








STAVBA	VOŽARSKI POT 12, Ljubljana	<div>prikaz</div> <div></div>		predmet pregleda	GRADBENO OBRATNIŠKA DELA	<div>preglednik</div> <div>GEOPLAN d.o.o., Kamnik</div> <div>POOBlašČeni strokovnjak</div> <div>HelenaKovač udia</div> <div>datum ogleda</div> <div>12.6.2025</div> <div>datum izdelave poročila</div> <div>30.6.2025</div>	
OZNAKA:	1728 443						
NASLOV	VOŽARSKI POT 12, Ljubljana						
BRUTO POVRŠINA [m2]	4 645,9			LEGENDA :			
NETO POVRŠINA [m2]	3 667,1			DOBRO *			
UPRAVLJALEC	MJU			ZADOVOLJIVO **			
				SLABO ***			
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	Starejša stavba je spomeniško zaščiten stavba, zgrajena okoli 1900 z vmesnim delom povezana z novejšo stavbo iz 1947, v katerih imajo prostore različne inšpekcijske službe.			/		ocene investicije so okvirne, za natančnejšo oceno je potrebno pridobiti oceno na podlagi popisanih del
ZUNANJI DEL STAVBE	STREHA / OSTREŠJE	Strešna kritina je zadovoljivem stanju. Na stopnišču 4. nad pred strojnico, vidni znaki zamakanja, vendar je poškodba sanirana, vidni pretekli znaki puščanja. Ni izvedene sekundarne kritine, ni toplotne izolacije. Podstrešje v starem delu je neizkoriščeno, dostop do podstrešja stare stavbe je pogojno dostopen zaradi odloženega inventarja. Podstrešje v novi stavbi je stojne višine in ni izkoriščeno.		**	Periodični pregled ustreznosti strešne kritine > v sklopu vzdrževalnih del. Namestiti toplotno izolacijo na strop nad ogrevano zadnjo etažo za zmanjšanje toplotnih izgub. Predlagamo očiščenje vseh neizkoriščenih delov podstrehe, zlasti iz vidika zagotovitve požarne varnosti. Celostna prenova stavbe s statično in požarno preverbo, možnosti izkoriščenje podstrešnih površin za uporabo.		Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovo zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. Prenova strehe starejšega dela se obravnava v sklopu prenove spomeniško zaščitene stavbe.
	FASADA	Fasada stare stavbe brez izvedene toplotne izolacije razen na vzhodni fasadni steni. Na zgodovinsko zaščitnem delu stare stavbe fasada v zelo slabem stanju, potrebna celovita obnova. Na vmesnem-dozidanem delu stavbe slabo izolirana zunanja stena. Staro strojno opremo na fasadah stavbe, tudi na zgodovinsko zaščitnih delih stavbe preveriti za odstranitev. Na zgodovinsko zaščitnem delu stavbe so nekatera okna zazidana od znotraj! Skladno z ogledom, fasada nove stavbe ni izolirana.		***	Fasado stare stavbe je potrebno sanirati v sklopu celovite obnove. Stavbe je potrebno prenoviti v sklopu celovite obnove, zaradi starosti in vprašljivega vidika požarne in potresne varnosti je potrebno razmisliti o smiselnosti obnove. Fasado nove		Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovo zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. Prenova fasade starejšega dela se obravnava v sklopu prenove spomeniško zaščitene stavbe.
	ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO	Stavbno pohištvo na stari stavbi je večinoma (razen na južnem kraku stavbe) v slabem stanju, na novi stavbi (severni del) je na severni fasadi obnovljeno / zamenjano, na južni strani ga je potrebno obnoviti.		***	Okna in vrata stare stavbe je potrebno sanirati v sklopu celovite obnove. nove stavbe je potrebno obnoviti na južni fasadi / , predvidoma je že v planu izvedbe investicije. Zaradi starosti je potrebno razmisliti o smiselnosti obnove. Okna		Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovo zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. Prenova stavbnega pohištva starejšega dela se obravnava v sklopu prenove spomeniško zaščitene stavbe.

