



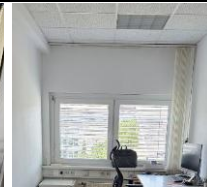





STAVBA	KOTNIKOVA 5, Ljubljana	   	predmet pregledaGRADBENO OBRITNIŠKA DELA		
OZNAKA:	1737 480				preglednik
NASLOV	VOŽARSKI POT 12, Ljubljana				GEOPLAN d.o.o., Kamnik
BRUTO POVRŠINA [m2]	11 057,9		LEGENDA : <div>DOBRO *</div>		POOBLAŠČENI STROKOVNJAK HelenaKovač udia
NETO POVRŠINA [m2]	9 572,0		ZADOVOLJIVO **		datum ogleda12.06.2025
UPRAVLJALEC	MJU	prikaz		SLABO ***	datum izdelave poročila30.06.2025
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 bila zgrajena leta 1993, po navedbah upravljalcev in uporabnikov stavbe kot stavba za potrebe kartonažne industrije., česar pa zasnova stavbe ne izkazuje. Danes so v stavbi različni uporabniki, v lasti Republike Slovenije je po navedbah upravljalcev 67 % stavbe, v katerih sta dve ministrstvi: Ministrstvo za gospodarstvo turizem in šport in Ministrstvo za kohezijo in prostorski razvoj.			ocene investicije so okvirne, za natančnejšo oceno je potrebno pridobiti oceno na podlagi popisanih del
ZUNANJI DEL STAVBE	STREHA / OSTREŠJE	Strešna membrana je iz bitumsenske kritine, obtežene s prodcem s kovinskimi obrobami. Streha je v dveh etažah, nad jaški (15) in stopnišči. Streha nad visokim pritličjem, ki je od 1. nadstropja naprej svetlobni atrij in nad telovadnico, je prav tako iz bitumsenske kritine, obtežena s prodcem. Streha nad 3. nadstropjem je pohodna in urejena kot terasa. Na strehi izvajajo tekoče preventivno vzdrževanje npr. lokalno varjenje novih slojev bitumsenske kritine na strehi ob vhodih v jaške. Na strehi ne poročajo o znakih puščanja, je pa vdiranje vode težava na obodnih stenah (ob terasah zamaka, kjer je hidroizolacija izvedena vertikalno po steni) ter na stikih obešenih fasadnih elementov .	**	Tekoče vzdrževanje strehe. Takojšnja sanacija hidroizolacije obodnih sten (ob terasah na na nekaterih delih zamaka, zlasti kjer je hidroizolacija izvedena vertikalno po steni), saj so tam puščanja, ki so trenutno še obvladljiva, vendar škodujejo tudi stenam in talnim oblogam, škoda pa se lahko še širi na druge dele stavbe npr. nosilne konstrukcije. predlaamo strokoven ogled za potrebe izdelave popisa in izvedbe popisa del.	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	Toplotno slabo izolirana fasada, glede na vizualni pregled je nameščena minimalna toplotna izolacija. Kritična mesta na fasadi so stari obešeni fasadni elementi, ki se morajo zamenjati celostno in v celoti. Trenutno so v slabem stanju: stekleni elementi so ponekod polni razpok (glede na pravokotnost razpok na okvir predvidevamo da je vzrok termični lom), neustrezno je tesnenje in skozi stike lokalno vdira ob padavinah voda, elementi so slabo izolirani in predstavljajo toplotni most, ki je povezan s toplotnimi izgubami in toplotnim neugodjem oseb v prostorih, kjer so ti elementi.	