



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

Številka: 478-0024/2010

Datum: 26. 4. 2016

OBČINSKI SVET
OBČINE RAVNE NA KOROŠKEM

ZADEVA: **Predlog za sklenitev poravnave v zadevi kompleksa**
»Rimski vrelec«

STOPNJA POSTOPKA: Predlog za obravnavo na seji občinskega sveta.

PRAVNE PODLAGE: 19. člen Statuta Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/2016) .

NAMEN: Sklenitev sodne poravnave.

PREDLAGATELJ: župan Občine Ravne na Koroškem, dr. Tomaž ROŽEN

POROČEVALEC: župan Občine Ravne na Koroškem, dr. Tomaž ROŽEN

UTEMELJITEV:

a) Ocena stanja:

Občina Ravne na Koroškem in Inštitut imunopatologije in preventivne medicine d.o.o. (v nadaljevanju: Inštitut) sta dne 17. 2. 2012 podpisala prodajno pogodbo za prodajo nepremičnin t.i. kompleksa Rimski vrelec. Inštitut je bil dolžan do 30. 7. 2013 obnoviti oziroma rekonstruirati obstoječi objekt v kompleksu Rimski vrelec (I. faza investicije).

V primeru, da je kupec z izpolnitvijo obveznosti v zamudi za eno leto, se šteje, da kupec ni izpolnil svoje obveznosti. V tem primeru lahko prodajalec zahteva prenos nepremičnin »kompleksa Rimski vrelec« nazaj v last občini.

Pogodbeni strani pa sta se še posebej dogovorile, da v kolikor kupec zamuja z obveznostmi, izhajajočimi iz 1. faze, znaša pogodbeno kazen 2 % kupnine za vsak mesec zamude za celotno obdobje trajanja zamude, pri čemer se za prvih šest mesecev od datuma, ko je kupec v zamudi z izpolnitvijo svojih obveznosti, pogodbeno kazen za zamudo ne zaračunava.

Na podlagi navedenega je občina upravičena za drugih šest mesecev zamude zahtevati pogodbeno kazen, po preteku enega leta zamude pa zahtevati od Inštituta prenos nepremičnin »kompleksa Rimski vrelec« nazaj v last občini.

Inštitut je občini posredoval preko odvetniške pisarne odstop od pogodbe in zavrnitev plačila pogodbene kazni. Občina pa je odgovorila, da enostranskega odstopa od pogodbe ne sprejema, saj je neutemeljen. O tem smo obvestili tudi občinski svet, ki se je na svoji 8. redni seji seznanil s predlogi za rešitev problematike kompleksa Rimski vrelec. Večinsko stališče občinskih svetnikov je bilo, da Občina Ravne na Koroškem uveljavlja pogodbeno kazen, kar smo tudi storili, in sicer smo preko odvetnice vložili tožbo.



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

Tožba se vodi pred Okrožnim sodiščem v Slovenj Gradcu pod opr. št. I Pg 129/2015. Inštitut kot tožena stranka na plačilo zapadlih in neplačanih pogodbenih kazni se zoper zahtevke občine brani z ugovorom enostranskega odstopa od pogodbe ter ugovorom ničnosti pogodbe zaradi očitnega nesorazmerja vzajemnih dajatev, čezmernega prikrajšanja, oderušnosti ter nasprotovanja posameznih določb pogodbe prisilnim predpisom. Narok za glavno obravnavo v zadevi še ni bil razpisan.

Ker bo moralo sodišče rešiti vse podane ugovore tožene stranke, bo glede na običajen tek dogodkov v tako zahtevnih pravih postopek zelo dolgotrajen.

b) Razlogi za sprejem:

Interes Občine Ravne na Koroškem je ustaviti propadanje kompleksa Rimski vrelec, doseči čimprejšnjo obnovo in ponovno oživitev turizma v tem delu občine. Zavedamo se, da propadajoči objekt s svojim izgledom ni v ponos občini.

Dejstvo je, da Inštitut ne bo pristopil k obnovi kompleksa Rimski vrelec, saj se sklicuje na veljaven enostranski odstop od pogodbe. S sklenitvijo poravnave bi občina takoj postala lastnik kompleksa in bi lahko takoj pričela z intenzivnim iskanjem novega kupca.

c) Cilji, načela in predlogi rešitev:

Javni interes: zaščititi objekt pred propadanjem.

Cilji: obnova kompleksa »Rimski vrelec«.

Načela, ki smo jih upoštevali pri pripravi predloga:

- načelo zakonitosti,
- načelo transparentnosti .

