



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

**Oddelek za
urejanje prostora**

Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 15 52
faks: 01 306 15 57
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 90000-7/2018-32

Datum: 17.05.2018

SODMS

Matjaž Bregar

ZADEVA: Svetniško vprašanje št. 90000-7/2018-12 Nataše Sukič k 2. točki 33. seje MS v zvezi s postopno prodajo dvorca Petkovškovo nabrežje 67 v Ljubljani – skupni odgovor

V zvezi z vašimi vprašanji glede postopne prodaje dvorca (Wratschleva hiša) Petkovškovo nabrežje 67 v Ljubljani, posredujemo odgovore posameznih organov MOL, kot sledi iz nadaljevanja.

»Katerega leta je bila prodaja lokala in stanovanj v hiši predvidena za prodajo v načrtu stvarnega premoženja MOL?«

Odgovor ORN:

Poslovni prostor št. P01 v izmeri 48,65 m² je bil leta 2011 vključen v načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem in je bil dne 06.12.2011 prodan po postopku javne dražbe.

Poslovni prostor št. P101 v izmeri 163,30 m² je bil leta 2016 vključen v načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem in je bil dne 06.09.2016 prodan po postopku javne dražbe.

Odgovor JSSMOL:

Stanovanji, ki sta bili v letu 2017 oziroma 2018 prodani v stavbi Petkovškovo nabrežje 67, sta bili v lasti JSS MOL. JSS MOL ob izdelavi Finančnega načrta JSS MOL za posamezno leto ni zavezan izdelati načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem. Postopki razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti JSS MOL potekajo na podlagi Odloka o ustanovitvi JSS MOL in v skladu z določili Splošnih pogojev poslovanja JSS MOL. K vsaki prodaji nepremičnega premoženja v lasti JSS MOL poda predhodno soglasje Nadzorni svet JSS MOL, na podlagi obrazložitve, zakaj je prodaja posamezne nepremičnine utemeljena. Obe stanovanji sta bili prodani po izvedenih postopkih javnih dražb.

»Ali zakon občini dovoljuje poslovanje s podjetjem, zoper katerega poteka finančna preiskava in je na seznamu podjetij, čigar premoženje ni bilo pridobljeno iz zakonitih dohodkov oziroma na zakonit način?«

Odgovor ORN in JSSMOL:

Pravni predpisi MOL in JSS MOL ne prepovedujejo prodajo nepremičnin družbam, zoper katere teče finančna preiskava. MOL in JSS MOL sta pri prodaji predmetnih nepremičnin izpolnila vse

obveznosti, ki mu jih nalaga veljavna zakonodaja, saj so bili postopki prodaje izvedeni po postopku javne dražbe, s čimer se zagotavlja še večja transparentnost prodaje stvarnega premoženja.

MOL in JSSMOL prav tako nimata nobene pravne podlage oziroma pristojnosti za preverjanje (ne)zakonitost izvora denarnih sredstev, s katerimi kupec (fizična ali pravna oseba) plača kupnino, saj so za navedeno pristojni drugi organi v Republiki Sloveniji.

»Kakšna investicijska vlaganja in v kakšni višini je MOL izvedla v zvezi s stavbo na Petkovškem nabrežju 67? Koliko stanovanj JSS MOL je bilo prodanih v stavbi? Zakaj stanovanja niso bila primerna za najemna stanovanja MOL? Zdaj pa se prenovljena stanovanja oddajajo na portalu Airbnb in Booking.com?«

Odgovor ORN:

V stavbi z naslovom Petkovškovo nabrežje ima ORN v upravljanju še dva prostora – ateljeja v izmeri 24,90 m² in 18 m², ki sta zasedena z uporabnikom, ki izvaja dejavnost na področju kulture.

V prodanih in obstoječih poslovnih prostorih investicijska vlaganja niso bila izvedena.

Odgovor JSSMOL:

JSS MOL je v stavbi na naslovu Petkovškovo nabrežje 67 trenutno lastnik petih posameznih delov. Kot že navedeno, sta bili s strani JSS MOL v letu 2017 oziroma 2018 prodani dve stanovanji v predmetni stavbi.

JSS MOL je v juliju 2017 sprejel odločitev o prodaji pritličnega stanovanja z ID oznako 1737-1904-5, saj se predmetno stanovanje nahaja v dvoriščnem objektu poleg drvarnic. Stanovanje je bilo v času sprejemanja odločitve glede prodaje v zelo slabem stanju (potrebno temeljite preнове). Tudi sam dvoriščni objekt je bil v zelo slabem stanju in je bil potreben temeljite preнове. Zaradi opisanih slabih (fizičnih) lastnosti stanovanja, bi bilo konkretno stanovanje negospodarno prenavljati za potrebe nadaljnje oddaje v neprofitni najem (nespoštovanje načela gospodarnosti), zato je bila sprejeta odločitev, da se konkretno stanovanje proda. Stanovanje je bilo po dne 29. 11. 2017 izvedeni javni dražbi prodano najboljšemu ponudniku t.j. družbi FUNDATOR d.o.o. Dražbe se je udeležilo 5 dražiteljev. Pogodbena cena je znašala 81.000 EUR (izklicna cena v postopku javne dražbe pa je znašala 36.300 EUR).