NOTRANJI DEL STAVBE	FINALNI TLAKI	V novi stavbi večinoma v dobrem stanju. V stari stavbi so v pritličju in nadstropju v nekaterih primerih slabi tlaki: uničeni prvotni tlaki, neke so prvotni kakovostni tlaki (klasičen parket) prekriti z linolejem (nadstropje stare stavbe).	**	Predlog celostnega načrta prenove stare stavbe, vključno s preišljeno programsko zasnovo (pisarne v pritličju in nadstropju). Odstraniti nove prekrite tlake v zgodovinsko zaščitnem delu in obnoviti parkete, ki so pod njimi (brušenje, zamenjava letev, kjer je potrebno, zalivanje razširjenih fug z epoksi maso).	Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovu zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. Za obnovo okvirno 730 m2 površin parketa in ponovno izvedbo parketa 360 m2 je ocena investicije 60.000 EUR
	STENE, STENSKЕ OBLOGE	Na nekaterih mestih (stopnišča) odpadajoč omet in razpoke.	*	Odstraniti odpadajoč omet, zakitati steno, na novo pobeliti. Majhne razpoke samo na novo pobeliti. Lokalne sanacije.	Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovu zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. Stene se sicer obnavljajo v sklopu rednih vzdrževalnih del, razen lokalnih poškodb zaradi zamakanja. Predlagamo strokovni ogled, popis, kot podlaga za razpis izvajalca: 500 EUR izvedba groba ocena popravil na enem delu: 5.000,00 EUR - sanacija se lahko obravnava tudi v sklopu projekta za prenovu starega dela stavbe predlagamo urgentno izvedbo!
	STROPOVI	Na nekaterih mestih (stopnišča) potrebno odpadajoč omet in razpoke.	*	Odstraniti odpadajoč omet, zakitati steno, na novo pobeliti. Majhne razpoke samo na novo pobeliti. Lokalne sanacije.	Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovu zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. Stene se sicer obnavljajo v sklopu rednih vzdrževalnih del, razen lokalnih poškodb zaradi zamakanja. Predlagamo strokovni ogled, popis, kot podlaga za razpis izvajalca: 500 EUR izvedba groba ocena popravil na enem delu: 5.000,00 EUR - sanacija se lahko obravnava tudi v sklopu projekta za prenovu starega dela stavbe predlagamo urgentno izvedbo!
	NOTRANJE STAVBNO POHIŠTVO	V zadovoljivem stanju glede na starost stare in nove stavbe.	**	/	lokalna popravila v sklopu tekočih vzrževalnih del
	HODNIKI, STOPNIŠČA	Široka, svetla, vprašljiva požarna varnost / odsotnost požarne ločitve zaščitениh stopnišč za zagotovitev vame evakuacije. Luči so stare fluorescentne. Prižiganje luči ni senzorsko.	**	V primeru okvar se stare fluorescentne luči zamenjuje z novimi led svetili z barvo svetlobe: nevtralna bela 4000 K. Predvidi se prižiganje luči na senzor.	Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovu zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki.
	SANITARIE	Zadovoljivo stanje, obnova pred ca. 15 leti, mešalne baterije nimajo senzorja, osvetlitev ni na senzor, samo naravno prezračevanje.	*	Pri menjavi svetil v sanitarijah se žarnice zamenjajo z led, nevtralno svetlobo 4000 K. Predvidi se prižiganje na senzor. Ob zamenjavi mešalnih baterij se nadomestijo z enotnim tipom pip na senzor.	Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovu zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. V primeru 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	Zadovoljivo stanje. Samo naravno prezračevanje.	*	Pri menjavi svetil v sanitarijah se žarnice zamenjajo z led, nevtralno svetlobo 4000 K. Predvidi se prižiganje na senzor.	

