UVODNA POJASNILA IN SEZNAM VSEBINE

Namen

V teh »Splošnih pogojih izvedbe naročil« za prenove kopalnic so podrobno specificirani tehnični ter drugi pogoji, katerim morajo zadostiti izvajalci in v skladu s katerimi morajo biti dobavljeni materiali in oprema ter izvedena dela.

Veljavnost

1. Ti »Splošni pogoji izvedbe naročil« so sestavni del ponudbenega predračuna izvajalca
2. Z oddajo ponudbe izvajalec potrjuje, da je seznanjen in sprejema te »Splošne pogoje izvedbe naročil« ter da je to upošteval v svojih ponudbenih cenah.

Vsebina

Splošni pogoji izvedbe naročil so sestavljeni iz:
a) splošnih določil za vse vrste del:
b) posebnih določil po posameznih vrstah del,
c) detajli in podrobna navodila za posamezna dela.

Spremembe glede na prejšnje Splošne pogoje izvedbe naročil za 2024 in 2025

Glej »Splošna določila za vse vrste del«: dodano je poglavje »Nedovoljeni posegi pri izvedbi naročil«,

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

SPLOŠNA DOLOČILA ZA VSE VRSTE DEL

Nedovoljeni posegi pri izvedbi naročil:

Veljavni »Gradbeni zakon GZ-1«, na njegovi podlagi sprejeta »Uredba o razvrščanju objektov« ter tehnična smernica »TSG-V-006:2022 Razvrščanje objektov« izrecno določajo, kateri posegi se štejejo za »vzdrževanje objekta«, kateri so štejejo za »manjšo rekonstrukcijo« ter kateri se štejejo za #rekonstrukcijo«.

Naročila po tem sklenjenem okvirnem sporazumu praviloma sodijo med »vzdrževanje objekta«. Zaradi tega v nadaljevanju našteti posegi niso dovoljeni:
- odstranitev tankih zidanih sten v starejših objektih,
- povečanje odprtin v nosilnih stenah in v tankih zidanih stenah starejših objektov,
- »kritični« preboji konstrukcijskih elementov (ne smejo presegati ϕ 16 cm, kritična armatura se ne sme poškodovati, prepovedano je vrtanje skozi stebre, nosilce in potresne vezi, prepovedano je vrtanje ob robovih sten in plošč),
- dolbenje utorov v stropove, oboke in loke, preklade in armiranobetonske vezi,
- dolbenje utorov v armiranobetonske stene,
- dolbenje utorov v nosilne zidane stene, katerih globina ali širina presega vrednosti v spodnji tabeli,

Navpični utori			
debelina zidu	*opomba*	*največja globina utora*	*največja širina utora*
85-115 mm	neomejena višina	30 mm	100 mm
116-175 mm	neomejena višina	30 mm	125 mm
176-225 mm	neomejena višina	30 mm	150 mm
226-300 mm	neomejena višina	30 mm	175 mm
226-300 mm	do 1/3 etažne višine nad nivojem stropa	80 mm	120 mm
nad 300 mm	neomejena višina	30 mm	200 mm
Vertikalni in poševni utori			
debelina zidu	*opomba*	*največja globina utora*	*največja širina utora*
85-175 mm	neomejena dolžina	0	0
116-175 mm	dolžina do 1.250 mm	15 mm	največ ½ preostale debeline zidu
176-225 mm	neomejena dolžina	10 mm	največ ½ preostale debeline zidu
176-225 mm	dolžina do 1.250 mm	20 mm	največ ½ preostale debeline zidu
226-300 mm	neomejena dolžina	15 mm	največ ½ preostale debeline zidu
226-300 mm	dolžina do 1.250 mm	25 mm	največ ½ preostale debeline zidu
nad 300 mm	neomejena dolžina	20 mm	največ ½ preostale debeline zidu
nad 300 mm	dolžina do 1.250 mm	30 mm	največ ½ preostale debeline zidu
nad 175 mm	strojno izrezan utor	+10 mm (dodatno k ostalim kriterijem)	največ ½ preostale debeline zidu

Izjemoma se lahko izvajajo tudi posegi, ki sodijo med »manjše rekonstrukcije« - izključno takrat, kadar je to izrecno naročeno in bo naročnik predložil soglasje etažnih lastnikov ter mnenje strokovnjaka gradbene stroke.

Posegi, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje (t.j. »rekonstrukcije«), se po tem sklenjenem okvirnem sporazumu ne izvajajo.

Sistemske rešitve in materiali, pooblaščeni izvajalci:

Naročnik v svojih specifikacijah za mokre postopke (estrihi, izravnave sten) praviloma predvideva uporabo hitrosušečih in hitrovezočih proizvodov zato, da se lahko z njihovo uporabo zagotovi čim hitrejše dokončanje prenove kopalnice.

Izvajalec mora s pravilno izbiro med seboj kompatibilnih proizvodov zagotoviti, da bodo le-ti pravilno uporabljeni.

Izvajalec je obvezen upoštevati sistemske specifikacije in rešitve ter uporabljati izključno sistemske proizvode, kjer je to navedeno v popisih del oz. kjer je to pogojeno s strani dobaviteljev. Prav tako je dolžan poiskati sistemske rešitve in jih predlagati oz. uskladiti z naročnikom, kadar je to potrebno.

V kolikor je jamčenje s strani dobaviteljev pogojeno z izbiro pooblaščenih izvajalcev oz. so v zvezi s tem s strani dobavitelja postavljeni pogoji, jim je izvajalec dolžan zadostiti.

Nabava gradbenih in drugih proizvodov, naprav ter opreme:

Izbrani izvajalec lahko dobavi in vgradi samo takšne proizvode in naprave, za katere lahko v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi in standardi dokaže, da imajo deklarirane in zahtevane lastnosti.

Pomanjkanje na trgu, dolgi dobavni roki, spremembe nabavnih cen ipd. ne predstavljajo dopustnega razloga za odstopanje od predvidenega proizvoda oz. kakovosti, roka in cene.

Potrjevanje
Izbrani izvajalec mora za vse označene postavke v popisu del (glej stolpec "izbira proizvodov") pred nabavo naročniku predložiti v pregled in potrditev:
- seznam proizvodov, naprav in opreme z navedenim nazivom proizvajalca ter proizvoda,
- za vsakega od teh dokazilo ali dokazila, v katerih mora biti izkazano izpolnjevanje zahtev v nadaljevanju ter iz popisov del.

Naročnik bo predložen seznam in dokazila pregledal najkasneje v roku 2 delovnih dni od prejema:
- v primerih nejasnosti bo naročnik izvajalca pozval k dopolnitvi in/ali pojasnilom,
- v primerih neizpolnjevanja zahtev bo naročnik obrazloženo od izvajalca zahteval zamenjavo

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

takšnega proizvoda, naprave ali opreme ter predložitev novega seznama in dokazil,
- v ostalih primerih bo naročnik potrdil seznam (delno ali v celoti).

Dokazil ni potrebno prilagati v naslednjih primerih:
- če so bila dokazila že predložena in potrjena s strani naročnika,
- če izbrani izvajalec namerava vgraditi točno isti proizvod, ki je kot referenčen naveden zaradi njegovih vizualnih značilnosti (glej v nadaljevanju).

Referenčni proizvodi
Ker za posamezne proizvode njihovih vizualnih značilnosti (oblikovne značilnosti, barve, struktura, obdelave površin ipd.) s tehničnimi specifikacijami ni mogoče dovolj natančno in razumljivo opisati, so v popisih del še dodatno k tehničnim specifikacijam proizvodi opisani na način, kot ga dopušča (6) odstavek 68. člena ZJN-3 z dopisom "ali enakovredno".
To so predvsem:
- vse vrste keramičnih in podobnih ploščic,
- kopalniški radiatorji.

V primerih, ko izbrani izvajalec namerava dobaviti proizvode, enakovredne specificiranim referenčnim, mora pred tem naročniku (poleg dokazil po tehničnih specifikacijah) dostaviti v pregled in potrditev:
- za keramične in podobne ploščice: najmanj po eno celo vzorčno ploščo ali ploščico,
- za kopalniške radiatorje: razločno in jasno barvno fotografijo ali prospekt.

Naročnik bo predloženo pregledal najkasneje v roku 2 delovnih dni od prejema ter potrdil ali pa obrazloženo zavrnil in zahteval predložitev novih vzorcev in/ali fotografij.

Posebni pogoji in omejitve
Naročnik je lastnik ali pa gospodari z okrog 2.000 stanovanjskimi enotami. Da bi lahko zagotovili čim bolj nemoteno uporabo in vzdrževanje vseh vgrajenih proizvodov, naprav in opreme, s tem v zvezi naročnik zanje določa dodatne pogoje in omejitve, ki jim morajo zadostiti:
- naročnik ne dovoli vgradnje proizvodov, naprav in opreme iz opuščenih programov,
- omejitve za proizvode, naprave in opremo, ki potrebujejo vzdrževanje s strani pooblaščenih serviserjev in/ali redno menjavo potrošnih delov in/ali je njihovo delovanje pogoj za normalno rabo stanovanja (npr. grelniki sanitarne vode): (**i**) pooblaščeni serviserji morajo imeti odzivni čas največ 48 ur (**ii**) potrošni deli (tisti, ki jih lahko uporabniki menjajo sami) morajo biti dobavljivi v roku 1 tedna na prodajnih mestih v Mestni občini Celje (**iii**) proizvajalec mora zagotavljati oskrbo z originalnimi rezervnimi deli in servisnimi storitvami najmanj za dvokratnik garancijske dobe
- omejitve za proizvode, naprave in opremo, ki po izkušnjah naročnika v svoji celi pričakovani življenjski dobi potrebujejo nadomestne dele in je njihovo delovanje pogoj za normalno rabo stanovanja (npr. za splakovalne kotličke, kopalne in tuš kadi, tuš kabine, sanitarne armature, radiatorji, stikala, vtičnice in svetilke): (**i**) rezervni in potrošni deli morajo biti dobavljivi na prodajnih mestih na področju RS v roku 1 tedna (**ii**) proizvajalec mora zagotavljati oskrbo z originalnimi rezervnimi in potrošnimi deli najmanj za 5 let.

