



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

OBČINA LENART
Trg Osvoboditve 7
2230 LENART

Številka: 032-2/2015
Datum: 19. februar 2017

ŽUPAN mag. Janez KRAMBERGER, dr. vet. med.

**ZADEVA: KONČNO POROČILO O NADZORU INVESTICIJE SANACIJE KLETNIH
PROSTOROV MATIČNE KNJIŽNICE LENART**

ZVEZA: Letni program dela Nadzornega odbora Občine Lenart za leto 2016 in Napoved nadzora z dne 21. aprila 2016

1. UVOD

Nadzorni odbor Občine Lenart (v nadaljevanju NO) je v skladu s svojim letnim programom dela za leto 2016 v mesecu maju 2016 izvedel nadzor nad investicijo sanacije kletnih prostorov Matične knjižnice Lenart (v nadaljevanju MKL).

Nadzor je bil opravljen dne 9., 16. in 17. maja v prostorih Občine Lenart.

V nadaljevanju so navedene postavke/področja nadzora, sodelujoči, ugotovitve, ocene in mnenja ter priporočila (v skladu s 14. členom Poslovnika NO Občine Lenart).

Datum in čas nadzora:

- 9.5.2016 od 11:00 do 15:00
- 16.5.2016 od 15:00 do 20:00
- 17.5.2016 od 12:00 do 20:00

Nadzorovanec:

- Občina Lenart

Nadzorniki :

- g. Janez Karo
- ga. Albina Benko
- ga. Jožica Krajner

Sodelujoča pri nadzoru :

- g. Dukarič Jože, višji svetovalec za družbene dejavnosti
- g. Banič Marjan, podžupan Občine Lenart



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

2. UGOTOVITVENI DEL

NO je na podlagi napovedni nadzora z dne 21. aprila 2016 izvedel nadzor, v katerem je od Občine Lenart (v nadaljevanju občina) zahteval naslednjo dokumentacijo:

- razpis, pogodbe in vse situacije s prilogami, ki so nastale z izvajalcem in vsebino del,
- dokumenti o izboru izvajalca,
- vsi dogovori z izvajalcem,
- nadzor naročnika nad delom izvajalca,
- ter dokumenti o izvedbi posla in plačila.

Občina je predložila dokumentacijo in pojasnila, kot je navedeno v nadaljevanju.

Nadzor sanacije gradbenih del v letih 2014 – 2015 je povezan z izgradnjo prizidka MKL, ki je bil dokončan leta 2002, zaradi česar je bila v nadzor zajeta celotna dokumentacija od pričetka investicijskih del v gradbena dela od leta 2000 naprej.

NO ugotavlja, da je občina v letu 2014 izkazala stroške sanacije objekta MKL v višini 88.383,28 EUR in v letu 2015 v višini 144.587,92 EUR. Skupaj so stroški sanacije MKL v letu 2014 in 2015, ki je bila dokončana v letu 2002, ob čemer so se takoj pojavili problemi z odvodnjavanjem objekta in zalivanjem kletnih prostorov, znašali 264.204,95 EUR.

NO se je usmeril v preveritev razlogov za sanacijo objekta MKL in s tem povezanih dodatnih visokih stroškov, zaradi neustrezne izgradnje objekta v letu 2000 do 2002. Ugotovljeno je bilo namreč, da je znašala celotna investicija v gradnjo objekta 103 mio SIT (po zadnjem znanem tečaju je to cca. 429 tisoč EUR), medtem ko znašajo stroški sanacije objekta, ki je bila izvedena v letih 2014 in 2015, skupaj 233 tisoč EUR in so nesorazmerno visoki, glede na prvotni vložek, kljub dodatnim pridobitvam, ki jih navaja občina (npr. dohod za invalide).

2.1. Investicija v izgradnjo knjižnice v letih 2000-2002

NO je preveril dokumentacijo, povezano z izgradnjo prizidka in adaptacije MKL, v obdobju 2000 do 2002, ki je bila, zaradi neustrezne gradnje, predmet sanacije v letih 2014-2015.

V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za graditev prizidka in adaptacije MKL, je bila s strani občine pridobljena dokumentacija:

- podjetja Komunaprojekt d.o.o. št. 7110/00, ki je izdelalo načrt arhitekture, ureditve okolja in kanalizacije,
- podjetja Merc konstrukcijski biro d.o.o. št. 1/100/91/00, katero je izdelalo načrt statike in konstrukcije,
- podjetja Enerko d.o.o. št. 57/2000, ki je izdelalo študijo požarne varnosti, načrt elektroinštalacij in načrt strojnih inštalacij.

Na tej podlagi je občina dne 07.08.2000 pridobila gradbeno dovoljenje.

Kot najugodnejši izvajalec je bila, na podlagi prispelih ponudb, in na predlog strokovne komisije o pregledu in ocenitvi ponudb in predlogov, za najugodnejšega ponudnika, za gradnjo prizidka in adaptacijo MKL, ter sklepa župana dne 05.09.2000, izbrana družba Lipa - Proizvodno trgovska zadruga z.o.o., Kraigherjeva 19, Lenart.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

