

**Mestna občina Kranj
Slovenski trg 1
4000 Kranj**

Kranj, 27.1.2009

ZADEVA: Odgovor na »Odgovor Mestne občine Kranj na navedbe prodajalca prostorov Osrednje knjižnice Kranj«, prejete s strani Mestne občine Kranj z dne 21.1.2009

UVODNA OBRAZLOŽITEV

V tem poročilu smo, kot že v prejšnjem, za osnovo uporabili tekst besedila Mestne občine Kranj, ki ga je za sejo Mestnega sveta kot odgovor na naša stališča, prejetega dne 20.12.2009, pripravila Mestna občina Kranj. Ta tekst je v tem poročilo zapisan v pokončni pisavi. Kjer smo menili, da je poročilo občinske uprave potrebno dopolniti, dodatno obrazložiti ali korigirati, smo to, v poševni in podčrtani pisavi, vpisali med tekst poročila občinske uprave.

Odgovor MOK na navedbe prodajalca.....

Mestna občina Kranj je dne 20.1.2009 od prodajalca prostorov Osrednje knjižnice Kranj prejela dopis z naslovom Stališča in pogledi družbe IC Dom, d.o.o. s partnerji na problematiko izgradnje prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj.

Uprava MOK uvodoma poudarja, da je bila s prodajalcem sklenjena prodajna pogodba za nakup prostorov Osrednje knjižnice Kranj in da na strani MOK ni odprta problematika izgradnje prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, kot to navaja prodajalec, temveč je sama izgradnja prostorov ter izročitev zgrajenih prostorov z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi o nakupu prostorov Osrednje knjižnice Kranj in njenim dodatkom, izključna obveznost prodajalca, pri čemer MOK ne more sprejemati kakršnih koli obveznosti ali odgovornosti s pridobivanjem upravnih dovoljenj in soglasij ter samo izgradnjo prostorov.

Pogodbene obveznosti prodajalca in kupca so znane in določene, zato je v celoti neutemeljeno stališče prodajalca v prejetem dopisu, v vseh delih, v katerih se prodajalec sklicuje na problematiko izgradnje prostorov. Prodajalec tudi v nobenem pogledu ni upravičen ali pristojen podajati korekcij poročila, ki ga kupec prostorov osrednje knjižnice obravnava v okviru svojih organov, kljub temu občinska uprava na vse trditve prodajalca v prejetem dopisu odgovarja, kot sledi:

1. Poročilo prodajalca o problematiki izgradnje

Prodajalec navaja, da se je z vso odgovornostjo lotil priprave in izvedbe projekta »Rekonstrukcija objekta Globus z delno spremembo namembnosti«. Mestna občina Kranj poudarja, da predmet prodajne pogodbe o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj ni sodelovanje pri rekonstrukciji objekta Globus, saj gre pri tem projektu za mnogo širšo problematiko, saj prostori Osrednje knjižnice Kranj predstavljajo le manjši del predvidenih poslovnih prostorov objektu Globus. MOK kot kupec, ki je poravnal že večji del svojih obveznosti iz naslova kupnine v skupnem znesku 4.000.000,00 EUR (**in s tem je MOK skladno z določili pogodbe tudi postala sorazmerni lastnik nepremičnine**), na noben način ne more biti odgovoren za kakršne koli težave prodajalca pri rekonstrukciji objekta Globus. Dejstvo je namreč, da gradnja rekonstrukcije objekta Globus še ni začeta in MOK niti ni znano ali je že izbran izvajalec gradnje, kar vse pa je v izključni domeni prodajalca in MOK v zvezi s tem nima nikakršnih pristojnosti ali odgovornosti.

