

## IZJAVA ŽUPANA V VEZI Z AKTUALNIMI DOGAJANJI

V povezavi z zadnjimi dogodki in objavami v nekaterih medijih, kot župan podajam tudi svojo izjavo na podlagi dejstev in kronologije:

Celotna zadeva, ki je prinesla tako zame kot za občino v decembru 2020 nepričakovano sodbo oziroma višino priznane odškodnine Višjega sodišča v Ljubljani o plačilu glavnice v višini 854.123,53 € z zakonskimi zamudnimi obrestmi od 7.4.2016 dalje (322.144,59 €), z rokom plačila 30 dni od vročitve, ter plačilo sodnih stroškov v višini 10.509,26 € (vse skupaj 1.186.777,38 €), izvira iz 13. 9. 2006 sklenjene Urbanistične pogodbe med Občino Komenda in takratnim investitorjem izgradnje stanovanjskih objektov na območju tako imenovane Sončne aleje na Gmajnici, družbe GPC Gradis gradbeno podjetje Celje d.d. V navedeni pogodbi je bilo dogovorjeno, da del komunalnega prispevka v deležu 25 % poravnava investitor s plačilom na poslovni račun občine, kar je investitor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za gradnjo soseske tudi poravnal. Celotni izračunani komunalni prispevek je po takrat veljavnih predpisih znašal 424,869,18 €, 25 % delež pa je znašal 106.217,29 €. Za razliko izračunanega komunalnega prispevka v višini 318.651,88 € se je z navedeno pogodbo investitorju priznalo vlaganje v izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture, ki naj bi jo investitor po dokončanju prenesel v javno dobro oziroma v last občine, oziroma od občine pooblaščenemu upravljalcu komunalnih vodov.

Prvotni investitor (Gradis) je zašel v finančne težave in je bil proti njem začel stečajni postopek, zato je družba Palmarium d.o.o. kupila iz stečajne mase delno zgrajeno naselje Sončna aleja. Z novim lastnikom zemljišč tega območja je bil dne 29. 11. 2010 podpisan Aneks k urbanistični pogodbi, kjer je bilo dogovorjeno, da zaradi stečajnega postopka družbe Gradis vse obveznosti osnovne pogodbe prevzame novi investitor. V Aneksu so bile dogovorjene tudi obveznosti novega investitorja z izgradnjo pločnika in asfaltiranjem dela ceste na Gmajnici, kar je investitor tudi izvršil.

Po moji izvolitvi za župana (6. 11. 2014) smo se na iniciativo investitorja pričeli dogovarjati o realizaciji prenosa zemljišč, po katerih poteka javna infrastruktura (ceste, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava, vodotok) in same javne infrastrukture v last lokalne skupnosti. Do dogovora o brezplačnem prenosu oziroma do podpisa ustrezne pogodbe ni prišlo, čeprav je bila s strani Občine investitorju že poslana s strani župana podpisana pogodba o neodplačnem prenosu zemljišč, ki jo je pripravil investitor sam. Ker do ustrezne realizacije prenosa javne gospodarske infrastrukture ni prišlo, in smo bili v veliki dilemi, kako izpeljati prenos zemljišč in komunalnih vodov v last občine, kajti v letu 2015 smo pričeli z izgradnjo kanalizacijskega omrežja tudi z nepovratnimi (kohezijskimi) sredstvi na severnem delu občine in je bilo po projektih celotno naselje Mlaka (severno od naselja Sončna aleja) priključeno na javno kanalizacijsko omrežje preko že zgrajenega kanalizacijskega omrežja preko naselja Sončna aleja, a v tem delu nismo bili niti lastniki cest (zemljišč) niti obstoječega že zgrajenega kanalizacijskega omrežja. Obstajala je velika bojazen, da bi bil kohezijski projekt, ki je vključeval tudi sosednje občine, neizvedljiv.

