NAROČNIK MNENJA

Srednja šola za gostinstvo in turizem

Mladinska ulica 14A

2000 Maribor

Lokacija objekta

Cankarjeva 5

2000 Maribor

Strokovno mnenje št. 062/2024

Glede stanja izvedenih GOI del na objektu

»Rekonstrukcija objekta na Cankarjevi ulici 5, parc. št.: 1184 k.o. 657- MARIBOR GRAD«

VRSTA DOKUMENTACIJE:

Strokovno mnenje

Izdelal:
Dr. Primož REJEC, dipl. inž. gradb.
Pooblaščeni inženir gradbeništva
Odgovorni projektant gradbenih konstrukcij
Sodni izvedenec gradbene stroke
Odgovorni nadzornik za zahtevne objekte

e-mail: primoz@bp-inzeniring.com
gsm: 031/731-356

Datum:
1. 12. 2024
Številka strokovnega mnenja:
062/2024 z dne 1. 12. 2024

To strokovno mnenje je napisano na 84 straneh. Kakršnokoli nedovoljeno prilagajanje vsebine ali nepooblaščeno distribuiranje je brez soglasja avtorja prepovedano.

UDELEŽENCI GRADNJE

NAROČNIK MNENJA

Srednja šola za gostinstvo in turizem

Mladinska ulica 14A

2000 Maribor

PROJEKTANT

Styria arhitektura, d. o. o.

Cankarjeva 6e

2000 Maribor

IZVAJALEC

Lesnina MB oprema, d. d.

Parmova ulica 53

1000 Ljubljana

NADZOR

Štajerski inženiring, d. o. o.

Hočka cesta 31H

2311 Hoče

Povzetek strokovnega mnenja

Naročnika Srednja šola za gostinstvo in turizem, Mladinska ulica 14A, 2000 Maribor je naročil izdelavo strokovnega mnenja glede stanja objekta, izvedenih GOI del, evidentiranja napak in pomanjkljivosti, posledic teh napak na objekt in načina sanacije.

Izvedli smo več terenskih ogledov in meritev, opravili različne analize, raziskave, razgovore z naročnikom mnenja, in opravili poglobljeno študijo projektne dokumentacije.

Med izdelavo strokovnega mnenja smo ugotovili večje število nepravilnosti, pomanjkljivosti, neusklajenosti in napak, ki smo jih natančno predstavili, analizirali in ovrednotili. Posledice teh napak se delijo na tiste, ki že in v prihodnosti še bodo povzročale manjšo ali večjo škodo na objektu

Naročnik mnenja, predstavimo tudi podroben način pravilnega in strokovnega postopanja glede odprave evidentiranih napak.

Dr. Primož REJEC, dipl. inž. gradb.
Pooblaščeni inženir gradbeništva
Odgovorni projektant gradbenih konstrukcij
Sodni izvedenec gradbene stroke
Odgovorni nadzornik za zahtevne objekte

IZJAVA GRADBENEGA IZVEDENCA

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

1. da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
2. da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe,
3. da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša,
4. da plačilo za mojo storitev v zvezi z izdelavo mnenja in cenitve ni vezano na vnaprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Izjavljam, da se pri svojem delu NE sklicujem na status sodnega izvedenca, ampak se sklicujem na status gradbenega izvedenca pri združenju SICGRAS št. licence GR-265.

Dr. Primož Rejec, dipl. inž. gradb.

izvedenec za gradbeništvo

1. KAZALO VSEBINE

IZJAVA GRADBENEGA IZVEDENCA 4
1. KAZALO VSEBINE 5
2. OPIS NALOGE 7
3. ZAPIS O OGLEDU IN SESTANKIH 9
4. OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI 11
5. OSNOVNI PODATKI O GRADNJI 16
6. VHODNI PODATKI 18
6.1. SEZNAM DOKUMENTACIJE 18
6.2. NIVO 1 – RAZPISNA DOKUMENTACIJA 18
6.3. NIVO 2 – POGODBE IN ANEKSI 18
6.4. NIVO 4 - ZAPISNIKI REDNIH KOORDINACIJ 19
6.5. NIVO 5 - GRADBENA DOVOLJENJA 22
6.6. NIVO 6 – ARBITRAŽA 22
6.7. SEZNAM POMANJKLJIVOSTI PREDANO S STRANI NAROČNIKA 23
7. IZVID IN MNENJE 25
I. DEL 26
Evidentiranje stanja izvedenih del 26
II. DEL 57
Obrazložitev nepravilnosti, napak, pomanjkljivosti in neskladnosti 57
III. DEL 75
Finančni del za odpravo napak 75
8. ZAKLJUČEK 79
9. OMEJITVE IN POGOJI 81
10. ZAKONODAJA, VIRI IN LITERATURA 82
11. PRILOGE 84

Kazalo slik

Slika 1 - Lokacija objekta (Vir: Gmaps, 2024) 7
Slika 2 - Lokacija objekta (Vir: Gmaps, 2024) 8
Slika 3 - Stanje objekta (Vir: Gmaps, 2024) 8
Slika 4 - Izpis iz ARSO arhiva na dan 09.10.2024 (Vir: Arso, 2024) 9
Slika 5 - Izpis iz ARSO arhiva na dan 11.08.2024 (Vir: Arso, 2024) 10
Slika 6 - Izsek iz projektne dokumentacije (Vir: Styria arhitektura, d.o.o.) 15
Slika 7 - Izsek iz gradbenega dovoljenja (Vir: 351-1947/2018-17 z dne 25. 07. 2019) 17
Slika 8 - Seznam pomanjkljivosti predano s strani naročnika (Vir: SŠGTM MB, 2024) 24
Slika 9 - Podrobnejši seznam ugotovljenih nepravilnosti (Vir: Rejec, 2024) 29
Slika 10 - Ugotovljene nepravilnosti in napake (Vir: Rejec, 2024) 60
Slika 11 - Prikaz števila posameznih vrst napak (Vir: Rejec, 2024) 60
Slika 12 - Evidentirane napake skupaj z navezavo na projektno dokumentacijo (Vir: Naročnik mnenja in Rejec, 2024) 74
Slika 13 - Število napak glede na višino stroška za sanacijo (Vir: Rejec, 2024) 78
Slika 14 - Število napak glede na višino stroška za sanacijo (Vir: Rejec, 2024 78

2. OPIS NALOGE

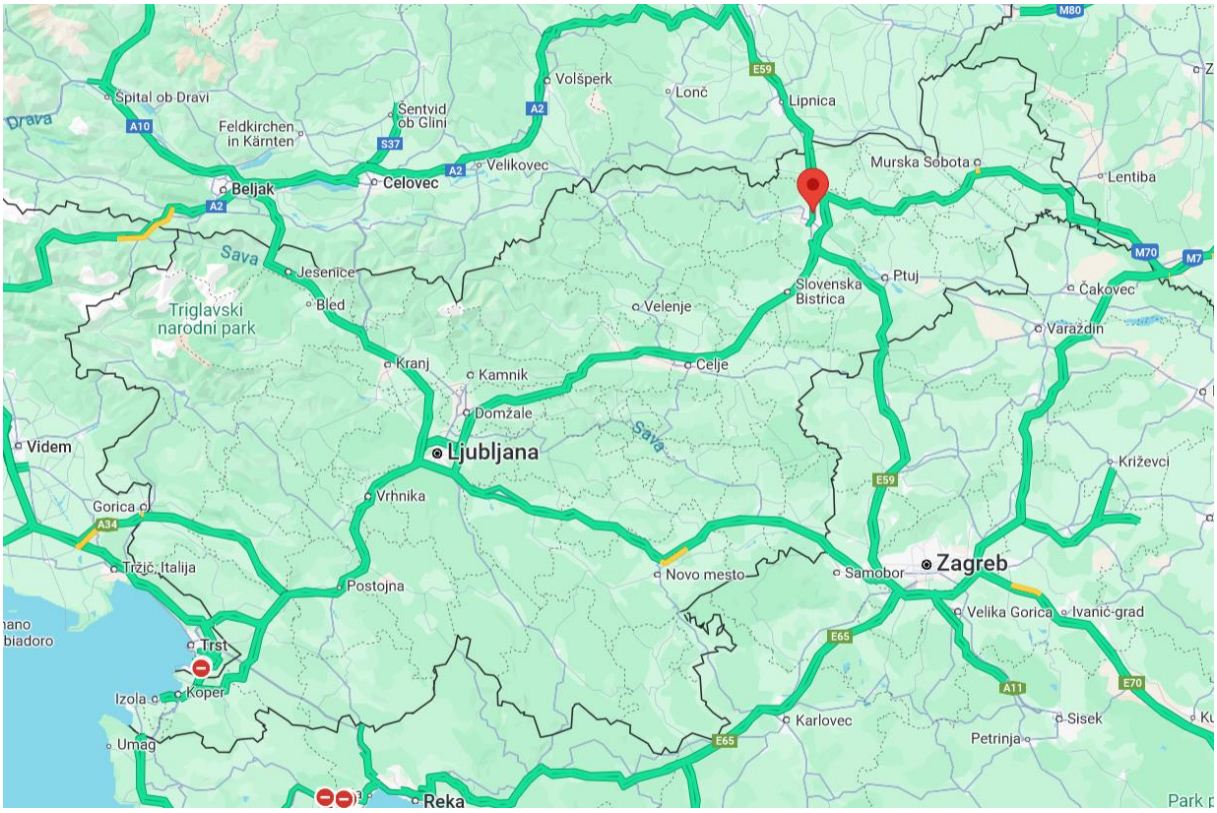
Srednja šola za gostinstvo in turizem (v nadaljevanju SŠGT MB), Mladinska ulica 14A, Maribor, 2000 Maribor, je naročil izdelavo strokovnega mnenja glede:

1.) Pregleda stanja izvedenih gradbenih, obrtniških in inštalacijskih (v nadaljevanju GOI) del.
2.) Evidentiranja morebitnih pomanjkljivosti, napak in neskladnosti izvedenih del.
3.) Načina o odpravi ugotovljenih nepravilnosti.

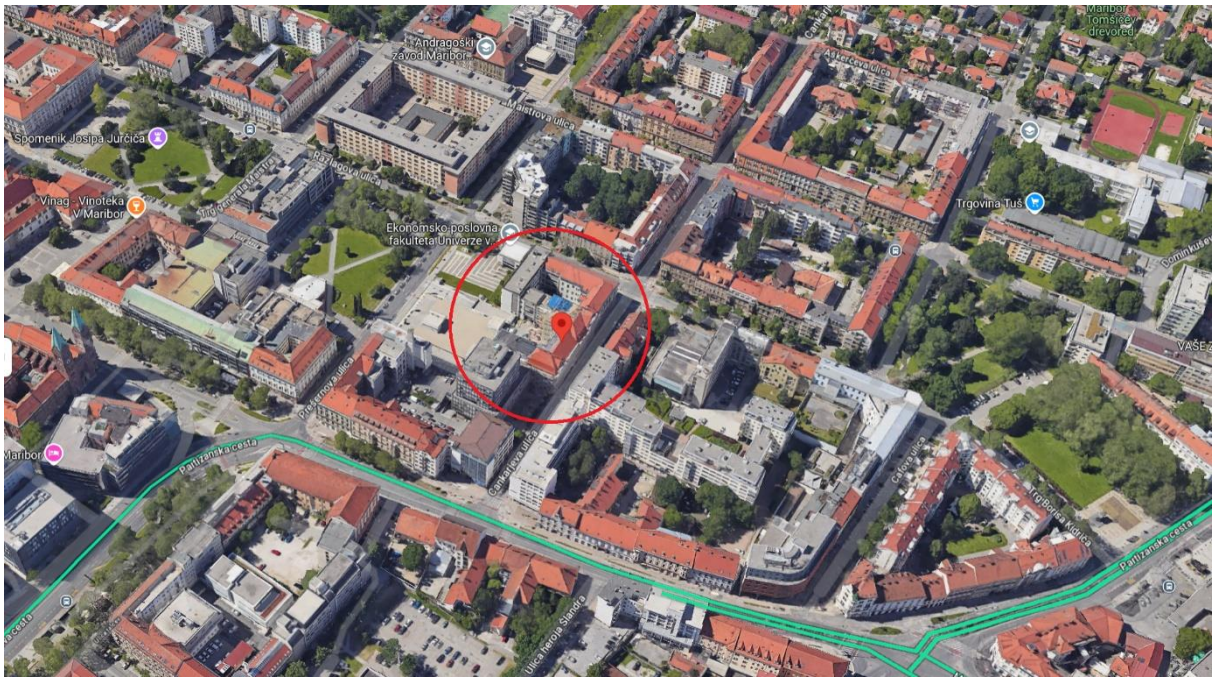
Na objektu »Rekonstrukcija objekta na Cankarjevi ulici 5, parc. št.: 1184 k.o. 657- MARIBOR GRAD«.

V ta namen smo izvedli naslednje aktivnosti:

- Razgovor z naročnikom strokovnega mnenja.
- Več ogledov izvedenega objekta.
- Kvantitativne in kvalitativne analize vseh razpoložljivih podatkov.
- Podrobno študijo projektne dokumentacije.



Slika 1 - Lokacija objekta (Vir: Gmaps, 2024)



Slika 2 - Lokacija objekta (Vir: Gmaps, 2024)



Slika 3 - Stanje objekta (Vir: Gmaps, 2024)

3. ZAPIS O OGLEDU IN SESTANKIH

Ogled predmetne nepremičnine in razgovori s pravdnimi strankami

- **1. ogled opravljen dne 09. 10. 2024 ob 09:00 uri.**
- **2. ogled opravljen dne 08. 11. 2024 ob 08:00 uri.**
- **3. ogled opravljen dne 22. 11. 2024 ob 09:00 uri**

Prisotni na ogledih:

Za tožečo stranko:

- **g. Martin Mikuž**
- **g. Matej Koželj**
- **g. Dušan Erjavec**

Izvajalec je bil vabljen na ogled s strani g. Martina Mikuža, vendar se ni želel udeležiti ogledov.

Ogled opravljen: **na lokaciji nepremičnine:**

Vreme: **glej izpise iz ARSO arhiv v nadaljevanju**

2023-10-09	Maribor - letališče (lon=15.6818, lat=46.4797, viš=264m)
povprečna temperatura zraka na 2 m (°C)	14.6
maksimalna temperatura zraka na 2 m (°C)	19
minimalna temperatura zraka na 2 m (°C)	9.2
24-urna količina padavin ob 7 h (mm)	0
skupna višina snežne odeje (cm)	0
višina novozapadlega snega (cm)	0
trajanje sončnega obsevanja (h)	4.2
povprečna oblačnost (pokritost neba v %)	
nevihta	ne
grmenje	ne
bliskanje	ne
toča	ne
viharni veter (> 8bf)	ne

Slika 4 - Izpis iz ARSO arhiva na dan 09.10.2024 (Vir: Arso, 2024)

2024-11-08	Maribor - letališče (lon=15.6818, lat=46.4797, viš=264m)
povprečna temperatura zraka na 2 m (°C)	3.3
maksimalna temperatura zraka na 2 m (°C)	8
minimalna temperatura zraka na 2 m (°C)	0.7
24-urna količina padavin ob 7 h (mm)	0
skupna višina snežne odeje (cm)	0
višina novozapadlega snega (cm)	0
trajanje sončnega obsevanja (h)	1.4
povprečna oblačnost (pokritost neba v %)	
nevihta	ne
grmenje	ne
bliskanje	ne
toča	ne
viharni veter (> 8bf)	ne

Slika 5 - Izpis iz ARSO arhiva na dan 11.08.2024 (Vir: Arso, 2024)

Uporabljeni aparati in pripomočki:

- Tračni meter.
- Leica BLK 3D.
- Dokumentacija iz spisa.
- Žepni računalnik.
- Termometer.
- Higrometer.

4. OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Osnovni podatki o nepremičnini in obravnavanem objektu so prikazani v nadaljevanju kot izsek iz projektne dokumentacije PZI arhitektura izdelovalca (STYRIA ARHITEKTURA, d.o.o., Cankarjeva ulica 6E, Maribor, 2000 Maribor).

Izsek iz projektne dokumentacije

3. PREDMET PROJEKTA

Projektna dokumentacija obravnava funkcionalno preureditev historične zgradbe Cankarjeve šole z izgradnjo prizidka v katerem se umesti nov glavni vhod v šolo z pripadajočo avlo. Projektna dokumentacija obravnava vse dostope, urgentne poti in ureditev socialnih prostorov v atriju obstoječe historične stavbe.
Skrbno načrtovani dostopi tako na ravni pešca, kot tudi motornih vozil za potrebe dostave in odvoza.

Osnovno vodilo za izdelavo projekta je umestitev programa potrebnega za celovito delovanje SŠGT lokaciji Cankarjeve ulice 5 ter celostna revitalizacija historičnega objekta meščanske dekliške šole v objektu Cankarjeve ulice 5. Ustrezni prostorski pogoji pomenijo zdravo in varna bivalno okolje, upoštevanje zahtev pedagoške stroke in razvoja sodobne učne tehnologije in veljavnih prostorskih standardov in normativov za šolo, funkcionalnost in fleksibilnost šolske zgradbe z upoštevanjem pomena stavbe kot arhitekturnega spomenika.

Cilj revitalizacije:
objekt kot celota mora prostorsko in funkcionalno ustrezati veljavni zakonodaji ter zagotavljati ustrezne prostore in bivanjske pogoje za kvaliteten vzgojno-izobraževalni proces in varstvo dijakov. Hkrati je potrebno z ustreznimi intervencijami ohraniti prepoznavnost stavbe, omogočati večnamensko uporabo šolskega prostora, na nivoju dnevne fleksibilnosti in uporabe v popoldanskem in večernem času za zunanje uporabnike.

dokument: \\David\projekti_1\2016_01_25 SŠGT\° PZI SŠGT\DOKUMENTACIJA\1-ARHITEKTURA-PZI_SŠGT.docx
datum izdaje: četrtek, 20. februar 2020

stran: **8** / 61

Projektna dokumentacij temelji na programskih izhodišča naročnika, povzeta v dokumentu:
Dokument programskih in investicijskih izhodišč za projekt PROJEKTNA NALOGA – SŠGT Srednja šola za gostinstvo in turizem, 20. november 2017. Delno dopolnjena glede na nova znanja, ki so jih usvojili z ogledom primerov dobrih praks na tujem in doma, ter s strani uporabniak in naročnika potrjenem IDP.

Tipologija arhitekture izhaja iz strukture historičnega objekta Cankarjeva ulica 5, ki predstavlja prostorsko dominanto. Prizidek in nadzidava objekta se gabaritno in oblikovno podrejata historičnemu objektu z višino K+P+2+M1+M2.
Strukturne stavbne mase enostavnih oblik z jasno predstavljenimi konstruktivnimi elementi, polnimi in praznimi površinami in izbiro materialov sledijo regionalni arhitekturni tipologiji.
Strehe prizidave in nadzidave bodo nepohodne z minimalnim naklonom v Titanzink izvedbi.

6. UTEMELJITEV NAMENA IZVEDBE INVESTICIJE

S predvideno investicijo v stavbi Cankarjeve u. 5 se zastavijo naslednji cilji:

1. **Statična sanacija stavbe**
2. **Rekonstrukcija stavbe s prilagoditvami novim funkcionalnim zahtevam SŠGT**
3. **Energetska sanacija**
4. **Prizidava in razširitev stavbe na dvoriščni strani za potrebe dostopov, dostave in skladišč**
5. **Rekonstrukcija podstrešja za zagotavljanje manjkajočih uporabnih površin in predvidene energetske sanacije objekta**
6. **Zamenjava dela ostrešja z novim nadzidanim delom objekta, zagotovite prostorov za uporabo, zagotovitev tehničnih prostorov v okviru celovite energetske sanacije objekta**

Sočasno z revitalizacijo spomenika se s projektom zagotovijo ustrezni pogoji za potrebe izvajanja pedagoškega procesa, promocije in obšolskih dejavnosti SŠGT.
Pri rekonstrukciji in energetski sanaciji objekta ter namestitvi tehnološke opreme za njegovo delovanje v skladu z zahtevami projektne naloge, zaradi upoštevanja pogojev varstva kulturne dediščine bo te možno le delno zagotoviti, v skladu z Zakonom o graditvi objektov/ZGO 1, ter 1. člena Pravilnika o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah, objekt odstopal od definiranih zahtev naročnika.

Zasnova objekta zagotavlja enostavno in ekonomično investicijsko vzdrževanje. To velja za arhitektonsko zasnovo, kot tudi za konstruktivni sistem in vso opremo šolskega objekta. Za razporeditev prostorov je pri upoštevanju pogojev danosti obstoječe stavbne substance in vseh tehničnih faktorjev izdelan optimiran tloris z maksimalnim prostorskim izkoristkom.
Šolski objekt ima celovito načrtovan in utemeljen koncept dnevne, umetne in kombinirane osvetlitve.
Izdelan je celovit koncept uravnavanja klime notranjih prostorov, ki je usklajen s konceptom osvetljevanja.
Projektna dokumentacija vsebuje ustrezno dokumentirano rešitev predvidenega prisilnega prezračevanja in klimatizacije. Pri tem je upoštevana specifika različnih prostorov, ki so del šolskega objekta. Poleg prisilnega prezračevanja je na objektu zagotovljena možnost naravnega prezračevanja – okenske odprtine.

8. OBSTOJEČE STANJE

Stavba na lokaciji Cankarjeva ulica 5 se nahaja na parcelni št. 1184, 657 - MARIBOR-GRAD in meri skupno 1728 m2. Namenska raba po občinskem odloku je UON - stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja. Stavba je na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92, spremembe in dopolnitve v 4/11, 21/11, 28/11 in 16/14) zaščitena kot NO - nepremični kulturni in zgodovinski spomeniki - naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik - NO 8 - Mariborsko mestno jedro pod evidenco:

- Kulturna dediščina-EŠD 7560-Maribor - Hiša Cankarjeva 5 Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru nepremične kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)
- Kulturna dediščina-EŠD 424-Maribor - Mestno jedro Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru nepremične kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)

Dvonadstropna stavba v strnjenem zazidalnem nizu je bila zgrajena med leti 1913/17 (R. Kiffmann). Sinteza novega realizma, secesije in domačijskega sloga. Avtor stavbe je po podatkih Mestnega stavbnega urada Maribor Rudolf Kiffmann (gradbenik; 1913-1917).

Stavba je po tipologiji grajena kot šolska zgradba. Njena primarna programska shema in tlorisna tipologija se v času do danes ni bistveno spremenila. Ohranjena je struktura stavbnega skeleta z vsemi stopnišči, hodniki, predavalnicami in kabineti. Ohranjena je prav tako prvobitna podoba fasade z vsemi strukturnimi in reliefnimi značilnostmi.
Stavba je bila zgrajena kot Dekliška ljudska in meščanska šola, torej je njena funkcionalna zasnova prilagojena tipologiji splošne šole s hodniki in pravokotno nizanimi učilnicami in kabineti. V severnem in južnem delu je locirano vertikalno stopnišče, ki povezuje klet, pritličje, 1. in 2. nadstropje ter pretežno neizkoriščeno mansardo.

Za vsa določila pogojev rekonstrukcije objekta je potrebno upoštevati izhodišča konservatorskega programa, ki ga mora potrditi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije Območna enota Maribor.

Osnovni podatki o objektu:
Objekt je zgrajen na parceli 1184, k.o. Maribor Grad
Tlorisna velikost objekta: 52,15 m x 38,65 m (bruto)
Višinski gabariti:
etažnosti: K+P+2+M +M2
Nulta kota (+ 0.00) je na 270,40m – visoko pritličje

9. PREDVIDENO STANJE

Funkcionalna izhodišča:

OBSTOJEČI ŠOLSKI OBJEKT

Namen investicije je v kletni, pritlični, I. in II. etaži ter v mansardi obstoječega objekta z gradbenimi posegi v notranjosti urediti prostore za potrebe izvajanje pedagoškega procesa SŠGT. Del neizkoriščenega podstrešja se uporabi za učne prostore, učilnice in praktikum preostali del pa s prilagojeno ostrešno konstrukcijoj za namestitev sistemov oskrbe stavbe z energijo in sistemi prezračevanja.
Ob objektu je predvidena umestitev dvigala, kateerga stranica je zastekljena v funkcijo dovajanja svetlobe.
Vsi predvideni ukrepi so izvedeni v skladu s sanitarno tehničnimi in požarnovarnostnimi predpisi.
V celoti se upoštevajo smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Maribor, na podlagi prejetih projektnih pogojev in pridobljenega pozitivnega mnenja za izvedbo predvidenih posegov.
Z revitalizacijo spomenika se hrakti zagotovijo ustrezni pogoji za izvajanje pedagoškega procesa, promocije in obšolskih dejavnosti SŠGT.

PRIZIDEK K ŠOLSKEMU OBJEKTU

Klet

V kletno etažo obstoječe stavbe obravnavanega objekta se dostopa preko 3 stopniščnih vreten in dvigala, ter ločenega zunanjega vhoda za dostavo.

V tej etaži so umeščeni naslednji programi:

Garderoba za cca 350 dijakov, z 700 enot

Tri garderobne kabine za preoblačenje, dva tuša z ločenim predprostorom za dijake in dve garderobni kabini za preoblačenje, dva tuša z ločenim predprostorom za pedagoge in osebje

Dnevna delilna - kuhinja kapacitete 750- 800 obrokov/dan/ malica+kosilo, pralnica, izdajni pult in pripadajoči prostori za kuhinjsko osebje. Funkcionalna navezava na dostavo, hladilne komore, skladišče in kuhinjski inventar. Avtonomno prezračevanje kuhinje in jedilnice.

Jedilnica z cca 100 sedeži, in pripadajočimi površinami za higieni rok in sanitarijami.

Učilnica strežbe

Komunikacije

Tehnični prostori (prostor hišnika, arhiv (Klet 2) prostori za namestitev naprav prezračevanja, in elektro prostori)

K kleti je v smeri zahoda znotraj atrija načrtovan prizidek, v katerem so na nivoju kleti 1 umeščeni prostori shramb, hladilnic, sanitarni vozel, ter ekonomata za prevzem in odvoz živil ter odpadkov.

Pritličje

Pritličje obravnavamo na 2 nivojih:

1. nivo 272.40mnv

- pritličje obstoječe stavbe historičnega dela predstavlja visoko pritličje dvignjeno nad nivo ulice za cca 200 cm. Znotraj obstoječe prostorske dispozicije so umeščeni novi prostori predavalnic ter kabinetov za potrebe profesorjev. Obstoječe komunikacijske poti se ohranijo, ter se nadgradijo v ločene požarne celice, ki zagotavljajo varno evakuacijo na prostor v primeru požara.

2. nivo 270.65 mnv

prizidek v smeri zahoda, znotraj atrija, na nivoju dvorišča in obstoječe telovadnice predstavlja funkcionalno izboljšavo obstoječega šolskega objekta.

Prizidek oz. paviljonski objekt, ki je delno podkleten in konstrukcijsko ločen od obstoječega objekta, rešuje problematiko glavnega vhoda, dostop do dvigala, dostop do kleti, dostavne poti, ter nujno potreben skupni prostor šole – avlo. Avla ima možnost razširitve v prostore obstoječe telovadnice, ki je prirejena kot večnamenski prostor - Amfiteatralna učilnic, z možnostjo preureditve preuredi v dve veliki samostojni učilnici.

Glavni vhod v šolo se prestavi iz Cankarjeve ulice v atrij. Namen prestavitve je pridobit nujno potreben socialni prostor pred šolo, saj trenuten dostop (historičen vhod iz Cankarjeve) iz večih razlogov ni primeren. Množica dijakov se namreč ob zapuščanju šole izlije na frekventno in obremenjeno Cankarjevo ulico – kar je prometno tehnično nedopustno.

Obstoječ vhod iz Cankarjeve ulice se opredeli kot prominenten vhod – Historičen vhod.

Nadstropje 1 in Nadstropje 2 :

Znotraj obstoječe dispozicije z minimalnimi posegi, umešča program potreben za pedagoško delo, ter vodstvo šole:

- velike učilnice velikosti min. 65 m2 za vsaj 32 učencev (obstjajajo manjša obstopanja glede na obstoječe stanje znotraj rastra historičnega objekta)

- male učilnice velikosti min. 35 m2 za vsaj 16 učencev (obstjajajo manjša obstopanja glede na obstoječe stanje znotraj rastra historičnega objekta)
- mali kabineti po dve delovni mesti
- knjižnica s čitalnico skupno 70 m2
- zbornica za najmanj 45 učiteljev
- računalniška učilnica za 16 učencev

Mansarda

Mansarda obstoječega objekta predstavlja le delno izkoriščeno podstrešje v katerem so umeščeni 2 učilnici, dostop na podstrešje ter sanitarije.

Projektna dokumentacija obravnava celotno mansardo, ki je delno dvovišinska, ter jo v tem delu z vmesno konstrukcijo deli v dve etaži Mansardo 1 in Mansardo 2 .

Mansarda 1 je nivo obstoječe mansarde v katerem se umestijo prostori potrebni za pedagoško delo SŠGT

- 3 učne kuhinje z vsako po 16 delovnih mest (termo blok, delovni pult, korito), skupni hladilniki, skladišče, inventar. Prezračevanje s avtonomnim prezračevalnim stropnim sistemom, ločeno regulacijo, dovodom in odvodom.
- Prostori za strežbo s fleksibilno razporeditvijo miz in stolov k vsaki kuhinji.
- Učna kuhinja 1, Učna kuhinja 2, Restavracijska kuhinja 1, Restavracijska kuhinja 2(brez opreme), Garderobe za kuharje, kabinet za učitelje, učilnica strežbe 1 in učilnica strežbe 2, zunanja terasa

Mansarda 2 – je v večini namenjena tehnični etaži (klimati, TČ, razvodi prezračevanja pod strešno poševnino.

SANITARIJE:

S projektom je predvideno povečanje števila sanitarnih mest, z namenom zadostitve pogojev podanih z navodili za gradnjo šol v RS.

V skladu s navodil za graditev šol v Sloveniji je potrebno upoštevat naslednjo formulo:

število učencev	spol	WC školjka	Urinal
50	m	1	2
25	ž	1	

Skupno število učencev je 650, demografsko gledano je povprečje približno 50/50

Število učencev/na šoli	spol	WC školjka	Urinal
350	m	13	13
300	ž	14	0
650		**27**	**13**

Slika 6 - Izsek iz projektne dokumentacije (Vir: Styria arhitektura, d.o.o.)

5. OSNOVNI PODATKI O GRADNJI

Investitor

Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport, Masarykova 16, Ljubljana in Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor, Mladinska ulica 14a, Maribor.

Projektant

STYRIA ARHITEKTURA, d.o.o.,

Cankarjeva ulica 6E, Maribor,

2000 Maribor.

Nadzor

ŠTAJERSKI INŽENIRING d.o.o.

Beloruska ulica 7, Maribor,

2000 Maribor

Izvajalec

LESNINA MG OPREMA podjetje za inženiring, d.d., Ljubljana

Parmova ulica 53

1000 Ljubljana

Gradbeno dovoljenje

351-1947/2018-17 z dne 25. 07. 2019)

Uporabno dovoljenje

/

Projektna dokumentacija DGD

Št. 03/18 z datumom december 201, izdelovalec Styria arhitektura, d.o.o., Cankarjeva ulica 6e, Maribor, dopolnitev 1 z datumom marec 2019, dopolnitev 2, marec 2019 ter dopolnitev 3, maj 2019.

Projektna dokumentacija PZI

Št. 03/18, marec 2019, Styria arhitektura, d.o.o.

Projektna dokumentacija PID

/

Dokazilo o zanesljivosti

/

Pogodba

Pogodba št. 431-1/2021 z dne 06. 01. 2021

Zahtevnost objekta:	Zahtevni objekt
Klasifikacija objekta:	CC-SI: 12630 - Stavba za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

Opis gradnje:
Predvidena je rekonstrukcija in prizidava obstoječega objekta na Cankarjevi ulici 5 v Mariboru. Objekt je etažnosti 2K+P+2+M1+M2. Predvidi se nov prizidek etažnosti K+P+2+M1+M2, kjer bo tudi nov vhod v objekt. Etaža M1 se v celoti rekonstruira tako, da se spremeni strešni naklon in omogoči umestitev novih prostorov. Skupna bruto tlorisna površina objekta znaša 6.737,16 m^2, tlorisna velikost na stiku z zemljiščem je 52,47 m x 38,81 m. Nulta kota pritličja bo na višinski koti 272,42 m. Najvišja višina objekta znaša 23,60 m in se ne spreminja. Dostop do objekta je predviden preko zemljiških parcel 1201/1 in 1189/6, obe k.o. Maribor – Grad, dostop za pešce je možen tudi preko historičnega vhoda iz zemljiške parcele št. 2135, k.o. Maribor – Grad. Parkirna mesta so zagotovljena v javnih parkirnih hišah – Parkirna hiša Forum in Parkirna hiša Center ter na javnih parkirnih mestih v neposredni bližini objekta (Cankarjeva, Razlagova in Prešernova ulica). Objekt bo priključen na obstoječe električno, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje. Vsi priključki z izjemo električnega so obstoječi. Nov električni priključek se predvidi iz obstoječe TP na zemljiških parcelah št. 1189/9 in 1189/10, obe k.o. Maribor – Grad.

Slika 7 - Izsek iz gradbenega dovoljenja (Vir: 351-1947/2018-17 z dne 25. 07. 2019)

6. VHODNI PODATKI

6.1. SEZNAM DOKUMENTACIJE

- 01 - Razpisna dokumentacija
- 02 - Pogodbe in aneksi
- 04 - Zapisniki rednih koordinacij
- 05 - Gradbena dovoljenja
- 06 - Arbitraža
- Projektna dokumentacija

6.2. NIVO 1 – RAZPISNA DOKUMENTACIJA

- 01 Razpisna dokumentacija PROJEKT - Styria
- 02 Razpisna dokumentacija NADZOR - µl
- 03 Razpisna dokumentacija GOI - JN006400_2020-B1 15102020
- 04 Razpisna dokumentacija TP Center 3 - El.Ljubljana
- 06 Razpisna dokumentacija OPREMA - HI-PO
- 07 Razpisna dokumentacija OPREMA – Lesnina

6.3. NIVO 2 – POGODBE IN ANEKSI

- 01 PROJEKT - Styria
- 02 NADZOR - štajerski Inženiring
- 03 GOI dela sklopi 1, 2, 3, 4, 5, 6 - Lesnina MG
- 04 TP CENTER 3 - EL. LJUBLJANA
- 05 TP CENTER 3 - EL. MARIBOR
- 06 OPREMA Sklop 1 - HI-PO
- 07 OPREMA Sklepa 2,3 - Lesnina MG

6.4. NIVO 4 - ZAPISNIKI REDNIH KOORDINACIJ

- Interni pregled gradbišča in odprtih post...
- Koordin.06.10.zaključki zapisnika podpi...
- koordinacija 11.08.2022 delni zapis
- Koordinacija 31.8.23
- Opombe izvajalca na 44. zapisnik
- Zabeležba koordinacije 19.01.2023
- Zaključki Koordinacije ŠuGT 13.10.2022
- Zaključki Koordinacije ŠuGT 20.10.2022
- Zapis 18.08.2022, 25.08.2022
- Zapis sestanka Koordinacija 23.09.2022
- Zapisnik gradbiščne koordinacije 0_1
- Zapisnik gradbiščne koordinacije 0_2
- Zapisnik koordinacije 10.08.23
- Zapisnik koordinacije tt. 1
- Zapisnik koordinacije tt. 2
- Zapisnik koordinacije tt. 3
- Zapisnik koordinacije tt. 4
- Zapisnik koordinacije tt. 5
- Zapisnik koordinacije tt. 6
- Zapisnik koordinacije tt. 7
- Zapisnik koordinacije tt. 8
- Zapisnik koordinacije tt. 9
- Zapisnik koordinacije tt. 10
- Zapisnik koordinacije tt. 11
- Zapisnik koordinacije tt. 12
- Zapisnik koordinacije tt. 13
- Zapisnik koordinacije tt. 14
- Zapisnik koordinacije tt. 15
- Zapisnik koordinacije tt. 16
- Zapisnik koordinacije tt. 17
- Zapisnik koordinacije tt. 18
- Zapisnik koordinacije tt. 19
- Zapisnik koordinacije tt. 20
- Zapisnik koordinacije tt. 21
- Zapisnik koordinacije tt. 22
- Zapisnik koordinacije tt. 23
- Zapisnik koordinacije tt. 24

- Zapisnik koordinacije tt. 25
- Zapisnik koordinacije tt. 26
- Zapisnik koordinacije tt. 27
- Zapisnik koordinacije tt. 28
- Zapisnik koordinacije tt. 29
- Zapisnik koordinacije tt. 30
- Zapisnik koordinacije tt. 31
- Zapisnik koordinacije tt. 32
- Zapisnik koordinacije tt. 33
- Zapisnik koordinacije tt. 34
- Zapisnik koordinacije tt. 35
- Zapisnik koordinacije tt. 36
- Zapisnik koordinacije tt. 37
- Zapisnik koordinacije tt. 38
- Zapisnik koordinacije tt. 39
- Zapisnik koordinacije tt. 40
- Zapisnik koordinacije tt. 41
- Zapisnik koordinacije tt. 42
- Zapisnik koordinacije tt. 43
- Zapisnik koordinacije tt. 44
- Zapisnik koordinacije tt. 45
- Zapisnik koordinacije tt. 46 (003)
- Zapisnik koordinacije tt. 47
- Zapisnik koordinacije tt. 48
- Zapisnik koordinacije tt. 49
- Zapisnik koordinacije tt. 50
- Zapisnik koordinacije tt. 51
- Zapisnik koordinacije tt. 52
- Zapisnik koordinacije tt. 53
- Zapisnik koordinacije tt. 54
- Zapisnik koordinacije tt. 55
- Zapisnik koordinacije tt. 56
- Zapisnik koordinacije tt. 57
- Zapisnik koordinacije tt. 58
- Zapisnik koordinacije tt. 59
- Zapisnik koordinacije tt. 60
- Zapisnik koordinacije tt. 61
- Zapisnik koordinacije tt. 62
- Zapisnik koordinacije tt. 63

- Zapisnik koordinacije tt. 64
- Zapisnik koordinacije tt. 65
- Zapisnik koordinacije tt. 66
- Zapisnik koordinacije tt. 67
- Zapisnik koordinacije tt. 68
- Zapisnik koordinacije tt. 69
- Zapisnik koordinacije tt. 70
- Zapisnik koordinacije tt. 71
- Zapisnik koordinacije tt. 72
- Zapisnik koordinacije tt. 73
- Zapisnik koordinacije tt. 74
- Zapisnik koordinacije tt. 76
- Zapisnik koordinacije tt. 77
- Zapisnik koordinacije tt. 78
- Zapisnik koordinacije tt. 80
- Zapisnik koordinacije tt. 81
- Zapisnik koordinacije tt. 82
- Zapisnik koordinacije tt. 84
- Zapisnik koordinacije tt. 85
- Zapisnik koordinacije tt. 86
- Zapisnik koordinacije tt. 87
- Zapisnik koordinacije tt. 88
- Zapisnik koordinacije tt. 89
- Zapisnik koordinacije tt. 90
- Zapisnik koordinacije tt. 91
- Zapisnik koordinacije tt. 92
- Zapisnik koordinacije tt. 93
- Zapisnik koordinacije tt. 94
- Zapisnik koordinacije tt. 95
- Zapisnik koordinacije tt. 96
- Zapisnik koordinacije tt. 97
- Zapisnik koordinacije tt. 98
- Zapisnik koordinacije tt. 99
- Zapisnik koordinacije tt. 100 in 101
- Zapisnik koordinacije tt. 102
- Zapisnik koordinacije tt. 103 in 104
- Zapisnik koordinacije tt. 105
- Zapisnik koordinacije tt. 106
- Zapisnik koordinacije tt. 107

- Zapisnik koordinacije tt. 108
- Zapisnik koordinacije tt. 109 končni
- Zapisnik uvedbe izvajalca v delo

6.5. NIVO 5 - GRADBENA DOVOLJENJA

- 01 GD ŠuGT_CANKARJEVA ULICA 5 pravnomočno
- 02 GD ŠuGT_CANKARJEVA ULICA 5 - sprememba 1
- 03 GD ŠuGT TP Center – 3

6.6. NIVO 6 – ARBITRAŽA

- Dopis ZRMK
- komentarji na odgovore (1)
- komentarji nadzora
- KOMENTARJI PROJEKTANTA NA 1. POROČILO ZRMK_20240214_ŠuGT (1)
- KOMENTARJI PROJEKTANTA NA STROKOVNO MNENJE ZRMK_20240228_ŠuGT_xs (1)
- Komentarji ZRMK
- pogodba ZRMK-Lesnina-ŠuGT
- Sporazum za mirno razrešitev
- Strokovno mnenje ŠuGT MB
- Vprašanja s strani naročnika - odgovori GI ZRMK
- Vpratanja_razno - odgovori GI ZRMK
- Zahtevek H - mnenje GI ZRMK
- Zahtevek I - mnenje GI ZRMK
- zaznane pomanjkljivosti - mnenje GI ZRMK
- ZRMK dopolnitev odgovorov

6.7. SEZNAM POMANJKLJIVOSTI PREDANO S STRANI NAROČNIKA

ID	Seznam pomanjkljivosti
1	Aktivnosti, potrebne za odstranitev stare TP
2	Nosilci za projektorje
3	Višine stopnic v kleti
4	Podstavki v kuhinjah
5	Požarne stopnice
6	Odpiranje že montiranih stropov
7	Poškodbe na konvektorju
8	Svetila v RK1
9	Strelovod
10	Zamakanje na več mestih
11	Parapetni kanali
12	Maske konvektorjev
13	Stopnice proti M1
14	Lokacija nape
15	Višine tlakov v kleti
16	Lučke ob vratih (S51)
17	Kovinski spuščeni strop - luči - kuhinja M1
18	Strop v prizidku
19	Streha na prizidku
20	Tlak v M2
21	Poškodbe oken v M1
22	Nizkostenske obrobe
23	Zaključevanje parketa
24	Napake pri EI
25	Razpoke na vratnih okvirjih, podbojih in vratih
26	Izvedba talnih oblog
27	Poškodbe oken
28	Pomanjkljiva kakovost elektro in strojnih inštalacij v M2
29	Zaključek fasade
30	Izrez v keramiki za stikala v RK1
31	Hidroizolacija terase v M1
32	Zaključek police ob terasi v M1
33	Poškodbe prefabrikatov na terasi v M1
34	Počena in poškodovane keramične ploščice sanitarnih prostorov.
35	Zaključek stopnišča v M1
36	Vlaga na več mestih v kleti
37	Nedokončanje del, ki bi lahko bila končana, npr. obdelava stropov v učilnicah
38	Hidroizolacija na delu ob cesti

39	Neravne stene (na pozicijah, kjer so novi torkreti in bi morale biti ravne)
40	Tlaki na hodniku so na nekaterih mestih neravni (K1, delno po vseh etažah, M1-stopnišče -restavracija-kuhinja)
41	Evidentirana vlaga v kletnih prostorih.
42	Neustrezno zaščiten objekt in njegovi sestavni deli (inventar, pohištvo …).
43	Splošna nedokončanost objekta (stavbno pohištvo, slikopleskarska dela, kljuke, finomontaža …).
44	Poškodbe in madeži.
45	Nestrokovno izvedena dela (keramičarska, tlakarska, parketarska, mizarska, elektro inštalacije, hidroizolaterska, slikopleskarska, betonska, inštalaterska …).
46	Nepravilne višine stopnic.

Slika 8 - Seznam pomanjkljivosti predano s strani naročnika (Vir: SŠGTM MB, 2024)

7. IZVID IN MNENJE

Mnenje je oblikovano na osnovi:

- Razgovora z naročnikom strokovnega mnenja.
- Večkratnih ogledov obravnavanega objekta.
- Kvantitativnih in kvalitativnih analiz vseh razpoložljivih podatkov.
- Podrobne študije projektne dokumentacije.

Razdeljeno je na naslednja poglavja:

I. DEL - Evidentiranje stanja izvedenih GOI del

II. DEL - Obrazložitev nepravilnosti, napak, pomanjkljivosti in neskladnosti

III. DEL - Finančni del za odpravo napak

I. DEL

Evidentiranje stanja izvedenih del

Ogled objekta v prisotnosti naročnika tega strokovnega mnenja se je izvedel dne 09. 10. 2024, 08. 11. 2024 in 23. 11. 2024.

Osnovni meteorološki podatki so prikazani v 3. poglavju tega mnenja.

Na ogledu so bili prisotni predstavniki naročnika[1], izvajalec GOI del se ogleda ni želel udeležiti, kljub pisnemu vabilu.

Na ogledu smo uporabili naslednje instrumente, aparature in pripomočke:

- Digitalni fotoaparat mobilnega aparata (Samsung Fold).
- Leica BLK 3D, fotogrametrija.
- Tračni meter.
- Vodna tehtnica dolžine 2m.
- Digitalna beležnica.
- Merilec z mm označbami.
- Elektro uporovni aparat za merjenje vlage.

Na ogledu smo se osredotočili na evidentiranje izvedenih del v smislu:

- Kvalitete izvedenih del.
- Obsega izvedenih del.
- Splošnega stanja izvedenih del.
- Skladnosti izvedenih del s pravili stroke.

Ogled se je začel v kletnih prostorih in se kontinuirano nadaljeval v smeri višjih etaž vse do mansarde. Pregledali so se vsi ključni prostori, skladnost izvedenih del s projektno dokumentacijo, strokovna pravilnost in tehnična ustreznost izvedenih del, izvedle so se različne meritve geometrije, prisotnosti vlage, ravnosti, analiziral in ovrednotil se je tudi seznam že evidentiranih pomanjkljivosti izvedenih GOI del.

[1] Točna imena in priimki ter funkcije posameznikov so razvidni iz prejšnjih poglavij.

Zaradi izjemne obsežnosti problematike, kjer smo posneli več kot 540 fotografij, v nadaljevanju podajamo samo glavna opažanja in pripombe ter ugotovitve k izvedenim GOI delom:

- Evidentirana vlaga v kletnih prostorih.
- Neustrezno zaščiten objekt in njegovi sestavni deli (inventar, pohištvo …).
- Splošna nedokončanost objekta (stavbno pohištvo, slikopleskarska dela, kljuke, finomontaža …).
- Poškodbe in madeži.
- Nestrokovno izvedena dela (keramičarska, tlakarska, parketarska, mizarska, elektro inštalacije, hidroizolaterska, slikopleskarska, betonska, inštalaterska …).
- Nepravilne višine stopnic.
- In vrsta drugih nepravilnosti, ki so podrobneje prikazane v tabelaričnem prikazu evidentiranih pomanjkljivosti in pripadajoče fotodokumentacije.

Podrobnejši seznam ugotovljenih nepravilnosti, napak, pomanjkljivosti in neskladnosti je prikazan v nadaljevanju:

ID	Seznam pomanjkljivosti
1	Aktivnosti, potrebne za odstranitev stare TP
2	Nosilci za projektorje
3	Višine stopnic v kleti
4	Podstavki v kuhinjah
5	Požarne stopnice
6	Odpiranje že montiranih stropov
7	Poškodbe na konvektorju
8	Svetila v RK1
9	Strelovod
10	Zamakanje na več mestih
11	Parapetni kanali
12	Maske konvektorjev
13	Stopnice proti M1
14	Lokacija nape
15	Višine tlakov v kleti
16	Lučke ob vratih (S51)
17	Kovinski spuščeni strop - luči - kuhinja M1
18	Strop v prizidku
19	Streha na prizidku
20	Tlak v M2
21	Poškodbe oken v M1
22	Nizkostenske obrobe
23	Zaključevanje parketa
24	Napake pri EI
25	Razpoke na vratnih okvirjih, podbojih in vratih
26	Izvedba talnih oblog
27	Poškodbe oken
28	Pomanjkljiva kakovost elektro in strojnih inštalacij v M2
29	Zaključek fasade
30	Izrez v keramiki za stikala v RK1
31	Hidroizolacija terase v M1
32	Zaključek police ob terasi v M1
33	Poškodbe prefabrikatov na terasi v M1
34	Počena in poškodovane keramične ploščice sanitarnih prostorov.
35	Zaključek stopnišča v M1
36	Vlaga na več mestih v kleti
37	Nedokončanje del, ki bi lahko bila končana, npr. obdelava stropov v učilnicah

38	Hidroizolacija na delu ob cesti
39	Neravne stene (na pozicijah, kjer so novi torkreti in bi morale biti ravne)
40	Tlaki na hodniku so na nekaterih mestih neravni (K1, delno po vseh etažah, M1-stopnišče -restavracija-kuhinja)
41	Evidentirana vlaga v kletnih prostorih.
42	Neustrezno zaščiten objekt in njegovi sestavni deli (inventar, pohištvo …).
43	Splošna nedokončanost objekta (stavbno pohištvo, slikopleskarska dela, kljuke, finomontaža …).
44	Poškodbe in madeži.
45	Nestrokovno izvedena dela (keramičarska, tlakarska, parketarska, mizarska, elektro inštalacije, hidroizolaterska, slikopleskarska, betonska, inštalaterska …).
46	Nepravilne višine stopnic.

Slika 9 - Podrobnejši seznam ugotovljenih nepravilnosti (Vir: Rejec, 2024)

Natančen prikaz vseh ugotovljenih nepravilnosti je prikazan v prilogah – fotodokumentacija ugotovljenih nepravilnosti, pomanjkljivosti, napak in neskladnosti.

Evidentirane so različne napake in pomanjkljivosti, ki se ponavljajo ali se nanašajo na specifične dele izvedbe projekta. Ključne med njimi so:

1. **Nedokončana dela**:
    - Slikopleskarska dela.
    - Finomontaža (npr. viseči kabli, nezmontirane luči, manjkajoči zaključki).
    - Montaža vrat in obrob.
2. **Neustrezne izvedbe**:
    - Neustrezna debelina pločevine na stopnicah.
    - Napačno izrezane odprtine za cevi ali rozete.
    - Nepobarvana in nezaščitena jeklena konstrukcija.
3. **Poškodbe**:
    - Poškodbe na stenah in betonu, vključno z razpokami in odkrušenimi deli.
    - Nestrokovno izvedene sanacije.
4. **Umazanija in neočiščeni prostori**:
    - Madeži na tleh.

- Neočiščen objekt in kanalete.
- Prisotnost purpena in ostankov lepila.

5. **Vlaga in plesen**:
   - Prisotna vlaga v zidovih in nezaščiten inventar.
6. **Drugi specifični detajli**:
   - Neustrezno izvedeni konvektorji.
   - Asimetrična izvedba nape.
   - Manjkajoči pokrovčki in zaključki.

OSNOVNI PRIKAZ SANACIJSKIH POSTOPKOV

Osnovni prikaz sanacijskih postopkov in ukrepov je prikazan v nadaljevanju. Pred začetkom del je treba pripraviti tehnično – tehnološki elaborat oz. drugo primerno projektno dokumentacijo za strokovno pravilno izvedbo del.

1. Nedokončana dela

Slikopleskarska dela

- **Sanacija**:
  - Pregled vseh sten in stropov z namenom ugotovitve morebitnih poškodb, neenakomernih nanosov barve, prask ali drugih vizualnih pomanjkljivosti.
  - Temeljito čiščenje površin z odstranitvijo prahu, umazanije in morebitnih ostankov prejšnjih nanosov, da se omogoči dober oprijem novih slojev.
  - Nanos osnovnega premaza, ki omogoča boljši oprijem zaključnih slojev barve ter preprečuje vpijanje vlage in nepravilno sušenje.
  - Izvedba večslojnega barvanja z visokokakovostnimi barvami, pri čemer se vsak sloj suši skladno s priporočili proizvajalca. Nanos barve mora biti enakomeren, brez vidnih sledi valjčka ali ščetke.
  - Zaključek del s pregledom celotne površine in popravkom vseh morebitnih nepravilnosti.

Finomontaža

- **Sanacija**:
    - Pregled vseh kablov, luči in drugih nepopolno montiranih elementov. Identifikacija območij, kjer kabli visijo ali manjkajo zaključki.
    - Pritrditev visečih kablov z uporabo kabelskih sponk ali ustreznih pritrdilnih elementov, skladno s tehničnimi specifikacijami.
    - Montaža svetil in drugih električnih naprav v skladu z navodili proizvajalca. Preverjanje pravilnega delovanja in estetskega videza po montaži.
    - Ureditev vseh odprtin z namestitvijo zaključnih pokrovčkov, ki popolnoma prekrijejo nepravilnosti in odprtine v stropu ali stenah.
    - Zaključni pregled vseh izvedenih del in odprava morebitnih pomanjkljivosti, da se zagotovi estetski in tehnično brezhiben zaključek.

Montaža vrat in obrob

- **Sanacija**:
    - Preverjanje vseh vratnih okvirjev, pantov in kril za pravilno poravnavo ter ugotavljanje morebitnih poškodb.
    - Poravnava okvirjev in vratnih pantov, da se zagotovi nemoteno odpiranje in zapiranje vrat. Po potrebi ponovno nastavitev vratnih kril.
    - Namestitev obrob in zaključkov okoli vrat, da se pokrijejo vse vidne odprtine in nepravilnosti. Uporaba ustreznih materialov, ki so skladni z vrsto vrat in oblog.
    - Pregled tesnjenja in odprava morebitnih puščanj ali slabega prileganja obrob.
    - Popravilo vseh poškodb in estetska obdelava obrob, da so vse površine gladke in skladne z zaključki preostalih delov prostora.

---

2. Neustrezne izvedbe

Debelina pločevine na stopnicah

- **Sanacija**:
    - Pregled vseh stopnic, da se ugotovi skladnost debeline pločevine z načrtom in predpisanimi standardi.

- Odstranitev pločevine, ki ne izpolnjuje predpisanih zahtev glede nosilnosti, debeline in odpornosti na obrabo.
- Priprava podlage za namestitev nove pločevine, vključno z odstranitvijo ostankov lepila ali pritrdilnih elementov prejšnje pločevine.
- Namestitev pločevine ustrezne debeline, skladno s statičnimi in gradbenimi standardi. Preverjanje trdnosti in ustrezne pritrditve.
- Zaključna obdelava robov stopnic, da se preprečijo poškodbe zaradi ostrih robov in omogoči estetski videz.

Napačno izrezane odprtine

- **Sanacija**:
  - Identifikacija vseh napačno izrezanih odprtin in preverjanje njihovih dimenzij glede na zahtevane standarde.
  - Odstranitev nepravilno izrezanih delov z rezalnim orodjem ali brusilnikom, pri čemer se pazljivo pripravi robove za namestitev novih pokrovčkov.
  - Priprava odprtin ustreznih dimenzij z uporabo predlog, da se zagotovi natančnost in popolno pokritje s pokrovčki.
  - Namestitev pokrovčkov, ki so estetsko skladni in zagotavljajo popolno tesnjenje ter prileganje odprtinam.

Nepobarvana jeklena konstrukcija

- **Sanacija**:
  - Priprava jeklenih površin z odstranjevanjem rje, oksidacije ali drugih nečistoč s peskanjem ali brušenjem.
  - Nanos osnovnega premaza za zaščito pred korozijo, ki omogoča boljšo oprijemljivost zaključnih slojev.
  - Uporaba zaključnega premaza, kot je epoksi ali poliuretanska barva, ki zagotavlja trajno zaščito pred vlago, UV-žarki in mehanskimi poškodbami.
  - Pregled vseh pobarvanih površin za enakomernost nanosa in odprava morebitnih napak, kot so mehurčki ali nezadostna prekritost.

