

Naročnik:

**OBČINA SLOVENSKE KONJICE, Stari trg 29, 3210 SLOVENSKE KONJICE**

matična številka: 5883814000,

identifikacijska številka za DDV in davčna številka: SI 65504038

v nadaljevanju: **“lastnik”**

ki jo kot popoblaščenec zastopa upravnik:

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

zanj Tomaž Rihtaršič, direktor,

ident. št. za DDV in davčna številka: SI 21649405, matična št. 5968526000,

**Skrbnik pogodbe:** Anja Kovačič

**Elektronska pošta in št. mobilnega telefona:** [info@spkonjice.si](mailto:info@spkonjice.si), 031 320 003

**Podpisnik pogodbe:** Tomaž Rihtaršič, direktor

v nadaljevanju: **»naročnik/upravnik«**

in

Izvajalec:

\_\_\_\_\_

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

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

**Skrbnik pogodbe:** \_\_\_\_\_

**Elektronska pošta in št. mobilnega telefona:** \_\_\_\_\_

**Podpisnik pogodbe:** \_\_\_\_\_

v nadaljevanju: **«izvajalec»**

skleneta naslednjo

## **POGODBO**

**»obnova stanovanja št. 9, ID oznaka 1115-1294-9 v stavbi z naslovom mestni trg 1, Slov. Konjice«**

### **UVODNA DOLOČILA**

#### **1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o., kot upravnik opravlja storitve upravljanja za stavbo, ki je opredeljena kot stanovanjska stavba na naslovu Mestni trg 1, Slovenske Konjice, ID znak stavbe: 1115-1294 (v nadaljevanju: stavba),
- da je lastnik stavbe iz prve alineje tega člena Občina Slovenske Konjice, za katero Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., na podlagi pogodbenega razmerja izvaja tudi storitve upravljanja posameznih delov,
- da je lastnik z obvestilom z dne \_\_\_\_\_ pooblastil upravnika za vodenje postopka evidenčnega naročila za izbor izvajalca »obnova stanovanja št. 9, ID oznaka 1115-1294-9 v stavbi z naslovom mestni trg 1, Slov. Konjice«,
- da je izvajalec oddal ponudbo št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ za izvedbo obnove stanovanja št. 9, ID oznaka 1115-1294-9 v stavbi z naslovom mestni trg 1, Slov. Konjice«, katere

končna vrednost po pogajanjih znaša \_\_\_\_\_ EUR brez DDV, h kateri je lastnik podal soglasje dne \_\_\_\_\_,

- da sta razpisna dokumentacija v zvezi z oddajo evidenčnega naročila z dne \_\_\_\_\_ in ponudbena dokumentacija št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ kot prilogi obvezni sestavni del te pogodbe in za potrebe tolmačenja predmetne pogodbe,
- da sklepata predmetno pogodbo z namenom realizacije pravnega posla, ki je bil predmet povpraševanja in je ponudba/predračun s popisom del št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: »ponudba») podlaga za sklenitev te pogodbe, ki se sklepa z namenom dogovora medsebojnih pravic in obveznosti v zvezi s predmetom te pogodbe,
- da je izvajalec ustrezno usposobljen, registriran in razpolaga s potrebnimi sredstvi in kadri za izvajanje dogovorjenih opravil po tej pogodbi.

Pogodba se sklepa za obdobje od datuma sklenitve te pogodbe do izpolnitve vseh obveznosti iz pogodbe.

## **PREDMET POGODBE**

### **2. člen**

Predmet pogodbe je izvedba del v skladu z zahtevami naročnika, ki jih izvajalec sprejema in prevzema v izvedbo dela **»»obnova stanovanja št. 9, ID oznaka 1115-1294-9 v stavbi z naslovom Mestni trg 1, Slov. Konjice««**, po ponudbi št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ (v nadaljnjem besedilu: »pogodbena dela«).

Vgrajeni materiali morajo biti takšni, kot so predvideni v popisu del, ki je priložen k ponudbi in po dogovorjenih pogojih.

### **3. člen**

Izvajalec se zavezuje pogodbena dela izvest skladno s potrjenim predračunom/ponudbo z lastnim materialom in energijo, strokovno pravilno in kvalitetno, v skladu z veljavno zakonodajo, standardi in tehničnimi predpisi, ki veljajo za tovrstna dela ter navodili naročnika.

