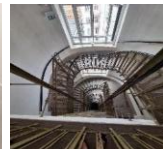

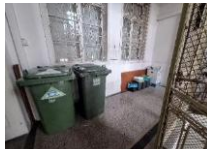






STAVBA		ŽUPANČIČEVA 3, Ljubljana		<div>prikaz</div> <div></div>		predmet pregleda		GRADBENO OBRTNIŠKA DELA					
OZNAKA:		1737 480										preglednik	
NASLOV		ŽUPANČIČEVA ULICA 3, Ljubljana										GEOPLAN d.o.o., Kamnik	
BRUTO POVRŠINA [m2]		7 515,0										POOBlašČeni STROKOVNJAK	
NETO POVRŠINA [m2]		6 232,3										HelenaKovač udia	
UPRAVLJALEC		MJU		prikaz						12.6.2025			
										datum ogleda			
										datum izdelave poročila			
30.6.2025													
UPORABNIK		Inšpektorat RS / različni		OPREDELITEV / OPIS OBSTOJEČEGA STANJA		VREDNOTENJE STANJA GLEDE NA DOTRAJANOST		OPIS DEL IN SREDSTEV ZA POPRAVILO		STROŠKOVNA OCENA SANACIJE (brez DDV)			
		SPLOŠNO		Stavba je zgodovinsko zaščiten palača. Gre se za petnadstropen vogalni poslovni objekt s sejnimi dvoranami, ki ima izkoriščeno tudi podstrešje (na dveh mestih celo v dveh etažah). Stavba je bila zgrajena med leti 1924 - 1935 kot reprezentančni poslovno - upravni objekt Trboveljske premogokopne družbe, po načrtih Vilijema Trea.						Ocene investicije so okvirne, za natančnejšo oceno je potrebno pridobiti oceno na podlagi popisanih del			
ZUNANJI DEL STAVBE		STREHA / OSTREŠJE		Streha je bila po navedbah uporabnikov in upravljalcev na ogledih temeljito prenovljena in toplotno izolirana v zadnih 10 letih. Kljub temu, so na nekaterih mestih (bivša strojnica dvigala na JZ delu stavbe) opazna mesta (morda preteklega) navlaževanja. Na stopnišču na severnem delu stavbe so v višjih nadstropjih opazni madeži vlage in odpadanje ometa, za kar je lahko razlog tudi puščanje strehe ali slab stik med eno izmed strešnih površin in zidov.		**		Prednostno najti morebiten vzrok puščanja / zamakanja na severnem delu in ga odpraviti, ter tako preprečiti nadaljne poškodbe. Preveriti stanje (npr. po deževju) v bivši strojnici dvigala na JZ delu stavbe in v primeru znakov puščanja ukrepati: odpraviti vzoake puščanja z namenom preprečitve poškodb nosilne konstrukcije strehe - ostrešja.		Strokovni ogled, popis, kot podlaga za razpis izvajalca: 300 EUR izvedba groba ocena popravil na enek delu: 5.000,00 EUR - predlagamo urgentno izvedbo!			
		FASADA		Obnovljena fasada v dobrem stanju. Domnevno brez toplotne izolacije.		*		/		/			
		ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO		PVC okna, zamenjana, dvoslojna. V mansardi strešna okna brez zunanji hsenčil in avtmatskega krmljenja.		*		/		Evtl. predvideti zunanje senčenje na strešnih oknih .			
NOTRANJI DEL STAVBE		FINALNI TLAKI		Parketi mestoma v izjemno slabem stanju (velike luknje, odlomljene letve), nekeje potrebna lokalna zamenjava (pri vratih nekaterih pisarn). Luknje med letvami parketa ponekod. Tla iz parketa so tudi sicer ponekod neravna. Kamniti tlaki so v dobrem stanju. Nov vinil na tleh v nekaterih prostorih, čez zgodovinsko zaščiten parket.		***		Zamenjati parket pri vratih pisarn kjer je uničen, zalivanje z epoksijem kjer so večje luknje. V prihodnje se pri vzdrževanju stavbe parketov NE prekriva z vinilom ampak se poskrbi za obnovu parketa. Glede izvedbe tlakovanja pridobiti smernice ZVKDS.		Obnova parketa v vseh nadstrooijh ocena 240.000,00 EUR Pred izvedbo predlagamo popis vseh del ter sanacijo po etapah po celi stavbi. Ocena izvedbe popisa in načrta tudi etap obnove: 5.000 EUR . Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih treh let!			
