

POGODBA

PRENOVA OBJEKTA TRG PREKOMORSKIH BRIGAD 8, 9, LJUBLJANA

ki jo sklepajo:

Naročnik: Etažni lastniki večstanovanjske stavbe TRG PREKOMORSKIH BRIGAD 8, 9, Ljubljana, ki jih zastopa upravnik stavbe **Gospodar d.o.o.**, Tržaška cesta 42, Ljubljana, ki ga zastopa direktor Luka Novinec (v nadaljevanju besedila: naročnik)

in

Izvajalec: _____, ki ga zastopa direktor _____ (v nadaljevanju besedila, izvajalec)

kakor sledi:

1. PREDMET POGODBE :

Naročnik in izvajalec ugotavljata, da je bil na osnovi razpisne dokumentacije in razpisnih pogojev izvajalec izbran kot najugodnejši ponudnik za prenovo fasade na stavbi TRG PREKOMORSKIH BRIGAD 8, 9, Ljubljana.

Izvajalec bo izvršil pogodbeno dela v skladu z naslednjimi dokumenti, ki so sestavni del te pogodbe:

- Predračun oz. ponudba št.: _____
- PZI 2024-129-09, ki vsebuje
 - 2024-08-30 STREHA Trg prekomorskih brigad 8 9 V.1.1
 - 2024-09-16 FASADA Trg prekomorskih brigad 8 in 9 V.1.2.
 - 2024-10-17 Klet Trg prekomorskih brigad 8 in 9
 - Nacrt arhitekture Trg prekomorskih brigad_8_9
- elaborat varstva pri delu;
- potrjeni terminski plan
- gradbeni dnevnik;
- načrt organizacije gradbišča in izvedbe del;
- vsi drugi pisarni dogovori in zapisniške ugotovitve, ki sta jih podpisala pooblaščen predstavnik obeh pogodbenih strani.

Izvajalec mora pri svoji ponudbi in izvedbi upoštevati Razpisne pogoje, ter izvesti pogodbeno dela strokovno in pravilno upoštevaje vse veljavne standarde, tehnične smernice, popise del v kvaliteti in količini upoštevaje predpise in zakone s področja graditve objektov in posebej tehnične predpise, ki opredeljujejo parametre in kvaliteto gradnje ter načelo dobrega gospodarja.

VODSTVO GRADBIŠČA

Odgovorni vodja del na gradbišču na podlagi te pogodbe je _____.

Vodstvo gradbišča bo skrbelo, da bo gradbiščna dokumentacija tekoče vodena in stalno na razpolago naročniku (pooblaščenca) in nadzorniku ter bo veljavno sprejemalo njihova obvestila ter skrbelo za izpolnitev vseh pogodbeno dogovorjenih obveznosti.



2. POGODBENA CENA:

Skupna vrednost del po tej pogodbi z vključenim DDV znaša _____ €.

Pogodbena cena zajema tudi vse stroške pripravljanih del, ureditev dostopa do delovišča, zagotovitev komunalnih priključkov in zagotovitev varovanja sosednjih objektov, zavarovanj in vseh pogojev iz razpisne dokumentacije.

Ponudbena cena zajema tudi strošek zavarovanja odgovornosti pri izvajanju del. Izvajalec mora zavarovalno polico iz te točke predložiti najkasneje v roku 15 dni po podpisu pogodbe.

V pogodbeni ceni je zajet tudi strošek za predložitev dveh bianco menic, za zavarovanje vseh izvajalčevih obveznosti iz te pogodbe, z veljavnostjo do preteka garancijskega roka t.j. 10 let. Menice izvajalec izroči ob podpisu pogodbe oziroma najkasneje v petih dneh po podpisu.

3. OBRAČUN IN PLAČILNI POGOJI :

Pogodbene cene so fiksne in nespremenljive celoten čas izvajanja del.

Obračun del se izvrši po sistem »**fiksne cene**«. Pogodbena cena posameznih postavk, danih v ponudbi se ne spreminjajo, skupni znesek se lahko spremeni le zaradi morebitnih presežnih ali manjkajočih del.

