

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



Številka: 014-5/2019-1
Datum: 21. 1. 2019

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: 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
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

PREDLOGA 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

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:

1. posamezne dele:

- stanovanje – soba ID znak 1740-1184/12, Tržna ulica 6, Ljubljana, v vrednosti 23.900,00 eurov,
- stanovanje ID znak 1723-2803-906, Tržaška cesta 53, Ljubljana, v vrednosti 43.800,00 eurov,
- solastniški delež do 1931/2500 na stanovanjskih prostorih ID znak 2636-3092-135 in ID znak 2636-3092-138, Fabianijeva ulica 13, Ljubljana, v vrednosti 14.675,60 eurov in

2. zemljišča v skupni vrednosti 996.660,00 eurov, navedena v prilogi Seznam zemljišč – povečanje, 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 1.079 035,60 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 - POVEČANJE

Zap. št.	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m²	Ocenjena vrednost (EUR)
1.	k. o. 1770 Kašelj	2101/213, 2101/217, 2101/227, 2101/228 in 2101/233	65,00	1.300,00
2.	k. o. 1695 Karlovško predmestje	384/8, 384/74, 384/227, 384/236 in 384/251	3.440,00	894.400,00
3.	k. o. 1773 Dobrunje	745/6	620,00	49.600,00
4.	k. o. 1735 Stožice	2260/83	107,00	51.360,00
	SKUPAJ		4.232,00	996.660,00

PREDLOG

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. 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 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 nepremično premoženje – zemljišča v vrednosti 71.190,00 eurov, navedeno v prilogi Seznam zemljišč – zmanjšanje, 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 zmanjša za vrednost 71.190,00 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 – ZMANJŠANJE

Zap. št.	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m²	Ocenjena vrednost (EUR)
1.	k. o. 1695 Karlovško predmestje	384/3, 384/12, 384/233, 384/247 in 350/1119	206,00	30.900,00
2.	k. o. 1723 Vič	1269/13 in 1269/14	381,00	26.670,00
3.	k. o. 1740 Spodnja Šiška	1026/2	3,00	420,00
4.	k. o. 1772 Slape	704/12	176,00	13.200,00
	SKUPAJ		766,00	71.190,00

O b r a z l o ž i t e v
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 (v nadaljevanju: sklep o povečanju in 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 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. 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, zaradi katerih je potreben sprejem akta in ocena stanja

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 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 se zaradi zagotovitve dodatnega namenskega premoženja oziroma zmanjšanja namenskega premoženja 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 vzpostavitve etažne lastnine ali sodni postopek v zvezi z odkupom ali lastninsko pravico.

Skladno s sprejetim Stanovanjskim programom MOL za leti 2017 in 2018 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 bi 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. Podobne težave se pojavljajo tudi pri gospodarjenju s stanovanjskim fondom, ki ni v celoti v lasti JSS MOL.

Cilj predlaganega sklepa je povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s posameznimi deli – stanovanjskimi prostori, za katera do sedaj niso bili izpolnjeni pogoji za prenos ter z zemljišči (priloga: seznam zemljišč – povečanje), potrebnimi za realizacijo stanovanjskih projektov Cesta španskih borcev – legalizacija prizidkov in Jesihov štrdon – izgradnja okrog 44 stanovanj. Prenašata pa se tudi pripadajoči zemljišči k stavbama Papirniška pot 9 in Raičeva ulica 4 J, ki sta že v lasti JSS MOL.

Stanovanje – soba z ID oznako 1740-1184-12, v izmeri 12 m², na naslovu Tržna ulica 6, Ljubljana, je ostala v lasti MOL po zaključku denacionalizacije. V naravi je to soba, ki pripada k stanovanju, ki je že v lasti JSS MOL. Po zaključenem denacionalizacijskem postopku in razdelitvi solastnine je postala MOL lastnica stanovanja z ID oznako 1723-2803-906, v izmeri 33,40 m², na naslovu Tržaška cesta 53, Ljubljana. Na naslovu Fabianijeva ulica 13, Ljubljana, gre za solastniški delež do 1931/2500 na dveh stanovanjskih prostorih z ID oznako 2636-3092-135, v izmeri 10,6 m² (soba) in ID oznako 2636-3092-138, v izmeri 1,8 m² (klet), ki ju je MOL pridobila v postopku dedovanja. V preostalih deležih je postala lastnica Republika Slovenija, s katero je JSS MOL že sklenil kupoprodajno pogodbo tako, da bo JSS MOL lastnik do celote.