		STENE, STENSKES OBLOGE		Omet in bel oplesk. Mestoma na stopniščih in na podstrešju vlažne stene z odpadajočim ometom.		***		Odpraviti vzoake navlaževanja (glej točki streha in hidroizolacija). Popraviti mesta, kjer omet odpada in prebeliti.		Skladno s postavo STREHA / OSTREŠJE - že opisano : Strokovni ogled, popis, kot podlaga za razpis izvajalca: 300 EUR. izvedba groba ocena popravil na enem delu: 5.000,00 EUR - predlagamo urgentno izvedbo!			
		STROPOVI		Omet in bel oplesk. Ponekod neuporabni deli starih luči in obrisih starih luči.		**		Odstraniti neuporabne dele starih svetil. Prebeliti stropove, kjer os vidni obrisih prvotnih luči.		Se obnavljajo s tekočimi vzdrževalnimi deli.			
		NOTRANJE STAVBNO POHIŠTVO		Večinoma prvotno stavbno pohištvo je glede na starost v dobrem stanju.		**		/		/			
		HODNIKI, STOPNIŠČA		Na stopniščih so koši za odpadke, kar je nevarno z vidika ogrožanja varne evakuacije v primeru požara. Ponekod (npr. v severnem stopnišču) so na stenah stopnišča neuporabljieni slepi vodovodni priključki. Stopnišča so splošno zelo slabo vzdrževana: odpadajoč omet, razpoke. Na stopniščih so prvotna požarna vrata (verjetno zgodovinsko zaščiteni), ki morda ne ustrezajo trenutnim požarno varnostnim merilom. V zgornjem nadstropju (podstrešje) požarna vrata celo niso prisotna (navadna vrata). V hodnikih in stopniščih ni poenotenih svetil, morda so celo premalo svetla.		***		Celostno urediti stopnišča, predvsem odpraviti vzoake odpadanja ometa, nato stene zakitati in pobeliti. Zbiranje odpadkov umestiti na drugo ustrezno mesto. Nadomestiti navadna gorljiva vrata na podstrešju z ustreznimi, na skupnem ogledu uskladiti mnenje požarnega strokovnjaka in strokovnjaka z varstva kulturne dediščine glede požarne ureditve vrat na stopnišča. V prihodnje svetila v stopniščih in hodnikih nadomeščati z LED svetili s svetlobo barve: nevtralna bela, 4000 K. Prižiganje luči naj bo senzorsko (avtomatično).		Odstranitev nefunkcionalnih inštalacij in krame: ocena 2500 EUR, predlagamo urgentno izvedbo prenova dostopov na stopnišča, evakuacija, izvedba načrta ter vgradnja ustreznih počrarnih vrat: ocenma 15.000,00 Eur Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih treh let!			
		SANITARIJE		Slabo do izjemno slabo stanje večine sanitarij. Ni ploščic ob umivalnikih pod podajalci brisač. Kljub obnovi ponekod uničena oprema (klet, pritičje). Vprašljiva urejenost prezračevanja ~ večinoma naravno ali celo neurejeno (zračenje skozi vrata na hodnik). Pipe niso na senzor, luči (razen v 1. nadstropju) niso na senzor. Ni sanitarij za gibalno ovirane (oziroma tiste, ki naj bi bile za gibalno ovirane niso ustrezne). Ni prhe za uslužbenice, ki prihajajo na delo s kolesom. Vsak ponedeljek 20 minut puščajo vodo, da teče v prazno po navodilih VO-KA, zaradi rjave vode..		***		Sanitarije se celostno prenovi. Umesti se mehansko prezračevanje. Stene ob umivalnikih se obloži s ploščicami (da se ne moči stene), kjer je mogoče se vgradi podputlne umivalnike (lažje vzdrževanje). Vgradišev pip na senzor (ob prihodnjih prenovah, zamenjavah obstoječih armatur). V sklopu celovite prenove razvodov se obnovi razvode sanitarij. Uredi se sanitarije za gibalno ovirane. V prihodnje svetila v stopniščih in hodnikih nadomeščati z LED svetili s svetlobo barve: nevtralna bela, 4000 K. Prižiganje luči naj bo senzorsko (avtomatično). Preveri se umestitev prhe (npr. v bližino kolesarnice).		V nadaljevanju prenove starih sanitarij predlagamo zasnovo prenov skladno s funkcijo sanitarij, tudi iz vidika čim bolj ekonomičnega tekočega vzdrževanja in čiščenja. Ocena prenove 1 kom sanitarij ca. 4000 EUR. Predlagamo izdelavo navodil in priporčil za sanacije sanitarij ter umestitev v plan za obdobje naslednjih dveh let!			