---

3. Poškodbe

Razpoke in odkrušeni deli betona

- **Sanacija**:
    - Odstranitev vseh šibkih delov betona in čiščenje razpok z uporabo ščetke ali tlačnega čistilca, da se odstrani prah in umazanija.
    - Zapolnitev razpok z injekcijskim materialom, kot je epoksidna smola, da se doseže trdna povezava.
    - Sanacija odkrušenih delov z uporabo cementne malte ali specializiranega materiala za sanacijo betona. Površino je potrebno natančno oblikovati, da ustreza prvotni obliki.
    - Zaščita površine z nanosom premaza za beton, ki preprečuje vpijanje vlage in nadaljnje poškodbe.

Poškodbe sten

- **Sanacija**:
    - Čiščenje poškodovanih sten z odstranjevanjem šibkih slojev ali odstopajočih materialov.
    - Izravnava površin z uporabo izravnalne mase in natančna obdelava, da se doseže gladka površina.
    - Nanos osnovnega premaza in ponovna barvna obdelava stene, da se zagotovi enoten videz celotne površine.

---

4. Umazanija in neočiščeni prostori

Madeži in ostanki lepila

- **Sanacija**:
    - Odstranitev madežev in ostankov lepila s pomočjo specializiranih čistilnih sredstev, ki so primerna za površino.
    - Mehansko čiščenje s polirnim strojem ali ščetkami, kjer je potrebno.
    - Preverjanje očiščenih površin in odstranjevanje morebitnih preostalih madežev.

Neočiščene kanalete

- **Sanacija**:
    - Temeljito čiščenje kanalete z visokotlačnim čistilcem, da se odstranijo vse ovire, kot so ostanki betona ali umazanija.

- Preverjanje delovanja odtokov in izvedba morebitnih popravkov ali zamenjav poškodovanih delov.

---

5. Vlaga in plesen

Sanacija vlage

- Identifikacija izvora vlage, kot so zamakanje ali kondenzacija, z uporabo merilcev vlage.
- Izvedba hidroizolacijskih ukrepov na prizadetih območjih, kot so nanos hidroizolacijskih premazov ali namestitev membran.
- Sušenje prizadetih sten z razvlažilniki, da se prepreči nadaljnje širjenje vlage.

Sanacija plesni

- Odstranitev plesni z uporabo fungicidnih sredstev in temeljito čiščenje prizadetih površin.
- Izboljšanje prezračevanja prostora z namestitvijo prezračevalnih sistemov ali naravno prezračevanje.
- Nanos protimikrobnih premazov za preprečevanje ponovnega razvoja plesni.

.. Iz seznama ugotovljenih pomanjkljivosti …

1. Aktivnosti, potrebne za odstranitev stare TP (ID: 1)

- **Postopek**:
  1. Pregled tehničnega stanja stare TP (transformatorske postaje).
  2. Odklop TP od električnega omrežja s sodelovanjem z električnim distributerjem.
  3. Demontaža sestavnih delov TP (transformatorjev, kablov, stikal) z ustrezno opremo.
  4. Izvedba predpisanih postopkov za dosego projektnega stanja.

2. Nosilci za projektorje (ID: 2)

- **Postopek**:
  1. Pregled lokacije in preverba ustreznosti nosilcev glede na projektorje.
  2. Namestitev dodatnih ali zamenjava obstoječih nosilcev z ustreznimi.
  3. Testiranje stabilnosti in prilagoditev nosilcev za optimalni kot projiciranja.

3. Višine stopnic v kleti (ID: 3)

- **Postopek**:
    1. Merjenje obstoječih višin in primerjava s predpisanimi normativi.
    2. Dodajanje ali odstranjevanje materiala na stopniščih, da se zagotovi ustrezna višina.
    3. Obnova zaključne obdelave stopnic.

4. Podstavki v kuhinjah (ID: 4)

- **Postopek**:
    1. Preverjanje dimenzij, stabilnosti in ustreznosti obstoječih podstavkov.
    2. Zamenjava ali dodatna pritrditev podstavkov, dolblenje, obbetoniranje in podobni postopki, kjer je to potrebno.
    3. Ponovna montaža kuhinjskega pohištva in opreme.

5. Požarne stopnice (ID: 5)

- **Postopek**:
    1. Pregled konstrukcije in materiala požarnih stopnic.
    2. Zamenjava ali ojačitev poškodovanih delov konstrukcije.
    3. Testiranje funkcionalnosti in varnosti stopnic v skladu s predpisi.

6. Odpiranje že montiranih stropov (ID: 6)

- **Postopek**:
    1. Dokumentacija in označitev lokacij, kjer je treba odpreti strop.
    2. Demontaža stropnih plošč z minimalnimi poškodbami na preostalem stropu.
    3. Po izvedbi potrebnih del ponovno nameščanje stropnih plošč in zaključna obdelava.

7. Poškodbe na konvektorju (ID: 7)

- **Postopek**:
    1. Pregled poškodb na konvektorju.
    2. Zamenjava ali popravilo poškodovanih delov.
    3. Testiranje delovanja konvektorja po sanaciji.

8. Svetila v RK1 (ID: 8)

- **Postopek**:
    1. Pregled svetil za funkcionalnost in skladnost z načrtom.
    2. Zamenjava poškodovanih ali neustreznih svetil.
    3. Pritrditev svetil in testiranje osvetlitve prostora.

9. Strelovod (ID: 9)

- **Postopek**:
    1. Pregled obstoječega sistema strelovoda.
    2. Popravilo ali zamenjava poškodovanih in neustreznih delov.
    3. Preverjanje skladnosti z varnostnimi standardi.

10. Zamakanje na več mestih (ID: 10)

- **Postopek**:
    1. Identifikacija virov zamakanja (streha, stene, spoji).
    2. Sanacija poškodovanih hidroizolacijskih slojev ali materialov.
    3. Testiranje saniranih mest z nalivanjem vode.

11. Parapetni kanali (ID: 11)

- **Postopek**:
    1. Čiščenje parapetnih kanalov.
    2. Preverjanje povezav in tesnosti.
    3. Popravilo ali zamenjava poškodovanih delov.

12. Maske konvektorjev (ID: 12)

- **Postopek**:
    1. Preverjanje pritrditve in estetske skladnosti mask.
    2. Zamenjava ali dodatna pritrditev mask.

13. Stopnice proti M1 (ID: 13)

- **Postopek**:
    1. Preverjanje dimenzij in stabilnosti stopnic.

2. Sanacija ali rekonstrukcija stopnic, kjer ne ustrezajo predpisom.

14. Lokacija nape (ID: 14)

- **Postopek**:
    1. Pregled trenutne lokacije in funkcionalnosti nape.
    2. Premestitev nape, če ne ustreza predpisom ali načrtu.
    3. Priključitev nape na ustrezen zračni kanal.

15. Višine tlakov v kleti (ID: 15)

- **Postopek**:
    1. Pregled obstoječih tlakov in višinskih razlik.
    2. Dodajanje ali odstranjevanje materiala za izravnavo.

16. Lučke ob vratih (S51) (ID: 16)

- **Postopek**:
    1. Pregled delovanja lučk in njihove namestitve.
    2. Popravilo ali zamenjava, če lučke ne delujejo pravilno.

17. Kovinski spuščeni strop - luči - kuhinja M1 (ID: 17)

- **Postopek**:
    1. Pregled pritrditve in delovanja luči.
    2. Ponovno pritrjevanje ali zamenjava neustreznih luči.

18. Strop v prizidku (ID: 18)

- **Postopek**:
    1. Pregled nosilnosti in zaključkov stropa.
    2. Popravilo ali obnova, kjer so ugotovljene nepravilnosti.

19. Streha na prizidku (ID: 19)

- **Postopek**:
    1. Pregled hidroizolacije in stanja kritine.
    2. Sanacija ali zamenjava poškodovanih delov strehe.

20. Tlak v M2 (ID: 20)

- **Postopek**:

1. Preverjanje ravnosti in stabilnosti tlaka.
2. Obnova ali ponovna izvedba neustreznih delov.

21. Poškodbe oken v M1 (ID: 21)

- **Postopek**:
  1. Pregled vseh poškodovanih oken, vključno s stekli, okvirji in tesnili.
  2. Zamenjava poškodovanih stekel, obnovitev ali zamenjava okvirjev.
  3. Obnova ali nadgradnja tesnjenja za boljšo izolacijo.
  4. Testiranje delovanja oken (odpiranje, zapiranje, tesnjenje).

22. Nizkostenske obrobe (ID: 22)

- **Postopek**:
  1. Pregled stanja in poravnave nizkostenskih obrob.
  2. Ponovna namestitev ali zamenjava poškodovanih obrob.
  3. Zaključna obdelava za estetsko skladnost.

23. Zaključevanje parketa (ID: 23)

- **Postopek**:
  1. Preverjanje stabilnosti in estetske skladnosti parketa.
  2. Brušenje in ponovno lakiranje ali oljenje parketa.
  3. Namestitev manjkajočih zaključnih letvic.

24. Napake pri EI (elektroinštalacije) (ID: 24)

- **Postopek**:
  1. Pregled napeljave in odkritje napak (prekinjene povezave, slabo montirane vtičnice, stikala).
  2. Sanacija zamenjave poškodovanih kablov, vtičnic ali drugih komponent.
  3. Testiranje celotnega sistema za varno delovanje.

25. Razpoke na vratnih okvirjih, podbojih in vratih (ID: 25)

- **Postopek**:
  1. Pregled vseh razpok za ugotavljanje vzrokov (materialna napaka, neustrezna montaža).

2. Popravilo razpok z ustreznim kitom ali zamenjava poškodovanih delov.
3. Zaključna obdelava, kot so brušenje, barvanje ali lakiranje.

26. Izvedba talnih oblog (ID: 26)

- **Postopek**:
  1. Pregled podlage za talne obloge za zagotavljanje ravnosti in ustreznosti.
  2. Namestitev ustreznih talnih oblog (keramika, parket, vinil) skladno z načrti.
  3. Zaključevanje z obrobami in tesnjenjem spojev.

27. Poškodbe oken (ID: 27)

- **Postopek**:
  1. Identifikacija vseh vrst poškodb na oknih (stekla, okvirji, mehanizmi).
  2. Popravilo ali zamenjava poškodovanih delov.
  3. Preverjanje tesnjenja in funkcionalnosti po sanaciji.

28. Pomanjkljiva kakovost elektro in strojnih inštalacij v M2 (ID: 28)

- **Postopek**:
  1. Pregled elektro in strojnih inštalacij za ugotavljanje pomanjkljivosti.
  2. Popravilo ali zamenjava slabih in neustreznih komponent (kabli, priključki, strojne naprave).
  3. Testiranje za zagotavljanje varnosti in funkcionalnosti.

29. Zaključek fasade (ID: 29)

- **Postopek**:
  1. Pregled celotne fasade za poškodbe ali neustrezno izvedene dele.
  2. Popravilo ali zamenjava poškodovanih slojev fasade.
  3. Zaključna barvna obdelava in nanos zaščitnega sloja.

30. Izrez v keramiki za stikala v RK1 (ID: 30)

- **Postopek**:
  1. Preverjanje dimenzij izrezov glede na stikala.
  2. Povečanje ali prilagoditev izrezov z ustreznim orodjem.
  3. Montaža stikal in zaključnih elementov.

31. Hidroizolacija terase v M1 (ID: 31)

- **Postopek**:
    1. Odstranitev obstoječe poškodovane hidroizolacije.
    2. Namestitev novega hidroizolacijskega sloja skladno s predpisi.
    3. Testiranje hidroizolacije z vodo za preverjanje tesnosti.

32. Zaključek police ob terasi v M1 (ID: 32)

- **Postopek**:
    1. Preverjanje trdnosti in ravnosti police.
    2. Popravilo ali ponovna montaža, kjer je potrebno.
    3. Zaključna obdelava (obdelava in tesnjenje).

33. Poškodbe prefabrikatov na terasi v M1 (ID: 33)

- **Postopek**:
    1. Pregled vseh prefabrikatov za razpoke ali druge poškodbe.
    2. Popravilo z injekcijskimi masami ali zamenjava močno poškodovanih elementov.
    3. Zaključna obdelava za enoten videz.

34. Počene in poškodovane keramične ploščice sanitarnih prostorov (ID: 34)

- **Postopek**:
    1. Odstranitev poškodovanih ploščic.
    2. Namestitev novih ploščic z ustreznim lepilom.
    3. Fugiranje in čiščenje površin.

35. Zaključek stopnišča v M1 (ID: 35)

- **Postopek**:
    1. Preverjanje dimenzij in zaključkov stopnic.
    2. Zaključna obdelava (obloge, obrobe, premaz).
    3. Popravilo ali prilagoditev neskladnih delov.

36. Vlaga na več mestih v kleti (ID: 36)

- **Postopek**:
    1. Identifikacija virov vlage.

2. Popravilo hidroizolacije sten in tal.
3. Sušenje prostora z razvlažilci.

37. Nedokončanje del v učilnicah (ID: 37)

- **Postopek**:
  1. Pregled stropov za neizvedene dele.
  2. Zaključna obdelava z materiali, predvidenimi v projektu.

38. Hidroizolacija na delu ob cesti (ID: 38)

- **Postopek**:
  1. Odstranitev poškodovane hidroizolacije.
  2. Ponovna izvedba z uporabo trajnih materialov.
  3. Testiranje tesnosti.

39. Neravne stene (ID: 39)

- **Postopek**:
  1. Brušenje ali nanos izravnalne mase.
  2. Prebarvanje ali dodatna obdelava stene.

40. Neravni tlaki na hodnikih (ID: 40)

- **Postopek**:
  1. Odstranitev neravnih slojev.
  2. Ponovno izravnavanje in zaključna obdelava.

41. Evidentirana vlaga v kleti (ID: 41)

- **Postopek**:
  1. Identifikacija virov vlage in sanacija izolacije.
  2. Sušenje in finalna obdelava sten.

42. Neustrezno zaščiten objekt (ID: 42)

- **Postopek**:
  1. Odstranitev poškodovanega inventarja.
  2. Dodatna zaščita (folije, premazi, skladiščenje, zaščita pred vlago).

43. Splošna nedokončanost objekta (ID: 43)

- **Postopek**:
    1. Identifikacija vseh nedokončanih del.
    2. Zaključitev manjkajočih del v skladu z načrti.

44. Poškodbe in madeži (ID: 44)

- **Postopek**:
    1. Čiščenje in odstranjevanje madežev.
    2. Popravilo poškodovanih površin.

45. Nestrokovno izvedena dela (ID: 45)

- **Postopek**:
    1. Pregled vseh nestrokovno izvedenih del.
    2. Popravilo ali ponovna izvedba skladno s standardi.

46. Nepravilne višine stopnic (ID: 46)

- **Postopek**:
    1. Prilagoditev višin z dodajanjem ali odstranjevanjem materiala.
    2. Preverjanje skladnosti z varnostnimi predpisi.

POSLEDICE V PRIMERU NEIZVEDENE SANACIJE

V nadaljevanju prikazujemo posledice, če se omenjene napake, pomanjkljivosti, nepravilnosti in neskladnosti ne bodo odpravile:

Če se predlagani postopki sanacije ne bodo izvedli, lahko nastanejo resne posledice, ki vplivajo na funkcionalnost, estetiko in dolgoročno trajnost objekta. Spodaj so podrobno opisane posledice po posameznih kategorijah.

---

1. Nedokončana dela

Slikopleskarska dela

- **Estetske posledice**:
  - Površine ostanejo neenakomerne, z vidnimi napakami, praskami in madeži, kar zmanjšuje vizualno privlačnost prostora.
- **Funkcionalne posledice**:
  - Nepremazane površine so bolj občutljive na vlago, kar lahko vodi do nastanka plesni, luščenja barve in poškodb materiala.
- **Ekonomične posledice**:
  - Kasnejša sanacija postane dražja, saj bo potrebno dodatno čiščenje in priprava površin.
- **Dolgoročne posledice**:
  - Slabša odpornost zidov na vplive okolja, kar povečuje potrebo po rednem vzdrževanju.

Finomontaža (kabli, luči, zaključki)

- **Varnostne posledice**:
  - Viseči kabli predstavljajo nevarnost za poškodbe uporabnikov.
  - Nepravilno montirana svetila lahko povzročijo kratke stike ali požare.
- **Estetske posledice**:
  - Manjkajoči zaključki ali nepravilno izrezane odprtine puščajo prostor videti nedokončan in zanemarjen.
- **Ekonomične posledice**:

- Potrebna bodo dodatna popravila, ki povečujejo stroške projekta in zamikajo končno predajo objekta.

Montaža vrat in obrob

- **Funkcionalne posledice**:
  - Vrata ne tesnijo pravilno, kar vodi do toplotnih izgub in slabše zvočne izolacije.
- **Estetske posledice**:
  - Manjkajoče obrobe in nepravilna poravnava vrat zmanjšujejo vizualno kakovost prostora.
- **Dolgoročne posledice**:
  - Napačno montirana vrata se lahko sčasoma poškodujejo, kar zahteva popolno zamenjavo.

---

2. Neustrezne izvedbe

Debelina pločevine na stopnicah

- **Varnostne posledice**:
  - Tanjša pločevina se lahko hitro deformira, kar povečuje tveganje za nesreče, kot so zdrsi ali padci.
- **Funkcionalne posledice**:
  - Stopnice ne prenesejo predpisane obremenitve, kar lahko povzroči strukturne poškodbe celotne konstrukcije.
- **Dolgoročne posledice**:
  - Pogostejše potrebe po popravilih povečujejo stroške vzdrževanja in zmanjšujejo življenjsko dobo konstrukcije.

Napačno izrezane odprtine

- **Estetske posledice**:
  - Vidne odprtine in nepravilni zaključki puščajo vtis slabe izvedbe.
- **Funkcionalne posledice**:
  - Odprtine, ki niso pravilno zaključene, omogočajo vdor prahu, vode ali celo insektov v prostor.
- **Dolgoročne posledice**:

- Nepravilno zaključene odprtine lahko povzročijo poslabšanje stanja okoliških materialov.

Nepobarvana jeklena konstrukcija

- **Funkcionalne posledice**:
  - Konstrukcija brez zaščite proti koroziji začne rjaveti, kar zmanjšuje njeno trdnost in stabilnost.
- **Estetske posledice**:
  - Rjavenje ustvarja vizualno neprivlačnost in občutek zanemarjenosti.
- **Dolgoročne posledice**:
  - Napredovala korozija lahko povzroči popolno odpoved konstrukcijskih elementov, kar zahteva drage sanacije ali celo zamenjavo.

---

3. Poškodbe

Razpoke in odkrušeni deli betona

- **Varnostne posledice**:
  - Razpoke zmanjšujejo strukturno stabilnost, kar povečuje tveganje za porušitev ali druge nesreče.
- **Funkcionalne posledice**:
  - Vdor vlage skozi razpoke pospešuje korozijo armature in poslabšuje stanje betonske konstrukcije.
- **Dolgoročne posledice**:
  - Nepravočasna sanacija razpok vodi do širjenja poškodb in povečanja stroškov sanacije.

Poškodbe sten

- **Estetske posledice**:
  - Vidne poškodbe na stenah zmanjšujejo kakovost prostora in ustvarjajo vtis neurejenosti.
- **Funkcionalne posledice**:
  - Poškodovane stene izgubijo zaščito pred vlago, kar vodi v nastanek plesni in dodatne poškodbe.

- **Dolgoročne posledice**:
    - Poškodbe se s časom povečujejo, kar zahteva bolj obsežne in drage sanacije.

---

4. Umazanija in neočiščeni prostori

Madeži in ostanki lepila

- **Estetske posledice**:
    - Prostori ostanejo videti zanemarjeni, kar zmanjšuje privlačnost objekta.
- **Funkcionalne posledice**:
    - Ostanki lepila ali madeži lahko poškodujejo končne materiale (npr. talne obloge), kar povečuje stroške vzdrževanja.
- **Dolgoročne posledice**:
    - Dolgotrajna prisotnost madežev lahko povzroči trajne poškodbe površin, ki jih kasneje ni mogoče enostavno popraviti.

Neočiščene kanalete

- **Funkcionalne posledice**:
    - Zamašene kanalete povzročijo zamakanje, kar poškoduje fasado ali notranje stene objekta.
- **Dolgoročne posledice**:
    - Dolgotrajne zamašitve lahko povzročijo težave z odvodnjavanjem, kar vodi v dodatne stroške sanacije.

---

5. Vlaga in plesen

Sanacija vlage

- **Varnostne posledice**:
    - Prisotnost vlage pospešuje korozijo konstrukcij in razpad materialov, kar vpliva na varnost objekta.
- **Funkcionalne posledice**:
    - Vlaga zmanjšuje toplotno izolativnost sten, kar povečuje stroške ogrevanja.
- **Dolgoročne posledice**:

- Dolgotrajna vlaga povzroča trajne poškodbe na konstrukciji, ki jih je težko in drago sanirati.

Sanacija plesni

- **Zdravstvene posledice**:
  - Plesen predstavlja tveganje za zdravje uporabnikov (npr. težave z dihali, alergije).
- **Estetske posledice**:
  - Vidna plesen ustvarja vtis zanemarjenosti prostora.
- **Dolgoročne posledice**:
  - Če se plesen ne odstrani, se širi in uničuje okoliške materiale, kar povzroča obsežne poškodbe.

---

1. Aktivnosti, potrebne za odstranitev stare TP (ID: 1)

- **Posledice:**
  - Ovira za gradnjo novih objektov ali nadaljevanje projekta.

2. Nosilci za projektorje (ID: 2)

- **Posledice:**
  - Nezmožnost uporabe projektorjev, kar vpliva na funkcionalnost prostora.
  - Nevarnost padca projektorjev in posledične poškodbe ljudi ali opreme.

3. Višine stopnic v kleti (ID: 3)

- **Posledice:**
  - Povečano tveganje za zdrse, padce in poškodbe uporabnikov.
  - Neizpolnjevanje gradbenih predpisov, kar lahko vodi do pravnih posledic.
  - Zmanjšanje funkcionalnosti in varnosti stopnic.

4. Podstavki v kuhinjah (ID: 4)

- **Posledice:**
  - Nezmožnost montaže kuhinjskih elementov.

5. Požarne stopnice (ID: 5)

- **Posledice:**

- Nevarnost za uporabnike v primeru evakuacije.
- Neizpolnjevanje varnostnih standardov, kar lahko privede do zaprtja objekta.

6. Odpiranje že montiranih stropov (ID: 6)

- **Posledice:**
  - Nezmožnost dostopa do napeljav ali popravil, kar lahko vodi do večjih poškodb.
  - Nezmožnost montiranja strojne opreme.
  - Povečanje stroškov sanacijskih del v prihodnosti zaradi težjega dostopa.

7. Poškodbe na konvektorju (ID: 7)

- **Posledice:**
  - Zmanjšana učinkovitost ogrevanja ali hlajenja.
  - Večji stroški popravil, če se poškodbe poslabšajo.

8. Svetila v RK1 (ID: 8)

- **Posledice:**
  - Nezadostna osvetlitev, kar vpliva na funkcionalnost prostora.
  - Povečano tveganje za nesreče zaradi slabše vidljivosti.

9. Strelovod (ID: 9)

- **Posledice:**
  - Povečano tveganje za škodo na objektu in opremi v primeru udara strele.
  - Neizpolnjevanje varnostnih standardov, kar lahko povzroči pravne posledice.

10. Zamakanje na več mestih (ID: 10)

- **Posledice:**
  - Poslabšanje stanja konstrukcije zaradi vdora vlage.
  - Nastanek plesni in zdravstvena tveganja za uporabnike.
  - Povečani stroški zaradi širjenja poškodb.

11. Parapetni kanali (ID: 11)

- **Posledice:**
  - Nefunkcionalno delovanje.

12. Maske konvektorjev (ID: 12)

- **Posledice:**
    - Neprivlačen in nedokončan videz prostora.
    - Povečana izpostavljenost poškodbam.

13. Stopnice proti M1 (ID: 13)

- **Posledice:**
    - Nevarnost zdrsa ali padca zaradi nepravilne izvedbe.
    - Omejena funkcionalnost stopnic.

14. Lokacija nape (ID: 14)

- **Posledice:**
    - Neučinkovito prezračevanje in kopičenje neprijetnih vonjav.
    - Poškodbe stropa in sten zaradi nabiranja vlage in maščobe.

15. Višine tlakov v kleti (ID: 15)

- **Posledice:**
    - Neravni tlaki otežijo uporabo prostora in namestitev opreme.
    - Povečano tveganje za nesreče zaradi neravnih površin.

16. Lučke ob vratih (ID: 16)

- **Posledice:**
    - Slaba osvetlitev poveča tveganje za nesreče.
    - Estetska in funkcionalna pomanjkljivost.

17. Kovinski spuščeni strop - luči - kuhinja M1 (ID: 17)

- **Posledice:**
    - Slaba in nefunkcionalna osvetlitev delovnega prostora.
    - Nevaren strop zaradi nepravilne montaže luči.

18. Strop v prizidku (ID: 18)

- **Posledice:**
    - Nefunkcionalno.

19. Streha na prizidku (ID: 19)

- **Posledice:**

- Zamakanje in poškodbe konstrukcije zaradi vdora vode.
- Povečanje stroškov popravil zaradi širjenja težav.

20. Tlak v M2 (ID: 20)

- **Posledice:**
  - Neravni tlaki vplivajo na funkcionalnost in varnost prostora.
  - Slaba podlaga povzroči poškodbe talnih oblog.

21. Poškodbe oken v M1

- **Posledice:**
  - Zmanjšana toplotna izolacija prostora, kar povečuje stroške ogrevanja in hlajenja.
  - Vdor vlage in kondenzacija povzročata poškodbe notranjih sten in povečujejo tveganje za nastanek plesni.
  - Manjša varnost zaradi oslabljene konstrukcije oken, kar povečuje tveganje za vlome.

22. Nizkostenske obrobe

- **Posledice:**
  - Odsotnost zaščite za stene in tla, kar vodi v poškodbe (npr. od udarcev ali čiščenja).
  - Nabiranje umazanije in vlage na robovih tal, kar povzroča večjo obrabo materialov.
  - Zmanjšana estetska privlačnost prostora.

23. Zaključevanje parketa

- **Posledice:**
  - Parket ostaja neobdelan, kar vodi do hitrejše obrabe površine in možnosti trajnih poškodb zaradi vlage ali mehanskih vplivov.
  - Nabiranje umazanije in prahu v režah povzroča slabšo higieno.
  - Nezaključeni robovi zmanjšujejo estetsko vrednost tal.

24. Napake pri elektroinštalacijah (El)

- **Posledice:**
    - Povečano tveganje za električne okvare, kratke stike in požare.
    - Nevarnost električnega udara za uporabnike.
    - Omejena funkcionalnost sistema, kar otežuje uporabo prostora.

25. Razpoke na vratnih okvirjih, podbojih in vratih

- **Posledice:**
    - Nadaljnje širjenje razpok vodi do trajnih poškodb in zmanjšanja življenjske dobe.
    - Vratni okvirji izgubijo stabilnost, kar povzroča težave pri odpiranju in zapiranju vrat.
    - Zmanjšana estetska privlačnost in potreba po celoviti zamenjavi.

26. Izvedba talnih oblog

- **Posledice:**
    - Neravni in slabo zaključeni tlaki zmanjšujejo uporabnost prostora in povzročajo nevarnost spotikanja.
    - Poškodbe podlage zaradi neustrezne zaščite pred vlago in obrabo.
    - Slaba estetika tal in potreba po celoviti obnovi.

27. Poškodbe oken

- **Posledice:**
    - Povečano uhajanje toplote skozi poškodovana okna, kar vodi do večjih stroškov energije.
    - Povečano tveganje za vdor vode in povzročanje nadaljnjih poškodb.
    - Zmanjšana odpornost na vremenske vplive in slabša varnost.

28. Pomanjkljiva kakovost elektro in strojnih inštalacij v M2

- **Posledice:**
    - Nezanesljivost sistema, kar povzroča težave pri delovanju električnih in strojnih naprav.

- Povečano tveganje za okvare in varnostne incidente.
- Zvišani stroški popravil zaradi dolgotrajne neustrezne izvedbe.

29. Zaključek fasade

- **Posledice:**
  - Slaba zaščita objekta pred vremenskimi vplivi, kar povzroča zamakanje in pospešeno obrabo sten.
  - Zmanjšana estetska privlačnost, kar vpliva na vrednost nepremičnine.
  - Dodatni stroški zaradi kasnejše sanacije večjih poškodb.

30. Izrez v keramiki za stikala v RK1

- **Posledice:**
  - Nepravilni izrezi lahko povzročijo težave pri montaži stikal ali puščajo odprtine, ki so vizualno neprivlačne.
  - Nabiranje umazanije ali vlage v odprtinah, kar lahko poškoduje električne komponente.
  - Zmanjšana funkcionalnost in estetska vrednost prostora.

31. Hidroizolacija terase v M1

- **Posledice:**
  - Zamakanje v notranje prostore pod teraso, kar povzroča poškodbe stropa, sten in tal.
  - Pospešeno poslabšanje konstrukcije terase zaradi vlage.
  - Povečani stroški popravil zaradi širjenja poškodb.

32. Zaključek police ob terasi v M1

- **Posledice:**
  - Nabiranje vlage in umazanije na nezaključeni polici, kar vodi do poškodb materiala.
  - Slabši estetski vtis terase.
  - Dodatni stroški popravil zaradi nadaljnje degradacije.

33. Poškodbe prefabrikatov na terasi v M1

- **Posledice:**
    - Oslabela konstrukcija terase, kar povečuje tveganje za poškodbe ali nevarnost za uporabnike.
    - Nadaljnje širjenje poškodb zaradi vremenskih vplivov.
    - Zmanjšana trajnost konstrukcije in povečana potreba po celoviti zamenjavi.

34. Počene in poškodovane keramične ploščice sanitarnih prostorov

- **Posledice:**
    - Vdor vlage pod ploščice, kar povzroča poškodbe podlage in širjenje poškodb.
    - Zmanjšana higiena zaradi nabiranja umazanije in vlage v razpokah.
    - Potreba po celoviti prenovi zaradi poslabšanja stanja.

35. Zaključek stopnišča v M1

- **Posledice:**
    - Neravna stopnišča povzročajo nevarnost zdrsa ali padca.
    - Poškodbe stopnic zaradi pomanjkljive zaključne obdelave.
    - Zmanjšana estetska vrednost in uporabnost.

36. Vlaga na več mestih v kleti

- **Posledice:**
    - Širjenje vlage povzroča nastanek plesni in poškodbe konstrukcije.
    - Zmanjšanje kakovosti zraka in zdravstvena tveganja za uporabnike.
    - Povečani stroški sanacije zaradi dolgotrajnih poškodb.

37. Nedokončanje del v učilnicah

- **Posledice:**
    - Prostori ostajajo nefunkcionalni in neprimerni za uporabo.

- Povečani stroški zaradi kasnejšega dokončanja del.
- Slab vtis na uporabnike zaradi neurejenega stanja.

38. Hidroizolacija na delu ob cesti

- **Posledice:**
  - Zamakanje v spodnje sloje in poškodbe ceste ali okoliških struktur.
  - Hitrejša obraba materialov zaradi stalne izpostavljenosti vlagi.
  - Dodatni stroški zaradi kasnejše obsežne sanacije.

39. Neravne stene

- **Posledice:**
  - Vizualno neprivlačen videz prostora.
  - Težave pri nadaljnjih obdelavah (npr. barvanje ali montaža pohištva).
  - Povečani stroški zaradi potrebe po kasnejšem brušenju in izravnavi.

40. Neravni tlaki na hodnikih

- **Posledice:**
  - Povečano tveganje za spotike in padce.
  - Poškodbe talnih oblog zaradi neravnih podlag.
  - Estetska in funkcionalna pomanjkljivost prostora.

41. Evidentirana vlaga v kletnih prostorih

- **Posledice:**
  - Širjenje vlage povzroča poškodbe konstrukcije in nastanek plesni.
  - Slab zrak in neprimernost prostora za uporabo.
  - Dolgotrajne težave, ki zahtevajo obsežne sanacije.

42. Neustrezno zaščiten objekt in inventar

- **Posledice:**
    - Poškodbe inventarja in konstrukcij zaradi izpostavljenosti vremenskim vplivom.
    - Povečanje stroškov za popravila ali zamenjavo poškodovanih delov.
    - Estetska degradacija in slab vtis.

43. Splošna nedokončanost objekta

- **Posledice:**
    - Prostori ostajajo nefunkcionalni in neuporabni.
    - Povečanje stroškov zaradi kasnejših sanacijskih del.
    - Slabši vtis na uporabnike ali kupce.

44. Poškodbe in madeži

- **Posledice:**
    - Madeži in poškodbe zmanjšujejo estetsko privlačnost prostora.
    - Širjenje poškodb zaradi neustrezne sanacije.
    - Povečani stroški kasnejših popravil.

45. Nestrokovno izvedena dela

- **Posledice:**
    - Hitrejša obraba in poškodbe zaradi slabe izvedbe.
    - Potreba po ponovnem izvajanju del, kar povečuje stroške.
    - Nevarnost za uporabnike zaradi slabe kakovosti izvedbe.

46. Nepravilne višine stopnic

- **Posledice:**
    - Povečano tveganje za padce in poškodbe.
    - Neizpolnjevanje gradbenih standardov, kar lahko vodi do pravnih posledic.
    - Slaba funkcionalnost in manjša varnost prostora.

Zaključek

Neizvedba sanacijskih postopkov vodi do povečanih stroškov za popravila, poslabšanja varnosti objekta, zdravstvenih tveganj za uporabnike ter zmanjšane tržne vrednosti objekta. Pravočasna sanacija teh težav je torej ključnega pomena za zagotavljanje dolgotrajne funkcionalnosti, varnosti in privlačnosti prostora.

II. DEL

Obrazložitev nepravilnosti, napak, pomanjkljivosti in neskladnosti

V postopku izdelave tega strokovnega mnenja smo evidentirali različne napake.

Definicije najpogostejših napak po Obligacijskem zakoniku (OZ), Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631 so naslednje:

Kdaj gre za stvarne napake

459. člen

Napaka je stvarna:

1. če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za njeno običajno rabo ali za promet;

2. če stvar nima lastnosti, ki so potrebne za posebno rabo, za katero jo kupec kupuje, ki pa je bila prodajalcu znana ali bi mu bila morala biti znana;

3. če stvar nima lastnosti in odlik, ki so bile izrecno ali molče dogovorjene oziroma predpisane;

4. če je prodajalec izročil stvar, ki se ne ujema z vzorcem ali modelom, razen če je bil vzorec ali model pokazan le zaradi obvestila.

Pregled stvari in očitne napake

461. člen

(1) Kupec je dolžan prejeto stvar na običajen način pregledati ali jo dati v pregled, brž ko je to po normalnem teku stvari mogoče, in o očitnih napakah obvestiti prodajalca v osmih dneh, pri gospodarskih pogodbah pa nemudoma, sicer izgubi pravico, ki mu gre iz tega naslova.

(2) Če je bil pregled opravljen v navzočnosti obeh strank, mora kupec takoj sporočiti prodajalcu svoje pripombe zaradi očitnih napak, sicer izgubi pravico, ki mu gre iz tega naslova.

(3) Če je kupec odpravil stvar naprej, ne da bi jo preložil, prodajalcu pa je bila ob sklenitvi pogodbe znana ali bi mu morala biti znana možnost takšne nadaljnje odprave, je pregled mogoče odložiti,

dokler stvar ne prispe v novi namembni kraj; kupec mora v tem primeru prodajalca obvestiti o napakah, brž ko je po normalnem teku stvari lahko zvedel zanje od svojih odjemalcev.

Skrite napake

462. člen

(1) Če se potem, ko je kupec prevzel stvar, pokaže, da ima stvar kakšno napako, ki je z običajnim pregledom pri prevzemu ni bilo mogoče opaziti (skrita napaka), mora kupec obvestiti o njej prodajalca v osmih dneh, šteto od dneva, ko je napako opazil, pri gospodarskih pogodbah pa nemudoma; sicer izgubi to pravico.

(2) Prodajalec ne odgovarja za napake, ki se pokažejo potem, ko mine šest mesecev, odkar je bila stvar izročena, razen če je bil v pogodbi določen daljši rok.

4. oddelek: ODGOVORNOSTI IZVAJALCA IN PROJEKTANTA ZA SOLIDNOST GRADBE

V čem je odgovornost

662. člen

(1) Izvajalec odgovarja za morebitne napake v izdelavi gradbe, ki zadevajo njeno solidnost, če se take napake pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del.

(2) Izvajalec odgovarja tudi za morebitne pomanjkljivosti zemljišča, na katerem je zgrajena gradba, ki se pokažejo v desetih letih od izročitve in prevzema del, razen če je specializirana organizacija dala strokovno mnenje, da je zemljišče primerno za gradnjo, in se med gradnjo niso pojavile okoliščine, ki bi bile vzbujale dvom o utemeljenosti strokovnega mnenja.

(3) To velja tudi za projektanta, če izvira napaka gradbe iz kakšne napake v načrtu.

(4) Po določbah prejšnjih odstavkov ta dva nista odgovorna le naročniku, pač pa tudi vsakemu drugemu pridobitelju gradbe.

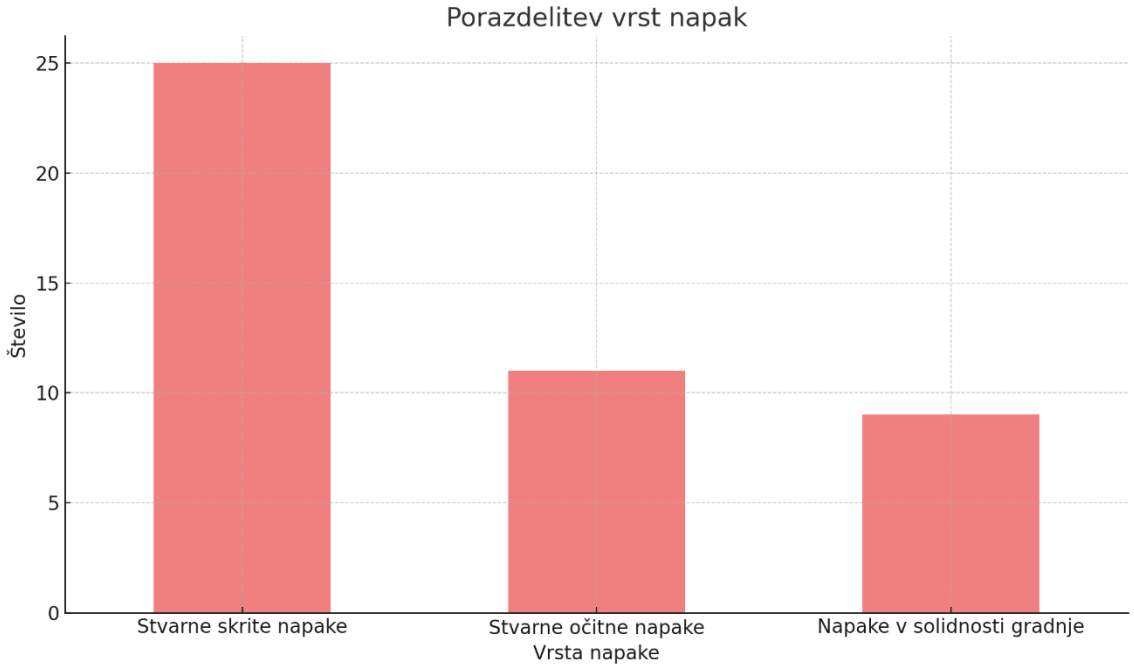
(5) Te njune odgovornosti ni mogoče s pogodbo niti izključiti niti omejiti.

V nadaljevanju prikazujemo seznam ugotovljenih nepravilnosti in navedbo vrste napake pri vsaki evidentirani pomanjkljivosti.

ID	Seznam pomanjkljivosti	Vrsta napake
1	Aktivnosti, potrebne za odstranitev stare TP	Stvarne skrite napake
2	Nosilci za projektorje	Stvarne očitne napake
3	Višine stopnic v kleti	Stvarne skrite napake
4	Podstavki v kuhinjah	Stvarne skrite napake
5	Požarne stopnice	Stvarne skrite napake
6	Odpiranje že montiranih stropov	Stvarne očitne napake
7	Poškodbe na konvektorju	Stvarne očitne napake
8	Svetila v RK1	Stvarne skrite napake
9	Strelovod	Stvarne skrite napake
10	Zamakanje na več mestih	Napake v solidnosti gradnje
11	Parapetni kanali	Stvarne skrite napake
12	Maske konvektorjev	Stvarne skrite napake
13	Stopnice proti M1	Stvarne skrite napake
14	Lokacija nape	Stvarne skrite napake
15	Višine tlakov v kleti	Stvarne skrite napake
16	Lučke ob vratih (S51)	Stvarne skrite napake
17	Kovinski spuščeni strop - luči - kuhinja M1	Stvarne skrite napake
18	Strop v prizidku	Stvarne skrite napake
19	Streha na prizidku	Napake v solidnosti gradnje
20	Tlak v M2	Stvarne skrite napake
21	Poškodbe oken v M1	Stvarne očitne napake
22	Nizkostenske obrobe	Stvarne skrite napake
23	Zaključevanje parketa	Stvarne skrite napake
24	Napake pri EI	Stvarne skrite napake
25	Razpoke na vratnih okvirjih, podbojih in vratih	Stvarne očitne napake
26	Izvedba talnih oblog	Stvarne skrite napake
27	Poškodbe oken	Stvarne očitne napake
28	Pomanjkljiva kakovost elektro in strojnih inštalacij v M2	Stvarne skrite napake
29	Zaključek fasade	Napake v solidnosti gradnje
30	Izrez v keramiki za stikala v RK1	Stvarne očitne napake
31	Hidroizolacija terase v M1	Napake v solidnosti gradnje
32	Zaključek police ob terasi v M1	Napake v solidnosti gradnje
33	Poškodbe prefabrikatov na terasi v M1	Napake v solidnosti gradnje
34	Počene in poškodovane keramične ploščice sanitarnih prostorov.	Stvarne očitne napake
35	Zaključek stopnišča v M1	Stvarne skrite napake
36	Vlaga na več mestih v kleti	Napake v solidnosti gradnje

37	Nedokončanje del, ki bi lahko bila končana, npr. obdelava stropov v učilnicah	Stvarne skrite napake in Stvarne očitne napake
38	Hidroizolacija na delu ob cesti	Napake v solidnosti gradnje
39	Neravne stene (na pozicijah, kjer so novi torkreti in bi morale biti ravne)	Stvarne skrite napake
40	Tlaki na hodniku so na nekaterih mestih neravni (K1, delno po vseh etažah, M1-stopnišče -restavracija-kuhinja)	Stvarne skrite napake
41	Evidentirana vlaga v kletnih prostorih.	Napake v solidnosti gradnje
42	Neustrezno zaščiten objekt in njegovi sestavni deli (inventar, pohištvo …).	Stvarne očitne napake
43	Splošna nedokončanost objekta (stavbno pohištvo, slikopleskarska dela, kljuke, finomontaža …)	Stvarne skrite napake Stvarne očitne napake
44	Poškodbe in madeži	Stvarne očitne napake
45	Nestrokovno izvedena dela (keramičarska, tlakarska, parketarska, mizarska, elektro inštalacije, hidroizolaterska, slikopleskarska, betonska, inštalaterska …).	Stvarne skrite napake
46	Nepravilne višine stopnic.	Stvarne skrite napake

Slika 10 - Ugotovljene nepravilnosti in napake (Vir: Rejec, 2024)



Slika 11 - Prikaz števila posameznih vrst napak (Vir: Rejec, 2024)

Analiza vrste napak pokaže, da se kar 21,28% ugotovljenih napak tiče napak v solidnosti gradnje, kar kaže na izrazito nestrokovno izvedbo del. Gre za napake, ki povzročajo resne poškodbe in posledice na objektu in jim je treba posvetiti posebno pozornost, odprava njihovih posledic pa je draga in zamudna.

Podroben seznam nepravilnosti, napak, pomanjkljivosti in neskladnosti skupaj s podrobno razlago in navezavo na projektno dokumentacijo je prikazan v nadaljevanju:

	Pomanjkljivosti		
ID		Obrazložitev pomanjkljivosti, kot jo zaznava naročnik Opravilo v Dalux-u Načrt, ki se ukvarja z lokacijo pomanjkljivosti	Opis pomanjkljivosti, kot je bil poslan v presojo ZRMK
1	Aktivnosti, potrebne za odstranitev stare TP	Izvajalec Elektro Ljubljana s podizvajalcem Lesnina MG Oprema zamuja z zaključevanjem del po pogodbi za izgradnjo in opremljanje TP Center 3. Opažamo naslednje težave: - Pomanjkljiva kvaliteta in neravnost betonov - Neskladna izvedba hidroizolacije - Nekvalitetna vgradnja stavbnega pohištva PZI za izvedbo TP, tlorisi in preseki	Izvajalec Elektro Ljubljana močno zamuja z zaključevanjem del po pogodb za izgradnjo in opremljanje nove TP Center 3. Razlogi za zamudo so mnogi: A. Neustrezna izvedba Gradbenih del (kvaliteta betonov, ravnost ....) B. Neskladna izvedba gradbenih del (hidroizoalcije) C. Nekvalitetna izvedba vgradnje stavbnega pohištva D. Poškodbe na opremi Elektro MAribor - onemogočajo zaključevanje del ter prestavitev obstoječe TP, kar ima za posledico nezmožnost vgradnje transformatorja za SŠGT; ter zagotovite napajanja objekta iz Nove TP Center 3, sleherna zahteva Glavnega izvajalca po pogodi za prenovo objekta Cankarjeva ulica 5 bo neposredno bremenila izvajalca izvedbe del po pogodbi TP Center 3 (Elektro Ljubljana) E. Zavlačevanje postopka zaključevanja del (vrrtanje prebojev) gre namreč za zavajajoče podajanje navedb, s projektom PZI so namreč predvideni vsi bistveni sestavni deli, za izvedbo prebojev (tudi popis del). S dodatnim tehničnim prikazom El Maribor, so zgolj definirane mikropozicije le teh, glede na dejansko izvedeno stanje na objektu. Iz tega naslova niso bili povzročena dodatna dela. OPOMBA: V kolikor je Elektro Maribor podal pojasnilo prepozno - naj le to odpravi na lastne stroške ob predložitvi bančne garancije.
2	Nosilci za projektorje	Nosilci za projektorje niso bili potrjeni, predlagani model ni v ustrezni barvi in ne omogoča barvanja. Relevantno opravilo za potrjevanje iz Daluxa: DD47	Izvajalec je v postopku potrjevanja predlagal drugačen tip kot predviden s projektom z razlago, da slednji več ni dobavljiv, sočasno pa ni k potrditvi predložil dokumentacije, ki bi izkazovale podatke o konzoliu s tega naslova je projektant/ nadzor/naročnik niso obravnavali kaj šele potrjevali, vse do ogleda že zmontiranega vzorca, ko so naročnik in projektant podali navodila o

		Načrt elektroinstalacij SŠGT-0318-ELEK-G451.11-PR, PZI št. Projekta 03/18, št. Načrta 1491 št. Lista 11 faza/objekt 001.1264 št. Risbe G.451 tloris pritličja šibki tok	neustrezni obdelavi konzole, ki predhnodno ni bila potrjena. Monatža bo mogoča po potrditvi ustreznega produka.
3	Višine stopnic v kleti	Zadnja stopnica na stopnišču iz K1 v K2 se po višini razlikuje od ostalih. Relevantno opravilo iz Daluxa: NA12 SŠGT-031-ARH-DR-1.8.1.1-KL PZI 03/18 TALNE OBLOGE List št. 1.8.1.1 Tloris tlakov kleti	Izvajalec že od 18.8.2023 ne podaja odgovore na neskaldno izvedbo, stopnice v klet 2 niso izvedene skaldno (prva stopnica je višja od ostalih)
4	Podstavki v kuhinjah	Podstavki so bili zgrajeni v neustrezni velikosti. Relevantna opravila v Daluxu: NA13, QA137 ZI203, QA143 1.8.1.5 Tloris tlakov 1. mansarde s kotami odmikov in notranjih dimenzij 1.2.5 Prerez EE s prikazom višinskih kot D-EE/04 Detajl betonskega podtsvka s tehničnim opisom in višinskimi kotami izvedbe Sestav konstrukcije TK 01.3	Izvajalec v zapisu QA137, zavajajoče navaja, da so bili podstavki potrjeni s strani projektanta. Iz korespondence Dalux izhaja, da so se v protkolu potrjevanja ZI203 potrjevale zgolj in samo mere postavitve čnih blokov in nikakor ne dimenzije ter medsebojni odmik podstavkov za namestitev tehnološke opreme. Dodatno bi opozorili, da je izvajalec v predlogu spremembe bil dolžan provest protokol potrjevanja v skaldu z uveljavljenimi protokoli potrjevanja znotraj okolja CDE Dalux in veljavnega obrazca. Iz Vsebine projektne dokumentacije pa izhaja nedvoumni priakz kako naj bodo podstavki izvedeni, kakor je projektant predhodno že večkratno pojasnil so slednje vidne iz prereznih prikazov ter prikazov površin talnih oblog. Izvajalca pozivamo, da dela izvede nemudoma v skaldu s PZI
5	Požarne stopnice	Debelina požarnih stopnic ni ustrezna popisu. Dalux NA14, ZI248, PO75 Popis SK1 obrtniška dela, I. ključavničarska dela, točka 4 KD – Konstrukcija novih požarnih stopnic	Po pregledu vsebine delavniške dokumentacije, ugotavljamo, da dela niso izvedena v skaldu s PZI kot tudi ne s potrjeno delavniško dokumentaicjo. Izvajalec popolnoma neustrezno prilaga "tako imenovane potrditve" komunikacije med naročniki neznanimi osebami. NAročnik je ob uvedbi v delo jasno podal navodila kakšni so ustrezni postopki potrkjevanja, ter da se nobeno delo npbena dela ne smejo izvajas brez predhodne potrditve vseh akterjev (projektan, nadozr, naročnik) kakor tudi, da se bodo dela izvajalca v sladu z potrjeno delavniško dokumentaicjo saj bi naslednje po,menilo grobo kršitev pogodbenih doloičil. Iz celotne korespondence izvedbe (potrjevanje + izvedba) je evidentno, da dela niso izvedena v skladu s PZI, kakor tudi ne s predloženo delavniško dokumentacijo Iz tega razloga z visoko stopnjo zagotovosti trdimo, da gre za grobo kršitev

			predpisov instrumenta javnih naročil, ter pričakujemo, da bo izvajalec na lastne stroške nemudoma saniral nastalo škodo, ter naročniku površin morebitne stroške iz naslove zamude.
6	Odpiranje že montiranih stropov	Garderoba v m1 nima izmenjevalcev nosilnosti na mestih, kjer so bili prerezani. Dalux NA 16 Mansarda I. SŠGT-0318-ARH-DR-1.8.2.5-MA1 2020/03 PZI ARH Stropne obloge List št. 1.8.2.6	Izvajalec z neupoštevanje vsebine projektne dokumentacije, ter tehničnih priporočil izvajalcem o izvedbi montaže stropov, povzroča velike zamude, ter nestrokovno izvedbo, za katero po potrebno pridobit izjavo o ustreznosti. Naročnik vstraja da nadzor preda s strani izvajalca izdelano celoviti poročilo vključno s predanim foto gradivom o kvaliteti izvedbe del (za vsak prostor ločeno). Morebitno naksnadno poseganje v stropno konstrukcijo naj se izvede po predhodno izdelanem tehnološke elaboratu za poseg in sanacijo naradi neustrezne prirave in izvedbe del. Naročik še zmeraj pričakuje poročilo izvajalca, že od dne 26.8.2023. Slednje kaže na pasivnost izvajalca in nadzora pri zaključevanju del. Pričakujemo, da bo izvajalec na lastne stroške nemudoma saniral nastalo škodo, ter naročniku površin morebitne stroške iz naslove zamude.
7	Poškodbe na konvektorju	Prvi konvektor desno od vhoda (OZ/SA-02.1 NO/MH) je glasen, verjetno zaradi prašnih ležajev, enako velja za konvektor v kabinetu PM in DZO (NO/MK-01.1) Eden v učilnici v 1.N skrajno levo ne deluje Dalux NA19 Št. Projekta 2021/10 Dispozicija opreme Št. Prikaza PO.2.3 Pritličje SŠGT-0318-ARH-DP-PO.2.3-PR Eden od konvektorjev v učilnici 12 ne deluje (N1.11) Št. Prikaza PO.2.4	Poškodba konvektorja, naloga nadzora da uskaldi z izvajalcem (potrebna zamenjava)
8	Svetila v RK1	Svetila v RK1 niso ustrezna za dobavljeni strop, potrebna je improvizacija pri montaži. NA21, OD64, OD66, OD68, VD2 Mansarda I. SŠGT-0318-ELEK-DR-G451.7.1-MA1 PZI Št. Projekta 03/18 Št. Načrta 1491 4 Načrt elek. Inštal. In elek.	Izvajalec še do danes ni zagotovil potrditve ustreznega svetila, prokol potrjevanja je ustavljen zaradi večkratnih predložitev neustreznega svetila. Pobuda o spremembi stropa (na strani izvajalca) je povzročila tudi dimenzijsko spremembo svetil (120x30 na 60x60). Naročnik je svetilo potrdil zgolj pogojno na podlagi sugestije ON, da so svetila ustrezna, kasneje je naročnik s pomočjo tehničenga svetivalca ugotovil, neskaldnost istega. Tako v obsegu

		Opreme 4.1 Načrt elek. Inštal. In elek. Opreme objekta št. Lista 7.1 številka DN 27294	tehničnih karakteristik - IP zaščita kakor tudi načina vgradnje, ki ni skladna s sistemom stropa..
9	Strelovod	Primer na J delu stavbe neposredno ob cesti, valjanec ni v izolaciji in prekrit Po celi dolžini ob steni na J delu valjanec ni zakopan v zemljo ampak v kamenčke (šoder) Cevi strelovodov niso samogasne povsod, samo nekateri vidni deli Manjkajoče omarice za merilne stike na mostovžu oz. stopnišču, stiki so zaprti, imamo pa slikovni material, ko so bili odprti Lovilne palice strelovoda na izpostavljenih kovinskih konstrukcijah na strehi manjkajo, vsaj deloma (vsaj nad strojnico na J strani objekta) Dalux NA23, QA159 SŠGT-0318-ELEK-DR-G451.16-PR-ST PZI št. Projekta 03/18, št. Načrta 1491 4 Načrt elek. Inštal. In elek. Opreme 4.1 Načrt elek. Inštal. In elek. Opreme objekta št. Lista 16 številka DN 27294	Naročnik je z svojimi tehničnimi svetovalci pregledal že izvedene strelovodne napeljave, na napake katerih opozoarjamo že več mesecev, pri čemer jih izvajalec in nadzor ne upošteva (ignorira). Kot primer večje neskaldne izvedbe je primer: - strelovodne napeljave v fasadi; primer zahodne fasade, kjer je strelovodna napeljava položena brez zaščitne cev - izvedbe strelovodne naprave z uporabo gorljvih cevi (niso samogasne) - nadometne merilne omarice (dvorišče ZPM) kljub jasnim navodilom projektne dokumentacije PZI EI o načinu izvedbe in sicer: Tehnično poročilo EI poglavje 4.4.3 in popis del IV. Strelovod Pričakujemo, da bo izvajalec na lastne stroške nemudoma saniral nastalo škodo, ter naročniku površin morebitne stroške iz naslove zamude.
10	Zamakanje na več mestih	Zamakanje je zaznano v prostorih: Avla P.06, Učilnica 20, N2.08 in na več mestih v M1: Kabinet strež in kuh M1.20, Hodnik M1.05, Strežba 2 M1.08 Dalux NA24, QA201, QA185, NA10, QA172, QA167 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.3-PR 2020/03 PZI ARH, 1.1.3 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.5-NA2 03/18 PZI 1.1.5 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 PZI 1.1.6	Izvajalec z neusklajenim izvajanjem, ali celo namernim zavlačevanjem povzroča veliko škodo kod posledica vdora meteorne vode v objekt. Navedeni protokoli povzeti po CDE okolju Dalux jasno kažejo situacijo na objektu. Naročnik z dosedanjimi obvestili, ni uspel dosežt, da se prepreči nadalnje zatekanje ter špvzrpćanje materialne škode. Eksaktno podporo nadzora pa kljub večim pozivom ni dobil.

