

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, ki ga zastopa direktor Sašo RINK
Identifikacijska številka za DDV: SI41717031
Matična številka: 1719572000
(v nadaljevanju: naročnik)

in

_____, ki ga zastopa _____,

Matična številka:

Identifikacijska številka za DDV:

(v nadaljevanju: izvajalec)

skleneta

P O G O D B O

za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo Stanovanjsko-poslovnega kompleksa Mestni kare Povšetova

UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

Naročnik bo na zemljiščih s parcelnimi številkami 94, 93/7, 93/8, 105/1, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 106, 108, 109, 110/1, 111, 527/2, vse k.o. 1727 Poljansko predmestje, gradil stanovanjsko – poslovni kompleks Mestni kare Povšetova, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

Za gradnjo je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 35105-26/2024-2560-94 z dne 4.6.2025, ki je postalo dokončno dne 27.6.2025 in pravnomočno dne 29.8.2025.

Na podlagi javnega razpisa, izvedenega po odprtem postopku na podlagi Zakona o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 91/2015, s spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju ZJN-3), objavljenega dne _____, na Portalu javnih naročil pod številko _____ in v Uradnem listu EU (TED _____), je bil kot najugodnejši izvajalec za razpisana dela, navedena v 2. členu te pogodbe, izbran ponudnik, s katerim se sklepa ta pogodba.

Pogodba je sklenjena na podlagi ponudbe z dne _____, in celotne ponudbene dokumentacije z dne _____, ki je sestavni del te pogodbe.

Pogodbena cena je oblikovana po sistemu "ključ v roke" za vsa dela, ki so potrebna za dokončanje del, ki so predmet pogodbe.

Naročnik ima v Finančnem načrtu za leto 2026 predvidena sredstva v okviru NRP »Mestni kare - Povšetova« na proračunski postavki I-5.1.24, konto 4204-0100 Novogradnja«. Naročnik bo v Finančnih načrtih za vsa leta trajanja projekta zagotovil sredstva za plačila po tej pogodbi, o čemer bosta pogodbeni stranki sklenili dodatek k tej pogodbi.

PREDMET POGODBE

2. člen

S to pogodbo naročnik odda, izvajalec pa prevzame po sistemu "ključ v roke" v izvedbo vsa gradbeno, obrtniška in instalacijska dela za izgradnjo stanovanjsko-poslovnega kompleksa Mestni kare Povšetova, Ljubljana, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, izdelavo energetske izkaznice in zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj.

Osnova za izvedbo pogodbenih obveznosti so:

- celotna ponudbena dokumentacija z dne _____, potrjena s strani izvajalca,
- gradbeno dovoljenje št. 35105-26/2024-2560-94 z dne 4.6.2025,
- DGD projektna dokumentacija,
- PZI projektna dokumentacija,.

Obseg del, ki ga je potrebno izvesti za dokončanje gradbeno, obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo stanovanjsko – poslovnega kompleksa Mestni kare Povšetova v Ljubljani, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, izdelavo energetske izkaznice in zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj, je razviden iz razpisne dokumentacije in sprejete ponudbe št. _____ z dne _____.

POGODBENA CENA

3. člen

Pogodbena cena za dela iz 2. člena te pogodbe velja po sistemu "**ključ v roke**" in znaša:

CENA BREZ DDV ZA STANOVANJSKI DEL s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, izdelavo energetskih izkaznic in zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj	
9,5 % DDV	
SKUPAJ Z DDV	

CENA BREZ DDV ZA POSLOVNI DEL	
22 % DDV	
SKUPAJ Z DDV	

SKUPAJ CENA BREZ DDV (stanovanjski + poslovni del)	
SKUPAJ DDV	
SKUPAJ Z DDV	

Predmet pogodbe so gradnja in pripadajoče storitve, ki predstavljajo enotno storitev pri stanovanjski gradnji za neprofitni najem, in so zato obdavčene z nižjo stopnjo davka na dodano vrednost (9,5%).

Gradnja poslovnega dela in pripadajočih storitev je obdavčena z 22 % DDV.

Pri obračunu davka na dodano vrednost bosta pogodbeni stranki upoštevali določbo 76. a člena Zakona o davku na dodano vrednost oz. vsakokratno veljavno zakonodajo. V primeru spremembe stopnje DDV, po kateri se obračuna DDV po tej pogodbi, se DDV obračuna po vsakokratni veljavni stopnji in pogodbenima strankama zaradi spremembe stopnje DDV ni potrebno sklepati dodatka k tej pogodbi.

Pogodbena cena zajema vsa dela, ki jih je potrebno izvesti za dokončanje gradbeno, obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo stanovanjsko poslovnega kompleksa Mestni kare Povšetova, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, izdelavo energetske izkaznice in zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj. V pogodbeni ceni je zajet davek na dodano vrednost. Izvajalec se zavezuje, da bo dela opravil po pogodbi po cenah in pod istimi pogoji, kot so zahtevani v razpisnih pogojih.

Pogodbena cena, oblikovana po sistemu »ključ v roke«, se ne sme spremeniti.

NAČIN OBRAČUNAVANJA IN PLAČEVANJA

4. člen

Izvajalec bo vsa pogodbeno dela obračunal po dejansko opravljenih količinah, ki bodo potrjene v gradbeni knjigi s strani strokovnega nadzora, in cenah iz pogodbenega predračuna del. Za izvršena štejejo dela, ki so izvedena do te mere, da so materiali fiksno in dokončno spojeni z objektom.

