

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



Številka: 014-34/2021-1
Datum: 3. 5. 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 1738-2340-1, Ob žici 1, Ljubljana, v vrednosti 183.244,27 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 1732-1303-7, Ulica Polonce Čude 11, Ljubljana, v vrednosti 172.231,70 eurov;
- stanovanje – ID znak: del stavbe 2677-67-116, Zvonarska ulica 9, Ljubljana, v vrednosti 52.821,92 eurov in

2. zemljišča:

- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1441/7 v izmeri 106 m², ID znak: parcela 1723 1441/7, v vrednosti 25.440,00 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1441/9 v izmeri 18 m², ID znak: parcela 1723 1441/9, v vrednosti 2.700,00 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1441/12 v izmeri 2 m², ID znak: parcela 1723 1441/12, v vrednosti 300,00 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1441/13 v izmeri 6 m², ID znak: parcela 1723 1441/13, v vrednosti 900,00 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1441/14 v izmeri 485 m², ID znak: parcela 1723 1441/14, v vrednosti 116.400,00 eurov;
- katastrska občina 1723 Vič, parcela 1442/5 v izmeri 8 m², ID znak: parcela 1723 1442/5, v vrednosti 1.200,00 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu stvarnega vložka MOL iz I. točke tega sklepa poveča za vrednost 555.237,89 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 19. aprila 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. posamezna dela stavbe:

- večnamenska dvorana – ID znak: del stavbe 1772-5183-66, Polje 383, Ljubljana, v vrednosti 302.568,63 eurov, vključno z opremo v vrednosti 24.146,97 eurov;
 - atrij – ID znak: del stavbe 1772-5183-68, Polje 383, Ljubljana, v vrednosti 81.809,06 eurov in
2. zemljišče katastrska občina 1722 Trnovsko predmestje, parcela 590/8, v izmeri 391 m², ID znak: parcela 1722 590/8, v vrednosti 37.145,00 eurov.

II.

Namensko premoženje in kapital JSS MOL se po prenosu stvarnega vložka MOL iz I. točke tega sklepa zmanjša za vrednost 445.669,66 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 19. aprila 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

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 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

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 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 katera do sedaj niso bili izpolnjeni pogoji za prenos oziroma jih je MOL pridobil v last naknadno, ter s pripadajočimi zemljišči k stavbi Cesta Dolomitskega odreda 17, ki je bila v preteklosti že prenesena v namensko premoženje JSS MOL.

Vsa tri stanovanja, ki so predmet povečanja namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, ima JSS MOL v upravljanju. Za stanovanje z ID znakom: del stavbe 1738-2340-1, Ob žici 1, Ljubljana, je zaključen postopek urejanja lastninske dokumentacije v korist MOL, stanovanje z ID znakom: del stavbe 1732-1303-7, Ulica Polonce Čude 11, Ljubljana, je MOL pridobil v last v stečajnem postopku po sklepu Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 8. 7. 2019, stanovanje z ID znakom: del stavbe 2677-67-116, Zvonarska ulica 9, Ljubljana, pa je MOL pridobil v last po sklepu o dedovanju Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 11. 11. 2019.

Parcele 1441/9 (v izmeri 18 m²), 1441/12 (v izmeri 2 m²), 1441/13 (v izmeri 6 m²), 1441/14 (v izmeri 485 m²) in 1442/5 (v izmeri 8 m²), vse k. o. 1723 Vič, so določene kot pripadajoča zemljišča k stavbi Cesta Dolomitskega odreda 17, Ljubljana, ki je v lasti JSS MOL. Navedena zemljišča je MOL že prenesel v upravljanje JSS MOL. Parcela 1441/7 (v izmeri 106 m²) pa je zemljišče, na katerem stoji navedena stavba. Z namenom celovite ureditve stavbe z okolico, predlagamo prenos navedenih zemljišč 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 z večnamensko dvorano z atrijem v večstanovanjski soseski Polje IV in zemljiščem, pridobljenim za izgradnjo stanovanjske soseske na območju OPPN 134 – Nad motelom, ki ga MOL potrebuje za javne površine.