Poleg tega so bile na to privatno infrastrukturo (ceste, vodovod, kanalizacija) že priključene stanovanjske hiše, investitor pa te infrastrukture ni bil sposoben vzdrževati. Zato smo se po posvetu z odvetniško pisarno odločili za postopek razlastitve zemljišč na območju Sončne aleje. Poudarjam, to so zgolj in samo zemljišča, po katerih potekajo ceste in pločniki z vgrajeno komunalno infrastrukturo ter zemljišče vodotoka Govinek.

Razlaščena zemljišča (grafika) v skupni velikosti 7.097,45 m<sup>2</sup>:

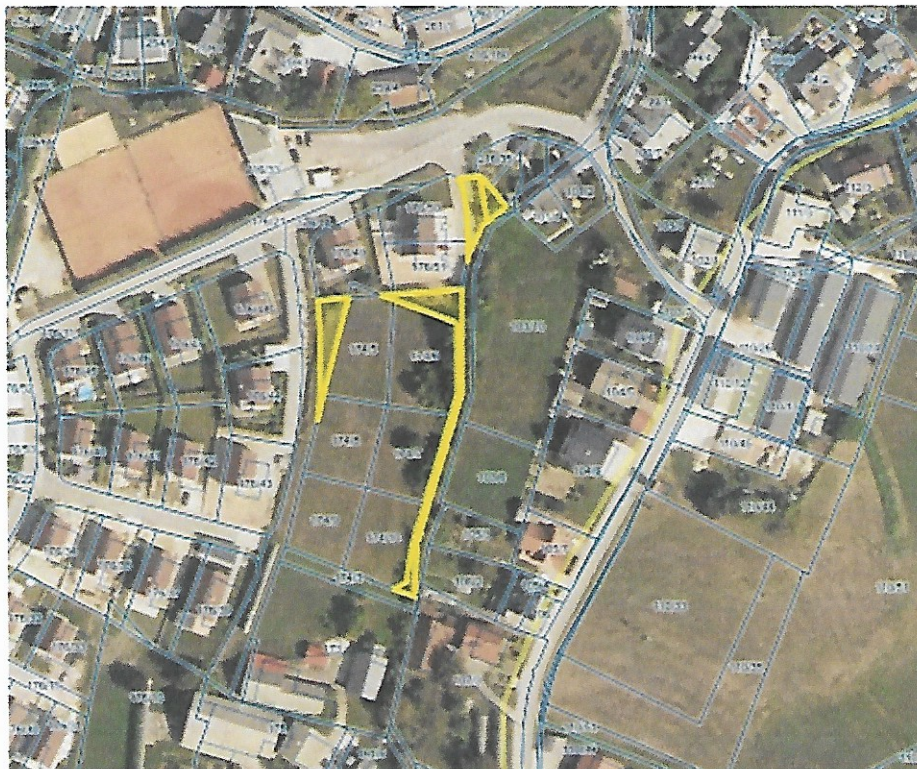


Upravna enota v Kamniku je dne 18. 3. 2016 izdala Odločbo o razlastitvi, ki je postala pravomočna dne 6. 4. 2016 ter nato pozvala obe stranki k sklenitvi sporazuma o odškodnini, v nasprotnem primeru lahko razlastitvena upravičenka oziroma razlaščenka vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na sodišču. Vsa ta zemljišča so po pravomočnosti Odločbe o razlastitvi prešla tudi zemljiško knjižno v last Občine Komenda. Občina je družbi Palmarium posredovala ponudbo za odkup zemljišč po katerih poteka cesta z infrastrukturo po ceni 25,00 €/m<sup>2</sup> in za ostala zemljišča ob vodotoku po ceni 1,00 €/m<sup>2</sup>. Nasprotna stranka tega ni sprejela in do sporazuma ni prišlo. Družba Palmarium je podala zahtevo na pristojno sodišče v Kamniku za plačilo odškodnine v višini glavnice 950.000,00 € in obresti v višini 614.164,83 € (skupaj 1.564.164,83 €). Okrajno sodišče v Kamniku je po pravilih sodne prakse postavilo sodnega izvedenca gradbene stroke za oceno vrednosti razlaščenih nepremičnin. Kar nekaj obravnav je bilo na prvostopenjskem sodišču, kjer smo oporekali višini cenilnega mnenja sodnega izvedenca. 15. 4. 2019 je prvostopenjsko sodišče izdalo Sklep o odmeri odškodnine in določilo višino odškodnine vrednosti 164.902,00 € z zakonskimi zamudnimi obrestmi. Na ta sklep o višini odškodnine pa se je družba Palmarium pritožila na Višje sodišče v Ljubljani. Tudi Višje sodišče je pozvalo obe stranki k postopku mediacije, a le ta žal ni uspela.

