

Št. pogodbe: _____

VZOREC POGODBE
IZVAJANJE STORITEV UPRAVLJANJA V VEČGENERACIJSKEM CENTRU BREŽICE

ki jo dogovorita in skleneta

OBČINA BREŽICE, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, davčna številka SI34944745, matična številka 5880173000, TRR: SI56 0120 9010 0008 385 UJP Novo mesto, ki jo zastopa župan Ivan Molan, v nadaljevanju naročnik

in

_____, _____, davčna številka _____, matična številka _____, ki ga zastopa direktor/ica _____, v nadaljevanju izvajalec

UVODNA DOLOČILA

1. člen

Besede, uporabljene v tej pogodbi, pomenijo:

- upravljanje pomeni spremljanje stavbe, predlaganje ukrepov, sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v pravnih postopkih pred pristojnimi organi, z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti objekta;
- upravnik zastopa lastnika v poslih, ki se nanašajo na upravljanje objekta in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov;
- objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov, proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami, ki jih objekt potrebuje za svoje delovanje; objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo; za objekt se štejeta tudi začasni objekt in grajeni objekt na drevesu, ki je namenjen opravljanju dejavnosti;
- hišnik (vzdrževalec) je oseba, ki vzdržuje funkcionalnost objekta, organizira, sprejema in spremlja delo zunanjih izvajalcev, popravi ter sodeluje pri sprejemanju odločitev v zvezi z vzdrževanjem objekta;
- čiščenje poslovnih prostorov pomeni stalno izvajanje vseh nalog rednega čiščenja (dnevne, tedenske, mesečne aktivnosti), generalnega čiščenja in občasnega periodičnega čiščenja, ki so predvidene z načrtom čiščenja objekta, do razveljavitve (odstopa) oz. zaključka te pogodbe;
- čistilec/čistilka je oseba, ki opravlja delo čiščenja objekta.

PREDMET IN OBSEG POGODBENIH DEL

2. člen

S to pogodbo naročnik naroča, izvajalec pa prevzema v izvajanje dela:

IZVAJANJE STORITEV UPRAVLJANJA V VEČGENERACIJSKEM CENTRU BREŽICE
na naslovu Prešernova 13, 8250 Brežice.

Storitve upravljanja z obsega:

- upravljanje stavbe in posameznih enot v stavbi,
- izvajanje storitve čiščenja in
- upravljanje in obratovanje ogrevalnega sistema.

Navedena dela se izvajalec zaveže izvesti:

- po osnovni ponudbi izvajalca št. _____ z dne _____, ki je priloga k tej pogodbi,
- v skladu s Tehničnimi specifikacijami 15.11.2023, ki so priloga 1 te pogodbe, ter
- v skladu z razpisnimi pogoji, ki so sestavni del te pogodbe.

Pogodba se sklepa na podlagi pravnomočne odločitve o izboru št. ----- z dne -----
---- (pravnomočnost: -----).

Javno naročilo se financira iz sredstev proračuna Občine Brežice, proračunska postavka "00127 – Materialni stroški – poslovni prostori" Odloka o proračunu Občine Brežice za leto 2023 (Uradni list RS, št. 17/22 in 49/23).

PRAVICE IN OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK

3. člen

Ta pogodba in Tehnične specifikacije 5.11.2023 določata pooblastila upravnika, njegove obveznosti in pravice v razmerju do naročnika v zvezi z izvajanjem storitev upravljanja objekta ter pravice in obveznosti, ki jih ima naročnik do izvajalca.

OBVEZNOSTI NAROČNIKA

4. člen

V zvezi z izvajanjem s to pogodbo prevzetih del se naročnik obvezuje:

1. Izvajalca uvesti v delo in mu pravočasno posredovati vse podatke in informacije, ki so potrebne za kvalitetno in pravočasno izvajanje storitev.
2. Izvajalcu zagotoviti nemoteno izvajanje storitev upravljanja.
3. Zagotoviti kontinuirano spremljanje poteka upravljanja izvajanja storitev po tej pogodbi in sodelovati z izvajalcem s ciljem, da se prevzete storitve izvršijo pravočasno in v obojestransko zadovoljstvo.
4. Tekoče obveščati izvajalca o vseh spremembah in na novo nastalih situacijah, ki bi lahko imele vpliv na izvršitev prevzetih storitev:
 - o spremembah najemnih razmerij,
 - o sklepih in navodilih vezanih na najemna razmerja,
 - o drugih spremembah vezanih na izvajanje te pogodbe.

OBVEZNOSTI IZVAJALCA

5. člen

Izvajalec se obvezuje, da bo za pogodbeni znesek, za naročnika izvajal naloge upravljanja v skladu s to pogodbo in Tehničnimi specifikacijami.

V zvezi z izvajanjem s to pogodbo prevzetih del se izvajalec obvezuje, da bo:

- izvajal storitve kvalitetno s skrbnostjo dobrega strokovnjaka, skladno s to pogodbo in Tehničnimi specifikacijami,