11	Parapetni kanali	Na nekaterih mestih zaradi premajhne globine odprtine pod oknom ni prostora za konvektor in še parapetni kanal Tam parapeti niso montirani oz izstopajo iz ravnine. Primer je Učilnica 12 N1.11 Dalux OD58 Učilnica 12 N1.11 1. Nadstropje SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.4-NA1 2020/03 PZI ARH list 1.1.4	Izvajalec del še izvedel, slednje je zgolj en od primeruh del, ki bi jih izvajalec lahko izvedel nemoteno kljub dejstvu, da NN priključek še ni zagotovoljen.
12	Maske konvektorjev	Izpuh konvektorja ni poravnan z rešetko na okenski polici. Primer učilnica 8 N1.20 Dalux OD60 1. Nadstropje SŠGT-0318-OGRE-DR-2.3-O-NA1 PZI List 2.3/O ogrevanje in hlajenje 1. nadstropja	Izvajalec je bil v postopku gradnje pravočasno seznanjen z načrtom opreme, ter pozvak k dosedlednjemu upoštevanju vsebine le teh. Že pred nekaj meseci je bilo na gradbišču podano opozorilo, da dela niso ustrezno izvedena, ter da ne upoštevajo določul vsegine projektne dokumentacije PZI, ter dokumentacije PZI za izdelavo netipske opreme. Naročnik pričakuje nemudno odpravo neskaldno izvedenih del. Stroški iz naslova demontž in ponovnih montaž obloge, ter nastale zamude bremenijo izključno izvajalca del Lesnina MG
13	Stopnice proti M1	Najvišja stopnica na severnem stopnišču je različne viine od preostalih. Dalux OD63, QA194, NA20 Mansarda I SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 PZI 03/18 list št. 1.1.6	Po podrobnem pregledu izvedbe je iz zapisov pod opravilno številko OD63, QA194, NA20 evidentno, da dela niso izvedena v skaldu z PZI najmanj v končni finalni koti M1. Iz tega naslova tudi odstopanjev višini zadnje stopnice, kakor tudi vsa ostala odstopanja, ki izhajajo iz napačno določene FKT M1. Projektant, je na poziv izvajalca pojasnil ugotovljena odstopanja, za katera je uporabil zadnje stanje tehnike - pointcloud scan objekta. Iz priložene datoteke jasno izhajajo ugotovitve ter razhajanja med PZI in izvedenim stanjem. Naročnik pričakuje, da se iz tega naslova umaknejo vsi zahtevki izvajalca, kokor tudi, da poda predlog za sanacije izvedenega. Zamuda iz naslova neskladne izvedbe bremeni izključno izvajalca. Odstopanja zaradi neuskaljene višinske kote izhajajo tudi na področju končne višine stropov v M1 (strežbe) hodniki, ograje požarnega stopnišča .... drugo
14	Lokacija nape	V prostoru RK1 M1.10 sepozicija montirane nape ne ujema s pozicijo podstavka za kuhinjsko opremo. Dalux OD65	Iz priloženega opravila, je razvidno, ad izvajalec ni upošteval določil površinskih načrtov, kakor tudi ne določila tehnologije vgradnje, napa ni centrirana na delovni - termo pult, pri čemer problematika odsesovanja še ni obravnavana, ugotovljeni pa so vplvivi na stanje stropov ter izvedenih inštalacij. NAročnik pričakuje, da bo izvajalec v sklopu

		Mansarda I SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 PZI 03/18 list št. 1.1.6	sanacije stropov uredil tudi mikrolokacijo nape v skaldu z določili PZI.
15	Višine tlakov v kleti	Tlaki v K1 v prostoru kuhinj npr. K1.26 Kuhinja shramba so različne višine od sosednjega prostora Hodnik K1.07. Dalux OD70 Klet-1 SŠGT-0318-ARH-DR-1.8.1.1.-KL Tloris tlakov kleti 03/18 list št. 1.8.1.1.	Izvajalec kljub jasno podanim projektnim izhodiščem z izvedbo tlakov K1 ni dosegel istonivojske ureditve, odstopanja, so velika, do te mere, da ne omogočajo normalno izvajanje tehnološkega procesa pouka, saj naklonske izvedbe onemogočajo varen transport vozičkov in surovin. Izvajalec naročnika ni opozoril na razloge za tovrstno izvedbo kakor tudi ne pridobil ustrezne potrditve. Naročnik pričakuje, da izvajalec nemudoma odpravi nastala odstopanja ter zagotovi izvedbo po PZI - znotraj dopustnih odstopanj za ravne tlake tehnoloških prostorov. Izjema so zgolj tlaki kuhinj - ki imajo zagotovljeno talno rešetko.
16	Lučke ob vratih (S51)	Doze za luči ob vratih so neustrezne za predvidene luči in je pri vgradnji potrebna improvizacija, ki kvari izgled luči. Primer je pred kabinetom P.17 (kabinet / soba za razgovore in IP). Luuči so predvidene pred večino prostorov. Dalux OD71, QA140, QA160 Pritličje SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.3-PR PZI 2020/03 PZI ARH list št. 1.1.3	S projektno dokumentacijo, so podana jasna navodila za dobavo in vgradnjo svetil. Projektant je vsebino večkratno pojasnil, pojasnilaki jih podaja izvajalec pa so za nas nesprejemljiva, zavajajoča ter kažejo na nestrokovnost izvajalca, ter poskus goljufije. NAročnik pričakuje, da bo itvajalec svetila vgradil v skladu s PZI, kar je v skladu z določili proizvajalca, na en od možnih načinov, v našem primeru vgradnjea v zidano - monolitno steno. Vsako odstopanje od zgoraj zapisanega dejstva, ki je podkrepljeno z dosedanjmiu pojasnili in zapisi v okolju CDE dalux bomo razumeli kot nadalnje izkrivljanje dejstev ter poskus nespoštovanja določil ZJN-3.
17	Kovinski spuščeni strop - luči - kuhinja M1	Vprašljiva kvaliteta izvedbe stropa v RK1 M1.10. Nosilci so večkrat na pozicijah, ki segajo čez montirane plošče. Dalux PO128, OD64 SŠGT-0318-ARH-DR-1.8.2.5.-MA1	Kljub potriditvi naročnika o zamenjavi stropa, ter prirpavi novie dipozicije površinskih načrtov projektanta, izvajalec dela ni izvedel v skladu z podanimi navodili, ter s tem povzročil veliko število neskadij. Prav tako je strop izveden zelo nekvalitetno, nenatančno oz. celo nepravilno saj ne omogoča vgradnje svetil saj primarna konstrukcija preči polje predvideno za vgradnj osvetila. Naročnik pričakuje, jasno izvedbo po PZI, ter vskladu z navodili in smernicami za vgradnjo dobbavitelja. Zamude iz naslova neskaldno izvedenih del bremenijo izključno izvajalca. Naročnik pa bo morebitne zahtevke iz naslova zamude naslovil nanj pravočasno.
18	Strop v prizidku	Strop v prizidku nima vgrajenih prekinitev toplotnega mostu, kar zahteva prilagoditve in improvizacijo. Dalux PO208	Iz zapisa je razvidno daje s projektom bil predviden AB prefabriciran strop, projektant GK je podal pojasnilo ter priložil manjkajoč detajl. Izvajalec je kljub temu podal predlog za spremembo, ki mu je nbil ugojeen vključno s tlakovanjem zunanjih površin v leseno oblogo. RAzlogi za spremembo so na strani izvajalca, zato naj le ta izdela in predloži v potrditev ustrezno delavniško dokumentacijo, do katere se bodo

		Sšgt-0318-arh-dr-1.1.3 2020/03 PZI ARH list št. 1.1.3	orpedelili OVP, Nadzor in naročnika. NAročnik pričakuje takojšnje narpedovanje del - sleherna zamuda iz naslova nepravočasne predložitve delavniške dokumentacije pa bremeni izključno izvcjalca.
19	Streha na prizidku	Streha prepušča vodo in manjkajo nam dokazila o požarni odpornosti te strehe. Dalux PO211 SŠGT-0318-arh-dr-1.1.3 2020/03 PZI ARH list št. 1.1.3	Izvjaalec še zmerom ni predložil ustreznega materirala, le tage je vgradil brez potrditve OVPA; NADOZRA in NAROČNIK kar razumemo kot težko kršitev pogodbenih določil in protokola potrjevanja pred vgradnjo ,zato pričakujemo, da bo le to nemudoma odstranil ter izvedel enakovrendno ali bolje od sprojektom previdenega. Neskaldna izvedba ogroža zagotavljanje bistvenih lastnosti objekta, kakor tudi nadalje zaključevanje objekta, kar kaže v smeri načrtnega zavlačevanja nedokončanja del. (postavitev ograj, izdelava podkonstrukcij, polaganja talne ofloge ...) Vse okolišine, na strani izvajalca kažejo na zamudo, za katero bo naročnik primoran uveljavljat pogodbena določila.
20	Tlak v M2	V M2 so že montirane številne strojne in električne inštalacije ki otežujejo ali celo onemogočajo izdelavo predvidenega tlaka. Dalux PO218, NA15, QA179 Mansarda II SŠGT-0318-GKON-DR-J-1-MA2 Načrt ostrešja mansarda 03/18G	Izvajalec po Opravilu PO218 še ni pridobil ustrezne potrditve nadzora. Prav tako ni izvedel del, ki bi jih po trminskem planu moral mnogo pred izvedbo vgradnje strojne opreme, ki sedaj onemogoča izvbedbo tlaka v skaldu z PZI ter s tem zagotavljanje bistvenih lasnosti objekta. OD izvajalca pričakujemo jasna pojasnila kako del namerava izvedsti. Pričakovali bi da so protokoli potrjevanja zaključeni ter da izvajalec dela obrail.Opisan obseg del ni povezan z nobenim od razlogov na strani naročnika npr. NN dovod al ipotrjeni zahtevki saj so vsa dela predvidena po osnovni pogodbi. Naročnik vse stroške iz naslova neizvednih del, zamud ali druge vrste stroška, ki bo bremenila neskaldno izvvedbo.
21	Poškodbe oken v M1	Nekatera okenska krila v M1 so poškodovana. Dalux QA139 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6.-MA1	Naročnik ob ogledu objekta ugotavlja mnoge poškodbe na objektu, med njimi tudi poškode komaj da vgrajenega stavnega pohištva,ki se že ljušči- Na kar je opozoril izvajalca že dne 12.6.2023 do danes nismo prjeeli nobenga odgovora z izjemo zahvale za opozorilo. Naročnik se sprašuje kdaj bodo dela konačan, saje terminski plan močno prekoračen. Po oceni naročnika bi dela že morala biti v celoti zaključena.
22	Nizkostenske obrobe	Nekvalitetna izvedba nizkostenskih obrob na več mestih v objektu. Primer težave je v 1. nadstropju na hodniku N1.04, najdemo jih lahko precej. Težave so pogoste na stenskih vogalih, pojavljajo pa se pomanjkljvosti tudi na ravnih stenah. Nizkostenske obrobe v odprtinah za konvektorje sploh niso izvedene.	Po pregledu objekta, naročnik opozorja na nakvalitatno izvedbo nizkostenskih obrob. Le te so montirane prbrez predhodne potrditve ustreznosti materiala, niso izvede v skladu z PZI (neizvedeno pod konvektorji) kakor tudi evidentno nekvalitetno montirane. na kar nakazujejo opravila QA157 in QA 158

		Dalux QA157, QA158 1. Nadstropje SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.4-NA1 2020/03 PZI ARH list št. 1.1.4	
23	Zakljjučevanje parketa	Parket ni ustrezno zaključen v odprtinah za konvektorje in na nekaterih mestih tudi v vidnem delu ne doseže nizkostenske obrobe. Dalux QA166, QA164, QA163 1. Nadstropje SŠGT-0318-ARH-DR-P0.2.4-NA1 Št. Projekta 2021/10 Št. Prikaza P0.2.4	Izvajalec je naročnika večkratno pozval k okoliščini, da je dela končal, ter da bo začasno predal prostore izvajalcu HIPO s katerim bo uskaldil v skaldu z pogodbenimi določili nadaljevanje del z montažo netipske orpeme. Sleheri zahtevek iz naslova nekvalitetne izvedbe del bo bremenil izključno glavnega izvajalca vse do primopredaje del. Naročnik poziva k nemudnemu zaključevanju del, ter kvalitetni izvedbi.
24	Napake pri EI	Vogal pri EPF ima valjanec v zemlji, ni pa speljan navzgor, vidna je oranžna cev, pripravljena za odvod (oranžna ni samogasna). V zbornici sta dve težavi, prehodi skozi ploščo niso zavarovani, prehajajo pa med požarnimi conami in skozi parket, vendar nimajo ustreznih samogasnih cevi. V kuhinjah so ozemljitve zdaj sicer narejene, vendar so preboji brez cevi in niso požarno zatesnjeni, kljub požarnim conam. Neozemljene ali neustrezno ozemljene so kovinske površine nad spuščenimi stropi Kovinsko stopnišče ni ozemljeno, je pa pripravljen valjanec. Zunanja ograja nima ozemljil Kvaliteta vgradnje luči v strope (izstopanje iz ravnine itd). Dalux QA168, NA22, QA192, OD69, , QA173	Naročnik med ogledom objekta opazi mnoge neskladne ali neustrezne detajle izvedbe El. del, nekatere od teh smo izpostavili v nadaljevanju: - Prehod vodnikov skozi les - nestrokovna izvedba prehodov talnih priključkov skozi talno ploščo in parket (prostor Zbornice) - Neustrezno položeni vodniki, v prostoru M2.01 opravilo NA11 - Pomanjkljive izvedbe ozemljitev, odstopanje od PZI M1 opravilo OD69 - Neustrezna izvedba ozemljitev - generalno Naročnik pričakuje poročilo o dokonačnju del na področju ozemljitev ter prilogo o ustreznosti le teh na podlagi meritev usposobljenega izdelovalca meritev. - prašljiva izvedba el. om - požarna varnost - neustrezna montaža in vgradnja svetil - na večih pozicijah po objektu (hodniki, kuhinje, kabineti ...) - napake pri izvedbi strelovoda (fasada) podrobneje opisano v prejšnji točki - Nekvalitetna in nedokončana izvedba el. del v el. prostoru ter tehničnih prostorih na nivoju M2. - drugo ... razvidno iz CDE okolja.

		Mansarda II SŠGT-0318-ELEK-DR-G451.15-MA2 PZI št proj: 03/18, št načrta 1491, št lista: 15 št DN: 27294 Pritličje SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.3-PR 2020/03 PZI ARH list št. 1.1.3 1. nadstropje SŠGT-0318-ELEK-DR-G451.5-NA1 PZI 03/18, št načrta 1491, št lista: 5 št DN: 27294 Vsi tlorisi po nadstropjih - razsvetljava in mala moč	
25	Razpoke na vratnih okvirjih, podbojih in vratih	Primeri pokanja vrat, podbojev in okvirjev so vidni po celotni stavbi, primer je viden že v pritličju. Okvirji so tudi marsikje montirano površno, da je med posameznimi deli precejšnja reža. Dalux QA175, QA183 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.3-PR Št. Projekta: 2020/03 list št.: 1.1.3	Naročnik je ob rednih ogledih gradbišča opazil, da se na podboji vrat ter vratnih krilih pojavljajo mnoge razpoke, poškodbe, ali nestrokovni posegi.. Po opozorilih naročnika / uporabnika je izvajalec mnoge od teh poškodb saniral ("pobarval - zamaskiral") pri tem pa naročnika ni seznanil z postopkom sanacije ter z tem onemogočil presojo do kvalitete izvedbe - (naročniku postopek sanacije ni znan). Kot naročnik in tisti, ki bo z hišo živel mnogo let, pričakujemo od izvajalca rešitve, ki bodo trajne v skladu z življensko dobo stavbe. Pričakujemo poročilo o izvedenih delih sanacije dodatno pa pojasnjujemo; Naročnik je naročil nov produkt / izdelek, zato so za nas rešitve, oz. izvedba kot vidimo in evidentiramo tudi v opravilih QA175 ter QA183 nesprejemljive saj ne zadostijo minimalnim pričakovanim standardom kvalitete. Gre za najmanj manjvredno delo, če sploh srejemljivo glede na namen in uproabo objekta.
26	Izvedba talnih oblog	Talne obloge so na več mestih izvedene nekvalitetno, primer je npr. v avli, kjer so bile že položene in so zdaj popolnoma odstranjene, poškodbe v 1. nadstopju itd. Dalux QA177 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.3-PR Tloris pritličja 2020/03 PZI ARH list št. 1.1.3 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.4-NA1 Tloris 1. nadstropja 2020/03 list št. 1.1.4	Naročnik rednem pri ogledu objekta, opazi mnoge nedokončane, poškodovane, neustrezno zaključene, ali neravne finalne obloge. Glede okoliščino, da objekt močno zamuja z izvedbo, izvajalec pa kot glavni razlog anvaja nezmožnost priklopa na TP ter zagotovitev stalnega napajanja se sprašujemo, kako je možno, da se na drugi strani pojavljajo taške napake, ki jih izvajalec po naši oceni nebo uspel pravičasno sanirat po vzpostavitvi napajanja. Naročnik bo pri zaključevanju del vsekakor zasledoval cilj kvalitetne in trajne izvedbe del v skladu z pravili stroke in veljavljnimi predpisi / tolerancami. Od izvajalca pričakujemo, da bo aktivno saniral vsa poškodovana mesta, preprečil nadaljnje poškodbe tal nezaščitene finalne obloge) ter s tem konačal obrtnišak dela v notranjosti objekta ter s tem zmanjšal zamudo, ki jo beleži na zaključevanju gradnje.

27	Poškodbe oken	V nova okna sta v podboj priviti dve deski, ki držita okno zaprto. Luknje so po odstranitvi ostale, pa tudi če bi jihzakitali ali drugače skrili, smatramo, da gre za poškodovan izdelek. Dogodek je na stopnišču med N2 in M1, oznaka M1.01 stopnišče Dalux QA180 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 PZI 03/18 list št. 1.1.6	Primer ravnanja z novovgrajenim oknom, pri čemer naročnika močno skrbi pojasnilo OVD iz katerega izhaja nerazumevanje in nepoznvanje vsebine projektne dokumentacije. Tovrstno ravnanje razumemo kot trajna poškodba novoizdelanega - certificiranega izdelka zato pričakujemo pojasnilo o tovrstnem ravnanju.
28	Pomanjkljiva kakovost elektro in strojnih inštalacij v M2	V M2 pri izhodu na streho je kabel direktno na lesu brez zaščitne cevi. V kotlovnici M2 več težav pri kabliranju: - Poškodbe izolacij na izdelanih razvodih - Poškodbe tras elektrokabelskih polic - Neustrezno trasiranje kablov Omarica v M2 je na lesu, kar je požarno problematično. Konzole (kabelski kanali) v M2 niso ozemljene. Dalux QA181, NA11, QA171 Mansarda II SŠGT-0318-ELEK-DR-G451.15-MA2 PZI št proj: 03/18, št načrta 1491, št lista: 15 št DN: 27294	Kakor je naročnik mnogokrat izpostavil problematiko neustrezne kakovsti izvedbe inštalacije na M2: - poškodbe že izdelanih razvodov (izolacij) - poškodbe tras elektrokabelskih polic - neustrezno trasiranje el. vodnikov (diagonale) - neustrezne vezave el. omar ter protipožarna zaščita istih - montaža el. omar, klimatov in razvodov neposredno na leseno konstrukcijo tal M2. - izvedba inštalacijskih razvodov ter postavitve prezračevalnih naprav pred izvedbo estriha in talne obloge (požarna zašita, zvočna zaščita, vodotesnost ...)
29	Zaključek fasade	Po celotni fasadi je viden delovni stik, ki je nastal zaradi naknadnega odpiranja spodnjega dela fasade Dalux QA182 Upam da je ustrezno izbran tloris za ponazoritev fasade:	Izvajlec je zaradi neustrezne, nekoordinirane ali nekvalitetne izvedbe bil primoran posegati praktično v celotni obod kontakne fasade na dvorišču SŠGT kar ima za posledico trajno vidne sledi "stikovanja". Dosedanja izvedba del zagotovo ne ustreza željeni kakovosti, po PZI ter pogodbenih določil, prav tako pa ne pravilom stooke ter priporočilom dobavitelja sistemov.

		2020/03 PZI ARH Tloris pritličja list št. 1.1.3	
30	Izrez v keramiki za stikala v RK1	V prostoru RK1 oznaka M1.10 je v zidu v ploščice izvrtanih več odprtin za stikala in vtičnice. Vse odprtine so izvrtane prevelike za montirane vtičnice, zato so ob robovih vidne precejšnje špranje. Dalux QA187 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 Tloris 1. mansarde 03/18, list št. 1.1.6	Nekvalitetna izvedba izvrtin za namestitev stikalnih tablojev - skozi stikala se vidi odprtina v dozo - že laičnem ogledu lahko ocenimo ,, da bo potrebna menjava keramike ter ponovna izdelava odprtine za el. dozo. Od izvajalca pričekujemo da bo dela izvedel kvalitetno ter zamenjal predmetne keramike ter nas otem obvestil.
31	Hidroizolacija terase v M1	Na zunanji terasi oznaka M1.09 je vidnih več poškodb, ki so lokalno popravljene z manjšimi zaplatami. Voda ponekod zastaja na izolaciji. Dalux QA189 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 Tloris 1. mansarde 03/18, list št. 1.1.6	Izvajalec z nksrbnim ravnanjem s finalno oblog strešne kritine povzročil mnogokratne poškodbe le te, nekatere od teh so že v celoti prebodle debeljino HI kar ima za posledico makanje v notranji ustoj strehe s tem se se postavlja vprašanje stanja TI, ki sama po sebi ni vodoobstojna ter so se zaradi stika z vodo zmanjšale njene izolacijske lastnosti.. Ob tem pa izpostavljamo tudi nekvalitetno in nestrokovno izvedbo, (padci, zvari, prekrivanja ...) Dodatno pa opozarjamo, da izvajalec del ni izvedel po tehnologiji predvideni s PZI iz razloga argumentacije o kvalitetnejši izvdbi v sistemu FPO folij kar iz videnega nikakor ni pričevalno. Kot naročnik pričakujemo izvedbo strehe PB - ter pisno potrdilo dobavitelja strešnega ssitema o kvaliteti izvedbe le teh.
32	Zaključek police ob terasi v M1	Na zunanji terasi oznaka M1.09 je stik med steno objekta in robom terase izveden nekvalitetno, med prefabrikatom in steno je več centimetrov široka neobdelana špranja. Dalux QA195 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 Tloris 1. mansarde 03/18, list št. 1.1.6	Primer izvedbe HI zaključkov - ki nikakor niso priemr dobre prakse, zaot naročnik pričakuje sanacijo izvedbe le teh na nančin, da bo trajno preprečeno morebitno zamakanje.
33	Poškodbe prefabrikatov na terasi v M1	Betonski prefabrikati ki tvorijo rob terase so na več mestih okrušeni ali drugače poškodovani. Dalux QA196 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 Tloris 1. mansarde 03/18, list št. 1.1.6	Po ogledu prefabriaktov (police, stebri) so evidentirane mnoge razpoke prefabriciranih elementov, do katerih se nadzor ali izvajalec do sedaj niso opredelili. Le ti so bistveni za zagotavljanje dolgotrajnosti elementov, in zato pričakujemo poročilo o rapokah, ter tehnološki elaborat sanaciej poškodb (vogalov ter zabrušenih predelov kot posledice posegov na gradbišču) Podrobnosti razvidne iz opravila QA196.

34	Počena in poškodovane keramične ploščice sanitarnih prostorov.	V sanitarijah se pojavlja več poškodb na keramiki, ki je na nekaj mestih popolnoma odpadla s stene. Primerov je več, npr. v 1. nadstropju. Dalux QA197, DD38 1. Nadstropje SŠGT-0318-ARH-DR-1.8.1.3-NA1 Tloris tlakov 1. nadstropja 03/18 list št. 1.8.1.3	Po sanitarijah se na mnogih mestih pojavlvjajo pošene ali poškodovane keramike, bodi si nekontrolirane ali kot posledica napačne izvedbe. Naročnika zanima, na kak način izvajalec namerava zagotovit kvalitetno izvedbe, glede na dolge dobavne roke. Opozarjamo samo na nekatere poškodbe: - počen vogal pod umivlanikom - napačne izvrtine za svetila ob ogledalih - nesimetrična montaža ogledal (verjetno tudi poseg v keramiko) - lepilo na keramiki - drugi poškrtani vogali - neustrezno zaključene špalete ob inline vratih.
35	Zaključek stopnišča v M1	Grajali smo izvedbo stika med požarnm stopniščem in M1. Zadeva je bila sanirana, vendar je kvaliteta končnega izdelka še vedno pod vprašajem. Dalux QA199 2. nadstropje SŠGT-0318-ARH-DR-1.8.1.4-NA2 talne obloge Tloris tlakov 2. nadstropja 03/18 list št. 1.8.1.4	Zaključevanje finalne talne obloge do požarnih stopnic - dela bi naj že bila končana, situacija na gradbišču pa kaže na dejstvo, da bo izvajalec po vsej verjetnosti moral odstranit že izvedeno talno oblogo ter namestit novo. Slednje bo ponovno povzročilo dodatno zamudo, do katere naročnik nebo mogel prejet nobene odgovornsoti, tem več slednje v celoti izhaja iz aktivnosti izvajalca ter je kot taškna v celoti njemu v breme.
36	Vlaga na več mestih v kleti	Na več mestih v kleti se pojavlja vlaga, na SZ delu stavbe sega celo v 1. nadstropje. Primeri prostorov, kjer je vlaga najbolj opazna so učilnica 6 oznaka P.09, tuš M oznaka K1.09 avla 668 oma oznaka K1.08. Dalux QA200, QA193, QA190, QA184, QA176, QA170, QA188 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.2-KL1 03/18 list št. 1.1.2 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.3-PR 2020/03 PZI ARH list št. 1.1.3 Posebej bi izpostavil postavko iz popisa: SK1 – grad. dela, IV sanacijska dela, točki 5 in 7, ki določata, da se sušilni ometi izvedejo v celotni višini kleti in še v višini 1m v pritličju	Izvajalec kljub zaključevanju obrtniških del, še zmerom ni zagotovil ustreznih klimatskih pogojev v kleti. Kljub predvidenim sanacijskim ukrepom ,se na večih mestih pojavlja vlaga; Naročnik je ob tem opozoril na okoliščine da sanacija vlage ni bila izdelana v celoti, delno popolnoma ne ustrezno (uproaba napačnih materialo) kakor tudi neaktiven sistem osmoze, ki ob zadnjem ogledu gradbišča še ni bil nameščen in delujoč. Veliko skrb povzročajo še ne izvedena dela sanacije jugo- zahodnega vogala, ter uproaba napačnih zaključnih slojev "akrilna barva" Zato pričakujemo, da bo izvajalec izvedena dela nemudoma saniral ter s tem preprečil morebitni pojav vlage - plesni, ki iz navedenih razlogov lahko bremenijo zgolj izvajalca. Naročnik pričakuje celovito poročilo o izvedenih ukrepih snacije vlage, uporab i materialov ter stanju le teh glede na ugotovljena dejstva (močno zamakanje, uporaba napačnih zaključnih slojev itd ...) Naročnik prav tako sprašuje - ali je izvajlec sušilne omete izvedel tudi na nivoju pritličja kakor je bilo zahtevano s projektno dokumentacijo PZI ?

37	Nedokončanje del, ki bi lahko bila končana, npr. obdelava stropov v učilnicah	Še vedno lahko najdemo precej primerov del, ki ostajajo nedokončana. Dalux TE18 Načrta v tej zadevi ne znam določiti, ker je odvisen od lokacije in vrste del, na katera se nanaša.	Naročnik ugotavlja, da kljub okoliščinam, ki jih izpostavlja izvajalec in so v breme naročniku (TP) Prepričani smo, da zaključevanje del finalizacije učilnic, stropov, pleskv,a tlakov v nobeni meri niso ovirani z vpostavitvijo stalneganapajanja objekta, ter se kot je splošna praksa lahko izvedejo pod gradbiščnim napajanjem.
38	Hidroizolacija na delu ob cesti	Na JZ delu stavbe ob cesti in na meji s sosednjo stavbo (bivša zavarovalnica) ni bila izvedena predvidena hidroizolacija z odkopom, le elektronski sistem proti vlagi Drymat, kot je bil predviden tudi na nekaterih drugih mestih v stavbi.Nismo prepričani, če je to ustrezen nadomestek. Dalux ZI274 Podobno, kot pri fasadi, nisem preričan in upam da je ustrezno izbran tloris za ponazoritev zunanje izolacije: 2020/03 PZI ARH Tloris pritličja list št. 1.1.3	Kakor predhodno opisano, izvajalec del snacije oboda objekta ni zaključil, kljub večkratnim pojasnilom, da so dela v celoti zaključena. Ter so v skaldu z tem zudi obračunana. Dejstvo je, da dela niso izvedena, zato pričakujemo, da izvajalec dela nemudoma izvede, ter s tem zagotovi celostne ukrepe energetske sanacije objekta v skaldu z pogodbenimi določili.
39	Neravne stene (na pozicijah, kjer so novi torkreti in bi morale biti ravne)	Več je primerov sten, ki niso ravne, kar je precej opazno, ko je nanje zmontirana pohištvena oprema, npr. police. SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.4-NA1 Tloris 1. nadstropja 2020/03 list št. 1.1.4	Ob ogledu objekta naročnik na večih pozicijah opazi močne neravnine sten, ravno tam kjer so bili izvedeni torkreti, Pričakujemo pojasnilo kako je to možno, saj le to vpliva za postavitev finalnih oblog, opreme, ter nizkostenskih obrob.
40	Tlaki na hodniku so nekaterih mestih neravni (K1, delno po vseh etažah, M1-stopnišče -restavracija-kuhinja)	Nekaj je primerov, ko so tlaki nagnjeni (npr. v 2. nadstropju), precej pa je tudi primerov, ko talne obloge niso ustrezno poravnane (npr. v M1) SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.5-NA2 PZI 03/18 tloris 2. nadstropja list št. 1.1.5 SŠGT-0318-ARH-DR-1.1.6-MA1 PZI 03/18 tloris 1. mansarde list št. 1.1.6	Po podrobnem pregledu izvedbe je iz zapisov pod opravilno številko OD63, QA194, NA20 evidentno, da dela niso izvedena v skaldu z PZI najmanj v končni finalni koti M1. Iz tega naslova tudi odstopanjev višini zadnje stopnice, kakor tudi vsa ostala odstopanja, ki izhajajo iz napačno določene FKT M1. (meterris) Projektant, je na poziv izvajalca pojasnil ugotovljena odstopanja, za katera je uporabil zadnje stanje tehnike - pointcloud scan objekta. Iz priložene datoteke jasno izhajajo ugotovitve ter razhajanja med PZI in izvedenim stanjem. Naročnik pričakuje, da se iz tega naslova umaknejo vsi zahtevki izvajalca, kokor tudi, da poda predlog za sanacije izvedenega. Zamuda iz naslova neskladne izvedbe bremeni izključno izvajalca. Odstopanja zaradi neuskaljene višinske

			kote izhajajo tudi na področju končne višine stropov v M1 (strežbe) hodniki, ograje požarnega stopnišča .... drugo

Slika 12 - Evidentirane napake skupaj z navezavo na projektno dokumentacijo (Vir: Naročnik mnenja in Rejec, 2024)

III. DEL

Finančni del za odpravo napak

Finančne posledice gradbenih napak, njihova razvrstitev in potrebna sanacijska dela

Gradbene napake, ki nastanejo zaradi nepravilne izvedbe, neustreznega nadzora ali nekakovostnih materialov, imajo resne finančne posledice. Te posledice se ne kažejo le v neposrednih stroških sanacije, temveč vplivajo tudi na dolgoročno funkcionalnost, trajnost in estetsko vrednost objekta. Razvrstitev napak glede na zahtevnost in obseg potrebnih sanacijskih del omogoča določanje prednostnih nalog ter učinkovito razporeditev sredstev za njihovo odpravo.

1. Finančne posledice gradbenih napak

Napake na objektih vplivajo na več vidikov, pri čemer se finančne posledice povečujejo z odlašanjem sanacijskih postopkov. Najpogosteje prizadeti vidiki so:

- **Funkcionalnost objekta**: Napake, kot so nepravilne višine tlakov ali stopnic, zmanjšujejo uporabnost prostora, otežujejo namestitev opreme in lahko povzročijo težave z varnostjo. Na primer, neravni tlaki povečajo tveganje za zdrse in poškodbe, kar vodi v pravne posledice in dodatne stroške.
- **Trajnost konstrukcijskih elementov**: Vdor vlage skozi razpoke ali slaba hidroizolacija povzroča korozijo armature in razgradnjo betonskih delov. Nepravočasna sanacija teh poškodb vodi v širjenje napak in potrebo po popolni zamenjavi prizadetih elementov.
- **Estetika in tržna vrednost objekta**: Napake, kot so madeži, razpoke, neobdelane površine ali slabo izvedeni zaključki, negativno vplivajo na vizualno privlačnost objekta. To zmanjšuje njegovo tržno vrednost in otežuje oddajo ali prodajo nepremičnine.
- **Varnost uporabnikov**: Napačno izvedena elektroinštalacija, nepravilno montirani stropi in viseči kabli predstavljajo neposredno nevarnost za nesreče, električne udare ali požare.

2. Razvrstitev napak glede na višino stroškov sanacije

Napake lahko razvrstimo v tri kategorije glede na zahtevnost in obseg sanacijskih del:

Nizki stroški sanacije

Sem spadajo napake, ki jih je mogoče popraviti z manjšimi posegi in brez večjih gradbenih del.

- **Primeri napak**: Poškodbe na konvektorjih, madeži na stenah, manjkajoči zaključki in nepravilno izrezane odprtine.
- **Potrebna dela**: Čiščenje površin, barvanje ali lakiranje, polaganje zaščitnih mask, zapolnjevanje fug in montaža zaključnih elementov (npr. obrobe vrat ali kablov).
- **Strokovni pristop**: Zahteva pregled detajlov in uporabo specializiranih materialov, kot so akrilni premazi za zapolnjevanje razpok ali kemična sredstva za odstranjevanje madežev.

Srednji stroški sanacije

V to kategorijo sodijo napake, ki vključujejo odstranitev in ponovno izvedbo določenih del ali zahtevajo bolj kompleksne popravke.

- **Primeri napak**: Napačne višine tlakov, nepravilna montaža stropov, slaba hidroizolacija ali montaža vrat in oken.
- **Potrebna dela**: Razstavljanje poškodovanih delov, izravnava površin z ustreznimi materiali, ponovno polaganje tlakov ali montaža hidroizolacijskih slojev.
- **Strokovni pristop**: Zahteva uporabo geodetskih metod za preverjanje ustreznosti nivojev, testiranje vodotesnosti in vključitev certificiranih mojstrov za izvedbo montaže skladno s standardi.

Visoki stroški sanacije

Te napake imajo resne strukturne ali varnostne posledice in zahtevajo obsežna gradbena dela ter daljši čas za odpravo.

- **Primeri napak**: Razpoke v betonskih konstrukcijah, zamakanje strehe ali kleti, poškodbe strelovoda in vlaga z razvojem plesni.
- **Potrebna dela**: Sanacija razpok z injektiranjem epoksi smol, ojačanje konstrukcijskih elementov z jeklenimi profili, zamenjava poškodovanih betonskih delov, sušenje prostorov, odstranjevanje plesni in izvedba novih hidroizolacijskih slojev.
- **Strokovni pristop**: Zahteva uporabo diagnostike (npr. termografsko slikanje za odkrivanje toplotnih mostov ali testiranje nosilnosti betona) ter sodelovanje z gradbenimi inženirji in statiki.

3. Potrebna sanacijska dela za ključne primere

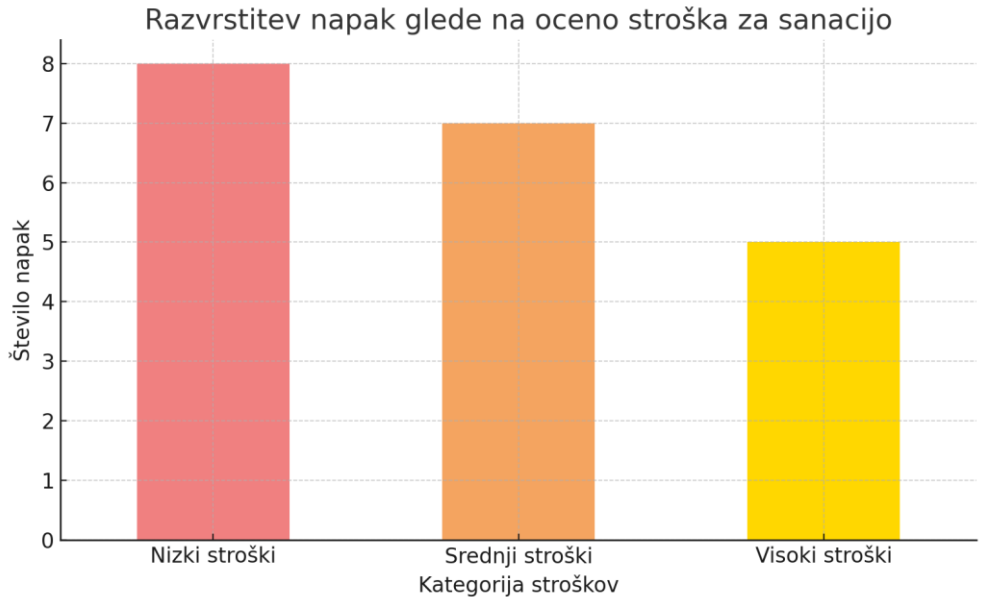
- **Razpoke v betonskih konstrukcijah**: Poškodovani del se najprej očisti z visokotlačno napravo. Razpoke se injektirajo z epoksi smolami ali specializiranimi cementnimi mešanicami, pri čemer je treba predhodno zaščititi armaturo pred nadaljnjo korozijo. Na koncu se uporabi zaščitni premaz.
- **Vlaga in plesen**: Najprej je potrebno sušenje sten s pomočjo industrijskih razvlaževalcev. Plesen se odstrani s protiglivičnimi kemičnimi sredstvi, nato se nanesejo paroprepustni premazi. Izvede se tudi hidroizolacija z uporabo bitumenskih trakov ali poliuretanskih materialov.
- **Zamakanje strehe**: Poškodovane strešne elemente je treba odstraniti, zamenjati poškodovane plošče ali opeke in namestiti novo hidroizolacijsko plast. Pred zaključkom se izvede testiranje tesnosti z obremenitvijo z vodo.
- **Nepravilne višine tlakov ali stopnic**: Obstoječe tlake je potrebno odstraniti, izravnati podlago z nivelirno maso in položiti nove sloje. Za preverjanje višinskih odstopanj se uporabijo laserski nivelirji.
- **Poškodbe elektroinštalacij**: Preverjanje celotne inštalacije z merilnimi instrumenti, zamenjava poškodovanih vodnikov in komponent ter zaščita stikal z vodotesnimi ohišji.

4. Finančna ocena in dolgoročni vplivi

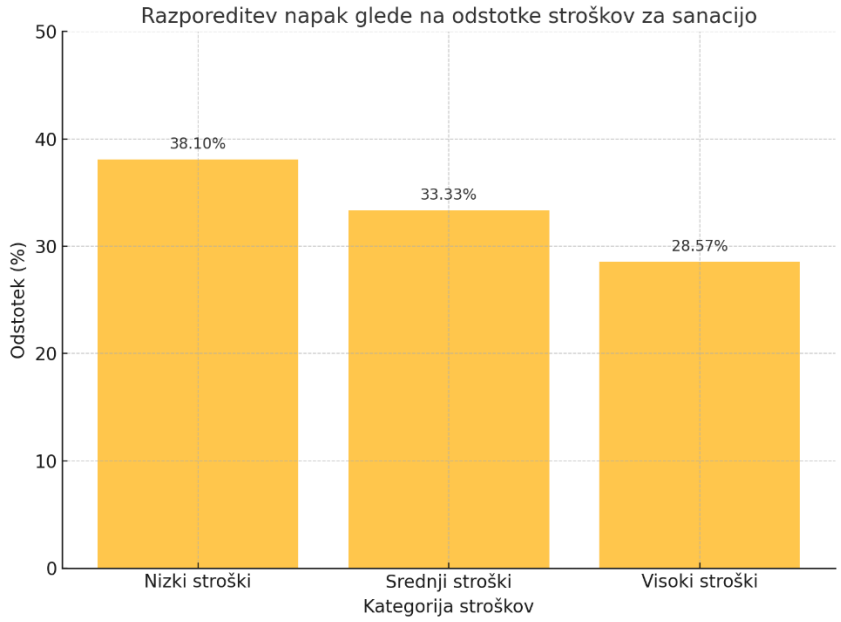
Stroški sanacije napak niso omejeni zgolj na neposredne materialne in delovne stroške. Pogosto vključujejo tudi dodatne stroške zaradi začasnega prenehanja uporabe prostora, najema strokovnjakov in popravil posledic neustrezne izvedbe. Poleg tega napake, ki se ne odpravijo pravočasno, vodijo v nadaljnjo degradacijo objekta, kar lahko znatno poveča celoten obseg sanacijskih del.

Zaključek

Natančna ocena gradbenih napak, pravilno razvrščanje glede na obseg in višino stroškov ter pravočasna sanacija so ključni za zagotovitev varnosti, funkcionalnosti in dolgotrajne trajnosti objekta. Uporaba strokovnih metod, specializiranih materialov in vključevanje certificiranih izvajalcev zmanjšuje tveganje za nadaljnje poškodbe ter dolgoročno ohranja vrednost nepremičnine.



Slika 13 - Število napak glede na višino stroška za sanacijo (Vir: Rejec, 2024)



Slika 14 - Število napak glede na višino stroška za sanacijo (Vir: Rejec, 2024

Računska analiza pokaže, da znaša standardni odklon 0,82, kar pomeni, da odstopanje vrednosti od povprečja ni veliko. To pomeni, da je veliko napak uvrščenih med visoke stroške, kar kaže na izrazito nestrokovno izvedbo del.

8. ZAKLJUČEK

Na podlagi izvedenih analiz, terenskih pregledov in tehnično-ekonomskih ocen podajamo zaključek, ki povzame ključne ugotovitve, rezultate izračunov in predloge za nadaljnje ukrepanje v zvezi z obravnavanim objektom na lokaciji Cankarjeva ulica 5, Maribor. Strokovno mnenje temelji na poglobljenem pregledu gradbeno-obrtniških in inštalacijskih del (GOI), analizi skladnosti z zakonodajnimi zahtevami, projektno dokumentacijo in pravili dobre prakse.

1. Ugotovitve

Na podlagi izvedenih aktivnosti smo ugotovili naslednje:

- **Tehnične nepravilnosti:** Zabeležene so bile številne tehnične nepravilnosti, ki se nanašajo na konstrukcijsko stabilnost, kakovost vgrajenih materialov ter tehnično izvedbo posameznih gradbenih elementov. Te nepravilnosti imajo neposreden vpliv na varnost, trajnost in funkcionalnost objekta.
- **Skladnost z dokumentacijo:** Ugotovljeno je bilo več odstopanj od projektne dokumentacije, zlasti pri inštalacijskih sistemih, zaključnih delih in konstrukcijskih elementih. Veliko izvedenih del ni skladnih z veljavnimi standardi in pravili stroke.
- **Pomanjkanje zaključnih del:** Objekt izkazuje splošno nedokončanost del, kar otežuje njegovo polno funkcionalnost. Gre za manjkajoče zaključke, nepopolne inštalacije ter neizvedene korekcije vidnih nepravilnosti.
- **Prisotnost degradacijskih procesov:** Identificirane so bile degradacijske poškodbe, kot so vlaga, madeži, razpoke in korozija, ki nakazujejo potrebo po nujnih sanacijskih posegih.

2. Izračuni in analize

Izvedeni so bili naslednji tehnični izračuni in analize:

- **Statična analiza:** Ugotovili smo, da določeni konstrukcijski elementi ne dosegajo predpisanih varnostnih koeficientov. Potrebna je dodatna ojačitev teh elementov za zagotavljanje varnosti.
- **Finančna ocena:** Na osnovi evidentiranih nepravilnosti in pomanjkljivosti smo ovrednotili relativne stroške za odpravo napak in pomanjkljivosti. Stroškovna analiza je pokazala, da bo izvedba sanacijskih del zahtevna, a ključna za dolgoročno trajnost objekta.
- **Meritve in preskusi:** Izvedli smo natančne meritve vlage, ravnosti tal, dimenzijske natančnosti in geometrijske skladnosti izvedenih del. Rezultati so potrdili odstopanja od predvidenih specifikacij.

3. Priporočila

Za odpravo ugotovljenih nepravilnosti in zagotovitev dolgoročne funkcionalnosti objekta predlagamo naslednje:

- **Sanacija konstrukcijskih elementov:** Predlagamo izvedbo korektivnih ukrepov za sanacijo nosilnih konstrukcij, zlasti tam, kjer so bile ugotovljene pomanjkljivosti v nosilnosti in odpornosti na zunanje vplive.
- **Zaključek nedokončanih del:** Nuja dokončanja vseh odprtih gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del za zagotovitev skladnosti z načrti in pravili stroke.
- **Sanacija poškodovanih elementov:** Celovita obnova poškodovanih delov objekta, kot so stene, stropi, talne obloge in inštalacijski sistemi, vključno z zaščito pred nadaljnjo degradacijo.
- **Vključitev neodvisnega strokovnega nadzora:** Zaradi kompleksnosti sanacijskih del predlagamo vključitev neodvisnega strokovnega nadzornika, ki bo zagotovil, da bodo sanacijska dela izvedena v skladu s predpisi in standardi.
- **Tehnična in pravna uskladitev:** Priporočamo pripravo tehnično-tehnološkega elaborata, ki bo podlaga za izvedbo del, ter pravno uskladitev obstoječe projektne dokumentacije z dejanskim stanjem objekta.

4. Ključni poudarki

Strokovno mnenje poudarja, da je odprava ugotovljenih pomanjkljivosti in nepravilnosti ključna za:

- **Varnost:** Zagotovitev konstrukcijske stabilnosti objekta.
- **Funkcionalnost:** Omogočanje nemotene uporabe objekta v skladu z njegovim namenom.
- **Estetiko in trajnost:** Ohranjanje vrednosti objekta ter zmanjšanje dolgoročnih stroškov vzdrževanja.
- **Pravno skladnost:** Preprečitev potencialnih sporov in pravnih posledic zaradi neskladnosti z zakonskimi zahtevami in pogodbami.

Zaključujemo, da izvedba predlaganih ukrepov ni zgolj priporočljiva, temveč nujna za dolgoročno uporabnost in varnost objekta. Za dosego optimalnih rezultatov je ključno sodelovanje med naročnikom, izvajalcem in nadzornim organom, pri čemer naj se upoštevajo visoki strokovni standardi in načela trajnostnega gradbeništva.

9. OMEJITVE IN POGOJI

Ob ogledu nepremičnine in izdelavi tega izvedenskega mnenja smo uporabili neinvazivne (nedestruktivne) metode, zaradi česar so možna manjša odstopanja od dejanskega in ugotovljenega stanja na objektu.

Vse cene, prikazane v izvedenskem mnenju, so brez DDV.

10. ZAKONODAJA, VIRI IN LITERATURA

Zakoni:

1. **Gradbeni zakon (GZ-1):** Temeljni zakon, ki ureja pogoje za gradnjo objektov, postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj, nadzor nad gradnjo ter legalizacijo objektov. Uradni list RS, št. 199/21 z dne 10. 12. 2021.
2. **Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3):** Določa pravila prostorskega načrtovanja, priprave prostorskih aktov ter pogoje za posege v prostor. Uradni list RS, št. 199/21 z dne 10. 12. 2021.
3. **Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (ZAID):** Ureja pogoje za opravljanje arhitekturnih in inženirskih storitev ter določa pravice in obveznosti pooblaščenih arhitektov in inženirjev. Uradni list RS, št. 85/24 z dne 4. 10. 2024.
4. **Zakon o gradbenih proizvodih (ZGPro-1):** Določa pogoje za dajanje gradbenih proizvodov na trg ter njihove bistvene lastnosti. Uradni list RS, št. 82/13 z dne 27. 9. 2013.
5. **Zakon o varstvu okolja (ZVO-1):** Ureja varstvo okolja, ki je pomembno tudi pri gradnji objektov, zlasti glede vplivov na okolje. Uradni list RS, št. 39/06 z dne 13. 4. 2006.

Podzakonski akti:

1. **Uredba o razvrščanju objektov:** Določa merila za razvrščanje objektov glede na zahtevnost in namen. Uradni list RS, št. 96/22 z dne 15. 7. 2022.
2. **Pravilnik o projektni dokumentaciji:** Opredeljuje vsebino in obliko projektne dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja. Uradni list RS, št. 36/18 z dne 25. 5. 2018.
3. **Pravilnik o gradbiščih:** Ureja pogoje za ureditev in organizacijo gradbišč ter varnostne ukrepe na gradbiščih. Uradni list RS, št. 55/08 z dne 30. 5. 2008.
4. **Pravilnik o tehnični dokumentaciji in obrazcih za graditev objektov:** Določa tehnične zahteve za projektno dokumentacijo in predpisane obrazce. Uradni list RS, št. 36/18 z dne 25. 5. 2018.
5. **Uredba o nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo prostora:** Določa merila za izračun nadomestila zaradi posegov v prostor, ki povzročajo degradacijo ali uzurpacijo. Uradni list RS, št. 33/03 z dne 10. 4. 2003.

6. **Pravilnik o načinu izračuna površin in prostornin stavb:** Opredeljuje metode za izračun površin in prostornin stavb za potrebe gradbene dokumentacije. Uradni list RS, št. 25/14 z dne 4. 4. 2014.
7. **Uredba o gradbenih proizvodih:** Določa pogoje za dajanje gradbenih proizvodov na trg ter njihove bistvene lastnosti. Uradni list RS, št. 82/13 z dne 27. 9. 2013.
8. **Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj:** Določa minimalne tehnične zahteve, ki jih morajo izpolnjevati stanovanjske stavbe in stanovanja. Uradni list RS, št. 31/04 z dne 26. 3. 2004.
9. **Pravilnik o požarni varnosti v stavbah:** Ureja zahteve glede požarne varnosti, ki jih morajo izpolnjevati stavbe. Uradni list RS, št. 31/04 z dne 26. 3. 2004.
10. **Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah:** Določa energetske zahteve za stavbe z namenom zagotavljanja energetske učinkovitosti. Uradni list RS, št. 52/10 z dne 2. 7. 2010.

Spremljajoča zakonodaja:

1. **Obligacijski zakonik (OZ):** Ureja obligacijska razmerja, ki so ključna pri sklepanju pogodb v gradbeništvu, kot so pogodbe o gradbenih delih, podizvajalske pogodbe in druge pogodbe, povezane z gradnjo. Uradni list RS, št. 97/07 z dne 24. 10. 2007.
2. **Zakon o javnem naročanju (ZJN-3):** Določa postopke za oddajo javnih naročil, ki so pomembni pri izbiri izvajalcev gradbenih del v javnem sektorju. Uradni list RS, št. 28/23 z dne 3. 3. 2023.
3. **Zakon o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD-1):** Ureja varnost in zdravje pri delu, kar vključuje tudi zahteve za varno izvajanje gradbenih del na gradbiščih. Uradni list RS, št. 43/11 z dne 3. 6. 2011.
4. **Zakon o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (ZVNDN):** Določa ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki vplivajo na gradbene standarde in varnost objektov. Uradni list RS, št. 51/06 z dne 19. 5. 2006.
5. **Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1):** Ureja varstvo kulturne dediščine, kar je pomembno pri gradbenih posegih na območjih z varovanimi kulturnimi spomeniki. Uradni list RS, št. 16/08 z dne 15. 2. 2008.
6. **Zakon o cestah (ZCes-1):** Ureja gradnjo in vzdrževanje cestne infrastrukture ter pogoje za posege v cestni prostor. Uradni list RS, št. 109/10 z dne 30. 12. 2010.
7. **Zakon o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1):** Določa pogoje za gradnjo in vzdrževanje elektronskih komunikacijskih omrežij, kar vključuje tudi gradbene posege. Uradni list RS, št. 109/12 z dne 31. 12. 2012.

