

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



Številka: 014-3/2019-1
Datum: 1. 4. 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: Predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

POROČEVALCA: Sašo Rink, direktor JSS MOL
Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja 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 Jankovič

Priloga:
– predlog sklepa z obrazložitvijo

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), 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) in Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2019 (Uradni list RS, št. 46/18) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji sprejel

S K L E P

**o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana**

1.

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) kot ustanoviteljica Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) poveča namensko premoženje in kapital JSS MOL z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL v denarnih sredstvih v višini 4.200.000 eurov iz proračuna MOL za leto 2019 za namene financiranja izvajanja investicij skladno s sprejetim Stanovanjskim programom MOL 2019 – 2022.

2.

Medsebojne pravice in obveznosti glede vplačila dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL bosta MOL in JSS MOL uredila s pogodbo.

Sredstva iz 1. točke tega sklepa se nakažejo v proračunskem letu 2019 iz proračunske postavke 061004, konta 4430 in šifre projekta NRP 7560-14-0538 na račun JSS MOL – namenska sredstva št. SI56 0126 1652 0972 441 pri Banki Slovenije.

Nakazila sredstev iz 1. točke tega sklepa so odvisna od likvidnostne situacije proračuna MOL v letu 2019 in dinamike izvajanja investicij JSS MOL.

3.

Povečanje, vrednost in vrsto dodatnega namenskega premoženja, prejetega na podlagi tega sklepa, mora JSS MOL vpisati v sodni register. Predlog za vpis v sodni register predloži direktor JSS MOL.

4.

Ta sklep začne veljati z dnem, ko ga sprejme Mestni svet MOL.

Številka:

Datum:

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

O b r a z l o ž i t e v
predloga Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem predlaganega Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: sklep) so:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B; v nadaljnjem besedilu: 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, v 13. členu pa, da ustanovitelj odloča o povečanju 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 nadaljnjem besedilu: 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;
- Odlok o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2019 (Uradni list RS, št. 46/18 in xx/19), s katerim je načrtovano povečanje namenskega premoženja JSS MOL v višini do 4.200.000 EUR v 3. členu, v bilanci B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB v točki V. *DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV* pri podskupini 443 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti, na kontu 4430 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je potreben sprejem akta, in ocena stanja

MOL je kot edina ustanoviteljica že večkrat povečala vrednost namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s prenosom dodatnega namenskega premoženja v obliki stvarnih vložkov kot tudi z vplačilom denarnega vložka. V letu 2018 je MOL izvedla dve vplačili v namensko premoženje in kapital, in sicer 15. januarja 2018 v višini 953.629 evrov ter 14. septembra 2018 v višini 1.821.863 evrov. Prvi vložek je JSS MOL vpisal v sodni register 15. februarja, drugi vložek pa 29. novembra 2018.

Z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2019 (Uradni list RS, št. xx/19) je načrtovano povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s strani ustanoviteljice MOL z vplačilom v denarju, v višini 4.200.000 evrov.

Cilj predlaganega povečanja namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je skladno s sprejetim proračunom MOL za leto 2019 zagotoviti denarna sredstva JSS MOL za izvajanje investicijskih stanovanjskih projektov, načrtovanih z na 3. seji Mestnega sveta MOL 15. aprila 2019 sprejetimi Rebalansom finančnega načrta JSS MOL za leto 2019 oziroma z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2019, ki je bil prav tako sprejet na 3. seji Mestnega sveta MOL 15. aprila 2019.

Z vplačilom denarnih sredstev v namensko premoženje in kapital JSS MOL bo omogočeno, da JSS MOL kot investitor izvaja projekte, ki so podrobneje navedeni v obrazložitvah III. dela rebalansa proračuna NAČRT RAZVOJNIH PROGRAMOV pod šifro projekta NRP 7560-14-0538 Povečanje namenskega premoženja v JSS MOL – kapitalski transfer, oziroma v Odloku o rebalansu proračuna MOL za leto 2019 pri proračunskem uporabniku 4.11. SRPI in Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2019.