Z izvajalcem, družbo Lipa z.o.o., je Občina kot naročnik, **dne 18.09.2000**, sklenila **gradbeno pogodbo št. 35104-5/2000**. Predmet same pogodbe je bila gradnja prizidka in adaptacija MKL, katere dela se bodo izvajala na osnovi projektov, ki so jih izdelali Komunaprojekt d.d., Enerko d.o.o. in Merc Konstrukcijski biro d.o.o. V pogodbi je bila dogovorjena fiksna pogodbeni cena **74,772.025,65 SIT, kar znaša 359 tisoč EUR** (preračunano po srednjem tečaju BS na dan 18.09.2000), vključno z 19% davkom na dodano vrednost. Cena je bila dogovorjena po sistemu »funkcionalni ključ na roke«. Obračunavanje opravljenih del je bilo dogovorjeno z izstavitvijo začasnih mesečnih situacij ter končne situacije in s potrditvijo situacije s strani naročnika v osmih dneh od prejema situacije. V 10. čl. pogodbe se je izvajalec zavezal in prevzel odgovornost za izvedbo del po tehnični dokumentaciji po veljavnih standardih ter tehničnih predpisih. V primeru spora o kvaliteti uporabljenega materiala je merodajen izvid pooblaščenca zavoda za raziskave materialov in konstrukcij. Prav tako je bila dogovorjena vnovčitev bančne garancije za dobro izvedbo posla, v kolikor izvajalec, med drugim, ne zagotavlja predpisane kvalitete del. 11. čl. pogodbe, ki vsebuje določila o predaji in prevzemu del, je določal, da v kolikor pogodbeni stranki s primopredajnim zapisnikom ugotovita, da mora izvajalec določena dela dokončati, popraviti ali jih mora izvajalec ponovno izvesti, pa tega ne stori v odgovorjenem roku, sme naročnik, na izvajalčev račun, angažirati drugega izvajalca. V 12. čl. pogodbe je bila s strani izvajalca podana **garancija za kakovost** izvedenih del, **v roku dveh let** od prevzema del. Ob prevzemu je naročnik bil dolžan pregledati izvršena dela po tej pogodbi, morebitne napake pa vpisati v zapisnik o prevzemu in sporazumno določiti rok za njihovo odpravo. V kolikor izvajalec ne bi odpravil napak v dogovorjenem roku, jih je po načelu dobrega gospodarja, upravičen odpraviti naročnik na račun izvajalca, za pokritje stroškov pa lahko naročnik vnovči bančno garancijo. V 13. čl. pogodbe se je izvajalec zavezal, da na naročnikovo zahtevo, ugotovljene napake v garancijski dobi odpravi v dogovorjenem roku.

S strani naročnika, nadzorni organ nad izvajanjem gradnje, po Zakonu o graditvi objektov, v pogodbi, ni bil določen, za odgovorno vodjo del pa je bil, s strani izvajalca, imenovan Franc Senekovič. Za naročnika je pogodbo podpisal župan Ivan Vogrin, kot zastopnik naročnika pa je bil v 15. čl. pogodbe določen Jože Dukarič.

Dne 26.09.2000 je bilo s sklepom o izbiri izvajalca **za izvedbo nadzora** izbrano podjetje **ISB d.o.o., katerega direktor je Metod Krajnc**. Dne 01.10.2002 je bil sklenjen aneks k pogodbi zaradi povečanja investicijske vrednosti gradnje objekta in podaljšanja roka izvedbe gradbenih del v višini 502.467,00 SIT. Predmet pogodbe je bil strokovni nadzor nad izvedbo gradnje prizidka in adaptacijo MKL, v obsegu storitev po Zakonu o graditvi objektov. Izvajal se je gradbeni nadzor, strojnoinstalacijski nadzor, elektroinstalacijski nadzor in sodelovanje na tehničnem pregledu.

Za dodatna dela iz naslova gradnje dodatne etaže MKL so bili z izvajalcem Lipa z.o.o. v letu 2001 podpisani tudi trije aneksi, in sicer aneks št. 1 dne 23.04.2001 za 107,902.560,89 SIT, aneks št. 2 dne 12.10.2001 za 106,016.827,49 SIT in nato 19.10.2001 aneks št. 3. **v končni višini 103,206.118,89 SIT, kar znaša 469 tisoč EUR** (preračunano po srednjem tečaju BS na dan 19.10.2001)

Iz vsega navedenega je ugotoviti:

- da se je gradnja izvajala na podlagi projektov, ki so jih izdelale družbe Komunaprojekt d.d., Enerko in Merc Konstrukcijski biro d.o.o.,
- da je bila za izvajalca gradbenih del izbrana družba LIPA z.o.o., s katero je bila dne 18.09.2000 sklenjena gradbeni pogodba št. 35104-5/2000 in nato v letu 2001 še aneksi za dodatna dela
- da je bil s strani izvajalca gradbenih del za odgovornega vodjo del imenovan Franc Senekovič,
- da je bila za opravljanje strokovnega nadzora dne 26.09.2000 imenovan Metod Krajnc iz družbe ISB d.o.o.
- da je bil za izvajanje pogodbe kot zastopnik Občine imenovan Jože Dukarič

Sama vrednost investicije gradbenih del je znašala 103 mio SIT ali 469 tisoč EUR.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

Ugotovitve od tehničnega prevzema objekta naprej do sanacije objekta - od 2002 do 2011

NO je pri preveritvi nadaljnje dokumentacije ugotovil, da že ob prvem tehničnem pregledu objekta, leta ni zadostil vsem pogojem za prevzem objekta oz. za izdajo uporabnega dovoljenja. Prav tako je ugotovil, da je prišlo v obdobju po tehničnem prevzemu objekta do številnih dopisovanj, predvsem med investitorjem Občino in izvajalcem del, družbo Lipa z.o.o., vendar klub temu napaka (zamakanje kletnih prostorov knjižnice) ni bila odpravljena v sklopu prvotne investicije, prav tako se ni določila odgovorna oseba niti se ni pristopilo k reševanju težave s pravnimi sredstvi.

Po ugotovitvah NO je bil prvi tehnični prevzem objekta opravljen dne 29.08.2002, o čemer je bil sestavljen zapisnik o tehničnem prevzemu objekta št. 35104-277/2002-3, pri katerem sta prisostvovala predstavnik investitorja, Občine, Avgust Zaverinik in Jože Dukarič, predstavnik izvajalca Lipa z.o.o., Franc Senekovič - vodja gradbenih del in predstavnik strokovnega nadzora, Metod Krajnc. Tehnični pregled objekta je opravil izvedenec za gradbena dela INGRA, Stanislav Klemenčič, ki je ugotovil, da je potrebno predložiti poročilo geologa o pregledu temeljenja tal in geodetski posnetek z vrisom v kataster. Za odpravo pomanjkljivosti je bila investitorju dne 02.10.2002 izdana odločba št. 35104-277/2001-4.

