

**RES IMMOBILIA GmbH, Berlin,**  
**Podružnica Ljubljana**  
**Dvorakova ulica 4**  
**1000 Ljubljana**

Matična številka: 8009800000

Identifikacijska številka za DDV: SI44279008,

Bančni račun številka: SI56 3000 0001 1303 022 odprt pri UniCredit Banka Slovenija d.d.

ki jo/ga zastopa direktorica **Aurora Novak Maček**

(v nadaljnjem besedilu: »izvajalec«),

in

**Lina Galun**

**Tyrševa ulica 22**

**2000 Maribor**

**EMŠO: 3004992505145**

**Davčna številka: 81020403**

**Jernej Lojen**

**Slomškova ulica 66**

**9000 Murska Sobota**

**EMŠO: 0403991500049**

**Davčna številka: 22023004**

(v nadaljnjem besedilu: »investitor«),

sklenejo naslednjo:

## **IZVAJALSKO POGODBO**

### **I. PREDMET POGODBE**

#### 1. člen

Pogodbeni stranki soglašata, da je predmet te pogodbe izgradnja hiše (enostanovanjska samostojna hiša) - stanovanjskega objekta v 4. podaljšani gradbeni fazi z urejeno okolico, kot podrobneje izhaja iz prilog k tej pogodbi: SPECIFIKACIJA GRADNJE HIŠE. Stanovanjska stavba - enostanovanjska samostojna hiša bo imela 205,50 m<sup>2</sup> bruto površine (neto površina 160,30 m<sup>2</sup>) in bo zgrajena na podlagi gradbenega dovoljenja Upravne enote Maribor, št.: 351-1084/2020-7 z dne 21.7.2020 ter DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja) s prilogami.

**Podrobnejši obseg dogovorjenih del je razviden iz priloge *Specifikacija gradnje hiše*.**

Gradnja hiše se bo izvedla na nepremičnini z **ID znakom 659 684/2** (katastrska občina 659 TABOR parcela 684/2 – ID 7179728).

Navedena nepremičnina je v lasti **Gordane Tihomir**. Izvajalec je za navedeno nepremičnino že pridobil vso potrebno gradbeno dokumentacijo ter pravnomočno gradbeno dovoljenje.

V *Specifikaciji gradnje hiše* naštetih dela ali materiali se med izvajanjem te pogodbe lahko spremenijo le ob soglasju obeh pogodbenih strank. V vsakem primeru pa sprememba, predlagana iz katerekoli strani, ne sme vplivati na dogovorjeno ceno, razen v primeru, ko se dodatna dela ali materiali izvedejo oziroma vgradijo na posebno željo investitorja, proti doplačilu.

Izvajalec se zavezuje za investitorja opraviti vsa dela, ki so predmet te pogodbe in so razvidna iz podane *Specifikacije gradnje hiše*, ob tem pa vsa potrebna dela naročiti in izvršiti s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in po pravilih stroke.

## II. POGODBENA VREDNOST

### 2. člen

Pogodbena vrednost izgradnje hiše (enostanovanjska samostojna hiša) - stanovanjskega objekta v 4. podaljšani gradbeni fazi z urejeno okolico znaša **150.000,00 EUR** (v ceno je všteti 9,5% DDV v višini 13.013,70 EUR).

Pogodbena vrednost zajema vse potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekta za izvedbo in izgradnjo stavbe (enostanovanjska samostojna hiša) in vseh elementov, ki so podrobneje navedeni v *Specifikaciji gradnje hiše*, ki je priloga k tej izvajalski pogodbi. **Vsa dela in/ali materiali, ki niso izrecno zajeti v predmetni Specifikaciji gradnje hiše, niso predmet te izvajalske pogodbe ter jih bo investitor urejal v lastni režiji in na lastne stroške.**

Izvajalec bo ob zaključku izgradnje pridobil tudi uporabno dovoljenje in uredil vpis stavbe v kataster stavb ter določitev hišne številke.

Med pogodbenima strankama je dogovorjeno, da se tekom pogodbenega razmerja cena za dela in materiale (pogodbeni znesek) ne bo spremenila, tudi ko bi se po sklenitvi pogodbe zvišale cene za elemente, na podlagi katerih je bila določena. Pogodbeni znesek se lahko spremeni le zaradi dodatnih naročil investitorja z obveznim dodatnim pisnim dogovorom med strankama, z dogovorom o stroških spremembe ali le pod zakonsko določenimi pogoji.