**	Zamenjava obešene fasade. Možna je tudi celostna toplotna sanacija fasade, posebno v kombinaciji z rešitvijo prezračevanja z rekuperacijo. Predmetna sanacija se krije iz sredstev vseh etažnih lastnikov. Stanje na rezervnem skladu v času izvedbe pregleda ni znano.	Smiselno je izvesti celo ito energetsko sanacijo tako stavbnega fasadnega oboja kot notranjih sistemov, zlasti prezračevanja in pohlajevanja. Strokovno je izvesti načrt za izvedbo za sanacijo fasadnega ovoja stavbe - vrednost projektne dokumentacije ocenjujemo na 35.000,00 GOI dela ter 10.000 EUR EI in SI dela. predlagamo umestitev v plan nujnih investicijsko vzdrževalnih del, ki se krijejo iz rezervnega sklada stavbe
	ZUNANJE STAVBNO POHIŠTVO	Večina oken je zamenjanih s PVC dvoslojnimi ali celo troslojnimi okni. Okna v 4. nadstropju na dvorišče so še prvotna. Okna na nekaterih delih nimajo zunanjih senčil, kar povzroča pregrevanje. Določena okna na uličnih fasadah niso zamenjana, niti nimajo zunanjih senčil.	**	Zamenjava oken v 4. nadstropju na dvorišče in vgradnja zunanjih senčil, nujno vsaj na steklene fasade, ki so orientirane od JV do JZ.	Predlagamo menjavo še prvotnih oken skladno z navedbo iz prejšnje vrstice.
NOTRANJI DEL STAVBE	FINALNI TLAKI	V pritličju in 1. nadstropju finalni tlak obstoječ kamen in novi tlaki vinil ne potrebujeta obnove. Predvsem v 2. nadstropju potrebno obnova obstojelega lamelnega parketa, mestoma tudi v 3. in 4. nadstropju.	**	Obnova (brušenje, kitanje in lakiranje) parketa v 2. nadstropju, mestoma obnova parketa v 3. in 4. nadstropju. Ob podbojih vrat, lče ta ostanejo nespremenjena se obnova izvede ročno.	obnova parketa v 2.nadstropju: 38.000,00 EUR, sanacija v 2.3. in 4. N: ocena 345.000 EUR Pred izvedbo predlagamo popis vseh del ter sanacijo po etapah po celi stavbi. Ocena izvedbe popisa in načrta obnove: 5.000 EUR Predlagamo umestitev v plan za obodnje naslednjih treh let!
	STENE, STENSKES OBLOGE	Ometi in belež. V dobrem stanju.	*	/	Se obnavljajo s tekočimi vzdrževalnimi deli. Predlagamo slikanje zasivljenih delov površin zaradi menjave varnostnih svetilk po stavbi, zlasti v skupnih prostorih.
	STROPOVI	Ometi in belež. V dobrem stanju.	*	/	Se obnavljajo s tekočimi vzdrževalnimi deli. Spuščene stropce v sanitarijah je potrebno obnoviti skladno s sanacijo hišne kanhalizacije v sanitarijah. Lokalna sanacija stropov brez poseg iz prejnega stavka ni smiselna.
	NOTRANJE STAVBNO POHIŠTVO	Večinoma staro notranje stavbno pohištvo, ki je v zadovoljivem stanju.	**	/	Predlagamo razmislek o zamenjavi notranjega stavbnega pohištva - zlasti vrat v pisarne na način, da se obstoječa polna vrata zamenja s steklenimi. V primeru prenove se lahko zamenja cele sten, kar pomeni naravno osvetljene hodnike. Predhodno se izdela načrt prenove tudi prostorske preureditve pisarn. ocena: 10.000,00 EUR. Ocena menjave enega krila sedanjih vrat v steklena: ca 1000 do 1500 EUR. Predhodno se izdela načrt prenove tudi prostorske preureditve pisarn. ocena: 10.000,00 EUR. Predlagamo umestitev v plan za obodnje nastednjih petih let!