Na tej podlagi je družba Geokal d.o.o., z mesecem oktobrom 2002 sestavila Poročilo o izvršenem geotehničnem nadzoru in pogojih temeljenja novega prizidka knjižnice v Lenartu. Iz poročila izhaja, da so se na JV vogalu gradbene jame iz brežin **izcejale manjše količine talnih – izcednih vod**, ki so delno razmočile nasutje v tem delu gradbene jame, zato je bil izvajalec opozorjen, da je potrebno pred izvedbo podbetonov obvezno razmočena oz. rahljana mesta sanirati. Prav tako je bil izvajalec opozorjen na obvezno drenažo z gravitacijskim iztokom ob vkopanih stenah oz. temeljih in priporočali zasip kletnih sten s prodno peščenimi zemljinami, vsaj v širini 50-60 cm ob vkopanih stenah. Iz poročila ni razvidno kdaj natančno so se dela družbe Geokal d.o.o. opravljala in kdaj in na kakšen način je bil izvajalec obveščen oz. opozorjen o ugotovitvah.

Dne 24.02.2003 je izvajalec Lipa z.o.o. predložil poročilo Prikaz sanacije vlage, iz katerega izhajajo opravljena sanacijska dela, ki so bila zaznana že ob izkopu gradbene jame oktobra 2002. Po opravljenih sanacijah, ki so si sledile v obdobju od oktobra 2000 do novembra 2002 (na koncu tudi vgradnja črpalke), je bilo ugotovljeno, da je bila sanacija uspešna, saj ni bilo nobenih pojavov morebitne vlage. S tem se je strinjal tudi nadzornik Metod Krajnc, ki je navedel, da je rešitev dobra in smiselna, kajti druge rešitve, vsaj v fazi gradnje, ni bilo možno zagotoviti, ker je bil izvajalec vezan na skupni jašek na dvorišču knjižnice.

Ponovni tehnični pregled objekta je bil opravljen dne 27.02.2003 o čemer je bil sestavljen zapisnik o tehničnem prevzemu št. 35104-277/2002-6. Sestavni del zapisnika je tudi zapisnik izvedenca iz gradbene stroke INGRA Stanislav Klemenčič s.p., ki je pripomnil, da mora biti rešitev drenaže podpisana s strani nadzora, projektant pa naj reši prostore v kleti z ustreznim prezračevanjem oz. klimo ali pa se naj prostori ustrezno funkcionalno zamenjajo.

Dne 07.03.2003 je odgovorni nadzornik gradbenih del Metod Krajnc (Inženirsko statični biro d.o.o.), ki pri ponovnem pregledu ni sodeloval, v pisni izjavi navedel, da po ponovnem pregledu dokumentacije in s seznanitvijo zapisnika, ugotavlja, da je predlagana tehnična rešitev odvodnjavanja zalednih vod ustrezna, zato z vidika gradbenega nadzora ni zadržkov za izdajo uporabnega dovoljenja.

Dne 16.04.2003 je Upravna enota Lenart izdala Občini uporabno dovoljenje št. 35014-277/2002-7 za uporabo dograjene in adaptirane MKL.

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja so se pojavile težave z zamakanjem objekta, ki so bile nato predmet ogledov, dopisovanja in sanacij, kot sledi v nadaljevanju.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

Zaradi težav z zamakanjem objekta MKL, je občina na izvajalca del, Lipa z.o.o., dne 13.08.2004 naslovila dopis za sanacijo objekta, v katerem je pozvala izvajalca k izdelavi ustreznega sanacijskega načrta, ki bo trajno odpravil zamakanje objekta in vdore vode skozi sifone v objekt in ga bodo ocenili ustrezni strokovnjaki ter pozivom, da najkasneje do dne 10.09.2004 odpravi pomanjkljivosti po izvedenem kvalitetnem pregledu MKL, ki je bil dne 06.08.2003, in po katerem bi morala občina sanirati napake do dne 10.01.2002. Prav tako je občina izvajalca pozvala, da jo obvesti o odpravi napak tako, da bo lahko opravljen novi pregled izvedenih del po zapisniku.

Izvajalec Lipa z.o.o., je kot odgovor na poziv, na Občino, dne 24.08.2004 naslovil dopis, da krivda problematike zamakanja ni na njihovi strani. V dopisu je izvajalec navedel, da je sanacija zamakanja MKL posledica več faktorjev, in da kot izvajalec ne bežijo od krivde, prav tako so v okviru svojih obveznosti naredili več kot se lahko pričakuje, problematiko pa so uredili tako, da ne prihaja do večjih škod.

V sklopu sanacije so na svoje stroške že izvedli naslednja dela:

- sanacijo vodnjaka,
- iztrganje estriha in poda v pravljlični sobi,
- dodatno hidroizolacijo v pravljlični sobi, z napravo novega estriha in laminatnega poda,
- sušilni omet in predstensko oblogo v tej sobi ter odkop ob jašku s pregledom zunanje hidroizolacije in zasipom z gramozom,
- odkop mesta zamakanja vogala v kleti s popravilom hidroizolacije,
- celotno predstensko oblogo v arhivu knjižnice (klet)
- ter druge manjše posege.

Hkrati so navedli, da so v sanacijo in iskanje rešitev vložili veliko časa in denarja, vendar so ugotovili, da so ob tem prišli do mnogih problemov, ki pa jih sami ne bodo mogli rešiti. Do nastanka problematike zamakanja so pripeljala naslednja dejstva:

- objekt kot tak je bil projektiran brez predhodnih raziskovalnih vrtin, zaradi česar se tudi ni ugotovil vodostaj zalednih vod,
- možen je bil le minimalni 0,5% padec navezave na obstoječo kanalizacijo,
- objekt je bil projektiran brez drenažnega odvodnjavanja zalednih vod in zasipom z obstoječim izkopsnim materialom.