Izvajalec se zavezuje, da bo v vsaki začasni mesečni situaciji prikazal 100 % realizacijo del v posameznem obračunskem obdobju.

Naročnik bo situacije plačeval na transakcijski račun izvajalca št.

_____ odprt pri _____.

Izvajalec bo situacije (glede na navodilo, določeno v 4. členu te pogodbe) izstavljal do 10. v mesecu za pretekli mesec, in sicer najmanj v 1 tiskanem izvodu za naročnika Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Izvajalec, naročnik in strokovni nadzor so dolžni situacije pred njihovo izstavitvijo pregledati jih po potrebi korigirati in medsebojno uskladiti. Izstavljeno situacijo naročnik plača 30. dan od dneva prejema usklajene situacije.

Za zamudo plačila plača naročnik zamudne obresti, skladno z Obligacijskim zakonikom.

Če kljub predhodni potrditvi ostanejo ali se pojavijo v posamezni situaciji sporne postavke, ali če izvajalec ne izvede del v zahtevanem časovnem obdobju v skladu s terminskim planom, je naročnik dolžan izplačati nesporni del zneska. Sporni del zneska morajo do predložitve naslednje situacije rešiti naročnik, strokovni nadzor in izvajalec.

V primeru, da bodo naročniku dodeljena nepovratna finančna sredstva, se izvajalec zavezuje izstavljeti mesečne situacije skladno z zahtevami razpisovalca nepovratnih finančnih sredstev.

Naročnik sme vse svoje zapadle denarne obveznosti v vsakem trenutku pobotati s svojimi terjatvami do izvajalca iz kateregakoli pravnega naslova, ki temelji na razmerju iz te pogodbe. Naročnik ima tudi pravico, da posamezne dele pogodbene cene nakaže (asignira) neposredno izvajalčevim dobaviteljem materiala, izvajalec pa se zavezuje glede teh plačil podpisati ustrezno asignacijsko pogodbo.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da izvajalec ne sme prenesti katerihkoli denarnih terjatev, ki bodo nastale na podlagi te pogodbe, na drugega. V primeru, da bi kljub določilu iz prejšnjega stavka izvajalec

prenesel denarne terjatve, ki bodo nastale na podlagi te pogodbe, na drugega, se šteje, da je naročnik prost svoje obveznosti tudi, če jo izpolni izvajalcu.

Izvajalec se zavezuje, da bo prepoved prenosa terjatev dogovoril tudi v pravnih poslih s podizvajalci, ki bodo izvajali dela po tej pogodbi.

PODIZVAJALCI

5. člen

Izvajalec bo pogodbeno dela izvedel skupaj z naslednjimi podizvajalci:

Naziv podizvajalca	Sedež	Matična številka	ID za DDV	TRR	Vrsta del	Vrednost del v % in v EUR brez DDV

Izvajalec ne sme oddati v podizvajanje javnega naročila v celoti, in niti na način, da bi bil v podizvajanje oddan (po vsebini neopredeljen) del javnega naročila, ki bi predstavljal delež celotnega javnega naročila.

Podizvajalec bo dela izvedel kot je navedeno v razpisni dokumentaciji in po terminskem planu.

Podatki o podizvajalcih, navedeni v tem členu, so obvezna sestavina te pogodbe.

Neposredno plačilo podizvajalcu je obvezno, če je podizvajalec podal zahtevo za neposredno plačilo.

Izvajalec mora svoji situaciji obvezno priložiti situacije podizvajalca, ki jih je predhodno potrdil.

V primeru, da podizvajalec ne poda zahteve za neposredno plačilo, mora naročnik od glavnega izvajalca zahtevati, da mu najpozneje v 60 dneh od plačila končnega računa oziroma situacije pošlje svojo pisno izjavo in pisno izjavo podizvajalca, da je podizvajalec prejel plačilo za izvedeno delo.

Izvajalec mora imeti ob sklenitvi te pogodbe z naročnikom in v času njenega izvajanja, sklenjene pogodbe s podizvajalcem. Če se po sklenitvi te pogodbe zamenja podizvajalec ali če izvajalec sklene pogodbo z novim podizvajalcem, mora izvajalec v 5. (petih) dneh po spremembi pisno obvestiti naročnika in jima predložiti:

- svojo izjavo, da je poravnal vse nesporne obveznosti prvotnemu podizvajalcu,
- pooblastilo za plačilo opravljenih in prevzetih del neposredno novemu podizvajalcu in
- soglasje novega podizvajalca k neposrednemu plačilu.

Zamenjavo podizvajalcev pogodbeni stranki uredita z dodatkom k tej pogodbi.

V razmerju do naročnika izvajalec v celoti odgovarja za izvedbo del, ki so predmet te pogodbe. Izvajalec je dolžan ves čas gradnje voditi seznam podizvajalcev, ki izvajajo dela na objektu, in ga na zahtevo naročnika predložiti naročniku. Če naročnik ugotovi, da dela izvaja podizvajalec, ki ga izvajalec ni navedel v svoji ponudbi oziroma ni dogovorjen s to pogodbo, ima pravico odpovedati to pogodbo. Naročnik si pridržuje pravico, da lahko na objektu, kjer se dela izvajajo, kadarkoli preveri, delavci katerega podizvajalca opravljajo dela. Vsi delavci so naročniku dolžni dati verodostojne podatke.

Izvajalec je dolžan po prejemu situacij, ki jih izstavijo podizvajalci za opravljena dela, situacije pregledati in potrditi oziroma jih v tem roku zavrnil. Zavrnitev izstavljenih situacij podizvajalca mora izvajalec utemeljiti.