Izvajalec mora v roku 3 dni po uvedbi v delo in po prejemu projektne/ponudbene dokumentacije, naročnika pisno opozoriti na pomanjkljivosti ali nejasnosti iz projektne dokumentacije ali iz ponudbenih del, ki jih kot skrbni izvajalec lahko zazna, ter v zvezi s tem od naročnika zahtevati spremembe oziroma navodila.

V kolikor te pomanjkljivosti ugotovi kasneje, med izvedbo pogodbenih del, mora naročnika na to nemudoma opozoriti in zahtevati navodila.

V kolikor izvajalec svoje dolžnosti iz tega člena ne izvrši v rokih, ki so dogovorjeni v tem členu, je izvajalec naročniku odgovoren za vso škodo, ki jo zaradi odpustitve dolžnosti izvajalca utрпи naročnik.

## POGODBENA CENA

### 4. člen

Pogodbena cena je fiksna in nespremenljiva za celoten čas trajanja pogodbe in znaša:

	Delež v %	Znesek v EUR brez DDV	% DDV	Vrednost DDV v EUR	Skupaj z DDV v EUR
stanovanjski del	100		9,5		

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

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

Zgoraj navedena cena del je dogovorjena s klavzulo »ključ v roke« in zajema vsa dela, materiale, storitve in stroške potrebne za pravilno, popolno in kakovostno izvedbo pogodbenih del.

Iz pogodbene cene so izključena le dodatna dela, ki ob sklenitvi pogodbe niso bila objektivno predvidljiva in so naročena skladno s 5. členom te pogodbe.

Cena je v času veljavnosti pogodbe fiksna in se ne spreminja pod nobenim pogojem, razen v primeru znižanja cene.

Izvajalec se zavezuje, da bo pogodbena dela izvedel za pogodbeno vrednost, navedeno v prvem odstavku tega člena, kar pomeni, da bo izvedel vsa dela, ki so potrebna za uspešno dokončanje pogodbenih del in s katerimi bo zagotovil, da bo do izteka pogodbenega roka in za nespremenjeno skupno pogodbeno vrednost naročniku izročil pogodbena dela.

Izvajalec soglaša, da je pogodbena vrednost iz prvega odstavka tega člena vrednost, v katero so vkalkulirani vsi materialni in nematerialni stroški, ki bodo potrebni za kvalitetno in pravočasno izvedbo predmeta pogodbe, vključno s stroški dela, stroški prevoza, stroški pripravljalnih del, organizacije delovišča, vgradnje, stroški meritev, (tehničnih) preizkusov, stroški za varnost pri delu, stroški zavarovanja materiala, opreme, pripomočkov in delovne sile, stroški odprave napak v času garancijske dobe, kot tudi stroški za vsa ostala dela in naloge, ki so v pogodbi opredeljena kot obveznosti izvajalca. Izvajalec vsa pogodbena dela iz te pogodbe izvede na ključ, kar pomeni, da so v ceni zajeti vsi materialni in nematerialni stroški za kvalitetno izvedbo predmeta pogodbe, zato naročnik izvajalcu ne bo dovoljeval drugih ali dodatnih zaračunavanj.

V povezavi z izvedbo pogodbenih del, se izvajalec obvezuje izvesti tudi vse ostale storitve in dobave, ki s to pogodbo niso eksplicitno določene, so pa potrebne za pravilno in popolno izpolnitev pogodbenih obveznosti. Morebitne pomanjkljivosti bo izvajalec ustrezno saniral na lastne stroške, ne da bi zaradi tega trpel rok in kvaliteta izvajanja storitev po pogodbi.

### 5. člen

Dela, ki niso predmet te pogodbe in niso nujna za izvedbo pogodbenih del, pa jih naročnik dodatno naroča ter dela, ki niso bila zajeta v ponudi zaradi spremembe (projektne) popisne dokumentacije s strani naročnika, napake ali pomanjkljivosti v (projektne) razpisni dokumentaciji, so dodatna dela.

Izvajalec je dolžan naročniku nemudoma oz. najkasneje v roku 3 dni od zahteve za dodatna dela, poslati ponudbo za dodatna dela, ki jo mora potrditi lastnik.

Izvajalec mora v ponudbi za dodatna dela specificirati ceno dodatnih del, rok izvedbe dodatnih del in morebitno podaljšanje pogodbenega roka.

Vsa dodatna dela se lahko izvedejo šele po tem, ko so potrjena s strani lastnika, v kolikor upravnik ne razpolaga z ustreznim pooblastilom lastnika stavbe, v nasprotnem pa s strani zakonsko predpisane večine etažnih lastnikov stavbe in jih pogodbeni stranki pisno dogovorita z aneksom k pogodbi.