11. PRILOGE

- Priloga 1 – Fotodokumentacija ugotovljenih napak z dne 09. 10. 2024
- Priloga 2 – Fotodokumentacija ugotovljenih napak z dne 08. 11. 2024
- Priloga 3 – Fotodokumentacija ugotovljenih napak z dne 23. 11. 2024

(1)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Prisotna vlaga v zidovih

(2)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana finomontaža, viseče in nezmontirane luči

(3)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(4)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(5)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(6)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(7)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(8)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(9)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Madeži, neočiščen objekt

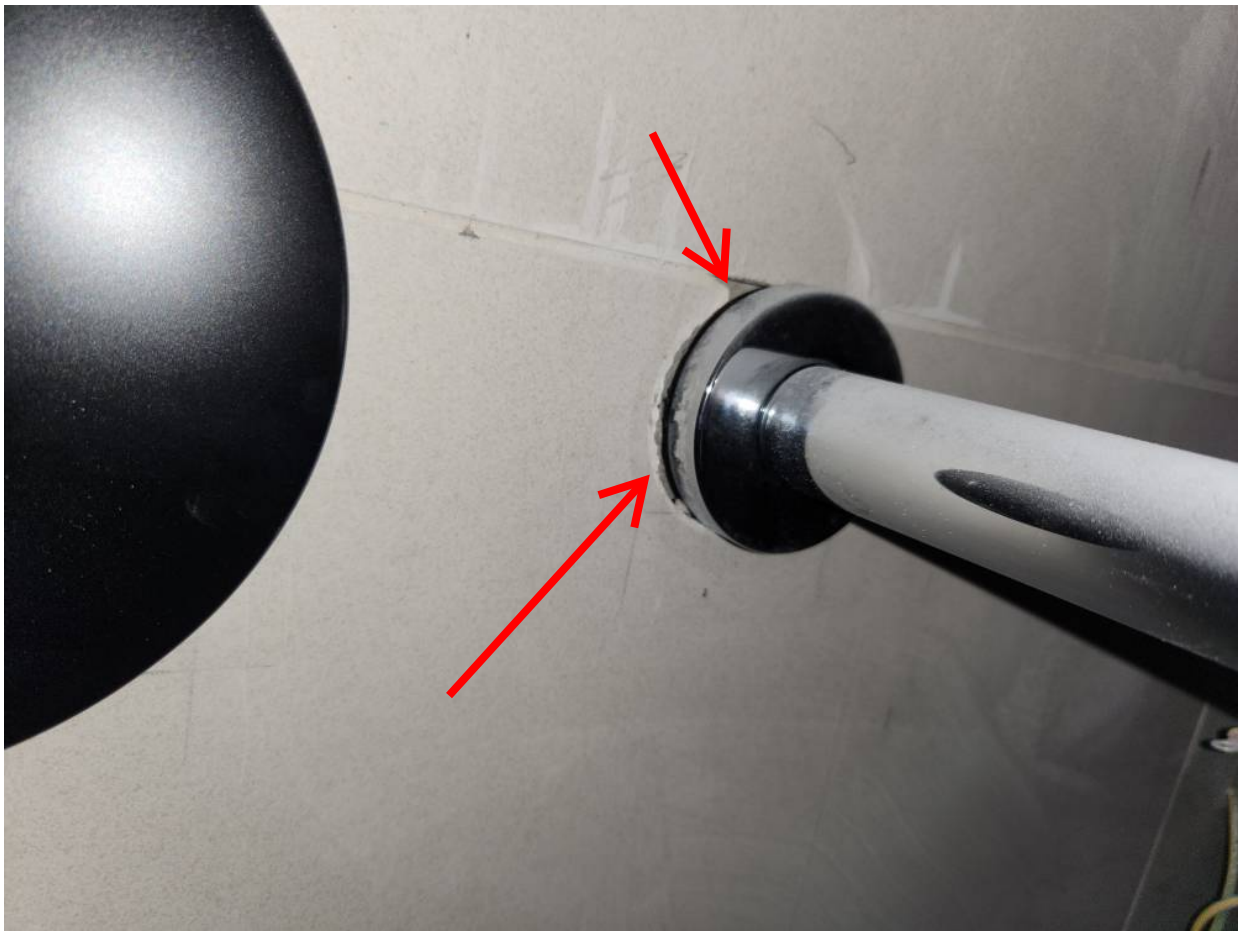
(10)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana finomontaža, kabli visijo, ostanki lepila

(11)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Neustrezno izrezane odprtine za rozete.
Pokrovčki ne pokrijejo odprtine.
Madeži.

(12)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(13)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(14)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(15)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(16)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(17)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana slikopleskarska dela.

(18)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončano.

(19)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(20)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Poškodbe na stenah.
Madeži na tleh.

(21)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(22)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana finomontaža.
Manjkajoči pokrovi, zaključki.

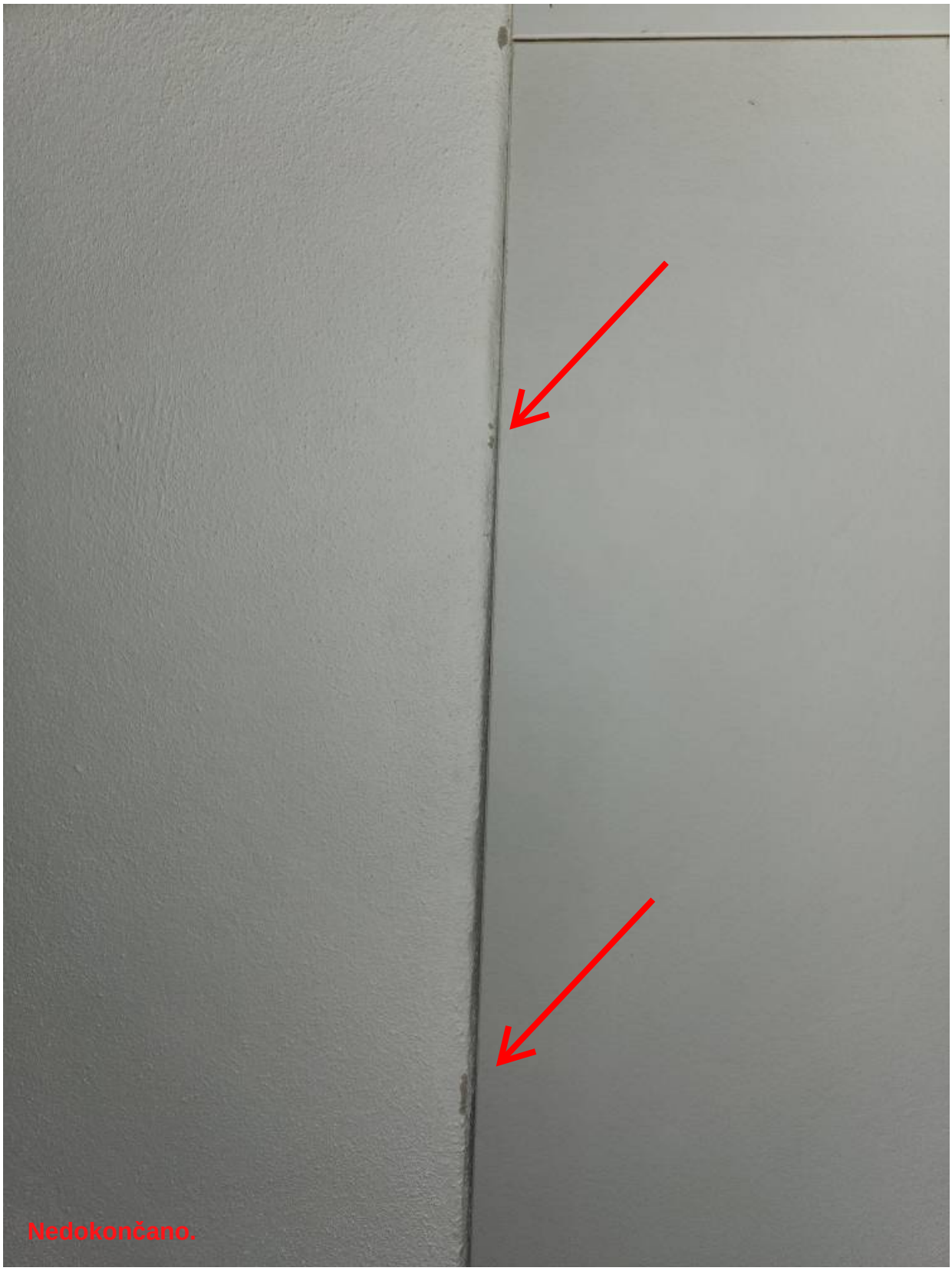
(23)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončano.

(24)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(25)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Manjkajo zaključki, madeži, neočiščeno in nedokončano.

(26)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(27)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Madeži, nedokončano, nezaključeno.

(28)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončano. Viden purpen, nedokončana slikopleskarska dela.

(29)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(30)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

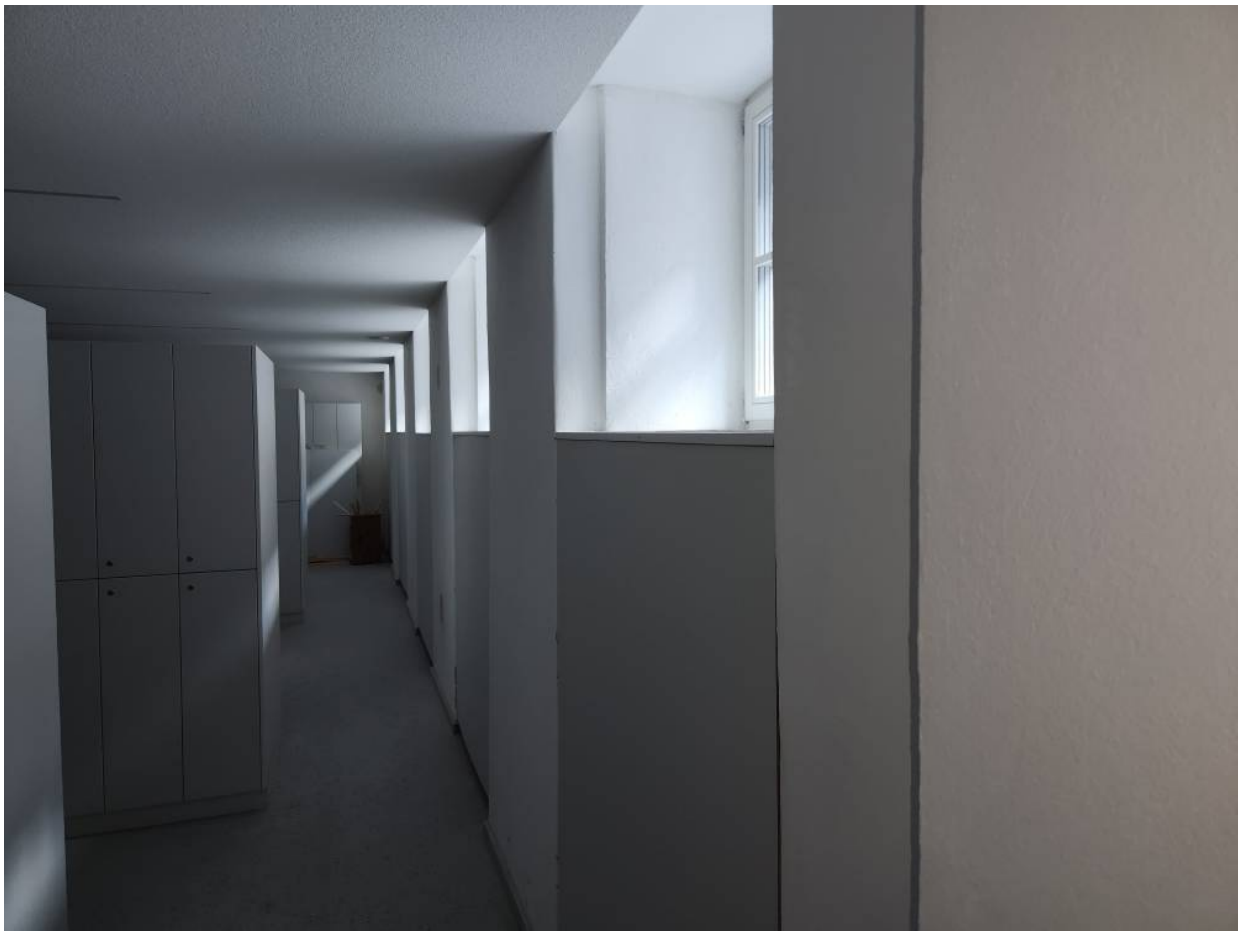
(31)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana slikopleskarska dela.

(32)



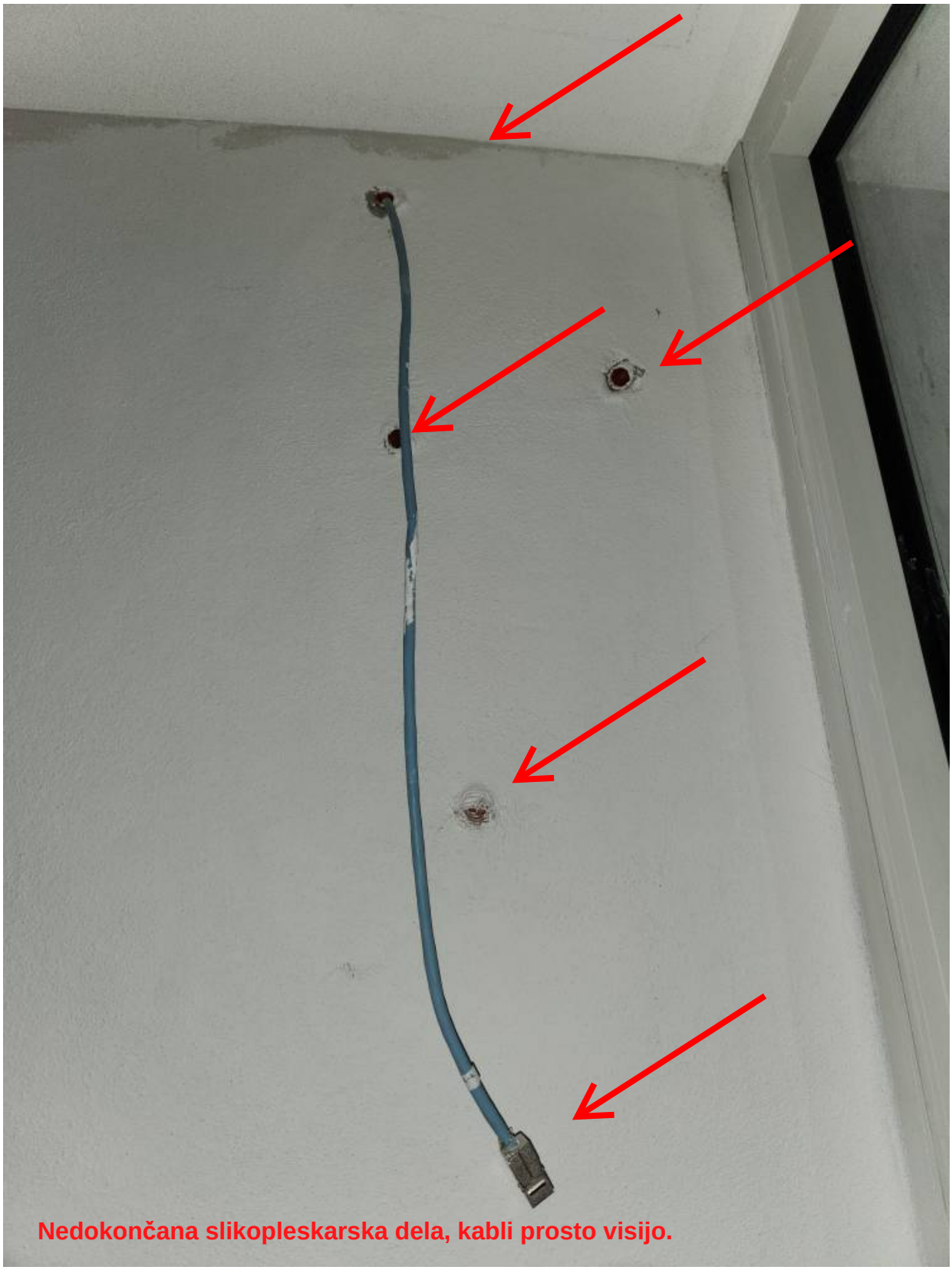
Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(33)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(34)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(35)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, kabli prosto visijo.

(36)



Nedokončana električarska dela, kabli prosto visijo, nedokončana finomontaža.

Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

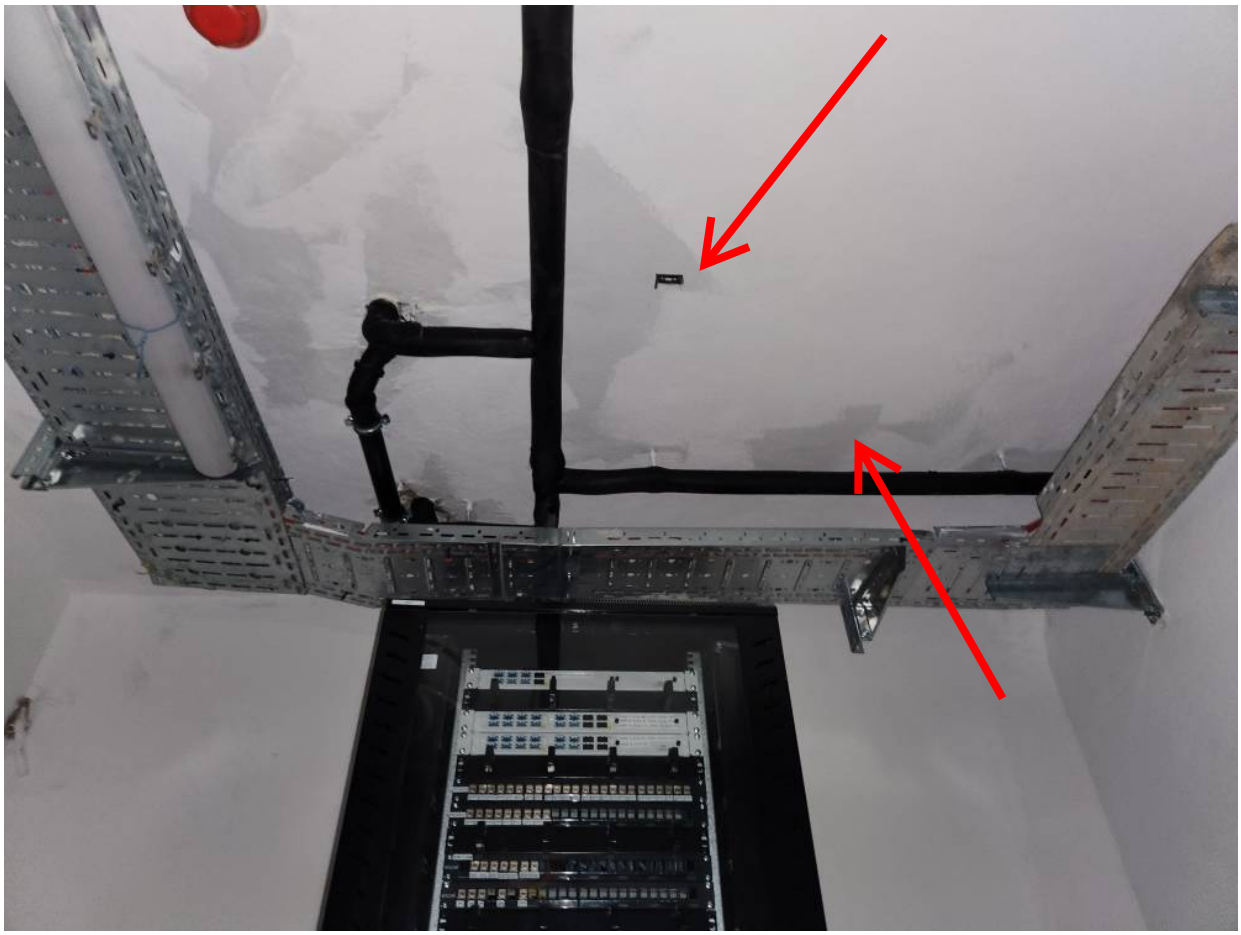
(37)



Nedokončana električarska dela, kabli prosto visijo, nedokončana finomontaža.

Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(38)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana slikopleskarska dela. Manjkajo pokrovi, zaključki, finomontaža.

(39)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

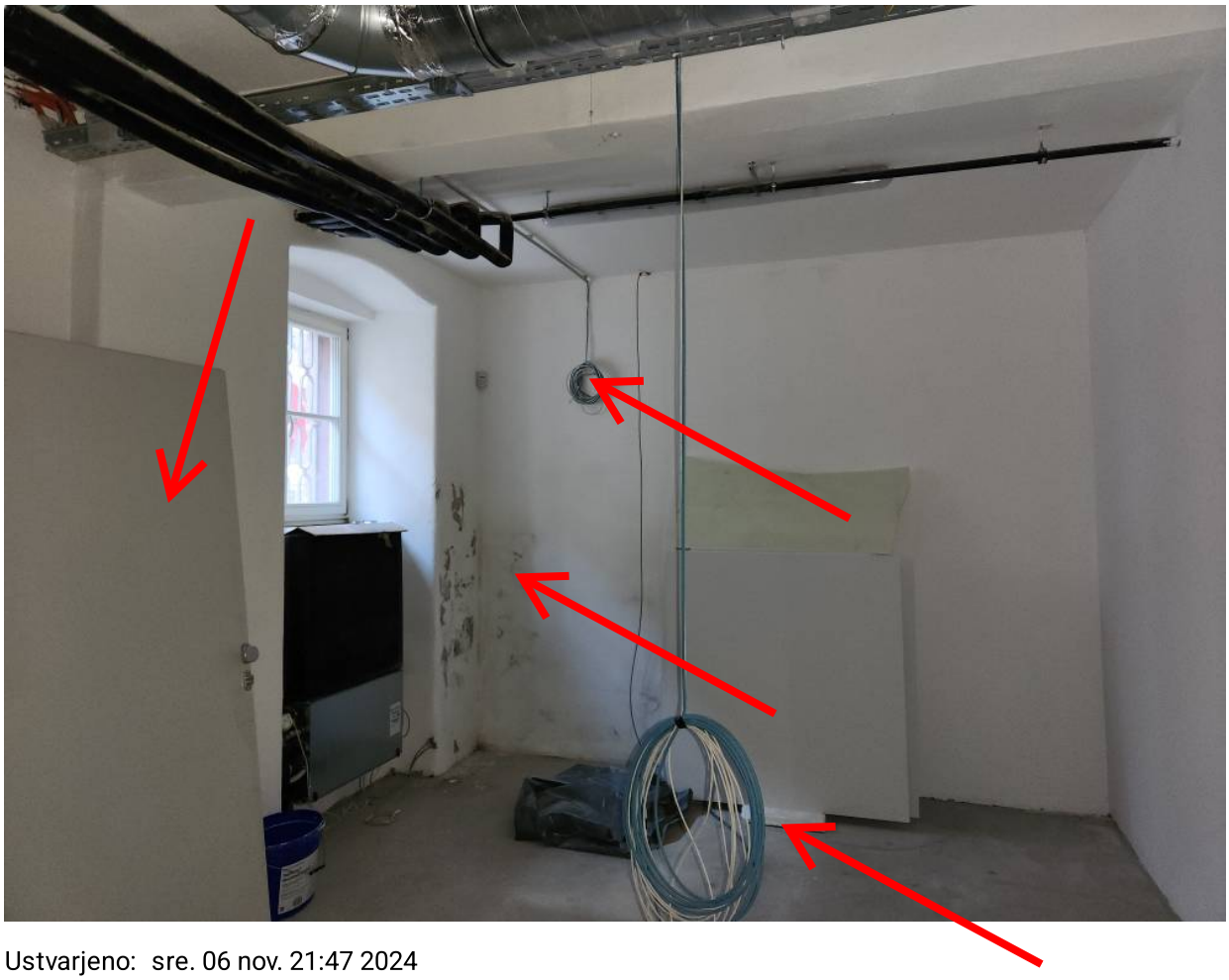
Vlaga v zidovih, nezaščiten inventar, plesen ...

(40)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(41)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, električarska dela, prisotna plesen in vlaga, madeži, neočiščeno.

(42)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, električarska dela.

(43)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Prisotna plesen in vlaga, nedokončana slikopleskarska dela.

(44)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nedokončana slikopleskarska dela.

(45)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(46)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

Nezavarovan inventar, material, oprema.
Neočiščeno.

(47)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:47 2024

(48)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano.

(49)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, poškodbe, madeži.

(50)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(51)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela.

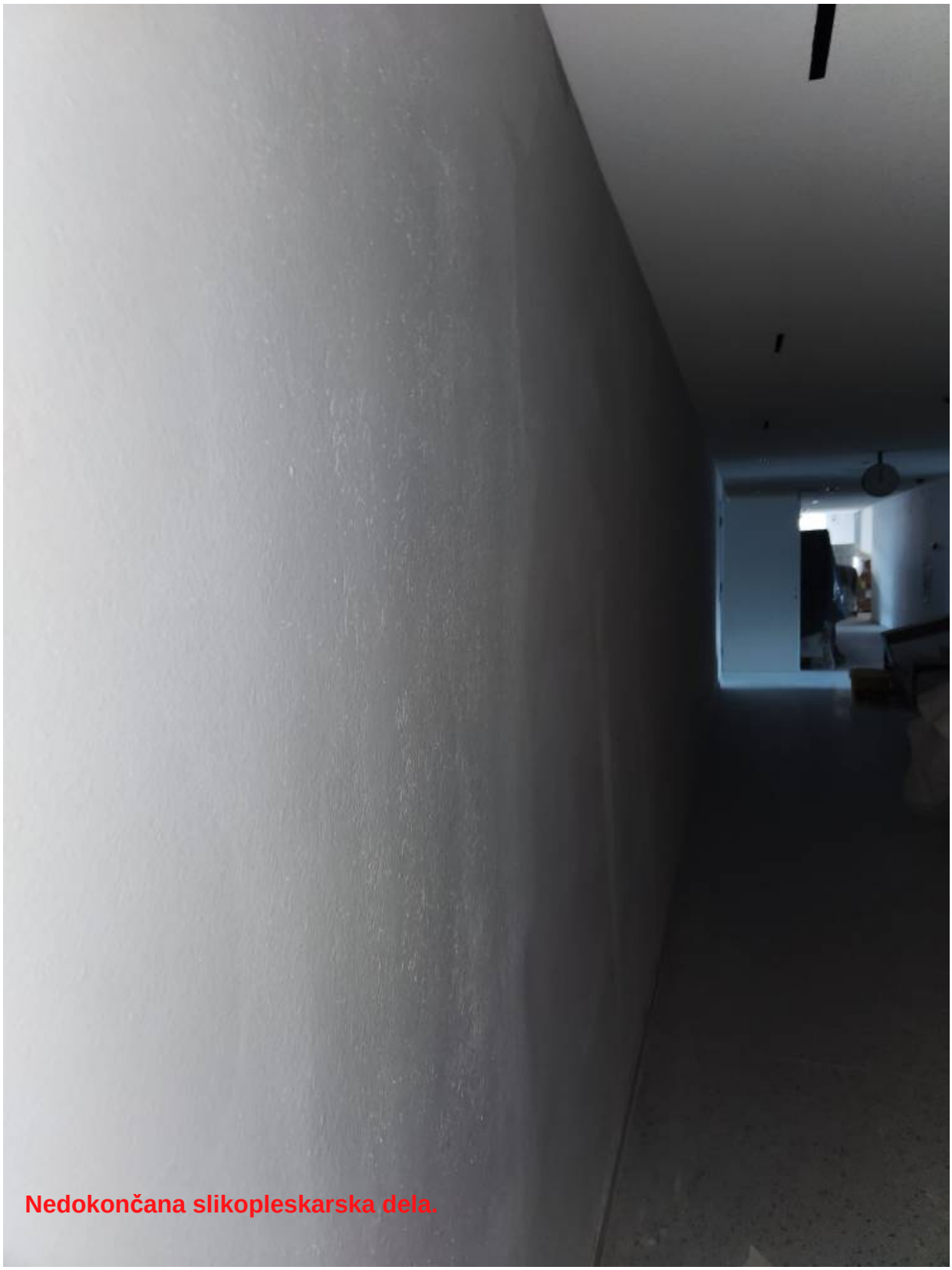
(52)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, umazanija, madeži.

(53)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(54)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(55)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

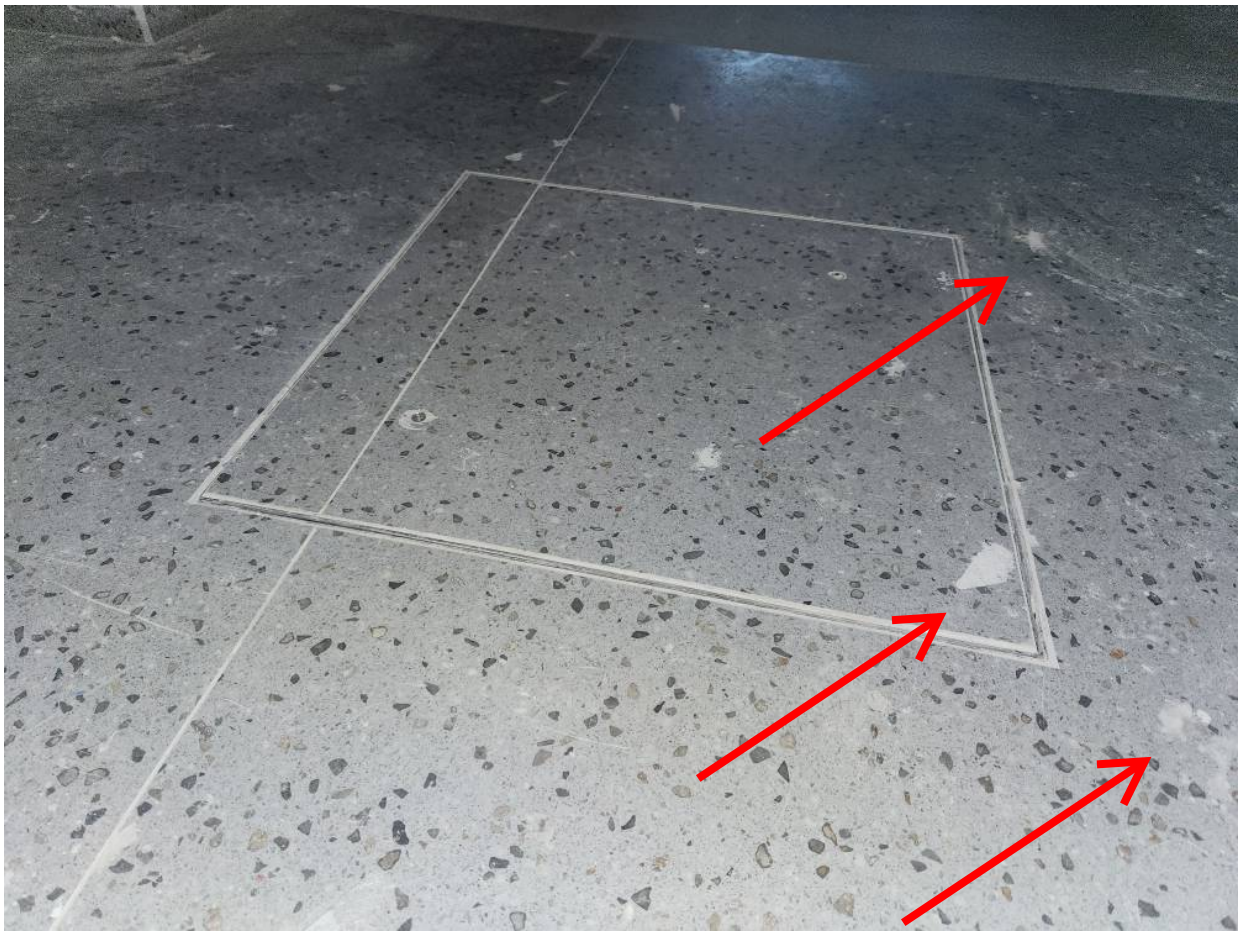
(56)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, nezaščiteno, umazano.

(57)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, nezaščiteno, umazano.

(58)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(59)



Nedokončana slikopleskarska dela.

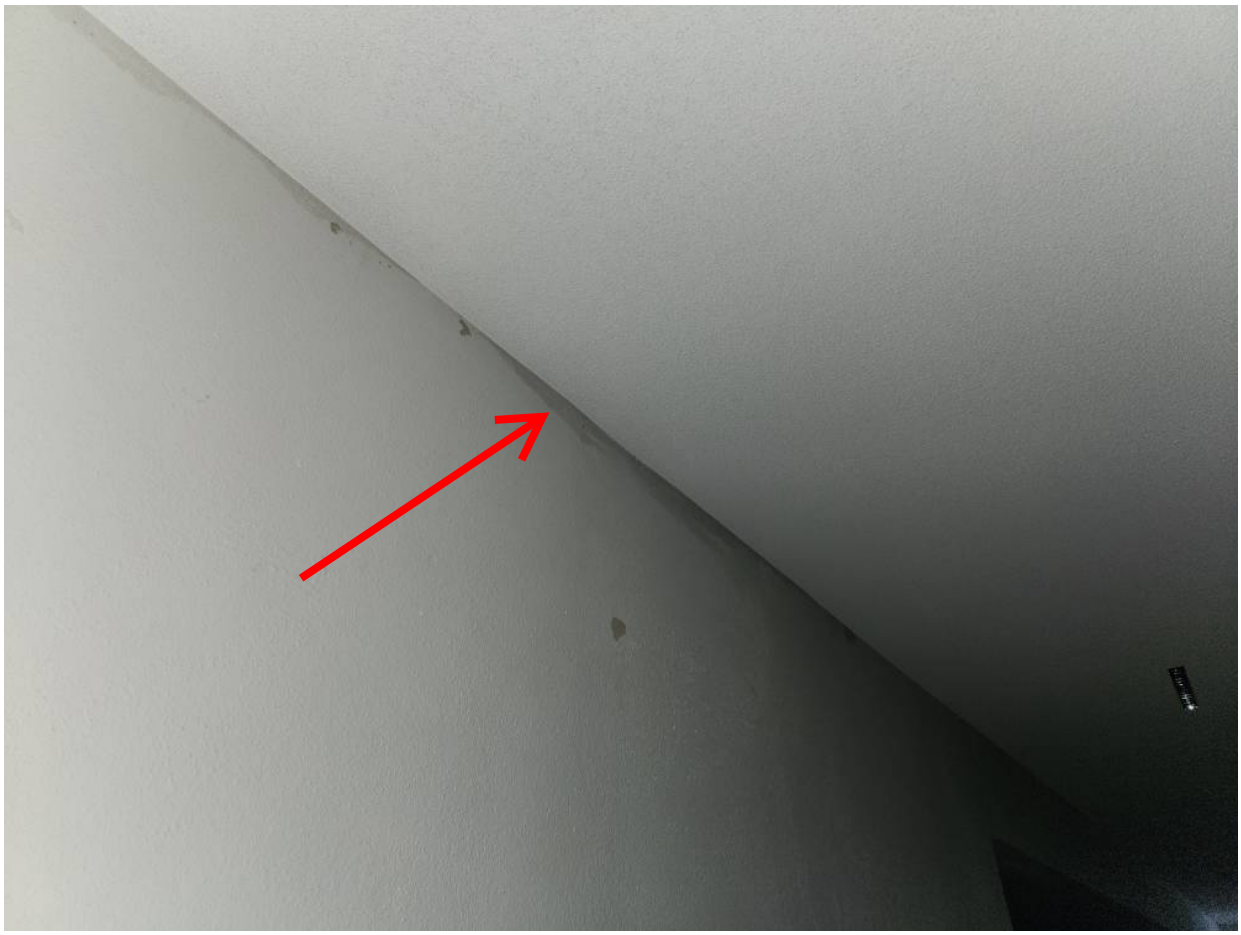
Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(60)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(61)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela.

(62)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Madeži, neočiščeno.

(63)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, madeži, umazanija, plesen, vlaga.

(64)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela.

(65)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, finomontaža, kabli visijo.

(66)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(67)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, finomontaža, kabli visijo, nizkostenski zaključki.

(68)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, finomontaža, kabli visijo, nizkostenski zaključki.

(69)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, inventar, madeži, neočiščeno.

(70)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, inventar, madeži, neočiščeno.

(71)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno.

(72)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno.

(73)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno, inventar, kabli visijo, nedokončana finomontaža.

(74)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno, inventar.

(75)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, kabli visijo, inventar, finomontaža, pokrovi, slikopleskarska dela.

(76)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela.

(77)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, inventar, madeži, neočiščeno ...

(78)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, finomontaža, pokrovi, zaključki.

(79)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno, slikopleskarska dela.

(80)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno, kabli visijo, nedokončana finomontaža.

(81)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno, kabli visijo, nedokončana finomontaža, pokrovi, zaključki.

(82)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno, kabli visijo, nedokončana finomontaža, pokrovi, zaključki.

(83)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno, kabli visijo, nedokončana finomontaža, pokrovi, zaključki.

(84)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno ...

(85)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana dela, madeži, neočiščeno, kabli visijo, finomontaža ...

(86)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana montaža luči, pokrovov.

(87)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana montaža luči, ki kar visijo, madeži, neočiščeno, slikopleskarska dela.

(88)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, inventar, madeži, neočiščeno.

(89)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano.

(90)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano.

(91)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, neočiščeno, slikopleskarska dela.

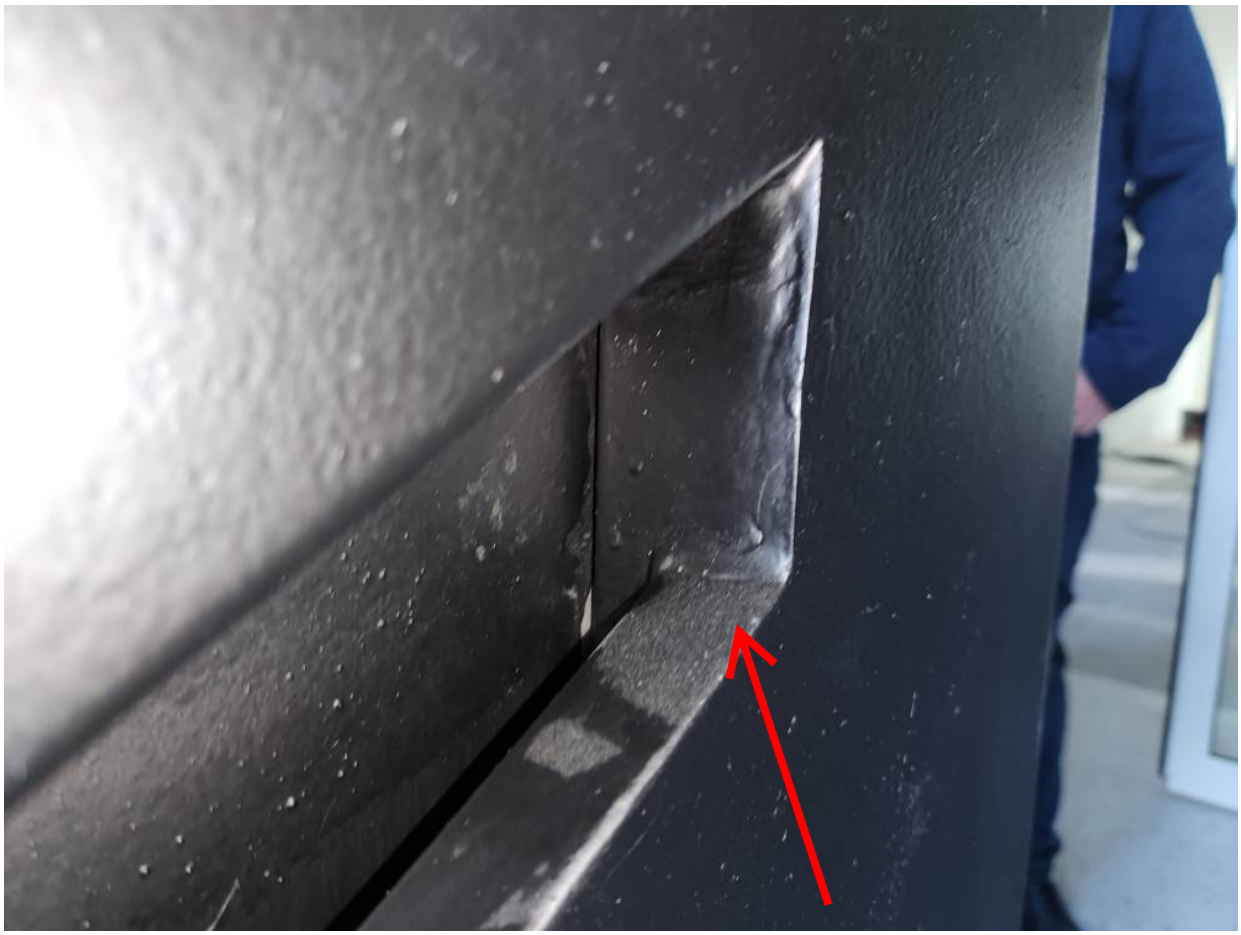
(92)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, neočiščeno, slikopleskarska dela.

(93)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, neočiščeno, slikopleskarska dela.

(94)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, neočiščeno, razbito steklo ...

(95)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(96)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, neočiščeno, kabli visijo, gradbiščne smeti, odpadki ...

(97)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nezaščiten in poškodovan parket, madeži, neočiščeno, smeti.

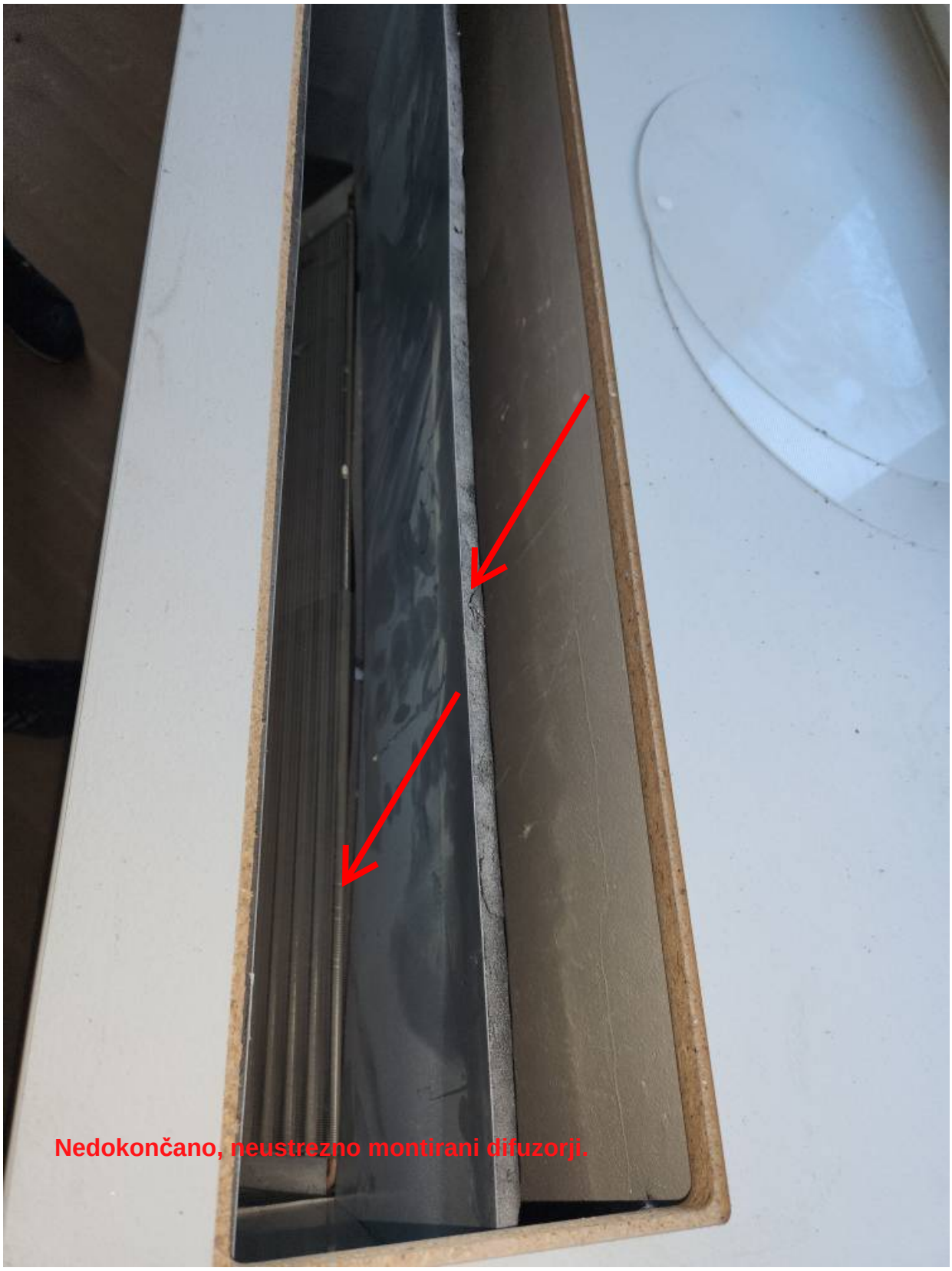
(98)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

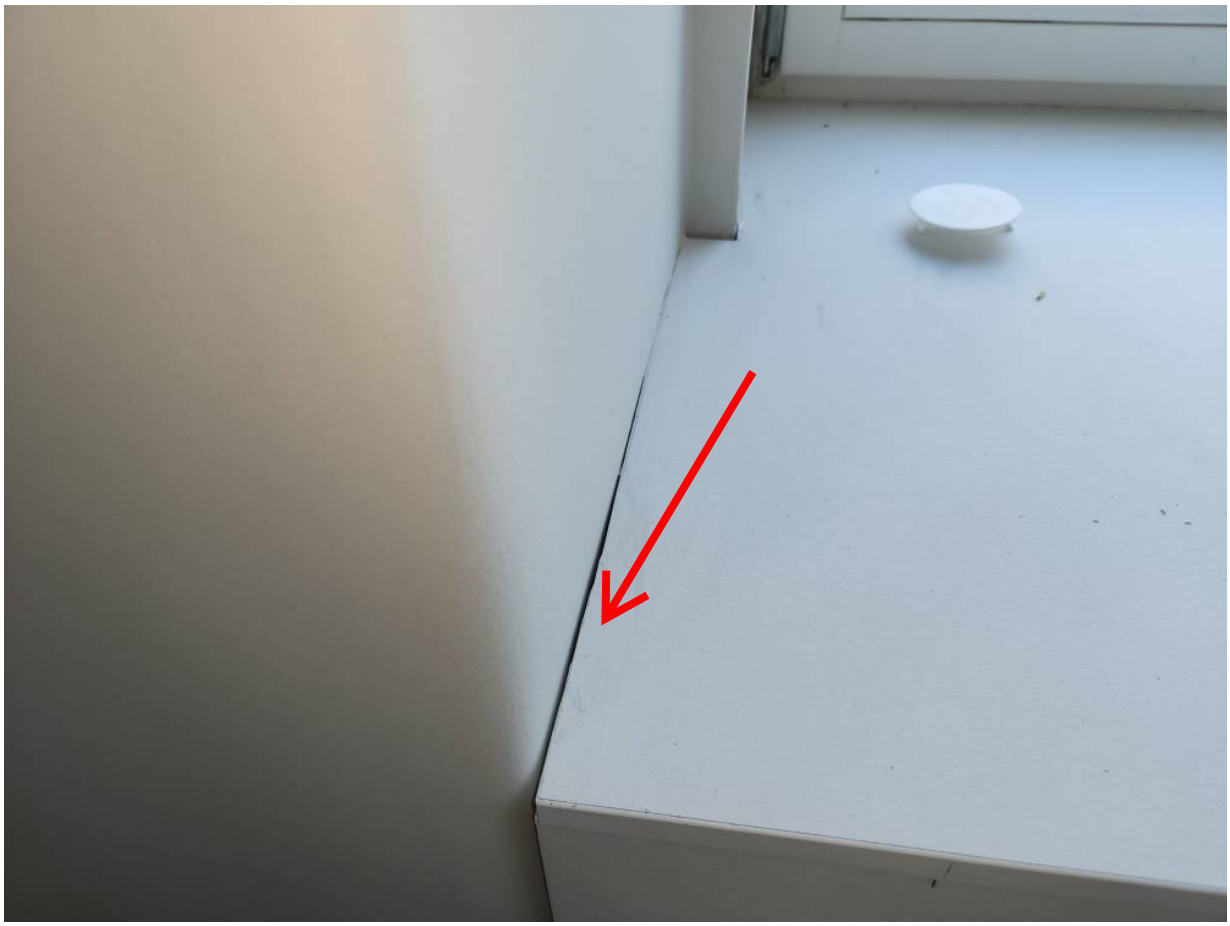
Nezaščiten in poškodovan parket, madeži, neočiščeno.

(99)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(100)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, prevelike fuge.

(101)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(102)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, prevelike fuge.

(103)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, poškodovan parket, nizkostenske obrobe.

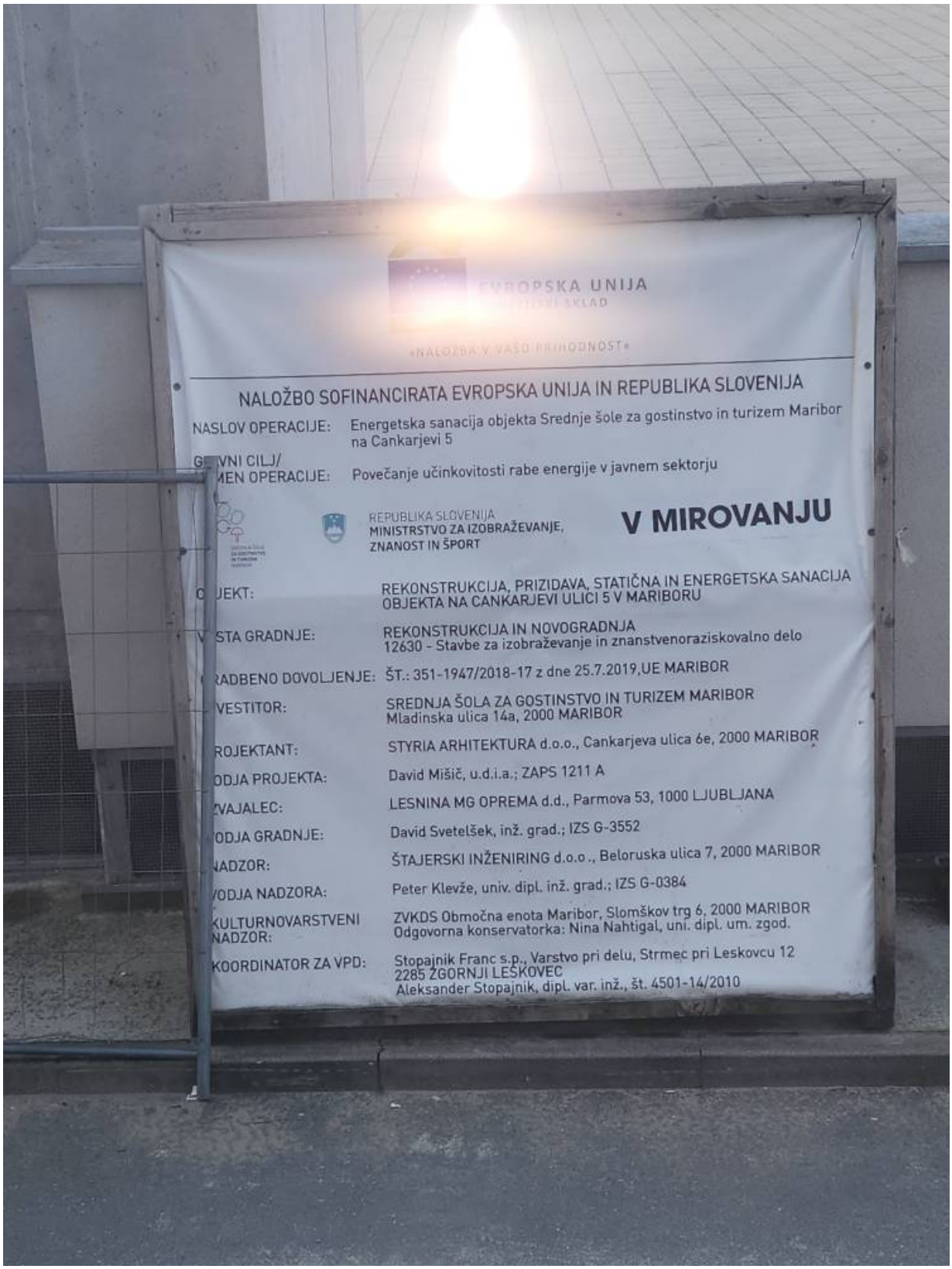
(104)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

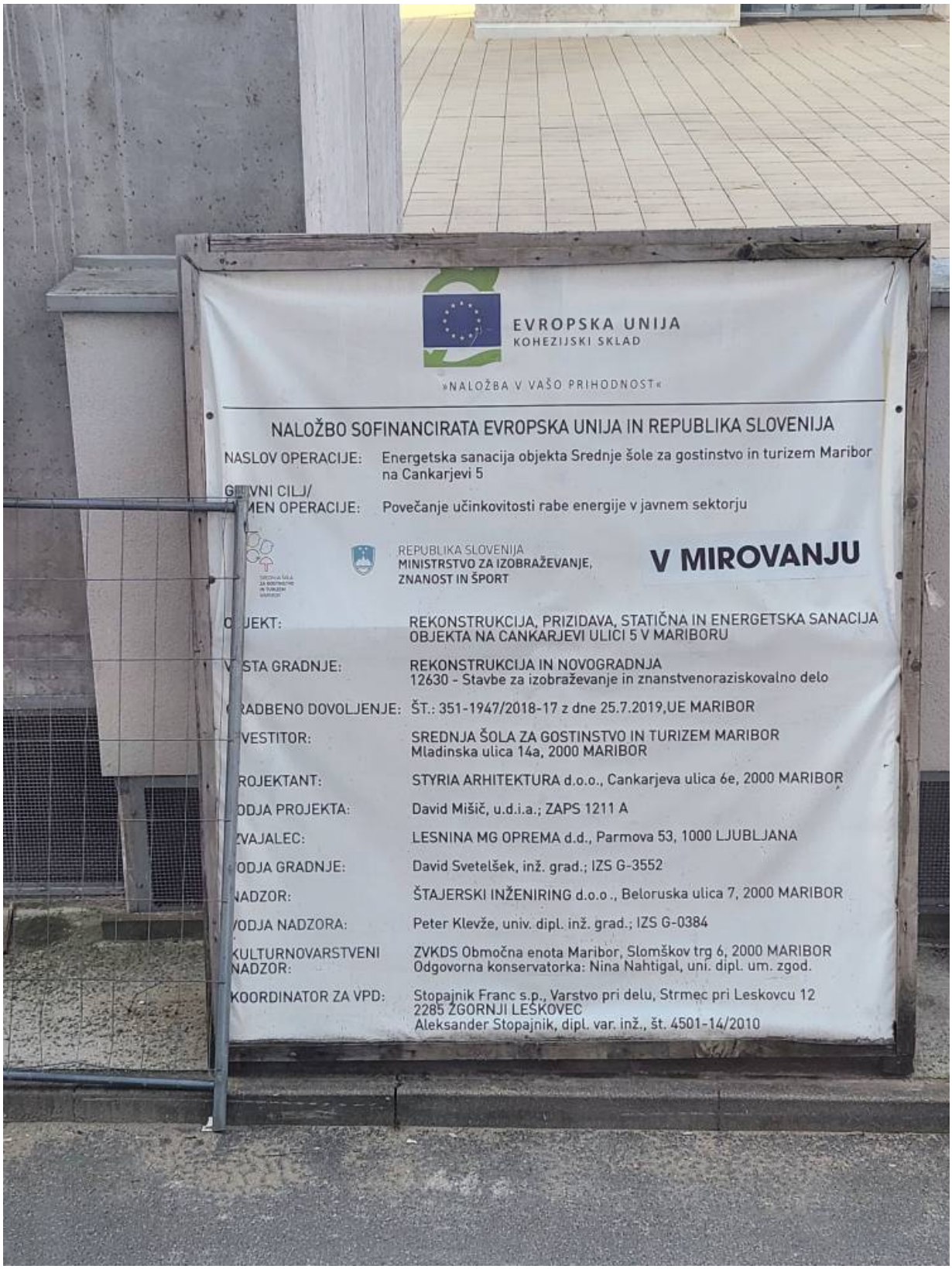
Nedokončana slikopleskarska dela.

