Pogodbeni stranki

Etažni lastniki večstanovanjskega objekta na naslovu Hacetova ul 15, Ljubljana

ki jih po pooblastilu zastopa:

**Gospodar d.o.o., Tržaška 42, 1000 Ljubljana, direktor Karlo Česen, Id.št. za DDV:SI19491573**

(po pooblastilu etažnih lastnikov, v nadaljnjem besedilu: **naročnik**)

ter

…

…

…

(v nadaljnjem besedilu: **izvajalec**)

sklepata naslednjo

**P O G O D B O**

**za izvedbo obnove fasade na večstanovanjskem objektu**

**Hacetova ul 15, Ljubljana**

1. člen

(Uvodna določba)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da so etažni lastniki večstanovanjskega objekta na naslovu Hacetova ul 15, Ljubljana (v nadaljevanju: večstanovanjski objekt), dne … sprejeli sklep, s katerim so soglasno potrdili izvedbo obnove fasade kot investicijsko vzdrževalna dela.

Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata, da je izvajalec seznanjen z dejanskim stanjem večstanovanjskega objekta tako obstoječe fasade in toplotnega ovoja kot tudi s stanjem posameznih stanovanjskih enot in podstrešja in da se sklepa ta pogodba z namenom ureditve medsebojnih pravic in obveznosti naročnika ter izvajalca pri izvedbi obnove fasade.

1. člen

(Predmet pogodbe)

S to pogodbo naročnik oddaja, izvajalec pa sprejema v izvedbo sanacijo fasade (v nadaljnjem besedilu: obnova fasade) na večstanovanjskem objektu skladno s:

* Popisom del izdelovalca …, št. …, z dne … (priloga 1 k tej pogodbi, v nadaljnjem besedilu: popis del) in
* Ponudbo izvajalca št. …, z dne … (priloga 2 k tej pogodbi, v nadaljnjem besedilu: Ponudba).

1. člen

(Pogodbena cena)

Skupna vrednost pogodbenih del znaša:

… EUR brez DDV

+ … EUR (DDV)

**Skupaj:** … **EUR z vključenim DDV**

Pogodbena cena se obračuna na podlagi dejansko izvedenih del in količin po enoti mere, na podlagi knjige obračunskih izmer, potrjene s strani nadzornika ter skladno s cenami, opredeljenimi v Ponudbi izvajalca. Cene na enoto za pogodbena, morebitna presežna, nepredvidena in dodatna dela so fiksna do izteka veljavnosti te pogodbe.

1. člen

(Obračun del)

Opravljena dela se obračunavajo na podlagi dejansko izvršenih količin in skladno z naslednjo dinamiko:

* po zaključeni 1. fazi, ki obsega vsa pripravljalna in fasaderska dela (popisi del od vključno točke A. do vključno točke B.), je izvajalec upravičen obračunati … % pogodbeno dogovorjene cene,
* po zaključku vseh del, tj. po izvedeni primopredaji, je izvajalec upravičen obračunati … % pogodbeno dogovorjene cene.

Pogoj za plačilo zadnjega obračuna je predložitev finančnega zavarovanja za odpravo napak v garancijskem roku izvedbo skladno s to pogodbo.

1. člen

(Način plačila)

Naročnik ima pravico posamezni obračun deloma ali v celoti zavrniti v roku 10 dni od njegovega prejema. Za sporni del obračuna je izvajalec dolžan pred plačilom nespornega dela obračuna naročniku izstaviti dobropis. Sporni del obračuna izvajalec in naročnik uskladita do izstavitve naslednjega obračun.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da znaša rok za plačilo posameznega obračuna 30 dni. Nesporni del obračuna je naročnik dolžan plačati v valutnem roku pod pogojem razpolaganja z dobropisom za sporni del obračuna.

V primeru zamude pri plačilu posameznega obračuna je izvajalec upravičen naročniku zaračunati zakonske zamudne obresti.

1. člen

(Roki izvedbe del)

Izvajalec se zavezuje pričeti z izvajanjem pogodbeno dogovorjenih del v roku … dni po sklenitvi te pogodbe.

Rok za dokončanje vseh pogodbeno dogovorjenih del je 60 dni. Za dan dokončanja se šteje dan končne primopredaje.

Izvajalec je upravičen do podaljšanja pogodbenega roka v primeru nastopa okoliščin, ki jih ob sklenitvi pogodbe ni bilo možno predvideti (npr. višja sila) in iz razlogov na strani naročnika. Podaljšanje roka pogodbeni strani dogovorita z aneksom k tej pogodbi.

1. člen

(Pogodbena kazen)

Če izvajalec po svoji krivdi zakasni z dokončanjem del, je naročniku dolžan plačati pogodbene kazni v višini 0,5 % pogodbene vrednosti za vsak dan zamude, vendar največ 10 % pogodbene vrednosti, poleg tega pa plača še stroške, ki jih je imel naročnik zaradi zakasnitve z izvedbo ali dokončanjem del (npr. dodatni stroški nadzora).

