



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 014-68/2025-1

Datum: 14. 7. 2025

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

ZADEVA:

Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI

STROKOVNJAK:

/

NASLOV:

a) Predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in

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

POROČEVALCA:

Sašo Rink, direktor JSS MOL

Slavka Janžekovič, vodja Sektorja dejavnosti JSS MOL

PRISTOJNO

DELOVNO TELO:

Odbor za finance

PREDLOG SKLEPOV:

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

b) 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

Prilogi:

– Predloga sklepov z obrazložitvijo

Na podlagi 10. in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – 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 seji dne 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 v lasti MOL:

- posamezen del v izmeri 88,4 m² – ID znak: del stavbe 1739-1361-103, s pripadajočim atrijem parcela 2219/286, v izmeri 81 m², ID znak: parcela 1739 2219/286, Ulica bratov Učakar 6, Ljubljana, v vrednosti 363.977,50 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 340/19, v izmeri 172 m², ID znak: parcela 1770 340/19, v vrednosti 56.760,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 340/21, v izmeri 183 m², ID znak: parcela 1770 340/21, v vrednosti 60.390,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 340/23, v izmeri 314 m², ID znak: parcela 1770 340/23, v vrednosti 103.620,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 338/10, v izmeri 466 m², ID znak: parcela 1770 338/10, v vrednosti 153.780,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 338/11, v izmeri 105 m², ID znak: parcela 1770 338/11, v vrednosti 34.650,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 339/25, v izmeri 165 m², ID znak: parcela 1770 339/25, v vrednosti 54.450,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 339/24, v izmeri 272 m², ID znak: parcela 1770 339/24, v vrednosti 89.760,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 2466/8, v izmeri 72 m², ID znak: parcela 1770 2466/8, v vrednosti 9.360,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1738 Dravljje, parcela 125/52, v izmeri 2715 m², ID znak: parcela 1738 125/52, v vrednosti 950.250,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1738 Dravljje, parcela 125/53, v izmeri 3300 m², ID znak: parcela 1738 125/53, v vrednosti 1.155.000,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 184/1, v izmeri 42 m², ID znak: parcela 1727 184/1 v vrednosti 15.960,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 184/2, v izmeri 8 m², ID znak: parcela 1727 184/2 v vrednosti 3.040,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 184/3, v izmeri 91 m², ID znak: parcela 1727 184/3 v vrednosti 34.580,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 184/4, v izmeri 29 m², ID znak: parcela 1727 184/4 v vrednosti 11.020,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 184/22, v izmeri 285 m², ID znak: parcela 1727 184/22 v vrednosti 108.300,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 183/5, v izmeri 137 m², ID znak: parcela 1727 183/5 v vrednosti 52.060,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 185/4, v izmeri 39 m², ID znak: parcela 1727 185/4 v vrednosti 14.820,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 185/7, v izmeri 153 m², ID znak: parcela 1727 185/7 v vrednosti 58.140,00 eurov;

- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 183/6, v izmeri 145 m², ID znak: parcela 1727 183/6 v vrednosti 55.100,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 182/1, v izmeri 378 m², ID znak: parcela 1727 182/1v vrednosti 143.640,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 181/10, v izmeri 297 m², ID znak: parcela 1727 181/10 v vrednosti 112.860,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 180/2, v izmeri 88 m², ID znak: parcela 1727 180/2 v vrednosti 33.440,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 179/14, v izmeri 154 m², ID znak: parcela 1727 179/14 v vrednosti 58.520,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1727 Poljansko predmestje, parcela 189/1, v izmeri 260 m², ID znak: parcela 1727 189/1v vrednosti 98.800,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1733 Bizovik, parcela 207/5 v deležu do ½, v izmeri 177 m², ID znak: parcela 1733 207/5 v vrednosti 17.700,00 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu stvarnega vložka MOL v skladu s prejšnjo točko poveča za vrednost 3.849.977,50 eurov, skladno s Poročilom o vrednosti sredstev, ki jih Mestna občina Ljubljana vlaga kot povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in vrednosti sredstev, ki jih MOL izvzema iz namenskega premoženja JSS MOL (zmanjšanje namenskega premoženja), ki ga je 27. 6. 2025 izdelal Benjamin Fekonja, pooblaščen revizor BM Veritas Revizija d.o.o.