(MOK je odgovorna za «težave» prodajalca, ker ni pravočasno posredovala vseh podatkov za pripravo projektov, ker ni pripravila smernic za pripravo projektov, ker ni pravočasno pripravila in potrdila projektne naloga, jo tudi spreminjala in dopolnjevala, ker ni v rokih pregledovala in potrjevala projektov IP, PGD in PZI, ker je od prodajalca zahtevala tudi izdelavo projektov, ki niso bili pogodbena zaveza prodajalca)

V poročilu MOK z dne 3.11.2008 je MOK v informacijo svetnikom MOK podala kronološki in vsebinski prikaz stanja v zvezi s sklenjeno kupoprodajno pogodbo za prostore Osrednje knjižnice Kranj, ki je v celoti dokumentiran z zapisniki Komisije za knjižnico, poročili posameznih članov komisije ter ostalimi listinami, zato ni mogoče govoriti o tem, da so katere koli navedbe v navedenem poročilu neobjektivne in neresnične in MOK tovrstne očitke v celoti zavrača, prodajalec pa je tisti, ki bo moral glede na že v večji meri izpolnjene pogodbene obveznosti MOK čim prej resno in odgovorno pristopiti k izpolnjevanju svojih pogodbenih obveznosti, saj je že v mesecu novembru 2008 iztekel pogodbeni rok za izročitev Osrednje knjižnice Kranj, gradnja teh objektov pa se še ni niti začela.

(Družba IC Dom, d.o.o. je pripravila analizo stanja projekta, na osnovi enakih listin: zapisnikov, poročili, dopisov....)

2. Potrjevanje projektne dokumentacije

Sklenjena prodajna pogodba in dodatek k njej sta izraz vsebine dokončnega dogovora med kupcem in prodajalcem, pri čemer pa je potrebno poudariti, da je spremenjena idejna

rešitev iz aprila 2007 z vidika interesov kupca ustrežnejša kot prvotna rešitev, dejstvo pa je, da je prvotni predlog za spremembo glede na njegov interes podal prodajalec.

Prodajalec je podal projektno rešitev glede na skupen interes in ne samo interes prodajalca. Pripravljena je bila:

- v tesnem in dobrem sodelovanju projektanta in direktorja knjižnice, na osnovi dokumentov, ki jih je v avgustu 2006 in decembru 2006 pripravil direktor Osrednje knjižnice,

- na osnovi pobud in želja Mestne občine Kranj, da se z Zavodom za spomeniško varstvo doseže soglasje, da bo možna korenita prenova objekta,

- na osnovi večkratnih pogajanj predstavnikov MOK, prodajalca in projektantov z Zavodom za spomeniško varstvo v času od podpisa pogodbe pa do decembra 2006,

- na osnovi skupnih ogledov predstavnikov MOK in prodajalca knjižnic v Novi Gorici, Murski Soboti, Velenju, Ljubljani, Ptuj in pogovor s predstavniki občin in direktorjev knjižnic,

- na osnovi treh izdelanih Idejnih zasnov, ki sta jih pripravila projektant in direktor knjižnice,

Ob podpisu dodatka k pogodbi v mesecu juniju 2007 je bilo zaradi nepopolnosti idejne zasnove projektanta API, d.o.o., Ljubljana, iz meseca aprila 2007 poudarjeno, da ta idejna zasnova ne predstavlja smernic za pripravo in izdelavo PGD in PZI dokumentacije. Po podpisu dodatka k prodajni pogodbi je bila, kot potrjuje tudi prodajalec, osnovana Komisija MOK za nakup prostorov Osrednje knjižnice Kranj, na zasedanje te komisije pa je bil večkrat vabljen tudi prodajalec z njegovimi pripravljavci dokumentacije. Na teh sestankih je prodajalec zagotovil, da so projekti PGD že v taki fazi, da posebne smernice za projektiranje niso več potrebne, in člani komisije so se glede na predstavitev prodajalčevih projektantov strinjali, da te smernice v tej fazi niso več potrebne ter so se strinjali, da projektant na podlagi predstavljenih projektov nadaljuje s pripravo dokumentacije PGD. Ne držijo navedbe prodajalca, da je kupec od prodajalca kadarkoli zahteval pripravo idejnih projektov z vsemi sestavnimi deli v skladu s pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji.

