

CI Polšnik  
Datum: 1.sept.2024

Svetu KS Polšnika  
Predcedniku Janezu Kotarju

Predmet: Pripombe na pogodbo o DELITVI UPRAVLJANJA IN POSLOVNEM NAJEMU  
JAVNE INFRASTRUKTURE ZA IZVAJANJE GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE  
"OSKRBA S PITNO VODO" na območju javnega vodovoda Polšnik

CI Polšnik je predlegala poslani osnutek pogodbe in priloge in daje svetu KS Polšnik naslednje pripombe in smernice.

Predlagamo da:

- 1. Pogodbe v predloženi obliki ne podpišete, ker njen koncept ne upošteva dejanskih lastninskih razmerij na vodohramu, vodozajetju in obstoječem vodovodnem omrežju, ter je kot taka v škodo šibkejše stranke - KS Polšnik. (škodljiva pogodba)**

**Zato CI nujno predlaga njeno spremembo.**

Utemeljitev: Že sam naslov pogodbe ne ustreza dejanskemu stanju saj KS Polšnik ne more vzeti v najem javne infrastrukture, ki je v lasti KS Polšnik (nujna uskladitev naslova in 4.člena ). Tako tudi Občina Litija ne more oddati v najem nekaj kar ni v njeni lasti.

Občina lahko da v najem opremo, ki jo je kupila in vgradila v objekte dočim je na obstoječih objektih bila izvedena le sanacija oz. rekonstrukcija. Z dejanjem rekonstrukcije in sanacije Občina Litija še ni pridobila lastninske pravice nad objekti (nacionalizacije preko obnove slovenski pravni red ne pozna), zato KS Polšnik lahko zaračunava le ustrezen strošek gradbene sanacije in rekonstrukcije na obstoječih napravah in objektih.

Pri tem mora upoštevati, da je bila rekonstrukcija objektov in naprav izvedena zgolj iz razloga priključitve zaselkov Sp. in Zg. Mamolj na vodovodno omrežje KS Polšnik in le ta ni bila izvedena za potrebe dosedanjih odjemalcev. Samo priključitev navedenih zaselkov je KS Polšnik v naprej pogojevala z obnovo zajetja in postavitve nove vrtine, vse v dobri veri, da Občini Litija prihrani finančna sredstva pri zagotavljanju vodooskrbe tudi navedenima zaselkoma.

Z enostransko izvedbo sanacijo in rekonstrukcijo objektov pri kateri KS Polšnik ni imela nobenega vpliva Občina Litija še ni pridobila lastninske pravice in jih kot take ne more nuditi v najem KS Polšnik. KS Polšnik v naprej ni bila seznanjena z višino investicije saj bi drugače sama poiskala racionalno rešitev.

**Predlog CI:**

**- Pogodba naj se popravi tako, da KS polšnik vzame v "finančni najem" le novo zgrajeno opremo, ki jo odplača preko amortizacije (del omrežnine) v dogovorjeni višini in naprej določenem obdobju, z določeno letno najemnino, ki se plačuje mesečno, v enakih zneskih skozi celotno obdobje. Po odplačilu dolga ostane oprema v lasti KS Polšnik!**

**- Preostali del dolga torej vlaganje Občine Litija v obstoječe objekte (sanacija in**

rekonstrukcija) kjer se naj oceni dejansko vložena sredstva v obnovo in rekonstrukcijo zajetja in vodohrama, določi ustrezen delež dolga, ki ga KS Polšnik odplača preko kredita na dobo 20 let.

Ob tem je potrebno upoštevati, da je Občina Litija KS Polšnik povzročila veliko škodo saj ji je onesposobila staro vrtino in zraven nje izvedla novo vrtino na svoje ime. Stara vrtina je bila funkcionalna v času sanacije oz obnove. (škodo oceni izvedenec)  
Za znesek povročene škode na vrtini mora KS Polšnik dobiti tudi lastninsko pravico na vrtini.

- Zavarovanje opreme in objektov plača vsak od lastnikov v razmeru s svojim lastninskim deležem.

S predloženim konceptom je potrebno uskladiti čl.5, čl.6, čl.7, čl.8, čl.9, čl.10, čl.14.

- V čl.18. je potrebno doreči obdobje za katerega se sklepa najemna pogodba in navesti opravičene razloge za odstop za pogodbe.

CI Polšnik meni, da je samo tako pripravljena pogodba skladna z dejanskim stanjem in poštena do vseh pogodbenih strank.

KS Polšnik tudi ne participira pri stroških dokumentacije iz 9 alineje prvega člena, ker ni bila naročnik projekta.

dodatne pripombe...

