

OBČINA TRZIN

Župan Tone Peršak

Številka: 1i-1/12

Datum: 20.02.2012

1. Seznanitev občinskega sveta s potekom gradnje in zapleti v zvezi z gradnjo novega Vrtca Žabica in z možnostmi za nadaljevanje del oziroma za morebitno razdrtje pogodbe št. 209/2011, sklenjene med Občino Trzin in družbo Jelovica hiše d.o.o.

Namen: Seznanitev občinskega sveta z zapleti v zvezi z gradnjo vrtca in sprejem ustreznih sklepov

Pravna podlaga: Zakon o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 94/2007-UPB 2, 27/2008 Odl. US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 79/2009 in 51/2010), 18.čl. Statuta Občine Trzin (Ur.v. O.T. št. 2/99, 4/2000, 5/03, 2/06 in 8/06) in 32. čl. Poslovnika o delu občinskega sveta Občine Trzin (Ur.v. O.T. št. 3/99, 10/2000 in 5/2004)

Predlagatelj in poročevalec na seji: Župan Tone Peršak.

Obrazložitev predloga: Občinski svet je bil o poteku del in o zapletih v zvezi z gradnjo novega vrtca Žabica v Trzinu (v Mlakah) tekoče obveščan s poročili, ki jih je župan dolžan predložiti občinskemu svetu kot polletno poročilo o izvrševanju proračuna občine v tekočem letu, s poročili ob sprejemanju zaključnih računov proračunov v zadnjih letih, z odgovori na svetniška vprašanja na rednih sejah občinskega sveta in ne nazadnje s prispevki v občinskem glasilu Odsev. Občinski svet in še posebej nadzorni odbor sta bila seznanjena in sta tudi posebej obravnavala zaplet, do katerega je prišlo s prvim izvajalcem, izbranim na javnem razpisu za projektiranje in izvedbo gradbeno obrtniških del jeseni leta 2010, ko je bila Občina Trzin prisiljena izbranega izvajalca zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti odsloviti, saj je prišlo do neopravičljive zamude pri izvajanju del tako, kar zadeva projektiranje kakor tudi, kar zadeva izvedbo del na gradbišču. Po prekinitvi pogodbe z družbo SGP Tehnik d.d. iz Škofje loke je Občina Trzin na podlagi Zakona o javnem naročanju in zbranih predhodnih informacij povabila k sklenitvi pogodbe družbo Jelovica hiše d.o.o., ki je bila pred tem že vključena v pripravo projekta in je tudi že začela in skoraj zaključila dela za izdelavo (montažnega) objekta vrtca v svoji tovarni kot glavni podizvajalec prejšnjega izvajalca del, družbe SGP Tehnik d.d. Družba Jelovica hiše d.o.o. je z naročnico Občino Trzin na podlagi postopka, izpeljanega na osnovi 2. in 3. točke prvega odstavka 29. čl. Zakona o javnem naročanju – 2, 19. avgusta 2011 podpisala Pogodbo št. 209/2011, sklenjeno »za izvedbo del do popolne funkcionalnosti po sistemu 'funkcionalni ključ v roke'« (gl. 6.čl. pogodbe, drugi odst.). S pogodbo so določene vse obveznosti obeh partnerjev tudi na podlagi Ponudbenega predračuna družbe Jelovica hiše d.o.o. (najprej predloženega v višini 1,751.000 € brez DDV in nato s pogajanjem usklajenega v višini 1,691.000 € brez DDV) v višini 1,691.000 € brez DDV, kar skupaj z DDV pomeni 2,029.200,00 € (gl. 3.čl. pogodbe). Pri tem ni odveč neuradno pojasnilo, da je bila družba Jelovica hiše d.o.o. zainteresirana za sklenitev takšne pogodbe tudi zato, ker je kot glavni podizvajalec prejšnjega izvajalca na podlagi že sklenjene pogodbe, že sodelovala v procesu priprave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in na podlagi teh projektov že izdelovala načrtovani montažni objekt v celotnem obsegu za vseh 10 načrtovanih oddelkov vrtca, kar se je v stvarnosti potrdilo tudi s tem, da je bil objekt na gradbišču postavljen vsega nekaj tednov po sklenitvi pogodbe. S podpisom pogodbe je družba Jelovica hiše d.o.o. prevzela tudi obveznost dokončanja izdelave PZI projektne dokumentacije

