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,
Skrbnik pogodbe:
Elektronska pošta in št. mobilnega telefona: _____
Podpisnik pogodbe: Tomaž Rihtaršič, direktor
v nadaljevanju: »naročnik«

in

Izvajalec:
……
ident. št. za DDV in davčna številka: SI ……., matična številka: …….,
Skrbnik pogodbe:
Elektronska pošta in št. mobilnega telefona: _____
Podpisnik pogodbe: _____
v nadaljevanju: «izvajalec«

skleneta naslednjo

POGODBO

Za izvedbo energetske prenove fasade za stavbo na naslovu Kajuhova 4a, Slovenske 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 stanovanjska stavba na naslovu **Kajuhova 4a, Slovenske Konjice** , ID znak stavbe: 1115-1205 (v nadaljevanju: stavba),
- da je naročnik dne _____ izvedel postopek javnega zbiranja ponudb za izvedbo _____ stavbe na naslovu _____,
- da je izvajalec dne _____ naročniku oddal ponudbo/predračun št._____ ter bil v razpisnem postopku izbran kot najugodnejši ponudnik,
- da je naročnik dne _____ objavil rezultat odločanja etažnih lastnikov stavbe na naslovu _____ s podpisovanjem listine, na podlagi katere so s sklepom št. _____ etažni lastniki v deležu lastništva_____% potrdil izvajalca za izvedbo del _____ stavbe na naslovu _____, po ponudbi/predračunu št. _____ z dne _____, ki je podlaga za sklenitev te pogodbe in predstavlja njen sestavni del,

- da so etažni lastniki stavbe s sklepom št.: _____ potrdili način financiranja investicije s kreditom in obročnim plačilom v _____ obrokih, za kar upravnik zastavi rezervni sklad stavbe s 100% soglasjem lastnikov stavbe,
- da pogodbeni stranki sklepata to pogodbo z namenom realizacije pravnega posla, ki je bil predmet povpraševanja in ponudbe,
- da je izvajalec ustrezno usposobljen, registriran in razpolaga s potrebnimi sredstvi in kadri za izvajanje dogovorjenih opravil po tej pogodbi.

PREDMET POGODBE

2. člen

S to pogodbo naročnik odda, izvajalec pa prevzema izvedbo del – energetska prenova fasade za stavbo na naslovu **Kajuhova 4a, Slovenske Konjice** (v nadaljnjem besedilu: pogodbena dela), po ponudbi/predračunu 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.
Vgrajeni materiali morajo biti takšni, kot so predvideni v popisu del po priloženi ponudbi/predračunu št. ..... prejeti ..... (v nadaljevanju: ponudbi).

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.

3. člen

Izvajalec se zaveže opraviti prevzeta dela skladno s potrjeno 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.

Izvajalec mora v roku 5 dni po uvedbi v delo in po prejemu projektne dokumentacije, če ta ni bila predana izvajalcu ob uvedbe v delo, naročnika opozoriti na pomanjkljivosti ali nejasnosti projektne dokumentacije, ki jih lahko ugotovi kot skrbni izvajalec 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 skrbnosti izvajalca utrpi naročnik.

POGODBENA CENA

4. člen

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

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

Zgoraj navedena cena del je dogovorjena s klavzulo **»ključ v roke«.**
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.

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.

5. člen

Pogodba o izvedbi del s klavzulo **»ključ v roke«,** zajema vsa potrebna preddela, pripravljalna 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 ter dela, ki niso bila zajeta v ponudi zaradi spremembe projektne dokumentacije s strani naročnika, so dodatna dela.
Izvajalec je dolžan naročniku nemudoma oz. najkasneje v roku 7 dni od zahteve za dodatna dela, poslati ponudbo za dodatna dela. Izvajalec mora v ponudbi za dodatna dela specificirati ceno dodatnih del, rok izvedbe dodatnih del in morebitno podaljšanje pogodbenega roka, za katera izvajalec in naročnik skleneta aneks k tej pogodbi. Ponudbo za dodatna dela mora potrditi izvajalec strokovnega nadzora v kolikor je imenovan ali nadzorni odbor stavbe, če razpolaga z ustreznim pooblastilom oziroma etažni lastniki z veljavno zakonsko večino.
Vsa dodatna dela se lahko izvedejo šele po tem, ko jih pogodbeni strani pisno dogovorita z aneksom k pogodbi.

6. člen

Izvajalec izrecno potrjuje, da mu je znano gradbišče, pogoji in lokacija izvajanja pogodbenih del in vsi riziki na katerem bo izvajal pogodbena dela 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 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.

OBRAČUN DELA IN NAČIN PLAČILA

7. člen

Izvajalec se zavezuje izstaviti račun za pogodbena dela, ki glasi na etažne lastnike stavbe in sicer:
ETAŽNI LASTNIKI STAVBE NA NASLOVU
Kajuhova 4a, Slovenske Konjice

ter ga v primeru, da ima izvajalec možnost izstavljanja elektronskih računov, pošlje ne elektronski naslov upravnika/naročnika:

- eracuni@spkonjice.si v primeru e-računa (XML in PDF format) ali
- pracuni@spkonice.si v primeru elektronskega računa (PDF format).