Glede na to so že ob izvedbi ugotovili težave z zalednimi vodami, vendar so se dela izvajala v sušnem obdobju, zato teh ni bilo veliko. Vseeno so izvedli dodatna dela za preprečitev težav. Vendar so v času vseh sanacij prišli do ugotovitve, da je problem v veliki količini zalednih vod. Dodatni problem pa je predstavljal tudi obstoječi ulični kanalizacijski sistem, ki ob večjih nalivih ni bil sposoben odvajati vode. Na koncu je izvajalec kot rešitev predlagal tudi sanacijo ulične kanalizacije, če pa to ne bi zadostovalo, pa predprojektiranje izvedbe kleti v »kesonsko« izvedbo.

Izvajalec zaključuje, da med izvajanjem del niso ugotovili te problematike, kesonska izvedba z hidroizolacijo med dvema zidovoma pa tudi ni bila projektirana, zato krivda ni na njihovi strani in tudi stroški takšne izvedbe ne.

Občina je podala odgovor na predhodni dopis izvajalca 24.08.2004 šele dne 09.02.2006 (podpisan mag. Ivan Vogrin, župan), v katerem je izvajalca, zaradi vedno večjih težav z vlago v kletnih prostorih knjižnice, ponovno pozvala k proučitvi razmer glede vdora vlage v objekt in pripravi strokovne rešitve sanacijskega programa, ki bo trajno omogočil koriščenje kletnih prostorov, z rokom izvedbe do 28.02.2006.

Dne 17.02.2006 je v odgovoru na dopis izvajalec Lipa z.o.o. navedel, da so spremljali zadeve in da so bile takratne ugotovitve, ki so bile zapisane v dopisu z dne 24.08.2004 pravilne.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

Na tej podlagi je bil dne 14.06.2006 opravljen sestanek med predstavniki Občine (Avgust Zavernik in Jože Dukarič), predstavniki izvajalca (Franci Senekovič- odgovorni vodja del in Saša Horvat, odgovorna oseba izvajalca) in nadzornikom Metodom Krajncem.

Sprejeti so bili sklepi:

- da izvajalec del najkasneje do dne 25.06.2006 pristopi k izvedbi dogovorjenih del,
- da se izvede sanacija odtočne kanalizacije z ustreznimi padci,
- da se sanirajo estrihi v računalniški učilnici in na novo položi talna obloga,
- da pooblaščen izvajalec na stroške Lipe z.o.o. prestavi inštalacije za uporabo računalniške učilnice,
- da izvajalec Lipa z.o.o. izvede zamenjavo podbojev vrat v kletnih prostorih in
- v kolikor v roku 3-4 mesecev po izvedbi del ne bo opaznega izboljšanja, se bodo sprejele nove odločitve o sanacijskih ukrepih.

Po tem sestanku ni bilo zaznanih razgovorov z izvajalcem Lipa z.o.o. niti s projektantom Komunaprojekt d.o.o. ali kom drugim.

Naslednji dopis, ki ga je občina naslovila na izvajalca Lipa z.o.o. je datiran z dne 12.01.2011 (podpisan mag. Janez Kramberger, župan), in sicer Poziv k odpravi napak na objektu »Prizidek Knjižnica Lenart«. V tem dopisu občina poziva izvajalca Lipa z.o.o. k odpravi napak v kletnih prostorih MKL (zaradi ponovnega večjega vdora vlage v kletne prostore), in sicer, da le-te odpravi čimprej in prične z ustrežno sanacijo, ter prostore usposobi za njihovo uporabo. V nasprotnem bo občina primorana za sanacijo angažirati tretjo osebo, medtem ko bo od Lipe z.o.o. zahtevala povračilo škode, zaradi neizpolnitve pogodbe.

Lipa z.o.o. je dne 19.01.2011 odgovorila na poziv Občine in navedla, da je v skladu z 662. členom ZOR (ZO), ker v času izvajanja del ni mogla opozoriti na napake v projektu, njena krivda izključena.

Z tem dopisom Občini so se medsebojni dogovori med izvajalcem Lipa z.o.o. in naročnikom Občino Lenart končali, brez izvedenih ukrepov Občine, kot jih je predvidevala sklenjena gradbena pogodba št. 35104-5/2000 ter obligacijska zakonodaja. Posledično je bila v letih 2014-2015 izvedena sanacija objekta - kletnih prostorov, strošek te sanacije, ki je presegal 50% vrednosti investicije, pa je bil predmet nadaljnje obravnave s strani NO v točki 2.2. tega poročila.

Ugotovitve nadzornega odbora.

NO ugotavlja, da je za izvajanje obligacijskih razmerij merodajen Obligacijski zakonik, in sicer je bil času podpisa gradbene pogodbe št. 35104-5/2000, kot temeljni zakon za pripravo gradbene pogodbe, v veljavi Zakon o obligacijskih razmerjih – ZOR (Uradni list SFRJ, št. 29/78, 39/85, 45/89 – odl. US, 57/89, Uradni list RS, št. 88/99 – ZRTVS-B, 83/01 – OZ, 30/02 – ZPlaP in 87/02 – SPZ). Le-ta je gradbeno pogodbo obravnaval v XIII. poglavju, v členih od 630 do 647. Dne 01.01.2002 je ZOR nadomestil Obligacijski zakonik – OZ (Ur. L. RS št. 83/2001), ki je je po vsebini XII. poglavja – gradbena pogodba, v členih od 649 do 665, povsem enak vsebini XIII. poglavja ZOR. Hkrati je potrebno pri gradnji upoštevati določila Zakona o gradbenih objektih (Ur.l. RS št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15).