V Dodatku k pogodbi piše, da je osnova za sklenitev dodatka pogodbi in s tem povečane površine knjižnice, prav Idejna zasnova API, april 2007. Strinjamo se z ugotovitvijo MOK, da je bilo ob podpisu dodatka poudarjeno, da Idejna zasnova API ne predstavlja osnove za pripravo projektov smernic za pripravo in izdelavo PGD in PZI dokumentacije, zato je MOK v Dodatku k pogodbi tudi zapisala, da bo MOK v roku 30 dni po podpisu Dodatka k pogodb prodajalcu posredovala smernice za pripravo in izdelavo projektov PGD in PZI. Ne drži pa navedba MOK, da je prodajalec na sestankih zagotovil, da so projekti PGD že v taki fazi, da posebne smernice za projektiranje niso več potrebne, ampak je bilo na sestanku dne 30.8.2007 ugotovljeno da:

- MOK smernic za pripravo projektov PGD in PZI sploh še ni izdelala, čeprav bi jih morala posredovati prodajalcu v 30 dneh po podpisu Dodatka k pogodbi (t.j. do 13.7.2008),
- bi bil za pripravo in izdelavo smernic MOK potreben še dodaten čas in bi tako smernice prodajalec prejel prepozno, saj so že nastale zamude pri pripravi projektne dokumentacije,

- je družba IC Dom, do sestanka dne 30.8.2008, kljub temu, da MOK ni pripravila smernic za pripravo PGD in PZI projektov, pripravila izhodišča za pripravo teh projektov.

Zaključek:

Mestna občina Kranj ni izpolnila pogodbeno obveznost, to je izdelava in priprava smernic za pripravo projektov PGD in PZI, ni jih posredovala v roku 30 dni t.j. do 30.7.2007.

Zato MOK ni izpolnila tudi svoje pogodbene obveznosti, to je pravočasno posredovanje potrebnih podatkov za pripravo PGD in PZI dokumentacije prodajalcu.

Za zamude, ki so nastale zaradi navedenih dejstev, je odgovorna MOK in ne prodajalec.

Ne držijo navedbe prodajalca, da je kupec od prodajalca kadarkoli zahteval pripravo idejnih projektov z vsemi sestavnimi deli v skladu s pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji.

To je sprenevedanje in zavajanje. O isti stvari ste prav vi napisali nasprotujoči trditvi. V poročilu z dne 8.12.2008 ste zapisali, da ste zahtevali, sedaj pa trdite, da niste zahtevali pripravo idejnih projektov z vsemi sestavnimi deli v skladu s pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji. Prav vi ste napisali:

»Na sestanku dne 30.08.2007 so bile predstavljene dopolnjene risbe arhitekture in načrti oziroma dispozicija opreme. Projekt je bil predstavljen parcialno, zato je komisija izpostavila zahtevo, da projektant predloži idejni projekt z vsemi sestavnimi deli v skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. l. RS, 54/2005)«.

V tem poročilu pa:

»ne držijo navedbe prodajalca, da je kupec od prodajalca kadarkoli zahteval pripravo idejnih projektov z vsemi sestavnimi deli v skladu s pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji.«

Prvo navedbo ste zapisali, ko ste želeli predstaviti, kaj vse družba IC Dom ni naredila in kako ne izpolnjuje pogodbenih obveznosti, drugo navedbo pa ste zapisali ko vam je odgovarjala predstavitev, da MOK ni odgovorna za zamude pri realizaciji projekta, ki je nastala zaradi zahteve MOK po izdelavi idejnih projektov.

Kupec je vedno vztrajal zgolj pri izpolnjevanju pogodbe, v kateri je določeno, da je prodajalec pred začetkom gradnje dolžan kupcu v potrditev predložiti dokumentacijo projektov PGD in PZI (ne pa tudi Idejnih projektov IP). Prodajalec tudi nikoli ni bil član Komisije za knjižnico MOK (tega nismo nikoli trdili) in s prodajno pogodbo je jasno določeno, da je zgolj uprava MOK oziroma podžupan Igor Velov pooblaščen za neposredno komunikacijo s prodajalcem v zvezi s pogodbo. Vsa sklicevanja prodajalca na razprave v okviru komisije za knjižnico MOK pogodbeno torej niso relevantna (sklicujemo se samo na zapisnike sestankov predstavnikov MOK in vaših pooblaščenec, nas in naših sodelavcev, ki smo jih prejeli od MOK in na katerih smo bili prisotni, ter korespondenco z MOK, kar je pogodbeno relevantno) in na sestanke komisije je bil prodajalec vabljen na njegovo željo ali z namenom omogočiti (tako kot smo se dogovorili), da v najkrajšem roku prodajalec izpolni svoje pogodbene obveznosti. MOK zato poudarja, da ne obstoji nobena njena odgovornost za zamudo pri pripravi projektne dokumentacije in da nikoli ni zahtevala nobene dokumentacije (MOK je zahtevala izdelavo IP), ki ni bila za izročitev predvidena s prodajno pogodbo in njenim dodatkom (je pa odgovorna za

nepravočasno posredovanje podatkov za pripravo dokumentacije, za zamude pri pregledu in potrjevanju projektne dokumentacij, novih zahtev in spreminjanje projektne naloge).