- prevzete storitve upravljanja, določene s to pogodbo, opravljal strokovno, učinkovito, v skladu z veljavnimi predpisi in dobrimi poslovnimi običaji ter paziti na naročnikove interese,
- odgovarjal naročniku za škodo na objektu in opremi, ki bi bila posledica morebitne nepravilne, nestrokovne, neracionalne uporabe objekta in opreme, ki jo povzročijo njegovi delavci. Škodo je izvajalec dolžan odpraviti na lastne stroške v roku 8 dni od nastanka škode oz. 8 dni od dne, ko je naročnik ugotovil nastalo škodo,
- gospodaren pri porabi virov naročnika (voda, elektrika, ipd.),
- varoval prejete ključne objekta in prostorov, o morebitni izgubi pa bo takoj obvestil naročnika ter kril stroške novih ključev,
- omogočal ustrezen nadzor naročniku,
- naročnika sprotno obveščati o nujnem (nenačrtovanem) investicijskem vzdrževanju,
- za vsako spremembo pri izvajanju pogodbenih del predhodno pridobil pisno soglasje naročnika,
- podal predloge za racionalno in kakovostno izvedbo storitev,
- naročniku posredovati predlog investicijskega vzdrževanja,
- med opravljanjem pogodbenih obveznosti v objektu naročnika od naročnika v celoti prevzeti vse obveznosti in samostojno skrbeti za vse predpisane ukrepe varstva pri delu in higienskega minimuma ter za izvajanje le-teh ukrepov v skladu z izjavo o varnosti z oceno tveganja in predpisi, ki urejajo področje zdravja in varstva pri delu ter prevzeti polno odgovornost za posledice njihove opustitve,
- omogočiti predstavniku ali pooblaščenцу naročnika, pregled vse dokumentacije v zvezi z upravljanjem objekta ter mu omogočiti, da sodeluje pri pregledih in servisiranju vgrajenih naprav in opreme ter pri vseh ostalih aktivnostih upravnika, ki jih bo izvajal skladno s sklenjeno pogodbo,
- na delovnih oblekah oz. uniformah zagotavljati ustrezno oziroma vidno označen naziv izvajalca z imenom in priimkom delavca,
- da bo pri zavarovalnici zavaroval rizike, ki izhajajo iz odgovornosti opravljanja dejavnosti,
- izpolnjevati vse druge obveznosti iz pogodbe, vključno z njenimi sestavnimi deli in veljavnimi predpisi.

6. člen

Izvajalec bo storitve čiščenja izvajal na okoljsko manj obremenjujoč način in z okoljsko manj obremenjujočimi čistilnimi sredstvi.

Naročnik si pridržuje pravico, da bo med izvajanjem javnega naročila preverjal, ali ponudnik izpolnjuje okoljske zahteve za izvajanje storitev čiščenja in/ali čistila.

V primeru neizpolnjevanja pogojev navedenih v tem členu, bo naročnik odstopil od pogodbe.

7. člen

Dokument P19 vsebuje priporočila Direktorata za javna naročanja v povezavi z Uredbo o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17, 64/19, 49/20 - ZIUZEOP, 152/20 – ZZUOOP, 121/21, v nadaljevanju Uredba o zelenem JN) in je sestavni del razpisne dokumentacije in te pogodbe.

8. člen

Izvajalec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z obsegom in zahtevnostjo pogodbenih del, z lokacijo in objektom, kjer se bo storitev upravljanja izvajala.

Izvajalec zagotavlja, da bo pogodbeni dela storitve upravljanja opravljal pravilno in kvalitetno po pravilih stroke, v skladu z veljavnimi predpisi (zakoni, pravilniki, standardi), tehničnimi

navodili in priporočili ter normativi. Pogodbena dela storitve upravljanja bo izvajal s strokovno usposobljenimi delavci.

ZAVAROVANJE DOBRE IZVEDBE STORITEV

9. člen

Za zavarovanje dobre izvedbe se izvajalec zavezuje naročniku najpozneje v sedmih (7) delovnih dneh od podpisa pogodbe predložiti izvršnico v višini 10.000,00 EUR z DDV in datumom dospelosti izvršnice na dan podpisa te pogodbe s strani izvajalca, kot jamstvo za kvalitetno in pravočasno izvršitev pogodbenih obveznosti, z veljavnostjo najmanj do 31. 1. 2026 oz. najmanj za trideset (30) dni daljša od roka za izvedbo predmeta javnega naročila.

Finančni instrument lahko naročnik unovči v naslednjih primerih:

- v primeru izvajalčevega odstopa od pogodbe pred ali med izvedbo del po izvajalčevi odgovornosti ali
- izvajalec naročniku poda zavajajoče ali lažne informacije, podatke ali dokumente, zaradi česar mora naročnik javno naročilo razveljaviti ali modificirati, ali
- v primeru, da naročnik odstopi od pogodbe po krivdi izvajalca, ali
- v primeru nekvalitetne ali nepravočasne storitve upravljanja, ali
- izvajalec svojih obveznosti do naročnika ne izpolni skladno s pogodbo, v dogovorjeni kvaliteti in obsegu ter v skladu z dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila in ponudbeno dokumentacijo, ali
- če naročnik med izvajanjem del ugotovi, da dela dejansko izvaja subjekt, ki ni izvajalec, priglasi podizvajalec ali partner v skupnem nastopu (kadar ponudnik oddaja ponudbo v skupnem nastopu), ali
- v primeru neplačila potrjenih obveznosti izvajalca do njegovih podizvajalcev, ki jih ti izkažejo z verodostojnimi knjigovodstvenimi in drugimi listinami, ali
- če izvajalec naročniku povzroči škodo, ki je ne povrne v roku 8 dni po pozivu naročnika, ali
- za poravnavo stroškov in škode, ki bi nastala z nepravočasno ali nekvalitetno ali malomarno izvedbo storitev, ali
- če izvajalec v roku, ki ga določi naročnik, ne odpravi morebitnih pomanjkljivosti, ali
- če izvajalec ne dostavi podaljšanja veljavnosti instrumenta zavarovanja do roka, ki se opredeli v aneksu k pogodbi v primeru sporazumnega podaljšanja roka, ali,
- v primeru stečaja, likvidacijskega postopka ali drugega postopka, katerega posledica ali namen je prenehanje poslovanja izvajalca ali katerikoli drug postopek, podoben navedenim postopkom, skladno s predpisi države, v kateri ima izvajalec sedež, ali
- v vseh drugih primerih, ko izvajalec ne izpolnjuje svojih pogodbenih obveznosti.

Če se v času trajanja izvedbe pogodbe spremenijo določila te pogodbe, lahko naročnik zahteva temu ustrezno spremembo instrumenta zavarovanja.

