



MESTNA OBČINA KRANJ

Oddelek za družbene zadeve

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 61, fax. 04/ 237 31 67

10.

Številka: 612-0002/2007-73 (47/3)

Datum: 21.1.2009

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

ZADEVA: Informacija o stanju projekta – Osrednja knjižnica Kranj

Na 20. seji Sveta Mestne občine Kranj z dne 12.11.2008 je bilo podano Poročilo o gradnji knjižnice s strani Mestne občine Kranj. Na dnevni red 21. seje Sveta Mestne občine Kranj je bila umeščena točka Nova kranjska knjižnica, ki pa je bila z dnevnega reda umaknjena, župan pa se je zavezal, da bo točko o novi kranjski knjižnici uvrstil na dnevni red ene od naslednjih sej. Članice in člani Sveta Mestne občine Kranj so namreč želeli dobiti še informacijo s strani prodajalca. V današnji Informaciji o stanju projekta – Osrednja knjižnica Kranj vam posredujemo:

- a.) Pogodbo o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, št. 409/06-47/11, z dne 26.9.2006;
- b.) Idejno zasnovo Osrednje knjižnice Kranj, API d.o.o, april 2007, predložene članicam in članom Sveta Mestne občine Kranj za 7. sejo Sveta Mestne občine Kranj, z dne 18.5.2007;
- c.) Dodatek k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, št. 409/06-47/11, z dne 13.6.2007;
- d.) Poročilo o gradnji knjižnice, navezujoče se na sklep Sveta Mestne občine Kranj, z dne 15.10.2008, številka 900-97/2008-3-(41/04), da Občinska uprava do naslednje seje Sveta Mestne občine Kranj pripravi izčrpno poročilo o gradnji knjižnice, vključno z oceno višine finančnih sredstev glede na potrjeno projektno dokumentacijo s strani mestnega sveta (priloga predstavitev nove knjižnice je bila članicam in članom Sveta Mestne občine Kranj dana dne 3.11.2008), št. 67-0007/2005-75-(47/3), z dne 3.11.2008;
- e.) Stališča in pogledi družbe IC dom, d.o.o. s partnerji na problematiko izgradnje prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj;
- f.) Odgovor Mestne občine Kranj na navedbe prodajalca prostorov Osrednje knjižnice Kranj, ki jih je Mestna občina Kranj s strani družbe IC dom d.o.o. prejela dne 20.1.2009, št. 612-0002/2007-76 (47/3), z dne 21.1.2009.

Svetu Mestne občine Kranj predlagam, da sprejme naslednji

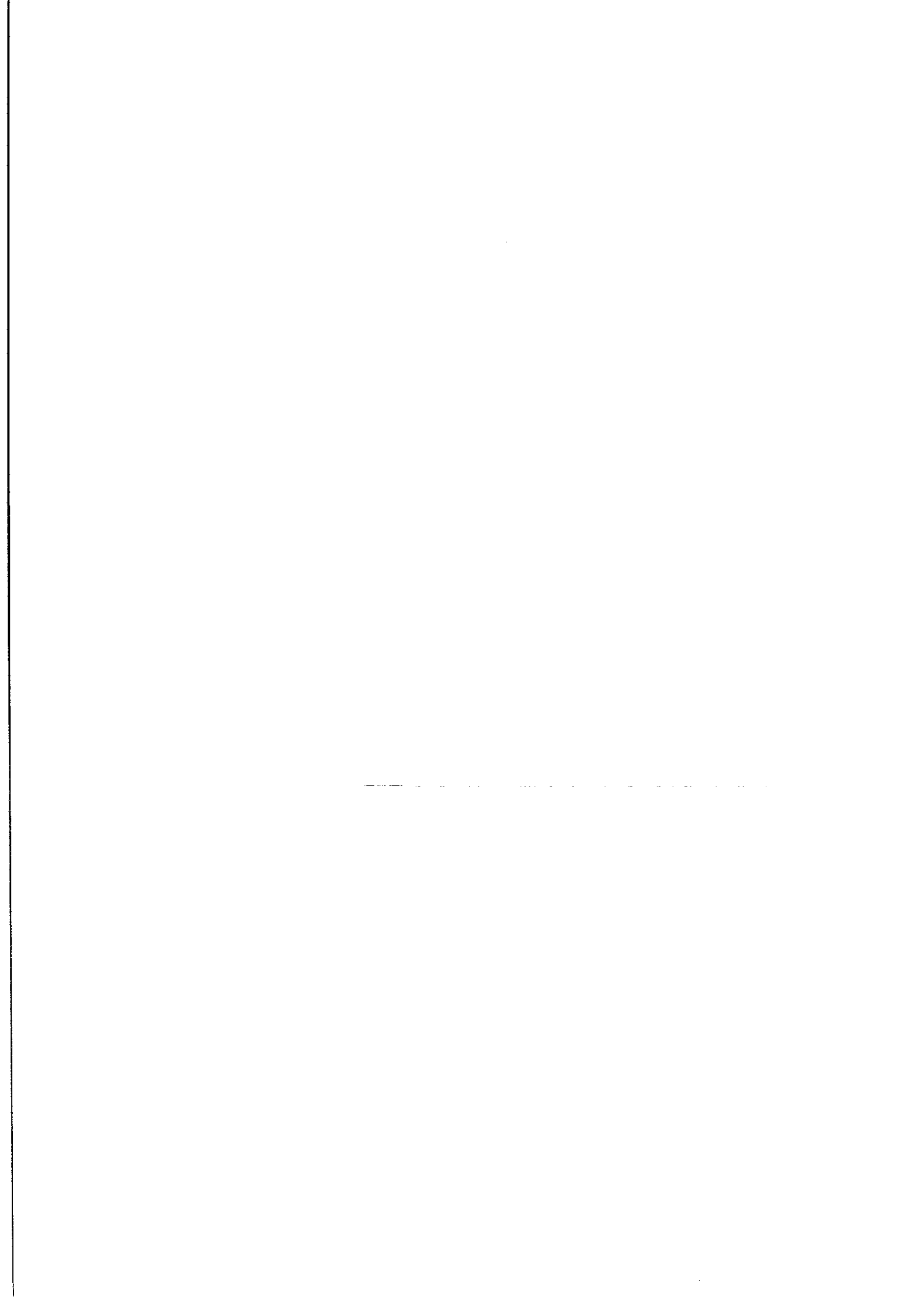
SKLEP:

Svet Mestne občine Kranj se seznani z Informacijo o stanju projekta – Osrednja knjižnica Kranj.

Lepo pozdravljeni,



Igor Velov
podžupan Mestne občine Kranj



MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, ki jo zastopa župan Mohor BOGATAJ, univ.dipl.org.

matična številka: 5874653

ID za DDV: SI55789935

zakladniški račun: 01252-0100006472

Prejeto za odjem: 13. 10. 2006

Dne: 13. 10. 2006

St. prej. vpisane

DAVČNI URAD KRANJ
IZPOSTAVA KRANJ



(v nadaljevanju: kupec)

in

IC DOM d.o.o., Nazorjeva ul. 1, 4000 Kranj, ki ga zastopa direktor Ivan Marjek

matična številka: 1468855

ID za DDV: SI48651630

transakcijski račun: ABANKA d.d. št. računa: 05100-8010144834

GLOBUS TRGOVINA d.o.o., Dunajska c.158, Ljubljana, ki ga zastopa direktor Franc Bukovnik

matična številka: 15892002

ID za DDV: SI 10844724

ki ga na podlagi pooblastila z dne 02.06.2006 zastopa IC DOM d.o.o., Nazorjeva ul. 1, 4000 Kranj, ki ga zastopa direktor Ivan Marjek

PRIMORJE d.d., Vipavska cesta 3, Ajdovščina, ki ga zastopa direktor Dušan Črnigoj

matična številka: 5075840

ID za DDV: SI 95666222

ki ga na podlagi pooblastila z dne 01.06.2006 zastopa IC DOM d.o.o., Nazorjeva ul. 1, 4000 Kranj, ki ga zastopa direktor Ivan Marjek

(v nadaljevanju: prodajalec)

sklepata naslednjo

POGODBO

o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj

I. UVODNA DOLOČBA

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljajta :

- da je kupec na podlagi 18. in 21. člena Zakona o javnih naročilih ZJN-1-UPB1 (Uradni list RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo) objavil v Uradnem listu RS, št. 89/05, z dne 07. oktober 2005. pod številko Ob-26804/05 in Uradnem glasilu Evropskih skupnosti.

številka objave 2005/S 191-188150, z dne 04. oktober 2005, javni razpis za oddajo naročila blaga po odprtem postopku: nakup prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, pri čemer je bil navedeni postopek končan, ne da bi kupec izbral prodajalca kot najugodnejšega ponudnika za prodajo prostorov / objekta za Osrednjo knjižnico Kranj (v nadaljevanju: nepremičnina),

- da je kupec na podlagi 20. in 21. člena Zakona o javnih naročilih ZJN-1-UPB1 (Uradni list RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo) sprejel odločitev, da se postopek za oddajo javnega naročila nadaljuje po postopku z pogajanjem brez predhodne objave, v katerem je z Obvestilom o oddaji javnega naročila z dne 27.07.2006 izbral prodajalca IC DOM d.o.o., Nazorjeva ul. 1, 4000 Kranj kot najugodnejšega ponudnika za prodajo prostorov / objekta za Osrednjo knjižnico Kranj (v nadaljevanju: nepremičnina),
- da je družba IC Dom d.o.o. na navedenem javnem razpisu priložila skupno ponudbo s partnerji Globus Trgovina d.o.o. in Primorje d.d. skladno s pogoji razpisne dokumentacije in Zakona o javnih naročilih ZJN-1 in da je družba IC Dom d.o.o. pooblaščen ponudnik v skupni ponudbi,
- da je Globus Trgovina d.o.o. kot partner v skupni ponudbi zemljiško knjižni lastnik nepremičnine, ki je predmet te pogodbe in da je Ivan Marjek kot direktor družbe IC Dom d.o.o. s strani vseh partnerjev v skupni ponudbi pooblaščen za podpis in sklenitev te pogodbe na podlagi pooblastila z dne 02.06.2005 in pogodbe o skupni izvedbi naročila z dne 02.11.2005.

II. IZJAVE PRODAJALCA IN KUPCA

2. člen

Prodajalec izjavlja in jamči:

- da je prodajalec Globus Trgovina d.o.o., Dunajska c. 158, Ljubljana zemljiškoknjižni lastnik poslovnih prostorov v poslovni stavbi Globus, to je nepremičnine z oznako 2.E – poslovni prostor št. 2, v podvložku št. 2093/2 k.o. Kranj, ki v naravi predstavlja neopremljene poslovne prostore v prvem nadstropju v izmeri 2394,05 m², v drugem nadstropju v izmeri 1968,75 m², v celoti ter poslovne prostore – delno v kleti v izmeri 284,75 m² in pritličju v izmeri 30,95 m², kar skupno predstavlja 4.673,50 m² od katerih je skladno z idejno zasnovo projekta, ki ga je izdelala družba Stvar projektiranje d.o.o. iz Ljubljane in je predložen ponudbi, uporabnih površin 4041 m², komunikacij in pomožnih prostorov 632,50 m², s pripadajočim deležem do 39/100 na skupnih prostorih nepremičnine z oznako 7.E – skupni prostori v izmeri 492,18 m², v podvložku št. 2093/7 k.o. Kranj, na lokaciji Koroška cesta 4, Kranj na parc.št. 300 k.o. Kranj,
- da je nepremičnina, ki je predmet nakupa, bremen prosta,
- da nepremičnina iz prve alineje tega odstavka v naravi predstavlja: poslovne prostore v poslovni stavbi Globus – nepremičnine z oznako 2.E – poslovni prostor št. 2, delež 1/1, ki v naravi predstavljajo poslovne prostore v prvem nadstropju v izmeri 2394,05 m², v drugem nadstropju v izmeri 1968,75 m², v celoti, ter poslovne prostore – delno v kleti v izmeri 284,75 m² in pritličju v izmeri 30,95 m², kar skupno predstavlja 4673,50 m², od katerih je skladno z idejno zasnovo projekta, ki ga je izdelala družba Stvar projektiranje d.o.o. iz Ljubljane in je predložen ponudbi, uporabnih površin 4041 m², komunikacij in pomožnih prostorov 632,50 m², s pripadajočim deležem do 39/100 na skupnih prostorih nepremičnine 7.E – skupni prostori v izmeri 492,18 m², skladno z etažnim elaboratom in sporazumom o delitvi lastnine v etažno lastnino, na lokaciji: Koroška cesta 4, Kranj,

- da je Mestna občina Kranj dne 29.05.2006 pod številko 3501-0998/2006-48/06 in 3501-0990/2006-48/07 izdala Lokacijski informacijski, iz katerih glede namena rabe predmetne nepremičnine izhaja, da objekt stoji na zemljišču, ki je razvrščeno v območje zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč ter da se po določilih odloka o PUP zemljišča nahajajo v območju urejanja Je-M8, ki je namenjeno tudi poslovni dejavnosti,
- da ima prodajalec GLOBUS TRGOVINA d.o.o., Dunajska c. 158, Ljubljana, nepremičnino, ki je predmet prodaje po tej pogodbi, v posesti.

3. člen

Prodajalec izrecno izjavlja in jamči, da v zvezi z nepremično iz 2. člena te pogodbe:

- ne obstaja nobena stvarnopravna ali obligacijska pravica ali zahtevek ali prepoved tretje osebe ali listina, ki bi lahko imela za posledico tako pravico ali zahtevek, ter da nasploh ne obstaja nobeno dejstvo, ki bi lahko imelo za posledico kakršno koli ogrožanje lastninske ali posestne pravice ali katerikoli drugi interes kupca v zvezi s to pogodbo,
- ne obstaja nobena najemna, služnostna ali podobna pogodba in da je kupcu v ta namen že predložil kopije ustreznih dokumentov, kar kupec s podpisom te pogodbe tudi potrjuje.

Prodajalec tudi izrecno izjavlja in jamči, da ima poravnane vse javne dajatve, tako da ne bo iz tega naslova nobene ovire za pridobitev davčno potrjenega originala te pogodbe, namenjenega za overitev.

Prodajalec jamči, da bo v primeru, če bi se v zvezi s pogodbenim predmetom pojavil kakršen koli zahtevek tretjih oseb:

- storil vse, da bo kupca obvaroval kakršnih koli posledic,
- aktivno sodeloval v morebitnih postopkih,
- na prvi poziv in brez ugovora povrnil kupcu vse, kar bi moral kupec plačati tretjim osebam oziroma povrnil kupcu vso škodo, ki bi jo morebiti imel zaradi takih zahtevkov.

4. člen

Prodajalec izrecno izjavlja in jamči:

- da bo pred začetkom adaptacije / rekonstrukcije prostorov kupcu v potrditev predložil projekte PGD in PZI na podlagi katerih se bo izvajala adaptacija / rekonstrukcija prostorov,
- da pred potrditvijo projektov s strani kupca ne bo začel z adaptacijo / rekonstrukcijo prostorov,
- da bo pri pripravi projektov sodeloval s kupcem in upošteval njegove zahteve glede prostorov, ki so predmet nakupa,
- da bodo projekti pripravljene skladno z zahtevami glede tehničnih normativov in standardov (oz. ne bodo bistveno odstopali od tehničnih normativov in standardov), ki veljajo v Republiki Sloveniji za prostore namenjene knjižnični dejavnosti – za osrednje območne knjižnice in skladno s predpisi, ki urejajo področje gradenj,
- da bodo prostori adaptirani / rekonstruirani na način, da bodo energetsko varčni,
- da bo v primeru odstopanja od zahtev kupca glede predmetne nepremičnine o tem takoj obvestil kupca, pisno pojasnil razloge za odstopanje, predlagal rešitev v skladu s predpisi in odstopanje ne bo izvedel, v kolikor kupec za le-te ne da pisnega soglasja v roku 15 koledarskih dni od prejema takšnega pisnega obvestila prodajalca,
- da bo kupca ves čas adaptacije / rekonstrukcije prostorov na pisno zahtevo kupca slednjega nemudoma pisno obveščal o poteku investicije,

- da bo nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, predal kupcu v predvidenem roku oz. zaradi daljšega postopka zaradi vloženih zahtevkov za revizijo v postopku javnega naročanja v roku kot izhaja iz te pogodbe, to je predvidoma v mesecu novembru 2007, vendar ne pozneje kot do 28. februarja 2008, skladno z medsebojno usklajenim terminskim planom,
- da bo kupcu ob dokončnem prevzemu nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, izročil projekt/e izvedenih del.

5. člen

Kupec izrecno izjavlja in jamči:

- da bo prodajalcu pravočasno posredoval vse potrebne podatke in informacije, ki jih bo prodajalec potreboval za pripravo PGD IN PZI projektov in pridobitev ustreznega gradbenega dovoljenja,
- da bo potrdil projekte PGD in PZI v roku 15 koledarskih dni od dneva, ko jih bo prejel s strani prodajalca,
- da bo pravočasno izpeljal vse postopke izbora projektanta notranje opreme in dobavitelja notranje opreme tako, da bo prodajalec lahko pravočasno zaključil gradnjo in pri pristojnem upravnem organu naročil tehnični pregled,
- da bo pri tehničnem pregledu sodeloval s svojim predstavnikom.

Kupec in prodajalec se dogovorita, da se v primeru, če prodajalec ne more izpolniti obveznosti po tej pogodbi v dogovorjenem roku zaradi obstoja krivdnih razlogov na strani kupca, po tej pogodbi dogovorjeni roki podaljšajo za čas obstoja krivdnih razlogov.

Kupec in prodajalec se dogovorita, da lahko prodajalec poveča kvadraturu nepremičnine le na izrecno pisno zahtevo kupca, ki bo potrjena s potrditvijo projektov.

III. POGODBENI PREDMET

6. člen

Prodajalec proda bremen prosto nepremičnino ter jo izroči kupcu v last in posest, kupec pa kupi ter vzame v last in posest nepremičnino, opisano v 2. členu te pogodbe, to je neopremljene poslovne prostore v poslovni stavbi Globus – nepremičnine z oznako 2.E – poslovni prostor št. 2, delež 1/1, ki v naravi predstavljajo poslovne prostore v prvem nadstropju v izmeri 2394,05 m², v drugem nadstropju v izmeri 1968,75 m², v celoti, ter poslovne prostore – delno v kleti v izmeri 284,75 m² in pritličju v izmeri 30,95 m², kar skupno predstavlja 4673,50 m², od katerih je skladno z idejno zasnovo projekta, ki ga je izdelala družba Stvar projektiranje d.o.o. iz Ljubljane in je predložen ponudbi, uporabnih površin 4041 m², komunikacij in pomožnih prostorov 632,50 m², s pripadajočim deležem do 39/100 na skupnih prostorih nepremičnine 7.E – skupni prostori v izmeri 492,18 m², skladno z etažnim elaboratom in sporazumom o delitvi lastnine v etažno lastnino, na lokaciji: Koroška cesta 4, Kranj, na parc. št.: 300, vpisana v vložek št.: 2093, podvložek številka 2093/2 in 2093/7 k.o. Kranj, v skupni izmeri 4673,50 m², vendar ne manj kot 4.666 m².

Skupaj z nepremičnino iz prvega odstavka tega člena kupec postane tudi lastnik:

- vse z nepremičnino povezane dokumentacije (dovoljenja, projekti, soglasja) in vgrajene opreme.

- solastnega dela skupnih naprav, komunalne opreme stavbe in skupnih delov stavbe in pristopi k Sporazumu o delitvi lastnine v etažno lastnino z dne 20-4-2006, ki ureja pravice in obveznosti etažnih lastnikov poslovne stavbe Globus v zvezi z njenim upravljanjem.

Prodajalec se obvezuje in jamči, da bo nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, kupcu izročil predvidoma v mesecu novembru 2007, vendar ne pozneje kot do 28. februarja 2008 skladno z medsebojno usklajenim terminskim planom.

Nepremičnina, ki je predmet pogodbe, mora ob dokončnem prevzemu s strani kupca prostorsko zadostiti vsem pogojem in zahtevam iz razpisne dokumentacije in ponudbe z dne 16.7.2006 in s strani kupca potrjenih projektov.

V primeru povečanja površin, drugačnih oziroma sodobnejših tehničnih rešitev v primerjavi s projektno nalogo, ki je bila osnova za pripravo ponudbe, se stranki dogovorita, da bosta pristopili k sklenitvi ustreznega dodatka k pogodbi. Pri tem prodajalec jamči, da se v primeru povečanja površin cena za m² nepremičnine ne bo razlikovala od cene za m² nepremičnine po tej pogodbi oz. po ponudbi z dne 16.07.2006.

IV. KUPNINA

7. člen

Kupec se zavezuje plačati prodajalcu za predmetno nepremičnino kupnino v višini 1.472.000.000,00 SIT (z besedo: enamilijardaštiristodvainsedemdesetmilijonov tolarjev 00/100), ki vključuje 2% davek na promet nepremičnin, ki znaša 28.862.745,10 SIT in ga plača davčnemu organu prodajalec.

Pogodbeni stranki ugotavljata, da pogodbeni predmet predstavlja objekt oziroma del objekta ter da je dvoletni rok od začetka uporabe oziroma prve vselitve že potekel, zato je promet nepremičnine po tej pogodbi skladno s 7. točko prvega odstavka 27. člena ZDDV oproščen plačila davka na dodano vrednost in da zato zapade plačilu davka po Zakonu o davku na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin je že vštet v kupnino iz prvega odstavka tega člena.

Sredstva za plačilo kupnine bo imel kupec zagotovljena v proračunu Mestne občine Kranj, na proračunski postavki 131003.

8. člen

Kupnina iz prvega odstavka 7. člena te pogodbe je določena na osnovi fiksne cene/m², skladno s ponudbo prodajalca in določili razpisne dokumentacije, ter Obvestilom kupca o oddaji javnega naročila z dne 27.07.2006 in se v času od podpisa te pogodbe do dokončnega prevzema nepremičnine s strani naročnika ne sme spremeniti.

Ta pogodba je sklenjena za fiksno ceno po sistemu "ključ v roke" skladno s potrjeno projektno tehnično dokumentacijo tako, da bo zagotovljena funkcionalnost objekta in da bo uspešno opravljen tehnični pregled in pridobljeno uporabno dovoljenje za predmetne poslovne prostore.

Fiksna cena po sistemu "ključ v roke" pomeni, da se prodajalec odpoveduje tudi morebitnim podražitvam zaradi manjkajočih del po 659. členu OZ. To določilo pa ne velja za primer iz zadnjega odstavka 6. člena te pogodbe.

9. člen

Kupec se zavezuje plačati kupnino na transakcijski račun prodajalca, IC Dom, številka 05100-8010144834, voden pri ABANKI d.d. in sicer po naslednji dinamiki plačil:

- prvi delni račun bo izstavljen v mesecu oktobru 2006, v višini 330.000.000,00 SIT,
- drugi delni račun bo izstavljen v mesecu juniju 2007, v višini 200.000.000,00 SIT,
- tretji delni račun bo izstavljen v mesecu avgustu 2007, v višini 91.000.000,00 SIT,
- četrti delni račun bo izstavljen v mesecu oktobru 2007, v višini 339.000.000,00 SIT,
- končni račun bo izstavljen po dokončnem prevzemu objekta s strani kupca v letu 2008 v višini 512.000.000,00 SIT.

Stranki te pogodbe se izrecno dogovorita:

- da se plačila izvedejo 60. dan po uradnem prejemu računa (v kolikor se zakonodaja pred potekom realizacije pogodbe ne bo spremenila – v nasprotnem primeru se spremembe uredijo v dodatku k pogodbi),
- da se računi izstavljajo od 1. do 5. dne v mesecu,
- da je izstavitvev drugega delnega računa vezano na začetek gradnje (v kolikor do navedenega roka prodajalec ne prične z gradnjo, lahko račun izstavi šele po dejanskem začetku gradnje),
- da je izstavitvev četrtega delnega računa vezano na začetek gradnje, pri čemer morata od začetka gradnje preteči najmanj 2 meseca (v kolikor do navedenega roka – to je od začetka gradnje – še ne pretečeta 2 meseca, lahko prodajalec izstavi račun po poteku 2 mesecev oz. v kolikor od začetka gradnje do navedenega roka preteče že več kot 2 meseca, lahko račun prodajalec izstavi od 1. do 5. oktobra 2007),
- da je izstavitvev končnega računa v letu 2008 pogojeno s primopredajo objekta kupcu Mestni občini Kranj v last in posest (ob izpolnitvi pogojev za prenos lastništva na kupca in s potrdilom o uspešno opravljenem tehničnem pregledu, ki je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja).

10. člen

Kupec je dolžan posamezne delne račune in končni račun iz 9. člena te pogodbe plačati prodajalcu v roku in na način, kot je dogovorjeno v prejšnjem členu te pogodbe.

V primeru zamude plačila posameznega delnega ali končnega računa ima prodajalec pravico zaračunati zakonite zamudne obresti po zakonsko določenih stopnji.

11. člen

Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da vsaka sprememba zemljiškoknjižnega stanja, ki ne bi bila v korist kupca, predstavlja oviro za plačilo kupnine, tako da kupec ne zapade v plačilno zavezo oziroma zamudo, vse dokler taka ovira ne bo odpravljena.

V. LASTNINSKA PRAVICA IN ZEMLJIŠKO KNJIŽNO DOVOLILO

12. člen

Prodajalec GLOBUS TRGOVINA d.o.o., Dunajska c.158, Ljubljana izrecno in brezpogojno izjavlja, da se nemudoma po vsakem plačilu delnega oziroma končnega računa izda kupcu overjen izvod zemljiškoknjižnega dovolila primernega za vknjižbo lastninske pravice, na podlagi katerega se bo izrecno in brezpogojno na ime kupca :

MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj,

matična številka: 5874653

ID za DDV: SI55789935

v zemljiško knjigo pri nepremičnini - parc. št. 300, vpisana v vložek št.: 2093, podvložek številka 2093/2 in 2093/7 k.o., vknjižila lastninska pravica oz. solastninska pravica na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, in sicer v deležu prejetega plačila glede na znesek celotne kupnine.

Pogodbeni stranki soglašata, da se najkasneje v roku petih delovnih dni po podpisu te pogodbe vsa s strani prodajalca GLOBUS TRGOVINA d.o.o., Dunajska c.158, Ljubljana overjena zemljiškoknjižna dovolila, navedena v prvem odstavku tega člena, primerna za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini deponirajo pri notarju Vojku Pintarju iz Kranja za obdobje do 31.12.2008, ki se bo zavezal overjen izvod zemljiškoknjižnega dovolila, primernega za vknjižbo lastninske pravice, po predložitvi pisnega potrdila o izvršenem nakazilu zneska delnega oziroma končnega računa brezpogojno izročiti kupcu.

VI. PREVZEM NEPREMIČNINE

13. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se dokončni prevzem nepremičnine (tehnični prevzem prostorov) opravi v predvidoma v mesecu novembru 2007, vendar ne pozneje kot do 28. februarja 2008.

Prodajalec izrecno izjavlja in jamči, da bo po dokončnem prevzemu nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, le-ta prostorsko odgovarjala zahtevam kupca iz razpisne dokumentacije, ponudbi prodajalca z dne 16.07.2006 na podlagi katere je bil izbran, projektom, ki jih bo potrdil kupec in vsem veljavnim predpisom, tehničnim normativom in standardom, ki veljajo v Republiki Sloveniji za prostore namenjene knjižnični dejavnosti – za osrednje območne knjižnice ter vsem veljavnim predpisom, ki v Republiki Sloveniji urejajo področje gradenj.