	HODNIKI, STOPNIŠČA	Stopnišča so v skupni rabi, za vse uporabnike stavbe, vendar jih od 1. nadstropja naprej uporabljajo izključno uslužbenci obeh ministrstev. Zamenjana je bila varnostna razsvetljava in splošna razsvetljava, ki je sedaj LED. Stene po zamenjavi obeh vrst razsvetljave niso bile ponovno prebeljene - jasno vidni so obrisi prejšnjih svetil. Nekatera izmed požarnih vrat za dostop so bila zamenjana. Hodniki do pisarn imajo ponekod nedelujoče luči oziroma je zmeda s stikali. Tudi sicer prižiganje luči ni senzorsko.	*	Prebeliti stene in stropove stopnišč. V kolikor požarni strokovnjak oceni, da so obstoječa požarna vrata neustrezna se zamenjajo z novimi. Na hodnikih se luči, ki nehalo delovati nadomešva z LED svetili z barvo svetlobe: nevtralna bela 4000 K. Prižiganje luči se (lahko postopno) preureja tako, da je prižiganje luči senzorsko.	Se obnavljajo s tekočimi vzdrževalnimi deli. Predlagamo slikanje zasivljenih delov površin zaradi menjave varnostnih svetilk po stavbi, zlasti v skupnih prostorih.
	SANITARIE	Pomankljivo prezračevanje sanitarij - vprašljivo delovanje mehanskega prezračevanja, ki povzroča poleg neprijetnega vonja tudi poškodbe stropov zaradi vlage, ki ni odvedena iz prostorov. Nekateri sanitarije so bile prenovljene (na starih razvodih). Mešalne baterije in luči (ki so ponekod še fluorescentne) niso na senzor niti v starih niti v prenovljenih sanitarijah, ponekod ni na senzor niti izplakovanje pisoarjev. V sanitarijah slabo delujejo odtoki, prav tako je v zgornjih nadstropjih slab vodni tlak (voda slabo teče). V sanitarijah (razen v mednadstropjih) ni naravne svetlobe in naravnega prezračevanja. V stavbi ni urejenih sanitarij za gibalno ovirane, prav tako ni nikjer prhe za morebitne uslužbenke, ki pridejo na delo s kolesom.	***	Celostna prenova sanitarij, predvsem v sklopu s prenovo sistema prezračevanja (ki po navedbah trenutno poteka). Celostna ureditev odtokov za stavbo (pregled, čiščenje odtokov, čiščenje vodnega in urinskega kamna v skupnih vodih kanalizacije), celostna ureditev vodovoda: tlaka vode v zgornjih nadstropjih. Umestitev sanitarij za gibalno ovirane, preveriti možnost umestitve prhe. Nadomestitev luči z LED svetili z barvo svetlobe: nevtralan bela 4000 K, s prižiganjem na senzor, lahko tudi postopno. Ko se bodo menjale mešalne armature in pisoarji se jih nadomesti s senzorskimi. Zamenjava poškodovanih elementov spuščenih stropov, kjer je potrebno.	Pred nadakljevfanji sanacij snaitarij se celostno uredi pregled hišne kanalizacije, horizontalne povezave do vertikalnih v jaških. Skladno z oceno del je za 15 jaškov potrebn opraviti ičiščenje, pregled in po potrebi šele sanacijo. Ocena stroška pregleda 10.000 EUR. Predlagamo umestitev v plan v obdobju naslednjih dveh let!
	ČAJNE KUHINJE	Pomankljivo prezračevanje sanitarij - vprašljivo delovanje mehanskega prezračevanja, ki povzroča poleg neprijetnega vonja tudi poškodbe stropov zaradi vlage, ki ni odvedena iz prostorov. Luči (ki so ponekod še fluorescentne), nikjer niso na senzor (avtomatsko prižiganje). V čajnih kuhinjah slabo delujejo odtoki, prav tako je v zgornjih nadstropjih slab vodni tlak (voda slabo teče).	***	Celostna prenova čajnih kuhinj, predvsem v sklopu s prenovo sistema prezračevanja (ki po navedbah trenutno poteka). Celostna ureditev odtokov za stavbo (pregled, čiščenje odtokov, čiščenje vodnega in urinskega kamna v skupnih vodih kanalizacije), celostna ureditev vodovoda: tlaka vode v zgornjih nadstropjih. Nadomestitev luči z LED svetili z barvo svetlobe: nevtralna bela 4000 K, s prižiganjem na senzor, lahko tudi postopno. Zamenjava poškodovanih elementov spuščenih stropov, kjer je potrebno.	Enako kot prejnja alineja. Dodatno je potrebno opraviti pregled delovanja prezračevanja, predvidoma ca. 2500 EUR za vsa nadstropja. Predlagamo umestitev v plan v obdobju nastednjih dveh let!

