

Naročnik:

**Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na naslovu Kajuhova ulica 6a, Slovenske Konjice**

ID znak stavbe: 1115-1234

ki jih zastopa upravnik:

**Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.**, Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjic,

ki jo zastopa direktor: Tomaž Rihtaršič, dipl. inž. grad.

ID- DDV: SI21649405

in

Izvajalec:

\_\_\_\_\_

Matična številka:

ID - DDV: SI

**skleneta naslednjo**

**Pogodbo o  
izdelavi Celovite energetske sanacije stavbe na naslovu Kajuhova ulica 6a, Slovenske Konjice**

1. člen

S to pogodbo naročnik odda, izvajalec pa prevzema izvedbo del – \_\_\_\_\_ za stavbo na naslovu \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (v nadaljnjem besedilu: pogodbeno dela), po ponudbi: številka \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, ki je kot prilogi sestavni del k tej pogodbi, razen del ponudbe, ki se nanaša na datum veljave, rok izvedbe in plačilne pogoje ter obveznosti naročnika. Ti pogoji so določeni in navedeni s to pogodbo.

Vgrajeni materiali morajo biti takšni, kot so predvideni v priloženi ponudbi št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: ponudbi) ter popisom del z dne: xxx, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

V predračunskih postavkah so vključena vsa dela potrebna za kvalitetno izvedbo del, vsa pripravljalna, zaključna, pomožna, spremljajoča in transportna dela ter uporabo vseh za izvajanje potrebnih orodij in naprav, vključno z dvigali, pomožnimi konstrukcijami, odri in podobno, ki so potrebna za izvedbo del po tej pogodbi in je oblikovana skladu s ponudbeno dokumentacijo in splošnimi pogoji pogodbe in sicer: po načelu »ključ v roke«. Pogodbeno cena ostane nespremenjena ne glede na presežek ali primanjkljaj del.

2. člen

Izvajalec opravi pogodbeno dela po ponudbi: številka \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, ki je sestavni del te pogodbe.

Izvajalec se zaveže opraviti prevzeta dela skladno s potrjenim predračunom/ponudbo, z lastnim materialom in energijo, strokovno pravilno in kvalitetno, v skladu s trenutno veljavno zakonodajo, standardi in drugimi tehničnimi predpisi, ki veljajo za tovrstna dela ter navodili pooblaščenca naročnika.

3. člen

Izvajalec bo pogodbeno dela opravil za ceno po ponudbi iz 1. člena te pogodbe kot sledi:

	delež %	vred. brez DDV	DDV		vred. z DDV
			stopnja	znesek	
stanovanjski del	0	0,00	9,5%	0,00	0,00
poslovni del	0	0,00	22,0%	0,00	0,00
<b>SKUPAJ</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Pogodbena cena skupaj z DDV znaša \_\_\_\_\_ €**  
**(z besedo: ----- € 00/100)**

V ceni so tako upoštevani tudi naslednji elementi:

- vrednost vseh del po predračunu s popisom z potrebnim materialom,
- stroški vseh transportov,
- stroški zavarovanja vseh del, gradnje, delavcev na gradbišču ter morebitna odgovornost za škodo nasproti tretji osebi,
- zavarovanje gradbišča oz. delovišča,
- stroški varstva pri delu
- strošek vzpostavitve gradbišča v prvotno stanje.

Cene so fiksne in nespremenljive do zaključka vseh pogodbenih del. Pogodbeni stranki soglašata, da gre riziko eventualnega zvišanja nabavnih cen materiala in cene dela v času izvajanja pogodbenih del na račun izvajalca in da takšne podražitve ne vplivajo na pogodbeno dogovorjeno ceno.

#### 4. člen

Pogodba o izvedbi del » na ključ«, zajema vsa potrebna pred dela, pripravljala dela in zaključna dela, vsa nepredvidena dela in presežna dela izključuje pa vpliv manjkajočih del. Dela, ki niso predmet te pogodbe in niso nujna za izvedbo pogodbenih del, pa jih naročnik dodatno naroča, so naknadna dela, za katera izvajalec in naročnik aneks k tej pogodbi, s katerim določi vrsto del, ceno in rok za izvedbo del.