BISTVENE ZAHTEVE PO GZ-1	STATIČNA TRDNOST IN STABILNOST	<p>V stari stavbi je prvem nadstropju umeščen arhiv , kar je iz vidika nosilne konstrukcije / lesenih stropovi, popolnoma neprimerno. Stare in nova stavba in s tem celotna stavba je potresno ogrožena.</p> <p>Izvedena študija statike novega dela stavbe (ZRMK) z izsledki:</p> <p>- stavba je potresno ogrožena</p> <p>- v praksi ni vidnih poškodb stropov/stropnikov, čeprav so teoretično izkazani kot premajhni obstoječi leseni stropniki (*opomba ocenjevalca: statiki so za obtežbo v pisarnah vzeli 3 kN/m2, v Eurocode -u se lahko izbere tudi nižja obtežba 2 kN/m2, kar je nižja koristna obtežba)</p> <p>Izvedena študija statike zgodovinsko zaščitenega / starega dela stavbe (ZRMK) z izsledki:</p> <p>- stavba je potresno ogrožena</p> <p>- v poročilu ni opredeljenih vidnih poškodb nosilne konstrukcije lesenih stropov – tal nad pritličjem</p> <p>- obtežba lesenih stropov – tal nad pritličjem je računsko – teoretično kritična (opomba ocenjevalca: morda je sprejemljiva ob računski uporabi obtežbe tal 2 kN/m2 (Eurocode kategorija B) in v primeru podrobne računske analize nosilca (npr. večja kakovost lesa...))</p>	***	<p>Glede na izsledke študij se nemudoma preneha nadstropje zgodovinsko zaščitenega dela stavbe uporabljati za arhivske dejavnosti, ki pomeni veliko obtežbo za lesene stropove. Ker sta oba dela stavbe potresno ogrožena, se zagotovi izboljšanje potresne nosilnosti z vgradnjo jeklenih zateg (toge diafragme).</p> <p>Preuči se še ostale možnosti potresne sanacije (utrditve nosilnih zidov) in se jih ob upoštevanju ZVKDS izvede. Zaradi zadržkov glede morebitnega povečanja teže stavbe in s tem potresne obtežbe ter kvarnega vpliva na fasado zgodovinsko zaščitenega dela stavbe in finalnih tlakov se izvedba AB obojestranskih ometov in estrihov zadrži. Izvede se jih po izvedbi podrobne študije možnih še drugih sistemov potresne sanacije.</p> <p>Za potresno-statično sanacijo 6 nadstropnega dela stavbe ZRMK predlaga:</p> <p>- jeklena vez v vseh nadstropjih, da bodo zidovi v primeru potresa delovali povezano (toga diafragma)</p> <p>- armirani ometi v vseh nadstropjih 6 nadstropnega dela stavbe (*opomba ocenjevalca: morda je smiselno v podrobnem projektu razdelati še druge projektne rešitve, ki bodo manj vplivale na povečanje teže in s tem povečale potresno obtežbo)</p> <p>- vgradnja sovprežnih AB estrihov (*opomba ocenjevalca: AB estrihi bi sicer res lahko povečali nosilnost, vendar bi hkrati tudi povečali težo. Morda tudi ukrep ni potreben, ker so glede na poročilo stropi v dobrem stanju, za koristno obtežbo pa je bila v preračunu vzeta 50 % višja vrednost od po standardu določene minimalne. Predlagamo podrobnejšo razdelavo projektnih rešitev, s poudarkom na manjši teži v naslednjih fazah obnove.)</p> <p>Za potresno-statično sanacijo zgodovinsko zaščitenega dela stavbe ZRMK predlaga:</p> <p>- jeklena vez v vseh nadstropjih, da bodo zidovi v primeru potresa delovali povezano (toga diafragma)</p> <p>- obojestranski AB omet zidov (*opomba ocenjevalca: morda je smiselno v podrobnem projektu razdelati še druge projektne rešitve, ki bodo manj vplivale na povečanje teže in s tem povečale potresno obtežbo, izvedba obojestranskega ometa je vprašljiva tudi zaradi zgodovinske zaščitenosti stavbe (in z njo fasade, morda je tudi zaradi tega smiselno v podrobnem projektu razdelati še druge rešitve))</p> <p>- vgradnja sovprežnih AB estrihov (*opomba ocenjevalca: AB estrihi bi sicer res lahko povečali nosilnost, vendar bi hkrati tudi povečali težo. Glede na to, da študije ne navajajo poškodb kljub arhivski dejavnosti v nadstropju, ki pomeni izjemno veliko obtežbo morda ukrep ni potreben. Predlagamo podrobnejšo razdelavo projektnih rešitev, s poudarkom na manjši teži v naslednjih fazah obnove.)