Zeleno javno naročanje
V skladu z namenom Uredbe o zelenem javnem naročanju naročnik v nadaljevanju določa cilje, ki jih mora izbrani izvajalec izpolniti tako, da dobavi in vgradi takšne proizvode, naprave ali opremo, ki izpolnjujejo zahteve v nadaljevanju:
- srednjelitražni električni grelniki vode: dopustna je samo dobava in vgradnja grelnikov energijskega razreda B,
- oprema stranišča za splakovanje: dopustna je samo dobava in vgradnja takšnih splakovalnih naprav, ki omogočajo, da se voda za splakovanje spusti prek mehanizma z dvojnim krmiljenjem,
- svetilke: dopustna je dobava in vgradnja samo svetilk, ki omogočajo uporabo sijalk energijskega razreda A++,
- električne sijalke: dopustna je dobava in vgradnja samo sijalk z energijskim razredom A++.

Zahteve glede geometrijskih toleranc:

Glede geometrijskih toleranc se kot splošno merilo uporablja skupina standardov DIN 18201, 18202 in 18203, dopolnjeno z naslednjimi dodatnimi zahtevami:
- dovoljena so kotna odstopanja do 70% vrednosti »tabele 2« iz DIN 18202,

Table 2 — Permitted angular deviations

Deviations applicable to	Permitted position deviations, in mm, from target sizes, in m,						
	up to 0,5	over 0,5 up to 1	over 1 up to 3	over 3 up to 6	over 6 up to 15	over 15 up to 30	Over 30[a]
horizontal, vertical and inclined surfaces	3	6	8	12	16	20	30
[a] Values apply to sizes up to 60 metres. Larger sizes will need to be addressed individually.							
70% (zaokroženo na mm)	2	4	6	8	11	14	21

- za gotove površine tlakov in sten so dovoljena odstopanja od ravnosti, opredeljena v vrsticah »4« (za tlake) in »7« (za stene in stropne površine) iz »tabele 3« iz DIN 18202,

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

Table 3 — Permitted flatness deviations

Column	1	2	3	4	5	6
Group	Deviations applicable to	Permitted position deviations, in mm, for distances between measuring points, in m, up to				
		0,1	1[a]	4[a]	10[a]	15[a b]
1	unfinished upper surfaces of floors, subfloors and concrete bases	10	15	20	25	30
2	unfinished upper surfaces of floors, subfloors and concrete bases subject to more stringent requirements (e.g. to receive floating screed, industrial floors, tile flooring and bonded screed), and finished surfaces for minor purposes (e.g. in storerooms or basements)	5	8	12	15	20
3	finished floors (e.g. screed as wearing courses or screed to receive a flooring, tiled floorings, trowelled or bonded floorings)	2	4	10	12	15
4	as for group 3, but subject to more stringent requirements TLAKI	1	3	9	12	15
5	unfinished walls and unfinished ceilings	5	10	15	25	30
6	finished walls and soffits (e.g. plastered walls, wall claddings and linings, suspended ceilings)	3	5	10	20	25
7	as for group 6, but subject to more stringent requirements STENE	2	3	8	15	20

[a] Intermediate values shall be taken from figures 4 and 5, and shall be given to the nearest millimetre.

[b] The values in this column also apply to distances between measuring points of over 15 m.

- v primerih z vgrajenimi talnimi odtočnimi elementi se šteje za nedopustno, da voda kjerkoli na prispevni površini ne more odtekati proti odtoku zaradi geometrijskih nepravilnosti površine.

Zagotavljanje ustreznih pogojev za izvedbo del (temperatura, vlaga, ...):

- izvajalec mora načrtovati zaporedje in trajanje del tako, da bo zagotovil pravočasno dokončanje,
- v kolikor se izkaže, da z običajnimi organizacijskimi ukrepi in uporabo predvidenih proizvodov ne more doseči zahtevanih rokov, je izvajalec dolžan izvesti še vsa dela, aktivnosti in ukrepe za skrajšanje rokov (npr. prisilno razvlaževanje, dodatno ogrevanje, dodatki materialom ali uporaba manj občutljivih materialov ipd.), ter to upoštevati v enotnih cenah.

Zahteve v zvezi z izvedbo del v večstanovanjskih stavbah:

Obveščanje

Najmanj 2 dni pred pričetkom del v stanovanju mora izvajalec:
- pisno obvestiti upravnika o tem,
- na oglasno desko v stavbi namestiti obvestilo uporabnikom stavbe, ki mora biti nameščeno do dokončanja dela (odstranjena obvestila morajo biti takoj nadomeščena z novimi).

Obe obvestili morata vsebovati:
- kratek opis del,
- predviden datum pričetka in dokončanja del,
- točen naziv izvajalca,
- ime in priimek odgovorne osebe izvajalca ter telefonsko številko, na kateri je vedno dosegljiv.

Hišni red

Izvajalec mora pri izvedbi del upoštevati določila hišnih redov za posamezne stavbe, ki mu jih priskrbi naročnik oz. ko tega ni, lahko dela izvajajo samo ob delovnih dneh med 8.00 in 18.00.

Čistoča in urejenost skupnih delov stavbe ter površin ob stavbi

Izvajalec mora:
- ukreniti vse potrebno, da na najmanjšo možno mero zmanjša vpliv izvedbe del na skupne dele stavbe,
- v času izvedbe del sprotno – najmanj 1× dnevno mokro očistiti tiste skupne dele stavbe, ki so prašni ali umazani zaradi njegove uporabe oz. zaradi izvedbe del.

V skupnih prostorih stavbe ni dovoljeno:
- zračenje stanovanja z odpiranjem vhodnih vrat v stanovanje na skupne prostore,
- niti kratkotrajno odlaganje materiala, orodja, gradbenih odpadkov in odpadne embalaže,
- izvedba raznih pomožnih del (npr. rezanje, mešanje, sortiranje ipd.).

Naročnik priporoča, da se izvajalec vsakokrat posebej glede čiščenja skupnih prostorov predhodno dogovori in naroči in plača čiščenje osebi ali podjetju ki sicer redno čisti skupne prostore stavbe.

V primeru utemeljenih pritožb s strani upravnika ali uporabnikov stavbe glede čiščenja v času izvedbe prenove stanovanja bo naročnik takoj naročil čiščenje upravniku, za stroške pa bremenil izvajalca prenove stanovanja (razen v primerih, ko bo izvajalec že predhodno sam naročil čiščenje izvajalcu rednega čiščenja v stavbi).

Nujni posegi v skupne dele in naprave

Kadar je zaradi narave del potrebno posegati v skupne dele stavbe ali v skupne napeljave, mora izvajalec:
- predhodno z upravnikom dogovoriti in uskladiti vse potrebne aktivnosti,
- kadar to zahteva plačilo storitev upravnika ali njegovih izvajalcev, jih mora izvajalec naročiti in plačati,
- naročati in plačati izvedbo posameznih storitev izključno upravnikovim pooblaščencem, kadar gre v posege v naprave za merjenje in deljenje porabe energije oz. toplote in/ali vode in posege na strehi,
- v dogovoru z upravnikom ali po njegovih navodilih poskrbeti za pravočasno obveščanje vseh uporabnikov v stavbi, kadar bo zaradi teh posegov (npr. zapiranje, praznjenje in polnjenje skupnih vertikal ipd.) motena njihova raba,
- odpraviti in/ali plačati odpravo vseh morebitnih posledic zapiranja, praznjenja in polnjenja skupnih vodov v stavbi vsem uporabnikom v stavbi,
- svoja dela organizirati tako, da bodo v najmanjši možni meri vplivala na rabo s strani drugih uporabnikov objekta.

Zahteve v zvezi z dostopom do stavb in parkiranjem

Dostop do stavb s prevoznimi sredstvi

Posamezne stavbe imajo na različne načine omejen ali reguliran dovoz do vhoda stavbe. V takih primerih bo naročnik izvajalcu na njegovo zahtevo zagotovil možnost kratkotrajnega dostopa izključno za dostavo (npr. daljinec ali ključ od zapornice) ali pa ga seznanil z režimom dostopanja (kjer obstaja).

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

Parkiranje vozil izvajalca, podizvajalcev, dobaviteljev ter zaposlenih pri izvajalcu, podizvajalcu in dobaviteljih
Ob stavbah praviloma ni prostora, namenjenega prostemu parkiranju. Izvajalec mora sam poskrbeti za parkiranje svojih vozil ter vozil podizvajalcev, dobaviteljev ter vseh zaposlenih ali pa poskrbeti, da le-ti prihajajo na delo z javnimi prevoznimi sredstvi.