Povračilo škode bo naročnik uveljavljal po splošnih načelih odškodninske odgovornosti. Za poplačilo nastalih stroškov in škode, lahko naročnik koristi finančno zavarovanje za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti iz te pogodbe.

1. člen

(Obveznosti pogodbenih strank)

Naročnik se zavezuje za izvedena dela plačevati skladno z dogovorjenim načinom plačila ter izvajalcu omogočiti izvajanje del na dogovorjeni lokaciji kar vključuje zlasti komunikacijo med izvajalcem in posameznimi etažnimi lastniki oziroma stanovalci.

Izvajalec se zavezuje:

* izvršiti pogodbena dela strokovno pravilno, solidno in kvalitetno v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in normativi tako, da bo po zaključku del zagotovljena funkcionalna sposobnost objekta,
* naročniku predložiti finančno zavarovanje za dobro in pravočasno izvedbo ter finančno zavarovanje za odpravo napak v garancijskem roku skladno s to pogodbo,
* omogočiti naročniku in nadzorniku vpogled v izvajanje pogodbenih del in upoštevati njuna navodila pri posameznih vprašanjih,
* za vsa dela pravočasno priskrbeti na svoje stroške vse potrebne kontrole na objektu,
* pridobiti na svoje stroške vsa originalna navodila ter navodila za obratovanje in vzdrževanje v slovenskem jeziku, potrdila, ocene, izjave, ateste, certifikate, vso potrebno dokumentacijo v skladu z Zakonom o varstvu in zdravju pri delu in druga dokazila o kvaliteti vgrajenega materiala oziroma opreme, ki jih mora naročniku izročiti ob prevzemu del,
* obveščati naročnika o vsem, kar bi lahko vplivalo na izvršitev pogodbenih del,
* poskrbeti za varnost in zaščito delavcev, mimoidočih, prometa in sosednjih objektov ter nositi odgovornost in stroške za morebitne njihove poškodbe,
* na svoje stroške izdelati in postaviti tablo za označitev gradbišča skladno z Zakonom o graditvi objektov,
* objekt za seboj na lastne stroške pospraviti, počistiti in odpeljati ves nepotreben material, prav tako tudi okolico objekta zajetega pri izvajanju pogodbenih del.

1. člen

(Strokovno nadzorstvo)

Naročnik ima pravico nadzorovati izvajalca pri opravljanju del po tej pogodbi sam in preko imenovanega nadzornika.

Naročnik in nadzornik imata pravico izvajalcu dajati navodila. V primeru nejasnosti navodil je izvajalec dolžan o tem nemudoma obvestiti naročnika in nadzornika in z njima razjasniti navodila.

Izvajalec je dolžan naročnika opozoriti na pomanjkljivosti njegovega naročila, kot tudi na druge okoliščine, ki so pomembne za kvalitetno in pravočasno izvedbo del po tej pogodbi, sicer sam prevzema odškodninsko odgovornost.

1. člen

(Dodatna dela)

Izvajalec se obvezuje izvršiti potrebna dodatna dela po naročilu naročnika. Vsa dodatna dela se lahko izvedejo šele po pisnem soglasju naročnika. Kot dodatno naročena dela se smatrajo tista dela, ki niso predvidena v Ponudbi.

Pogodbeni stranki sta dolžni vselej, najkasneje pa kadar vrednost vseh (že izveden in predvidenih) dodatnih del preseže 10 % pogodbeno dogovorjene vrednosti) pisno z aneksom k tej pogodbi opredeliti obseg, vrsto in količino dodatnih del ter vrednost le-teh. Vrednost posameznih postavk za dodatna dela mora ustrezati vrednosti posameznih postavk za dogovorjena dela, določenih v Ponudbi izvajalca.

1. člen

(Pregled in prevzem del)

Po dokončanju vseh del mora izvajalec obvestiti naročnika o zaključku del in z njim uskladiti termin za prevzem del. O prevzemu del se sestavi zapisnik, v katerega se vpišejo eventualne pomanjkljivosti in rok za njihovo odpravo.

Končna primopredaja, ki se sklene z zapisnikom o končni primopredaji, ki ga podpišeta pooblaščeni osebi obeh pogodbenih strank, se izvede po odpravi vseh morebitnih napak. Priloga primopredajnega zapisnika je vse potrebna dokumentacija (atesti, certifikati, potrdila o uporabljenih materialih, finančno zavarovanje za dobro in pravočasno izvedbo itd.), ki jo izvajalec zagotovi naročniku.

1. člen

(Garancijska doba)

Garancijski rok za kakovost izvedenih del in solidnost fasadnih del je 10 let, šteto od dneva podpisa zapisnika o končni primopredaji s strani naročnika.

