

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



Številka: 014-3/2018-1
Datum: 17. 5. 2018

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

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 Janković

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 2018 (Uradni list RS, št. 83/16 in 69/17) 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 4.046.371,07 eurov iz proračuna MOL za leto 2018 za namene financiranja izvajanja investicij skladno s sprejetim Stanovanjskim programom MOL za leti 2017 in 2018.

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 2018 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 2018 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 2018 (Uradni list RS, št. 83/16 in 69/17), s katerim je načrtovano povečanje namenskega premoženja JSS MOL v višini do 5.000.000,00 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.

Z Odlokom o proračunu MOL za leto 2017 (Uradni list RS, št. 83/16 in 59/17) je bilo načrtovano povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s strani ustanoviteljice MOL z vplačilom v denarju, v višini 1.050.000,00 EUR. Na osnovi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-152/2016-2 izdanega 24. aprila 2017 in Pogodbe o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL št. 410-212/2017-1 z dne 4. decembra 2017 je JSS MOL vložil zahtevek v višini 953.628,93 EUR za opravljene aktivnosti na naslednjih projektih:

- na projektu sanacija obstoječe soseske in posodobitve komunalne in energetske infrastrukture na lokaciji Cesta španskih borcev za nakup manjkajočih zemljišč 78.661,96 EUR;
- na projektu prenova in sprememba namembnosti stavbe na Knobleharjevi ulici 24 za gradbeno, obrtniška in instalacijska dela 711.022,81 EUR;
- na projektu prenova in sprememba namembnosti stavbe na Hladilniški poti 34 za gradbeno, obrtniška in instalacijska dela 163.944,16 EUR.

Skladno z likvidnostno situacijo proračuna MOL je bilo namensko premoženje v višini 953.628,93 EUR vloženo v kapital JSS MOL 15. januarja 2018.

Cilj predlaganega povečanja namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je skladno s sprejetim proračunom MOL za leto 2018 zagotoviti denarna sredstva JSS MOL za izvajanje investicijskih stanovanjskih projektov, načrtovanih z na 28. seji Mestnega sveta MOL 23. oktobra 2017 sprejetimi Spremembami finančnega načrta JSS MOL za leto 2018 oziroma s Predlogom Rebalansa proračuna

MOL, ki je pripravljen za obravnavo na 35. seji Mestnega sveta MOL, ki bo predvidoma 18. junija 2018.

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 proračuna NAČRT RAZVOJNIH PROGRAMOV pod šifro projekta NRP 7560-14-0538 Povečanje namenskega premoženja v JSS MOL – kapitalski transfer, oziroma v Rebalansu proračuna MOL za leto 2018 pri proračunskem uporabniku 4.11. SRPI, Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2018 in v Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018.

Projekti, katerih realizacija bo v letu 2018 potekala v investitorstvu JSS MOL, ki bo finančno konstrukcijo zanje zapiral s pomočjo plačanih kapitalskih transferov, so:

- nakup objekta v Zalogu ki vključuje 38 stanovanj v skupni prodajni površini 2.050,44 m², s pripadajočimi 29 parkirnimi mesti v kletni garaži stavbe, 13 mesti na nivoju terena;
- nadaljevanje in dokončanje izgradnje poslovno stanovanjskega kompleksa Polje IV, ki bo poleg stanovanjskega dela s 64 stanovanjskimi enotami;
- pridobitev IDP in PDG dokumentacije za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II, ki obsega gradnjo 156 stanovanj v petih večstanovanjskih objektov A1, A2, B1, B2, B3. Parkiranje bo urejeno na terenu (ni garaž in podzemnega dela);
- obnova, legalizacija in ureditev lastnih stanovanjskih enot v obstoječi soseski Cesta španskih borcev in ureditev zunanjih parkirnih mest z nadstreški in lopami (v okviru urejanja prometne in komunalne ureditve celotne soseske).