Prostori za skladiščenje materiala in druge deponije ob stavbah
Naročnik nima in ne more zagotoviti nobenih zemljišč za potrebe izvajalca ob stavbah, v katerih se izvajajo dela.
V primeru, da izvajalec za gradbišče potrebuje prostor ob ali v neposredni bližini stavbe, mora zanj poskrbeti sam na enega od naslednjih načinov:
- z dogovorom in ob morebitnem plačilu upravniku stavbe (kadar je zemljišče v lasti etažnih lastnikov),
- z dogovorom in ob morebitnem plačilu zasebnemu lastniku zemljišča,
- z dovoljenjem Mestne občine Celje na podlagi predhodne vloge in ob plačilu odmerjenih stroškov (kadar gre za javno zemljišče).

Posebne zahteve za območje peš cone starega mestnega jedra Celja
Naročnik je za lastne potrebe ter potrebe izvedbe del v svojih stanovanjih pridobil Dovoljenje za vstop v zaprto območje starega mestnega jedra zaradi opravljanja storitve – intervencijski dostopi do lastnih stanovanj« ter daljinski upravljalec, ki odpira ovire na vstopu v staro mestno jedro.
Izvajalec lahko na zahtevo od naročnika prejme daljinec v začasno uporabo za potrebe izvajanja prenove v naročnikovem stanovanju po pogoji iz prej navedenega »Dovoljenja«.

Izvajalec mora ob dostopanju v staro mestno jedro upoštevati:
- vsakokrat veljaven režim vstopanja in uporabe površin v starem mestnem jedru Celja,
- morebitne posebne omejitve glede vstopanja in uporabe površin v starem mestnem jedru Celja v času javnih prireditev na teh površinah.

Dovoljenje za vstop v zaprto območje starega mestnega jedra se nanaša izključno za potrebe dostave. Parkiranje na javnih površinah na območju starega mestnega jedra Celja ni dovoljeno !!

Evidenca in potrebna dokumentacija o izvedenih delih:

Izvajalec mora fotografirati stanje pred, med in po izvedbi svojih del. Pri tem mora upoštevati:
- po dokončanju del mora fotografije predati naročniku v digitalni obliki na nosilcu podatkov,
- na fotografijah mora biti razvidno, na kaj se nanašajo in v katerem prostoru so posnete,
- fotografije morajo biti urejene v mapah po datumih in v zaporedju fotografiranja,
- na fotografijah mora biti posneto najmanj: (i) stanje pred pričetkom del, (ii) stanje po izvedenih rušitvenih delih, (iii) stanje po izvedenih razvodih instalacij pred ometavanjem in estrihi ali zapiranjem suhomontažnih sten in stropov, (iv) kompletna tesno izvedena izolacija pred vlago v kopalnici, (v) stanje po dokončanih delih.

Po dokončanih delih in pred obračunom del mora izvajalec naročniku dostaviti v mapo zložen in urejen en izvod dokumentacije o izvedenih delih (vse v slovenskem jeziku):
- pravilno izpolnjene in potrjene garancijske listine ter seznami pooblaščenih serviserjev,
- navodila za uporabo in vzdrževanje,
- poročila o meritvah, zapisnike o zagonih, tlačnih preizkusih ipd.,
- evidenčne liste o ravnanju z odpadki ali potrdila o brezplačni oddaji odpadkov.

Naročnik dovoljuje, da izvajalec prenove kopalnice namesto predpisanega evidenčnega lista o ravnanju z odpadki za vsako prenovljeno kopalnico posebej dostavi »potrdilo o brezplačni oddaji odpadkov« s strani družne Simbio, d.o.o. pod naslednjimi pogoji:
- stanovanje, v katerem se prenavlja kopalnica se mora nahajati na območju, na katerem družba Simbio, d.o.o. skrbi za odvoz gospodinjskih komunalnih odpadkov,
- da se potrdilo nanaša na stanovanje (in najemnika v njem), v katerem se prenavlja kopalnica.

Pogojem družbe Simbio, d.o.o. za izdajo takšna potrdil mora zadostiti izvajalec sam v dogovoru z najemnikom stanovanja.

Enotne cene morajo vsebovati:

- snemanje potrebnih izmer na mestu izvedbe del in po načrtih,
- zarisovanje, kontrola usklajenosti mer z načrti ter prenos mer iz načrtov na objekt,
- usklajevanje potrebnih detajlov v primeru sistemskih rešitev dobaviteljev,
- izvedba del s pooblaščenimi izvajalci oz. izpolnitev drugih pogojev dobaviteljev, ki so povezani z jamčenjem za njihove proizvode,
- predložitev zahtevanih dokazil na način in v obsegu, določenemu v teh splošnih pogojih,
- dostava vzorcev in/ali fotografij za posamezne proizvode (v obsegu, opredeljenem v teh splošnih pogojih),
- vsa potrebna pomožna, pripravljalna in pospravljalna dela,
- fino čiščenje in priprava podlage pred pričetkom del,
- lastna kontrola kakovosti izvedenih del po fazah,
- ves potreben glavni, pomožni, pritrdilni, tesnilni in vezni material,
- skladiščenje oz. začasno hranjenje materiala na delovišču,
- vse potrebne transporte in prenose materiala do mesta vgrajevanja,

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

- vse posredne stroške (kot so režijski stroški podjetja, davki in dajatve), vkalkulirane rizike (vključno riziko spremembe nabavne cene) in/ali stroške zavarovanj le-teh (vključno zavarovanje odgovornosti in gradbeno zavarovanje) ter dobiček,
- manipulativni, režijski in podobni stroški za dela, ki jih izvajalec ne izvaja sam s svojimi delavci (t.j. za podizvajalce),
- vse potrebno delo in storitve, do končnega izdelka,
- izdelavo vseh potrebnih detajlov in zaključkov, tudi če niso podrobno navedeni in opisani v popisu del, če so nujni in/ali samoumevni za pravilno izvedbo ali funkcioniranje posameznih sistemov in elementov ali če so pogojeni z uporabo sistemske rešitve,
- razne oteževalne okoliščine, razen če je v pravilih obračuna v teh opisih to posebej navedeno,
- vsa potrebna delovna sredstva in/ali mehanizacija za izvedbo del, kot tudi vsa potrebna pomožna sredstva za vgrajevanje oz. montažo in/ali demontažo na objektu kot so delovni, premični in prevozni lahki odri, konzolni in viseči odri, lovilni in podporni odri, lestve, dvigala, črpalke in podobno,
- terminsko usklajevanje z najemniki,
- izvedba v fazah, prilagojena tehnološkim zahtevam, napredovanju ostalih del ter morebitnim faznim pregledom s strani naročnika,
- izvedba del samo v terminih, ki so dopustna v skladu s posameznimi hišnimi redi,
- stroški poskusnega obratovanja (delo, storitve, energija) za izvedbo raznih meritev,
- vsa morebitna potrebna dela, aktivnosti in ukrepe (vključno s potrebnim materialom, dodatki in energenti) za zagotovitev ustreznih pogojev (temperatura, vlaga,...ipd.) za izvedbo vseh vrst del (npr. prisilno razvlaževanje, dodatno ogrevanje v času izvedbe del, dodatki k materialom ali uporaba manj občutljivih materialov ipd.),
- zaščita oz. ustrezni ukrepi za ohranitev vseh izvedenih del in gotovih izdelkov pred poškodbami ali drugim razvrednotenjem do primopredaje del uporabniku/om,
- zamenjava ali plačilo stroškov zamenjave pred primopredajo poškodovanih ali drugače razvrednotenih gotovih izdelkov (v primeru soglasja naročnika pa samo popravilo ali plačilo povzročene škode na gotovih izdelkih),
- zaščita oz. ustrezni ukrepi za obvarovanje delov stanovanja, v katere se ne posega ter skupnih delov stavbe in njene okolice,
- popravilo in/ali plačilo morebitne škode povzročene v stanovanju, na skupnih delih stavbe ter njene okolice ter mimoidočim,
- sprotno in končno čiščenje prostorov in okolice objekta ter ločeno zbiranje in začasno hranjenje odpadkov in embalaže do odvoza na stalno deponijo,
- ravnanje z odpadki in odpadno embalažo na način, določen v teh splošnih pogojih, nakladanje in odvoz odpadkov in odpadne embalaže na stalno deponijo, plačilo vseh prispevkov in dajatev za stalno deponijo odpadnega materiala, vključno s predložitvijo »evidenčnih listov o ravnanju z odpadki«,
- vsi ukrepi za zaščito delavcev na gradbišču in mimoidočih skladno z veljavnimi predpisi s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva pred požari ter varnostnim načrtom,
- vse oteževalne okoliščine, usklajevanja z upravnikom in drugimi etažnimi lastniki, morebitna manjša dela in vse navedeno v teh splošnih pogojih v zvezi z izvedbo del v večstanovanjskih stavbah,
- vse oteževalne okoliščine, morebitna manjša dela oz. pomoč najemnikom pri pripravi delovišča, terminsko usklajevanje z najemnikom ter prilagoditev števila faz - vse ob upoštevanju dejstva, da se dela izvajajo v zasedenem stanovanju,
- vse oteževalne okoliščine, aktivnosti in stroški v zvezi z zagotovitvijo dostopa do stavb za dostavo, parkiranja vozil ter ureditve morebitno potrebnih prostorov za deponiranje ob stavbah, v katerih se izvajajo del, vključno z zadostitvijo posebnim pogojem, ki veljajo na območju peš cone starega mestnega jedra Celja.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

RUŠITVE IN ODSTRANITVE

Ravnanje z odpadki in odpadno embalažo:

Naročilo za prevzem gradbenih odpadkov je sestavni del sklenjenega Okvirnega sporazuma.

