

## STROKOVNO MNENJE

O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V LASTI TOŽENE STRANKE V ČASU VLAGANJ



Naročnik: **GRAFIST, gradbeništvo, trgovina in storitve, d. o. o.**  
Sermin 7  
6000 Koper

Kraj in datum: **Ljubljana, 29. november 2022, 13. januar 2023**

Izdelač: **LENASSI inženiring, d. o. o.**  
TPC Murgle, Cesta v Mestni log 55  
1000 Ljubljana

Pripravil: **PI Mitja Lenassi, CxA**

## USPOSOBLJENOST PRIPRAVLJAVCA STROKOVNEGA MNENJA

Mitja Lenassi, univ. dipl. inž. str., ima pridobljena naslednja strokovna potrdila in dokazila:

- 1) **Sodni izvedenec strojno inštalacijske opreme in naprav** s potrdilom MP RS,
- 2) **Sodni cenilec strojno inštalacijske opreme in naprav** s potrdilom MP RS,
- 3) **Pooblaščen inženir s področja strojništva** s potrdilom IZS<sup>1</sup>,
- 4) **Neodvisni strokovnjak za izdelavo energetskih izkaznic stavb** s potrdilom MzIP. 🧑‍🔧
- 5) **»Certified Commissioning Authority«** s potrdilom ACG (*AABC Commissioning Group*)<sup>2</sup> o pridobitvi naziva na podlagi opravljenega strokovnega izpita in vsakoletnega usposabljanja,
- 6) v letu 2010 opravljen izpit pri ASHRAE (*American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning Engineers*)<sup>3</sup> za pridobitev naziva<sup>4</sup> **»High Performance Building Design Professional«**,
- 7) v letu 2011 opravljen izpit pri ASHRAE (*American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning Engineers*) za pridobitev naziva **»Healthcare Facility Design Professional«**,
- 8) v letu 2012 opravljen izpit pri ASHRAE (*American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning Engineers*) za pridobitev naziva **»Commissioning Process Management Professional«**.

Mitja Lenassi, univ. dipl. inž. str., je leta 2011 prejel nagrado IZS za več inženirskih dosežkov.

Vsa izdana strokovna dokazila in potrdila so dosegljiva na spletni strani podjetja:  
<http://www.lenassi.si/firm-principal-mitja-lenassi>.

---

<sup>1</sup> IZS, Inženirska Zbornica Slovenije, je samostojna poklicna organizacija, ki združuje pooblaščen inženirje, ki na območju RS sodelujejo pri graditvi objektov in koordiniranju graditve z urejanjem prostora.

<sup>2</sup> ACG, AABC Commissioning Group, je vodilno ameriško inženirsko združenje, katerega dejavnost predstavlja uveljavljanje postopka spravljanja tehničnih sistemov v obratovanje. Program njihovega certificiranja je pridobil akreditacijo s strani American National Standards Institute (ANSI), kot pomemben certifikat je prepoznan tudi s strani programa Better Buildings® U.S. Department of Energy.

<sup>3</sup> ASHRAE, American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers, Inc. (Ameriško združenje inženirjev ogrevanja, hlajenja in obdelave zraka), ustanovljeno leta 1894, je danes na svetu vodilna mednarodna ustanova s preko 50.000 člani iz več kot 130 držav. Izpolnjuje poslanstvo neprestanega približevanja sistemov ogrevanja, prezračevanja, obdelave zraka in hlajenja človekovim potrebam in pospeševanja trajnostne gradnje skozi raziskovanja, izdajo standardov, objave in izvajanje neprestanih izobraževanj.

<sup>4</sup> Pridobljen naziv kot tak je potekel s koncem tretjega koledarskega leta od leta v katerem je bil izpit opravljen.

## KAZALO

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Predmet naloge</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Ugotovitev predstavljenih lastniških deležev površin v takrat zgrajenih delih stavbe (do vključno 4. nadstropja)</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Analiza opravljenih del s področja strojništva v 1. kleti in pritličju, kot ta izhajajo iz računov št. 347-20/9980 in št. 348-20/9980</b>       | <b>5</b>  |
| 3.1      | Analiza del s področja strojništva, navedenih v računu št. 347-20/9980   | 5         |
| 3.2      | Analiza del s področja strojništva, navedenih v računu št. 348-20/9980   | 6         |
| <b>4</b> | <b>Opravljenjena dela s področja strojništva na skupnih delih in posameznih delih stavbe v času vlaganj, kot ta izhajajo iz opravljene analize</b> | <b>16</b> |

## STROKOVNO MNENJE

### 1. Predmet naloge

Predmet naloge predstavlja strokovno mnenje o s strani tožeče stranke opravljenih delih s področja strojništva v poslovni stavbi »SOLIS« v času vlaganj, ločeno na skupne dele stavbe in dele v lasti tožene stranke. Strokovno mnenje izhaja iz večkratnega ogleda stanja na licu mesta in pregleda spodaj navedene dokumentacije, predane 12. septembra 2022 s strani predstavnika tožeče stranke g. Mitje Petriča:

1. PZI dokumentacija s področja strojništva, ki vključuje načrte »ogrevanja in hlajenja«, »prezračevanja in klimatizacije« in »vodovoda in kanalizacije, katero je izdelalo podjetje IMP d.d. iz Ljubljane, številka 400131-350, februar 2019, odgovorni projektant Dušan Forte, univ. dipl. inž. str. (IZS S-0990);
2. PID dokumentacija s področja strojništva, ki vključuje načrte »ogrevanja in hlajenja«, »prezračevanja in klimatizacije« in »vodovoda in kanalizacije, katero je izdelalo podjetje INKOTERM, d.o.o. iz Kopa, številka 23/17, junij 2019, odgovorni projektant Miroslav Šiško, univ. dipl. inž. str. (IZS S-0127);
3. Sklep vpisa stavbe 2605-2010 v kataster stavb, izdan 24. 11. 2017 s strani MOP, Območna geodetska uprava Koper;
4. Barvni tlorisni prikaz lastništva dvanajstih etaž stavbe (K2, K1, P, M, 1N, 2N, 3N in 4N) s tabelarično navedbo posameznih površin in lastnikov v vsaki od etaž;
5. Obrazca K-3 Etažni načrt in K-4 Podatki o delih stavbe kot sestavna dela Elaborata z naslovom: Sprememba podatkov katastra stavb, z datumom 24. 10. 2019, izdelanega s strani Architecta Nepremičnine d.o.o. in potrjenega s strani Salka Pivača, univ. dipl. inž. arh.;
6. Račun št. 348-20/9980 – obračun dejansko izvršenih del v garaži (kleti 1) kot posebni skupni del z oznako 570 in 583 na objektu »SOLIS« v Kopru, z datumom izdaje 31. 1. 2020;
7. Račun št. 347-20/9980 – obračun dejansko izvršenih del na skupnih delih pritličja z oznako 518 na objektu »SOLIS« v Kopru, z datumom izdaje 31. 1. 2020.

Ob predaji dokumentacije je predstavnik g. Mitja Petrič izpovedal, da gradbene knjige niso vodili<sup>5</sup>. Gradbeni dnevnik za predmet zadeve nisem prevzel, ker na strokovno mnenje nima vpliva, saj obravnava dnevna poročila o poteku izvajanih del.

Po elektronski pošti je odvetnik tožene stranke izr. prof. dr. Aleksij Mužina že na samem začetku poslal dokument, ki je bil pregledan in tudi upoštevan:

8. Odgovor na tožbo Odvetniške pisarne Mužina, Žvipelj in partnerji d.o.o. v zadevi z opravilno številko: I Pg 304/2021 z datumom 3. 12. 2021.