Vsa dodatna dela skladno iz prvega odstavka tega člena se lahko izvedejo šele po tem, ko jih nadzorni odbor pisno naroči, v skladu s pooblastilom oz. sklepom etažnih lastnikov. Dodatna dela predloži izvajalec na zapisniku, ki ga sestavi in podpišeta izvajalec in nadzorni odbor stavbe. V zapisniku je določena vrsta, količina in cena del ter rok.

Potrjen zapisnik o dodatnih delih s strani nadzornega odbora in izvajalca, dostavi izvajalec naročniku, za potrebe sklenitve aneksa k tej pogodbi.

#### 5. člen

Izvajalec izrecno potrjuje, da mu je znano gradbišče na katerem bo izvajal pogodbeno dela skladno s ponudbo iz 1. člena te pogodbe in se v naprej odpoveduje vsakršnemu zahtevku iz naslova nepredvidenih pogojev za delo, nepopolne in/ali neustrezne dokumentacije ter se zavezuje, da bo tovrstne pomanjkljivosti ustrezno saniral na lastne stroške in na način, ki ga bo predhodno uskladil z naročnikom, ne da bi zaradi tega trpel rok izvedbe del, kvaliteta vgrajenega materiala ali izvedenih del.

#### 6. člen

**Izvajalec izstavi račun, ki glasi na:**

ETAŽNI LASTNIKI STAVBE \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

V opombo na račune zapiše: **Račun razdeljuje upravnik Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice; ID-DDV : SI21649405;**  
ter ga pošlje na naslov: Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, Slovenske Konjice.

#### 7. člen

Pogodbena vrednost se plača na način kot je navedeno v prilogi oz. finančni konstrukciji po uskladitvi z etažnimi lastniki, in sicer:

-  
-  
-

Izvajalec izstavi račun z valuto: v skladu s 7. členom te pogodbe.

Izvajalec se zavezuje izstaviti račun naročniku najkasneje v osmih dneh po opravljanju kvalitetnem prevzemu del in odpravi vseh pomanjkljivosti. Valuta računa bo 11. v prihodnjem mesecu za račune, ki jih upravnik prejme najkasneje do 12. v mesecu. Za račun, ki ga upravnik prejme po tem datumu, začne 30 dnevni rok za plačilo obveznosti teči 12. v naslednjem mesecu.

Upravnik bo račun razdelil etažnim lastnikom stavbe in jim ga zaračunal na rednih mesečnih računih.

Upravnik bo izvajalcu v skladu z določili SZ-1 plačal račun v znesku prejetih plačil s strani etažnih lastnikov enkrat mesečno in sicer najkasneje do 11. v naslednjem mesecu po mesecu obračuna, oz. v skladu s 1. odstavkom 7. člena te pogodbe.

V primeru neplačila oz. delnega plačila v zgoraj navedenem roku, je naročnik ( etažni lastnik ) dolžan plačati zakonske zamudne obresti, katere bo izvajalec zaračunal posameznim neplačnikom po seznamu dolžnikov-etažnih lastnikov, ki ga bo prejel s strani upravnika na pisno zahtevo izvajalca.

#### 8. člen

Izvajalec bo pričel z izvajanjem del po tej pogodbi, takoj oz. najkasneje \_\_\_\_\_.

Izvajalec se zaveže opraviti pogodbena dela najkasneje do \_\_\_\_\_.

Ta rok je rok za primopredajo opravljenih del.

Primopredajni zapisnik podpisan s strani predstavnika stavbe, upravnika in izvajalca je obvezna priloga k računu.

#### 9. člen

Če naročnik v dogovorjenem roku nima pripravljene stavbe za izvajanje pogodbenih del, se rok za izvedbo del podaljša najmanj za toliko dni, kolikor je v zamudi naročnik, kar se zapisniško ugotovi.

V primeru zamude naročnika iz prvega odstavka tega člena ima izvajalec pravico postaviti naročniku pisno s priporočeno pošto ali na zapisnik naknadni rok in po brezuspešnem preteku le-tega odstopiti od pogodbe.

Naročnik zagotovi varnostni načrt in koordinatorja varstva pri delu na gradbišču.

V kolikor izvajalec prekine z delom je ves material na gradbišču po plačanem avansu iz 7. člena te pogodbe, last naročnika del.