Gradbeni odpadki in odpadna embalaža se morajo na delovišču začasno skladiščiti ločeno po posameznih vrstah s klasifikacijskega seznama odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa ravnati tako, da jih je mogoče obdelati.

Če gradbenih odpadkov in odpadne embalaže ni mogoče začasno skladiščiti na delovišču ali na območju objekta, v katerem se izvajajo dela, mora izvajalec gradbene odpadke odlagati neposredno po nastanku v zabojnike, ki jih pred tem namesti na delovišču ali ob objektu in so prirejeni za odvoz gradbenih odpadkov brez prekladanja.

Ni dovoljeno odlaganje gradbenih odpadkov in odpadne embalaže v zabojnike, ki pripadajo stanovalcem za odlaganje komunalnih odpadkov

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- pazljivo odstranjevanje oz. odmontiranje (brez poškodovanja) in primerno začasno deponiranje vseh elementov, za katere je v popisu del ali drugje navedeno, da so za ponovno uporabo,
- po potrebi zavarovanje (podpiranje ipd.) vseh tistih elementov, ki bodo zaradi rušenja in odstranitev postali nestabilni,
- delo v fazah, kjer je to nujno za zagotovitev stabilnosti preostalih delov ali zaradi same tehnologije del,
- vse potrebne ukrepe za preprečitev prašenja (vlaženje med rušenjem, uporaba orodij z direktnim priklopom na sesalnik,…).

Obračun:

- obračunske enote ter način obračuna za odstranitve in rušitve je opisan v samih postavkah in je podoben načinu obračuna vgradnje teh istih elementov.

Predpisi:

Izvajalec mora (*poleg ostalih*) upoštevati veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki, še posebej:

- Uredba o odpadkih,
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih,
- Uredba o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

ZIDARSKA DELA – ZIDANJE, OMETI, POVRŠINSKE OBDELAVE IN VZIDAVE

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- dobavo in izdelavo malt, vključno s prenosi na mesto uporabe ne glede na način in razdaljo,
- predhodno čiščenje in priprava podlag oz. stičnih površin z obstoječimi zidovi,
- dodatke za oteževalne okoliščine, razen kadar je v opisu postavke ali v pravilih obračuna drugače navedeno.

Obračun:

- za obračun izvršenih del smiselno veljajo »normativi za zidarska dela« (OZS, sekcija gradbincev), razen če so izrecno v nasprotju z določili v teh splošnih opisih ali popisih del,
- dodatki za morebitne oteževalne okoliščine izvedbe del se ne obračunavajo posebej.

Predpisi, standardi:

Izvedba del ter vgrajeni material morata ustrezati veljavnim predpisom in standardom, predvsem pa:

- SIST EN 771-1,2,3,4,5,6: specifikacije za zidake,
- SIST EN 998-1,2: specifikacija malt za zidanje (in omete),
- SIST EN 13914-1,2: projektiranje, priprava in uporaba zunanjih in notranjih ometov,
- SIST-TP CEN/TR 15123: načrtovanje, priprava in uporaba notranjih polimernih ometov,
- SIST-TP CEN/TR 15124: načrtovanje, priprava in uporaba notranjih mavčnih ometov,
- SIST-TP CEN/TR 15125: načrtovanje, priprava in uporaba notranjih cementnih in/ali apnenih ometov.

NEPREMIČNINE CELJE

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL
PLAVAJOČI PODI, VEZNI ESTRIHI, IZRAVNALNI SLOJI
LOČILNI SLOJI IN IZOLACIJE POD PLAVAJOČIMI PODI

Posebne zahteve glede izolativnosti pred udarnim zvokom:

- po celotni površini prostora mora biti pod estrihom vgrajen sloj za izboljšanje izolacije pred udarnim zvokom,
- ne glede na namembnost, velikost in lokacijo prostora, mora biti ob obodnih stenah in predorih nameščen ločitven trak (iz materiala, ki duši prenos udarnega zvoka) debeline do 1 cm in to skozi vse sloje podlage.

Hitrosušeči in hitrovezoči estrihi

Naročnik v svojih specifikacijah za mokre postopke praviloma predvideva uporabo hitro sušečih in hitro vezočih proizvodov zato, da se lahko z njihovo uporabo zagotovi čim hitrejše dokončanje prenove.
Uporabljene morajo biti predpripravljene mešanice za izvedbo estrihov:

- s hitrim sušenjem (preostanek vlage po 24 urah manjši od 2,0%),
- s hitrim vezanjem (pohodnost po 3 urah, po 24 urah brez omejitev za uporabo).

S tem je omogočeno nanašanje naslednjih slojev (npr. zaščita pred širjenjem vlage) že po nekaj urah.

Sanacija razpok v obstoječih estrihih ter stik med starim in novim estrihom

Vse nekontrolirane razpoke v obstoječih estrihih morajo biti sanirane. Vsi stiki med obstoječim in novim estrihom morajo biti ojačani.

Izbira materiala:

- zalivna masa: dvokomponentne akrilatne ali epoksidne mase, namenjene zalivanju reg in razpok,
- dodatki zalivni masi: kremenčev pesek zrnavosti 0,8 do 1,2 mm – po potrebi kot polnilo in kot posip za sprijemnost,
- ojačitve: različne vrste spon za sanacijo razpok iz nerjavečega jekla; dopustne različne oblike, dolžine 70 do 100 mm.

Postopek izvedbe: glej podrobna navodila "šivanje estriha« v teh »Splošnih pogojih izvedbe naročil«.

Izravnave podlag pred polaganjem talnih ploščic

Kadar se izkaže, da je izravnava podlage potrebna, ni dovoljeno izravnavanje površin z lepili za keramiko in na licu mesta izdelanimi cementnimi maltami.
Izvajalec mora izbrati in dobaviti tovarniško izdelano izravnalno maso glede na:

- lokacijo vgradnje (vrsta prostora),
- vrsto podlage,
- debelino izravnalnega sloja
- vrsto zaključne talne obloge (keramika).

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- izdelava vseh vrst dilatacij,
- izvedba v naklonu proti talnim odtokom,
- opaženje robov estrihov in izravnalnih slojev ali pa višinskih razlik med njimi,
- morebitno potrebno dodatno ojačitev estrihov za preprečitev nastanka razpok,
- polaganje s preklopi in vertikalni zaključki pri ločilnih in izolacijskih slojih,
- rezanje izolacijskih plošč ali rol po geometriji prostora, izrezi ali dolbenje zaradi instalacij, lokalno brušenje površine zaradi prilagajanja podlagi ipd.,
- vse stroške sanacije nekontroliranih razpok v estrihih,
- razne oteževalne okoliščine (npr. razčlenjenost, prostori pod 5 m^2, ipd.)

Obračun:

- po neto tlorisni površini tlaka (vse odprtine, preboji ipd. se odbijajo),
- dodatki za razne oteževalne okoliščine (razčlenjenost, prostori pod 5 m^2, ipd) se upoštevajo v enotnih cenah in se ne obračunajo v količinah, razen če je v opisu postavke drugače navedeno.

Predpisi, standardi:

Izvedba del ter vgrajeni material morata ustrezati veljavnim predpisom in standardom, predvsem pa:

- Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah,
- SIST EN 13813: materiali za estrihe – lastnosti in zahteve,
- SIST EN 14889-1,2: vlakna za beton.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

ZAŠČITA PRED ŠIRJENJEM VLAGE

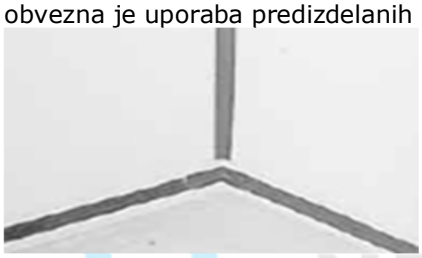
Namen in opis izvedbe zaščite pred širjenjem vlage:

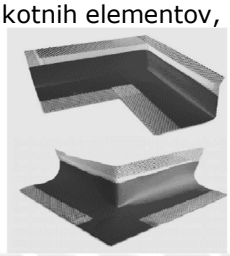
Zaščita pred širjenjem vlage v kopalnicah se izvede kot nanos neposredno pod oblogo iz ploščic.
Namen:

- po celotni površini tlaka kopalnice mora biti izdelan kot vodonepropustna skleda z edinim možnim odtekanjem vode v talni odtok,
- stene v območju kopalne oz. pršne kadi morajo biti do višine najmanj 2,0 m vodonepropustne.

