Naziv pravne osebe:	Nepremičnine Celje d.o.o.
Naslov pravne osebe:	Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje
Matična številka:	1468952000
Zakoniti zastopnik/funkcija:	Primož Brvar/direktor
Naziv pravne osebe v tekstu besedila:	naročnik

in

Naziv pravne osebe:	
Naslov pravne osebe:	
Matična številka:	
Zakoniti zastopnik/funkcija:	
Naziv pravne osebe v tekstu besedila:	izvajalec

skleneta

Okvirni sporazum št. 2025-0046 za prenovo 40 kopalnic za potrebe družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2026

Uvodne določbe

1. člen

(1) Na podlagi izvedenega postopka javnega naročila v skladu z Zakonom o javnem naročanju ZJN-3, z vsemi spremembami in dopolnitvami (v nadaljevanju ZJN-3), evidenčne oznake javnega naročila _____, objavljenega na Portalu javnih naročil RS dne _____ in pravnomočne odločitve o oddaji javnega naročila št. _____, z dne _____, se stranki okvirnega sporazuma dogovorita o medsebojnih pravicah, obveznostih in dolžnostih v okvirnem sporazumu za prenovo 40 kopalnic za potrebe naročnika v letu 2026.

(2) Naročnik in izvajalec obveznosti dogovorita kot okvirni sporazum naročnika z enim samim gospodarskim subjektom, skladno z 48. členom, točko (6) ZJN – 3.

(3) Sestavni del okvirnega sporazuma je:
- ponudba izvajalca številka _____ z dne _____,
- dokumentacija v zvezi z oddajo javnega naročila številka _____ in
- posamezni elementi, kot so cena, rok izvedbe, potrjeni proizvodi in dodatne tehnične zahteve, ki jih naročnik in izvajalec dogovorita pri prenovi posamezne kopalnice.

(4) Naročnik je lastnik stanovanj ter po medsebojnih pogodbah gospodari s stanovanji Mestne občine Celje ter Občine Štore v katerih se izvaja predmet javnega naročila. Stanovanja so praviloma zasedena z najemniki naročnika.

(5) Pravno podlago okvirnega sporazuma določajo predpisi veljavne zakonodaje v Republiki Sloveniji.

(6) Naročnik in izvajalec se obvezujeta glede na predmet in trajanje okvirnega sporazuma izpolnjevati in upoštevati tudi vse morebitne spremembe veljavne zakonodaje od dneva uveljavitve sprememb z objavo v Uradnem listu Republike Slovenije.

Predmet okvirnega sporazuma

2. člen

(1) Predmet okvirnega sporazuma je prenova kopalnic v zasedenih stanovanjih družbe Nepremičnine Celje d.o.o. ter v stanovanjih, s katerimi naročnik gospodari po medsebojnih pogodbah z Mestno občino Celje in Občino Štore. Prenova kopalnic vključuje naslednja gradbena, obrtniška in instalacijska dela: rušitve in odstranitve, zidarska dela – zidanje, ometi, površinske obdelave in vzidave, plavajoče pode, vezne estrihe, izravnalne sloje, ločilne sloje in izolacije pod plavajočimi podi, zaščito pred širjenjem vlage, keramičarska dela, suhomontažna dela – pregradne stene, spuščeni stropovi, obloge sten in stropov, stavbno pohištvo – notranja lesena vrata, slikopleskarska dela, strojne instalacije – interne vodovodne in odtočne instalacije, sanitarno opremo, radiatorsko ogrevanje in jakotočne elektroinstalacije.

(2) Predmet naročila v času trajanja okvirnega sporazuma iz tretjega (3) člena tega okvirnega sporazuma zajema prenovo 40 kopalnic v zasedenih stanovanjih v letu 2026.

(3) Kraj izvajanja predmeta naročila: SI034 – Savinjska statistična regija: Mestna občina Celje in Občina Štore.

(4) CPV koda predmeta naročila – 45000000 Gradbena dela, 45400000 Zaključna gradbena dela.

Veljavnost okvirnega sporazuma

3. člen

(1) Okvirni sporazum je sklenjen z dnem podpisa obeh strank okvirnega sporazuma, uporablja pa se do izpolnitve vseh obveznosti po tem okvirnem sporazumu.

Cena

4. člen

(1) Izvajalec je podal cene na enoto za posamezne postavke v Popisu del s predizmerami, ki predstavlja obvezni sestavni del ponudbe iz prvega (1) člena, tretje (3) točke tega okvirnega sporazuma.

(2) Cene na enoto določajo vrednost prenove posamezne kopalnice, skladno s potrjenim predlogom obračuna del za posamezno kopalnico in vnesenimi dejanskimi količinami izvedenih del.

(3) Cene na enoto so fiksne in nespremenljive.

(4) V cenah na enoto so zajeti vsi stroški, ki jih opredeljujejo Splošni pogoji izvedbe naročil in Popis del s predizmerami, ki so sestavni del dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila iz (1) člena, tretje (3) točke tega okvirnega sporazuma.

(5) Izvajalec se obvezuje izvesti tudi morebitna nepredvidena ali/in dodatna dela po cenah na enoto in na enakih kalkulativnih osnovah, kot so opredeljene v Popisu del s predizmerami.

5. člen

(1) Cene na enoto ne vsebujejo DDV.