## III. NAČIN OBRAČUNAVANJA IN PLAČEVANJA NAROČENIH DEL

### 3. člen

Investitor bo izvajalcu plačeval izvedbo del po tej izvajalski pogodbi po fazah (v delih pogodbene vrednosti), in sicer na podlagi prejetih faktur, po naslednji dinamiki:

- 15.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 1.301,37 EUR), ki predstavlja aro in se plača ob podpisu te pogodbe;
- 35.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 3.036,53 EUR) se plača po izvedbi gradbenih del;
- 65.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 5.639,27 EUR) se plača po zaključku izvedbe napeljav in stavbnega pohištva;
- 20.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 1.735,16 EUR) se plača po izvedbi zaključnih del;
- 15.000,00 EUR (z vključenim 9,5% DDV v višini 1.301,37 EUR) se plača po zaključku fasade in okolice.

Pogodbeni stranki se obvezujeta, da bodo fakture za posamezne faze, kot je dogovorjeno v prejšnjem odstavku te izvajalske pogodbe, poravnane v roku **petnajstih (15) dni**, kar je pogoj za izvedbo hiše v dogovorjenih rokih. Primopredaja izvedenih del pa bo opravljena najkasneje v roku **petih (5) delovnih dni** po končanju vseh dogovorjenih del po tej izvajalski pogodbi.

Dogovorjena dinamika plačil v tem členu, vključno z določenimi roki, je bistvena sestavina te prodajne pogodbe. Ta izvajalska pogodba se sklepa pod odložnim pogojem, da investitor plača prvi del pogodbene vrednosti iz prve alineje po tem členu.

#### 4. člen

Izvajalec bo investitorja sproti ustno obveščal o končanju del za zgoraj navedene posamezne faze in mu posredoval v plačilo fakturo za plačilo dogovorjenega dela pogodbene vrednosti. Nato bo investitor po prejemu navedenega, plačal dogovorjen znesek in vsa morebitna dodatna dela v roku petnajstih **(15) dni** na transakcijski račun družbe RES IMMOBILIA GmbH, Berlin, Podružnica Ljubljana:

**IBAN SI56 3000 0001 1303 022** odprt pri UniCredit Banka Slovenija d.d., oziroma morebitni drug račun izvajalca.

V primeru plačilne zamude investitorja se obračunajo zakonite zamudne obresti.

### IV. OBVEZNOSTI POGODBENIH STRANK

#### 5. člen

Izvajalec se obvezuje, da bo:

- z vsemi podizvajalci pogodbeno dogovorjeno delo opravi kvalitetno, vestno, pošteno in skladno s to pogodbo, ponudbo, veljavnimi predpisi in pravili stroke;
- za investitorja izvedel vsa dela, ki so predmet te pogodbe;
- na lastne stroške organiziral in storil vse potrebno za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja (vključno z vso gradbeno dokumentacijo, PGD, PZI, PID), poravnal vse stroške (takse, komunalni prispevek, ipd.) ter po koncu gradnje na lastne stroške pridobil uporabno dovoljenje in hišno številko stavbe;
- v skladu z veljavno zakonodajo in na lastne stroške imenoval projektantski nadzor in izvajalcu sporočil ime odgovornega nadzornika, ki bo izvajalcu v imenu investitorja dajal strokovna navodila v zvezi z izvedbo, nadzoroval potek gradnje, nadzoroval gradbeni dnevnik, ugotavljal količine uporabljenega materiala, opreme in del;
- prijavil začetek gradnje;
- izvedel vsa dogovorjena dela v skladu z dogovorjenimi termini - vsa gradbena dela do 4. podaljšane gradbene faze z urejeno okolico, ki so izrecno zajeta v specifikaciji gradnje hiše;
- zagotovil reklamni pano oz. tablo podjetja na gradbišču;
- zagotovil odgovornega vodjo del;
- dosledno spoštoval delovnopravno zakonodajo v Republiki Sloveniji.

#### 6. člen

Investitor se obvezuje, da bo:

- sodeloval z izvajalcem z namenom, da se prevzete storitve izvršijo pravočasno in v obojestransko zadovoljstvo;
- tekoče obveščal izvajalca o vseh spremembah in o novo nastalih situacijah, ki bi utegnile vplivati na izvršitev prevzetih storitev;
- po dogovorjenih fazah in po dokončanju vseh pogodbeno dogovorjenih del, plačeval izvajalcu v skladu z 2. in 3. členom te pogodbe dogovorjeno pogodbeno vrednost;
- poravnal pripadajoči 9,5 % DDV po izdanem računu izvajalca oz. po veljavni davčni stopnji v skladu z Zakonom o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (ki v primeru spremembe bremeni investitorja).