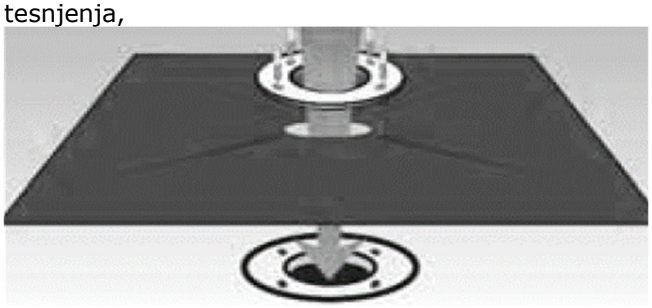
Zaščita pred širjenjem vlage mora obsegati:

- tesnjenje pod kopalno ali pršno kadjo: izvedeno mora biti neprekinjeno v sklopu tesnjenja tlaka,
- tesnjenje na spoju sten s tlaki: izvedba s sistemskimi vodotesnimi elastičnimi alkalno odpornimi gumiranimi trakovi po celotnem obodu prostora – obvezna je uporaba predizdelanih kotnih elementov,





- tesnjenje na spoju tlaka kopalnice z obstoječimi tlaki (v območju vrat v kopalnico): (i) vrata s kovinsko pripiro: priključek tesnjenja tlaka se izvede s sistemskimi vodotesnimi elastičnimi alkalno odpornimi gumiranimi trakovi; (ii) ostali primeri: priključek se zatesni s kompatibilnim trajnoelastičnim kitom,
- tesnjenje na prebojih tlaka – talni odtok: obvezna je uporaba talnih odtokov s tesnilno prirobnico, v katero je vgrajena manšeta najmanj 30 × 30 cm in materiala, kompatibilnega z izbranim sistemom tesnjenja,



- tesnjenje na prebojih tlaka – odtok s sifonom iz kopalne ali pršne kadi ter talni odtok straniščne školjke: priključek tesnjenja tlaka se minimalno zaokroži navzgor ter zatesni s kompatibilnim trajnoelastičnim kitom,
- tesnjenje v vogalnem spoju dveh sten (v območju kopalne oz. pršne kadi): izvedba s sistemskimi vodotesnimi elastičnimi alkalno odpornimi gumiranimi trakovi po celotni višini stenske zaščite pred vlago,
- tesnjenje na prebojih sten – sanitarna armatura za kopalno ali pršno kad: priključek se zatesni s kompatibilnim trajnoelastičnim kitom na predhodno brezhibno zidarsko obdelano površino okrog priključkov za armature.

Izbira sistema tesnjenja za zaščito pred vlago:

- kompatibilen mora biti z vsemi vrstami podlage (tlak in stene ob kadeh),
- dopustna je samo uporaba sistema enega proizvajalca (premaz, vogalni trakovi, manšete),
- omogočena mora biti izvedba obloge (neposredno lepljena na sloj tesnjenja) iz keramičnih ali podobnih ploščic v čim krajšem času,
- sistem mora omogočati premoščanje statičnih razpok do 0,5 mm in dinamičnih razpok do 0,2 mm, po potrebi z uporabo ojačitvenih slojev.

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- dodatke za oteževalne okoliščine, razen kadar je v opisu postavke drugače navedeno.

Obračun:

- odprtine in preboji do vključno 0,50 m^2 se ne odbijajo (»polno za prazno«), večji se odbijejo v celoti,
- dodatki za morebitne oteževalne okoliščine izvedbe del se ne obračunavajo posebej.

Predpisi, standardi:

Izvedba del ter vgrajeni material morata ustrezati veljavnim predpisom in standardom, predvsem pa:

- Pravilnik o zaščiti stavb pred vlago,
- SIST DIN 18195-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10: tesnjenje objektov,
- SIST EN 14891: tekoče vgrajevani za vodo nepropustni izdelki za uporabo pod keramičnimi ploščicami.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

KERAMIČARSKA DELA

Zahteve naročnika glede zdrsnosti ploščic

Vse talne ploščice v kopalnicah morajo biti izdelane za name uporabe na talnih površinah.
Zahteve glede zdrsnosti za različne prostore v stanovanju (klasifikacija po DIN 51130):

- v kopalnicah: najmanj R9,
- v predsobah in notranjih hodnikih: najmanj R9.

Zahteve naročnika glede drugih lastnosti ploščic:

Dobavljene in vgrajene so lahko samo talne in stenske ploščice 1. kakovostnega razreda, kot ga določa SIST EN 14411.
Odpornost talnih ploščic proti obrabi (klasifikacija po SIST EN 14411):

- v kopalnicah: razred 1 ,

predsobe, notranji hodniki: razred 3.

Posebne zahteve glede toleranc in kvalitete:

- glede ravnosti se upoštevajo določila v splošnem delu teh opisov, ki se nanašajo na vse vrste del,
- v vsem ostalem se upoštevajo določila in zahteve SIST-TP CEN/TR 13548.

Druge posebne zahteve naročnika:

- naročnik ne dovoli oblaganja sten s keramičnimi ploščicami do stropa – obloga s ploščicami se mora končati vsaj 2 cm nižje od ravnine stropa,
- vogalni stiki med dvema vertikalnima obloženima površinama in stiki med tlakom in stensko oblogo morajo biti zapolnjeni s trajnoelastično tesnilno maso v barvi fugirne mase,
- preboji za instalacije na oblogah iz ploščic morajo biti izvedeni tako, da jih v celoti prekrijejo rozete, okvirji, pokrovi ipd.,
- v primerih dobave in vgradnje pršne kadi z akrilno oblogo mora biti keramična obloga izvedena tudi po površinah (stene, tlak), ki jih ta kad prekriva,
- vse istovrstne ploščice, položene v enem prostoru, morajo biti iz iste proizvodne šarže - barvna odstopanja med ploščicami v istem prostoru niso dovoljena.

Posebna opozorila (pogoste napake pri izvedbi):

- dilatacije in delovni stiki v podlagi (tla ali stene): točno na istem mestu mora biti v oblogi iz keramični ploščic izvedena rega in zatesnjena s trajnoelastičnim kitom v barvi fugirne mase,
- oblaganje na mavčnokartonske obložne stenske plošče in na lesne (OSB ipd.) plošče: uporabi se lahko samo namenska vezna sredstva glede na dejanski tip podlage,
- izrezi v ploščicah (za kotne ventile, odtočne cevi, radiatorske cevi ipd.): po vgradnji tipske prekrivne rozete izrezi ali druge poškodbe ploščic ne smejo biti vidne – v primerih brez prekrivnih rozet morajo biti izrezi pravilnih geometrijskih oblik ter estetsko obdelani..

Upoštevanje želja najemnikov stanovanj:

Praviloma bo naročnik že pred predajo polagalnih načrtov izvajalcu z najemniki uskladil svoja in najemnikova pričakovanja.

Naročnik ob upoštevanju v nadaljevanju naštetih pogojev dopušča, da se najemnik in izvajalec neposredno dogovorita za razne manjše dodatke predvidenim oblogam (npr. bordure ali posamezne okrasne ploščice ali spremembo barve fug):

- da izvajalec k takšni spremembi pristopi prostovoljno (naročnikova zahteva za takšno upoštevanje ne obstaja) in da bo sam za svoj riziko reševal razmerje z najemnikom ob tem, da ne bo kršil pravil naročnika in/ali zaradi tega podaljševal rokov izvedbe,
- da se izvajalec in najemnik sama med seboj dogovorita o ceni, pogojih in načinu plačila,
- da dodatki ali spremembe niso intenzivnih barvnih odtenkov,
- da so spremenjene ploščice, bordure ali dodatki iz asortimenta istega proizvajalca, kot je sicer določen za obloge v posamezni kopalnici,
- da spremenjene ploščice, bordure ali dodatki ustrezajo nameravani rabi (npr. ni dopustno oblaganje tal s stenskimi ploščicami),
- da je naročnik predhodno pisno seznanjen z dogovorom med najemnikom in izvajalcem in ga pisno potrdi.

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,,
- tesnjenje stikov med vertikalnimi in horizontalnimi površinami, dilatacij, vogalov ter stikov ploščice z ostalimi elementi s trajnoelastičnim visoko kvalitetnim kitom,
- razne PVC vogalne in zaključne letve po izboru naročnika ali najemnika,
- vse potrebne obdelave ploščic kot je rezanje ploščic na potrebno dimenzijo, obdelave ob prebojih in podobno,
- razne oteževalne okoliščine in dodatki se upoštevajo v enotnih cenah in se ne obračunajo v količinah, razen če je v opisu postavke drugače navedeno,
- polaganje po polagalnih načrtih, kjer so izdelani.

Obračun:

- po pravilih Obrtne zbornice Slovenije – sekcija gradbincev – odbor keramičarjev in pečarjev (Keramičarska dela – standardizirani opisi in normativi),

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

- razne oteževalne okoliščine in dodatki se upoštevajo v enotnih cenah in se ne obračunajo v količinah, razen če je v opisu postavke drugače navedeno.

Predpisi, standardi:

Izvedba del ter vgrajeni material morata ustrezati veljavnim predpisom in standardom, predvsem pa:

- SIST-TP CEN/TR 13548: splošna pravila za oblikovanje in vgradnjo keramičnih ploščic,
- SIST EN 14411: keramične ploščice,
- SIST EN 12004: lepila in malte za ploščice.

