METODOLOGIJA IN VREDNOTENJE INTEGRALNIH STORITEV ARHITEKOV IN INŽENIRJEV

CENIK 2026



Metodologija in vrednotenje integralnih storitev arhitektov in inženirjev ter splošni pogoji poslovanja podjetja

Protim Ržišnik Perc arhitekti in inženirji d.o.o.
avtor: **Andrej Ržišnik**
sodelavci:
arhitektura **Uršula Pollak**
inženirstvo **Zvonko Sajevic**
storitve med gradnjo **Marko Bunderla** in **Vid Bežan**
trajnostna gradnja **Nika Rant**
BIM **Jan Slobodnik**
zakonodaja **Gregor Rožman**
urednica **Neja Starič**
fotografija naslovnice **Miran Kambič**

junij 2026

izdaja št. 5

internet **www.protim.si/cenik**

VSEBINA

I. METODOLOGIJA INTEGRALNIH STORITEV ARHITEKTOV IN INŽENIRJEV *5*
I.1 SKLOPI STORITEV IN PROJEKTNE FAZE *5*
I.2 OPIS STORITVENIH SKLOPOV IN PROJEKTNIH FAZ *6*
I.3 POSTOPEK IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN STORITVE MED GRADNJO *22*
I.4 STRUKTURA STORITVENIH SKLOPOV *23*
I.5 ORGANIZACIJSKA STRUKTURA UDELEŽENCEV PRI GRADNJI (FAZA PROJEKTA D) *24*

II. VREDNOTENJE INTEGRALNIH STORITEV – CENIK *25*
II.1 METODE DOLOČITVE VREDNOSTI STORITEV *25*
II.2 STROKOVNE DISCIPLINE IN PODROČJE CENIKA *26*
II.3 RAZMERJE VREDNOSTI STORITEV PO STROKOVNIH SKLOPIH IN DISCIPLINAH *27*
II.4 SPECIFIKACIJA STORITEV ARHITEKTOV, INŽENIRJEV IN SVETOVALNIH DISCIPLIN TER PODROČJE CENIKA *28*
II.5 VREDNOTENJE STROŠKOV GRADNJE PO PROJEKTNIH FAZAH IN DOLOČITEV INVESTICIJSKEGA RAZREDA *29*
II.6 DOLOČITEV KOREKCIJSKIH FAKTORJEV *32*
II.7 URNE POSTAVKE *40*
II.8 DRUGE STORITVE IN DODATNI STROŠKI, KI NISO ZAJETI V SPECIFIKACIJI STORITVENIH SKLOPOV *40*
II.9 PODROBNA SPECIFIKACIJA STORITVENIH SKLOPOV ARHITEKTOV IN INŽENIRJEV *41*

III. SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PODJETJA PROTIM RŽIŠNIK PERC - VERZIJA 10/2023 51

Kratice:
BIM – Building Information Modeling – Informacijsko modeliranje stavb
GOI – Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela
GZ-1 – Gradbeni zakon
Pravilnik – Pravilnik o projektni dokumentaciji in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov
ZVZD-1 – Zakon o varnosti in zdravju pri delu
DIN – DIN 276–1:2008-12 (http://arhiv.izs.si/fileadmin/dokumenti/Dobra_praksa/DIN__276-1__2008-12_prevod-www.pdf)
SPP – Splošni pogoji poslovanja podjetja Protim Ržišnik Perc d. o. o.
VSG – Vrednost stroškov gradnje (GOI del) v € (brez DDV), za stavbo in zunanjo ureditev na gradbeni parceli
VZU – Vrednost stroškov gradnje (GOI del) v € (brez DDV), za zunanjo ureditev in je del VSG
INVO – Investicijski okvir
RST – Razred stavb



Spoštovane kolegice in kolegi, cenjeni investitorji,

z veseljem vam predstavljam tretjo izdajo naše publikacije o metodološkem pregledu integralnih storitev arhitektov in inženirjev pri pripravi gradbenih projektov. Ta prenovljena izdaja predstavlja pomemben mejnik v nenehnem razvoju naših storitev, od načrtovanja do izvedbe, saj vključuje najnovejša spoznanja, trende in razvoj na področju trajnosti, digitalizacije in informacijskega modeliranja gradenj (BIM) v razvoju projekta.

Že desetletja delujemo na strokovnem področju graditve z jasnim ciljem izboljšanja sodelovanja med arhitekti in inženirji ter nenehnega izboljševanja kakovosti gradbenih projektov. V prejšnjih izdajah naše publikacije smo podrobno pojasnili temelje metodologije, ki jo stalno izpopolnjujemo in razvijamo na osnovi izkušenj s številnimi projekti v praksi.

V novi izdaji smo celovito upoštevali izzive in priložnosti sodobnega razvoja projektov in razširili naš koncept, skladno z vse večjimi zahtevnostmi.

Nova metodologija daje poseben poudarek integraciji trajnosti, digitalizacije in BIM-a v razvojni proces. Prepričani smo, da ti elementi ne bi smeli več predstavljati ločenih segmentov, temveč bi morali postati nepogrešljiv sestavni del vsakega uspešnega projekta. Vključitev načel trajnosti v zgodnjih fazah projekta je ključnega pomena za optimizacijo ekoloških, ekonomskih in družbenih vplivov gradbenih projektov. Digitalizacija je temeljito spremenila način načrtovanja, oblikovanja in gradnje, in zato vam želimo v tej publikaciji predstaviti, kako lahko te spremembe izkoristite za bolj učinkovito in uspešno delo. Nenazadnje pa prav BIM omogoča izboljšano sodelovanje in komunikacijo med vsemi strokami, kar vodi do boljših rezultatov in prihrankov pri stroških.

Publikacija vas bo vodila skozi postopke in načine za uresničevanje novih načel in vam ponudila konkretne usmeritve, kako izboljšati in nadgraditi pripravo projektov.

Na koncu se želim iskreno zahvaliti vsem avtoricam in avtorjem ter strokovnjakinjam in strokovnjakom, ki so pomembno prispevali k nastanku te publikacije. Prav tako se zahvaljujem našim cenjenim kolegicam in kolegom ter investitorjem, ki so nas podprli v prejšnjih izdajah.

Skupaj oblikujemo prihodnost, kjer so integralne storitve, nenehna interdisciplinarna izmenjava in digitalna inovacija temelj našega sodelovanja.

Hvala vam za vaše pobude in podporo na tej navdihujoči poti.

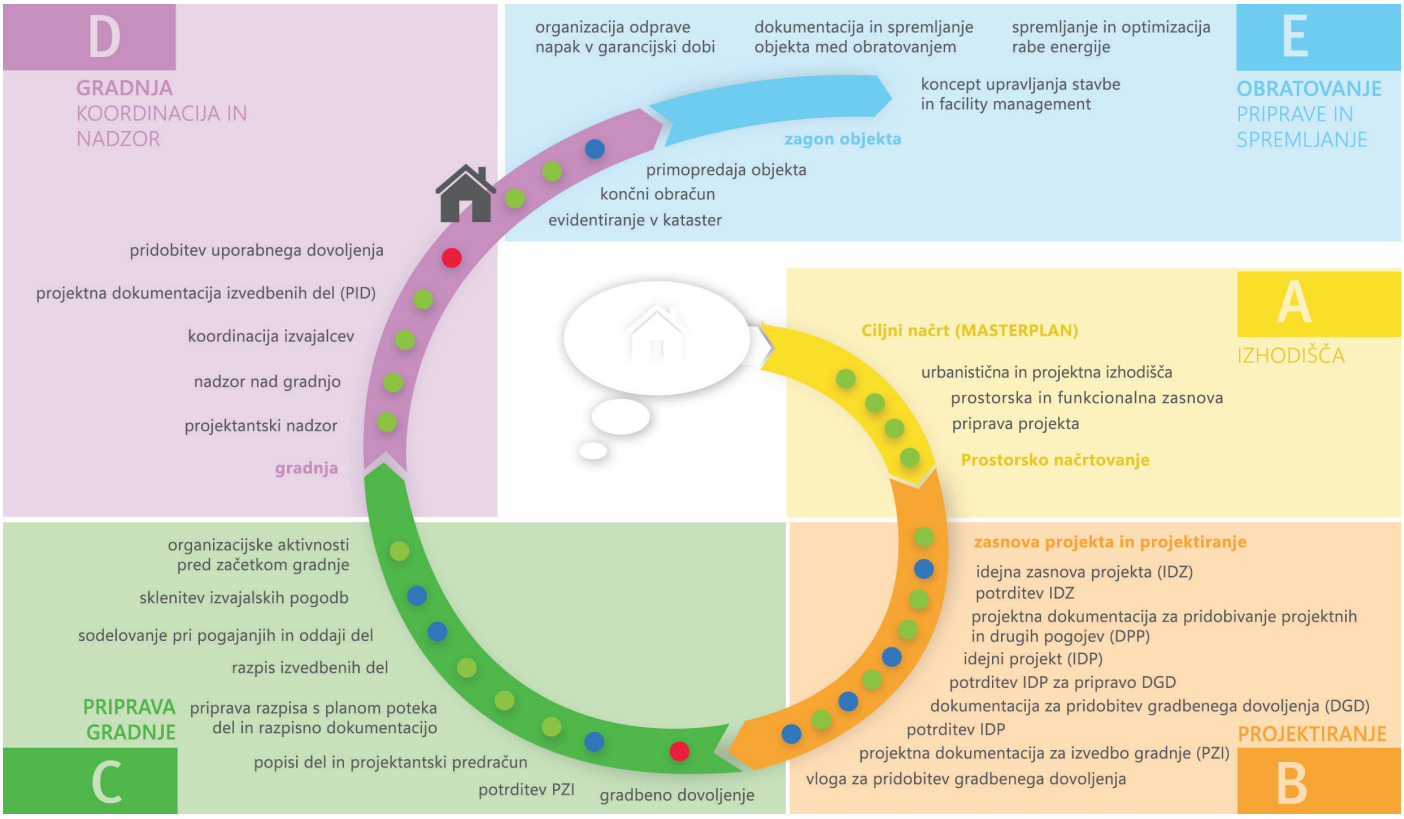
S spoštovanjem,

Andrej Ržišnik

I. METODOLOGIJA INTEGRALNIH STORITEV ARHITEKTOV IN INŽENIRJEV

PROJEKTIRANJE, SVETOVANJE, NADZOR IN KOORDINACIJA GRADNJE TER VODENJE PROJEKTOV

I.1 SKLOPI STORITEV IN PROJEKTNE FAZE



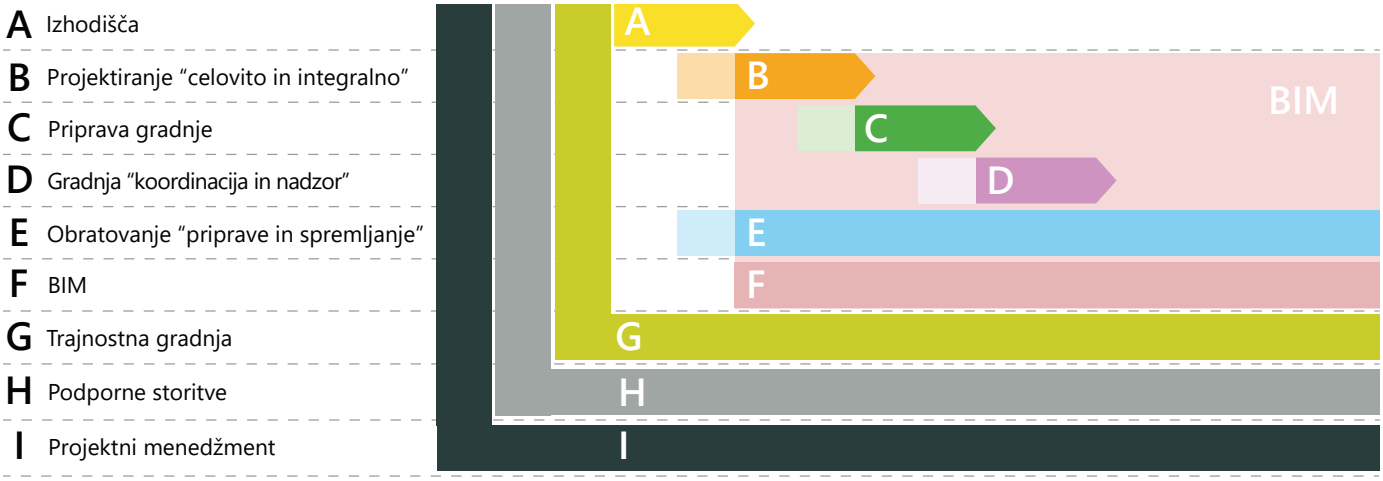
Oblikovanje grajenega okolja je križišče številnih, večkrat tudi nasprotujočih si interesov. Vendar pa je konfliktnost največkrat samo navidezna – izhaja iz pomanjkanja odprtega dialoga, s katerim ustvarjamo sinergijske učinke in pogoje za trajnostno naravnane in kakovostno oblikovane posege v prostor.

