

**NAROČNIK:**

Etažni lastniki stavbe (večstanovanjske, stanovanjsko poslovne...) na naslovu:

\_\_\_\_\_

ki jih

**PO POOBLASTILU ZASTOPA UPRAVNIK STAVBE:**

**Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice,**  
zanj Tomaž Rihtaršič, direktor,  
identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI21649405, matična številka: 5968526000,  
v nadaljevanju: »naročnik in upravitelj stavb«

in

**IZVAJALEC:**

\_\_\_\_\_

ki ga zastopa \_\_\_\_\_

identifikacijska številka za DDV in davčna številka: \_\_\_\_\_, matična  
številka: \_\_\_\_\_

v nadaljevanju: »projektant«,

skleneta naslednjo

**P O G O D B O****O IZDELAVI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA ENERGETSKO PRENOVO STAVBE NA NASLOVU****UVODNE UGOTOVITVE****1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je naročnik v postopku povabila k oddaji ponudbe in navodila ponudnikom za izdelavo ponudbe z dne \_\_\_\_\_ za izbiro projektanta za izdelavo projektne dokumentacije za energetska prenova stavbe na naslovu \_\_\_\_\_, v predpisanem roku oddal ponudbo in bil v postopku izbran kot najugodnejši ponudnik,
- da je predmet pogodbe izvedba storitev iz prejšnje alineje v skladu z zahtevami naročnika, za kar je projektant oddal svojo ponudno naročniku in je podrobneje opredeljeno v ponudbi št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_, ki je podlaga za sklenitev te pogodbe in je kot priloga njen sestavni del,
- da pogodbeni stranki sklepata to pogodbo z namenom realizacije pravnega posla, ki je bil predmet povpraševanja in ponudbe,
- da projektant izpolnjuje vse zakonske predpostavke za projektanta po Gradbenem zakonu (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, v nadaljevanju GZ-1) in po Zakonu o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17, 133/22 - odl. US, v nadaljevanju: ZAID).

## **PREDMET POGODBE**

### **2. člen**

Predmet pogodbe je izdelava projektne dokumentacije za energetske prenove stavbe na naslovu \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: pogodbeni deli).

Pogodbeni deli se projektant zaveže izvesti:

- v skladu z razpisnimi pogoji, ki so kot priloga sestavni del te pogodbe z vsemi prilogami in
- po ponudbi projektanta št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

### **3. člen**

Projektna dokumentacija mora obsegati sestavne dele opredeljene v ponudbi št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ in razpisnih pogojih in mora biti izdelana skladno z veljavno zakonodajo, ki ureja to področje in skladno z vsemi drugimi tehničnimi predpisi, obveznimi standardi in Pravili stroke ter dobrimi poslovnimi običaji v arhitekturni in inženirski dejavnosti, kot to določajo akti poklicnih zbornic.

Projektant bo izdelal projektno dokumentacijo po sistemu medsebojnega usklajenega projektiranja, v katerega so vključeni vsi strokovnjaki posameznih strok, ki se bodo izvajale v vseh fazah izdelave projektne dokumentacije.

### **4. člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je projektant v času izvajanja gradbenih del energetske prenove stavbe na naslovu \_\_\_\_\_ dolžan spremljati storitve gradnje skladno s ponudbeno dokumentacijo, v kateri so opredeljena pogodbeni deli projektanta.

### **5. člen**

Izdelana projektna in pripadajoča dokumentacija bo predana v obliki PDF – zaprta digitalna oblika in 3 izvodih v tiskani obliki, ter popisi predani v excelovih tabelah, z prednastavljenimi formulami za preračun.

## **ROKI ZA IZVEDBO POGODBENIH DEL**

### **6. člen**

Projektant se obvezuje, da bo pogodbeni deli izvedel v obsegu, kot je določen v razpisni dokumentaciji naročnika, skladno s svojo ponudbo št. \_\_\_\_\_, z dne \_\_\_\_\_, na podlagi katere je bil izbran.