Zato je nujno potrebno pred podpisom pogodbe dodati prilogo, ki bo sestavni del pogodbe, ki bo natančno opisala objekte, naprave in opremo, ki so predmet tega najema. Ta priloga mora vključevati tudi tržno beri fakturne vrednosti vsakega posameznega dela po postavkah. Hkrati mora pogodba vsebovati tudi prevzemni zapisnik s katerim vodovodni odbor KS Polšnik potrjuje resničnost opravljenih del in njihovo dejansko vrednost. (saj je bil v trenutku adaptacije edino on pristojen za upravljanje z našim vodovodom)

Pogodba v nekaj členih napotuje na sklepanje aneksov, kar poslabšuje situacijo šibkejšemu členu, to je KS Polšnik, zato pogodba ne sme vsebovati nobenih aneksov. Če bo pogodba koncipirana kot napotuje naš predlog noben dodaten aneks ne bo več potreben.

Delitev stroškov prikazana v tabelah ni poštena, ker zajema vrednost v procentu na vrednost celotnega projekta. Morala bi biti po posameznih postavkah postavkah ki so dvignile vrednost investicije v vodohram in zajetje s katero Občina Litija obremenjuje KS Polšnik.

Pogodba v 1.čl. V 9.al. Navaja tudi stroške izdelave projektne dokumentacije, nivelacije IP, strokovnega nadzora, arheoloških raziskav in nove vrtine. KS Polšnik ne sprejema sofinanciranja navedenih stroškov preko najema, ki so nastali zaradi vodooskrbe zaselkov Sp. In Zg. Mamolj **saj je to izključno dolžnost občine, da zagotovi vsem občanom vodooskrbo. Vodovod v dosedanjem obsegu je v celoti zadovoljeval potrebam po oskrbi s pitno vodo dosedanjim porabnikom.**

18.čl. Pogodba navaja, da Občina Litija, lahko KADARKOLI na najemnih novozgrajenih objektih in napravah določi novega upravljalca, kar pomeni, tudi brez razlogov v škodo stranki, ki ima zaradi tega manj pravne moči. Za določitev novega upravljalca morajo obstajati resni razlogi, ki jih je potrebno natančno opredeliti v pogodbi.

**Mnenje: Predložena pogodba ni primerna za podpis, dokler ne opredeli jasnost pogojev tako, da jih stranke razumejo in ne privilegira ene stranke na račun druge, ker sicer ne izpolnjuje zahtev za veljavno pogodbo v skladu s slovensko zakonodajo. Predvsem kaj konkretno je predmet najema z opisom stanja, kolikšna je vrednost najema po postavkah, trajanje pogodbe in predložen amortizacijski izračun. Kot taka ima status škodljive pogodbe katere podpis nosi tudi pravne posledice.. (kazenski in drugi zakoni)**

-----  
Predlagamo še, da se obvezno poslovni lizing oz. poslovni najem zamenja s finančnim najemom... in opredeli glede na amortizacijsko dobo naprav in objektov. Poslovni najem komplicira lastniška razmerja saj po odplačni dobi najema oprema ni v lasti KS Polšnik. Pri finančnem najemu pa je...

**V kolikor je ugotovljeno, da bo ob primopredaji stopnja izkoriščenosti infrastrukture 89,72% potem je bila investicija v obnovo zajetja in vodohrama ter zamenjavo strojne in elektro opreme neracionalna in nesmiselna.**

**Ključni elementi stopnje izkoriščenosti:**

- **Uporaba glede na kapaciteto:** Kako pogosto in intenzivno se infrastruktura uporablja v primerjavi z njenimi maksimalnimi zmogljivostmi. Na primer, prometna infrastruktura, ki je nenehno prenapolnjena, kaže na visoko stopnjo izkoriščenosti, medtem ko manj obremenjena cesta pomeni nižjo izkoriščenost.
- **Učinkovitost:** Ali je infrastruktura učinkovito izkoriščena glede na potrebe prebivalstva in gospodarsko dejavnost. Če infrastruktura stoji neizkoriščena ali se uporablja pod svojimi zmogljivostmi, to pomeni nizko stopnjo izkoriščenosti.
- **Vzdržljivost:** Dolgoročna vzdržnost infrastrukture glede na njeno uporabo. Če se infrastruktura uporablja prekomerno in se hitro izrablja, to lahko vodi do težav z vzdrževanjem in potrebo po posodobitvah.

pojasnilo:

Stopnja izkoriščenosti javne infrastrukture je pomembna za načrtovalce in odločevalce, saj jim pomaga pri ocenjevanju potreb po novih investicijah ali izboljšavah obstoječe infrastrukture, da bi zagotovili njeno optimalno uporabo in dolgoročno trajnost.

**Po domače to pomeni, da je trenutna kapaciteta zajetja in vodohrama za 219 priključkov 89,72% in bo ob priklopu 20 novih priključkov vodovod Polšnik do konca izrabl vse kapacitete kar je nesmisel. Kje so rezerve? Ali se bo potem ob 21 priključku moralo drugo leto graditi novo zajetje in nov vodohram?**