NEPREMIČNINE CELJE

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

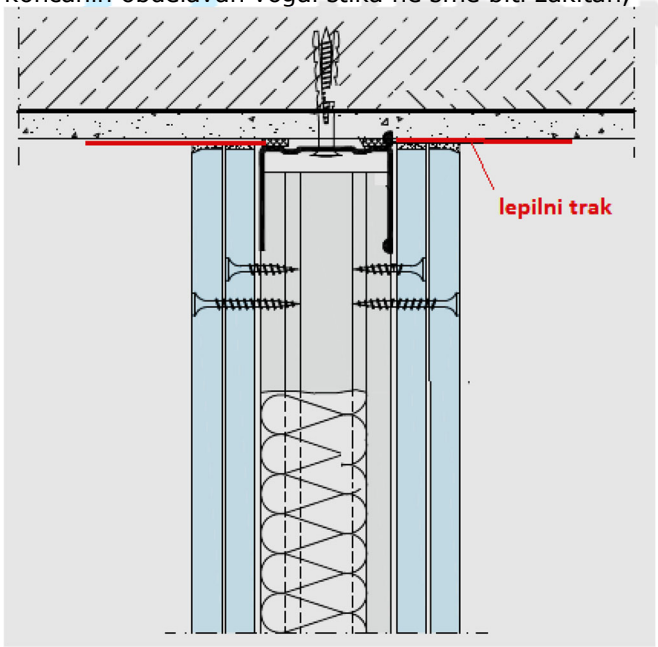
SUHOMONTAŽNA DELA (PREGRADNE STENE, SPUŠČENI STROPOVI, OBLOGE STEN IN STROPOV)

Posebne zahteve naročnika:

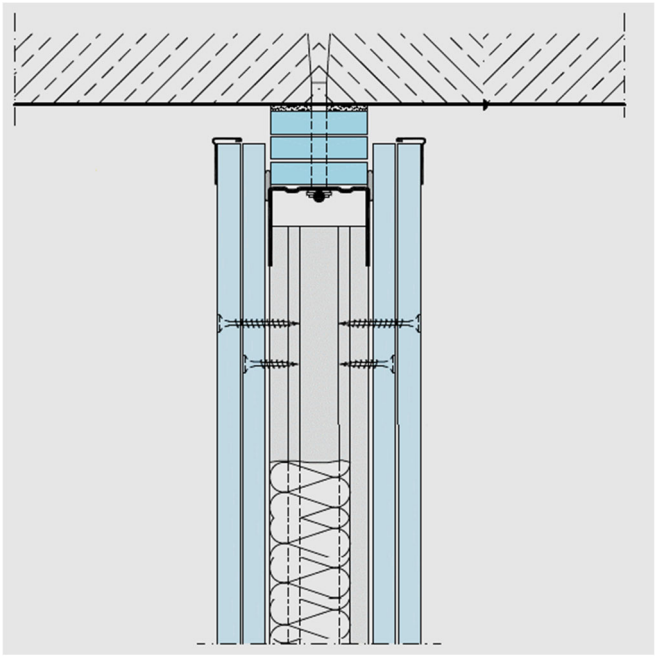
- izvajalec mora pri izvedbi katerihkoli suhomontažnih del le-ta izvajati po priporočilih, navodilih in v skladu s sistemskimi rešitvami enega proizvajalca, ob tem pa lahko dobavi in vgradi izključno komponente sistema tega istega proizvajalca,
- uporabi lahko izključno samo plošče tipa DFH2IR (oznaka po SIST EN 520),
- za fiksiranje vseh elementov instalacij in sanitarne opreme morajo biti uporabljene sistemske »sanitarne« ali druge namenu ustrezne podkonstrukcije,
- kadar se sočasno izvajajo pregradne stene in spuščeni stropovi, morajo pregradne stene potekati zgoraj do masivne medetažne konstrukcije, spuščeni stropovi pa med pregradnimi stenami,
- kjer ni izrecno drugače navedeno, se za toplotnoizolacijske sloje uporablja izključno kamena volna.

Posebna opozorila (pogoste napake pri izvedbi):

- stiki suhomontažnih z masivnimi konstrukcijami morajo biti izvedeni z uporabo ločilnih trakov, po končanih obdelavah vogal stika ne sme biti zakitan,



- lokalna sanacija špalet fasadnih odprtin z lepljenjem mavčnokartonskih plošč ni dovoljena,
- pri razponih masivnih AB medetažnih konstrukcij > 5,0 m ter pri vseh lesenih medetažnih konstrukcijah je obvezna izvedba drsnih stikov suhomontažnih pregradnih sten z medetažno konstrukcijo,



- izrezi v stenah v območju kopalnih in pršnih kadi (za sanitarne armature, kotne ventile ipd) morajo biti čim manjši in se prilegati vgrajenim elementom tako, da je možna vodotesna izvedba stene.

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- »bandažiranje« do stopnje Q2,
- izdelava vseh potrebnih zaključkov, spojev in prehodov, še posebej na stikih z ostalimi konstrukcijskimi elementi, po specifikacijah oz. sistemskih rešitvah dobavitelja sistema,
- izdelava vseh izrezov ter morebitnih ojačitev in prilagoditev v podkonstrukciji ipd. tako, da bo stena, obloga ali strop z vsemi vgrajenimi ali pritrjenimi elementi služil svojemu namenu,
- razne oteževalne okoliščine in dodatki (se ne obračunajo v količinah), razen če je v opisu postavke drugače navedeno.
- dodatke za oteževalne okoliščine, razen kadar je v opisu postavke ali v pravilih obračuna drugače navedeno.

Obračun:

- po določilih Obrtne zbornice Slovenije – sekcija gradbincev – odbor izvajalcev suhomontažnih del (Suhomontažna gradnja - standardizirani opisi in normativi),
- razne oteževalne okoliščine in dodatki se upoštevajo v enotnih cenah in se ne obračunajo v količinah, razen če je v opisu postavke drugače navedeno.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

Predpisi, standardi:

Izvedba del ter vgrajeni material morata ustrezati veljavnim predpisom in standardom, predvsem pa:

- SIST EN 520: mavčne plošče,
- SIST EN 13963: tesnilni material za mavčne plošče,
- SIST EN 14195: elementi s kovinskimi okvirji za mavčne plošče,
- SIST EN 14209: predoblikovane mavčne plošče,
- SIST EN 14353: pomožni in dodatni profili za mavčne plošče,
- SIST EN 14496: lepila na osnovi mavca za toplotno/zvočno izolacijo kompozitnih panelov in mavčne plošče,
- SIST EN 14566: mehanska pritrdilna sredstva za sisteme iz mavčnih plošč,
- SIST EN 13163: toplotne izolacije iz mineralne volne,
- SIST EN 13964: viseči stropi.

NEPREMIČNINE CELJE

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

STAVBNO POHIŠTVO (NOTRANJA LESENA VRATA)

Posebne zahteve glede lesenih notranjih vrat:

- dimenzije vratnega krila: tolerančni razred 2 po SIST EN 1529,
- ravnost vratnega krila: lokalna ravnost: tolerančni razred 2 po SIST EN 1530; splošna ravnost: tolerančni razred 3 po SIST EN 1530,
- mehanska odpornost vrat: razred 2-3 (srednja in zahtevnejša raba) po SIST EN 1192,
- odpornost pri klimatskih obremenitvah: razred 2 v klimatski kategoriji A,
- podboj in vratno krilo kopalniških vrat morata biti spodaj zaščitena proti prodiranju vlage.

Varnostna stekla za zasteklitve nadsvetlob in polnil vratnih kril::

- namen vgradnje je doseganje pasivne zaščite pred poškodbami, ki lahko nastanejo pri lomu stekla,
- če ni drugače navedeno v opisih del, mora biti vgrajeno varnostno kaljeno steklo debeline 6 mm,
- v primerih, ko prej navedeno steklo ne zadošča svojemu namenu, mora izvajalec na to opozoriti naročnika in predlagati ustrezno varnostno steklo.

Nasadila

Naročnik zahteva vgradnjo 2D ali 3D nasadil in izrecno ne dovoljuje uporabe sklepnih spon in raznih kombinacij sklepnih spon z nasadili.









Odbojniki za vrata v kopalnici:

Preprečeno mora biti udarjanje vratnega krila ali kljuke v stene, v katerekoli vgrajene elemente (npr. radiator, cevi, straniščna školjka ipd.) ter v opremo (npr. najemnikovo pohištvo, pralni stroj ipd.).

Zahteve in omejitve:

- naročnik ne dovoli vrtanja v tla za namestitev talnih odbojnikov (ker se s tem prevrta zaščita pred širjenjem vlage),
- kjer je to mogoče, mora izvajalec vgraditi stenski vratni odbojnik, ki naj bo privijačen v podlago,
- samo izjemoma (ko ni drugih možnosti) je dopustna vgradnja samolepilnih odbojnikov.

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- delo in material za morebitna odstopanja dejanske površine vratnega krila do ± 5% od predvidene.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

SLIKOPLESKARSKA DELA

Posebne zahteve naročnika:

- vse površine, na katerih so vidne posledice zamakanj, morajo biti predhodno sanirane,
- vse površine, na katerih so alge in plesni, morajo biti predhodno sanirane,
- z uporabo primernih metod dela in materiala mora biti zagotovljena sprijemnost vseh novih nanosov s podlago,
- slikanje stenskih in stropnih površin se lahko izvaja samo na predhodno slikarsko izravnane podlage,
- slikanje vseh stenskih površin v kopalnicah mora biti izvedeno s pralno barvo (barva z odpornostjo na mokro drgnjenje razreda 2 po SIST EN 13300),
- naročnik ne dovoljuje uporabe lateksa,
- pred pleskanjem kovinskih izdelkov (podboji vrat, cevi radiatorskega ogrevanja ipd.) morajo biti površine očiščene rje (stopnja priprave podlage najmanj Sa2 po SIST EN ISO 8501) in nečistoč,
- vsi kovinski izdelki morajo biti prepleskani (npr. ni dopustno, da bakrene cevi ostanejo nepobarvane).

Sanacija posledic zamakanja:

- sanirajo se lahko samo suhe površine – vzrok zamakanja mora biti predhodno odpravljen,
- odstranjeni morajo biti vsi sloji barve in slikarskih izravnav,
- v primerih madežev v podlagi (npr. rja, saje ali drugi podobni temni madeži) jih je obvezno pred ponovnimi slikarskimi nanosi nevtralizirati oz. izolirati tako, da ne bodo več vidni in se ne bodo pojavili naknadno.

