

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



Številka: 014-5/2015-1
Datum: 25. 2. 2015

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 povečanju 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 povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 10. 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 3. člena 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 povečanju 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) prenese v namensko premoženje JSS MOL kot stvarni vložek naslednje nepremično premoženje:

- solastniški delež do 267/500 na zemljišču parc. št. 423/6, k. o. 1770 Kašelj, s stavbo ID znak 1770-5138;
- solastniški delež do 1/2 na stanovanju št. 2 s shrambo, Štihova ulica 24, Ljubljana, ID znak 2636-2962-002;

Skupna ocenjena vrednost nepremičnega premoženja iz prejšnjega odstavka znaša 55.997,00 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu nepremičnega premoženja MOL iz I. točke tega sklepa v namensko premoženje JSS MOL povečata za vrednost 55.997,00 eurov.

III.

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.

IV.

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 povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. Pravni temelj

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

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B; v nadaljevanju: ZJS-1), ki v 10. členu določa, da se namensko premoženje in kapital javnega sklada sočasno povečata z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital javnega sklada, v 13. členu pa, da ustanovitelj odloča o povečanju kapitala javnega sklada;

- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki v 27. členu 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 v 3. členu določa, da je ustanovitelj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) ter da pristojnosti ustanovitelja določata ZJS-1 in odlok.

2. Razlogi in cilji za sprejem

Po odloku JSS MOL pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih stanovanj, prenavo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. JSS MOL v okviru namenskega premoženja posluje in gospodari z nepremičninami, ki so v 12. členu odloka opredeljene kot namensko premoženje JSS MOL. Namensko premoženje se manifestira v različnih pojavnih oblikah, kot so stanovanja, zemljišča, stanovanjske stavbe...

Povečanje 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. Ustanovitelj mora v sklepu določiti vrsto in vrednost namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplačuje v javni sklad. Povečanje kapitala se zaradi zagotovitve dodatnega namenskega premoženja vpiše v sodni register. Predlog za vpis povečanja kapitala javnega sklada v sodni register poda direktor javnega sklada.

MOL je kot ustanoviteljica že večkrat povečala vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL.

Ob sprejemu odloka je bilo predvideno, da bo MOL v namensko premoženje JSS MOL vložila vsa stanovanja, stanovanjske hiše, samske domove in ostale nepremičnine, ki se bodo prenavljale v stanovanja ter garaže, parkirna mesta, bivalne enote, vključno z zemljišči, povezanimi z naštetimi nepremičninami, s katerimi je do sprejetja odloka gospodaril Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo MOL in niso bila predmet vračanja po zakonu o denacionalizaciji. Do prenosa nepremičnin v navedenem obsegu ni prišlo. Predmet prenosa niso bile tudi nepremičnine, glede katerih je bil v teku sodni postopek za odkup po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991, nepremičnine v objektih MOL, ki so v celoti v lasti MOL (npr. v šolskih stavbah), nepremičnine, za katere ni obstajala zadostna lastninska dokumentacija, ipd..

JSS MOL zagotavlja, skladno s Stanovanjskim program MOL za leti 2015 in 2016, ki se obravnava na isti seji Mestnega sveta MOL kot predlog tega sklepa, neprofitna najemna stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene in bivalne enote za socialno ogrožene. Investicije, za katere finančna sredstva niso v celoti zagotovljena, se bodo razvijale v obsegu, kot bodo dopuščala finančna sredstva. Praksa je pokazala, da so postopki v zvezi z gradnjo stanovanjskih objektov na zemljiščih, ki so v lasti MOL, veliko bolj zapleteni, kot bi bili, če bila zemljišča v celoti v lasti JSS MOL, ki je po odloku zadolžen za zagotavljanje stanovanj v MOL, investicije pa bi se izvajale v imenu in za račun JSS MOL. Postopki, ki jih je potrebno izpeljati za

posamezno gradnjo, se večkrat podvajajo, saj jih je treba (finančno, pravno, računovodsko itd.) voditi na JSS MOL in na MOL, s tem pa se delo zgolj podvaja in terja časovno znatno dlje. Podobne težave se pojavljajo tudi pri gospodarjenju s stanovanjskim fondom, ki je delno v lasti MOL in delno v lasti JSS MOL.