#### 10. člen

Izvajalec se obvezuje:

- zagotoviti vse potrebne ukrepe varstva pri delu, varstva okolja, varstva pred požarom, na svoje stroške izvesti zavarovanje gradbišča oz. delovišča do naročnikovega prevzema del, za posledice njihove opustitve pa prevzeti polno odgovornost,

- izvršiti pogodbeno dela po prejeti dokumentaciji in ponudbi iz prvega člena te pogodbe kot dober gospodarstvenik, strokovno pravilno in kvalitetno v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, v skladu z Zakonom o graditvi objektov, podzakonskimi akti, posebnimi gradbenimi uzancami ter projektno dokumentacijo,
- pooblaščenca naročnika omogočiti vpogled v izvajanje pogodbenih del, naročnika opozoriti na pomanjkljivosti ter v zvezi s tem od njega zahtevati pisna navodila, kar nima vpliva na ključ,
- da bo upošteval naročnikova navodila,
- nadzornikom omogočiti sprotne kontrole izvedenih del,
- da bo vse spremembe in odstopanja izvedenih del in storitev, ki jih izvede ob soglasju naročnika, dokumentiral in izročil naročniku in upošteval kvalitetnejšo rešitev, kar je zajeto v ključ,
- vgrajevati samo materiale v kvaliteti, predviden s ponudbo iz prvega člena te pogodbe, v nasprotnem primeru pa bo takoj odstranil z gradbišča neustrezen material in saniral neustrezno izvedeno delo na način, ki bo zadovoljila pravila stroke,
- izvajalec odgovarja materialno za vso škodo, ki bi nastala naročniku ali tretji osebi po njegovi krivdi zaradi izvajanja del po tej pogodbi, kakor tudi za stroške nastale v zvezi s tem,
- na svoje stroške organizirati stalen odvoz odpadnega materiala in ga odlagati na za to predvidene deponije in ga ločevati v skladu z veljavnimi predpisi,
- naročniku oddati očiščen del gradbišča,
- z dopisom obvestiti naročnika o pričetku in končanju del.

Izvajalec je upravičen, da si v primeru kakršnih koli nejasnosti glede tehnične izvedbe, pridobi predhodno usmeritev s strani naročnika.

Izvajalec mora prevzeta pogodbeno dela izvajati v skladu z varnostnim načrtom in Uredbo o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (Uradni list RS, št.: 83/05 in 43/11 – ZVZD-1) ter skladno z vsemi določbami veljavnega zakona in podzakonskih aktov, ki urejajo varnost in zdravje pri delu.

Izvajalec priskrbi varnostni načrt ter en izvod izroči upravniku, pred pričetkom del. Varnostni načrt je zajet v ponudbi št. xxx, z dne xxx. Izvajalec ne sme pričeti z deli po tej pogodbi, dokler ne dostavi izvoda varnostnega načrta upravniku.

Izvajalec se zaveže, da bo v primeru, kakršnihkoli nastalih stroškov za naročnika, zaradi neupoštevanja varnostnih ukrepov v skladu z Uredbo o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (Uradni list RS, št.: 3 83/05 in 43/11 – ZVZD-1) oz. nastalih stroškov zaradi neupoštevanja določil veljavne zakonodaje za tovrstna dela s strani izvajalca, poravnal vse nastale stroške naročniku.

V ponudbi št. xxx, z dne xxx je zajeta dobava in montaža strellovoda in priključitev le-tega na obstoječega. Po končanju del bo izvajalec izvedel meritve strellovoda, kar je zajeto v ponudbi št. št. xxx, z dne xxx. V kolikor meritve ne bodo ustrezne, zaradi napake pri nepravilni ponovni vzpostavitvi strellovoda po končanju del iz 1. člena te pogodbe, bo strošek odprave napak kril izvajalec del.

Izvajalec naročniku s to pogodbo zagotavlja, da bo dela po tej pogodbi izvajal o izvajalec sam. Za izvedbo del po tej pogodbi izvajalec ne bo uporabljal podizvajalcev, zato ni potreben koordinator varstva pri delu.