BISTVENE ZAHTEVE PO GZ-1	STATIČNA TRDNOST IN STABILNOST	Nosilna konstrukcija je glede na to, da je bila po navedbah prvotno namenjena za kartonsko industrijo popolnoma zadovoljiva za trenutno namembnost pisarn. Ni podatka o ustreznosti nosilnosti za namembnost arhiva v 1. nadstropju stavbe.	*		Preveriti ustreznost umestitve arhiva v 1. N glede statične trdnosti in stabilnosti. Predlagamo umestitev v plan v obdobju naslednji dveh let.
	VARNOST PRED POŽAROM	Vprašljivo požarno varno urejen arhiv v 1. nadstropju stavbe in skladišče poleg parkirišča v kleti. Morda dotrajana požarna vrata iz skupnih prostorov stopnišč v prostore ministrstev.	**	Skladno s strokovnim mnenjem požarnega strokovnjaka urediti požarno varnost objekta predvsem arhiva v 1. nadstropju in skladišča v kleti. Zamenjati požarna vrata na stopniščih v kolikor požarni strokovnjak presodi, da je potrebno.	Preveriti ustreznost umestitve arhiva v 1. N. glede požarne varnosti. Predlagamo umestitev v plan v obdobju naslednji dveh let.
	ZAŠČITA PRED VLAGO, ATMOSFERSKIMI VPLIVI	V kleti na podlagi vizualnega pregleda ni bilo zaznanih težav z vlago / okvarjeno hidroizolacijo. Zamakajo stene ob terasah, prav tako ne tesni hidroizolacija - stiki obešenih dotrajanih fasadnih elementov.	***	Nujno čimprej sanirati zamakanje sten ob terasah, ter obešene fasadne elemente, ki so vsi dotrajani. S tem se bo preprečila nadaljna škoda na tlakih in ometih in izognilo večji škodi in poškodbam stavbe, npr. nosilne konstrukcije, električne napeljave.	Skladno s postavko STREHA / OSTREŠJE - že opisano : Strokovni ogled, popis, kot podlaga za razpis izvajalca: 300 EUR izvedba groba ocena popravil na enek delu: 5.000,00 EUR - predlagamo urgentno izvedbo!