Prodajalec se obvezuje, da bo ob dokončnem prevzemu nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, kupcu izročil projekte, ki se nanašajo na predmetno nepremičnino in projekt/e izvedenih del ter dokumentacijo potrebno za vknjižbo predmetne nepremičnine.

Prodajalec bo določil rok za prevzem nepremičnine in o tem pisno obvestil kupca. Če se kupec prevzema iz neopravičenih razlogov ne udeleži je v prevzemni zamudi.

14. člen

V kolikor se ob dokončnem prevzemu nepremičnine ugotovi, da le-ta ne ustreza lastnostim, skladno s PGD in PZI projekti, ki jih je predhodno potrdil kupec, in določbam te pogodbe, se dokončni prevzem ne opravi, prodajalec pa je dolžan v roku, ki ga bo določil naročnik, prostore urediti na način, ki je dogovorjen s to pogodbo in skladno z zahtevami kupca ter svojo ponudbo.

Če se pri prevzemu nepremičnine ugotovijo določene manjše pomanjkljivosti in napake, ki ne vplivajo na funkcijo in uporabnost prostorov se prevzem opravi, v zapisniku pa se določi rok v katerem mora prodajalec ugotovljene pomanjkljivosti odpraviti.

Če se prodajalec po svoji krivdi ne drži dogovorjenega roka za dokončen prevzem nepremičnine, določen v prvem odstavku 14. člena te pogodbe, sme naročnik – kupec za vsak dan zamude zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 5 promil od vrednosti pogodbe, vendar največ do 5 procentov (5%) pogodbene vrednosti določene v prvem odstavku 7. člena te pogodbe.

Če bi kupcu zaradi zamude pri dokončni predaji nepremičnine s strani prodajalca nastala škoda, ima kupec pravico do povrnitve škode, ki presega vrednost iz drugega odstavka tega člena. Povračilo tako nastale škode bo kupec uveljavljal po splošnih načelih odškodninske odgovornosti, neodvisno od uveljavljanja pogodbene kazni.

15. člen

O dokončnem prevzemu nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, se sestavi prevzemni zapisnik, ki ga podpišejo pooblaščen osebe s strani kupca in s strani prodajalca.

VII. GARANCIJSKI ROK

16. člen

Garancijski rok za nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, znaša 10 (deset) let, razen za vgrajeno opremo kjer veljajo zakonski garancijski roki dobaviteljev. V garancijski rok je všteta tudi vsa vgrajena oprema.

Garancijski rok naveden v prvem odstavku tega člena začne teči z dnem dokončnega prevzema nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, s strani kupca.

Kupec je dolžan ob dokončnem prevzemu nepremičnine izročiti kupcu dokument, iz katerega bo razviden v prvem odstavku tega člena določen garancijski rok za predmetno nepremičnino, vključno z vgrajeno opremo.

17. člen

Prodajalec se obvezuje, da bo v garancijskem roku odpravil vse napake, ki bi se pokazale na nepremičnini ali na vgrajeni opremi.

V kolikor prodajalec v garancijskem roku ne bi odpravil napak oziroma se ne bi odzval na poziv kupca in/ali uporabnika nepremičnine v roku in času, ki ga bo dogovoril s kupcem in/ali uporabnikom nepremičnine in o opravičljivih razlogih za zamudo ne bi obvestil kupca in/ali uporabnika, ima kupec pravico naročiti odpravo napak tretji osebi na stroške prodajalca ali unovčiti bančno garancijo za odpravo napak v garancijskem roku.

VIII. OBVEZE PRODAJALCA

18. člen

Prodajalec se obvezuje:

- da bo nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, ob dokončni predaji prostorsko odgovarjala zahtevam kupca,
- da bo nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, ob dokončni predaji odgovarjala tehničnim normativom in standardom, ki veljajo v Republiki Sloveniji za prostore namenjene knjižnični dejavnosti – za osrednje območne knjižnice,
- da bo nepremičnina, ki je predmet te pogodbe adaptirana / rekonstruirana skladno s potrjenimi projekti s strani kupca in skladno s predpisi, ki urejajo področje gradenj in statično ustrezna za knjižnično dejavnost,
- da bodo vsi vgrajeni materiali odgovarjali tehničnim predpisom, normativom in standardom v Republiki Sloveniji, okolju prijazni in neškodljivi za zdravje,
- da bo ob dokončni predaji nepremičnine kupcu izročil projekte,
- da bo ob dokončni predaji nepremičnine kupcu izročil projekt izvedenih del,
- da bo ob dokončni predaji nepremičnine kupcu izročil dokument iz katerega bo razviden garancijski rok za nepremičnino in vgrajeno opremo,
- da bo sodeloval pri dokončnem prevzemu nepremičnine,
- da bo v primeru ugotovljenih napak le-te odpravil v roku in času, ki ga bo dogovoril s kupcem.

19. člen

Prodajalec se obvezuje, da bo v roku 30 dni po podpisu te pogodbe, s strani obeh pogodbenih strank, kupcu izročil brezpogojno bančno garancijo prvovrstne banke vnovčljivo na prvi poziv za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 10% pogodbene vrednosti, veljavno še vključno 30 dni od dneva, ki je v tej pogodbi določen kot rok dokončnega prevzema nepremičnine.

V primeru, da prodajalec kupcu v navedenem roku ne izroči bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti velja, da ta pogodba ni sklenjena, kupec pa ima pravico vnovčiti bančno garancijo za resnost ponudbe.

20. člen

Prodajalec se obvezuje, da bo v roku 30 dni po dokončnem prevzemu nepremičnine s strani kupca, izročil kupcu brezpogojno bančno garancijo prvovrstne banke vnovčljivo na prvi poziv za odpravo napak v garancijski dobi v višini 10% pogodbene vrednosti z veljavnostjo še vključno 30 dni po izteku 5 let od primopredaje objekta.

V primeru, da prodajalec kupcu v navedenem roku ne izroči bančne garancije za odpravo napak v garancijskem roku velja, da dokončen prevzem nepremičnine, ki je predmet te

pogodbe, ni opravljen, kupec pa ima pravico unovčiti bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

IX. DRUGI DOGOVORI

21. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da prodajalec nosi vse stroške s to prodajno pogodbo, kupec pa stroške zemljiškoknjižnega vpisa.

22. člen

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista pogodbeni stranka, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, kolikor je posamezna stranka odgovorna.

23. člen

Pogodbeni stranki se zavezujeta o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

24. člen

Če bi bila ali postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbeni določila. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe, uporablja določba, ki je najbližje namenu in cilju te pogodbe in pogodbenih strank.

X. POSLOVNA SKRIVNOST

25. člen

Podatki iz te pogodbe, kot tudi dokumentacija, ki se nanaša na to pogodbo in njeno izvajanje, se štejejo za poslovno skrivnost, razen tistih, ki na podlagi veljavnih predpisov štejejo za javne.

XI. TRAJANJE POGODBE

26. člen

Ta pogodba stopi v veljavo in se začne izvajati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Pogodbene obveznosti po tej pogodbi so zaključene takrat, ko poteče garancijski rok in so odpravljene vse morebitne napake, ki so ugotovljene v garancijskem roku.

XII. REŠEVANJE SPOROV

27. člen

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore nastale pri izvrševanju te pogodbe reševali sporazumno, v nasprotnem primeru bo o sporu odločalo stvarno pristojno sodišče v Kranju.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

S strani prodajalca sta pooblaščenim osebam za izvajanje te pogodbe Ivan Marjek in Sašo Cuderman.

S strani kupca sta pooblaščenim osebam za izvajanje te pogodbe podžupan in vodja Oddelka za družbene javne službe, ki sta tudi skrbnika te pogodbe.

Pooblaščenim osebam iz drugega odstavka tega člena sta pristojni za reševanje vseh vprašanj, povezanih z realizacijo te pogodbe.

V primeru zamenjave katerekoli od pooblaščenih oseb iz prvega in drugega odstavka tega člena je vsaka od pogodbenih strank dolžna obvestiti nasprotno stranko v roku treh (3) dni po zamenjavi.

29. člen

Vsaka pogodbeni stranka lahko kadarkoli predlaga spremembe ali dopolnitve pogodbe, ki se dogovorijo in uredijo pisno v obliki dodatka k tej pogodbi.

30. člen

Pogodba je sestavljena v desetih (10) enakih izvodih, ki imajo vsi značaj izvornika, od katerih prodajalec obdrži šest (6) izvodov, kupec pa prejme štiri (4) izvode.

31. člen

Glede vprašanj, ki jih ta pogodba ne ureja glede prostorskih zahtev za nepremičnino, ki je predmet te pogodbe, se za rešitev vprašanj uporabljajo javni razpis in razpisna dokumentacija ter ponudba prodajalca, na podlagi katere je bil izbran, v postopku javnega razpisa.

Številka pogodbe: 409/06-47/11

V Kranju, dne 26. 09. 2006

Številka zadeve: 67-0007/2005-47/11

PRODAJALEC:

IC DOM d.o.o.

direktor

Ivan Marjek

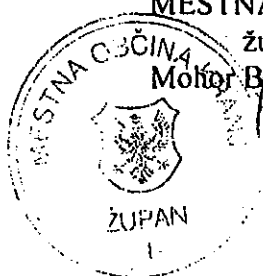
IC Dom
IC Dom, NEPREMIČNINE in INŽENIRING, d.o.o.
Natorjevo ul. 1. 4000 Kranj

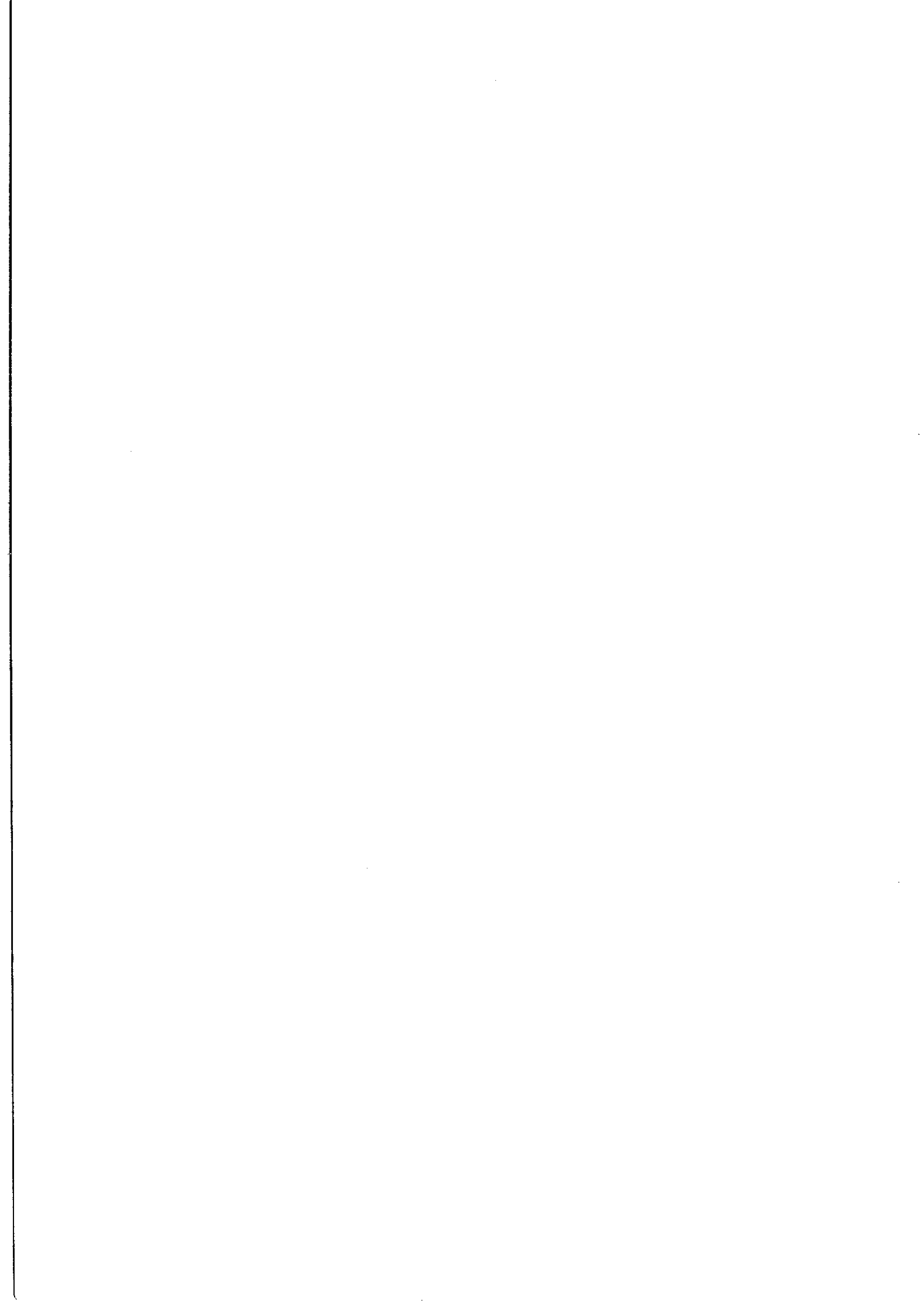
KUPEC:

MESTNA OBČINA KRANJ

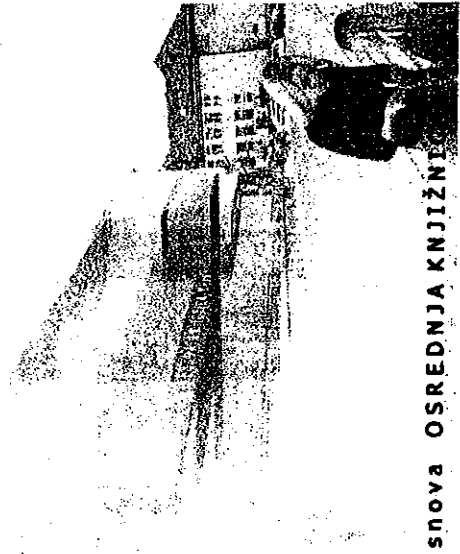
župan

Mojmir Bogataj, univ. dipl. org.



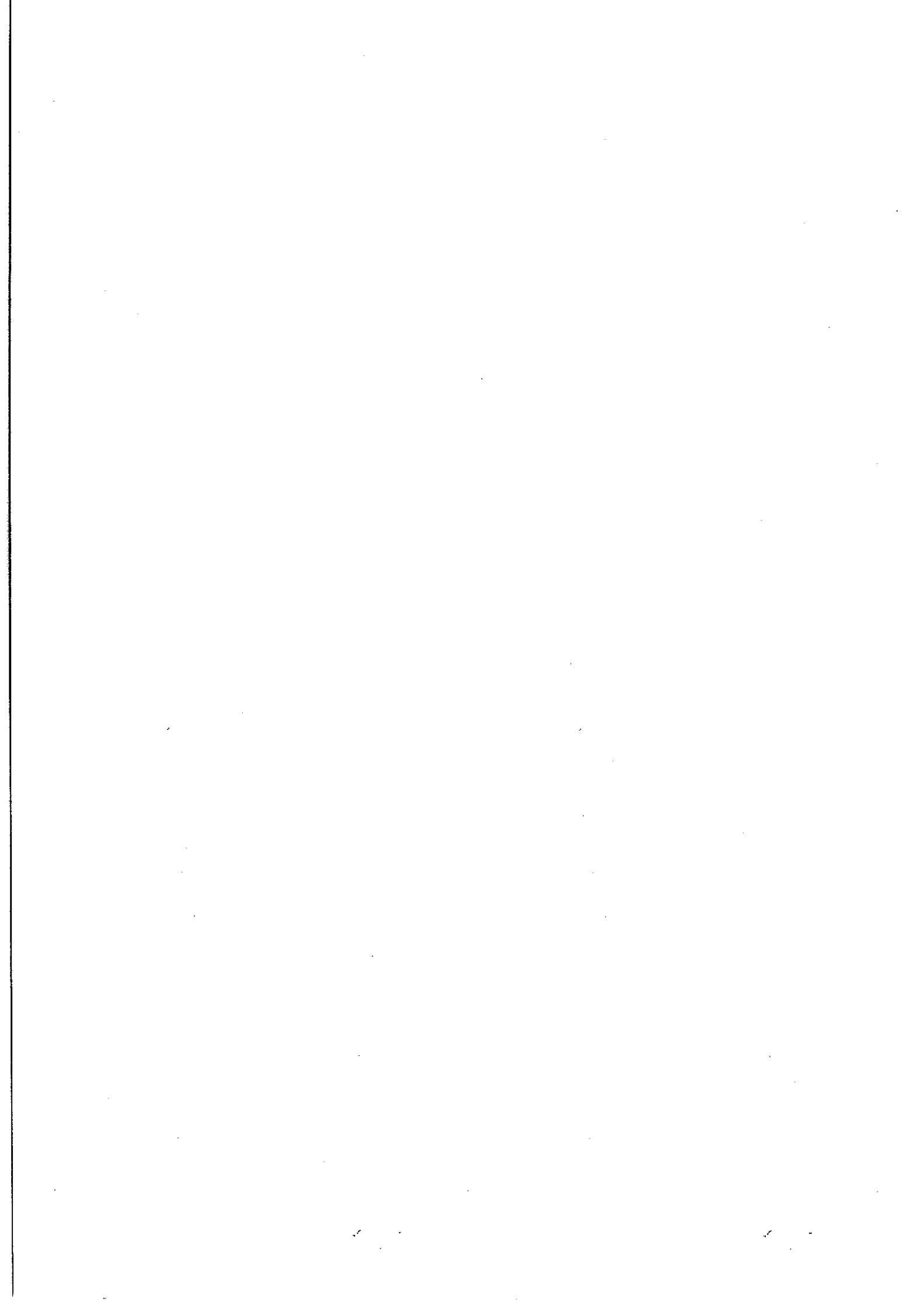


Idejna zasnova OSREDNJA KNJIŽNICA



april 2007

ARHIVSKA PUBLIKACIJA
ARHIVSKA, BEGRADSKA ULICA 7, 1000 BEOGRAD



OPIS ZASNOVE PRENOVE OBJEKTA GLOBUS V KRANJU

OBSTOJEČE STANJE

Objekt Globus je bil zgrajen leta 1971, kot sodobna trgovska hiša treh podjetij (Merkur, Kobra, Živila). Po prvonagrajenem natečajnem projektu za ureditev centra Kranja, ga je projektiral prof. Edo Ravnikar. Objekt sodi med arhitekturno dediščino 20. stoletja. Značilnost objekta je uporaba takrat novega materiala jeklor pločevine v fasadnem plašču.

Material je veljal za trajen, zaščiten z lastno korodirano plastjo. Po 20 letih se je pokazalo, da material nima predvidenih sposobnosti pri elementih, ki so horizontalni (napušči, žlebovi ipd), saj je na površinah, kjer se zadržuje in nalaga odpadlo listje in nesnaga, prerjavel.

Zdaj po 35 letih uporabe so analize pokazale, da je jeklor zelo korodiran tudi na vertikalnih fasadnih nosilcih in tudi na stikih nosilcev s ploščami ter na stikih z betonsko konstrukcijo. Elabrorat inštituta ZAG –laboratorija za kovine in korozijo, predvideva popolno odstranitev jeklorja in njegovo zamenjavo z možnostjo delne uporabe popravljenih obstoječih elementov.

Poškodbe na materialu ZAG pripisuje slabi luguri jeklorja na začetku uporabe tega materiala (premalo niklja), izcejanju soli iz parkirne etaže in dolgotrajnemu nalaganju nesnage v razne žepe in odprte stike, saj objekt ni bil vzdrževan in negovan v smislu tovrstne zaščite. Premalo je bilo izkušenj in informacij o jeklorju. Objekt je bil tudi zavestno projektiran kot nizkoprorračunski, začasni, trgovski, trendovski center.

Obstoječi objekt trenutno združuje različne lastnike in najemnike trgovskih in gostinskih lokalov v pritličju in dveh nadstropjih. V kleti so servisni prostori v tretji etaži parkirna mesta, dostopna po zunanji rampi ob vzhodni fasadi.

Obstoječa, neprimerna, vzhodna parterna ureditev mestnega prostora z zaniknimi kioski in mrtvimi izložbami pod in ob rampi, prehod za pešce na jugu, ki so zaradi neugodnega uvoza na rampo utesnjeni, vse to daje vzhodnemu območju blagovnice podobo slurna, ki je žalostno neprimeren mestnemu središču.

ZAG ugotavlja tudi močne poškodbe betonske konstrukcije rampe (sol in dinamične obremenitve), kar je še en razlog, da se rampe in parkirišča na hiši poskušamo znebiti. V planu urejanja mestnega prometa je predvidena izgradnja javnega parkirišča v sklopu novogradnje v vzhodnem območju mesta tik ob trgovski hiši. To omogoča odstranitev parkirišča iz treje etaže Globusa, in s tem dovozne rampe s čimer bosta prostor in objekt sproščena za kvalitetnejšo izrabo.

Z odločitvijo o izključitvi prometne funkcije iz objekta je možno kompleks dopolniti z novogradnjo vzdolž vzhodne fasade in ustvariti popolnoma novo podobo doslej zanemarjenega vzhodnega območja.

PRENOVA

Trgovska hiša Globus dobiva novo vlogo v centralnem prostoru mesta Kranj. V njej naj bi, poleg trgovskega programa višjega standarda, domovala sodobna regijska knjižnica.

Ta naj bi bila zasnovana kot informacijsko in družabno središče kraja, zato je potrebno kompleks, vključno z zunanjo ureditvijo, temu ustrezno preoblikovati. Objekt mora izražati novo identiteto in privlačnost tudi z vrhunskim oblikovanjem javnega parternega prostora.

PROGRAM

Z novopridobljenimi površinami se kulturni program - knjižnica dopolnjuje s tradicionalnim mestnim programom trgovino, gostinstvom in poslovnimi prostori:

- knjižnica
- trgovine višjega standarda (kot npr. Maximarket), gostinstvo,
- nova poslovna tretja etaža
- klub-kavarna na strehi (na mestu sedanjih, hladilnih agregatov)

Knjižnica

Knjižnici namenjamo novo vzhodno območje, kjer je mogoče oblikovati prostoren svetel, visok sprejemni prostor v pritličju z vzporednim privlačnim in informativnim programom. V nadstropju so programi za otroke in prireditvene dvorane.

V drugem nadstropju, ki je v celoti namenjeno knjižnici je ves ostali program.

Trietažni povezovalni atrij s stopniščem in steklenim dvigalom, bo ustvarjal sodoben svetel komunikacijski povezovalni prostor.

Trgovski programi:

Trgovini ostaja večji del pritličja z glavnim vhodom na današnjem mestu, del prve etaže, ter del suterena. Etaže so med seboj povezane z obstoječim stopniščem in eskalatorjem. V pritličju je predvidena pasaža vzhod-zahod za povezavo s knjižnico in s komunikacijskim jedrom v novo tretjo etažo in v klub na strehi.

Z zahodnega trga je predviden še zunanji dostop v suterenske trgovine.

Nova poslovna etaža bo v tretjem, prej parkirnem nivoju, večnamenski prostor s teraso pa v obstoječem kvadratu nad streho. Nova programa bosta dostopna po jedru v centru objekta iz trgovske pasaže, in po jedru (obstoječe dvigalo in nove stopnice) iz vetrolova trgovske pasaže.

OBLIKOVANJE PRENOVLJENEGA OBJEKTA

Glede na izsledke raziskave ZAG-a predlagamo:
Celotno fasado se odstrani, ruši se AB rampa.

Ker je objekt arhitekturna dediščina fasado rekonstruiramo v najpomembnejših elementih:
- zahodna glavna fasada ostaja identična v oblikovanju. Plošče bodo iz novega jekorja, ki ima drugačno liguro in je obstojen. Jekor plašč bo ustrezno izoliran in zasteklitve bodo obnovljene po sodobnih termičnih standardih.
- severna in južna fasada ohranjata prvotno jekor značilnost plašča objekta, vendar se z vključevanjem vertikalnih cezur - zasteklitvev, prilagajata novi vsebini knjižnice, to je, omogočata več svetlobe in vključevanje zelenja v ambient knjižnice. Na ta način se obstoječ kubah objekta z vogalno izvedeno lodžo (s koritom z drevesom) mehko spoji z novim steklenim vzhodnim traktom.

- Novi trakt je oblikovan sodobno z velikimi steklenimi ploskvami v dveh fasadnih ravninah - globlji in izmaknjeni.
Prva ravnina je ravnina pritične zasteklitve in fasade trietažnega hola, druga ravnina je fasada programskih prostorov knjižnice, ki so izmaknjeni proti vzhodu in tvorijo konzolno-nadstrešek za pešce. Ploskve te ravnine imajo dvojno ventilacijsko, izolacijsko stekleno fasado (delovni prostori v ozadju).
Steklo prve ravnine, ki je umaknjeno in s tem že delno osenčeno, bi bilo dodatno še potiskano v 30 % zasenčivi.
V trakt vnašamo zelenje kot arhitekturni element, ki razbija težo velikega kubusa objekta in omogoča knjižničnim programom pogled v zelenje, zato v vogalih oblikujemo lodže s koriti ter v centru dodajamo horizontalno korito (v zunanji ravnini), kot napušč nad vhodnim delom trakta.

Z zahodne, cestne strani, (na kateri je teža oblikovanja starega objekta), ostaja prvotna pojavnost. Celotno bo razviden prvotni volumen in karakter hiše in čitjiva bo dodana arhitektura novega trakta, vendar ne grobo diametralna, ampak nevtrarno spojena z zelenimi cezurami in vogali.

Ohranja se tudi vertikalna tripartitna členitev stavbe:
zastekleno pritičje s povdajeno cezuro nadstrešnic, osrednje telo ter strešni zaključek objekta.

V pritičju se bo rekonstruiral stari zasteklitveno-izložbeni plašč, s sistemskimi vhodi v trgovine, nadstrešnice pa se bodo po odstranitvi (najbolj uničen del objekta) izvedle nanovo, v enakem florisnem gabaritu, le nekoliko dvignjene (za 20cm, obstoječa ima višino le 225 cm) in delno zasteklene, zaradi večje zračnosti in svetlosti.

Osrednje telo z jekor oblogo (že opisano) ohranja percepcijo, tretji horizontalni člen – streho nad parkiriščem in strojnico nad njo pa obnavljamo na sledeč način:

Parkirišče se programsko spremeni v poslovni prostor, vendar mu prav zaradi prvotnega povdajenega horizontalnega slojenja umikamo stekleno fasado v notranjost za nosilne

stebre. Kubus na strehi, kjer so bili hladilni agregati (v prenovi se selijo v klet), se izkoristi kot klubski prostor z večnamensko uporabo. Delno bo zasteklen in odprt kot zelena terasa, saj to je izreden razgledni prostor v centru mesta.

Na opisani način ohranjamo vse značilnosti zasnove in oblikovanja objekta, (vključno z izvornim materijalom), obenem pa mu omogočamo času primerno funkcijo to je revitalizacijo.

ZUNANJA UREDITEV

Danes zanemarjena okolica objekta je potrebna celovite prenovne.

Zahodni plato proti Creini mora postati urejen, privlačen urbani prostor.

Štiri drevesa v zalivih nadstrešnice ostajajo glavni motiv zelene ureditve. Med podporne stebre nadstrešnice lociramo klopi (ne vitrine, ki so se povsod izkazale, kot nepuporaben, vedno zanemarjen element urbane opreme).

Iz južnega (najnižjega) brmočja trikotnega trga predlagamo (pod nadstrešnico) izvedbo stopnišča v suterenske trgovske prostore (kot zunanji vhod). Denivelacijo trga proti cesti oblikujemo z dvema stopnicama, proti jugu pa s položno rampo (invalidi, vozički).