Projekti, katerih realizacija bo v letu 2019 potekala v investitorstvu JSS MOL in bo finančno konstrukcijo zanje zapiral s pomočjo plačanih kapitalskih transferov, so:

- nadaljevanje in zaključek izgradnje leseno montažne gradnje poslovno stanovanjskega kompleksa Polje IV s 64 stanovanjskimi enotami;
- nadaljevanje izgradnje stanovanjske soseske Brdo 2 s 174 stanovanji;
- zaključitev obnove in rekonstrukcije na Zarnikovi ulici 4 in
- nadaljevanje in zaključek izgradnje stanovanjske stavbe na Pečinski ulici 2, kjer bo 6 stanovanjskih enot.

Načrtovana dokapitalizacija v denarju JSS MOL omogoča, da v okviru svojih sredstev in dovoljene zadolžitve JSS MOL kot investitor načrtuje naslednje aktivnosti na sledečih projektih:

- pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II v drugem tromesečju leta 2019, če v postopku izdaje okoljevarstvenega soglasja in gradbenega dovoljenja ne bo pritožb stranskih udeležencev. Po zaključenem postopku izbire izvajalca GOI del je predviden začetek gradnje konec leta 2019;
- na lokaciji Zelena jama (OPPN Zvezna), kjer je možna gradnja stanovanjske soseske z okvirno 100 stanovanjskimi enotami in javnim programom v pritličju enega od objektov, bomo v letu 2019 izvedli menjavo zemljišč z zasebnim lastnikom in izvajali vse potrebno za sočasno izvedbo urbanistično-arhitekturnega natečaja in aktivnosti za sprejem OPPN ter izdelavo potrebne projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Izbor natečajne rešitve je načrtovan v juliju 2019;
- nadaljevala se bo izvedba obnove, legalizacije in ureditev 36 lastnih stanovanjskih enot v obstoječi soseski Cesta španskih borcev. Za pridobitev dela potrebnih sredstev za ta projekt bomo oddali prijavo na drugi poziv ZMOS za sofinanciranje iz mehanizma CTN 6.3;
- v okviru projekta rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnjo parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste (obstoječa soseska Cesta španskih borcev), katerega nosilec je MOL Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, bo JSS MOL sodeloval v delu, ki se nanaša na ureditev zunanjih parkirnih mest in nadstrešnic;
- za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša I, v okviru katere bi bilo po grobih ocenah možno zagotoviti okvirno 110 stanovanjskih enot, bo v sodelovanju z izbrano stanovanjsko zadruzo, katere izbor se pričakuje jeseni 2019, proti koncu leta 2019 objavljen javni urbanistično arhitekturni natečaj in izbor najustreznejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije;
- za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon, kjer se načrtuje izgradnja 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, se bo v letu 2019 izdelovala projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vložitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja je načrtovana v zadnjem tromesečju leta 2019;
- na območju ob Cesti dveh cesarjev, na katerem je JSS MOL že lastnik 16.758 m² in je predviden sprejem OPPN 134 – Nad motelom, je JSS MOL skupaj z zasebnim partnerjem razvijal projekt izgradnje nove stanovanjske soseske. Zasebni partner je svoj del zemljišč v skupni izmeri 14.893 m² ponudil v odkup JSS MOL. V letu 2019 načrtujemo sredstva za pridobitev teh zemljišč;
- razvijal se bo projekt pretežno stanovanjske soseske Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center) z javnimi vsebinami v delu pritličij ob Povšetovi cesti in zbirnim centrom Snage. Na območju bo možno pridobiti okoli 350 javnih najemnih stanovanj. V letu 2019 je načrtovana priprava strokovnih podlag ter izvedba natečaja za izbiro najboljše urbanistične in arhitekturne rešitve in za izdelavo OPPN, katerega objava je načrtovana v začetku leta 2020;
- pridobivalo se bo zemljišča v območju Razvojnne cone Bizovik v območju OPPN 203;
- za zemljišča na lokaciji Dravlje - EUP DR-224 je JSS MOL predlagal spremembo podrobne namenske rabe v rabo, primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb za neprofitni namen. V javno razgrnjenem osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN MOL ID je bila na zemljišču predvidena podrobna namenska raba SScv (Pretežno večstanovanjske površine) s pogojem, da se v sklopu gradnje zagotovi tudi parkirišča za sosednje objekte in ustrezna rekonstrukcija obstoječega zaklonišča. V letu 2019 načrtujemo pridobiti geomehanske in