</p>	<p>Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovo zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. Ocena ZRMK (opomba ocenjevalcev: morda niso potrebni/primereni vsi ukrepi, ki jih navaja ZRMK, morda bo potrebna podrobna študija drugih možnosti ukrepov (poleg vzpostavitve toge diafragme z jeklenimi povezavami zidov):</p> <p>920 000 € (brez DDV, brez stroškov projektne dokumentacije, brez stroškov ureditve strojnih in elektor instalacij), 6 nadstropni del stavbe</p> <p>770 000 € (brez DDV, brez stroškov projektne dokumentacije, brez stroškov ureditve strojnih in elektor instalacij), zgodovinsko zaščiten del stavbe. Glede na oceno samo sstične sanacije in ob predpostavki, da je potrebno stavbo uskladiti še z drugimi predpisi (varstvo pred požarom, univerzalna raba) je smiselno razmisliti o stroškovni upravičenosti obnove novega dela stavbe.</p>
	VARNOST PRED POŽAROM	<p>Vertikalne komunikacije požarno niso ločene od ostalih delov stavbe in ne zadoščajo merilom za zaščitene hodnike, kar je sicer skladno z starimi predpisi, ob rekonstrukciji pa bi bilo potrebno to uskladiti z novimi.</p> <p>V zgornjih nadstropjih je umik možen samo v eni smeri, pot umika iz stavbe pa je daljša od 35 m.</p> <p>Stavba v veliki meri ni razdeljena na požarne sektorje, nekatere namembnosti prostorov sodijo med dejavnosti z večjo požarno obremenitvijo – arhivi.</p> <p>V povezovalnem delu stavbe so vse obloge lesene – gorljive, kar pomeni zelo vprašljivo odpornost nosilne konstrukcije v primeru požara, če bi bila stavba nova bi morala biti odpornost konstrukcije na požar 1h (R60).</p>	**	<p>S požarnimi vrati se vertikalne povezave v novem delu stavbe loči od drugih delov stavbe in vzpostavi svoj požarni sektor.</p> <p>Vsaj novi del stavbe se razdeli na požarne sektorje tako, da bo vsako nadstropje (etaža) svoj požarni sektor.</p> <p>Priporoča se vgradnja novega zunanjega stopnišča na dvoriščni strani novega dela stavbe.</p> <p>Na zgodovinsko zaščitenem delu stavbe se izvede vrednotenje spomeniške vrednosti. Po predvidevanju bo leseni povezovalni del stavbe manjšega/zanemarljivega pomena ali celo moteč in se ustrezno celostno prenovi ali odstrani.</p>	<p>Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovo zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. 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!</p>
	ZAŠČITA PRED VLAGO, ATMOSFERSKIMI VPLIVI	<p>V kletah starega dela stavbe vlaga po stenah (lesenih oblogah), tudi klet ima znake vlage, zlasti ob odsotnosti prezračevanje, ki je nedelujoče. Precej neizrabljenih prostorov v kleti.</p> <p>Neočiščeni svetlobniki (iz njih rastejo že drevesa!).</p> <p>Neobnovljena hidroizolacija predvsem na starih delih stavbe, vprašljivo stanje hidroizolacije na starem delu stavbe, zlasti proti cesti.</p>	**	<p>Očistiti svetlobnike za klet (rastlinje).</p> <p>Odstraniti plesnive lesene obloge v kleti zgodovinsko zaščitenega dela stavbe.</p> <p>Odstraniti staro kramo, ki ostaja v kletnih prostorih stavbe in izvedba hitroizolacije tal in 0,5 m sten kleti (bazenček). Impregnacija zidov s hidrofolno raztopino, da se prepreči morebiten kapilaren dvig (predvsem v kletih zgodovinsko zaščitenih stavbe). Hidroizolirati stavbo in urediti drenaže z zunanje strani (predvsem okrog zgodovinsko zaščitenih delov stavbe). V kleti je možno umestiti dodatne površine in možnost za namestitve prostorsko učinkovitejših načinov arhiviranja, seveda v primeru, da se uredi prezračevanje.</p>	<p>Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovo zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki. V primeru nadaljevanja prenove je potrebno pridobiti načrt sanacije zlasti kletnih delov iz vidika rešitve hidroizolacije in prezračevanja ter razvlaževanja. Ocena projektne dokumentacije ca. 20.000 EUR. Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih pet let!</p>