Sanacija površin, kontaminiranih s plesnimi in algami:

- odstranjeni morajo biti vsi okuženi sloji -obvezno odstraniti najmanj obstoječo barvo in slikarsko izravnavo,
- pred nadaljnjimi postopki je na kontaminirane površine nanesti biocidne pripravke, ki uničujejo plesni in alge,
- nove slikarske izravnave in barve na teh mestih se lahko izvedejo šele po osušitvi biocidnih pripravkov.

Upoštevanje želja najemnikov stanovanj:

Naročnikov izbor barv je:

- stene in stropovi: bela,
- cevi radiatorskega ogrevanja: RAL 9010,
- vratni podboji: kot obstoječe barve.

Naročnik dopušča, da se stene in/ali strop na izrecno željo najemnika prebarvajo v pastelnih odtenkih:

- barva je lahko samo takšna, da jo je ob ponovnem slikanju možno prekriti z 2× nanosom bele barve,
- plačnik takšnega barvanja je naročnik.

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- osnovni in vezni premazi po zahtevah dobaviteljev izravnalnih nanosov in barv,
- vse potrebne zaščite okrog ostalih že vgrajenih elementov (preboji, stavbno pohištvo,...) v vseh fazah,
- vse potrebne obdelave ob stikih različnih materialov podlage (dilatacije, poglobljene fuge ipd.), na zaključkih in priključkih k že vgrajenim elementom (preboji, stavbno pohištvo,..), tudi kitanje z akrilnim kitom,
- popravila slikanja po dokončani finalizaciji (npr. vgradnja vrat, montaža stikal in vtičnic).

Obračun:

- po pravilih Obrtne zbornice Slovenije – sekcije slikopleskarjev in črkoslikarjev (Slikopleskarska dela – normativi porabe časa in materiala ter pravila merjenja za obračun slikopleskarskih del – poglavje Slikarska dela),
- razne oteževalne okoliščine, dodatki in »spremembe vrednosti« (tč. 5.1.4., 5.1.5., 5.3.2., 6.2., 7.2. in 8.3. zgoraj navedenih pravil) se upoštevajo v enotnih cenah in se ne obračunajo v količinah, razen če je v opisu postavke drugače navedeno.

Predpisi, standardi:

Izvedba del ter vgrajeni material morata ustrezati veljavnim predpisom in tehničnim specifikacijam, predvsem pa:

- SIST EN 13300: barve in laki – premazna sredstva in premazni sistemi na vodni osnovi za notranje zidove in stropove.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

STROJNE INSTALACIJE

Osnovno:

Ne glede na to, da je predmet naročila samo prenova kopalnic, naročnik zahteva, da izvajalec za vsako od stanovanj, v katerih se prenavlja kopalnica:

- najprej preveri stanje obstoječih strojnih instalacij izven kopalnice, kot so interna vodovodna in odtočna napeljava, radiatorsko ogrevanje, plinski grelnik, prezračevalni elementi in naprave (v nadaljnjem tekstu »predhodni pregled«),
- da izvajalec brez odlašanja pisno obvesti naročnika o svojih ugotovitvah.

Naročnik bo v primerih, kjer bodo napeljavah, strojni opremi in napravah ugotovljene nepravilnosti, pomanjkljivosti, iztrošenost, dotrajanost ipd., izvajalcu naročil odpravo nepravilnosti in pomanjkljivosti ter zamenjavo iztrošenih in dotrajanih elementov.

Cilj naročnika je, da se sočasno s prenovo kopalnice opravijo tudi popravila in/ali potrebna vzdrževalna dela na strojnih instalacijah v celotnem stanovanju.

Naročnik bo v teh primerih izvedbo del naročil po prejemu izvajalčeve pravilne ponudbe, izvajalec pa bo naročena dela izvedel sočasno s prenovo kopalnice.

Posebne zahteve naročnika:

- pri prenovi kopalnic mora praviloma biti zamenjana celotna vodovodna in odtočna instalacija – morebitne izjeme so dovoljene samo na osnovi predhodnega pisnega strinjanja naročnika,
- kadar so kuhinjske vodovodne in odtočne cevi vezane na kopalniško napeljavo, je obvezno v sklopu prenove kopalnice zamenjati tudi te napeljave,
- **v nobenem primeru ni dopustno, da kjerkoli v stanovanju po prenovi kopalnice ostanejo slepi oz. mrtvi odcepi cevi**,
- v primerih, ko se menjajo tudi vodovodne napeljave v kuhinji, mora biti nova napeljava za pomivalno kuhinjsko korito izvedena za podpultni priključek stoječe kuhinjske armature, kotni ventil za hladno vode pa mora biti kombiniran z izpustno pipo za pomivalni stroj,
- nova vodovodna napeljava mora imeti na dovodu cevni ventil, ki omogoča zapiranje vode za celotno stanovanje,
- v večstanovanjskih stavbah, kjer še ni urejeno individualno merjenje porabe (tople in/ali hladne) vode, mora izvajalec izvesti predpripravo, ki omogoča naknadno vgradnjo merilnih garnitur brez posegov v instalacije in brez gradbenih del,
- v stanovanjih z lokalno pripravo tople vode mora biti nova instalacija izvedena tako, da je omogočena oskrba s toplo vodo z enega mesta,
- izpustni ventili in sifoni za umivalnike ne smejo biti PVC izvedbe,
- za talne odtoke je obvezna je uporaba takšnih s tesnilno prirobnico, v katero je vgrajena manšeta najmanj 30 × 30 cm in materiala, kompatibilnega z izbranim sistemom tesnjenja pred širjenjem vlage,
- vse obzidane kopalne kadi morajo imeti revizijsko odprtino za dostop do sifona (svetle mere najmanj 20 × 20 cm, s kovinskim pokrovom nerjaveče izvedbe), ki mora biti izvedena v neposredni bližini sifona,
- lokacija stenske armature za kopalno kad je praviloma na krajši stranici na odtokom, izjemoma pa na daljši stranici na 1/3 dolžine (bližje odtoku),
- možna je dobava in vgradnja samo takšnih pršnih kadi, za katere proizvajalec deklarira kompatibilnost s tuš kabino, ki ustreza zahtevam iz popisa del,
- v primerih dobave in vgradnje pršne kadi z akrilno oblogo mora biti keramična obloga izvedena tudi po površinah, ki jih ta kad prekriva.

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- vrtanje prebojev v vseh vrstah sten in medetažnih konstrukcij za vodovodne in odtočne napeljave,
- dodatke za oteževalne okoliščine, razen kadar je v opisu postavke drugače navedeno

Predpisi:

Izvajalec mora (*poleg ostalih*) upoštevati veljavne predpise s področja ravnanja z odpadki, še posebej:

- Uredba o odpadkih,
- Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih,
- Uredba o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

POSEBNA DOLOČILA PO POSAMEZNIH VRSTAH DEL

ELEKTROINSTALACIJE

Dosledno morajo biti upoštevana vsa določila iz tehnične smernice »TSG-N-002 Nizkonapetostne električne inštalacije« (poglavje 10.3.1. se nanaša posebej na kopalnice).
V primeru pomanjkljive ali napačne specifikacije naročnika ga mora izvajalec na to brez odlašanja pisno opozoriti in mu predlagati pravilno rešitev.

Osnovno:

Ne glede na to, da je predmet naročila samo prenova kopalnic, naročnik zahteva, da izvajalec za vsako od stanovanj, v katerih se prenavlja kopalnica:
- najprej (pred pričetkom vseh ostalih del) preveri ustreznost obstoječih jakotočnih električnih instalacij, ki mora vključevati vse potrebne preglede, preskuse in kontrolne meritve za celotno stanovanje,
- da izvajalec brez odlašanja pisno obvesti naročnika o svojih ugotovitvah,
- da izvajalec naročniku skupaj z obvestilom o ugotovitvah dostavi tudi seznam potrebnih del in ponudbo za njihovo izvedbo, kadar so le-ta potrebna za to, da bo električna instalacija v stanovanju izvedena skladno z veljavnimi predpisi in da bo njihovo obratovanje varno.

Naročnik bo v primerih, kjer so za vzpostavitev predpisanih zahtev potrebni posegi ali izvedba del tudi izven kopalnice, le-ta naročil po prejemu izvajalčeve pravilne ponudbe, izvajalec pa bo naročena dela izvedel sočasno s prenovo kopalnice.

Po dokončanju prenove kopalnice morajo biti električne instalacije v celem stanovanju izvedene skladno z veljavnimi predpisi, njihovo obratovanje pa varno.

Svetila

Po prenovah kopalnic morajo biti vgrajene naslednje svetilke (vključno s sijalkami):
- stropna svetilka (plafonjera) v izvedbi IP44 na vseh stropnih izvodih (praviloma 1×),
- stenska svetilka nad ogledalom v izvedbi IP44.

Poleg zahtev v zvezi z Zelenim javnim naročanjem morajo sijalke zadoščati še naslednjim zahtevam:
- svetlobna moč posamezne sijalke mora biti večja od 700 lm,
- barvna temperatura ne sme presegati 4000 K.

