

Maribor, marec 2026

ZADEVA: Ponudba za objekt – Duplek Dvojček - Enota

»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. V pritličju se nahaja, v tehničnem prostoru, pralnica in toaleta.

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 z delno okolico	HIŠA DELNI KLJUČ	HIŠA KLJUČ
Dobava materiala izgradnja hiše	X	X	X
Vgradnja zunanjega stavbnega pohištva okna, vhodna vrata	X	X	X
Pokrivanje hiše s kritino in krovska dela	X	X	X
Izolacijska fasada z dekorativnim zaključnim slojem	X	X	X
Izvedba kleparskih del	X	X	X
Izvedba grobega razvoda elektroinštalacij		X	X
Izvedba grobega razvoda strojnih inštalacij		X	X
Izvedba estrihov		X	X
Izvedba talnega ogrevanja s TČ		X	X
Izvedba finega razvoda elektroinštalacij in Strojnih inštalacij			X
Slikopleskarska dela			X
Keramičarska in parketarska dela			X
Notranje stopnice	X	X	X
CENA z DDV (9,5 %)	270.000€	Po dogovoru	Po dogovoru

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 pohištvom (okna, balkonska 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.

1.2. »Delni ključ«

Izvedba v opciji »delni ključ«, poleg zunaj dokončanega objekta, v notranjosti zajema tudi izvedbo vseh grobih elektroinštalacij in strojnih inštalacij, kleparskih del in estrihov. Hiša v izvedbi »delni ključ« ne vključuje končne fine montaže ter sanitarne opreme z armaturami.

1.3. »Hiša na ključ«

Izvedba montažne hiše na ključ zajema vsa dela od temeljne plošče pa vse do vselitve oz. predaje ključa v roke lastniku. Pri izbiri izvedbe »hiša na ključ« prejmete vseljivo hišo, v kateri manjkajo samo še svetila in notranja oprema.

2. PONUDBENA CENA

Iz naše ponudbe lahko izbirate med tremi možnostmi izvedbe. Možnosti so opisane v predhodnem poglavju. Gre za informativni izračun, zato so možna odstopanja končnih vrednosti. Točen izračun lahko pričakujete na osnovi PZI ali projektne dela kateregakoli drugega projektanta.

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.

Zunaj dokončan objekt z delno okolico (z 9,5 % DDV)	270.000,00€
Hiša delni ključ (z 9,5 % DDV)	Po m2
Hiša na ključ (z 9,5 % DDV)	Po m2
9,5 DDV	Po m2
Ponudbena vrednost »hiša na ključ«	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**

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 trohnikami).



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 stirotermal 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 glin, 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

SALAMANDER BLUEVOLUTION 82

BARVA: BELA (notranjost), SAL087 - siva (podobno RAL9006)

STEKLO: 4/18/4/18/4 Ug = 0,5

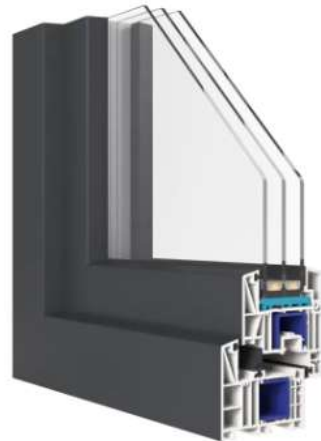
MEDSTEKLENI TGI DISTANČNIK

trojno tesnenje

6-komorni sistem

širina podboja 82 mm

- 3-slojna zasteklitev v standardu
- Možnost uporabe zasteklitve do 53 mm
- Izvedba s fiksnim ali z gibljivim stebričkom
- Ojačana komora



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

Zunanji omet (fasada)

Fasadni sistem BAUMIT v beli barvi.



Vertikalna hidroizolacija

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

1.2. Ureditev gradbišča in druge formalnosti

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

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.

2. PLAČILNI POGOJI

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

Za primer podpisa pogodbe do faze "ZUNAJ DOKONČANA HIŠA Z DELNO OKOLICO":

- 10,0 % ara - 7 dni po podpisu pogodbe
- 20,0 % Pričetek zemeljskih in temeljnih del
- 40,0 % Gradnja objekta in strehe
- 20,0 % Stavbno pohištvo in fasada
- 10,0 % 5 dni po primopredaji objekta

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

3. ROK IZVEDBE

- Za primer podpisa pogodbe do faze "ZUNAJ DOKONČANA HIŠA IDEJUM" 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 nesporno 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 nudimo 3 leta garancije na kakovost izvedenih del in 10 let za konstrukcijske elemente (nosilne dele, temelje).