		ČAJNE KUHINJE		Prezračevanje neurejeno: večinoma prezračevanje na hodnik, kar povzroča sicer morebitno širjenje neprijetnih vonjav, vendar preprečuje nabiranje vlage in plesenje. Luči niso na senzor. Vsak ponedeljek 20 minut puščajo vodo, da teče v prazno po navodilih VO-KA, zaradi rjave vode..		**		Uredi se prezračevanje čajnih kuhinj, da se prepreči širjenje vonja po kuhinjo po hodnikih. V prihodnje svetila v stopniščih in hodnikih nadomeščati z LED svetili s svetlobo barve: nevtralna bela, 4000 K. Prižiganje luči naj bo senzorsko (avtomatično).		V nadaljevanju prenove čajnih kuhinj predlagamo zasnovo prenov skladno s funkcijo ČK, tudi iz vidika čim bolj ekonomičnega tekočega vzdrževanja in čiščenja. Ocena prenove 1 kom ČK ca. 2500 - 3500 EUR. Predlagamo izdelavo navodil in priporčil za sanacije ČK ter umestitev v plan za obdobje naslednjih dveh let!			
BISTVENE ZAHTEVE PO GZ-1		STATIČNA TRDNOST IN STABILNOST		Stavba zaradi starosti ne izpolnjuje sodobni potresno varnih standardov. V pripravi je zbiranje ponudb za izvedbo statične - potresne študije stavbe. Na stavbi ni vidnih poškodb, ki bi bile posledica težav s konstrukcijo. Nosilnost stavbe je v običajnih pogojih domnevno ustreza. Za statično nosilnost v primeru potresa ni podatkov, vendar je zasnova stavbe pravilna, predvidoma ni bilo oziroma so poseganja v nosilno konstrukcijo stavbe v prizidavah malhna.		**		Glede na izsledke statično - potresne presoje se preveri možnost uvedbe dodatnih potresno - statičnih ukrepov. Predvidoma bo morda eden izmed rešitev navedenih v študiji izvedba "toge diafragme" - povezovanje zidov v ravlini stropov z železnimi zategami / železnimi potresnimi vezmi, da se zagotovi skupno delovanje zidov kot celota v primeru potresa.		skladno s pridobivanjem strokovnih podlag, ki so v delu			
		VARNOST PRED POŽAROM		Vprašljiva požarna varnost stene v (nizkem) pritičju na JZ stopnišču (lesena stena) in v zgornjem nadstropju na S stopnišču (lesena stena, ni požarnih vrat). Vprašljiva požarna varnost zaradi nameščanja zbiralnikov za smeti v vseh nadstropjih v dveh evakuacijskih stopniščih.		**		Zamenjati leseni steni s stenama in vrati z ustrezno požarno odpornostjo EI60, s samozapiralom. Premestiti zbiralnike za smeti v vseh nadstropjih v požarnih stopniščih na drug ustrezen prostor,		Predlagamo izvedbe preveritve požarne ogroženosti in izdelano načrta požarne varnosti s predvidenimi ukrepi, upoštevajoč sedanje stanje stavbe. Ocena projektne dokumentacije ca. 3500 EUR. Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih dveh let!			