Integralno projektiranje temelji na interdisciplinarnem in usklajenem sodelovanju vseh sodelujočih pri zasnovi, načrtovanju, izvedbi in kasnejši uporabi objektov. To so ob naročniku še arhitekti in inženirji vseh strok, mnenjedajalci, izvajalci in dobavitelji ter uporabniki.
Koordinacija interdisciplinarnih procesov je naloga in odgovornost projektanta, ki vodi in organizira ustvarjalni dialog, stalno skrbi za jasno vsebino in ciljno usmerja projektno delo. Pri vključevanju izvajalcev in dobaviteljev pa skrbi tudi za transparenten konkurenčni dialog.
Danes proces načrtovanja poteka s pomočjo BIM-a (informacijsko modeliranje stavb v digitalnem okolju), ki spremlja vse projektne faze, občutno poveča natančnost, transparentnost in prispeva k razumljivosti projektnih rešitev. Digitalizacija in vizualizacija projekta potekata od idejne zasnove dalje v skupnem interdisciplinarnem 3D-modelu, ki ne dopušča neusklajenosti pri razvoju projektnih rešitev.
Integralno projektiranje s podporo BIM-a spodbuja in omogoča tudi upoštevanje načel trajnosti v vseh fazah projekta ter doseganje začrtanih trajnostnih rezultatov skozi celoten projekt, saj sta nemotena komunikacija in iskanje optimalnih rešitev med vsemi udeleženci na projektu ključnega pomena za doseganje želene trajnosti.

Kompleksnost in zahtevnost ter dolgoročna pričakovanja od sodobno zasnovane zgradbe so višji kot kadarkoli prej – ključ do uspešnih rešitev je ciljno voden interdisciplinarni dialog.
Integralno projektiranje v BIM okolju z upoštevanjem načel trajnosti gradi medsebojno zaupanje in zagotavlja sklenjeno verigo odgovornosti skozi vse faze projekta.
Tveganja so tako bolj obvladljiva, dolgoročni učinki predvidljivi, pričakovanja in cilji pa realni.

Sistematično urejena specifikacija celovitih svetovalnih in projektantskih storitev arhitektov in inženirjev se naslanja na metodologijo primerljivih cenikov v Nemčiji (www.hoai.de), Avstriji (www.arching.at) in Veliki Britaniji (www.architecture.com). Cenik je prilagojen slovenski gradbeni zakonodaji in povzema aktualno slovensko ter mednarodno prakso.
»Neodvisno in odgovorno, od prvih zasnov do uporabe« z več kot 120 redno zaposlenimi arhitekti, inženirji in tehniki že več kot 25 let celovito in integralno pokrivamo vse faze storitev, od začetka do zaključka projekta.

I.2 OPIS STORITVENIH SKLOPOV IN PROJEKTNIH FAZ



A IZHODIŠČA

CILJNI NAČRT / MASTERPLAN

Ciljni načrt ali Masterplan je strateški projektni in vsebinsko-programski dokument, ki grafično in opisno ponazarja prostorske in tehnološke potrebe objektov oz. stavbnih kompleksov, njihove razvojne potenciale in omejitve ter vsebinsko, finančno in časovno prikazuje njihove usmeritve, vizije in cilje razvoja.
Izdelava ciljnega načrta temelji na natančni analizi obstoječega stanja in dobrem poznavanju razmer na lokaciji. Ciljni načrt je širok zbir strokovnih vsebin, ki omogočajo kvalificirano komuniciranje in usklajevanje z vsemi deležniki pri oblikovanju razvojne strategije. V ciljnem načrtu so evidentirane tudi z razvojem povezane priložnosti in stopnje tveganja, povezane z načrtovanim razvojem. Uspešna in gospodarna izvedba investicij temelji na jasni viziji trajnostno naravnanega razvoja, ki je utemeljena z analizo izvedljivosti, natančnim terminskim načrtovanjem in finančno vzdržnostjo.

Povzetek: **Namen ciljnega načrta je vzpostaviti strokovno podlago natančnih in preverjenih izhodiščnih podatkov za strateške odločitve pri večjih investicijah, predvsem pri razvoju ter razširitvah stavbnih kompleksov, ki vsebujejo večje število objektov in/ali zahtevnejše inštalacijske, organizacijske in tehnološke procese in sisteme.**

A.1 URBANISTIČNA IN PROJEKTNA IZHODIŠČA

Projektna izhodišča predstavljajo podlago prostorski in funkcionalni zasnovi kot tudi nadaljnjim fazam izdelave projektne dokumentacije. V izhodiščih se z namenom opredelitve robnih pogojev za nameravano investicijo oz. umestitev v prostor zbere dokumentacija, ki evidentira in analizira prostorske omejitve (fizične lastnosti zemljišča, obstoječe stanje stavb, varstvene režime v prostoru, …), urbanistične pogoje (namenska raba in druga določila iz prostorskih aktov) na posamezni lokaciji, preverijo se tehnični in stvarno-pravni pogoji ter opredelijo programska ter funkcionalna izhodišča. Izdelava projektnih izhodišč z identifikacijo potreb uporabnika zagotavlja načrtovanje ustreznih rešitev, kar je bistveno za možnost realizacije investicijske namere ter za pridobitev ustreznih upravnih dovoljenj za njeno gradnjo in uporabo.

Povzetek: **Projektna izhodišča definirajo pogoje in potrebe uporabnika, identificirajo tveganja in opredelijo cilje investicijske namere ter jasno usmerijo nadaljnje projektno delo.**

A.2 PROSTORSKA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA

Predhodna identifikacija robnih pogojev za gradnjo je podlaga prostorski in funkcionalni zasnovi, opredelitvi stavbnih tipologij (variantnim zasnovam), preizkusu umeščanja v prostor, arhitekturni zasnovi z možnostjo pridobivanja predhodnih projektnih in drugih pogojev. Podajo se usmeritve za krajinsko oblikovanje, izhodišča za prometno in infrastrukturno urejanje območja ter vzpostavi proces koordinacije s tehnologi posameznih strok, v kolikor so pri zasnovi potrebni. Prostorska in funkcionalna zasnova predstavlja zbirno dokumentacijo za zagon projekta, ki opredeljuje investicijsko namero z

A. IZHODIŠČA

vsemi izhodiščnimi podatki naročnika. Na osnovi izhodišč, prostorske in funkcionalne zasnove se določijo jasni cilji investicije in oblikujejo projektne naloge za vsa področja projektiranja.

Povzetek: **Na podlagi projektnih izhodišč prostorska in funkcionalna zasnova poda prve variantne rešitve z vidika različnih strok - urbanizma, arhitekture, tehnologije, infrastrukture in krajinske arhitekture.**

A.3 PRIPRAVA PROJEKTA

Podatki, zbrani v projektnih izhodiščih skupaj s prostorsko in funkcionalno zasnovo predstavljajo podlago za odločanje o nadaljnjem načrtovanju rešitev ter za temeljne razmisleke o gospodarnosti, financiranju in načrtovanju stroškov. Pri pripravi projekta se oblikuje investicijski in časovni okvir nameravane gradnje, prikaže postopek pridobivanja upravnih dovoljenj, za realizacijo investicijske namere se opredeli oz. specificira potrebne projektantske, svetovalne in druge podporne storitve. Povzetek ugotovitev z opisom in specifikacijo po posameznih področjih (Basic data) ter izhodiščne potrebe po prostorih, ki se jih evidentira v knjigi prostorov (Room book), se zbere v projektni nalogi, ki predstavlja pregled in osnovo za nadaljnje projektiranje.

Povzetek: **Pri pripravi projekta za realizacijo investicijske namere se na osnovi izhodišč, prostorske in funkcionalne zasnove definira investicijski in časovni okvir ter identificira nadaljnje korake s strani naročnika in projektanta.**

A.4 PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Prostorsko načrtovanje je interdisciplinarna dejavnost, s katero se na podlagi izraženih pobud ter ob upoštevanju razvojnih usmeritev, javnih koristi, varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in drugih omejitev v prostoru načrtujejo posegi v prostor. Prostorski razvoj se regulira z prostorskimi akti, ki se delijo na prostorske strateške akte, s katerimi se opredeljuje prostorski razvoj ter na prostorske izvedbene akte, s katerimi se načrtujejo posamezne prostorske ureditve in določa izvedbena regulacija za njihovo umestitev.

A.4.1

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je prostorski izvedbeni akt, ki določa pogoje za izvedbo posegov v prostor in predstavlja podlago za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj. Z OPPN se podrobneje določijo urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve za posamezne prostorske ureditve ter določijo pogoji in zahteve glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno dobro, parcelacije, varovanja zdravja ljudi, ohranjanja kulturne in naravne dediščine, varstva okolja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ipd. Obveznost izdelave OPPN se z občinskim prostorskim načrtom (OPN) opredeli predvsem za območja notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja, za kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje, za umeščanje gospodarske javne infrastrukture, intenzivne kmetijske proizvodnje, turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini, za prostorske ureditve lokalnega pomena, ki se načrtujejo zaradi posledic naravnih in drugih nesreč, za izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije, za izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ali za urejanje drugih problemsko ali prostorsko zaključenih območij v naseljih in krajini, če je to strokovno utemeljeno.

Vsebinske rešitve OPPN morajo temeljiti na strokovnih podlagah, ki se pripravijo v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve.

A.4.2

Strokovne podlage predstavljajo izhodišča za pripravo prostorskih aktov in drugih nalog urejanja prostora. Obseg in vsebina strokovnih podlag se določita glede na namen in zahtevnost prostorskega akta, glede na vrsto prostorske ureditve, ki se jo umešča z OPPN, pa se opredelijo tudi področja, za katera se izdela strokovne podlage (npr.: arhitektura, krajinska arhitektura, urbanizem, geografija, geodezija, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, varovanje zdravja ljudi, urejanje voda, varstvo okolja, promet in druga gospodarska javna infrastruktura, urbana ekonomija oz. druga relevantna področja).

S strokovnimi podlagami se ugotovijo in analizirajo podatki iz prikaza stanja prostora ter drugi podatki, ki so pomembni za pripravo prostorskega akta (npr. problemi, razvojne potrebe in možnosti, stanje glede fizičnih lastnosti in pravnega stanja prostora, ranljivost prostora, tveganja in pričakovani vplivi na

okolje, pričakovani učinki na gospodarski razvoj in družbeno-socialno okolje, vrednotenja in primerjave) oz. se z njimi utemeljijo predvidene rešitve.

A.4.3 **Lokacijska preveritev** je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se preveri ustreznost in izvedljivost individualnih namer za posege v prostor in omogoči manjša odstopanja od veljavnih pravil urejanja prostora na določeni lokaciji. Lokacijske preveritve se lahko izvajajo za tri različne namene: za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi, za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev in za omogočanje začasne rabe prostora.

V postopku lokacijske preveritve se na podlagi izdelanega elaborata lokacijske preveritve, v sodelovanju z občino in občinskim urbanistom pri nosilcih urejanja prostora preveri in eventualno omogoči zgoraj navedena odstopanja od določil veljavnih prostorskih izvedbenih aktov.

Povzetek: **Prostorsko načrtovanje je interdisciplinarni proces umeščanja prostorskih ureditev v prostor z izdelavo prostorskih aktov.**
Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je prostorski izvedbeni načrt, ki določa urbanistično ureditev območja in v katerem so podrobneje določeni pogoji in zahteve za posege v prostor na obravnavanem območju. OPPN se izdela v sodelovanju z občino na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlag ter zahtev, pogojev in usmeritev, ki izhajajo iz nadrejenih prostorskih aktov in smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora.
Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katero se prevri ustreznost in izvedljivost individualnih namer za posege v prostor in omogoča manjša odstopanja od veljavnih določil urejanja prostora.