Naročnik, nadzorni organ naročnika, izvajalec in podizvajalci so dolžni situacije podizvajalcev in situacijo izvajalca pred izstavitvijo pregledati, jih po potrebi korigirati in medsebojno uskladiti.

Naročnik bo potrjene situacije podizvajalcev poravnal neposredno podizvajalcem na način in v roku kot je dogovorjeno za plačilo izvajalcu, na njihov transakcijski račun, naveden v gornji preglednici.

Neposredna plačila mesečnih situacij podizvajalcem bodo izvedena na način, da se podizvajalec zavezuje, da bo v vsaki začasni mesečni situaciji prikazal 100 % realizacijo del v posameznem obračunskem obdobju.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE DOGOVORJENIH DEL

6. člen

Izvajalec se zavezuje prevzeta dela izvršiti skladno s ponudbeno in projektno dokumentacijo. Spremembe in odstopanja od načina izvedbe, obsega del ter kvalitete materiala so dopustne le po pisnem nalogu ali s pisnim soglasjem naročnika.

Če nastopijo nepredvidena dela, potrebna za zagotovitev stabilnosti objekta ali preprečitev možne škode, jih lahko izvajalec opravi brez predhodne potrditve naročnika, mora pa o tem nemudoma obvestiti naročnika.

Zaradi sprememb in dopolnitev dogovorjenih del se končni rok, določen v tej pogodbi, ne spremeni, razen, če se obseg del spremeni (zmanjša ali poveča) za več kot 10 % obsega pogodbenih del.

Zaradi sprememb in dopolnitev dogovorjenih del se pogodbeni cena, določena v tej pogodbi, ne spremeni, razen, če se obseg del zaradi nepredvidljivih nepredvidenih del spremeni (zmanjša ali poveča) za več kot 10 % pogodbene cene.

POZNEJŠA DELA

7. člen

Poznejša dela so vsa dela, ki niso zajeta v tej pogodbi, vendar pa naročnik naroči, da se izvedejo. Izvajalec se zavezuje, da bo izvedel vsa poznejša dela, ki so predmet dodatnega naročila s strani naročnika.

Izvajalec je za vsa poznejša dela dolžan predložiti strokovnemu nadzoru v pregled ponudbo z analizo cen, ki jo mora potrditi naročnik pred pričetkom del.

Poznejša naročena gradbena, obrtniška in instalacijska dela bo izvajalec obračunal po cenah, predhodno odobrenih s strani naročnika, ki bodo oblikovane na osnovi kalkulativnih elementov, navedenih v prilogah pri razpisni dokumentaciji, vključno z morebitnim popustom na vsa dela v osnovni ponudbi.

Naročnik ima pravico izvesti pogajanja o ceni za izvedbo dodatno naročenih del.

V kolikor se naročnik in izvajalec ne bi mogla dogovoriti o višini stroškov dodatno naročenih del, si naročnik pridržuje pravico, da sam pridobi ponudbeno ceno drugega izvajalca, za katero bo izvajalec izvedel dodatno naročena dela, pri čemer bo naročnik izvajalcu poleg stroškov dodatno naročenih del priznal še 5 % manipulativnih stroškov od vrednosti dodatno naročenih del. V kolikor izvajalec ne bo

želel izvesti dodatno naročenih del v skladu s prejšnjim stavkom, bo naročnik za izvedbo teh dodatnih del sklenil pogodbo z drugim izvajalcem.

Dani popust k osnovni ponudbi se upošteva tudi za dodatna dela. Za poznejša dela se sklene dodatek k tej pogodbi.

O morebitnem podaljšanju roka zaradi sprememb in dopolnitev dogovorjenih del se bosta pogodbeni stranki dogovorili s sklenitvijo dodatka k pogodbi.

OBVEZNOSTI NAROČNIKA

8. člen

Naročnik se obvezuje, da bo izvajalcu plačal za izvedena dela, ki so predmet te pogodbe, dogovorjeno ceno in da bo v usklajenih rokih posredoval izvajalcu zahtevane dopolnitve podatkov ter tekoče spremljal in nadziral izvedbo predmeta pogodbe.

Naročnik mora v roku 14 dni po podpisu pogodbe izvajalca uvesti v posel, in sicer mu mora izročiti:

- zemljišča, na katerih se bodo izvajala pogodbeno dela,
- DGD projektno dokumentacijo v enem izvodu v tiskani in v elektronski obliki,
- gradbeno dovoljenje št. 35105-26/2024-2560-94 z dne 4.6.2025 v elektronski obliki,
- PZI projektno dokumentacijo v elektronski obliki in v dveh izvodih v tiskani obliki. Sestavni del projektne dokumentacije za izvedbo gradnje je tudi združeni model BIM, ki vsebuje modele BIM strok arhitekture, gradbeništva – gradbene konstrukcije, strojništva in elektrotehnike. Model BIM vsebuje geometrijske informacije, ki so prikazane v načrtih PZI ter alfanumerične informacije o identiteti in merah gradnikov.

Po predaji navedenega se šteje, da je izvajalec uveden v delo. O uvedbi v delo se sestavi zapisnik in izvede vpis v gradbeni dnevnik.

