Naročnik:
Etažni lastniki večstanovanjske stavbe na naslovu:
Kajuhova 4a, Slovenske Konjice
ID znak stavbe: 1115-1205

ki jih 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,
v nadaljevanju: »naročnik«

in

Izvajalec:
.....
ki ga zastopa ……., direktor,

ident. št. za DDV in davčna številka: SI …….,
v nadaljevanju: «izvajalec«

skleneta naslednjo

POGODBO
za izvajanje strokovnega nadzora pri energetska sanacija strehe in fasade za stavbo na naslovu Kajuhova 4a, Slovenske Konjice.

UVODNA DOLOČILA
1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je predmet pogodbe izvajanje nadzora pri energetska sanacija strehe in fasade za stavbo na naslovu Kajuhova 4a, Slovenske Konjice v skladu z zahtevami naročnika, za kar je izvajalec oddal svojo ponudno naročniku ter je podrobneje opredeljeno v ponudbi št.: ..... z dne .....(v nadaljevanju: pogodbena dela), ki je podlaga za sklenitev te pogodbe in je kot priloga sestavni del te pogodbe,
- da pogodbeni stranki sklepata to pogodbo z namenom realizacije pravnega posla, ki je bil predmet povpraševanja in ponudbe,
- da nadzornik izpolnjuje zakonske predpostavke za nadzornika po določilih GZ in po določilih ZAID.

2. člen

S to pogodbo izvajalec kot nadzornik prevzema obveznost, da bo za naročnika nadziral izvedbo pogodbenih del iz prvega člena te pogodbe. Nadzornik bo preverjal, ali se pogodbena dela izvajajo v skladu s projektno dokumentacijo, predpisi, ki urejajo to področje in pravili stroke, ter v rokih, ki jih je naročnik dogovoril z izvajalcem pogodbenih del. Izvajalec mora pri tem ravnati s skrbnostjo, ki se zahteva od dobrega strokovnjaka – nadzornika.

PREDMET POGODBE

3. člen

S to pogodbo naročnik odda, izvajalec pa prevzema izvedbo del – izvajanje strokovnega nadzora pri energetska sanacija strehe in fasade za stavbo na naslovu Kajuhova 4a, Slovenske Konjice (v nadaljnjem besedilu: pogodbena dela), po ponudbi št. …… prejeti 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.

POGODBENE OBVEZNOSTI IZVAJALCA

4. člen

Izvajalec je dolžan:

- izvajati nadzor nad vzdrževalnimi deli – pogodbenimi deli, ki omogoča kakovostno izvajanje del, ter v skladu s projektno dokumentacijo, prostorskim izvedbenim aktom, gradbenimi in drugimi predpisi, tehničnimi normativi, standardi,
- izvajati nadzor nad pogodbenimi obveznostmi o izvedbi del (roki) in uvedbi izvajalca v delo,
- Izvajati količinski in finančni nadzor nad opravljenimi deli,
- potrjevati vrste in količine izvedenih del,
- izvajati nadzor pri odpravi pomanjkljivosti in napak,
- v času izvajanja del voditi operativne sestanke enkrat tedensko in posredovati vsem udeleženim zapisnike teh sestankov ter koordinirati naloge,
- ustno in pisno opozoriti naročnika – upravnika in etažne lastnike, če ugotovi kršitve in dejanja,
- opozarjati na tehnične rešitve, ki bi lahko bile v nasprotju s predpisi,
- pregledovanje in potrjevanje mesečne situacije in končne situacije,
- reševanje zahtevkov izvajalca s predlogom naročniku,
- ustaviti gradnjo, če se kršitve kljub opozorilu nadaljujejo ali pa napake niso pravočasno odpravljene,
- kontrolirati materiale in njihovo skladnost z zahtevami razpisnih pogojev za pridobitev nepovratnih sredstev Eko sklad js,