A.5 ZASNOVA BIM IZVEDBENBEGA NAČRTA (PRE-BEP)

Zasnova BIM izvedbenega načrta (PRE-BEP) vsebuje predlog pristopa k BIM projektu z identifikacijo potrebnih zmogljivosti, kapacitet in kompetenc za doseganje projektnih zahtev. Dokument služi kot osnutek za nadaljnje načrtovanje BIM projekta in predlaga različne možne zastopnike, ki bodo sodelovali pri projektu (svetovalci, upravljalci objekta, itd.).

Zasnova BIM izvedbenega načrta lahko vsebuje predlog programske opreme, izmenjevalne formate in postopek izmenjave, projektno ekipo (vključno s kompetencami članov ekipe), cilje projekta za sodelovanje in informacijsko modeliranje, glavne mejnike projekta in druge informacije po želji naročnika. Eden od ključnih dejavnikov za uspeh projekta BIM je pravilna opredelitev zasnove BIM izvedbenega načrta. Na podlagi zasnove BIM izvedbenega načrta bo pripravljen načrt BEP. Oblikovanje tega dokumenta na koncu olajša izpolnjevanje proračuna in rokov v celotnem projektu.

Povzetek: **PRE-BEP je pomemben korak v fazi priprave, saj vsebuje glavne točke razvoja projekta BIM. Ne moremo ga šteti za končno različico BEP, saj ne vsebuje vseh potrebnih informacij, temveč le predlog in poudarke za boljše razumevanje, kako se bo projekt BIM razvijal. Omogoča natančnejše načrtovanje projekta in izogibanje presenečenjem med razvojem projekta.**

A.6 TRAJNOSTNA PROJEKTNA IZHODIŠČA

V fazi izhodišč je potrebno preveriti **vse robne pogoje**, ki imajo vpliv na celovit trajnostni koncept projekta, ter na podlagi teh pogojev določiti **okvirne trajnostne cilje**. Ti cilji odražajo **celoten potencial projekta** in predstavljajo **osnovo za nadaljnje projektiranje** ter natančnejšo definicijo ciljev ter za njihovo doseganje potrebnih ukrepov.

B PROJEKTIRANJE "celovito in integralno"

Svetovalne in projektantske storitve se združujejo v **projektno dokumentacijo** (IDZ, IDP, PZR in PZI), ki se nadgrajuje od zasnove do izvedbenega načrta, iz nje pa kot izvleček nastaja **dokumentacija za pridobivanje projektnih pogojev** (DPP) **ter dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja** (DGD), na osnovi katere se v upravnem postopku pridobi gradbeno dovoljenje.

B.1 IDEJNA ZASNOVA (IDZ)

Idejna zasnova je projektna dokumentacija, ki opredeljuje konceptualne zasnove, vključujoč preučitev variantnih zasnov prostorskega umeščanja in arhitekturne, programske, tehnološko-procesne, konstrukcijske in inštalacijske zasnove nameravane gradnje.
V idejni zasnovi se hkrati preverijo in pojasnijo urbanistični in drugi pogoji, zahteve in pričakovanja naročnika ter opredelijo oceno gradbenih stroškov in zunanje ureditve (GOI) za nameravano gradnjo, ki služi kot podlaga za odločanje o zasnovi investicijskega projekta.

Povzetek: ***IDZ celovito opredeljuje načrtovano investicijo, poleg vsebinskih opredelitev pa služi naročniku tudi za načrtovanje financiranja in splošno predstavitveno gradivo projekta. Potrjena idejna zasnova z izbrano variantno rešitvijo predstavlja podlago za razvoj projektnih rešitev.***

B.2 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV PROJEKTNIH IN DRUGIH POGOJEV (DPP)

Dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev je dokumentacija, namenjena postopku pridobivanja pogojev s strani pristojnih mnenjedajalcev. Obsega gradivo za pridobitev projektnih in drugih pogojev ter projektnih izhodišč (za infrastrukturo, naravovarstvene, kulturnovarstvene pogoje…) za nadaljnje faze projektiranja. Izdela se v obsegu, ki je določen v Gradbenem zakonu (GZ-1[1]) in Pravilniku o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Pravilnik[2]).

Povzetek: ***Po vsebini DPP predstavlja izvleček iz predhodno izdelane IDZ, ki je že zasnovala ključne elemente nameravane gradnje.***

B.3 IDEJNI PROJEKT (IDP)

Idejni projekt je projektna dokumentacija, v kateri se razvije in opredeli projektne rešitve na osnovi potrjene IDZ. V procesu projektiranja se z uporabniki preveri ustreznost konceptualnih zasnov, njihova funkcionalnost in izvedljivost, tehnična ustreznost in ekonomičnost ter identificira možne optimizacije. IDP vključuje celovite arhitekturne rešitve, umestitev v prostor ter celostno zasnovo objekta in njegove okolice, opredeli konstrukcijske rešitve, sisteme požarne varnosti, električnih in strojnih inštalacij ter tehnološko-procesne rešitve.
IDP opredeli proračun gradbenih stroškov in zunanje ureditve, po potrebi tudi s pomočjo poizvedovalnih razpisov za glavne sklope del, ki služi kot podlaga za odločanje o idejnem načrtu investicijskega procesa. IDP definira tudi podrobno časovnico za realizacijo projekta.

B PROJEKTIRANJE "celovito in integralno"

B.3.1 POIZVEDOVALNI RAZPISI IN PREDRAČUN GRADBENIH STROŠKOV

Poizvedovalni razpisi za glavne sklope del v fazi IDP so namenjeni temu, da se v projektno dokumentacijo vključi ustrezna in cenovno preverjena tehnična rešitev oz. oprema. S tem so zagotovljeni enaki pogoji dobaviteljem na trgu, hkrati pa je omogočeno naročniku, da se v fazi projektiranja s tehnično in cenovno primerjavo pravočasno odloči za izbor tehničnih rešitev oz. opreme.

Povzetek: ***IDP je strokovno najzahtevnejša in vsebinsko najobsežnejša faza priprave projektne dokumentacije. Predstavlja zbir celovitih in medsebojno sistemsko usklajenih projektnih rešitev vseh strokovnih disciplin. Je osnova za pripravo dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) ter usklajena podlaga za pripravo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI).***

B.4 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV MNENJ IN GRADBENEGA DOVOLJENJA (DGD)

Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) je namenjena pridobitvi mnenj in je osnova za upravni postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vsebuje vse tiste podatke, na podlagi katerih se pristojni mnenjedajalci opredelijo glede skladnosti dokumentacije s predpisi, ter na podlagi katerih se pristojni upravni organ za izdajo gradbenega dovoljenja (Upravna enota ali Ministrstvo za okolje in prostor) opredeli glede skladnosti dokumentacije s predpisi, ki so podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja. Izdela se v obsegu, ki je določen v GZ-1[1] in Pravilniku[2].

Povzetek: ***DGD po vsebini predstavlja izvleček relevantnih vsebin iz predhodno izdelanega IDP, ki je že določil ključne parametre nameravane gradnje, in so bistveni za upravni postopek pridobivanja mnenj in gradbenega dovoljenja.***

B.5 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA IZVEDBO GRADNJE (PZI)

Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI) je dokumentacija, izdelana z namenom izvajalcu podati strokovna navodila za izvajanje gradnje. PZI je skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem. Vsebuje podrobne načrte iz vseh strokovnih področij, ki so potrebna glede na namen, vrsto, velikost in zmogljivost gradnje. Izdela se v obsegu, ki je določen v GZ-1[1] in Pravilniku[2].

Povzetek: ***PZI je zbir celovitih in medsebojno podrobno usklajenih detajlnih projektnih rešitev (načrtov, shem, tehničnih opisov ter specifikacij) iz vseh strokovnih področij, ki so projektna podlaga za izvedbo nameravane gradnje.***

C. POPIS IN PRIPRAVA GRADNJE

Priprava gradnje je faza projekta, namenjena določitvi načina izvedbe (npr. izvedba z večjim številom izvajalcev ali z glavnim izvajalcem), zbiranju in analizi ponudb, usklajevanju in pogajanjem naročnika z izvajalci ter sklepanju izvajalskih pogodb.
V primeru pomembnejših sklopov del oz. specifične opreme je smiselno na trgu preveriti razpoložljive tehnične rešitve in nato izpeljati konkurenčni dialog za izbiro ustreznih tehničnih rešitev in izvajalca z namenom definirati optimalno rešitev s funkcionalnega kot tudi ekonomskega, trajnostnega in terminskega vidika ter pridobiti izvajalca za sodelovanje že v projektni fazi.
Poleg strokovne in organizacijske podpore je za naročnika pri pripravi na gradnjo ključna tudi pravna podpora.

C.1 POPIS DEL

Priprava razpisa obsega pripravo projekta za razpis (PZR), s popisom del in predračunom gradbenih stroškov in zunanje ureditve, ki služi kot podlaga za odločanje o načrtu za izvedbo investicijskega projekta in za pripravo oddaje del in je opremljen z izvlečki načrtov PZI, dopolnjen z načrtom poteka razpisa in razpisno dokumentacijo s splošnimi pogoji za sodelovanje pri razpisu.

C. POPIS IN PRIPRAVA GRADNJE

C.2 RAZPIS DEL

Priprava razpisa za konkurenčni dialog za pomembnejše sklope oz. specifično opremo obsega pripravo izhodiščnih podatkov in grafičnih podlog s podrobnejšim opisom, dopolnjenim s planom poteka razpisa ter s splošnimi in posebnimi pogoji za sodelovanje na razpisu.

C.3 IZVEDBA RAZPISA

Izvedba razpisa obsega zbiranje in analizo ponudb izvajalcev in dobaviteljev, ki so predmet usklajevanj in pogajanj z naročnikom. Izvedba razpisa obsega strokovno-tehnično, organizacijsko in pravno podporo naročniku do sklenitve izvajalskih pogodb.
Izvedba postopka konkurenčnega dialoga za izbiro ustreznih tehničnih, ekonomskih in trajnostnih rešitev in izvajalca obsega podrobno predstavitev izhodišč, predvidenih rešitev, usmeritev povabljenim izvajalcem, zbiranje in analizo ponudb, usklajevanje rešitev s posameznimi ponudniki ter sodelovanje pri pogajanjih do izbire ustrezne tehnične rešitve in izvajalca.

C.4 PRIPRAVA NA ZAČETEK GRADNJE

Priprava na začetek gradnje je strokovno-organizacijska storitev pri usklajevanju pogodbenih modalitet izbranih izvajalcev. Oblikuje se usklajen terminski načrt gradnje in načrt črpanja investicijskih sredstev ter druge organizacijske aktivnosti (varstvo pri delu, organizacija in koordinacija gradnje ipd.) pred začetkom gradnje.

Povzetek: ***Priprava gradnje je faza projekta, v kateri naročnik sledi predvsem ekonomskim interesom, organizaciji in pravni varnosti pri realizaciji projektno dorečene investicijske namere. Strokovno-organizacijska in pravna podpora naročniku omogočata sprejem in realizacijo ustrezne odločitve. Namen in cilj konkurenčnega dialoga je vzpostavitev zaupanja med naročnikom, projektantom in izvajalcem, oblikovanje specifikacije storitev s stani projektanta oz. naročnika, ciljna komunikacija z udeleženci dialoga, kompleksna in trajna primerjava podanih rešitev ter končna odločitev naročnika.***

D. GRADNJA "koordinacija in nadzor"

Obseg in globina nadzorno svetovalnih storitev med gradnjo izhajata iz izbranega modela izvedbe – med uveljavljene modele sodijo npr. izvedba z generalnim izvajalcem (en pogodbeni izvajalec, običajno gradbeno podjetje), izvedba z več izvajalci neposredna oddaja del po izvedbenih sklopih), izvedba z generalnim prevzemnikom in kombinacije med naštetimi modeli. Če naročnik sklepa večje število izvajalskih pogodb, potrebuje ob nadzorniku tudi skrbnika na gradbišču, ki vodi koordinacijo del posameznih pogodbenih izvajalcev.

D.1 PROJEKTANTSKI NADZOR

Med potekom gradnje zagotavlja nemoten prenos projektnih rešitev na gradbišče in sproti preverja skladnosti gradnje z izdelano projektno dokumentacijo in gradbenim dovoljenjem. Smiselno je, da se med potekom projektantskega nadzora evidentirajo vse izvedbene prilagoditve in spremembe. Tako nastaja kakovosten projekt izvedenih del (PID) že med gradnjo.