Dvema zelenicama nad rampo. Vhod v knjižnico bo možen tudi skozi pasažo trgovine iz zapadnega trga

V centralni prostor, (križišče parcel Globus, Gorenjska banka), postavimo visok steklen svetlobni informacijski steber. Ob rob trapeznega osrednjega prostora pa umeščamo dva nizka dolga vodna elementa - fontani.

Predprostor objekta bi bil na ta način očiščen balasta (vitrin, kioskov), svetel (višja in delno steklena nadstrešnica), dobro prehoden in obenem prijeten kot shajališče. (delno nadkrit, delno odprt). Za končno ureditev je pomembno tudi primerno, kvaliteto tlakovanje vseh pohodnih površin in negovana ozelenitev zelenic.

Primerno sanirati je treba tudi ozek južni in severni okoliški predel (predvsem s tlakovanjem in stopnicami).

Vzhodni pas med objektom in ulico – trgov - se z novo ureditvijo spremeni in postane enakovreden, mestni prostor. Med dostavnima rampama (v klet), obdanima s koritom za zelenje in fasado pritičja nastane vzdolžen komunikacijski prostor (vzdolž knjižnično-trgovskega programa) nadkrit s konzolnim objektom, ki se v osrednjem območju vhoda v knjižnico razširi (pod nadstrešnico) do ceste, kjer bo vzpostavljena povezava v bodočnosti z novim programom vzhodnega območja lokacije.

Vhod v knjižnico je povdajen z nadstreškom in dvema zelenicama nad rampo. Vhod v knjižnico bo mogoč tudi iz zapadnega trga skozi pasažo trgovine.

Za celotno območje bo potrebno izdelati tudi celotno grafično podobo, obvezno za vse uporabnike objekta.

ZASNOVA KNJIŽNICE

Knjižnica zaseda vzhodni del objekta in je razvita preko štirih etaž kleti pritličja prvega in drugega nadstropja.

Etaže so med seboj povezane z svojim vertikalnim jedrom, ki ga tvori reprezentančno stopnišče in dve panoramski dvigali.

Javni del knjižnice z dostopi do etaž je nameščen vertikalno ob vzhodni fasadi in ga predstavlja velik tri etažni hall v katerem so nameščene vertikalne komunikacije. Galerije, ki na ta način nastanejo vizuelno povezujejo celoten volumen knjižnice v enoten in reprezentativen prostor.

Takšna zasnova knjižnice ob vertikalni fasadi zagotavlja tudi programsko prepoznavnost objekta saj je preko steklenih fasad mogoče razbrati notranjo vsebino in s tem namen objekta.

Tlorisno je knjižnica zasnovana osno z centralnim vhodom v objekt, ki je namenjen le knjižnici.

Programsko je knjižnica členjena na:

-del kleti z skladiščnimi prostori

-del pritličje z vhodno avlo in informacijskim pultom, sprejemom in izdajo knjižnega gradiva, oddelkoma vseved in novice, ki sta namenjena pogosti uporabi

-del 1 nadstropje z otroškim oddelkom, dvorano, računalniško učilnico, mladinskim glasbenim in kino oddelkom

-celotno drugo nadstropje kjer je nameščena uprava, posebne zbirke, študijska čitalnica, e-učilnica ter pretežni del knjižničnega gradiva urejenega v zbirkah: književnost in jezik, znanost in tehnika, umetnost in družba.

Vertikalni transport knjižničnega gradiva iz skladišč v nadstropja je omogočen s pomočjo servisnega dvigala. Knjižno gradivo, ki ga uporabniki vračajo pa se vertikalno transportira s pomočjo avtomatske naprave, ki ima vgrajene transportni trak in sortirni sistem.

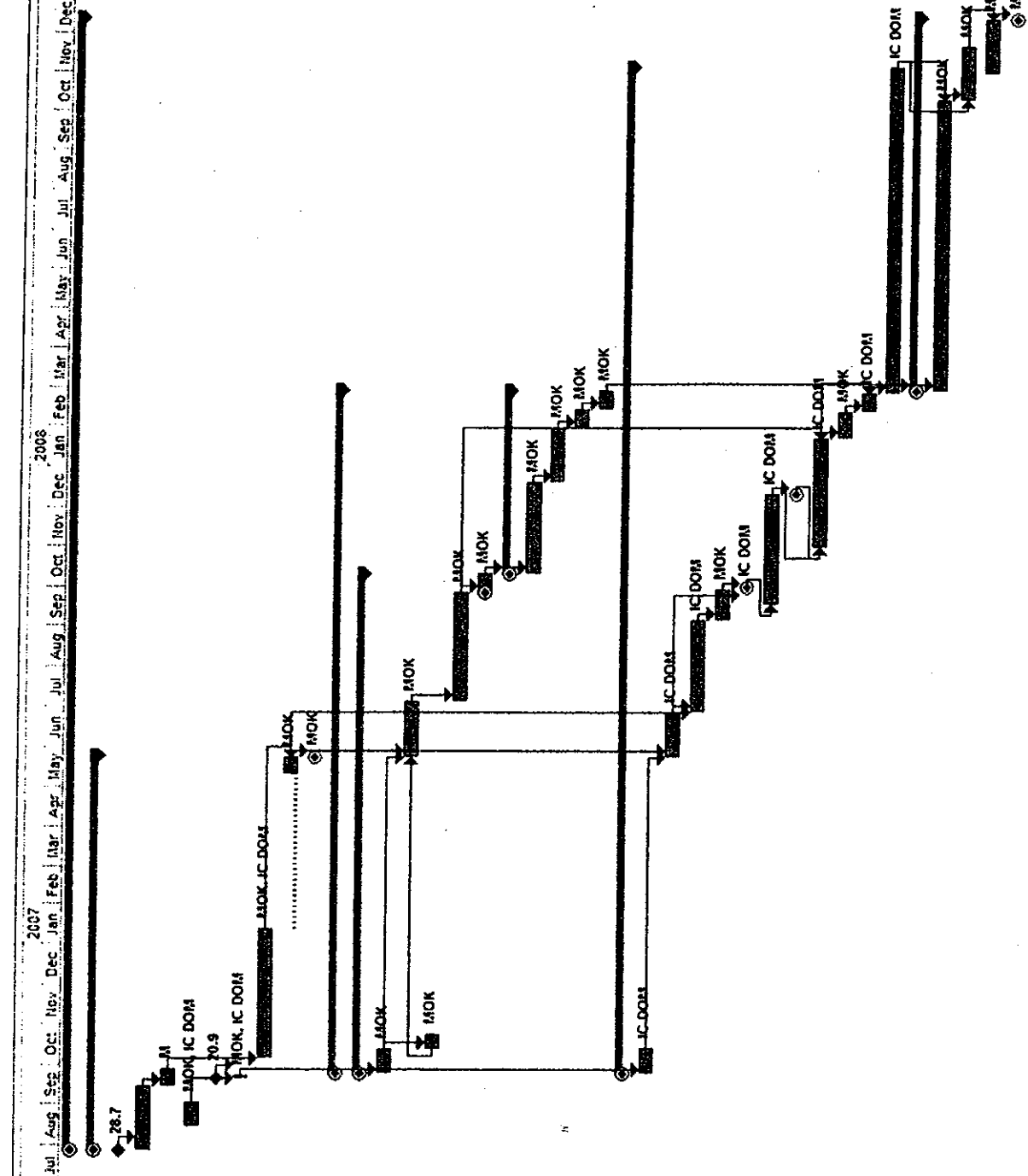
Osvetlitev knjižničnega prostora je zagotovljena preko steklene fasade na vzhodu in veliki ozelenjenih atrijev na severni in južni fasadi kjer steklene površine posegajo v notranjost objekta.

Majda Kregar, u.d.i.a.

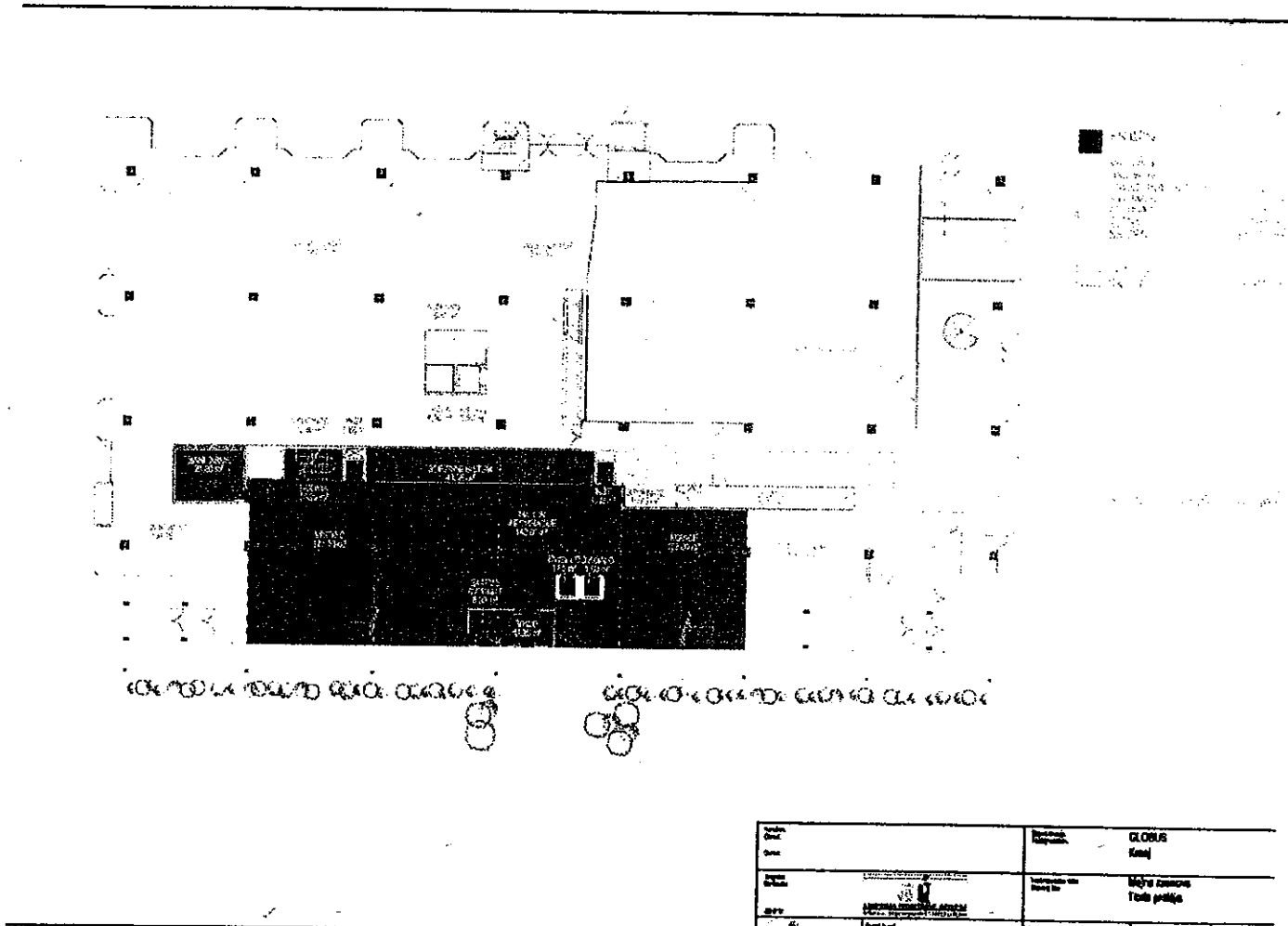
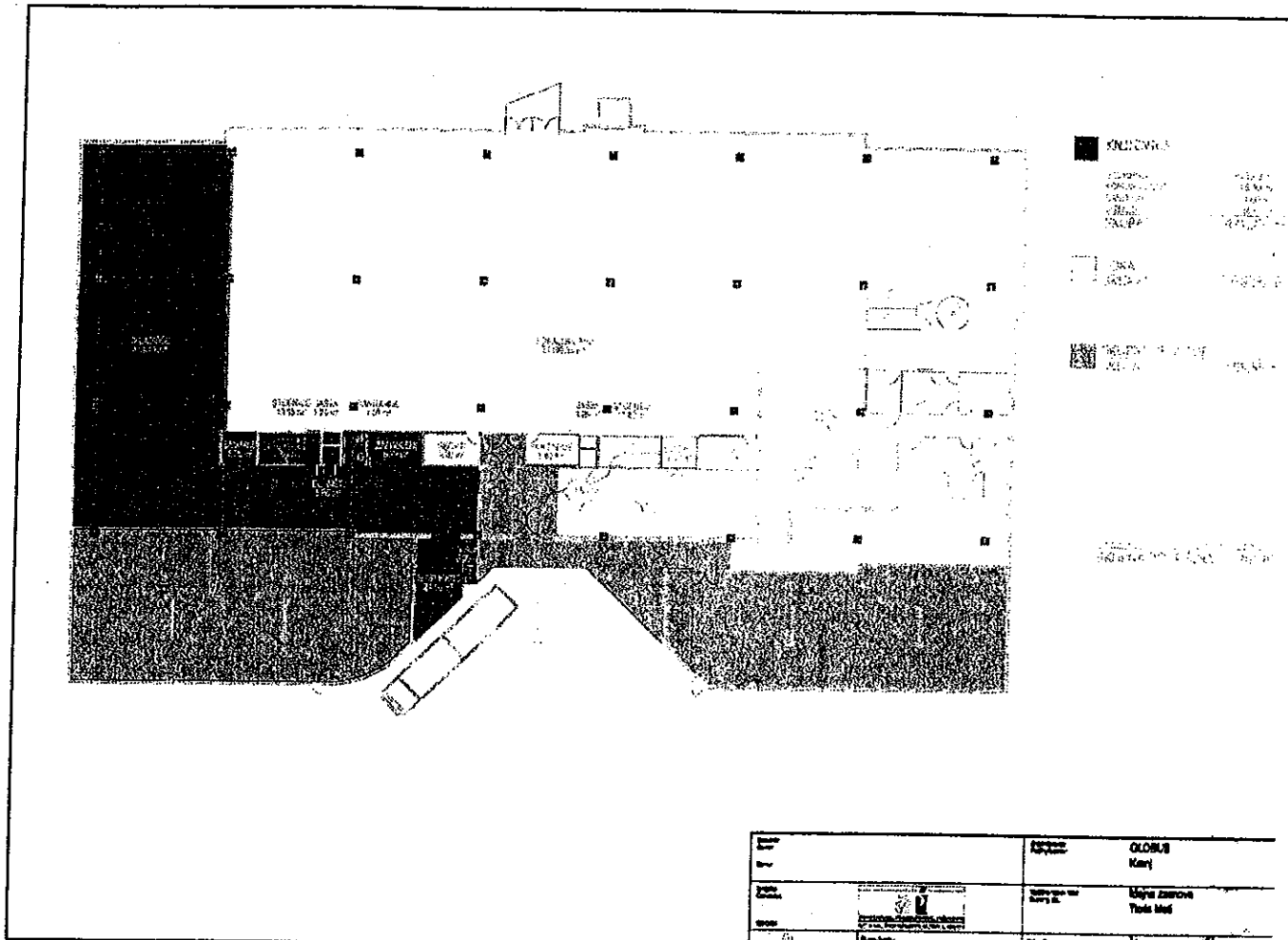
Uroš Birsa, u.d.i.a.

REKAPITULACIJA POVRŠIN

- Klet :		
- Knjižnica		471.20 m ²
- Lokali		1.218.05 m ²
- Skupni prostori		595.55 m ²
		2.284.80 m ²
- Pritličje :		
- Knjižnica		534.90 m ²
- Lokali		1.159.00 m ²
		1.693.90 m ²
- I. nadstropje :		
- Knjižnica		1.482.75 m ²
- Lokali		1.138.20 m ²
		2.620.95 m ²
- II. nadstropje :		
- Knjižnica		2.580.80 m ²
- Lokali		21.55 m ²
		2.602.35 m ²
- III. nadstropje :		
- Lokali		1.951.55 m ²
		1.951.55 m ²
- Streha :		
- Lokali		374.10 m ²
		374.10 m ²
- Knjižnica		5069.65 m ²
Skupni prostori knjižnice		276.20 m ²
Skupaj knjižnica		5345.85 m ²
- Lokali		5862.45 m ²
Skupni prostori lokali		319.35 m ²
Skupaj lokali		6181.80 m ²
SKUPAJ		11527.65 m²

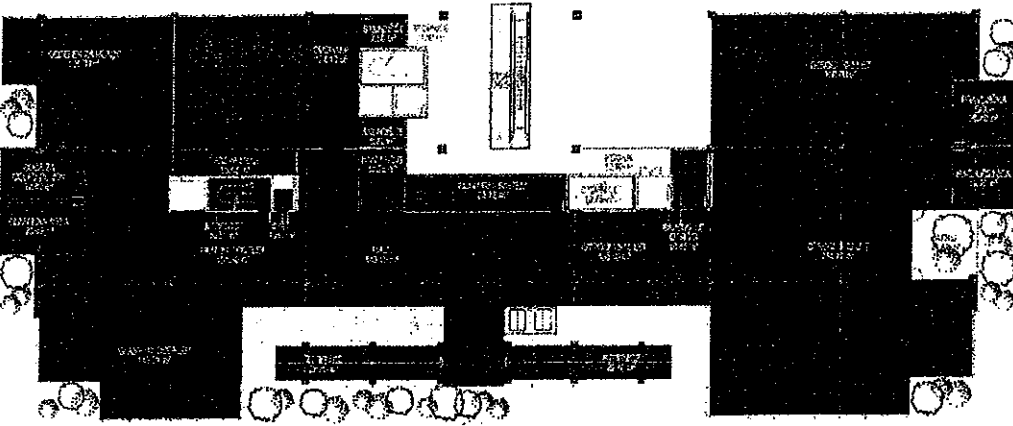


ID	Task Name	Duration	Start	Finish
1	Izgradnja osrednje knjižnice	620 days?	Fri 28.7.06	Thu 11.12.08
2	Postopki od izbora do podisa pogodbe	215 days?	Fri 28.7.06	Thu 24.5.07
3	Skep o izboru	0 days	Fri 28.7.06	Fri 28.7.06
4	Priprava delne zasnove	34 days	Fri 28.7.06	Wed 13.9.06
5	Korekcija projektnih naloge	10 days	Thu 14.9.06	Wed 27.9.06
6	Priprava pogodbe	14 days	Tue 15.8.06	Fri 1.9.06
7	Skep mestnega sveta	0 days	Wed 20.9.06	Wed 20.9.06
8	Podpis pogodbe	3 days	Wed 20.9.06	Fri 22.9.06
9	Izdelava nove delne zasnove	70 days	Fri 6.10.06	Thu 11.1.07
10	Petrditev nove delne zasnove	10 days	Thu 11.1.07	Wed 23.5.07
11	Podpis dodatka h pogodbi	1 day?	Thu 24.5.07	Thu 24.5.07
12	Notranja oprema	373 days	Mon 25.9.06	Wed 27.2.08
13	Projekt notranje opreme	273 days	Mon 25.9.06	Wed 10.10.07
14	Zbiranje ponudb projektantov	14 days	Mon 25.9.06	Thu 12.10.06
15	Priprava proj. naloge za notr. opre	30 days	Thu 24.5.07	Wed 4.7.07
16	Izbor projektanta opreme	7 days	Fri 12.10.06	Mon 23.10.06
17	Išč. projekta notr. opreme	60 days	Thu 5.7.07	Wed 26.9.07
18	Petrditev projekta notr. opreme	10 days	Thu 27.9.07	Wed 10.10.07
19	Naročilo in izbo notr. opreme	100 days	Thu 11.10.07	Wed 27.2.08
20	Priprava razpisa jav.naročilo	50 days	Thu 11.10.07	Wed 19.12.07
21	Izredna razpisa	30 days	Thu 26.12.07	Wed 30.1.08
22	Izbor dobaviteljev	10 days	Thu 31.1.08	Wed 13.2.08
23	Skepanje pogodb	10 days	Thu 14.2.08	Wed 27.2.08
24	Prostor	551 days?	Mon 25.9.06	Mon 3.11.08
25	Izbor projektanta objekta	15 days	Mon 25.9.06	Fri 13.10.06
26	Pridobitev soglasij in proj. pogojev	24 days	Thu 24.5.07	Tue 26.6.07
27	Izdelava projekta PGD	50 days	Wed 27.6.07	Tue 4.9.07
28	Potrditev projekta PGD	18 days	Wed 5.9.07	Fri 28.9.07
29	Vloga za gradbeno dovoljenje	1 day?	Mon 1.10.07	Mon 1.10.07
30	Pridobitev gradbenega dovoljenja	60 days	Tue 18.9.07	Mon 10.12.07
31	Pravnomočno gradbeno dovoljenje	1 day?	Tue 11.12.07	Tue 11.12.07
32	Izdelava projekta PZI	60 days	Wed 31.10.07	Tue 22.1.08
33	Petrditev projekta PZI	14 days	Wed 23.1.08	Mon 11.2.08
34	Izbor izvajalcev	10 days	Tue 12.2.08	Mon 25.2.08
35	Izvedba	180 days	Tue 26.2.08	Mon 3.11.08
36	Prostor in oprema	206 days?	Thu 26.2.08	Thu 11.12.08
37	Debata opreme	160 days	Thu 28.2.08	Wed 2.10.08
38	Montaža opreme	30 days	Thu 9.10.08	Wed 19.11.08
39	Selitev in zagon	30 days	Thu 30.10.08	Wed 10.12.08
40	Obvestje	1 day?	Thu 11.12.08	Thu 11.12.08





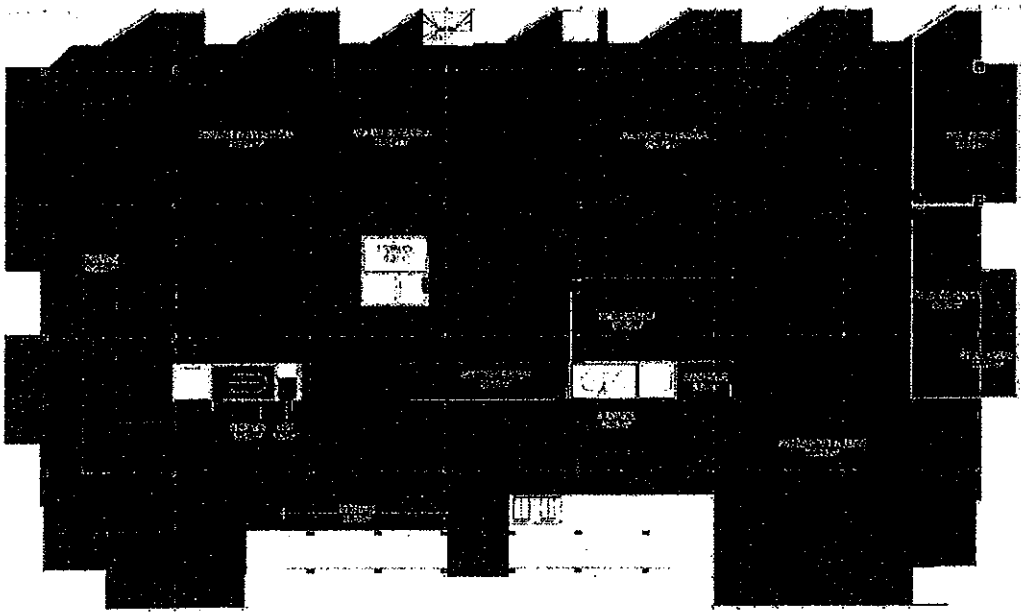
ERGENİKA
 070000 DOKLEK 662 2000
 0700000 PROJEKCIJA 26 7000
 070000000000000000 400 2000
 070000000000000000 25 0000
 070000000000000000 40 0000
 070000000000000000 26 7000
 070000000000000000 400 2000



1130 2000

070000000000000000 26 7000

Naziv objekta		GLOBUS	
Adresa objekta		Kralj	
Projektant		Miroslav Miroslav	
Datum projekta		Tijelo 1. zgrade	
Skica		Broj skica 1. zgrade	
Mjerna skala		1:100	

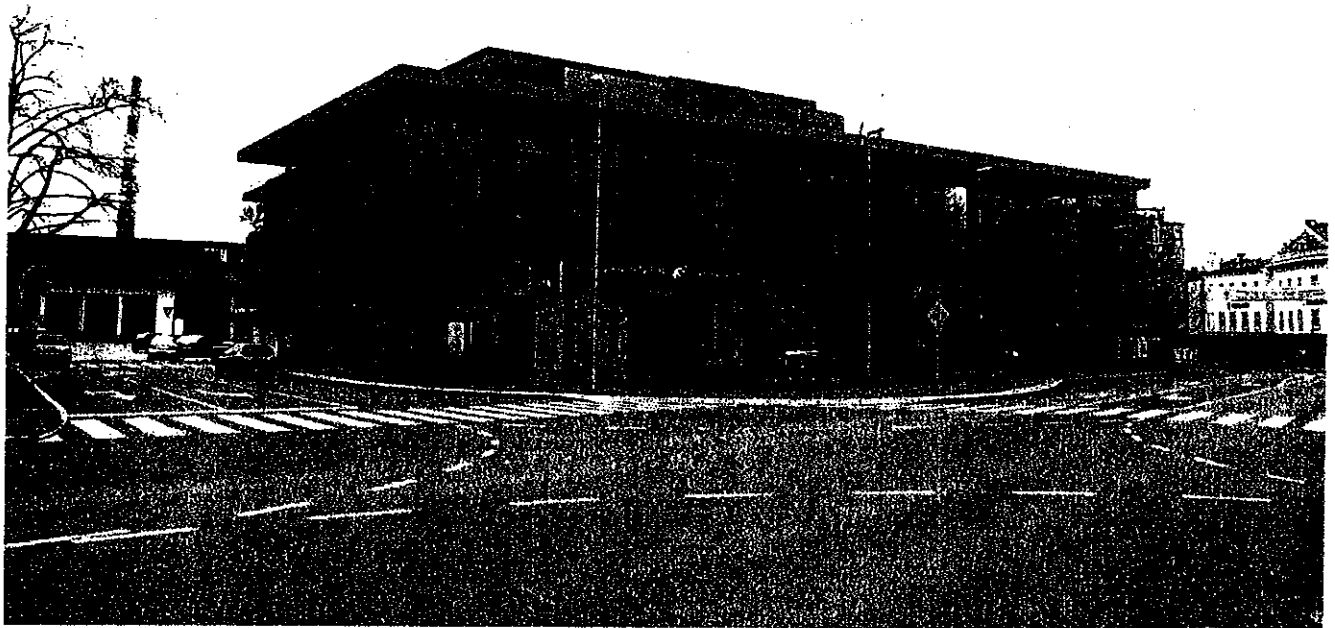


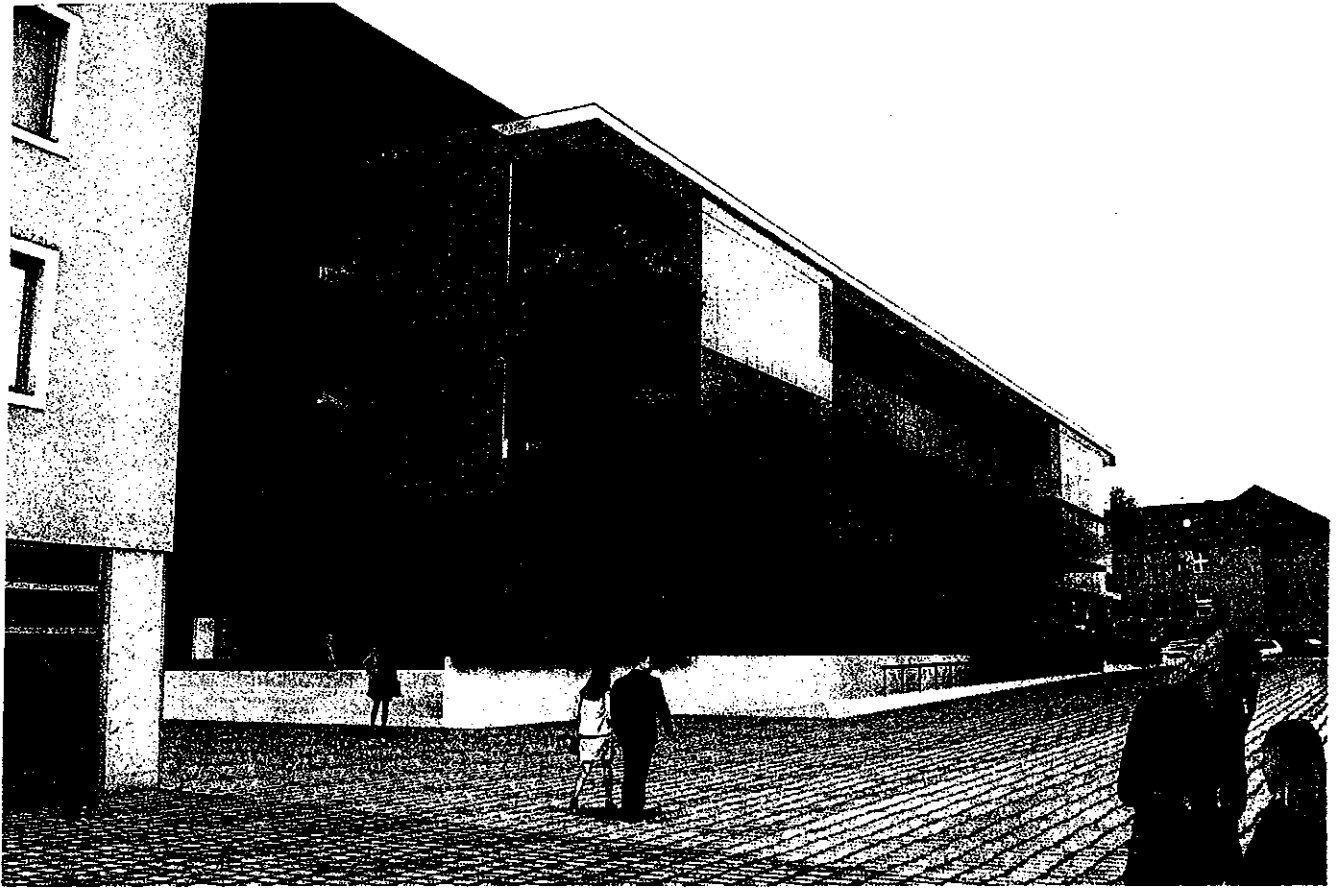
070000000000000000 26 7000
 070000000000000000 400 2000
 070000000000000000 25 0000
 070000000000000000 40 0000
 070000000000000000 26 7000
 070000000000000000 400 2000