Glede stanovanja z ID oznako 1737 – 1904 – 1, ki se nahaja v pritličju objekta Petkovškovo nabrežje 67, je strokovna služba JSS MOL v začetku leta 2018 – po ogledu stanovanja, izvedenem po izpraznitvi tega stanovanja s strani najemnika zaradi obstoja hude vlage in plesni v stanovanju – sprejela odločitev, da se tudi to stanovanje proda. Stanovanje je bilo po dne 6.4.2018 izvedeni javni dražbi prodano edinemu ponudniku / dražitelju t.j. družbi ALTANA d.o.o. Pogodbena cena je znašala 81.000 EUR (in je bila enaka izklicni ceni v postopku javne dražbe).

Zaradi opisanih lastnosti prodanih stanovanjskih enot, bi bili prenovi obeh stanovanj (s katerima bi se zagotovile vsaj minimalne tehnične zahteve za graditev) stroškovno neekonomični, zato je bila prodaja obeh nepremičnin utemeljena.

Odgovor OUP:

Stavba Petkovškovo nabrežje 67 je bila uvrščena v program obnov stavbnih lupin na podlagi Javnega razpisa za sofinanciranje v okviru akcije Ljubljana – moje mesto (LMM) v letu 2007 (Uradni list RS št. 31 z dne 6.4.2007) s Sklepom o uvrstitvi stavb št. 3506-30/2007-1 s 24.7.2007. Prijavo na javni razpis in zahtevane izjave je podpisalo tedanjih 21 lastnikov te stavbe. Skladno z določili javnega razpisa in izdanim sklepom je pri obnovah stavb, ki imajo status kulturnega spomenika, višina sofinanciranja MOL iz sredstev LMM 50 % pogodbene vrednosti, drugih 50 % morajo zagotovili lastniki, med njimi tudi MOL in JSS MOL. Obnovitvena dela na stavbni lupini, to je pri obnovi strehe in pročelij s stavbnim pohištvom, so se izvajala po osnovni pogodbi št. 622-5/2009-6 z 28.7.2009, katere vrednost je bila 206.488,98 EUR, pri čemer je MOL dela sofinancirala s sredstvi LMM v višini 50 %, to je v višini 103.244,49 EUR. Drugih 50 % je moralo zagotoviti tedanjih 23 lastnikov, med njimi MOL za svojo lastnino v stavbi in sicer s sredstvi ORN v višini 19.123,15 EUR in JSS MOL 16.610,93 EUR.

K osnovni pogodbi je bil nato sklenjen Aneks št. 622-5/09-23 z 16.7.2010, s katerim so se lastniki dogovorili, da se obnovi tudi zahodna fasada in zamenjajo dotrajana strešna okna, ki so bila prvotno predvidena le za obnove. Vrednost teh del po aneksu je bila 62.333,82 EUR, pri čemer je bil 50 % delež MOL iz sredstev LMM 31.166,91 EUR, drugih 50 % je moralo zagotoviti tedanjih 22 lastnikov, med njimi MOL za svojo lastnino v stavbi in sicer s sredstvi ORN v višini 14.127,44 EUR in JSS MOL v višini 7.556,08 EUR.

»So novi lastniki objekta kulturnega spomenika Dvorec Petkovškovo nabrežje 67 pridobili soglasje za obnovo Zavoda za varstvo kulturne dediščine?«

Odgovor OUP:

Obnovitvena dela po navedenih osnovni pogodbi in aneksu so se izvajala skladno z izdanimi kulturno varstvenimi pogoji ZVKDS, OE Ljubljana, št. 263/2002, 348/93-TA z dne 23.3.2009 in kulturno varstvenim soglasjem št. 348/93-TA z dne 18.5.2009. Dela je predstavnica ZVKDS tudi nadzirala.

Lep pozdrav,

Pripravila (v sodelovanju z Mihaelo Topolovec
Šiker – ORN, Alešem Tomažinom – JSS MOL in
Karlom Pollakom – OUP):

Nuša Rus, univ. dipl. prav.
Višja svetovalka - vodja referata
nusa.rus@ljubljana.si: 306-1554



Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Sekretar - vodja oddelka

Poslano:

- Naslovníku

V vednost (po e-pošti)

- Simona Remih, ORN
- Sašo Rink, JSS MOL
- MOL OUP: zdg