NO je mnenja, da niti izvajalec Lipa z.o.o., niti projektant Komunaprojekt d.o.o., nista storila vsega kar predvidevajo sklenjena pogodba in OZ in ZOR, niti Občina ni zavzela vseh ukrepov, ki so ji bili, zaradi zaznanih težav, na voljo. In sicer bi NO opozoril na naslednje, kar v obligacijskem razmerju med naročnikom izvajalcem in projektantom ni bilo upoštevano:



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

- Izvajalec odgovarja za morebitne pomanjkljivosti zemljišča, na katerem je zgrajena gradba, ki se pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del, razen če je specializirana organizacija dala strokovno mnenje, da je zemljišče primerno za gradnjo, in se med gradnjo niso pojavile okoliščine, ki bi bile vzbujale dvom o utemeljenosti strokovnega mnenja. To velja tudi za projektanta, če izvira napaka gradbe iz kakšne napake v načrtu. Te njune odgovornosti ni mogoče s pogodbo niti izključiti niti omejiti (662. čl. OZ)
- Če izvajalec opazi pomanjkljivosti v projektni dokumentaciji po kateri gradi objekt, mora nanje nemudoma opozoriti investitorja in projektivno podjetje.
- Oseba, ki izvaja strokovno nadzorstvo, mora pravočasno obveščati investitorja o vseh pomanjkljivostih, ki jih ugotovi med gradnjo.
- Glede odgovornosti za napake gradbe se uporabljajo ustrezne določbe iz poglavja OZ o podjemni pogodbi (660 čl. OZ). In sicer je naročnik dolžan pregledati izvršeno delo, brž ko je to po običajnem teku stvari mogoče, in o ugotovljenih napakah nemudoma obvestiti podjemnika (633. čl. OZ). Skrite napake - če se pozneje pokaže kakšna napaka, ki je pri običajnem pregledu ni bilo mogoče odkriti, se naročnik vseeno lahko sklicuje nanjo, s pogojem, da o njej obvesti podjemnika čim prej, najpozneje pa v enem mesecu, ko je bila odkrita. Po dveh letih od prevzema opravljenega posla se naročnik ne more več sklicevati na napake. (634. čl. OZ) Prenehanje pravice: naročnik, ki je podjemnika (v tem primeru izvajalca) pravočasno obvestil o napakah izvršenega posla, po enem letu od tega obvestila ne more več sodno uveljavljati svoje pravice. Če je naročnik o napakah pravočasno obvestil podjemnik, pa lahko tudi po izteku tega roka z ugovorom zoper njegov zahtevek za plačilo uveljavlja svojo pravico do znižanja plačila in do povračila škode. (635. čl. OZ)

Glede na navedeno NO ugotavlja, da Občina v zvezi z investicijo, ki je bila končana v letu 2002 o čemer je bil dne 29.08.2002 sestavljen primopredajni zapisnik, ni zastopala in dosledno uveljavljala dogovorjenih pravic iz 11. do 13. čl. gradbene pogodbe št. 35104-5/2000 z dne 18.09.2000, ter zakonskih določil ZO (ZOR) in ZGO. Iz opisa ugotovitev NO izhaja, da so bile vse težave, ki so bile nato predmet sanacije v letih 2014-2015 in so zahtevale visoka finančna sredstva, pravočasno zaznane ter predmet več dogovorov in dopisovanj, vendar brez vsake teže in posledic, saj odgovornost ni bila ugotovljena, odškodnine niso bile zahtevane in napake niso bile odpravljene v okviru prvotne investicije. Mnenje NO je, da Občina Lenart investicije ni izvedla odgovorno in gospodarno.

2.2. Dodatna vlaganja – sanacija objekta v letih 2014 in 2015

Po pregledu dokumentov od leta 2000 do 2002 in zbranih informacijah je razvidno, da so strokovni delavci Občine v letu 2010 ponovno opazili večji vdor vlage v kletne prostore MKL. Posledica omenjenega je bilo dejstvo, da je morala knjižnica del prostorov v kleti tudi opustiti, oziroma umakniti dejavnost iz njih (računalniška učilnica), preostali kletni prostori pa so bili zaradi velike prisotnosti vlage le delno uporabni.

Kljub večkratni zahtevi Občine do izvajalca del (LIPA z.o.o., Lenart) da v MKL v letih od 2000 do 2002, izvede sanacijo kletnih prostorov MKL, do tega ni prišlo, saj se omenjeni izvajalec del ni čutil krivega za nastalo situacijo (dokumenti: Občina, št. 35104-5/2000 z dne 9.2.2006 in št. 030-20011 z dne 12.1.2011 ter LIPA z.o.o., št. 35104-5/2000 z dne 17.2.2006 in št. 009/2011 z dne 19.1.2011).

Kot je razvidno iz omenjenih dokumentov podjetje LIPA z.o.o. ugotavlja, da vzroki zamakanja v kletnih prostorih MKL niso bili zaradi slabo izvedenih del, temveč zaradi neprimerno izbranega sistema izvedbe kleti, ki jo je predvideval projekt za izvedbo. Torej gre za napako projektne dokumentacije.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije je izvedlo javni razpis za izbiro občinskih investicij na področju kulture, ki naj bi se začel izvajati leta 2011 (JPR-OBI-2010). Ker Občina na razpisu najprej ni bila izbrana, je sprožila tožbo, katera je bila pozitivno rešena v korist Občine. Tako je Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, z odločbo št. 4111-16/2012- 4 z dne 12.4.2014 Občini odobrilo finančna sredstva za investicijsko vzdrževalna dela v MKL v višini 70 % od izstavljenih računov, vendar največ 201.714,86 EUR. Na podlagi omenjene odločbe je bila podpisana pogodba med Ministrstvom za kulturo Republike Slovenije in Občino, št.: 3340-14-100002 z dne 25.4.2014.

Sanacija vlage v MKL je bila tako izvedena v dveh fazah in sicer I. faza v letu 2014 in II. faza v letu 2015.