PODIZVAJALCI

10. člen

Poleg izvajalca sodelujejo pri izvedbi del tudi naslednji podizvajalci:

1. -----, davčna številka:-----, matična št: -----, ki ga zastopa -----
-----, ki **zahteva/ne zahteva** neposrednega plačila za izvedbo -----.
Obveznosti se izvedejo v rokih in obsegu, kot je to določeno s pogodbo, sklenjeno med -----
----- v skupni vrednosti ----- EUR brez DDV.

Sestavni del te pogodbe za posameznega podizvajalca so naslednji dokumenti:

- a) kopije pogodb med izvajalcem in posameznim podizvajalcem s pogodbenim predračunom. Pogodba mora vsebovati najmanj naslednje podatke:
- osnovne podatke podizvajalca (naziv, polni naslov, matična številka, davčna številka in transakcijski račun),
 - predmet, količina, vrednost, kraj in rok izvedbe (pogodbeni predračun)
 - ter rok za izvedbo teh del.
- b) soglasje podizvajalca za neposredna plačila, v kolikor podizvajalec to zahteva.

11. člen

Izvajalec pooblašča naročnika za izvajanje neposrednih plačil podizvajalcem iz prejšnjega člena te pogodbe, ki to zahtevajo.

Na podlagi zakonske obveze naročnika, pooblastila izvajalca iz prejšnjega odstavka tega člena ter zahteve podizvajalca po neposrednih plačilih, se neposredna plačila naročnika podizvajalcu izvajajo v smislu cesijskih pogodb.

Naročnik bo svoj del obveznosti podizvajalcu plačeval v rokih in na način, ki veljajo za glavnega izvajalca.

12. člen

Izvajalec mora v primeru morebitne zamenjave podizvajalca ali sklenitve pogodbe z novim podizvajalcem, pred spremembo oz. uvedbo podizvajalca o tem pridobiti pisno privolitev naročnika. Izbrani izvajalec mora v petih (5) dneh po prejemu naročnikove privolitve naročniku predložiti:

- v primeru spremembe podizvajalca - izjavo, da je poravnal vse nesporne obveznosti prvotnemu podizvajalcu, če je bil le-ta zamenjan,
- pooblastilo za plačilo opravljenih in prevzetih del oziroma dobav neposredno novemu podizvajalcu,
- zahtevo podizvajalca za neposredna plačila, v kolikor podizvajalec to zahteva,
- kopijo pogodbe med izvajalcem in podizvajalcem s pogodbenim predračunom
Pogodba mora vsebovati najmanj naslednje podatke:
 - osnovne podatke podizvajalca (naziv, polni naslov, matična številka, davčna številka in transakcijski račun),
 - predmet, količina, vrednost, kraj in rok izvedbe (pogodbeni predračun)
 - ter rok za izvedbo teh del,
- izjavo podizvajalca o izpolnjevanju pogojev (obrazec iz razpisne dokumentacije);
- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih na dan podpisa pogodbe med izvajalcem in podizvajalcem, če tako zahteva naročnika.

Šele po prejemu dokazil, da podizvajalec izpolnjuje vse pogoje, ki so bili določeni za prvotnega podizvajalca, bo smel podizvajalec pričeti z deli, naročnik in izvajalec pa skleneta ustrezen aneks k tej pogodbi. Kjer je izpolnjevanje pogojev vezano na točno določen datum, se upošteva datum, ko je glavni izvajalec naročniku podal predlog za zamenjavo oz. uvedbo novega podizvajalca.

Vsa določila te pogodbe veljajo tudi za podizvajalce podizvajalcev.

13. člen

Izvajalec bo dela po tej pogodbi izvedel brez podizvajalcev.

14. člen

Izvajalec mora v primeru uvedbe podizvajalca ali zamenjave podizvajalca z novim podizvajalcem, pred uvedbo oz. spremembo podizvajalca o tem pridobiti pisno privolitev

naročnika. Izvajalec mora v 5 (petih) dneh po prejemu naročnikove privolitve naročniku predložiti:

- v primeru spremembe podizvajalca - izjavo, da je poravnal vse nesporne obveznosti prvotnemu podizvajalcu, če je bil le-ta zamenjan,
- pooblastilo za plačilo opravljenih in prevzetih del oziroma dobav neposredno novemu podizvajalcu,
- soglasje podizvajalca za neposredna plačila, v kolikor podizvajalec to zahteva,
- kopijo pogodbe med izvajalcem in podizvajalcem s pogodbenim predračunom
Pogodba mora vsebovati najmanj naslednje podatke:
 - osnovne podatke podizvajalca (naziv, polni naslov, matična številka, davčna številka in transakcijski račun),
 - predmet, količina, vrednost, kraj in rok izvedbe (pogodbeni predračun)
 - ter rok za izvedbo teh del,
- izjavo podizvajalca o izpolnjevanju pogojev (obrazec iz razpisne dokumentacije);
- potrdilo o plačanih davkih - na dan podpisa pogodbe med dobaviteljem in podizvajalcem, če tako zahteva naročnik.

Šele po prejemu dokazil, da podizvajalec izpolnjuje vse pogoje, ki so bili določeni za prvotnega podizvajalca, bo smel podizvajalec pričeti z deli, naročnik in izvajalec pa skleneta ustrezen aneks k tej pogodbi. Kjer je izpolnjevanje pogojev vezano na točno določen datum, se upošteva datum, ko je izvajalec naročniku podal predlog za zamenjavo oz. uvedbo novega podizvajalca.

Vsa določila te pogodbe veljajo tudi za podizvajalce podizvajalcev.