(2) Obračun davka za naročnika se izvede po 76.a členu ZDDV – 1 (obrnjena davčna obveznost).

Obračun in plačilo izvedenih del

6. člen

(1) Izvajalec bo zaračunaval izvedena dela z ločenimi računi za vsako posamezno prenovo kopalnice.

(2) Račun lahko izvajalec izstavi po opravljeni gradnji.

(3) Datum izstavitve računa mora biti dan opravljene gradnje, na naslov naročnika mora prispeti najkasneje peti delovni dan po tem dnevu.

(4) Na vsakem računu mora biti naveden: sklic na oznako tega okvirnega sporazuma, sklic na številko posamezne naročilnice za prenove kopalnice, naslov in številka stanovanja, kjer so bila dela opravljena. Računu mora biti priložena kompletna obračunska specifikacija izvedenih del z opisi in cenami na enoto kot v Popisu del s predizmerami, ki je sestavni del razpisne dokumentacije ter na dogovorjen način prikazan obračun razlike v ceni.

(5) Naročnik si pridržuje pravico, da v času trajanja okvirnega sporazuma poda dodatne zahteve za vsebino in priloge računa.

(6) Izvajalec bo izstavil račune izključno v elektronski obliki na e-poštni naslov racuni.nepremicnine@celje.si. Sprejeti bodo računi v formatu eSlog 2.0 s prilogami. Vsak

račun na elektronski poštni naslov mora biti poslan ločeno, en račun v enem elektronskem sporočilu skupaj s prilogami.

(7) Za zamudo pri plačilu bo naročnik plačal zamudne obresti, skladno z Obligacijskim zakonikom.

(8) Stranke se sporazumejo, da izvajalec ne sme prenesti katerihkoli denarnih terjatev, ki bodo nastale na podlagi tega okvirnega sporazuma na tretjo osebo. Izvajalec se zavezuje, da bo prepoved prenosa terjatev dogovoril tudi v pravnih poslih s podizvajalci, ki bodo izvajali dela po tem okvirnem sporazumu.

(9) Naročnik bo prejete račune v nesporni višini plačal v 30 dneh od dneva izstavitve, v primeru neupoštevanja navedenih datumov izstavitve računa iz tretje (3) točke tega člena pa v 30 dneh od prejema le-tega.

(10) V primeru morebitnega ugovora na višino računa mora naročnik najkasneje v 8 dneh od prejema računa izvajalcu poslati obrazložen ugovor ter izračunan nesporni del višine računa, ki gre v izplačilo, izvajalec pa mora najkasneje v 8 delovnih dneh od prejema ugovora na naslov naročnikov dostaviti dobropis za razliko med izstavljeno in nesporno višino računa ali predložiti pojasnila na ugovor.

(11) V kolikor naročnik v prej navedenem roku ne ugovarja višini računa se šteje, da je le-ta v celoti nesporna.

(12) V kolikor izvajalec v prej navedenih rokih v primeru ugovora naročniku ne dostavi dobropisov ali utemelji in predloži pojasnila, lahko naročnik do dostave le-teh zadrži plačilo nespornega dela tega računa.

Oddaja naročil za prenovo posameznih kopalnic

7. člen

(1) Naročnik bo izvajalcu naročila za prenovo posameznih kopalnic posredoval sukcesivno in v skladu z določili, opredeljenimi v tem okvirnem sporazumu.

(2) Načrtovano časovno strukturo in roke prenov kopalnic določa dokument Časovni potek, ki je sestavni del tega okvirnega sporazuma. Za naročnika ni obvezno, da naroči vse kopalnice iz lota 1. Naročilo bo izvedeno v kolikor se pri naročniku pojavi nujna potreba za prenovo.

(3) Naročnik vsako prenovo kopalnice posebej naroči z izdano naročilnico.

(4) Vsaka naročilnica vsebuje naslednje podatke: (i) točen naslov in oznako stanovanja; (ii) ime in priimek najemnika ali najemnice; (iii) kontaktni telefon najemnika ali najemnice, kadar naročnik razpolaga s tem podatkom; (iv) naziv in kontaktni podatki upravnika, kjer stavba ima

upravnika; (v) podatek o odločitvi najemnika o bivanju v času prenove; kadar naročnik z njim razpolaga, (vi) hišni red za stavbo, kadar naročnik z njim razpolaga (v kolikor ga naročnik ne predloži, izvajalec ravna v skladu z določili Splošnih pogojev izvedbe naročil);(vii) načrt ali skico predvidene ureditve sanitarnih prostorov po prenovi z vsemi potrebnimi pojasnili o obsegu del; (ix) podatek o št. parcele in katastrski občini objekta, kjer se nahaja stanovanje s kopalnico – za izpolnitev evidenčnega lista o ravnanju z odpadki; (x) obvestilo s kontaktnimi podatki, elektronska pošta in mobilni telefon, o odgovorni osebi naročnika za vsako posamezno prenovo kopalnice.

(5) S tem, ko naročnik na elektronski poštni naslov (e-pošto) izvajalca:

Elektronska pošta izvajalca:	

pošlje v skladu s točko štiri (4) tega člena izpolnjeno naročilnico, se šteje, da je izvajalec uveden v delo za prenovo te posamezne kopalnice.