Naknadno, 12. januarja 2023, je samo tožbo po e-pošti posredoval mediator Marjan Stopar:

9. Tožba Odvetniške družbe Matoz o.p., d.o.o. z datumom 1. 10. 2021.

Strokovno mnenje kot končni rezultat podaja naslednji dve ugotovitvi:

- Katera dela s področja strojništva je opravila tožeča stranka na skupnih delih stavbe in katera gradbena dela je opravila na posameznih delih stavbe, ki so bile v času vlaganj v lasti tožene stranke.

---

<sup>5</sup> Pravilnik o gradbiščih (Ur. l. RS, št. 55/08 in 54/09) v drugem odstavku 10. člena navaja, da je potrebno gradbeno knjigo voditi samo v primeru, če so cene v gradbeni pogodbi določene za mersko enoto posameznih del.

- Kakšno vrednost predstavljajo opravljena dela s področja strojništva, koliko se je povečala vrednost deleža tožene stranke na skupnih delih stavbe in na njenih posameznih delih stavbe zaradi izvedenih vlaganj tožee stranke.

## 2. Ugotovitev predstavljenih lastniških deležev površin v takrat zgrajenih delih stavbe (do vključno 4. nadstropja)

Iz pregledane dokumentacije 3, 4 in 5 izhaja, da je znašala v času izvedbe del, izkazanih v računih št. 347-20/9980 in 348-20/9980, skupna površina zgrajenih delov stavbe, to je v prostorih od 2. kleti do vključno 4. nadstropja, **31.241,6 m<sup>2</sup>**. Zgrajeni deli so bili takrat lastniško urejeni na 136 posameznih delov, od tega je bilo 123 lastniških delov s skupno površino **23.666,3 m<sup>2</sup>** in 13 posameznih skupnih delov (6, 8, 9, 11, 95, 96, 105, 106, 119, 122, 129, 130 in 131) s skupno površino 7575,3 m<sup>2</sup>. Mestna Občina Koper (MOK) je imela v lasti dele s skupno površino **9642,5 m<sup>2</sup>** (parkirišča v 1., 2. in 3. etaži 4420,2 m<sup>2</sup>, 3. etaža 355,2 m<sup>2</sup>, 4. etaža 699,2 m<sup>2</sup>, 5. etaža 546,9 m<sup>2</sup>, 6. etaža 698,2 m<sup>2</sup>, 7. etaža 593,9 m<sup>2</sup>, 8. etaža 499,7 m<sup>2</sup>, 9. etaža 584,6 m<sup>2</sup>, 10. etaža 345,5 m<sup>2</sup>, 11. etaža 576,0 m<sup>2</sup> in 12. etaža 323,1 m<sup>2</sup>), kar predstavlja delež **40,7 %** (9642,5 m<sup>2</sup> / 23.666,3 m<sup>2</sup>) stavbe. V enakem razmerju znaša delež MOK tudi na površinah vseh skupnih delov stavbe.

Vezano na podzemni del, ta je namenjen prvenstveno parkiriščem, z vgrajenim posebnim, to-namenskim sistemom s področja strojništva, ki zajema splošno prezračevanje in odvod dima in toplote ob morebitnem požaru, je za delitev investicijskih stroškov pravilneje prevzeti lastniško razmerje samo v tem delu stavbe. Skupna površina 1. in 2. kleti stavbe znaša **11.046,7 m<sup>2</sup>** (5560,8 m<sup>2</sup> in 5485,9 m<sup>2</sup>), od tega znašajo površine skupnih delov 5392,9 m<sup>2</sup> (del 8: 72,5 m<sup>2</sup>, del 9: 25,0 m<sup>2</sup>, del 95: 2602,8 m<sup>2</sup> in del 96: 2692,6 m<sup>2</sup>) in površine v lasti MOK **4403,7 m<sup>2</sup>**. Razliko med vsemi temi, ta znaša 1250,1 m<sup>2</sup>, predstavlja površino drugih lastnikov. Skupna površina lastniško urejenih površin v teh dveh etažah tako znaša **5653,8 m<sup>2</sup>**, kar pomeni, da znaša delež MOK **77,9 %** (4403,7 m<sup>2</sup> / 5653,8 m<sup>2</sup>). V enakem razmerju znaša delež MOK tudi na površinah vseh skupnih delov teh dveh etaž.

## 3. Analiza obračunanih del s področja strojništva na skupnih delih stavbe, kot ta izhajajo iz računov št. 347-20/9980 in št. 348-20/9980

### 3.1 Analiza del s področja strojništva, navedenih v računu št. 347-20/9980

Račun št. 347-20/9980 se nanaša na dela na skupnih površinah pritličja, ki nosijo oznako 518, natančneje na sistem gretja in hlajenja preko VRF sistema DAIKIN. V označenem kot skupnem delu so vgrajene tri notranje kasetne enote tip FXZQ40A, ki nosijo oznake iz PID načrta P4, P5 in P17. Priključene so na dve pripadajoči kompresorski zunanji enoti vrste RXYQ, ena je velikosti 16T, druga velikosti 12T. Nazivne moči izpostavljenih notranjih in zunanjih enot so prikazane na sliki 1.

| Indoor Units |                     |    | FXZQ15A | FXZQ20A | FXZQ25A | FXZQ32A | FXZQ40A | FXZQ50A |
|--------------|---------------------|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Capacity     | UK Total Cooling    | kW | 1.40    | 1.80    | 2.30    | 2.90    | 3.60    | 4.50    |
|              | UK Sensible Cooling | kW | 1.30    | 1.50    | 1.80    | 2.10    | 2.90    | 3.60    |
|              | Nominal Cooling     | kW | 1.70    | 2.20    | 2.80    | 3.60    | 4.50    | 5.60    |
|              | Nominal Heating     | kW | 1.90    | 2.50    | 3.20    | 4.00    | 5.00    | 6.30    |

| Outdoor unit     |      | RXYQ | 8T9                  | 10T                 | 12T                 | 14T                 | 16T                 | 18T      | 20T      |
|------------------|------|------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------|----------|
| Capacity range   |      | HP   | 8                    | 10                  | 12                  | 14                  | 16                  | 18       | 20       |
| Cooling capacity | Nom. | KW   | 22.4 (1) / 22.4 (2)  | 28.0 (1) / 28.0 (4) | 33.5 (1) / 33.5 (4) | 40.0 (1) / 40.0 (4) | 45.0 (1) / 45.0 (4) | 50.4 (1) | 56.0 (1) |
|                  | Max. | KW   | 22.4 (3) / 22.40 (4) | 28.0 (3) / 28.00    | 33.5 (3) / 33.50    | 40.0 (3) / 40.0     | 45.0 (3) / 45.0     | 50.4 (3) | 56.0 (3) |
| Heating capacity | Nom. | KW   |                      |                     |                     |                     |                     |          |          |
|                  | Max. | KW   |                      | 25.0 (3)            | 31.5 (3)            | 37.5 (3)            | 45.0 (3)            | 50.0 (3) | 56.5 (3) |

Slika 1: Nazivne grelni in hladilne zmogljivosti notranjih in zunanjih enot

STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI  
STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

Pripadajoč stroškovni delež na notranjo enoto se izračuna iz razmerja nazivne zmogljivosti notranje enote napram nazivni zmogljivosti zunanje enote, pri čemer je privzeto povprečje grelne in hladilne nazivne zmogljivosti naprave. Za primer notranje enote P17 znaša razmerje 10,5 % (4,75 kW / 45,0 kW) in za primer notranjih enot P4 in P5 28,4 % (2x4,75 kW / 33,5 kW). Tako je potrebno v računu namesto ene upoštevati dve zunanji enoti, vendar upoštevajoč predhodno izračunana odstotkovna deleža na notranjo enoto oziroma enoti, to je 10,5 % oziroma 28,4 %.

V preglednici spodaj je povzetek obračuna, pri čemer so z rdečimi črkami zapisane ugotovljene količine in vrednosti za skupni del prostorov. Cene posameznih postavk so prepoznane kot primerne v času izdaje računa.

| Zap. št.         | Postavka   | Enota  | Količina | Cena za kos | Cena postavke  | Ugotovljena količina | Ugotovljena cena postavke | Opomba                       |
|------------------|--|--------|----------|-------------|----------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>PRITLIČJE</b> |  |        |          |             |                |                      |                           |                              |
| <b>3</b>         | <b>OGREVANJE IN HLAJENJE</b>                                 |        |          |             |                |                      |                           |                              |
| 1                | Zunanja enota  | kos    | 0,5      | 9316,85     | 4658,43        | 0,105<br>0,284       | 978,27<br>2646,00         | Glej razlago zgoraj!         |
| 2                | Notranja enota   | kos    | 2        | 1009,46     | 2018,92        | 3                    | 3028,38                   | V hodniku                    |
| 3                | Stenski krmilnik   | kos    | 2        | 112,15      | 224,30         | 3                    | 336,45                    |                              |
| 4                | Y razdelilnik  | kos    | 2        | 119,26      | 238,52         | 3                    | 357,78                    |                              |
| 7                | Bakrene cevi   |        |          |             |                |                      |                           |                              |
|                  | Fi12,7   | m      | 50       | 14,12       | 706,00         | 75                   | 1059,00                   | Iz načrtov privzeta razdalja |
|                  | Fi6,4  | m      | 50       | 9,29        | 464,50         | 75                   | 696,75                    | Kot zgoraj                   |
| 8                | Električno kabliranje  | m      | 100      | 1,50        | 150,00         | 100                  | 150,00                    | Kot zgoraj                   |
| 9                | Pred-izolirana cev za kondenz dolžine 0,5 m in premera 20/26 | kos    | 2        | 8,68        | 17,36          | 3                    | 26,04                     |                              |
| 10               | Kanalizacijska cev fi 32                                     | m      | 25       | 8,68        | 217,00         | 25                   | 217,00                    |                              |
| 11               | Požarni trak za prehod cevi                                  | kos    | 2        | 15,88       | 31,76          | 3                    | 47,46                     | Kot zgoraj                   |
| 12               | Plin 410A  | kg     | 2        | 59,30       | 118,60         | 2                    | 118,60                    |                              |
| 13               | Tlačni preizkus, vakumiranje                                 | pavšal | 0        | 0           | 0              | 0                    | 0                         |                              |
| <b>Σ</b>         | <b>SKUPAJ</b>  |        |          |             | <b>8845,39</b> |                      | <b>9661,73</b>            |                              |

**Preglednica 1:** Povzetek obračuna sistema gretja in hlajenja v skupnih prostorih pritličja z ugotovljenimi vrednostmi posameznih postavk

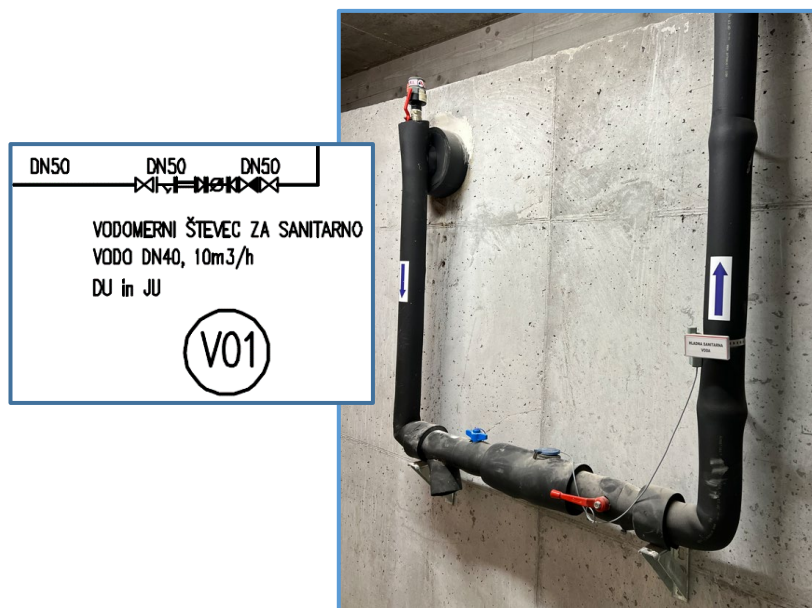
### 3.2 Analiza del s področja strojništva, navedenih v računu št. 348-20/9980

Račun se nanaša na dela na skupnih površinah garaže (1. kleti), kot posebni skupni del z oznakama 570<sup>6</sup> in 583. V preglednicah v nadaljevanju so povzete postavke iz poglavja 1. Vodovodna instalacija, podpoglavje 1.1 Klet – Skupna raba.

<sup>6</sup> Oznaka prostora izhaja iz dokumenta številka 5, navedenega v poglavju 1. Številka dela stavbe 570 se nanaša na skupne površine v 2. kleti, 583 na površine v 1. kleti.

STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI  
STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

Prva od preglednic, to je preglednica številka 2, se nanaša na podsklop 1.1.1 Vodovodna instalacija, pri čemer iz načrtov PZI in PID izhaja, da se ta napeljava razdeli v dve veji, tu sta vgrajena še dva odštevalna vodomera pod stropom garaže, ki vodita do dveh dvižnih vodov pri stopniščih A1 (sečišče osi 13/B) in B2 (sečišče osi 13/E). Predmetna vodovodna napeljava služi izključno poslovnim prostorom v etažah nad garažo, vključno s pritličjem.



Slika 2: Predmetni vodomer, namenjen »četrtemu delu poslovnega objekta«

V preglednici spodaj je povzetek obračuna, pri čemer so z rdečimi črkami zapisane ugotovljene količine ter vrednosti. Cene posameznih postavk so sicer prepoznane kot primerne v času izdaje računa.

| Zap. Št.     | Postavka                          | Enota | Količina | Cena za kos | Cena postavke | Ugotovljena količina | Ugotovljena cena postavke | Opomba   |
|--------------|-----------------------------------|-------|----------|-------------|---------------|----------------------|---------------------------|--|
| <b>1.1</b>   | <b>KLET SKUPNA RABA</b>           |       |          |             |               |                      |                           |  |
| <b>1.1.1</b> | <b>VODOVODNA INSTALACIJA</b>      |       |          |             |               |                      |                           |  |
| 1            | Glavni vodomer DN 40 – pitna voda | kos   | 1        | 614,30      | 614,30        | 1                    | 614,30                    | Klet, A/18   |
| 2            | Odštevalni vodomer DN 32          | kos   | 0        | 350,70      | 0             | 0                    | 0                         | Klet B/13  |
| 3            | Kompenzator, nerjavni DN 100      | kos   | 1        | 314,98      | 314,98        | 1                    | 314,98                    | Zunaj, pred vstopom v stavbo?                        |
| 4            | Spojni kosi iz duktilne litine    |       |          |             |               |                      |                           | Zunaj in po vstopu v stavbo?<br>(Nemogoče preveriti) |
|              | E kos DN 100                      | kos   | 1        | 103,86      | 103,86        | 1                    | 103,86                    |  |
|              | Q kos DN 100                      | kos   | 3        | 90,69       | 272,07        | 2                    | 181,38                    |  |
|              | T kos DN 100/50                   | kos   | 2        | 196,65      | 393,30        | 2                    | 393,30                    |  |
|              | FFR kos DN 100/65                 | kos   | 2        | 84,75       | 169,50        | 0                    | 0                         |  |
|              | FF kos DN 65, L = 200             | kos   | 2        | 66,24       | 132,48        | 0                    | 0                         |  |
|              | N kos DN 65                       | kos   | 2        | 103,51      | 207,02        | 0                    | 0                         |  |



STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI  
STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

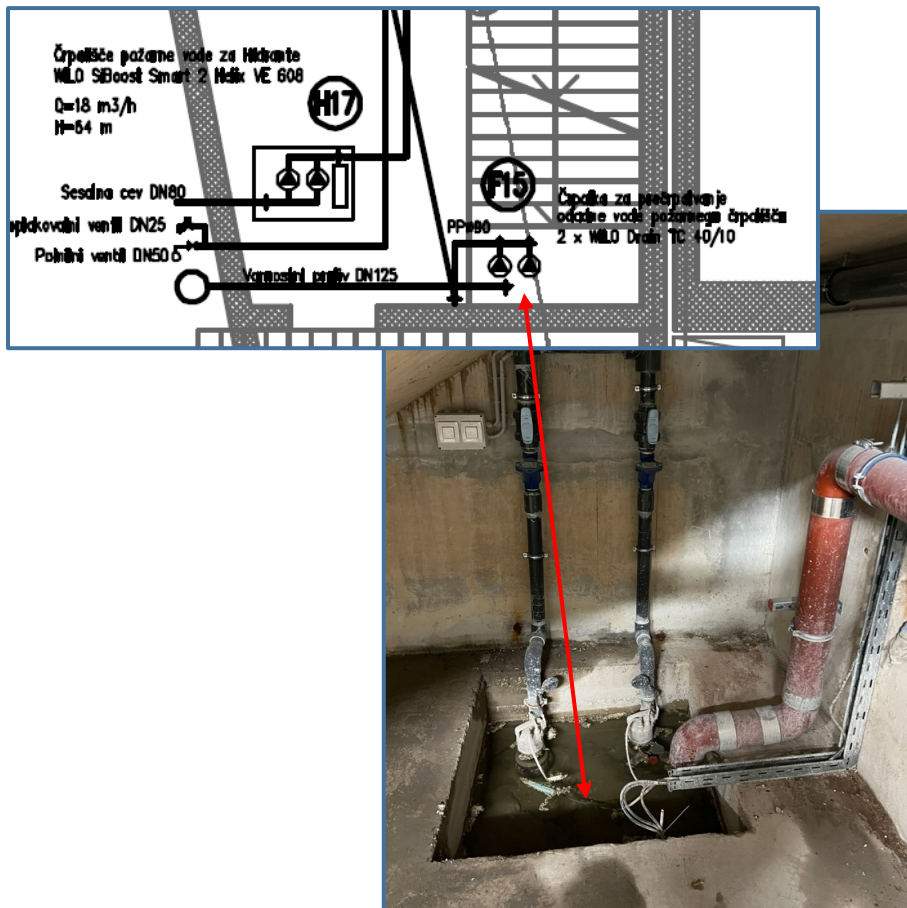
|          |   |                |   |         |                |          |                |   |
|----------|---|----------------|---|---------|----------------|----------|----------------|---|
| 5        | Klinasti zasun  |                |   |         |                |          |                | Pri glavnem vodomeru jih ni!                |
|          | DN 65   | kos            | 1 | 251,85  | 251,58         | 1        | 251,58         |   |
|          | DN 50   | kos            | 2 | 184,19  | 368,38         | 0        | 0              |   |
| 6        | Krogelni ventil                                       |                |   |         |                | 0        | 0              |   |
|          | DN 50   | kos            | 0 | 122,88  | 0              | 2        | 245,76         |   |
|          | DN 40   | kos            | 0 | 52,73   | 0              | 0        | 0              |   |
| 7        | Krogelni ventil z izpustno pipico                     |                |   |         |                |          |                |   |
|          | DN 50   | kos            | 0 | 44,16   | 0              | 0        | 0              |   |
|          | DN 40   | kos            | 0 | 30,16   | 0              | 0        | 0              |   |
| 8        | Montažno-demontažni prirobični kos DN 50              | kos            | 0 | 251,60  | 0              | 0        | 0              | Vgrajen bi moral biti pri glavnem vodomeru! |
| 9        | Varnostni ventil DN 20                                | kos            | 0 | 21,28   | 0              | 0        | 0              |   |
| 10       | Prirobnična LŽ cev DN 100                             | m              | 3 | 165,66  | 496,98         | 3        | 496,98         | Pred vstopom v objekt?                      |
| 11       | Pocinkane jeklene cevi za cevni navoj s spojnimi kosi | ?              | 0 | 0       | 0              | 0        | 0              |   |
| 12       | Gola cev DN 50  | m              | 0 | 25,41   | 0              | 3        | 76,23          |   |
| 13       | Odtočni lijak   | kos            | 0 | 79,42   | 0              | 0        | 0              |   |
| 14       | Cevovodi iz večplastnih cevi PE-RT - alumplast        |                |   |         |                |          |                |   |
|          | DN 50 (fi 63)   | m              | 0 | 65,59   | 0              | 0        | 0              |   |
|          | DN 40 (fi 50)   | m              | 0 | 58,17   | 0              | 0        | 0              |   |
|          | DN 32 (fi40)  | m              | 0 | 48,39   | 0              | 0        | 0              |   |
|          | DN 25 (fi32)  | m              | 0 | 36,53   | 0              | 0        | 0              |   |
| 15       | Napisne ploščice                                      | kos            | 0 | 24,41   | 0              | 0        | 0              |   |
| 16       | Barvanje vidnih delov                                 | m <sup>2</sup> | 0 | 20,12   | 0              | 0        | 0              |   |
| 17       | Konzolni, obešalni in pritrdilni material             | kg             | 0 | 8,47    | 0              | 0        | 0              |   |
| 18       | Pripravljalna dela, tlačni preizkus                   | pš             | 0 | 1432,88 | 0              | 0        | 0              |   |
| <b>Σ</b> | <b>SKUPAJ</b>   |                |   |         | <b>3324,45</b> | <b>0</b> | <b>2678,37</b> |   |

Preglednica 2: Povzetek obračuna sistema pitne vode »četrtega«, poslovnega dela gradnje z ugotovljenimi vrednostmi posameznih postavk

Naslednja preglednica, preglednica številka 3, se nanaša na podsklop 1.1.2 Kanalizacijska instalacija, pri čemer iz načrtov PZI in PID izhaja, da se ta nanaša na črpanje odpadne vode pri požarnem bazenu in druga ob požarnem dvigalu, pri čemer ta služi celotnemu objektu, kot tudi sistem požarne vode – mokro in suho hidrantno omrežje ter sistem nadtlaka v požarnih stopniščih in dvigalih. Slika 3 prikazuje posnetek dela načrta PID in sliko črpalnišča ob požarnem bazenu na licu mesta.



STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023



Slika 3: Črpališče vode pri požarnem bazenu

| Zap. Št.     | Postavka  | Enota | Količina | Cena za kos | Cena postavke    | Ugotovljena količina | Ugotovljena cena postavke | Opomba   |
|--------------|---|-------|----------|-------------|------------------|----------------------|---------------------------|--|
| <b>1.1.2</b> | <b>KANALIZACIJSKA INSTALACIJA</b>                       |       |          |             |                  |                      |                           |  |
| 19           | Naprava za prečrpavanje odpadnih vod – požarni bazen    | kos   | 1        | 2100,00     | 2100,00          | 1                    | 2100,00                   | Klet, pri požarnem bazenu P'/11  |
| 20           | Naprava za prečrpavanje odpadnih vod – gasilsko dvigalo | kos   | 2        | 3860,00     | 7720,00          | 2                    | 7720,00                   | Klet B/13 in E/13  |
| 21           | Kanalizacijske cevi in oblikovni kosi – DN 80           | m     | 15       | 56,92       | 853,80           | 15                   | 853,80                    | Od postavitve do kanalizacije pod stropom. Dejansko v risbah načrta PID navedena kot vrste PP fi63 |
| 22           | Pritrjevanje in obešanje cevi                           | kg    | 8        | 8,47        | 67,76            | 8                    | 67,76                     |  |
| <b>Σ</b>     | <b>SKUPAJ</b>   |       |          |             | <b>10.741,56</b> |                      | <b>10.741,56</b>          |  |

Preglednica 3: Povzetek obračuna sistema črpanja požarne vode z ugotovljenimi vrednostmi posameznih postavk

Naslednja preglednica nosi številko 4 in se nanaša na podsklop 1.1.3 Notranja požarna instalacija – mokra. Pri tej napeljavi so določene postavke zaračunane v celoti (npr. vodomer, pripadajoči LŽ spojni kosi, naprava za dvig tlaka), druge (npr. cevi in hidrantne omarice) izključno samo kot vgrajene v predmetni etaži. Slika 6 prikazuje vgrajeno napravo za dvig tlaka na licu mesta.



Slika 4: Naprava za dvig tlaka hidrantne vode pri požarnem bazenu



Slika 5: Sklop vodomera požarne vode

| Zap. Št.     | Postavka                                       | Enota | Količina | Cena za kos | Cena postavke | Ugotovljena količina | Ugotovljena cena postavke | Opomba                                   |
|--------------|--|-------|----------|-------------|---------------|----------------------|---------------------------|--|
| <b>1.1.3</b> | <b>NOTRANJA POŽARNA INSTALACIJA – MOKRA</b>    |       |          |             |               |                      |                           |  |
| 23           | Glavni vodomer DN 40 – skupna voda + oprema!!! | kos   | 1        | 580,90      | 580,90        | 5                    | 2904,50                   | Klet. K/18<br>Cena je prenizka<br>→ x 3! |

STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI  
STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

|          |   |        |     |         |                  |     |                  |  |
|----------|---|--------|-----|---------|------------------|-----|------------------|--|
| 24       | Naprava za povišanje tlaka                      | kompl. | 1   | 8514,10 | 8514,10          | 1   | 8514,10          | Klet P'/12   |
| 25       | Glavno stikalo...                               |        |     |         |                  |     |                  |  |
| 26       | Stenski euro hidrant                            | kos    | 6   | 350,70  | 2104,20          | 6   | 2104,20          | Klet I/17, F'/17, B/17 in B/12, F'/17, J/13  |
| 27       | Spojni kosi iz duktilne litine                  |        |     |         |                  |     |                  | Zunaj in po vstopu v stavbo (nemogoče preveriti)   |
|          | E kos DN 100                                    | kos    | 1   | 103,86  | 103,86           | 1   | 103,86           |  |
|          | Q kos DN 100                                    | kos    | 3   | 90,69   | 272,07           | 3   | 272,07           |  |
|          | T kos DN 100/80                                 | kos    | 1   | 144,90  | 144,90           | 1   | 144,90           |  |
|          | FFR kos DN 100/80                               | kos    | 3   | 70,89   | 212,67           | 3   | 212,67           |  |
|          | FFR kos DN 100/50                               | kos    | 1   | 81,83   | 81,83            | 1   | 81,83            |  |
|          | FF kos DN 50, L = 200                           |        | 3   | 60,99   | 182,97           | 3   | 182,97           |  |
|          | N kos DN 50                                     | kos    | 1   | 96,43   | 96,43            | 1   | 96,43            |  |
| 28       | Klinasti zasun DN 50                            | kos    | 2   | 212,41  | 424,82           | 2   | 424,82           | Pri glavnem vodomeru – upoštevano smiselno   |
| 29       | Klinasti zasun DN 80                            | kos    | 1   | 358,80  | 358,80           | 1   | 358,80           |  |
| 30       | Klinasti zasun DN 80                            | kos    | 3   | 358,80  | 1076,40          | 3   | 1076,40          |  |
| 31       | Montažno-demontažni prirobični kos              |        |     |         |                  |     |                  |  |
|          | DN 100  | kos    | 2   | 395,15  | 790,30           | 2   | 790,30           |  |
|          | DN 80   | kos    | 2   | 351,15  | 702,30           | 2   | 702,30           |  |
|          | DN 50   | kos    | 2   | 313,30  | 626,60           | 2   | 626,60           |  |
| 32       | Prirobnična LŽ cev DN 100                       | m      | 4   | 165,66  | 662,64           | 4   | 662,64           |  |
| 33       | Cevovodi iz pocinkanih cevi, skupaj z izolacijo |        |     |         |                  |     |                  | Razvod po kleti – dolžine in nazivne velikosti so sicer v PID prikazane nekoliko drugače |
|          | DN 80   | m      | 16  | 53,01   | 848,16           | 16  | 848,16           |  |
|          | DN 65   | m      | 9   | 44,94   | 404,46           | 9   | 404,46           |  |
|          | DN 50   | m      | 68  | 34,28   | 2331,04          | 68  | 2331,04          |  |
| 34       | Lovilnik nesnage DN 50                          | kos    | 1   | 60,14   | 60,14            | 1   | 60,14            | Pri vodomeru   |
| 35       | Nivojsko stikalo                                | kos    | 2   | 845,89  | 1691,78          | 2   | 1691,78          | V zalogovniku  |
| 36       | Oprema razbremenilnega rezervoarja              | kompl. | 1   | 974,18  | 974,18           | 1   | 974,18           |  |
| 37       | Napisne ploščice                                | kompl. | 1   | 317,30  | 317,30           | 1   | 317,30           |  |
| 38       | Pritrjevanje in obešanje cevi                   | kg     | 130 | 8,47    | 1001,10          | 130 | 1001,10          |  |
| <b>Σ</b> | <b>SKUPAJ</b>                                   |        |     |         | <b>24.563,95</b> |     | <b>26.887,55</b> |  |

**Preglednica 4: Povzetek obračuna sistema mokrega hidrantnega omrežja z ugotovljenimi vrednostmi posameznih postavk**

STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI  
STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

Preglednica številka 5 se nanaša na podsklop 1.1.4 Suha hidrantna mreža. Tudi ta napeljava služi celotnemu objektu, vendar so v tem obračunu navedene ustrezno zgolj količine v predmetni etaži s priključki (gasilske »C« spojke) še v pritličju, zato prepoznam kot primeren celoten znesek.

| Zap. Št.     | Postavka  | Enota  | Količina | Cena za kos | Cena postavke    | Ugotovljena količina | Ugotovljena cena postavke | Opomba   |
|--------------|---|--------|----------|-------------|------------------|----------------------|---------------------------|--|
| <b>1.1.4</b> | <b>POŽARNA INSTALACIJA – SUHA HIDRANTNA MREŽA</b>     |        |          |             |                  |                      |                           |  |
| 39           | Cevovodi iz pocinkanih cevi, skupaj z izolacijo DN 80 | m      | 260      | 39,18       | 10.186,80        | 260                  | 10.186,80                 |  |
| 40           | Omarica s »C« spojko                                  | kos    | 9        | 184,58      | 1661,22          | 9                    | 1661,22                   | V kleti jih je 6 in v pritličju še 3 (te 3 upoštevam kot 2 »B« spojki na fasadi objekta) |
| 41           | Pritrjevanje in obešanje cevi                         | kg     | 6        | 8,47        | 50,82            | 6                    | 50,82                     |  |
| 42           | Pripravljalna dela                                    | pavšal | 1        | 906,15      | 906,15           | 1                    | 906,15                    |  |
| <b>Σ</b>     | <b>SKUPAJ</b>   |        |          |             | <b>12.804,99</b> |                      | <b>12.804,99</b>          |  |

Preglednica 5: Povzetek obračuna sistema suhega hidrantnega omrežja z ugotovljenimi vrednostmi posameznih postavk

Preglednica številka 6 prikazuje analizo podsklopa 2.7 Odvod dima in toplote pretežno v 1. kleti, saj eden od para ventilatorjev služi tudi 2. kleti. Količine pri postavkah so preverjene in popravljene na podlagi ugotovitev na mestu samem, posamezne cene so primerne.

| Zap. Št.   | Postavka   | Enota       | Količina | Cena za kos | Cena postavke | Ugotovljena količina | Ugotovljena cena postavke | Opomba             |           |
|------------|--|-------------|----------|-------------|---------------|----------------------|---------------------------|--------------------|-----------|
| <b>2.7</b> | <b>ODVOD DIMA IN TOPLOTE – KLET 1</b>                              |             |          |             |               |                      |                           |                    |           |
| 1          | Aksialni odvodni ventilator  | kos         | 2        | 12.611,85   | 25.223,70     | 2                    | 25.223,70                 | Klet, D/18 in K/18 |           |
|            |  | kos         | 2        | 10.521,85   | 21.043,70     | 2                    | 21.043,70                 |                    |           |
| 2          | Zaščitna mreža na sesalnih odprtinah ventilatorjev                 |             |          |             |               |                      |                           |                    |           |
|            |  | Fi 1000     | kompl.   | 3           | 421,05        | 1263,15              | 2                         |                    | 842,10    |
|            |  | Fi 900      | kompl.   | 3           | 424,70        | 1274,10              | 2                         |                    | 849,40    |
|            |  | Fi 630      | kompl.   | 3           | 359,11        | 1077,33              | 0                         |                    | 0         |
| 3          | Jeklen okvir za par ventilatorjev z zaščito s silikatnimi ploščami | kompl.      | 2        | 874,13      | 1748,26       | 2                    | 1748,26                   |                    |           |
| 4          | Potisni ventilator (Jet-fan), Moči 1,5 kW                          | kos         | 4        | 2229,96     | 8919,84       | 5                    | 11.148,80                 |                    |           |
|            |  | Moči 1,1 kW | kos      | 8           | 2099,05       | 16792,40             | 8                         |                    | 16.792,40 |
| 5          | Jeklena rešetka velikosti 2500x1400                                |             |          |             |               |                      |                           |                    |           |
|            |  | kos         | 3        | 540,17      | 1620,51       | 0                    | 0                         |                    |           |

STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI  
STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

|          |                               |        |   |         |                  |   |                  |                            |
|----------|-------------------------------|--------|---|---------|------------------|---|------------------|----------------------------|
|          | 2000x1400                     | kos    | 2 | 506,02  | 1012,04          | 0 | 0                | Ni vgrajeno – brez kanalov |
| 6        | Izdelava CFD simulacije ODT   | kompl. | 1 | 3044,34 | 3044,30          | 1 | 3044,34          |                            |
| 7        | Merjenje in nastavitve        | pavšal | 1 | 298,34  | 298,34           | 1 | 298,34           |                            |
| 8        | Izdelava shem                 | pavšal | 1 | 97,41   | 97,41            | 1 | 97,41            |                            |
| 9        | Transportni in ostali stroški | pavšal | 1 | 7734,26 | 7734,26          | 1 | 7734,26          |                            |
| <b>Σ</b> | <b>SKUPAJ</b>                 |        |   |         | <b>91.149,34</b> |   | <b>88.822,71</b> |                            |

**Preglednica 6:** Povzetek obračuna sistema odvoda dima in toplote iz garaž v 1. kleti z ugotovljenimi vrednostmi posameznih postavk



**Slika 6:** Stanje vgradnje obeh parov odvodnih požarnih ventilatorjev

Preglednica 7 prikazuje analizo podsklopa 2.8 Nadtlak stopnišč in gasilskih dvigal, pri čemer ta sistem služi potrebam celotne stavbe. Količine pri postavkah so preverjene in popravljene na podlagi ugotovitev na mestu samem, posamezne cene so primerne.

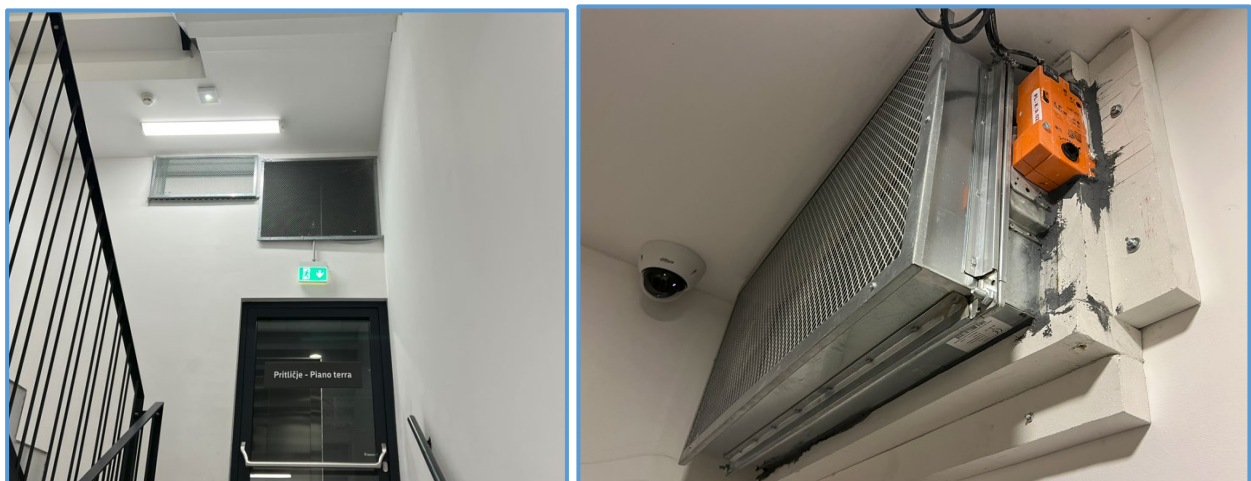
| Zap. št.   | Postavka   | Enota  | Količina | Cena za kos | Cena postavke | Ugotovljena količina | Ugotovljena cena postavke | Opomba                             |
|------------|--|--------|----------|-------------|---------------|----------------------|---------------------------|------------------------------------|
| <b>2.8</b> | <b>NADTLAK STOPNIŠČ IN GASILSKIH DVIGAL</b>                        |        |          |             |               |                      |                           |                                    |
| 1          | Aksialni dovodni ventilator - par                                  | kos    | 2        | 10.153,00   | 20.306,00     | 2                    | 20.306,00                 | B/13 in E/13                       |
| 2          | Zaščitna mreža na sesalnem delu ventilatorja fi 1000               | kompl. | 2        | 946,00      | 1892,00       | 2                    | 1892,00                   |                                    |
| 3          | Jeklen okvir za par ventilatorjev z zaščito s silikatnimi ploščami | kompl. | 2        | 990,00      | 1980,00       | 2                    | 1980,00                   |                                    |
| 4          | Nadtlačna razbremenilna žaluzija, velikosti                        |        |          |             |               |                      |                           | Dejansko velikost 710x750 mm       |
|            | 800x800  | kos    | 7        | 1979,82     | 13.858,74     | 4                    | 7919,28                   |                                    |
|            | 600x600  | kos    | 3        | 1346,18     | 4038,54       | 4                    | 5384,72                   |                                    |
| 5          | Protipožarna loputa velikosti                                      |        |          |             |               |                      |                           | Ugotovitev iz PID in na licu mesta |
|            | 900x400  | kos    | 26       | 717,88      | 18.664,88     | 12                   | 8614,56                   |                                    |
|            | 400x400  | kos    | 18       | 486,52      | 8757,36       | 12                   | 5838,24                   |                                    |



STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI  
STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

|          |  |                |       |         |                           |         |           |  |
|----------|--|----------------|-------|---------|---------------------------|---------|-----------|--|
| 6        | Zračni kanali iz silikatnih plošč            | m <sup>2</sup> | 147   | 84,71   | 12.452,37                 | 147     | 12.452,37 | Nemogoče dejansko preveriti - ocena  |
| 7        | Jeklena mrežica za kanale, velikosti         |                |       |         |                           |         |           | Ugotovitev iz PID in deloma na licu mesta – tudi ocenjeno                            |
|          | 2000x1600                                    | kos            | 8     | 445,10  | 3560,80                   | 2       | 890,20    |  |
|          | 2000x1200                                    | kos            | 3     | 333,23  | 999,69                    | 0       | 0         |  |
|          | 1000x500                                     | kos            | 18    | 98,37   | 1770,66                   | 26      | 2557,62   |  |
|          | 1000x1200                                    | kos            | 9     | 180,75  | 1626,75                   | 0       | 0         |  |
|          | 1000x700                                     | kos            | 4     | 118,38  | 473,52                    | 0       | 0         |  |
|          | 800x800                                      | kos            | 8     | 106,74  | 853,92                    | 14      | 0         |  |
| 600x600  | kos  | 4              | 80,67 | 322,68  | 18                        | 1452,06 |           |  |
| 8        | Jeklena mrežica za požarne lopute, velikosti |                |       |         |                           |         |           |  |
|          | 900x400                                      | kos            | 56    | 80,63   | 4515,28                   | 52      | 4192,76   |  |
|          | 400x400                                      | kos            | 39    | 58,82   | 2293,98                   | 36      | 2117,52   |  |
| 9        | Merjenje in nastavitve                       | pavšal         | 1     | 1330,00 | 1330,00                   | 1       | 1330,0    |  |
| 10       | Izdelava shem                                | pavšal         | 1     | 85,40   | 85,40                     | 1       | 85,40     |  |
| 11       | Transportni in ostali stroški                | pavšal         | 1     | 7920,12 | 7920,12                   | 1       | 7920,12   |  |
| <b>Σ</b> | <b>SKUPAJ</b>                                |                |       |         | 107.702,69<br>(15.386,10) |         | 84.932,85 | Izvajalec dejansko zaračunal samo 1/7, kot naj bi to znašalo samo za etažo pritličja |

**Preglednica 7:** Povzetek obračuna sistema vzdrževanja nadtlaka ob požaru v dveh požarnih stopniščih in dvigalih z ugotovljenimi vrednostmi posameznih postavk



**Slika 7:** Primer dovoda zraka v stopnišče in požarne lopute v predprostoru dvigala

Preglednica 8 prikazuje analizo podsklopa 2.9 Prezračevanje tehničnih prostorov v kleti, pri čemer so dejanske količine prevzete iz posnetka na licu mesta.

STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

| Zap. Št.   | Postavka   | Enota  | Količina | Cena za kos | Cena postavke    | Ugotovljena količina | Ugotovljena cena postavke | Opomba   |
|------------|--|--------|----------|-------------|------------------|----------------------|---------------------------|--|
| <b>2.9</b> | <b>PREZRAČEVANJE TEHNIČNIH PROSTOROV V KLETI</b> |        |          |             |                  |                      |                           |  |
| 1          | Kanalski ventilator                              |        |          |             |                  |                      |                           | Skupaj jih je v 1. kleti vgrajenih 16 in 1 (1xfi160 + 15xfi125) ob bazenu gasilne vode |
|            | Velikost 200                                     | kos    | 3        | 288,34      | 865,02           | 0                    | 0                         |  |
|            | Velikost 160                                     | kos    | 8        | 241,64      | 1933,12          | 1                    | 241,64                    |  |
|            | Velikost 125                                     | kos    | 19       | 228,35      | 4338,65          | 16                   | 3653,60                   |  |
| 2          | Zračni kanali/cevi                               | kg     | 76       | 4,98        | 378,48           | 76                   | 378,48                    |  |
| 3          | Požarna loputa, okrogla                          |        |          |             |                  |                      |                           | ?  |
|            | Fi200  | kos    | 6        | 394,18      | 2365,08          | 0                    | 0                         |  |
|            | Fi180  | kos    | 11       | 371,36      | 4084,96          | 0                    | 0                         |  |
|            | Fi125  | kos    | 36       | 351,77      | 12.663,72        | 31                   | 10.904,87                 |  |
| 4          | Jeklena mrežica                                  |        |          |             |                  |                      |                           | ?  |
|            | Fi200  | kos    | 11       | 13,39       | 147,29           | 0                    | 0                         |  |
|            | Fi180/160  | kos    | 22       | 11,70       | 257,40           | 2                    | 23,40                     |  |
|            | Fi125  | kos    | 64       | 10,22       | 654,08           | 64                   | 654,08                    |  |
| 5          | Merjenje in nastavitve                           | pavšal | 1        | 334,65      | 334,65           | 1                    | 334,65                    |  |
| 6          | Izdelava shem                                    | pavšal | 1        | 48,71       | 48,71            | 1                    | 48,71                     |  |
| 7          | Transportni in ostali stroški                    | pavšal | 1        | 1859,08     | 1859,08          | 1                    | 1859,08                   |  |
| <b>Σ</b>   | <b>SKUPAJ</b>                                    |        |          |             | <b>29.930,24</b> |                      | <b>18.098,51</b>          |  |

**Preglednica 8:** Povzetek obračuna sistema prezračevanja tehničnih prostorih z ugotovljenimi vrednostmi posameznih postavk



**Slika 8:** Primer odvodnega ventilatorja in požarne lopute, oboje z mrežico



#### 4. Opravljena dela s področja strojništva na skupnih delih in posameznih delih stavbe v času vlaganj, kot ta izhajajo iz opravljene analize

Iz opravljene analize v prejšnjem poglavju izhajajo ugotovljene količine in posledično vrednosti izvedenih del po posameznih strojno inštalacijskih sklopih, pri čemer je v preglednici 9 prikazana njihova vrednost.

| OBRAVNAVAN SKLOP                          | ZARAČUNANA VREDNOST (€)                   | UGOTOVLJENA VREDNOST | OPOMBA   | OPOMBA / POJASNILA GLEDE PRIPADNOSTI SISTEMA   |
|---|---|----------------------|--|--|
| <b>PRITLIČJE:</b>                         |   |                      |  |  |
| GRETJE IN HLAJENJE                        | 8845,39                                   | 9661,73              | Razlika med vrednostma nastopa zaradi pripadajočega računskega deleža dveh zunanjih enot – uporabljen delež nazivnih zmogljivosti notranjih enot v razmerju zunanjih | Ugotovljen del je namenjen skupnim prostorom pritličja (»sivo« območje), sicer sistem kot celota tudi drugim posameznim delom v tej in višjih etažah |
| <b>KLET 1:</b>                            |   |                      |  |  |
| PITNA VODA – SKUPNO                       | 3324,45                                   | 2678,37              | Ta sistem ne uporabljajo skupne površine ali površine v lasti MOK  | Napeljava je namenjena izključno poslovnim prostorom v pritličju in tudi višjih etažah v lasti GRAFIST BONIFIKA (»rumeno« območje)                   |
| KANALIZACIJA                              | 10.741,56                                 | 10.741,56            |  | Sistem služi potrebam vseh delov stavbe, ne samo kleti   |
| POŽARNA VODA – MOKRA                      | 24.563,95                                 | 26.887,55            | Razlika nastopa, ker je pri vodomeru mnogo več vgrajene cevne opreme kot v računu  | Sistem služi potrebam vseh delov stavbe, ne samo kleti   |
| POŽARNA VODA – SUHA                       | 12.804,99                                 | 12.804,99            | Dejansko obračunan samo del, ki je izveden v kleti   | Sistem kot celota sicer služi tudi drugim etažam   |
| ODVOD DIMA IN TOPLOTE                     | 91.149,34                                 | 88.822,71            | Razlika nastopa zaradi dejansko ugotovljene izvedbe  | Sistem je dejansko namenjen samo garažni dejavnosti v obeh kletih (tudi ob morebitnem požaru)  |
| NADTLAK V POŽARNIH STOPNIŠČIH IN DVIGALIH | 15.386,10<br>(v računu 1/7 od 107.702,69) | 84.932,85            | Razlika nastopa zaradi dejansko ugotovljene izvedbe  | Sistem služi potrebam vseh delov stavbe, ne samo kleti   |
| PREZRAČEVANJE TEHNIČNIH PROSTOROV         | 29.930,24                                 | 18.098,51            | Razlika nastopa zaradi dejansko ugotovljene izvedbe  | Sistem se sestoji iz med seboj povsem ločenih sklopov  |
| <b>SKUPAJ:</b>                            | <b>196.746,02</b>                         | <b>254.628,30</b>    | <b>Razlika je predvsem posledica obračuna samo 1/7 sistema nadtlaka v stopniščih in dvigalu!</b>   |  |

Preglednica 9: Povzetek zaračunanih in ugotovljenih vrednosti posameznih sistemov s področja strojništva iz obeh izdanih računov

Na podlagi zgoraj predstavljene preglednice podajam odgovora na naslednji dve vprašanji:

- **Katera dela s področja strojništva je opravila tožeča stranka na skupnih delih stavbe in katera gradbena dela je opravila na posameznih delih stavbe, ki so bile v času vlaganj v lasti tožene stranke?**

Odgovor: Dela, ki so po postavkah navedena v preglednicah 1 do vključno 8, so bila opravljena večidel na/v skupnih delih stavbe, pri čemer niso vsa nujno tudi namenjena tem delom stavbe. Izstopajoč takšen primer je vodovodna napeljava pitne vode, katere vodomer in cevni razvod je sicer vgrajen v skupnih delih kleti, vendar je ta sistem v celoti namenjen poslovnim prostorom višjih etaž, kateri niso bili v času vlaganj na noben način v izključni ali delni, to je skupni lasti MOK. Drugi sistemi služijo prav vsem delom stavbe, saj se z njimi zagotavljajo bistvene zahteve stavbe, pri čemer še posebej izstopajo vsi požarno varnostni sistemi. V preglednici 9 so v zadnjem stolpcu podane opombe / pojasnila glede pripadnosti posameznega sistema. Postavke v posamezni preglednici navajajo tudi ugotovljene količine vgrajenega materiala in del.

- **Kakšno vrednost predstavljajo opravljena dela s področja strojništva, koliko se je povečala vrednost deleža tožene stranke na skupnih delih stavbe in na njenih posameznih delih stavbe zaradi izvedenih vlaganj tožeče stranke?**

Odgovor: V preglednici 10 so prikazane vrednosti opravljenih del, zaradi katerih se je povečala vrednost deleža na skupnih delih stavbe in na njenih posameznih delih. Pri tem je upoštevan pripadajoč delež tožene stranke (MOK), kot to predstavljeno v poglavju 1:

| OBRAVNAVAN SKLOP                          | UGOTOVLJENA VREDNOST | VREDNOST DELEŽA MOK                  |  |  |
|---|----------------------|--------------------------------------|--|--|
|   |                      | 100%                                 | NA SKUPNIH DELIH STAVBE<br>24,25 %<br>(G: 48,82 %) | NA LASTNIH DELIH STAVBE<br>75,75 %<br>(G: 51,18 %) |
| <b>PRITLIČJE:</b>                         |                      |                                      |  |  |
| GRETJE IN HLAJENJE                        | 9661,73              | $9661,73 \times 0,407 = 3932,32$     | 953,59   | 2978,73  |
| <b>KLET 1:</b>                            |                      |                                      |  |  |
| PITNA VODA – SKUPNO                       | 2678,37              | $0 \times 0,407 = 0$                 | 0  | 0  |
| KANALIZACIJA                              | 10.741,56            | $10.741,56 \times 0,407 = 4371,81$   | 1060,16  | 3311,65  |
| POŽARNA VODA – MOKRA                      | 26.887,55            | $26.887,55 \times 0,407 = 10.943,23$ | 2653,73  | 8289,50  |
| POŽARNA VODA – SUHA                       | 12.804,99            | $12.804,99 \times 0,407 = 5211,63$   | 1263,82  | 3947,81  |
| ODVOD DIMA IN TOPLOTE (G)                 | 88.822,71            | $88.822,71 \times 0,779 = 69.192,89$ | 33.779,97  | 35.412,92  |
| NADTLAK V POŽARNIH STOPNIŠČIH IN DVIGALIH | 84.932,85            | $84.932,85 \times 0,779 = 34.567,67$ | 8382,66  | 26.185,01  |
| PREZRAČEVANJE TEHNIČNIH PROSTOROV         | 18.098,51            | $18.098,51 \times 0,779 = 14.098,74$ | 3418,94  | 10.679,80  |
| <b>SKUPAJ:</b>                            | <b>254.628,30</b>    | <b>142.318,29</b>                    | <b>51.512,87</b>                                   | <b>90.805,42</b>                                   |

Preglednica 10: Ugotovljena vrednosti opravljenih del s področja strojništva

STROKOVNO MNENJE O S STRANI TOŽEČE STRANKE OPRAVLJENIH DELIH S PODROČJA STROJNIŠTVA V POSLOVNI  
STAVBI »SOLIS«, LOČENO NA SKUPNE DELE STAVBE IN DELE V ČASU VLAGANJ V LASTI TOŽENE STRANKE  
NOVEMBER 2022, JANUAR 2023

Ugotovljena vrednost vseh opravljenih del na izpostavljenih dveh računih za stavbo<sup>7</sup> znaša **254.628,30 €**, pri čemer odpade vrednost deleža na MOL v višini **142.318,29 €**. Slednji znesek se ob predstavljenem ključu razdeli na vrednost na skupnih delih v višini 51.512,87 € in na lastnih delih stavbe v višini 90.805,42 €.

---

<sup>7</sup> Vprašanja strank in mediatorja, enako tudi odgovori, se nanašajo na stavbo, oba izstavljena računa za dela, ki naj bi se nanašala na dela za potrebe 1. kleti in pritličja!