		ZAŠČITA PRED VLAGO, ATMOSFERSKIMI VPLIVI		Ni hidroizolacije temeljev, slaba hidroizolacija proti cesti/pločniku. Preveriti napeljavo klim, stanje odkapnih pločevin pri oknih, stikov strehe (globeli) in žlebov za mesta navlaževanja stavbe. Uporabniki omenili morebitne težave s požiranjem kanalizacije na stiku z navpičnimi žlebovi ob močnih nalivih. V preteklosti težave s poplavljanjem kleti zaradi dotrajanih cevi meteorne in fekalne kanalizacije, ki je bilo sanirano in je domnevno ustrezno. Zaradi neustreznega prezračevanja nekaterih kletnih prostorov (arhivov) je v teh prostorih jasno zaznaven vonj po vlagi, kar poskušajo reševati z uporabo razvlaževalnih naprav. Visoki arhiv v kleti, ki je bil celostno prenovljen in ima vgrajeno prezračevanje z rekuperacijo nima vonja po vlagi in je delovni prostor visoke kakovosti glede na lego v kleti		***		Urediti prezračevanje v vseh arhivih, da se odpravi vlaga / navlaževanje, ki je zaznavno tudi ob uporabi razvlaževalnih naprav. Prenoviti / namestiti hidroizolacijo proti cesti, predvidoma bo ukrep potrebno izvesti skladno s pogoji mestne občine v Ljubljana, verjetno v sklopu celostne prenove ulice. Injecirati temeljne zidove s hidroforbno maso za preprečitev kapilarnega dviga. Odpraviti vzoake navlaževanja fasade (stikov strehe in stene, klim, ni popolnoma jasno, kaj je vzrok navlaževanja ob vizualnem pregledu). Opazovati požiranje kanalizacije na stiku z navpičnimi žlebovi (oziroma na mestih pocejanja po fasadi) in v primeru težav ustrezno ukrepati (morda je vzrok tudi višina žlebov in z njo povezan velik pritisk zaradi visokega vodnega stolpca, ko je žleb poln).		Predlagamo presojo funkcije celotne kleti za namen arhivov in skladiščenja ob upoštevanju, da je potrebno klet hidroizolirati in predvsem urediti prezračevanje in razvlaževanje. - Ocena projektne dokumentacije ca. 15.000 EUR. Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih treh let!			
		ENERGETSKA UČINKOVITOST		Prenovljena fasada, domnevno brez toplotne izolacije. Prenovljeno podstrešje z domnevno ustrezno toplotno izolacijo proti zunanosti (na strehi). Dovedena letna energija (elektrika (neuteženo), ogrevanje (neuteženo)): 550,7 MWh (el. 330,1 MWh, topl. 220,6 MWh) Letno porabljena primarna energija* (dovedena energija z utežnimi faktorji, glede na energent skladno s PURES *ni upoštevana energija okolja (klima~toplotne črpalke)): 171,2 kWh/m2 Letni izpusti CO2 (uteženo z utežnimi faktorji glede na energent, skladno s PURES): 32,5 ton/m2 Vir podatkov: LEAG (Lokalna energetska agencija Gorenjske)		**		Namestitev dodatne toplotne izolacije na ravnokar prenovljeno fasado ni smiselna. Možna namestitev notranje toplotne izolacije (npr. MITOPOR), vendar smiselno zaradi potrebe po celostni preureditvi pisarniških prostorov. Možna je izvedba prezračevanja z rekuperacijo, vendar je potrebna celostna ureditev jaškov / dovodov - odvodov za prezračevanje do klimatov, ki bi morda bili lahko umeščeni na JZ delu v bivši strojnici dvigala, na S delu pa v garderobi v drugem nadstropju podstrešja.		Smiselno je izvesti celovito energetsko sanacijo notranjih sistemov, zlasti prezračevanja in pohlajevanja, ob sočasnih preveritvi možne preureditve dela pisarn. Vrednost projektne dokumentacije ocenjujemo na 10.000,00 GOI dela ter 25.000 EUR EI in SI dela. Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih pet let!			
		UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTA		V stavbi ni vgrajenih sanitarij, ki bi bile prilagojene gibalno oviranim. V kleti, ki je proti jugu sicer dostopna iz ravnine ulice je sicer stranišče, ki so ga poskušali urediti za gibalno ovirane, vendar nista zagotovljena obračalni krog v stranišču in zadostna širina na vstopu v predprostor sanitarij za gibalno ovirane. Stavba ima sicer vgrajeno dvigalo in urejena tako, da je z zadnje strani preko klančine možen dostop tudi za gibalno ovirane uslužbenice.		***		V stavbi se vgradijo sanitarije za gibalno ovirane.		Presoja ustreznosti ravnokar izvedenih sanitarij za gibalno ovirane osebe in predlog ureditev takih sanitarij po nadstropjih. Pri tem upoštevati omenjena navodila iz postavke SANITARIJE. Ocena: 2500 EUR. Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih dveh let!			