(6) Po prejemu podatkov iz četrte (4) in na način iz pete (5) točke tega člena, je izvajalec dolžan:

- opraviti ogled kopalnice in izmere;
- opraviti predhodni pregled električnih in strojnih instalacij v celem stanovanju in glede na ugotovitve seznaniti najemnika z morebitnimi nepooblaščenimi posegi na instalacijah;
- dogovoriti termin izvedbe del z najemnikom ter
- zabeležiti morebitne druge ugotovitve, potrebne za prenovo kopalnice.

(7) Po izvedenih delih iz predhodne točke tega člena, izvajalec naročniku dostavi izključno v elektronski obliki:

- podpisan zapisnik o dogovorjenih terminih izvedbe del z najemnikom;
- obvestilo o ugotovitvah na predhodnem pregledu električnih in strojnih instalacij in v kolikor je potrebno, podpisana seznanitev najemnika z nepooblaščenimi posegi na instalacijah in

(8) Izvajalec bo podatke iz predhodne točke tega člena posredoval izključno na elektronski poštni naslov (e-pošto) odgovorne osebe naročnika, ki je imenovana na vsaki posamezni naročilnici.

(9) Odgovorna oseba naročnika bo na elektronski naslov iz šeste (5) točke potrdila ali zahtevala dopolnitve in pojasnila na predloženo dokumentacijo iz sedme (7) točke tega člena v roku treh (3) delovnih dni.

(10) Ko so dokončana vsa dela po posameznem naročilu prenove kopalnice in izvajalec vzpostavi prvotno stanje in očisti neposredno okolico lokacije opravljanja del ter odpravi ali plača morebitno povzročeno škodo na skupnih delih stavbe, lastnini najemnikov, uporabnikov

objekta in mimoidočih, izvajalec pisno pozove naročnika na pregled izvršenih del, ki sta ga dolžna opraviti v roku 3 delovnih dni od prejema poziva na pregled. Na tem pregledu se zapisniško ugotovi kakovost izvedenih del, stanje skupnih delov stavbe ter dostopov, stanje dokumentacije ter morebitne pomanjkljivosti ali drugo, pomembno za izpolnitev izvajalčeve obveznosti po posameznem naročilu kopalnice.

(11) Po odpravi vseh morebitno ugotovljenih pomanjkljivosti in dostavi kompletne dokumentacije se po pooblaščenih osebah za izvajanje okvirnega sporazuma, s strani naročnika imenovana odgovorna oseba, opravi »sprejem in izročitev«, o čemer se vodi zapisnik.

(12) Sočasno s sprejemom in izročitvijo izvajalec ter naročnik opravita končni obračun, v katerem dokončno razrešita vse medsebojne obveznosti v zvezi s posameznim naročilom kopalnice. S sprejemom in izročitvijo se šteje, da je gradnja opravljena.

(13) Druga določila v postopku prenove kopalnic:
- ogledi, predhodni pregledi, meritve, preizkusi, nastavitve in dela v stanovanjih se lahko izvajajo izključno ob delovnih dneh.

Podaljševanje rokov

8. člen

(1) Izvajalec ima pravico do podaljšanja rokov v naslednjih primerih:
- dogodki kot so posledica višje sile ali ukrepov upravnih organov,
- v primeru ovir s strani najemnikov, upravnikov ali etažnih lastnikov v stavbah, če temu ni razlog ravnanje izvajalca;
- v primeru procesnih in poslovnih težav na strani naročnika in
- če ni bilo vnaprej poznano, da izvajalec nima dostopa do električne energije in/ali, vode in zaradi tega ni možna izvedba del.

(2) Izvajalec mora zahtevati podaljšanje roka v pisni obliki (z utemeljeno obrazložitvijo) najkasneje v treh dneh, ko izve ali bi moral izvedeti za vzrok, zaradi katerega se rok lahko podaljša. Sprememba roka dokončanja del mora biti dogovorjena v pisni obliki.

(3) V nobenem od opisanih primerov v točki (1) tega člena pa ni dopustno, da se podaljšuje trajanje izvedbe del v sami kopalnici in stanovanju tako, da se najemniku in uporabnikom stanovanja podaljšuje obdobje, v katerem imajo zaradi prenove oteženo bivanje in uporabo stanovanja.

Skrbniki okvirnega sporazuma

9. člen

(1) Pooblaščena oseba naročnika za izvajanje tega okvirnega sporazuma:

(2) Naročnikov skrbnik vsakokratnega naročila prenove kopalnice bo določen na vsaki naročilnici iz (9) točke sedmega (7) člena tega okvirnega sporazuma.

(3) Pooblaščena/e oseba/e izvajalca za izvajanje tega okvirnega sporazuma je/so:

