153,59 eurov.

4. Poglavitne rešitve

Ker je JSS MOL lastnik 5 stanovanj v stavbi Pod turnom 4, ki jo bo v celoti prenovila MOL, in ker je, glede na to, da je za predšolsko vzgojo in izobraževanje pristojna MOL, izgradnjo vrtca v soseski Polje II financirala MOL, je treba navedena stanovanja in stavbišče, na katerem stoji stavba vrtca skupaj s pripadajočimi zemljišči v stanovanjski soseski Polje II, izločiti iz namenskega premoženja in kapitala JSS MOL in jih 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 721.049,11 eurov zmanjša vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL ter hkrati za isto vrednost poveča premoženje MOL.

Po sprejetju predlaganega sklepa bodo sklenjene ustrezne pogodbe za prenos lastninskih pravic, ki jih 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

Julka Gorenc
v. d. direktorice