Dejstvo je, da MOK s strani prodajalca nikoli ni zahtevala izročitve idejnega projekta (dejstvo je, da je zahtevala), razen v kolikor je idejni projekt v skladu z veljavnimi predpisi sestavni del dokumentacije PGD (V Zakonu o graditvi objektov ZGO-1 in v Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. l. RS, 54/2005 je jasno določeno, da Idejni projekt ni sestavni del PGD projektov)), zato tudi ne drži, da bi bili šele s potrditvijo idejnega projekta izpolnjeni pogoji za začetek izdelave dokumentacije PGD.

(ponovno negirate sami sebe, se sprenevedate in zavajate, saj ste prav vi v poročilu z dne 8.11. 2008 zapisali sledeče: »Dne 14. januarja 2008 so se sestali člani skupine za knjižnico in predstavniki IC Doma, d.o.o. s ključnim ciljem – ugotovitevijo, da ni ovir za izdelavo PGD dokumentacije, saj je projektna naloga po predložitvi podlag projektantov predstavnikov Loka inženiringa, d.o.o. ter projektantov prodajalca potrjena in predstavlja osnovo za izdelavo PGD dokumentacije, kjer je potrebno upoštevati vse pripombe in dopolnila, ki so jih pisno podali člani skupine za knjižnico.»)

Tudi v fazi izdelave dokumentacije PGD so bile aktivnosti Komisije za knjižnico MOK usmerjene zgolj v pomoč prodajalcu, da bi lahko čim prej pripravili dokumentacijo PGD, zato so člani komisije pregledovali tudi posamezne dele te dokumentacije, čeprav je bila pogodbeno obveznost MOK, da pregleda in potrdi dokumentacijo PGD, ko je ta končana. MOK nikoli ni imela dodatnih zahtev ali naročil (je imela) v zvezi s prejetimi deli dokumentacije, podajala je zgolj pripombe, kadar so bili deli dokumentacije neskladni z veljavnimi predpisi (MOK je izvajala revizijo, kar ni v njeni pristojnosti, ampak je to v pristojnosti Upravne enote in revidenta in nadzora, ki ga mora po zakonu določiti investitor in ne MOK kot kupec), ali so bili deli dokumentacije oz. dokumentacija nepopolni ali nepravilni. MOK je popoln PGD projekt prejela dne 24.4.2008 in svojo potrditev podala dne 9.6.2008. Zamuda PGD dokumentacije na strani MOK je torej trajala 31 dni (MOK je PGD projekt prejela 14.2.2008 in podala pripombe dne 20.3.2008, dopolnjeno PGD dokumentacijo je ponovno prejela 17.4.2008 in svojo potrditev podala 9.6.2008. Trditev MOK, da je zamuda na strani MOK 31 dni ne drži, saj je seštev ek 35 dni + 48 dni = 83 dni in ne 31 dni, vsekakor pa MOK ni potrdila PGD projektov v 15 dneh, kot je pogodbeno obveznost MOK), vendar ta zamuda ni vplivala ali mogla vplivati na izdajo gradbenega dovoljenja ali začetek gradnje. Prodajalec je namreč vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja pri RS Upravni enoti Kranj vložil že v začetku leta 2008 (istočasno kot PGD projekte na MOK) in jo tudi še potem, ko je MOK že potrdila vsebino PGD dokumentacije dopolnjeval s soglasji drugih etažnih lastnikov, kar vse je možno preveriti z vpogledom listin v upravnem spisu (vsaka zamuda vpliva na začetek gradnje. MOK se ne zaveda, da smo šele po potrditvi PGD projektov lahko pričeli s pripravo PZI projektov, ki so osnova za izvedbo. Če bi MOK potrdila PGD projekte v 15 dneh, bi prodajalec do izdaje gradbenega dovoljenja lahko izdelal tudi že PZI projekte!!!). Zaključki prodajalca v zvezi z potrjevanjem dokumentacije PGD s strani MOK izhajajo torej iz nepravilnih predpostavk (katerih nepravilnih postavk!? - vse navedbe prodajalca izhajajo iz zapisnikov sestankov, medsebojne korespondence in navedb MOK iz poročila z dne 8.11.2008) in so v nasprotju z njegovimi obveznostmi iz sklenjene pogodbe (naj MOK navede v kakšnem nasprotju), zato jih MOK v celoti zavrača (s kakšnimi argumenti?).