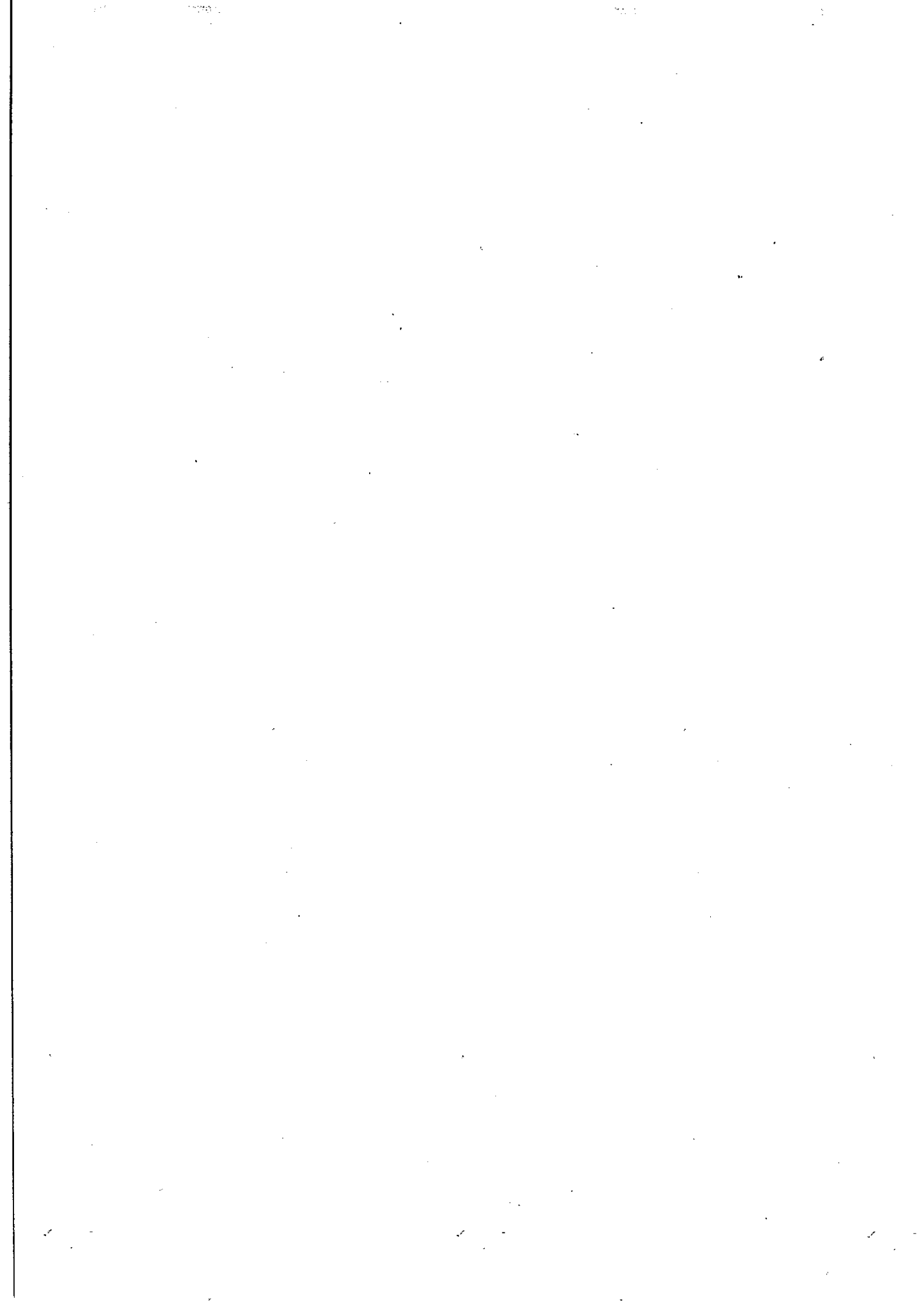
1130 2000

070000000000000000 26 7000

Naziv objekta		GLOBUS	
Adresa objekta		Kralj	
Projektant		Miroslav Miroslav	
Datum projekta		Tijelo 2. zgrade	
Skica		Broj skica 2. zgrade	
Mjerna skala		1:100	







MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, mat. št.: 5874653, ID za DDV: SI55789935, št. zakladniškega računa: 01252-0100006472, ki jo zastopa župan Damijan Perne, dr. med. spec. psih.,

(v nadaljevanju: kupec)

in

IC DOM d.o.o., Nazorjeva ulica 1, 4000 Kranj, mat. št.: 1468855, ID za DDV: SI48651630, TRR: 05100-8010144834, odprt pri Abanki d.d., ki jo zastopa direktor Ivan Marjek,

GLOBUS TRGOVINA d.o.o., Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana, mat. št.: 15892002, ID za DDV: SI10844724, ki jo na podlagi pooblastila, z dne 2.6.2006, zastopa IC DOM d.o.o., Nazorjeva ulica 1, 4000 Kranj, njo pa direktor Ivan Marjek,

PRIMORJE d.d., Vipavska cesta 3, 5270 Ajdovščina, mat. št.: 5075840, ID za DDV: SI95666222, ki jo na podlagi pooblastila, z dne 1.6.2006, zastopa IC DOM d.o.o., Nazorjeva ulica 1, 4000 Kranj, njo pa direktor Ivan Marjek,

(v nadaljevanju: prodajalec)

sklenejo naslednji

DODATEK

**k Pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj,
št. 409/06-47/11, z dne 26.9.2006**

I. UVODNA DOLOČBA

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:

- je kupec v Uradnem listu RS, št. 89/05, z dne 7.10.2005, pod številko Ob-26804/05 in Uradnem glasilu Evropskih skupnosti, številka objave 2005/S 191-188150, z dne 4.10.2005 v skladu z 18. in 21. člena Zakona o javnih naročilih ZJV-1-UPB1 (Uradni list RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo) objavil javni razpis za oddajo naročila blaga po odprtem postopku: nakup prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, pri čemer je bil navedeni postopek končan, ne da bi kupec izbral prodajalca kot najugodnejšega ponudnika za prodajo prostorov / objekta za Osrednjo knjižnico Kranj (v nadaljevanju: nepremičnina),
- je kupec na podlagi 20. in 21. člena Zakona o javnih naročilih ZJV-1-UPB1 (Uradni list RS, št. 36/04 – uradno prečiščeno besedilo) sprejel odločitev, da se postopek za oddajo javnega naročila nadaljuje po postopku s pogajanji brez predhodne objave, v katerem je z Obvestilom o oddaji javnega naročila, z dne 17.7.2006, izbral prodajalca IC DOM d.o.o., Nazorjeva ulica 1, 4000 Kranj, kot najugodnejšega ponudnika za

- prodajo prostorov / objekta za Osrednjo knjižnico Kranj (v nadaljevanju: nepremičnina),
- je družba IC DOM d.o.o. na navedenem javnem razpisu priložila skupno ponudbo s partnerji Globus Trgovina d.o.o. in Primorje d.d. skladno s pogoji razpisne dokumentacije in Zakona o javnih naročilih ZJN-1 in da je družba IC DOM d.o.o. pooblaščen ponudnik v skupni ponudbi,
 - sta kupec in prodajalec dne 26.9.2006 sklenila Pogodbo o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj, št. 409/06-47/11, (v nadaljevanju: osnovna pogodba),
 - je Globus Trgovina d.o.o. kot partner v skupni ponudbi, zemljiško knjižni lastnik nepremičnine, ki predstavlja okvir predmeta osnovne pogodbe,
 - da je Ivan Marjek, direktor družbe IC DOM d.o.o., s strani vseh partnerjev v skupni ponudbi pooblaščen za podpis in sklenitev tega dodatka, in sicer na podlagi pooblastil z dne 1.6.2005, in 2.6.2005 in pogodbe o skupni izvedbi naročila, z dne 2.11.2005,
 - da kupec do dneva sklenitve tega dodatka prodajalcu še ni posredoval vseh potrebnih podatkov in informacij, ki jih bo prodajalec potreboval za pripravo PGD in PZI projektov,
 - da je kupec glede na ugotovljene dodatne in spremenjene potrebe ter drugačne oz. sodobnejše tehnične rešitve v primerjavi s projektno nalogo, ki je bila podlaga za sklenitev osnovne pogodbe, v skladu s svojo pravico določeno s pogoji javnega razpisa in osnovno pogodbo, prodajalcu podal zahtevo za povečanje kvadrature prostorov Osrednje knjižnice Kranj,
 - da je na tej podlagi prodajalec kupcu predložil novo idejno zasnovo projekta prostorov Osrednje knjižnice, ki jo je v mesecu aprilu 2007 izdelala družba API d.o.o., za katero so pogodbene stranke sporazumne in ugotavljajo, da predstavlja ustrežnejšo in racionalnejšo tehnično rešitev izvedbe prostorov Osrednje knjižnice Kranj, kot je bila ta opredeljena v idejni zasnovi, ki je bila podlaga za sklenitev osnovne pogodbe,
 - da vse izjave in jamstva ter obveznosti prodajalca iz osnovne pogodbe, tudi po začetku veljavnosti tega dodatka ostanejo v celoti v veljavi,
 - da je v času sklenitve tega dodatka v zemljiški knjigi Okrajnega sodišča v Kranju pri vložku številka 2093/2 k.o. Kranj kot podvložku vložka št. 2093 k.o. Kranj pri nepremičnini parc. št. 2.E že vknjižena bremen prosta lastninska pravica kupca in sicer 224/1000 do celote,
 - da je pred sklenitvijo tega dodatka prodajalec s kupcem izvedel pogajanja o ceni predmeta tega dodatka,
 - da pogodbene stranke s tem dodatkom, ki ga sklepajo iz razlogov, predvidenih v 5. odst. 6. člena osnovne pogodbe, na novo določajo lastnosti predmeta osnovne pogodbe ter dodatni predmet osnovne pogodbe in glede na spremenjene lastnosti predmeta pogodbe, ostala, s tem povezana pogodbena določila,
 - da dodatni predmet pogodbe predstavlja dodatna kvadratura uporabnih površin knjižnice v izmeri 396,15 m²,
 - pogodbena določila osnovne pogodbe, ki niso posebej ali drugače določena s tem dodatkom, pa ostanejo v celoti v veljavi in nespremenjena.

II. POGODBENI PREDMET

2. člen

Pogodbeni stranki v skladu z ugotovitvami prejšnjega člena, dodatno določata predmet nakupa in prodaje po osnovni pogodbi tako, da prodajalec proda bremen prosto nepremičnino ter jo izroči kupcu v last in posest, kupec pa kupi ter vzame v last in posest nepremičnino z

oznako 2.E - poslovni prostor št. 2 ali drugo oznako, ki bo nepremičnini dodeljena po uskladitvi etažnega načrta z novo nastalim stanjem, delež do 1/1 (celote), to je neopremljene poslovne prostore v poslovni stavbi Globus, ki v naravi predstavljajo neopremljene poslovne prostore v kleti v izmeri 471,20 m² uporabnih površin poslovnih prostorov, v pritličju 534,90 m² uporabnih površin poslovnih prostorov, v 1. nadstropju 1482,75 m² uporabnih površin poslovnih prostorov, v 2. nadstropju 2.580,80 m² uporabnih površin poslovnih prostorov, kot so ti prostori določeni z Idejno zasnovo projekta prostorov Osrednje knjižnice, ki jo je v mesecu aprilu 2007 izdelala družba API d.o.o. in je priloga ter sestavni del tega dodatka, s tako določeni etaži pripadajočim deležem na skupnih prostorih nepremičnine, vpisanih pod oznako 7.E, v podvložku 2093/7, k.o. Kranj.

Pogodbeni stranki določata, da Idejna zasnova projekta prostorov Osrednje knjižnice, ki jo je v mesecu aprilu 2007 izdelala družba API d.o.o., ne predstavlja podlage za pripravo projektov PGD in PZI ter projektov strojnih in elektro instalacij, in kupec se zaveže prodajalcu smernice v smislu določil 1. alinee 1. odst. 5 člena osnovne pogodbe podati najkasneje v 30 dneh od dneva začetka veljavnosti tega aneksa.

Prodajalec se po gradbeni izvedbi poslovnih prostorov iz prvega odstavka in v 60 dneh od predaje posesti in tehničnega prevzema predmeta pogodbe kupca zaveže v breme lastnih stroškov zagotoviti izdelavo etažnega elaborata, in z novo nastalim stanjem nepremičnine v naravi uskladiti sporazum o delitvi lastnine v etažno lastnino z ostalimi etažnimi lastniki nepremičnine, vpisane v vložek št.: 2093, k.o Kranj. V kolikor prodajalec te svoje obveznosti ne izpolni, se šteje, da pogoji za prenos lastninske pravice na predmetu prodaje niso izpolnjeni iz krivdnih razlogov na strani prodajalca.

Prodajalec se obvezuje in jamči, da bo nepremičnino, ki je predmet osnovne pogodbe in tega dodatka, kupcu v skladu z določili osnovne pogodbe in tega dodatka v uporabo in posest izročil predvidoma v mesecu novembru 2008, skladno z medsebojno usklajenim terminskim planom.

Ostala določila osnovne pogodbe v zvezi s pogodbenim predmetom ostanejo nespremenjena.

III. KUPNINA

3. člen

Kupnina z vključenim 2% davkom na promet nepremičnina za dodatno kvadraturu uporabnih površin poslovnih prostorov knjižnice v izmeri 396,15 m² znaša 312.404,41 EUR tako, da celotna kupnina za skupno z osnovno pogodbo in tem dodatkom določeno površino poslovnih prostorov znaša 6.454.951,57 (z besedo: šest-milijonov-štiristo-štiriinpetdeset-tisoč-devetsto-enainpetdeset-celih sedeminpetdeset) EUR, z vključenim 2% davkom na promet nepremičnin, kateri znaša 126.567,68 EUR in ga enako, kot morebitne druge davčne obveznosti iz naslova prometa z nepremičnino, odvede davčnemu organu prodajalec.

Davčni upravi Republike Slovenije je na račun davka na promet nepremičnin prodajalec iz kupnine že odvedel 28.862.745,10 SIT, kar predstavlja 120.442,10 EUR in je zato dolžan Davčni upravi Republike Slovenije odvesti še znesek 6.125,58 EUR.

4. člen

Kupnina iz prejšnjega člena je določena na osnovi

- fiksne cene 1.314,34 EUR/m² (2% davek vključen) za 4.673,5 m² uporabnih površin poslovnih prostorov,
- fiksne cene 788,60 EUR/m² (2% davek vključen) za 396,15 m² uporabnih površin poslovnih prostorov, skladno s ponudbo podajalca in določili razpisne dokumentacije, ter obvestilom kupca o oddaji javnega naročila z dne 27.07.2006 ter pogajanj med kupcem in prodajalcem pred sklenitvijo tega dodatka in se v času od podpisa te pogodbe do dokončnega prevzema nepremičnine s strani naročnika ne sme spremeniti. Tako določena kupnina neločljivo vsebuje tudi ustrezno odmeno za pridobitev lastninske pravice kupca na pripadajočih skupnih prostorih in delih stavbe 7.E vpisane v podvložku 2093/7, k.o. Kranj.

V primeru, da izmere predmeta prodaje v naravi ob prevzemu ne odstopajo več kot 1(en) odstotek, od s tem dodatkom določene skupne površine poslovnih prostorov, se poračun kupnine med strankama ne opravi.

Kupec je do dneva sklenitve tega dodatka prodajalcu na podlagi prvega delnega računa izstavljenega v mesecu oktobru 2006 že plačal znesek 330.000.000,00 (tristo-trideset-milijonov) SIT, kar predstavlja 1.377.065,60 (en-milijon-tristo-sedeminsedemdeset-tisoč-petinšestdeset-celih-šestdeset) EUR preračunano po menjalnem tečaju 239,64 SIT/EUR, nadaljnjo dinamiko plačil kupnine pa pogodbeni stranki določata kot sledi:

- drugi delni račun bo izstavljen v mesecu juliju 2007, v višini 830.000,00 EUR
 - tretji delni račun bo izstavljen v mesecu septembru 2007, v višini 379.000,00 EUR
 - četrti delni račun bo izstavljen v mesecu oktobru 2007, v višini 1.414.000,00 EUR
 - peti delni račun bo izstavljen v mesecu septembru 2008, v višini 1.100.000,00 EUR
 - šesti delni račun bo izstavljen po uspešno opravljenem tehničnem pregledu, ki je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja, in prevzemu objekta s strani kupca v posest, v višini 1.032.138,39 EUR
 - sedmi končni račun bo izstavljen v višini 322.747,58 EUR, pri čemer je izstavitvev končnega računa pogojena z uspešno primopredajo objekta kupcu v last, vključno z izstavitvijo zemljiško knjižne listine sposobne za zemljiškoknjižni vpis izključne, neomejene lastninske pravice kupca kot etažnega lastnika na celotnem predmetu prodaje kot samostojne etaže in pripadajočih skupnih delih stavbe v okviru poslovne stavbe Globus.
- } 2.623.000,00 EUR

Stranke določajo, da izstavitvev delnih računov ni vezana na začetek gradnje.

Določilo 1. alinee drugega odstavka 9. člena osnovne pogodbe in določila nadaljnjih členov v poglavju Kupnina osnovne pogodbe ostanejo nespremenjena in v celoti v veljavi.

IV. PREVZEM NEPREMIČNINE

5. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, prodajalec pa se zavezuje, da bo pogoje za tehnični prevzem prostorov nepremičnine zagotovil do meseca novembra 2008, obveznost izdelave etažnega načrta iz 3. odst. 2. člena na osnovi projekta izvedenih del (PID) in uskladitve sporazuma o delitvi lastnine v etažno lastnino z ostalimi lastniki nepremičnine pa se zaveže izpolniti v nadaljnjem roku 60 dni, to je do meseca januarja 2009. Šteje se, da prevzem predmeta prodaje

s primopredajo objekta kupcu v last ni opravljen, dokler prodajalec kupcu ne izstavi zemljiško knjižne listine sposobne za zemljiškooknjižni vpis izključne, neomejene lastninske pravice kupca kot etažnega lastnika na celotnem predmetu prodaje kot samostojne etaže in pripadajočih skupnih delih stavbe v okviru poslovne stavbe Globus.

Vsa ostala določila osnovne pogodbe v zvezi s prevzemom nepremičnine ostanejo nespremenjena.

V. KONČNE DOLOČBE

6. člen

Ta dodatek je izdan v 10 (desetih) enakih izvodih, ki imajo vsi značaj izvornika, od katerih prodajalec obdrži 6 (šest) izvodov, kupec pa prejeme 4 (štiri) izvode.

Dodatek začne veljati in učinkuje, ko ga pogodbene stranke podpišejo.

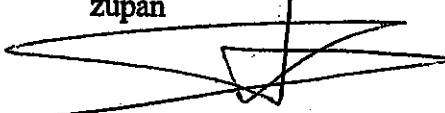

Po začetku veljavnosti tega dodatka ostanejo v veljavi vsa določila osnovne pogodbe, ki niso posebej ali drugače urejena in določena z vsebino tega dodatka.

V Kranju, dne 13.6.2007

Prodajalec:
IC DOM d.o.o.
GLOBUS TRGOVINA d.o.o.,
PRIMORJE d.d
Ivan Marjek


IC Dom, NEPREMIČNINE in INŽENJING, d.o.o.
Nazorjeva ul.1, 4000 Kranj 2

Kupec:
MESTNA OBČINA KRANJ
Damijan Perne, dr. med. spec. psih.
župan

11



MESTNA OBČINA KRANJ

Oddelek za družbene zadeve

Slovenski trg I, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 61, fax. 04/ 237 31 67

Številka: 67-0007/2005-75-(47/3)

Datum: 3.11.2008

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

ZADEVA: Poročilo o gradnji knjižnice, navezujoče se na sklep Sveta Mestne občine Kranj, z dne 15.10.2008, številka 900-97/2008-3-(41/04), da Občinska uprava do naslednje seje Sveta Mestne občine Kranj pripravi izčrpno poročilo o gradnji knjižnice, vključno z oceno višine finančnih sredstev glede na potrjeno projektno dokumentacijo s strani mestnega sveta

Aktivnosti v zvezi z Osrednjo knjižnico Kranj tečejo že od leta 2005, ko je Svet Mestne občine Kranj na svoji 27. seji, dne 31.08.2005 odločal o vsebini razpisne dokumentacije za nakup prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj in sprejel investicijski program, na podlagi česar je uprava Mestne občine Kranj pričela postopek oddaje javnega naročila za nakup prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj.

Osrednja knjižnica Kranj je v avgustu 2006 posredovala Mestni občini Kranj predloge za prilagoditev ponujenih prostorov v blagovnici Globus (Izhodišča, zahteve in predlogi za izdelavo načrtov prilagoditve prostorov v blagovnici Globus za potrebe Osrednje knjižnice Kranj, Kranj, avgust 2006). Mestna občina Kranj je članicam in članom Sveta Mestne občine Kranj, dne 15.5.2007 poslala spremenjeno in dopolnjeno idejno zasnovo, dne 13.6.2007 pa je bil po pregledu odvetniške družbe podpisan ustrezen dodatek k pogodbi z vsemi obrazložitvami in utemeljitvami.

Elementi za projektiranje nove kranjske knjižnice so bili podani decembra 2006, projektna naloga je bila dopolnjena dne 10.1.2007, idejna zasnova projektanta API, d.o.o., Ljubljana in Ambient, d.o.o., Ljubljana pa je bila posredovana aprila 2007.

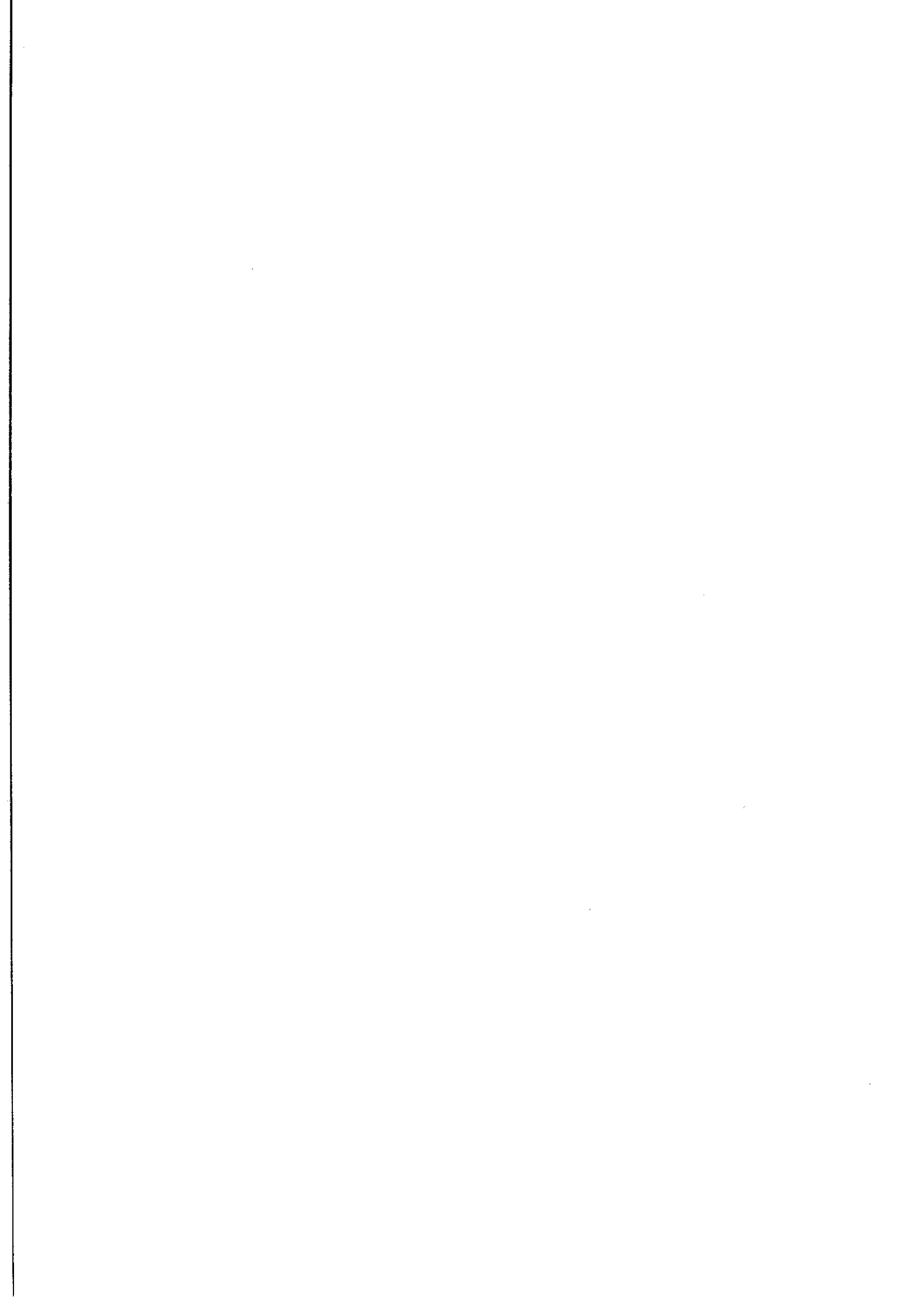
Omenjena idejna zasnova je bila dne 4. in 5. junija 2007 predmet obravnave s strani komisije, ki jo je oblikovala Mestna občina Kranj. S pripombami in sugestijami je bil seznanjen odgovorni projektant in predstavnik IC Dom, d.o.o. Dogovorjeno je bilo, da bo projektant pripravil idejni projekt v začetku julija 2007.

