**Občina Izola – Comune di Isola** , Sončno nabrežje 8, Izola, MŠ: 5874190, ID za DDV: SI16510801, ki jo zastopa župan mag. Igor KOLENC **(v nadaljevanju: Občina)**

**in**

**JAVNO PODJETJE KOMUNALA IZOLA d.o.o. – Azienda Pubblica Komunala Isola s.r.l.,** Industrijska cesta 8, 6310 Izola, MŠ: 5156858000 ID za DDV: SI70981515, ki ga zastopa direktor Denis Bele **(v nadaljevanju: Komunala)**

skleneta naslednjo:

**P O G O D B O**

**o upravljanju stanovanj v lasti Občine Izola**

**I. UVODNA DOLOČILA**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

* je Občinski svet Občine Izola sprejel sklep št. 478-141/2017 z dne 11. 5. 2017, na podlagi katerega je Občina Komunali predala v upravljanje stanovanja v lasti Občine Izola;
* je s sprejemom sklepa iz prve alineje Komunala postala upravljavec po 9. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS),
* je bilo Komunali z Odlokom o spremembah in dopolnitvi Odloka o ureditvi statusa javnega podjetja Komunala Izola d.o.o. – Azienda pubblica Komunala Isola S.r.l. (Uradne objave Občine Izola, št. 7/2017) podeljeno javno pooblastilo za vodenje in odločanje na prvi stopnji, skladno z določili zakona, ki ureja upravni postopek, v zadevah upravljanja s stanovanji in poslovnimi prostori;
* je v uvodni izjavi 4 Direktive 2014/24/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. februarja 2014 o javnem naročanju in razveljavitvi Direktive 2004/18/ES (UL L št. 94 z dne 28. 3. 2014 str. 65; v nadaljnjem besedilu: Direktiva 2014/24/EU), ki je bila v pravni red Republike Slovenije prenesena z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3), določeno, da cilj pravil Unije o javnem naročanju ni zajeti vse oblike javnih izdatkov, temveč samo tiste, katerih cilj je pridobitev gradenj, blaga ali storitev za plačilo prek javnega naročila;
* da iz uvodne izjave 34 Direktive 2014/24/EU izhaja, da *v nekaterih primerih pravna oseba v skladu z ustreznimi določbami nacionalnega prava deluje kot podporna ali tehnična služba določenega javnega naročnika ter mora izvajati navodila, ki ji jih da zadevni javni naročnik, in tako nima vpliva na plačilo za svoje delo. Tako popolnoma upravno razmerje zaradi nepogodbenega značaja ne bi smelo spadati na področje postopkov javnega naročanj*a;
* se s to pogodbo podrobneje ureja prenos stanovanj v lasti Občine v upravljanje Komunali, določitev upravljavskih nalog Komunale ter medsebojna razmerja pogodbenih strank, ki izhajajo iz tega prenosa;
* da ugotovitev iz prejšnje alineje ne posega v oblastno odločitev Občinskega sveta iz prve alineje, niti sklenitev te pogodbe ne more pogojevati veljavnosti takšne odločitve, ki jo je ta sprejel kot najvišji organ lokalne skupnosti in najvišji organ edinega ustanovitelja Komunale;
* opravljanje storitev na podlagi zakonov in predpisov, na podlagi prehodne prakse Sodišča EU, ni zajeto s pojmom javnega naročanja (uvodna izjava 5 Direktive 2014/24/EU), kar pa pogodbeni stranki ne odvezuje ravnanja skladno z ZJN-3 v tistih primerih, ko je takšno ravnanje obvezno z zakonom.

**II. PREDMET POGODBE**

1. člen

Predmet te pogodbe je podrobnejša ureditev upravljavskih nalog Komunale pri upravljanju stanovanj v lasti Občine, navedenih v seznamu, ki je priloga št. 1 z dne 7. 9. 2017 in je sestavni del te pogodbe in stanovanj, ki jih bo Občina pridobila v last po sklenitvi te pogodbe.

Pogodbeni stranki pred prevzemom stanovanj v upravljanje sestavita primopredajni zapisnik, ki vsebuje seznam vseh stanovanj predanih v upravljanje, opravita primopredajo vseh poslov, vključno z izročitvijo celotne dokumentacije, ki se nanaša na ta stanovanja.