V obstoječem naselju Cesta španskih borcev je JSS MOL lastnik večjega števila stanovanjskih enot. Za potrebe realizacije legalizacije nelegalno prizidanih objektov je bil že izveden prenos pripadajočih zemljišč v namensko premoženje JSS MOL. Izvedba legalizacije bo potekala fazno. Za realizacijo navedene naloge je MOL v letu 2016 povečal namensko premoženje in kapital JSS MOL z več zemljiškimi parcelami, ki so v naravi atriji oz. dvorišča. Izvedena parcelacija na lokaciji Cesta španskih borcev je pokazala, da bi bilo, z namenom zaokrožitve funkcionalnih zemljišč stanovanjskih stavb Cesta španskih borcev 35 b, 37 b, 49 c in 67, potrebno prenesti v namensko premoženje JSS MOL še zemljišča parc. št. 2101/213, v izmeri 13 m², parc. št. 2101/217, v izmeri 20 m², parc. št. 2101/227, v izmeri 13 m², parc. št. 2101/228, v izmeri 11 m² in parc. št. 2101/233, v izmeri 8 m², vse k.o. 1770 Kašelj. V teku so aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja po spremenjenem OPPN. Navedeni projekt je prijavljen tudi za črpanje evropskih sredstev.

S predvideno izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štrdon bo možno zgraditi okrog 44 stanovanj. Za potrebe realizacije navedene stanovanjske gradnje je potrebno v namensko premoženje JSS MOL prenesti sledeča zemljišča v k. o. 1695 Karlovško predmestje: parc. št. 384/8, v izmeri 609 m², parc. št. 384/74, v izmeri 97 m², parc. št. 384/227, v izmeri 141 m², parc. št. 384/236, v izmeri 2447 m² in parc. št. 384/251, v izmeri 146 m². V območju navedene stanovanjske gradnje je locirano tudi zemljišče parc. št. 384/5 k. o. 1695 Karlovško predmestje, v izmeri 821 m², ki ga je JSS MOL pridobil od fizične osebe z lastniško zamenjavo. V ta namen je MOL v letu 2016 povečal namensko premoženje in kapital JSS MOL z zemljiščem parc. št. 350/1187 k. o. 1695 Karlovško predmestje. Po izvedeni parcelaciji in navedeni lastniški zamenjavi je, zaradi predvidene izvedbe širitve Jurčkove ceste, kot navedeno v nadaljevanju tega gradiva, predvideno zmanjšanje namenskega premoženja JSS MOL.

Iz razlogov gospodarnosti predlagamo, da se v namensko premoženje in kapital JSS MOL preneseta pripadajoči zemljišči k stavbi Papirniška pot 9 k. o. 1773 Dobrunje, parc. št. 745/6, v izmeri 620 m² in k stavbi Raičevi ulici 4 J k. o. 1735 Stožice, parc. št. 2260/83, v izmeri 107 m². Stavba Raičeva ulica 4 J je bila pomotoma prenesena v namensko premoženje in kapital JSS MOL z oznako Raičeva ulica 4 I. Nato je bilo ugotovljeno, da stavba s hišno številko Raičeva ulica 4 I ne obstaja. Iz razlogov gospodarnosti predlagamo, da se prenese v namensko premoženje JSS MOL navedeni pripadajoči zemljišči in hkrati odpravi očitno napako v hišni številki stavbe Raičeva ulica 4 J.

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

Cilj predlaganega sklepa je zmanjšanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z zemljišči (priloga: seznam zemljišč – zmanjšanje), ki jih JSS MOL ne potrebuje za realizacijo stanovanjskih projektov, temveč jih potrebuje MOL za realizacijo drugih projektov.