III.

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

IV.

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema.

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Na podlagi 11. in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – 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 seji dne 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 v last MOL prenese naslednje nepremično premoženje:

- zemljišče katastrska občina 1753 Vižmarje, parcela 939/2, v izmeri 25 m², ID znak: parcela 1753 939/2 v vrednosti 3.750,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1772 Slape, parcela 714/13, v izmeri 19 m², ID znak: parcela 1772 714/13 v vrednosti 2.470,00 eurov;
- zemljišče katastrska občina 1772 Slape, parcela 708/7 v deležu 7839/10000, v izmeri 227,33 m², ID znak: parcela 1772 708/7 v vrednosti 29.553,03 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu premoženja iz prejšnje točke v last MOL zmanjša za vrednost 35.773,03 eurov, skladno s Poročilom o vrednosti sredstev, ki jih Mestna občina Ljubljana vlaga kot povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in vrednosti sredstev, ki jih MOL izvzema iz namenskega premoženja JSS MOL (zmanjšanje namenskega premoženja), ki ga je 27. 6. 2025 izdelal Benjamin Fekonja, pooblaščen revizor BM Veritas Revizija d.o.o.

III.

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

IV.

Ta sklep začne veljati z dnem sprejema.

Številka:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

**Obrazložitev
predlogov
Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana
in
Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana**

1. Pravni temelji

Pravni temelji za sprejem predlaganih sklepov o povečanju in zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana so:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; 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 11. členu glede zmanjšanja 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, v 13. členu pa določa, da ustanovitelj odloča o povečanju in zmanjšanju kapitala javnega sklada;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – 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 nadaljnjem besedilu: JSS MOL) Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) ter da pristojnosti ustanovitelja določata ZJS-1 in odlok.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je potreben sprejem akta, in ocena stanja

Na podlagi odloka JSS MOL pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšuje kvaliteto obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo mestnih neprofitnih stanovanjskih enot, 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 predstavljajo zemljišča, stanovanjske stavbe, stanovanja idr.

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 vrednosti 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 namenskega premoženja se vpiše v sodni register. Predlog za vpis povečanja oziroma zmanjšanja kapitala javnega sklada v sodni register poda direktor javnega sklada.

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

Predlog sklepa o povečanju vrednosti 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 Mestne uprave MOL in niso bila predmet vračanja po Zakonu o denacionalizaciji. Prenos nepremičnin v navedenem obsegu je bil v pretežni meri že izveden. Do prenosa ni prišlo v primerih nepremičnin, za katere je bil v teku postopek denacionalizacije, postopek urejanja lastninskega stanja in vzpostavitve etažne lastnine ali sodni postopek v zvezi z odkupom ali lastninsko pravico.

Cilj predlaganega sklepa je povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z nepremičnim premoženjem, za katere do sedaj niso bili izpolnjeni pogoji za prenos oziroma jih je MOL pridobil v last naknadno.

Na naslovu Ulica bratov Učakar 6, Ljubljana, je MOL lastnica pritličnih prostorov s pripadajočim atrijem. V navedenih prostorih je bil v preteklosti otroški vrtec. Prostori so v uradnih evidencah opredeljeni kot stanovanje. JSS MOL bo prostore preuredil za stanovanjsko oddajo skladno s sprejetim Stanovanjskim programom MOL 2023-2026.

MOL je lastnica sedmih zemljišč v Zalogu – lokacija Cerutova, vsa katastrska občina 1770 Kašelj (v izmerah 172 m², 183 m², 314 m², 466 m², 105 m², 165 m² in 272 m²), na katerih je predvidena gradnja mestnih neprofitnih stanovanjskih enot in se zato predlaga prenos v last JSS MOL.

V stanovanjski soseski Polje III, katere lastnik je JSS MOL, je MOL lastnica zemljišča katastrska občina 1770 Kašelj, v izmeri 72 m², ki v naravi predstavlja del parkirišča navedene stanovanjske soseske. Z namenom zaokrožitve lastništva parkirišča, se predlaga prenos v last JSS MOL.