	ENERGETSKA UČINKOVITOST	<p>Fasada stare stavbe brez izvedene toplotne izolacije razen na vzhodni fasadni steni. Na starem delu so okna škatlasta in zaradi pomankljivega vzdrževanja morda manj tesna.</p> <p>Na vmesnem-dozidanem delu stavbe je zunanja stena minimalno izolirana.</p> <p>Na novem delu je glede na ogled fasada neizolirana. Na severnem delu so nova ustrezno izolativna okna, na južnem delu so stara okna, ki so bila slabo vzdrževana in so netesna ter povzročajo energetske izgube.</p> <p>V nobenem delu stavbe ni vgrajenega prezračevanja z rekuperacijo.</p> <p>Dovedena letna energija (elektrika (neuteženo), ogrevanje (neuteženo)): 389,5 MWh (el. 105,0 MWh, topl. 284,5 MWh)</p> <p>Letno porabljena primarna energija* (dovedena energija z utežnimi faktorji, glede na energent skladno s PURES *ni upoštevana energija okolja (klime-toplotne črpalke)): 146,8 kWh/m2 (poraba je visoka, glede na to, da v večini starega dela stavbe sploh ni uporabnikov)</p>	***	<p>Predvidi se celostna energetska sanacija fasade dela stavbe, ki ni zgodovinsko zaščiten. Na zunanjo stran se namesti toplotna izolacija, ob preveritvi izvedbe mehanskega prezračevanja (rekuperacija).</p> <p>Za zgodovinsko zaščiten del stavbe se pripravi načrt celostne prenove. Na podstrešje se umesti naprave za prezračevanje z vračanjem toplote (rekuperacijo). Priporočena je izvedba toplotne zaščite zunanjih sten stavbe in okenskih špalet z notranje strani , skladno z pogoji ZVKDS. Obstoječa okna na zgodovinsko zaščitenem delu stavbe se obnovi: zunanje okno se obnovi, notranje okno pa se obnovi z zamenjavo stekel z dvoslojnimi ali zamenja z repliko ali podobnimi okni z dvoslojno zasteklitvijo., skladno s pogoji ZVKDS.</p>	<p>Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovo zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki</p>
	UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTA	<p>V pritličje novega dela stavbe je možnost uporabe montažne prenosne klančine do prostorov pritličju. Stari del je dostopen s klančino deloma preko novega dela, deloma preko vhoda, ki je sicer zaklenjen z zadnje strani stavbe. V stavbi ni vgrajenega dvigala in ni sanitarij, ki bi bile prilagojene gibalno oviranim osebam.</p>	***	<p>Skladno z Zakonom o iznačevanju možnosti invalidov (ZIMI) je potrebno do konca leta 2025 , v celoti prilagoditi predmetni objekt, ki je v javni rabi (9.člen ZIMI). V pritličju pri glavnem vhodu v stavbo se sanitarije prenovijo tako, da so prilagojene za uporabo gibalno oviranim osebam. Za še boljšo uporabnost stavbe za osebe z manjšimi in začasnimi gibalnimi oviranostmi (nosečnice, poškodbe) priporoča vgradnja dvigala in predelavo stopnišč med deli stavbe s klančinami.</p>	<p>Pred kakršnimi koli večjimi vlaganji v prenovo zlasti novejšega dela stavbe predlagamo razmislek o vsebinski in ekonomski upravičenosti lokacije v taki programski obliki.</p> <p>Potrebno preveriti stroškovno upravičenost ukrepa, v primerjavi z novogradnjo novega dela stavbe.</p>
	NOTRANJA OPREMA	<p>V dobrem stanju.</p>	*	/	<p>Ob celoviti prenovi se razmisliti tudi o postopni zamenjavi najstarejših delov opreme. Presoja ustreznosti umeščenih delovnih mest in izkoriščenosti prostorov, dokumentacija 3500 EUR.</p> <p>Presoja ustreznosti prostora za kolesa, dostopa za gibalno ovirane, predlog ureditev skupnih prostorov .</p> <p>Ocena dokumen tacije iz katere bodo razvidni ukrepi: 5000 EUR.</p> <p>V primeru nadaljevanja posegov na stavbi ter evidentiranja posegov v prihodnosti predlagamo izvedbo posnetka obstoječega stanja stavbe, vrednost projektne dokumentacije 25.000 EUR.</p> <p>Predlagamo umestitev v plan za obdobje naslednjih petih let, vendar le ob odločitvi, da se vlaga v prenovo starega in novega dela stavbe.</p>

STAVBA	VOŽARSKI POT 12, Ljubljana	<div>foto</div> <div></div>					predmet pregleda	ELEKTRO INŠTALACIJE	preglednik	
									GEOPLAN d.o.o., Kamnik	
									zanj WINKY. d.o.o.	