NOTRANJA OPREMA													
				Notranja oprema skupnih prostorov je večinoma stara vendar še v zadovoljivem stanju. V vsakem nadstropju je ureditev hodnika urejena na drugačen način, pogosto tako, da so smetnjaki neustrezno umeščeni v požarno stopnišče. Predvsem je ureditev notranje opreme težava v vseh etažah severnega dela stavbe. Notranja oprema pisarn je večinoma (razen v enem delu v nizkem pritičju in enega dela v visokem pritičju ~ sredinski del, oboje v sredinskem delu stavbe) v zadovoljivem stanju in omogoča učinkovito uporabo prostora. Kolesarnica je umeščena v prostorih bivše kuhinje, ki zaradi prostorske zasnove omogočajo le slabo izkoriščenost. Prav tako ni umeščene prhe.		***		Predlagamo izvedbo (enotne, kolikor je mogoče) idejne zasnove ureditve hodnikov, ki bo vključevala ureditev prostorov za fotokopiranje, dostop do čajne kuhinje, dostop do sanitarij, dostop do stopnišč in prostor za namestitev zbiralnikov za odpadke v vsakem nadstropju, v vsakem kraku. Prostori v nizkem pritičju in v visokem pritičju, oboje v sredinskem delu stavbe se prenovo in namenijo za uporabo pisarn. V kolikor bo potrebno se ustrezno uredijo prostori kolesarnice, tako, da bodo omogočali učinkovitejšo uporabo prostora. Predlagamo, da se v sklop kolesarnice umesti tudi prho.		Presoja ustreznosti umeščenih delovnih mest in izkoriščenosti prostorov, dokumentacija 3500 EUR. Presoja ustreznosti prostora za kolesa, dostopa za gibalno ovirane, predlog ureditev skupnih prostorov. Ocena dokumen tacije iz katere bodo razvidni ukrepi: 5000 EUR. V primeru nadaljevanja posegov na stavbi ter evidentiranja posegov v prihodnosti predlagamo izvedbo posnetka obstoječega stanja stavbe, vrednost projektne dokumentacije 25.000 EUR. Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih dveh let!			

STAVBA	ŽUPANČIČEVA 3, Ljubljana	<div>foto</div> <div></div>					predmet pregleda	ELEKTRO INŠTALACIJE	preglednik	
									GEOPLAN d.o.o., Kamnik	
									zanj WINKY. d.o.o.	
BRUTO POVRŠINA [m2]	7 515,0						LEGENDA :		POOBlašČENI STROKOVNJAK	
NETO POVRŠINA [m2]	6 232,3						DOBRO *		Boštjan Vindšnurer udie	
							ZADOVOLJIVO **		datum ogleda	23.6.2025
							SLABO ***		datum izdelave poročila	27.6.2025
UPORABNIK		V STAVBI da/ne	LOKACIJA	STATUS	OPREDELITEV / OPIS OBSTOJEČEGA STANJA / USTREZNOST GLEDE NA POTREBE	VREDNOTENJE STANJA GLEDE NA DOTRAJANOST	OPIS DEL IN SREDSTEV ZA POPRAVILO / PREDLOGI ZA IZBOLJŠAVE			STROŠKOVNA OCENA SANACIJE (brez DDV)
NAPAJANJE	TRANSFORMATORSKA POSTAJA	DA	v kleti	v lasti Elektro Ljubljana	ustrezno	**	/			/
	DIZELSKI ELEKTRO AGREGAT / DEA	NE	/	/	/	/	/			/
	UPS SISTEMI NAPAJANJA	DA	za serverje		kapaciteta se določa glede na potrebe informatike	**	/			/
	SONČNA ELEKTRARNA	NE	/	/	/	/	/			/
NN INŠTALACIJE	NN MERITVE	DA	/	v pristojnosti Elektro Ljubljana	DA	**	/			/