(105)



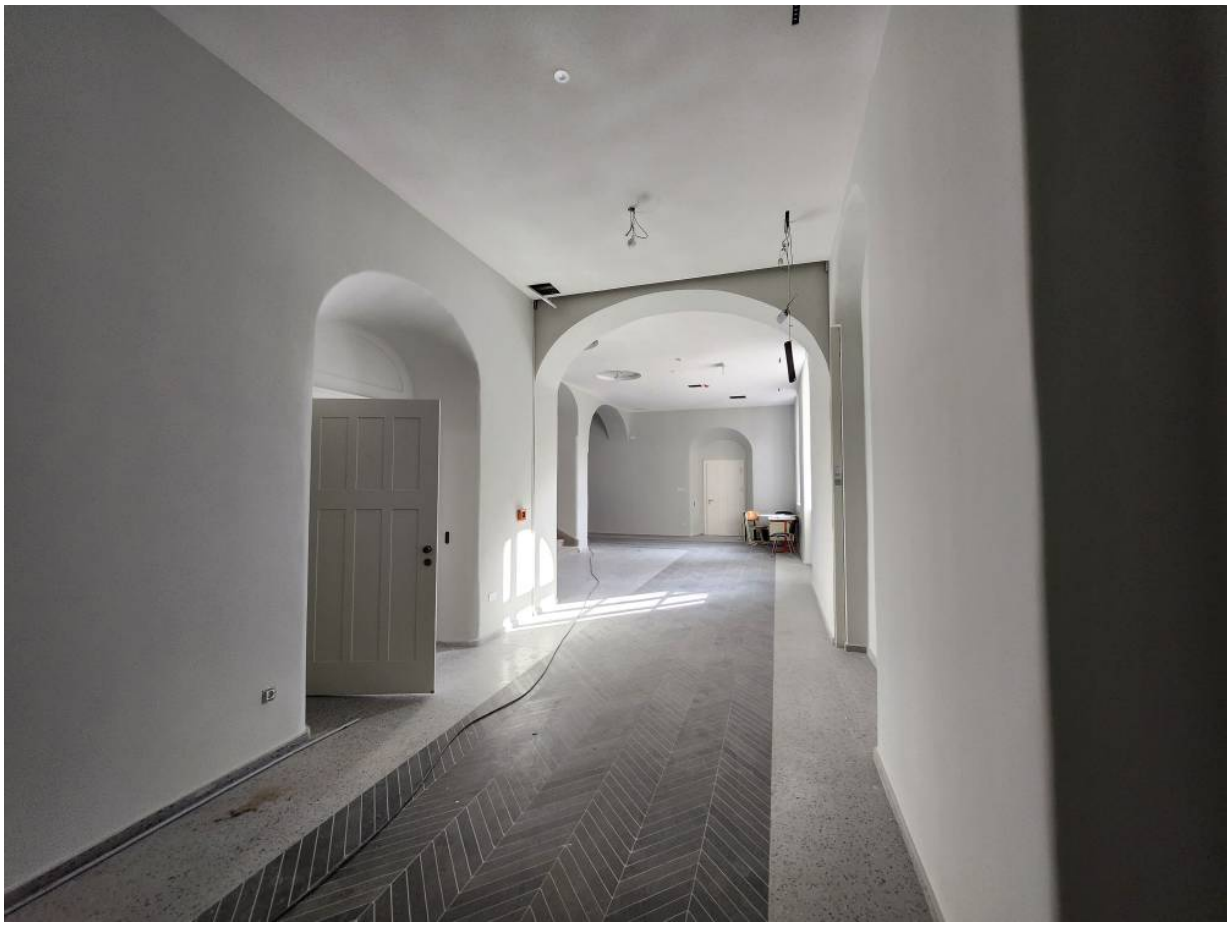
Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(106)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(107)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Stanje

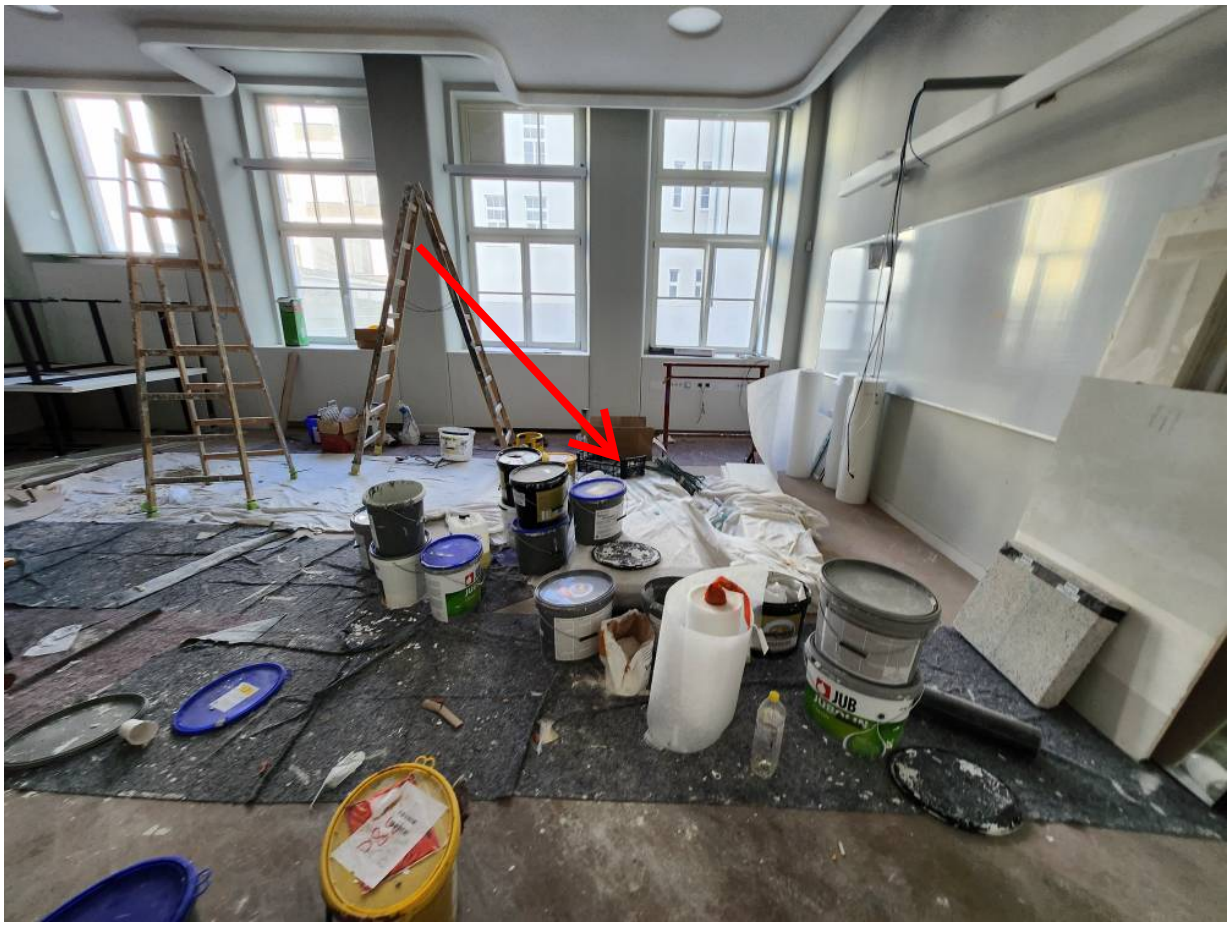
(108)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Stanje

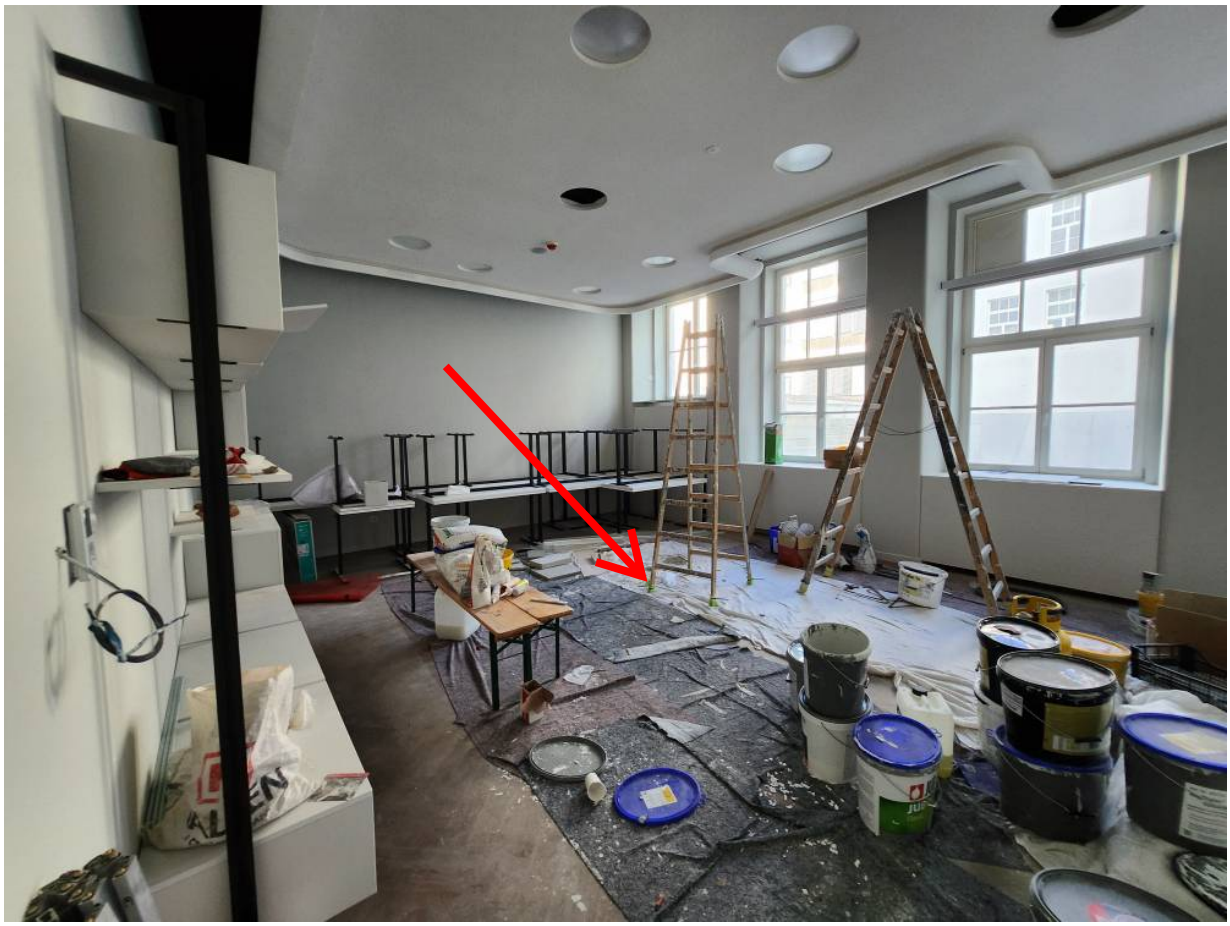
(109)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, odpadki, smeti, poškodbe ...

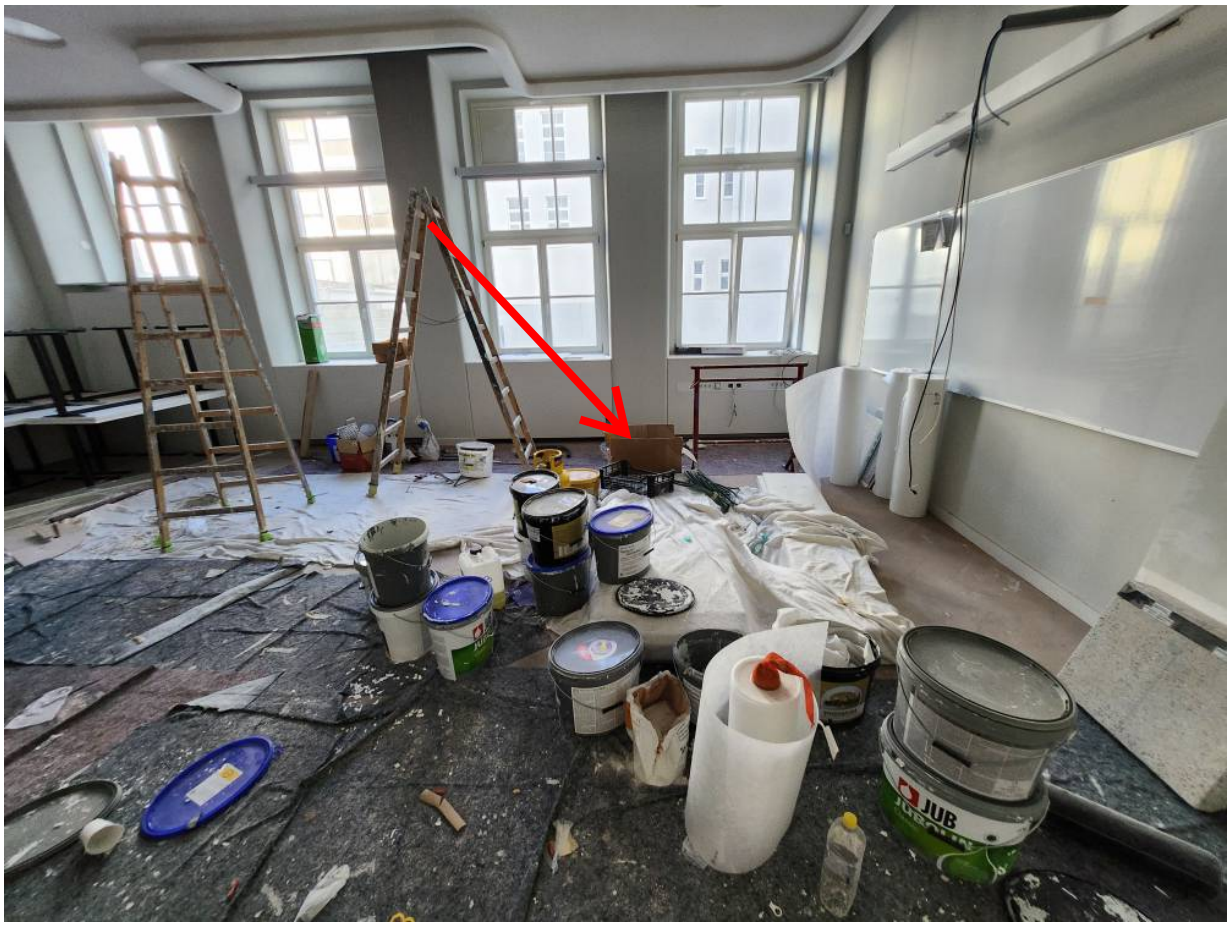
(110)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, odpadki, smeti, poškodbe ...

(111)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, odpadki, smeti, poškodbe ...

(112)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, odpadki, smeti, poškodbe, viseči kabli ...

(113)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(114)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Konstrukcijske razpoke (>0,3mm)

(115)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, odpadki, poškodbe, viseči kabli, manjkajo pokrovi, finomontaža.

(116)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, odpadki, poškodbe, nedokončana finomontaža.

(117)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, odpadki, poškodbe, viseči kabli, manjkajo pokrovi, finomontaža.

(118)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Zapuščen inventar, nepospravljeno ...

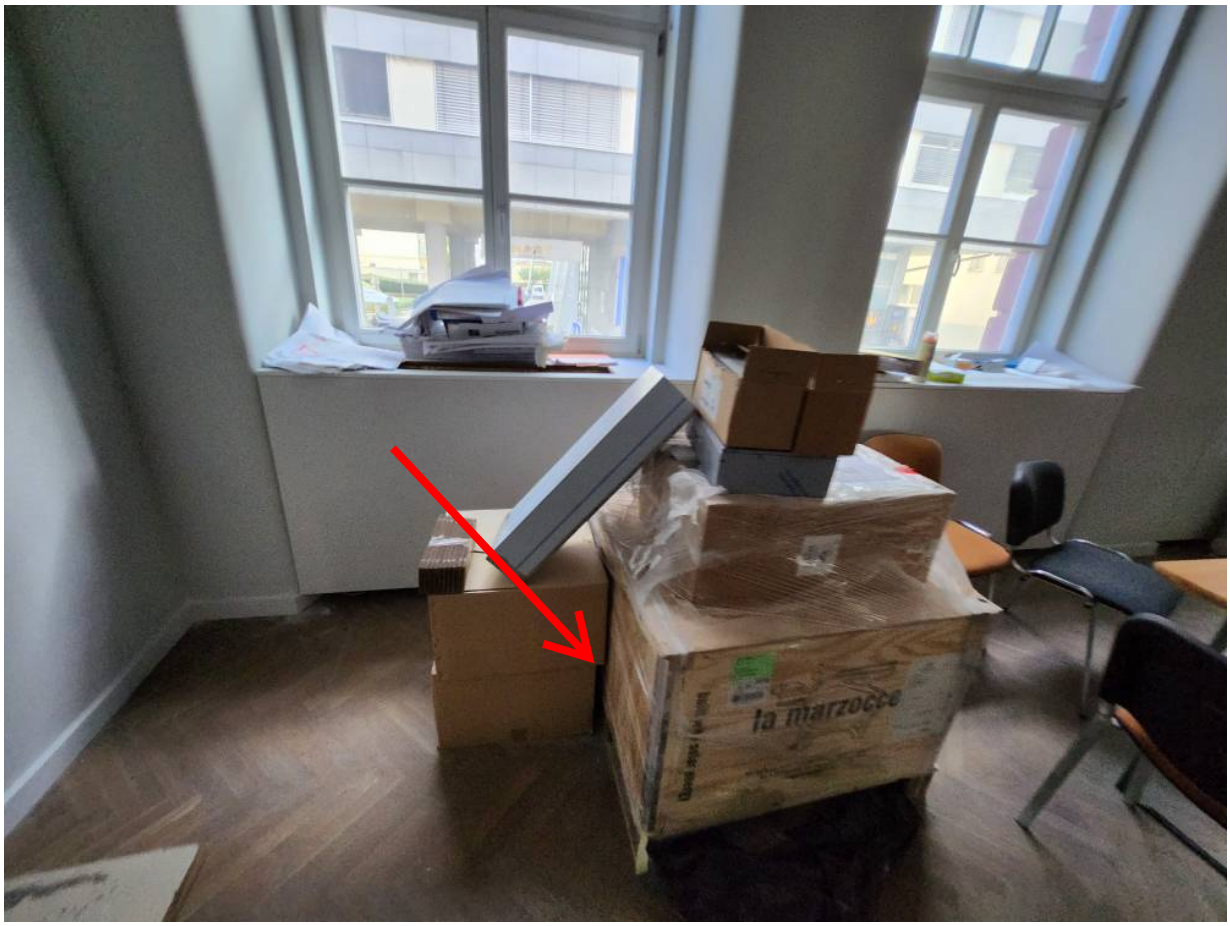
(119)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Poškodbe na parketu.

(120)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Zapuščen inventar, nepospravljeno ...

(121)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, nedokončana finomontaža ...

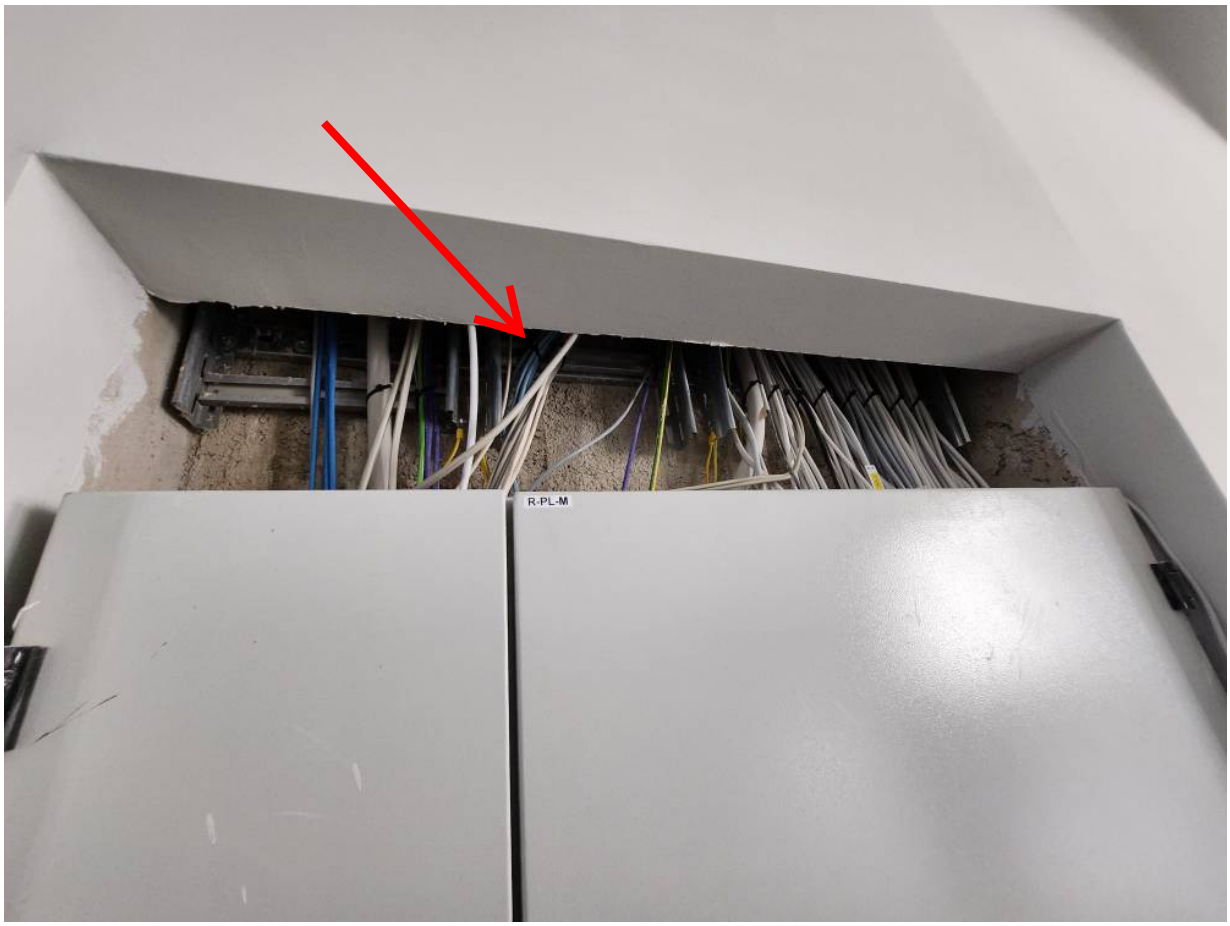
(122)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana finomontaža, manjkajo maske, pokrovi ...

(123)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

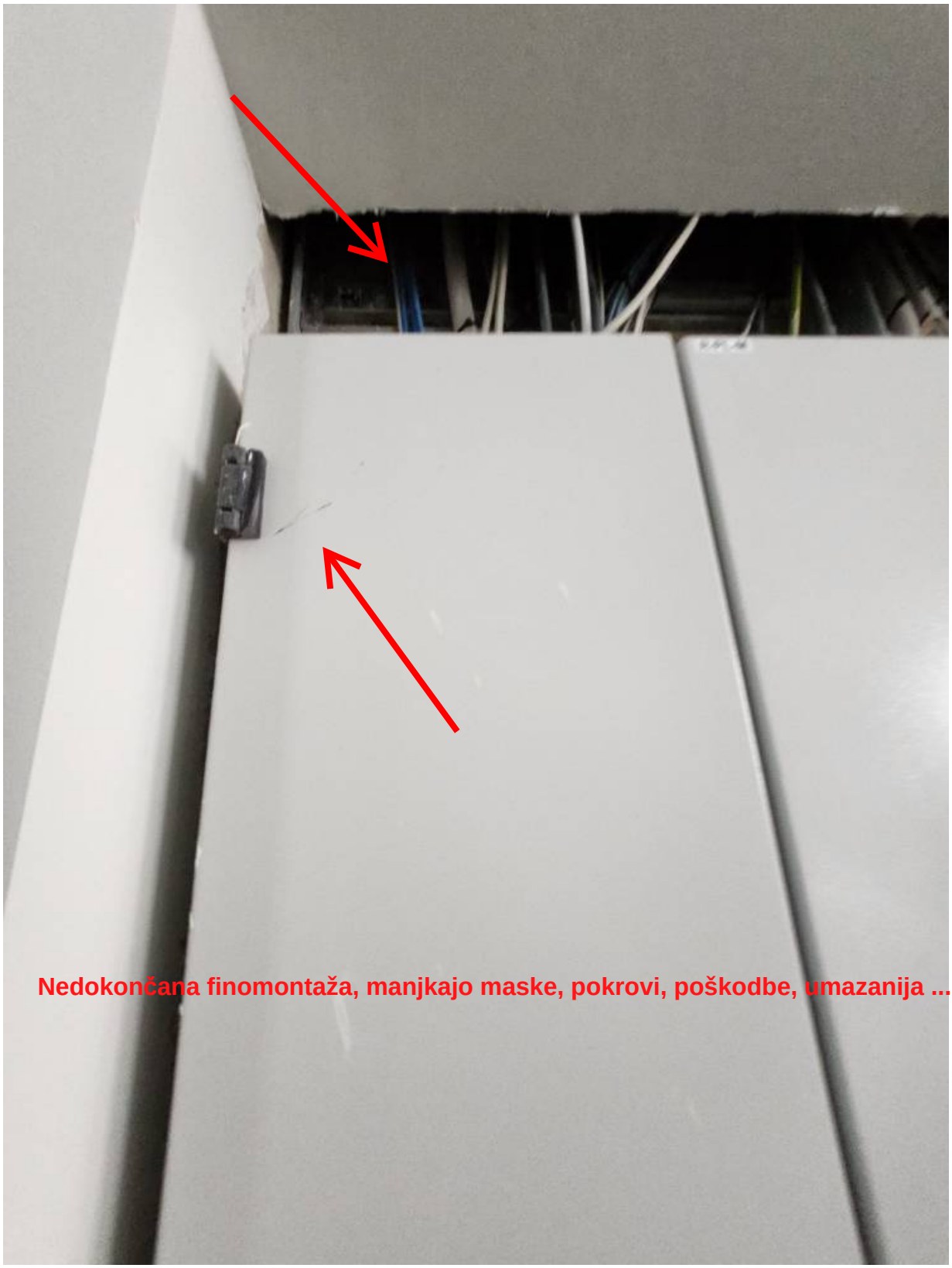
Nedokončana finomontaža, manjkajo maske, pokrovi ...

(124)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(125)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(126)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nezaščiten inventar, madeži na tleh.

(127)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano.

(128)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano.

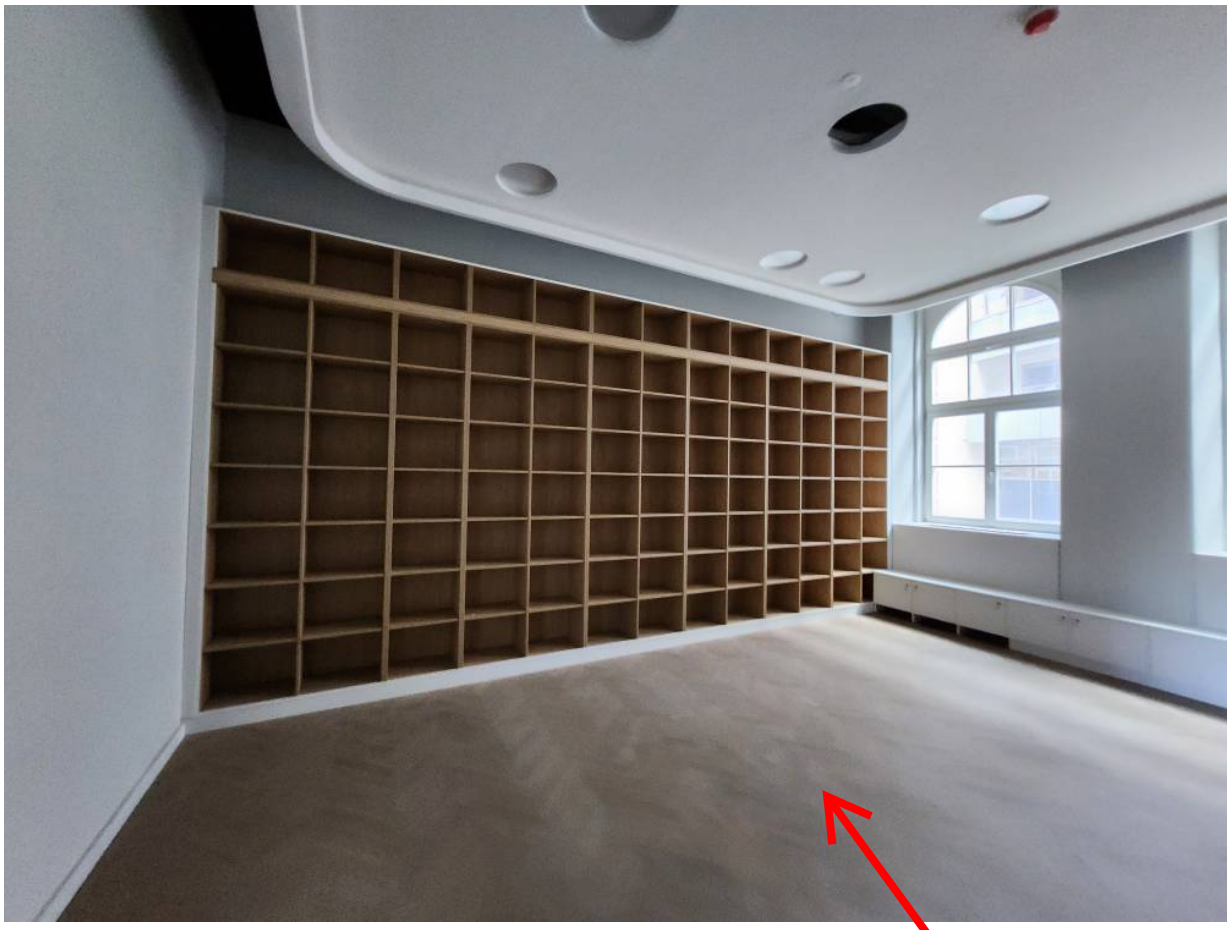
(129)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano.

(130)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Umazanija in poškodbe na parketu.

(131)



Nedokončana finomontaža, neustrezno zmontirani konvektorji ...

Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(132)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(133)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nepospravljeno, nezaščiteno.

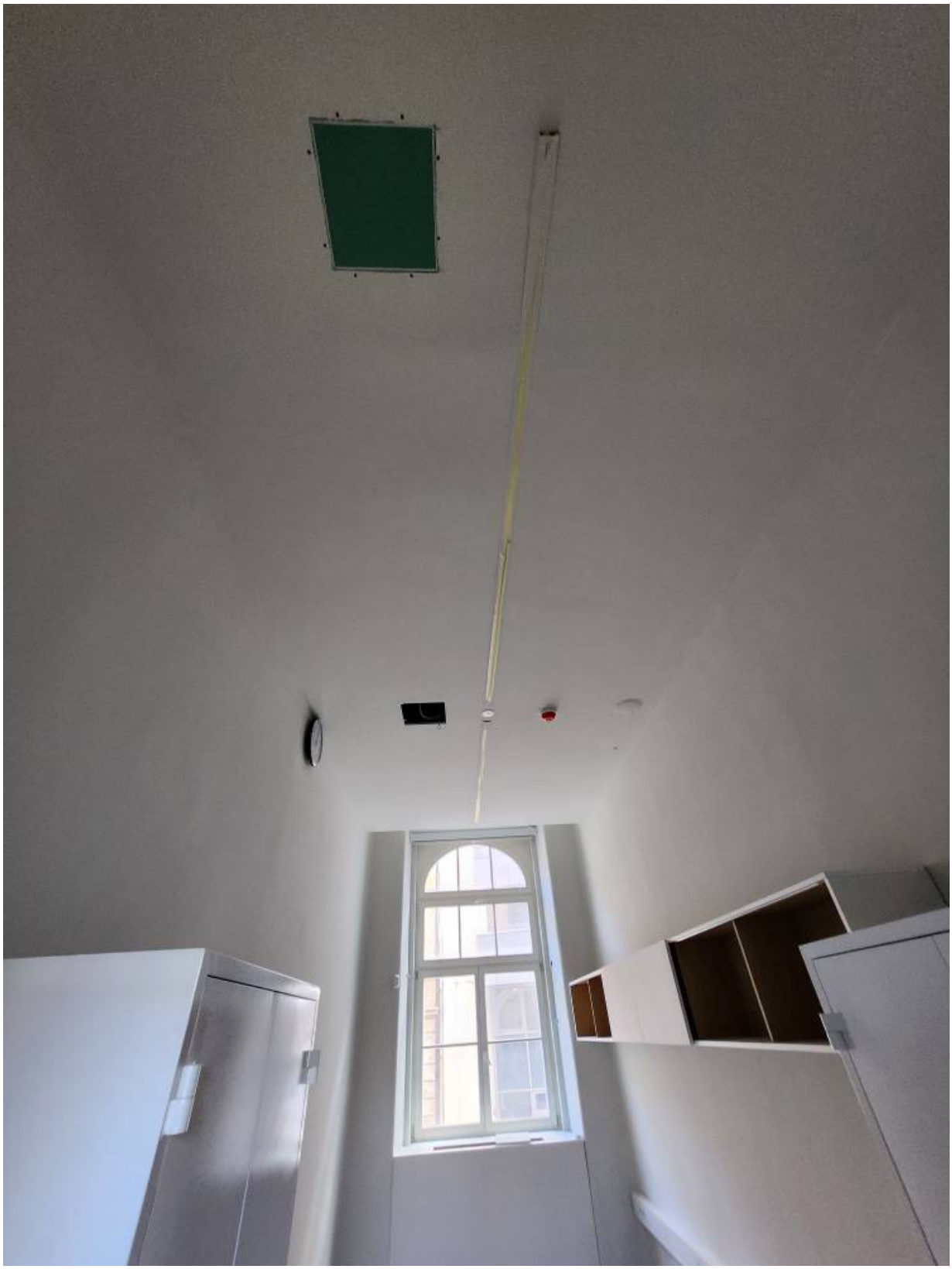
(134)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Poškodbe na parketu in umazanija.

(135)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(136)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(137)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(138)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Madeži na tleh, nedokončana montaža, manjkajoče kljuke ...

(139)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Madeži na tleh, nedokončana montaža, manjkajoče kljuke ...

(140)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(141)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Stanje

(142)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela.

(143)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(144)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana montaža

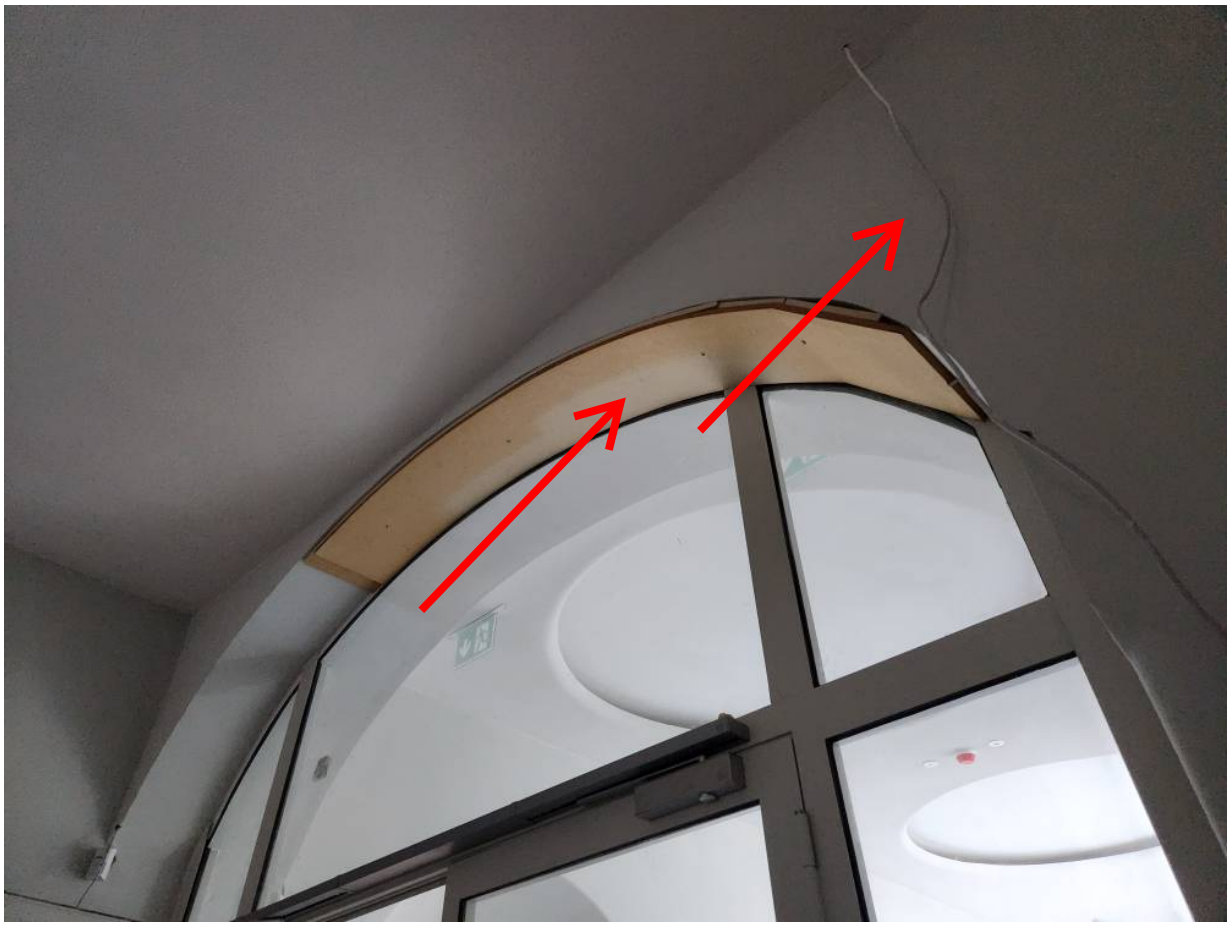
(145)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Poškodbe.

(146)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, viseči ostanki ...

(147)



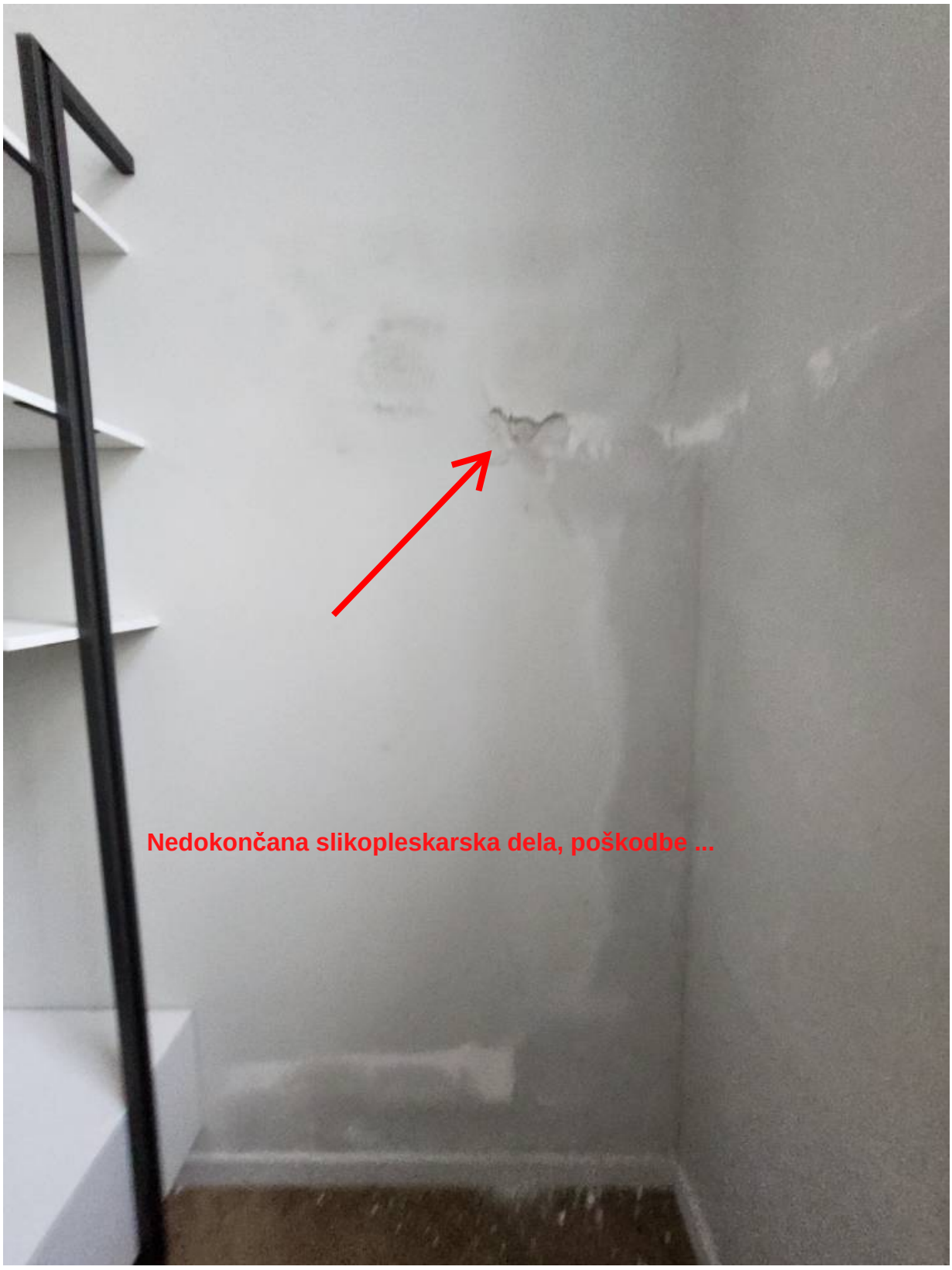
Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(148)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(149)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(150)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, poškodbe, nedokončana finomontaža ...

(151)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(152)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Plesen, vlaga, nedokončana slikopleskarska dela

(153)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano

(154)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(155)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano

(156)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano

(157)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(158)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, prevelike fuge, stiki

(159)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, madeži

(160)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, neravnine

(161)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, madeži, neravnine.

(162)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, madeži, neravnine.

(163)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, madeži, neravnine, poškodbe.

(164)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, madeži, neravnine, poškodbe, nedokončana finomontaža.

(165)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izdelana hidroizolacija, voda pod njo, poškodbe, madeži.

(166)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izdelana hidroizolacija, voda pod njo, poškodbe, madeži.

(167)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izdelana hidroizolacija, voda pod njo, poškodbe, madeži.

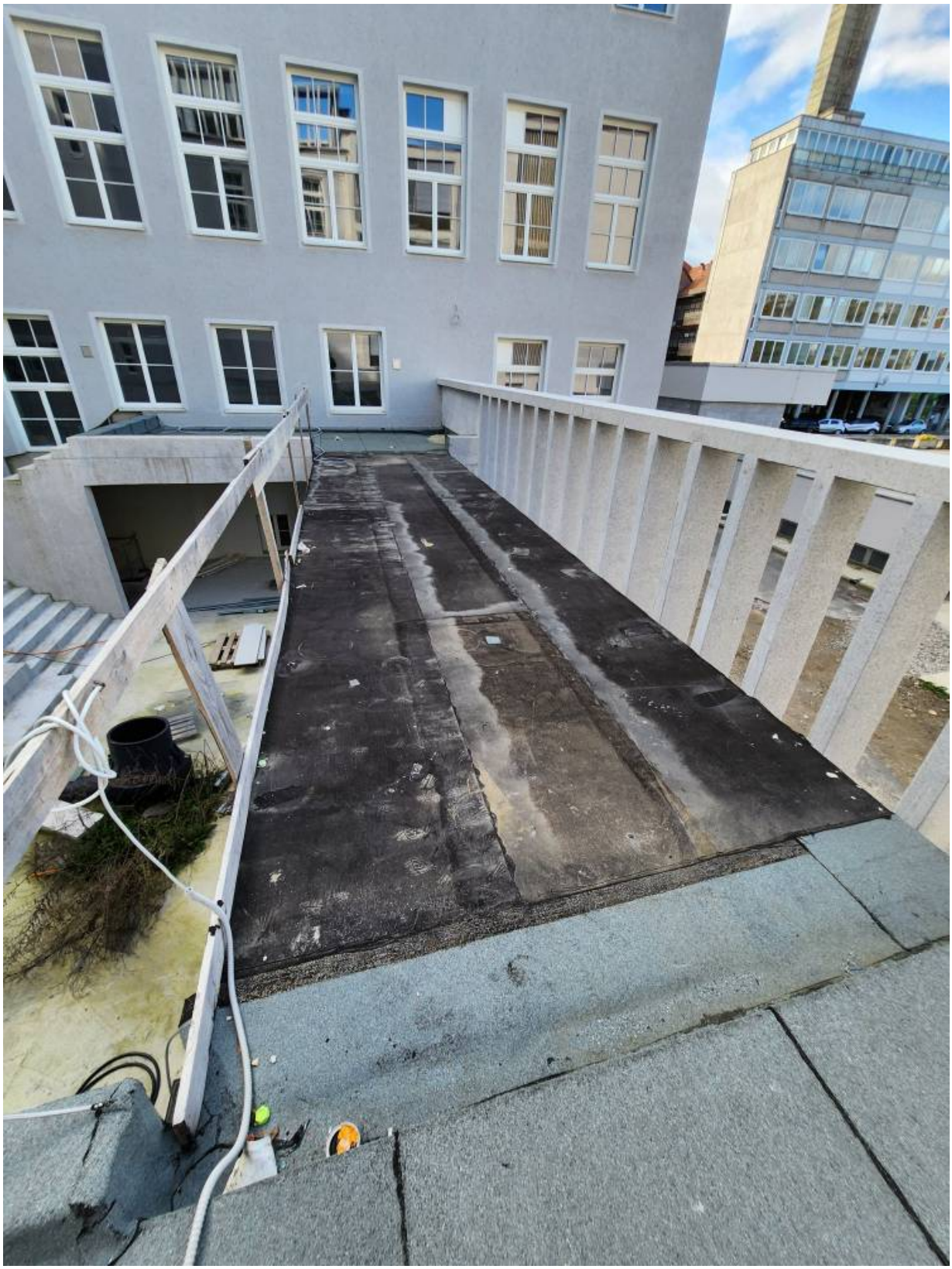
(168)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izdelana hidroizolacija, voda pod njo, poškodbe, madeži.

(169)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izdelana hidroizolacija, voda pod njo, poškodbe, madeži.

(170)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izdelana hidroizolacija, voda pod njo, poškodbe, madeži.

(171)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Poškodbe na betonu

(172)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Poškodbe na betonu

(173)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedelujoča hidroizolacija

(174)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela

(175)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela

(176)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Stanje

(177)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana montaža

(178)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana montaža

(179)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Odpadla nizkostenska obroba

(180)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Poškodbe na parketu, umazanija, madeži

(181)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, vidne zaščitne cevi

(182)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Odpadla in nedokončana nizkostenska obroba

(183)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Stanje

(184)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Madeži na tlaku

(185)



Poškodbe na parketu, luknje, nedokončana nizkostenska obroba in nedokončana slikopleskarska dela.

Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(186)



Poškodbe na parketu, luknje, nedokončana nizkostenska obroba in nedokončana slikopleskarska dela.

Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(187)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela, madeži, umazanija

(188)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Razpoke na finalnem tlaku, nedokončana slikopleskarska dela

(189)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Razpoke na finalnem tlaku, nedokončana slikopleskarska dela

(190)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Stanje

(191)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Stanje

(192)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Stanje

(193)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana slikopleskarska dela

(194)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(195)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana montaža - manjkajo kljuke

(196)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana montaža - manjkajo kljuke, evidentirane poškodbe

(197)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano

(198)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Zamakanje, nedokončana slikopleskarska dela, nedokončana finomontaža

(199)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Uničen parket zaradi zamakanja

(200)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Uničen parket zaradi zamakanja, madeži, poškodbe

(201)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Uničen parket, madeži, poškodbe

(202)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Uničen parket, madeži, poškodbe, nedokončana slikopleskarska in parketarska dela

(203)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana finomontaža, viseče luči, poškodbe

(204)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Umazanija

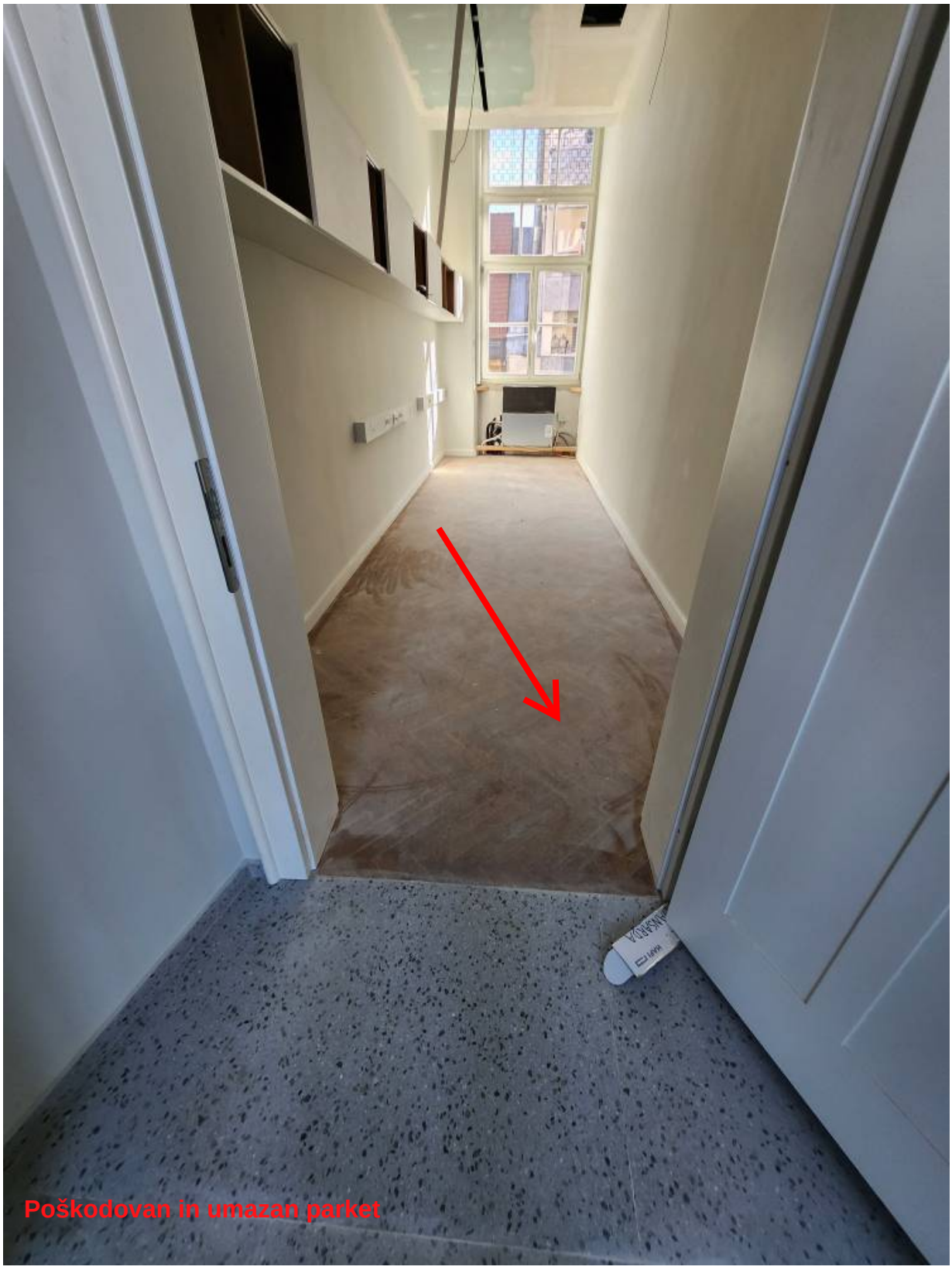
(205)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončana finomontaža

(206)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(207)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, umazano, poškodovano

(208)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Zamakanje, neustrezno izvedene police

(209)



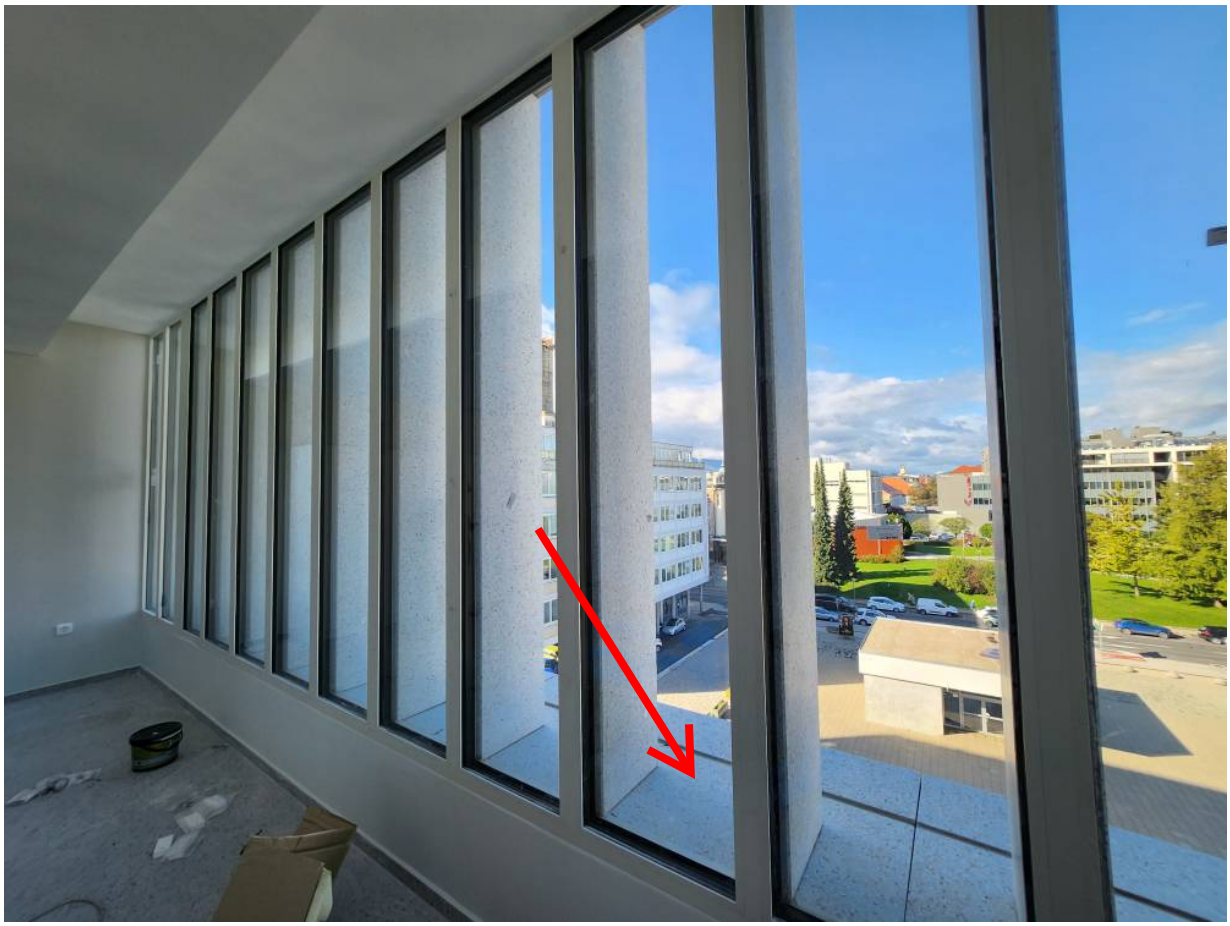
Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(210)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(211)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Zamakanje, neustrezno izvedene police

(212)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Zamakanje, neustrezno izvedene police

(213)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, manjkajoče kljuke, viseče kljuke