BRUTO POVRŠINA [m2]	4 645,9						LEGENDA :		POOBLAŠČENI STROKOVNJAK	
NETO POVRŠINA [m2]	3 667,1						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	na dvorišču	v lasti Elektro Ljubljana	ustrezno	*	/		/	
	DIZELSKI ELEKTRO AGREGAT / DEA	NE	/	/	/	/	/		/	
	UPS SISTEMI NAPAJANJA	DA	v kleti	stanje funkcionalno, prostor pogojno primeren	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 pritličju-R1, podomara R11, R21	dotrajano	funkcionalno, dotrajano	***	Predlagamo detajlen pregled, termovizijo, čiščenje, srednjeročno zamenjavo kompletne NN plošče. NN omaro R1 opremiti s pripadajočim vezalnim načrtom. Le na tak način je mogoča hitre intervencija ob morebitnem izpadu električnega napajanja.		Prenova 8.000EUR - 10.000EUR	
	NN RAZDELICI PO OBJEKTU	DA	po etažah	delno obnovljeni 2003, potrebno paziti na preobremenitve elementov ob montaži nove opreme	funkcionalno, dotrajano	***	Predlagamo detajlen pregled, termovizijo, čiščenje, srednjeročno zamenjavo elementov (stikala, varovalčni odklopniki). Vsako elektro omaro opremiti s pripadajočim vezalnim načrtom.		tekoče vzdrževanje	
	PRENAPETOSTNA ZAŠČITA	NE	/	/	ni skladno z novimi predpisi	***	Vgraditi v glavne električne omare in postopoma v vse razdelice ob prenovi razdelicev.		postopna dograditev 6.000EUR - 8.000EUR	
	EV POLNILNICE	NE	/	/	/	/	svetujemo postavitev EV polnilnic na dvorišču		15.000EUR (za cca. 4 polnilnice)	
	NN VTIČNICE	DA	po objektu	stanje zadovoljivo-2 vtičnici na delovno mesto	ustrezno	**	Izvajati periodične meritve, poškodovane vtičnice zamenjati.		tekoče vzdrževanje	
	NAPAJANJE IN KRMLILENJE ZA STROJNE NAPRAVE	DA	v strojnicah	stanje funkcionalno	funkcionalno	**	Preverjati funkcionalnost, izvajati meritve.		tekoče vzdrževanje	
RAZSVETLJAVA	SPLOŠNA RAZSVETLJAVA / HODNIKI, STOPNIŠČA	DA	po objektu	večinoma ni prenovljena-stare fluo svetilke	funkcionalno, energetsko potratno	**	Priporoča se zamenjava za energijsko varčne LED svetilke.		80EUR -150EUR / kom.	
	SPLOŠNA RAZSVETLJAVA / PISARNE	DA	pisarne	večinoma ni prenovljena-stare fluo svetilke	funkcionalno, energetsko potratno	**	Priporoča se zamenjava z LED paneli 60x60 ali 120x30 paneli.Pri zamenjavi je potrebno paziti na barvo svetlobe in nivo osvetljenosti. Priporoča se regulacija jakosti svetlobe s tipko v kolikor je izvedljiva.		80EUR -150EUR / kom.	
	SPLOŠNA RAZSVETLJAVA / SANITARIE IN ČAJNE KUHINJE	DA	sanitarije in čajne kuhinje	večinoma ni prenovljena-stare fluo svetilke	funkcionalno, energetsko potratno	**	Priporoča se zamenjava z LED paneli 60x60. Pri zamenjavi je potrebno paziti na barvo svetlobe in nivo osvetljenosti.		80EUR -150EUR / kom.	
	VARNOSTNA RAZSVETLJAVA	DA	ubežne poti	pomankljivo. -hodniki niso vsi pokriti z svetilkam varnostne razsvetljave	funkcionalno	**	Tekoče vzdrževati in izvajat periodične preglede in meritve osvetljenosti. O menjavi svetilk splošne razsvetljave projektno urediti in ukladiti tudi varnostno razsvetljavo z zahtevami načrta požarne varnosti.		80EUR -150EUR / kom.	