V zgornjih alinejah tega člena zapisana dela niso predmet te pogodbe ter jih v lastni režiji izvede investitor ter so zaradi boljšega razumevanja obsega storitve in razmejitev del, posebej in konkretno opredeljena. V primeru, da investitor ne izpolni pravočasno in pravilno katerekoli obveze iz tega člena, izvajalec ne odgovarja za stvarne očitne napake, nastalo škodo in zamudo, ki bi nastale kot posledica nepravočasne ali nepravilne izvedbe zavezujočih del.

## V. ROK IZVEDBE DEL IN POGODBENA KAZEN

### 7. člen

Izvajalec se zavezuje končati vsa dela, ki so predmet te pogodbe najkasneje v **4 mesecih** od dneva podpisa te izvajalske pogodbe (pod pogojem, da je investitor vsa plačila delnih pogodbenih vrednosti iz 3. člena te pogodbe poravnal v dogovorjenem roku). Pri čemer je bistvena sestavina te izvajalske pogodbe in pogoj za predajo stavbe, ki je predmet te pogodbe, v posest investitorju:

- o da je investitor pridobil lastninsko pravico na nepremičnini z ID znakom 659 684/2 (katastrska občina 659 TABOR parcela 684/2 – ID 7179728).
- o da je celotna pogodbeno vrednost ter pripadajoči DDV plačan na račun izvajalca.

Pogoj za pričetek izvajanja vsake nadaljnje faze izgradnje je plačilo dela pogodbene vrednosti po izdani fakturi za vsako posamezno dokončano fazo izgradnje, kot je razvidno iz 3. člena te izvajalske pogodbe.

### 8. člen

Če izvajalec del po svoji krivdi ne izpolni pogodbenih obveznosti ali po svoji krivdi ne dokonča prevzetih del v pogodbeno določenem roku, je dolžan za vsak delovni dan zamude plačati investitorju pogodbeno kazen v višini v višini **1‰ (en promil)** od pogodbene vrednosti. Skupni znesek pogodbene kazni ne more presegati **1% (enega odstotka)** od pogodbene vrednosti, kar se naročniku del obračuna pri končnem obračunu.

V primeru podaljšanja rokov izvedbe del iz izrednih razlogov na katere izvajalec del ne more vplivati

- »višja sila« (potres, požar, prometne in druge nesreče);
- naravni dogodki (vremenske neprilike – daljše deževje, hud mraz, sneg in drugi vremenski pogoji, ki so neobičajni za letni čas in kraj);
- ter v primeru ukrepov s strani državnih organov ali
- zaradi zamude investitorja s plačilom dogovorjenih delov pogodbene vrednosti,

se dogovorjeni rok izvedenih del ustrezno prestavi za čas nezmožnosti izvajanja oz. neizvajanja del ter pogodbeno kazen iz tega člena ne velja.

Naročnik se zavezuje izvajalcu omogočiti fotografiranje dokončanega objekta za namen oglaševanja, pri čemer od izvajalca ne bo zahteval nobenega nadomestila za uporabo fotografij v oglaševalske namene.

## VI. JAMČEVANJE ZA NAPAKE

### 9. člen

Izvajalec odgovarja za napake v izdelavi zgradbe, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu (skrite napake), če se skrite napake pokažejo v **dveh (2) letih** od prevzema pogodbenih del – primopredaje hiše.

Izvajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje, če se te pokažejo v **desetih (10) letih** od prevzema pogodbenih del in izvirajo iz izvedenih del izvajalca.

Za vgrajene industrijske izdelke in opremo velja garancija proizvajalcev pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.

Izvajalec ne prevzema odgovornosti za napake in pomanjkljivosti, ki so nastale kot posledica nepravilne ali nenamenske uporabe in nepravilnega vzdrževanja hiše in opreme.

Investitor mora izvajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v **dveh (2) mesecih** od dneva, ko je napako ugotovil oziroma v **šestih (6) mesecih**, v kolikor gre za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje, v nasprotnem primeru izgubi pravico sklicevati se na to napako. V obvestilu mora investitor opisati v čem je napaka in prodajalca pozvati, da jo odpravi.

**Za vgrajene materiale in opremo veljajo vzporedno garancije po pogojih proizvajalcev.** Te v pisni obliki investitorju ob primopredaji izroči izvajalec.

Garancijski roki začnejo teči z dnem zapisniškega (primopredajni zapisnik) prevzema pogodbenih del – primopredaje hiše. Investitor mora izvajalca pisno obvestiti o skritih napakah takoj, ko je napako ugotovil, oz. v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti gradbe. Izvajalec je dolžan napake odpraviti na svoje stroške, v kolikor izvirajo iz njegove odgovornosti - krivde.