hidrološke preiskave tal in se glede na rezultate odločiti o ekonomski upravičenosti predvidene gradnje okvirno 40 stanovanjskih enot;

- zemljišči na lokaciji Litijska – Pesarska ležita v EUP GO-297 in je po uveljavitvi sprememb OPN MOL ID v juniju 2018 opredeljena podrobna namenska raba Cu (Osrednja območja centralnih dejavnosti), z objekti do višine P+3. Po grobih ocenah je možno na pridobljenih zemljiščih zgraditi okoli 90 stanovanjskih enot z javnim programom v delu pritličja ob Pesarski in Litijski cesti. V letu 2019 načrtujemo porabo sredstev za izvedbo javnega natečaja za izbiro najboljše urbanistično arhitekturne rešitve;
- na posameznih zemljiščih v območju OPPNdp 428 Tomačevo - EUP BE-615, BE-617 in BE-618 bo po prometni in komunalni ureditvi območja možno zgraditi 37 stanovanjskih enot za oddajo v neprofitni najem. V letu 2019 se bo nadaljevalo s pripravo potrebne projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

MOL bo dodatno namensko premoženje v denarju zagotovil v skladu z likvidnostjo proračuna, potekom posameznih projektov in skladno s pogodbo o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL, ki jo bo na osnovi sklepa sklenil za leto 2019.

JSS MOL bo po izvršenih izplačilih na osnovi sklepa na svoj strošek predlagal vpis povečanja kapitala v sodni register.

3. Poglavitne rešitve

MOL je kot edini ustanovitelj v Odloku o rebalansu proračuna za leto 2019 načrtoval povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z vplačilom denarnih sredstev v višini 4.200.000,00 EUR.

Dinamiko vplačil ter medsebojne pravice in obveznosti vplačil dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL v letu 2019 bosta MOL in JSS MOL uredila s pogodbo.

Vplačila se izvedejo iz proračunske postavke 061004, konta 4430 in šifre projekta NRP 7560-14-0538 na račun JSS MOL – namenska sredstva št. SI56 0126 1652 0972 441 pri Banki Slovenije.

Povečanje namenskega premoženja JSS MOL bo namenjeno izvajanju projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v investitorstvu JSS MOL kot so načrtovani v Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2019. Podroben obseg sredstev za posamezni projekt bo določen s Pogodbo o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL za leto 2019.

Povečanje sklada namenskega premoženja in kapitala na osnovi sklepa JSS MOL vpiše v sodni register skladno z določbami ZJS-1. Predlog za vpis v sodni register predloži direktor JSS MOL.

4. Ocena finančnih posledic

S predlaganim sklepom se sprejme pravna podlaga za z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2019 načrtovani denarni vložek v namensko premoženje in kapital JSS MOL. Sredstva so načrtovana v bilanci B. Račun finančnih terjatev in naložb v višini 4.200.000,00 EUR. Kapitalski transfer se izvrši iz finančnega načrta neposrednega proračunskega uporabnika 4.11 SRPI, iz proračunske postavke 061004 Povečanje namenskega premoženja v JSS MOL, konta 4430 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih, šifra projekta NRP 7560-14-0538 Povečanje namenskega premoženja v JSS MOL – kapitalski transfer – projekti v investitorstvu JSS MOL z lastno udeležbo JSS MOL.

Z vplačilom sredstev v namensko premoženje in kapital JSS MOL se bo za enak znesek povečala vrednost kapitalskih naložb MOL v JSS MOL.

Pripravila:

Irena Nelec, podsekretar – vodja sektorja

