



MESTNA OBČINA KRANJ

ŽUPAN

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 00, fax. 04/ 237 31 06

Številka: 039-17/2009-(43/01)

Datum: 22.01.2010

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

PREDMET: VPRAŠANJE SVETNIKA NA 32. SEJI SVETA MESTNE OBČINE KRANJ, DNE 16.12.2009

Svetnik Stanislav Boštjančič je na 32. seji sveta Mestne občine Kranj, dne 16.12.2009 v zvezi s pogodbo o nakupu zemljišča od Exoterm oziroma v zvezi z odgovorom Exoterm povedal, da ima odgovor pomanjkljivost. Iz pogodbe izhaja zadnji odstavek, po koliko je bil m² zemlje, ki se je kupovala, da se je poračunalo vlaganje v predmetno dokumentacijo in vlaganja v prometno infrastrukturo, da je to vse v tej ceni in, če se vse to odšteje pride kupnina na 74 evrov/m². Pogodba pa taka ni, sicer res govori o tej dokumentaciji, o infrastrukturi v pogodbi ni niti besede. Navedel je, da je v 7. členu določeno, da kupnina za nepremičnine, ki so predmet prodaje, znaša 3.075.433,28 EUR. V zadnjem odstavku 8. člena pa piše: drugo pogodbeno stranka izrecno jamči, da prvo pogodbeno stranka ne bo imela nobenih finančnih in materialnih obveznosti do projektanta in se kakršnihkoli obveznosti v razmerju do projektanta zaveže nositi drugo pogodbeno stranka. Izrecno določilo pogodbe je, da stroške projektne dokumentacije nosi Exoterm, ne občina. Bilo je tudi določeno, da odstopi prvo pogodbeno stranka vse pravice drugo pogodbene stranke v izdelavi projektne dokumentacije. Take pogodbe ni zraven. Zanimivo je tudi, če je Exoterm sklenil pogodbo z inštitutom, ki bo delal dokumentacijo. V tej pogodbi je bil verjetno določeno - takšna dokumentacija za toliko denarja. Iz odgovora izhaja, da je moral poseben cenilec ugotoviti vrednost projektne dokumentacije.

ODGOVOR:

Mestna občina Kranj je z družbo Exoterm holding, d.d., na podlagi letnega načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Kranj za leto 2008 sprejetega na 14. seji 20.02.2008, z dopolnitvijo glede predmetnega zemljišča sprejeto na 18. seji 09.07.2008 sklenila prodajno pogodbo številka 478-127/2008-1-(46/01) z dne 22.08.2008. Predmet nakupa so bila zemljišča za potrebe izgradnje in delovanja regijskega centra za obdelavo odpadkov (MBO), ki se bo nahajal v industrijski coni Exoterm – Polica.

Na podlagi določil prodajne pogodbe je bilo skupaj kupljenih 13.503 m² zemljišč. Na podlagi določil prodajne pogodbe je znašala celotna kupnina z vključenim DDV na podlagi dogovora med pogodbenima strankama v višini 3.075.443,28 EUR, preračunano na m², pa je znašala kupnina z vključenim DDV za 1 m² zemljišča v višini 227,76 EUR, ki pa vključuje tudi strošek projektov in komunalne infrastrukture.

Pred sklenitvijo prodajne pogodbe so bila med pogodbenimi strankami opravljena pogajanja o skupni – končni ceni m² zemljišča. Dogovorjeno je bilo, da Mestna občina Kranj zemljišče kupi po končni ceni z vključenim DDV za 1 m² zemljišča v višini 227,76 EUR. Ta cena pa je oblikovana iz cene zemljišča (74,74 EUR/m²), cene vlaganj v projektno dokumentacijo (40,72 EUR/m²) in vrednosti vlaganj v infrastrukturo (112,30 EUR/m²), skupaj torej z vključenim DDV za 1 m² zemljišča v višini 227,76 EUR. Predmetno zemljišče je bilo Mestni občini Kranj po končni ceni z vključenim DDV za 1 m² zemljišča v višini 227,76 EUR predano skupaj s projektno dokumentacijo in že zgrajeno infrastrukturo.

Na podlagi cenitve pooblaščne ocenjevalke nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, Katarine Grilc – Brilli z dne 20.07.2009, znaša vrednost vlaganj v projektno dokumentacijo v višini, 549.800,00 EUR oziroma 40,72 EUR/m². Na podlagi cenitve pooblaščne ocenjevalke nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, Katarine Grilc – Brilli z dne 20.07.2009, znaša vrednost vlaganj v infrastrukturo v višini 1.516.450,00 EUR oziroma 112,30 EUR/m². Na podlagi določil prodajne pogodbe je tako znašala kupnina samo za zemljišče v skupni višini 1.009.193,28 EUR oziroma 74,74 EUR/m².

