

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



Številka: 014-136/2016-1
Datum: 21. 11. 2016

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
Slavka Janžekovič, vodja Sektorja dejavnosti 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

PREDLOG

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. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) in 3. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16) 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 nepremično premoženje v vrednosti 535.941,25 eurov, navedeno v prilogi I (Seznam zemljišč), ki je sestavni del tega sklepa.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu stvarnega vložka MOL iz I. točke tega sklepa v namensko premoženje JSS MOL povečata za vrednost 535.941,25 eurov.

III.

JSS MOL na svoj strošek pripravi in predloži v podpis županu MOL ustrezne listine za prenos lastninske pravice na nepremičninah 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

SEZNAM ZEMLJIŠČ

Zap.št.	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m ²	Ocenjena vrednost (EUR)
1.	k. o. 1722 Trnovsko predmestje	919/1 do 25/32, 919/3 do 9/32, 919/5 do 25/32	2.046,38	306.956,25
2.	k. o. 1695 Karlovško predmestje	350/1187, 350/568 do 1/6	942,33	131.235,00
3.	k. o. 2706 Zelena jama	1575/71, 1575/74, 1575/80, 1575/78, 1566/56, 1566/54, 1566/50, 1566/48	88,00	19.360,00
4.	k. o. 1770 Kašelj	2101/93, 2101/94, 2101/120, 2101/119, 2101/98, 2101/100, 2101/115, 2101/114, 2101/112, 2101/111, 2101/106, 2101/121, 2101/128, 2101/131, 2101/134, 2101/135, 2101/136, 2101/138, 2101/181, 2101/205, 2101/204, 2101/195, 2101/145, 2101/146, 2101/171, 2101/170, 2101/153, 2101/155, 2101/154, 2101/157, 2101/164, 2101/158, 2101/162	2.084,00	78.390,00
	SKUPAJ			535.941,25

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 temelji

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 s strani ustanovitelja, ter da ustanovitelj zagotovi dodatno namensko premoženje s sklepom, iz katerega sta razvidni vrsta in vrednost namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplačuje v javni sklad; v 13. členu pa določa, da ustanovitelj odloča o povečanju kapitala javnega sklada;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), 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, 53/09, 24/15 in 50/16; 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

JSS MOL na podlagi odloka pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb. 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 zemljišča, stanovanjske stavbe, stanovanja...

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 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 ustanovitelj že večkrat povečal vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL.

Ob sprejemu odloka je bilo predvideno, da bo MOL v namensko premoženje JSS MOL vložil vsa stanovanja, stanovanjske hiše, samske domove in ostale nepremičnine, ki se bodo prenavljale v stanovanjske enote ter garaže, parkirna mesta, bivalne enote, vključno z zemljišči, s katerimi je do sprejetja odloka gospodaril Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo MOL in niso bila predmet vračanja po Zakonu o denacionalizaciji. Prenos nepremičnin v navedenem obsegu je bil v pretežni meri že izveden.

Skladno s sprejetim Stanovanjskim programom MOL za leti 2015 in 2016 JSS MOL zagotavlja neprofitna in namenska 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 lasti JSS MOL, ki je 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 znatno več časa.

Cilj predlaganega sklepa je povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z zemljišči (priloga D), potrebnimi za realizacijo stanovanjskih projektov Rakova jelša II, Jesihov štradon, Zelena jama (F6 in Zvezna JA - 391) in Cesta španskih borcev – legalizacija prizidkov.

Za realizacijo projekta stanovanjske gradnje Rakova jelša II, kjer je možno zgraditi okrog 200 stanovanj, se predlaga prenos v namensko premoženje in kapital JSS MOL solastniške deleže MOL na zemljiščih parc. št. 919/1 do 25/32, parc. št. 919/3 do 9/32 in parc. št. 919/5 do 25/32, vse k. o. 1722 Trnovsko predmestje. Pridobivanje solastniških deležev na navedenih zemljiščih od posameznih lastnikov s strani JSS MOL je v zaključni fazi. Ostala zemljišča, potrebna za stanovanjsko gradnjo na navedeni lokaciji, je MOL že prenesel v namensko premoženje JSS MOL. S predlaganim prenosom bo JSS MOL postal lastnik zaokrožene celote zemljišč, ki so potrebna za realizacijo projekta stanovanjske gradnje Rakova jelša II.

S predvideno izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon bo, po grobih ocenah, možno zgraditi okrog 60 stanovanj. V območju navedene stanovanjske gradnje je locirano zemljišče parc. št. 384/5 k.o. 1695 Karlovško predmestje, ki je v lasti fizične osebe in ga je mogoče pridobiti le z lastniško zamenjavo. Zato se predlaga prenos lastninske pravice na zemljišču parc. št. 350/1187 k.o. 1695 Karlovško predmestje in solastninske pravice (do1/6) na zemljišču parc. št. 350/568 k. o. 1695 Karlovško predmestje, ki je v solasti MOL in večih fizičnih oseb in v naravi predstavlja dostopno pot do zemljišč ob tej poti. Slednje zemljišče je predvideno kot javna površina in ga bo MOL enkrat v bodočnosti pridobival od solastnikov - fizičnih oseb. Lastnik zemljišča parc. št. 384/5 k. o. 1695 Karlovško predmestje pogojuje sklenitev menjalne pogodbe, po kateri bi postal lastnik zemljišča parc. št. 350/1187, z zagotovitvijo dostopa do tega zemljišča, kar je mogoče doseči tako, da se v menjalno pogodbo, poleg zemljišča parc. št. 350/1187, vključi še solastninski delež na zemljišču parc. št. 350/568, vse k. o. 1695 Karlovško predmestje in na ta način v kratkem oz. sprejemljivem času omogoči dostop do zemljišča parc. št. 350/1187.