Posamezne aktivnosti bo izvajalec izvedel v naslednjih rokih:

aktivnosti	Predviden pričetek	Rok dokončanja
<ul style="list-style-type: none"><li>- Izdelava in ureditev projektne dokumentacije za izvedbo energetske sanacije</li><li>- UKREP A-TOPLOTNA IZOLACIJA FASADE</li><li>- UKREP B-TOPLOTNA IZOLACIJA RAVNE STREHE, POŠEVNE STREHE,</li></ul>	naslednji dan po podpisu pogodbe	v _____ dneh od dneva podpisa pogodbe

<ul style="list-style-type: none"> <li>- UKREP C-TOPLOTNA IZOLACIJA TAL NA TERENU ALI TAL NAD NEOGREVANIM PROSTOROM večstanovanjske stavbe _____, vse skladno z razpisnimi pogoji Eko sklada.</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ureditev PZI dokumentacije, <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izmera objekta, izris,</li> <li>- Prikaz realnega stanja,</li> <li>- Prikaz novega stanja z detajli</li> </ul> </li> <li>2. Gradbena fizika</li> <li>3. Kompletiranje 2+1</li> </ol>		
--	--	--

Pogodbeni roki iz prejšnjega odstavka pogodbe se primerno podaljšajo brez posledic za projektanta v naslednjih primerih:

- če naročnik spremeni projektno nalogo,
- če naročnik naroči dodatno delo, ki zahteva spremembo dokumentacije in te zahtevane spremembe spreminjajo projekt,
- zaradi zahtev upravnega organa, kadar gre za takšna dela, ki niso posledica ravnanj naročnika ali projektanta,
- v primeru višje sile.

Podaljšanje pogodbenih rokov bosta pogodbeni stranki urejali z dodatkom k predmetni pogodbi (z navedbo vzrokov za podaljšanje).

#### 7. člen

Projektant ne odgovarja za zamudo pri izročitvi predmeta pogodbe ali fazah pogodbenega dela, če je ta nastala zaradi razlogov, za katere projektant ne odgovarja.

V primeru višje sile (po sklenitvi pogodbe nastali nepričakovani, neizogibni in neodvrnljivi dogodki iz sfere zunanjih vzrokov, kot so poplava, naravne nesreče, vojna, vojna nevarnost ipd.) se pogodbeni roki, na katere ima višja sila vpliv, podaljšajo za čas njenega trajanja.

Pogodbena stranka, ki jo prizadene višja sila, se nanjo lahko sklicuje pod pogojem, da drugo pogodbeno stranko o nastopu višje sile, razlogih zanj in predvidenem času njenega trajanja ter posledicah obvesti takoj, najkasneje pa v treh delovnih dneh (pisno po pošti ali po elektronski pošti) oziroma takoj ko je mogoče, če v roku treh dni od nastopa višje sile obvestitev ne bi bila mogoča (npr. zaradi stanja po naravni nesreči, izrečene prepovedi obveščanja v vojnem stanju ipd.).

### POGODBENA CENA, ROKI PLAČILA IN PLAČILNI POGOJI

#### 8. člen

aktivnosti	Predviden pričetek	Rok dokončanja
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Izdelava in ureditev projektne dokumentacije za izvedbo energetske sanacije</li> <li>- UKREP A-TOPLOTNA IZOLACIJA FASADE</li> <li>- UKREP B-TOPLOTNA IZOLACIJA RAVNE STREHE, POŠEVNE STREHE,</li> <li>- UKREP C-TOPLOTNA IZOLACIJA TAL NA TERENU ALI TAL NAD NEOGREVANIM PROSTOROM večstanovanjske stavbe _____, vse skladno z razpisnimi pogoji Eko sklada.</li> </ul>	naslednji dan po podpisu pogodbe	v _____ dneh od dneva podpisa pogodbe

4. Ureditev PZI dokumentacije, - Izmera objekta, izris, - Prikaz realnega stanja, - Prikaz novega stanja z detajli 5. Gradbena fizika 6. Kompletiranje 2+1		
---	--	--

**Pogodbena cena skupaj z DDV znaša \_\_\_\_\_ EUR.**

**(z besedo: \_\_\_\_\_ EUR /100)**

Pogodbena cena po ponudbi mora vsebovati vse stroške (izdelava projektne rešitve in predstavitev te lastnikom stavbe, stroške izdelave projekta, vseh ostalih storitev za izdelavo projekta, meritve, ogleda objekta, kilometrine, zavarovanja, garancije, davke, popuste,...). Naknadno naročnik ne bo priznaval nobenih stroškov, ki niso zajeti v ponudbeno ceno.