V zvezi z dokumentacijo PZI se prodajalec ponovno sklicuje na delovno dokumentacijo komisije za nakup prostorov za knjižnico MOK (sklicujemo se samo na zapisnike sestankov predstavnikov MOK in vaših pooblaščenec, nas in naših sodelavcev, ki smo jih prejeli od MOK, in na katerih smo bili prisotni, ter korespondenco z MOK in so pogodbeno relevantna, s katerimi želi opravičiti zamudo pri pripravi dokumentacije PZI, saj je dokumentacijo PZI prodajalec MOK izročil šele 9.1.2009 in rok za izpolnitev obveznosti MOK za njeno potrditev do dneva oblikovanja tega odgovora še ni iztekel.

(To je višek sprenevedanja in zavajanja. Prodajalec ni šele dne 9.1.2009 izročil dokumentacijo, kot navaja MOK, saj je bila PZI dokumentacija izročena MOK že dne 5.9.2008, dne 13.10.2008 in dne 21.11.2008. Prodajalec (projektant) je dne 9.1.2009 na osebno prošnjo predstavnika MOK že izročeno dokumentacijo samo vložil v osnovne mape in je ni dopolnjeval ali spreminjal, saj od 20. 11.2008 takih zahtev od MOK nismo prejeli.

Vsa zahtevana in potrebna PZI dokumentacija je na MOK že od 20.11.2008. Mestna občina Kranj od takrat ni sporočila nobenih pripomb in stališč, niti ni prodajalcu posredovala nobenih informacij. Kaj namerava MOK in kdaj namerava MOK PZI dokumentacijo potrditi, nam ni znano. Ali je rok potekel in kdaj, ali je zamuda nastala zaradi priprave dokumentacije pri prodajalcu, kot vztrajno navaja MOK, ali je zamuda nastala zaradi pregleda in potrjevanja dokumentacije pri MOK, ni potrebno komentirati.

Zaključek:

- obdobje od 5.9.2008 pa do 19.9.2008 - 15 dni,
- obdobje od 13.10.2008 pa do 20.11.2008 - še 38 dni,
- obdobje od 20. 11.2008 pa do 28.1.2008 - še dodatnih 69 dni

Skupno je MOK za pregled in potrditev projekta torej potrebovala 15 + 38+ 69= 122 dni. MOK pa navaja, da rok za potrditev projektov PZI še ni iztekel. Ali res!!!!?????

Le prodajalec je bil tisti, ki je bil dolžan to dokumentacijo pripraviti in jo kupcu izročiti v pregled, pri čemer pa je MOK enako kot pri dokumentaciji PGD pregledovala že posamezne dele dokumentacije PZI, čeprav to ni bila njena pogodbeno obveznost. Poročila članov komisije (Lokainženiring d.o.o., Milan Marušič) so delovni dokument komisije in za prodajalca ne predstavljajo obveznega dokumenta, česar se prodajalec dobro zaveda, vendar želi tudi to pomoč, ki jo je s pregledovanjem delne dokumentacije v izogib kasnejšim zapletom nudila MOK, neutemeljeno predstaviti kot oviro pri izpolnjevanju njegovih obveznosti. MOK nikdar ni trdila, da je naročnik dokumentacije ali investitor niti, da je njena vloga revizija projektne dokumentacije, kot je to določeno z Zakonom o graditvi objektov, kot to v svojem dopisu zmotno trdi prodajalec. Potrditev projektne dokumentacije je pogodbeno pravica MOK (Potrditev projektne dokumentacije je pogodbeno obveznost in ne pravica), ne nosi pa MOK odgovornosti za njeno pripravo ali vsebino. S predčasnim pregledovanjem delov projektne dokumentacije je MOK prodajalca opozarjala na nepravilnost, nepopolnost in neskladnost dokumentacije, s ciljem, da se na napake opozori še preden je dokumentacija dokončno izročena v izogib nepotrebemu dodatnemu poteku časa. Absurdna je trditev prodajalca, da mu razlogi, zakaj projektna dokumentacija PZI ni potrjena, niso poznani, pri čemer pa je to dokumentacijo v celoti izročil MOK 9.1.2009. V zvezi s potekom časa 210 dni, ki ga prodajalec v dopisu navaja kot čas aktivnosti v zvezi z izdelavo projektov PZI, je tudi po mnenju MOK ta čas bistveno