Naročnik oziroma strokovni nadzor imata pravico zahtevati posebne preiskave materialov in konstrukcij ter pravico določiti, kateri laboratorij lahko preiskave opravi. Ugotovitve iz strokovnega mnenja, ki ga izdelata akreditirana inštitucija ali laboratorij, so zavezujoče za obe pogodbeni stranki in nadzornika. V primeru dokazanih napak po izvedenih posebnih preiskavah materialov in konstrukcij, so le te nesporen strošek izvajalca. V nasprotnem primeru ima izvajalec pravico zahtevati od naročnika povrnitev teh stroškov.

Če izvajalec ne opravlja del v skladu s to pogodbo in ponudbeno ter projektno dokumentacijo ter pri delu ne upošteva veljavne zakonodaje, če vgrajuje material, ki ne ustreza predpisanim tehničnim specifikacijam (standardi, izjave o lastnostih, certifikati, tehnična soglasja, ...) oziroma, če izvajalec ne izvaja del s poklicno usposobljenimi delavci, ne izvaja kakovostno pogodbeno dela, ne upošteva varnostnih ukrepov, ne upošteva pogojev okoljevarstvenega soglasja, ali če izvajalec ne ravna z gradbenimi odpadki skladno s predpisi, sme naročnik začasno ustaviti dela, pri čemer se rok za izvedbo del ne podaljša, in/ali zahtevati zamenjavo odgovornih predstavnikov izvajalca del (vodje gradbišča) ali pa odstopiti od pogodbe ter zahtevati povrnitev nastale škode.

OBVEZNOSTI IZVAJALCA

9. člen

Izvajalec se obvezuje izvesti dela iz 1. odstavka 2. člena te pogodbe v skladu s potrjeno ponudbeno dokumentacijo, razpisno in projektno dokumentacijo, pravili stroke, veljavnimi predpisi in standardi ter z uporabo materialov zahtevane kvalitete, ki ustrezajo veljavnim standardom in imajo predpisane certifikate kakovosti.

DETAJNI TERMINSKI PLAN

Izvajalec mora najkasneje v roku 14 dni po podpisu pogodbe izdelati **detajlni terminski plan izvedbe del** in ga predložiti naročniku, da ga potrdi in detajlni terminski plan s tem postane sestavni del te pogodbe.

GARANCIJA ZA DOBRO IZVEDBO POGODBENIH OBVEZNOSTI

Izvajalec mora naročniku dostaviti **nepreklicno in brezpogojno bančno garancijo ali kavcijsko zavarovanje** pri zavarovalnici (v nadaljevanju: finančno zavarovanje) za dobro izvedbo pogodbenih del, plačljivi na prvi poziv v skupni višini 10 % bruto pogodbenega zneska (zneska z DDV), od banke/zavarovalnice, pristojne na območju Republike Slovenije, in sicer najkasneje v roku 20 dni po podpisu te pogodbe. Finančno zavarovanje mora veljati še 4 mesece po dokončanju del, določenih s to pogodbo. Če izvajalec v navedenem roku ne dostavi finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del, ima naročnik pravico, da takoj unovči garancijo za resnost ponudbe in sklene novo pogodbo z drugim izvajalcem.

V roku 14 dni po končnem obračunu mora izvajalec naročniku izročiti finančno zavarovanje za odpravo napak v splošnem garancijskem roku.

Najmanj 10 dni pred potekom veljavnosti splošne garancije mora izvajalec naročniku predložiti garancijo za odpravo napak v garancijskem roku za obdobje 5 let v višini 5 % od pogodbene cene za izvedbo strehe, fasade in konstrukcije z upoštevanim DDV.

Vsa finančna zavarovanja morajo vsebovati določilo, iz katerega jasno izhaja, da za garancijo veljajo Enotna pravila za garancije na poziv (EPGP), revizija iz leta 2010, izdane pri MTZ pod št. 758.

ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI

Izvajalec odgovarja neposredno za škodo, ki nastane naročniku in tretjim osebam in izvira iz njegovega dela in njegovih pogodbenih obveznosti.

Izvajalec je dolžan na svoje stroške zavarovati svoja dela, material in opremo pred škodo oziroma uničenjem za ves čas do dneva izročitve pogodbenih del naročniku. Izvajalec mora zavarovati dela, material in opremo za vgraditev pred nevarnostmi, ki se določijo glede na vse okoliščine, ki bi v danem primeru lahko vplivale na njihov nastanek, do njihove polne vrednosti. Prav tako je dolžan zavarovati tudi dodatne nevarnosti (poplava, visoka voda, talna voda, potres, zlonamerna oziroma objestna dejanja na objektih v gradnji, materialu za vgradnjo, opremi, ograjah, zapornicah, zunanji ureditvi, pomožnih objektih za izvajanje objekta v gradnji, ipd). Vrednost gradbenega zavarovanja mora biti v višini pogodbene vrednosti z DDV.

Izvajalec mora imeti ves čas svojega poslovanja do poteka vseh zastaralnih rokov za morebitne odškodninske zahtevke po tej pogodbi, zavarovano svojo odgovornost za škodo skladno z 16. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE), ki bi utegnila nastati naročniku in tretjim osebam v zvezi z opravljanjem njegove dejavnosti in mora kriti škodo zaradi malomarnosti, napake ali opustitve dolžnosti izvajalca in pri njem zaposlenih z zavarovalno vsoto v višini 5 % pogodbene vrednosti z DDV. Iz naslova omenjene zavarovalne pogodbe lahko izvajalec in naročnik poravnata tudi stroške morebitnih poškodb na sosednjih objektih in komunalnih vodih.