D.2 NADZOR

Svetovalno-nadzorne storitve obsegajo spremljanje in nadziranje gradnje v obsegu, skladnim z GZ-1[1]. Ob formalno zahtevanem obsegu storitev po GZ-1[1] je smiselno nadzor dodatno razširiti na finančni nadzor ter zastopanje interesov naročnika med gradnjo do primopredaje objekta. Z dodatnim obsegom storitev nadzora (ki jih GZ-1[1] ne predpisuje) spremljamo zagotavljanje zastavljenih kakovostnih časovnih in finančnih okvirov gradnje ter zastopamo naročnika v upravnem postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja.

D. GRADNJA "koordinacija in nadzor"

D.2.1 NADZOR NAD GRADNJO V OBSEGU, OPREDELJENIM Z GZ-1[1]

Traja od zakoličbe objekta do pridobitve uporabnega dovoljenja. Pooblaščeni inženirji in arhitekti s posameznih strokovnih področij skladno z GZ-1[1] nadzirajo skladnost gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem, vgradnjo ustreznih materialov, zbirajo dokazila o ustreznosti vgrajenih materialov, sodelujejo pri izvedbi kontrolnih meritev, skrbijo za koordinacijo morebitnih sprememb med gradnjo ter ustreznost vodenja evidenc le-teh.
V obsegu, opredeljenim z GZ-1[1], niso zajete dodatne storitve, kot so nadzor in obvladovanja stroškov gradnje, nadzor terminskega poteka del, sodelovanja pri prijavi začetka gradnje ter zastopanje naročnika pri upravnih postopkih, kot tudi sodelovanja pri končnih prevzemih, odpravi pomanjkljivosti in primopredaji izvedenih del oz. objekta naročniku.

D.2.2 NADZOR IN OBVLADOVANJE STROŠKOV GRADNJE TER DODATNA STROKOVNA PODPORA NAROČNIKU MED GRADNJO DO PRIMOPREDAJE OBJEKTA

D.2.2.1 **Zastopanje interesov naročnika med gradnjo** po pooblastilu obsega pripravo vloge in sodelovanje pri prijavi začetka gradnje ter drugih upravnih postopkih, sodelovanje s področja gradbeno-tehničnih vprašanj pri inšpekcijskih in drugih pregledih gradbišča. Nadzornik je v primeru izvedbe z generalnim izvajalcem vezni člen med naročnikom in izvajalcem na gradbišču.

D.2.2.2 **Kontrola in obvladovanje stroškov gradnje** obsega podroben stroškovni pregled izvedenih del (mesečni in končni obračun), pregled izstavljenih obračunskih situacij, kontrolo odstopanj, identifikacijo tveganj in pravočasno ukrepanje, posodabljanje načrta črpanja investicijskih sredstev ter sprotno poročanje naročniku. Obračun služi kot dokazilo za nastale stroške, po potrebi pa še za primerjavo in dokumentiranje. Podrobna kontrola stroškov gradnje pri izvedbi »na ključ« ni predvidena.

D.2.2.3 **Spremljanje poteka gradnje** in ukrepanje v okviru danih pooblastil omogoča ustrezno ter pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti izvajalcev ter sprotno informiranje naročnika.

D.2.2.4 **Organizacija končnih pregledov, prevzemov in pregled odprave pomanjkljivosti** vključuje tudi organizacijo primopredaje del oz. zgrajenega objekta naročniku.

D.2.3 SUPERNADZOR – KONTROLA NAD IZVAJANJEM NADZORA (DRUG NADZORNIK)

Supernadzor - kontrola nad izvajanjem nadzora je oblika nadzora, ki jo naročnik običajno vključuje pri zelo zahtevnih projektih kot dodatno kontrolo formalnega nadzora in kot dodatno strokovno podporo naročniku.

D.2.4 ZASTOPANJE NAROČNIKA PRI PRIDOBITVI UPORABNEGA DOVOLJENJA

Zastopanje naročnika pri pridobitvi uporabnega dovoljenja je storitev po pooblastilu naročnika, ki obsega pregled pripravljene dokumentacije o zgrajenem objektu, pripravo in zastopanje pri podaji vloge in sodelovanje pri upravnih postopkih za pridobitev uporabnega dovoljenja ter zastopanje naročnika pri tehničnem pregledu (za zahtevne objekte)

Povzetek: ***Nadzor nad gradnjo, kot ga opredeljuje GZ-1[1], obsega predvsem storitve, ki zagotavljajo skladnost gradnje z zakonodajo in dovoljenji. GZ-1[1] se pri tem ne opredeljuje do modela izvedbe (generalni izvajalec, več izvajalcev, generalni prevzemnik) niti ne obravnava zaščite ekonomskih in pravnih interesov naročnika. Naročnik na podlagi lastnih potreb in zahtevnosti projekta smiselno opredeli obseg in globino razširjenih nadzorno-svetovalnih storitev.***

D. GRADNJA "koordinacija in nadzor"

D.3 KOORDINACIJA GRADNJE

Koordinator poteka gradnje je naročnikov skrbnik na gradbišču ter vezni člen z izvajalci ter ostalimi udeleženci (projektant, nadzornik, vodja gradnje, vodje posameznih del in koordinator varstva pri delu), predstavlja ključno avtoriteto na gradbišču in je nujen za zastopanje naročnikovih interesov pri gradnji z več izvajalci. Svetovalne storitve koordinatorja poteka gradnje predstavljajo vsakodnevne operativne naloge koordinacije in organizacije usklajenega napredovanja izvedbe del vseh izvajalcev na gradbišču. Izvajanje storitev koordinatorja omogoča investitorju izvesti projekt brez glavnega izvajalca!

D.3.1 KOORDINACIJA IZVAJALCEV PRI LOČENI ODDAJI DEL PO IZVEDBENIH SKLOPIH IN ZASTOPANJE INTERESOV NAROČNIKA NA GRADBIŠČU

Koordinator poteka gradnje prevzema skrb za vse postopke priprave gradnje in gradbišča, vključno z izvedbo zakoličbe, prijavo gradbišča in vsemi za pričetek gradnje potrebnimi postopki. Med gradnjo koordinira večino potrebnih aktivnosti (razen z GZ-1 določene odgovornosti vodje gradnje), te pa usklajuje z vodjo gradnje. Koordinator poteka gradnje prevzema vlogo zastopnika naročnikovih interesov na gradbišču v relaciji do posameznih izvajalcev (pogodbenih prevzemnikov del). Koordinator poskrbi za njihovo uvedbo v delo, kot tudi kvalitativni prevzem njihovih del. Storitev koordinatorja obsega strokovno vodenje in organizacijo poteka gradnje ter zagotavljanje usklajenega sodelovanja med pogodbenimi izvajalci na gradbišču. Koordinator dnevno spremlja, usmerja in usklajuje potek vseh del posameznih izvajalcev na gradbišču ter skrbi za napredovanje gradnje skladno z zastavljenim terminskim načrtom. Poskrbi tudi za koordinacijo in organizacijo morebitnega dodatnega obsega del. Organizira in koordinira predvidene preglede, meritve, preizkuse in testiranja. Po končani gradnji poskrbi za izvedbo postopka tehničnega pregleda in koordinira odpravo pomanjkljivosti.

Povzetek: ***Veliko naročnikov se odloča za izvedbo gradnje z večjim številom izvajalcev predvsem zaradi transparentnih poslovnih odnosov, boljšega pregleda nad finančnim tokom in možne neposredne izbire izvajalcev. Neposredni odnosi z izvajalci praviloma ustvarjajo večje zaupanje, gradijo zavest in odgovornost, kar se odraža tudi v boljši kakovosti gradnje in ugodnejši pogodbeni vrednosti nasproti gradnji z glavnim izvajalcem.***
Pri odločitvi za izvedbo gradnje z več izvajalci mora naročnik upoštevati razlike in specifiko, ki jo taka organizacija gradnje ima nasproti gradnji z glavnim izvajalcem. Pri izvedbi z več izvajalci je za koordinacijo izvajalcev, terminsko usklajenost in skladnost izvedbe nujno potrebno angažirati koordinatorja poteka gradnje, ki poskrbi za ta povezovalni del izvedbe in organizacijo gradbišča za vse izvajalce in je hkrati zastopnik interesov naročnika na gradbišču.

D.3.2 KOORDINACIJA VARSTVA PRI DELU

Koordinacija varstva pri delu je z zakonom o varnosti in zdravju pri delu[3] opredeljena aktivnost, ki obsega skrb za varnost in zdravje pri delu na gradbišču na osnovi varnostnega načrta, v katerem so opredeljeni zahtevani varnostni ukrepi. Koordinator varstva pri delu redno usklajuje in spremlja skladnost poteka del s projektnimi in zakonskimi zahtevami, ugotovitve vpisuje v knjigo ukrepov in jih usklajuje z vodjem gradnje.

D.4 DOKUMENTACIJA O ZGRAJENEM OBJEKTU

Dokumentacija o zgrajenem objektu poleg obvezne dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja služi kot izhodiščni dokument za vpis stavbe v kataster in kot podlaga za certificiranje zgrajenega objekta (energetska izkaznica, trajnostno certificiranje …). Proces certificiranja se vodi praviloma vzporedno s projektiranjem in gradnjo, od zagona projekta do uporabe objekta.

D. GRADNJA "koordinacija in nadzor"

PROJEKTNA DOKUMENTACIJA IZVEDENIH DEL (PID)

Projektna dokumentacija izvedenih del je dokumentacija izvedenih del, ki predstavlja projekt za izvedbo, dopolnjen s prikazom vseh izvedenih del in morebitnih sprememb, ki so nastale med gradnjo. Na podlagi PID je mogoče na tehničnem pregledu oz. v upravnem postopku izdaje uporabnega dovoljenja ugotoviti, ali je objekt zgrajen oziroma rekonstruiran v skladu z gradbenim dovoljenjem.

Povzetek: ***Dokumentacija o zgrajenem objektu je obsežen vir informacij tudi za tehnično upravljanje in gospodarjenje z objektom. Z BIM-pristopom izdelan digitalni dvojček zgrajenega objekta naročnik lahko uporablja kot obsežen zbir preprosto dostopnih informacij za učinkovito upravljanje v življenjskem ciklu objekta.***

E. OBRATOVANJE "priprave in spremljanje"

Določene svetovalne storitve naročnik potrebuje tudi po izdaji uporabnega dovoljena, ko objekt že obratuje. Med drugim je to **organizacija in nadzor odprave napak in pomanjkljivosti** v garancijskih dobah, sistematična in ciklična aktualizacija dokumentacije o objektu, usposabljanje uporabnikov in vzdrževalcev zgradbe, spremljanje energetskih naprav z rednimi pregledi in optimizacija rabe energije.

E.1 Načrtovanje sistemov za upravljanje stavb (BMS) predstavlja temelj za sodobno, digitalno podprto upravljanje stavb. Gre za celostno zasnovo avtomatiziranih rešitev za nadzor in upravljanje tehničnih sistemov, kot so ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, razsvetljava, senčenje, varnost in energija. Sistem temelji na povezljivosti z naprednimi tehnologijami (IoT, komunikacijski protokoli kot so BACnet, KNX, Modbus ipd.), kar omogoča centralizirano spremljanje, analitiko in optimizacijo delovanja objekta v realnem času.

Načrtovanje vključuje pripravo funkcionalnih shem, tehnične dokumentacije in podporo pri izbiri ustrezne opreme, s ciljem zagotavljanja energetske učinkovitosti, zmanjšanja obratovalnih stroškov ter udobja uporabnikov.

E.2 Storitve obsegajo celovit pregled projektne dokumentacije, seznamov opreme in funkcionalnosti ter pripravo plana testiranja in protokolov za sistematično uvajanje BMS, EMS in tehničnih sistemov objekta v obratovanje. V fazi zagona vključujejo nadzor nad testiranjem signalov, sodelovanje pri izvedbi funkcijskih preizkusov, preverjanje integracij in kritičnih obratovalnih scenarijev, vodenje odprave napak ter validacijo meritev in energetskih podatkov, skupaj z organizacijo izobraževanj in pripravo zaključne commissioning dokumentacije. Po zagonu se izvajata stalno spremljanje in optimizacija delovanja sistemov ter rabe energentov, vključno z nastavitvami regulacije, upravljanjem PV, EV in hranilnikov energije ter pripravo strokovnih analiz in letnih poročil.

Inteligentno spremljanje in upravljanje rabe objekta se omogoči z izdelavo BIM-modelov oziroma njihovo nadgradnjo za potrebe upravljanja in vzdrževanja. Tako pripravljen BIM-model je digitalni dvojček zgrajenega objekta, ki vsebuje vse relevantne informacije o zgrajenem objektu in o njegovi rabi. Informacije so v BIM-modelu hitro dostopne in jih je mogoče na enostaven način sprotno osveževati. Z njihovo pomočjo je mogoče optimizirati in racionalizirati rabo objekta skozi življenjsko dobo.