Morebitne nejasnosti se rešujejo v skladu s Posebnimi gradbenimi uzancami.

Plačilni pogoji:

Naročnik bo

- znesek 20.000,00 € vrednosti po pogodbi plačal kot aro v 15 dneh po podpisu te pogodbe in prejemu inštrumenta zavarovanja iz 4. odstavka 2 - točke te pogodbe,
- Nepovratno subvencijo EKO sklada prenakazal v 8 dneh po prejemu
- Znesek do 120.000,00 € se plača po potrjenih mesečnih situacijah v roku 20 dni po potrditvi obračuna. Potrditev obračuna vrši nadzornik investitorja.
- Za plačilo znesek nad 120.000,00 €, investitor soglaša s prenosom terjatve na drugega upnika, da zagotovi plačilo v maksimalno 84 enakih mesečnih obrokih. Prvi obrok zapade v plačilo 20 dni po potrditvi obračuna.

4. ROK

Izvajalec se obvezuje, da bo začel z izvedbo del po tej pogodbi takoj po uvedbi v delo in po izpolnitvi obveznosti naročnika, kar se ugotovi z vpisom v gradbeni dnevnik. V kolikor bo naročnik izpolnil pogoje se šteje _____ za predvideni datum začetka del. Izvajalec bo izvršil pogodbena dela v _____ dela možnih delovnih dneh. Izvajalec lahko z deli prične tudi pred predvidenim rokom. Izvajalec bo naročnika o pričetku del obvestil vsaj sedem dni pred tem.

Izvajalec ima pravico do podaljšanja pogodbenega roka v primerih določil Posebnih gradbenih uzanc in za vsak dan padavin, ki padajo med 7.00 h in 17.00 h in zaradi drugih neugodnih vremenskih razmer, ki onemogočajo izvedbo del. Vzroke za podaljšanje roka, potrebni čas ter posledice ugotavljata naročnik in izvajalec sproti ter jih evidentirata v gradbenem dnevniku.

Izvajalec je dolžan, da v roku do 8 dni od nastanka ovire obvesti naročnika, da zaradi nastalih okoliščin zahteva podaljšanje roka.



Stranki se posebej dogovorita, da so roki za pričetek in izvedbo del bistvena sestavina te pogodbe.

POGODBENA KAZEN

V kolikor izvajalec ne bo izvršil pogodbenih del v dogovorjenem ali sporazumno podaljšanem roku, dolguje naročniku za vsak dan zamude pogodbeno kazen v višini 0,2 % od pogodbene vrednosti vendar skupaj ne več kot 10 % pogodbene vrednosti.

Pogodbena kazen se obračuna pri končnem obračunu.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE POGODBENIH DEL

Obseg, vrsta in kvaliteta del določenih s to pogodbo, se lahko spremenijo le po predhodnem pismenem nalogu ali soglasju naročnika, kar se evidentira v gradbenem dnevniku ali na drug pisan način. Potrebe za spremembo sporazumno ugotovita naročnik in izvajalec ter skleneta dodatek k tej pogodbi.

Če izvajalec meni oziroma ugotovi, da je upravičen do podaljšanja roka in / ali do dodatnega plačila iz kateregakoli razloga ali člena po tej pogodbi, mora izvajalec poslati naročniku (nadzorniku) o tem obvestilo z opisom in z razlogi za to zahtevo takoj, to je v 5 dneh, po tem, ko je izvajalec spoznal (izvedel), ali bi moral izvedeti za zadevni dogodek ali okoliščine.

V kolikor izvajalec ne pošlje zahteve iz zgornjega odstavka za podaljšanje roka in /ali dodatnega plačila, izvajalec izgubi pravico in naročnik je oproščen vseh obveznosti iz tega naslova.

Naročnik lahko po svoji presoji odkloni izvajalčevo zahtevo ali pa jo delno ali v celoti upošteva.

Izvajalec se zaveže pogodbeno dela opraviti v sporazumno dogovorjenem roku z naročnikom.