	NN RAZVOD	DA	/	prvotni razvod, potrebno paziti na preobremenitve ob montaži nove opreme	trenutno ustrezen	**	Predlagamo detajlen pregled, termovizijo, čiščenje tras, preverbo presekov kablov z vgrajenimi zaščitnimi elementi (varovalke)			tekoče vzdrževanje
	GLAVNA NN ELEKTRO OMARA	DA	v kleti	prenovljena 2018	funkcionalno	**	Predlagamo detajlen pregled, termovizijo, čiščenje, srednjeročno zamenjavo kompletne NN plošče. NN prostor opremiti s pripadajočim vezalnim načrtom. Le na tak način je mogoča hitre intervencija ob morebitnem izpadu električnega napajanja.			tekoče vzdrževanje
	NN RAZDELILCI PO OBJEKTU	DA	po etažah	prvotni razdelilci, potrebno paziti na preobremenitve elementov ob montaži nove opreme	funkcionalno	**	Tekoče vzdrževati in izvajati periodične preglede , meritve in termovizijo			tekoče vzdrževanje
	PRENAPETOSTNA ZAŠČITA	NE	/	/	ni skladno z novimi predpisi	***	Vgraditi v glavne električne omare in postopoma v vse razdelilce ob prenovi razdelilcev.			tekoče vzdrževanje
	EV POLNILNICE	NE	/	/	/	/	/			/
	NN VTIČNICE	DA	po objektu	stanje dobro	ustrezno	*	Izvajati periodične meritve, poškodovane vtičnice zamenjati.			tekoče vzdrževanje
	NAPAJANJE IN KRMLJENJE ZA STROJNE NAPRAVE	DA	v strojnica	stanje funkcionalno	funkcionalno	**	Preverjati funkcionalnost, izvajati meritve.			tekoče vzdrževanje
RAZSVETLJAVA	SPLOŠNA RAZSVETLJAVA / HODNIKI, STOPNIŠČA	DA	po objektu	večinoma prenovljena z LED svetilkami oz LED sijalkami z izjemo mansarde	ustrezno	**	Tekoče vzdrževati in izvajati meritve osvetljenosti. Poenoetiti barvo svetlobnih virov po prostorih oz hodnikih. V mansardi zamenjati fluorescentne svetilke z LED svetilkami.			80EUR - 150EUR / kom.
	SPLOŠNA RAZSVETLJAVA / PISARNE	DA	pisarne	večinoma zamenjane prejšnje fluo sijalke s LED sijalkami, določeni prostori imajo vgrajene nove LED svetilke	funkcionalno	**	Tekoče vzdrževati in izvajati periodične preglede in meritve osvetljenosti. V mansardi zamenjati fluorescentne svetilke z LED svetilkami.			80EUR - 150EUR / kom.
	SPLOŠNA RAZSVETLJAVA / SANITARIJE IN ČAJNE KUHINJE	DA	sanitarije in čajne kuhinje	večinoma zamenjane prejšnje fluo sijalke s LED sijalkami, določeni prostori imajo vgrajene nove LED svetilke	funkcionalno	**	Tekoče vzdrževati in izvajati periodične preglede in meritve osvetljenosti. V mansardi zamenjati fluorescentne svetilke z LED svetilkami.			80EUR - 150EUR / kom.
	VARNOSTNA RAZSVETLJAVA	DA	ubežne poti	prenovljeno	funkcionalno	*	Tekoče vzdrževati in izvajati periodične preglede in meritve osvetljenosti. Preveriti ustreznost osvetljenosti glavnega stopnišča glede na zahterne načrta požarne varnosti.			tekoče vzdrževanje
	ZUNANJA RAZSVETLJAVA	NE	/	/	/	/	/			/
	STIKALA, TIPKE, SENZORJI	DA	po objektu	delno prenovljeno	funkcionalno	**	Ob menjavi svetilk zamenjati tudi stikala. Poškodovana stikala tekoče zamenjati.			30EUR / kom.