(214)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Zamakanje, neustrezno izvedene police

(215)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(216)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno speljane inštalacije

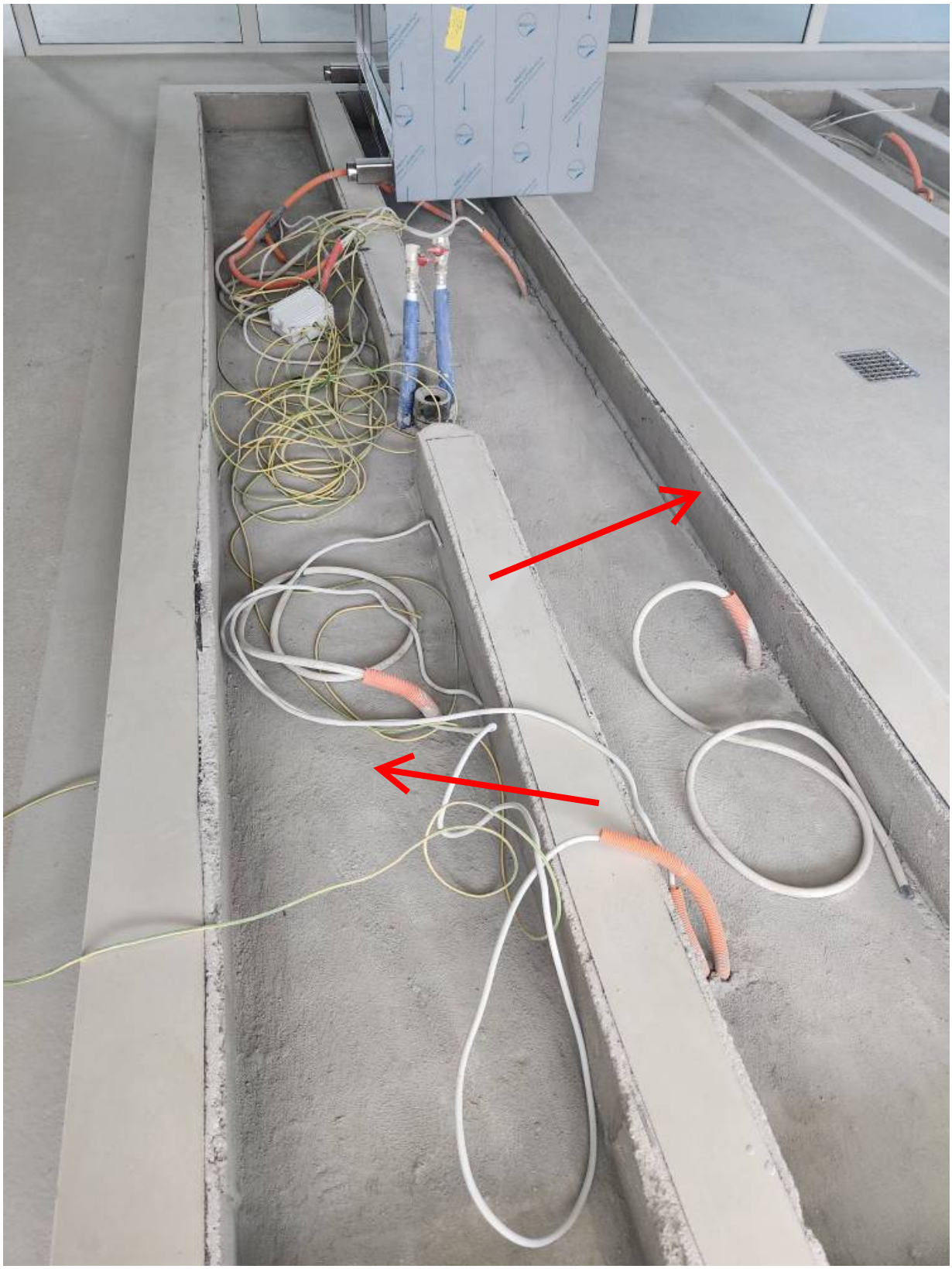
(217)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Zamakanje

(218)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji

(219)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji

(220)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji

(221)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

(222)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Nedokončano, neustrezno izveden raster spuščenega stropa

(223)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:48 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji

(224)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji, neustrezno izvedeni tlaki

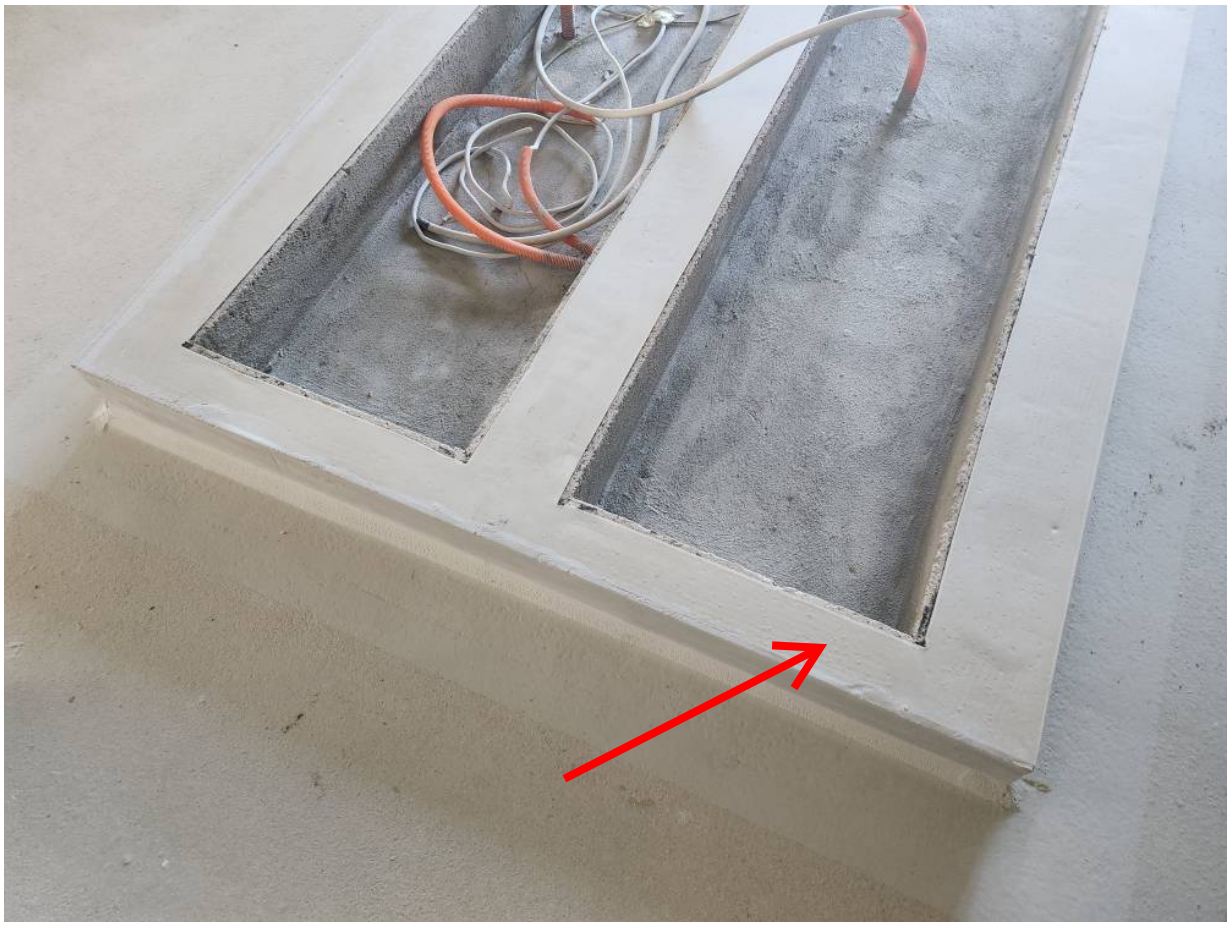
(225)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji

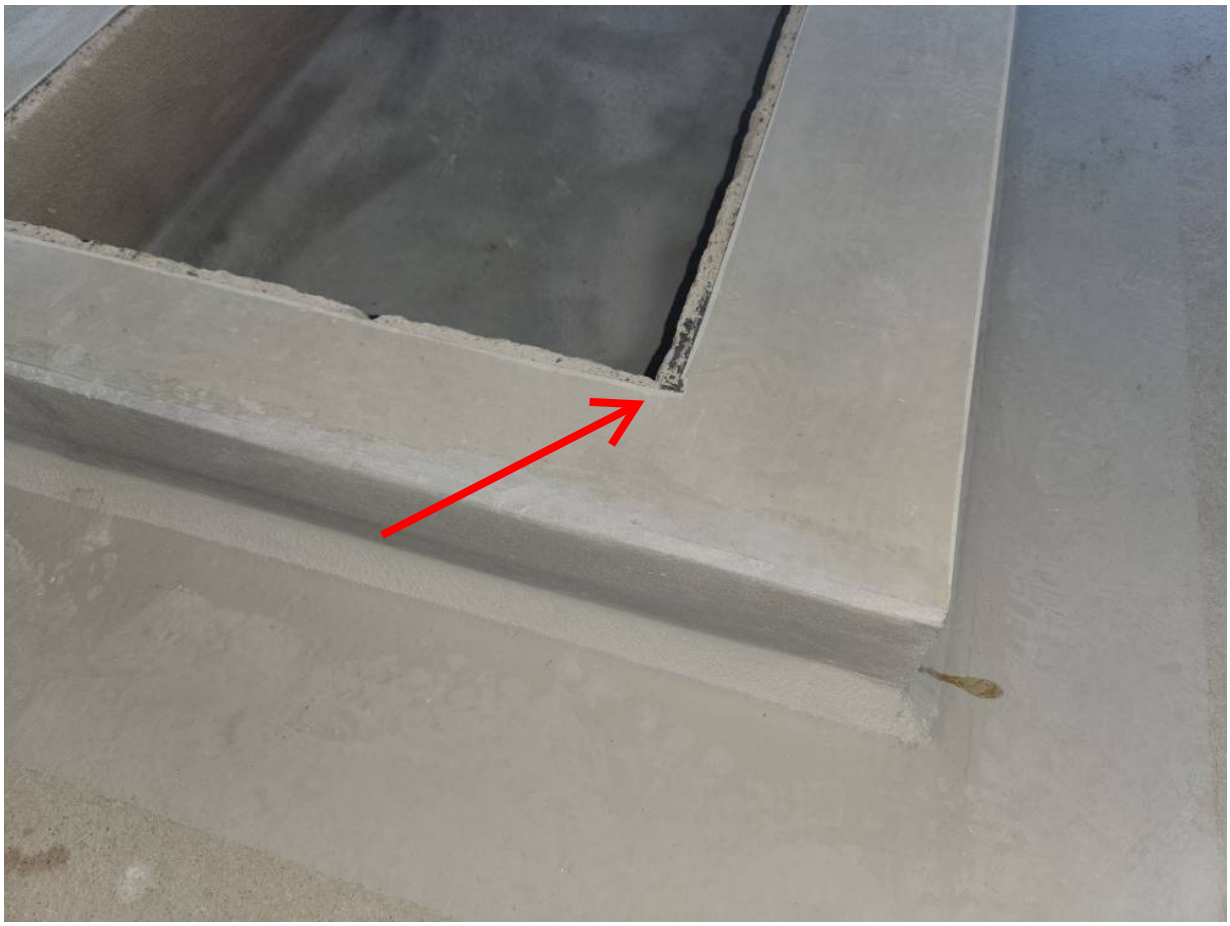
(226)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji

(227)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji

(228)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(229)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Neustrezno izvedeni AB podstavki v kuhinji

(230)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(231)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončani stropovi, slikopleskarska dela

(232)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(233)



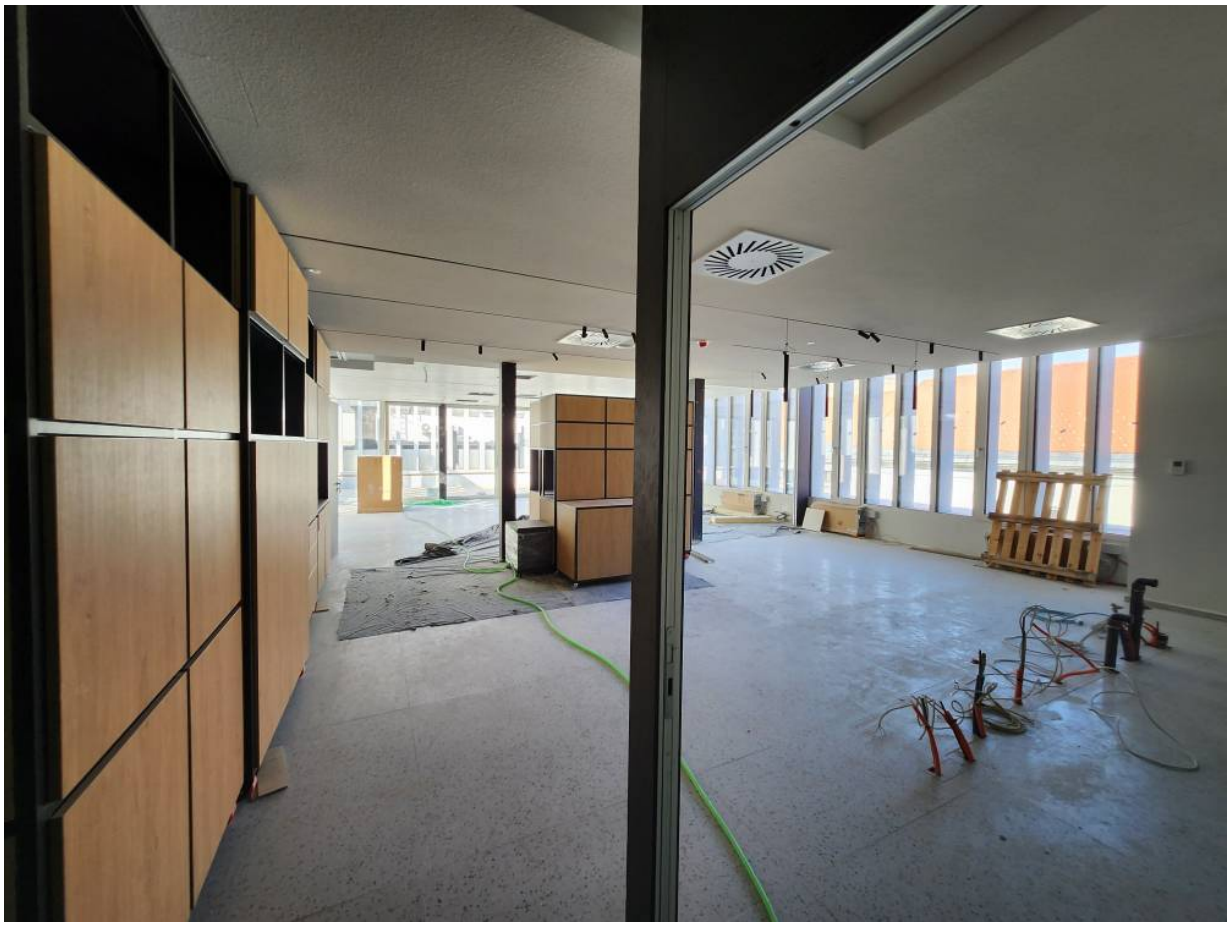
Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(234)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(235)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(236)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončana montaža

(237)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončano

(238)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Vidne sledi zamakanja, neustrezno izvedene police, neustrezna hidroizolacija

(239)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Vidne sledi zamakanja, neustrezno izvedene police, neustrezna hidroizolacija

(240)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Vidne sledi zamakanja, neustrezno izvedene police, neustrezna hidroizolacija

(241)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Vidne sledi zamakanja, neustrezno izvedene police, neustrezna hidroizolacija

(242)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Neočiščeno, poškodbe

(243)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Neustrezno izvedena hidroizolacija, zamakanje

(244)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(245)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončano

(246)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončano

(247)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončano, zamakanje

(248)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončano, zamakanje

(249)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(250)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(251)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončano, zamakanje

(252)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(253)



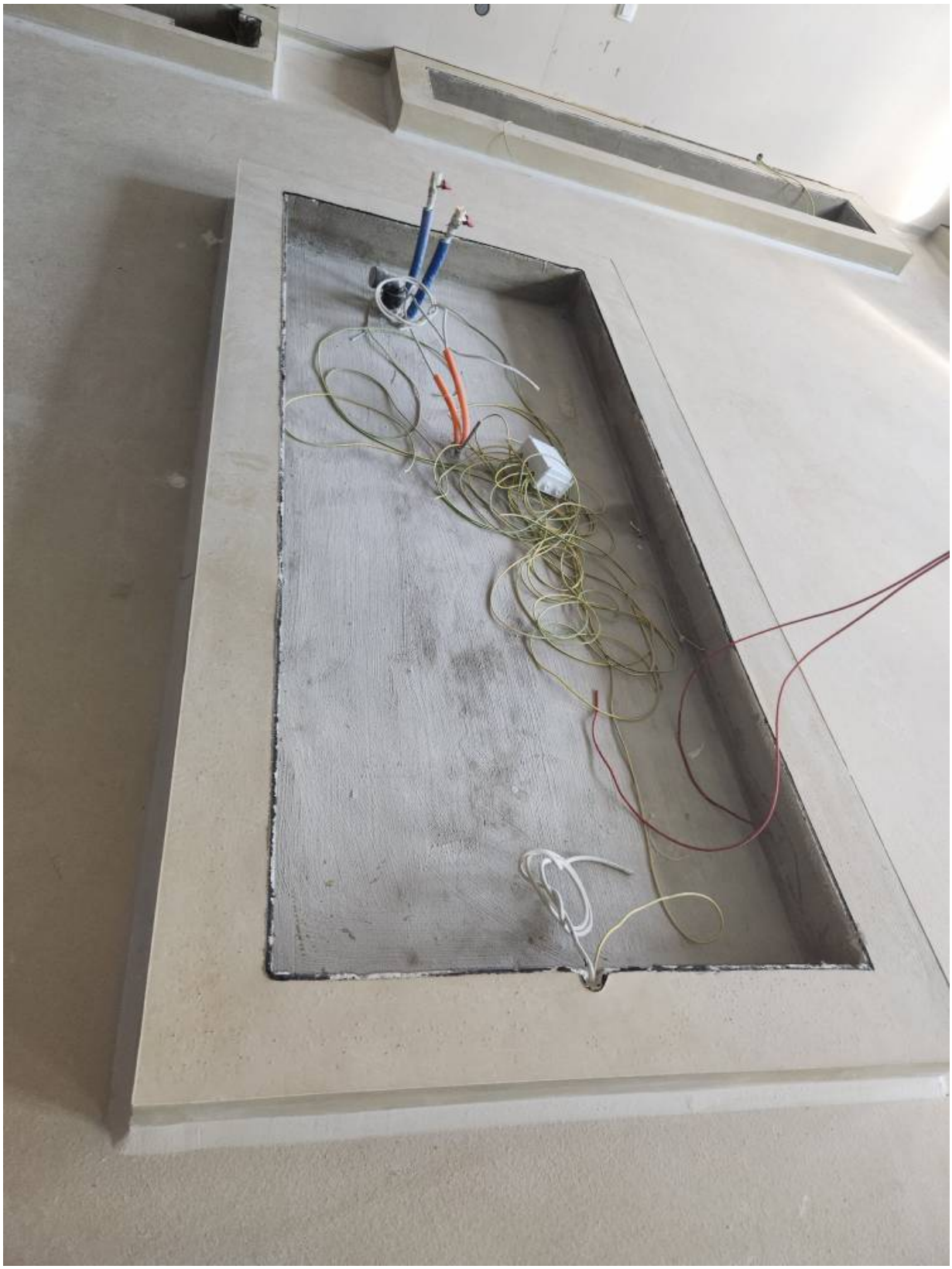
Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(254)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(255)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(256)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

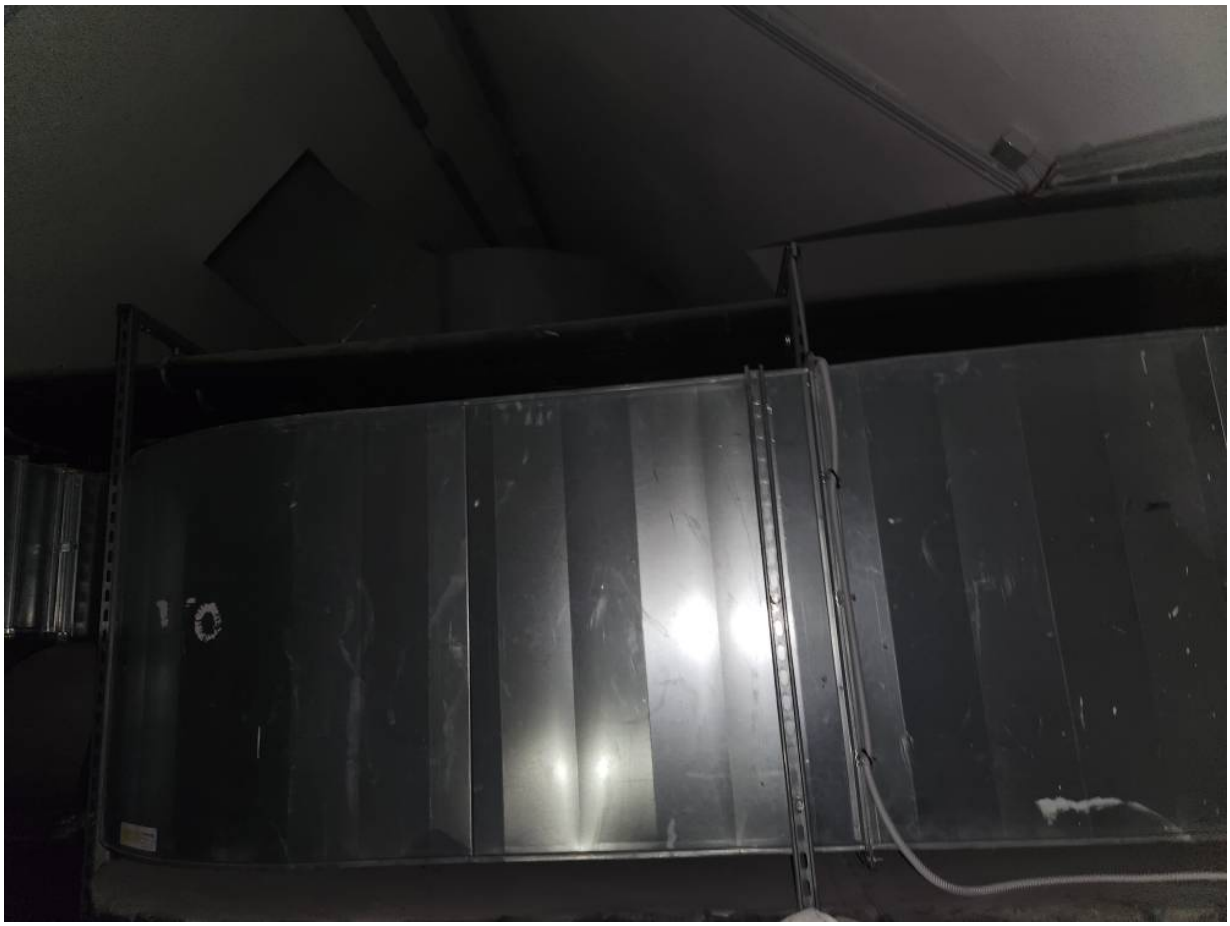
(257)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončano, umazanija, poškodbe

(258)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

(259)



Ustvarjeno: sre. 06 nov. 21:49 2024

Nedokončana slikopleskarska dela

(1)



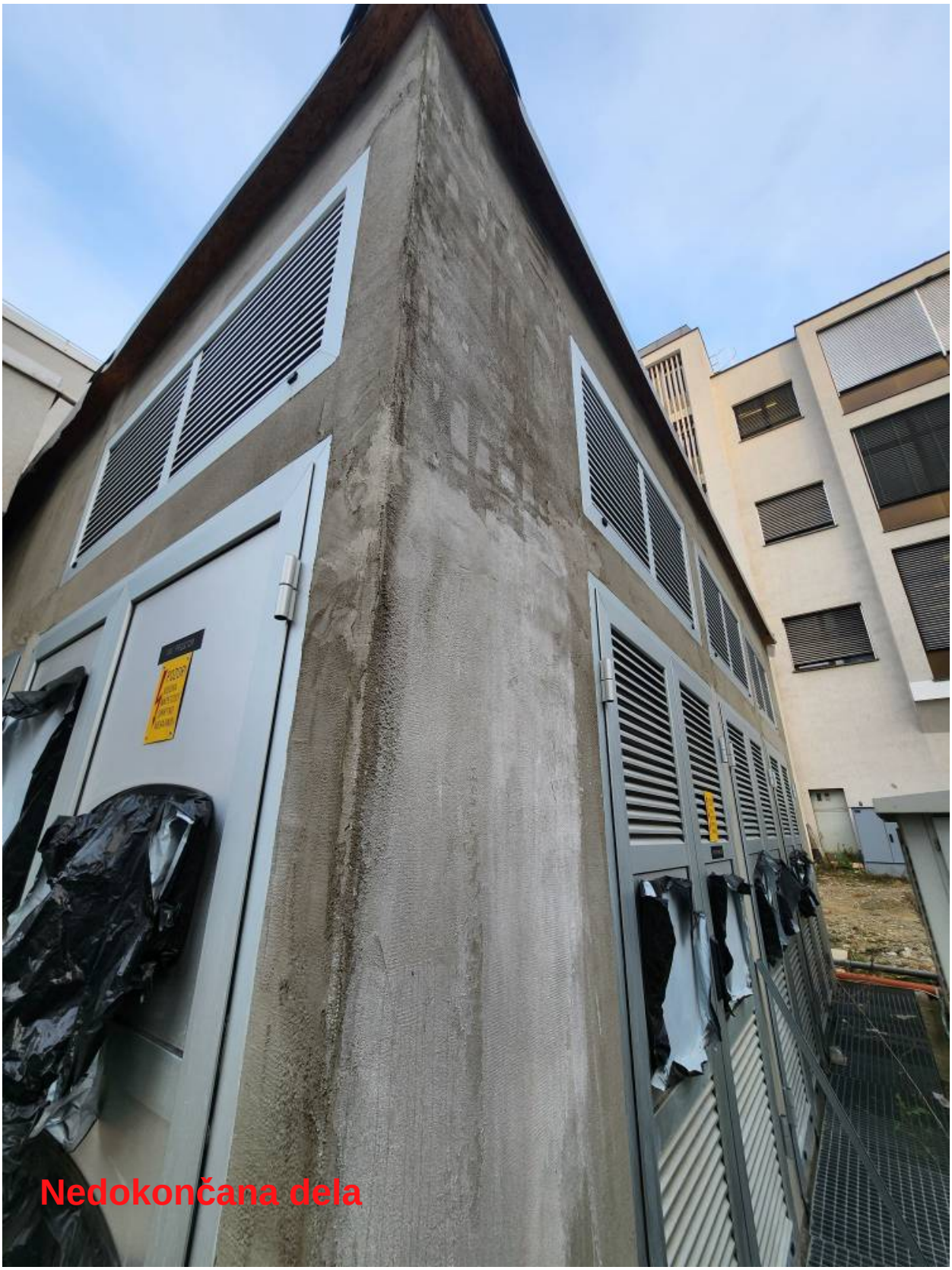
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

(2)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

(3)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

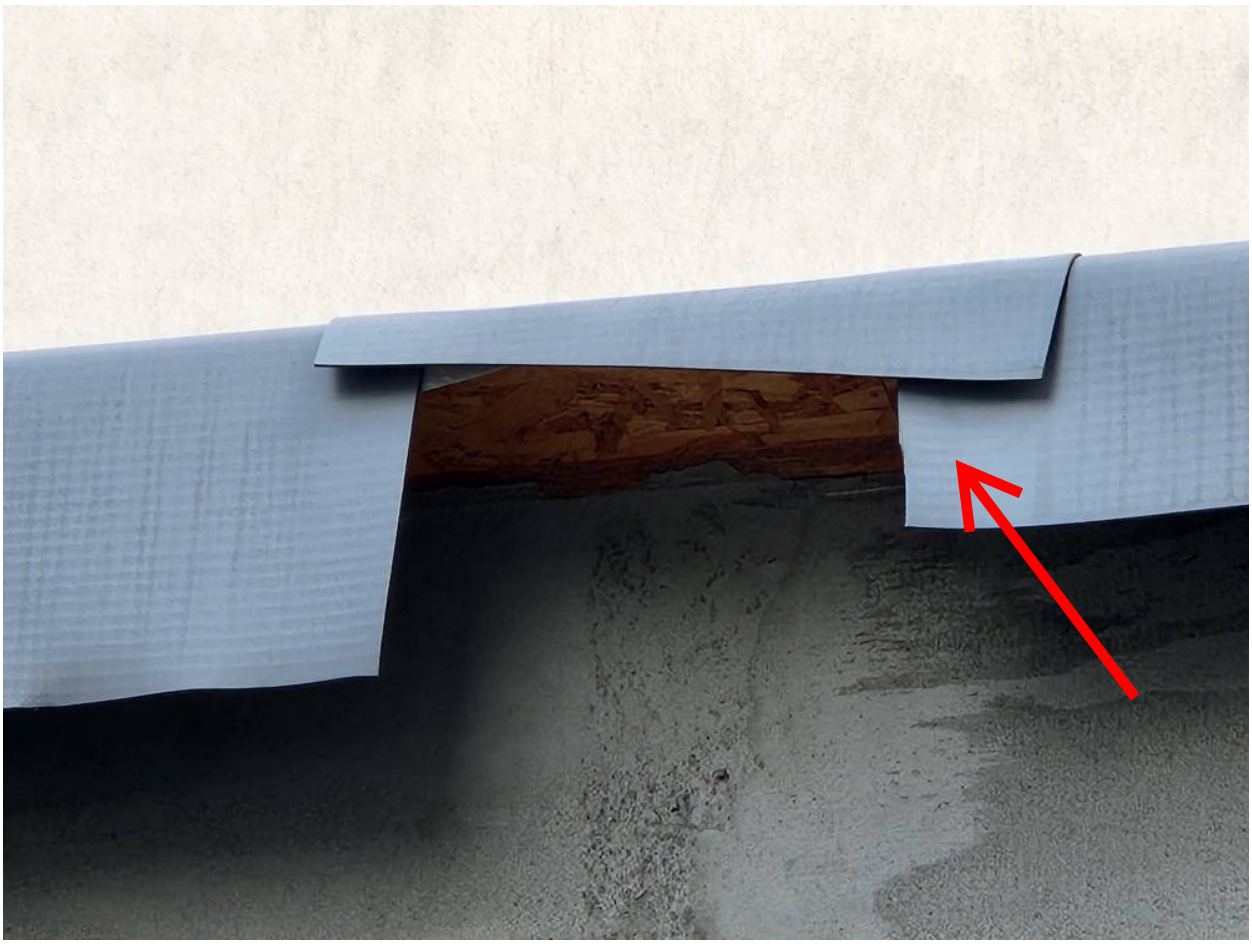
(4)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

Nedokončana dela

(5)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

Nedokončana dela

(6)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

(7)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

Nedokončana dela

(8)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

Nedokončana dela

(9)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

(10)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

Nedokončana dela

(11)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

(12)



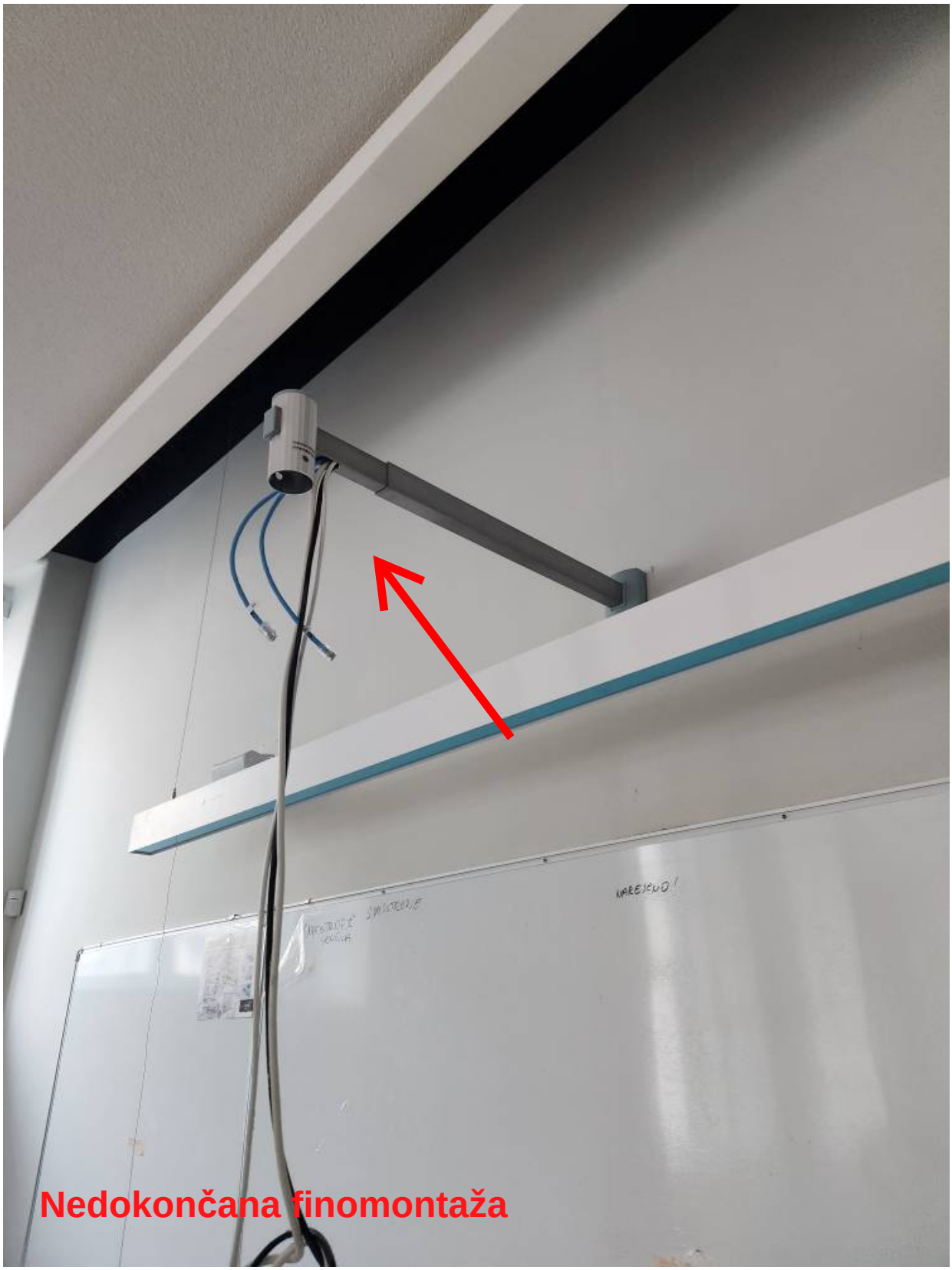
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

(13)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

(14)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:09 2024

(15)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:12 2024

(16)



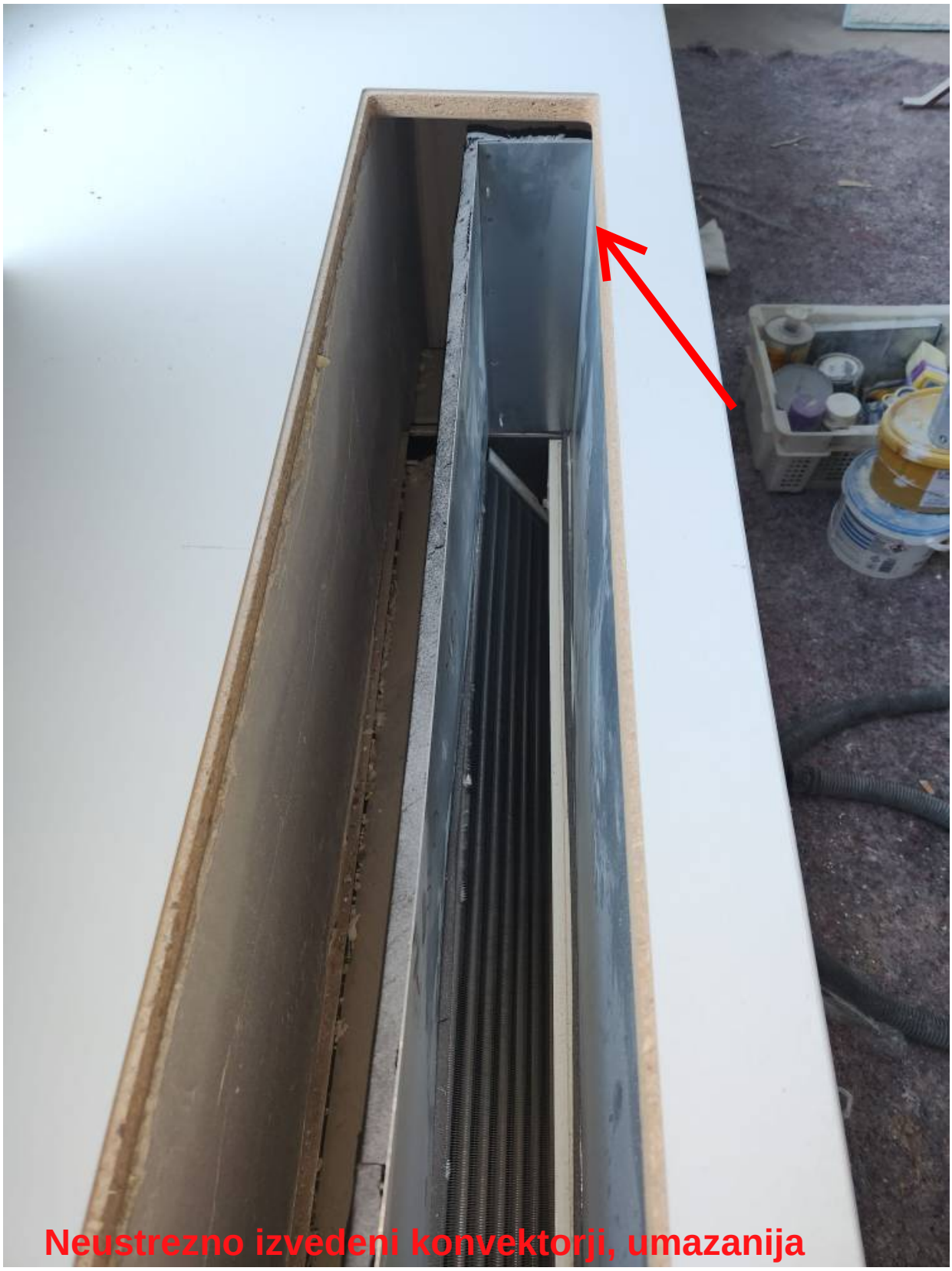
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:13 2024

(17)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:14 2024

(18)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:14 2024

(19)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:15 2024

Nedokončana finomontaža, kabli visijo

(20)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:16 2024

Nedokončano

(21)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:17 2024

Nedokončano

(22)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:17 2024

Nedokončano

(23)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:18 2024

Nedokončano

Nedokončano

(24)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:18 2024

Asimetrična in neporavnana izvedba nape

(25)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:20 2024

Nestrokovno izvedena finomontaža

(26)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:20 2024

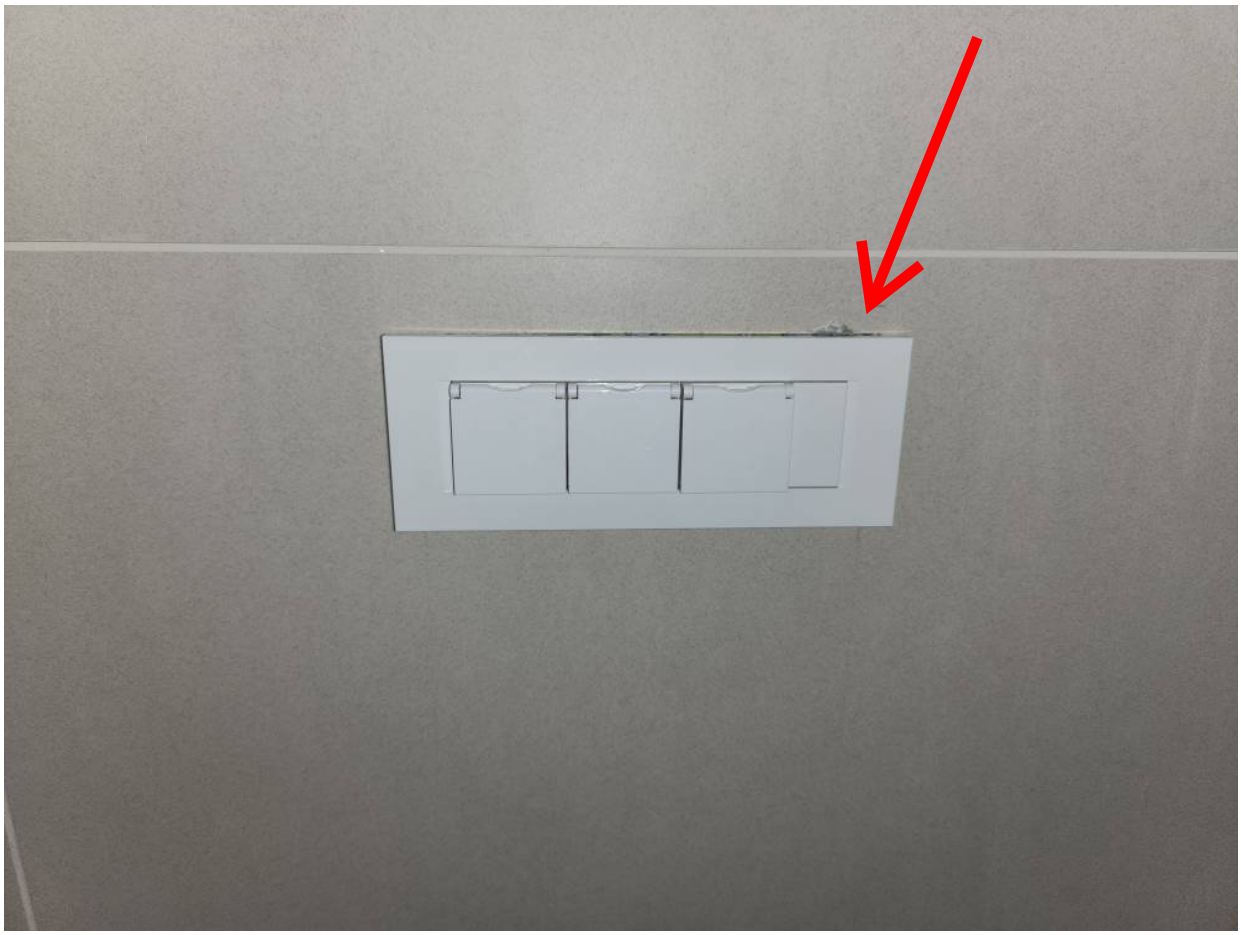
(27)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:20 2024

Nestrokovno izvedena finomontaža, manjkajoči pokrovčki

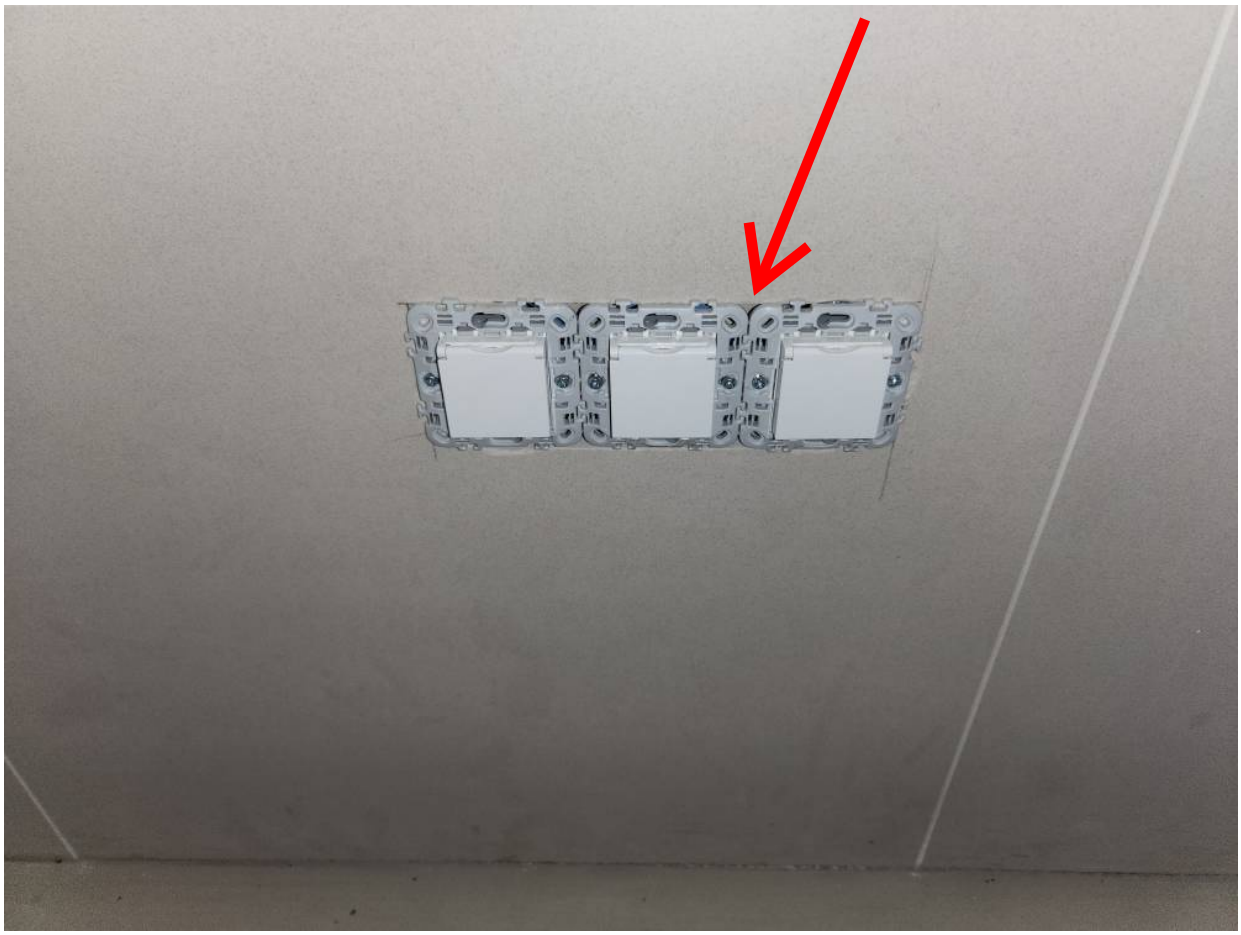
(28)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:20 2024

Nestrokovna izvedba finomontaže

(29)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:20 2024

Nestrokovna izvedba finomontaže, manjkajoči pokrovčki

(30)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:21 2024

Nestrokovna izvedba finomontaže, napačno izrezane odprtine za cevi

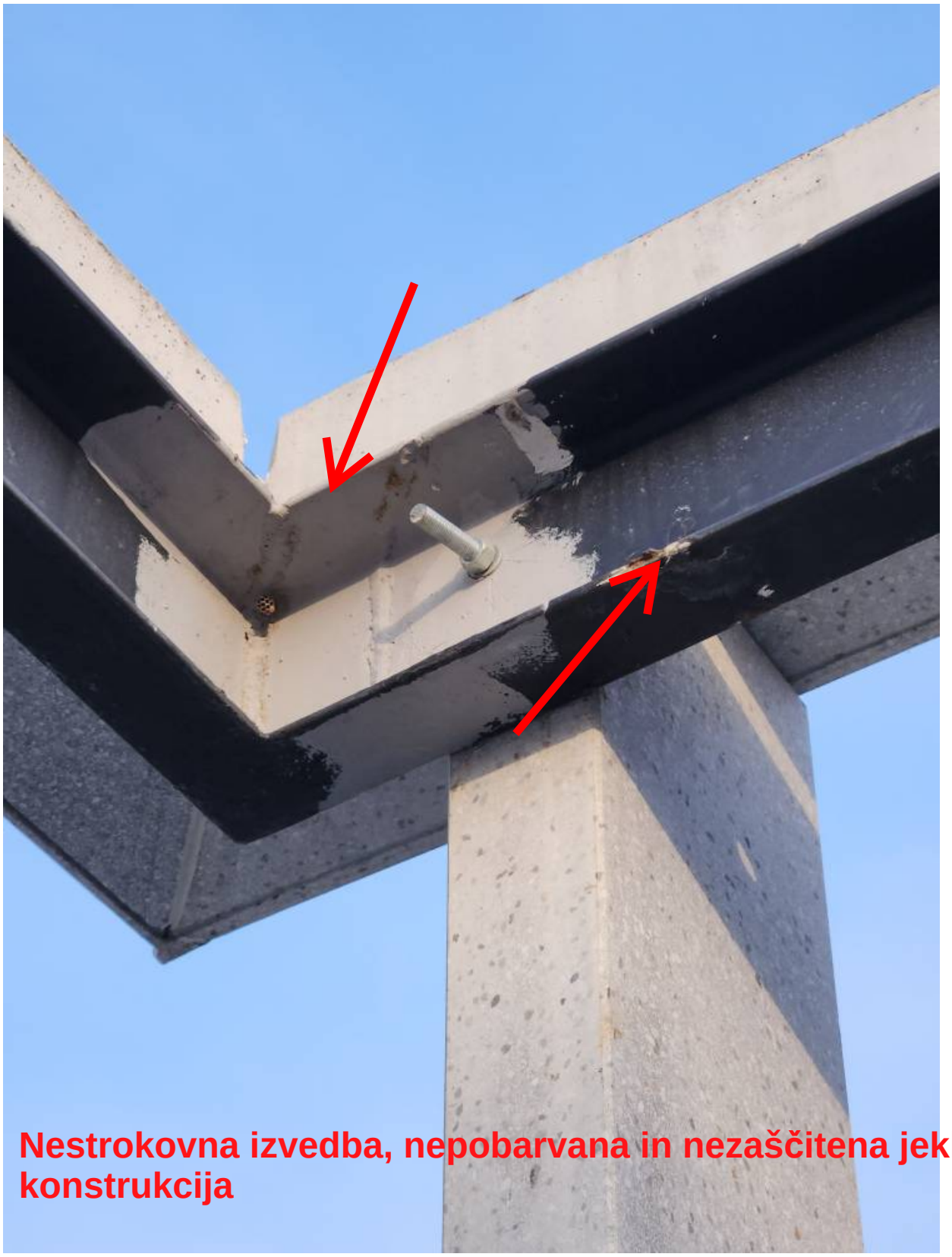
(31)



Nestrokovna izvedba, nepobarvana in nezaščitena jeklena konstrukcija

Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:22 2024

(32)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:22 2024

(33)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:22 2024

(34)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:23 2024

(35)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:23 2024

(36)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:23 2024

(37)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:23 2024

(38)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:23 2024

(39)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:24 2024

(40)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:24 2024

(41)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:24 2024

(42)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:24 2024

(43)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:25 2024

(44)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:25 2024

(45)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:25 2024

(46)



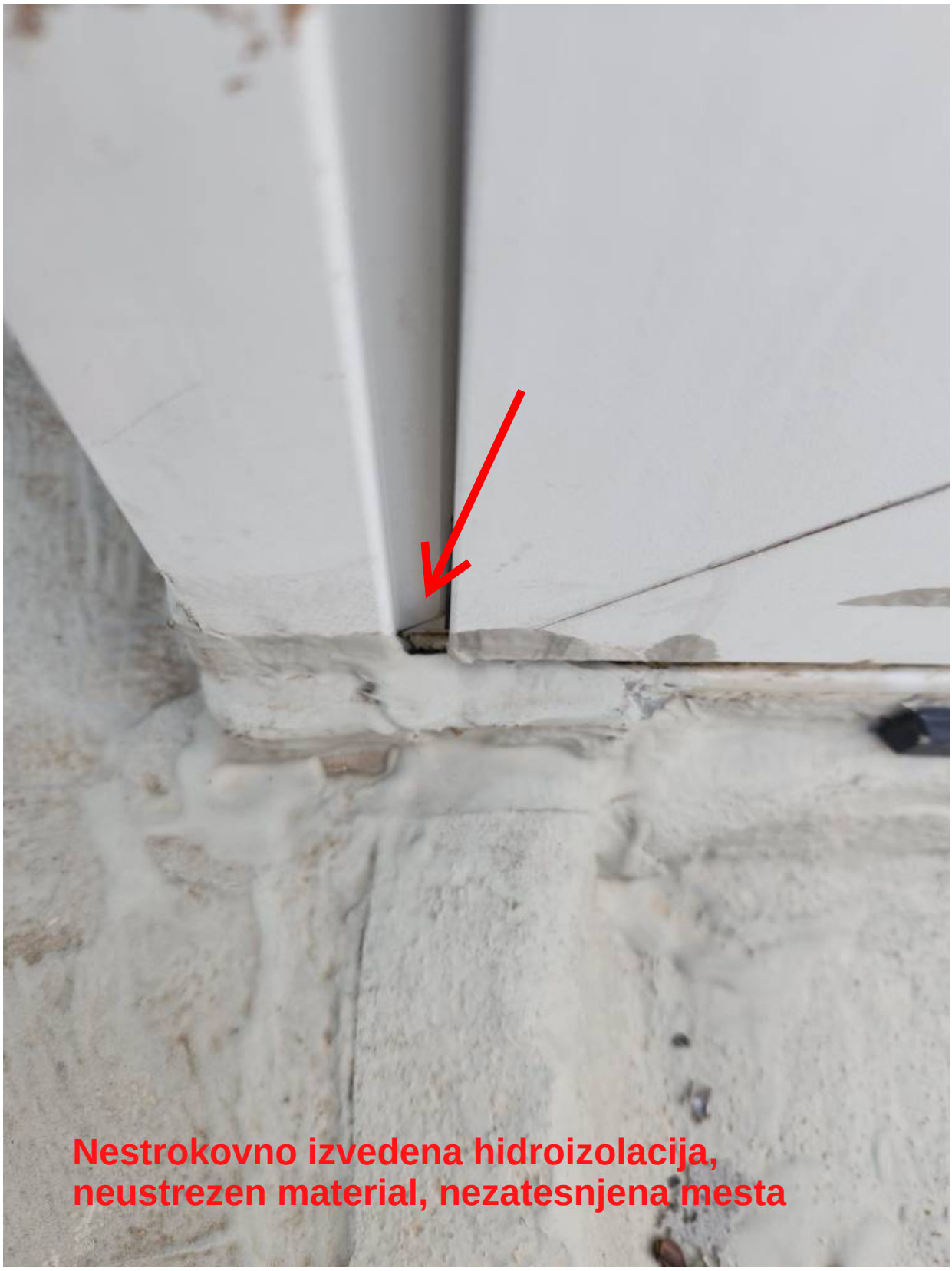
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:25 2024

(47)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:25 2024

(48)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:26 2024

(49)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:26 2024

(50)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:26 2024

(51)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:26 2024

(52)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:26 2024

(53)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:27 2024

(54)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:27 2024

(55)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:27 2024

(56)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:27 2024

(57)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:28 2024

(58)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:31 2024

(59)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:31 2024

(60)