Predčasna odpoved okvirnega sporazuma

10. člen

(1) Naročnik lahko okvirni sporazum predčasno odpove iz sledečih razlogov:
- izvajalec ne predloži naročniku dokazila o zavarovanju v rokih in zahtevah, kot je opredeljeno v 11. členu tega okvirnega sporazuma,
- zamenjava ali nepriglasitev podizvajalca v nasprotju z določili tega okvirnega sporazuma,
- neutemeljene zavrnitve naročila prenove posamezne kopalnice,
- odstopanja od naročenega načina izvedbe ali neupoštevanje zahtev iz Splošnih pogojev izvedbe naročil ali nekvalitetno oz. nepravilno opravljena gradnja,
- trikratna neupravičena izvajalčeva zamuda zahtevanega roka izvedbe del,
- v primeru neupravičene zamude izvajalca zahtevanega roka izvedbe del za posamezno skupno petih kopalnic za več kot 30 dni,
- v primeru, da se za več kot 3 dni podaljša trajanje izvedbe del v sami kopalnici in stanovanju tako, da se najemniku in uporabnikom stanovanja podaljšuje obdobje, v katerem imajo zaradi prenove oteženo bivanje in uporabo stanovanja,
- ravnanje izvajalca, ki pomeni ogrožanje varnosti svojih zaposlenih, uporabnikov stanovanj ali mimoidočih,
- posegi izvajalca v nosilne konstrukcije stavb brez predhodno pridobljenega gradbenega dovoljenja ali v nasprotju z njim, kadar je gradbeno dovoljenje pridobljeno,
- opustitev izvedbe posameznega elementa, specificiranega v naročilu posamezne kopalnice, brez predhodne pisne odobritve predstavnika naročnika,
- če naročnik izvede novo javno naročilo z istovrstnega področja, ali organ, pooblaščen za izvedbo skupnega javnega naročila za to področje, izvede javni razpis, ki je po veljavni zakonodaji obvezujoč za naročnika,

- naročnik v posameznem proračunskem letu v ta namen zaradi poslovnih razlogov nima več zagotovljenih sredstev,
- kadar izvajalec v specifikaciji obračuna del namerno vnese večje količine od dejanskih,
- kadar izvajalec v specifikaciji obračuna del namerno vnese postavke in količine, ki za prenovo posamezne kopalnice niso potrebne in
- kadar izvajalec zamudi v šestem (6) členu tega okvirnega sporazuma določene roke izstavitve in dostave računov in s tem naročnika spravi v prekršek pri oddaji obračunov DDV.

(2) V primerih kršitev s strani izvajalca, kjer še niso nastale nepopravljive posledice, mora naročnik pred odpovedjo pisno pozvati izvajalca k odpravi kršitve tega okvirnega sporazuma. V kolikor izvajalec kršitve ne odpravi v pozivu določenem in primernem roku, lahko naročnik predčasno odpove ta sporazum.

(3) V primeru ponovitve kršitev iz prve (1) točke tega člena, ko je izvajalec kršitev odpravil skladno s pozivom iz predhodne točke tega člena, lahko naročnik sporazum odpove brez predhodnega poziva izvajalcu.

(4) V primeru kršitev, kjer so nastala nepopravljive posledice s strani izvajalca lahko naročnik odpove ta sporazum brez predhodnega poziva.

(5) Okvirni sporazum preneha veljati v roku 8 dni od vročitve odpovedi izvajalcu.

(6) Odpoved okvirnega sporazuma ne vpliva na že oddana naročila za prenovo posameznih kopalnic, v kolikor niso le-ta razlog za odpoved okvirnega sporazuma.

Zavarovanje

11. člen

(1) Izvajalec je naročniku in tretjim osebam odgovoren za vso morebitno povzročeno škodo, ki pri izvajanju tega sporazuma nastane po njegovi krivdi.

(2) Izvajalec mora v skladu s 16. členom in točko tri (3) Gradbenega zakona (GZ-1) imeti sklenjeno zavarovanje odgovornosti za škodo.

(3) Obdobje jamčenja iz zavarovanja mora biti ves čas veljavnosti tega okvirnega sporazuma. V kolikor izvajalcu zavarovanje preneha in ne izpolnjuje pogojev iz tega člena, je odgovoren za vso nastalo škodo, ki bi morebiti nastala naročniku kot posledica neizpolnjevanja zahteve iz tega člena.

Zeleno javno naročanje

12. člen

(1) Naročnik je zahteve o zelenem javnem naročanju opredelil v Splošnih pogojih izvedbe naročila.

Ravnanje z odpadki in naročilo za prevzem gradbenih odpadkov

13. člen

(1) Izvajalec mora ves čas trajanja tega okvirnega sporazuma za vsako posamezno naročilo z odpadki in odpadno embalažo ravnati v skladu z veljavnimi predpisi s tega področja.

(2) V skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih za investicijsko vzdrževalna dela po tem sporazumu ni potrebno izdelati Načrta gospodarjenja z odpadki.

(3) Naročnik je podrobne zahteve na področju ravnanja z odpadki opredelil v Splošnih pogojih izvedbe naročila.

(4) Naročnik kot investitor in povzročitelj gradbenih odpadkov za vsa posamezna naročila prenove kopalnic po tem okvirnem sporazumu pooblašča izvajalca, da v njegovem imenu oddaja gradbene odpadke zbiralcu ali obdelovalcu gradbenih odpadkov in ob oddaji vsake pošiljke izpolni evidenčni list v skladu z veljavnimi predpisi ter ga priloži dokumentaciji v skladu z zahtevami iz tega okvirnega sporazuma.

(5) Na evidenčnih listih o ravnanju z odpadki mora biti vedno kot pošiljatelj naveden naročnik po tem okvirnem sporazumu, na mestu »opombe pošiljatelja« navedena vsakokratna številka in naslov stanovanja in kot kraj oddaje navedena vsakokratna št. parcele in katastrske občine objekta, kjer se nahaja stanovanje s kopalnico.

Zagotavljanje varnosti in zdravja na deloviščih

14. člen

(1) Izvajalec mora opremiti in zavarovati delovišče ter izvajati vse potrebne ukrepe za zagotovitev varnosti in zdravja v skladu z veljavnimi predpisi.