in se pri tem odločila obdržati dotedanjega podizvajalca za izdelavo projektov, družbo Esplanada d.o.o., ki je vsaj v osnovi PZI projektno dokumentacijo tedaj že pripravila tik pred prekinitvijo pogodbe z družbo SGP Tehnik d.d., vendar niti naročnik (izvajalec) niti Občina kot investitor še ni na to dokumentacijo podala svojih pripomb in dokumentacija torej še ni bila usklajena in ne potrjena. To dejstvo potrjuje tudi podatek, da je bil na sedežu občine dva dni pred podpisom pogodbe z družbo Jelovica hiše d.o.o. organiziran usklajevalni sestanek v zvezi s predlagano PZI projektno dokumentacijo, na katerem sta že sodelovala tudi tedanji direktor družbe Jelovica hiše d.o.o., g. Banič in predvideni drugi zastopnik iste družbe g. Triler. Vsa ta dejstva so pomembna zato, ker pričajo o tem, da je družba Jelovica hiše d.o.o. bila po našem prepričanju dobro seznanjena s projektom in še pred podpisom pogodbe z Občino Trzin tudi že s predlagano PZI projektno dokumentacijo, in da je potem tudi ves čas sodelovala v postopkih usklajevanja te dokumentacije, kar je glede na to, da je s podpisom pogodbe in potem še podizvajalske pogodbe z družbo Esplanada d.o. postala tudi naročnik te PZI projektne dokumentacije. Brez dovolj natančnega poznavanja projekta bi bilo nemogoče izdelovati in izdelati objekt ter ga v nekaj tednih po podpisu izvajalske pogodbe postaviti na deloma že pred podpisom pogodbe pripravljene temelje, pri čemer kvadratura površin izdelanega objekta v celoti ustreza kvadraturi, projektirani s PGD projektno dokumentacijo itd.

Vse te podrobnosti so pomembne zato, ker so predstavniki družbe Jelovica hiše d.o.o. tako rekoč takoj po podpisu pogodbe z občino (19. avgusta 2011) začeli pošiljati sporočila, da je dogovorjena in s pogodbo določena cena vseh del prenizka, in da bo družba Jelovica hiše d.o.o. imela zaradi te gradnje izgubo, kolikor Občina Trzin ne bo pristala na znatno zvišanje cene. Odgovor Občine Trzin oziroma podpisanega v njenem imenu je bil, da je glede na naravo pogodbe, sklenjene po sistemu "funkcionalni ključ v roke", mogoče samo preveriti, ali so za funkcioniranje objekta in glede na pričakovanja in upravičene želje osebja vrta, potrebna kakšna dodatna dela, ki niso bila predvidena niti s projektno nalogo niti jih ni bilo mogoče predvideti na podlagi Pravilnika o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrta, ki sta bila predpisana kot obvezni izhodišči ob razpisu in ne na podlagi PGD projektne dokumentaciji, ki je bila ob dogovorih in sklenitvi pogodbe z družbo Jelovica hiše d.o.o. že znana. Na podlagi tega medsebojnega sporočanja stališč in mnenj je bil 23. decembra 2011 med Občino Trzin in družbo Jelovica hiše d.o.o. podpisan Aneks št. 3 k pogodbi 209/2011, s katerim je občina omogočila izvedbo dodatnih del v višini 62.500 € brez DDV, s čimer je bila skupna pogodbeno vrednost GOI del zvišana na skupno 1,753.500 € brez DDV.

