

OBČINA TREBNJE, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, ki jo zastopa župan Alojzij Kastelic (v nadaljevanju: naročnik),
TRR: 01330-0100016133, odprt pri Banki Slovenija, UJP Novo mesto,
matična št.: 5882958000, ID za DDV: SI 34728317

in

dogovorita in skleneta naslednjo

POGODBO
o upravljanju celotnega stanovanjskega fonda v lasti Občine Trebnje za časovno
obdobje 2023-2026

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je naročnik skladno z Navodilom o izvajanju postopkov evidenčnih in javnih naročil in o evidencah naročil naročnika Občine Trebnje, št. 007-7/2020 z dne 21. 12. 2020, ob smiselni uporabi Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, Uradni list Evropske unije, št. 307/15, 307/15, 337/17, 337/17, Uradni list RS, št. 14/18, 69/19 - skl. US, Uradni list Evropske unije, št. 279/19, 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, 398/21, Uradni list RS, št. 10/22, 74/22 - odl. US, 100/22 - ZNUZSZS, 141/22 - ZNUNBZ, 158/22 - ZNPOVCE), izvedel javno naročilo **»Upravljanje celotnega stanovanjskega fonda v lasti Občine Trebnje za časovno obdobje 2023-2026«**.

Kot najugodnejši ponudnik je bil z odločitvijo o oddaji naročila z dne, xxxx izbran ponudnik xxxxxxxxxxxxxxxx. Razpisna dokumentacija in ponudba izvajalca sta sestavni del te pogodbe.

Ta pogodba je sklenjena v skladu s programom del občinske uprave in s sprejetim Odlokom o proračunu Občine Trebnje za leto 2023 (Uradni list RS, št. 142/22 v nadaljevanju: Odlok).

2. člen

Naročnik prenese izvajalcu s to pogodbo v upravljanje stanovanjski fond (stanovanja, garaže in poslovne prostore), ki ga ima v lasti po seznamu iz priloge 1, ki je sestavni del te pogodbe.

Predmet javnega naročila **»Upravljanje celotnega stanovanjskega fonda v lasti Občine Trebnje za časovno obdobje 2023-2026«** obsega:

- zaračunavanje najemnin v skladu z določbami najemnih pogodb (kot posrednik);
- pripravo predlogov najemnih pogodb in aneksov;
- izterjavo neplačanih najemnin;
- mesečno poročanje o zaračunanih in plačanih najemninah;
- pripravo bilance prihodkov in odhodkov najemnin z ustreznim poročilom;
- pripravo letnega načrta investicijsko vzdrževalnih del, z navedbo najnujnejših del, ocenjene vrednosti in roki izdelave;
- skrb za izvajanje manjših vzdrževalnih del (načrt vzdrževanja in organizacija del);
- skrb za zavarovanje objektov.

osnutek

3. člen

Naročnik s to pogodbo pooblašča izvajalca, da v svojem imenu in za račun naročnika zaračunava najemnine v skladu z določbami iz najemnih pogodb, pri čemer izvajalec nastopi v funkciji posrednika in najemnine evidentira le na prehodnih kontih.

4. člen

Ob vsaki spremembi najemnega razmerja bo izvajalec pripravil osnutek najemne pogodbe oziroma aneksa in ga posredoval v pregled in potrditev naročniku.

Naročnik se zavezuje, da bo izvajalcu redno ob vsaki spremembi najemne pogodbe posredoval podatke v zvezi z višinami najemnin za vse kategorije stanovanj in poslovnih prostorov, ki jih ima v lasti, in so navedeni v seznamu priloge 1.

5. člen

Izvajalec bo poleg zaračunavanja najemnin izvajal za naročnika tudi opominjanje za primere neplačila najemnin v določenem roku in vlagal pravna sredstva za izterjavo najemnin.

6. člen

Izvajalec bo naročniku mesečno poročal o višini zbranih najemnin in o postopkih izterjave do 10. v mesecu za pretekli mesec.

Za naročnika bo pripravljal letne načrte investicijsko vzdrževalnih del, z navedbo najnujnejših del, ocenjene vrednosti in roka izdelave. Ta načrt je izvajalec dolžan dostaviti naročniku vsako leto do 31. decembra za naslednje koledarsko leto.

Izvajalec bo v soglasju z naročnikom tekoče izvajal manjša vzdrževalna dela.

7. člen

Najemnina od stanovanj, poslovnih prostorov in garaž v lasti Občine Trebnje v celoti pripada naročniku. Izvajalec naročniku mesečno posreduje seznam zaračunanih najemnin njegovim najemnikom, na podlagi katerega naročnik izvajalcu izstavi račun za mesečne najemnine, ki jih izvajalec prefakturira najemnikom v skladu z najemnimi pogodbami.