(2) Za vzdrževalna dela po tem sporazumu praviloma ni potrebno izdelati varnostnega načrta in imenovati koordinatorja za varnost in zdravje. V primerih, ko je to potrebno zaradi narave ali obsega prevzetega dela, bo za to poskrbel naročnik. V primerih, kjer je potrebno varnostni načrt izdelati zaradi izvajalčevih podizvajalcev, mora zanj poskrbeti izvajalec.

(3) Izvajalec je dolžan obvestiti najemnika o vseh elementih, ki se nanašajo na zagotavljanje varnosti na delovišču.

Zavarovanje dobre izvedbe obveznosti iz okvirnega sporazuma

15. člen

(1) Finančno zavarovanje za dobro izvedbo obveznosti iz okvirnega sporazuma je namenjeno zavarovanju kršitev pogodbenih obveznosti v času trajanja izvedbenih del po okvirnem sporazumu.

(2) Izvajalec mora v roku petih (5) dni po podpisu okvirnega sporazuma naročniku predložiti dve (2) bianko menici z nepreklicnim pooblastilom za izpolnitev in klavzulo brez protesta kot finančno zavarovanje za dobro izvedbo obveznosti iz okvirnega sporazuma.

(3) Izvajalec je poleg menic iz predhodne točke tega člena predloži tudi dva (2) izvoda menične izjave, skladne z vzorcem iz dokumentacije v zvezi z oddajo javnega naročila, ki je datirana, podpisana in žigosana.

(4) Finančno zavarovanje za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti lahko naročnik unovči pod naslednjimi pogoji:

- če izvajalec svojih obveznosti do naročnika ne izpolni skladno s pogodbo, v dogovorjeni kvaliteti, obsegu in roku ter v skladu z dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila in ponudbeno dokumentacijo,
- če izvajalec po svoji krivdi odstopi od pogodbe,
- če naročnik po krivdi izvajalca odstopi od pogodbe,
- če naročnik med izvajanjem del ugotovi, da dela dejansko izvaja subjekt, ki ni izvajalec, priglašeni podizvajalec ali partner v skupnem nastopu,
- če izvajalec naročniku ali najemniku ali drugim prizadetim s prenovo posamezne kopalnice povzroči škodo, ki je ne odpravi ali povrne v roku 8 dni po pozivu naročnika,
- če izvajalec naročniku poda zavajajoče ali lažne informacije, podatke ali dokumente, zaradi česar mora naročnik javno naročilo razveljaviti ali modificirati,
- če izvajalec v roku, ki ga določi naročnik, ne odpravi morebitnih pomanjkljivosti,
- ob ugotovitvi, da je izvajalec v specifikacije obračuna del namerno vnašal večje količine od dejanskih pri prenovah posamezne kopalnice in
- ob ugotovitvi, da je izvajalec v specifikaciji obračuna del namerno vnašal postavke in količine, ki za prenovo posamezne kopalnice niso potrebne.

(5) Višina finančnega zavarovanja za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti: 10 odstotkov od potrjene obračunske vrednosti z DDV za posamezno kopalnico, ki predstavlja razlog za unovčenje finančnega zavarovanja.

(6) Trajanje finančnega zavarovanja za dobro izvedbo obveznosti iz okvirnega sporazuma je 30 dni od izpolnitev vseh obveznosti iz zadevnega okvirnega sporazuma.

(7) Naročnik se zavezuje vrniti neizpolnjene bianco menice v roku osem (8) dni po izpolnjenih vseh obveznostih iz zadevnega okvirnega sporazuma.

Poslovna skrivnost in varovanje osebnih podatkov

16. člen

(1) Stranki okvirnega sporazuma sta sporazumni, da vsi podatki, do katerih bi prišli z izvedbo tega okvirnega sporazuma, predstavljajo poslovno skrivnost in se zavezujeta, da bosta vse podatke skrbno varovali in jih uporabljali izključno v zvezi z izvedbo tega okvirnega sporazuma.

(2) Izvajalec se zavezuje, da bo spoštoval vsa določila, ki jih zakonodaja nalaga na področju varovanja osebnih podatkov. Izvajalec mora v svojih poslovnih procesih zagotoviti, da bo osebne podatke, ki jih predloži naročnik, varoval skladno z aktualno zakonodajo na področju varovanja osebnih podatkov.

Obveznosti naročnika

17. člen

Naročnik se obvezuje, da bo:

- izvajalcu v skladu z določili sedmega (7) člena te pogodbe naročal posamezne prenove kopalnic,
- izvajalcu v okviru svojih zmožnosti in pristojnosti zagotovil čim manj ovirano izvedbo del;
- sodeloval z izvajalcem z namenom, da bo realiziral naročilo v skladu z zahtevami;
- obveščal izvajalca o vseh spremembah in novo nastalih situacijah, ki bi lahko vplivale na realizacijo posameznega naročila ali celotnega okvirnega sporazuma;
- plačal dogovorjeni pogodbeni znesek v rokih in na način, dogovorjen s tem okvirnim sporazumom in
- urejal vsa neskladja z izvajalcem z ustrezno poslovno korespondenco.