Predlogi rešitev:

Po dolgotrajnih dogovarjanjih z Inštitutom, s ciljem hitrejše rešitve spora, je bila med občino in Inštitutom dosežena soglasna rešitev, ki bi jo lahko zapisali v obliki sodne poravnave in s tem končali spor, ki poteka pred Okrožnim sodiščem v Slovenj Gradcu pod opr. št. I Pg 129/2015, ter preprečili morebitne nadaljnje spore v zvezi s pogodbenim razmerjem. V sodni poravnavi bi upoštevali dosežen dogovor, in sicer:

1. Inštitut pristaja na plačilo pogodbene kazni v višini 80.000,00 EUR.
2. Inštitut pristaja na vrnitev zgolj dela kupnine v višini 400.000,00 EUR v štirih zaporednih letnih obrokih, brezobrestno, in sicer prvi obrok zapade v plačilo najkasneje do 31. marca 2017, drugi obrok najkasneje do 31. marca 2018, tretji obrok najkasneje do 31. marca 2019 in četrti obrok najkasneje do 31. marca 2020.
3. Inštitut pristaja na takojšnjo vrnitev lastništva nepremičnin »Rimski vrelec« ob sklenitvi sodne poravnave na občino. Za zavarovanje dolga Inštituta do občine iz naslova vračila dela kupnine v višini 400.000,00 EUR, dogovorjenega s sodno poravnavo, pa se na tej nepremičnini ustanovi zastavna pravica v korist Inštituta, do dokončnega poplačila dolga (Pojasnilo: to pomeni, da bi bila Občina Ravne na Koroškem v zemljiški knjigi ponovno vknjižena kot lastnica nepremičnine s hipoteko Inštituta, ki bi veljala do dokončnega poplačila zneska 400.000,00 EUR. Če bi občina uspela pridobiti kupca, bi iz prejete kupnine lahko predhodno dokončno poplačala dolg po sodni poravnavi.)



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

4. Inštitut pristaja na dogovor, da bo overjeno izbrisno dovoljenje izdal ob sklenitvi sodne poravnave in ga deponiral pri notarju. (Pojasnilo: to pomeni, da bi morebitni kupci že na podlagi sklenjene sodne poravnave vedeli, da bodo nesporno kupili bremen prosto nepremičnino; izbrisna pobotnica se bi namreč aktivirala takoj, ko bi občina dokazala notarki, da je vrnila celoten dolg po poravnavi.)
5. Vsaka stranka bi nosila svoje stroške sodnega postopka.

MNENJE STROKOVNE SLUŽBE:

Tveganja, v kolikor občina vztraja pri tožbi, so sledeča:

- negotov izid pravde, vlaganje rednih in izrednih pravnih sredstev;
- višina pravnih stroškov;
- dolgotrajnost postopkov pred sodišči prve in druge stopnje ter v postopku z izrednimi pravnimi sredstvi (ok. štiri leta in še enkrat toliko v primeru ponovljenega postopka na prvi stopnji);
- do razrešitve spora nepremičnina še naprej propada;
- šele po pravnomočnosti odločitve sodišča bo mogoče pričeti z iskanjem novega investitorja, kar spet podaljša čas začetka obnove.

Prednosti sklenitve poravnave so:

- 80.000,00 EUR pogodbene kazni;
- 25.000,00 EUR že prejetih denarnih sredstev iz naslova prodaje nepremičnin (davek na promet nepremičnin, NUSZ, komunalni prispevek ...);
- prvi obrok plačila zapade marca 2017 (občina pa lahko kljub temu takoj prične z iskanjem novega kupca);
- sodne stroške nosi vsaka stranka sama.

Mnenje je, da občina v tej zadevi pri vztrajanju z nadaljevanjem sodnega postopka najverjetneje ne bi dosegla ugodnejše razsodbe (priznana bi ji bila pogodbena kazen, vendar ne v celoti). Zato predlagamo, da občinski svet predlog sodne poravnave potrdi.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC:

Proračun občine bi bil obremenjen v letih 2017, 2018, 2019 in 2020.

PREDLOG SKLEPA ZA OBČINSKI SVET:

Občinski svet Občine Ravne na Koroškem se je seznanil s predlogom sodne poravnave v zadevi kompleksa »Rimski vrelec« in soglaša s sklenitvijo sodne poravnave.

Pripravila:
mag. Katja Burja Kotnik
Vodja Urada za operativne in splošne zadeve

Župan
Občine Ravne na Koroškem
dr. Tomaž Rožen

Pregledala
Direktorica OU Anita Potočnik Slivnik