Cilj predlaganega povečanja namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je prenos solastninske pravice do 267/500 na zemljišču parc. št. 423/6, k. o. 1770 Kašelj, v izmeri 176 m², s stavbo z ID znakom 1770 - 5138 in solastninske pravice do 1/2 na stanovanju št. 2, v izmeri 64,23 m², s shrambo, v izmeri 3,37 m², na naslovu Štihova ulica 24, Ljubljana, z ID znakom 2636-2962-002. Navedeni nepremičnini sta sedaj v solastnini JSS MOL in MOL.

Na lokaciji Hladilniška pot je JSS MOL v začetku leta 2014 kupil v stečajnem postopku na javni dražbi od prodajalca SCT d.d. – v stečaju samski dom na naslovu Hladilniška pot 34 s pripadajočim dvoriščem. Samski dom bo JSS MOL preuredil in moderniziral tako, da bo v njem pridobljenih skupno 23 neprofitnih stanovanjskih enot. Za realizacijo načrtovane prenove, predvsem ureditve mirujočega prometa, potrebujemo tudi zemljišče parc. št. 423/6, k. o. 1770 Kašelj, s podzemno stavbo z ID oznako 1770 – 5138. Navedeno zemljišče s stavbo je JSS MOL pridobil z nakupom od SCT d.d. – v stečaju v solastninskem deležu do 233/500, v preostalem deležu (267/500) je to zemljišče v lasti MOL.

Stanovanje št. 2, v izmeri 64,23 m², s shrambo, v izmeri 3,37 m², na naslovu Štihova ulica 24, Ljubljana, imata MOL in JSS MOL v solastnini, vsak do 1/2. Navedeno stanovanje je MOL v preteklosti prodala po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991 dvema kupcema. Ker je prišlo do razdrtja kupoprodajne pogodbe za enega kupca, je MOL postala solastnica do 1/2, JSS MOL pa je odkupil solastniški delež do 1/2 od drugega kupca.

S prenosom lastninske pravice na JSS MOL bo dosežen cilj, katerega je ustanoviteljica predvidela v odloku, predvsem pa tudi racionalizacija postopkov, ki jih je potrebno voditi v zvezi s pridobivanjem stanovanj, in optimalizacija gospodarjenja z obstoječim stanovanjskim fondom.

3. Ocena stanja

Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot je, skladno s Stanovanjskim program MOL za leti 2015 in 2016, ki se obravnava na isti seji Mestnega sveta MOL kot predlog tega sklepa, predvideno z novogradnjo, nadomestno gradnjo in prenovo ter nakupi. Na zadnjem, 16. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih in tržnih stanovanj z neprofitno najemnino v najem je, za razpisanih okrog 400 stanovanj, kandidiralo 3432 prosilcev, kar kaže na veliko pomanjkanje neprofitnih stanovanj v MOL. Izkušnje kažejo, da je pridobivanje stanovanjskih enot z gradnjo ali prenovo znatno bolj oteženo, če gre za mešano lastništvo. Podobno je z gospodarjenjem s stanovanjskim fondom. Navedenim težavam se je mogoče izogniti s povečanjem vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. Vrednost nepremičnin, ki so predmet predlaganega sklepa, je razvidna iz Poročila o vrednosti sredstev, ki jih Mestna občina Ljubljana vlaga kot povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki ga je 5. februarja 2015 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., pooblaščen revizor BM Veritas Revizija d.o.o., in znaša skupaj 55.997,00 eurov.

4. Poglavitne rešitve

MOL kot solastnica zemljišča s stavbo in posameznega dela – stanovanja prenaša solastninsko pravico na navedenih nepremičninah na JSS MOL, ki bo na ta način lažje gospodaril s stanovanjskim fondom, postopek prenove na lokaciji Hladilniška pot pa bo racionalnejši. Posledično bo lažje zagotoviti pridobivanje načrtovanih stanovanjskih enot.

V predlaganem sklepu je JSS MOL naložena tudi dolžnost priprave za vknjižbo lastninske pravice 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 se za vrednost 55.997,00 eurov povečata namensko premoženje in kapital JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL, ter hkrati za isto vrednost zmanjša premoženje MOL.

Po sprejetju predlaganega sklepa bo sklenjena ustrezna pogodba za prenos lastninske pravice, ki jo bo pripravil JSS MOL, kot je navedeno v III. točki predlaganega sklepa. JSS MOL bo skladno z določbami ZJS-1 tudi poskrbel za vpis v sodni register.

Pripravila:

Slavka Janžekovič,
višji pravni svetovalec -
vodja službe

Sašo Rink
Direktor JSS MOL