I. Faza

Razpis sanacije vlage v MKL št. 430-4/2014 z dne 14.10.2014 je bil oddan na portal javnih naročil dne 15.10.2014 in na portalu objavljen 17.10.2014. Iz zapisnika o javnem odpiranju ponudb št. 430-4/2014 z dne 23.10.2014 je razvidno, da je ponudbe poslalo 6 ponudnikov:

| Št. | Ponudnik | kraj | ponudbena cena |
|-----|-------------------------------|----------------|----------------|
| 1. | LIPA z.o.o. | Lenart | 177.180,11 EUR |
| 2. | MAP TRDE d.o.o. | Slov. Bistrica | 165.228,61 EUR |
| 3. | Gradbeno podjetje REMONT d.d. | Celje | 161.194,01 EUR |
| 4. | BETONICA d.o.o. | Maribor | 224.114,79 EUR |
| 5. | KUPOLA d.o.o. | Maribor | 133.004,44 EUR |
| 6. | KNUPLEŽ d.o.o. | Zg. Velka | 137.220,29 EUR |

Po preveritvi ponudbe (skladno s 77. Čl. ZJN – 2), ki je bila na osnovi edinega merila razpisne dokumentacije – najnižja cena, je bilo ocenjeno, da je bil najugodnejši izvajalec sanacije vlage v Knjižnici Lenart, podjetje **KUPOLA d.o.o. iz Maribora**, za ponudbeno ceno 133.004,44 EUR, vključno z DDV. Na podlagi omenjenega izbora izvajalca je bila podpisana pogodba med Občino Lenart in podjetjem KUPOLA d.o.o. iz Maribora, št. 17-2014 dne 7.11.2014.

II. Faza

Razpis sanacije vlage v MKL, št. 430-1/2015 z dne 25.5.2015 je bil ponovno oddan na portal javnih naročil. Iz zapisnika o javnem odpiranju ponudb št. 430-1/2014 z dne 19.6.2015 je razvidno, da so ponudbe poslali 4 ponudniki:

| Št. | Ponudnik | kraj | ponudbena cena |
|-----|---------------------|----------------|----------------|
| 1. | LIPA z.o.o. | Lenart | 131.200,51 EUR |
| 2. | SAGO GRAD d.o.o. | Maribor | 143.831,28 EUR |
| 3. | MILAN PINTARIČ s.p. | Gornja Radgona | 166.839,02 EUR |
| 4. | KUPOLA d.o.o. | Maribor | 136.649,74 EUR |

Po preveritvi ponudbe (skladno s 77. Čl. ZJN – 2), ki je bila na osnovi edinega merila razpisne dokumentacije – najnižja cena, je bilo ocenjeno, da je bil najugodnejši izvajalec sanacije vlage v Knjižnici Lenart podjetje **LIPA z.o.o. iz Lenarta**, za ponudbeno ceno 131.200,51 EUR, vključno z DDV. Na podlagi omenjenega izbora izvajalca je bila podpisana pogodba med Občino in podjetjem LIPA z.o.o. iz Lenarta, št. 430-1/2015 dne 27.7.2015.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

- a) Projektna dokumentacija FAZA I., št. 059-071-N-14, Sanacija vlage objekta - Knjižnica Lenart, oktober 2014.

Priloga k projektni dokumentaciji:

- ZRMK – DN 2005335: POROČILO o geomehanskih razmerah s predlogom ukrepov za sanacijo vlage objekta Knjižnice Lenart z dne 9.9.2014
- KEMA – OZNAKA 331-2014: Elaborat stanja vlažnosti objekta Knjižnica Lenart s predlogom sanacije vlažnih zidov v kletnih prostorih z dne 29.9.2014

- b) Projektna dokumentacija FAZA II., št. 059-071-N-14, Dostopna klančina in oporni zid 1,2 ob objektu – Knjižnica Lenart, september 2014.

Nadzor nad izvedbo del sanacije vlage v MKL je Občina naročila (naročilnica št. 0177/2014 z dne 23.9.2014) pri podjetju DUVAL INŽENIRING d.o.o. iz Maribora (ponudba št. 045-2014 z dne 15.9.2014). Nad celotnim izvajanjem del ter povezavo med izvajalci in investitorjem pa sta bdela strokovni delavec Občine Lenart g. Jože Dukarič in podžupan Občine Lenart g. Marjan Banič.

- c) Iz dokumenta podjetja KUPOLA Maribor d.o.o. z dne 16.10.2015 je razvidno, da je Občina kot naročnik, naročila fiksno zabetoniranje obstoječega vodnjaka na lokaciji pod stopniščem knjižnice Lenart. Omenjeno podjetje je Občino obvestilo, da se s tem posegom ne strinja in izključujejo odgovornost podjetja KUPOLA Maribor d.o.o. za kakršnokoli ponovno zamakanje objekta.

Glede nesmiselnega in nestrokovnega posega (zabetoniranje obstoječega vodnjaka) je v zgoraj omenjenem dokumentu podjetje KUPOLA Maribor d.o.o. podalo obrazložitev:

- vzrok zamakanja kleti je posledica nekvalitetnega zasipa z nepropustnim materialom in nefunkcioniranjem drenaže (drenaža ni bila povezana s kanalizacijo),
- vzrok je lahko nihanje nivoja podtalne vode v obstoječem zabetoniranem vodnjaku v kletnem nivoju.

Vodnjak je podjetje KUPOLA Maribor d.o.o. pri izvedbi I. faze sanacije vlage v knjižnici Lenart odprlo, nivo podtalnice v vodnjaku pa je v času sanacije zelo nihal, ob deževju je narasel celo do dna talne plošče.

Zadnje navodilo odgovornega geologa g. Muhič Danila, dipl.inž.gr. je bilo, da mora biti vodnjak dostopen s pokrovom, da se lahko kontrolira nivo podtalne vode.