V primeru, da izvajalec izvaja pogodbo s podizvajalci, morajo vsa zavarovanja po tem členu zajemati tudi podizvajalce ali morajo podizvajalci imeti sklenjeno enako zavarovanje kot izbrani ponudnik.

Izvajalec je dolžan naročniku predložiti zavarovalni polici najkasneje v roku 14 dni po sklenitvi pogodbe. Če izvajalec ne dostavi zahtevanega dokazila, lahko naročnik razdre pogodbo in unovči finančno zavarovanje za dobro izvedbo posla oziroma garancijo za resnost ponudbe.

Izvajalec se obvezuje, da bo na svoje stroške odpravil vse morebitne posledice, ki bi jih povzročil pri izvajanju del. Ob morebitnih poškodbah se sestavi zapisnik ter določi rok za sanacijo poškodb.

Vse stroške za odpravo poškodb, ki bi nastale iz malomarnosti ali opustitve varnostnih ukrepov in ne bodo odpravljene v dogovorjenem roku po zapisniku iz prejšnjega odstavka, bo naročnik odbil izvajalcu od pogodbenih del in plačal škodo oškodovancu.

Izvajalec je dolžan, po veljavnem zakonu ter predpisih o varstvu pri delu, skrbeti za vse varnostne ukrepe na gradbišču, tako za delavce kot tudi za naprave in materiale ter za vse sodelujoče pri gradnji, in spoštovati načrt organizacije gradbišča»

ZAČETEK TEKA POGODBENEGA ROKA

Ko so izpolnjene obveznosti naročnika iz 2. odstavka 8. člena te pogodbe in obveznosti izvajalca iz drugega, tretjega in trinajstega odstavka 9. člena te pogodbe, in ko je podpisan zapisnik o uvedbi v delo, začne teči pogodbeni rok za izpolnitev obveznosti. Dan, ko začne teči pogodbeni rok za izpolnitev obveznosti, se vpiše v gradbeni dnevnik.

Izvajalec se obvezuje, da bo pri izvedbi pogodbenih del:

- opravil kvalitetno notranjo kontrolo projektne dokumentacije. Kot dodatno pomoč pri pregledovanju projektnih rešitev in pri kontroli usklajenosti projektnih rešitev bo uporabil model BIM. Relevantne informacije za izvedbo gradnje so podane v načrtih (risbah) projektne dokumentacije PZI. Za čas izvajanja gradnje mora izvajalec naročniku in nadzorniku zagotoviti uporabo (dodeliti začasno licenco) poljubne platforme CDE (Common Data Environment), kjer bo mogoče komunicirati z vsemi udeleženci in pregledovati vse modele BIM.
- če izvajalec med kvalitetno notranjo kontrolo projektne dokumentacije ugotovi razhajanja med sestavinami projektne dokumentacije, dokumentacije, vključujoč model BIM, je dolžan od projektanta pravočasno (tako, da ni vpliva na časovni potek gradnje) zahtevati uskladitev,
- naročniku in strokovnemu nadzoru omogočil vpogled v izvajanje pogodbenih del ter dajal tolmačenje o pogodbenih delih,
- tekoče obveščal naročnika o vsem, kar bi lahko vplivalo na izvršitev pogodbenega predmeta,
- pogodbeni dela opravljal v skladu s potrjenim terminskim planom,
- pred pričetkom posameznih del pravočasno izdelal (skladno s potrjenim terminskim planom) ter najkasneje sedem (7) dni pred začetkom izvedbe predložil na gradbišče s strani nadzornika potrjene tehnološke elaborate za posamezne vrste del, montažne oz. delavniške načrte in plane potrebnih preverjanj in preiskav za izvajanje tekoče kontrole kvalitete vgrajenih materialov in izvedbe posameznih del, ki so predmet pogodbe, na podlagi določil Gradbenega zakona in ostale veljavne zakonodaje,
- najkasneje v stodvajsetih (120) dneh po uvedbi v delo naročniku predložil v potrditev vzorce vseh vidnih in drugih materialov in opreme ali ustreznih katalogov z jasnim prikazom izbranega materiala oz. opreme vključno z izjavami o lastnostih, certifikati in drugimi zahtevanimi dokazili (vse v slovenskem jeziku) – potrjevanje in predložitev posameznih vzorcev je sestavni del terminskega plana,
- na pisno zahtevo naročnika in na svoje stroške izvršil potrebne popravke in dopolnitve, če se ugotovi, da je izvajalec prevzete storitve opravil pomanjkljivo oziroma nestrokovno, v naknadno določenem roku.

Izvajalec je odgovoren za funkcionalno pravilnost prevzetih del, zato je dolžan med deli kontrolirati tehnično pravilnost izvedbe. Dela mora opraviti strokovno, tehnično pravilno in ne sme povzročati poškodb na objektu, na katerem se dela izvajajo in ostalih delih na gradbišču, na sosednjih objektih in zemljiščih ter okoliških komunalnih vodih. Izvajalec v celoti jamči brez ugovorov in izključno sam za

morebitno nastalo škodo, ki je posledica njegovega delovanja, ali opustitev, ali ki je posledica delovanja, ali opustitev izvajalčevih podizvajalcev. Vsi stroški, ki bi nastali zaradi nestrokovnega izvajanja del ali izvajanja del neskladno s projektno in razpisno dokumentacijo, so stroški izvajalca.