**Tako se navedene garancije uveljavljajo pri podjetju RES IMMOBILIA GmbH, Berlin, Podružnica Ljubljana ali neposredno pri proizvajalcih vgrajene opreme in materialov.**

#### 10. člen

Izvajalec se s pogodbenimi podizvajalci obvezuje, da bo pri izvedbi prevzetih del uporabljal kvalitetne materiale in vsa dela izvršil kvalitetno v skladu s pravili stroke.

Prav tako je s pogodbenimi podizvajalci dolžan od začetka izvajanja del, do njihove izročitve, primerno čuvati izvršena dela ter materiale pred poškodbami, propadanjem in uničenjem.

Odgovornost za poškodbe, okvare in uničenja, ki bi se pojavila na delih izvajalcev in materialih zaradi njihove krivde, nosi do končnega prevzema teh del izvajalec sam.

### VII. VARSTVO PRI DELU

#### 11. člen

Skrb in odgovornost za izpolnjevanje ukrepov varstva pri delu in tehnične zaščite delavcev na gradbišču prevzamejo pogodbeni podizvajalci sami.

Pogodbeni podizvajalci se obvezujejo in prevzamejo odgovornost, da bodo vsa dela izvajali v skladu z veljavnimi predpisi in splošnimi načeli varstva pri delu in varstva pred požarom. Prav tako so dolžni upoštevati vsa navodila o varstvu na gradbišču, za katera je odgovoren investitor in za katera se zavezuje organizirati vso potrebno podporo usposobljenih strokovnjakov. Glavni izvajalec je dolžan takoj po zaključku pogodbenih del odstraniti z objekta ves nevgrajeni, neuporaben ali odpadni material ter zapustiti gradbišče očiščeno vseh stvari, ki izhajajo iz njegove sfere.

### VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 12. člen

Morebitne spore v zvezi z izvajanjem te pogodbe bodo pogodbene stranke reševale sporazumno.

#### 13. člen

Vse spremembe in dopolnitve pogodbe se dogovorijo v pisni obliki kot dodatek k tej pogodbi.

#### 14. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

15. člen

Pogodba je sestavljena v 2 (dveh) izvodih, od katerega prejme vsaka stran po 1 (en) izvod.

Priloge:

- SPECIFIKACIJA GRADNJE HIŠE.

V Ljubljani, dne 14.12.2020

Investitor:

**Lina Galun**



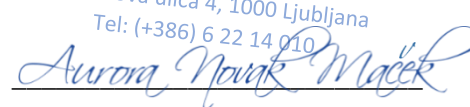
**Jernej Lojen**



Izvajalec:

**RES IMMOBILIA GmbH, Berlin,  
Podružnica Ljubljana**

Direktorica: Aurora Novak Maček

RES IMMOBILIA GmbH, Berlin,  
Podružnica Ljubljana  
Dvorakova ulica 4, 1000 Ljubljana  
Tel: (+386) 6 22 14 010  


RES IMMOBILIA GmbH, Berlin,  
Podružnica Ljubljana  
Dvorakova ulica 4, 1000 Ljubljana  
Tel: (+386) 6 22 14 010  
[nepremicnine@resimmobillia.si](mailto:nepremicnine@resimmobillia.si)

## SPECIFIKACIJA GRADNJE HIŠE

### I. OSNOVNI PODATKI

#### Predmet specifikacije:

Izgradnja hiše (enostanovanjska samostojna hiša) - stanovanjskega objekta v **4. podaljšani gradbeni fazi z urejeno okolico.**

Stanovanjska stavba - enostanovanjska samostojna hiša v velikosti 205,50 m<sup>2</sup> bruto površine (neto površina 160,30 m<sup>2</sup>).

#### Podatki o nepremičnini:

Gradnja hiše se bo izvedla na nepremičnini z ID znakom 659 684/2 (katastrska občina 659 TABOR parcela 684/2 – ID 7179728).

Gradbeno dovoljenje Upravne enote Maribor, št.: 351-1084/2020-7 z dne 21.7.2020 ter DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja) s prilogami.