Obveznosti izvajalca

18. člen

Izvajalec se obvezuje:

- izvajati dela gospodarno in v korist naročnika, v skladu z veljavnimi predpisi, po pravilih stroke ter v skladu s specifikacijami in drugimi zahtevami naročnika,
- med izvedbo del omogočil nadzor s strani osebja ali pooblaščencev naročnika,

- pravočasno najaviti ter uskladiti svoje ravnanje in nameravane posege z najemniki stanovanj (pri delih v zasedenih stanovanjih), upravnikom in prizadetimi etažnimi lastniki v stavbah, kjer se dela izvajajo,
- pred pričetkom del naročnika opozoriti na morebitne pomanjkljivosti ali nejasnosti v specifikaciji naročnika ter v zvezi s tem od njega zahtevati pisna navodila;
- med izvedbo brez odlašanja obvestiti naročnika o vseh okoliščinah, ki vplivajo na izpolnitev naročila,
- ravnati v skladu s predpisi o varnosti zdravju pri delu ter o tem voditi predpisano dokumentacijo,
- naročniku pred nabavo in vgradnjo predložiti vsa zahtevana dokazila o gradbenih in drugih proizvodih,
- zagotoviti, da bodo upoštevane vse zahteve iz dokumentacije v zvezi z javnim naročilom ter dokumentacije, ki je sestavni del te pogodbe,
- ravnati v skladu s predpisi o ravnanju z odpadki in odpadno embalažo ter o tem voditi predpisano dokumentacijo;
- med izvajanjem del dnevno skrbeti za čistočo stanovanj in skupnih delov stavb, v katerih se dela izvajajo;
- po dokončanju del in pred primopredajo v neposredni okolici (stanovanje, skupni deli stavb, dostopi,...) vzpostaviti prvotno stanje ter odpraviti ali poravnati vso morebitno povzročeno škodo na okolici, lastnini najemnikov, uporabnikov stavbe in mimoidočih in
- pri primopredaji naročniku predati vsakokrat zahtevano dokumentacijo o vgrajenih proizvodih in opravljenih delih.

Pogodbena kazen

19. člen

(1) Naročnik in izvajalec soglašata, da ima naročnik pravico zaračunati pogodbeno kazen ob vsaki neupravičeni prekoračitvi roka za izvedbo posameznega naročila lota prenove kopalnic in da ta pravica ni pogojena z nastankom škode naročniku. Povračilo morebitne nastale škode bo naročnik uveljavil po splošnih načelih odškodninske odgovornosti.

(2) Za vsak zamujeni dan roka za izvedbo posameznega naročila lota prenove kopalnice znaša pogodbena kazen 5 ‰ (pet promilov) od končne obračunske vrednosti naročila brez DDV za posamezen lot, vendar ne več kot 5 % (pet odstotkov) od končne obračunske vrednosti naročila celotnega lota brez DDV za posamezno kopalnico.

(3) Izvajalec s podpisom tega okvirnega sporazuma vnaprej dovoljuje naročniku, da morebitne zaračunane pogodbene kazni in povračila povzročene škode naročnik pobota s katerimikoli svojimi obveznostmi do izvajalca.

Garancijske izjave, garancijski rok in odprava napak

20. člen

(1) Izvajalec jamči za izvedena dela, za vgrajene proizvode, opremo in naprave še 2 leti od dneva sprejema in izročitve vsakega posameznega naročila.

(2) V primeru predložitve pravilnih in veljavnih garancijskih listin za vgrajeno opremo in naprave, zanje velja jamstvo v skladu s pogoji in v rokih, kot so navedeni na garancijskih izjavah za to opremo in naprave.

(3) Naročnik bo sprejel garancijske listine samo v primeru, ko bodo izpolnjeni naslednji pogoji:
- da za izpolnitev garancije jamči proizvajalec,
- na garancijski listini mora biti jasno naveden tip vgrajenega proizvoda, datum pričetka in trajanje obdobja jamčenja,
- na garancijski listini morajo biti s strani proizvajalca ali njegovega pooblaščenca izpolnjene vse rubrike, ki so zahtevane za uveljavljanje garancije,
- v kolikor je predložitev računa pogoj za uveljavljanje garancije, mora biti le-ta priložen,
- iz garancijske listine ali spremljajoče dokumentacije mora biti jasno razvidno, da gre za gradbeni proizvod vgrajen v konkretnem naročilu,
- če je pričetek obdobja jamčenja vezan na datum nakupa proizvoda, ta datum ne sme biti starejši kot datum pričetka izvedbe del za posamezno kopalnico po postopkih, ki jih določa ta okvirni sporazum in
- v kolikor so za veljavnost garancije postavljeni razni pogoji, vezani na dobavo in vgradnjo proizvoda (npr. da mora proizvod vgraditi pooblaščen izvajalec ali/in da mora zagon opraviti pooblaščenec ali/in podobne zahteve), mora biti iz spremljajoče dokumentacije izpolnjevanje teh pogojev jasno izkazano in potrjeno (npr. s potrdilom pooblaščenca proizvajalca).

(4) V primerih, ko niso izpolnjeni v točki (3) tega člena našteti pogoji se šteje, da za to opremo velja garancijska doba iz prve točke tega člena.

(5) Za popravila posameznih izdelkov, opreme ali naprav se gornja določila smiselno uporabijo samo v primeru, če je to izrecno dogovorjeno ob vsakem posameznem naročilu prenove kopalnice. V ostalih primerih izvajalec ne jamči za popravljane stvari.