predolg in tudi eden izmed bistvenih razlogov za zamudo prodajalca pri izpolnitvi pogodbenih obveznosti predaje prostorov kupcu.

(Veseli smo, da je tudi MOK enakega mnenja, da je za aktivnosti v zvezi z izdelavo in pripravo PZI, in predhodno PZI projektov, preteklo preveč časa, bomo pa zadovoljni, ko bo MOK prepoznala tudi, da sta aktivnosti izvajala oba pogodbeni partnerja, in to:

- MOK, ki je zavezana v rokih pregledati in potrditi dokumentacijo in
- Prodajalec, ki je zavezan v rokih pripraviti in izdelati dokumentacijo.

3. Ugovor ogroženosti iz 102. člena OZ, kot razlog za neplačilo 5. obroka kupnine

MOK zavrača navedbe kupca, da obstojijo kakršnikoli razlogi na strani kupca, da prodajalec ni izpolnil svojih pogodbenih obveznosti izročitve prostorov MOK. Tudi glede na sedanje stanje objekta Globus je evidentno, da se je MOK odločila prav, ko je ugotovila, da obstajajo razlogi, zaradi katerih je bila prisiljena podati ugovor ogroženosti iz 102. člena Obligacijskega zakonika. Poleg tega bi prodajalec že pred rokom za predajo prostorov, glede na določila dodatka k prodajni pogodbi, moral podaljšati pogodbeno predvideno bančno garancijo, notarsko pa bi moral deponirati tudi zemljiško knjižna dovolila za vknjižbo lastninske pravice MOK na dodatno kupljeni površini v zemljiško knjigo. Prodajalec ob izteku pogodbenega roka za izpolnitev pogodbene obveznosti niti do danes ni podal nobenih zavarovanj, da bo pogodbeno obveznost izpolnil, in je celo večkrat navajal, da je nujna sklenitev dodatnega, torej že 2. dodatka k prodajni pogodbi, ki bi vseboval tudi spremembo cene predmeta pogodbe in podaljšanje pogodbenih rokov. Take zahteve prodajalca je možno razumeti zgolj kot stališče prodajalca, da ni zmožen izpolniti pogodbene obveznosti pod pogodbenimi pogoji, in za tak primer zakon določa pravico druge pogodbene stranke, da izpolnjevanje svojih pogodbenih obveznosti zadrži za čas, dokler nasprotna stranka svoje pogodbene obveznosti ne izpolni ali poda ustrezno zavarovanje, da bo svojo pogodbeno obveznost izpolnila. Dokaz, da obstajajo razlogi za ugovor ogroženosti, je torej obstoječe stanje stavbe, v kateri naj bi bila knjižnica, saj ni možno sprejeti argumenta prodajalca, da je MOK odgovorna za to, da se rekonstrukcija celotne stavbe sploh še ni začela. Ni jasno, zakaj prodajalec meni, da projekt pravno ni urejen, saj se izvaja na podlagi podpisane pogodbe in njenega dodatka, zahteva prodajalca po sklenitvi dodatnega dodatka pa je lahko zgolj interes po povečanju njegovega dobička pri prodaji nepremičnine. Podan razlog ogroženosti tudi na noben način ne more predstavljati grobega napada na družbo IC Dom, d.o.o. oz. na njen ugled ali povzročitev kakršne koli škode, saj gre za legitimno, v zakonu utemeljeno pravico kupca. Prodajalec tudi nima nobene pristojnosti v zvezi s postopki sprejemanja proračuna MOK, prav tako pa na sprejemanje proračuna ne sme imeti nobenega vpliva, kupec pa je prodajalca tudi pravilno in pravočasno obvestil, da plačilo petega delnega obroka kupnine iz razloga ogroženosti zadrži. V dani situaciji ni možno govoriti o kakršni koli nekorektnosti ravnanja strani MOK, prodajalec pa bi moral ob kritični presoji stanja izpolnjevanja svojih pogodbenih obveznosti razumeti, da je nezaupanje kuca v tej situaciji v celoti upravičeno.