Med posebne svetovalne storitve spadajo pravne, geodetske, ekonomske in tehnične storitve pri **evidentiranju v kataster** in razvoju **zasnov za celovito upravljanje in gospodarjenje z zgrajenim objektom** (facility in property management).

Povzetek: ***Običajno tej tematiki naročniki posvečajo premalo pozornosti. Strokovnjake za vzdrževanje in upravljanje objektov je smiselno vključevati že v fazi projektiranja, da že v tej fazi ustrezno usmerjajo projektne rešitve.***

F. BIM

TEMELJNI GRADNIK DIGITALIZACIJE IN INFORMATIZACIJE INVESTICIJSKIH PROCESOV V GRADBENIŠTVU

Informacijsko modeliranje gradenj (**BIM - Building Information Modeling**) predstavlja nadgrajen proces ustvarjanja in upravljanja informacij gradbenega projekta z uporabo **večdimenzionalnih digitalnih prikazov** fizičnih in funkcionalnih značilnosti zgrajenega objekta.

V celotnem življenjskem ciklu projekta **podpira sprejemanje odločitev, poveča natančnost in razumljivost** projektnih rešitev ter bistveno i**zboljša preglednost in dostopnost informacij** vse od faze ačrtovanja in gradnje do obratovanja ter upravljanja z objektom (**FM - Facility Management**).

BIM je nepogrešljivo orodje pri projektiranju, gradnji in upravljanju objekta v njegovi življenjski dobi:

- **IZHODIŠČA OZ. ZASNOVA PROJEKTA**

Prvi in ključni korak k uspešni implementaciji BIM-a je načrtovanje same izvedbe BIM-projekta. **Medsebojno sodelovanje** projektnih partnerjev v procesu načrtovanja v BIM-okolju formalizira t.i. izvedbeni načrt BIM (**BEP – BIM Execution Plan**). Dokument vsebuje **opis pristopa** k informacijskemu modeliranju, jasno **opredeljene cilje in naloge projekta, vloge udeležencev in njihove odgovornosti** na projektu ter uporabo **uveljavljenih standardov in predpisov.**

- **PRI PROJEKTIRANJU**

Digitalizacija projekta poteka v **združenem interdisciplinarnem 3D-modelu**, ki omogoča **celovito in poglobljeno razumevanje zasnove in funkcionalnosti integriranih sistemov** stavbe.

Naročnik je že od idejne zasnove projekta **aktivno vključen v proces odločanja o izboru projektnih rešitev** s preprostim dostopom do 3D-modela in pripadajoče dokumentacije preko **oblačne platforme za BIM-sodelovanje** v skupnem podatkovnem okolju (**CDE – Common Data Environment**). CDE zagotavlja **enotni vir informacij** ter služi za **zbiranje, upravljanje in deljenje vse ustrezno odobrene dokumentacije** v strukturirani in lahko dostopni obliki.

Sposobnost BIM-a za **izmenjavo podatkov in sledenje sprememb v realnem času** zagotavlja vsem udeležencem **stabilno okolje za nemoten proces načrtovanja** tudi v fazi idejnega projekta oz. projekta za izvedbo. V izogib večstopenjskim spremembam projektnih rešitev, dodatnim stroškov in nepravilnosti v pretoku informacij, le-ta vsebuje dovolj virov za zagotavljanje kakovostnih storitev pri **zgodnjem odkrivanju morebitnih neskladij oziroma kolizij med vgrajenimi elementi.**

Tehnologija BIM dodatno ponuja **izboljšan nadzor nad stroški projekta** s spremljanjem vrednosti investicije skozi posamezne projektne faze **na podlagi natančno identificiranih količin** gradbenih materialov **neposredno iz BIM-modelov**.

- **MED GRADNJO**

BIM ni le zanesljiv pripomoček v fazi projektiranja, temveč tudi vsestransko **orodje pri načrtovanju in koordinaciji gradnje**. Uporaba BIM-modela udeležencem omogoča vizualizacijo **zaporedja gradbenih aktivnosti, identificiranje potencialnih ozkih grl, optimizacijo rabe prostora ter možnost upravljanja z viri** z namenom dokončanja del v okviru dogovorjenih rokov. Podroben in dobro dokumentiran BIMmodel lahko istočasno služi kot **dokazno gradivo v primeru pravnih sporov**.

Z implementacijo CDE je možen **gladek in nadzorovan prehod iz faze načrtovanja v fazo gradnje** ob tesnem sodelovanju projektantske ekipe z nadzorniki in izvajalci. **Prednastavljen komunikacijski tok** zagotavlja **hiter pretok informacij ter transparentnost** pri dodeljevanju oz. izvajanju nalog, dodatna možnost predčasnega odkritja neskladij pa **prihranke stroškov povezanih z nepredvidenimi deli**.

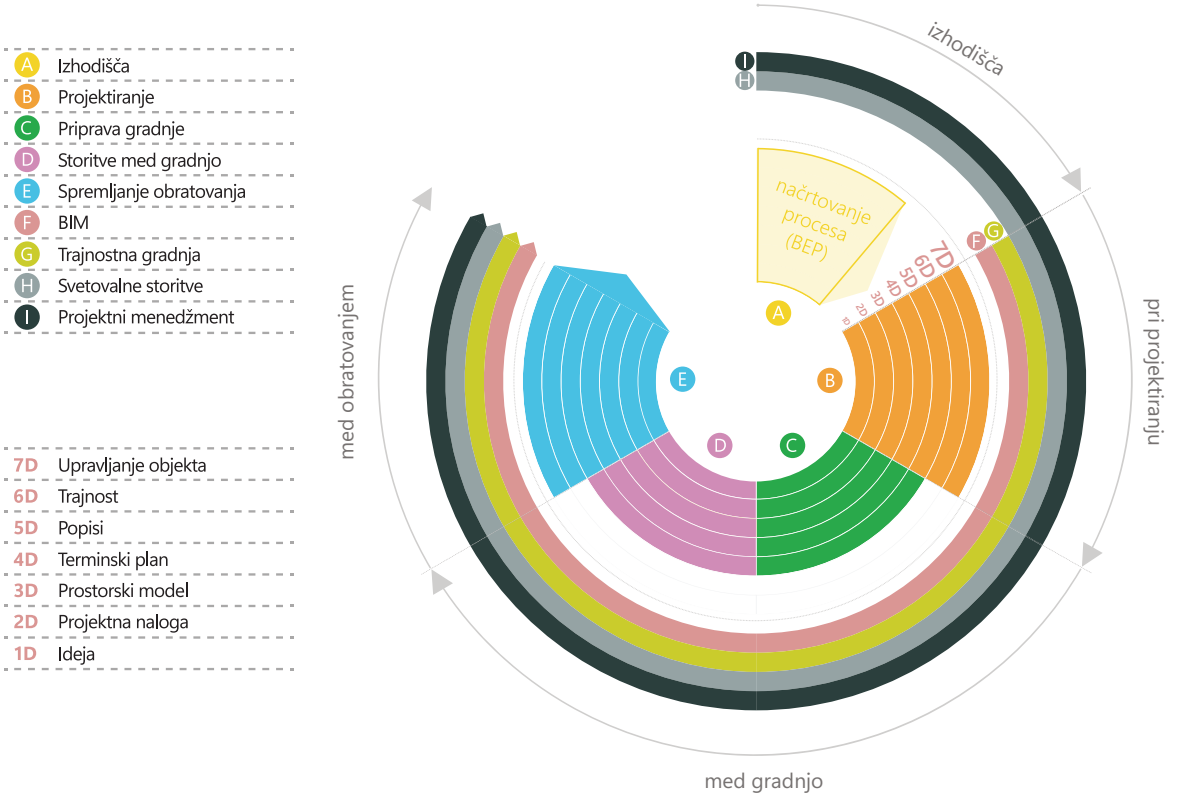
Posodobitev BIM-modela s spremembami projektne zasnove in morebitnimi prilagoditvami med gradnjo za potrebe lažje izvedbe ter optimizacije stroškov zagotavlja **dokumentiran digitalni posnetek fizične stavbe** in po zaključku gradnje služi kot **dragocen pripomoček za upravitelje objektov**.

F. BIM

- **MED OBRATOVANJEM**

Najvišja raven integraci je informacijskih sistemov s programsko opremo BIM je rezervirana za t.i. **digitalni dvojček stavbe (Digital Twin)**. BIM-model, povezan z inteligentnimi podatkovnimi sistemi in senzorji stavbe uporabnikom, zagotavlja **spremljanje učinkovitosti sistemov in udobja uporabnikov v realnem času ter presojo bolj trajnostnih rešitev** skozi celotno življenjsko dobo objekta.

Tesno sodelovanje zunanjih udeležencev projekta z **visoko usposobljeno ekipo strokovnjakov** s področja naprednih digitalnih tehnologij, ki tekom gradbenega projekta nastopajo **v vlogi sistemskih integratorjev,** jim dodatno zagotavlja dragocen **prenos znanja** in priložnost **razvoja novih strateških funkcij** v lastnih podjetjih.



Povzetek: ***BIM je ključno orodje za spodbujanje inovacij pri načrtovanju, gradnji in upravljanju grajenega okolja. S svojimi nazornimi prikazi skladnosti projektnih rešitev z zahtevami naročnika, standardi in predpisi omogoča celovito informiranost pri sprejemanju odločitev ter zmanjšuje tveganje prekoračitve stroškov in časa gradnje. Uporaba CDE omogoča gladek prehod med fazami načrtovanja in izvedbe ter hkrati povečuje zaupanje med udeleženci projekta z zagotavljanjem enotnega dostopa do najnovejših informacij, učinkovitega komunikacijskega toka ter vodenjem stalne evidence revizijske sledi. Po zaključku gradnje digitalni dvojček omogoča vizualno spremljanje in optimizacijo delovanja v celotni življenjski dobi grajenega okolja oz. stavbe.***

G. TRAJNOSTNA GRADNJA

Trajnostna gradnja igra ključno vlogo pri boju proti podnebnim spremembam in varovanju naših omejenih virov. Spodbuja bolj zdravo okolje in izboljšano kakovost življenja za vse, obenem pa nam zagotavlja dolgoročni ekonomski razvoj. Takšna gradnja pripomore k **zmanjšanju okoljskega odtisa** stavbe, njene okolice in infrastrukture preko **ekonomsko upravičenih ukrepov** in hkrati doprinese k **pozitivnemu razvoju družbe** in **dodani socialni vrednosti** za uporabnike.

Certificiranje trajnostne gradnje, ki pozna različne modele in standarde, predstavlja dragoceno orodje za projektante, ki omogoča sprotno ocenjevanje okoljskih, socialnih in ekonomskih učinkov načrtovane gradnje, investitorjem in uporabnikom pa ponuja vpogled v dolgoročne učinke zgrajenega objekta in njegove okolice. V sklopu procesa certificiranja se preveri, kateri vidiki trajnosti so bili upoštevani in kateri ukrepi so bili v ta namen sprejeti, ter tudi koliko je bila s temi ukrepi **povečana celovita trajnost projekta**. Na podlagi rezultatov se objektu dodeli ustrezen certifikat, ki poleg tega, da služi kot **dokaz za uspešno načrtovanje**, pripomore tudi k **dodani vrednosti nepremičnine**. V sklopu izhodišč **preverimo različne možnosti certificiranja** in primerne certifikacijske sheme, za katere bo v prihodnjih fazah potrebno zagotoviti ustrezne ukrepe in dokazila.

- **PRI PROJEKTIRANJU**

Manevrski prostor trajnostne gradnje je v **začetnih fazah** vsakega projekta največji. Zato morajo že v **idejni fazi** sprejete odločitve izkazovati željeno trajnost. Pri tem ne smemo zanemarjati nobenega izmed **treh stebrov trajnosti (ekologija, ekonomija in družba)** in vedno vzdrževati ravnovesje **med njimi.**

Pasivni ukrepi, kot so podnebju primerna oblika in orientacija stavbe, so prvi korak k ustrezni trajnosti objekta. Dopolnjujemo oz. nadgrajujemo jih z aktivnimi ukrepi, kot so npr. učinkoviti sistemi oskrbe z energijo iz obnovljivih virov. Celota vseh sprejetih ukrepov predstavlja takoimenovani trajnostni koncept projekta, ki vključuje tako stavbo, kot tudi zunanjo ureditev in infrastrukturo.

Z napredujočo projektno fazo se dviguje tudi stopnja podrobnosti trajnostnega koncepta, katerega osnova je začrtana v idejni zasnovi. V vseh fazah projekta preverjamo in usklajujemo doseganje trajnostnih ciljev. V najboljšem primeru to poteka v sklopu integralnega načrtovanja, kjer vsi udeleženi strokovnjaki skupaj razvijejo optimalne rešitve za vse zahteve projekta in njegovega naročnika.

- **MED GRADNJO**

Kvalitetna izvedba je ključnega pomena za doseganje zadanih trajnostnih ciljev, zato je v fazi gradnje potrebno poskrbeti za strog nadzor upoštevanja predvidenih rešitev in kvalitete njihove izvedbe - to velja za vse ukrepe, ki smo jih v fazi projektiranja dodelili posameznim trajnostnim ciljem. Preprečiti je potrebno pomanjkljivosti projektnih rešitev zaradi neprimerne izvedbe, zaradi česar je strokoven in podroben nadzor gradnje nepogrešljiv del vsakega trajnostnega projekta.

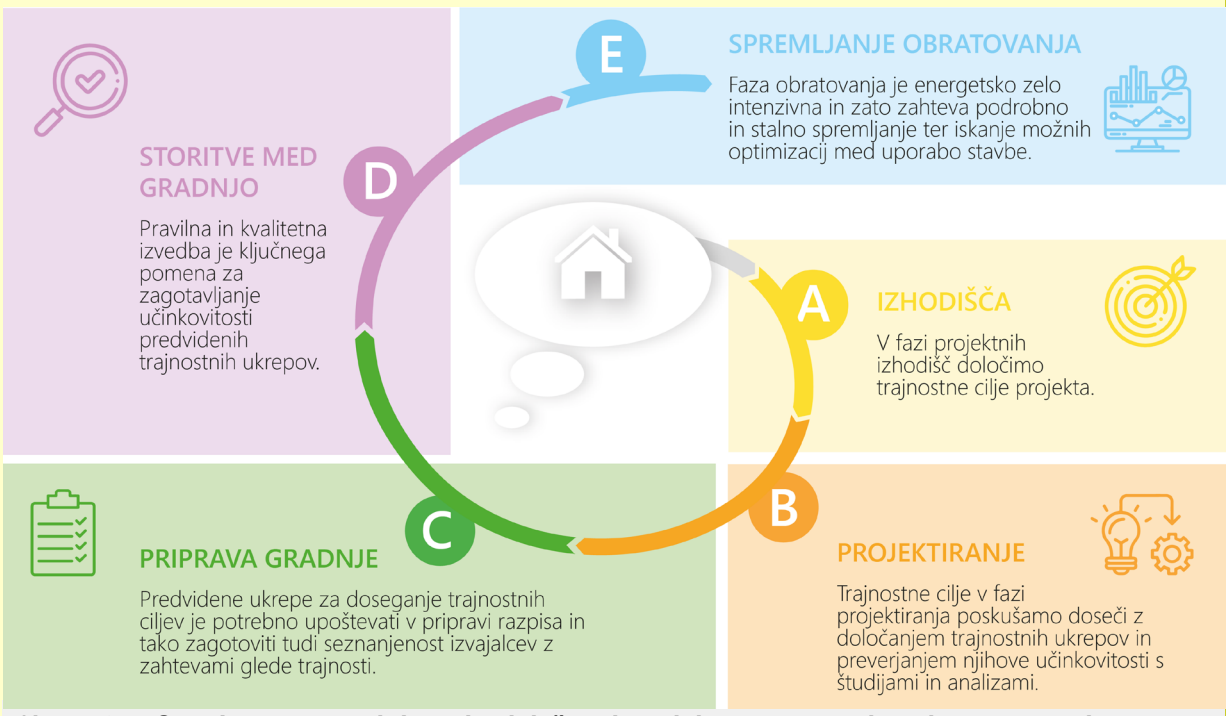
- **V FAZI OBRATOVANJA**

Trajnostni koncept ne vključuje samo fazo izvedbe do njenega zaključka, temveč tudi fazo obratovanja, ki predstavlja bistveni del okoljskega odtisa stavbe. Tudi ta faza se, tako kot tudi izvedbena faza, obravnava že v fazi načrtovanja. Poraba energije med fazo uporabe stavbe predstavlja velik del celotnega okoljskega odtisa objekta, zato je za doseganje energetske učinkovitosti potrebno zagotoviti ustrezne sisteme za nadzor in optimizacijo porabe energije v fazi obratovanja.

G. TRAJNOSTNA GRADNJA

- **PODPORNE STORITVE**

Poleg **načrtovanih ukrepov** neposredno na objektu, v sklopu zunanje ureditve ter pripadajoče infrastrukture, spadajo v trajnostni koncept tudi različne **analize in študije**. Le-te se lahko posvečajo tako **obratovanju objekta in vplivom okolja** nanj, kot tudi **stroškovnim vidikom**, ki so povezani s projektom. V sklopu teh analiz in študij je potrebno tudi preveriti **smiselnost obnove obstoječih objektov** namesto novogradnje, saj v smislu zagotavljanja trajnosti grajenega okolja moramo upoštevati, da so **obnove bistveno bolj okolju prijazna rešitev**, ki pa zahteva podrobno **finančno preveritev.** Med celotnim potekom projekta spremljamo in podpiramo tudi proces izbranega certificiranja, ter preverjamo skladnost z veljavno zakonodajo, ki določa zahteve glede trajnosti.



Komentar: ***S trajnostno gradnjo vsi udeleženci projekta prevzamejo odgovornost do narave, gospodarstva in družbe ter tako poskrbijo za projekt, ki ima najboljši možni vpliv na vse tri dejavnike. To zahteva natančno obravnavo vseh vidikov trajnosti in povečano sposobnost odločanja v zgodnjih fazah projekta. Vključevanje vseh udeležencev projekta v sklopu integralnega načrtovanja je torej nepogrešljivo. Uspešno izvedeno trajnostno gradnjo izkazujejo zmanjšan okoljski odtis, izboljšano počutje uporabnikov in dodana vrednost nepremičnine, kot dokaz uspešnosti pa služi certificiranje objekta.***

H. SVETOVALNE STORITVE

Skrbni tehnični pregledi (TDD), geodetsko svetovanje, gradbeno-tehnične študije, revizije in recenzije projektne dokumentacije, zagotavljanje pravice graditi in druge podporno-svetovalne storitve se raztezajo skozi vse faze investicijskega procesa, vse z namenom, da ima naročnik celovit in transparenten pregled nad investicijo in tveganji.

H.1 EKONOMIKA GRADNJE

Ekonomika gradnje je samostojno neodvisno področje storitev, ki v vseh fazah projektiranja zagotavlja realen pogled na predvidene stroške gradnje, tekom vodenja razpisov pa investitorju zagotavlja ustrezno strokovno tehnično podporo do sklenitve izvajalskih pogodb.

H.1.1 DOLOČITEV STROŠKOV V POSAMEZNIH FAZAH PROJEKTA

Obsega pripravo ocen predvidenih stroškov v posameznih fazah projekta in sicer:

H.1.1.1 Stroškovni okvir v fazi projektnih izhodišč je določitev stroškov povezanih z zemljiščem, projektiranjem, upravnimi postopki ter stroški gradnje (GOI del za stavbo, zunanjo ureditev in pripadajočo infrastrukturo).

H.1.1.2 Ocena stroškov v fazi IDZ je določitev stroškov, ki upošteva izvedbo GOI del za stavbo, zunanjo ureditev in pripadajočo infrastrukturo. Ocena vrednosti gradnje (v €/m2) se pripravi na podlagi izkušenj že izvedenih primerljivih projektov, z upoštevanjem gibanja cen gradbenih storitev na tržišču.

H.1.1.3 Proračun stroškov v fazi IDP je določitev stroškov, ki upošteva strukturo stroškov in stroškovne skupine za GOI dela za stavbo, zunanjo ureditev in pripadajočo infrastrukturo, ločeno po fazah in vrstah del. Ta ocena se izdela na podlagi okvirnih izračunov potrebnih količin po posameznih sklopih del in ključnih elementih. Cene na enoto bazirajo na povprečjih cen na enoto mere novejših izvedbenih razpisov.

H.1.1.4 Popis del in predračun stroškov v fazi PZI obsega podrobni opis vseh potrebnih GOI del za izgradnjo stavbe, zunanje ureditve in pripadajoče infrastrukture. Predračun stroškov je določitev stroškov na podlagi dokumentacije za izvedbo gradnje GOI del za stavbo, zunanjo ureditev in pripadajočo infrastrukturo.

H.1.2 RAZPISI - SVETOVAJE O RAZPISNEM POSTOPKU IN VODENJE RAZPISOV

Storitev obsega vodenje celotnega postopka izvedbe razpisov in sicer:

H.1.2.1 Informativni razpisi v fazi IDP se izvajajo z namenom pridobitve tehnično in finančno ugodnejših rešitev

H.1.2.2 Razpisi za izvedbo v fazi PZI oz. priprave na gradnjo se izvajajo z namenom pridobitve izvajalcev za izvedbo GOI del za stavbo, zunanjo ureditev in pripadajočo infrastrukturo. Storitev obsega pripravo razpisne dokumentacije, identifikacijo potencialnih izvajalcev, operativno izvedbo razpisa z zbiranjem ponudb, pregledom in primerjavo ter vodenjem pogajanj za izbiro izvajalcev v sodelovanju z investitorjem vse do oddaje del.

H.1.3 ANALIZE - FINANČNE PRIMERJAVE V POSAMEZNIH FAZAH PROJEKTA IN DRUGE ANALIZE

Obsegajo predvsem podrobne primerjave in finančne analize v fazi informativnih razpisov, kot izhodišče za lažje odločanje o izbranih tehničnih rešitvah, v fazi razpisov za izbiro izvajalcev pa kot izhodiščni podatek in usmeritev za pogajanja z izvajalci. V fazi projektiranja se pripravi primerjava in analiza finančnih odstopanj med posameznimi fazami projektiranja in razlogov zanje, po zaključku gradnje pa končna primerjava in analiza stroškov.

H.1.4 POROČILA - STROŠKI IN VPLIVI NANJE

Obsegajo povzetek finančnih analiz v posameznih fazah projekta z obrazložitvijo za potrebe naročnika.

H. SVETOVALNE STORITVE

H.1.5 TERMINSKI PLANI IN DENARNI TOK

Obsegajo izdelavo grobega terminskega plana za izvedbo GOI del za stavbo, zunanjo ureditev in pripadajočo infrastrukturo v fazi razpisa s pripadajočim planom denarnega toka ob upoštevanju ocenjene investicijske vrednosti.

H.1.6 BIM 4D IN BIM 5D – NADGRAJEVANJE 3D MODELA Z DODATNIMI DIMENZIJAMI: ČAS IN STROŠEK

BIM 4D predstavlja četrto dimenzijo modeliranja, kjer 3D modelu objekta dodamo še časovno konstanto gradnje posameznih gradnikov. Model se uporablja za planiranje gradnje in vizualizacijo terminskega plan. S pomočjo modela se določi kritična pot gradnje s katero se zmanjšuje tveganje za podaljševanje roka izvedbe.
BIM 5D predstavlja peto dimenzijo modeliranja, ker 4D modelu objekta dodamo še vrednost posameznih gradnikov. Model se uporablja za prikaz denarnega toka skozi čas gradnje. V BIM 5D modelu je narejena povezava med posameznimi gradniki in opisno postavko v popisu del in je lahko tudi neodvisen od BIM 4D.

Povzetek: ***Ekonomika gradnje je ključna podporna storitev, ki na podlagi transparentnih postopkov zagotavlja naročniku varnost pri finančnem planiranju in vzporedno z razvojem projekta omogoča stalen nadzor stroškov. Ekonomika gradnje kondicionira projektanta, projektni management in naročnika, da sprejema pravočasno ekonomsko preverjene odločitve.***

H.2 GEODETSKE STORITVE

Med ključne podporne storitve, ki spremljajo investicijo od začetka investicijske namere in vse do zaključka izgradnje objekta, spadajo tudi geodetske storitve. V začetnih fazah **zagotavljajo kvalitetne prostorske podatke** obstoječega stanja, ki so s strokovno razlago osnova za nadaljnje odločitve o investiciji in izhodišče za pričetek načrtovanja. **Geodetske storitve delimo na katastrski del,** ki se ukvarja s parcelnim stanjem, s stanjem stavb in gospodarsko javno infrastrukturo ter ureja lastništvo posameznih nepremičnin, **in inženirski del**, ki se ukvarja s topografskimi izmerami, zakoličbami in monitoringom. Oba dela sta v fazah projektiranja in izgradnje objektov nepogrešljiva in naročnika seznanjata z dejanskim stanjem. Postopki se običajno pričnejo z ureditvijo katastra in lastništva, sledi izdelava geodetskih načrtov in drugih kakovostnih podlog za projektiranje. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja se izvedejo zakoličbe, ob gradnji kontrolne meritve, na koncu pa je treba zgrajene objekte evidentirati v ustrezno katastrsko bazo.