Za realizacijo stanovanjske gradnje na lokaciji Zelena jama (F6 in Zvezna JA - 391) je Mestni svet MOL že sprejel sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z zemljišči parc. št. 1566/55, 1566/71, 1566/72, 1575/72, 1575/79, 1575/83, 1575/84, 1575/85, 1578/13, 1571/15, 1571/18, 1575/68, 1575/69, 1575/89 in 1575/91, vse k. o. 2706 Zelena jama. Zaradi predvidene razširitve območja OPPN Zvezna je potrebno v namensko premoženje JSS MOL prenesti še naslednja zemljišča v lasti MOL: parc. št. 1575/71, 1575/74, 1575/80, 1575/78, 1566/56, 1566/54, 1566/50, in 1566/48, vse k. o. 2706 Zelena jama.

V obstoječem naselju Cesta španskih borcev je JSS MOL lastnik 45 stanovanjskih enot. Za potrebe realizacije legalizacije prvih šestih nelegalnih prizidkov je bil že izveden prenos pripadajočih zemljišč v namensko premoženje JSS MOL. Pridobljeni so bili projektni pogoji za izdelavo PGD dokumentacije za legalizacijo in dozidavo prizidkov, ki bo podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Po uveljavitvi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj bo JSS MOL začel oz. nadaljeval z legalizacijami, prenovami in dozidavami posameznih zasedenih objektov. Predvidena je izvedba posegov v več fazah, glede na potrebe najemnikov in možnosti zagotavljanja začasnih nastanitvenih kapacitet. Za realizacijo navedene naloge je potreben prenos 33 zemljiških parcel, ki so v naravi atriji oz. dvorišča: 2101/93, 2101/94, 2101/120, 2101/119, 2101/98, 2101/100, 2101/115, 2101/114, 2101/112, 2101/111, 2101/106, 2101/121, 2101/128, 2101/131, 2101/134, 2101/135, 2101/136, 2101/138, 2101/181, 2101/205, 2101/204, 2101/195, 2101/145, 2101/146, 2101/171, 2101/170, 2101/153, 2101/155, 2101/154, 2101/157, 2101/164, 2101/158, 2101/162, vse k. o. 1770 Kašelj.

S prenosom lastninske pravice na navedenih zemljiščih na JSS MOL bo dosežen cilj, katerega je MOL kot ustanovitelj predvidel v odloku, predvsem pa tudi racionalizacija postopkov, ki jih je potrebno voditi v zvezi z realizacijo stanovanjske gradnje na navedenih lokacijah.

Po realizaciji navedenih stanovanjskih projektov se bo, po utečeni praksi, za vsa zemljišča, ki bodo opredeljena kot javne površine, zmanjšalo namensko premoženje JSS MOL in lastninska pravica prenesla nazaj na MOL.

3. Ocena stanja

S sprejetim Stanovanjskim programom MOL za leti 2015 in 2016 je zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot predvideno z novogradnjo, nadomestno gradnjo in prenovno ter nakupi. Dosedanja praksa iz javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem kaže na veliko pomanjkanje neprofitnih stanovanj v MOL. Pridobivanje stanovanjskih enot z gradnjo ali prenovno je oteženo, če gre za lastništvo MOL, JSS MOL pa nastopa kot nosilec izvajanja nalog po sprejetem stanovanjskem programu MOL. Navedenim težavam se je mogoče izogniti s povečanjem vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. Vrednost sredstev, ki so predmet povečanja namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, 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 7. 11. 2016 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., pooblaščen revizor, BM Veritas Revizija d.o.o., in znaša skupaj 535.941,25 eurov.

4. Poglavitne rešitve

MOL kot lastnik zemljišč, navedenih v prilogi I predloga sklepa, prenaša lastninsko pravico na navedenih zemljiščih na JSS MOL, s čimer bo racionalizirana realizacija stanovanjskih projektov na lokacijah Rakova jelša II, Jesihov štridon, Zelena jama (F6 in Zvezna JA - 391) in Cesta španskih borcev. Posledično bo lažje zagotoviti pridobivanje načrtovanih stanovanjskih enot.

V predlaganem sklepu je JSS MOL naložena tudi dolžnost priprave za vknjižbo lastninske pravice sposobnih listin ter njihove predložitve v podpis županu MOL.

5. Ocena finančnih posledic

Na podlagi predlaganega sklepa o povečanju se za vrednost 535.941,25 eurov povečata namensko premoženje in kapital JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL ter hkrati 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 o povečanju 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,

podsekretar za stanovanjske zadeve -
vodja Sektorja dejavnosti

Sašo Rink

Direktor JSS MOL