V samem postopku na Višjem sodišču je le to večkrat pozvalo istega sodnega izvedenca gradbene stroke za pojasnila o njegovi cenitvi vrednosti razlaščenih nepremičnin, ki smo jim oporekali, ker jih je večkrat bistveno spreminjal. Zapriseženi sodni cenilec je v svojem mnenju o vrednosti nepremičnin in vse na njih obstoječe gospodarske javne infrastrukture v naselju Sončna aleja ocenil na 1.709.253,€. Višje sodišče je na podlagi tega mnenja na koncu izdalo Sklep o višini odškodnine, kot sem že v uvodu navedel. Na drugostopenjski sklep žal ni več možnosti pritožb, možna so le izredna pravna sredstva.

Sklep Višjega sodišča je bil izvršljiv dne 3. 1. 2021. Z družbo Palmarium smo se še pred koncem lanskega leta (28. 12. 2020) uspeli dogovoriti in podpisati Neposredno izvršljiv notarski zapis o Poravnavi in dogovoru o celoviti ureditvi vseh medsebojnih razmerij. V tem notarskem zapisu je podpisano, da znaša odškodnina za razlaščena zemljišča in vgrajeno javno infrastrukturo 762.358,11 € skupaj z vsemi obrestmi. Prav tako je v navedenem zapisu navedeno, da je občina sodne stroške v višini 10.509,26 € že poravnala. V navedenem notarskem zapisu je dogovorjeno tudi, da družba Palmarium zaradi celovite ureditve proda občini tudi zemljišča parcelnih števil 176/12, 176/13, 176/15 in 176/16 vse k.o. Mlaka v skupni velikosti 646 m<sup>2</sup> za znesek 22.684,14 €. Naj poudarim, da so to zemljišča v lasti družbe, Palmarium po katerih je po Lokacijskem načrtu tega območja predvidena gradnja dostopne ceste s celotno komunalno infrastrukturo za gradbena zemljišča izven območja zemljišč, katerih je bil lastnik Gradis, oziroma kasneje Palmarium. S pridobitvijo teh zemljišč, ki so nujna za gradnjo komunalne infrastrukture (nadaljnji urbanistični razvoj) bo v prihodnosti lahko zemljišča v lasti fizičnih oseb komunalno opremiti in jim dejansko nameniti pravo stanje – zazidljiva zemljišča. Plačilo teh zemljišč se bo izvedlo po prejemu pisnega obvestila o izdaji sklepa o izbrisu hipotek družbe Palmarium na teh zemljiščih.

*Dodatno pridobljena zemljišča (grafika):*



Za konec bi želel zapisati, da mi je iskreno žal, da je kljub vsem naporom za ugodnejšo rešitev, prišlo do takšnega razpleta. Menim, da sem ravnal odgovorno v smeri zagotovitve čimprejšnje varne oskrbe naših občanov v tem naselju in hkrati zagotovil nemoteno nadaljnje izvajanje kohezijskega projekta v občini.

Svojo najavo o odstopu, ki sem jo na seji občinskega sveta podal v četrtek 18. 2. 2021 pod velikim pritiskom, bom ponovno proučil in se nato dokončno odločil.

Komenda, 23.02.2021

  
Stanislav Poglajen  
župan