	ENERGETSKA UČINKOVITOST	Stavba je minimalno toplotno izolirana. V času pregleda stavb ni delovalo prezračevanje (torej tudi ni vračanja toplote - rekuperacije). Dotrajani stari lokalno prisotni fasadni elementi so toplotni mostovi in povzročajo izgube. Večina starih oken je nadomeščenih z ustreznimi novimi. Dovedena letna energija (elektrika (neuteženo), ogrevanje (neuteženo)): 886,6 MWh (el. 250,0 MWh, topl. 636,6 MWh) Letno porabljena primarna energija* (dovedena energija z utežnimi faktorji, glede na energent skladno s PURES *ni upoštevana energija okolja (klime~toplotne črpalke)): 158,8 kWh/m2 Letni izpusti CO2 (uteženo z utežnimi faktorji glede na energent, skladno s PURES): 34,5 ton/m2 Vir podatkov: LEAG (Lokalna energetska agencija Gorenjske)	**	Možnost dodatne izolacije toplotnega ovoja stavbe. Preučiti možnost vgradnje prezračevanja z vračanjem toplote (rekuperacije), v sklopu celostne prenove sistema prezračevanja.	Skladno s postavko FASADA - že opisano Smiselno je izvesti celovito energetska sanacijo tako stavbnega fasadnega oboja kot notranjih sistemov, zlasti prezračevanja in pohlajevanja. Strokovno je izvesti načrt za izvedbo za sanacijo fasadnega ovoja stavbe - vrednost projektne dokumentacije ocenjujemo na 35.000,00 GOI dela ter 10.000 EUR EI in SI dela. predlagamo umestitev v plan nujnih investicijsko vzdrževalnih del, ki se krijejo iz rezervnega sklada stavbe
	UNIVERZALNA GRADITEV IN RABA OBJEKTA	Ni sanitarij prilagojenih gibalno oviranim. Zaradi stopnic znotraj nadstropij nekateri deli stavbe (denimo medetaže) niso dosegljivi za gibalno ovirane.	***	V sklopu celostne prenove sanitarij urediti vsaj nekatere sanitarije za gibalno ovirane. Urediti klančine za dostop do medetaž.	Prostori so ustrezno urejeni za univerzalno rabo. Pri prenovi sanitarij je potrebno upoštevati, da se en sklop sanitarij na nadstropje uredi za unicerzalno rabo, lahko tudi kot inkluzivne sanitarije.
	NOTRANJA OPREMA	Mestoma umeščena oprema na hodnikih ovira gibanje , morda je vprašljiva tudi iz vidika potrebne proste širine za evakuacijo.	**	Odstraniti motečo opremo na hodnikih in jo umestiti na drug ustrezen prostor.	Ob celoviti prenovi se razmisli tudi o postopni zamenjavi najstarejših delov opreme. 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 treh let!

STAVBA	KOTNIKOVA 5, Ljubljana	<div>foto</div> <div></div>					predmet pregleda	ELEKTRO INŠTALACIJE	preglednik
									GEOPLAN d.o.o., Kamnik
BRUTO POVRŠINA [m2]	11 057,9						LEGENDA :		zanj WINKY. d.o.o.
NETO POVRŠINA [m2]	9 572,0						DOBRO *		POOBLAŠČENI STROKOVNJAK
							ZADOVOLJIVO **		Boštjan Vindšnurer udie
						SLABO ***	datum ogleda	23.06.2025	
							datum izdelave poročila	27.06.2025	
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	DA	v kleti	zgledno vzdrževan	obremenjen na 80% potrebno povečanje moči	**	Ministrstvo ima pripravljeni PZI načrt postavitve novega dodatnega DEA na streho objekta, ki bo pokrival potrebe Ministrstva. S tem se bo delno razbremenil obstoječi agregat. Ocenjena vrednost investicije nam ni poznana.		razvidno v projektantstki oceni PZI načrta
	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	delno v pristojnosti Elektro Ljubljana, dotrajano	funkcionalno, dotrajano	**	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.		Prenova 25.000 EUR
	NN RAZDELILCI PO OBJEKTU	DA	po etažah	prvotni razdelilci, potrebno paziti na preobremenitve elementov ob montaži nove opreme	funkcionalno	**	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 razdelilce ob prenovi razdelilcev.		postopna dograditev 15.000 EUR
	EV POLNILNICE	DA	v kleti	relativno nova oprema	ustrezno	*	Preveriti skladnost s NPV oz. požarnim redom - glede na ogled izvedeno stanje ni ustrežno.		
	NN VTIČNICE	DA	po objektu	stanje dobro	ustrezno	*	Izvajati periodične meritve, poškodovane vtičnice zamenjati.		30EUR / kom.
	NAPAJANJE IN KRMILJENJE 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	ustrezno	*	Tekoče vzdrževati in izvajati meritve osvetljenosti		80EUR -150EUR / kom.
