

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



Številka: 014-57/2022-1
Datum: 22. 8. 2022

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: Predlog Sklepa o povečanju 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:
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

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 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 - zemljišča v skupni vrednosti 6.227.483,00 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 prejšnje točke poveča za vrednost 6.227.483,00 eurov, skladno s Poročilom o vrednosti sredstev, ki jih Mestna občina Ljubljana vlaga kot povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki ga je 5. avgusta 2022 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.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

SEZNAM ZEMLJIŠČ – POVEČANJE

Zap. št.	Katastrska občina	Parcelna številka	Površina v m ²	Ocenjena vrednost (EUR)
1.	1733 Bizovik	903/4, 889/4, 903/2, 894/3, 894/2, 889/2, 888/2, 882/2, 888/6, 882/6, 1042/12, 1361/18, 299/1, 277/1, 209/2, 205/1, 176/1, 161/2, 159/1, 152/10, 140/1, 105/3, 106/3, 107/3, 140/3, 152/5, 159/3, 888/3, 882/3, 882/5 in 57/7 do 2/3	33.004	4.290.520,00
2.	1722 Trnovsko predmestje	590/38	3.461	588.370,00
3.	1737 Tabor	2738, 2739, 2740, 2741/2, 3770, 3771	1.316	605.360,00
4.	1732 Štepanja vas	274/18	2.423	327.105,00
5.	2680 Nove Jarše	1541/6	1.596	319.200,00
6.	2636 Bežigrad	1002/2	54	21.600,00
7.	2636 Bežigrad	878/13	47	18.800,00
8.	1772 Slape	1208	306	53.856,00
9.	1727 Poljansko predmestje	419/36	16	2.672,00
	SKUPAJ		42.223	6.227.483,00

Obrazložitev
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 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;
- 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 zakon o javnih skladih 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 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 v sodni register poda direktor javnega sklada.

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

Cilj predlaganega sklepa je povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z zemljišči, ki jih JSS MOL potrebuje za realizacijo projektov opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2019 – 2022 in za zemljiško knjižno ureditev nepremičnin.

Za realizacijo dolgoročnega projekta stanovanjske gradnje na območju Razvojne cone Bizovik je v teku pridobivanje potrebnih zemljišč. Zemljišča JSS MOL pridobiva z nakupi zemljišč od različnih lastnikov. Ker je na navedenem območju lastnik zemljišč tudi MOL, predlagamo prenos zemljišč v katastrski občini 1733 Bizovik, ki so navedena v prilogi sklepa, v namensko premoženje JSS MOL.

Zemljišče parcelna številka 590/38 katastrska občina 1722 Trnovsko predmestje je v območju urejanja OPPN 134 Nad motelom, kjer je načrtovana gradnja stanovanjske soseske. Ker navedeno zemljišče meji z zemljiščem parcelna številka 581/11 v isti katastrski občini, ki je že v lasti JSS MOL, bo s predlaganim prenosom zemljišča s parcelno številko 590/38 v namensko premoženje JSS MOL zaokroženo lastništvo zemljišč na tem območju.

Na zemljiščih parcelne številke 2738, 2739, 2740, 2741/2, 3770, 3771 katastrska občina 1737 Tabor ob Resljevi cesti načrtuje JSS MOL realizacijo projekta izgradnje večstanovanjske stavbe »Resljeva«. Zato predlagamo prenos navedenih zemljišč v namensko premoženje JSS MOL.

Na zemljiščih ob križišču Litijske in Pesarske ceste je načrtovana gradnja stanovanjske soseske s podzemnimi garažami, za kar je MOL v letu 2021 že povečala namensko premoženje JSS MOL z več zemljišči. Z namenom zaokrožitve zemljišč, potrebnih za izvedbo navedenega projekta, predlagamo povečanje namenskega premoženja JSS MOL še z zemljiščem katastrska občina 1732 Štepanja vas parcelna številka 274/18.

Večstanovanjska stavba Ulica Hermana Potočnika 17, Ljubljana, z več pripadajočimi zemljišči je v celoti v lasti JSS MOL. V skladu z gradbenim dovoljenjem pa je pripadajoče zemljišče k tej stavbi tudi zemljišče katastrska občina 2680 Nove Jarše parcelna številka 1541/6, ki je v lasti MOL. Z namenom zaokrožitve lastništva pripadajočega zemljišča k navedeni večstanovanjski stavbi, predlagamo še prenos zemljišča parcelna številka 1541/6 v namensko premoženje JSS MOL.

Stanovanjske stavbe Ipavčeva 4a, Apihova ulica 24 in Slape 3 ter garaža v nizu garaž ob Hudovernikovi ulici so v lasti JSS MOL. Ker je za zemljiško knjižno ureditev navedenih nepremičnin potrebno izkazati tudi lastništvo zemljišč, na katerih stavbe stojijo, predlagamo prenos teh zemljišč v namensko premoženje 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 5. avgusta 2022 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. gradb., z dne 14. 7. 2022. Namensko premoženje se poveča za 6.227.483,00 eurov.

3. Poglavitne rešitve

MOL kot lastnik zemljišč, navedenih v predlogu sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja, prenaša lastninsko pravico na navedenih nepremičninah na JSS MOL, s čimer bo racionalizirano izvajanje stanovanjskih projektov in gospodarjenje s stanovanjskim fondom.

V predlaganem sklepu 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 6.227.483,00 eurov poveča vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL. Hkrati se za vrednost povečanja zmanjša 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 predlaganega sklepa. 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