Sedaj ko je vodnjak zabetoniran, lahko pride do posledice: podtalna voda lahko v primeru dviga podtalnice nekontrolirano pritiska na talno ploščo, talno hidroizolacijo in pride do ponovnega zamakanja objekta in ponovne velike gospodarske škode. Hidroizolacije niso projektirane na aktivne vodne pritiske.

3. POVZETEK UGOTOVITEV ter MNENJE IN PRIPOROČILO NO

NO po prejemu pojasnilu še vedno ugotavlja, da je bila v obdobju 2000 – 2002 izvedena investicija izgradnje prizidka MKL v vrednosti 103.206.118,89 SIT oz. okrog 469 tisoč EUR . Že ob prvem tehničnem prevzemu v letu 2002 so bile zaznane težave, povezane s pravilnostjo temeljenja zgradbe, ki so se kazale z zamakanjem v kletnih prostorih, vendar odgovornosti za nastalo situacijo ni prevzel nihče, in napaka tudi ni bila odpravljena. Sicer je po tehničnem prevzemu sledilo nekaj dopisov med Občino in izvajalcem, družbo Lipa z.o.o., vendar do rešitve problema ni prišlo. **NO** ugotavlja, da je bila Občina, takrat ko so se težave pojavile, premalo vztrajna pri odpravljanju napak, oz da ni pristopila k izvajanju pogodbenih določil in da je Občina imela na razpolago pravna sredstva za ugotovitev odgovornosti in odpravo napak, vendar se tega ni poslužila.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

Posledično je bila nato, po letih zamakanja, Občina prisiljena v sanacijo objekta, ki je bila izvedena v letih 2014 in 2015. Navedena sanacija, katere vrednost je znašala 264.204,95 EUR, predstavlja več kot 50% celotne investicijske vrednosti objekta v letih 2000-2002. Sanacija je bila v večjem delu financirana s sredstvi Ministrstva za kulturo RS, ki pa prav tako predstavljajo javna finančna razpoložljiva sredstva. NO je mnenja, da v kolikor bi bili vsi gradbeni postopki, na podlagi ustrezne projektne dokumentacije, korektno izvedeni že ob sami investiciji (sodelovanje projektanta, geologa, nadzornika, vodje gradbišča...) in ob vztrajanju Občine pri ugotavljanju odgovornosti ter odpravi napak v garancijski dobi, skladno s pogodbo, posledično ne bi bila potrebna obsežna sanacija objekta v letih 2014-2015, ki je zahtevala tudi visoka javno finančna sredstva.

NO ugotavlja, da sredstva pri izgradnji MKL niso bila ekonomično izrabljena, prav tako na Občini niso bile imenovane osebe za prevzem odgovornosti nad negospodarno rabo javnih sredstev, vsekakor pa je odgovornost na takratnem županu, ki je vsaj objektivno odgovoren za nastalo situacijo. Le-ta bi moral ukrepati v obsegu pristojnosti, vendar ni ukrepal. Posledično so se pojavili nepotrebni stroški v naslednjih letih, ki bremenijo davkoplačevalce.

NO odbor predlaga, da Občina vzpostavi učinkovit sistem odgovornosti nad rabo javno finančnih sredstev, ter zavzame tudi vse ukrepe, v primeru neodgovornosti.

NO predlaga, da Občina Lenart pri podobnih gradnjah, obnovah in sanacijah zgradb v lasti Občine Lenart, v bodoče odgovorneje pristopa k izvedbi del, pri tem pa upošteva pripombe in priporočila tako izvajalcev del, nadzornikov za izvedbo del, odgovornih geologov in drugih.

Podobno, kot so se pojavili problemi zamakanja kletnih prostorov MKL po izvedbi gradnje v letih 2000 do leta 2002, zaradi česar je prišlo do sanacije vlage v omenjeni zgradbi v letih 2014 in 2015, se lahko pričakujejo problemi tudi v bodoče.

Kot je navedeno v dokumentu podjetja KUPOLA d.o.o. (prejetem na Občini Lenart dne 19.10.2015, št. 612-1/2009), je Občina samovoljno naročila zabetoniranje obstoječega vodnjaka na lokaciji pod stopniščem knjižnice, kjer lahko v danih okoliščinah pride ponovno do zamakanja kletnih prostorov objekta, pri tem pa se pojavijo problemi garancijskih zagotovil izvajalca, saj niso bila upoštevana njegova priporočila in priporočila odgovornega geologa.

4. PRIPOMBE NA OSNUTEK POROČILA

Dne 11. januarja 2017 je NO po elektronski pošti zoper osnutek poročila prejel Pojasnilo in dodatno obrazložitev ugotovitev na osnutek nadzora sanacije kletnih prostorov knjižnice Lenart. V dopisu župan navaja, da so ob sami sanaciji vlage v Knjižnici Lenart bile dosežene tudi dodatne kvalitetne posodobitve objekta in okolice. Glede navedbe, da je vložek nesorazmerno visok glede na osnovno investicijsko vrednost iz leta 2000 – 2002, Občina smatra, da bi bilo pri tej primerjavi potrebno upoštevati tudi stopnjo inflacije, ki je v obdobju med obema investicijama znašala 59,6%, da bi bili obe investiciji realno primerljivi. Prav tako bi bilo potrebno upoštevati tudi povečanje stopnje davka na dodano vrednost, ki je v obravnavanem obdobju porasla za 3%. Ob upoštevanju navedenih dejstev bi se osnovna investicija iz leta 2000-2002 povečala za 64,39%, kar dodatno zniža razmerje med osnovno investicijo in vložkom v sanacijo, ki pa je pomenila tudi dodatne posodobitve objekta in okolice.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

Glede točke »c« II. Faze poročila, da je občina samovoljno naročila zabetoniranje vodnjaka, kljub nestrinjanju izvajalca pa župan pojasnjuje, da nadzorni odbor tekom nadzora ni zahteval dodatna pojasnila za takšno odločitev. Navaja, da je nadzorni organ tekom izvedbe sanacijskih del skupaj z naročnikom, najmanj štiri mesece opazoval nivo podtalne vode pod talno ploščo, ki pa je bil pred zabetoniranjem že cca 20 cm pod nivojem talne plošče in še komaj zaznaven, kar je bil jasen znak, da se zaradi izvedenih sanacijskih del, podtalnica vztrajno niža in ne obstaja več razlog, da se talna plošča ne bi zabetonirala.