**III. PRAVICE, OBVEZNOSTI TER POOBLASTILA KOMUNALE**

1. člen

Komunala se s to pogodbo zavezuje, da bo upravljala s stanovanji in skrbela zlasti za:

* pravno in dejansko urejenost stanovanj,
* interventna vzdrževalna dela,
* tekoča vzdrževalna dela,
* investicijska vzdrževalna dela,
* pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa;
* oddajanje stanovanj v najem v skladu z veljavno zakonodajo;
* opravljanje drugih nalog v zvezi z upravljanjem s stanovanji, ki izhajajo iz te pogodbe, skladno z določbami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. [14/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-0570), [34/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-1489), [62/06](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2006-01-2632), [11/09](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2009-01-0345), [81/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-3449) in [47/14](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2014-01-1973)) ter ostalimi veljavnimi predpisi.

Občina pooblašča Komunalo:

* za sklepanje pogodb za oddajanje stanovanj v najem v imenu in za račun lastnika,
* za zastopanje in glasovanje na zborih etažnih lastnikov oz. pri odločanju s podpisnimi listinami v večstanovanjskih objektih,
* za izvedbo razpisnih postopkov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer je to pooblastilo dodeljeno v skladu z določili tretjega odstavka 17. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem,
* za sklepanje pogodb o plačilu lastne udeležbe v skladu s posameznim javnim razpisom in veljavnimi predpisi,
* za izvedbo razpisnih postopkov za oddajo službenih stanovanj v najem v skladu z veljavnimi predpisi,
* za dodelitev bivalnih enot v skladu z veljavnimi predpisi,
* za izdajo soglasij za posege najemnika v stanovanju v skladu z določili v 96. in 97. členu Stanovanjskega zakona,
* za zastopanje pred sodišči v zadevah, ki izhajajo iz upravljanja stanovanj po tej pogodbi oziroma jo pooblašča za prenos tega pooblastila strokovno usposobljenemu pooblaščencu.

Pooblastilo za upravljanje s stanovanji po tej pogodbi Komunali, ne glede na določbo pete točke prvega odstavka 3. člena ZSPDSLS, ne daje pravice do razpolaganja s stanovanji, kakor tudi ne obremenjevanja stanovanj s stvarnimi pravicami.

Komunala mora zagotoviti, da zaposleni, ki izvršujejo morebitna javna pooblastila izpolnjujejo pogoje, ki jih predpisi zahtevajo za uradne osebe, ki vodijo upravni postopek.

Komunala se zavezuje, da bo upravljala s stanovanji s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in v skladu z načelom ekonomičnosti.

1. člen

Komunala v skladu s predpisanimi postopki odda v najem stanovanja kot:

* stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje),
* stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje),
* stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje),
* bivalno enoto za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (bivalna enota),
* stanovanje, namenjeno posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje).

V primeru prenehanja najemne pogodbe je Komunala dolžna poskrbeti za vsa opravila v zvezi s prenehanjem najemnega razmerja, vključno s pripravo stanovanja za oddajo novemu najemniku.

1. člen

Komunala je dolžna predložiti Občini letni Poslovni načrt, ki vsebuje tudi podatke v zvezi z upravljanjem s stanovanji in sicer:

* o potrebnih tekočih vzdrževalnih delih,
* o potrebnih investicijskih vzdrževalnih delih z utemeljitvijo ter oceno vrednosti,
* o predvidenem finančnem izidu poslovanja s stanovanji v upravljanju (prihodki in odhodki).

Poslovni načrt bo vseboval tudi navedbo drugih predvidenih stroškov, povezanih z upravljanjem stanovanj, podatek o predvidenih prihodkih iz naslova najemnin oziroma uporabnin.

Letni Poslovni načrt Komunale potrdi Občinski svet občine Izola, kot najvišji organ lokalne skupnosti in najvišji organ edinega ustanovitelja Komunale, praviloma hkrati s sprejemom proračuna občine, kar je Komunala dolžna upoštevati pri roku priprave.