Zapisnik o pregledu električnih instalacij (po dokončanju prenove kopalnice):

- nanašati se mora na celotno stanovanje,
- vsebina in podatki morajo biti takšni, kot so zahtevani v veljavnih predpisih in tehničnih smernicah,
- oblikovanje zapisnika, označbe, zapis naslovnih podatkov ipd. bo izvajalec prilagodil zahtevam naročnika in le-te uporabljal izključno za zapisnike za naročnika.

Označevanje

V razdelilnikih morajo bit zaščitne stikalne naprave oz. vsi elementi jasno označeni po namenu in tokokrogu, ki mu pripadajo (TSG-N-002; poglavje 3.6.). Imena tokokrogov morajo biti izpisana z besedami tako, da bodo zlahka prepoznavna vsakokratnemu uporabniku stanovanja.

Pomanjkljivosti, napake, nepravilnosti ipd. na električnih instalacijah zaradi ravnanja najemnikov:

Na predhodnem pregledu lahko izvajalec ugotovi pomanjkljivosti, napake in nepravilnosti, ki jih je s svojim ravnanjem ali nestrokovnimi posegi zakrivil najemnik.

V teh primerih mora izvajalec:
- brez odlašanja (med ali takoj po predhodnem pregledu) seznaniti najemnika s svojimi ugotovitvami – seznanitev mora biti opravljena pisno na predhodno določenem obrazcu,
- kopijo dokazila o pisni seznanitvi najemnika mora izvajalec skupaj z obvestilom o ugotovitvah s predhodnega pregleda dostaviti naročniku.

Naročilo in plačilo za odpravo takšnih pomanjkljivosti bo izvajalec prejel od naročnika, naročnik pa bo povračilo teh stroškov terjal od najemnika.

Enotne cene morajo vsebovati:

- vse iz splošnih določil za vse vrste del,
- vrtanje prebojev v vseh vrstah sten in medetažnih konstrukcij za napeljave električnih instalacij,
- dodatke za oteževalne okoliščine, razen kadar je v opisu postavke drugače navedeno.

Predpisi, standardi:

Izvedba del ter vgrajeni material morata ustrezati veljavnim predpisom in standardom, predvsem pa:
- Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah,
- tehnična smernica TSG-N-002: nizkonapetostne električne inštalacije.

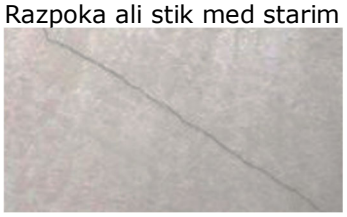
(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

DETAJLI IN PODROBNA NAVODILA

ŠIVANJE ESTRIHA

Uporaba: za saniranje razpok v cementnih estrihih ter ojačanje stikov med novim in obstoječim estrihom.

Razpoka ali stik med starim in novim estrihom.



⇩

Razpoko oz. stik se razširi in očisti.



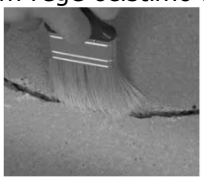
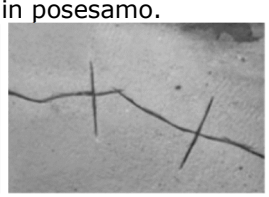
⇩

V razmaku ca. 20 cm se v estrih zareže utore s kotno brusilko (širine 1-2 cm, dolžine 10 – 15 cm, globine do 2/3 debeline estriha) - pozor: napeljave v estrihu!



⇩

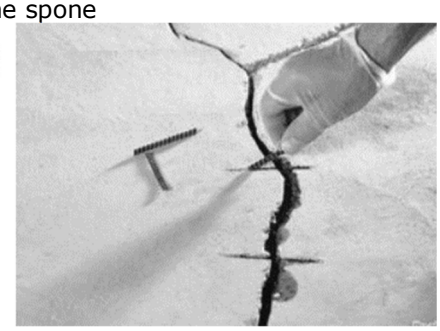
Pred zalivanjem rege očistimo in posesamo.

⇩

V očiščene rege vlijemo zalivno maso in vanjo vstavimo jeklene spone

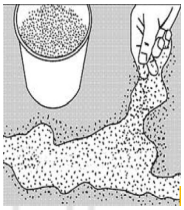




⇩

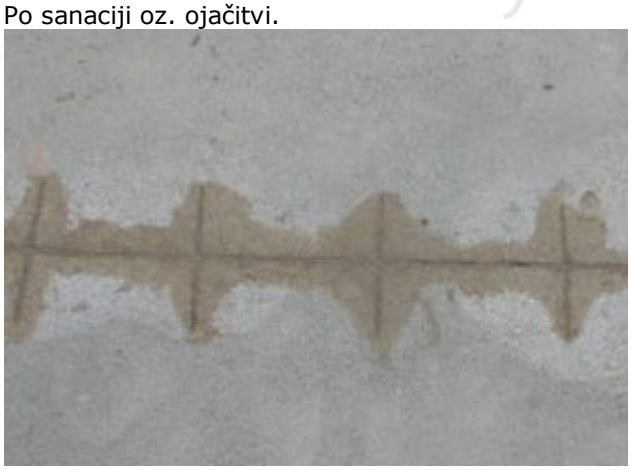
Vse rege prelijemo z zalivno maso, izravnamo površino in še svežo površino posujemo s kremenčevim peskom.





⇩

Po sanaciji oz. ojačitvi.



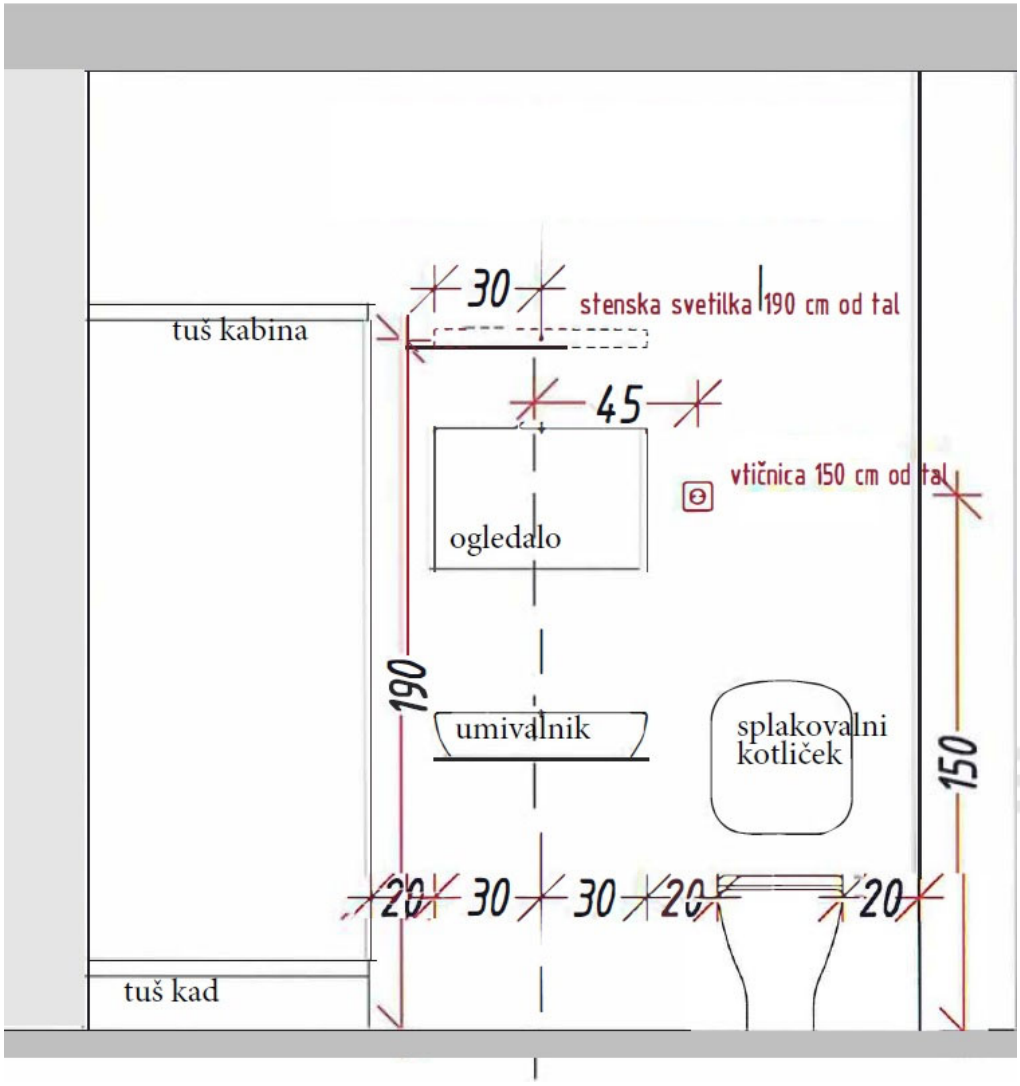
NEPREMIČNINE CELJE

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)

DETAJLI IN PODROBNA NAVODILA

MERE IN ODMIKI V PRENOVLJENIH KOPALNICAH

Pogled stene



Minimalni odmiki opreme:
- tuš kabina od umivalnika: 20 cm,
- umivalnik od straniščne školjke: 20 cm,
- straniščna školjka od stene: 20 cm.

Zahteve glede mer za električne instalacije:
- stenska svetilka nad ogledalom: na višini 190 cm od tal, vgrajena v osi umivalnika,
- vtičnica ob ogledalu: 150 cm od tal in 45 cm od osi umivalnika.

(© Nepremičnine Celje d.o.o., 2025)