Na sestanku dne 30.8.2007 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).

IC Dom, d.o.o. je v nadaljevanju kot ponudnik novih prostorov Osrednje knjižnice Kranj terminsko opredelil rok izdelave PGD dokumentacije, in sicer v začetku meseca oktobra 2007 ter pričetek gradbenih del na objektu v januarju 2008.

Na sestanku dne 13.11.2007 so predstavniki Lokainženiring, d.o.o., iz Škofje Loke predstavili Poročilo o pregledu projektne dokumentacije v obsegu IP za inštalacije in predloženi PGD »Knjižnice v Kranju, na lokaciji Globus v Kranju«. Iz citiranega poročila je razvidno, da dokumentacija ni izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. l. RS, 66/2004 in 54/2005) oziroma nima vseh predpisanih sestavnih delov. Nadalje je razvidno, da je del dokumentacije označen kot faza PGD, del dokumentacije pa kot faza IDP. Sprejete so bile sledeče ugotovitve oziroma sklepi:

- pripraviti, uskladiti in potrditi je treba končno projektno nalogo;
- izdelati kompletni sklop idejnega projekta v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije;
- na osnovi usklajenega in potrjenega idejnega projekta čim prej izdelati PGD dokumentacijo.



Sledilo je usklajevanje in potrjevanje projektne naloge, saj predmetni projekt ni bil skladen z zahtevami Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. l. RS, 102/2004), saj ni imel priloženih prikazov površin, izdelanih skladno s standardom SIST ISO 9836, zahtevanim v 207. členu citiranega zakona, niti ni izpolnjeval zahtev Zakona o varstvu pred požarom – ZVPoz-UPB-1 (Ur. l. RS, 3/2007), ker projektne rešitve niso bile skladne z zahtevami Tehničnih smernic-Požarna varnost v stavbah. Pomisleki pa so se porajali tudi pri nekaterih možnostih funkcionalnih rešitev, ki so bili odvisni, vsaj v kletnih prostorih, v dobršni meri od prometne ureditve itd. Dne 13.12.2007 so bile pripombe oziroma predlogi poslani IC Domu d.o.o.

Dne 14. januarja 2008 so se sestali člani skupine za knjižnico in predstavniki IC Doma, d.o.o. s ključnim ciljem - ugotovitvijo, da ni ovir za izdelavo projektne gradbene dokumentacije, saj je projektna naloga po predložitvi podlag projektantov predstavnikov Lokainženiringa, d.o.o. ter projektantov prodajalca potrjena in predstavlja osnovo za izdelavo projektne gradbene dokumentacije, kjer je potrebno upoštevati vse pripombe in dopolnila, ki so jih pisno podali člani skupine za knjižnico.

IC Dom, d.o.o., ki je nosilec projekta in od katerega je Mestna občina Kranj kupila knjižnične prostore v prostorih Globusa po pogodbi »na ključ«, je na sestanku, ki je bil dne 14. januarja, zagotovil, da bo gradbeno dokumentacijo posredoval občinski upravi v pregled do dne 7. februarja 2008, v njej pa bo upošteval pisno posredovane pripombe iz priloge dopisa Mestne občine Kranj, št. 351-0543/2007-(01/02), z dne 24.12.2007, z naslovom Evolucija projektne dela Osrednje mestne knjižnice v Kranju in koordinacija dela Komisije za knjižnico, o katerih se je razpravljalo in razjasnjevalo na omenjenem sestanku dne 14. januarja.

Dne 14. februarja 2008 smo na Mestno občino Kranj prejeli s strani IC Doma, d.o.o. pripravljeno projektno gradbeno dokumentacijo o Osrednji knjižnici Kranj. Člani skupine za knjižnico in zunanji eksperti so si podrobno ogledali omenjeno projektno gradbeno dokumentacijo, nakar so se dne 5. marca 2008 sestali člani skupine za knjižnico s ciljem ugotoviti, ali je projektna gradbena dokumentacija o Osrednji knjižnici Kranj, z dne 14. februarja 2008 prejeta na Mestni občini Kranj, pripravljena s strani nosilca projekta IC Dom, d.o.o. primerna za potrditev ali ne.

Člani skupine za knjižnico so ugotovili, da pripravljena in z dne 14. februarja 2008 na Mestni občini Kranj prejeta projektna gradbena dokumentacija o Osrednji knjižnici Kranj, s strani nosilca projekta IC Dom, d.o.o. ni primerna in je ne morejo potrditi, saj ne upošteva večih pripomb in nujno potrebnih dopolnil ter zahtev, ki so bile podane prodajalcu. Eksperti so namreč ugotovili, da je predložena dokumentacija samo delno dodelana dokumentacija, katera je bila obravnavana v predhodni fazi projekta in da ni izdelana v skladu s predlogi in pripombami, podanimi v dopisu Mestne občine Kranj št. 351-0543/2007-(01/02), z dne 24.12.2007 ter dogovorom in sklepi Zapisnika sestanka o Osrednji knjižnici Kranj, z dne 16.1.2008 ter kot taka ne izpolnjuje pogojev in zahtev kupca.

Mestna občina Kranj je nosilcu projekta IC Domu, d.o.o., dne 20. marca 2008 pisno posredovala pripombe na dokumentacijo, v zvezi s katerimi so se dne 17. aprila 2008 sestali člani skupine za knjižnico, zunanji eksperti in predstavniki IC Doma, d.o.o. Na skupnem sestanku so predstavniki IC Doma, d.o.o. zagotovili, da so pripombe upoštevali, kar bo razvidno v PZI dokumentaciji, saj so predlog za izdajo gradbenega dovoljenja zaradi čim hitrejšega postopka že vložili.

Po podrobnem pregledu projektne gradbene dokumentacije s strani članov skupine za knjižnico in zunanjih strokovnjakov je Mestna občina Kranj na podlagi zagotovila prodajalca, da bodo vse pomanjkljivosti in neskladja projektne dokumentacije ter vsebine v nasprotju z zahtevami kupca odpravljene v PZI dokumentaciji, potrdila projekt za gradbeno dovoljenje dne 4.6.2008. Družba Globus trgovina, d.o.o. in družba IC Dom, d.o.o. sta namreč vložili zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti poslovno trgovskega objekta Globus na zemljišču parc. št. 300 k.o. Kranj že dne 15.2.2008 in ker Mestna občina Kranj ni želela zakasnitve projekta, je potrdila



projektno gradbeno dokumentacijo z zagotovitvijo prodajalca, da bodo vse pomanjkljivosti in neskladja projektne dokumentacije ter vsebine v nasprotju z zahtevami kupca odpravljene v PZI dokumentaciji.

Dne 9.6.2008 je Mestna občina Kranj izdala soglasje, s katerim soglaša, da se rekonstrukcija objekta Globus z delno spremembo namembnosti na zemljišču parc. št. 300 k.o. Kranj izvede v skladu s Projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja št. API 436/652, december 2007, projektanta API, d.o.o., Barjanska c. 62, 1000 Ljubljana s spremembami in dopolnitvami, ki jih je od projektanta prejela dne 24.04.2008 in v projektu opisanimi projektnimi rešitvami ter projektno dokumentacijo.

Dne 1.7.2008 je Mestna občina Kranj investitorju IC Domu, d.o.o., zaradi izpolnjevanja vseh potrebnih pogojev za pridobitev ustreznega gradbenega dovoljenja, za projekt: Rekonstrukcija objekta Globus z delno spremembo namembnosti, skladno z določili 18. člena veljavnega odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za morfološko celoto urbanistične zasnove Kranja (Uradni list RS 72/04, 79/04) dovolila in soglašala z uporabo javnih parkirišč za namene uporabe objekta Globus na naslovu Koroška c. 4 Kranj, v katerem bo po rekonstrukciji tudi Osrednja knjižnica Kranj, kot je načrtovana s projektom družbe Api, d.o.o., iz Ljubljane za pridobitev gradbenega dovoljenja z dopolnitvami, saj je izvedba tega projekta v javnem interesu Mestne občine Kranj in občanov Kranja.

Dne 7.7.2008 je bilo s strani Upravne enote Kranj izdano gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta Globus z delno spremembo namembnosti.

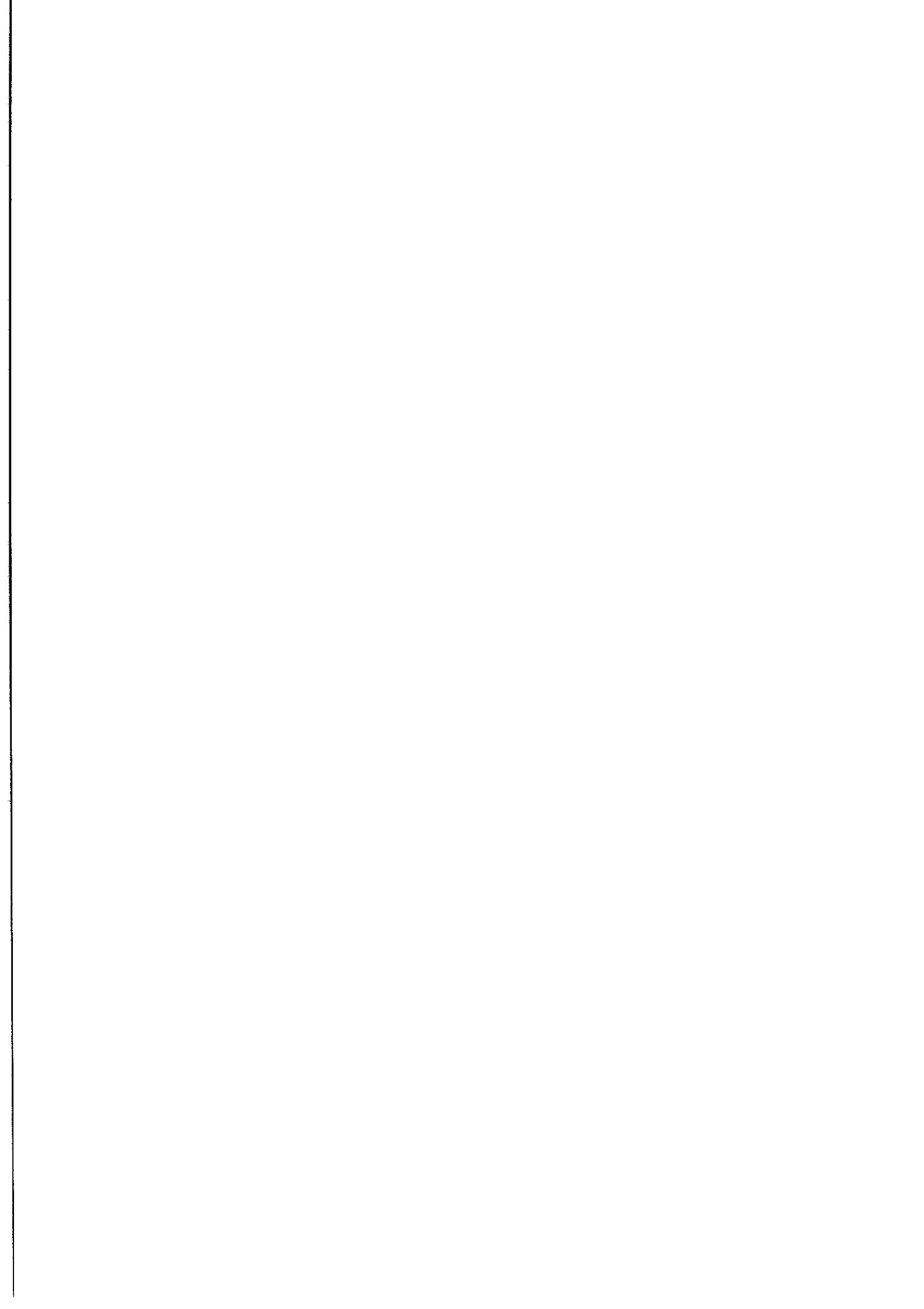
Dne 5.9.2008 smo na Mestno občino Kranj prejeli končne projekte PZI dokumentacije in nemudoma pristopili k njenemu pregledu – ali je vsebinsko popolna ter v skladu s sklenjeno pogodbo, aneksom in potrjeno PGD dokumentacijo. Svoje pripombe smo posredovali IC Domu, d.o.o. v pogodbeno določenem roku in jih dne 19.9.2008 na podlagi ugotovitve članov skupine za knjižnico in zunanjih strokovnjakov, da je predložena PZI dokumentacija nepopolna in ne predstavlja zaključene celote, zaradi česar njen dokončni pregled in potrditev nista možna pozvali, naj jo čim prej dopolnijo in jo posredujejo Mestni občini Kranj, saj je njena čimprejšnja potrditev v vsestranskem interesu.

Dne 2.9.2008 in ponovno dne 22.9.2008 je Mestna občina Kranj zavrnila račun IC Doma, d.o.o. – peti delni obrok kupnine, v višini 1.100.000,00 EUR – z ugovorom ogroženosti, ki temelji na resnih razlogih za dvom, da družba IC Dom obveznosti predaje predmeta pogodbe pod pogodbeno določenimi pogoji ni zmožna izpolniti. Ta dvom utemeljujejo tudi večkrat izražene zahteve družbe IC Dom za sklenitev aneksa k pogodbi, ki naj bi vseboval tudi spremembo cene in roka izvedbe predmeta pogodbe. Peti delni obrok kupnine bo Mestna občina Kranj družbi IC Dom, d.o.o. plačala takoj, ko bodo odpadli razlogi ogroženosti oz. bo nastopilo stanje, ko bo mogoče oceniti, da razlog ogroženosti ni več podan.

Mestna občina Kranj vse svoje pogodbene obveznosti izpolnjuje, vključno z zagotavljanjem potrebnih finančnih sredstev za plačilo kupnine, ki pa je v skladu z načelom skrbnosti dobrega gospodarja ne sme izplačati, dokler obstojijo razlogi iz 102. člena Obligacijskega zakonika.

Ker do dne 9.10.2008 družba IC Dom PZI dokumentacije ni dopolnila ali odpravila njenih napak in pomanjkljivosti, smo jo dne 10.10.2008 ponovno pozvali na dopolnitev predložene PZI dokumentacije. Kljub temu smo z namenom, da bi čim prej nastopili pogoji za odločanje o potrditvi PZI dokumentacije s svojimi zunanjimi strokovnimi sodelavci in predstavnikom bodočega uporabnika Osrednje knjižnice Kranj dne 5.9.2008 predloženo PZI dokumentacijo pregledovali. Družbo IC Dom smo ponovno opozorili, da predložena PZI dokumentacija ni popolna, jo pozvali, naj predloženo PZI dokumentacijo dopolni in ustrezno korigira ter nam jo čim prej posreduje, saj se lahko o potrditvi PZI dokumentacije dokončno izrečemo šele takrat, ko bo ta popolna.

Z namenom pridobiti obrazložitve, ki bi pospešile možnost čimprejšnje potrditve PZI dokumentacije smo se predstavniki Mestne občine Kranj in predstavniki prodajalca srečali na sestanku dne 13.10.2008, ko je družba IC Dom, d.o.o. podala nekatera pojasnila o neskladjih PZI dokumentacije s potrjeno PGD dokumentacijo in predložila Mestni občini Kranj dodatno dokumentacijo, s katero naj bi odpravila nekatere pomanjkljivosti PZI dokumentacije.



Mestna občina Kranj v zvezi s plačili ravna ustrezno in izpolnjuje pogodbeno določila, saj plačila v skladu z dodatkom k pogodbi, razen v primeru tehnične predaje, niso vezana na izvedbene termine.

Kupec je do dneva sklenitve dodatka k pogodbi prodajalcu na podlagi prvega delnega računa, izstavljenega v mesecu oktobru 2006 plačal znesek 330.000.000,00 (tristo-trideset-milijonov) SIT, kar predstavlja 1.377.065,60 (en-milijon-tristo-sedeminsedemdeset-tisoč-petinšestdeset-celih-šestdeset) EUR preračunano po menjalnem tečaju 239,64 SIT/EUR, drugi delni račun, ki je bil izstavljen v mesecu juliju 2007, v višini 830.000,00 EUR, tretji delni račun, ki je bil izstavljen v mesecu septembru 2007, v višini 379.000,00 EUR in četrti delni račun, ki je bil izstavljen v mesecu oktobru 2007, v višini 1.414.000,00 EUR. Peti delni obrok kupnine, v višini 1.100.000,00 EUR je Mestna občina Kranj zavrnila dne 2.9.2008 in ponovno dne 22.9.2008 – z ugovorom ogroženosti, ki temelji na resnih razlogih za dvom, da družba IC Dom obveznosti predaje predmeta pogodbe pod pogodbeno določenimi pogoji ni zmožna izpolniti, bo pa plačan takoj, ko bodo odpadli razlogi ogroženosti oz. bo nastopilo stanje, ko bo mogoče oceniti, da razlog ogroženosti ni več podan. Šesti delni račun v višini 1.032.138,39 EUR naj bi bil po dodatku k pogodbi, z dne 13.6.2007 izstavljen po uspešno opravljenem tehničnem pregledu, ki je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja in prevzemu objekta s strani kupca v posest. Izstavitev sedmega končnega računa v višini 322.747,58 EUR pa naj bi bil po dodatku k pogodbi, z dne 13.6.2007 pogojena z uspešno primopredajo objekta kupcu v last, vključno z izstavitvijo zemljiško knjižne listine, sposobne za zemljiškoknjižni vpis izključne, neomejene lastninske pravice kupca kot etažnega lastnika na celotnem predmetu prodaje kot samostojne etaže in pripadajočih skupnih delih stavbe v okviru poslovne stavbe Globus.

V letu 2007 je Mestna občina Kranj pridobila sredstva s strani Ministrstva za kulturo, in sicer za odkup prostorov, v višini 249.700.000,00 SIT oziroma 1.041.979,64 EUR.

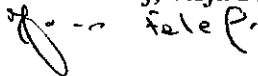
Celoten strošek nakupa prostorov nove knjižnice naj bi torej znašal 6.454.951,57 EUR, strošek priprave projektov notranje opreme pa 71.180,40 EUR.

Kot stroški novo nastajajoče knjižnice so predvideni še strošek za druge operativne odhodke v višini 1.096,00 EUR in strošek za študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 97.827,00 EUR.

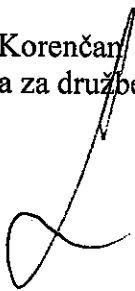
Za notranjo opremo se predvideva strošek v višini 2.582.000 EUR, za transport pa strošek v višini 30.000,00 EUR.

Dne 14.10.2008 smo se sestali s projektantom notranje opreme knjižnice, ki je dopolnil projekt za izvedbo opreme s finalnimi obdelavami, izvedbami, barvami in podobno, ki so prikazani tako detajlno, da je objekt mogoče po teh risbah brez dodatnih razlag oziroma pojasnil izvesti in omogoča naročniku, da sklepa pogodbe z izvajalci »na ključ«. Kratka, jedrnata predstavitev notranje opreme se nahaja v prilogi poročila.

Pripravila: Jana Žakelj, višja svetovalka



Uroš Korenčan
vodja Oddelka za družbene zadeve

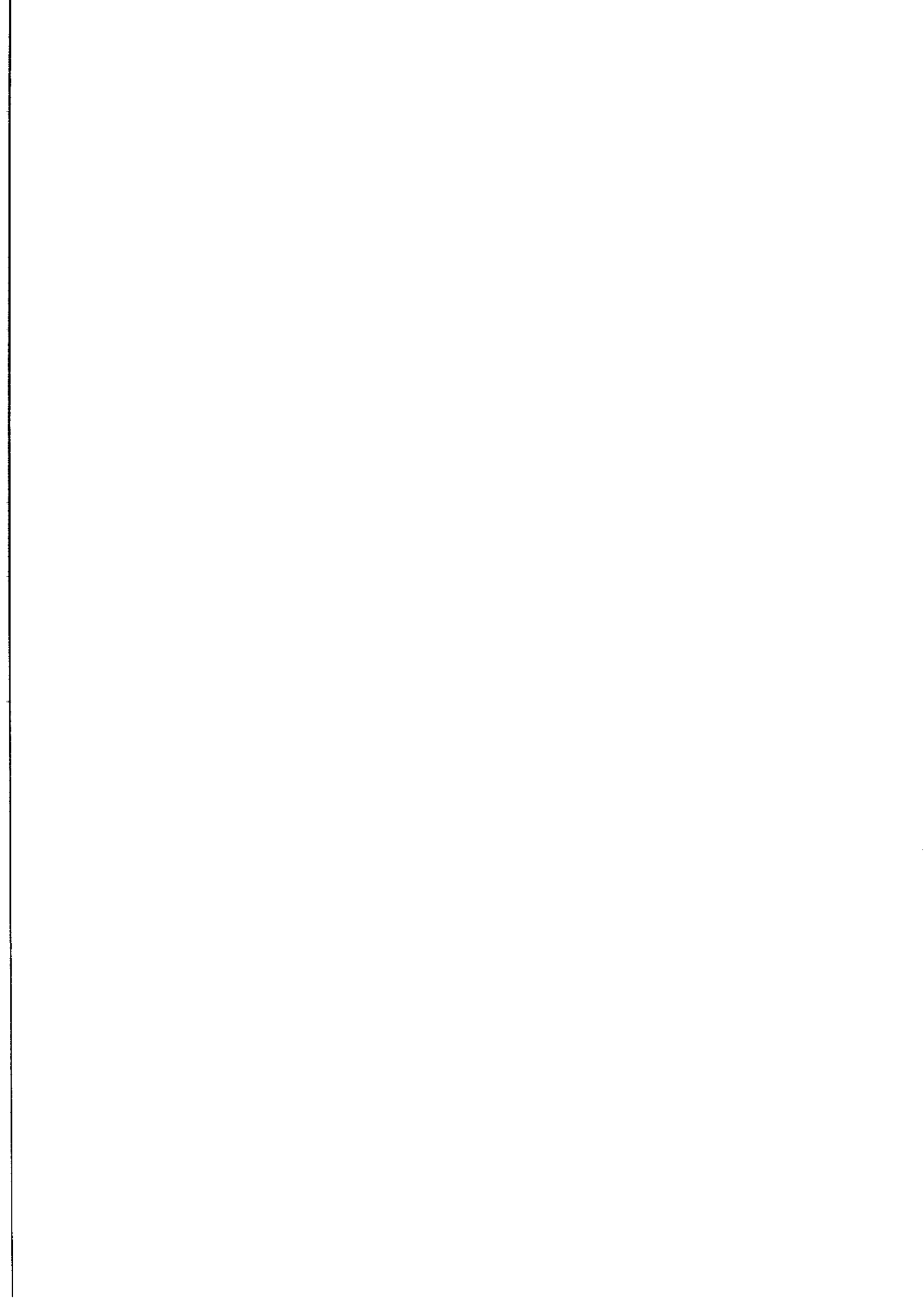


Igor Velov
podžupan Mestne občine Kranj



Priloga:

- predstavitev nove knjižnice.



Nazorjeva ul. 1
4000 Kranj, pp.224

ef.: +(04) 281 26 26
fax: +(04) 281 26 27

E-mail: info@icdom.si
www.icdom.si



MESTNA OBČINA
KRANJ

Prejeto 20. 01. 2009			
Sl. Kranj	Služba gradnje	Vredn.	Prij.
47			

Svet MO Kranj

Zadeva: Stališča in pogledi družbe IC dom, d.o.o. s parterji na problematiko izgradnje prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj

Spoštovani,

V prilogi Vam pošiljamo korigirano poročilo, ki ga je občinska uprava, kot informacijo o izgradnji Osrednje knjižnice Kranj, pripravila za obravnavo na seji Sveta MO Kranj, ki je bila dne 12.11.2008. Temu poročilu smo priložili tudi štiri časovnice, ki dopolnjujejo navedbe v tekstualnem delu poročila, ki zgovorno in prepričljivo prikazujejo vse bistvene aktivnosti družbe IC Dom, d.o.o. s partnerji, ki kot prodajalec sodeluje v projektu, in vse pomembne aktivnosti Mestne občine Kranj, ki v projektu nastopa kot kupec, in jih postavlja v časovni okvir.

S pripravo tega poročila in našo prisotnostjo na seji Sveta MO Kranj, ki bo dne 28.1.2009, smo želeli:

- predstaviti naš pogled na problematiko izgradnje Osrednje knjižnice Kranj in s tem omogočiti vam in širši javnosti, da ste o tej problematiki seznanjeni boljše in podrobnejše. Kar nismo zapisali v tem poročilu bomo z odgovornostjo pojasnili na seji sveta MO Kranj,
- predstaviti projekt Osrednje knjižnice Kranj, saj smo na sejo povabili tudi odgovornega projektanta, arhitekta g. Uroša Birso,

Družba IC Dom, d.o.o. s parterji družbo Primorje d.d. in Globus Trgovina, d.o.o. se je z vso odgovornostjo lotila priprave in izvedbe projekta » Rekonstrukcije objekta Globus z delno spremembo namembnosti«. Mnogi, ki sodelujemo pri projektu, smo projekt prevzeli tudi kot poseben osebni izziv, zato ga želimo odgovorno tudi zaključiti.

Prav zaradi tega smo še posebej občutljivi, če se vsi udeleženci pri projektu ne obnašajo odgovorno, strokovno, in če nas kdo neupravičeno kritizira ali celo obtožuje.

Vsekakor želimo s tem poročilom, tudi iz teh razlogov, odgovoriti na neupravičene in neobjektivne navedbe, ki jih je Mestna občina Kranj zapisala v dosedanjih poročilih in obveščanju javnosti, kjer želi prikazati, da je za stanje projekta in zamude pri izvedbi v celoti odgovoren prodajalec. V poročilu pa z ničemer ne želi prikazati svoj del odgovornosti za stanje projekta in zamude pri realizaciji projekta.

Take navedbe so neobjektivne in neresnične, zato boste razumeli, da je bila družba IC Dom, d.o.o., zaradi zaščite dobrega imena družbe in partnerjev, zaradi škode, ki nam zaradi neobjektivnega in neargumentiranega poročanja v javnosti že nastaja, primorana ustrezno reagirati.

Družba IC Dom, d.o.o. Mestne občine Kranj kot pogodbenika ni obtoževala v zvezi s tem projektom v javnosti, do sedaj ni dajala izjav in kaj takega ne namerava početi tudi v bodoče.