V tekočem koledarskem letu, do potrditve letnega Poslovnega načrta lahko Komunala izvaja tudi:

* nujna vzdrževalna dela v stanovanjih, ki so neodložljiva, zaradi zagotovitve primernih razmer za uporabo stanovanj ali zaradi zagotovitve varnosti uporabnikov in mimoidočih, do višine 5.000,00 EUR brez DDV za posamezno delo;
* tekoča vzdrževalna dela v stanovanjih, največ v mesečni višini 1/12 vrednosti realiziranih tekočih vzdrževalnih del preteklega leta.
1. člen

Komunala je dolžna predložiti Občini Letno poročilo, ki vsebuje tudi podatke v zvezi z upravljanjem stanovanj, in sicer:

* o izvedenih tekočih in investicijskih vzdrževalnih delih,
* o finančnem izidu poslovanja s stanovanji v upravljanju (prihodki in odhodki oziroma obveznosti in terjatve), stanju terjatev na področju najemnin ter obračun amortizacije in knjigovodsko stanje nepremičnin.

Letno poročilo Komunale potrdi Občinski svet občine Izola kot najvišji organ lokalne skupnosti in najvišji organ edinega ustanovitelja Komunale.

Komunala vse aktivnosti, vezane na potrjen letni Poslovni načrt, izvaja skladno z razpoložljivimi finančnimi sredstvi in kadri, za kar Občini kvartalno pripravi poročilo o izvedenih aktivnostih, še posebej o interventnih nujnih delih.

1. člen

Komunala lahko izvaja interventna, tekoča in investicijska vzdrževalna dela v prevzetih stanovanjih ter v vseh primerih, ko del sama ne izvaja ali del ne izvaja v celoti, pripravi, organizira, oddaja ter vodi in prevzame dela v vseh fazah procesa, vse v skladu z veljavnimi navodili in ceniki Komunale (oblikovanimi po postopku, določenim z ZJN-3) in/oziroma veljavno zakonodajo na področju javnega naročanja ter vse skladno s potrjenim letnim Poslovnim načrtom, brez predhodnega posamičnega soglasja Občine.

Komunala je naročnik in plačnik storitev za izvedena vzdrževalna dela, pri čemer se sredstva zagotavljajo iz namenskih prihodkov iz najemnin. Te odhodke Komunala vodi kot terjatev do Občine.

1. člen

Komunala je dolžna voditi analitično evidenco stanovanj iz 2. člena te pogodbe, ki jo enkrat letno usklajuje s pristojno službo Občine.

Komunala je o vsakem posameznem stanovanju dolžna voditi register, v katerem se nahajajo vsi podatki o stanovanju, vključno s sklenjenimi najemnimi pogodbami, točkami stanovanja, višini najemnine, najemniku, opravljenimi vzdrževanji, vloženimi sredstvi, stanjem plačil najemnin in drugimi podatki, ki zadevajo stanovanje.

Komunala mora po lastni iniciativi in na podlagi obvestil tretjih oseb ažurno preverjati izpolnjevanje pogojev iz določil 103. člena Stanovanjskega zakona in ob ugotovitvi krivdnih razlogov ustrezno ukrepati.

Komunala mora spremljati in redno nadzirati namensko rabo stanovanj in skrbeti, da se ta uporabljajo skladno s sklenjeno najemno pogodbo. Komunala mora, v skladu z veljavnimi predpisi, evidentirati spremembe v številu uporabnikov stanovanj.

Komunala ima pravico in dolžnost v skladu z določili 90. člena Stanovanjskega zakona izvajati preverjanje izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja ter v primeru ugotovljenega neizpolnjevanja pogojev, z najemnikom skleniti najemno pogodbo za tržno stanovanje.

Komunala je dolžna z osebnimi podatki najemnikov in uporabnikov stanovanj ravnati skladno z določili zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

**IV. NADZOR**

1. člen

Občina ima po tej pogodbi pravico zahtevati vpogled v podatke v tistem delu poslovanja Komunale, ki se nanaša na upravljanje stanovanj.

Nadzorni odbor Občine, v skladu s svojimi pristojnostmi, nadzoruje finančno poslovanje Komunale v zvezi z upravljanjem stanovanj.

**V. PRAVICE IN OBVEZNOSTI OBČINE**

1. člen

Seznam stanovanj iz 2. člena te pogodbe sta stranki dolžni sproti ažurirati.

V kolikor Občina posamezno stanovanje, ki je predano v upravljanje po tej pogodbi, odtuji, se na podlagi obvestila Občine sprememba evidentira v evidenci stanovanj, ki jo vodi Komunala.