#### 11. člen

S strani naročnika bo vršil nadzor in koordiniral dela \_\_\_\_\_ in nadzorni odbor stavbe \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ in sicer:

- tehnično-strokovni nadzor nad izvajanjem del,
- kontrolo kvalitete in količine vgrajenega materiala,

Izvajalec določa za svojega vodjo del na stavbi: \_\_\_\_\_

#### 12. člen

Izvajalec je dolžan pri zavarovalnici zavarovati svoja dela oziroma predmete dela pred škodo oziroma uničenjem vse do izročitve naročniku, oz. je v primeru, da predmeta dela ne zavaruje, izvajalec odgovoren za škodo, ki jo je s svojim delom povzročil na predmetih dela oziroma stavbi vse do končne predaje izvedenih del. Izvajalec naročniku preda kopijo zavarovalne police na kateri je zapisan tudi objekt \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Za varstvo delavcev pri delu, ki izvajajo dela po tej pogodbi, odgovarja izvajalec v skladu z določili zakona o varstvu pri delu in pravilnika o varstvu pri gradbenem delu.

### 13. člen

Če izvajalec ne prične z deli, v dogovorjenem roki navedenem v 8. členu te pogodbe, lahko naročnik odstopi od pogodbe in izvajalcu zaračuna pogodbeno kazen iz 16. člena te pogodbe.

Če izvajalec prekine izvajanje del za več kot 3 dni brez opravičljivega razloga ali postane insolventen, lahko naročnik odstopi od pogodbe. V tem slučaju izvajalec nima pravice naročniku zaračunati opravljeno delo, temveč se opravljeno delo do tega trenutka smatra kot penali in poplačilo škode, ki je s prekinitvijo pogodbe nastala naročniku.

Odstop od pogodbe mora biti podan pisno, s priporočeno pošto z navedbo razloga ali razlogov, zaradi katerih se odstopa od pogodbe.

Ne glede na to, katera od pogodbenih strank odstopa od pogodbe, je izvajalec dolžan izvršena dela zavarovati tako, da jih zaščiti pred propadanjem, stroške teh del pa nosi tista od strank, ki je odgovorna za odstop od pogodbe.

Izvajalec je dolžan v vseh zgoraj navedenih primerih na svoje stroške umakniti z gradbišča svoje delavce, opremo in delovna sredstva, odstranitičasne objekte ter očistiti stavbo in gradbišče v roku 15 dni po odstopu od pogodbe.

### 14. člen

Ko izvajalec konča z deli in uredi okolico v prvotno stanje, mora o tem pisno obvestiti naročnika. Izvajalec in naročnik sta dolžna opraviti primopredajo izvršenih del (količinsko in kvalitetno) v roku 5 dni. O primopredaji sta dolžna sestaviti in podpisati primopredajni zapisnik. Ob primopredaji je naročnik dolžan pregledati izvršeno delo in o pomanjkljivostih obvestiti izvajalca, da ta odpravi eventualne napake.

Izvajalec je dolžan v roku 3 dni po pravočasnem obojestranskem zapisniku o napaki začeti z odpravo napake. Če izvajalec ne odpravi napake v roku, določenem v zapisniku, lahko naročnik zniža plačilo v sorazmerju med vrednostjo izvršenega dela po sklenitvi pogodbe brez napake in vrednostjo, ki bi jo tedaj imelo izvršeno delo z napako.

### 15. člen

Izvajalec ima pravico do podaljšanja pogodbenega roka samo v naslednjih primerih:

- količina dodatnih del preseže 20% pogodbene vrednosti
- če nastopi višja sila
- vremenski pogoji in sicer, če dežuje med sedmo (7.) in sedemnajsto (17.) uro več kot eno (1) uro skupaj, se za vsak dan, pogodbeni rok podaljša za en dan ter če je temperatura ob deseti uri dopoldan nižja od 0°C.

Izvajalec mora podati pisno zahtevo naročniku za podaljšanje pogodbenega roka v času 3 dneh od nastanka vzroka za podaljšanje, sicer se smatra, da je od zahteve za podaljšanje pogodbenega roka odstopil.

### 16. člen

V kolikor izvajalec ne izvede pogodbenih del v roku, predvidenem s to pogodbo, mora plačati naročniku pogodbeno kazen v višini 0,5 % od vrednosti pogodbenih del za vsak koledarski dan zakasnitve. Znesek zaračunane pogodbene kazni ne sme presegati 5 % od pogodbene vrednosti del.