PODALJŠANJE ROKOV

Naročnik si pridržuje pravico in to pravico mu izvajalec priznava, da lahko pogodbene roke glede pričetka del spremeni, vendar spremenjeni rok ne more biti krajši od prvotnega, razen če je o tem dosežen obojestranski sporazum.

Pogodbeni rok lahko naročnik podaljša na pisno zahtevo izvajalca, ki jo mora podati izvajalec v 15. (petnajstih) dneh od dneva, ko je izvedel za razlog, zaradi katerega ni mogel izvajati pogodbenih del. Sporazum o podaljšanju pogodbenega roka mora biti sklenjen v pisni obliki, sicer nima učinka.

5. OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK

OBVEZNOSTI NAROČNIKA

Naročnik je dolžan omogočiti neoviran potek del tako, da izvajalca uvede v delo in mu izroči oziroma zagotovi:

- Prosto gradbišče (zemljišče) s prostim dostopom do objekta in prostorom za organizacijo gradbišča in deponijo materiala ter mu zagotoviti električni in vodovodni priključek
- Razpisno in pogodbeno dokumentacijo
- Izvajanje gradbenega nadzora po ZGO
- Izpolnjevanje drugih obveznosti po tej pogodbi, ki se nanašajo na uvedbo izvajalca v delo

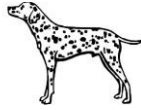


- e. Na zahtevo izvajalca mu mora pomagati pridobiti dokumentacijo, ki jo potrebuje za izvedbo del.
- f. Strokovni nadzor nad izvedbo pogodbenih del, ki vsebuje strokovni nadzor nad izvajanjem del in kontrolo izpolnjevanja pogodbenih obveznosti izvajalca del, ki jih izvaja za doseg te obvez. Nadzor izvedbe se bo izvajal v skladu z Zakonom o graditvi objektov in načelu dobrega gospodarja ter v skladu s tehničnimi in strokovnimi zahtevami.
Nadzornik ima polno pooblastilo naročnika, da v njegovem imenu opravlja strokovni nadzor in nadzoruje izvedbo del po projektni dokumentaciji, razpisnih pogojih in zakonu in dokončno skupaj z naročnikom odloča o vseh tehnično strokovnih vprašanjih, ki se tičejo izvedbe del po pogodbi.
Nadzornik bo gradbeni dnevnik pregledoval in potrjeval sproti in veljavno sprejemal obvestila in odločitve izvajalca ter obveščal naročnika.
Če naročnik ugotovi, da uporabljen material ne ustreza predpisom o gradbenih proizvodih, ga lahko zavrne in prepove njegovo uporabo. V primeru spora o kvaliteti je veljaven izvid Zavoda za gradbeništvo iz Ljubljane ali ZRMK-ja. Stroške izvida založi predhodno naročnik, dokončno pa jih plača tista pogodbeni stranka, katere mnenje ovrže izvid zavoda.
- g. Izpolnjevanje finančnih obveznosti po tej pogodbi

6. OBVEZNOSTI IZVAJALCA

V zvezi z izvajanjem del po tej pogodbi se izvajalec obvezuje:

- a. Izvršiti dela točno po načrtih za izvedbo, opisih del in predračunu ter drugih pogojih pogodbene in razpisne dokumentacije solidno, kvalitetno in strokovno pravilno;
- b. Organizirati gradbišče, urediti dostopne poti in deponije na gradbišču;
- c. Izročiti naročniku vsa zahtevana dokazila o ustreznosti in skladnosti - ateste o vgrajenih materialih in proizvodih ter konstrukcijah;
- d. Voditi gradbeni dnevnik in drugo gradbiščno dokumentacijo;
- e. Izročiti naročniku jamstva za rokovno in dobro izvedbo del, jamstva za odpravo napak v garancijski dobi ter drugo z zakonom zahtevano dokumentacijo za izvedbo tehničnega pregleda;
- f. Izročiti naročniku navodila za uporabo in pravilno vzdrževanje objekta in naprav;
- g. Izvajati dela upoštevajoč varnostne ukrepe na gradbišču v smislu predpisov o varstvu pri delu, protipožarnemu varstvu, ukrepov za varovanje premoženja in zavarovanje gradbišča ter dostope v območju gradbišča in sosednjih objektov;
- h. Izvajalec bo zavaroval pogodbeni dela pri zavarovalnici za čas gradnje do primopredaje pogodbenih del in preložil naročniku ustrezno dokazilo (polico) o zavarovanju;
- i. Izpolnjeval vse obveznosti do svojih podizvajalcev, ki so vezani za ta objekt tako dobro in pod pogoji, ki izhajajo iz te pogodbe;
- j. Izdelal terminski plan za izvajanje del po tej pogodbi;
- k. Na svoje stroške zavaroval svoja dela in material pred škodo oziroma uničenjem za ves čas do dneva izročitve del naročniku.
- l. Zavaruje dela, material in opremo za vgraditev pred običajnimi nevarnostmi. Ob nastanku zavarovalnega primera, izvajalec na svoje stroške obnovi ali zamenja, kar je poškodovano in vzpostavi prejšnje stanje ter od zavarovalnice izterja ustrezno odškodnino.
- m. Izvajalec zavaruje tudi civilno odgovornost za izgubo in škodo povzročeno naročnikom ali tretjim osebam.
- n. Zagotoviti odvoz odpadkov na ustrezno deponijo v skladu s predpisi.
- o. Pridobiti eventualno potrebna dodatna dovoljenja in soglasja, potrebna za izvedbo del (zapora ceste, ureditev prometne signalizacije ipd).



Izvajalec je tudi seznanjen, da se dela izvajajo na objektu v uporabi ter bo dela izvajal s kar najmanj motnjami za uporabnike objekta. Izvajalec bo naročnike sprotno obveščal o svojih posebnih zahtevah in predlogih, na primer dostop na posamezne balkone in terase, ipd, začasno onemogočen dostop do posameznih delov stavbe zaradi izvajanja del.

Za vprašanja, ki pogodbeno niso urejena veljajo določbe Obligacijskega zakonika in določbe Posebnih gradbenih zakonov 2020.

7. PREVZEM DEL

Ob dokončanju del po tej pogodbi izvajalec pisno obvesti naročnika, da so dela zaključena.

Šteje se, da je izvajalec izpolnil svoje obveznosti po tej pogodbi, ko dokonča dela in izroči naročniku vso dokumentacijo, ki je potrebna za prevzem del.

Prevzem izvršenih del opravijo pooblaščenca obeh pogodbenih strank. O prevzemu del se sestavi zapisnik, ki ga pooblaščenca podpišejo. S tem dnem začno teči tudi vse pravne posledice prevzema.

Izjava nadzornika o zaključku del je sestavni element primopredajnega zapisnika.

8. JAMSTVA IN GARANCIJSKA DOBA

Izvajalec v skladu z Razpisnimi pogoji in ponudbo daje garancijo:

Garancija za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti

Izvajalec mora v roku 10 dni po podpisu pogodbe za izvedbo del, naročniku predložiti bianco menico za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti v višini 20 % od pogodbene vrednosti.

V kolikor izbrani izvajalec ne bo izpolnjeval svojih pogodbenih obveznosti in bi to lahko bistveno vplivalo na končno izvršitev pogodbe ter po predhodnem pisnem opozorilu s strani naročnika najmanj 8 dni prej, ima naročnik pravico unovčitve zavarovanja.

Garancija za odpravo napak v garancijskem roku

Izvajalec mora v 10 dneh po pričetku del naročniku kot garancijo za odpravo napak izročiti dve bianco menici, z veljavnostjo do preteka garancijskega roka t.j. 10 let od uspešne primopredaje del; za vgrajeni material velja garancijski rok proizvajalca.

Morebitne pomanjkljivosti ugotovljene ob prevzemu del se vpišejo v zapisnik in pogodbeni stranki sporazumno določita rok za njihovo odpravo.

Za skrite napake, ki se pokažejo v garancijski dobi, je naročnik dolžan obvestiti izvajalca brez odlašanja. Stranki sporazumno določita primeren rok za odpravo pomanjkljivosti.