Novo pridobljena stanovanja lahko Občina prenese Komunali v upravljanje s posebnim sklepom župana. Sprememba se evidentira v evidenci stanovanj, ki jo vodi Komunala.

1. člen

Občina je v skladu s Stanovanjskim zakonom subsidiarno odgovorna za plačilo obratovalnih stroškov najemnika stanovanja.

1. člen

Občina v skladu z določbami Stanovanjskega zakona oblikuje rezervni sklad.

Stroške, ki se plačujejo iz sredstev rezervnega sklada, plačuje Komunala na podlagi zahtevkov upravnikov večstanovanjskih stavb. Te odhodke Komunala vodi kot terjatev do Občine in jih pobota v skladu s 4. odstavkom 14. člena te pogodbe.

**VI. PRIHODKI IN ODHODKI**

1. člen

Občina je skladno z veljavno zakonodajo dolžna zagotavljati sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin iz proračuna.

Občina plačuje Komunali znesek subvencij neprofitnih najemnin mesečno, na podlagi zahtevka Komunale in v zakonsko predpisanem plačilnem roku.

Sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin se ne zagotavljajo iz prihodkov iz naslova najemnin.

1. člen

Komunala za Občino mesečno obračunava najemnine in izstavlja račune najemnikom za najemnine in uporabnine.

Komunala na poseben račun prejema sredstva iz naslova najemnin, uporabnin in drugih nepovratnih prihodkov v zvezi z upravljanjem stanovanj po tej pogodbi.

Prihodke iz naslova najemnin, uporabnin in drugih nepovratnih prihodkov, vodi Komunala kot obveznosti do Občine, vse odhodke, nastale v zvezi z upravljanjem stanovanj po tej pogodbi, pa vodi kot terjatev do Občine, kolikor ni podlage za to, da se jih pre-fakturira najemnikom oziroma drugim uporabnikom stanovanj.

Občina in Komunala v skladu s predpisi opravita medsebojni obračun prihodkov in odhodkov iz prejšnjega odstavka 4-krat letno na podlagi zahtevka, izdanega s strani Komunale. Prihodki in odhodki Komunale iz naslova upravljanja stanovanj se ustrezno evidentirajo v prihodkovni in odhodkovni bilanci proračuna Občine.

V primeru, da prihodki iz naslova najemnin v posameznem kvartalu presežejo odhodke iz naslova upravljanja s stanovanji, se presežek nakaže v proračun Občine. Presežek predstavlja namenska sredstva za upravljanje s stanovanji, ki ga na podlagi zahtevka iz naslova upravljanja s stanovanji, v naslednjih obdobjih, Občina nakaže Komunali, v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance in izvrševanje proračuna.

V primeru, da prihodki ob koncu leta presežejo odhodke, se presežek nakaže v proračun Občine Izola. Presežek se prenese v proračun za naslednje leto in predstavlja namenska sredstva za upravljanje s stanovanji.

V primeru, če iz izrednih in nepredvidljivih razlogov odhodki Komunale v tekočem letu presežejo prihodke in ima Komunala takšno terjatev vzpostavljeno do Občine, poravna Občina terjatev skladno s predpisi, ki urejajo javne finance in izvrševanje proračuna.

Komunala na poseben račun prejema sredstva iz naslova lastne udeležbe in varščine za neprofitna najemna stanovanja, ki pa niso predmet medsebojnega obračuna iz 4. odstavka tega člena. Komunala le-ta skupaj s pripadajočimi obrestmi vrača najemnikom v skladu s pogodbo o plačilu lastne udeležbe.

Komunala, v obdobju do pobota iz 4. odstavka tega člena, razpolaga s prihodki, ki so strogo namenski za:

* izvajanje interventnih in tekočih vzdrževalnih del na podlagi vsakokrat veljavnega cenika storitev vzdrževalnih del na objektih,
* izvajanje investicijskih vzdrževalnih del na podlagi potrjenega letnega Poslovnega načrta in v vseh primerih, ko del sama ne izvaja ali del ne izvaja v celoti, na podlagi veljavne zakonodaje s področja javnega naročanja,
* plačilo fiksnih in variabilnih stroškov povezanih s stanovanji (amortizacija, obratovalni stroški, stroški upravniških storitev, stroški zavarovalnih premij, oglaševalski stroški, sodni in odvetniški stroški, stroški izvedencev in notarjev, odpis terjatev) po načelu učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s sredstvi.