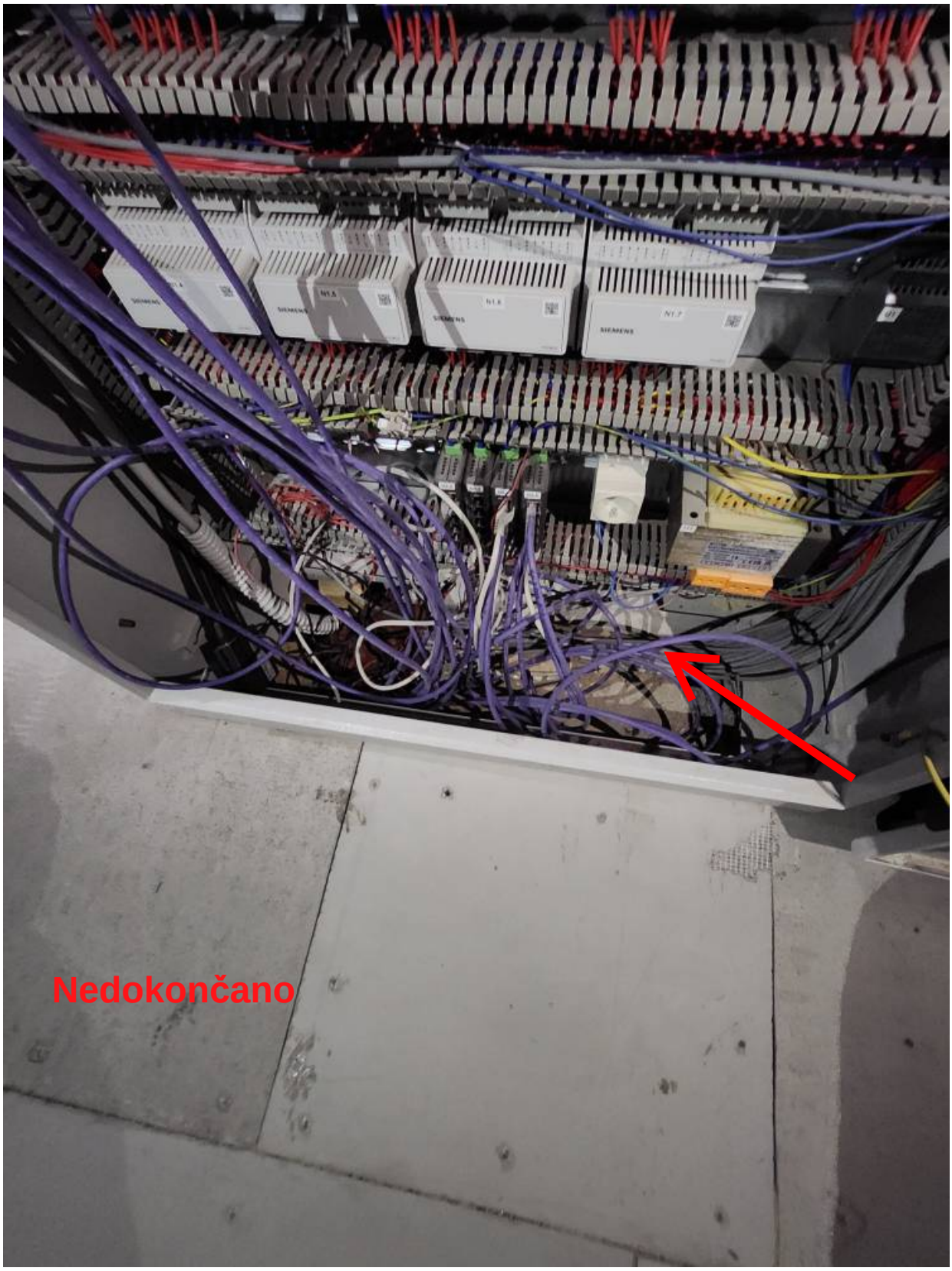
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:33 2024

(61)



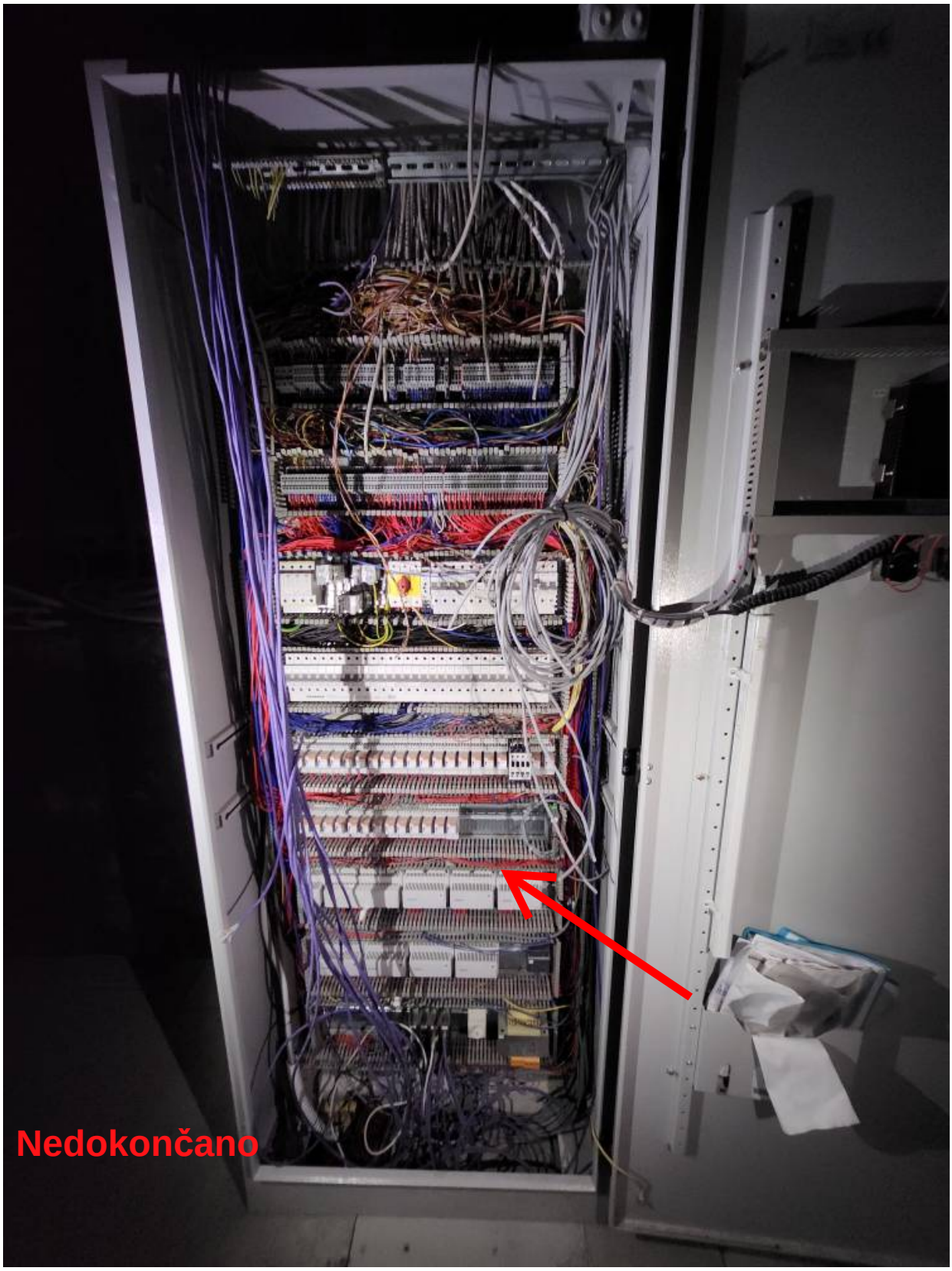
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:33 2024

(62)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:34 2024

(63)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:34 2024

(64)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:34 2024

(65)



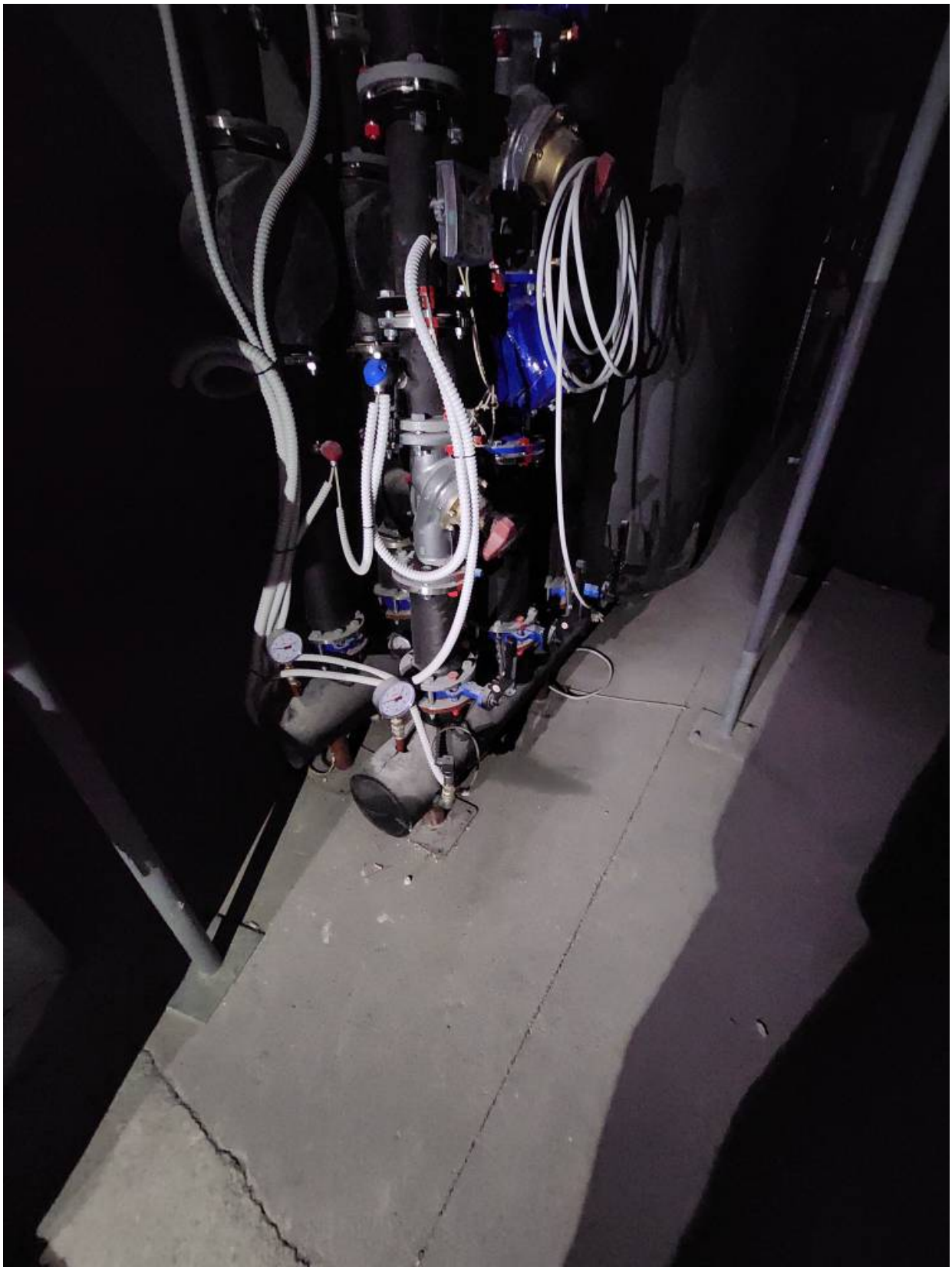
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:35 2024

(66)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:35 2024

(67)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:36 2024

(68)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:36 2024

(69)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:37 2024

(70)



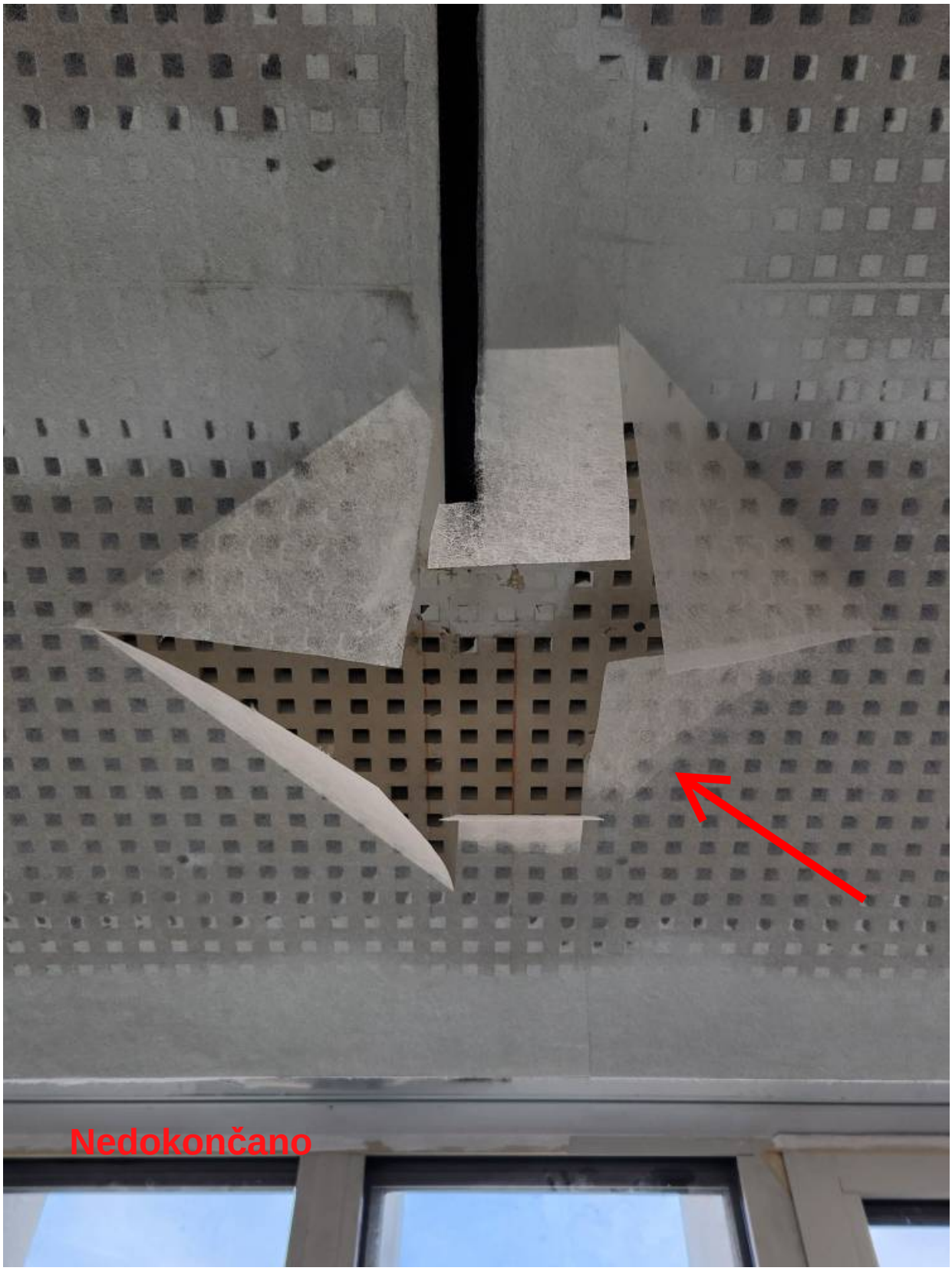
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:37 2024

(71)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:37 2024

(72)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:37 2024

(73)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:37 2024

(74)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:38 2024

(75)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:38 2024

(76)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:38 2024

(77)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:39 2024

(78)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:39 2024

(79)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:39 2024

(80)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:39 2024

(81)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:40 2024

(82)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:40 2024

(83)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:40 2024

Neustrezno izvedene fuge, umazanija

(84)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:40 2024

(85)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:41 2024

(86)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:41 2024

(87)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:41 2024

(88)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:42 2024

(89)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:42 2024

(90)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:42 2024

(91)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:42 2024

(92)



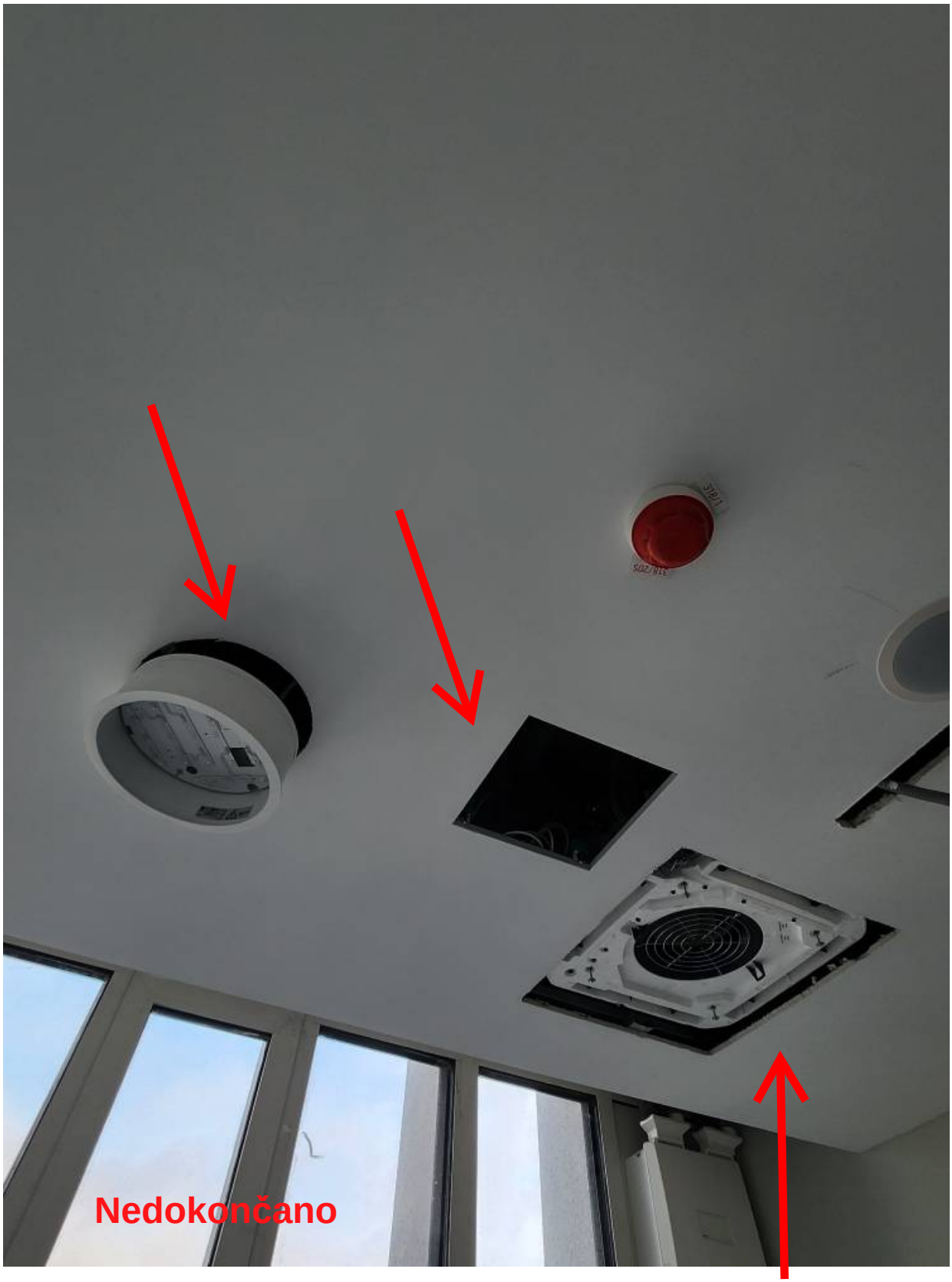
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:43 2024

(93)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:43 2024

(94)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:43 2024

(95)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:43 2024

(96)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:43 2024

(97)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:43 2024

(98)



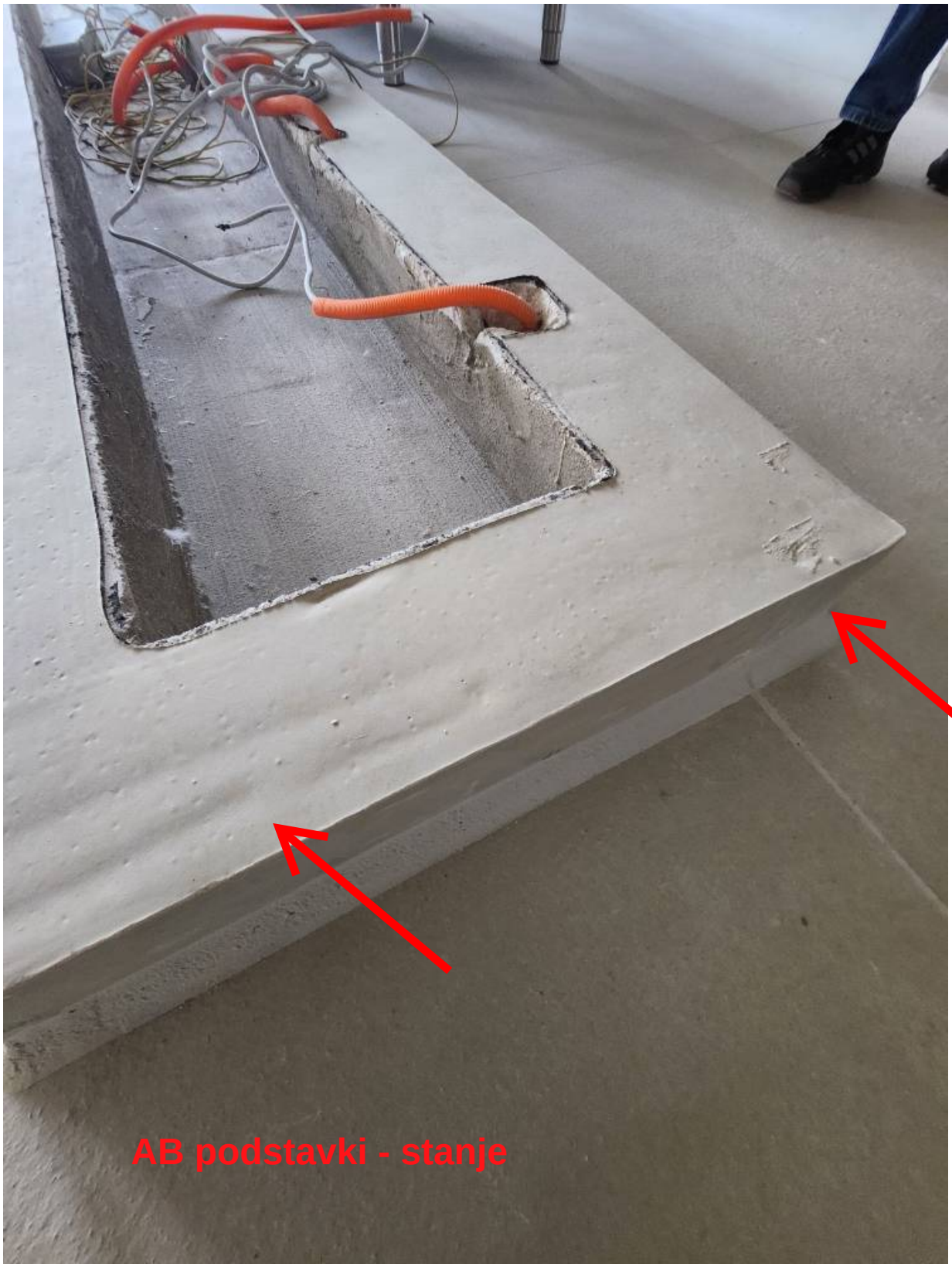
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:44 2024

(99)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:44 2024

(100)



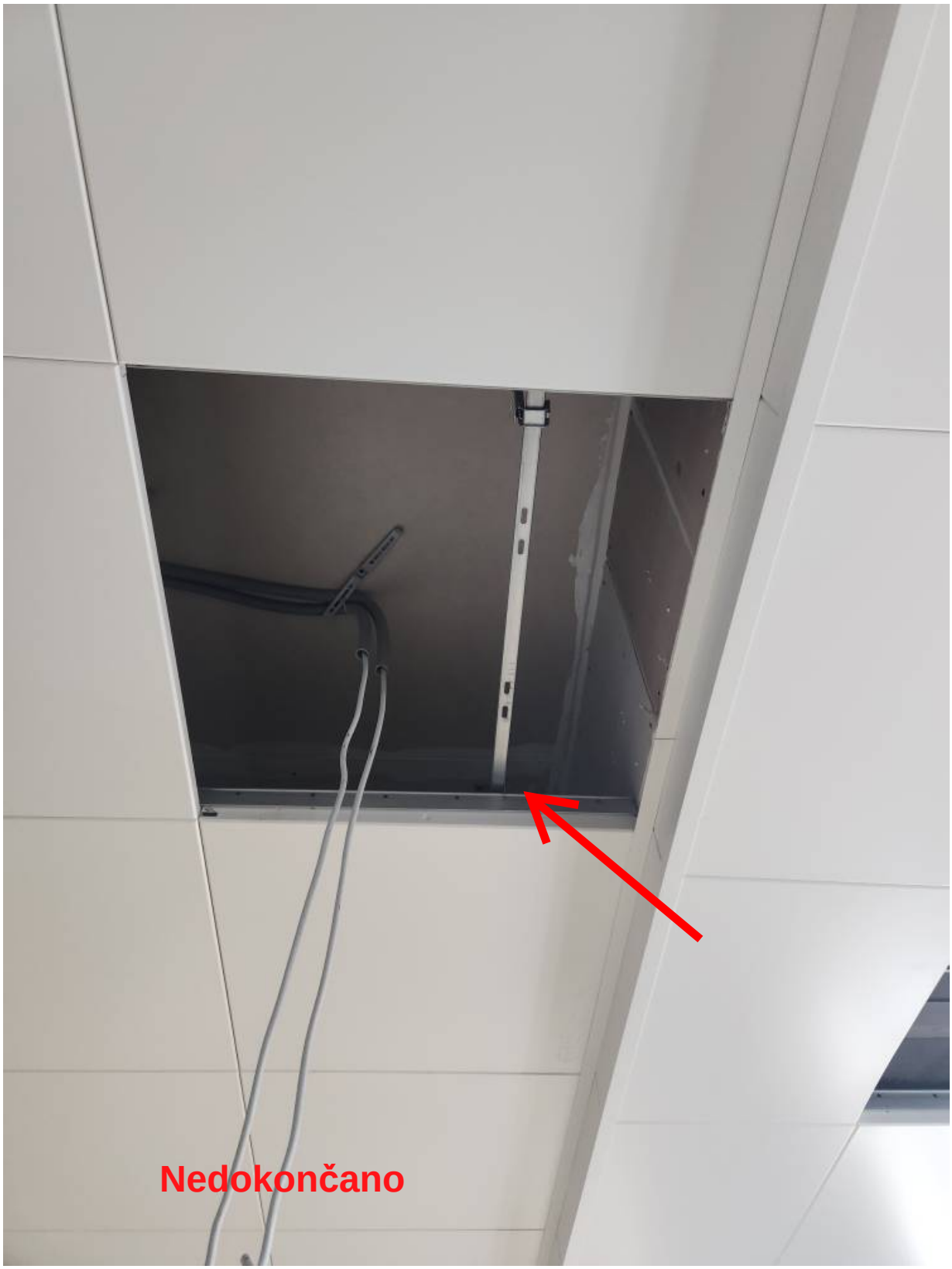
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:46 2024

(101)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:47 2024

(102)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:47 2024

(103)



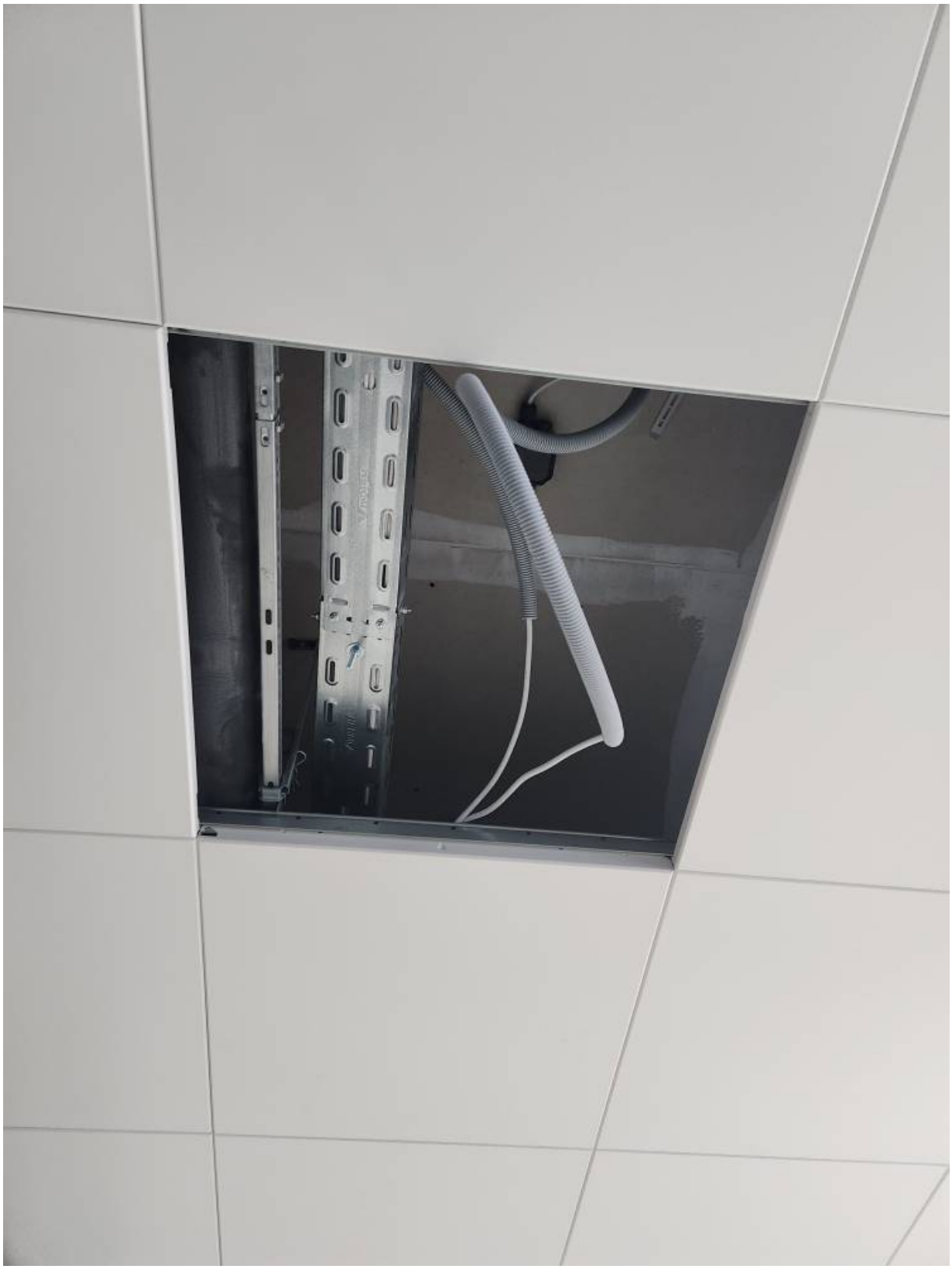
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:47 2024

(104)



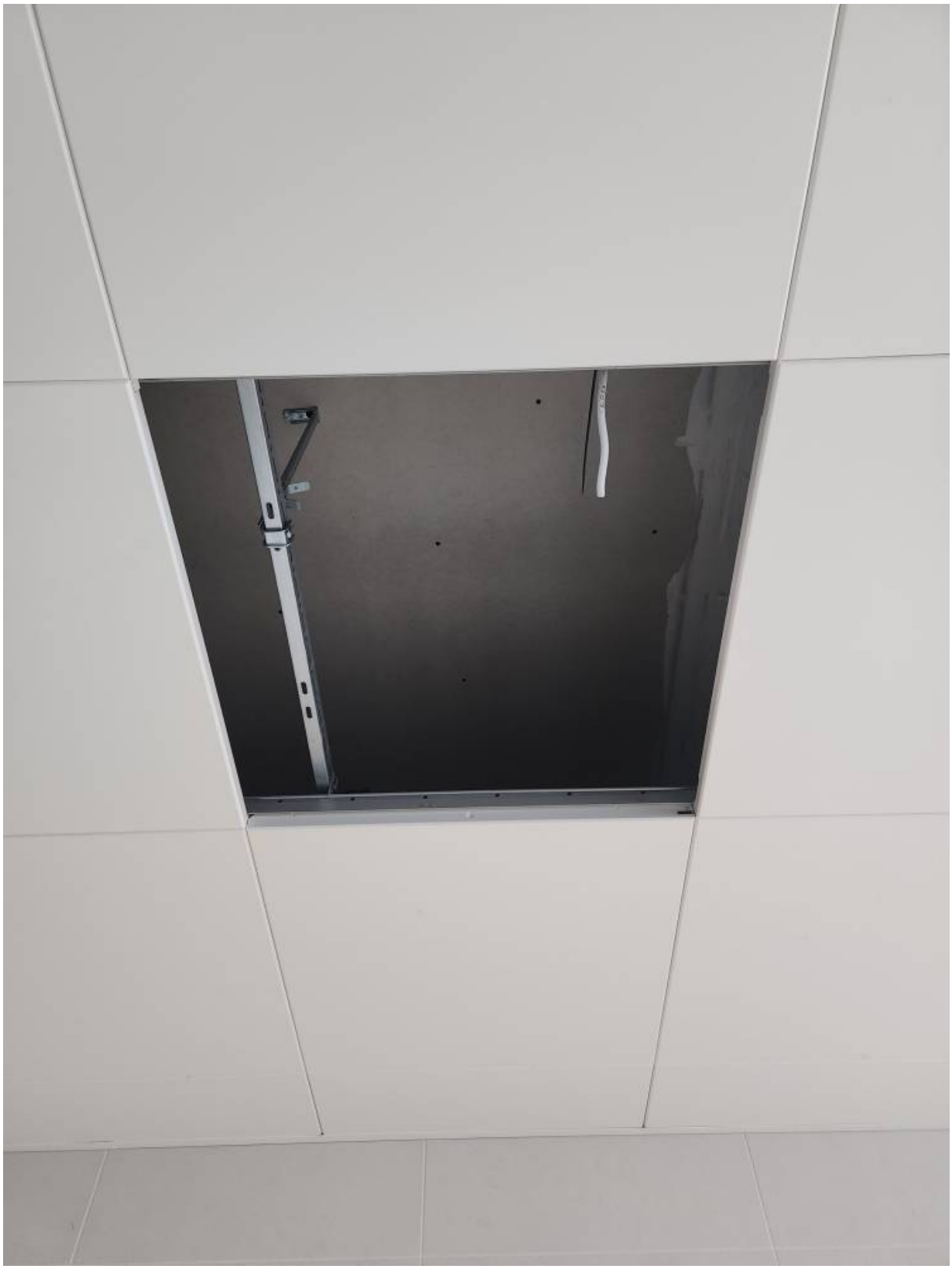
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:47 2024

(105)



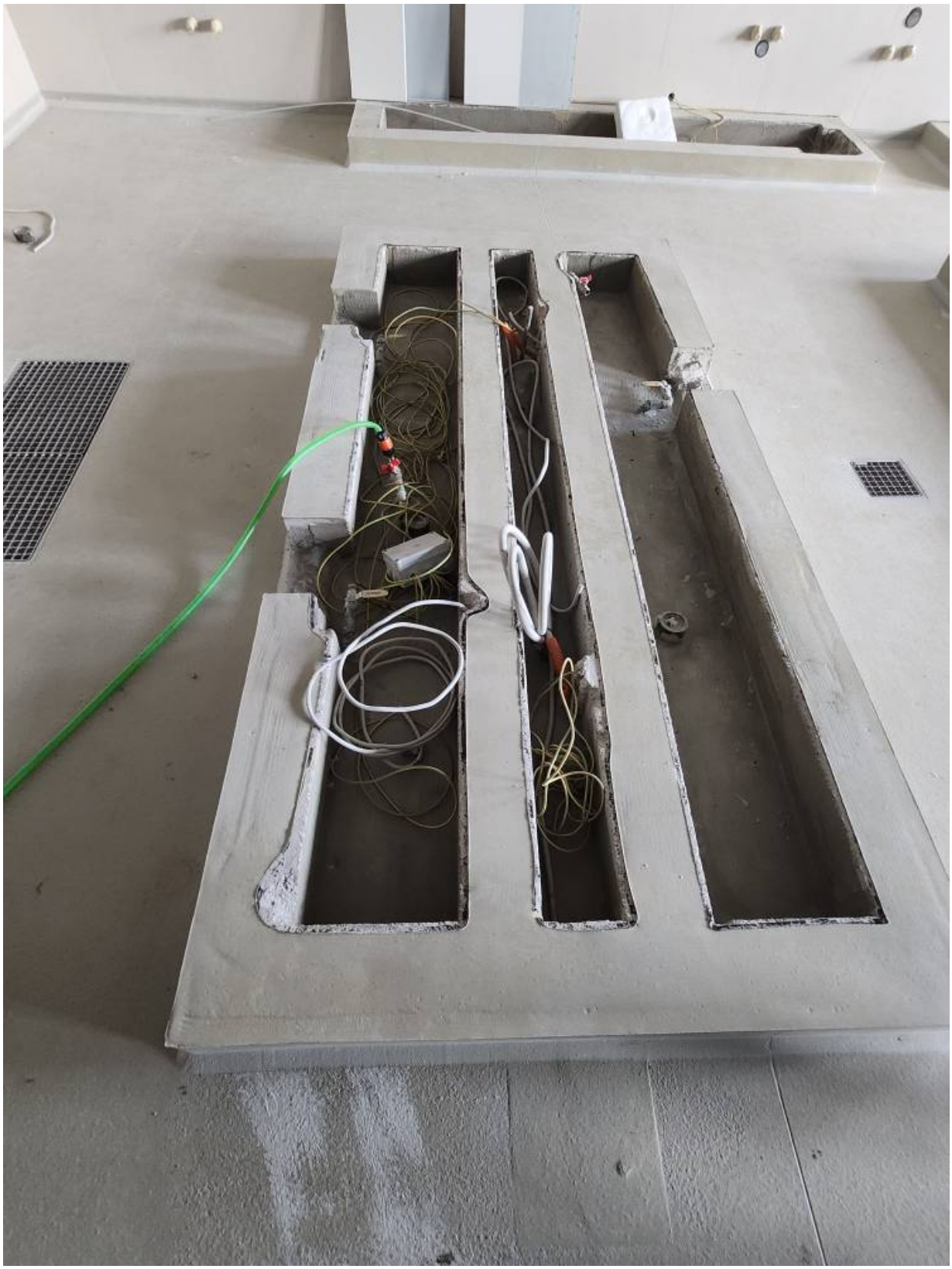
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:47 2024

(106)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:47 2024

(107)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:47 2024

(108)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:48 2024

Poškodbe na stavbnem pohištvu

(109)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:48 2024

Poškodbe na stavbnem pohištvu

(110)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:49 2024

Poškodbe na stavbnem pohištvu

(111)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:51 2024

(112)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:51 2024

(113)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:51 2024

(114)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:52 2024

(115)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:52 2024

(116)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:52 2024

(117)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:53 2024

(118)



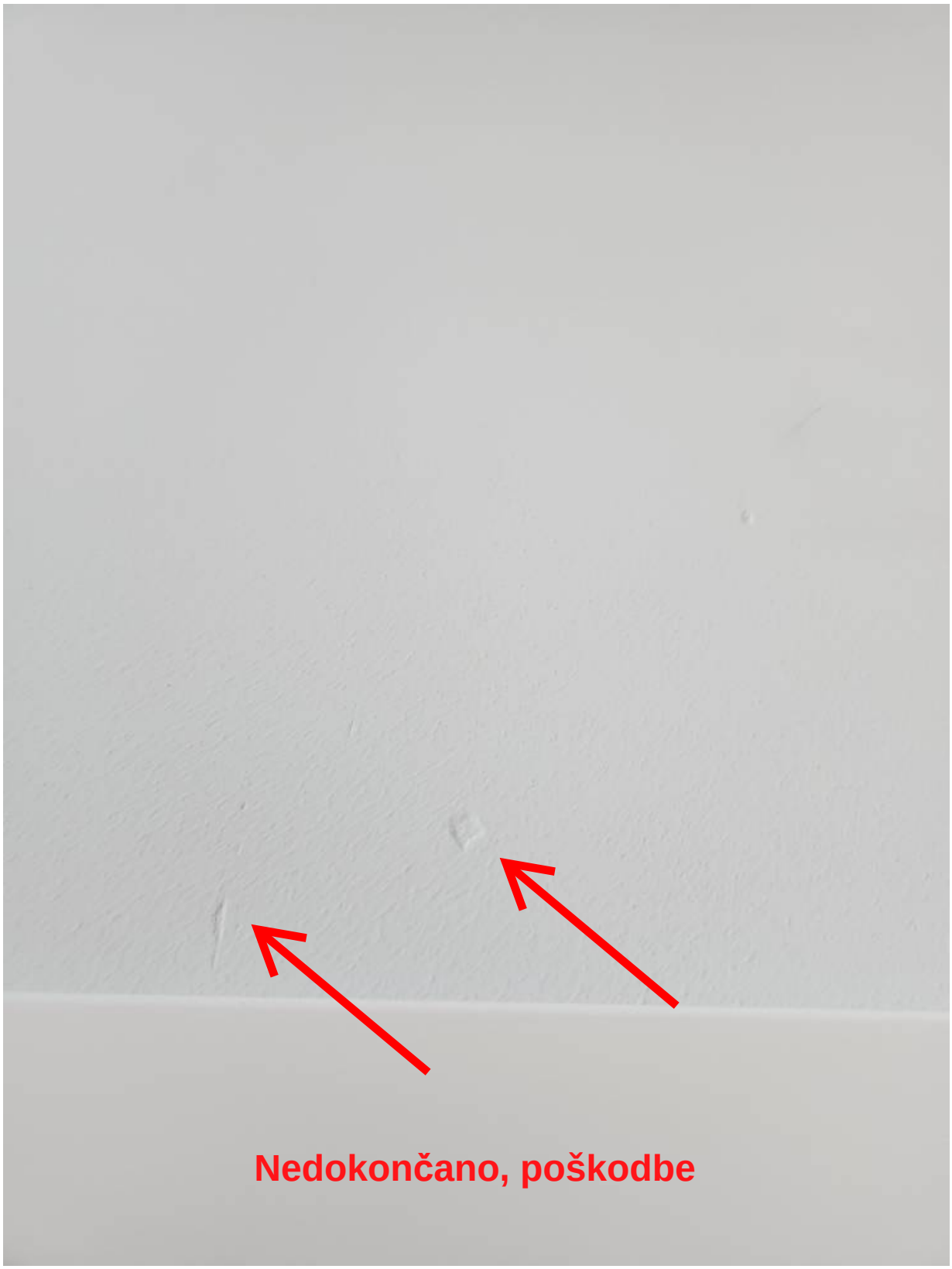
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:53 2024

(119)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:53 2024

(120)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:53 2024

(121)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:54 2024

(122)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:54 2024

(123)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:54 2024

(124)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:54 2024

(125)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:55 2024

(126)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:55 2024

Nedokončano

(127)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:56 2024

sledi zamakanja, vdor vode

(128)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:56 2024

(129)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:56 2024

(130)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:56 2024

(131)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:56 2024

(132)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:57 2024

(133)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:57 2024

(134)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:57 2024

(135)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:58 2024

(136)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:58 2024

(137)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:59 2024

(138)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:59 2024

(139)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 08:59 2024

(140)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:00 2024

(141)



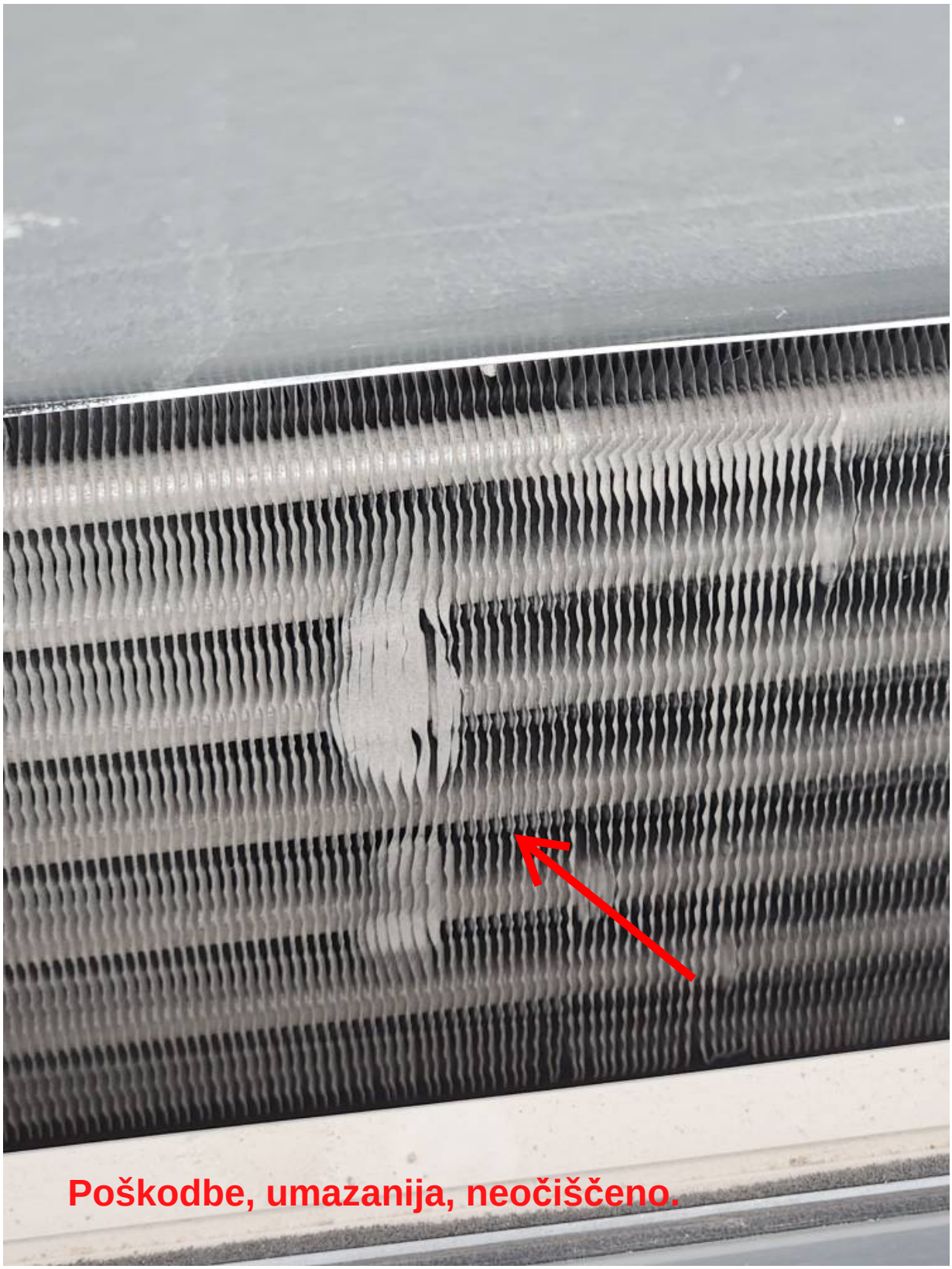
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:03 2024

(142)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:03 2024

(143)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:03 2024

(144)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:03 2024

(145)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:04 2024

(146)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:04 2024

Poškodbe na stavbnemu pohištvu

(147)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:04 2024

(148)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:04 2024

(149)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:05 2024

(150)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:05 2024

(151)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:05 2024

(152)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:06 2024

(153)



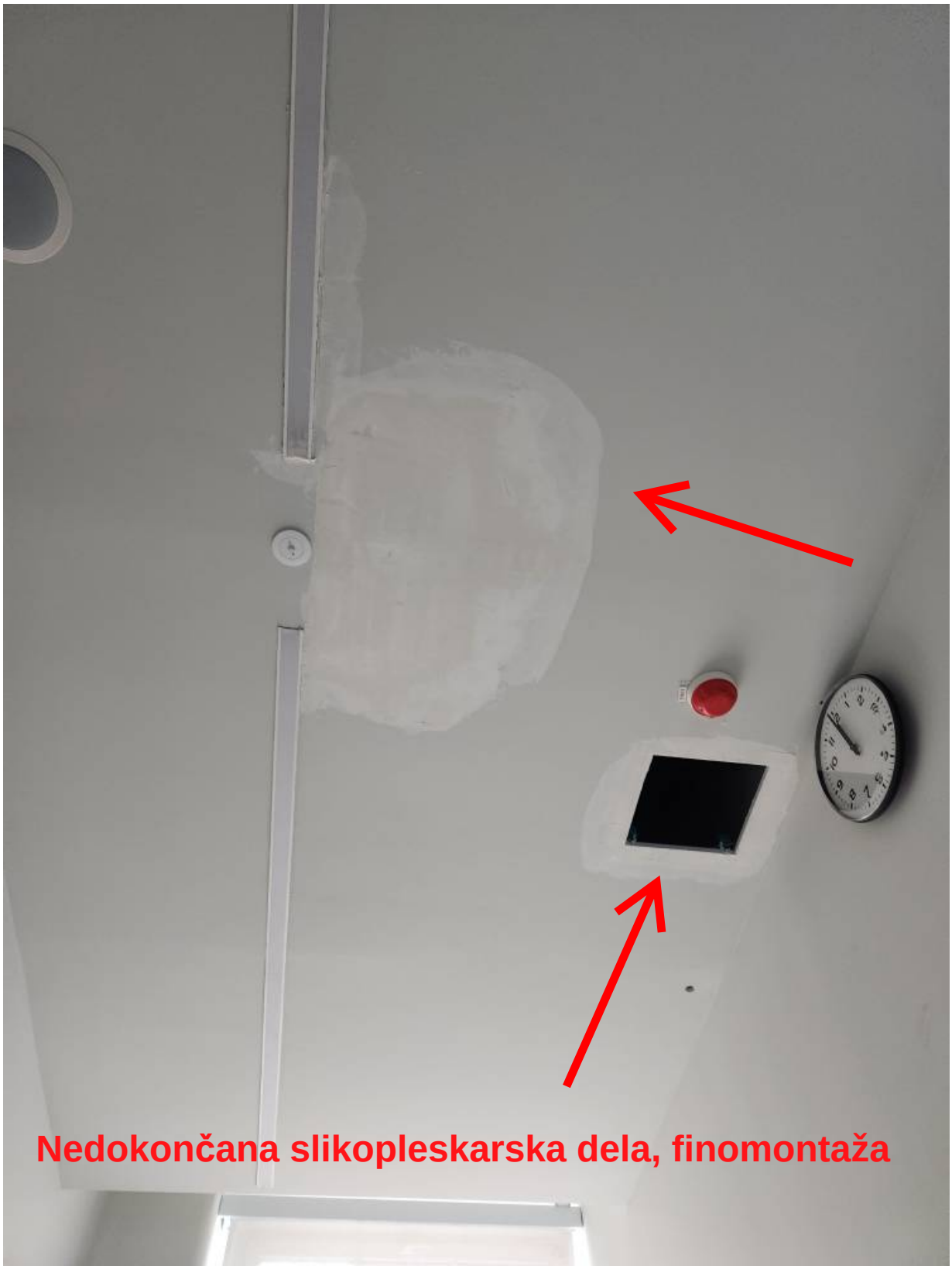
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:06 2024

(154)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:06 2024

(155)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:06 2024

(156)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:06 2024

(157)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:06 2024

(158)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:07 2024

(159)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:07 2024

(160)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:08 2024

(161)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:08 2024

(162)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:09 2024

(163)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:09 2024

(164)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:09 2024

(165)



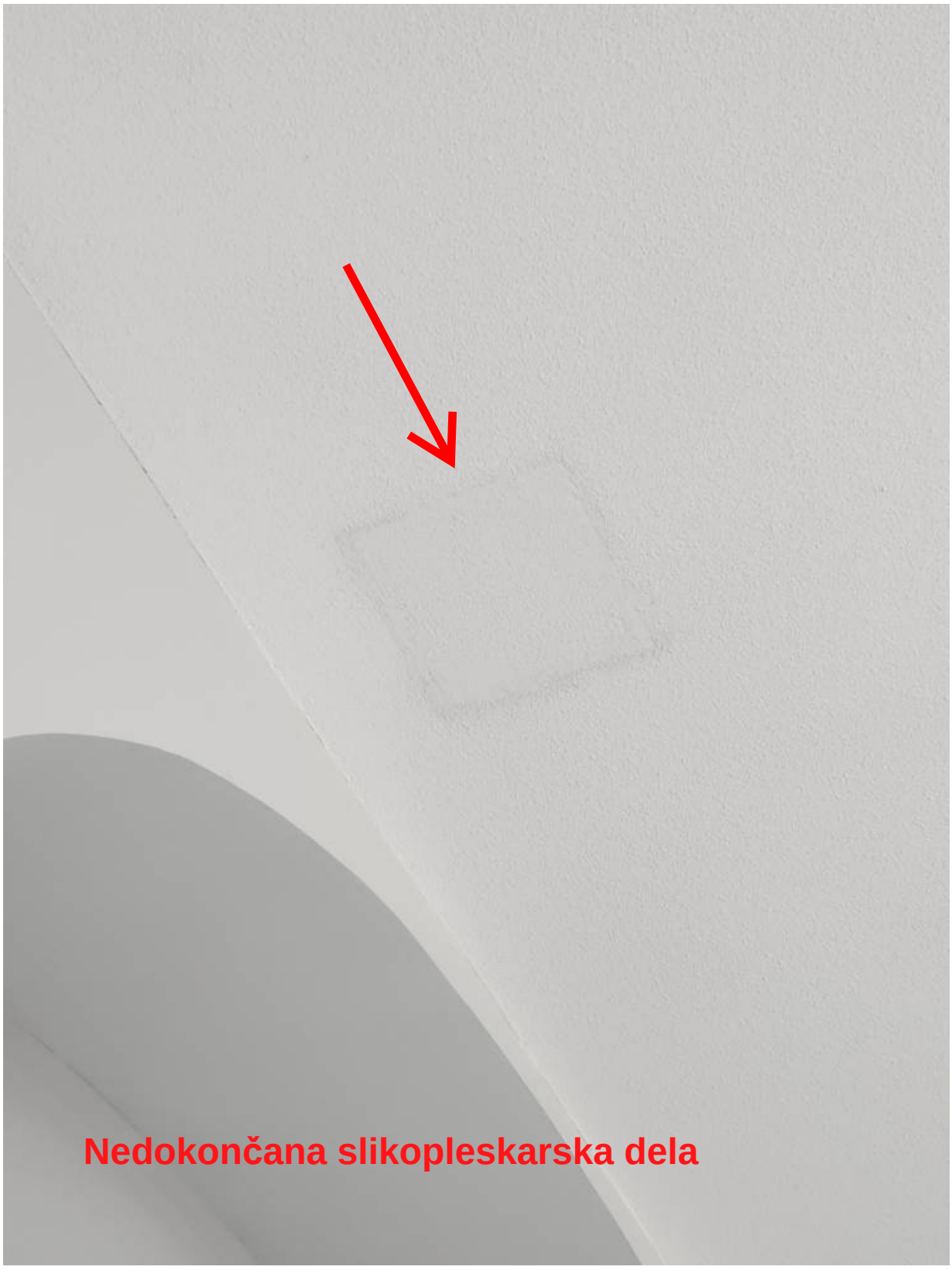
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:10 2024