Izvajalec je k odpravi pomanjkljivosti dolžan pristopiti takoj, ko je mogoče in jih odpraviti na svoje stroške.

Če izvajalec k odpravi pomanjkljivosti ne pristopi in jih ne odpravi v dogovorjenem roku, jih po načelu dobrega gospodarja odpravi naročnik na stroške izvajalca in se poplača iz garancije za odpravo napak v garancijski dobi.



9. ZAVAROVANJE

Naročnik lahko instrument zavarovanja unovči (uporabi) v skladu z določili te pogodbe.

Dokler izvajalec ne izroči naročniku instrumentov zavarovanja, naročnik zadrži izplačila. Po poteku rokov, za katere so dani instrumenti zavarovanja, naročnik izvajalcu vrne instrument zavarovanja.

10. REŠEVANJE SPOROV

Morebitne nesporazume, ki bi nastali v zvezi z izvajanjem te pogodbe, bodo pogodbene stranke skušale rešiti sporazumno.

11. ODPSTOP OD POGODBE

Izvajalec lahko odstopi od pogodbe v primeru, če naročnik ne izpolnjuje svojih finančnih obveznosti do izvajalca, določenih s to pogodbo.

Naročnik lahko odstopi od pogodbe brez obveznosti do izvajalca, če izvajalec:

- ne začne z izvedbo del v roku določenem s to pogodbo, in to niti v naknadnem roku, ki mu ga določi naročnik;
- pride pri izvajanju del v takšno zamudo po lastni krivdi, da je očitno, da del ne bo mogel dokončati;
- prekine z deli brez upravičenega vzroka in soglasja naročnika.

V primerih iz prvega odstavka izvajalec plača naročniku vso povzročeno škodo.

Izvajalec lahko odstopi od pogodbe brez obveznosti do naročnika, če naročnik ne izpolni določil 5. točke pogodbe - OBVEZNOSTI NAROČNIKA.

12. USTAVITEV IN PREKINITEV DEL

Naročnik lahko kadarkoli ustavi ali prekine dela. Če naročnik ustavi dela, pa ne gre za odstop od pogodbe po določilu 10. točke, ali če se dela prekinejo brez krivde izvajalca, je izvajalec upravičen do plačila tudi vseh stroškov, ki so mu do takrat nastali zaradi izvajanja pogodbe, ki jih je izvedel do dne ustavitve ali prekinitve del.

Izvajalec je upravičen, da z deli prekine v primeru neizpolnitve plačila obveznosti naročnika.

Za nadaljevanje del lahko pogodbeni stranki skleneta novo pogodbo pod pogoji, ki bodo veljali v času nadaljevanja del ali nadaljujeta z izvajanjem te pogodbe ob določitvi sprememb.

13. VARSTVO PRI DELU

Naročnik na svoje stroške imenuje koordinatorja varstva pri delu na gradbišču, o čemer naredi zapis v gradbeni dnevnik.

Za varstvo delavcev pri delu, ki izvajajo dela po tej pogodbi, odgovarja izvajalec v skladu z določili Zakona o varnosti in zdravju pri delu.

Naročnik je dolžan izdelati elaborat varstva pri delu oziroma, če je več izvajalcev dogovor o skupnih varstvenih ukrepih na gradbišču.

V vsem ostalem, kar ne ureja posebno ta pogodba, veljajo določila Zakona o varstvu in zdravju pri delu.



14. KONČNE DOLOČBE

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe so veljavne le, če so sklenjene v pisni obliki kot dodatek (aneks) k tej pogodbi.

Pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Za datum sklenitve se šteje zadnji podpisani datum.

Ta pogodba je sestavljena v 4 (štirih) izvodih, ki imajo vsi lastnost izvirnika.

Vsaka pogodbeni stranka prejme po 2 (dva) podpisana izvoda.

V Ljubljani,

Izvajalec:

_____, direktor

V Ljubljani,

Naročnik:

GOSPODAR d.o.o

Luka Novinec, direktor

OSMUTER