Izvajalec je dolžan točno voditi vso predpisano gradbeno dokumentacijo v skladu z zakonodajno določenimi vsebinami in izvodi. Izvajalec mora voditi vso gradbeno dokumentacijo (dnevnik o izvajanju del – gradbeni dnevnik, knjigo obračunskih izmer, evidenčne liste, ...) in drugo dokumentacijo v zvezi z vgrajenimi materiali v slovenskem jeziku in druge potrebne dokumentacije izvajalcev in podizvajalcev na gradbišču, skladno z zakonodajo graditve objektov, ažurno in vsakodnevno ves čas izvedbe del.

Spremembe projektnih rešitev med gradnjo izvajalec GOI del sproti evidentira v risbah projektne dokumentacije (PZI) in jih mesečno predaja nadzorniku skupaj s tekočo mesečno situacijo.

Izvajalec mora na zahtevo naročnika zamenjati vodjo gradnje oz. posameznike vodstva gradbišča, zaradi razlogov, ki so navedeni v 5. odstavku 8. člena te pogodbe.

V vsakem primeru, ko pride tekom izvajanja pogodbenih obveznosti do zamenjave vodje gradnje, mora izvajalec za novo predlaganega vodjo gradnje predložiti reference v enakem številu kot jih je izkazoval zamenjani vodja gradnje. V nasprotnem primeru naročnik lahko unovči garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Izvajalec se obvezuje, da prejetih projektov, osnov in pogojev ne bo dajal na vpogled ali uporabo nepooblaščenim osebam ali dajal iz njih podatke, ter da bo projekte skrbno hranil in jih uporabil izključno za realizacijo predmeta investicije.

Dolžnost izvajalca je, da sodeluje z naročnikom na vseh operativnih sestankih, pregledu obračuna del in vseh ostalih poprejšnjih ali kasnejših morebitnih komisijah do izteka garancijskega roka.

Izvajalec mora pred prevzemom izvedenih del predati vso dokumentacijo (sezname in izvlečki dokumentov, potrdil, atestov in Navodilo za vzdrževanje in obratovanje objekta, Poročilo o ravnanju z gradbenimi odpadki in Dokazilo o zanesljivosti objekta) naročniku, oz. njegovemu pooblaščenцу v treh (3) tiskanih izvodi in v digitalni obliki, pri čemer morajo biti vse datoteke z dokumenti poimenovane skladno s pravili poimenovanja, ki jih določi naročnik in razvrščene v datotečno strukturo (po mapah), ki jo določi naročnik.

Ureditev gradbišča je v celoti dolžnost izvajalca. Zato mora pri pristojnih organih pridobiti dovoljenje za ureditev gradbišča, kakor tudi ureditev voznega režima na javnih cestah za čas gradnje. Za ureditev gradbišča mora pridobiti soglasje vseh pristojnih komunalnih organizacij.

Med izvajanjem del je izvajalec dolžan redno odstraniti ves odpadni in pomožni material na gradbišču ter očistiti okolico in uporabljene transportne poti, če se bodo le-te med delom umazale oz. zasule.

Izvajalec je dolžan sam in na svoje stroške zagotoviti deponijo za odlaganje in shranjevanje materiala.

Koordinator za varnost in zdravje pri delu, katerega bo imenoval naročnik, bo pred začetkom del izdelal varnostni načrt ter ga uskladal z izvajalcem. Izvajalec mora z varnostnim načrtom seznaniti vse prisotne na skupnem delovišču ter skleniti dogovor o skupnih varstvenih ukrepih na skupnem delovišču.

Izvajalec je dolžan naročnika obvestiti, da je objekt pripravljen za kvalitativni pregled.

Izvajalec je zavezan izpolnjevati naloge, ki jih izvajalcu določa Gradbeni zakon.

POGODBENI ROK

10. člen

Izvajalec prične z deli skladno s 14. odstavkom 9. člena te pogodbe in mora vsa dela izvajati v skladu z detajlnim terminskim planom, ki postane po potrditvi s strani naročnika, sestavni del te pogodbe. Če izvajalec z deli ne prične takrat, kakor to izhaja iz pogodbe, se šteje, da je odstopil od te pogodbe in sme naročnik unovčiti finančno zavarovanje za dobro izvedbo del.

Izvajalec se zavezuje dokončati vsa pogodbeno dela skladno s terminskim planom najkasneje v 30. mesecih od začetka veljavnosti pogodbe.

Pogodbena dela so dokončana, ko so izdelani energetska izkaznica in zapisniki o ugotovitvi vrednosti stanovanj, opravljen kvalitetni prevzem s strani nadzora, odpravljene vse pomanjkljivosti, pridobljeno uporabno dovoljenje in opravljen prevzem s strani naročnika.

Končni obračun izvajalec izdela najkasneje v 30 dneh po dokončanju pogodbenih del.

Pogodbeni rok se lahko podaljša le v primeru višje sile. V tem primeru mora izvajalec dostaviti naročniku pisno zahtevo za podaljšanje roka, najkasneje v roku 3 dni po nastanku okoliščin. Pogodbeni rok se lahko podaljša tudi iz razlogov na strani naročnika.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih nastane morebitna potreba po podaljšanju roka, mora naročnik potrditi najkasneje v roku 8 dni od prejete izvajalčeve pisne zahteve za podaljšanje roka.

Če pride do spremembe pogodbenih rokov, se morajo le-ti dogovoriti sporazumno in pisno v obliki dodatka k pogodbi. Zaradi spremembe pogodbenega roka je izvajalec dolžan v čim krajšem možnem času, najkasneje pa v roku 10 dni po podpisu dodatka, vendar ne kasneje kot v 10 dneh pred potekom veljavnosti finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del, predložiti naročniku ustrezno podaljšano finančno zavarovanje za dobro izvedbo del.