## **6. člen**

Izvajalec izrecno potrjuje, da je seznanjen s pogoji in lokacijo izvajanja pogodbenih del in riziki pri izvajanju pogodbenih del skladno s ponudbo iz 2. člena te pogodbe, da je seznanjen s popisom del in se v naprej odpoveduje vsakršnemu zahtevku iz naslova nepredvidenih pogojev, 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.

## **OBRAČUN DELA IN NAČIN PLAČILA**

## **7. člen**

Izvajalec se zavezuje izstaviti račun, ki glasi na lastnika:

**OBČINA SLOVENSKE KONJICE, Stari trg 29, 3210 Slovenske Konjice,**

ter ga v primeru, da ima izvajalec 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 izvajalec ne razpolaga z možnostjo izstavljanja elektronskih računov, račun, ki glasi na naročnika, pošlje na naslov: Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice**

**V opombo na račune zapiše: Račun razdeljuje upravnik Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice; ID-DDV : SI 21649405.**

## **8. člen**

Pogodbena vrednost se plača na način kot je dogovorjeno in potrjeno in sicer:

- v roku 45 dni po pravilno izstavljenem računu s strani izvajalca.

Primopredajni zapisnik o uspešno opravljenem prevzemu pogodbenih del, podpisan s strani upravnika, izvajalca in predstavnika strokovnega nadzora v kolikor je potrjen in imenovan s strani lastnika, je obvezna priloga k računu, ki ga mora izvajalec izstaviti najkasneje v roku 8 dni po uspešno opravljeni predajo pogodbenih del, najkasneje do 5. v mesecu za pretekli mesec.

Za račune, ki jih upravnik prejem po tem datumu začne 45. dnevni rok za plačilo obveznosti teči 5. v naslednjem mesecu.

Izvajalec izstavi račun z valuto, v skladu s prvim odstavkom tega člena.

Upravnik bo račun prefakturiral lastniku, na rednem mesečnem računu.

Upravnik izvaja plačila izvajalcu po izstavljenem računu za dela, ki so predmet te pogodbe, po prejetem plačilu s strani lastnika Občine Slovenske Konjice, z enkrat mesečnim prenakazilom, najkasneje do 15. v mesecu za pretekli mesec.

V primeru neplačila oz. delnega plačila v zgoraj navedenem roku, je lastnik/naročnik dolžan plačati zakonske zamudne obresti.

Do izstavitve pogodbeno dogovorjenega instrumenta zavarovanja za odpravo napak v garancijski dobi, naročnik zadrži plačilo pogodbenih del v višini 10% vrednosti končnega obračuna del z vključenim DDV. Zadržana sredstva se ne obrestujejo. Ob izpolnitvi pogojev iz prejšnjega odstavka, se sredstva, ki so zadržana iz tega naslova, sprostijo.

Na računu se mora izvajalec sklicevati na številko pogodbe in prikazati ločeno zadržani znesek pogodbene vrednosti do izpolnitve pogojev, ki so dogovorjeni v višini 10% pogodbenih del z DDV in ločeno znesek za plačilo.

## **ROKI IZVEDBE DEL**

### **9. člen**

Izvajalec bo pričel z izvajanjem pogodbenih del \_\_\_\_\_.

Izvajalec se zaveže zaključiti pogodbeni dela najkasneje **do: 01.4.2026**.

Dan podpisa pogodbe se šteje kot dan uvedbe v delo v kolikor se ne izvede zapisniška uvedba v delo. Pisan uvedba v delo se mora izvesti najkasneje v roku 3 dni po podpisu pogodbe, če ni dogovorjeno drugače.

Zapisnik o uvedbi v delo bo predstavljal sestavni del pogodbe.

Rok dokončanja pogodbenih del je rok za začetek postopka primopredajo opravljenih pogodbenih del.

Če izvajalec z izvajanjem del ne prične takoj oz. v roku določenem s to pogodbo, mora pisno dogovoriti dodatni rok za začetek del. Če dela v dodatnem roku ne prične izvajati, lahko naročnik razdre pogodbo in izvajalcu zaračuna pogodbeno kazen iz 19. člena te pogodbe in zahteva od izvajalca povračilo škode.