V primeru, da izvajalec ne razpolaga z možnostjo izstavljanja elektronskih računov, račun 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 : SI21649405.***

8. člen

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

- v roku 45. od pravilno izstavljenega računa.

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

Izvajalec se zavezuje izstaviti račun naročniku najkasneje v osmih dneh po uspešno opravljam kvalitetnem prevzemu pogodbenih del in odpravi vseh pomanjkljivosti, najkasneje do 5. v mesecu.
Za račun, ki ga upravnik prejme po tem datumu, začne 45. dnevni rok za plačilo obveznosti teči 5. v naslednjem mesecu.

Na računu se mora izvajalec sklicevati na številko pogodbe in prikazati ločeno zadržani znesek pogodbene vrednosti do izstavitve dogovorjenega instrumenta zavarovanja za odpravo napak v garancijski dobi v višini 10% pogodbenih del z DDV in ločeno znesek za plačilo.

V primeru, da za plačilo pogodbenih del po dinamiki, kot je določeno v 1. odstavku tega člena ni zagotovljenih sredstev v rezervnem skladu stavbe, izvaja upravnik skladno s pogodbenim določilom mesečna plačila izvajalcu po izstavljenih računih za dela, ki so predmet te pogodbe, gleda na prejeta plačila s strani etažnih lastnikov, z enkrat mesečnim prenakazilom.

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 Stanovanjski zakon (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 izvajalec zaračunal posameznim neplačnikom po seznamu dolžnikov-etažnih lastnikov, ki ga bo prejel s strani upravnika na pisno zahtevo izvajalca.

Primopredajni zapisnik o uspešno opravljenem prevzemu pogodbenih del podpisan s strani nadzornega odbora stavbe oz. predstavnika stavbe, upravnika, izvajalca in nadzornika, del je obvezna priloga k računu.

Do izstavitve pogodbeno dogovorjene dokumentacije in sicer:

- pravilno izstavljenega dogovorjenega instrumenta zavarovanja za odpravo napak v garancijski dobi,
- dokazila o zanesljivosti objekta, ki vsebuje vodilno mapo dokazila o zanesljivosti objekta, mape s prilogami in navodila za obratovanje in vzdrževanje glede na izvedeni ukrep,
- dostave ustreznih fotografij izvedbe del med samim izvajanjem del in po končanih delih,

naročnik obdrži 10% pogodbene vrednosti del. Zadržana sredstva se ne obrestujejo. Ob predložitvi instrumenta se sredstva, ki so zadržana iz tega naslova, sprostijo.

ROKI IZVEDBE DEL

9. člen

Izvajalec bo pričel z izvajanjem del po tej pogodbi, najkasneje do SPOMLADI 2027.
Izvajalec se zaveže opraviti pogodbena dela najkasneje do 3 MESECE DO PRIČETKA DEL.
Ta rok je rok za primopredajo opravljenih del.
Dan podpisa pogodbe se šteje kot dan uvedbe v delo.

Izvajalec je z izvajanjem del po tej pogodbi dolžan pričeti takoj po zapisniški uvedbi v delo. Če izvajalec z izvajanjem del ne prične v roku določenem s to pogodbo, morata 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 18. člena te pogodbe.

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 pred začetkom izvajanja del, oz. pri uvedbi v delo, izročil naslednjo dokumentacijo:

- podpisano pogodbo s prilogami, ki so njen sestavni del,
- ponudbo št. _____ z dne _____,
- projekt za izvedbo del,
- varnostni načrt.

Naročnik se obvezuje:

- plačati dogovorjeni pogodbeni znesek, v dogovorjenih rokih,
- 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,
- 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 pogodbena 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,
- pooblaščencu 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,
- zagotoviti, da bo gradbišče urejeno skladno z varnostnim načrtom,
- v roku 8 dni po podpisu pogodbe izročiti garancijo za dobro izvedbo del skladno z razpisnimi pogoji naročila,
- takoj, najkasneje pa v 15 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, kar je zajeto v ključ,
- 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 in so skladni z javnim pozivom Eko sklada z oznako: **124SUB-OB025**, 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,
- sodelovati pri primopredaji pogodbenih del,
- strokovno odpraviti vse napake v zvezi s pogodbeno dogovorjenimi deli,
- **izvajalec ob končanju del izda dokazilo o zanesljivosti objekta, ki vsebuje vodilno mapo dokazila o zanesljivosti objekta, mape s prilogami in navodila za obratovanje in vzdrževanje glede na izvedeni ukrep** (razen pri izvedbi izolacije stropa proti neogrevanemu prostoru / podstrešju) skladno z zahtevami razpisa Eko sklada, js – javni poziv 124SUB-OBPO25,
- ves čas trajanja izvedbe del (med posameznimi fazami del) **dokumentirati izvedbo del in sicer: fotografirati izvedbo del posneto v času izvajanja del**, tako da je vidna vrsta in debelina nove toplotne izolacije, izmerjena z merilnim trakom ob vgrajeni toplotni izolaciji;
- **dokumentirati končana - izvedena dela in sicer: fotografirati izvedena dela ob dokončanju del**, tako da so nedvoumno vidna izvedena dela (izveden zaključni sloj fasade/izvedena streha, tako da so vidne vse strani fasade /strehe po izvedenih delih,
- 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 izstavi **najpozneje v osmih (8) dneh po podpisu pogodbe** brezpogojno in nepreklicno **menico z menično izjavo** za **dobro izvedbo del** v višini **10% pogodbene vrednosti z DDV,** kot jamstvo za kvalitetno in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti, z veljavnostjo 60 dni dlje od predvidenega roka za dokončanje del/storitev.