Vendar tudi ta aneks ni pomenil konca zapletov. Potem, ko je družba Jelovica hiše sklenila večino od doslej 18 podizvajalskih pogodb, na sklepanje katerih Občina Trzin nima nobenega vpliva, hkrati pa je v skladu z zakonom dolžna na podlagi t.i. situacij neposredno plačevati od nadzornega organa gradnje priznana izvedena dela podizvajalcev, se je izkazalo, da so pogodbeno določene vrednosti del teh podizvajalcev v izrazitem nesorazmerju z osnovno pogodbeno ceno, dogovorjeno in podpisano med Občino Trzin in družbo Jelovica hiše d.o.o., saj naj bi po mnenju slednje dejanska vrednost vseh potrebnih del znašala kar 2,191.429,13 € brez DDV, kot je družba Jelovica hiše d.o.o. navedla v svojem predlogu Ponudbenega predračuna k pogodbi št. 209/2011 na podlagi potrjene PZI projektne dokumentacije, predloženega z dopisom dne 11.1.2012, ki ga je po pogodbi bila dolžna pripraviti, vendar seveda v skladu s pogodbeno določeno vrednostjo GOI del in projektne dokumentacije. Svojo zahtevo družbo Jelovica hiše d.o.o., kot je razvidno iz priloženih dopisov, utemeljuje s trditvami, da je bila zavedena, češ da ni poznala PGD projektne dokumentacije, ko se je odločala za ponudbo Občini Trzin, kar je praktično neverjetno glede na to, da je družba

Jelovica hiše d.o.o. sodelovala pri projektiranju, ker se je projekt izdeloval glede na tehnologijo te družbe in glede na to, da je v času povabila k oddaji ponudbe in pogajanj o vrednosti vseh del v svoji tovarni že izdelovala objekt ustrezne velikosti. Bistvo trditve o zavedenosti je namreč v tem, da družbi Jelovica hiše d.o.o. ob sklepanju pogodbe ni bila znana kvadratura objekta, ki naj bi ga izdelala in postavila, in da je na podlagi projektne naloge sklepala, da je ta kvadratura bistveno nižja. Pri tej trditvi pa družba Jelovica hiše d.o.o. tudi navaja samo del besedila projektne naloge, ki govori o površinah, namenjenih otrokom in ne upošteva drugih delov besedila, ki govorijo o prostorih za osebje vrtca in gospodarskih prostorih. Poleg tega družba Jelovica očita Občini Trzin, da je s svojim vplivom na projektante dosegla, da je s PZI projektno dokumentacijo zahtevana nadstandardna izvedba vrtca, kar naj ne bilo tako po PGD projektni dokumentaciji. Tudi ta trditev je najmanj čudna, če upoštevamo, da je naročnik PZI projektne dokumentacije družba Jelovica hiše d.o.o., in da je tudi končna potrditev te dokumentacije v njeni pristojnosti.

Tako imamo sedaj na eni strani pogodbeno določeno vrednost vseh del, ki je glede na naravo pogodbe zavezujoča in jo je mogoče spremeniti samo ob izpolnjenih zelo strogih v tem primeru po našem prepričanju neobstoječih pogojih, v višini 1,753.500 € brez DDV in na drugi strani seštevek zneskov iz vseh podizvajalskih pogodb in deleža, ki naj bi pripadal družbi Jelovica hiše d.o.o. v višini 2,191.429, 13 € brez DDV, za katerega pa niti tega ne vemo, ali je res dokončen. Nimamo pa po pogodbi obveznega predračuna, ki naj bi bil izdelan na podlagi potrjene PZI projektne dokumentacije in bi moral biti skladen s pogodbeno ceno in zato tudi nimamo dejanske osnove za potrjevanje začasnih situacij in plačila izvajalca in podizvajalcev. Zato smo plačila doslej, razen v primeru prve začasne situacije, ki pa je v največji meri bila izstavljena ravno za dela glavnega izvajalca (objekt in del drugih gradbenih del), družbe Jelovica hiše d.o.o., izvajali doslej samo v povsem nespornih delih situacij v skladu z mnenji organa nadzora, družbe Debing d.o.o., vendar je ne glede na to odločitev in dodatne spore ter zaplete, do katerih vsled tega prihaja, zdaj, ko poznamo vse podizvajalske pogodbe, ki jih ob dospelosti prve začasne situacije še zdaleč nismo poznali, že jasno, da je glede na sklenjene podizvajalske pogodbe in glede na pogodbeno določeno vrednost vseh del delež, ki je bil že izplačan družbi Jelovica hiše d.o.o. tako visok, da skupaj s skupno vrednostjo sklenjenih podizvajalskih pogodb znatno presega pogodbeno vrednost vseh del. To pomeni, da podizvajalci preprosto ne bodo mogli biti plačani v višini, ki izhaja iz pogodb med njimi in družbo Jelovica hiše d.o.o. To je, kar velja poudariti, tudi posledica nedorečene in nedodelane zakonodaje, ki po eni strani določa, da mora investitor neposredno plačevati zahtevke podizvajalcev, ki izhajajo iz pogodb med izvajalcem in podizvajalci, pri čemer pa investitor nima nikakršne možnosti vplivati na te pogodbe ali preprečiti sklepanje pogodb, ki bodo nesorazmerne z osnovno pogodbo med investitorjem in izvajalcem.