ŠIBKI TOK	SISTEM AVTOMATSKEGA JAVLJANJA POŽARA (AJP)	DA	po objektu	vzdrževano	funkcionalno	**	Redno vzdrževati in izvajati periodične preglede.			tekoče vzdrževanje
	SISTEM KONTROLE PRISTOPA	DA	po objektu	vzdrževano	funkcionalno	**	/			/
	SISTEM PROTIVLOMNEGA ALARMIRANJA	DA	po objektu	vzdrževano	funkcionalno	**	/			/
	VIDEO NADZORNI SISTEM	DA	na dostopih k objektu	vzdrževano	funkcionalno	**	/			/
	INŠTALACIJA ZA CENTRALNI NADZORNI SISTEM / CNS	NE	/	/	/	/	/			/
STRELOVOD	LOVILNI SISTEMI IN ODVODI	DA	na strehi in po fasadah	dobro vdrževano	funkcionalno, redno opravljene meritve	*	Redno vzdrževati in izvajati meritve. Ob postavitvi novih naprav na strehje potrebno naprave ustrezno zaščititi z izoliranim istemom strelovodne zaščite.			tekoče vzdrževanje
	PROJEKтна DOKUMENTACIJA	DA	pri vzdrževalcu celotnega objekta	ni ažurirano	pogojno funkcionalno, ker se ne vnašajo spremembe na objektu	**	Predlaga se, da se dokumentacija uredi na način, da se pregledajo obstoječi načrti, preveri skladnost s trenutnim stanjem na objektu. Odstopanja se ročno zabeležijo. V naslednjem koraku je smiselno dokumentacijo- predvsem vezalne sheme električnih omar prenesti v digitalno obliko, ki omogoča hitre korekcije v prihodnje in hitro dostopnost dokumentacije vzdrževalcem.			srednjeročen proces-5 let, ocenjena vrednost 10.000EUR - 12.000EUR

STAVBA	ŽUPANČIČEVA 3, Ljubljana	foto 	predmet pregleda	STROJNE INŠTALACIJE	preglednik
					GEOPLAN d.o.o., Kamnik
					zanj ŠLIBAR INŽENIRING d.o.o.
BRUTO POVRŠINA [m2]	7 515,0				POOBlašČeni strokovnjak
NETO POVRŠINA [m2]	6 232,3				Janez Šlibar udis
			LEGENDA :		
			DOBRO *		
			ZADOVOLJIVO **		datum ogleda
			SLABO ***		datum izdelave poročila
		OPREDELITEV / OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	VREDNOTENJE STANJA GLEDE NA DOTRAJANOST	OPIS DEL IN SREDSTEV ZA POPRAVILO / PREDLOGI ZA IZBOLJŠAVE	STROŠKOVNA OCENA (brez DDV)
VODOVOD IN HIŠNA KANALIZACIJA	VODOVOD	V objektu je stara vertikalna napeljava vode iz pocinkanih cevi. Napeljava je v sanitarijah in obnovljenih prostorih ustrezna in stara nekaj let. Topla voda se pripravlja centralno preko toplotne postaje. Obnovljene instalacije so ustrezne. Uporabniki nimajo težav z instalacijo vode. Vsak ponedeljek 20 min izpuščajo vodo, zaradi napačnih vgrajenih materialov in rjavenja teh materialov.	**	Obstoječe stare instalacijske vertikale iz pocinkanih cevi so večinoma potrebne zamenjave. Obnovljene instalacije so ustrezne. Ob obnovah prostorov zamenjati stare pocinkane vertikale vode z novimi.	/
	HIŠNA KANALIZACIJA	V objektu je stara vertikalna kanalizacija. Napeljava je v sanitarijah in obnovljenih prostorih obnovljena. Uporabniki poročajo o težav s kanalizacijo v v več sanitarijah in nekaterih pisarnah smrdi. Cevi so sicer videti ustrezne.	**	Točnih razlogov za smrad ni možno ugotoviti z vizualnim pregledom. Možno: suhi sifoni (klim), napačno vgrajeni sifoni (klim), nedelovanje prezračevanja, tretje stavri....	Urediti ustrezno hišne horizontalne kanalizacije pod stropom kleti, dela se izvedejo v sklopu rednega tekočega vzdrževanja.