MOL je lastnica dveh zemljišč na območju Brilejeve, katastrska občina 1738 Dravljje (v izmerah 2715 m² in 3300 m²), kjer je predvidena gradnja mestnih neprofitnih stanovanjskih enot in se zato predlaga prenos v last JSS MOL.

Skladno s Stanovanjskim programom MOL 2023-2026 je JSS MOL zadolžen za izvedbo gradnje Zavetišča za brezdomne osebe. Za čas gradnje ima JSS MOL pridobljeno stavbno pravico. Z namenom pridobitve lastninske pravice na 13 zemljiščih v katastrski občini 1727 Poljansko predmestje (v izmerah 42 m², 8 m², 91 m², 29 m², 285 m², 137 m², 39 m², 153 m², 145 m², 378 m², 297 m², 88 m², 154 m² in 260 m²) predlagamo prenos v last JSS MOL.

Z namenom zaokroževanja lastništva zemljišč v izključno last JSS MOL za načrtovano gradnjo mestnih najemnih stanovanjskih enot na lokaciji Bizovik se predlaga prenos zemljišča, v izmeri 177 m², v solastniškem deležu MOL do ½, v last JSS MOL.

Predlog sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL:

Cilj predlaganega sklepa je zmanjšanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z nepremičnim premoženjem, ki ga JSS MOL ne potrebuje za izvajanje stanovanjske dejavnosti.

Na lokaciji Na Herši 15, Ljubljana, je JSS MOL lastnik stanovanjske stavbe za posebne namene in lastnik zemljišča katastrska občina 1753 Vižmarje, v izmeri 25 m², ki je urejeno kot javna površina – cesta. V stanovanjski soseski na lokaciji Polje IV, ki je v lasti JSS MOL, pa je JSS MOL lastnik zemljišč v katastrski občini 1772 Slape (v izmeri 19 m² in 227,33 m² - solastnik do 7839/10000), ki sta v naravi javna površina – pločnik in parkirišče. Glede na to, da so zemljišča urejena in se uporabljajo kot javna površina, predlagamo prenos navedenih zemljišč v last MOL.

Vrednost sredstev, ki so predmet povečanja in zmanjšanja 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 in vrednosti sredstev, ki jih MOL izvzema iz namenskega premoženja JSS MOL (zmanjšanje namenskega premoženja), ki ga je 27. 6. 2025 izdelal Benjamin Fekonja, pooblaščen revizor, BM Veritas Revizija d.o.o., na osnovi Poročila o oceni vrednosti pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin dr. Bojana Gruma, univ. dipl. inž. gr. z dne 20. 5. 2025. Namensko premoženje JSS MOL se na podlagi predloga Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana poveča za 3.849.977,50 eurov in na podlagi predloga Sklepa o zmanjšanju vrednosti

namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana zmanjša za 35.773,03 eurov.

3. Poglavitne rešitve

MOL kot lastnica posameznih delov stavb in zemljišč, navedenih v predlogu Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, in ustanoviteljica JSS MOL prenaša na navedenih nepremičninah kot stvarni vložek lastninsko pravico na JSS MOL, s čimer bo omogočena gradnja mestnih najemnih stanovanjskih enot. Hkrati MOL na podlagi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana iz namenskega premoženja JSS MOL v svojo last prenaša zemljišča, ki jih JSS MOL ne potrebuje za izvajanje stanovanjskih projektov.

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

4. Ocena finančnih posledic

Na podlagi predloga Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se za 3.849.977,50 eurov poveča vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL. Na podlagi predloga Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana zmanjša pa se za 35.773,03 eurov zmanjša vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. Hkrati se za vrednost povečanja namenskega premoženja JSS MOL zmanjša vrednost premoženja MOL in za vrednost zmanjšanja namenskega premoženja JSS MOL poveča vrednost premoženja MOL.

Po sprejetju predlaganih sklepov bodo sklenjene ustrezne pogodbe za prenos lastninske pravice, ki jih bo pripravil JSS MOL, kot je navedeno v III. točki predlaganih sklepov. JSS MOL bo skladno z določbami ZJS-1 poskrbel tudi za ustrezen vpis v sodni register.

Pripravila:
Slavka Janžekovič,
podsekretar za stanovanjske zadeve –
vodja Sektorja dejavnosti

Sašo Rink
direktor JSS MOL