15. člen

Če neposredno plačilo podizvajalcu v sklad z 94. členom Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, Uradni list Evropske unije, št. 307/15, 337/17, Uradni list RS, št. 14/18, 69/19 - skl. US, Uradni list Evropske unije, št. 279/19, Uradni list RS, št. 49/20 - ZIUZEOP, 80/20 - ZIUOOPE, 152/20 - ZZUOOP, 175/20 - ZIUOPDVE, 15/21 - ZDUOP, 112/21 - ZNUPZ, 206/21 - ZDUPŠOP, 121/21, Uradni list Evropske unije, št. 398/21, Uradni list RS, št. 10/22, 74/22 - odl. US, 100/22 - ZNUZSZS, 141/22 - ZNUNBZ, 158/22 - ZNPOVCE, 28/23, 88/23 - ZOPNN-F, 95/23 - v nadaljevanju: ZJN-3) ni obvezno oz. ni izvedeno, bo naročnik od glavnega izvajalca zahteval, da mu najpozneje v šestdesetih (60) dneh od plačila končnega računa oz. situacije pošlje pisno izjavo in pisno izjavo podizvajalca, da je podizvajalec prejel plačilo za izvedene gradnje, storitve oz. dobavljeno blago neposredno povezano s predmetnim javnim naročilom. To velja za vse podizvajalce, ki nastopajo pri izvedbi predmeta te pogodbe in niso prejeli neposrednih plačil.

OBDOBJA POGODBE IN OBLIKOVANJE CENE

16. člen

Obdobja znotraj pogodbe:

Prvo obdobje: od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Drugo obdobje: od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

17. člen

Neto pogodbeni cena na mesec iz ponudbenega obrazca se valorizira v skladu s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/04), in sicer se kot podlaga za valorizacijo uporabi indeks cen življenjski potrebščin, ki ga uradno objavlja Statistični urad Republike Slovenije.

Znotraj posameznega obdobja je neto cena fiksna in dokončna oz. se lahko spremeni le v skladu s pogodbenimi določili.

Spremembo cen lahko predlaga vsaka pogodbeni stranka s pisnim obvestilom. O morebitni spremembi cen se sklene aneks k tej pogodbi.

POGODBENA CENA V POSAMEZNEM OBDOBJU

18. člen

V obdobju od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 (prvem pogodbenem obdobju) je cena storitve upravljanja dogovorjena in vezana po osnovni ponudbi izvajalca št. _____ z dne _____ in znaša:

1	Upravljanje stavbe in posameznih enot		
1a	Pogodbeni cena brez DDV (1 mesec)		EUR
2	Izvajanje storitev čiščenja		
2a	Pogodbeni cena brez DDV (1 mesec) za čiščenje zasedenega dela objekta (516,20 m ²) vključno s čiščenjem in urejanjem okolice		EUR
2b	Pogodbeni cena brez DDV (1 mesec) za čiščenje nezasedenega dela objekta (366,33 m ²)		EUR
3	Upravljanje in obratovanje ogrevalnega sistema		
3a	Pogodbeni cena brez DDV (1 mesec)		EUR
4	Pogodbeni cena brez DDV za 1 mesec (1a + 2a + 2b + 3a)		EUR
5	Popust _____ % (na zap. št. 4)		EUR
6	Pogodbeni cena skupaj s popustom za 1 mesec (zap. št. 4 - zap. št. 5)		EUR
7	DDV _____ % (na zap. št. 6)		EUR
8	Končni pogodbeni cena z DDV za 1 mesec (zap. št. 6 + zap. št. 7)		EUR
9	Končni pogodbeni cena skupaj z DDV za 12 mesecev (zap. št. 8 x 12)		EUR

(točka 9 z besedo: --/100 EUR)

Okvirna pogodbeni vrednost storitve upravljanja za celotno pogodbeno obdobje z DDV (zaporedni 9 iz prejšnje tabele x 2 leti) znaša: _____ EUR.

OBRAČUN STORITVE TER NAČIN PLAČILA

19. člen

Vse poslovanje se vrši v elektronski obliki - izstavitve mesečnega e-računa.

Storitev se obračuna mesečno. Izvajalec do desetega (10.) dne v mesecu izstavi mesečni e-račun za pretekli mesec. Sestavni del mesečnega e-računa je specifikacija obračuna ločeno za posamezno postavko upravljanja objekta.

Naročnik bo svoj del obveznosti plačeval tako, da bo nesporni del mesečnega e-računa plačal 30. dan od njegovega uradnega prejema oz. v skladu z določili te pogodbe.

Za datum prejema e-računa se šteje datum, ko je izvajalec e-račun pravilno in z ustreznimi prilogami oddal na UJPnet. Plačilni rok prične teči naslednji dan po prejemu e-računa.

V kolikor ima naročnik pripombe na prejeti e-račun, izvajalcu potrdi nesporni del e-računa v osmih (8) delovnih dneh od njegovega prejema, o spornem delu pa odloči najpozneje v petnajstih (15) dneh od prejema računa in o odločitvi takoj obvestiti izvajalca. Glede na končno odločitev, mora izvajalec naročniku dostaviti e-dobropis. Grajeni račun v delu, v katerem je bil ugovarjan, do rešitve ugovora ne šteje za zapadlega.

Za vse morebitne obračunane kazni po tej pogodbi, bo izvajalec naročniku izstavljal e-dobropis v skladu z določili te pogodbe.

Naročnik bo nakazal sredstva na transakcijski račun izvajalca št. _____ pri _____.

V primeru zamude plačila s strani naročnika po potrjenem in zapadlem e-računu je izvajalec upravičen do zakonsko predpisanih zamudnih obresti.

Z namenom gospodarnega ravnanja s proračunskimi sredstvi naročnik lahko, v primeru dobrega likvidnega stanja ter ob predhodnem dogovoru in izstavitvi e-dobropisa poslovnega partnerja v višini najmanj 0,5% od izstavljenega računa, izvede predčasno plačilo.

20. člen

Naročnik pričakuje, da bo imel na voljo proračunska sredstva za izpolnitev pogodbe, in sicer v vsakem proračunskem letu, do konca trajanja pogodbe, v skladu z določili razpisne dokumentacije. Izvajalec se strinja, da lahko naročnik v primeru, da ne bo imel zagotovljenih sredstev v posameznem proračunskem letu, odpove pogodbo brez odpovednega roka oz. ustrezno zmanjša obseg naročenih storitev, brez posledic za naročnika.