	POŽARNE INŠTALACIJE	Instalacije vode so združene s hidrantnim vodom. Glede na višino objekta bi bilo potrebno črpališče za hidrantni vod! V najvišji etaži najbrž ne dosežemo predpisanih tlakov za požarno vodo.	***	Preveriti tlake vode v najvišji etaži in po potrebi vgraditi napravo za povečanje tlaka. Ob obnovah prostorov zamenjati stare pocinkane vertikale vode z novimi.	Naprava za povečanje tlaka: 5.500€
OGREVANJE	KONCEPT OGREVANJA / VIR TOPLOTE	Vir toplote je več toplotnih postaj. Celoten objekt ima radiatorsko in konvektorsko ogrevanje. Dvižni vodi so vodeni iz kleti do najvišje etaže. Pod stropom kleti je horizontalni razvod. Kjer sistem ni obnovljen je dotrajan vendar delujoč.	**	Težave so na sekundarnem delu, ki je varovan z zaprto raztezno posodo - težavno odzračevanjem sistema. Predlagam vgraditev naprave za vzdrževanje tlaka in odplinjevanja sistema.	Naprava za vzdrževanje tlaka: 6.500€
	TIPI OGREVAL	Ogrevala so konvektorji in radiatorji. Klet ni ogrevana. Kjer sistem ni obnovljen je dotrajan vendar delujoč.	**	Radiatorje in konvektorje bi bilo potrebno razdreti in očistiti prah.	Čiščenje: 2.000€
	URAVNOVEŠENOST OGREVANJA	V obnovljenem delu imajo radiatorji termostatske ventile z glavami in konvektorji sobno regulacijo. Sistem je delno uravnotežen. Sistem ni dinamično uravnotežen. Približno polovica radiatorjev nima termostatskih ventilov z glavami. Vertikale niso uravnotežene.	**	Izvesti celotno hidravlično uravnoteženje ogrevanja.	Hidravlično uravnoteženje: 15.000€
KOTLOVNICA	KONCEPT KOTLOVNICE	V kleti je več toplotnih postaj za ogrevanje. Stare so 19 let. Toplotne postaje s svojimi regulacijskimi vejami pokrivajo posamezne dele objekta. Toplotna postaja bo pri običajnih obremenitvah in vzdrževanju delovala vsaj še 10let.	*	Ni.	/
	OPREMA IN REGULACIJA	Oprema ogrevanja je stara 19 let. Regulacija toplotnih postaj je za to starost in trenutne razmere še ustrezna.	*	V primeru težav s posameznimi komponentami se zamenjajo.	/
PREZRAČEVANJE	PREGLED INŠTALACIJ	Instalacije prezračevanja so v kleti, za prenovljene prostore bivše menze (prezračevanje s klimatom) in za sanitarije (odvodne vertikale), drugi prostori nimajo prezračevanja. Instalacije prezračevanja so obnovljene.	**	Preveriti zakaj se v kleti ponekod pojavlja vlaga in izvesti ustrezne ukrepe! Z vizualnim pregledom ni bilo mogoče ugotoviti vzroke vlage.	Glede na rezultate pregleda: 2.000-20.000€
	PREGLED NAPRAV ZA PREZRAČEVANJE	V kleti je sistem s klimatom in (nekateri) sanitarije imajo odvode zraka. Čajne kuhinje večinoma nimajo niti mehanskega niti naravnega prezračevanja ali pa je mehansko prezračevanje nezadostno in se zračijo na hodnik.	**	Preveriti zakaj se v kleti ponekod pojavlja vlaga in izvesti ustrezne ukrepe! Urediti prezračevanje v čajnih kuhinjah.	/
POHLAJEVANJE	PREGLED INŠTALACIJ	Instalacije hlajenja so ustrezne.	*	Instalacije so iz različnih obdobji vendar delujoče.	/
	PREGLED NAPRAV ZA POHLAJEVANJE	V objektu je veliko različnih sistemov hlajenja. Imamo hlajenje z mrzlo vodo; hlajenje s sistemom VRV in več enojnih naprav. Zunanje enote so nameščene na dvorišni strani objekta.	*	Klime so iz različnih obdobji vendar delujoče. Glede na starost so nekatere dotrajane. Ni celostne rešitve hlajenja. Predlagam rešitev s sistem VRV.	V primeru celostnega reševanja hlajenja: 150.000€
NADZORNI SISTEM	MOŽNOST VGRADNJE NADZORNEGA SISTEMA			Glede na trenutno stanje strojnih instalacij se lahko obnovi regulacija ogrevanja s sodobnimi elektronskimi regulatorji ki obogatijo priklop na različne načine CNS.	Vgradnja novega regulatorja: 2.500€
	PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	Ne obstaja.	**	V primeru večjih posegov v sistem strojnih instalacij predlagamo izdelavo projekta izvedenih del za namen ažuriranja vseh kasnejših posegov.	10.000€ - 12.000€