Povzetek: ***Brez geodetskih storitev se gradnja ne more niti pričeti niti zaključiti, v vmesnih fazah pa skrbi za skladnost izvedbe z načrti.***

H.3 PRAVNO SVETOVANJE V ZVEZI Z RAZVOJEM PROJEKTA

Pravno svetovanje pri razvoju nepremičninskih projektov obsega skrbni pregled, predlog ukrepanj in strokovno podporo naročniku v vseh stvarnopravnih in obligacijskih relacijah. Najpogostejši ukrepi so povezani s pravnimi pregledi stanja nepremičnin pred končno odločitvijo naročnika o investicijski nameri (zemljiškoknjižno stanje, obremenitve, pravice tretjih na nepremičnini) in sklepanje kupoprodajnih pogodb. V fazi projektiranja je največji poudarek pravne podpore zagotavljanje ustrezne pravice graditi, v kolikor naročnik ni lastnik gradbene parcele. V ta obseg sodijo predvsem instrumenti stavbne pravice, služnostih pravic in komasacij stavbnih zemljišč (pogodbenih in upravnih). Primeroma naročnik hkrati z objektom investira tudi v izgradnjo komunalne opreme, pri čemer je osnova za gradnjo pogodba o opremljanju stavbnih zemljišč, ki jo naročnik sklene s pristojno občino. Pred prehodom v fazo gradnje je poudarek pravne podpore zagotavljanje ustreznih gradbenih in izvedbenih pogodb, ki naročniku omogočajo varnost in transparentnost v relaciji do izvajalcev. Pravno svetovanje v fazi po zaključku gradnje večinoma obsega pripravo podlag za vzpostavitev etažne lastnine in oddajo/prodajo nepremičnine, v kolikor ta ni namenjena naročnikovi lastni uporabi.

Povzetek: Pravno svetovanje v vseh fazah razvoja nepremičninskega projekta omogoča naročniku dodatno varnost in transparentnost.

H. SVETOVALNE STORITVE

H.4 SISTEM ZA UPRAVLJANJE STAVB (BUILDING MANAGEMENT SYSTEM - BMS)

Načrtovanje sistemov za upravljanje stavb (BMS) predstavlja temelj za sodobno, digitalno podprto upravljanje stavb. Gre za celostno zasnovo avtomatiziranih rešitev za nadzor in upravljanje tehničnih sistemov, kot so ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, razsvetljava, senčenje, varnost in energija. Sistem temelji na povezljivosti z naprednimi tehnologijami (IoT, komunikacijski protokoli kot so BACnet, KNX, Modbus ipd.), kar omogoča centralizirano spremljanje, analitiko in optimizacijo delovanja objekta v realnem času.

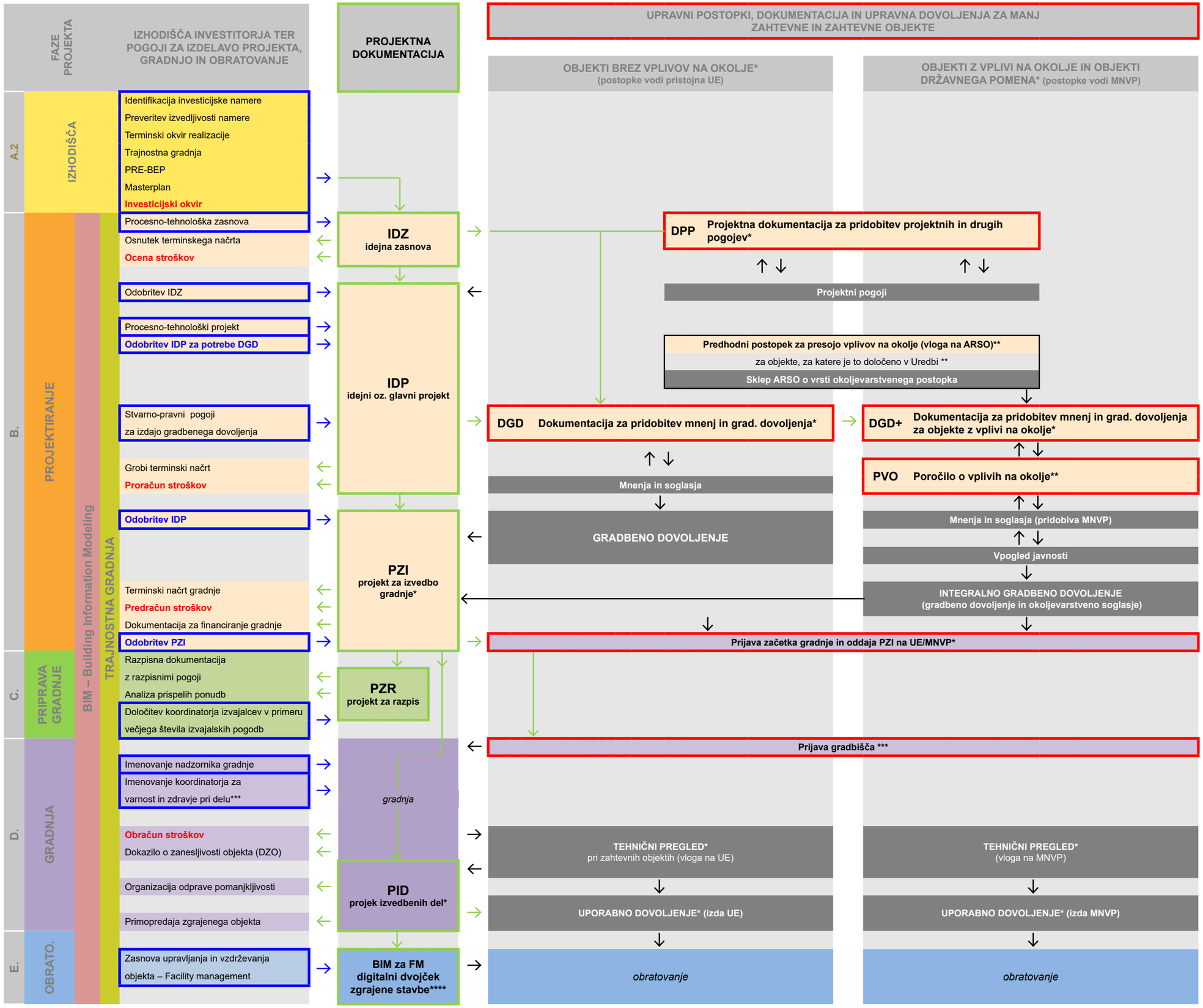
Načrtovanje vključuje pripravo funkcionalnih shem, tehnične dokumentacije in podporo pri izbiri ustrezne opreme, s ciljem zagotavljanja energetske učinkovitosti, zmanjšanja obratovalnih stroškov ter udobja uporabnikov.

I. PROJEKTNI MENEDŽMENT (PM - VODENJE, USMERJANJE, SVETOVANJE)

Projektni menedžment je samostojna svetovalna storitev pri kompleksnih projektih z zahtevnimi strokovno-tehničnimi in organizacijskimi nalogami, pri katerih običajno sodeluje širok spekter udeležencev. Vodja projekta celovito obvladuje investicijski proces, koordinira in usmerja interdisciplinarno delo, zagotavlja konstanten pretok relevantnih informacij, jasno definira odgovornosti in nadzira delovni proces kot rezultat projektnega dela. Ob tem vodja projekta skrbi za kakovost dela, optimizacijo stroškov projektne skupine in dogovorjene roke.

Povzetek: ***Projektni menedžment sodi med najbolj zahtevne svetovalne storitve v investicijskem procesu, ki ga izvajajo izkušeni vodje projektov z ustreznimi kompetencami in osebnostnimi lastnostmi. Vodja projekta naročniku poroča in tolmači projektne rešitve ter zagotavlja relevantne informacije za ključne investicijske odločitve.***

I.3 POSTOPEK IZDELAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IN STORITVE MED GRADNJO



* skladno z Gradbenim zakonom in Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov, ** skladno z Zakonom o varstvu okolja in Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, *** skladno z Uredbo o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih, **** skladno z zahtevami, ki jih je naročnik opredelil v BIM-izvedbenem načrtu (BEP)

UE	Upravna enota
MNVP	Ministrstvo za naravne vire in prostor
ARSO	Agencija RS za okolje
FM	Facility Management

zagotovi naročnik
prejme naročnik
projektna dokumentacija
Usklajevanje
postopek se izvede v primeru izpolnjevanja meril iz Uredbe**
dokumentacija za upravni postopek

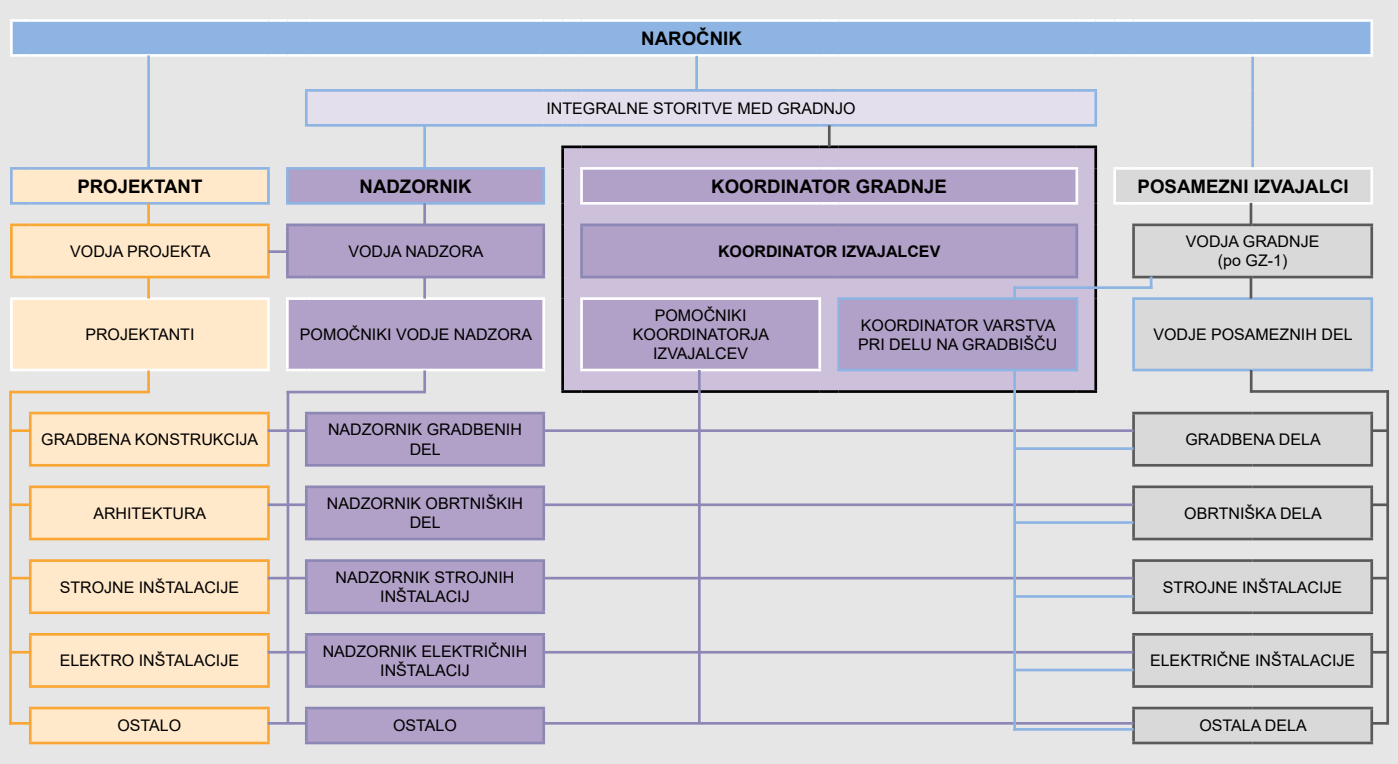
Za vrednotenje stroškov gradnje se uporablja standard DIN 276.