ZASTAVA ALI ODSTOP TERJATEV

21. člen

Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da izvajalec ne bo zastavil ali odstopil terjatve, ki jo ima do naročnika iz naslova te pogodbe, zastavnemu upniku oz. banki za najem kredita ali drugi osebi, brez izrecnega predhodnega pisnega soglasja naročnika.

Stranki soglašata, da zastava ali odstop terjatev, v nasprotju z določilom pogodbe iz prejšnjega odstavka, pomeni kršitev pogodbenih določil, zaradi česar lahko naročnik izvajalcu zaračuna pogodbeno kazen v višini 5% (pet odstotkov) od končne vrednosti pogodbenih del.

Pogodbena kazen se obračuna z e-dobropisom k prvemu naslednjemu oz. zadnjemu e-računu.

KAKOVOST STORITEV

22. člen

Izvajalec bo storitev upravljanja opravljal kvalitetno. Kontrolo kvalitete opravljenih storitev bodo s strani naročnika izvajale osebe, ki jih bo določil naročnik in bodo pristojne za urejanje pogodbenih in drugih organizacijskih medsebojnih razmerij med pogodbenima strankama.

23. člen

V primeru nekvalitetnega izvajanja storitev upravljanja je po opozorilu naročnika izvajalec dolžan takoj odpraviti ugotovljene pomanjkljivosti.

V primeru, da je storitev, ki je navedena na računu izvajalca, nekvalitetno ali delno izvedena in je to pisno dokumentirano, naročnik račun za taka dela delno ali v celoti zavrne oziroma ga poravnava le v vrednosti nespornih del.

Če se nekvalitetno ali delno izvajanje storitev upravljanja ponavlja, naročnik izvajalca najprej pisno opozori, če pa se izvedba storitev še ne popravi, lahko naročnik začne postopek za prekinitev pogodbenega razmerja.

ČAS VELJAVNOSTI POGODBE

24. člen

Pogodba je sklenjena za določen čas in sicer za čas od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025.

25. člen

Stranki lahko pogodbeni rok veljavnosti pogodbe sporazumno podaljšata samo na način in v primerih, ki jih dopušča veljavna zakonodaja.

26. člen

Nobena od pogodbenih strank ne more odstopiti od pogodbe, razen iz razlogov, predvidenih s to pogodbo. Pogodbeni stranki se strinjata, da sme v primeru kršenja pogodbenih določil, oškodovana stranka odstopiti od pogodbe.

DODATNO NAROČENE STORITVE, RACIONALIZACIJE TER POCENITVE

27. člen

V primeru spremembe števila zasedenih oz. nezasedenih posameznih stanovanjskih enot z uporabniki, se lahko cena za storitev upravljanja s stavbo in s posameznimi deli stavbe iz 19. člena, poveča ali zmanjša, vendar le v primeru, če se število zasedenih oz. nezasedenih stanovanjskih enot spreminja za več kot 5 enot.

V primeru, da se število zasedenih oz. nezasedenih posameznih stanovanjskih enot spreminja za več kot 5 enot, se cena za vsako dodatno (zasedeno) ali manj (nezasedeno) enoto (nad ali pod 5) poveča ali zmanjša za 0,5%.

28. člen

Cena storitev čiščenja se spreminja glede na zasedenost posameznega dela stavbe. V primeru, da naročnik v posameznem delu objekta namesti nove uporabnike ali v celoti izprazni posamezen del objekta, se opravi ustrezen preračun cene storitev čiščenja

zasedenega in nezasedenega dela objekta. Izhodišče za preračun je cena na 1 m² čiščenja iz 19. člena te pogodbe.

Spremembo cen lahko predlaga vsaka pogodbeni stranka s pisnim obvestilom. O spremembi cen postavk se sklone aneks k tej pogodbi.

29. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da se na predlog izvajalca ali naročnika, v smislu racionalizacije in pocenitve izvedbe pogodbenih storitev, lahko izvedba posameznih storitev spremeni.

Izvajalec bo naknadno naročene storitve, racionalizacije ali pocenitve izvršil na podlagi aneksa k tej pogodbi.

RAZVELJAVITEV POGODBE

30. člen

Pogodbeni stranki štejeta to pogodbo za razveljavljeno, brez škodnih posledic za nobeno pogodbeno stranko, v naslednjih primerih:

- če je nad izvajalcem začel stečajni postopek;
- če pride do prenosa dela dejavnosti od izvajalca na tretjo osebo, razen če naročnik izjavi, da vztraja pri pogodbi;
- če pogodbe zaradi sprememb predpisov ni več mogoče izvrševati.

ODSTOP OD POGODBE

31. člen

Če med izvajanjem pogodbe pogodbeni stranka ne spoštuje dogovorjenih pogodbenih obveznosti, jo nasprotna stranka na to opozori in ji določi primeren naknadni rok za izpolnitev njenih pogodbenih obveznosti. Če do izteka naknadnega roka pogodbeni stranka ne izpolni zahteve nasprotne pogodbene stranke znotraj pogodbenih obveznosti, lahko nasprotna pogodbeni stranka odstopi od pogodbe in zahteva povrnitev škode.

Naročnik ima pravico odstopiti od pogodbe, brez posledic za naročnika, tudi iz naslednjih razlogov na strani izvajalca:

- če izvajalec ne opravlja dejavnosti na način, v rokih in pod pogoji, ki so določeni, ali
- če izvajalec storitev ne izvaja skladno z veljavnimi predpisi in po pravilih stroke, ali
- če izvajalec ne izvaja storitev kot dober gospodar in v korist naročnika, ali
- če se izvajalcu prekine opravljanje dejavnosti s strani pristojne nadzorne institucije, ali
- če izvajalec ne upošteva in ne izvaja določil povezanih z okoljskimi zahtevami opredeljenimi v Uredbi o zelenem JN in tej pogodbi, ali
- če izvajalec krši katerokoli pogodbeno obveznost glede varovanja podatkov, ali
- v vseh primerih iz 96. člena ZJN-3, ali
- v vseh drugih primerih kršitev te pogodbe.