V celoti se zavedamo tudi odgovornosti do javnosti in pomena takega javnega objekta, ki ga gradimo za mesto Kranj in občane mesta Kranja, na osredju lokaciji mesta, da je javnost do takih projektov upravičeno kritična in od nas pričakuje veliko. Prepričani smo, da smo skupno, v okviru pogojev spomeniškega varstva in ekonomskih omejitvah, oblikovali dober projekt in da bodo prostori Osrednje knjižnice Kranj dobri in funkcionalni, zato je bil primaren naš interes pri pripravi tega poročila:

- opisati in analizirati vzroke za nastalo situacijo z namenom in željo, da se pomanjkljivosti v dosedanem delu odpravijo, če želimo v najkrajšem času zaključiti projekt Osrednje knjižnice Kranj - dnevne sobe mesta, kot so jo poimenovali snovalca projekta,
- opozoriti, da se je potrebno dogovoriti o drugačni organiziranosti projekta, vloge posameznikov in njihove odgovornosti, skladno s temeljnimi pravili projektnega vodenja vsake investicije,
- spodbuditi Mestno občino Kranj, da se v najkrajšem času dogovorimo o vseh spornih vprašanjih, do katerih imamo različna stališča in poglede,
- podati ponovno pobudo Mestni občini Kranj, da se nemudoma dogovorimo o strokovnih in vsebinskih stvareh, ki še niso dorečene in se neposredno nanašajo na prostore Osrednje knjižnice Kranj (dokončni izbor materialov, vrste izvedb posameznih ključnih elementov knjižnice, izvedbi fasade in ostale opreme stavbe, strojnih in elektro instalacij.....ipd).
- da na osnovi tega pripravimo tudi vse potrebne osnove za pripravo Dodatka k pogodbi, v katerem bo dokončno opredeljen predmet pogodbe, materialne in ostale obveznosti iz pogodbe,
- nagovoriti tudi svetnike in svetnice MO Kranj za enotno in popolno podporo za predloge, ki jih bo svetu Mestne občine Kranj v zvezi z izgradnjo Osrednje knjižnice Kranj v posredovala občinska uprava.

S pozdravi,

V Kranju, 19.1.2008

IC Dom, d.o.o.

Direktor

Ivan Marjek



IC Dom, NEPREMIČNINE in INŽENIRING, d.o.o.
Nazarjeva ul. 1, 4000 Kranj 2

Priloge:

- poročilo
- časovnica 4x

Poročilo o gradnji knjižnice – Mestni svet MOK Kranj

UVODNA OBRAZLOŽITEV

V tem poročilu smo kot osnovo uporabili tekst besedila Mestne občine Kranj, ki ga je občinska uprava pripravila za sejo Mestnega sveta, ki je bila sklicana dne 12.11.2008. 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.

V prilogi tega poročila pa prilagamo tudi:

- Priloga 1 – Usklajen terminski , ki je sestavni del Dodatka k pogodbi, Priloga 1
- Priloga 2 – Časovnico Aktivnosti od podpisa Dodatka k pogodbi do danes ,
- Priloga 3 – Časovnica Aktivnosti MOK, od podpisa Dodatka k pogodbi do danes ,
- Priloga 4 – Časovnica Aktivnosti IC Dom, od podpisa Dodatka k pogodbi do danes ,

UVODNE UGOTOVITVE

Aktivnosti v zvezi z Osrednjo knjižnico tečejo že od leta 2005, ko je MOK na svoji 27. seji, dne 31.08.2005, odločal o vsebini razpisne dokumentacije za nakup prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj in sprejel investicijski program, na podlagi česar je uprava MOK pričela postopek oddaje javnega naročila za nakup prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj.

Osrednja knjižnica Kranj je v avgustu 2006 posredovala MOK predloge za prilagoditev ponujenih prostorov v blagovnici Globus (Izhodišča, zahteve in predlogi za izdelavo načrtov prilagoditve prostorov v blagovnici Globus za potrebe OK Kranj, Kranj, avgust 2006). MOK je članicam in članom Sveta MOK dne 15.5.2007 poslala spremenjeno in dopolnjeno idejno zasnovo, dne 13.6.2007 pa je bil po pregledu odvetniške pisarne podpisan ustrezen dodatek k pogodbi z vsemi obrazložitvami in utemeljitvami.

PRIPRAVA IN IZDELAVA PROJEKTOV

A. IDEJNA ZASNOVA IN PROJEKTNA NALOGA

Elementi za projektiranje nove kranjske knjižnice so bili podani decembra 2006, projektna naloga je bila dopolnjena dne 10.01.2007, idejna zasnova projektanta API, d.o.o., Ljubljana in Ambient, d.o.o., Ljubljana pa je bila posredovana aprila 2007.

Elementi za projektiranje nove kranjske knjižnice so bili podani decembra 2006, projektna naloga strojnih in elektro instalacij pa je bila na zahtevo MOK dopolnjena in spremenjena januarja 2007. Projektno naloga je stvar naročnika in ne prodajalca, želja po dopolnitvi pa je bila izražena s strani MOK, saj je bila prvotna zastarela.

Drži navedba, da je bila idejna zasnova arhitekture API d.o.o. in Ambient d.o.o. iz Ljubljane posredovana v aprilu 2007. Družbi API in IC Dom sta se v tem času tudi pogajali z Zavodom za spomeniško varstvo in Komisijo za varstvo arhitekturne dediščine pri Ministrstvu za kulturo in načelno pridobili soglasje, da za tako prenovo lahko pričakujemo tudi soglasje zavoda za spomeniško varstvo.

K tej informaciji je potrebno dodati, da so bili z Idejno zasnovo API, april 2007, seznanjeni člani Mestnega sveta, saj je bila v aprilu 2007 sklicana posebna seja Mestnega sveta.

B. IDEJNI PROJEKTI

Omenjena idejna zasnova je bila dne 4. in 5. junija 2007 predmet obravnave s strani komisije, ki jo je oblikovala MOK. S pripombami in sugestijami je bil seznanjen odgovorni projektant in predstavnik IC Dom, d.o.o.. Dogovorjeno je bilo, da bo projektant pripravil idejni projekt v začetku julija 2007.

Ne drži trditev, da je bilo dogovorjeno, da projektant pripravi idejni projekt. Dogovorjeno je bilo, da se pripravi samo korigirana idejna zasnova projekta knjižnice z upoštevanjem pripomb in sugestij, ki jih je posredoval direktor knjižnice, in da se na tej zasnovi, v sodelovanju projektanta notranje opreme, projektanta arhitekture in direktorja knjižnice, pripravi tudi prva usklajena idejna zasnova razporeditve opreme, ter da se dokončno opredelijo tudi ostali prostori ostalih dejavnosti v objektu Globus, saj do tedaj ni bilo možno pričeti z deli na projektu rekonstrukcije preostalega dela objekta.

Pomembno je poudariti, da bi morala Mestna občina Kranj skladno z določili 7. alineje 1. člena Dodatka k pogodbi v roku 30 dni, po podpisu dodatka k pogodbi, posredovati prodajalcu smernice za pripravo in izdelavo PGD in PZI projektov.

Te pogodbene obveznosti Mestna občina Kranj ni izpolnila, saj družbi IC Dom teh smernic za pripravo in izdelavo PGD in PZI projektov ni posredovala. Zaradi tega je bilo v nadaljevanju tudi veliko zapletov pri obravnavi in potrjevanju projektne dokumentacije. Te smernice so bile dogovorjene šele na sestankih dne 30.8.2007 in dne 26.9.2007, vendar nikoli v pisni obliki.

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).

IC Dom, d.o.o. je v nadaljevanju kot ponudnik novih prostorov OK Kranj terminsko opredelil rok izdelave PGD dokumentacije in sicer v začetku meseca oktobra 2007, ter pričetek del na objektu v januarju 2008.

Navedbe MOK, tako kot so predstavljene in zapisane v prehodnih alinejah, so nepopolne in izvzete iz konteksta, zato je informacija zavajajoča.

MOK kot pripravljavec tega poročila Mestnemu svetu ni navedel ključnih dejstev, ki so za razumevanje stanja projekta bistvena in relevantna.

Drži sicer navedba, da je IC Dom na tem sestanku dne 30.8.2007 opredelil predviden rok izdelave PGD dokumentacije, ki bi jo lahko pripravil do začetka meseca oktobra 2007, ter pričetek del na objektu v januarju 2008, vendar ob pogoju, da MOK predhodno potrdi IP, v obsegu, vsebini in rokih, kot je navedeno v nadaljevanju tega poročila.

Ne drži navedba, da je bilo dne 30.8.2007 dogovorjeno, da se izdela IDP skladno s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji, ampak je bilo dogovorjeno:

- da se pripravi samo IDP z dopolnjenimi tlorisnimi zasnovami v skladu z zahtevami uporabnika (osnutek PGD podloge arhitekture, dispozicije opreme in osnovnimi idejnimi zasnovami strojnih in elektro instalacij),
- da je bila zahteva za izdelavo IDP z dispozicijo opreme podana družbi IC Dom in tudi projektantu notranje opreme, ki ni v pogodbeni zavezi z družbo IC Dom,
- da projektanti tako opredeljeni obseg Idejnih projektov, zloženih v mape, predložijo MOK v pregled do 22.9.2007,
- Ključno je bilo, da MOK take projekte nemudoma potrdi, saj smo bili dogovorjeni, da bi naši projektanti, po potrditvi IP projekta, do 10.-15.10.2007 izdelali tudi PGD projekte, da bi v najkrajšem času pridobili vsa potrebna soglasja in vložili vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja, tako kot ste navedli v vašem poročilu,
- da smo dne 19.9.2007 sporočili MOK, da bomo Idejne projekte dostavili dne 24.9.2007, ker je bila na sestanku izražena želja občinske uprave, da predhodno sporočimo točen datum dostave projektov, da bi občinska uprava pravočasno sklicala delovno skupino za knjižnico, da pregleda in potrdi take IPD projekte,
- da je družba IC Dom je dne 24.9.2007 Mestni občini Kranj tudi dejansko posredovala Idejni projekt z dispozicijo opreme v pregled in potrditev, kljub temu:
 - o da izdelava Idejnega projekta ni bila pogodbeno obveznost prodajalca,
 - o da ni bila zahteva po izdelavi IDP opredeljena v razpisni dokumentaciji naročnika, ki je sestavni del pogodbe,
 - o da ta aktivnost ni bila opredeljena v terminskem načrtu, ki je sestavni del pogodbe in dodatka k pogodbi,
- da je družba IC Dom, d.o.o. Mestno občino Kranj opozorila tudi na dejstvo, da te aktivnosti v terminskem načrtu ni in da bo čas za izdelavo IDP pomembno vplival na sledenje terminskega načrta (zamude)
- da je družba IC Dom, d.o.o., dne 16.10.2007 prosila Mestno občino Kranj za informacijo o razlogih za zastoj pri pregledu in potrditvi IP in istočasno opozorila, da se že odmikamo od zastavljenega terminskega načrta, (Priloga št. 1)
- da družba IC Dom, d.o.o. dne 7.11.2007 ponovno pošlje dopis Mestni občini Kranj, v katerem izražamo zaskrbljenost, ker je pri realizaciji projekta Osrednje knjižnice Kranj prišlo do resnega zastoja, saj brez potrditve Idejnega projekta ne moremo nadaljevati s pripravo in izdelavo PGD projektov(Priloga št. 2),
- da dne 8.11.2007 družba IC Dom, šele po 45. dneh, prejme dopis Mestne občine Kranj z naslovom »Poziv na izpolnitev obveznosti iz pogodbe o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj«, s poročilom družbe Loka inženiring o pregledu dokumentacije.

Vsebina dopisa in razlogi za tak pristop MOK nas je presenetila. Družba IC Dom, d.o.o. je nemudoma, z dopisom z dne 8.11.2008, obvestila Mestno občino Kranj, da se z ugotovitvami in navedbami ne strinja in jih ne sprejema, svoja stališča pa smo na sestanku Komisije dne 13.11. 2007 tudi ustno obrazložili.

Iz dopisa MOK je namreč možno razbrati:

- da Mestna občina Kranj niti z besedo ne omeni svoje izključne odgovornosti za 45. dnevno zamudo pri pregledu dokumentacije, in pozabi na dogovor z dne 30.8.2007, da Mestna občina Kranj projekte nemudoma pregleda in potrdi, da bi lahko v roku od 10.-15.10.2007 že pripravili tudi projekte PGD, v dopisu pa navede da kot kupec svoje pogodbene obveznosti v celoti izpolnjuje in nas kljub temu »poduči« da:
 - o smo se z dodatkom zavezali, da bomo prostore Osrednje knjižnice Kranj izročili kupcu najkasneje v mesecu novembru 2008 pa čeprav,
 - o izdelava kakršnih koli Idejnih projektov ni bila naša pogodbeno zaveza, niti ta aktivnosti ni bila opredeljena v terminskem načrtu, niti v razpisnih pogojih,
- da se v tem dopisu prvič pojavijo nerealne obtožbe, da je prodajalec kriv in odgovoren za zamude v projektu,
- da v tem dopisu Mestna občina Kranj prvič izrazi dvom ali bomo predmet nakupa lahko izročili v pogodbenem roku, in se spreneveda, saj je zamuda nastala izključno iz razlogov na strani kupca,
- da naj bi Mestna občina Kranj izvajala revizijo projektne dokumentacije kljub temu, da Mestna občina Kranj ni naročnik projektne dokumentacije, niti investitor. V skladu z Zakonom o graditvi projektov je izvedba revizije projektne dokumentacije dolžnost investitorja. Obveznost in pravica Mestne občine Kranj je, skladno z določili pogodbe in razpisne dokumentacije, da kot naročnik in kupec prostorov Osrednje knjižnice Kranj, sodeluje s prodajalcem pri pripravi projektov za Osrednjo knjižnico Kranj z namenom, da se pri pripravi in izdelavi projektov v največji možni meri upoštevajo želje, sugestije in mnenja naročnika, in da ta svoj interes in pravico uresničuje tako, da v roku izda ustreza soglasja k projektom in projektnim rešitvam,

Na sestanku dne 13.11.2007 so predstavniki Loka inženiring, d.o.o., Škofja Loka predstavili Poročilo o pregledu projektne dokumentacije v obsegu IP za inštalacije in predloženi PGD »Knjižnice v Kranju na lokaciji Globus v Kranju«. Iz citiranega poročila je razvidno, da dokumentacija ni izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. l. RS, 66/2004 in 54/2005) oziroma nima vseh predpisanih sestavnih delov. Nadalje je razvidno, da je del dokumentacije označen kot faza PGD, del dokumentacije pa kot faza IDP. Sprejete so bile sledeče ugotovitve oziroma sklepi:

- ⇒ pripraviti, uskladiti in potrditi je treba končno projektno nalogo,
- ⇒ izdelati kompletni sklop idejnega projekta v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije,
- ⇒ na osnovi usklajenega in potrjenega idejnega projekta čim prej izdelati PGD dokumentacijo.

Sledilo je usklajevanje in potrjevanje projektne naloge, saj predmetni projekt ni bil skladen z zahtevami Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. l. RS, 102/2004), saj ni imel

priloženih prikazov površin, izdelanih skladno s standardom SIST ISO 9836, zahtevami v 207. členu citiranega zakona, niti ni izpolnjeval zahtev Zakona o varstvu pred požarom – ZVPoz-UPB-1b (ur.l. RS, 3/2007), ker projektne rešitve niso bile skladne z zahtevami Tehničnih smernic - Požarna varnost v stavbah. Pomisleki pa so se porajali tudi pri nekaterih možnostih funkcionalnih rešitev, ki so bili odvisni, vsaj v kletnih prostorih, v dobršni meri od prometne ureditve, itd. Dne 13.12.2007 so bile pripombe oziroma predlogi poslani IC Domu d.o.o..

Zavajajoča, neresnična in strokovno neargumentirana je navedba MOK, da je usklajevanje in potrjevanje projektne naloge bilo potrebno zaradi neskladnosti z zahtevami Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. l. RS, 102/2004), ker Idejni projekt ni imel priloženih prikazov površin, izdelanih skladno s standardom SIST ISO 9836, zahtevami v 207. členu citiranega zakona, niti ni izpolnjeval zahtev Zakona o varstvu pred požarom – ZVPoz-UPB-1b (ur.l. RS, 3/2007), ker projektne rešitve niso bile skladne z zahtevami Tehničnih smernic - Požarna varnost v stavbah, saj vse te zahteve sploh niso predmet Idejnega projekta skladno s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji, temveč so to sestavine projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD.

Navedba MOK, da je iz citiranega poročila družbe Loka Inženiring d.o.o. razvidno, da predložena dokumentacija ni bila izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji, ozirom ker nima vseh sestavnih delov, ne drži, je nestrokovna in nepopolna. Iz poročila družbe Loka inženiring da pregled dokumentacije družba Loka inženiring ni mogla opraviti v celoti, saj iz poročila izhaja tudi :

- da je MOK posredovala družbi Loka inženiring v pregled samo:
 - o dokumentacijo v obsegu IP (osmutek PGD podloge arhitekture, dispozicije opreme in osnovnimi idejnimi zasnovami strojnih in elektro instalacij), ki jo je prodajalec posredoval MOK dne 24.9.2007 in ne projekt PGD,
 - o projektno nalogo GradArt iz leta 2004
- da pa MOK družbi Loka inženiring ni posredovala :
 - o razpisne dokumentacije,
 - o zadnje usklajene projektne naloge strojnih in elektro instalacij 10.2.2007,
 - o dokumenta z dne 15.9.2006 » Izhodišča, zahteve in predlogi za izdelavo načrtov prilagoditve prostorov za potrebe Osrednje knjižnice Kranj, ki ga je pripravila MOK,
 - o Nova knjižnica – Elementi za projektiranje, december 2006, ki ga je pripravila Osrednja knjižnica Kranj.
- da je v poročilu Loka inženiring med drugim navedeno, da revident družba Loka inženiring predlagala MOK:
 - o pregled in uskladitev projektne naloge,
 - o izdelavo idejnih projektov za vse sklope, skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije,
 - o da je nujno predhodno pridobiti potrjeno, podpisano in usklajeno projektno nalogo,
 - o potrditev Idejnega projekta, ki bo služil za osnovo izdelave PGD projektne dokumentacije Osrednja knjižnica Kranj.

Na skupnem sestanku predstavnikov Mestne občine Kranj, Loka inženiringa, družbe IC Dom, projektantov dne 13.11.2007 je bilo tudi ugotovljeno in obrazloženo:

- da MOK nismo posredovali projekta PGD, niti ni bil posredovan Idejni projekt skladno s Pravilnikom, ampak Idejni projekt samo v obsegu (osnutek PGD, podloge arhitekture, dispozicije opreme in osnovnimi idejnimi zasnovami strojnih in elektro instalacij), kot je bil dogovorjeno na sestanku dne 30.8.2007.
- zato je tudi navedba, da manjka Požarni elaborat in Načrt ravnanja z odpadki, nepravilna, saj Pravilnik o projektni in tehnični dokumentacije ne določa, da sta Požarni elaborat in Načrt ravnanja z odpadki sestavni del Idejnega projekta
- zaradi teh dejstev je bilo na skupnem sestanku dne 13.11.2008 dogovorjeno da:
 - o direktor knjižnice, projektanti in predstavniki družbe Loka inženiring d.o.o. v roku 1 tedna pripravijo korigirane projektne naloge,
 - o da projektanti na osnovi tega pripravijo korigirane Idejne projekte in jih skupno z dopolnjenimi projektnimi nalogami vložijo v mape in posredujejo Mestni občini v potrditev.

Dne 27.11.2007 družba IC Dom posreduje Mestni občini Kranj korigirane Idejne projekte, s korigirano projektno nalogo, ki so jo pripravili direktor knjižnice, projektanti in predstavniki družbe Loka inženiring d.o.o. , v pregled in potrditev.

Dne 24.12.2007 Mestna občina Kranj posreduje poročilo Komisije za knjižnico z naslovom Evolucija projektne dela Osrednje knjižnice Kranj.

Dne 14. januarja 2008 so se sestali člani skupine za knjižnico in predstavniki IC Doma, d.o.o. s ključnim ciljem – ugotovitev, da ni ovir za izdelavo projektne gradbene dokumentacije, saj je projektna naloga po predložitvi podlag projektantov predstavnikov Loka inženiringa, d.o.o. ter projektantov prodajalca potrjena in predstavlja osnovo za izdelavo projektne gradbene dokumentacije, kjer je potrebno upoštevati vse pripombe in dopolnila, ki so jih pisno podali člani skupine za knjižnico.

Zaključek:

- da je od 24.9.2007, ko je družba IC Dom, d.o.o. predložila IDP, pa do 8.11.2007, ko MOK pošlje obvestilo o pregledu dokumentacije, preteklo 45 dni,
- da je od 27.11.2007, ko je družba IC Dom ponovno predložila korigirane IDP, pa do 14.1.2008, ko je MOK potrdila IDP s korigirano projektno nalogo, preteklo 48 dni,
- da je za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi z izdelavo IDP, ki so potekale od 30.8.2007 do 14.1.2008, preteklo 137 dni,
- da je izdelava IDP nova zahteva MOK, ki ni bila naša pogodbeno zaveza in ni bila opredeljena kot aktivnost v usklajenem terminskem načrtu,
- da so bili šele s potrditvijo IDP s korigirano projektno nalogo, dne 14.1.2008, izpolnjeni pogoji za pričetek izdelave PGD projektov.

C. PROJEKTI PGD

IC Dom, d.o.o., ki je nosilec projekta, in od katerega je MOK kupila knjižnične prostore v prostorih Globusa po pogodbi »na ključ«, je na sestanku, ki je bil dne 14. januarja 2008, zagotovil, da bo gradbeno dokumentacijo posredoval občinski upravi v pregled do dne 7. februarja 2008, v njej pa bo upošteval pisno posredovane pripombe iz priloge dopisa MOK, št. 351-0543/2007-(01/02), z dne 24.12.2007, z naslovom Evolucija projektne del Osrednje mestne knjižnice v Kranju in koordinacija dela Komisije za knjižnico, o katerih se je razpravljalo in razjasnjevalo na omenjenem sestanku, dne 14. januarja 2008.

Dne 14. januarja 2008 (pravilno je 14. februarja, 2008 in ne 14. januarja, 2008.) smo na MOK prejeli s strani IC Doma, d.o.o pripravljeno projektno gradbeno dokumentacijo o Osrednji knjižnici Kranj. Člani skupine za knjižnico in zunanji eksperti so si podrobno ogledali omenjeno projektno gradbeno dokumentacijo, nakar so se dne 5. marca 2008 sestali člani skupine za knjižnico s ciljem ugotoviti, ali je projektna gradbena dokumentacija o Osrednji knjižnici Kranj, z dne 14. februarja 2008 prejeta na MOK, pripravljena s strani nosilca projekta IC Dom, d.o.o. primerna za potrditev ali ne.

Člani skupine za knjižnico so ugotovili, da pripravljena in z dne 14. februarja 2008 na MOK prejeta projektna gradbena dokumentacije o OK Kranj, s strani nosilca projekta IC Dom, d.o.o. ni primerna in je ne morejo potrditi, saj ne upošteva večih pripomb in nujno potrebnih dopolnil ter zahtev, ki so bile podane prodajalcu. Eksperti so namreč ugotovili, da je predložena dokumentacija samo delno dodelana dokumentacija, katera je bila obravnavana v predhodni fazi projekta, in da ni izdelana v skladu s predlogi in pripombami, podanimi v dopisu MOK št. 351-0543/2007-(01/02), z dne 24.12.2007, ter dogovorom in sklepi Zapisnika sestanka o Osrednji knjižnici Kranj z dne 16.01.2008, ter kot taka ne izpolnjuje pogojev in zahtev kupca. MOK je nosilcu projekta IC Dom, d.o.o. dne 20. marca 2008 pisno posredovala pripombe na dokumentacijo, v zvezi s katerimi so se dne 17. aprila 2008 sestali člani skupine za knjižnico, zunanji eksperti in predstavniki IC Doma, d.o.o.. Na skupnem sestanku so predstavniki IC Doma, d.o.o. zagotovili, da so pripombe upoštevali, kar bo razvidno v PZI dokumentaciji, saj so predlog za izdajo gradbenega dovoljenja zaradi čim hitrejšega postopka že vložili.

Dne 17. aprila je družba IC Dom, d.o.o. dopolnila dokumentacijo in upoštevala vse bistvene pripombe in sugestije MOK, ki so se nanašale na prostore Osrednje knjižnice Kranj.

Je pa bilo na sestanku dne 17.4.2008, ko smo obravnavali poročilo o pregledu PGD dokumentacije, povedano, da se ne strinjamo z oceno, da obseg in vsebina predložene PGD dokumentacije ne izpolnjuje pogojev in zahtev kupca, zato PGD dokumentacije MOK ne more potrditi. Iz poročila je namreč razvidno sledeče:

- da se večji del pripomb nanaša na dele projekta, ki niso stvar presoje MOK ali pa se ne nanašajo neposredno na prostore, ki bodo namenjeni Osrednji knjižnici Kranj, in so v celoti v pristojnosti investitorja in v obsegu odgovornosti odgovornega projektanta, in ne revizije kupca prostorov Osrednje knjižnice,
- da se večji del pripomb nanaša na pregled dokumentacije, za kar je pristojna Upravna enota, ki v upravnem postopku ugotavlja popolnost in vsebinsko primernost PGD dokumentacije, in ne MOK, zato je družba IC Dom to usklajevanje opravila z Upravno enoto Kranj in ne z MOK.

- da je določen del pripomb in stališč stvar PZI projektov in ne projektov PGD.

Po podrobnem pregledu projektne gradbene dokumentacije s strani članov skupine za knjižnico in zunanjih strokovnjakov je MOK na podlagi zagotovila prodajalca, da bodo vse pomanjkljivosti in neskladja projektne dokumentacije ter vsebine v nasprotju z zahtevami kupca odpravljene v PZI dokumentaciji, potrdila projekt za gradbeno dovoljenje dne 4.6.2008.

Družbi Globus trgovina, d.o.o. in IC Dom, d.o.o. sta namreč vložili zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti poslovno trgovskega objekta Globus na zemljišči parc. št. 300 k.o. Kranj že 15.2.2008. Ker MOK ni želela zakasnitve projekta, je potrdila projektno gradbeno dokumentacijo z zagotovilom prodajalca, da bodo vse pomanjkljivosti in neskladja projektne dokumentacije ter vsebine v nasprotju z zahtevami kupca odpravljene v PZI dokumentaciji.

Dne 9.6.2008 je MOK izdala soglasje, s katerim soglaša, da se rekonstrukcija objekta Globus z delno spremembo namembnosti na zemljišču parc. št. 300 k.o. Kranj izvede v skladu s Projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja št. API 436/652, december 2007, projektanta API, d.o.o., Barjanska c. 62, 1000 Ljubljana, s spremembami in dopolnitvami, ki jih je od projektanta prejela dne 24.04.2008 in v projektu opisanimi projektnimi rešitvami ter projektno dokumentacijo.

Iz poročila in navedb MOK je zaključek sledeč:

- da je družba IC Dom d.o.o. izdelala projekte PGD v 31. dneh in jih 14.2.2008 predložila Mestni občini Kranj v pregled in potrditev in
- istočasno vložila na Upravno enoto Kranj vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- da je MOK 20.3.2008, po 35. dneh, posredovala stališča v zvezi s pregledom dokumentacije,
- da je družba IC Dom, d.o.o. na sestanku po 28. dneh, dne 17.4.2008, predala dopolnjeno PGD dokumentacijo,
- da je MOK 4.6.2008 po 48 dneh potrdila PGD projekte.

Družba IC Dom, d.o.o. je skladno s pogodbenimi določili dolžna izdelati PGD projekte v 40. delovnih dneh (56. koledarskih dni), dejansko pa je družba IC Dom, d.o.o. za izdelavo osnovnih projektov in dodatka k projektom potrebovala 42. delovnih dni ali 59. koledarskih dni.

MOK je skladno s pogodbenimi določili dolžna potrditi projekte v 11. delovnih dneh ali 15. koledarskih dneh, dejansko pa je MOK za pregled in potrditev projektov potrebovala 59. delovnih dni ali 83. koledarskih dni.

