



GRADIVO ZA 15. REDNO SEJO OBČINSKEGA SVETA, 27. 03. 2013

**POROČILO O INVESTICIJI:
» IZGRADNJA KULTURNO TURISTIČNEGA CENTRA HRIB 14 »**

I. KRONOLOŠKI PRIKAZ GRADNJE

1. Z navedeno investicijo je Občina Loški Potok pričela v letu 2010, ko je vodila prvi javni razpis za oddajo del na predmetni investiciji.
2. Postopek oddaje je bil zaradi nekaj pomanjkljivosti, s strani revizijske komisije razveljavljen.
3. Pri ponovnem pregledu obstoječega objekta in temeljev le tega, je bilo ugotovljeno, da so deli obstoječega objekta, ki so bili po osnovnem projektu predvideni za vgradnjo v novi objekt, zelo ne kvalitetni in kot takšni ne uporabni. Sledilo je preprojektiranje in v okviru le tega povečanje kletne etaže iz cca. 1/3 površine objekta na celotno površino.
4. V prvi polovici leta 2011 je bil speljan ponovni odprti postopek oddaje del.
5. Dne 16.06.2011 je bila z naj ugodnejšim Izvajalcem PRIMORJE d.d., na pogodbeno vrednost 1.535.872,42 EUR vključno z DDV, podpisana izvajalska pogodba.
6. Zaradi spremenjenih dimenzij objekta, je bila potrebna sprememba gradbenega dovoljenja, ki je bilo pri UE Ribnica pridobljeno 23.08.2011. Pričetek del je bil možen šele po pravnomočnosti dovoljenja.
7. Dela so se pričela 06.09.2011 z rušenjem obstoječega objekta in v nadaljevanju s širokim izkopom gradbene jame.
8. Zaradi problemov pomanjkanja delovne sile in ustreznih kadrov, je Izvajalec PRIMORJE d.d. delo poveril podizvajalcu, hčerinskemu podjetju STAVBENIK, gradbeništvo d.o.o.
9. Začetne težave na samem začetku, so imele za posledico dejanski začetek del – nadaljevanje širokega izkopa šele 10.10.2011, ko se je izgradnja tudi dejansko pričela.
10. Neugodne vremenske razmere v prvih mesecih po pričetku del, kakor tudi slabo finančno stanje glavnega Izvajalca PRIMORJA d.d. in v prvih mesecih leta 2012 tudi stečaj le tega, je imelo za posledico občutno kasnitev gradnje.
11. Zaradi stečaja glavnega Izvajalca, je bila dne 14.06.2012 tri stransko podpisana pogodba o prenosu izgradnje, iz Izvajalca PRIMORJE d.d. na pod izvajalca – hčerinsko podjetje STAVBENIK, gradbeništvo d.o.o..
12. Ne preveč finančno rožnata situacija pri novem Izvajalcu, je imela za posledico težave pridobivanja kvalitetnih podizvajalcev, za pridobitev katerih je bilo porabljeno veliko preveč časa.
13. Že sredi leta 2012 je bilo možno ugotoviti, da pogodbeni rok dokončanja 30.09.2012 ne bo dosežen.

14. To se je tudi dejansko zgodilo. Dne 21.11.2012, je s stečajem Izvajalca, prišla gradnja v resne težave.
15. Prav zahvala gre Okrožnemu sodišču v Kopru, ki vodi stečajni postopek, saj se je le to, samo v primeru Loškega Potoka odločilo, da bo gradnjo, glede na takratno fazo, gradnjo zaključilo.
16. Dne 19.12.2012 je bil s strani UE Ribnica izveden tehnični pregled in dne 25.01.2013 izdano uporabno dovoljenje za sam objekt in bližnjo okolico.
17. Čeprav ne v obsegu del po pogodbi in aneksu, je Izvajalec v stečaju, zaključil z deli. Medtem, ko je z strani njegovih podizvajalcev predvidena še odprava manjših pomanjkljivosti in izvedba nekaj, zaradi zimskih razmer nedokončanih del, pa Izvajalec v stečaju ne bo izvedel del v območju manjšega parkirnega prostora na drugi strani asfaltne javne poti.
18. Z izvajalcem v stečaju je izdelan končni obračun vseh izvedenih del, v izdelavi so še zaključni in prevzemni dokumenti.
19. Za še ne izvedena dela v okviru parkirišča, bo Občina Loški Potok izbrala drugega Izvajalca, tako, da bodo dela v celoti zaključena v maju 2013.

II. OPIS OBJEKTA IN OBRAČUN DEL

Izgradnja objekta se je izvajala po projektu, ki ga je izdelal Projektant AREA line d.o.o.. Masivno grajen objekt pravokotnega tlorisa ima klet, pritličje, nadstropje in mansardo. Obodne stene v vseh etažah so bile predvidene opečne in ojačane z ab vezmi ter zunaj toplotno izolirane s stiroporom deb. 18 cm.

Po namembnosti je objekt zelo raznolik, saj ima prostore namenjene:

- kletno etažo za: dvostezno kegljišče, manjši lokal, večjo pralnico in servisne prostore s skladišči,
- pritličje za: turistično informativni center z razstavnim prostorom, manjšo a bogato opremljeno kuhinjo ter jedilnico,
- nadstropje za: dvosobno stanovanje in sobe
- mansardo za sobe

Etaže povezuje notranje stopnišče in kombinirano dvigalo. Del zunanjih površin ob objektu je predviden za manipulacijo, del pa za odkrit vrt.

Med gradnjo je prišlo do številnih izvedbenih sprememb projekta, ki so imele za posledico določeno povečanje stroškov.

Glavne spremembe so bile:

- široki izkop gradbene jame, izveden v celoti v terenu 5. ktg (po pogodbi predviden le izkop v 3. ktg.),
- izvedba ab kletnih zidov, namesto pozidanih,
- izvedba ab stropne plošče nad mansardo, namesto spuščene gips stropa,
- občutno večji obseg notranje opreme,
- nabava kvalitetnejše opreme kuhinje od predvidene,
- izdelava dveh sistemov prezračevanja, namesto enega,
- izvedba vrta ob objektu
- v projektu ne predvidena izvedba cca. 300,00 m dolgega elektro priključka

Kljub navedenim dodatnim in spremenjenim delom, se bo investicija v procentih povečala le za cca. 3 %, tako, da bo namesto predvidene vrednosti cca. 1.535.000,00 EUR z DDV, po izvedbi vseh del cca. 1.580,00 EUR z DDV. Vrednost del, ki jih bo izvedel Izvajalec STAVBENIK v stečaju bo 1.534.916,72 EUR vključno z DDV.