Naročnik lahko odstopi od te pogodbe tudi:

- če izvajalec zaposlenim po tej pogodbi, ne zagotavlja redno plačilo plače in drugih osebnih prejemkov v skladu z veljavno zakonodajo ter osnova za obračun plače ne bo temeljila najmanj na zakonsko predpisani minimalna plača. Navedeno smiselno velja tudi za osebe, ki jih bo izvajalec za izvedbo predmeta te pogodbe angažiral na drug način (npr. podjemna pogodba) ali
- v primeru prenehanja potreb po storitvah, ki so predmet te pogodbe, oz. zagotavljanja teh storitev v obliki redne zaposlite lastnega kadra.

V primeru naročnikovega odstopa od te pogodbe iz razlogov navedenih v tem in 34. členu pogodbe, izvajalec ne more uveljavljati nobenih odškodninskih zahtevkov do naročnika. V primeru neplačila s to pogodbo določenega in zapadlega pogodbenega zneska, lahko izvajalec od pogodbe odstopi potem, ko je poprej pisмено opomnil naročnika za izpolnitev njegovih zapadlih obveznosti; v tem primeru mora naročnik plačati že opravljene storitve.

Odstop od pogodbe učinkuje 30. dan, ko pogodbeni stranka s strani nasprotne stranke prejme pisno izjavo o odstopu.

32. člen

Ne glede na določila prejšnjega člena te pogodbe, ta pogodba preneha veljati, ob upoštevanju določil 41. člena te pogodbe, če je naročnik seznanjen, da je pristojni državni organ ali sodišče s pravnomočno odločitvijo ugotovilo kršitev delovne, okoljske ali socialne zakonodaje s strani izvajalca pogodbe o izvedbi javnega naročila ali njegovega podizvajalca.

IZVAJANJE NADZORA

Naročnik ima pravico, da kadarkoli preveri verodostojnost finančnih in drugih podatkov, izvajalec pa mu mora to omogočiti, prav tako pa mora izvajalec naročniku v roku, določenem v pisnem pozivu naročnika, predložiti vse podatke, potrebne za nadzor nad izvajanjem te pogodbe.

V skladu z določili te pogodbe je izvajalec dolžan naročniku brez posebnega poziva dostaviti naslednjo dokumentacijo:

- poročilo o upravljanju do 31. 3. za preteklo leto,
- predlog letnega načrta rednih vzdrževalnih del do 30. 11. za prihodnje leto,
- poročilo o stanju nepremičnin v roku 60 dni od opravljenega ogleda nepremičnin iz prejšnje alineje.

POGODBENA KAZEN, POVZROČENA ŠKODA IN DODATNI STROŠKI

33. člen

Naročnik bo izvajalcu zaračunal pogodbeno kazen v naslednjih primerih:

- če izvajalec zamuja z izvajanjem pogodbenih obveznosti, ali
- če izvajalec po svoji krivdi ne bo izvršil pogodbenih obveznosti na dogovorjen način oz. ustrezne kakovosti, ali
- za vsako dobavo/uporabo čistil/materiala, ki ne ustreza okoljskim zahtevam iz razpisne dokumentacije in te pogodbe, ali
- da izvajalec ne izpolnjuje katere koli pogodbenih obveznosti po tej pogodbi, ki ni posledica višje sile ali razlog na strani naročnika, ali
- za vsako odsotnost na objektu ter za vsako neodzivnost v času dežurstva s strani hišnika (vzdrževalca), ali
- v vseh drugih primerih, ko izvajalec ne izpolnjuje svojih pogodbenih obveznosti.

Za vsako ugotovljeno kršitev, je izvajalec naročniku dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 0,5 % skupne vrednosti pogodbe za posamezno obdobje brez DDV. Skupna pogodbeni kazen v posameznem obdobju ne more presegati 10% skupne pogodbene vrednosti za posamezno obdobje brez DDV (brez dodatnih del). Pogodbeni kazen se obračuna prvem naslednjem računu.

Pogodbeni stranki soglašata, da pravica zaračunati pogodbeno kazen iz prvega odstavka tega člena ni pogojena z nastankom škode naročniku. Povračilo tako nastale škode bo naročnik uveljavljal po splošnih načelih odškodninske odgovornosti, neodvisno od uveljavljanja pogodbene kazni iz tega člena pogodbe. Za poplačilo nastalih stroškov in škode lahko naročnik unovči finančni instrument za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti, v kolikor pa le-to ne zadostuje, mora izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov in škode v tridesetih (30) dneh od prejema pisnega zahtevka naročnika.

34. člen

V primeru, da izvajalec ne bo izvršil pogodbenih del ali pa jih bo izvršil neustrezno ali nepopolno (da bodo neuporabna oz. bodo povzročila pri naročniku dodatne stroške), jih lahko naročnik na izključno stroške izvajalca naroči pri drugem izvajalcu, v kolikor je predhodno naročnik v celoti izpolnil svoje obveznosti po tej pogodbi, pri čemer je izvajalec naročniku dolžan vrniti zneske, prejete na osnovi te pogodbe, skupaj s pripadajočimi zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dneva prejema dalje.

VAROVANJE OSEBNIH PODATKOV IN POSLOVNE SKRIVNOSTI

35. člen

Naročnik in izvajalec se pod moralno in materialno odgovornostjo zavežeta, da vsi podatki, informacije in dokumentacija, do katerih bi prišla pri izvajanju del po tej pogodbi, predstavljajo poslovno skrivnost in da jih bosta skrbno varovala v skladu s predpisi s področja varovanja poslovne skrivnosti ter da bosta dosledno spoštovala predpise o varstvu osebnih podatkov.