Da je za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi z izdelavo projektov PGD, ki so potekale od 14.1.2008 do 4.6.2008, preteklo 142 dni,

Da so bili šele s potrditvijo projektov PGD dne 4. 6.2008 izpolnjeni pogoji za pričetek izdelave PZI projektov.

Dne 1.7.2008 je MOK investitorju IC Domu, d.o.o. zaradi izpolnjevanja vseh potrebnih pogojev za pridobitev ustreznega gradbenega dovoljenja za projekt Rekonstrukcija objekta Globus za delno spremembo namembnosti, skladno z določili 18. člena veljavnega odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za morfološko celoto urbanistične zasnove Kranja (Uradni list RS 72/04, 79/04) dovolila in soglašala z uporabo javnih parkirišč za namene uporabe objekta Globus na naslovu Koroška c. 4, Kranj, v katerem bo po rekonstrukciji tudi Osrednja knjižnica Kranj, kot je načrtovana s projektom družbe API, d.o.o., iz Ljubljane za pridobitev gradbenega dovoljenja z dopolnitvami, saj je izvedba projekta v javnem interesu MOK in občanov Kranja.

Dne 7.7.2008 je bilo s strani Upravne enote Kranj izdano gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta Globus z delno spremembo namembnosti.

D. PROJEKTI PZI

Dne 5.9.2008 smo na MOK prejeli končne projekte PZI dokumentacije in nemudoma pristopili k njenemu pregledu – ali je vsebinsko popolna ter v skladu s sklenjeno pogodbo, aneksom in potrjeno PGD dokumentacijo. Svoje pripombe smo posredovali IC Domu, d.o.o. v pogodbeno določenem roku in jih dne 19.9.2008, na podlagi ugotovitve članov skupine za knjižnico in zunanjih strokovnjakov, da je predložena PZI dokumentacija nepopolna in ne predstavlja zaključene celote, zaradi česar njen dokončni pregled in potrditev nista možna, pozvali, naj jo čim prej dopolnijo in jo posredujejo MOK, saj je njena čimprejšnja potrditev v vsestranskem interesu.

Navedbe MOK iz tega odstavka so nepopolne in neresnične in ne povzemajo vsebine poročila, ki ga je pripravila družba Loka inženiring d.o.o.. V poročilu je namreč zapisano sledeče:

- da so PZI projekti arhitekture, elektro in strojnih instalacij narejeni skladno s potrjeno projektno nalogo in predhodno izdelanimi projekti PGD, kar MOK v svojem poročilu navedla,

- da družba Loka inženiring v poročilu ni zapisala, da potrditev projektov ni možna, da je dokumentacij nepopolna in ne predstavlja zaključene celote, tako kot je v svojem poročilu navedla MOK, ampak je predlagala, da se na skupnem sestanku s projektanti:

- opravi skupen pregled poročila,

- da se pridobijo dodatne obrazložitve projektantov,

- da se na sestanku dogovorijo sklepi in po potrebi dopolni del dokumentacije. V poročilu je namreč navedeno tudi :

- da niso predloženi načrti zunanje ureditve in ni načrtov komunalnih priključkov,

- da ni načrtov gradbenih konstrukcij, načrtov temeljev in sidranja in ni načrta jeklenih konstrukcij,

- da ni načrtov prečnih prerezov, ni varnostnega načrta in ni popisov del ipd.

Z namenom pridobiti obrazložitve, ki bi pospešile možnost čimprejšnje potrditve PZI dokumentacije, smo se predstavniki MOK in predstavniki prodajalca srečali na sestanku 13.10.2008, ko je družba IC Dom, d.o.o. podala nekatera pojasnila o neskladjih PZI dokumentacije s potrjeno PGD dokumentacijo in predložila MOK dodatno dokumentacijo, s katero naj bi odpravila nekatere pomanjkljivosti PZI dokumentacije.

Iz zapisnika sestanka predstavnikov MOK, družbe Loka inženiring d.o.o., projektantov in predstavnikov prodajalca, dne 13.10.2008, izhaja:

- da je projektant strojnih instalacij pojasnil 23 točk iz poročila družbe Loka inženiring in da pripomb na projekt strojnih instalacij, po pojasnitvi projektanta ni,
- da je projektant elektro instalacij pojasnil 21 točk iz poročila družbe Loka inženiring d.o.o. in da drugih pripomb na projekt elektro instalacij po pojasnitvi ni,
- da je projektant arhitekture pojasnil pripombe na ugotovitev, da določena dokumentacija ni bila priložena, in to :
 - o zunanja ureditev ostane nespremenjena in se zamenjajo obstoječi tlaki,
 - o da je načrt komunalnih priključkov v PGD dokumentaciji,
 - o da je načrt gradbenih konstrukcij in jeklenih konstrukcij bil predan na sestanku,
 - o da predstavnik družbe Loka inženiring d.o.o. in projektant preverita ali je bil načrt karakterističnih prečnih in vzdolžnih prerezov vložen v mape,
 - o da je varnosnti načrt stvar investitorja in ne kupca prostorov,
 - o da so popisi del arhitekture bili podani na sestanku.

Na sestanku dne 13.10.2008 je bilo tudi dogovorjeno, da predstavniki družbe Loka inženiring d.o.o., predvidoma do 17.10.2008, pregledajo dokumentacijo, ki jim je bila posredovana, proučijo njihovo ustreznost in se v primeru nerazumevanja povežejo s projektanti investitorja, in poročilo predajo Mestni občini Kranj, ki bo v primeru nadaljnjih pripomb te pripombe posredovala prodajalcu.

Dne 27.10.2008 družba IC Dom, d.o.o. obvesti MOK, da je očitno prišlo do zastoja pri pregledu dokumentacije, izročene družbi Loka inženiring dne 13.10.2008, saj do 27.10.2008 od nas ali od projektantov nihče ni zahteval dodatnih pojasnil ali načrtov.

Šele dne 20.11.2008 je družba IC Dom, d.o.o. prejela dopis MOK, ki je bil sicer datiran z datumom 14.11.2008, s poročilom družbe Loka inženiring z dne 4.11.2008, ki ga je MOK prejela že dne 5. 11.2008, v katerem MOK sporoča, da bi moral projektant:

- priložiti še detajl protidrsne obdelave kamnitih stopnic, čeprav je to detajl delavniške risbe, ki jo pripravi dobavitelj kamnite obloge,
- podati tolmačenje v zvezi z označevanjem jeklenih profilov, čeprav je to izvedbeni podatek in v ničemer ne vpliva na kvaliteto in funkcionalnost prostorov knjižnice,
- dopolniti načrte stropov z vrisanimi elementi, ki pa so pomembni za izvajalca del, ne pa za uporabnika knjižnice.

Istega dne t.j. 21.11.2008 je predstavnik družbe Loka inženiring, d.o.o. neposredno od projektantov prevzel še del dokumentacije, skladno z dogovori sestanka z dne 13.10.2008. in nas ustno obvestil, da je dokumentacija kompletna. To dokumentacijo je družba Loka inženiring d.o.o. dne 11.12.2008 posredovala Mestni občini Kranj.

V nobenem primeru pa te ugotovitve ne predstavljajo nobene pomanjkljivosti, ki bi kakor koli vplivale na kvaliteto ali funkcionalnost prostorov Osrednje knjižnice Kranj, takih ugotovitev pa v poročilu tudi ni.

Ponovno se tudi izkaže, da vloga Mestne občine Kranj ni revizija projektne dokumentacije, da Mestna občina Kranj ni naročnik projektne dokumentacije, niti ni investitor. V skladu z Zakonom o graditvi objektov je izvedba revizije projektne dokumentacije dolžnost investitorja

in nadzora. Obveznost in pravica Mestne občine Kranj je, skladno z določili pogodbe in razpisne dokumentacije kot naročnik in kupec prostorov Osrednje knjižnice Kranj, da sodeluje s prodajalcem pri pripravi projektov za Osrednjo knjižnico Kranj z namenom, da se pri pripravi in izdelavi projektov v največji možni meri upoštevajo želje, sugestije in mnenja naročnika, in da ta svoj interes in pravico uresničuje tako, da v roku izda ustreza soglasja k projektom in projektnim rešitvam, vse pa seveda v okviru pogodbenih določil in razpisne dokumentacije.

Ker do dne 9.10.2008 družba IC Dom, d.o.o. PZI dokumentacije ni dopolnila ali odpravila njenih napak in pomanjkljivosti, smo jo dne 10.10.2008 ponovno pozvali na dopolnitev predložene PZI dokumentacije. Kljub temu smo z namenom, da bi čim prej nastopili pogoji za odločanje o potrditvi PZI dokumentacije s svojimi zunanjimi strokovnimi sodelavci in predstavnikom bodočega uporabnika Osrednje knjižnice Kranj dne 5.9.2008 predloženo PZI dokumentacijo pregledovali. Družbo IC Dom smo ponovno opozorili, da predložena PZI dokumentacija ni popolna, jo pozvali, naj predloženo PZI dokumentacijo dopolni in ustrezno korigira ter nam jo čim prej posreduje, saj se lahko o potrditvi PZI dokončno izrečemo šele takrat, ko bo ta popolna.

Navedbe MOK iz predhodnega odstavka so zavajajoče in neresnične.

Za razumevanje navedb v predhodnem odstavku je potrebno pojasniti, da je MOK pripravila dve ločeni poročili o pregledu PZI dokumentacije, in to:

- poročilo o pregledu PZI dokumentacije, ki ga je pripravila družba Loka inženiring d.o.o., ki ga je MOK dne 19.9.2008 posredovala v roku 15. dni po prejemu dokumentacije in (v zvezi s poročilom družbe Loka inženiring d.o.o. je bil namreč v tem času že dogovorjen skupni sestanek -13.10.2008- predstavnikov družbe Loka inženiring, projektantov, predstavnikov MOK in prodajalca, kar je bilo v predhodnih alinejah tudi že opisano) in

- poročilo o pregledu PZI dokumentacije, ki ga je pripravil revident Komisije za knjižnico in ga je MOK posredovala še ločeno dne 10.10.2008, v 35. dneh po prejemu PZI dokumentacije.

Zato ni res, da nas je Mestna občina Kranj dne 10.10. 2008 pozvala na dopolnitev PZI dokumentacije zaradi razlogov, ker do 9.10.2008 dokumentacije družba IC Dom, d.o.o. ni dopolnila, ampak je res, da je MOK dne 10.10.2008 posredovala družbi IC Dom, d.o.o. dodatne zahteve za dopolnitev PZI dokumentacije, s poročilom revidenta Komisije za knjižnico g. Marušiča.

Poročili družbe Loka inženiring d.o.o. in revidenta Komisije za knjižnice sta neusklajeni in v ugotovitvah nasprotujoči.

Družba IC Dom, d.o.o. je zato zahtevala, da Mestna občina poročili obeh revidentov uskladi in nam sporoči usklajeno mnenje.

Zaključek:

Iz poročila in navedb MOK je zaključek sledeč:

- Družba IC Dom, d.o.o. je skladno s pogodbenimi določili dolžna izdelati PZI projekte v 60. delovnih dneh(84. koledarskih dni), dejansko pa je družba IC Dom, d.o.o. za izdelavo

osnovnih projektov in dodatka k projektom potrebovala 66. delovnih dni ali 91. koledarskih dni.

- da je MOK skladno s pogodbenimi določili dolžna potrditi projekte v 11. delovnih dneh ali 15. koledarskih dneh, dejansko pa je MOK za pregled in potrditev projektov potrebovala

- v obdobju od 5.9.2008 pa do 19.9.2008 15. koledarskih dni ali 12. delovnih dni,
- v obdobju od 13.10.2008 pa do 20.11.2008 pa še 38. koledarskih dni ali 25 delovnih dni,

- da je za izvedbo vseh aktivnosti v zvezi z izdelavo projektov PZI, ki so potekale od 4.6.2008 pa do 31.21.2008, preteklo 210 dni, projekti pa do danes niso potrjeni,

- da nam razlogi, zakaj niso potrjeni projekti PZI, niso poznani,

- da so bili šele s potrditvijo projektov PGD dne 4. 6.2008 izpolnjeni pogoji za pričetek del na objektu.

Dne 2.9.2008 in ponovno 22.9.2008 je MOK zavrnila račun IC Doma, d.o.o. – peti delni obrok kupnine v višini 1.100.000,00 EUR – z ugovorom ogroženosti, ki temelji na resnih razlogih za dvom, da družba IC Dom, d.o.o. obveznosti predaje predmeta pogodbe pod pogodbeno določenimi pogoji ni možna izpolniti. Ta dvom utemeljujejo tudi večkrat izražene zahteve družbe IC Dom, d.o.o. za sklenitev aneksa k pogodbi, ki naj bi vseboval tudi spremembo cene in roka izvedbe predmeta pogodbe. Peti delni obrok kupnine bo MOK družbi IC Dom, d.o.o. plačala takoj, ko bodo odpadli razlogi ogroženosti oziroma bo nastopilo stanje, ko bo mogoče oceniti, da razlog ogroženosti ne več podan.

MOK vse svoje pogodbene obveznosti izpolnjuje, vključno z zagotavljanjem potrebnih finančnih sredstva plačilo kupnine, ki pa je v skladu z načelom skrbnosti dobrega gospodarja ne sme izplačati dokler obstojijo razlogi iz 102. člena Obligacijskega zakonika.

PLAČILO OBVEZNOSTI IN UGOVOR OGROŽENOSTI IZ 102. ČLENA OZ.

Družba IC Dom, d.o.o. je dne 2.9.2008 in ponovno 19.9.2008 poslala račun št. 16- 8-0104 v znesku 1.100.000,00 EUR, za plačilo petega delnega obroka kupnine, skladno z določili 4. člena Dodatka k pogodbe z dne 13.6.2007.

Mestna občina Kranj je račun dne 10.9.2008 zavrnila z navedbami, z ugovorom ogroženosti iz 102. člena OZ, ki temelji na resnih razlogih za dvom:

- da družba IC Dom, d.o.o. obveznosti predaje predmeta pogodbe, t.j. izročitve nepremičnine do novembra 2008 ne bo izpolnila, kljub temu da družba IC dom, d.o.o. obveznosti ni mogla izpolniti iz razlogov na strani kupca, saj je odgovornost za zamude potrebno iskati predvsem v delu Mestne občine Kranj, ki ni pravočasno izpolnila svojih obveznosti iz pogodbe, in je postavljala nove zahteve, kar je podrobno obrazloženo v tem poročilu in tudi v poročilih Mestne občine Kranj, prav tako pa je skladno z določili 5. člena pogodbe določeno, da se pogodbeni roki podaljšajo za čas obstoja krivdnih razlogov na stranu kupca,
- da je dvom pogojen tudi zaradi večkrat izražene zahteve družbe IC Dom, d.o.o. za sklenitev aneksa k pogodbi, ki naj bi vseboval tudi spremembo cene in roka izvedbe predmeta pogodbe in navaja, ker smo dne 5.6.2008 in dne 16.6.2008 Mestno

občino Kranj pozvali, da v skladu z dogovori na skupnem sestanku pri županu MOK dne 20.5.2008, pristopi k pripravi potrebnih izhodišč za pripravo Dodatka k pogodbi in določi pooblaščenca, ki bo pri tem sodeloval. Mestno občino Kranj smo tudi obvestili, da smo z naše strani za pripravo izhodišč že pooblastili Odvetniško družbo Hočevar- Mokorel. Ali je priprava dodatka k pogodbi, v kateri bi ustrezno opredelili vse medsebojne obveznosti, nujna, ali le ustavrjanje pogojev ogroženosti iz 102. člena OZ, kot navaja Mestna občina Kranj, ali pa je skrb pogodbenega partnerja zagotoviti tako vsebinsko kot tudi pravno urejenost projekta ter nemoteno nadaljevanje izvedbe projekta, pa si lahko vsak ustvari svoje mnenje.

Navedbe Mestne občine Kranj, da obstajajo razlogi ugovora ogroženosti iz 102. člena OZ zato niso utemeljeni, Mestna občina Kranj pa teh razlogov ni dokazala, čeprav je družba IC Dom d.o.o., Mestno občino Kranj dne 10.9.2008 in dne 18.9.2008 pozvala, da razloge utemelji in dokaže.

Taka obtožba, če ni dokazana in utemeljena, lahko nosi resne pravne posledice za pogodbo in pomeni grob napad na družbo, IC Dom, d.o.o. in njeno, dobro ime, ugled, in povzročitev velike poslovne škode družbi IC Dom, d.o.o. in partnerjem.

Mestna občina Kranj pa se ne zaveda, da je s tem ustvarila tudi blokado za nadaljevanje izvedbe projekta.

Mestna občina Kranj v svojem poročilu, verjetno z razlogom, ne navede, da je v juliju 2008 na seji sveta MO Kranj bil sprejet rebalans proračuna za leto 2008, v katerem ni več postavke obveznosti za Osrednjo knjižnico Kranj v višini 1.100.000,00 EUR. Pri sprejemanju rebalans proračuna Mestna občina Kranj ni navedla:

- razlogov ogroženosti skladno z 102. člena OZ,
- ni navedla drugih utemeljenih razlogov za prenos te obveznosti v naslednje obdobje,
- niti ni obvestila družbe IC Dom, d.o.o. o postopkih, da želi iz drugih razlogov prenesti obveznost plačila 5. delnega obroka kupnine na naslednje obdobje, saj je v pogodbi navedeno, da bo MOK za plačilo obveznosti po tej pogodbi imela zagotovljena ustrezna sredstva za plačilo obveznosti,

Družba IC Dom, d.o.o. ocenjuje, da so taka ravnanja Mestna občina Kranj, poslovno nekorektna in niso v duhu dobrih poslovnih običajev, med poslovne partnerje pa vnaša nezaupanje, kar ni v korist projekta.

PRAVNA UREJENOST PROJEKTA

Kot je bilo v tem poročilu že omenjeno, smo dne 5.6.2008 in dne 16.6.2008 Mestno občino Kranj pozval, da v skladu z dogovori na skupnem sestanku pri županu MOK dne 20.5.2008, pristopi k pripravi potrebnih izhodišč za pripravo Dodatka k pogodbi in določi pooblaščenca, ki bo pri tem sodeloval. Mestno občino Kranj smo tudi obvestili, da smo z naše strani za pripravo izhodišč že pooblastili Odvetniško družbo Hočevar- Mokorel.

S pripravo ustreznega dodatka k pogodbi bi uredili vsa medsebojna razmerja, določili nov terminski načrt in uskladili predmet pogodbe in s tem zagotovili nemoteno nadaljevanje projekta.

Mestna občina Kranj se je naše pobude z dopisom dne 21.8.2008 odzvala negativno, saj je naše pobude zavrnila. V pismu nas Mestna občina Kranj med drugim:

- obvešča, da na njeni strani ne obstojijo razlogi za sklenitev dodatka k pogodbi, kot smo to predlagali v naših dopisih z dne 6.6.2008 in 16.6.2008, z utemeljitvijo da že sklenjena pogodba in dodatek k pogodbi veljavno določajo vse medsebojne pravice in obveznosti,
- obvešča, da so določila pogodbe jasna, da so vsa usklajevanja vsebine PGD projektov bila izvedena v okviru sklenjene pogodbe, ki določa fiksno, nespremenljivo ceno »ključ v roke« in v okviru njenega dodatka, ki določa ceno za m2 površine in na podlagi spremenjene projektne idejne zasnove iz aprila leta 2007, izdelana s strani API d.o.o kljub temu:
 - o da je naročnik v dodatku k pogodbi posebej določil, da idejna zasnova iz aprila leta 2007 ne predstavlja podlage za pripravo projektov PGD in PZI in da bo MOK prodajalcu posredovala svoje smernice za pripravo teh projektov v roku 30 dni po podpisu tega dodatka. Te pogodbene zaveze pa naročnik ni izpolnil v roku.
 - o da sta pogodbeni stranki v maju 2007 izvedli pogajanja o ceni dodatnega predmeta pogodbe in dne 13.6.2007 sklenili Dodatek k pogodbi o nakupu prostorov za Osrednjo knjižnico Kranj t.j. za dodatno površino in da v Dodatku k pogodbi ni nikjer določeno, katere drugačne oz. sodobnejše tehnične rešitve spreminjajo premet pogodbe,
 - o da v času sklenitve Dodatka k pogodbi še ni bilo potrjene projektne naloge in idejnega projekta kot osnove za pripravo PGD projekta in še ni bilo izdelanega PZI projekta.
- izraža prepričanje, da na strani Mestne občine Kranj niso nastali nobeni razlogi za zastoje v projektu, pa čeprav je očitno, da MOK ni pravočasno zagotovila pogojev, da bi prodajalec lahko pripravil pravočasno ustrezne projekte (glej priloženo poročilo in časovnice),
- nas obvešča in očita, da smo z gradbenimi deli že pričeli, kljub temu da MOK še ni potrdila projektov. Je pa ta očitek v popolnem nasprotju z dvomi ali bo družba IC Dom, d.o.o. pravočasno izpolnila pogodbene obveznosti,
- nas poziva, da smo pred izplačilom nadaljnjih obrokov kupnine dolžni deponirati dodatna zemljiška dovolila za vknjižbo lastninske pravice kupca na nepremičnini, pa čeprav notar obsežno obrazloži, da prodajalec teh zahtev MOK ne more izpolniti, saj nepremičnina, ki je premet dodatka pogodbi, še ni zgrajena,
- nas obvešča, da je že iztekla bančna garancija za dobro izvedbo pogodbениh obveznosti in nas poziva, da predložimo novo bančno garancijo, pa čeprav smo MOK obvestili, da bomo bančno novo bančno garancijo lahko predložil, ko bomo banki lahko predložili ustrezen dodatek k pogodbi, v katerem bodo opredeljene bistvene sestavine prodajne pogodbe.

Družba IC dom, d.o.o. je na navedbe Mestne občine Kranj dne 10.9.2008 odgovorila in poizkušala ponovno obrazložiti razloge in argumente za priprave dodatka k pogodbi, z analizo vseh dosedanjih aktivnosti in razlago naših pogledov na posamezna pogodbena določila, prepričati Mestno občino Kranj, da nam prisluhne in na osnovi argumentov korigira svoja stališča in poglede.

Vse pobude so bile neuspešne, zato je možno zaključiti, da Mestna občina Kranj nima interesa pravno urediti ta projekt, kar nam je nerazumljivo.

Tudi zaradi tega je med pogodbeni partnerji ustvarjena blokada, ki bo tudi po pričakovani potrditvi PZI projektov onemogočala nadaljevanje izvedbe projektov.

Družba IC Dom, d.o.o. se je zaradi nastale situacije posvetovala z več pravnimi strokovnjaki in pridobila ločena neodvisna mnenja. Posameznim pravnim strokovnjakom smo omogočili tudi vpogled v dokumentacijo in korespondenco. Dobili smo ustrezne potrditve, da so naša stališča pravilna in pravno osnovana.

ŠKODA, KI NASTAJA ZARADI ZAMUD PRI IZGRADNJI OBJEKTA GLOBUS

Omeniti je potrebno, da zaradi zamud pri izgradnji Osrednje knjižnice nastaja precejšnja škoda in to:

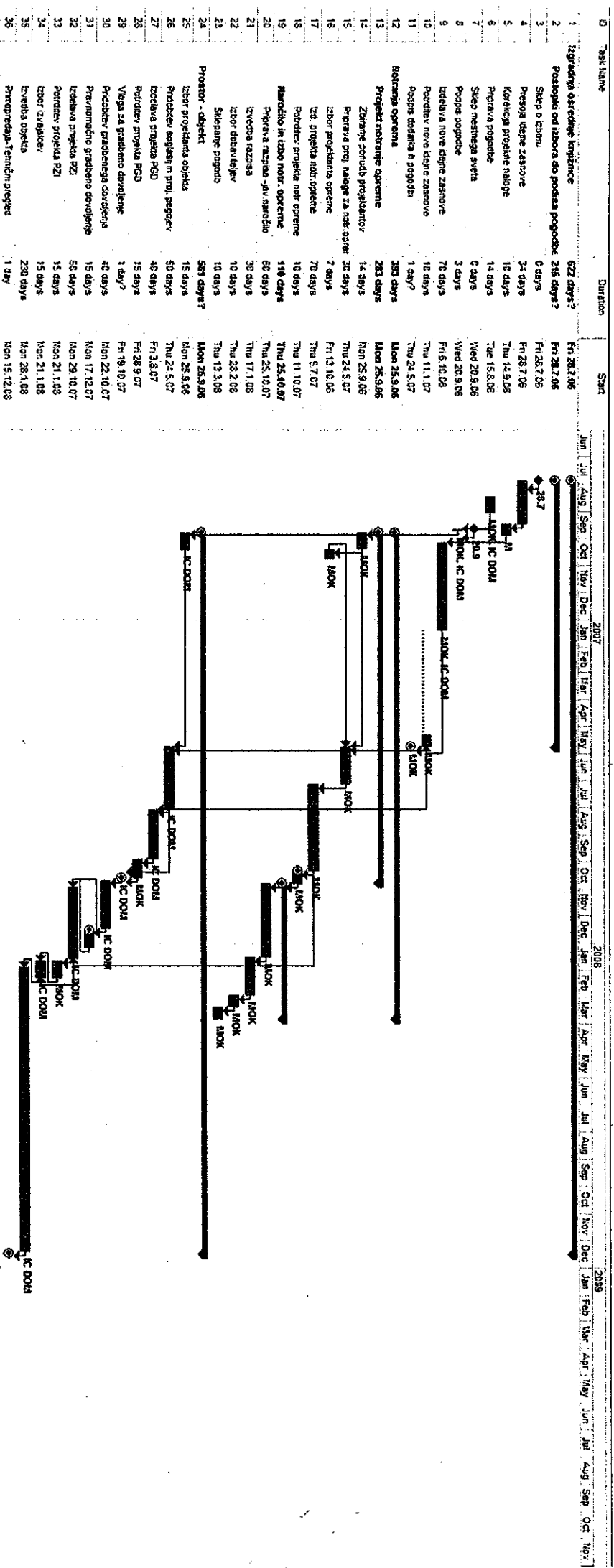
- družbi Globus Trgovina zaradi izpada najemnin, saj je družba Globus Trgovina v letu 2007 morala pravočasno odpovedati vse najemne pogodbe, da bi lahko zagotovila pravočasen začetek del, ki je bil skladno s terminskim načrtom predviden za januar 2008. Mesečni prihodek najemnin je znašal za 2.980 m² skupaj 47.909,00 EUR, v enem letu pa znesek presega 500.000,00 EUR.
- da imajo veliko poslovno škodo tudi najemniki v objektu Globus (Simobil, DM, Hobby Art, Optika, ...ipd), ki nameravajo po rekonstrukciji ponovno skleniti ustrezne pogodbe, zdaj pa plačujejo visoke stroške na začasnih lokacijah.
- da od junija 2006 pa do danes znaša indeks podražitev gradbenih del 19,9 %.
- visoki stroški obresti, ki jih družba Globus Trgovina plačuje poslovni banki za prazne in neizkoriščene prostore.
- ker družba Globus Trgovina d.o.o. težko trži bodoče poslovne prostore, saj ne more opredeliti dokončnega roka izročitve in je zaradi tega nekaj pomembnih kupcev in najemnikov že odpovedalo sodelovanje.
- ostalim etažnim lastnikom, ki začasno še poslujejo v objektu, zaradi slabih pogojev poslovanja