(6) Izvajalec je dolžan na svoje stroške odpraviti vse pomanjkljivosti ali napake, za katere jamči in se pokažejo med garancijskim rokom.

(7) V kolikor pomanjkljivosti ali napake v času trajanja garancijske dobe ne odpravi v primernem roku, ki mu ga vsakokrat posebej določi naročnik ali se le-te ponavljajo, ima naročnik pravico zahtevati zamenjavo proizvodov, sklopov, opreme ali naprav na stroške izvajalca.

(8) Posebne zahteve glede rokov, v katerih morajo biti napake ali pomanjkljivosti odpravljene:
- v primeru kakršnekoli nevarnosti zaradi napake (npr. na električni ali plinski napeljavi ipd.), mora izvajalec nevarnost odpraviti nemudoma in brez odlašanja takoj po telefonskem ali pisnem obvestilu,
- v primeru puščanja katerekoli napeljave (voda, odtoki, sistem ogrevanja ipd.) mora izvajalec k odpravi pristopiti brez odlašanja, puščanje in nadaljnje nastajanje škode pa mora preprečiti najkasneje v 24 urah od telefonskega ali pisnega obvestila in
- napake, zaradi katerih ni elektrike ali ni tople ali hladne vode, morajo biti odpravljene najkasneje v 24 urah od telefonskega ali pisnega obvestila.

(9) Če izvajalec napake ali pomanjkljivosti, za katere jamči, ne odpravi ali jih ne odpravi pravočasno glede na določila tega okvirnega sporazuma, lahko naročnik odpravo teh napak naroči drugemu, za stroške v zvezi s tem z 10 % pribitkom pa bremeni izvajalca.

Podizvajalci

21. člen

(1) Izvajalec lahko del javnega naročila odda v podizvajanje, vendar v podizvajanje ne sme oddati celotnega javnega naročila.

(2) Izvajalec lahko ta okvirni sporazum izvaja samo s podizvajalci, ki jih je priglasil v svoji ponudbi in za katere je naročnik ugotovil, da za njih ne obstajajo razlogi za izključitev in izpolnjujejo vse pogoje, ki so bili za podizvajalce določeni v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

(3) V kolikor na strani izvajalca nastane potreba po angažiranju novih podizvajalcev ali zamenjavi podizvajalca, lahko izvajalec angažira nove podizvajalce samo po predhodnem soglasju naročnika, pri čemer mora izvajalec za vsakega novega podizvajalca dokazati, da zanj ne obstajajo razlogi za izključitev in izpolnjuje vse pogoje, ki so bili za podizvajalce določeni v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila.

(4) Izvajalec mora v primeru morebitne zamenjave podizvajalcev v roku 5 dni predložiti naročniku v potrditev nov seznam podizvajalcev, vključno z vso z javnim naročilom zahtevano dokumentacijo, ki potrjuje usposobljenost novega podizvajalca. Novega podizvajalca, v kolikor izpolnjuje vse pogoje, naročnik potrdi s soglasjem. Izvajalec pogodbenih del ne sme izvajati s podizvajalcem, ki je bil priglašen po roku za oddajo ponudb in še ni bil potrjen s strani naročnika.

(5) Če naročnik ugotovi, da dela izvaja podizvajalec, ki ga izvajalec ni navedel v svoji ponudbi in zanj tudi ni dobil naknadnega soglasja naročnika, ima pravico izvajalcu (v primeru samostojnega nastopa) oziroma nosilcu posla (v primeru skupne ponudbe) zaračunati pogodbeno kazen v višini 1 % obračunske vrednosti brez DDV za posamezno kopalnico, pri kateri je bila kršitev prepoznana. Naročnik ima prav tako pravico odpovedati ta okvirni sporazum o izvedbi javnega naročila. Naročnik si pridržuje pravico, da kadarkoli preveri,

delavci katerega podizvajalca opravljajo delo, vendar pa je to zgolj pravica in ne dolžnost naročnika. Vsi delavci so naročniku dolžni dati verodostojne podatke.

(6) Naročnik lahko zavrne predlog za zamenjavo podizvajalca oziroma vključitev novega podizvajalca v primeru, ko so podani razlogi za izključitev gospodarskega subjekta, če podizvajalec ne izpolnjuje pogojev, ki jih je naročnik določil za podizvajalce v dokumentaciji v zvezi z oddajo javnega naročila ter tudi, če bi to lahko vplivalo na nemoteno izvajanje. Naročnik bo o morebitni zavrnitvi novega podizvajalca obvestiti glavnega izvajalca najpozneje v desetih dneh od prejema predloga, pri čemer gre v tem primeru za instrukcijski rok, ki ne vpliva na pravico naročnika do zavrnitve podizvajalca, če za to obstajajo utemeljeni razlogi.

(7) Izvajalec odgovarja za delo podizvajalcev tako, kot bi ga opravil sam, oziroma v celoti odgovarja za izvedbo pogodbenih del proti naročniku.

(8) Kadar namerava ponudnik izvesti javno naročilo s podizvajalcem, ki zahteva neposredno plačilo, mora:

- glavni izvajalec v pogodbi pooblastiti naročnika, da na podlagi potrjenega računa oziroma situacije s strani glavnega izvajalca neposredno plačuje podizvajalcu in
- glavni izvajalec svojemu računu priloži račun podizvajalca, ki ga je predhodno potrdil.