Odhodke iz naslova fiksnih in variabilnih stroškov, povezanih s stanovanji, Komunala vodi kot terjatev do Občine.

Komunala v zvezi s poslovanjem, ki predstavlja upravljanje z občinskimi stanovanji po tej pogodbi, vodi ločeno računovodstvo.

Komunala vodi evidenco terjatev in plačil najemnikov stanovanj. Komunala je dolžna najemnine ali uporabnine redno in z vso potrebno skrbnostjo izterjevati in pri tem uporabiti vsa razpoložljiva pravna sredstva.

Občina je dolžna mesečno Komunali obračunavati predpisano amortizacijo za stanovanja, ki je namenski vir za investicije v stanovanja, skladno z 2. alinejo 9. odstavka tega člena.

Znesek amortizacije stanovanj Komunala vknjiži v breme ločenega stroškovnega mesta, z namenom nemotenega vpogleda v poslovanje organizacijske enote.

Vse terjatve in obveznosti iz naslova upravljanja s stanovanji do veljavnosti te pogodbe niso predmet prenosa na Komunalo.

15. člen

Za izvajanje dejavnosti upravljanja po tej pogodbi Komunala Občini zaračuna 0,58 EUR/m2 površine stanovanja mesečno, brez vključenega DDV.

Vrednost storitve upravljanja po tej pogodbi iz prejšnjega odstavka je oblikovana na podlagi ocene predvidenih stroškov opravljanja storitev upravljanja s stanovanji, ki jih bo izvajala Komunala po tej pogodbi in vključuje:

1. stroške storitev upravljanja, ki so zlasti:
* sodelovanje pri pripravi in izvajanje stanovanjskega programa,
* priprava letnega Poslovnega načrta in Letnega poslovnega poročila in kvartalnih poročil o izvedenih aktivnostih,
* oblikovanje strokovnih predlogov glede strateških smernic lastnici premoženja,
* skrb za pravno in dejansko urejenost stanovanj,
* zastopanje pred sodišči,
* vodenje analitične evidence stanovanj,
* svetovanje najemnikom občinskih stanovanj,
* priprava razpisov za dodelitev občinskih stanovanj v najem in vodenje postopkov izbire upravičencev, vključno z vodenjem in odločanjem v upravnih postopkih na I. stopnji,
* priprava in sklepanje najemnih pogodb in sprememb k najemnim pogodbam ter drugih pogodb v zvezi s stanovanji,
* vodenje postopkov zamenjave stanovanj,
* zapisniška predaja stanovanj najemnikom in prevzem stanovanj,
* vodenje evidence o stanovanjih,
* urejanje razmerij z dobavitelji in upravniki večstanovanjskih stavb,
* zastopanje na zborih etažnih lastnikov,
* obračun najemnin in uporabnin ter njihova izterjava,
* odločanje o predlogih najemnikov za izvedbo sprememb v stanovanjih,
* periodično preverjanje izpolnjevanja pogojev najemnikov za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem,
* redno nadziranje namenske rabe stanovanj,
* prijava škode in uveljavljanje odškodninskih zahtevkov v zvezi s stanovanji,
* ogled stanovanj po prijavi napak~~e~~,
* zbiranje ponudb za izvedbo, naročanje in nadzor nad izvajanjem ter prevzem vzdrževalnih del,
* opravljanje drugih nalog v zvezi z upravljanjem s stanovanji, ki izhajajo iz te pogodbe, skladno z določbami Stanovanjskega zakona, Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ostalimi veljavnimi predpisi ter storitve podpornih služb (FRS, kadrovska, pravna, nabavna).
1. amortizacijo neposredno povezanih osnovnih sredstev;
2. nepredvidene in druge stroške povezane z izvrševanje upravljavskih nalog, določenih s prepisi in to pogodbo.

Cena iz prvega odstavka tega člena, izražena v EUR/m2, se uskladi enkrat letno do 30. 06., skladno z indeksom cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu oziroma državnim predpisom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja, kolikor je ta veljaven.

Komunala Občini zaračuna storitev iz prvega odstavka na podlagi izdanih računov enkrat mesečno do 15. v mesecu za pretekli mesec.