Na vse te navedbe smo že odgovorili v našem poročilu. Pa jih želimo strniti:

- Ugovor ogroženosti ne obstaja iz razlogov, ki jih navaja občina in so absurdni:
 - kako naj občini izročimo nepremičnino v novembru 2008, če v januarju 2009 sploh še ni potrjena PZI dokumentacija ?

- kako naj občini izročimo nepremičnino, če z deli, skladno z določili pogodbe, ne smemo pričeti, dokler občina ne potrdi dokumentacije ?
- Bančno garancijo bo prodajalec predložil lahko šele takrat, ko bo sklenjen dodatek k pogodbi z novimi termini in predmetom pogodbe,
- ZK dovolil prodajalec ne more deponirati, ker ta nepremičnina še ne obstaja, in ko bo zgrajena, bo šele takrat vpisana v kataster stavb,
- dodatek k pogodbi je nujen zaradi sprememb projekta, spremenjenih projektnih nalog in standarda, tehnologij, opreme, kar je skladno s pogodbenimi določili, da bosta stranki v takem primeru sklenili Dodatek k pogodbi. Z novim dodatkom k pogodbi bi opredelili spremenjen predmet pogodbe z novimi lastnostmi,
- prodajalec si ne jemlje nobenih pravic v zvezi s sprejemanjem proračuna, si pa jemlje pravico, da ugotovi posledice na pogodbo, ki iz rebalansa izhajajo.

4. Pravna urejenost projekta

Prodajalec ni nikoli jasno artikuliral razlogov za sklenitev še enega dodatka k prodajni pogodbi in tudi v zadnjem dopisu zgolj postavlja pavšalne trditve o pravni neurejenosti, čeprav bi se moral zavedati, kakšne so njegove pogodbene obveznosti. Na sestanku z občinsko upravo dne 16.6.2008 je bil prodajalec pozvan, da predstavi razloge, zakaj bi morala biti cena prostorov knjižnice višja kot pa je določena, vendar takih razlogov prodajalec nikdar ni predstavil in podprl s konkretnimi argumenti in podatki. Na tem mestu je treba opozoriti, da je MOK s soglasjem k spremembi projekta prodajalcu omogočila, da bo pridobil bistveno več površin poslovnih prostorov v objektu Globus, saj sprememba projekta predvideva povečanje gabaritov zgradbe in izgradnjo poslovnih prostorov tudi v zgornji etaži objekta, kjer je bilo do sedaj parkirišče, s čimer se bo ekonomska učinkovitost njegove investicije bistveno povečala. Prav tako MOK poudarja, da v nobeni fazi pregleda in potrditve projektne dokumentacije od prodajalca ni imela nobenih dodatnih zahtev k ponujenim rešitvam, ampak je zgolj sprejela predloge prodajalca, kot so izhajalo iz vsebine projektov, pripravljenih s strani projektantov, vse to pa v skladu s sklenjeno prodajno pogodbo in njenim dodatkom. Obveznost prodajalca v konkretnem primeru je definirana tudi z določili Obligacijskega zakonika, MOK pa je vse prodajalčeve ponudbe izpolnitve akceptirala, svoje pripombe na posamezne dele projektne dokumentacije pa je podajala zgolj takrat, ko je bila ta nepopolna, neskladna ali nepravilna. Da je bilo ravnanje MOK korektno in v duhu dobrih poslovnih običajev dokazuje dejstvo, da je bila dokumentacija PGD s strani kupca potrjena in da v dokumentaciji PZI, ki je bila do sedaj pregledana, MOK graja zgolj nepopolnost in neskladnost posameznih delov dokumentacije z že potrjeno dokumentacijo PGD. MOK še vedno ni znano, kateri končni materiali bodo v prostore knjižnice vgrajeni, saj je na zadnjih srečanjih prodajalec izjavil, da še ni pridobil ponudb izvajalcev, prav tako ni znano, ali je bila sklenjena gradbena pogodba z izvajalcem(i), zato so kakršni koli pogovori o zvišanju ali znižanju cene prostorov knjižnice neutemeljeni.