(9) Če se neposredno plačilo podizvajalcem ne bo izvajalo, izvajalec naročniku najpozneje v 60 dneh od plačila računa pošlje svojo pisno izjavo in pisno izjavo vseh podizvajalcev, ki ne bodo neposredno plačani s strani naročnika, da je podizvajalec, ki ni bil neposredno plačan, prejel plačilo za izvedene gradnje ali storitve oziroma dobavljeno blago, neposredno povezano s predmetom javnega naročila.

(10) Navedena pogodbena določba velja kot izpolnitev obveznosti naročnika o pozivanju glavnega izvajalca k predložitvi izjav, navedenih v prejšnjem odstavku tega člena.

(11) Naročnik glavnega izvajalca opozarja, da nepredložitev izjav predstavlja elemente prekrška, za katerega je med drugim zagrožena stranska sankcija izločitve iz postopkov javnega naročanja.

Protikorupcijska klavzula

22. člen

(1) V primeru, da se ugotovi, da je pri izvedbi javnega naročila, na podlagi katerega je podpisan ta okvirni sporazum ali pri izvajanju tega okvirnega sporazuma kdo v imenu ali na račun druge stranke okvirnega sporazuma, predstavniku ali posredniku naročnika ali drugega organa ali organizacije iz javnega sektorja 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 organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena

pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi stranki okvirnega sporazuma ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je ta pogodba nična.

(2) Naročnik bo v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisijo za preprečevanje korupcije ali druge organe, 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.

Razvezni pogoj

23. člen

(1) Ta okvirni sporazum je sklenjen 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 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.

(2) V primeru seznanitve naročnika s kršitvijo bo naročnik o tem obvestil izvajalca v desetih dneh. Izvajalec lahko v roku, ki ga bo določil naročnik, ki pa ne sme biti daljši kot 15 dni, predloži dokaze, da je sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju kršitev. Če obstaja kršitev pri podizvajalcu, lahko izvajalec v istem roku predloži dokaze, da je podizvajalec sprejel zadostne ukrepe, s katerimi lahko dokaže svojo zanesljivost kljub obstoju kršitev. Če izvajalec ne bo predložil dokazov za podizvajalca ali če jih bo, pa bo naročnik oceni, da ti ukrepi ne zadoščajo, lahko izvajalec zamenja podizvajalca v roku, ki ga bo določil naročnik in ne sme biti daljši od 15 dni v skladu s 94. členom ZJN-3, ali sam prevzame del, ki ga je oddal v podizvajanje temu podizvajalcu, če ta zamenjava ali prevzem ne pomeni bistvene spremembe pogodbe. Če izvajalec ne bo predložil dokazov zase ali za podizvajalca ali če jih bo, pa bo naročnik ocenil, da ti ukrepi ne zadoščajo, ali če izvajalec ne bo prevzel del sam ali predlagal novega podizvajalca ali če bo naročnik v skladu s 94. členom ZJN-3 pravočasno predlaganega novega podizvajalca zavrnil, se razvezni pogoj uresniči pod pogojem, da je od seznanitve naročnika s kršitvijo in do izteka veljavnosti pogodbe še najmanj šest mesecev. Ne glede na prejšnji stavek se pogodba za izvedbo javnega naročila gradnje ne razveže, če bi razveza pogodbe naročniku povzročila nesorazmerne stroške ali bistvene težave pri nemoteni izvedbi gradnje ali nesorazmerno časovno zamudo in pod pogojem, da naročnik izvajalca najkasneje v 20 dneh od seznanitve s kršitvijo obvesti, da se pogodba ne razveže. V primeru izpolnitve razveznega pogoja se šteje, da je pogodba za tega izvajalca razvezana z dnem sklenitve nove pogodbe o izvedbi javnega naročila za predmetno naročilo. O datumu sklenitve nove pogodbe bo naročnik obvestil izvajalca. Če naročnik v 60 dneh od

seznanitve s kršitvijo ne začne novega postopka javnega naročila, se šteje, da je pogodba razvezana šestdeseti dan od seznanitve s kršitvijo.

Končne določbe

24. člen

(1) Izvajalec in naročnik se strinjata, da za vsebino, ki jo ta okvirni sporazum ne določa, veljajo Posebne gradbene uzance 2020.

(2) Ta pogodba je veljavna:
- ko jo podpišeta obe stranki okvirnega sporazuma in
- izvajalec predloži zavarovanje iz enajstega (11) člena in finančno zavarovanje iz (15) člena tega okvirnega sporazuma.

25. člen

(1) Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta morebitne spore iz tega okvirnega sporazuma reševali sporazumno. V kolikor se pogodbeni stranki v sporu ne moreta sporazumeti, je za reševanje spora pristojno sodišče po sedežu naročnika.

26. člen

(1) Vse spremembe pogodbe bodo izvedene v skladu s 95. členom ZJN – 3 in dogovorjene v pisni obliki kot dodatek k tej pogodbi.

27. člen

(1) Okvirni sporazum je sestavljen v dveh izvodih, od katerih naročnik prejme en (1) izvod in izvajalec en (1) izvod.

Nepremičnine Celje d.o.o.	Izvajalec:
Primož Brvar, direktor Podpis:	Zastopnik in funkcija: Podpis:
Dne:	Dne:
Kraj: Celje	Kraj:
Žig:	Žig: