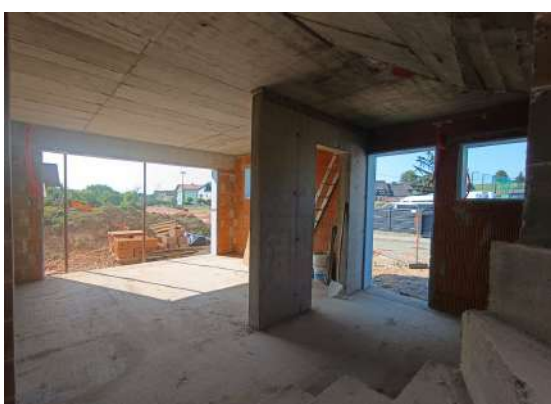


Maribor, september 2026

ZADEVA: Ponudba za objekt – Duplek Dvojček

»Zahvaljujemo se vam za vaše povpraševanje. Prelistajte našo ponudbo, ki vam nudi arhitekturno in funkcionalno sodoben način bivanja, ki se prilagodi vašim potrebam in željam.«



OSNOVNI PODATKI O PREDMETNEM OBJEKTU:

Tip hiše: dvojček, etažnost P+M

Tlorisne dimenzije: P - 69,8 m², M - 60,22 m²

Etažna višina: P - 2,56 m; M - 1,86 - 2,70 m

Strešna konstrukcija: leseno ostrešje, dvokapnica

Neto površina (m²): 129,99 m²

Tloris - podrobneje:

Pritličje:

Dnevni prostor s kuhinjo in jedilnico - 32,29 m²

Pisarna - 9,31 m²

Predprostor - 7,69 m²

Terasa - 14,75 m²

WC (+ stopnišče) - 5,73 m²

SKUPAJ ETAŽA 69,77 m²

Mansarda:

Glavna spalnica - 16,43 m²

Glavna kopalnica - 5,30 m²

Hodnik - 3,89 m²

Kopalnica 2 - 5,86 m²

Shramba - 1,13 m²

Stopnišče - 4,04 m²

Soba 1 - 11,91 m²

Soba 2 - 11,66 m²

SKUPAJ ETAŽA - 60,22 m²

SKUPAJ (P+M) - 129,99 m²

SKUPAJ (P+M) - samo notranji prostori - 115,24 m²

Kratek opis objekta: Dvoetažna hiša z odprtim in fleksibilnim tlorisom. 3 spalnice v nadstropju. Glavna spalnica kot suita z garderobo in lastno kopalnico. Druga kopalnica za otroški sobi. V pritličju pisarna. Odprt dnevni prostor z izhodom na dvorišče in letno teraso s pergolo.

KAZALO VSEBINE

1. VSEBINA PONUDBE - MOŽNOSTI	4
1.1. »Zunaj dokončana hiša« z delno okolico	4
1.2. »Delni ključ«	5
1.3. »Hiša na ključ«	5
2. PONUDBENA CENA	6
3. OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU »tehnični opis«	7
3.1. KONSTRUKCIJSKI ELEMENTI	7
Temeljna plošča T1	7
Zunanja stena Z1	7
Zunanja stena (LESENA fasada) Z1	8
Notranje stene N	8
Strešna konstrukcija S1	9
Stropna konstrukcija T2	10
1.1. ELEMENTI V IN NAD KONSTRUKCIJO	11
Krovsko kleparska dela (kritina)	11
Okna, vrata in balkonska vrata	11
Zunanji omet (fasada)	12
Vertikalna hidroizolacija	12
1.2. Ureditev gradbišča in druge formalnosti	12
2. PLAČILNI POGOJI	13
3. ROK IZVEDBE	14
4. ZNAK CE	14

1. VSEBINA PONUDBE - MOŽNOSTI

	ZUNAJ DOKONČANA HIŠA	HIŠA DELNI KLJUČ	HIŠA KLJUČ
Dobava materiala izgradnja hiše	x	x	x
Vgradnja zunanega stavbnega pohištva okna, vhodna vrata	x	x	x
Pokrivanje hiše s kritino in krovski dela	x	x	x
Izolacijska fasada z dekorativnim zaključnim slojem	x	x	x
Izvedba kleparskih del	x	x	x
Izvedba grobega razvoda elektroinstalacij		x	x
Izvedba grobega razvoda strojnih instalacij		x	x
Izvedba estrihov		x	x
Izvedba talnega ogrevanja s TČ		x	x
Izvedba finega razvoda elektroinstalacij in Strojnih instalacij			x
Slikopleskarska dela			x
Keramičarska in parketarska dela			x
Notranje stopnice	x	x	x
Osnovna ureditev okolice	x	x	
Končna ureditev okolice			x
CENA Z DDV (9,5 %)	239.000,00 €	339.000,00€	389.000,00 €

1.1. »Zunaj dokončana hiša« z delno okolico

Dokončana hiša obsega zunaj dokončan objekt, od temeljne plošče dalje. Zajema gradnjo konstrukcije hiše z vgrajenim zunanjim stavbnim pohištvo (okna in vhodna vrata), krovskimi deli in zaključeno fasado ter vertikalno hidroizolacijo zunaj in znotraj. Zunaj dokončana hiša se izvede do faze, v kateri se hišo zapre in zaščiti pred zunanjimi vplivi in je pripravljena za zaključna dela. Delna okolica zajema ureditev nivojev zemljine, osnovno travnato zasaditev in utrditev površin brez tlakovanja, ograj ali robnikov.

1.2. »Delni ključ«

Izvedba »delni ključ« poleg zunaj dokončanega objekta zajema izvedbo grobih elektroinštalacij in strojnih inštalacij, estrihov, talnega ogrevanja s toplotno črpalko ter ostalih del, ki so v tabeli oziroma tehničnem popisu označena kot vključena. Izvedba »delni ključ« ne vključuje slikopleskarskih del, finalnih talnih in stenskih oblog, keramičarskih in parketarskih del, sanitarne keramike in armatur, fine montaže elektro- in strojnih inštalacij ter druge notranje opreme, razen če je v ponudbi izrecno navedeno drugače.

2. PONUDBENA CENA

Iz naše ponudbe lahko izbirate med tremi možnostmi izvedbe. Možnosti so opisane v predhodnem poglavju.

V primeru, da se obseg del iz osnovne ponudbe zmanjša, se temu primerno lahko zmanjša tudi ponujena cena.

Popusti ali dodatne ugodnosti so predmet individualnega razgovora in možnostih sodelovanja.

V ponudbeno ceno so vključena izključno dela, materiali in oprema, ki so v tej ponudbi oziroma pripadajočem tehničnem popisu izrecno navedeni kot vključeni. Elementi, dela ali oprema, ki niso navedeni, niso predmet osnovne ponudbene cene. Morebitna dodatna dela ali spremembe na zahtevo kupca se pred izvedbo ovrednotijo in pisno potrdijo

Zunaj dokončan objekt z delno okolico (z 9,5 % DDV)	Po m2
Hiša delni ključ (z 9,5 % DDV)	319.000,00 €
Hiša na ključ (z 9,5 % DDV)	Po m2

3. OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU »tehnični opis«

3.1. KONSTRUKCIJSKI ELEMENTI

Temeljna plošča **T1**

Ime sloja	Debelina sloja
Zaključni sloj (keramika, parket)	1,0 cm
Cementni estrih	7,0 cm
PE folija	0,15 cm
Sistemska plošča TG	6,0 cm
PIR toplotna izolacija	10,0 cm
Bitumenska HI	1,0 cm
Beton MB 30 0-32	30,0 cm
Tamponsko nasutje	60,0 cm
SKUPAJ T1:	115,15 cm

Zunanja stena Z1

Ime sloja	Debelina sloja
Notranji mavčni omet [keramika]	1,5 cm [2,0 cm]
Opečni zidaki (npr. Porotherm)	25,0 cm
Toplotna izolacija (npr. EPS F-Plus)	15,0 cm
Armirna mrežica	/
Zunanji zaključni sloj	1,5 cm
SKUPAJ Z1:	43,0 cm [43,5 cm]

Zunanja stena (LESENA fasada) **Z1 opcijsko**

Ime sloja	Debelina sloja
Notranji mavčni omet [keramika]	1,5 cm [2,0 cm]
Opečni zidaki (npr. Porotherm)	25,0 cm
Toplotna izolacija (npr. EPS F-Plus)	15,0 cm
Paropropustna folija	/
Prezračevalni sloj s podkonstrukcijo 4 x 4 cm	4,0 cm
Zaključni fasadni sloj (npr. Eternit plošče)	1,0 cm
SKUPAJ Z1:	46,5 cm [47,0 cm]

Notranje stene **N**

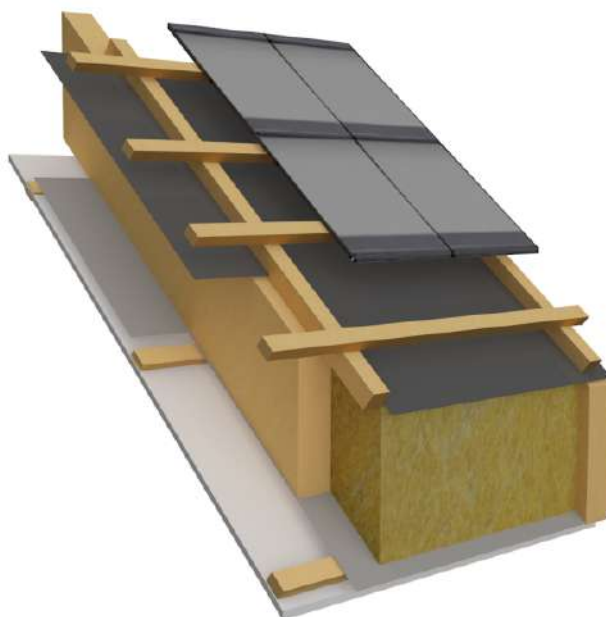
Ime sloja	Debelina sloja
Zaključni sloj - pleskanje in kitanje	0,2 cm
Omet	1,5 cm
Opečna stena	12,0 / 15,0 / 25,0 cm
Omet	1,5 cm
Zaključni sloj - pleskanje in kitanje	0,2 cm
SKUPAJ N:	15,4 / 18,4 / 28,4 cm

Strešna konstrukcija **S1**

Strešna konstrukcija je sestavljena iz leg, špir in škarij masivnega slovenskega lesa.

Ime sloja	Debelina sloja
Opečna kritina	2,0 cm
Letve	4,0 cm
Kontra letve	4,0 cm
Nosilna konstrukcija - špirovci z vmesno TI kot npr. KNAUF classic 040	18,0 cm
Podkonstrukcija z vmesno TI kot npr. KNAUF Classic 040	10,0 cm
Parna zapora	
Mavčno kartonske plošče	1,25 cm
SKUPAJ	39,25 cm

Celotna lesena konstrukcija je zaščitena z zaščitnim premazom, ki je vodotopen koncentrat za osnovno, preventivno zaščito novega lesa in je koncentrirana oblika impregnacije. Velja za osnovno zaščito lesenih strešnih konstrukcij - ostrešij, priporočana pa je tudi kot prvi, osnovni nanos za zaščito opaža, pergol, ograj... Globinsko zaščiti les pred insekti in glivami (modrivkami in trohnikovkami).



Stropna konstrukcija **T2**

Ime sloja	Debelina sloja
Zaključni sloj keramika / parket	1,0 cm
Cementni estrih	5,0 cm
PE folija	0,15 cm
Sistemska plošča TG kot npr. FRAGMAT stirothermal basic 30	6,0 cm
XPS toplotna izolacija	6,0 cm
Beton MB 30 0-32	25,0 cm
Notranji mavčni omet	1,5 cm
SKUPAJ	44,5 cm

1.1. ELEMENTI V IN NAD KONSTRUKCIJO

Krovsko kleparska dela (kritina)

Nexe Valens® - naravna opečna - Proizvodnja je ekološko neoporečna. Razen gline, kot osnovne surovine in vode, se ne uporabljajo nobeni dodatki. Za žganje se uporablja zemeljski plin, ki je ekološko najbolj sprejemljiv, pri sami proizvodnji pa ne nastajajo nevarni odpadki.



Okna, vrata in balkonska vrata

ALUPLAST IDEAL NEO MD

Barva: bela standard, zunaj AP63 BRUSHED ALUMINIUM

Zasteklitveni paket: 4/18/4/18/4 + TGI MEDSTEKLENI DISTANČNIK

Tehnične specifikacije:

globina namestitve 76 mm,

zasteklitev s paketi do 52 mm širine

5 protivlomnih točk na krilo,

Na voljo osnovne barve: rjava, antracitna, bela,

višina zlaganja okvirja/okvirja 110 mm,

Uw= 0,79 do Ug= 0,5 (končni okvir)*,

3 tesnila



Imajo odlične toplotno izolacijske lastnosti. Sistem je primeren za pasivno gradnjo.

Zunanji omet (fasada)

Fasadni sistem BAUMIT v beli barvi.



Pergola

Pergola na terasi z macesново oblogo je vključena. Finalni terasni pod ni vključen v ponudbeno ceno

Vertikalna hidroizolacija

Izvedena s talne plošče na zidani del objekta in ščiti vdor vlage na stanovanjski objekt.

1.2. Ureditev gradbišča in druge formalnosti

Vključena je PZI dokumentacija za osnovno projektirano izvedbo. Spremembe PZI dokumentacije zaradi individualnih zahtev kupca niso vključene v osnovno ponudbeno ceno in se obračunajo dodatno.

V osnovno ponudbo so tako vključeni tudi vsi druga potrebna dela in formalnosti.

Ureditev gradbišča

Ograditev gradbišča z označbami za gradnjo.

