

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



Številka: 014-66/2021-1
Datum: 18. 10. 2021

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

PREDLOG SKLEPA:

- 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 in 61/20 – ZDLGPE), 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 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 stavb:

- stanovanje – ID znak: del stavbe 1738-3199-113, Kunaverjeva ulica 14, Ljubljana, v vrednosti 207.211,67 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1738-3199-208, Kunaverjeva ulica 14, Ljubljana, v vrednosti 192.291,16 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1738-3199-209, Kunaverjeva ulica 14, Ljubljana, v vrednosti 160.457,01 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1738-3199-210, Kunaverjeva ulica 12, Ljubljana, v vrednosti 190.616,63 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1738-2340-22 do 5239/20000, Ob žici 1, Ljubljana, v vrednosti 31.164,68 eurov;
- poslovni prostor – ID znak: del stavbe 2677-231-2, Prijateljeva ulica 15, Ljubljana, v vrednosti 51.207,33 eurov

in

2. zemljišča:

- katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 2101/242, v izmeri 10 m², ID znak: parcela 1770 2101/242, v vrednosti 800,00 eurov;
- katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 2101/243, v izmeri 1 m², ID znak: parcela 1770 2101/243, v vrednosti 80,00 eurov;
- katastrska občina 1770 Kašelj, parcela 2101/244, v izmeri 3 m², ID znak: parcela 1770 2101/244, v vrednosti 240,00 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu stvarnega vložka MOL iz I. točke tega sklepa poveča za vrednost 834.068,48 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 6. oktobra 2021 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., 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, ko ga sprejme Mestni svet MOL.

Številka:
Ljubljana,

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 in 61/20 - ZDLGPE), 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 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:

1. posamezne dele stavbe:

- stanovanje – ID znak: del stavbe 1725-523-6, Wolfova ulica 8, Ljubljana, v vrednosti 9.990,00 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1725-523-7, Wolfova ulica 8, Ljubljana, v vrednosti 19.240,00 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1725-523-8, Wolfova ulica 8, Ljubljana, v vrednosti 9.324,00 eurov;

2. zemljišča:

- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1285/20, v izmeri 188 m², ID znak: parcela 1723 1285/20, do 1/2, v vrednosti 32.958,28 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1287/5, v izmeri 268 m², ID znak: parcela 1723 1287/5, do 1/2, v vrednosti 46.983,08 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1288/11, v izmeri 1 m², ID znak: parcela 1723 1288/11, do 1/2, v vrednosti 175,31 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1336/133, v izmeri 2 m², ID znak: parcela 1723 1336/133, do 1/2, v vrednosti 350,62 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1336/130, v izmeri 251 m², ID znak: parcela 1723 1336/130, do 1/2, v vrednosti 44.002,81 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1336/127, v izmeri 18 m², ID znak: parcela 1723 1336/127, do 1/2, v vrednosti 3.155,58 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1336/123, v izmeri 61 m², ID znak: parcela 1723 1336/123, do 1/2, v vrednosti 10.693,91 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1336/120, v izmeri 17 m², ID znak: parcela 1723 1336/120, do 1/2, v vrednosti 2.980,27 eurov;

3. zemljišče s stavbo:

- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1336/150, v izmeri 75 m², ID znak: parcela 1723 1336/150 s stavbo – paviljonom z ID znakom 1723-10197-1 z opremo – defibrilatorjem, v skupni vrednosti 185.279,92 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu stvarnega vložka MOL iz I. točke tega sklepa zmanjša za vrednost 365.133,78 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 6. oktobra 2021 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., 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, ko ga sprejme Mestni svet MOL.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

**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 in 61/20 – ZDLGPE; 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 sklone, 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 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 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 s posameznimi deli stavb, za katere do sedaj niso bili izpolnjeni pogoji za prenos oziroma jih je MOL pridobil v last naknadno, ter s pripadajočimi zemljišči k stavbam v naselju Cesta španskih borcev, ki so v lasti JSS MOL.

