

OBČINA TRZIN
Peter LOŽAR, župan

Številka: 11-2/2016

Datum: 20. 1. 2016

OBČINA TRZIN
Občinski svet

ZADEVA: Realizacija kupoprodajne predpogodbe št. 35101-105/97-34 z dne 27. 5. 1998, sklenjeno med podjetjem Biring, d. o. o. iz Trzina in Občino Domžale

Namen: Seznanitev z realizacijo kupoprodajne predpogodbe

Pravna podlaga: Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 27/08-odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10-odl. US, 40/12-ZUJF in 14/15-ZUUJFO) in Statut Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 2/06-uradno prečiščeno besedilo in 8/06).

Predlagatelj: Peter Ložar, župan

Poročevalec: Peter Ložar, župan

Obrazložitev predloga: Že večkrat so se na sejah občinskega sveta pojavila vprašanja v zvezi z izgradnjo mostu v OIC Trzin, pri podjetju Kalcer, d. o. o., na koncu občinske ceste Blatnica (LK 074511) in izpolnitve predpogodbe med podjetjem Biring, d. o. o. iz Trzina in Občino Domžale ter nato njeno univerzalno pravno naslednico Občino Trzin, zato smo pridobili vso razpoložljivo dokumentacijo in pripravili povzetek.

Kot je razvidno iz priložene dokumentacije (slika 1.), so bile omenjene nepremičnine (ID znaki: 1961-1181/1-0, 1961-1181/4-0 in 1961-1181/5-0), kjer stoji most, leta 1995 v zasebni lasti družine Gregorin in solastnikov. Tudi takratni most, ki ga je zgradila Občina Domžale, je stal na zasebnih nepremičninah. Kot bo v nadaljevanju vidno, tedanji most ni nikoli stal na nepremičninah v javni oziroma občinski lasti. V geodetskem elaboratu z dne 4. 12. 1995 je tudi označena lega mostu znotraj omenjenih nepremičnin. Iz nepremičnine parc. št. 1181/1, k.o. 1961-Trzin so tudi nastale vse omenjene nepremičnine, vključno z nepremičnino parc. št. 1181/15, k.o. 1961-Trzin, na kateri je zgrajen sedanji most (slika 2.). Takrat sta nastali nepremičnina s parc. št. 1181/4, k.o. 1961-Trzin, kjer je stal nekdanji most in nepremičnina parc. št. 1181/5, k.o. 1961-Trzin, kjer je zgrajen obstoječi most (sedaj, v letu 2016, nepremičnina parc. št. 1181/15, k.o. 1961-Trzin).

Na slikah 3. in 4. so posnetki iz leta 1994, ki pokažejo ortofoto pogled na lego mostu. Širina starega mostu je bila približno 5,50 m. Zato ne držijo očitki, da je bil nekdanji most širši in »boljši«.

Kot je razvidno iz slike 5. je širina sedanjega mostu približno 11,00 m in kot tak omogoča tudi ureditev hodnika za pešce in kolesarske steze.

Novi lastnik nepremičnine parc. št. 1181/5, k.o. 1961-Trzin, ki je prevzel nepremičnino v last od družine Gregorin in solastnikov, to je podjetje Biring, d. o. o. iz Trzina, je kot investitor reguliral tok struge odvodnika Motnica na rob nepremičnine in posledično prestavil most na mesto, kjer je sedaj zgrajen.

2. točka (1) odstavka 149. člen (obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja) Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06-uradno prečiščeno besedilo, 66/06-odl. US, 70/08, 108/09, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15 in 102/15) med obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja uvršča tudi odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode. V času podpisa predpogodbe je to področje urejal Zakon o varstvu okolja

(Uradni list RS, št. 32/93 in 1/96), ki je prav tako uvrščal tovrstne naloge med občinske službe.

Regulacija potokov, posebej če to predstavlja v prostoru odvodnik padavinskih odpadnih vod iz urbanih površin, je služba za katero prvenstveno skrbi lokalna skupnost. Konkretno Motnica predstavlja odvod padavinskih voda iz vzhodnega dela urbanih površin OIC Trzin ter bližnjega gozda, ki je pretežno močvirnat. Odvodnik odvaja padavinske vode pod zgrajeno štiripasovnico G2-104 in železniško progo Ljubljana-Šiška Kamnik-Graben proti jugu. Podjetje Biring, d. o. o. iz Trzina je tako svoj interes (pridobitev dela nepremičnin parc. št. 1193 in 1196, obe k.o. 1961-Trzin) plačalo s sofinanciranjem in sicer v obliki izvedbe regulacije odvodnika padavinskih voda, ki poteka po zasebnih nepremičninah in izgradnje novega mostu prek katerega poteka javni cestni promet, kar je sicer zakonska naloga lokalne skupnosti.

Županja Občine Domžale Cveta Zalokar Oražem je dne 27. 5. 1998 sklenila kupoprodajno predpogodbo z investitorjem – podjetjem Biring, d. o. o. iz Trzina, da se mu prodata dela nepremičnin parc. št. 1193, k.o. 1961-Trzin in parc. št. 1196, k.o. 1961-Trzin (v skupni izmeri cca. 1.500,00 m²) - zemljišče pred tedanjim objektom, kjer je imelo sedež podjetje Biring, d. o. o., Motnica 5 v OIC Trzin.