(166)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:10 2024

(167)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:12 2024

(168)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:13 2024

(169)



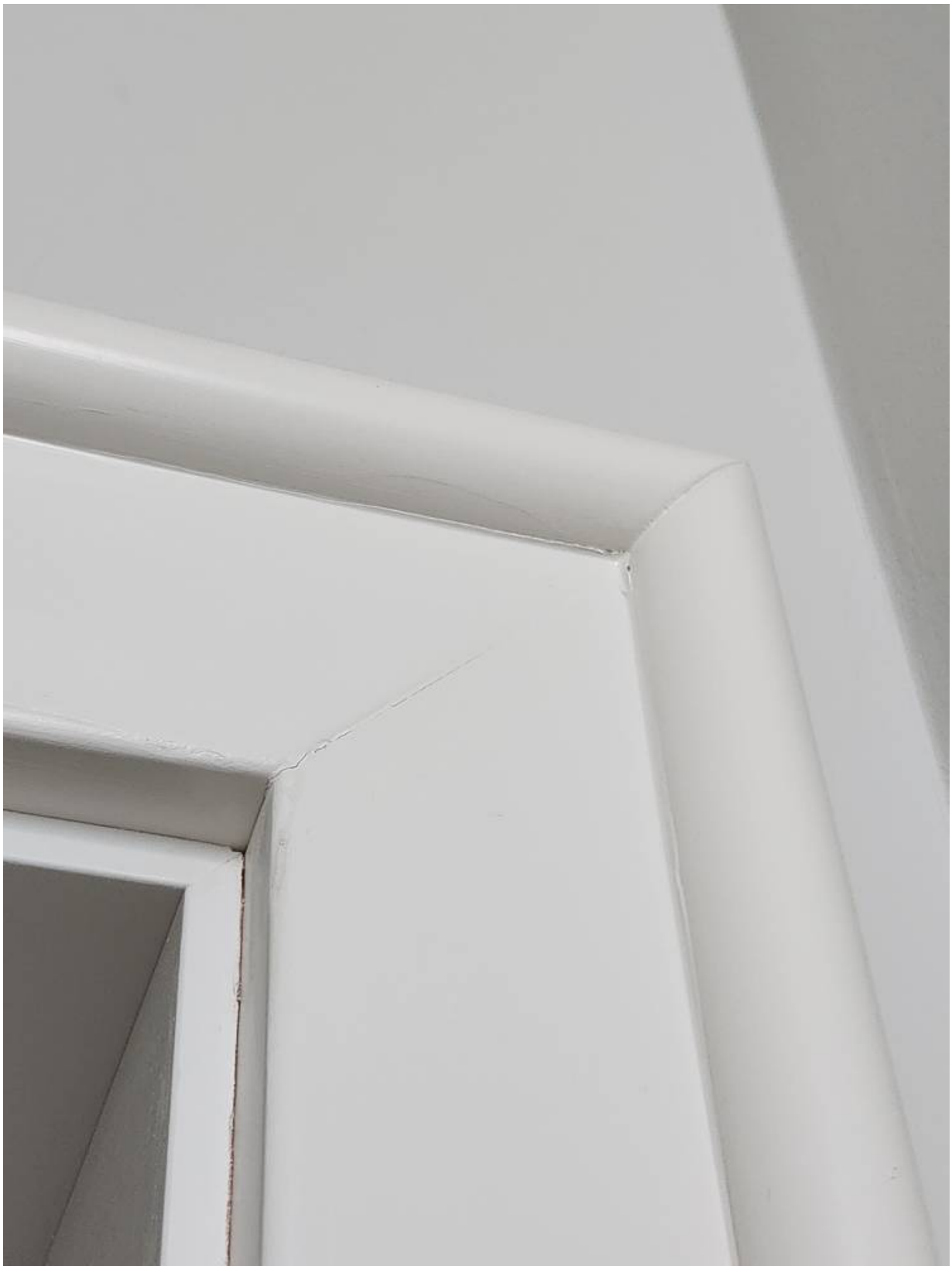
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:13 2024

(170)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:13 2024

(171)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:13 2024

(172)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:14 2024

(173)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:14 2024

(174)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:15 2024

(175)



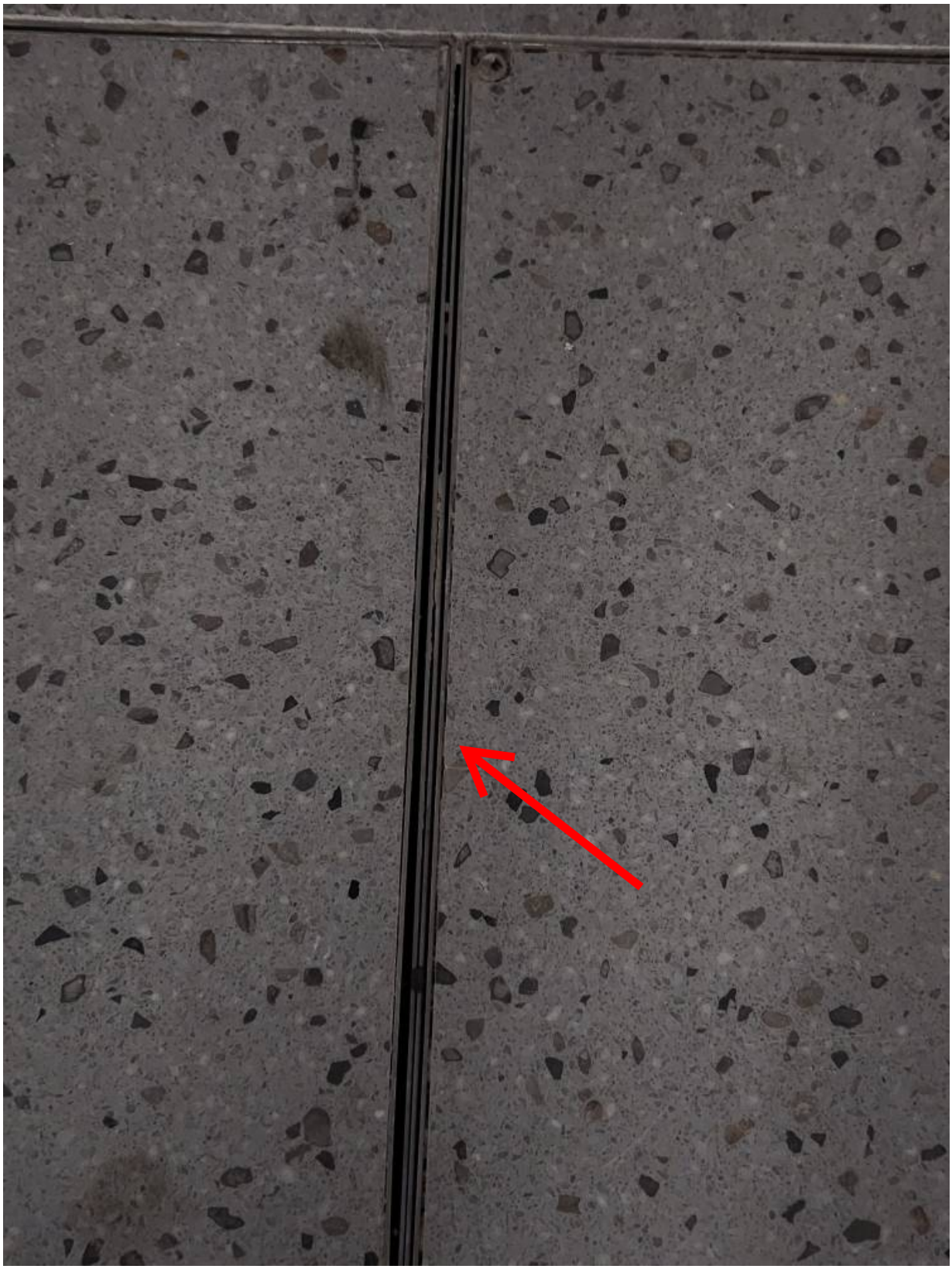
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:15 2024

(176)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:15 2024

(177)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:15 2024

Zvito

(178)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:16 2024

(179)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:16 2024

(180)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:16 2024

(181)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:17 2024

(182)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:17 2024

(183)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:18 2024

(184)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:18 2024

(185)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:18 2024

(186)



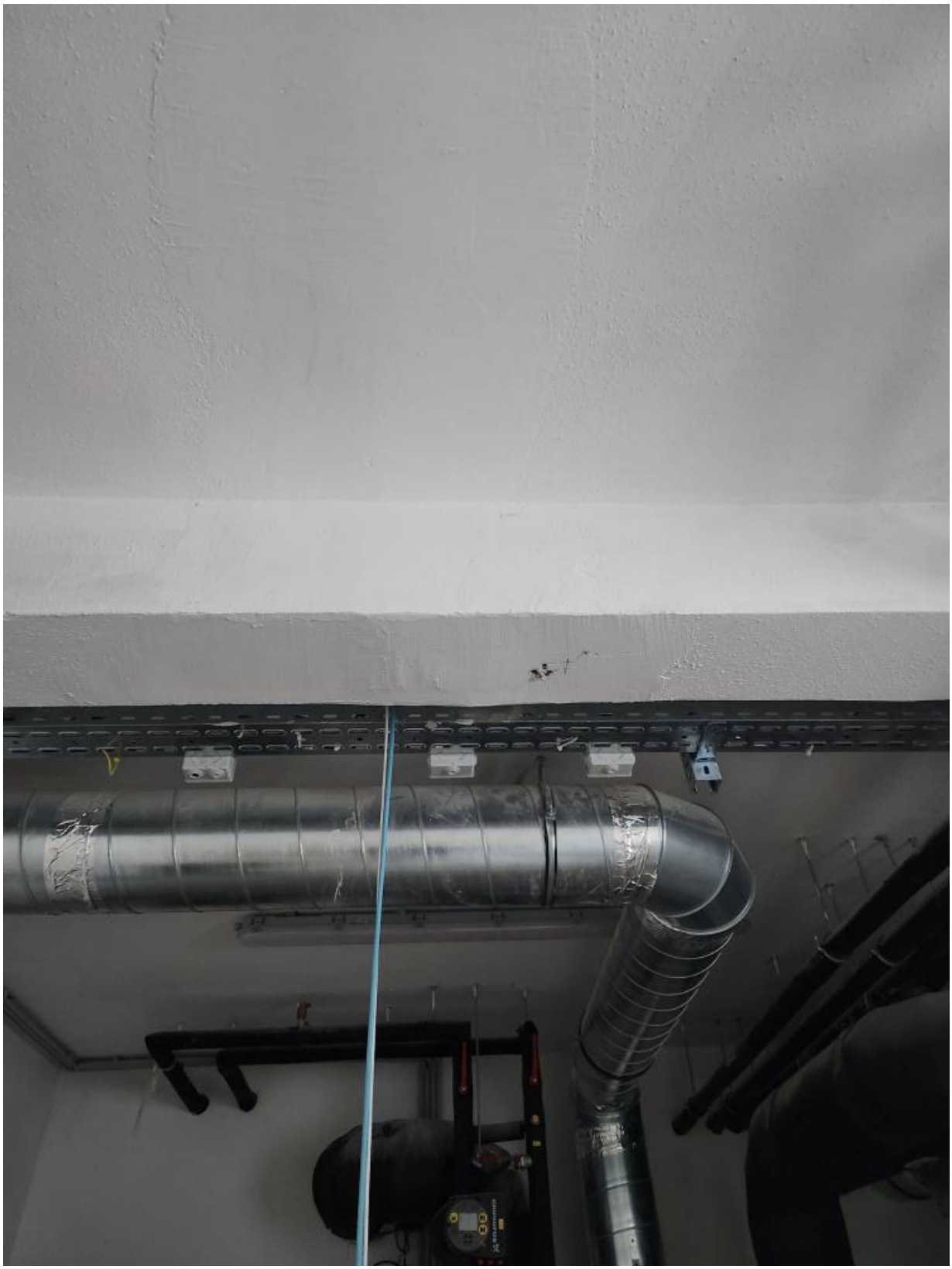
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:18 2024

(187)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:19 2024

(188)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:19 2024

(189)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:21 2024

(190)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:22 2024

(191)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:22 2024

(192)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:22 2024

(193)



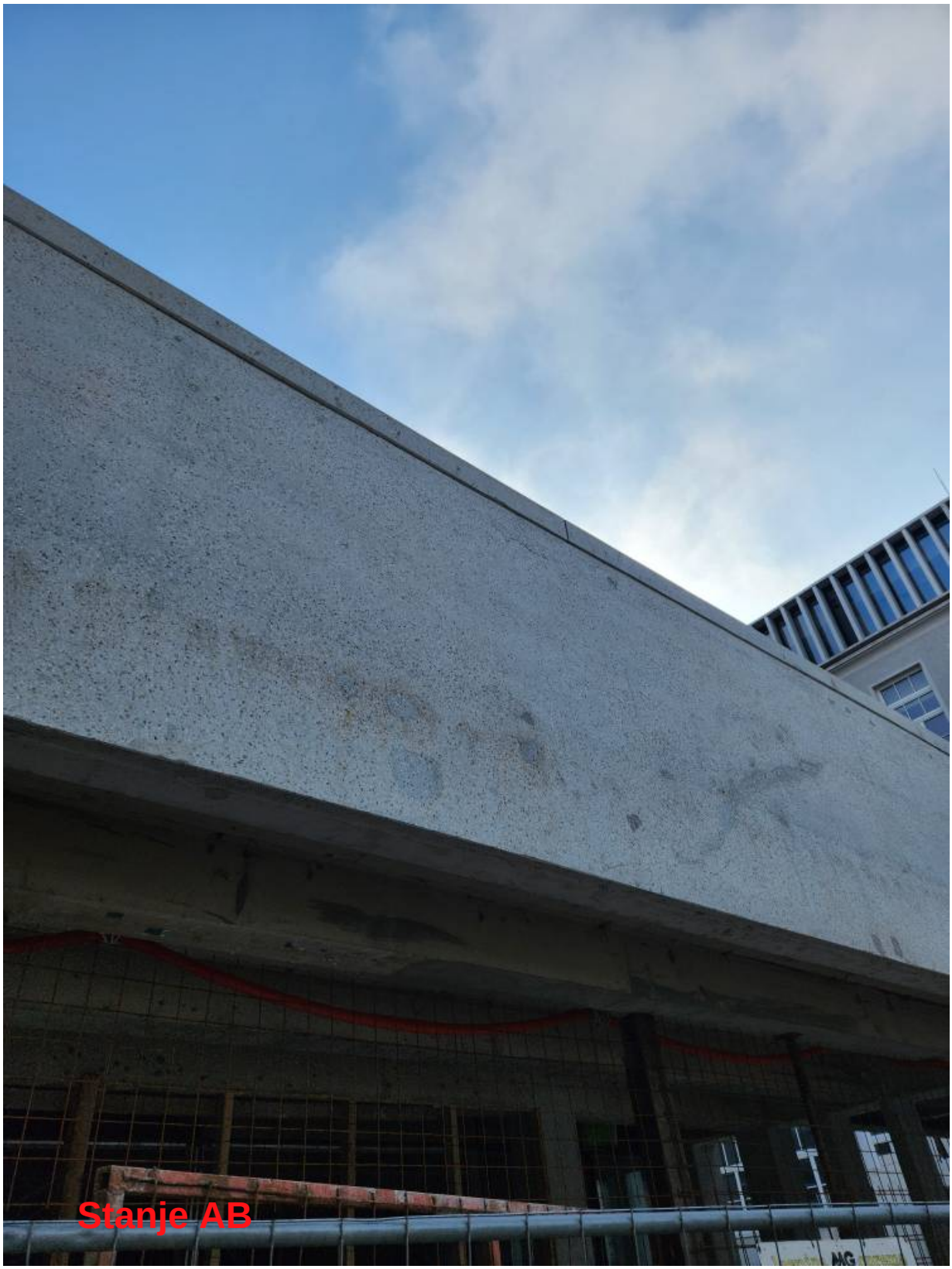
Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:25 2024

(194)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:27 2024

(195)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:27 2024

(196)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:27 2024

(197)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:27 2024

(198)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:28 2024

(199)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:29 2024

(200)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:29 2024

(201)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:29 2024

(202)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:31 2024

(203)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:31 2024

(204)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:31 2024

(205)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:31 2024

(206)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:32 2024

(207)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:32 2024

(208)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:32 2024

Nestrokovno izdelana hidroizolacija - zamakanje

(209)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:33 2024

Nestrokovno izvedeni zaključki na AB

(210)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:33 2024

(211)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:33 2024

(212)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:33 2024

Nestrokovno izvedena hidroizolacija - zamakanje

(213)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:33 2024

(214)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:34 2024

Nestrokovno izvedena hidroizolacija - neustrezno izvedeni zaključki

(215)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:34 2024

Nestrokovno izvedena hidroizolacija - neustrezno izvedeni zaključki

(216)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:34 2024

(217)



Ustvarjeno: pet. 08 nov. 09:35 2024

Kontakt: Primož Rejec
Podjetje: PR BIRO, Primož Rejec, s.p.
GSM: 031/731-356
Email: primozrejec@gmail.com

Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:26 2024
Št. datoteke: 66

(1)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(2)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(3)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

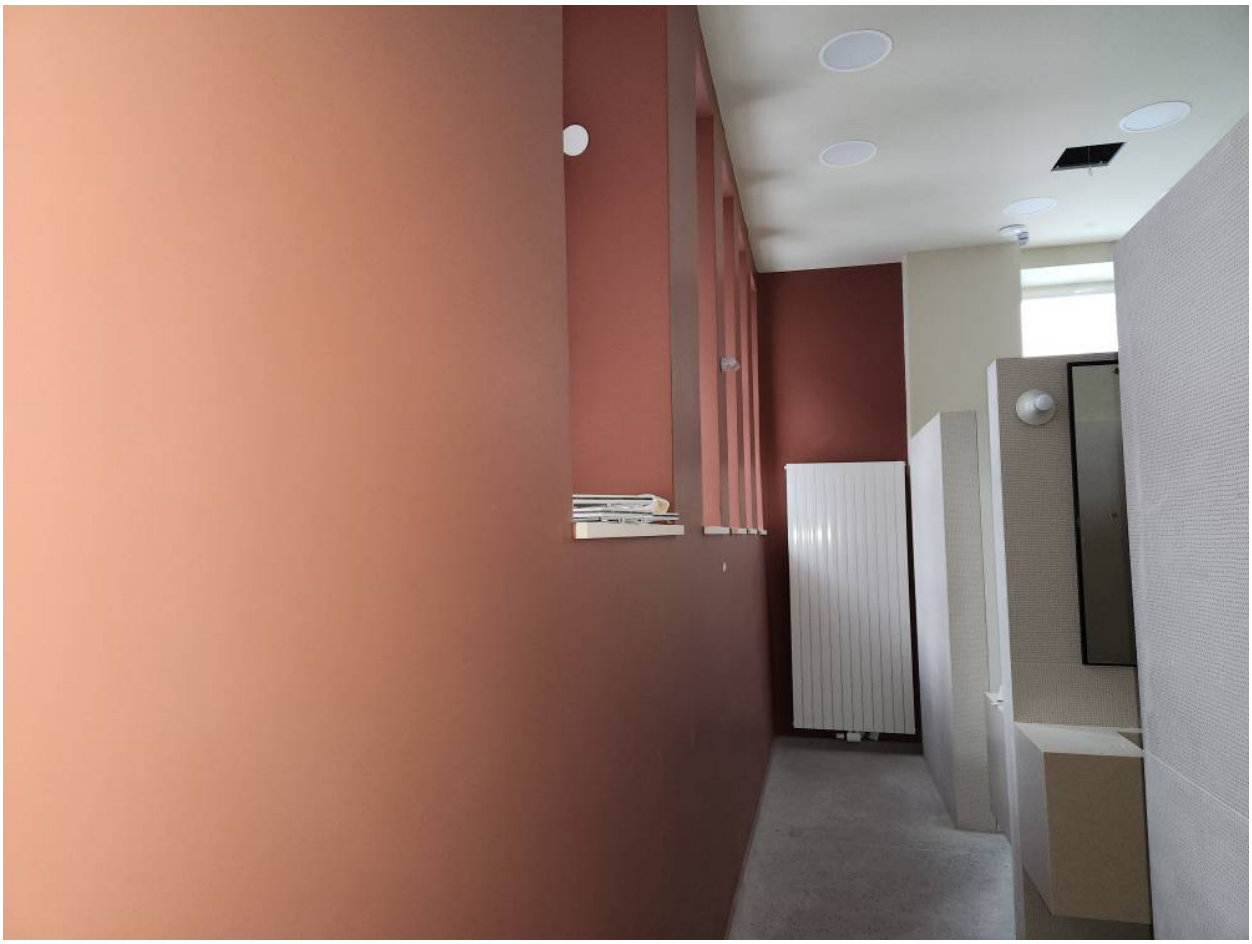
(4)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

nedokončana montaža obrob, neočiščeno, poškodbe, madeži

(5)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(6)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(7)



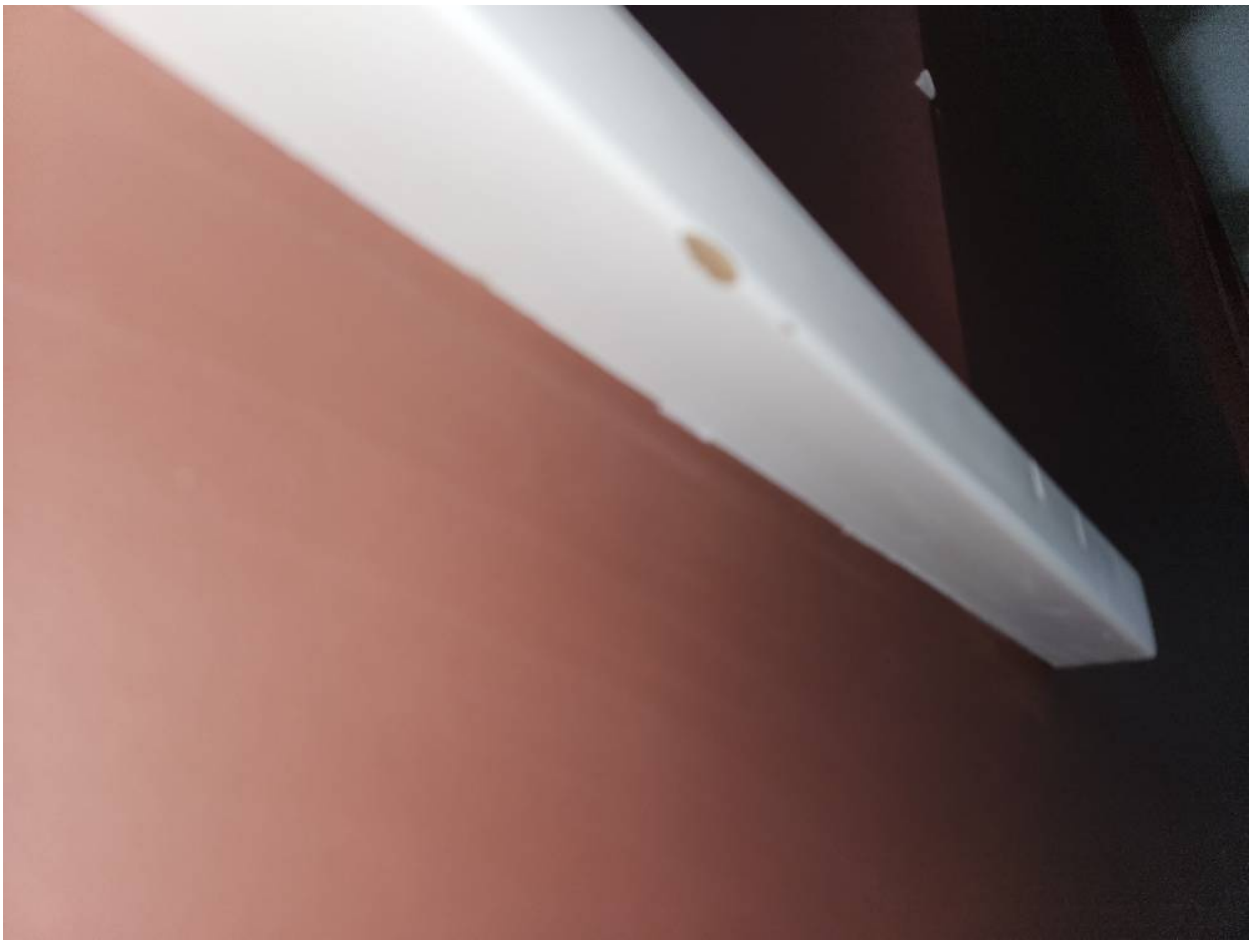
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(8)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(9)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(10)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(11)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(12)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(13)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(14)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(15)



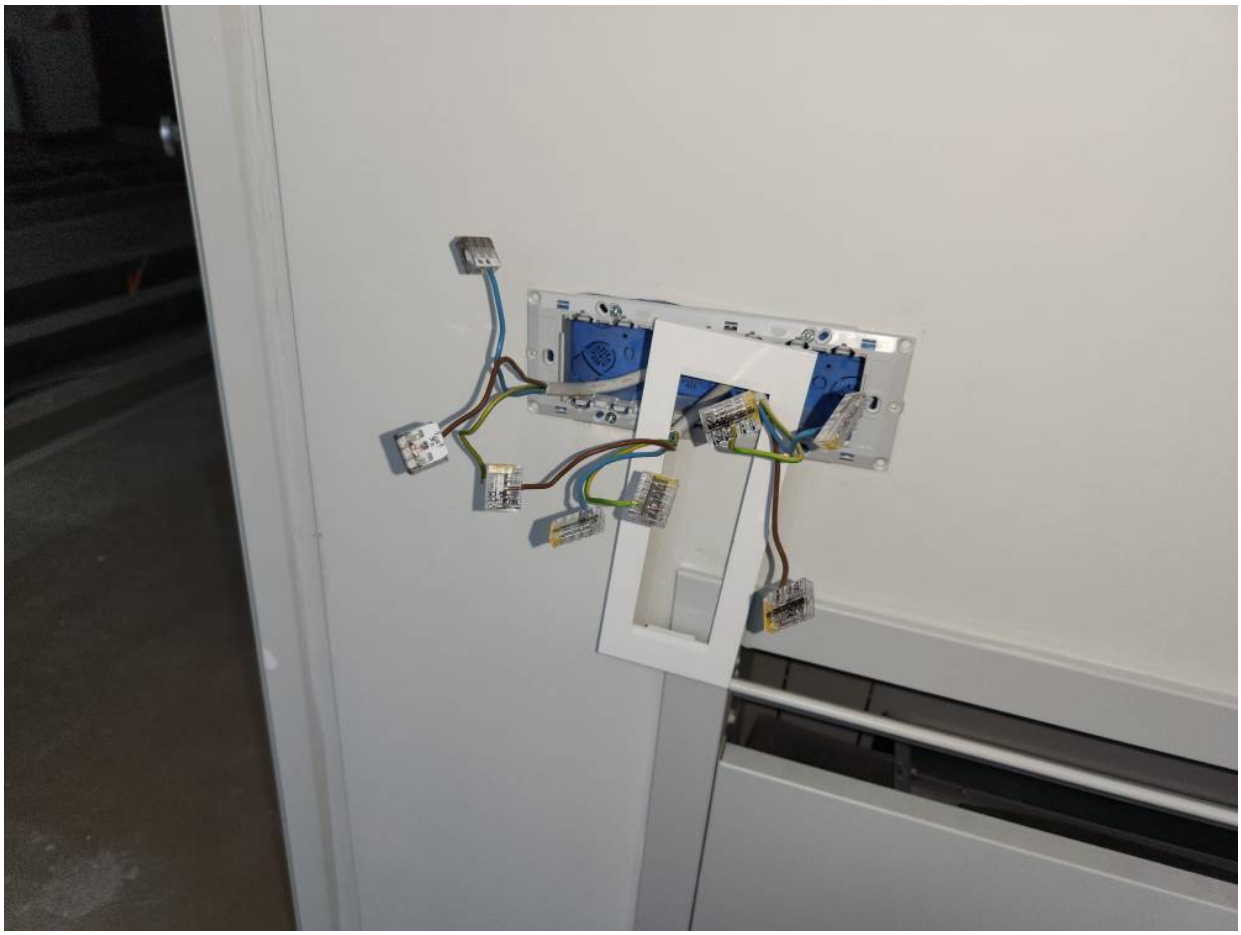
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(16)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(17)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(18)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(19)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(20)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(21)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(22)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(23)



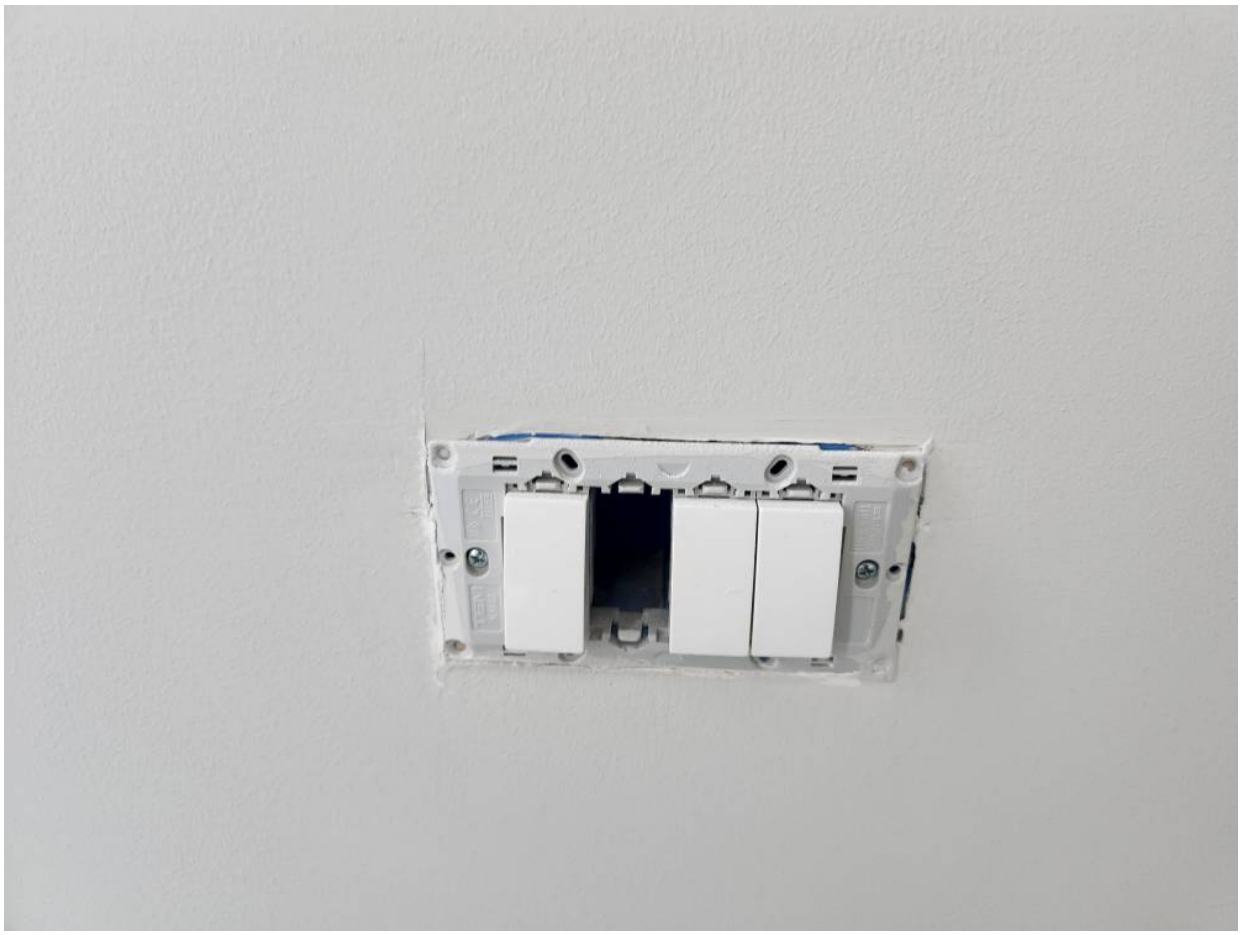
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(24)



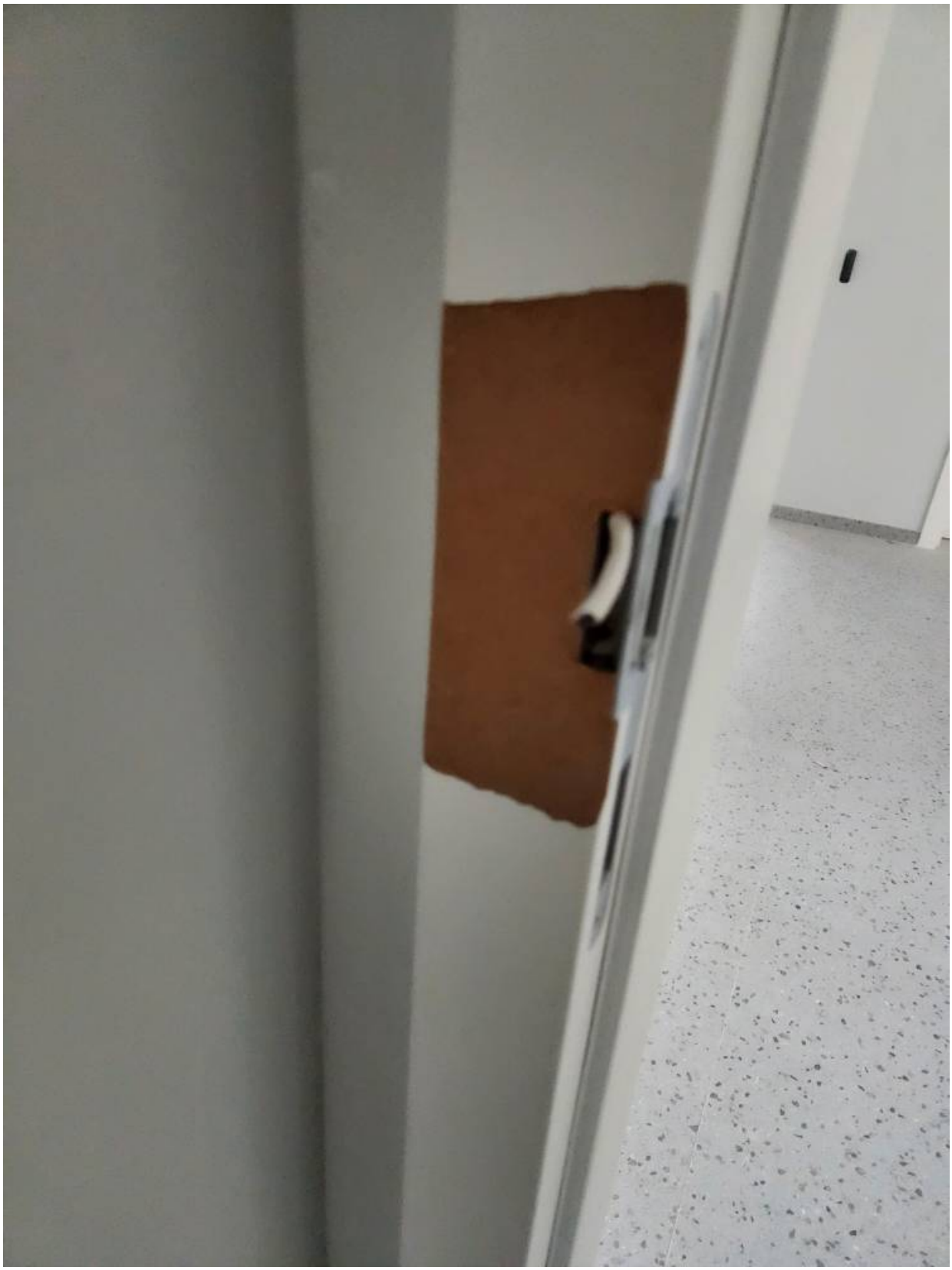
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(25)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(26)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(27)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(28)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(29)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(30)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(31)



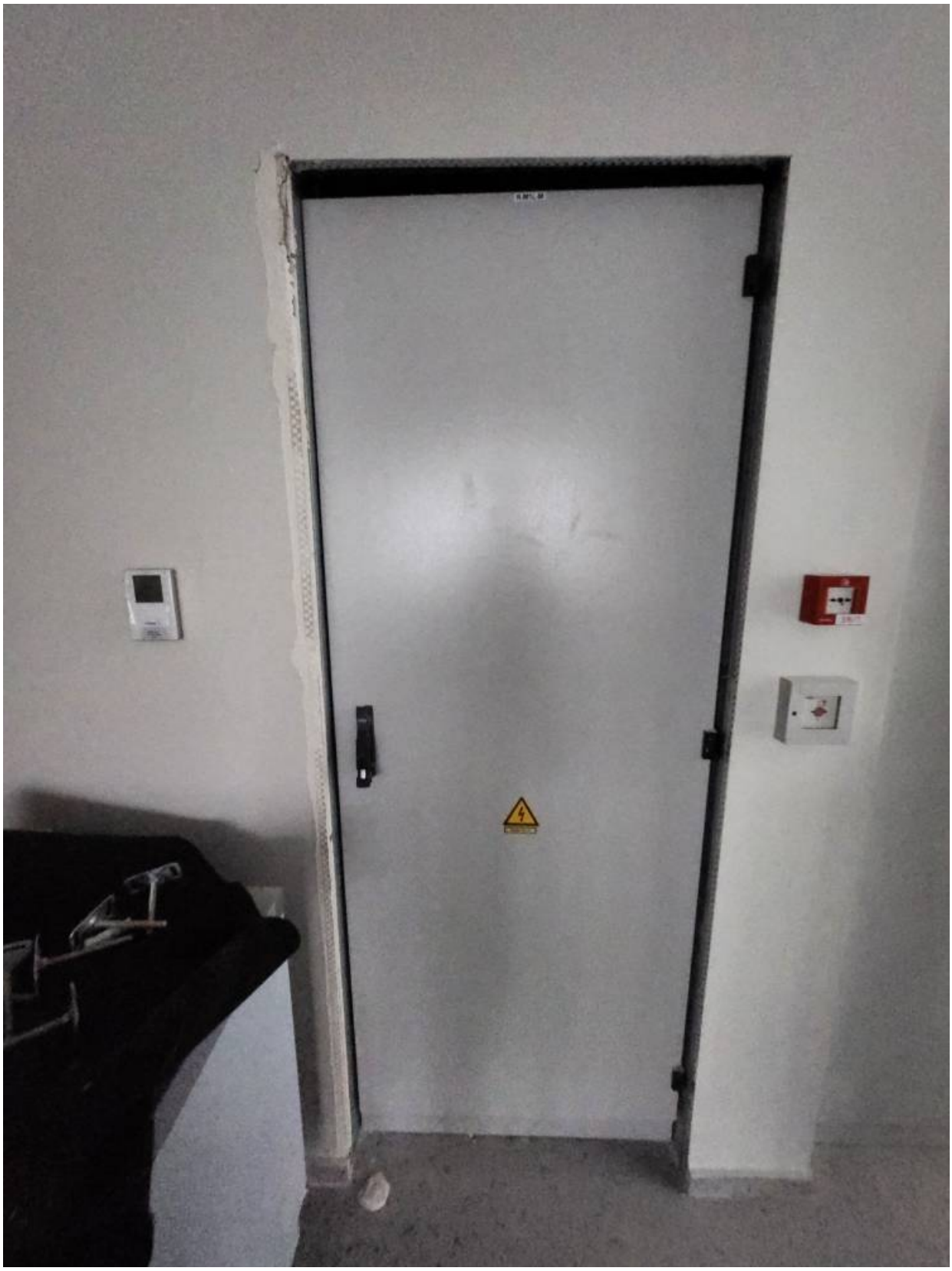
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(32)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(33)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(34)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(35)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(36)



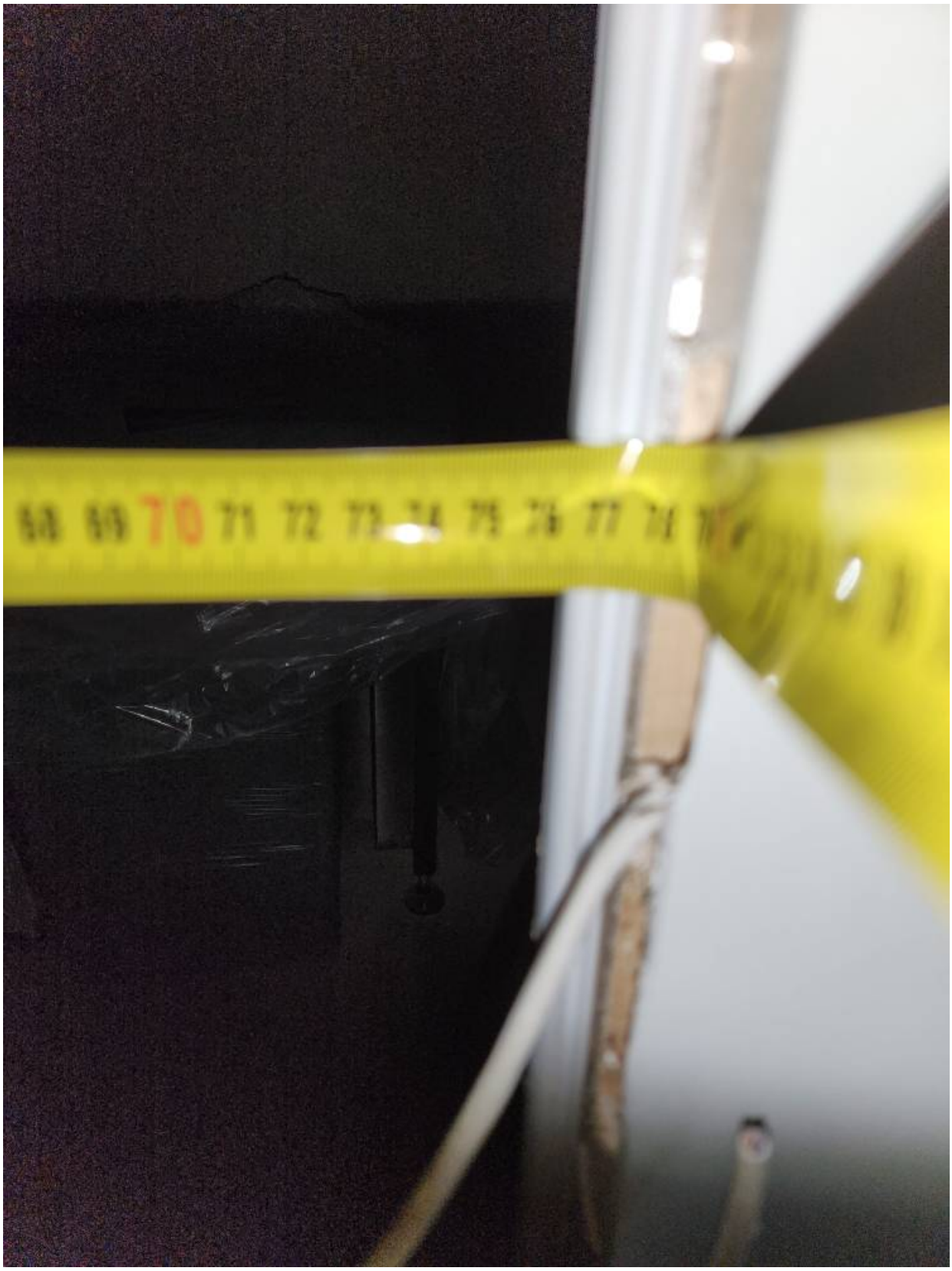
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(37)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(38)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(39)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(40)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(41)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(42)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(43)



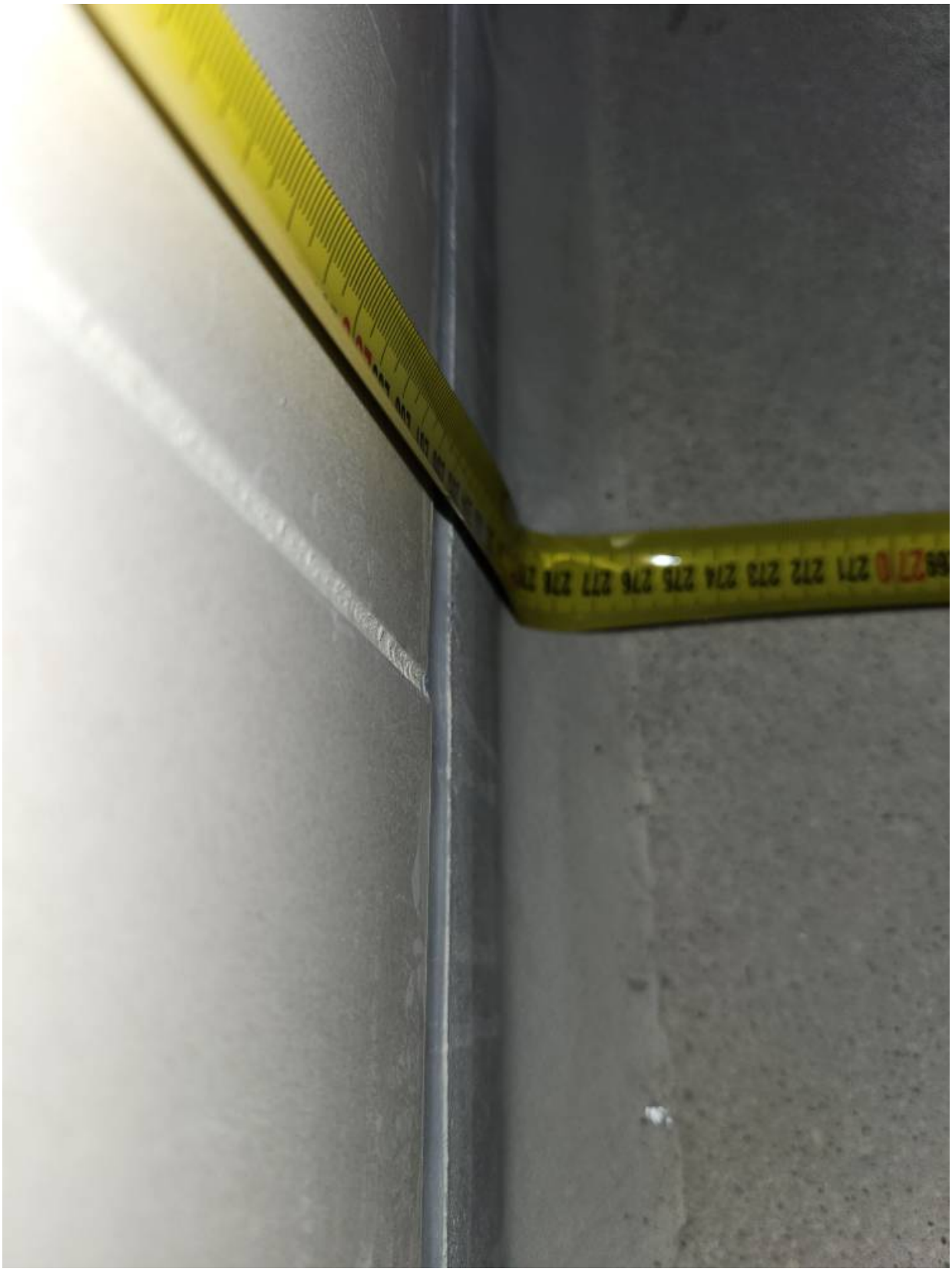
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(44)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(45)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(46)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(47)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(48)



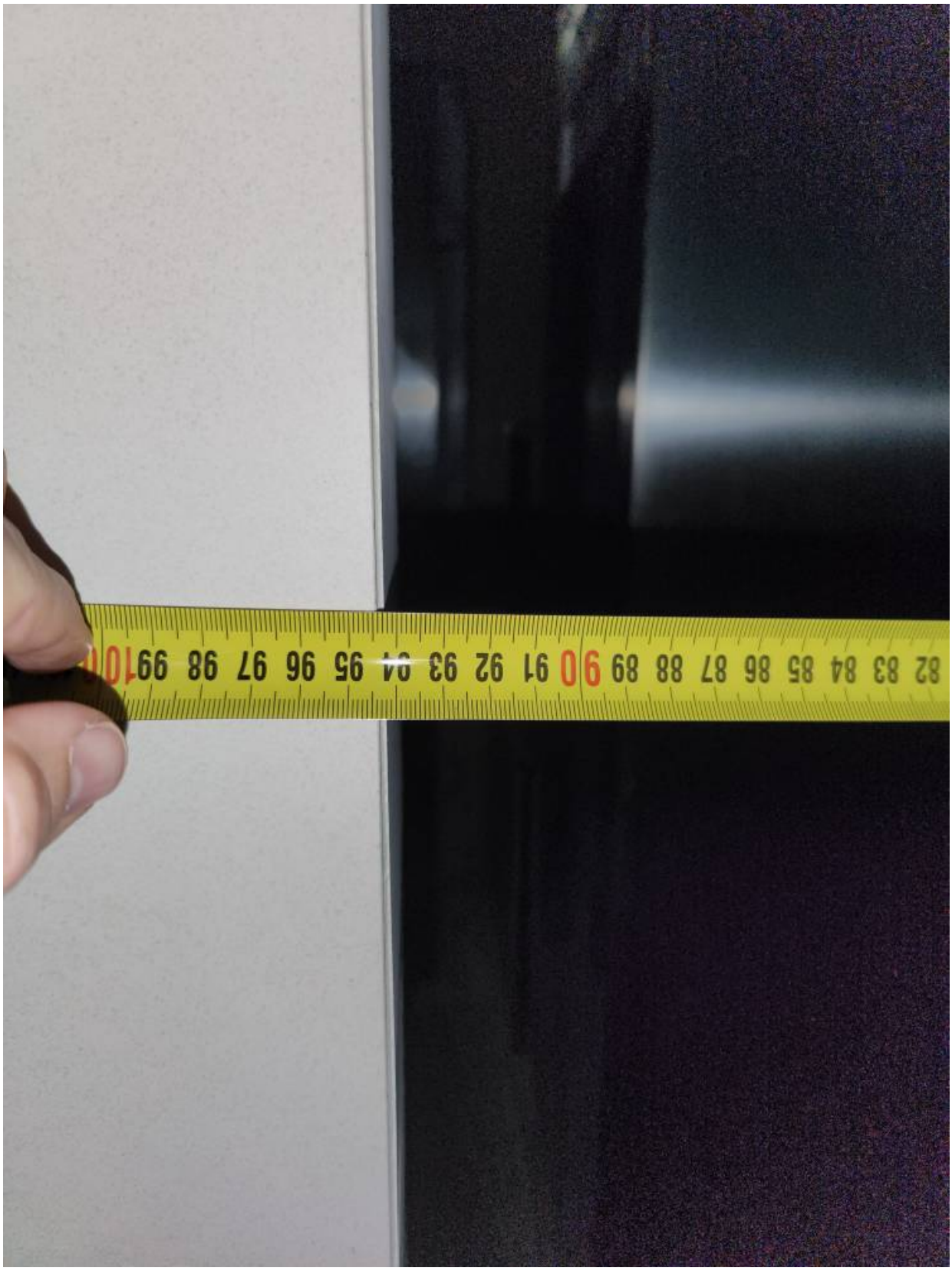
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(49)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(50)



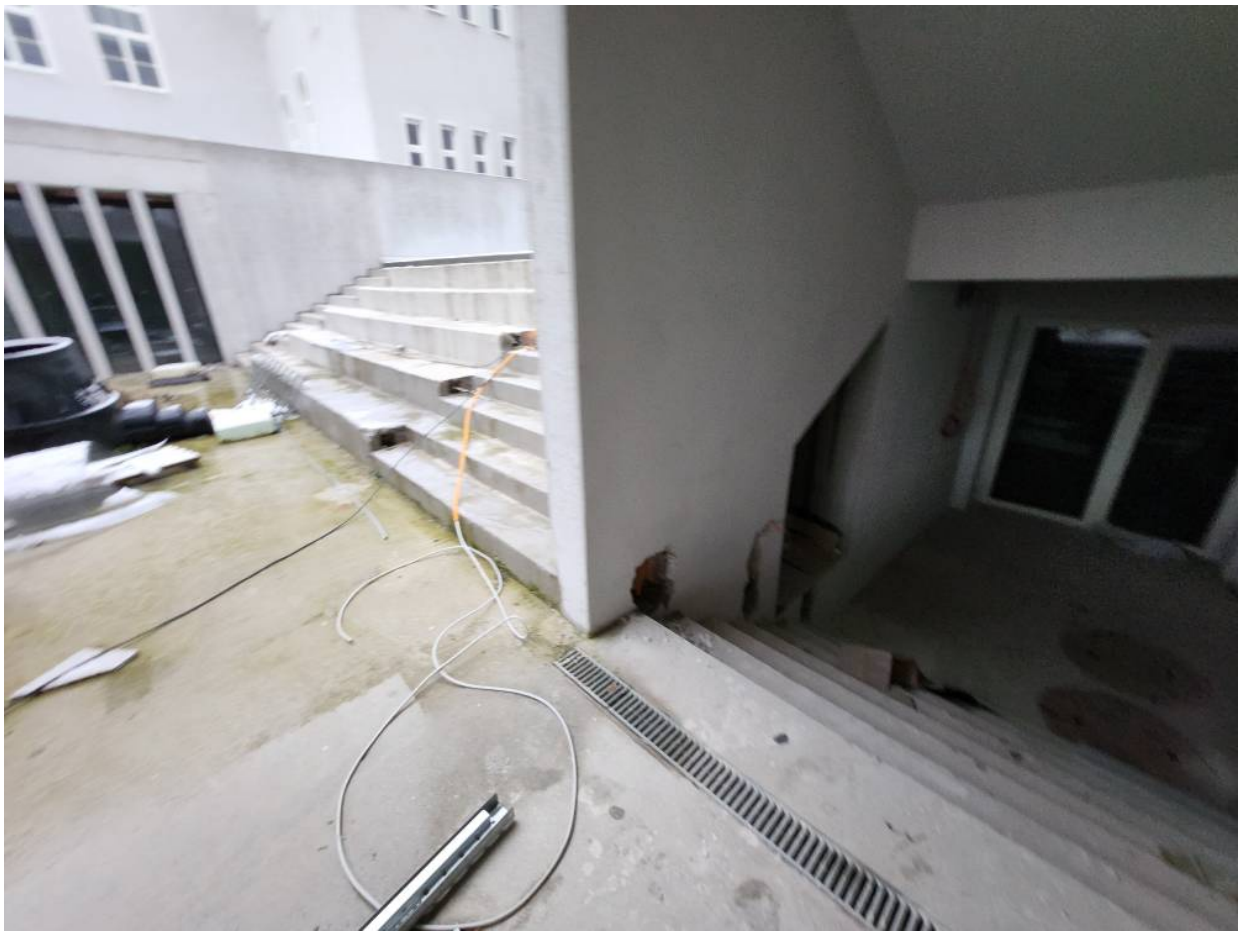
Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(51)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(52)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(53)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(54)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(55)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(56)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(57)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(58)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(59)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(60)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(61)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(62)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(63)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(64)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(65)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024

(66)



Ustvarjeno: sob. 23 nov. 21:27 2024