Vplačane zneske najemnin bo izvajalec zbiral na posebnem kontu in jih mesečno po poročilu prenakazoval na račun naročnika številka SI56 0110 0010 0013 047. Poročilo izvajalec izdela do 10. v mesecu.

Izvajalce vzdrževalnih del predlaga izvajalec, potrdi pa jih naročnik. V postopku izbire mora izvajalec upoštevati veljavno zakonodajo s področja javnega naročanja. Ta sredstva lahko naročnik kompenzira iz naslova tekočih najemnin in sicer največ do 20% od skupne vsote letno pobranih najemnin in bremenijo proračunsko postavko 16024 Upravljanje in tekoče vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanj (obratovalni stroški, zavarovanje, upravljanje) konto 40250101 – Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov.

Izvajalec naročniku mesečno izstavi račun za izvedena tekoča in manjša vzdrževalna za enote v lasti lastnika.

8. člen

Skupna površina stanovanjskega fonda, ki jo bo izvajalec upravljal, je 829,37 m² od tega za stanovanja 248,70 m² in poslovne prostore ter garaže 580,67 m².

9. člen

Izvajalec bo za izvajanje storitev naročniku zaračunaval upravniške stroške po ceni xxxxx EUR/m² brez DDV oziroma xxxxxx EUR/m² z vključenim 22% DDV. Skupna letna vrednost upravnih stroškov znaša xxxxxxxx in je izračunana za 829,37 m² skupnega stanovanjskega fonda v lasti naročnika. Pogodbena cena upravnih storitev na kvadratni meter je fiksna.

Izvajalec bo za stroške pobiranja in izterjavo najemnin zaračunaval xxxxx od mesečno zbranih najemnin (z vključenim DDV). Pogodbena vrednost stroškov pobiranja in izterjave najemnin znaša mesečno v povprečju xxxxx oz. xxxxxxxx na leto.

Pogodbena vrednost za celotno časovno obdobje znaša xxxxxxxx

10. člen

Sredstva za izvedbo naročila so zagotovljena

11. člen

Izvajalec izstavi račun za opravljene storitve praviloma do 20. v mesecu za tekoči mesec skupaj za vse opravljene storitve, razen za pobiranje in izterjavo najemnin, ki bodo na računu specificirane po ločenih postavkah. Račun je potrebno izstaviti v e-obliki in ga posredovati preko spletne aplikacije UJP net.

Naročnik je dolžan račune plačati izvajalcu 30. dan od prejema računov, in sicer na transakcijski račun izvajalca št. xxxxxx, odprt pri xxxxxxxx. Kot dan plačila oziroma izpolnitve naročnikove obveznosti se šteje dan, ko naročnik izroči nalog za plačilo v izplačilo. V primeru, da je zadnji dan za plačilo dela prost dan, se šteje, da je zadnji dan za plačilo prvi naslednji delovni dan.

12. člen

Če naročnik ne plača pravočasno dolgovanih zneskov po izstavljenem računu, je izvajalec upravičen zaračunati zakonite zamudne obresti od dneva zapadlosti računa do dneva plačila.

13. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da je sestavi del te pogodbe naslednja protikorupcijska klavzula: Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
 - za 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, posredniku,
- je nična.

14. člen

Pogodba je sklenjena za obdobje od 1. 4. 2023 do 31. 12. 2026 z možnostjo podaljšanja.

osnutek

15. člen

Pooblaščen predstavniki naročnika po tej pogodbi je Vanda Zadnik.

Pooblaščen predstavniki izvajalca po tej pogodbi je _____.

16. člen

Pogodba se lahko spremeni ali dopolni s pisnim aneksom, ki ga sprejmeta in podpišeta obe pogodbeni stranki. Za pogodbeni razmerja, ki niso urejena s to pogodbo, se uporabljajo določila Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 - uradno prečiščeno besedilo, 64/16 - odl. US, 20/18)

17. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta poskušali vse spore iz te pogodbe rešiti sporazumno z neposrednimi pogovori med pooblaščenimi predstavniki obeh pogodbenih strank. V kolikor sporazum med strankama ne bi bil mogoč, se dogovorita, da bo o sporih iz te pogodbe odločalo stvarno pristojno sodišče.

18. člen

Pogodba je sestavljena in podpisana v štirih enakih izvodi, od katerih prejme vsaka od pogodbenih strank po dva izvoda.

Pogodba stopi v veljavo z dnem podpisa zadnje od obeh pogodbenih strank in velja do 31. 12. 2026.

Številka: 430-20/2023

Datum:

Datum:

OBČINA TREBNJE

Mateja Povhe

ŽUPANJA