Vodilo naročnika pri izvedbi sanacije je bilo izvesti sanacijo tako, da ne more priti do pritiskov podtalne vode na talno ploščo. To pomeni, da mora biti sanacija projektirana in izvedena tako, da je omogočen kvaliteten odvod podtalne vode predno doseže nivo talne plošče. To se je doseglo z vgradnjo drenaže pod nivojem talne plošče in direktnim odvodom na prosti pad v cestno kanalizacijo. Zasip nad drenažo je izveden z materialom, ki omogoča direkten in takojšen odvod podtalnice v drenažno cev. Sanacija je izvedena tako, da ni nobenih pritiskov vode na vertikalno in horizontalno izolacijo. Meteorna in fekalna kanalizacija je ločena in odpeljana v cestno kanalizacijo.

Nekontroliran pritisk podtalnice na izolacijo zgradbe ni več možen. Detajl izvedbe drenaže južne strani objekta in maksimalno možen nivo vode podtalnice po izvedenih sanacijskih ukrepih, pa je razviden iz priloge Prerez A - A.

5. OBRAVNAVANJE PRIPOMB

Glede pripomb na ugotovitve v točki 2.1. tega poročila - investicija 2000-2002, NO dodatno daje naslednje pridobljeno pojasnilo in mnenje.

Knjižnica Lenart je dobila s prizidkom leta 2002 preko 300 m² novega prostora. Ob tem, da več kot 130 m² ni bilo uporabnih, saj je takoj po otvoritvi prostore dobesedno zalivala voda, kmalu pa je vse stene napihnila plesen. Skladišče, časopisno čitalnico, infocenter in pravljlično sobo so morali opustiti in niso uporabljali kletnih prostorov; tam je ostala oprema in knjige - vse to je propadalo, ker niso imeli rezervnih prostorov. Uporabniki so uporabljali WC-je, ki pa so se vsake toliko časa zamašili (ob sanaciji je bilo ugotovljeno zakaj - na ovinku Nikove 9 je bila odtočna cev tik pred jaškom že vsa leta kar uničena, ni je bilo).

Tako je sanacija v bistvu nadomestila novogradnjo in kletno etažo dala na novo. V knjižnici so zamenjali namembnost in prestavili v klet večnamensko dvorano, saj je bil urejen tudi poseben vhod (rampa za invalide), kateri dopušča, da pridejo v klet vse ciljne skupine ljudi. Uporabljajo tudi pravljlično sobo in bivši infocenter kot prostor za delavnico, ki bo kmalu dobil zelo pestro vsebino z delovanjem coworking centra, dela invalidske skupine in priprave za številne projekte knjižnice (razstave, spominki, popravila knjig, itd.)

S sanacijo je bil urejen WC za invalide, prostori pa so prijazni, čisti, kar je prej izjemno motilo zdravo bivanje v njih.

Glede vrednosti sanacije knjižnice v letih 2014-2015, NO ocenjuje, da je Matična knjižnica s sanacijo, v nesorazmerno visokem znesku 264 tisoč EUR za izvedena dela, pridobila le posebni vhod za invalide, medtem ko se preostali del nanaša le na sanacijo kletnih prostorov, ki niso bili funkcionalno uporabni, kot posledica že podrobno opisanih dejstev v času investicije v letih 2000-2002, predvsem z vidika odgovornosti vpletenih oseb. Zamakanje kletnih prostorov je bilo namreč ugotovljeno takoj po otvoritvi, medtem ko učinkovite reakcije s strani občine ni bilo.



OBČINA LENART
Trg osvoboditve 7
2230 LENART
NADZORNI ODBOR

Glede pripomb na ugotovitve v točki 2.2. poročila pod točko c, II. Faza, NO dodaja, da je, v času izvedbe postopka nadzora, od Občine Lenart zahteval pojasnilo za odločitev o zabetoniranju vodnjaka, in sicer:

- dne 16.5.2016 je bil v uvodnem delu prisoten podžupan Občine Lenart, g. Marjan Banič.
- s strani članov nadzornega odbora mu je bilo postavljeno vprašanje, zakaj je prišlo do samovoljnega zabetoniranja omenjenega vodnjaka, nakar je g. Marjan Banič v dveh stavkih na kratko razložil, da so se na Občini Lenart tako odločili in so mnenja, da so storili strokovno pravilno.

Na podlagi prejetega odgovora je NO mnenja, da sprejeta odločitev Občine ne temelji na strokovni podlagi oz. so na Občini mnenja, da so strokovno pravilno ravnali, kar pa bo spet pokazal čas. NO odbor ni prejel podatka o tem kdo je odgovoren za sprejeto strokovno odločitev. NO je mnenja, da je potrebno za sprejete naloge in odločitve, ki nosijo posledice, na Občini določiti odgovorne osebe. Pri tem pa je potrebno upoštevati določila iz Zakona o javnih uslužbencih (ZTJ, Ur. l. RS, št. 63/07 - uradno prečiščeno besedilo) predvsem II. poglavje, 9. člen - načelo strokovnosti, 10. člen - načelo častnega ravnanja, 13. člen - načelo odgovornosti za rezultate in 14. člen - načelo dobrega gospodarjenja, kakor tudi pooblastila župana in podžupana, katera izhajajo iz Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo).

Poročilo pripravili:

- g. Janez Karo
- ga. Albina Benko
- ga. Jožica Krajner

Predsednica NO

Jožica Krajner

Vročiti:

- županu Občine Lenart mag. Janezu KRAMBERGERJU, dr. vet. med.