Gradbeni oder

Zajeta je PZI dokumentacija

Gradbiščna toaleta

Vizualizacije objekta in okolice so informativne narave. Oprema, pohištvo, zasaditve in drugi elementi, prikazani na vizualizacijah, niso predmet ponudbe, razen če so izrecno navedeni v popisu del in opreme.

V ceno niso vključeni stroški upravne takse bodisi s strani upravne enote ali geodetske uprave skladnih s strani ZUP, izdelava geodetskega posnetka, projekta elektroenergetskega priključka, projekta komunalnih priključkov, geomehansko oziroma geotehnično poročilo, uporabno dovoljenje, taksa za pridobitev lokacijske informacije, služnostne pogodbe ali soglasja, komunalnih prispevkov, elaborati ali drugi stroški, ki niso vključeni v to ponudbo.

OBJEKT »Hiša delni ključ« OPIS

1. Grobe električne in strojne inštalacije

Električne inštalacije (grobe)

Izvedba grobih elektroinštalacij se izvede glede na projekt oziroma na predviden PZI. V osnovni ponudbi je predvidena tudi notranja elektro omarica.

Strojne inštalacije (grobe)

Odtoki so grobi v dogovoru z izvajalcem strojnih instalacij oziroma po PZI projektu , vodovod-stenska in talna predpriprava v instalacijski ravnini, predpriprava podometnih elementov za stensko obešanje sanitarnih elementov, talno ogrevanje



2. Krovsko kleparska dela

Izdelki so iz kvalitetne pocinkane barvne pločevine. ALU kleparski izdelki obrobe, odkapi, mrčesna mrežica, žlebovi, odtoki so v barvi antracit oziroma po dogovoru standardnih barv s pripadajočimi snegolovi in zračniki

3. Estrih (tlaki)

V osnovni ponudbi se vgrajuje mikroarmirani klasični cementni estrih s PIR toplotno izolacijo in Sistemsko ploščo TG 6,0 cm,npr. FRAGMAT stirothermal basic 30

4. Ogrevanje

»Dobava in montaža toplotne črpalke zrak/voda z integriranim bojlerjem sanitarne vode ter izvedba sistema talnega ogrevanja.« Kot vir toplote se bo v objektu uporabila toplotna črpalka zrak/voda toplotne moči 6,0 kW proizvod:

Notranja enota Fujitsu

Zunanja enota Fujitsu

oziroma po izbiri ter PZI popisu. Toplotna črpalka je opremljena z integrirano pripravo sanitarne vode z lastnim 230l bojlerjem sanitarne vode.

5. Prezračevanje

Odvod od sanitarij pod stopniščem se spelje z izolirano spiro cevjo $\varnothing 80$ direkt čez streho. Izvede se tipski izpuh ter strešna obroba. Predvideno je prezračevanje sob ter dnevne sobe z lokalnimi prezračevalnimi napravami Blauberg Vento Expert A50. Odvodni ventilator od sanitarij se spelje delno na fasado prek samodvižne žaluzije.

2. PLAČILNI POGOJI

Plačilni pogoji so prikazani v odstotkih pogodbene vrednosti glede na izbrano fazo gradnje.

Za primer podpisa pogodbe do faze DELNI KLJUČ:

- 10,0 % ara - 7 dni po podpisu pogodbe
- 60,0 % Narejena zemeljska in temeljna dela + Gradnja objekta in strehe, stavbno pohištvo in fasada
- 20,0 % Urejanje okolice
- 10,0 % 5 dni po primopredaji objekta

Plačila, ki se izvedejo po datumu pričetka gradnje je potrebno 60 dni pred pričetkom gradnje s strani kupca zavarovati z namenskim depozitom ali notarskim fiduciarnim računom.

3. ROK IZVEDBE

- Za primer podpisa pogodbe do faze "ZUNAJ DOKONČANA HIŠA " je rok izvedbe sklenjen ob dogovoru obeh strank.
- Zaključni sloj fasade se izvede v klimatsko primernih razmerah ne glede na pogodbeni rok od pričetka gradnje objekta.

4. ZNAK CE

Z znakom CE vam družba zagotavlja varnost in kvaliteto zgrajene hiše in sicer:

- Nosilnost in požarno varnost v skladu z evropskimi standardi
- Izoliranost toplotna in zvočna z ozirom na predvideno uporabo
- Ustreznost vgrajenih materialov in hiše kot celote, katero dokazujemo s primernimi certifikati
- Z ustreznimi načini gradnje so izpolnjene zahteve glede sproščanja nevarnih snovi, zrakotesnosti in vodoodpornosti

Za zgrajen objekt vam za konstrukcijo, trdnost in stabilnost dajemo 10 letno garancijo.