7. člen prodajne pogodbe določa:

Pogodbeni stranici soglašata in izrecno izjavljata, da znaša kupnina za nepremičnine, ki so predmet prodaje in nakupa po tej pogodbi, skupaj z vsemi pravicami in obveznostmi kot so določene s to pogodbo, 189,80 EUR/m² in 20% DDV 37,96 EUPJm², kar skupaj za 13503 m² znaša 2.562.869,40 EUR in 20% DDV 512.573,88 EUR, tako torej celotna kupnina skupaj z vključenim DDV znaša 3.075.443,28 EUR, ki se jo prvo pogodbeni stranka zaveže plačati 30. (trideseti) dan potem, ko prejme od druge pogodbene stranke ustrezní račun in originalni izvod te prodajne pogodbe namenjen zemljiški knjigi, na kateri je podpis zakonitega zastopnika drugo pogodbene stranke notarsko overjen, pri čemer se druga pogodbeni stranka zaveže podpis svojega zakonitega zastopnika na tej pogodbi notarsko overiti in tako overjeni izvod prvi pogodbeni stranki proti pisnemu potrdilu izročiti najkasneje v roku 30 (trideset) dni po sklenitvi te pogodbe. Vse svoje plačilne obveznosti po tej pogodbi je prvo pogodbeni stranka dolžna izpolnjevati z nakazilom na račun drugo pogodbene stranke številka 33000-0000581991, odprt pri Hypo Alpe-Adria-Bank.

8. člen prodajne pogodbe določa:

Druga pogodbeni stranka se v roku 30 dni od dneva sklenitve te pogodbe zaveže s projektantom skleniti aneks k pogodbi za izdelavo projektne dokumentacije PGD iz 31. alinee prvega člena, ki bo med drugim določal, da prva pogodbeni stranka vstopi v vse pravice druge pogodbene stranke iz pogodbe o izdelavi projektne dokumentacije za izgradnjo centra za obdelavo odpadkov (MBO), v obsegu in vsebini kot so razvidne iz 31. in 32. alineje prvega člena te pogodbe, zlasti pa pravico zahtevati, da projektant izdelava projektno dokumentacijo in ji jo izroči v določenih rokih, in v primeru projektantove zamude zahtevati pogodbeno kazen, vse kot je razvidno iz 31. in 32. alineje prvega člena te pogodbe.

Druga pogodbeni stranka izrecno jamči, da prva pogodbeni stranka ne bo imela nobenih finančnih ali materialnih obveznosti do projektanta in se kakršne koli obveznosti v razmerju do projektanta zaveže nositi druga pogodbeni stranka.

V odgovoru na svetniško vprašanje z dne 09.12.2009 v tej zadevi je bila pojasnjena struktura cene m² zemljišča. Navedeno je bilo, da je znašala kupnina z vključenim DDV za 1 m² zemljišča v višini 227,76 EUR, v katero pa je že tudi vključen tudi strošek projektov in komunalne infrastrukture. Na podlagi cenitve pooblaščne ocenjevalke nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, Katarine Grilc – Brilli z dne 20.07.2009, znaša vrednost

vlaganj v projektno dokumentacijo v višini, 549.800,00 EUR oziroma 40,72 EUR/m². Na podlagi cenitve pooblaščne ocenjevalke nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, Katarine Grilc – Brillu z dne 20.07.2009, znaša vrednost vlaganj v infrastrukturo v višini 1.516.450,00 EUR oziroma 112,30 EUR/m². Na podlagi določil prodajne pogodbe je tako znašala kupnina samo za zemljišče v skupni višini 1.009.193,28 EUR oziroma 74,74 EUR/m². Na podlagi navedebega torej pomeni, da je Mestna občina Kranj zemljišče kupila po končni ceni z vključenim DDV za 1 m² zemljišča v višini 227,76 EUR, ta cena pa je oblikovana iz cene zemljišča (74,74 EUR/m²), cene vlaganj v projektno dokumentacijo (40,72 EUR/m²) in vrednosti vlaganj v infrastrukturo (112,30 EUR/m²), skupaj torej z vključenim DDV za 1 m² zemljišča v višini 227,76 EUR.

Javna komunalna infrastruktura na predmetnih nepremičninah pa zajema asfaltno cesto z vsemi pripadajočimi napravami in cestnimi telesi ter komunalne vode, vse v skladu s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem PGD - Prometne in komunalna infrastruktura spodnjega platoja Exoterm številka P - 2339 z dne 26.11.2007.

Na podlagi navedenega torej pomeni, da Mestna občina Kranj ni dodatno plačevala nikakršnih vlaganj v projektno dokumentacijo ali vlaganj v infrastrukturo, ampak je bilo vse to že vključeno v kupnini za predmetno zemljišče na podlagi prodajne pogodbe, cena pa je bila določena na pogajanjih med pogodbenima strankama.

Tatjana Hudobivnik univ. dipl. prav.
vodja Oddelka za splošne zadeve

Damijan Perne, dr.med.spec.psih.
ŽUPAN