V primeru, da se pozneje, v roku 10 let, na fasadi, objektu, posamezni stanovanjski enoti ali skupnih prostorih pokaže skrita napaka, ki jo pri prevzemu ni bilo mogoče odkriti, se naročnik lahko sklicuje nanjo pod pogojem, da o njej obvesti izvajalca najkasneje v šestih mesecih od takrat, ko je bila odkrita. Naročnik lahko zahteva od izvajalca odpravo napake in mu za to določi tudi primeren rok.

V času garancije je izvajalec dolžan na lastne stroške popraviti oziroma odpraviti vse pomanjkljivosti, ki so nastale na objektu zaradi slabe izvedbe ali uporabe nekvalitetnega materiala. Z odpravo pomanjkljivosti prične izvajalec takoj, najkasneje v roku 1 meseca od dneva, ko naročnik obvesti izvajalca o pomanjkljivosti. V nasprotnem primeru je naročnik upravičen odpraviti te pomanjkljivosti sam ali oddati taka dela tretji osebi na stroške izvajalca po načelu dobrega gospodarja in unovčiti finančno zavarovanje za dobro in pravočasno izvedbo.

1. člen

(Finančno zavarovanje za dobro in pravočasno izvedbo)

Izvajalec mora najkasneje v roku 15 dni od sklenitve te pogodbe naročniku kot pogoj za veljavnost te pogodbe izročiti finančno zavarovanje za dobro in pravočasno izvedbo v obliki podpisane bianco menice in menične izjave s pooblastilom za izpolnitev v višini 10 % od pogodbene vrednosti brez DDV in z veljavnostjo 60 dni po roku za dokončanje del. V primeru podaljšanja roka za dokončanje del, je izvajalec dolžan sorazmerno podaljšati finančno zavarovanje (predložiti novo pooblastilo) najkasneje s sklenitvijo aneksa za podaljšanje roka.

Naročnik lahko unovči predloženo finančno zavarovanje tudi pod naslednjimi pogoji:

* če se bo izkazalo, da izvajalec del ne opravlja v skladu s pogodbo,
* če bo naročnik pogodbo razdrl zaradi kršitev na strani izvajalca,
* če bo naročnik razdrl pogodbo zaradi zamud ali
* če bo dosežena najvišja pogodbena kazen, predvidena s to pogodbo.

1. člen

(Finančno zavarovanje za odpravo napak v garancijskem roku)

Izvajalec mora naročniku dostaviti finančno zavarovanje za odpravo napak v garancijskem roku najkasneje ob izvedbi končne primopredaje. Finančno zavarovanje mora biti v obliki podpisane bianco menice in menične izjave s pooblastilom za izpolnitev v višini 5 % od pogodbene vrednosti brez DDV in z veljavnostjo do konca garancijske dobe, podaljšano za 1 dan.

1. člen

(Kontaktne osebe)

Kontaktna oseba na strani naročnika je Luka Novinec (mobitel: 031 338 936, e-mail: luka.novinec@gospodar.si

Kontaktna oseba na strani izvajalca je … (mobitel: …, e-mail: …).

Morebitno spremembo kontaktne osebe ali v primeru njegove odsotnosti nadomestne je vsaka pogodben stranka dolžna sporočiti drugi pogodbeni stranki nemudoma in brez odlašanja, v nasprotnem primeru sama prevzema odškodninsko odgovornost.

1. člen

(Spremembe in dopolnitve pogodbe ter predčasno prenehanje)

Vsaka pogodbena stranka lahko predlaga spremembe in dopolnitve k tej pogodbi, ki so veljavne le če so sklenjene v pisni obliki kot aneks k tej pogodbi.

Vsaka pogodbena stranka ima pravico enostransko odstopiti od pogodbe. Obvestilo o odstopu od pogodbe mora biti drugi pogodbeni stranki vročeno pisno s priporočeno pošiljko. Pogodba se šteje za razdrto z dnem vročitve obvestila o odstopu od pogodbe. Izvajalec je upravičen prejeti plačilo za vsa dela, izvedena do izteka dneva vročitve obvestila o odstopu od pogodbe. V primeru, da od pogodbe odstopi izvajalec ob neprimernem trenutku (fazi izvedbe obnove fasade) in zaradi tega naročniku pri kasnejši predaji del drugemu izvajalcu nastopijo dodatni oziroma dvojni stroški za ponovno izvedbo določene faze oziroma določenih del, je naročnik upravičen od izvajalca zahtevati plačilo teh stroškov.

1. člen

(Reševanje sporov)

Pogodbeni stranki bosta morebitne spore, ki bi nastali pri izvajanju te pogodbe, reševali sporazumno. V primeru, da spora ne bosta mogli rešiti sporazumno, bo o sporu odločilo pristojno sodišče. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je krajevna pristojnost sodišča določena po sedežu nepremičnine.

1. člen

(Končna določba)

Pogodba je sestavljena v dveh enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po en izvod.

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

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

Naročnik: Izvajalec:

… …

Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_