Pogodbena kazen se obračuna s končno situacijo.

Naročnik in izvajalec soglašata, da pravica zaračunati pogodbeno kazen ni pogojena z nastankom škode naročniku. Povračilo morebitnega nastanka škode, bo naročnik uveljavljal po splošnih načelih odškodninske odgovornosti, neodvisno od uveljavljanja pogodbene kazni.

#### 17. člen

Izvajalec daje naročniku garancijo za kvaliteto izvršenih del \_\_\_\_\_ let, ki začne teči z dnem kvalitetnega prevzema in odprave vseh pomanjkljivosti ugotovljenih s prevzemnim zapisnikom.

Garancija za vgrajeno opremo oz. material je \_\_\_\_\_. Garancijski rok začne teči, z dnem kvalitetnega prevzema in odprave vseh pomanjkljivosti ugotovljenih s prevzemnim zapisnikom.

Za zavarovanje izpolnitve garancijske obveze bo izvajalec ob podpisu predmetne pogodbe upravniku dostavil izvršnico v vrednosti 10 % končnega obračuna, skupaj s potrebno dokumentacijo za vnovčenje na prvi poziv z veljavnostjo, ki je za 30 dni daljša od garancijske dobe. Naročnik ni dolžan plačati dela po tej pogodbi dokler izvajalec ne dostavi izvršnico iz prejšnjega stavka upravniku.

Izvajalec je dolžan in bo k odpravi napak, za katere jamči v času garancije, pristopil takoj, po prejemu pisnega obvestila o nastalih napakah s strani naročnika in na svoje stroške odpraviti vse napake in pomanjkljivosti. V primeru, da izvajalec ne odpravi vseh napak in pomanjkljivosti v dogovorjenem roku ima naročnik pravico naročiti odpravo vseh napak in pomanjkljivosti pri drugem izvajalcu, za stroške teh del pa bremeniti izvajalca ali jih poplačati z vnovčenjem menice za zavarovanje izpolnitve garancijske obveze.

Kontaktna oseba izvajalca za sporočanje obvestil o nastalih napakah je: \_\_\_\_\_,

elektronski naslov: \_\_\_\_\_

#### 18. člen

Za tolmačenje pogodbe, tehnične dokumentacije in predračuna v vseh točkah, ki so sporne oz. različne, se najprej upoštevajo določila pogodbe, nato tehnične dokumentacije, šele nato določila ponudbe.

Pogodbeni stranki se zavezujeta nastale spore, izvirajoče iz te pogodbe, rešiti sporazumno z arbitražno komisijo. Arbitražna komisija se sestavi tako, da imenujeta stranki vsaka po enega člana, ta člana pa imenujeta tretjega člana, ki je predsednik arbitražne komisije. Odločitev arbitražne komisije je dokončna.

V nasprotnem primeru pa je za reševanje nastalih sporov pristojno Okrajno sodišče v Slovenskih Konjicah.

#### 19. člen

Za medsebojna razmerja obeh pogodbenih strank, ki niso izrecno dogovorjena s to pogodbo, se uporabljajo določila Zakona o obligacijskih razmerjih, za gradnjo pa predpisi o graditvi objektov.

#### 20. člen

Pogodba pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku naročnika obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
  - za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
  - za opustitev dolžnega nadzora nad izvajalcem pogodbenih obveznosti ali
  - za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku naročnika, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku;
- je nična.

21. člen

Ta pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. Pogodbeni stranki se zavezujeta, da bosta to pogodbo spreminjali le v pisni obliki.

22. člen

Pogodba je podpisana v 3 izvodih, od katerih prejme 1 izvod naročnik, 1 izvod izvajalec in 1 izvod predstavnik stavbe.

Št. pogodbe: 2020/\_\_\_\_\_

Dne, \_\_\_\_\_

IZVAJALEC:

Dne, \_\_\_\_\_

NAROČNIK:

Etažni lastniki stavbe

\_\_\_\_\_,  
ki jih zastopa upravnik:

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

Direktor: Tomaž Rihtaršič

Z vsebino pogodbe je seznanjen nadzorni odbor stavbe na naslovu \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, kar potrdijo s svojim podpisom:

\_\_\_\_\_