Terjatev iz prejšnjega odstavka se pobota na način iz 4. odstavka 14. člena te pogodbe.

**VII. ZAVAROVANJE STANOVANJ**

1. člen

Stanovanja je Komunala dolžna zavarovati na način, kot je zanje najprimernejši, praviloma za običajne rizike, pri čemer je potrebno upoštevati načeli učinkovitosti in gospodarnosti razpolaganja s sredstvi.

Komunala skrbi za prijavo škode zavarovalnici ter vodi evidenco o izstavljenih zahtevkih in pridobljenih sredstvih iz naslova zavarovalnin.

**VIII. PROTIKORUPCIJSKA KLAVZULA**

1. člen

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.

**IX. KONČNE DOLOČBE**

1. člen

Komunala in Občina sta soglasni, da se s pričetkom izvajanja storitev po tej pogodbi, prevzame obstoječe zaposlene delavce iz Občine, ki delajo na področju upravljanja s stanovanji. Vse pravice in obveznosti iz delovnega razmerja bodo dogovorjene v Sporazumu o prenosu pravic in obveznosti iz delovnega razmerja, sklenjenem med Občino in Komunalo.

Komunala in Občina sta soglasni, da v primeru prenehanja te pogodbe in s tem prenehanja izvajanja storitev, Občina prevzame vse zaposlene delavce iz prejšnjega odstavka, nazaj.

1. člen

Ta pogodba je sklenjena za nedoločen čas z odpovednim rokom enega leta.

To pogodbo je možno odpovedati le s pisno odpovedjo drugi stranki. Pogodbeni stranki pred potekom odpovednega roka opravita primopredajo vseh poslov, stanovanj, vključno z izročitvijo celotne dokumentacije, ki se nanaša na stanovanja.

Občina lahko pogodbo odpove na podlagi sklepa pristojnega organa.

1. člen

Pogodbeni stranki bosta vse nesporazume in spore v zvezi s pogodbo reševali sporazumno. V primeru, da sporazuma ne bi dosegli, je za reševanje spora pristojno krajevno in stvarno pristojno sodišče po sedežu Občine.

1. člen

Vsaka izmed pogodbenih strank lahko drugi stranki predlaga spremembo te pogodbe. Predlog spremembe pogodbe mora biti drugi pogodbeni stranki posredovan v pisni obliki z navedbo razlogov, ki po mnenju predlagatelja terjajo njeno spremembo ter s predložitvijo predloga aneksa k tej pogodbi.

Vsebino sprememb k tej pogodbi predhodno potrdi Občinski svet Občine Izola.

Spremembe te pogodbe, ki niso sklenjene v obliki pisnega aneksa, nimajo pravne veljave in so nične.

1. člen

V primeru prenehanja te pogodbe je Komunala dolžna Občini vrniti stanovanja, prejeta v upravljanje, v stanju kot jih je prejela, upoštevaje spremembe, ki so posledica redne rabe in tekočega ter investicijskega vzdrževanja, nove nabave ali drugega povečanja vrednosti sredstev, prenesenih v upravljanje, ne glede na vir financiranja.

V primeru prenehanja te pogodbe je Komunala dolžna vrniti v denarju vsa neizkoriščena sredstva, ki so presežek prihodkov nad odhodki ter prejeta sredstva iz naslova vplačane lastne udeležbe in varščine.

1. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da z datumom pričetka uporabe te pogodbe, preneha veljati "Pogodba o izvajanju tekočih vzdrževalnih del na objektih v lasti občine Izola", št. 108-1/2012 z dne 11. 05. 2012.

1. člen

Ta pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, uporabljati pa se začne z dnem pričetka uporabe sklepa Občinskega sveta o prenosu poslovnih prostorov in stanovanj v upravljanje Javnemu podjetju Komunala Izola d.o.o – Azienda Pubblica Komunala Isola s.r.l.

1. člen

Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbena stranka po dva izvoda.

Številka: Številka:

Datum: …………………… Datum: ……………………

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  **Občina Izola** |  | **Javno podjetje Komunala Izola d.o.o. - Azienda Pubblica Komunala Isola s.r.l.** |
|  Župan |  | Direktor |
|  **mag. Igor Kolenc** |  | **Denis Bele** |