JAMSTVA IN GARANCIJE ZA ODPRAVO NAPAK V GARANCIJSKEM ROKU

11. člen

Splošni garancijski rok za odpravo napak iz te pogodbe je 5 let od prevzema objekta s strani naročnika in za streho, fasado ter konstrukcijo pa 10 let. V ta namen mora izvajalec:

- v roku 14 dni po podpisu končnega obračuna naročniku izročiti garancijo banke/zavarovalnice za odpravo napak v garancijskem roku z veljavnostjo 5 let od datuma opravljenega prevzema objekta s strani naročnika, v višini 5 % pogodbene vrednosti z upoštevanim DDV, v nasprotnem primeru bo naročnik unovčil garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti

in

- najmanj 10 dni pred potekom veljavnosti garancije za odpravo napak v garancijskem roku naročniku izročiti garancijo za odpravo napak v garancijskem roku v višini 5 % (pet odstotkov) od pogodbene cene za izvedbo strehe, fasade in konstrukcije z upoštevanim DDV veljavno 5 let od datuma poteka veljavnosti splošne garancije za odpravo napak v garancijskem roku.

Vsa finančna zavarovanja se morajo nanašati na končni pogodbeni znesek z DDV.

Vsa finančna zavarovanja morajo vsebovati določilo, iz katerega jasno izhaja, da za garancijo veljajo Enotna pravila za garancije na poziv (EPGP), revizija iz leta 2010, izdane pri MTZ pod št. 758.

Za ostale vgrajene naprave in opremo veljajo garancijski roki dobaviteljev, vendar minimalno 2 leti.

Za industrijske izdelke in opremo veljajo garancijski roki proizvajalcev, od sprejema in izročitve objekta investitorju, vendar minimalno dve leti.

Garancijski rok začne teči z dnem, ko so končana vsa dela oziroma je opravljen prevzem objekta s strani naročnika.

Za izdelke in opremo, ki imajo garancijske listine, daje izvajalec garancijo v takšnem obsegu, kot jo nudijo dobavitelji navedenih izdelkov, vendar ne manj kot dve leti, in začne veljati z dnem kvalitativnega prevzema.

V garancijski dobi je izvajalec dolžan na lastne stroške popraviti in odstraniti vse pomanjkljivosti, ki bi nastale po njegovi krivdi, zaradi slabe izdelave ali uporabe slabega materiala, ali drugih pomanjkljivosti in napak. Izvajalec mora pričeti z odpravljanjem napak v najkrajšem možnem času, v nujnih primerih pa takoj. Če objekti ali naprave, tudi po sporazumno določenem roku za odpravo napak, ne dosežejo garantirane tehnične kvalitete, ima naročnik pravico na stroške izvajalca poveriti odpravo napak tretji osebi na izvajalčev račun.

Pred iztekom posameznih garancijskih rokov, določenih v tem členu te pogodbe, bosta naročnik in strokovni nadzor z izvajalcem opravila komisijski pregled objektov, s katerim se bodo zapisniško ugotovile morebitne pomanjkljivosti, nastale kot posledica nestrokovne izvedbe del. S tem in po odpravi teh napak ter izpolnitvi vseh pogodbenih obveznosti, bo opravljen dokončen prevzem objekta s strani naročnika.

Če se med trajanjem izvedbe te pogodbe spremeni rok za izvedbo del po tej pogodbi, kvaliteta in količina, mora izvajalec predložiti v roku 15 (petnajstih) dni od podpisa dodatka k pogodbi novo finančno zavarovanje z novim rokom trajanja le-tega, v skladu s spremembo pogodbenega roka za izvedbo del, oziroma novo finančno zavarovanje s spremenjeno višino garantiranega zneska, v skladu s spremembo pogodbene vrednosti.

POGODBENA KAZEN

12. člen

Če izvajalec po svoji krivdi ne izpolni svojih pogodbenih obveznosti v rokih, določenih s to pogodbo (vmesnih rokih ali končnem roku), je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 5% (pet promilov) od pogodbene vrednosti za vsak zamujeni koledarski dan, vključno tudi za zamudo pri odpravi napak, ugotovljenih na kvalitativnem pregledu.

Pogodbena kazen se lahko obračuna takoj po nastanku zamude v začasni mesečni situaciji, in sicer kot znižanje realizacije v ugotovljenem odstotku. V situaciji mora biti pogodbeno kazen posebej prikazana. Če izvajalec nadoknadi zamudo, se mu obračunana pogodbeno kazen povrne v naslednji situaciji po doseganju terminskega plana brez obresti ali kakršnekoli revalorizacije.

Pogodbena kazen iz naslova zamude ne sme presegati 20% (dvajset odstotkov) pogodbene cene (z vključenim DDV).

Ne glede na pogodbeno kazen, ima naročnik pravico uveljaviti od izvajalca vso škodo, ki mu je bila povzročena z zamujanjem pogodbenih rokov (samo del, ki presega 20% pogodbene vrednosti), in vso škodo zaradi slabo ali nestrokovno izvedenih del. Pravico do tako nastale škode lahko naročnik uveljavlja po splošnih načelih odškodninske odgovornosti, neodvisno od uveljavljanja pogodbene kazni.