Stanovanje na Kunaverjevi ulici 14 z ID znakom dela stavbe 1738-3199-113 je po končanem sodnem postopku ostalo v lasti MOL in je v upravljanju JSS MOL. Stanovanja z ID znaki delov stavb 1738-3199-208 na Kunaverjevi ulici 14, 1738-3199-209 na Kunaverjevi ulica 14 in 1738-3199-210 na Kunaverjevi ulici 12 je MOL pridobil s preureditvijo poslovnega prostora na Kunaverjevi ulici 12, 14, ki ga je predhodno prenesel v upravljanje JSS MOL. Stanovanje z ID znakom dela stavbe 1738-2340-22 na naslovu Ob žici 1 je v solastnini MOL do 5239/20000 in Republike Slovenije do 14761/20000. MOL je postal solastnik v zapuščinskem postopku. Prostori z ID znakom dela stavbe 2677-231-2 na naslovu Prijateljeva ulica 15, ki jih je MOL vodil kot poslovne prostore, so po podatkih GURS ruševina. JSS MOL je že lastnik prvega nadstropja dotrajane stavbe Prijateljeva ulica 15, Ljubljana. S predlaganim prenosom bo JSS MOL lastnik pretežnega dela stavbe, za del stavbe, ki je v zasebni lasti, pa JSS MOL vodi postopek lastniške zamenjave.

V stanovanjski soseski Cesta španskih borcev je JSS MOL lastnik večjega števila stavb. Ker je zaključena parcelacija, predlagamo, da se stavbam na naslovih Cesta španskih borcev 57, 61 a, 63 in 65 a pripadajoča zemljišča, ki obsegajo parcele 2101/242 (v izmeri 10 m²), 2101/243 (v izmeri 1 m²) in 2101/244 (v izmeri 3 m²), vse k. o. 1770 Kašelj, prenese v namensko premoženje JSS MOL.

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

Cilj predlaganega sklepa je zmanjšanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s tremi stanovanjskimi enotami v mansardi stavbe Wolfova ulica 8, solastniškim deležem na 8 zemljiščih v novozgrajeni stanovanjski soseski Novo Brdo E-1, ki so opredeljena kot javna površina, in zemljiščem s stavbo – paviljonom kot večnamenskega prostora za skupne potrebe, ki je opremljen z defibrilatorjem.

Stanovanjske enote z ID znaki delov stavb 1725-523-6, 1725-523-7 in 1725-523-8 v mansardi Wolfova ulica 8 s souporabo manjšega skupnega WC-ja niso primerne za bivanje. Ker ima MOL v mansardi v lasti poslovne prostore, ki jim je mogoče priključiti navedene stanovanjske enote, predlagamo prenos v last MOL.

V novozgrajeni večstanovanjski soseski Novo Brdo sta JSS MOL in Stanovanjski sklad Republike Slovenije solastnika (vsak do 1/2) 8 zemljišč parcele 1285/20, 1287/5, 1288/11, 1336/133, 1336/130, 1336/127, 1336/123 in 1336/120, vse katastrska občina 1723 Vič. Ker so navedena zemljišča javne površine, jih JSS MOL ne potrebuje za izvajanje stanovanjske dejavnosti in predlagamo prenos solastniškega deleža JSS MOL na MOL. Prav tako v navedeni stanovanjski soseski JSS MOL za izvajanje stanovanjske dejavnosti ne potrebuje zemljišča parcela 1336/15, s katerim je povezana stavba – paviljon kot skupen večnamenski prostor, na katerem je nameščen defibrilator.

S prenosom lastninske pravice na navedenih posameznih delih stavb in zemljiščih na JSS MOL ter prenosom posameznih delov stavb in zemljišč 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.

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 6. oktobra 2021 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., 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 6. 9. 2021. Namensko premoženje se poveča za 834.068,48 eurov in zmanjša za 365.133,78 eurov.

3. Poglavitne rešitve

MOL kot lastnik posameznih delov stavb in zemljišč, navedenih v predlogu sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja, prenaša lastninsko pravico na navedenih nepremičninah na JSS MOL, s čimer bo racionalizirano gospodarjenje s stanovanjskim fondom. Hkrati se posamezni deli stavbe in zemljišča, navedena v predlogu sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja, ki jih JSS MOL ne potrebuje za izvajanje stanovanjskih projektov, prenaša v last MOL.

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 vrednosti namenskega premoženja se za 834.068,48 eurov poveča vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL, ter nato na podlagi predlaganega sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja za 365.133,78 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 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