36. člen

Naročnik s to pogodbo pooblašča izvajalca in pri jem zaposlene osebe, da lahko v skladu z določili te pogodbe upravljajo z osebnimi in drugimi podatki najemnikov, če je to potrebno za izvajanje storitev po tej pogodbi. Naročnik odgovarja za seznanitev izvajalca s svojim pravilnikom, ki ureja postopke in ukrepe za zavarovanje osebnih podatkov, izvajalec pa se zavezuje zagotoviti, da bodo pri njem zaposlene pooblaščene osebe, ravnale z osebnimi podatki skladno z Zakonom o varovanju osebnih podatkov, Uredbo (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (v nadaljevanju Splošna uredba o varstvu podatkov) ter internimi pravilniki naročnika in izvajalca.

Če izvajalec krši določila tega ali 34. člena ali 37. člena, je odgovoren za premoženjsko ali nepremoženjsko škodo, ki zaradi njegovega ravnanja oz. opustitve nastane naročniku ali tretjim osebam. Izvajalec je odškodninsko odgovoren tudi za nepooblaščen širjenje podatkov in informacij, za katere bi mogel in moral vedeti, da so zaupni oziroma da z nepooblaščenim širjenjem takih podatkov lahko naročniku povzroči škodo.

37. člen

Naročnik po tej pogodbi – Občina Brežice (upravljavec osebnih podatkov) izvajalcu po tej pogodbi (pogodbenemu obdelovalcu osebnih podatkov), z namenom izvajanja pogodbene obdelave, po določbi 11. člena ZVOP-1, v času trajanja pogodbe omogoča dostop do naslednjih osebnih podatkov z namenom pogodbene obdelave le-teh:

- imena in priimke strank-občanov,
- stalno prebivališče oziroma naslove strank-občanov,
- enotno matično številko strank-občanov.

Izvajalec je upravičen navedene osebne podatke obdelovati le z namenom izpolnitve svojih obveznosti iz te pogodbe.

Osební podatki iz prejšnjega odstavka so del zbirke osebnih podatkov pri naročniku po tej pogodbi, ki je upravljavec osebnih podatkov.

Izvajalec se zavezuje, da bo pri pogodbeni obdelavi osebnih podatkov, s prejetimi osebnimi podatki ravnal v skladu z določili ZVOP-1 in Splošne uredbe o varstvu podatkov, predvsem, da osebnih podatkov ne bo uporabil za drugačen namen, kot je določen s to pogodbo in jih ne bo posredoval ali jih dajal na razpolago nepooblaščenim osebam.

Pogodbeni stranki se posebej dogovorita, da:

- izvajalec zagotovi zadostna jamstva za izvedbo ustreznih tehničnih, organizacijskih in drugih ukrepov na tak način, da obdelava osebnih podatkov izpolnjuje zahteve Uredbe (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES in ZVOP-1 in zagotavlja varstvo pravic posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki,
- izvajalec sprejme vse ukrepe, potrebne v skladu z 32. členom Splošne uredbe in v skladu s 24. in 25. členom ZVOP-1,
- izvajalec omogoča kasnejše ugotavljanje, kdaj so bili posamezni osebni podatki uporabljeni ali drugače obdelani in kdo je to storil,
- izvajalec zagotovi, da bodo pri njemu osebne podatke obdelovali le za to posebej pooblašчени zaposleni in da so ti zavezani k zaupnosti,
- izvajalec prevzema odgovornost za kršitev varstva osebnih podatkov, ki jih obdeluje na podlagi te pogodbe in izvirajo iz njegove sfere,
- izvajalec je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku 48 ur po seznanitvi s kršitvijo varstva osebnih podatkov, ki jih obdeluje na podlagi te pogodbe obvestiti naročnika in izvesti vse možne ukrepe za prenehanje kršitev in odpravo škodljivih posledic. Obvestilo mora vsebovati vse sestavine iz 33. člena Splošne uredbe o varstvu podatkov,
- izvajalec ne sme brez pisne privolitve naročnika posamezne dejavnosti obdelave v imenu naročnika prenesti na drugega obdelovalca; v primeru prenosa posamezne dejavnosti obdelave na drugega obdelovalca ob pisni privolitvi naročnika, veljajo za drugega obdelovalca enake obveznosti varstva podatkov, kot jih določa ta pogodba za obdelovalca; za zakonitost obdelave osebnih podatkov drugega obdelovalca je v celoti odgovoren izvajalec,
- izvajalec da naročniku na voljo vse informacije, ki so vezane na izpolnjevanje obveznosti iz tega člena.

Naročnik ima pravico, da kadarkoli preveri pri izvajalcu izpolnjevanje obveznosti po tem členu.

Izvajalec se zavezuje, da bo, k sebi prenesene osebne podatke, takoj po izpolnitvi namena te pogodbe oz. ob prenehanju pogodbe ali v primeru spora med pogodbenima strankama, nemudoma vrnil naročniku, morebitne kopije teh podatkov pa uničil ali jih – če bodo za to izpolnjeni zakonski pogoji – posredoval državnemu organu, ki je pristojen za odkrivanje ali pregon kaznivih dejanj, sodišču ali drugemu državnemu organu.

38. člen

Dokumentacija v zvezi z najemnimi razmerji ter vzdrževanjem nepremičnine po tej pogodbi je last naročnika in jo mora izvajalec hraniti v skladu z navodili naročnika, po prenehanju te pogodbe pa jo mora naročnik predati oziroma jo je obvezan naročniku v celoti ali delno kadarkoli izročiti.

PREDSTAVNIKI POGODBENIH STRANK

39. člen

Pogodbeni predstavnik naročnika je Marina Urek, tel. št. 07 620 5564, e-mail: marina.urek@brezice.si.

Pogodbeni predstavnik izvajalca je _____, GSM: _____, e-mail: _____.

Pogodbena predstavnika dajeta nasprotni pogodbeni stranki vse potrebne podatke v zvezi z izvedbo del ter sodelujeta pri reševanju vseh vprašanj, ki bi se pojavila v toku izvajanja pogodbe.