Če pride do prekinitve del ali celo do odstopa pogodbe po krivdi ene od pogodbenih strank, nosi nastale stroške tista pogodbeno stranka, ki je povzročila prekinitvev dela ali odstop od pogodbe. Pogodbena kazen zaradi odstopa od pogodbe iz razlogov na strani izvajalca znaša 20% pogodbene vrednosti (z vključenim DDV). Pogodbena kazen zaradi odstopa od pogodbe se ne obračuna, če je prišlo do odstopa pogodbe zaradi zamude in je bila obračunana pogodbeno kazen zaradi zamude v maksimalnem znesku.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da uveljavljanje pogodbene kazni (pogodbene kazni zaradi zamude vmesnih rokov, pogodbene kazni zaradi zamude končnega roka ali pogodbene kazni zaradi odstopa od pogodbe) ne izključuje unovčitve finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Naročnik ima v primeru, da je tekom izvajanja pogodbe zoper izbranega izvajalca začel stečajni postopek, pravico do odstopa od pogodbe in unovčenja garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA

13. člen

V primeru, da je pri izvedbi javnega naročila, za izbor izvajalca po tej pogodbi ali pri izvajanju te pogodbe kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku naročnika, uslužbencu mestne uprave, funkcionarju, predstavniku ali članu politične stranke obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev tega posla ali za sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku naročnika, uslužbencu mestne uprave, funkcionarju, predstavniku ali članu politične stranke, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

Naročnik bo na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestil Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričel z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

OSTALA DOLOČILA

14. člen

Pogodbeni stranki bosta pri izvajanju te pogodbe zastopali naslednji predstavniki:

- Naročnik:

PREDSTAVNIK NAROČNIKA	
PRAVNI SKRBNIK POGODBE	

- Svetovalni inženiring z gradbenim nadzorom:

NAZIV DRUŽBE	
ODGOVORNI NADZORNIK	

- Koordinator za varstvo pri delu

NAZIV DRUŽBE	
KOORDINATOR ZA VARSTVO PRI DELU	

- Izvajalec:

POOBlašČENI PREDSTAVNIK IZVAJALCA	
ODGOVORNI VODJA DEL	

- Projektant

NAZIV DRUŽBE	
VODJA PROJEKTA	

SOCIALNA KLAUZULA

15. člen

Ta pogodba je skladno s 67. členom ZJN-3 sklenjena pod razveznim pogojem, ki se uresniči v primeru izpolnitve ene od naslednjih okoliščin:

- če bo naročnik seznanjen, da je sodišče s pravnomočno odločitvijo ugotovilo kršitev obveznosti delovne, okoljske ali socialne zakonodaje s strani izvajalca/dobavitelja ali podizvajalca ali
- če bo naročnik seznanjen, da je pristojni državni organ pri izvajalcu/dobavitelju ali podizvajalcu v času izvajanja pogodbe ugotovil najmanj dve kršitvi v zvezi s:
 - plačilom za delo,
 - delovnim časom,
 - počitki,
 - opravljanjem dela na podlagi pogodb civilnega prava kljub obstoju elementov delovnega razmerja ali v zvezi z zaposlovanjem na črno

in za kateri mu je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek, in pod pogojem, da je od seznanitve s kršitvijo in do izteka veljavnosti pogodbe še najmanj šest mesecev oziroma če izvajalec nastopa s podizvajalcem pa tudi, če zaradi ugotovljene kršitve pri podizvajalcu izvajalec ne nadomesti ali zamenja tega podizvajalca, na način določen v skladu s 94. členom ZJN-3 in določili te pogodbe v roku 30 dni od seznanitve s kršitvijo.

V primeru izpolnitve okoliščine in pogojev iz prejšnjega odstavka se šteje, da je pogodba razvezana z dnem sklenitve nove pogodbe o izvedbi javnega naročila za predmetno naročilo. O datumu sklenitve nove pogodbe bo naročnik obvestil izvajalca/dobavitelja.

Če naročnik v roku 30 dni od seznanitve s kršitvijo ne začne novega postopka javnega naročila, se šteje, da je pogodba razvezana trideseti dan od seznanitve s kršitvijo.

VARSTVO OSEBNIH PODATKOV

16. člen

Izvajalec se zavezuje, da bo v celoti ter dosledno spoštoval določbe Uredbe (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov) (UL L št. 119 z dne 4. 5. 2016, str. 1), zadnjič popravljene s Popravkom (UL L št. 127 z dne 23. 5. 2018, str. 2; Splošna uredba) ter vsakokrat veljavna zakonska določila s področja varstva osebnih podatkov. Izvajalec je seznanjen, da je dolžan spoštovati tudi interne akte Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana glede varstva osebnih podatkov.

KONČNE DOLOČBE

17. člen

Pogodbeni stranki imata pravico zamenjati navedene predstavnike. O spremembi se morata pisno obvestiti.

Za ostala razmerja, ki niso urejena v tej pogodbi, veljajo določila Obligacijskega zakonika.

Morebitne spore, ki bi nastali po tej pogodbi, bosta pogodbeni stranki poskušali urediti sporazumno. Če v tem ne uspeeta, je za rešitev njunih sporov pristojno sodišče v Ljubljani.

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, ko izvajalec predloži naročniku finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, dokazilo o sklenitvi zavarovalne pogodbe in detajlni terminski plan.

Pogodba je napisana v dveh izvodih, od katerih prejme vsaka stranka en izvod./ Pogodba je podpisana elektronsko.

IZVAJALEC

Številka pogodbe:

Datum:

NAROČNIK

Številka pogodbe:

Datum:

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD

MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Sašo RINK

DIREKTOR