S predpogodbo je bilo dogovorjeno, da kupnino za nepremičnino plača kupec-podjetje Biring, d. o. o. iz Trzina tako, da se vrednost kupnine šteje kot sofinancerski delež Občine Domžale pri ureditvi struge odvodnika padavinskih voda (v okvir katere je sodil zgraditev novega mostu), saj bi za ureditev morala sicer poskrbeti občina sama (priloga 6).

Ker parcelacija še ni bila izvedena (v času podpisa pogodbe je potekala izgradnja državne štiripasovnice G2-104), je bila sklenjena kupoprodajna predpogodba, sicer bi bila že tedaj sklenjena kupoprodajna pogodba.

Kupec je svojo obveznost v celoti izpolnil v letu 2007, zato je Občina Trzin kot univerzalni pravni naslednik Občine Domžale, ki jo pogodbe tudi sicer oz. tudi na osnovi 38. člena Pogodbe o razdružitvi skupnega premoženja občin Domžale in Trzin, Opr.št. SV 75/99 (Uradni vestnik OT, št.12/99) zavezujejo, bila zavezana skleniti kupoprodajno pogodbo, da se je lahko izvedla zemljiškoknjižna vknjižba. Kolikor tega ne bi izvedla, bi kršila predpogodbena določila in bi ji to naložilo sodišče, pri čemer bi za občino nastali dodatni stroški tako glede odvetniških storitev kot odškodninskih zahtevkov zaradi neizpolnitve predpogodbe, kot to določa 9. člen (dolžnost izpolnitve obveznosti) Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07-uradno prečiščeno besedilo).

Župan Anton Peršak je na podlagi predpogodbe dne 23. 1. 2009 (priloga 6) sklenil pogodbo št. 17/2009, ki samo izpolnjuje pogodbene obveznosti, ki jih je s predpogodbo prevzela Občina Domžale v enakem obsegu, kot prvotna predpogodba iz leta 1998. Torej prenos lastninske pravice v obsegu cca. 1.500,00 m². Namesto dela nepremičnine parc. št. 1196, k.o. 1961-Trzin je bila v novo pogodbo vključena sosednja nepremičnina parc. št. 1200/1, k.o. 1961-Trzin, vendar v enakih prostorskih okvirih in tudi sama raba in kakovost novo vključene nepremičnine je identična prej vključeni nepremičnini (sliki 8. in 9.).

Tako so bile s pogodbo št. 17/2009 z dne 23. 1. 2009 na podjetje Biring skupina, d. o. o. iz Trzina (priloga 7) prenešene nepremičnine parc. št. 1193/4, 1193/5 in 1193/6, vse k.o. 1961-Trzin ter nepremičnina parc. št. 1200/1, k.o. 1961-Trzin v skupni izmeri 1.520,00 m².

Nepremičnini parc. št. 1193/2 in št.1193/3, obe k.o. 1961-Trzin, sta ostali v lasti Občine Trzin.

Po mojem mnenju je Občina Trzin, kot univerzalni pravni naslednik Občine Domžale, po pogodbi o razdružitvi SV751/99 (Uradni vestnik OT, št. 12/99) in po načelu »pacta sunt servanda« oz. pogodbe se izvršuje, opredeljen v 9. členu (dolžnost izpolnitve obveznosti) Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07-uradno prečiščeno besedilo) ravnala in izpeljala postopke pravilno in korektno, kar velja tako za takratnega župana kot občinsko upravo.

Glede na izraženo željo svetnikov po pravnem mnenju, smo za izdelavo le-tega zaprosili pri odvetnici Vlasti Rehar iz Rehar odvetniške pisarne iz Trzina, ki je pogodbo pripravila in ga prilagamo (Priloga 10).

Na vsa zbrana dejstva in podatke, pogodbo z leta 2009 so preverili tudi v okviru predkazenskega postopka kriminalistične preiskave, ki je bila uvedena na predlog nekaterih občinskih svetnikov v letu 2011, ni moč očitati nevestnega ravnanja ali oškodovanja ter odtujitve občinskega premoženja nekdanjemu županu Antonu Peršaku, niti ne Občini Domžale, saj je s predpogodbo pridobila sofinancerja obvezne gospodarske javne službe odvajanja padavinskih voda, ki je v pristojnosti lokalne skupnosti.

Finančne posledice: Stroški pravnega mnenja Rehar-odvetniške pisarne iz Trzina so stali 244,00 EUR. Sprejetje sklepa sicer nimam posebnih finančnih posledic za proračun Občine Trzin.

Predlog sklepa:

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 27/08-odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10-odl. US, 40/12-ZUJF in 14/15-ZUUJFO) in Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 2/06-uradno prečiščeno besedilo in 8/06) je Občinski svet Občine Trzin na 11. redni seji dne 10. februarja 2016 sprejel naslednji

SKLEP

Občinski svet Občine Trzin se je seznanil z realizacija kupoprodajne predpogodbe št. 35101-105/97-34, z dne 27. 5. 1998, sklenjeno med podjetjem Biring, d. o. o. iz Trzina in Občino Domžale.

Številka: 11-2/2016
Datum: 10. 2. 2016

Župan
Peter LOŽAR, l.r.