### **10. 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.

## **OBVEZNOST NAROČNIKA IN IZVAJALCA**

## 11. člen

Naročnik se zavezuje, da bo izvajalcu ob podpisu pogodbe, oziroma pri uvedbi v delo izročil naslednjo dokumentacijo:

- podpisano pogodbo, kar se šteje za uvedbo v delo, v kolikor se uvedba v delo ne opravi zapisniško,
- povabilo k oddaji ponudbe za izbor izvajalca z dne 15.1.2026,
- ponudbo št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_,
- obvestilo o pričetku postopka evidenčnega naročila z dne \_\_\_\_\_,
- soglasje k izboru izvajalca za izvedbo del z dne \_\_\_\_\_.

Naročnik se obvezuje:

- uvesti izvajalca v delo,
- plačati dogovorjeni pogodbeni znesek,
- pridobiti vsa potrebna soglasja sosednjih stavb za uporabo in možnost izvedbe pogodbenih del, v kolikor bi bilo potrebno koristiti skupne dele teh stavb, vse skladno s pridobljenim soglasjem in izvajalcu nuditi vse potreben informacije,
- zagotoviti nemoten dostop do lokacije, na kateri se bodo pogodbeni dela izvajala,
- da bo v primeru, da je imenovan in potrjen gradbeni nadzor, izvajalcu sporočil ime odgovornega nadzornika, ki bo v imenu naročnika dajal strokovna navodila v zvezi z izvedbo pogodbenih del. Ni pa odgovorni nadzornik upravičen sam potrditi ali odobriti nobene spremembe v zvezi s to pogodbo ampak mora pridobiti pisno odobritev naročnika oziroma lastnika,
- obveščati izvajalca o vseh spremembah.

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 pogodbeni dela kot dober gospodarstvenik, strokovno pravilno in kvalitetno v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, v skladu z veljavno zakonodajo, podzakonskimi akti, posebnimi gradbenimi uzancami ter projektno dokumentacijo,
- pooblaščenцу 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,
- nadzorniku omogočiti sprotne kontrole izvedenih del,
- takoj, najkasneje pa v 3 dneh, pisno opozoril naročnika na okoliščine, ki bi lahko otežile ali onemogočile kvalitetno in pravilno izvedbo 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,
- vgrajevati samo materiale v kvaliteti, predvideni s ponudbo in skladne z v popisih del predvidenimi materiali, napravami in opremo, ki so dovoljeni v skladu z veljavno zakonodajo, v nasprotnem primeru pa bo takoj odstranil z gradbišča neustrezen material in saniral neustrezno izvedeno delo na način, da bo zadovoljil pravila stroke,

- zagotoviti prisotnost predstavnika izvajalca na vseh operativnih sestankih, inšpekcijskih pregledih, ipd.,
- zavarovati svojo odgovornost in odgovarjati za vso škodo, ki bi nastala naročniku ali tretjim osebam po njegovi krivdi v zvezi z izvajanjem del po tej pogodbi, kakor tudi za stroške nastale v zvezi s tem in poškodbe odpraviti na lastne stroške, v nasprotnem lahko to zagotovi naročnik na stroške izvajalca,
- 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,
- sodelovati pri primopredaji pogodbenih del,
- sodelovati v reklamacijskih postopkih, odpraviti vse napake v zvezi s pogodbeno dogovorjenimi deli.

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

## **12. člen**

Izvajalec mora prevzeta pogodbeni dela izvajati v skladu z 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 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.

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

## **NADZOR IN SKRBNIKI POGODBE**

### **13. člen**

Pri koordinaciji pogodbenih del in kot skrbnik pogodbe s strani naročnika je:

- Anja Kovačič, tel.: 031 320 003, elektronski naslov: [info@spkonjice.si](mailto:info@spkonjice.si).

Izvajalec določa za svojega vodjo del na stavbi in za skrbnika pogodbe:

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

### **14. člen**

Izvajalec je dolžan imeti v času trajanja te pogodbe in najmanj do uspešne predaje pogodbenih del pri zavarovalnici zavarovana svoja dela oziroma predmete dela opremo, pred škodo oziroma uničenjem, vključno z zavarovanjem odgovornosti za škodo, ki bi nastala v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti. Zavarovanje mora kriti škodo zaradi malomarnosti, napake ali opustitve dolžnosti izvajalca in pri njem zaposlenih, pri čemer višina letne zavarovalne vsote ne sme biti nižja od 50.000 eurov.

Zavarovanje krije poškodbe oseb ali materialno škodo, ki nastane zaradi strokovne napake izvajalca, malomarnosti ali opustitve varnostnih ukrepov.

Polica o zavarovanju odgovornosti je sestavni del pogodbe.

### **15. člen**

Od začetka izvajanja del do njihove izročitve naročniku, mora izvajalec primerno zavarovati in varovati vsa izvedena dela, vso opremo in ves material pred okvarami, propadanjem, odnašanjem ali uničenjem, vremenskimi vplivi, kakor tudi skrbeti, da s svojim delom ne poškoduje delavce in tretjih oseb. V primeru nastale škode, mora izvajalec le-to odpraviti na svoje stroške.

Izvajalec ima pravico prepovedati dostop v stanovanje kateri koli osebi, ki ni vključena v izvajanje del po tej pogodbi, razen osebam, ki jih je pooblastil naročnik ali odgovorni nadzornik, če je določen.

Izvajalec zagotovi varnost pri izvajanju pogodbenih del med celotnim obdobjem izvajanja del in je odgovoren za sprejetje vseh potrebnih ukrepov v interesu svojih zaposlenih, pooblaščenecv naročnika in tretjih oseb, da bi preprečil kakršno koli izgubi ali nesrečo, ki je lahko posledica izvajanja pogodbenih del.

Izvajalec na lastno odgovornost in stroške sprejme vse bistvene ukrepe za zagotovitev, da se obstoječe konstrukcije in instalacije zaščitijo, ohranijo in vzdržujejo.

Za varnost delavcev in ostalih ter mimoidočih je odgovoren izključno izvajalec sam in naročnik iz tega naslova ne nosi nobene odgovornosti.

Izvajalec je dolžan prilagoditi tehnologijo dela razmeram pri izvajanju pogodbenih del in okolice tako, da ne bo povzročal škode na lastnini naročnika ali lastnini katerihkoli fizičnih ali pravnih oseb.

## **ODSTOP OD POGODBE**

### **16. člen**

Katerakoli pogodbeni stranka lahko zaradi hujših kršitev pogodbenih obveznosti s strani druge pogodbene stranke, če kršitve ne prenehajo po pisnem opominu, v katerem je naveden primeren rok za odpravo kršitev, odstopi od te pogodbe. V primeru odstopa od pogodbe sta pogodbeni stranki dolžni poravnati medsebojne obveznosti iz te pogodbe in nastalo škodo.

Za hujšo kršitev pogodbenih določil, zaradi katerih lahko naročnik predčasno odstopi od pogodbe se šteje:

- če izvajalec prekine izvajanje del za več kot 3 dni brez opravičljivega razloga,
- če postane izvajalec insolventen,
- zaradi napake v izvedbi pogodbenih del, ki bistveno zmanjšujejo uporabnost izvedenih del,
- nedoseganje pogodbeno dogovorjene kvalitete in ne vzpostavitev le-te niti v naknadnem roku, ki ga določi naročnik.



V primeru odstopa od pogodbe po krivdi izvajalca ima naročnik pravico zadržati plačilo do višine pogodbene kazni in zahtevati povračilo škode.

Izvajalec je upravičen do plačila za pravilno izvedena dela do dneva odstopa, zmanjšano za pogodbeno kazen in stroške odprave napak.

Če pride do prekinitve del oziroma do razdrtja pogodbe po krivdi ene od pogodbenih strank, nosi nastale stroške tista pogodbeni stranka, ki je povzročila prekinitev dela ali razdrtje pogodbe.

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

Odstop od pogodbe učinkuje z dnem, ko pogodbeni stranka prejeme pisno izjavo o odstopu od pogodbe.

Ne glede na to, katera od pogodbenih strank odstopa od pogodbe, je izvajalec dolžan že izvršena dela zavarovati tako, da jih zaščiti pred propadanjem in morebitnimi nesrečami, 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.

Pogodbeni stranki se zavezujeta takoj po odstopu od pogodbe pristopiti k primopredaji izvedenih del in izdelavi končnega obračuna.

#### **17. 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.

Pod višjo silo se razumejo vsi nepredvideni in nepričakovani dogodki, ki nastopijo neodvisno od volje strank in ki jih stranki nista mogli predvideti ob sklepanju pogodbe ter kakorkoli vplivajo na izvedbo pogodbenih obveznosti.

Prav tako ima izvajalec pravico do podaljšanja roka za zaključek del poleg dogodkov, ki so posledica višje sile še:

- zaradi zamude naročnika pri uvedbi v delo,
- prekinitev izvajanja del na zahtevo naročnika,
- če naročnik naroči dodatna dela za toliko časa, kot je potrebno, da se ta dela izvedejo.

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.

#### **PREGLED IN PREVZEM IZVEDENIH DEL**

## 18. člen

Ko izvajalec konča z deli in uredi okolico v prvotno stanje, mora o tem nemudoma oziroma najkasneje v roku treh dni po končanju del pisno obvestiti naročnika. Izvajalec, naročnik in nadzornik, če je ta imenovan, so dolžni opraviti primopredajo izvršenih del (količinsko in kvalitetno) v roku 5 dni. O primopredaji so dolžni sestaviti in podpisati primopredajni zapisnik.

Prevzem del, ki so predmet te pogodbe, opravijo pooblaščenih predstavniki pogodbenih strank in v primopredajnem zapisniku natančno ugotovijo predvsem:

1. navedbo prisotnih pooblaščenih predstavnikov izvajalca, naročnika in nadzornega organa v kolikor je imenovan;
2. ali izvedena pogodbeni dela ustrezajo določilom te pogodbe, veljavnim zakonskim predpisom in pravilom stroke;
3. ali so bili dobavljeni ustrezni materiali in oprema, skladno z zahtevami naročnika in ali so bili ustrezno in kvalitetno vgrajeni;
4. datume začetka in končanja del;
5. dnevi prekoračitve pogodbenega roka in uveljavljanje pogodbene kazni in škode;
6. kakovost izvedenih del in pripombe naročnika v zvezi s kakovostjo;
7. rok za odpravo pomanjkljivosti in ugotovljenih napak;
8. morebitna odprta, sporna vprašanja tehnične narave med predstavniki pogodbenih strank;
9. pregled predane dokumentacije s strani izvajalca,
10. ostale morebitne splošne pripombe.

Ob primopredaji je dolžan izvajalec predati naročniku tudi vso potrebno dokumentacijo, ki se nanaša na izvedena dela in vso vgrajeno opremo kot na primer:

- certifikate, izjave o skladnosti s standardi, ustrezne tehnične, projektne in ostale dokumente,
- navodila za vzdrževanje v slovenskem jeziku, ter druge listine, določene s pogodbo,
- dogovorjena finančna zavarovanja.

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, oziroma bo naročnik sam zagotovil odpravo napake na račun izvajalca in mu bo izstavil račun po dejanskih stroških, ki jih je imel naročnik, da je zagotovil odpravo napake, sam ali s pomočjo tretje osebe, ki se ga izvajalec obvezuje plačati v roku 15 (15) koledarskih dni od izstavitve računa. V primeru zamude s plačilom ima naročnik pravico zaračunati izvajalcu zakonite zamudne obresti.

Ob prefakturiranju računa drugega izvajalca si bo naročnik obračunal tudi manipulativne stroške v višini 12 % od skupne vrednosti izvedenih del, ki jih je izvedel drugi izvajalec na račun izvajalca, ki grajanih napak ni odpravil.

V primeru, da izvajalec ne odpravi vseh napak in pomanjkljivosti v dogovorjenem roku in ne plača računa izvajalcu za odpravo vseh napak in pomanjkljivosti, ki jih je izvedel drugi izvajalec, za stroške teh del pa je naročnik bremenil izvajalca ali ne plača obveznosti manipulativnih stroškov po izstavljenem računu iz prejšnjega odstavka, jih naročnik poplača z vnovčenjem izvršnice.

V primeru, da katera od pogodbenih strank neupravičeno odkloni sodelovanje pri zapisniškem prevzemu del, PGU v 114. členom določajo, da zapisnik o sprejemu in izročitvi del sestavi tudi en sam pogodbenik brez drugega, če drugi pogodbenik neopravičeno odkloni sodelovanje v izročitvi in sprejemu ali se neopravičeno ne odzove vabilu, da sodeluje pri izročitvi in sprejemu del. Takšen zapisnik se pošlje drugemu pogodbeniku. Z dne, ko se pošlje zapisnik, nastanejo posledice v zvezi s sprejemom in izročitvijo.

Po uspešno opravljeni primopredaji in izročitvi finančnega zavarovanja za odpravo napak v jamčevalnem roku so izpolnjeni pogoji za izdelavo končnega obračuna.

## **POGODBENA KAZEN**

### **19. 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 z DDV za vsak koledarski dan zakasnitve. Znesek zaračunane pogodbene kazni ne sme presegati 5 % od pogodbene vrednosti del z DDV.

V kolikor skupni znesek (seštevek) vseh kazni zaradi zamud po prejšnjem odstavku tega člena doseže 5 % (pet odstotkov) skupne pogodbene cene (z DDV), je naročnik upravičen do dogovorjene pogodbene kazni, poleg tega pa lahko odstopi od pogodbe, brez kakršnekoli obveznosti do izvajalca.

Pogodbena kazen se obračuna ob končnem obračunu.

Naročnik mora dejstvo morebitne zamude izvajalca ter število dni zamude izvajalca vpisati v primopredajni zapisnik. S tem se šteje pogodbena kazen za notificirano.

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.

## **JAMSTVA IN GARANCIJE ZA ODPRAVO NAPAK V GARANCIJSKI DOBI**

### **20. člen**

V garancijskem roku izvajalec jamči naročniku, da bo predmet pogodbe brezhibno deloval. Garancija je vezana na normalne pogoje uporabe ter primerno in strokovno vzdrževanje.

Izvajalec se obvezuje, da bo na lastne stroške odpravil vse okvare in napake, do katerih bo prišlo v garancijskem roku in niso posledica nepravilne uporabe.

Garancijski roki začnejo teči z dnem uspešne zapisniške predaje pogodbenih del in znašajo:

- za vgrajeno opremo, skladno z garancijskimi roki proizvajalcev,
- 5 let za kakovost izvedenih del,
- 10 let za napake v izdelavi, ki zadevajo njeno solidnost.

Izvajalec je dolžan in bo k odpravi napak, za katere jamči v času garancij( kakovost izvedenih del, napake v izdelavi gradnje, ki zadevajo njeno solidnost) pristopil v sporazumno dogovorjenem roku, ki ne sme

biti daljši od 15 dni, po prejemu pisnega obvestila o nastalih napakah s strani naročnika in na svoje stroške odpraviti vse napake in pomanjkljivosti.

Kot jamstvo za odpravo napak v garancijski dobi (kakovost izvedenih del), bo izvajalec naročniku ob predaji ali najkasneje v roku 8. dni po uspešni predaji pogodbenih del ugotovljeni z zapisnikom izročil brezplačno, nepreklicno notarsko ali upravno overjeni podpisani in žigosani izvršnici, vnovčljivo na pravi poziv v višini 10% končne vrednosti izvedenih pogodbenih del z DDV, ki mora veljati še 60 dni po poteku garancijskega obdobja za kakovost izvedenih del ( torej mora veljati: celotno garancijsko dobo, določeno v pogodbi (prva izvršnica 3 leta, druga izvršnica 2 leti + 60 dni).

Jamčevalni roki za skrite napake, ki zadevajo solidnosti gradnje in jamčevalni roki za kakovost izvedenih del začnejo teči od dne uspešno opravljenega prevzema pogodbenih del.

Izvajalec odgovarja naročniku oziroma poznejšemu pridobitelju gradbe za napake, ki zadevajo solidnost gradnje, če se v roku desetih (10) let od primopredaje (prevzema) pogodbenih del, pojavijo stvarne napake, ki zadevajo solidnost gradbe in naročnik oziroma poznejši pridobitelj gradbe, izvajalca o napaki obvesti v roku šestih (6) mesecev od dneva, ko je bila napaka odkrita.

Če bo v garancijskem roku zaradi odprave reklamirane napake izvršeno določeno popravilo ali bo zamenjan določen material ali del opreme, potem za celoten sklop, v okviru katerega to popravilo sodi, prične teči garancijski rok znova od zapisniškega prevzema reklamiranih del dalje.

Naročnik je upravičen unovčiti garancijo za odpravo napak v garancijski dobi, če izvajalec napake oziroma pomanjkljivosti v dogovorjenem roku ne odpravi na način kot je določeno v tej pogodbi oziroma ne izvaja jamčevalnih obveznosti.

Za napake, ki se odkrijejo v garancijski dobi in se ne odpravijo pred njenim iztekom, je izvajalec dolžan podaljšati veljavnost garancije do odprave teh napak.

Unovčenje izvršnice ne odvezuje izvajalca od njegove obveznosti povrniti naročniku škodo v višini zneska razlike med višino dejanske škode, ki jo je naročnik zaradi neizpolnjevanja obveznosti izvajalca iz te pogodbe utrpel in zneskom iz unovčene izvršnice.

Kontaktna oseba izvajalca za sporočanje obvestil o nastalih napakah je: Jernej Hojnik, tel.: 041 626 357, elektronski naslov: [info@fstim.si](mailto:info@fstim.si).

## **PROTIKORUPCIJSKA IN SOCIALNA KLAVZULA**

### **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.

Pogodba preneha veljati, če je naročnik seznanjen, da je pristojni državni organ ali sodišče s pravnomočno odločitvijo ugotovilo kršitev delovne, okoljske ali socialne zakonodaje s strani izvajalca pogodbe o izvedbi javnega naročila ali njegovega podizvajalca.

## **KONČNE DOLOČBE**

### **21. člen**

Glede prioritete dokumentov velja, da se za tolmačenje pogodbe, tehnične dokumentacije in predračuna v vseh točkah, ki so sporne oz. različne, najprej upoštevajo določila pogodbe, nato tehnične dokumentacije, šele nato določila ponudbe.

Določila te pogodbe se presojujejo z uporabo določb Obligacijskega zakonika, za gradnjo pa predpisi o graditvi objektov.

### **22. člen**

Pogodbeni stranki se zavezujeta nastale spore, izvirajoče iz te pogodbe, rešiti sporazumno v nasprotnem primeru pa je za reševanje nastalih sporov pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu naročnika.

### **23. člen**

Pogodbeni stranki bosta to pogodbo kot tudi vse medsebojne dogovore, podatke, informacije in dokumentacijo, ki je predmet te pogodbe oz. njenega izvajanja, varovali kot poslovno skrivnost in jih ne bosta neupravičeno uporabljali v svojo korist oziroma komercialno izkoriščali ali posredovali tretjim osebam izven organizacij, ki niso vključene v izvajanje nalog predmeta pogodbe, razen podatkov oz. informacij, ki po veljavnih predpisih štejejo za javne.

Vsa dokumentacija, povezana z izvedbo pogodbenih del, mora biti obravnavana in hranjena na način, da zagotavlja revizijsko sled izvedbe pogodbenih del, izvajalec pa mora ves čas opravljanja storitev upoštevati veljavna določila zakonodaje, ki ureja področje varstva osebnih podatkov.

### **24. člen**

Pogodba v celoti zavezuje tudi morebitne vsakokratne pravne naslednike vsake od pogodbenih strank, kar velja tudi v primeru organizacijsko – statusnih ter lastninskih sprememb.

Nobena pogodbeni stranka ne sme pravic in obveznosti iz te pogodbe, delno ali v celoti, prenesti na tretjo osebo brez predhodnega pisnega soglasja nasprotne pogodbene stranke ter predhodnega prenosa obstoječih zavarovanj.

### **25. člen**

Pogodba se lahko spremeni ali dopolni samo s pisnim aneksom, razen če v tej pogodbi ni določeno drugače.

Če je katerakoli od določb te pogodbe neveljavna ali postane neveljavna, to ne vpliva na ostale določbe. Neveljavna določba se nadomesti z veljavno, ki mora biti čim bolj ustrezna namenu, ki ga želi doseči neveljavna določba.

Priloge so neločljivi sestavni del te pogodbe.

#### **26. člen**

Ta pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem podpisa zadnje od pogodbenih strank in ob priložitvi potrebnih dokazil o zavarovanju in dokumentacije ob podpisu pogodbe in je v veljavi **do poteka vseh garancijskih rokov.**

#### **27. člen**

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

Št. pogodbe: P2026-\_\_\_\_\_

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

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

**IZVAJALEC:**

**NAROČNIK:**

Občina Slovenske Konjice,  
ki jo zastopa pooblaščenec, upravnik:  
Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.  
zanj Tomaž Rihtaršič, direktor

#### **Priloge (ob podpisu pogodbe):**

- povabilo k oddaji ponudbe za izbor izvajalca z dne 15.1.2026,
- ponudbo št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_,
- obvestilo o pričetku postopka za izbor izvajalca z dne \_\_\_\_\_,
- soglasje k izboru izvajalca za izvedbo del z dne \_\_\_\_\_.
- dokazilo o zavarovanju odgovornosti.

#### **Priloge (po uspešni predaji pogodbenih del):**

- certifikati, izjave o skladnosti s standardi, ustrezne tehnični, projektni in ostali dokumenti;
- navodila za vzdrževanje v slovenskem jeziku, ter druge listine, določene s pogodbo,
- notarsko ali upravno overjeni izvršnici za kakovost izvedenih pogodbenih del vnovčljivi na pravi poziv v višini 10% končne vrednosti izvedenih pogodbenih del z DDV, veljavnost prve 3 leta ter druge 2 leti + 60 dni.