- na sestanki dne 20.6.2008 je bilo dogovorjeno, da se pristopi k pripravi izhodišč za pripravo Dodatka k pogodbi. Na sestanku 16.6.2008 je prodajalec navedel razloge za pripravo Dodatka, saj ti izhajajo iz spremenjenih, dopolnjenih projektnih nalog

- MOK, zaradi zahtev MOK, ki so občini znane, ki spreminjajo predmet pogodbe in lastnosti nepremičnine, zato je to potrebno urediti v dodatku k pogodbi,
- strinjamo se, da je sprememba Idejne zasnove koristna za obe pogodbeni stranki, zato smo MOK pri nakupu dodatnih prostorov priznali tudi 40% popust,
 - da ste potrdili PGD je bila vaša pogodbeni obveznosti,
 - v projektu in popisih del so opisani vsi materiali, ki bodo vgrajeni, če pa želi MOK še dodatno razlago, so projektanti pripravljene to obrazložiti in upoštevati pobude in želje MOK.

5. Škoda, ki je nastala zaradi zamud pri izgradnji objekta Globus

Kot je razvidno iz izvajanj v prejšnjih točkah MOK zavrača vsakršno odgovornost zaradi zamude pri gradnji objekta Globus, saj MOK ni ne investitor in ne na kakršen koli način udeleženec gradnje za rekonstrukcijo objekta Globus in zato tudi ne more biti odgovorna za zamudo pri gradnji. Za škodo, ki iz razloga zamud pri gradnji nastaja, je odgovoren investitor, za škodo, ki nastaja MOK pa je odgovoren prodajalec. MOK zaradi zamude pri izročitvi prostorov Osrednje knjižnice Kranj s strani prodajalca nastaja škoda zaradi najema nadomestnih prostorov knjižnice, lahko pa ji nastane tudi škoda zaradi sklenjenih pogodb z dobaviteljem notranje opreme ter drugimi pogodbenimi partnerji, katerih storitve so vezane na prevzem prostorov knjižnice, od katerih smo posamezne zahtevke za dodatno plačilo zamud pri predvideni dobavi in vgradnji opreme že prejeli.

- za škodo, ki zaradi zamud pri gradnji nastaja pogodbenikom, je odgovorna tista pogodbeni stranka, ki je zaradi svojih ravnanj, neizpolnitve ali nepravočasne izpolnitve pogodbenih obveznosti, zamudo povzročila.

6. Sklep

MOK meni, da gre pri navedbah prodajalca, kot jih je podal v dopisu, prejetem 20.1.2009, za neutemeljen poskus prevalitve odgovornosti za neizpolnjevanje njegovih obveznosti na MOK kot kupca, ter prodajalčev interes, da se cena kupljenih prostorov Osrednje knjižnice Kranj zviša, čeprav za to ne obstojijo objektivni ali pravni razlogi.

Mestna občina prav v ničemer ne prepozna svojega dela odgovornosti za stanje projekta in vztrajno trdi, da v celoti in pravočasno izpolnjuje svoje pogodbeni obveznosti. Navedbe prodajalca v dopisu so argumentirane in temeljijo izključno na pisnih dokumentih, korespondenci in zapisnikih :

- neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti, da pravočasno posreduje vse podatke za pripravo projektne dokumentacije,
- spreminjanja in dopolnjevanja projektne naloge,
- da v roku 15 dni potrdi projekte PGD in PZI,
- ne pristopi k pripravi dodatka k pogodbi, kar je pogodbeni obveznost obeh pogodbenih strank.

IC Dom, d.o.o.
direktor
Ivan Marjek