V pogodbeno ceno je potrebno kalkulirati tudi morebitne popravke, ki so posledica upravičenih pripomb revidenta, projektanta ali nadzornika. V ceni so vključeni tudi vsi stroški projektanta, popusti in rabati.

Cena storitev po ponudbenem predračunu je fiksna in nespremenljiva do konca izvedbe naročila.

#### 9. člen

Za dodatna dela štejejo vsa naročila, dodatno podana po podaji naročila, ali spremembe naročila, ki so podana s strani naročnika. Za dodatna dela, ali morebitna pozneje naročena dela bosta pogodbeni stranki sklenili aneks k tej pogodbi, v katerem bosta določili obseg del, pogodbeno ceno in roke za izvedbo teh del.

#### 10. člen

Projektant bo račune izstavljal na naslov:

**Etažni lastniki stavbe: (z navedbo stavbe in naslovom stavbe).**

V opombi računa je zapisano:

Račun razdeljuje upravnik: **Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice, ID št. za DDV: SI 21649405**, ter ga v primeru, da ima projektant možnost izstavljanja elektronskih računov, pošlje na elektronski naslov upravnika/naročnika:

- [eracuni@spkonjice.si](mailto:eracuni@spkonjice.si) v primeru e-računa (XML in PDF format) ali
- [pracuni@spkonjice.si](mailto:pracuni@spkonjice.si) v primeru elektronskega računa (PDF format).

V primeru, da projektant ne razpolaga z možnostjo izstavljanja elektronskih računov, račun pošlje na naslov: **Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice.**

#### 11. člen

Pogodbena vrednost se plača na sledeč način:

- v roku 45 dni od pravilno izstavljenega računa projektanta.

Plačilo se projektantu izvaja v višini prejetih plačil s strani etažnih lastnikov stavbe.

Projektant izstavi račun z valuto v skladu s prvim odstavkom tega člena in h kateremu mora biti priložen zapisnik oziroma drugo ustrezno dokazilo o uspešno zaključeni predaji pogodbenih del.

Projektant se zavezuje izstaviti račun naročniku najkasneje v osmih dneh po opravljanju kvalitetnega prevzema del in odpravi vseh pomanjkljivosti.

Če obveznosti do projektanta niso poravnane v celoti za vse etažne lastnike, mora upravnik, na podlagi pisnega zahtevka projektanta, posredovati projektantu podatke o etažnih lastnikih, ki računa niso poravnali, skladno z določbo 71. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPdve, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-1O, v nadaljnjem besedilu SZ-1).

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

## **DRUGE OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK**

### **12. člen**

Projektant se zaveže, da bo:

- naročniku najkasneje v roku 3 delovnih dneh po sklenitvi pogodbe izročil zavarovanje za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti in sicer brezpogojno in nepreklicno menico z menično izjavo na prvi poziv v višini 1.000,00 EUR, z rokom veljavnosti 30 dni dlje, kot je obdobje trajanja pogodbenih obveznosti,
- naročniku ob podpisu te pogodbe predložil dokazilo o zavarovanju projektantske odgovornosti za škodo, ki bi utegnila nastati naročniku in tretjim v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti pri zavarovalnici (fotokopijo zavarovalne police in morebitnimi dodatki),
- prevzete naloge, določene s to pogodbo, opravil strokovno, vestno in kvalitetno, v skladu z veljavnimi predpisi, Pravili stroke in obveznimi standardi tako, da bodo projektirane storitve za stavbo funkcionalne, racionalne, kakovostne in varne,
- naročniku pojasnjeval vse morebitne nejasnosti glede pogodbenih storitev,
- aktivno sodeloval z naročnikom, pri svojem delu upošteval smernice in delovna napotila ter zahteve, ki so ali še bodo dane z dokumentacijo in tiste, ki bodo v obliki zapisnikov koordinacije dogovorjene na skupnih sestankih in ne presegajo zahtev iz projektne naloge in ponudbe; v kolikor niso v skladu s predpisi, je projektant dolžan pisno obvestiti naročnika,
- v času izdelave dokumentacije, gradnje in garancijskega roka sodeloval s pooblaščenimi predstavniki naročnika in drugimi udeleženci za pregled dokumentacije v okviru sprejetih pogodbenih obveznosti,
- za vsa morebitna odstopanja od projektne naloge pridobil pisno soglasje naročnika,
- pred izdelavo projekta napravil za naročnika idejno zasnovo za obravnavo,
- sodelovati z naročnikom pri odpravi očitnih in skritih napak, ki so vezane na projektantske rešitve,
- naročniku za predložitev vloge na javni poziv Eko sklada z oznako **112SUB-OBPO24**, izročil v pogodbenem roku vso potrebno dokumentacijo, ki jo mora naročnik posredovati v okviru javnega poziva Eko sklada js.