Načrtovana dokapitalizacija v denarju JSS MOL omogoča, da v okviru svojih sredstev kot investitor za leto 2018 načrtuje aktivnosti na naslednjih projektih:

- zaključila se bo rekonstrukcija stavbe na Vodnikovi cesti 5 v stanovanjski objekt, primeren za bivanje 12 odraslih varovancev;
- zaključila se bo izgradnja 7 bivalnih enot na podstrehi stavbe Zarnikova 4 in prenova obstoječih stanovanjskih enot, katerih lastnik je JSS MOL, s čimer bo pridobljenih 5 stanovanj in 13 bivalnih enot v lasti JSS MOL.
- po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo izbrani izvajalec lahko pričel z izgradnjo stanovanjske stavbe na Pečinski ulici 2, kjer bo 6 stanovanjskih enot s površino do 50 m²;
- po zaključku postopka sprejema OPPN 252 Stanovanjska soseska Brdo 2 (oziroma vzporedno s tekom tega postopka) smo v sodelovanju s SSRS nadaljevali s pridobivanjem projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Brdo 2. Ob optimalnem poteku aktivnosti se načrtuje, da bo izbrani izvajalec GOI del pričel z izgradnjo soseske s 174 stanovanji v oktobru 2018 in objekte zaključil decembra 2020;
- za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon bo julija 2018 objavljen javni natečaj za izbiro najprimernejše arhitekturne rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije;
- za razvoj projekta stanovanjske soseske Povšetova, kjer je JSS MOL lastnik več zemljišč, ki so trenutno v začasni uporabi JP Snaga d.o.o., je JSS MOL v letu 2017 kupil v stečajnih postopkih nad družbo G Gradnje d.o.o. in CPL d.d. več zemljišč. Pod predpostavko, da bi JSS MOL uspel pridobiti v last tudi zemljišča, ki so trenutno v lasti JP Snaga d.o.o., bi JSS MOL zaokrožil lastništvo na zemljiščih, na katerih bi (ocenjeno) lahko (po sprejemu OPPN) po zelo grobi oceni zgradil okoli 380 stanovanj. V letu 2018 načrtujemo sredstva za pridobitev gradbenih dovoljenj za rušitev objektov na zemljiščih, ki jih je kupil v stečajnih postopkih v letu 2017 in izvedbo same rušitve objektov.
- nadaljevali bomo s pripravo dokumentacije za sprejem OPPN Zvezna na lokaciji Zelena jama.

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 2018.

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 Spremembah proračuna za leto 2018 načrtoval povečanje namenskega premoženja in kapitala JSS MOL z vplačilom denarnih sredstev v višini 5.000.000,00 EUR in s predlogom Rebalansa proračuna MOL za leto 2018 ostaja višina sredstev nespremenjena. Glede na to, da je bil 15. januarja 2018 izplačan vložek na osnovi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-152/2016-2, izdanega 24. aprila 2017, in Pogodbe o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL št. 410-212/2017-1 z dne 4. decembra 2017 v višini 953.628,93 EUR iz proračunske postavke 061004, konta 4430 in šifre projekta NRP 7560-14-0538, tako, da na tej proračunski postavki za izplačilo po predlaganem sklepu ostajajo sredstva v višini do 4.046.371,07 EUR.

Dinamiko vplačil ter medsebojne pravice in obveznosti vplačil dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL v letu 2018 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 2018 in Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018. Podroben obseg sredstev za posamezni projekt bo določen s Pogodbo o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL za leto 2018.

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 proračunu MOL za leto 2018 načrtovan denarni vložek v namensko premoženje in kapital JSS MOL. Sredstva so načrtovana v bilanci B. Račun finančnih terjatev in naložb v višini 5.000.000,00 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. Glede na to, da je bil 15. januarja 2018 iz te proračunske postavke že izplačan vložek na osnovi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, sprejetega 24. aprila 2017, v višini 953.628,93 EUR, ostajajo na tej proračunski postavki za izplačilo po predlaganem sklepu sredstva v višini 4.046.371,07 EUR.

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

Sašo RINK
DIREKTOR