V območju stanovanjske gradnje Jesihov štradon so, poleg parc. št., ki so predlagane za prenos v namensko premoženje JSS MOL, locirana tudi zemljišča k. o. 1695 Karlovško predmestje parc. št. 384/3, v izmeri 23 m², parc. št. 384/12, v izmeri 44 m², parc. št. 384/233, v izmeri 62 m² in parc. št. 384/247, v izmeri 9 m², ki so opredeljene kot javne površine in jih je treba prenesti nazaj na MOL. Poleg tega je JSS MOL za realizacijo projekta Jesihov štradon z menjalno pogodbo pridobil od fizične osebe zemljišče k. o. 1695 Karlovško predmestje, parc. št. 384/5, v izmeri 821 m². Na podlagi izvedene parcelacije in lastniške zamenjave je potrebno zmanjšanje namenskega premoženja JSS MOL za zemljišče k. o. 1695 Karlovško predmestje parc. 350/1119, v izmeri 68 m², ki je opredeljeno kot javna površina in jo MOL potrebuje za izvedbo predvidene širitve Jurčkove ceste.

Na Vinčarjevi ulici je bila v letu 2017 zaključena gradnja stanovanjske stavbe za posebne namene – hiša Sonček, ki je namenjena stanovanjski skupnosti oseb, obolenih s cerebralno paralizo. Po izvedeni parcelaciji ob koncu gradnje sta parc. št. 1269/13 v izmeri 67 m² in 1269/14 v izmeri 314 m², obe k. o. 1723 Vič, javna površina in ju je treba vrniti nazaj v last MOL.

Sredi leta 2018 je bila zaključena prenova – rekonstrukcija in sprememba namembnosti obstoječe stavbe Vodnikova 5 v stanovanjsko stavbo za potrebe bivanja odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju. Izvedena parcelacija je pokazala, da je novo nastala parc. št. 1026/2 v izmeri 3 m², k. o. 1740 Spodnja Šiška, del javne ceste. Zato jo je treba prenesti nazaj v last MOL.

V stanovanjski soseski POLJE I se je po zaključku gradnje in izvedeni parcelaciji ugotovilo, da je del zemljišča, ki ga je za potrebe stanovanjske gradnje MOL prenesla v namensko premoženje in kapital JSS MOL, javna površina – del javne ceste. Zato je potrebno parc. št. 704/12 v izmeri 176 m², k. o. 1772 Slape, prenesti nazaj v last MOL.

S prenosom lastninske pravice na navedenih posameznih delih in zemljiščih na JSS MOL ter prenosom zemljišč nazaj v last 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 gospodarjenjem s stanovanjskimi enotami ter realizacijo stanovanjske gradnje na navedenih lokacijah.

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 15. 1. 2019 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., pooblaščen revizor, BM Veritas Revizija d.o.o.. Namensko premoženje se poveča za 1.079.035,60 eurov in zmanjša za 71.190,00 eurov.

3. Poglavitne rešitve

MOL kot lastnik posameznih delov in zemljišč, navedenih v prilogi (seznam zemljišč – povečanje) predloga sklepa, prenaša lastninsko pravico na navedenih nepremičninah na JSS MOL, s čimer bo

racionalizirano gospodarjenje z stanovanjskim fondom in realizacija stanovanjskih projektov na navedenih lokacijah. Hkrati se za zemljišča v prilogi (seznam zemljišč – zmanjšanje) predloga sklepa prenaša nazaj v last MOL zemljišča, ki jih MOL potrebuje za realizacijo nestanovanjskih 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 predlaganega sklepa o povečanju se za 1.079.035,60 eurov poveča vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL, ter nato na podlagi predlaganega sklepa o zmanjšanju za 71.190,00 eurov zmanjša vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. Hkrati se za vrednost povečanja zmanjša vrednost premoženja MOL in za vrednost zmanjšanja poveča vrednost premoženja MOL.

Po sprejetju predlaganega sklepa bo sklenjena ustrezna pogodba za prenos lastninske pravice, ki jo bo pripravil JSS MOL, kot je navedeno v točki III predloga sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL in predloga sklepa o zmanjšanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. 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