Gradnja stanovanjske soseske Polje IV je zaključena, v zaključni fazi pa je tudi dokončanje in opremljanje večnamenske dvorane na naslovu Polje 383, za katero je bila sprejeta odločitev, da se jo skupaj z atrijem prenese v last MOL. Večnamenska dvorana ID znak: del stavbe 1772-5183-66 je v zemljiški knjigi opredeljena kot poslovni prostor, atrij ID znak: del stavbe 1772-5183-68 pa kot poseben skupen del stavbe v etažni lastnini, ki je v lasti vsakokratnega lastnika posameznega dela z ID znakom del stavbe 1772-5183-66. JSS MOL navedene večnamenske dvorane z atrijem ne potrebuje za izvajanje nalog na stanovanjskem področju, zato predlagamo prenos, vključno z opremo (prenosni računalniki in multimedijska oprema – razvidno iz spodnje tabele), v last MOL.

Z namenom razvoja projekta izgradnje večstanovanjske soseske na območju OPPN 134 – Nad motelom je JSS MOL pridobil v last več zemljišč, med njimi zemljišče – parcelo 590/8 k. o. 1722 Trnovsko predmestje, v izmeri 391 m², ID znak: parcela 1722 590/8. Navedeno zemljišče je opredeljeno kot javna površina in kot del površin, namenjenih cestnemu prometu za rekonstrukcijo Ceste dveh cesarjev ter za dograditev kanalizacije v sklopu projekta »Čisto zate«. Zato ga JSS MOL ne potrebuje za izvajanje stanovanjske dejavnosti in predlagamo prenos v last MOL.

S prenosom lastninske pravice na navedenih posameznih delih stavb in zemljiščih na JSS MOL ter prenosom posameznih delov stavb in zemljišča 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 19. aprila 2021 izdelal Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon., pooblaščen revizor, BM Veritas Revizija d.o.o. na osnovi Poročila o oceni vrednosti pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin dr. Bojana Gruma, univ. dipl. inž. gradb. z dne 13. 4. 2021. Namensko premoženje se poveča za 555.237,89 eurov in zmanjša za 445.669,66 eurov.

Tabela: Oprema večnamenske dvorane		
Zap.št.	Naziv	Ocenjena vrednost
1	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 1FDMZ93	744,36 EUR
2	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 2FDMZ93	744,36 EUR
3	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 3FDMZ93	744,36 EUR
4	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 4DDMZ93	744,36 EUR
5	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 4FDMZ93	744,36 EUR
6	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 5DDMZ93	744,36 EUR
7	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 5FDMZ93	744,36 EUR
8	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 6DDMZ93	744,36 EUR
9	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 6FDMZ93	744,36 EUR
10	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 7DDMZ93	744,36 EUR
11	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 7FDMZ93	744,36 EUR
12	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 8DDMZ93	744,36 EUR
13	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 9DDMZ93	744,36 EUR
14	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 BDDMZ93	744,36 EUR
15	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 CDDMZ93	744,36 EUR
16	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 DDDMZ93	744,36 EUR
17	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 FDDMZ93	744,36 EUR
18	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 GDDMZ93	744,35 EUR
19	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 HDDMZ93	744,35 EUR
20	PRENOSNIK DELL LATITUDE 3510 JDDMZ93	744,35 EUR
21	MULTIMEDIJSKA OPREMA	9.259,80 EUR
	Skupaj	24.146,97 EUR

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 posamezna dela stavb in zemljišče, navedeni v predlogu Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL, 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 se za 555.237,89 eurov poveča vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, katerega edini lastnik je MOL, ter nato na podlagi predlaganega sklepa o zmanjšanju za 445.669,66 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