	SPLOŠNA RAZSVETLJAVA / PISARNE	DA	pisarne	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. 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	prenovljeno	funkcionalno	*	Tekoče vzdrževati in izvajati periodične preglede in meritve osvetljenosti		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 zamnjava svetilk v čajnih kuhinjah in hodnikih urdi prižiganje razsvetljave preko senzorjev.		30EUR / kom.
ŠIBKI TOK	SISTEM AVTOMATSKEGA JAVLJANJA POŽARA (AJP)	DA	po objektu	vzdrževano, izvaja AKODA	pogojno funkcionalno, podan je predlog za preново, ker je sistem zastarel	**	Ministrstvo ima pripravljeni PZI načrt popolne prenove sistema AJP. Ob spremembah na objektu ustrezno dopolniti sistem AJP. (npr. preveriti področje pri polnilnicah EV)		Nujna prenova. Ocenjena vrednost investicije je 600.000EUR za celoten objekt. Projektantska ocena investicije je podana v projektu PZI. (Za pridobljene ponudbe upravljalca objektov.)
	SISTEM KONTROLE PRISTOPA	DA	po objektu			**			
	SISTEM PROTIVLOMNEGA ALARMIRANJA	DA	po objektu	vzdrževano, izvaja JANEZ	funkcionalno	**	/		/
	VIDEO NADZORNI SISTEM	DA	na dostopih k objektu	vzdrževano, izvaja VALINA	pogojno funkcionalno za radi neustrezne resolucije kamer	**	Predlaga se posodobitev sistema z novejšimi, boljšimi kamerami z večjo resolucijo in spodobnostjo snemanja pri minimalni svetlobi.		50.000EUR
	INŠTALACIJA ZA CENTRALNI NADZORNI SISTEM / CNS	NE	/	/	/	/	/		/
STRELOVOD	LOVILNI SISTEMI IN ODVODI	DA	na strehi in po fasadah	dobro vzdrževano	funkcionalno, redno opravljene meritve	*	Redno vzdrževati in izvajati meritve. Ob postavitvi novih naprav na strehje potrebno naprave ustrezno zaščititi z izoliroanim isternom strelododne zaščite.		tekoče vzdrževanje, 3.000EUR za dodatno zaščito gladilnih enot na strehi
	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	KOTNIKOVA 5, Ljubljana	<div>foto</div> <div></div>	predmet pregleda		STROJNE INŠTALACIJE	preglednik
						GEOPLAN d.o.o., Kamnik
BRUTO POVRŠINA [m2]	11 057,9					zanj ŠLIBAR INŽENIRING d.o.o.
NETO POVRŠINA [m2]	9 572,0					POOBlašČeni strokovnjak
						Janez Šlibar udis
				LEGENDA :		
				DOBRO *		
				ZADOVOLJIVO **		datum ogleda
				SLABO ***		datum izdelave poročila
						23.06.2025
						30.06.2025
		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 obstoječa napeljava vode iz pocinkanih cevi. Obstoječe instalacijske so delno dotrajane a delujoče. Topla voda se pripravlja lokalno preko več električnih bojlerjev. Uporabniki imajo težave s tlakom vode v višjih etažah.		**	Vgraditi napravo za povečanje tlaka!	/
	HIŠNA KANALIZACIJA	V objektu je obstoječa vertikalna kanalizacija. Obstoječe instalacije so delno dotrajane a delujoče. Uporabniki imajo težave z mašenjem kanalizacije.		**	Predlagam celotno tlačno čiščenje odpadne kanalizacije od vertikal do prvega zunanjega jaška.	/
	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 instalacijske so delno dotrajane a delujoče.		***	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 toplotna postaja. Celoten objekt ima radiatorsko dvocevno / enocevno ogrevanje. Dvižni vodi so vodeni iz kleti do najvišje etaže. Pod stropom kleti je horizontalni razvod. Obstoječe instalacijske so delno dotrajane a delujoče.		**	Predlagam vgraditev naprave za vzdrževanje tlaka in odplinjevanja sistema.	Naprava za vzdrževanje tlaka: 6.500€