Položaj je potemtakem skrajno zapleten in vprašanje je, ali je sploh še obvladljiv. Imamo sklenjeno pogodbo »na ključ«, ki je sklenjena v skladu z zakonom. Imamo 18 podizvajalskih pogodb, po katerih skupna določena vrednost del podizvajalcev nikakor ni v ustreznem razmerju z vrednostjo vseh del po osnovni pogodbi št. 209/2011. Doslej so bile izstavljene štiri začasne situacije, ki so bile razen prve, plačane samo deloma, četrto pa smo bili prisiljeni v celoti zavrniti, kajti če bi te s pogodbo neuskklajene situacije potrdili in plačali v celoti, bi bil pripadajoči delež za izvajalca, družbo Jelovica hiše d.o.o. še v večji meri preplačan, hkrati pa bi nedvomno zmanjkalo sredstev vsaj za tretjino podizvajalcev, ki bodo izvajali dela v zaključnem delu gradnje. Naj k temu dodamo še podatek, da je medtem družba Jelovica hiše d.o.o. na sodišče vložila tudi zahtevke za izvršbo za tisti del svojih zahtev, ki bi ga Občina Trzin po njenem mnenju, čeprav ni podlage za to v pogodbi, že morala plačati, in da je sodišče v skladu s prakso sprejelo sklep o izvršbi; občina Trzin je seveda na ta sklep v

ustreznem roku vložila ugovor, vendar razplet tega dela zgodbe v času priprave tega gradiva še ni znan.

Kot podporno gradivo k tej obrazložitvi prilagamo:

1. Pogodbo št. 209/2011, sklenjeno med družbo Jelovica hiše d.o.o. in Občino Trzin,
2. vse tri doslej sklenjene anekse k pogodbi št. 209/2011;
3. fotokopije vseh med izvajalcem in podizvajalci doslej sklenjenih oziroma Občini Trzin znanih pogodb,
4. Fotokopije vseh pomembnejših dopisov Občine Trzin družbi Jelovica hiše d.o.o. in dopisov Družbe Jelovica hiše d.o.o. Občini Trzin v času od sklenitve pogodbe št. 209/2011 do dneva priprave gradiva za izredno sejo OS,
5. zapisnike pomembnejših sestankov med predstavniki Občine Trzin in družbo Jelovica hiše d.o.o., na katerih so bila obravnavana vprašanja, bistvena za razumevanje položaja in
6. Sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani o izvršbi, opr. št. VL 15724/2012 in Ugovor Občine Trzin.

Finančne posledice: Obravnava predloženega gradiva sama po sebi ne bo imela nikakršnih posledic za proračun Občine Trzin, razen v primeru, če občinski svet sklene, da je smiselno pogodbo z družbo Jelovica hiša d.o.o. spremeniti tako, da se veljavni pogodbeni znesek zviša za več kot za 18.000 € z DDV.

Predlog sklepa – Sklep bo oblikovan v okviru razprave na seji občinskega sveta.

Občinski svet Občine Trzin je na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS št. 94/2007 – UPB2, 27/2008 – Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21./07-18, 76/2008, 79/09 in 51/2010), 18.čl. Statuta Občine Trzin (Ur.v. O.T. št. 2/99, 4/2000, 5/03, 2/06 in 8/06) in 33. čl. Poslovnika o delu občinskega sveta Občine Trzin (Ur.v. O.T. št. 3/99, 10/2000 in 5/2004) na 1. izredni seji 29. 2. 2012 sprejel

SKLEP

Št. 1i-1/2012
Datum: 29. 02. 2012

Župan
Anton Peršak l.r.