12. člen

Izvajalec mora prevzeta pogodbena 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 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

S strani naročnika bo vršil nadzor in koordiniral dela predstavnik družbe: ……zanj:

- _____,tel., elektronski naslov: _____
- in nadzorni odbor stavbe in sicer:
  - _____, tel._____, elektronski naslov:_____
  - _____, tel._____, elektronski naslov:_____
  - _____, tel._____, elektronski naslov:_____

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

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

- ……., tel._____elektronski naslov:_____.

Skrbnik pogodbe s strani naročnika je:

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

14. člen

Izvajalec je dolžan pri zavarovalnici v času trajanj te pogodbe zavarovati svoja dela oziroma predmete dela pred škodo oziroma uničenjem vse od prevzema del do uspešne izročitve del po tej pogodbi. Izvajalec je odgovoren za škodo, ki jo s svojim delom povzročil na predmetih dela oziroma stavbi vse do končne predaje izvedenih del-gradbeno zavarovanje.
Polica o zavarovanju odgovornosti je sestavni del pogodbe.

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.

ODSTOP OD POGODBE

15. člen

Katerakoli pogodbena 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.

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.
Če pride do prekinitve del oziroma do razdrtja pogodbe po krivdi ene od pogodbenih strank, nosi nastale stroške tista pogodbena 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 pogodbena 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, odstraniti začasne 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.

16. 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.

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

17. 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 so dolžni opraviti primopredajo izvršenih del (količinsko in kvalitetno) v roku 5 dni. O primopredaji so dolžni sestaviti in podpisati primopredajni zapisnik.

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.

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, ki se ga izvajalec prav tako obvezuje plačati v roku 15 koledarskih dni od izstavitve računa. V primeru zamude s plačilom ima naročnik pravico zaračunati izvajalcu zakonite zamudne obresti.

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 garancije.

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

18. 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.

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

19. člen

Izvajalec daje naročniku garancijo:

- za vgrajeni material, skladno z garancijskimi roki proizvajalca,

- 10 let za odpravo napak v garancijski dobi,
- 10 let za kakovost izvedenih del,
- 10 let za napake v izdelavi gradnje, ki zadevajo njeno solidnost.

Izvajalec je dolžan in bo k odpravi napak, za katere jamči v času garancije, pristopil v sporazumno dogovorjenem roku, 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.

Kot jamstvo za odpravo napak v garancijski dobi, bo izvajalec naročniku najkasneje v roku 8. dni po uspešni predaji pogodbenih del ugotovljeni z zapisnikom izročil garancijo v obliki brezpogojne in nepreklicne **zavarovalniške / bančne garancije** za odpravo napak v garancijski dobi, unovčljivo na prvi poziv, v višini 10% vrednosti končnega obračuna del (z DDV), veljavno za prvih 5 let garancijskega obdobja, šteto od dneva uspešno opravljenega kakovostnega prevzema del. Za naslednjih 5 let (+60 dni) izbrani ponudnik izstavi **3 menice z menično izjavo (bianco menice),** vnovčljive na prvi poziv, v višini 10% končne vrednosti izvedenih del z DDV.

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.

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.

Kontaktna oseba izvajalca za sporočanje obvestil o nastalih napakah je: ……., tel. _____, elektronski naslov:_____.

PROTIKORUPCIJSKA 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.

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 presojajo 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 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.

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 pogodbena 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.

26. člen

Ta pogodba je sklenjena in začne veljati z dnem podpisa zadnje od pogodbenih strank in ob priložitvi potrebnih zavarovanj in dokumentacije ob podpisu pogodbe in je v veljavi do **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: P……..

Dne, _____

IZVAJALEC:

_____

Dne, _____

NAROČNIK:
Etažni lastniki stavbe na naslovu
Kajuhova 4a, Slovenske Konjice
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:

…… _____
…… _____
…… _____

Priloga (ob podpisu pogodbe):

- ponudbena dokumentacija izvajalca št.: ..... prejeta dne ..... s popisom del,
- dokazilo o zavarovanju odgovornosti,
- garancija za dobro izvedbo del,
- varnostni načrt.