### 13. člen

V primeru, da projektant naročniku v zahtevanem roku ne izroči menice z menično izjavo za pravočasno in dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, se šteje, da pogodba ni sklenjena.

V kolikor pride na podlagi pisnega dodatka do podaljšanja pogodbenega roka izvedbe pogodbenih del, mora projektant naročniku dostaviti novo menico upošteva spreminjene pogodbene roke.

Prav tako se šteje, da pogodba ni sklenjena v kolikor projektant naročniku ne izroči tudi dokazilo o zavarovanju projektantske odgovornosti za škodo, ki bi utegnila nastati naročniku in tretjim v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti pri zavarovalnici (fotokopijo zavarovalne police in morebitnimi dodatki).

Za veljavno sklenjeno pogodba morata biti izpolnjena oba pogoja iz tega člena pogodbe.

### 14. člen

Izvajalec gradbenih del stavbe na naslovu \_\_\_\_\_ lahko začne z izvajanjem del oziroma gradnjo šele takrat, ko odgovorni nadzornik in projektant pisno potrdita ustreznost materiala(certifikati, poročila, itd.), ki bo vgrajen.

### 15. člen

Naročnik se zaveže, da bo :

- v dogovorjenih rokih dal na razpolago projektantu vso dokumentacijo in vse informacije, ki so potrebne, da izpolni obveznosti po tej pogodbi,
- sodeloval s projektantom z namenom, da se prevzete storitve izvršijo pravočasno in v obojestransko zadovoljstvo,
- tekoče obveščal projektanta o vseh spremembah in na novo nastalih situacijah, ki bi utegnile vplivati na izvršitev prevzetih storitev in odgovarjal na morebitna dodatna vprašanja v zvezi s projektiranjem,
- projektantu redno poravnal denarne obveznosti v skladu s to pogodbo.

### **POOBlašČENI PREDSTAVNIKI POGODBENIH STRANK**

#### 16. člen

Pooblaščen predstavnik s strani projektanta je :

- \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_ elektronski naslov: \_\_\_\_\_.

Pooblaščen predstavnik strani naročnika je:

- \_\_\_\_\_, elektronski naslov: \_\_\_\_\_.

### **POGODBENA KAZEN**

#### 17. člen

Če projektant iz razlogov, za katere je odgovoren, svoje obveznosti ne izpolni v pogodbeno določenem roku, ima naročnik pravico zaračunati projektantu za vsak koledarski dan zamude pogodbeno kazen, ki znaša 2 ‰ (dva promila) cene pogodbenih del brez DDV za izdelavo posamezne projektne dokumentacije, s katere izdelavo je v zamudi. Znesek pogodbene kazni lahko znaša skupaj največ 10 % (deset odstotkov) od cene pogodbenih del brez DDV.

Pogodbena kazen se obračuna po nastanku zamude, in sicer kot odbitek v računu za izvedeno storitev, s katero je bil projektant v zamudi. Pogodbena kazen se obračuna najkasneje pri končnem obračunu del.

Plačilo pogodbene kazni za zamudo ne vpliva na morebitne druge odškodninske zahtevke naročnika. Plačilo pogodbene kazni projektanta ne odvezuje od izpolnitve pogodbenih obveznosti.

## **JAMSTVO PROJEKTANTA**

### **18. člen**

V primeru, da bi se pri uporabi projektne dokumentacije izkazalo, da ima ta takšne napake, ki povzročajo morebitne napake v izdelavi gradbe, ki zadevajo njeno solidnost, če se take napake pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del in so bila izvedena skladno s to dokumentacijo, jamči projektant za te napake v okviru določil 662. do 665. člena Obligacijskega zakonika.