	TIPI OGREVAL	Ogrevala so radiatorji. Sistem delno iztrošen a delujoč.		**	Radiatorje bi bilo potrebno razdreti in očistiti prah.	Čiščenje: 2.000€
	URAVNOVEŠENOST OGREVANJA	Enocevni sistem radiatorskega ogrevanja je uravnotežen. Ostali deli niso uravnoteženi!		**	Možno izvesti celotno hidravlično uravnoteženje ogrevanja. Termostatske glave so stare in potrebne zamenjave	Hidravlično uravnoteženje: 18.000€
KOTLOVNICA	KONCEPT KOTLOVNICE	V kleti je toplotna postaja za ogrevanje. Stara je cca. 35let. Toplotna postaja ima primarni del zamenjan. Sistem dotrajan vendar delujoč.		*	Predlagam zamenjavo / obnovo sekundarnega dela toplotne postaje.	Zamenjava sekundarnega dela toplotne postaje: 20.000€
	OPREMA IN REGULACIJA	Oprema ogrevanja je stara 35 let. Posamezne komponente so že bile zamenjane. Regulacija toplotnih postaj je obnovljena.		**	Predlagam zamenjavo / obnovo sekundarnega dela toplotne postaje. V primeru težav s posameznimi komponentami se zamenjajo.	/
PREZRAČEVANJE	PREGLED INŠTALACIJ	Instalacije prezračevanja po objektu so glede na zasnovo v času izdelave ustrezne. Težave s prezračevanjem v čajnih kuhinjah, ni jasno ali so vsi jaški povezani do zunanosti ali je težava v nedelujočem klimatu?		***	Pregled sistema kuhinjskih nap s kamero.	Pregled s kamero: 1.500€
	PREGLED NAPRAV ZA PREZRAČEVANJE	V kleti /garaži je sistem odvoda dima in toplote, ki deluje ustrezno. V sejni sobi na vhodu je prezračevanje z vračanjem toplote, ki deluje ustrezno. Za ostale etaže je izvedeno prezračevanje preko klimata za skupne prostore, ki se je pravkar obnovil. Ta klimat za skupne prostore je star in iztrošen.		***	Uporabniki imajo težave s prezračevanjem skupnih prostorov. V času pregleda se je klimat za skupne prostore obnovil - o rezultatih delovanja še ne moremo govoriti.	Počakati na rezultate.
POHLAJEVANJE	PREGLED INŠTALACIJ	Instalacije hlajenja so ustrezne.		**	Instalacije so iz različnih obdobj vendar delujoče.	/
	PREGLED NAPRAV ZA POHLAJEVANJE	V objektu je veliko različnih sistemov hlajenja. Imamo hlajenje s sitemom VRV in več enojnih klima naprav. Zunanje enote so nameščene v notranjosti objekta. Klime so iz različnih obdobj vendar delujoče. Glede na starost so nekatere dotrajane.		**	Klime so iz različnih obdobj vendar delujoče. Glede na starost so nekatere dotrajane. Ni celostne rešitve hlajenja. Predlagam rešitev s sistem VRV.	V primeru celostnega reševanja hlajenja: 250.000€
NADZORNI SISTEM	MOŽNOST VGRDANJE NADZORNEGA SISTEMA				Glede na trenutno stanje strojnih instalacij se lahko obnovi regulacija ogrevanja s sodobnimi elektronskimi regulatorji ki obogočajo priklop na različne načine CNS.	Vgradnja novega regulatorja: 2.500€
	PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	Ne obstaja.		**	V primeru večjih posegov v sistem strojnih instalacij predlagamo izdelavo projekta izvedenih det za namen ažuriranja vseh kasnejših posegov.	10.000€ - 12.000€