V Kranju, dne 17.1.2008

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

IC Dom

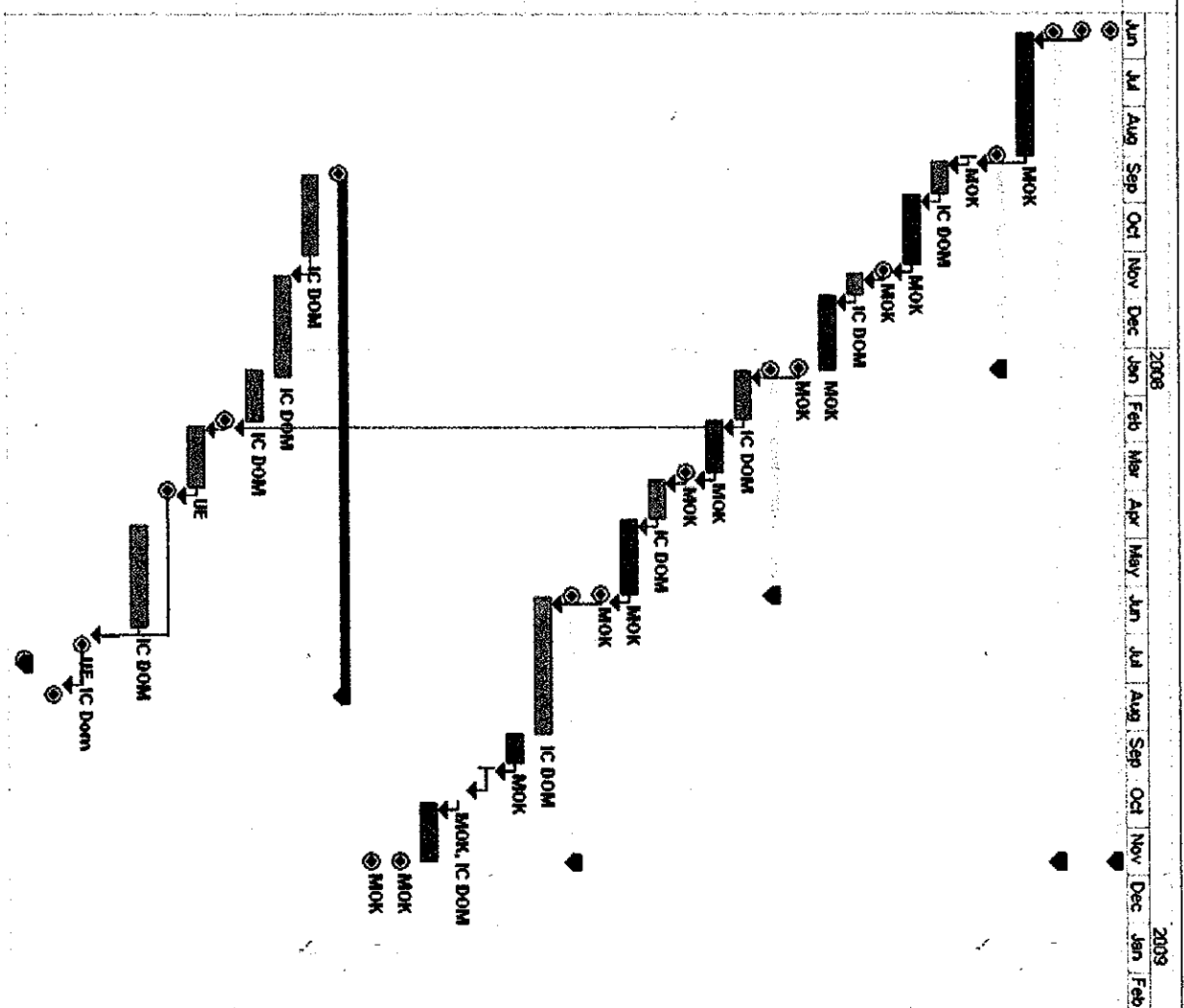
IC Dom, NEPREMIČNINE in INŽENIRING, d.o.o.
Nazorjeva ul.1, 4000 Kranj 2



Usklajen terminski načrt – Dodatek k pogodbi z dne 13.6.2007

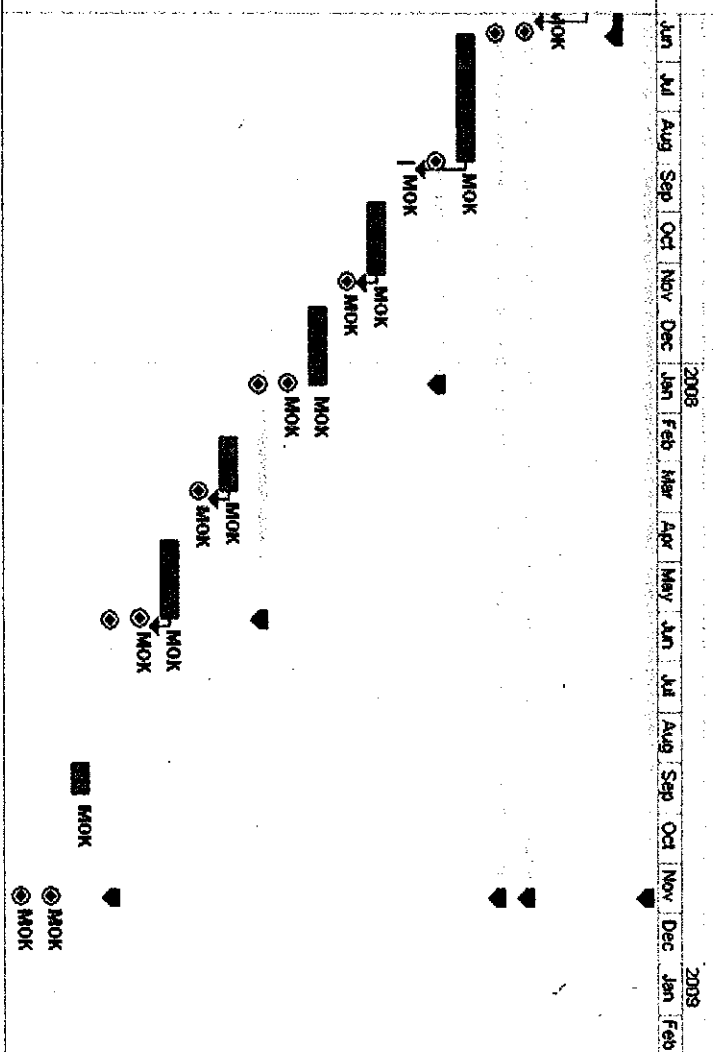
Priloga 1

ID	Task Name	Duration	Start	Finish
13	Postopki od podpisu dodatka k pogodbi	378 days?	Wed 13.6.07	Fri 21.11.08
14	Podpis dodatka h pogodbi	1 day?	Wed 13.6.07	Wed 13.6.07
15	Prilava in izdelava pri ojektne dokumentacije	377 days?	Thu 14.6.07	Fri 21.11.08
16	Prilava izpisi za pripravo PGD in PZI	56 days?	Thu 14.6.07	Thu 30.8.07
17	Idejni pri ojekt ip	37 days?	Fri 31.8.07	Mon 14.1.08
18	Odkločev komisije da se pripravi in izda ip	1 day?	Fri 31.8.07	Fri 31.8.07
19	Izdelava ip	16 days?	Mon 3.9.07	Mon 24.9.07
20	Pregled projektor na MOK	33 days?	Tue 25.9.07	Thu 8.11.07
21	Sestanek komisije za uskladitev	1 day?	Tue 13.11.07	Tue 13.11.07
22	Izdelava korigiranih projektor ip	10 days?	Wed 14.11.07	Tue 27.11.07
23	Pregled korigiranih projektor na MOK	34 days?	Wed 28.11.07	Mon 14.1.08
24	sestanek komisije ki potrdi ip	1 day?	Mon 14.1.08	Mon 14.1.08
25	Projekt za pridobitev graziidbenega dovoljenja PGD	193 days?	Tue 15.1.08	Thu 5.6.08
26	Izdelava projekta PGD	23 days?	Tue 15.1.08	Thu 14.2.08
27	Pregled projektor na MOK	24 days?	Fri 15.2.08	Wed 19.3.08
28	Ovestilo MOK o pregledu PGD dokumentacije	2 days?	Thu 20.3.08	Fri 21.3.08
29	Izdelava korigiranih projektor PGD	19 days?	Mon 24.3.08	Thu 17.4.08
30	Pregled korigiranih projektor na MOK	34 days?	Fri 18.4.08	Wed 4.6.08
31	Potrditev projekta PGD	1 day?	Thu 5.6.08	Thu 5.6.08
32	Projekt za izvedbo PZI	121 days?	Fri 6.6.08	Fri 21.11.08
33	Izdelava projekta PZI	62 days?	Fri 6.6.08	Mon 1.9.08
34	Pregled projektor PZI pri MOK	15 days?	Mon 1.9.08	Fri 19.9.08
35	Ovestilo MOK o pregledu projektor PZI	1 day?	Mon 22.9.08	Mon 22.9.08
36	Sestanek komisije in izročitev dokumentacije	1 day?	Mon 13.10.08	Mon 13.10.08
37	Pregled dodatne dokumentacije pri MOK	28 days?	Tue 14.10.08	Thu 20.11.08
38	Ovestilo MOK o pregledu dop. Dokumentacije	1 day?	Fri 21.11.08	Fri 21.11.08
39	Revidenti MOK prevzame dopolnjevo dokumentacijo	1 day?	Fri 21.11.08	Fri 21.11.08
40	Pridobitev graziidbenega dovoljenja	237 days?	Wed 12.8.07	Thu 7.8.08
41	Pridobitev projektorh pogovor	37 days?	Wed 12.9.07	Thu 1.11.07
42	Pridobitev soglasij	47 days?	Thu 15.11.07	Fri 16.1.08
43	Projekt PGD	25 days?	Mon 14.1.08	Fri 15.2.08
44	Vloga na Upravni enoti	1 day?	Fri 15.2.08	Fri 15.2.08
45	Pregled dokumentacije	30 days?	Mon 18.2.08	Fri 28.3.08
46	Dopolnje vloge	1 day?	Mon 31.3.08	Mon 31.3.08
47	Štarnke v postopku (TUŠ in Stara pošta)	47 days?	Mon 21.4.08	Tue 24.6.08
48	Palatilo občine zaradi uporabe parkirišč	1 day?	Tue 1.7.08	Tue 1.7.08
49	Gradbeno dovoljenje	1 day?	Mon 7.7.08	Mon 7.7.08
50	Pravnomočno gradbeno dovoljenje	1 day?	Thu 7.8.08	Thu 7.8.08
51	Izvedba	3 days?	Wed 16.7.08	Fri 18.7.08



Časovnica - Aktivnosti od podpisu Dodatka k pogodbi do danes

ID	Task Name	Duration	Start	Finish
1	Izgradnja osrednje knjižnice	606 days?	Fri 28.7.06	Fri 21.11.08
2	Postopki od izbora do podpisa pogodbe	231 days	Fri 28.7.06	Fri 15.6.07
9	Postopki od sklenitve pogodbe do sklenitve dodatka	164 days?	Fri 6.10.06	Wed 23.5.07
12	Podatki nove idejne zasnove	10 days	Thu 11.1.07	Wed 23.5.07
13	Postopki od podpisa dodatka k pogodbi	378 days?	Wed 13.6.07	Fri 21.11.08
15	Priloga in izdelava projekatne dokumentacije	377 days?	Thu 14.6.07	Fri 21.11.08
16	Priloga izhodišč za pripravo PGD in PZI	56 days	Thu 14.6.07	Thu 30.8.07
17	Idejni pri objekti IP	97 days?	Fri 31.8.07	Mon 14.1.08
18	Odborci komisije da se pripravi in izdela IP	1 day?	Fri 31.8.07	Fri 31.8.07
20	Pregled projektov na MOK	33 days?	Tue 25.9.07	Thu 6.11.07
21	Sestanek komisije za uskladitev	1 day?	Tue 13.11.07	Tue 13.11.07
23	Pregled konjurnih projektov na MOK	34 days?	Wed 28.11.07	Mon 14.1.08
24	Sestanek komisije ki potrdi IP	1 day?	Mon 14.1.08	Mon 14.1.08
25	Projekt za pridobitev grajenega dovoljenja PGD	103 days?	Tue 15.1.08	Thu 5.6.08
27	Pregled projektov na MOK	24 days?	Fri 15.2.08	Wed 19.3.08
28	Obvestilo MOK o pregledu PGD dokumentacije	2 days?	Thu 20.3.08	Fri 21.3.08
30	Pregled konjurnih projektov na MOK	34 days?	Fri 18.4.08	Wed 4.6.08
31	Podatki projekta PGD	1 day?	Thu 5.6.08	Thu 5.6.08
32	Projekt za izvedbo PZI	121 days?	Fri 6.6.08	Fri 21.11.08
34	Pregled projektov PZI pri MOK	15 days?	Mon 1.9.08	Fri 19.9.08
36	Obvestilo MOK o pregledu dop. Dokumentacije	1 day?	Fri 21.11.08	Fri 21.11.08
38	Leta izbirnih pravnih dopolnilno dokumentacijo	1 day?	Fri 21.11.08	Fri 21.11.08

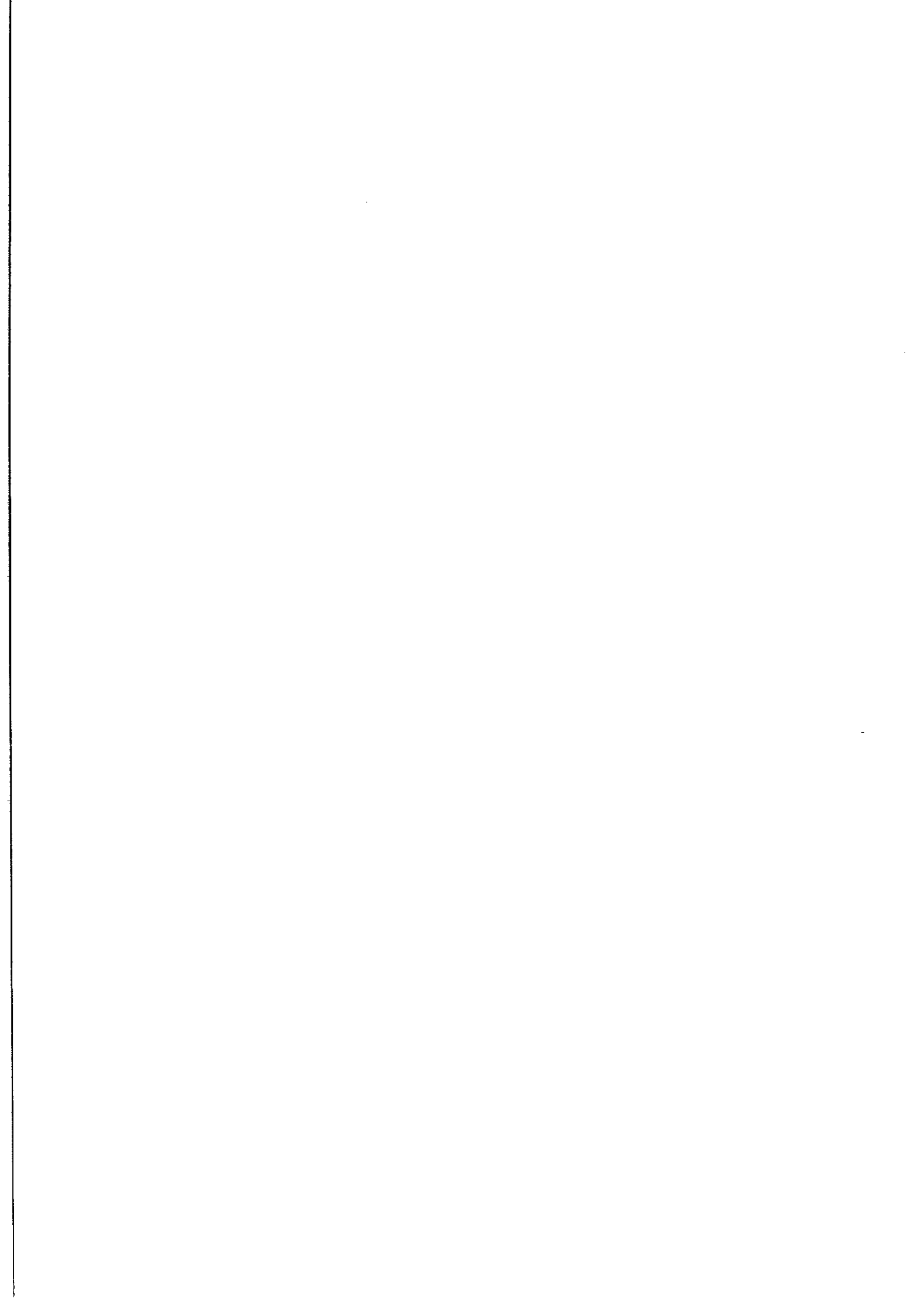


Časovnica - Aktivnosti MOK od podpisa Dodatka k pogodbi do danes
Priloga 3

ID	Task Name	Duration	Start	Finish	2008	2009
1	Izgradnja esit ednje knjižnice	606 days?	Fri 28.7.06	Fri 21.11.08	Jun	Jul
2	Postopki od izbora do podpisa pogodbe	231 days	Fri 28.7.06	Fri 15.6.07	Aug	Sep
13	Postopki od podpisa dodatka k pogodbi	378 days?	Wed 13.6.07	Fri 21.11.08	Oct	Nov
15	Priprava in izdelava projektnih dokumentacije	377 days?	Thu 14.6.07	Fri 21.11.08	Dec	Jan
17	Mejni projekti IP	97 days?	Fri 31.8.07	Mon 14.1.08	Feb	Mar
19	Izdelava IP	16 days?	Mon 3.9.07	Mon 24.9.07	Apr	May
22	Izdelava korigiranih projektov IP	10 days?	Wed 14.11.07	Tue 27.11.07	Jun	Jul
25	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD	103 days?	Tue 15.1.08	Thu 5.6.08	Aug	Sep
26	Izdelava projekta PGD	23 days?	Tue 15.1.08	Thu 14.2.08	Oct	Nov
29	Izdelava korigiranih projektov PGD	19 days?	Mon 24.3.08	Thu 17.4.08	Dec	Jan
32	Projekt za izvedbo PZI	124 days?	Fri 6.6.08	Fri 21.11.08	Feb	Mar
33	Izdelava projekta PZI	62 days?	Fri 6.6.08	Mon 1.9.08	Apr	May
40	Pridobitev gradbenega dovoljenja	231 days?	Wed 12.9.07	Thu 7.8.08	Jun	Jul
41	Pridobitev projektih pogovov	37 days?	Wed 12.9.07	Thu 1.11.07	Aug	Sep
42	Pridobitev soglasi	47 days?	Thu 15.11.07	Fri 18.1.08	Oct	Nov
43	Projekt PGD	25 days?	Mon 14.1.08	Fri 15.2.08	Dec	Jan
47	Svetilne v postopku (TUŠ in Stara pošta)	47 days?	Mon 21.4.08	Tue 24.6.08	Feb	Mar

Časovnica - Aktivnosti IC Dom od podpisa Dodatka k pogodbi do danes

Priloga 4





MESTNA OBČINA KRANJ

Oddelek za družbene zadeve

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 61, fax. 04/ 237 31 67

Številka: 612-0002/2007-76 (47/3)

Datum: 21.1.2009

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

ZADEVA: Odgovor Mestne občine Kranj na navedbe prodajalca prostorov Osrednje knjižnice Kranj, ki jih je Mestna občina Kranj s strani družbe IC dom, d.o.o. prejela dne 20.1.2009

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 Mestne občine Kranj uvodoma poudarja, da je bila s prodajalcem sklenjena prodajna pogodba za nakup prostorov Osrednje knjižnice Kranj in da na strani Mestne občine Kranj 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 Mestna občina Kranj ne more sprejemati kakršnihkoli obveznosti ali odgovornosti v zvezi 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 v objektu Globus. Mestna občina Kranj, kot kupec, ki je poravnal že večji del svoje obveznosti iz naslova kupnine v skupnem znesku več kot 4.000.000,00 EUR, na noben način ne more biti odgovoren za kakršnekoli težave prodajalca pri rekonstrukciji

objekta Globus. Dejstvo je namreč, da gradnja rekonstrukcijo objekta Globus še ni začeta in Mestni občini Kranj niti ni znano ali je že izbran izvajalec gradnje, kar vse pa je v izključni domeni prodajalca in Mestna občina Kranj v zvezi s tem nima nikakršnih pristojnosti ali odgovornosti.

V poročilu Mestne občine Kranj, z dne 3.11.2008, je Mestna občina Kranj v informacijo svetnikom Mestne občine Kranj 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 katerekoli navedbe v navedenem poročilu neobjektivne in neresnične in Mestna občina Kranj tovrstne očitke v celoti zavrača, prodajalec pa je tisti, ki bo moral glede na že v večji meri izpolnjene pogodbene obveznosti Mestne občine Kranj čim prej resno in odgovorno pristopiti k izpolnjevanju svojih pogodbenih obveznosti, saj je že v mesecu novembru 2008 iztekel pogodbeni rok za izročitev prostorov Osrednje knjižnice Mestni občini Kranj, gradnja teh prostorov pa se še ni niti začela.

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. 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 Mestne občine Kranj za nakup prostorov Osrednje knjižnice Kranj, na zasedanja 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 dokumentacijo 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. 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. Prodajalec tudi nikoli ni bil član Komisije za knjižnico Mestne občine Kranj in s prodajno pogodbo je jasno določeno, da je zgolj uprava Mestne občine Kranj oziroma podžupan Igor Velov pooblaščen za neposredno komunikacijo s prodajalcem v zvezi s pogodbo. Vsa sklicevanja prodajalca na razprave v okviru komisije za knjižnico Mestne občine Kranj pogodbeno torej niso relevantna in na sestanke komisije je bil prodajalec vabljen na njegovo željo ali z namenom omogočiti, da v najkrajšem roku prodajalec izpolni svoje pogodbene obveznosti. Mestna občina Kranj zato poudarja, da ne obstoji nobena njena odgovornost za zamudo pri pripravi projektne dokumentacije in da nikoli ni zahtevala nobene dokumentacije, ki ni bila za izročitev predvidena s prodajno pogodbo in njenim dodatkom. Dejstvo je, da Mestna občina Kranj s strani prodajalca nikoli ni zahtevala izročitve idejnega projekta, razen v kolikor je idejni projekt v skladu z veljavnimi predpisi sestavni del dokumentacije PGD, zato tudi ne

drži, da bi bili šele s potrditvijo idejnega projekta izpolnjeni pogoji za začetek izdelave dokumentacije PGD.

Tudi v fazi izdelave dokumentacije PGD so bile aktivnosti Komisije za knjižnico Mestne občine Kranj usmerjene zgolj v pomoč prodajalcu, da bi lahko čim prej pripravil dokumentacijo PGD, zato so člani komisije pregledovali tudi posamezne dele te dokumentacije, čeprav je bila pogodbeno obveznost Mestne občine Kranj, da pregleda in potrdi dokumentacijo PGD, ko je ta končana. Mestna občina Kranj nikoli ni imela dodatnih zahtev ali naročil v zvezi s prejetimi deli dokumentacije, podajala je zgolj pripombe, kadar so bili deli dokumentacije neskladni z veljavnimi predpisi ali so bili deli dokumentacije oz. dokumentacija nepopolni ali nepravilni. Mestna občina Kranj je popoln PGD projekt prejela dne 24.4.2008 in svojo potrditev podala dne 9.6.2008. Zamuda PGD dokumentacije na strani Mestne občine Kranj je torej trajala 31 dni, 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 in jo tudi še potem, ko je Mestna občina Kranj že potrdila vsebino PGD dokumentacije dopolnjeval s soglasji drugih etažnih lastnikov, kar vse je možno preveriti z vpogledom listin v upravnem spisu. Zaključki prodajalca v zvezi z potrjevanjem dokumentacije PGD s strani Mestne občine Kranj izhajajo torej iz nepravilnih predpostavk in v nasprotju z njegovimi obveznostmi iz sklenjene prodajne pogodbe, zato jih Mestna občina Kranj v celoti zavrača. V zvezi z dokumentacijo PZI se prodajalec ponovno sklicuje na delovno dokumentacijo komisije za nakup prostorov za knjižnico Mestne občine Kranj, s katerimi želi opravičiti zamudo pri pripravi dokumentacije PZI, saj je dokumentacijo PZI prodajalec Mestni občini Kranj izročil šele 9.1.2009 in rok za izpolnitev obveznosti Mestne občine Kranj za njeno potrditev do dneva oblikovanja tega odgovora še ni iztekel. Le prodajalec je bil tisti, ki je bil dolžan to dokumentacijo pripraviti in jo kupcu izročiti v pregled, pri čemer pa je Mestna občina Kranj 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 Mestna občina Kranj, neutemeljeno predstaviti kot oviro pri izpolnjevanju njegovih obveznosti. Mestna občina Kranj nikdar ni trdila, da je naročnik projektne 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 Mestne občine Kranj, ne nosi pa Mestna občina Kranj odgovornosti za njeno pripravo ali vsebino. S predčasnim pregledovanjem delov projektne dokumentacije je Mestna občina Kranj prodajalca opozarjala na nepravilnost, nepopolnost in neskladnost dokumentacije, s ciljem, da se na napake opozori še preden je dokumentacija dokončno izročena v izogib nepotrebnemu 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 Mestni občini Kranj šele dne 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 Mestne občine Kranj ta čas bistveno predolg in tudi eden izmed bistvenih razlogov za zamudo prodajalca pri izpolnitvi pogodbenih obveznosti predaje prostorov kupcu.

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

Mestna občina Kranj zavrača navedbe kupca, da obstojijo kakršnikoli razlogi na strani kupca, da prodajalec ni izpolnil svojih pogodbenih obveznosti izročitve prostorov Mestni občini Kranj. Tudi glede na sedanje stanje objekta Globus je evidentno, da se je Mestna občina Kranj 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 Mestne občine Kranj 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 Mestna občina Kranj 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 kakršnekoli škode, saj gre za legitimno, v zakonu utemeljeno pravico kupca. Prodajalec tudi nima nobenih pristojnosti v zvezi s postopki sprejemanja proračuna Mestne občine Kranj, 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 ravnanj na strani Mestne občine Kranj, prodajalec pa bi moral ob kritični presoji stanja izpolnjevanja svojih pogodbenih obveznosti razumeti, da je nezaupanje kupca v tej situaciji v celoti upravičeno.

4. Pravna urejenost projekta

Prodajalec ni nikoli jasno artikuliral razlogov za sklenitev še enega dodatnega 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 potrebno opozoriti, da je Mestna občina Kranj 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 Mestna občina Kranj 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 izhajali iz vsebine projektov, pripravljenih s strani njegovih 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, Mestna občina Kranj 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 Mestne občine Kranj 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, Mestna občina Kranj graja zgolj nepopolnost in neskladnosti posameznih delov dokumentacije z že potrjeno dokumentacijo PGD. Mestni občini Kranj še vedno ni znano, kateri končni materiali bodo v prostore knjižnice vgrajeni, saj je na zadnjih srečanjih prodajalec izjavljal, da še ni pridobil ponudb izvajalcev, prav tako ni znano, ali je bila sklenjena gradbena pogodba z izvajalcem (i), zato so kakršnikoli pogovori o zvišanju ali znižanju cene prostorov knjižnice neutemeljeni.

5. Škoda, ki nastaja zaradi zamud pri izgradnji objekta Globus

Kot je razvidno iz izvajanj v prejšnjih točkah Mestna občina Kranj zavrača vsakršno odgovornost zaradi zamude pri izgradnji objekta Globus, saj Mestna občina Kranj ni ne investitor in ne na kakršenkoli drug 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 pa nastaja Mestni občini Kranj pa je odgovoren prodajalec. Mestni občini Kranj 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 zahteve za dodatno plačilo zaradi zamud pri predvideni dobavi in vgradnji opreme že prejeli.

6. Sklep

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



Igor Velov
podžupan Mestne občine Kranj