## **AVTORSKE PRAVICE**

### **19. člen**

Projektant je avtor projektne dokumentacije, ki je predmet te pogodbe. Z izročitvijo te dokumentacije preidejo materialne avtorske pravice na naročnika, ki jo sme uporabiti le za uporabo v zvezi z obravnavano stavbo in je ne sme odtujiti tretji osebi brez soglasja projektanta, razen za potrebe vzdrževanja ali prihodnjih predelav obravnavane stavbe.

## **ODSTOP OD POGODBE**

### **20. člen**

V primeru, da projektant:

- postane insolventen oz. je zoper njega uveden postopek zaradi insolventnosti ali prisilnega prenehanja po ZFPPIPP ali mu je na podlagi izvršljive sodne ali upravne odločbe izrečen ukrep prepovedi opravljanja dejavnosti,
- ne dosega pogodbeno dogovorjene kvalitete in te ni vzpostavil niti v naknadnem roku, ki ga določi naročnik,
- prekine z deli brez pisnega soglasja naročnika,
- zamuja z rokom izvedbe pogodbenih obveznosti in te zamude ne nadoknadi niti v naknadnem roku, ki ga določi naročnik,
- če projektant dela izvaja s podizvajalcem, ki ni dogovorjen s to pogodbo,
- če projektant ne zagotovi finančnega zavarovanja v skladu s to pogodbo,
- če projektant z izvajanjem storitev po tej pogodbi krši delovno, okoljsko ali socialno zakonodajo

lahko naročnik odstopi od te pogodbe iz krivdnih razlogov na strani projektanta. Izjava o odstopu mora biti pisna in učinkuje z dnem, ko jo bila oddana na pošto s priporočeno pošto.

V primeru neplačila s pogodbo določenega pogodbenega zneska, lahko projektant od pogodbe odstopi iz krivdnih razlogov na strani naročnika, potem, ko je tega poprej pisno pozval k izpolnitvi obveznosti.

V primeru prekinitve pogodbenega razmerja je projektant upravičen do dogovorjenega plačila za tiste dele naročila, ki jih je do prekinitve naročnik potrdil, kot tudi do sorazmernega plačila za tiste dele naročila, s katerih izpolnitvijo je pred prekinitvijo začel.

## **PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA**

### **21. 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.

## **KONČNE DOLOČBE**

### **22. člen**

Pogodbeni stranki se zavezujeta nastale spore, izvirajoče iz te pogodbe prvotno reševati sporazumno, v primeru, da do sporazuma ne pride, pa 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 stvarno pristojno sodišče po sedežu naročnika.

Pri tolmačenju te pogodbe in reševanju sporov se poleg pogodbe in Obligacijskega zakonika upoštevajo še: razpisna dokumentacija in ponudbena dokumentacija.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe so mogoče le v pisni obliki.

### **23. člen**

Pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem in učinkuje od trenutka sklenitve, pod pogojem, da projektant naročniku najkasneje v treh delovnih dneh po podpisu pogodbe dostavi:

- dokazilo o zavarovanju projektantske odgovornosti v skladu s členom 12. te pogodbi pa ob sklenitvi pogodbe.

V primeru neizpolnitve kateregakoli od gornjih pogojev v postavljenem roku, se šteje, da pogodba ni bila sklenjena.

### **24. člen**

Pogodba je sestavljena v dveh enakih izvodih, od katerih prejme vsaka od pogodbenih strank po 1 izvoda.

Priloga in sestavni deli pogodbe:

- ponudba projektanta,
- razpisni pogoji,
- zavarovalna polica projektanta o zavarovanju projektantske odgovornosti,
- finančno zavarovanje skladno z 12. členom te pogodbe.



Številka:

Datum: \_\_\_\_\_

Številka:

Datum: \_\_\_\_\_

PROJEKTANT:

\_\_\_\_\_

NAROČNIK:

Etažni lastniki stavbe na naslovu:

.....,

ki jih po pooblastilu zastopa upravnik:

Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

Tomaž Rihtaršič, direktor

\_\_\_\_\_