	ZUNANJA RAZSVETLJAVA	NE	/	/	/	/	/		/	
	STIKALA, TIPKE, SENZORJI	DA	po objektu	delno prenovljeno	funkcionalno	**	Ob menjavi svetilk zamenjati tudi stikala. Poškodovana stikala tekoče zamenjati. Predlaga se, da se ob zamnjavi svetilk v čajnih kuhinjah in hodnikih urdi prižiganje razsvetljave preko senzorjev.		30 EUR / kom.	
ŠIBKI TOK	SISTEM AVTOMATSKEGA JAVLJANJA POŽARA (AJP)	DA	po objektu	vzdrževano	funkcionalno	**	Redno vzdrževati in izvajati meritve.		/	
	SISTEM KONTROLE PRISTOPA	DA	po objektu	vzdrževano	funkcionalno	**	Redno vzdrževati in izvajati meritve.		/	
	SISTEM PROTIVLOMNEGA ALARMIRANJA	NE	/	/	/	/	/		/	
	VIDEO NADZORNI SISTEM	DA	na dostopih k objektu	ne deluje	neustrezno	***	Predlaga se posodobitev sistema z novejšimskladno z eleboretom ocene tveganj.		10.000EUR vhodni deli	
	INŠTALACIJA ZA CENTRALNI NADZORNI SISTEM / CNS	NE	/	/	/	/	/		/	
	SERVERSKA SOBA	DA	v pritličju/kleti	stanje funkcionalno, prostor pogojno primeren	kapaciteta se določa glede na potrebe informatike	**	Ob prenovi je potrebno zagotoviti namenski prostor izveden po standardih za tovrstne prostore.		30.000EUR	
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 izoliroanim istemom strelovodne zaščite.		tekoče vzdrževanje	
	PROJEKTNA 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 dokumentacio-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	VOŽARSKI POT 12, Ljubljana	<div>foto</div> <div></div>	predmet pregleda		STROJNE INŠTALACIJE	preglednik		
							GEOPLAN d.o.o., Kamnik	
							zanj ŠLIBAR INŽENIRING d.o.o.	
BRUTO POVRŠINA [m2]	4 645,9		LEGENDA :				POOBLAŠČENI STROKOVNJAK	
NETO POVRŠINA [m2]	3 667,1		DOBRO *				Janez Šlibar udis	
			ZADOVOLJIVO **				23.6.2025	
		SLABO ***				datum ogleda	datum izdelave poročila	30.6.2025
		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 zelo stara napeljava vode iz pocinkanih cevi. Napeljava je v sanitarijah delno obnovljena. V sanitarijah so vertikalni vodi, ki napajajo porabnike. Topla voda se pripravlja lokalno preko več električnih bojlerjev. Uporabniki nimajo težav z instalacijo vode. Obstoječe instalacije iz pocinkanih cevi so potrebne zamenjave. <u>Obnovljene instalacije - inštalacije v novem delu stavbe so ustrezne.</u>		**	Zamenjava obstoječih inštalacij iz pocinkanih cevi.			Glede na dinamiko obnove sanitarij: ocena del za ene sanitarije 1.500€ (samo strojne inštalacije, 3.500 - 4.000 € za celotna GOI dela enih sanitarij)
	HIŠNA KANALIZACIJA	Kanalizacijske vertikale so iz LTŽ cevi, vodi so v sanitarijah. Nato so vodene v javni kanal. Odtoki klim so vodeni v meteorne vode ali v kanalizacijo preko smradnih zapor. Uporabniki nimajo težav s kanalizacijo. Cevi so videti ustrezne.		**				
	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 dosegamo predpisanih tlakov za požarno vodo. Obstoječe instalacije iz pocinkanih cevi so potrebne zamenjave.		***	Preveriti tlake vode v najvišji etaži in po potrebi vgraditi napravo za povečanje tlaka.			Naprava za povečanje tlaka: 5.500€