### II. PODROBNEJŠI OBSEG DOGOVORJENIH DEL

#### STANOVANJSKI OBJEKT V 4. PODALJŠANI GRADBENI FAZI

#### GRADBENA DELA

<b>Postavitev predelnih sten v notranjosti objekta</b> Mavčne stene d = 100 mm, enojna kovinska podkonstrukcija d = 75 mm, izolacija 5 cm, enostranska obloga d=12,5 mm, zvočna izolativnost $R_w = 44$ dB
<b>Izdelava notranjih betonskih tlakov</b>
<b>Izdelava izolacije objekta</b> <b>Izolacija pod talno ploščo</b> Toplotna izolacija iz ekstrudiranega polistirena XPS 300, d=16 cm, toplotna prevodnost $\lambda = 0,039$ W/mK <b>Toplotna izolacija sten</b> Toplotna izolacija s ploščami iz ekstrudiranega polistirena, prekrita z armirno mrežico, malto in izravnalnim slojem <b>Toplotna izolacija stropov</b> Toplotna izolacija steklena volna d=30 cm toplotna prevodnost $\lambda=0,039$ W/mK
<b>Notranji in zunanji ometi, estrih</b> Strojni ometi in zaključeni estrih
<b>Talne in stenske obloge, ki zahtevajo mokro vgradnjo</b> obloge sten in tal, ki zahtevajo mokre postopke (vgraditev v cementno malto)
<b>Talne in stenske obloge</b> <b>Obloga-mokri prostori</b> V prostorih predprostor, kopalnice, WC, servisnega prostora je položena keramika, cenovni razred materiala 25 €/m <sup>2</sup> salon Mavica <b>Obloge-bivalni del</b> Dvoslojni gotovi parket, hrast select, lakiran

<p><b>Napeljava elektro inštalacije in strojne opreme</b>  Groba montaža elektroinstalacij  Telefonska instalacija  TV instalacija (koaks + optika) - Telemach</p>
<p><b>Strojne inštalacije in strojna oprema</b>  Instalacija fekalne kanalizacije  Priključek fekalne kanalizacije izveden v tehnični prostor objekta  Instalacija vodovoda  Priključek vodovodne instalacije izveden v tehnični prostor objekta</p>
<p><b>Vgradnja stavbnega pohištva</b>  <b>Okna</b>  PVC okno Royal Line acrylcolor v barvi RAL7016 antrazitgrau, znotraj bela  <b>Vhodna vrata</b>  PVC okvir in vrata, stranska zasteklitev s troslojnim steklom (satinato), polnitev z argonom. Tipski RF ročaj z električno ključavnico <math>U_g = 0,53 \text{ W/m}^2\text{K}</math>, <math>g = 0,53</math>, <math>U_w &lt; 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}</math>, <math>U_d &lt; 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}</math>, steklo ClimaGuard Premium 2 4/16/4/16/4 Ar 90 %, barva RAL7016 antrazitgrau  <b>Senčila</b>  Alu lamele na elektropogon z možnostjo vezave na pametno instalacijo izvedeno na vseh oknih, razen pod nadstrešnico, barva antracit</p>
<p><b>Vgradnja sanitarne opreme</b>  Podometni kotlički, školjka, umivalnik, vgrajena tuš kabina s steklenim dnom, kompletna armatura vseh delov, priključek za pralni in pomivalni stroj.</p>
<p><b>Vgradnja drugega notranjega stavbnega pohištva</b>  Polno leseno krilo, lakirano (bela barva), polnilo perforirana iverna plošča RS, lesen podboj, lakirano (bela barva), inox kljuka, proizvajalec Lesek</p>
<p><b>Fasada</b>  Toplotna izolacija ekspandiran polistiren Webertherm (EPS 039) <math>d=18 \text{ cm}</math>, zaključni sloj dekorativni omet znamke Weber family 039, toplotna prevodnost <math>\lambda = 0,039 \text{ W/m}^2\text{K}</math>, bež barvni odtenek.</p>

## ZUNANJA IN KOMUNALNA UREDITEV

<p><b>Ograja</b>  Ograja je predvidena na vrtnem delu objektov - mrežni žični paneli.  Ograja iz pocinkano/prašno barvane pločevine na temeljnem zidu.</p>
<p><b>Razsvetljava</b>  Izvedena razsvetljava znotraj novih dovoznih poti in okoli stanovanjskega objekta</p>
<p><b>Vodovodni priključek</b>  Vodovodni jašek  Vodovodna ura</p>
<p><b>Elektro priključek</b>  Izvedeni priključki iz glavne razdelilne omarice upravljalca (Elektro Maribor) do stanovanjske enote</p>
<p><b>Števec električne energije</b>  <b>Razdelilna omarica</b> vgrajena v tehničnem prostoru objekta</p>
<p><b>Kanalizacijski priključek</b>  Izveden priključek v tehnični prostor objekta in navezava na mestno kanalizacijo</p>
<p><b>Telemach priključek</b>  Izveden priključek v tehnični prostor objekta, optika, koaksilani kabel</p>
<p><b>Trate in ostalo okrasno zelenje</b>  Sajenje trate in ostalega okrasnega zelenja, po izbiri investitorja</p>