- sporočiti morebitne potrebe po spremembi ali dopolnitvi projektne dokumentacije za izvedbo naročniku – upravniku in etažnim lastnikom ter jih skupaj z naročnikom in projektantom uskladiti,
- sodelovati in urejati zadeve za potrditev nepredvidenih oziroma dodatnih del,
- nadzorovati pravilnost vpisa sprememb nastalih med gradnjo v dokumentacijo za izvedbo gradnje, ki jih zapisuje izvajalec in so podlaga za izdelavo dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- preverjati ustreznost dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- vsem udeležencem pri pripravi in zagotavljanju predpisanih dokumentov zagotoviti informacije in strokovno podporo s svojega področja dela,
- od izvajalcev prevzemati, zbrati in preverjati potrdila o skladnosti in ustreznosti gradbenih in drugih proizvodov, materialov in naprav ter preverjati dokumente, ki potrjujejo, da se dela izvajajo tako, kot je to zahteval naročnik s projektno dokumentacijo ali drugimi zahtevami,
- kontrolirati vgrajene materiale skladno s pogodbeno dokumentacijo,
- pripraviti in podpisati izjavo, da so dela dokončana ter skladna z tehničnimi normativi in standardi in da so izpolnjene predpisane bistvene zahteve,
- sodelovati pri primopredaji del,
- sodelovanje pri pripravi, pregledu in potrditvi končnega obračuna,
- preveriti in potrditi dokazilo o zanesljivosti objekta,
- sodelovati pri pregledu odprave pomanjkljivosti po opravljeni primopredaji del ter tehničnem pregledu vse do konca upravnega postopka za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- sodelovati pri izvajanju meritev, preizkusov in testiranj,
- po potrebi izvajati nadzor v garancijski dobi in sodelovati pri reševanju reklamacijskih zahtevkov.

5. člen

Pojasnilna dolžnost izvajalca je, da mora opozoriti na tehnične rešitve v dokumentaciji za izvedbo pogodbenih del, ki bi lahko bile v nasprotju z veljavno zakonodajo, predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve.

Z izvajanjem storitve nadzora nad izvedbo del izvajalec preverja ali so upoštevane bistvene zahteve – gradbenotehnične lastnosti (kot je predvideno in določeno s projektno dokumentacijo), ki jih mora izpolnjevati objekt za zagotavljanje varne in učinkovite rabe.

Izvajalec izjavlja, da mu je poznan predmet pogodbe in vsi riziki, ki bodo spremljali delo, da je seznanjen z razpisnimi zahtevami ter da so mu razumljivi in jasni pogoji in okoliščine za pravilno izvedbo del.

6. člen

Nadzornik za vodjo nadzora imenuje in pooblašča: ……., tel. št. ……., elektronski naslov: ……..

OBVEZNOSTI NAROČNIKA

7. člen

Naročnik je pred pričetkom del dolžan:

- izvajalcu pravočasno dati na razpolago vso dokumentacijo in informacije, s katerimi razpolaga in so za prevzeti obseg storitev potrebne,
- zagotoviti kontinuirano spremljanje in nadziranje poteka del,
- tekoče obveščati izvajalca o vseh spremembah in na novo nastalih situacijah, ki bi lahko imele vpliv na izvršitev prevzetih storitev,
- zagotoviti kontinuirano spremljanje poteka del in sodelovati z izvajalcem s ciljem, da se prevzete storitve izvršijo pravočasno in v obojestransko zadovoljstvo.

POGODBENA CENA

8. člen

Pogodbena cena znaša …… EUR
Pogodbena cena skupaj z DDV znaša …… EUR.
(z besedo: …….EUR 00/100)

Pogodbena cena je fiksna ves čas opravljanja storitev in zajema vse potrebne stroške za kvalitetno izvedbo pogodbenih del (storitev nadzora, kilometrino, zavarovanje odgovornosti, davke, idr.).
Dela, ki niso predmet te pogodbe in niso nujna za izvedbo pogodbenih del, pa jih naročnik dodatno naroča, so dodatna dela.
O kakršnih koli dodatnih delih mora izvajalec takoj pisno obvestiti naročnika ter naročniku dostaviti predračun teh del.
Za dodatna dela izdela izvajalec ponudbo, kjer se določi vrsta del, cena in rok izvedbe.
Vsa dodatna dela skladno s prvim odstavkom tega člena, se lahko izvedejo šele po tem, ko jih nadzorni odbor stavbe skupaj z upravnikom pisno naroči, v skladu s pooblastilom oziroma po sklepu etažnih lastnikov. Dodatna dela predloži nadzornik na zapisniku, ki ga sestavita in podpišeta nadzornik in nadzorni odbor stavbe. V zapisniku je določena vrsta, količina in cena del ter rok izvedbe.
Potrjen zapisnik o dodatnih delih s strani nadzornega odbora in izvajalca, dostavi izvajalec naročniku, za potrebe sklenitve aneksa k tej pogodbi.
Dodatna dela, ki niso določena s to pogodbo, izvajalec ne sme začeti izvajati brez predhodnega soglasja naročnika.

OBRAČUN DELA IN NAČIN PLAČILA

9. člen

Izvajalec izstavi račun, ki glasi na:
ETAŽNI LASTNIKI STAVBE NA NASLOVU
Kajuhova 4a, Slovenske Konjice

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.

10. člen

Pogodbena vrednost se plača na sledeč način:

- v roku 45 dni od pravilno izstavljenega računa izvajalca **in plačila s strani lastnikov stavbe.**

Izvajalec izstavi račun po uspešno opravljeni primopredaji del in z valuto, v skladu s prvim odstavkom tega člena.

Izvajalec se zavezuje izstaviti račun naročniku najkasneje v osmih dneh po opravljam kvalitetnem prevzemu del in odpravi vseh pomanjkljivosti.
Valuta računa bo 20. v prihodnjem mesecu za račune, ki jih upravnik prejme najkasneje do 05. v mesecu. Za račun, ki ga upravnik prejme po tem datumu, začne 45 dnevni rok za plačilo obveznosti teči 05. v naslednjem mesecu.

Upravnik bo račun razdelil etažnim lastnikom stavbe in jim ga zaračunal na rednih mesečnih računih.
Upravnik izvaja plačila izvajalcu po izstavljenih računih za dela, ki so predmet te pogodbe, gleda na prejeta plačila s strani etažnih lastnikov, z enkrat mesečnim prenakazilom, najkasneje do 15. v mesecu za pretekli mesec.

Če obveznosti do izvajalca niso poravnane v celoti za vse etažne lastnike, mora upravnik, na podlagi pisnega zahtevka izvajalca, posredovati izvajalcu podatke o etažnih lastnikih, ki računa niso poravnali, skladno z določbo 71. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21, 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 izvajalec zaračunal posameznim neplačnikom po seznamu dolžnikov-etažnih lastnikov, ki ga bo prejel s strani upravnika na pisno zahtevo izvajalca.

ROKI IZVEDBE DEL

11. člen

Nadzornik se zaveže, da bo s pogodbenimi deli začel po podpisu te pogodbe v skladu s terminskim načrtom izvajanja del in sicer: SPOMLADI 2027 in dela zaključil z dejanskim zaključkom izvedbenih del.
Kot zaključek izvedbenih del se šteje: najkasneje 3 mesece po pričetku del.

V primeru, da nadzornik po svoji krivdi ne prične z opravljanjem nadzora v rokih določenih s to pogodbo, je investitor upravičen do pogodbene kazni v višini 0,5 % (nič cela pet odstotka) skupne pogodbene cene (z DDV) za vsak zamujen koledarski dan, vendar največ 10 % (deset odstotkov) skupne pogodbene cene (z DDV).

12. člen

Izvajalec se s sklenitvijo te pogodbe zaveže ščititi interese naročnika in etažnih lastnikov, vendar je v razmerju do naročnika samostojen in nastopa kot profesionalna oseba.

Naročnik priznava, da izvajalec opravlja pogodbeno storitev v njegovo korist, istočasno pa ščiti korist javnega interesa skladno z določili veljavne zakonodaje (GZ in ZAID).

NADZOR IN SKRBNIKI POGODBE

13. člen

Skrbnik pogodbe s strani izvajalca je :

- ……., tel. št. ……., elektronski naslov: ……..

Skrbnik pogodbe s strani naročnika je:

- ……., tel. ……., elektronski naslov: ……..

ODSTOP OD POGODBE

14. člen

V primeru, da nadzornik po svoji krivdi ne prične z opravljanjem nadzora v rokih določenih s to pogodbo ali dela ne izvaja skladno s terminskim planom, je naročnik upravičen do pogodbene kazni.

V primeru da delo po tej pogodbi ni opravljeno skladno s pravili stroke, dobro prakso ali s primerno pazljivostjo in vestnostjo, lahko naročnik enostransko razdre to pogodbo z odpovednim rokom 30 dni; v primeru odpovedi je naročnik dolžan plačati izvajalcu do poteka odpovednega roka že opravljeno delo.
Izvajalec kot nadzornik lahko odstopi od pogodbe v primeru neplačila ali nepravočasnega plačila za opravljene storitve po tej pogodbi.

Pred odstopom mora izvajalec pisno opozoriti naročnika na kršenje pogodbe in zahtevati izpolnitev obveze.

V primeru, da izvajalec po svoji krivdi ne prične z opravljanjem nadzora v rokih določenih s to pogodbo je naročnik upravičen do pogodbene kazni v višini in sicer v višini 0,5 % (nič cela pet odstotka) skupne pogodbene cene (z DDV) za vsak zamujen koledarski dan, vendar največ 10 % (deset odstotkov) skupne pogodbene cene (z DDV).

V kolikor skupni znesek (seštevek) vseh kazni zaradi zamud po prejšnjem odstavku tega člena doseže 10 % (deset 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.

Naročnik in izvajalec sta sporazumna, da za obračunano pogodbeno kazen naročnik izvajalcu izstavi račun in se za njune medsebojne terjatve in obveznosti lahko izvede kompenzacija oz. pobot.

Naročnik in izvajalec soglašata, da pravica zaračunati kazen po pogodbi ni pogojena z nastankom škode pri naročniku. Za povračilo tako nastale škode bo naročnik škodo uveljavljal tudi po splošnih načelih odškodninske odgovornosti, neodvisno od uveljavljanja kazen po pogodbi.

Ne glede na pogodbeno kazen, lahko investitor uveljavlja do izvajalca vso dokazljivo škodo, ki mu je bila povzročena z zamujanjem pogodbenih rokov ali zaradi nekvalitetno opravljene storitve nadzora nad gradnjo.
Odstop od pogodbe mora biti podan v pisni obliki in začne učinkovati z dnem, ko pogodbena stranka prejme odpoved.

15. člen

Do podaljšanja roka iz sprejetega terminskega plana izvajanja nadzora nad izvedbo del lahko pride v naslednjih primerih:

- če se sporazumno dogovorita obe pogodbeni stranki,
- zaradi razlogov na strani naročnika (potek gradnje, zamuda z dostavo dokumentacije, ki jo zagotavlja naročnik, zamuda z odločitvami v pristojnosti naročnika),
- zaradi nastopa višje sile, ki jo priznava sodna praksa,

- zaradi drugih okoliščin.

V primeru, ko naročnik zahteva spremembo ali odmik od obsega prenove in/ali s tem spremembo projektne dokumentacije iz razlogov na njegovi strani, se bosta pogodbeni stranki z aneksom dogovorili za podaljšanje roka in morebitni spremembi pogodbene cene.

PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA

16. 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.

16. 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 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 po slovenskem pravu.

18. člen

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

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.

19. člen

Ta pogodba začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

20. člen

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

Priloga in sestavni del pogodbe:

- razpisni pogoji,
- ponudba izvajalca št. …….. z dne ……
- zavarovalna polica o zavarovanju odgovornosti,
- pogodbe za izvedbo ……..,
- projektna dokumentacija.

Št. pogodbe: P2026…….

Dne, _____ Dne, _____

IZVAJALEC:

……
……

NAROČNIK:

Etažni lastniki stavbe na naslovu
KAJUHOVA 4a, SLOVENSKE KONJICE,
ki jih zastopa upravnik:
Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.
Tomaž Rihtaršič, direktor

_____ _____

Z Vsebino pogodbe je seznanjen nadzorni odbor stavbe na naslovu ……., kar potrdijo s svojim podpisom:

…….. _____

…….. _____

…….. _____

Priloga (ob podpisu pogodbe):

- ponudbena dokumentacija izvajalca št.: …… prejeti dne ……..,