REŠEVANJE SPOROV

40. člen

Morebitne spore, ki bi nastali v zvezi z izvajanjem te pogodbe, bosta stranki skušali rešiti sporazumno. Če spornega vprašanja ne bo možno rešiti sporazumno, lahko vsaka pogodbeni stranka sproži spor pri sodišču, ki je stvarno in krajevno pristojno po sedežu naročnika.

RAZVEZNI POGOJ (67.a člen ZJN-3a)

41. člen

Naročnik bo po izteku vsakih šest mesecev od sklenitve te pogodbe preveril ali je na dan tega preverjanja pri izvajalcu ali podizvajalcu izpolnjena ena ali več naslednjih okoliščin:

1. da izvajalec ali njegov podizvajalec ne izpolnjuje obveznih dajatev in drugih denarnih nedavčnih obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki jih pobira davčni organ v skladu s predpisi države, v kateri ima sedež, ali predpisi države naročnika, če vrednost teh neplačanih zapadlih obveznosti na dan preverjanja znaša 50,00 eurov ali več. Šteje se, da izvajalec ali njegov podizvajalec ne izpolnjuje obveznosti iz prejšnjega stavka tudi, če na dan preverjanja ni imel predloženih vseh obračunov davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne preverjanja;
2. da je izvajalec ali njegov podizvajalec izločen iz postopkov oddaje javnih naročil zaradi uvrstitve v evidenco gospodarskih subjektov z negativnimi referencami;
3. da je v zadnjih treh letih pred dnevom preverjanja pristojni organ Republike Slovenije ali druge države članice ali tretje države pri izvajalcu ali njegovemu podizvajalcu 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,za kateri mu je bila s pravnomočno odločitvijo ali več pravnomočnimi odločitvami izrečena globa za prekršek.

Če je izvajalec ali njegov podizvajalec pravna oseba, s sedežem v drugi državi članici ali tretji državi mora izvajalec zase in za svojega podizvajalca v roku petih dni po poteku vsakih šest mesecev od sklenitve pogodbe kot dokazilo, da nista izpolnjena razloga iz 1. in 3. točke prejšnjega odstavka, naročniku posredovati potrdilo, ki ga izda pristojni organ v drugi državi članici ali tretji državi. V primeru, da izvajalec ne dostavi dokazil v roku petih dni po poteku vsakih šest mesecev od sklenitve pogodbe, se šteje, da so izpolnjene okoliščine iz prejšnjega odstavka tega člena.

42. člen

V primeru ugotovljene izpolnitve okoliščine iz prvega odstavka prejšnjega člena bo naročnik v roku petih dni o tem obvestil izvajalca in takoj, vendar najkasneje 30 (trideset) dni od poteka roka za preverjanje iz prvega odstavka prejšnjega člena, začel nov postopek javnega naročanja.

V primeru izpolnitve okoliščine iz prvega odstavka prejšnjega člena pri nominiranih podizvajalcih, lahko izvajalec v roku 10 (desetih) dni po prejemu obvestila iz prejšnjega odstavka zamenja podizvajalca v skladu s 94. členom ZJN-3 in določili te pogodbe, pod pogojem, da ta zamenjava ne predstavlja bistvene spremembe pogodbe. V kolikor izvajalec v prej navedenem roku ne predlaga novega podizvajalca ali če naročnik v skladu s 94. členom ZJN-3 pravočasno predlaganega novega podizvajalca zavrne, bo naročnik takoj, vendar najkasneje 45 (petinštirideset) dni od poteka roka za preverjanje iz prvega odstavka prejšnjega člena začel nov postopek javnega naročila.

Ne glede na določila 26. in tega člena pogodbe, lahko izvajalec naročniku, v kolikor bo izvajalec ali njegov podizvajalec v položaju iz alineje c) prvega odstavka 25. člena, v skladu s Sklepom Ustavnega sodišča RS št. U-I-180/19-17 in ob smiselni uporabi devetega odstavka 75. člena ZJN-3 predložil dokazila, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko izvajalec oz. podizvajalec dokažeta svojo zanesljivost kljub obstoju razlogov za izključitev.

43. člen

Ta pogodba je sklenjena pod razveznim pogojem, ki se, v primeru izpolnitve okoliščin iz prvega odstavka 41. člena te pogodbe ter ob upoštevanju prejšnjega člena, uresniči z dnem sklenitve nove pogodbe o izvedbi javnega naročila za predmetno naročilo. O datumu sklenitve nove pogodbe bo naročnik obvestil izvajalca.

KONČNE DOLOČBE

44. člen

Vsaka sprememba pogodbene obveznosti po tej pogodbi, mora biti narejena v obliki aneksa k tej pogodbi, podpišeta pa ga obe pogodbeni stranki

Morebitne pogodbene kazni iz te pogodbe se ne izključujejo.

45. člen

Pravice in obveznosti pogodbenih strank po tej pogodbi se presojujejo v skladu s to pogodbo in razpisno dokumentacijo. Za vse zadeve, za kateri se stranki nista izrecno dogovorili, oziroma ne izhajajo iz razpisne dokumentacije, veljajo določila Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 - uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18).

46. člen

Pogodba je sklenjena in postane veljavna, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki in ko naročnik prejme zahtevano finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Ta pogodba v celoti zavezuje tudi morebitne vsakokratne pravne naslednike vsake od pogodbenih strank, kar velja zlasti tudi v primeru organizacijsko – statusnih ter lastninskih sprememb.

Določila te pogodbe so nična, v kolikor se ugotovi, da je pri pogodbi kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za: pridobitev posla, sklenitev

posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

47. člen

Ta pogodba je sestavljena in podpisana v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme naročnik tri (3) izvode, izvajalec pa en (1) izvod.

Datum: _____

Datum: _____
Zadeva: _____

IZVAJALEC:

Direktor/ica:

NAROČNIK:
OBČINA BREŽICE
Župan:
Ivan Molan