OGREVANJE	KONCEPT OGREVANJA / VIR TOPLOTE	Vir toplote je plinska kotlovnica na podstrehi z ločenim primarnim krogom. Celoten objekt ima radiatorsko ogrevanje. Pod stropom pritličja je horizontalni razvod z vertikalami. Vertikale so izvedene v 3N in v K. V kleti ponekod ni radiatorjev (bivša kuhinja). Težave na sekundarnem delu, ki je varovan z odprto raztezno posodo. Težavno odzračevanjem sistema. Na sekundarni strani je prevelika obtočna črpalka IMP. Sistem je dotrajan vendar delujoč.		**	Predlagam vgraditev naprave za vzdrževanje tlaka in odplinjevanja sistema. Zamenjava ene obtočne črpalke in po potrebi zamenjava armatur.			Naprava za vzdrževanje tlaka: 6.500€ Obtočna črpalka: 3.000€
	TIPI OGREVAL	Ogrevala so večinoma starejši radiatorji in ponekod že zamenjani mlajši radiatorji. Radiatorje bi bilo potrebno razdreti in očistiti prah. Radiatorji so stari vendar delujoči.		**	V kolikor je potrebno se klet opremi z ogrevanjem (z ukinitvijo kuhinje so kletni prostori postali deloma neogrevani).			Radiatorsko ogrevanje kleti (v primeru odločitve za ogrevanje kleti): 12.000€ -15.000€
	URAVNOVEŠENOST OGREVANJA	Približno polovica radiatorjev ima termostatske ventile z glavami. Nekatere glave termostatskih ventilov so stare in potrebne zamenjave. Sistem ni dinamično uravnotešen. Približno polovica radiatorjev nima termostatskih ventilov z glavami. Veliko termostatskih glav je starih in (najbrž) slabo delujočih. Vertikale niso uravnotežene. Obtočna črpalka je premočna.		***	Stare termostatske glave je potrebno zamenjati. Izvesti hidravlično uravnoteženje ogrevanja.			Ocena menjave termostatskih glav: 11.000€
KOTLOVNICA	KONCEPT KOTLOVNICE	Podstrešna plinska kotlovnica je sestavljena iz treh kotlov Buderus. Stara je 9 let. Sistem kotlov je hidravlično ločen od sistema ogrevanja preko prenosnika toplote. Kotlovnica bo pri običajnih obremenitvah in vzdrževanju delovala vsaj še 10 let.		*				
	OPREMA IN REGULACIJA	Oprema na primarni strani je ustrezna in stara 9 let. Oprema na sekundarni starni je starejša. Kotlovska regulacija je ustrezna. Sistem je na sekundarni strani dotrajan vendar delujoč.		*				
PREZRAČEVANJE	PREGLED INŠTALACIJ	Instalacije prezračevanja niso v funkciji.		***	Odstraniti neaktivne instalacije			Demontaža instalacij prezračevanja: 5.000€ - 7.000€
	PREGLED NAPRAV ZA PREZRAČEVANJE	V objektu je več nedelujočih in neodstranjenih sistemov prezračevanja.		***	Odstraniti neaktivne instalacije			
POHLAJEVANJE	PREGLED INŠTALACIJ	Instalacije hlajenja so ustrezne. Instalacije so iz različnih obdobj in vendar delujoče.		**				
	PREGLED NAPRAV ZA POHLAJEVANJE	V objektu je veliko klima naprav. Notranje enote so nameščene v hodnikih in pisarnah. Zunanje enote so nameščene na dvoriščni strani objekta. Težavno vzdrževanje klima naprav, ki imajo zunanje enote nameščene zelo visoko. Klime so iz različnih obdobj in vendar delujoče. Glede na starost so nekatere dotrajane .		**	Ni celostne rešitve hlajenja. Predlagamo rešitev s sistemom VRV.			V primeru celovitega reševanja hlajenja z VRV sistemom: 350.000€
NADZORNI SISTEM	MOŽNOST VGRDANJE NADZORNEGA SISTEMA				Glede na trenutno stanje strojnih instalacije ne vidim prednosti pri vgraditvi nadzornih sistemov. Vgradnja nadzornega sistema je smiselna s celotno posodobitvijo strojnih instalacij.			
	PROJEKTNА DOKUMENTACIJA	Ne obstaja.		**	V primeru večjih posegov v sistem strojnih inštalacij predlagamo izdelavo projekta izvedenih del za namen ažuriranja vseh kasnejših posegov.			10.000€ - 12.000€