I.4 STRUKTURA STORITVENIH SKLOPOV

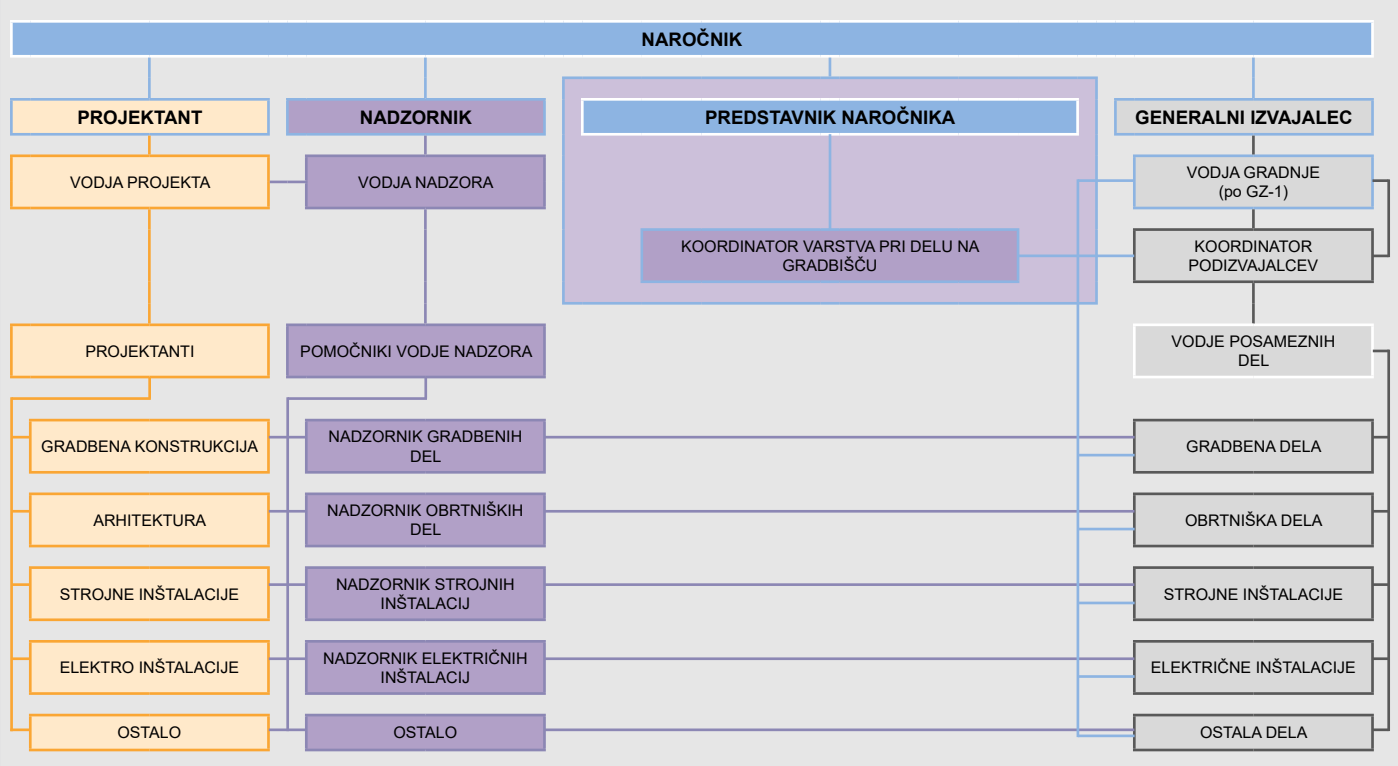
PROJEKTIRANJE "CELOVITO IN INTEGRALNO"	**GRADNJA** "KOORDINACIJA IN NADZOR"	**OBRATOVANJE** "PRIPRAVE IN SPREMLJANJE"
s petimi storitvenimi stebri odgovorno, celovito in dosledno na strani investitorja		
Celovito projektiranje z integracijo vseh strok za usklajeno in kvalitetno projektno dokumentacijo	**Koordinacija gradnje in vodenje večjega št. pogodbenih izvajalcev (brez glavnega izvajalca) za transparentno gradnjo**	**Vzpostavitev obratovanja in prehod iz projektiranja in izvedbe v spremljanje delovanja stavbe za gospodarno rabo**
Analiza investicijskih ciljev in potreb investitorja.	Zastopanje interesov investitorja v odnosu do izvajalcev in upravnih organov.	Spremljanje in analiza delovanja tehničnih sistemov.
Študije izvedljivosti in razvoj investicijskega koncepta.	Koordinacija in planiranje gradnje.	Identifikacija odstopanj in optimizacijskih potencialov.
Oblikovanje funkcionalnih prostorskih, trajnostnih in oblikovnih konceptov.	Nadzor kakovosti izvedbe.	Svetovanje upravljavcu (FM) in property managerju (PM).
Integralna koordinacija vseh strok.	Kontrola stroškov in rokov gradnje.	Spremljanje izvajanja storitev upravnika (FM).
Izdelava vseh faz projektne dokumentacije in okoljskih poročil.	**Operativno spremljanje in usklajevanje terminskega plana izvedbe**	Podpora pri odpravljanju napak in uveljavljanju garancij.
Izdelava elaboratov, študij, raziskav, projektnih analiz.	Upravljanje sprememb ter dodatnih del.	Spremljanje in analiza energetskih kazalnikov in priprava priporočil za izboljšanje energetske učinkovitosti.
Optimizacija investicijskih in obratovalnih stroškov (life-cycle cost).	Koordinacija varstva pri delu na gradbišču.	Letno energetsko bilanciranje stavbe (skladno z EGS energetskimi standardi) .
Zastopanje investitorja v postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj.	Dokumentiranje poteka gradnje in priprava PID.	Spremljanje certificiranih trajnostnih stavb in podpora pri izpolnjevanju zahtev certifikatov.
Priprava investicijskega proračuna in časovnega načrta.	Organizacija in spremljanje primopredaje objekta.	Priprava strokovnih poročil za lastnika o tehničnem stanju, energetiki in delovanju stavbe.
Priprava strategije razpisov in izvedba oddaje del.	Sodelovanje pri pridobivanju pravnih dovoljenj za obratovanje.	Podpora pri dolgoročnem planiranju obnov (CAPEX) na podlagi življenjskega cikla tehničnih sistemov.
Tehnična in funkcionalna optimizacija projektnih rešitev v dialogu z izbranimi izvajalci in investitorjem.	Koordinacija odprave pomankljivosti.	Commissioning - poskusni zagon, uvajanje v obratovanje, prevzem in zagon sistema, funkcionalno preverjanje pred obratovanjem …
Dodana vrednost za investitorja	**Dodana vrednost za investitorja**	**Dodana vrednost za investitorja**
Usklajene projektne rešitve med vsemi strokami.	Transparentno upravljanje investicije (stroški, roki, kakovost).	Neprekinjen prenos informacij iz faz projektiranja in gradnje v fazo obratovanja.
Boljše investicijske odločitve v zgodnji fazi projekta.	Proaktivno obvladovanje tveganj projekta.	Zgodnje odkrivanje tehničnih ali energetskih neučinkovitosti.
Večja predvidljivost stroškov, rokov in kakovosti.	Neodvisen nadzor gradnje v izključnem interesu investitorja.	Optimizacija obratovalnih stroškov.
Zmanjšanje projektnih in finančnih tveganj.	Neposredna posest in upravljanje gradbišča s strani investitorja (brez glavnega izvajalca).	Neodvisen strokovni nadzor nad FM izvajalci.
Manj sprememb in zapletov v fazi gradnje.		Podpora pri ohranjanju trajnostnih certifikatov stavbe in izpolnjevanju ESG zahtev.
Večja funkcionalnost, dolgoročna vrednost in trajnost objekta.		Ohranjanje in dolgoročno povečanje vrednosti nepremičnine.
(H in I) Celovito vodenje investicije v interesu investitorja		
Cost & Risk Management – sistematično upravljanje stroškov, procesov in tveganj investicije. Zastopanje interesov investitorja v vseh fazah realizacije projekta, organizacija in vodenje projektnega tima, usmerjanje projektnih odločitev, sprejemanje operativnih odločitev (ukrepanje) v okviru pooblastil investitorja, skrb nad stroški, roki in kakovostjo projekta in izvedbe, poročanje investitorju in zagotavljanje skladnosti projekta z njegovimi cilji.		

I.5 ORGANIZACIJSKA STRUKTURA UDELEŽENCEV PRI GRADNJI (FAZA PROJEKTA D)

I.5.1 GRADNJA Z VEČ IZVAJALCI (s sklenitvijo večih izvajalskih pogodb)



I.5.2 GRADNJA Z GENERALNIM IZVAJALCEM (s sklenitvijo ene izvajalske pogodbe)



II. VREDNOTENJE INTEGRALNIH STORITEV – CENIK

PROJEKTIRANJE, SVETOVANJE, NADZOR IN VODENJE PROJEKTOV

SPLOŠNO O CENIKU

Cenik temelji na sistematično urejeni specifikaciji celovitih svetovalnih in projektantskih storitev arhitektov in inženirjev. Specifikacija se naslanja na metodologijo primerljivih cenikov v Nemčiji (www.hoai.de), Avstriji (www.arching.at) in Veliki Britaniji (www.architecture.com). Cenik je prilagojen slovenski gradbeni zakonodaji in povzema aktualno slovensko ter mednarodno prakso.

Cenik je namenjen določitvi vrednosti storitev arhitektov in inženirjev za manj zahtevne, zahtevne in kompleksne projekte, ki presegajo 500.000 € vrednosti stroška gradnje – GOI dela (definicija: vrednost gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del na gradbeni parceli).

Ob ceniku veljajo Splošni pogoji poslovanja podjetja Protim Ržišnik Perc arhitekti in inženirji d. o. o., pravila stroke, predpisi in zakonodaja ter običaji dobre prakse.

Cenik se redno posodablja. Zadnja različica je dostopna na spletnem naslovu:
www.protim.si/metodologija-vrednotenje

II.1 METODE DOLOČITVE VREDNOSTI STORITEV

Cenik uporablja tri metode določitve vrednosti storitev:

II.1.1 **① = % od GOI del**

Vrednost storitev za projektantske in svetovalno-nadzorne storitve, ki izhaja iz ocene gradbenih stroškov za GOI dela in zunanjo ureditev. Ocene so izračunane po standardu za izračun stroškovnih ocen DIN 276 (skupine stroškov od 200 do vključno 400, glej: http://arhiv.izs.si/fileadmin/dokumenti/Dobra_praksa/DIN__276-1__2008-12_prevod-www.pdf)

II.1.2 **② = delo po urah**

Vrednost storitev za projektantske in svetovalno-nadzorne storitve, ki izhaja iz obsega storitve (urne postavke – predvidene ali obračunane projektantske in svetovalne ure) in so projektno specifične glede obsega in globine storitev. Ta metoda se lahko uporablja tudi za dodatne storitve, ki se pojavijo med potekom projekta.

II.1.3 **③ = zunanji strokovni sodelavci**

Vrednost storitev zunanjih strokovnih sodelavcev (npr. za elaborate, ekspertize, študije), za katere se praviloma pridobijo ponudbe. Zunanji izvajalec za svojo storitev odgovarja neposredno naročniku, projektant/nadzornik vodi in koordinira projektno delo zunanjih strokovnih sodelavcev.

V vrednosti ocen in storitev niso vključeni DDV ter potni, manipulativni, materialni in drugi stroški.

II.2 STROKOVNE DISCIPLINE IN PODROČJE CENIKA

METODE DOLOČITEV VREDNOSTI STORITEV (①, ② in ③) IN VREDNOTENJA STORITEV PO CENIKU

Metoda		Strokovna disciplina		Vrsta storitve
②		PROSTORSKO NAČRTOVANJE		projektiranje in svetovanje
②/③		INFRASTRUKTURA		projektiranje in svetovanje
②/③		GEOMEHANIKA (ZAŠČITA GRADBENE JAME IN PODGRADNJA)		projektiranje in svetovanje
③		PROCESNO-TEHNOLOŠKI PROJEKTI		projektiranje in svetovanje
① CENIK BIM	② TRAJNOSTNA GRADNJA	ARHITEKTURA		oblikovanje, projektiranje in svetovanje
		ZUNANJA UREDITEV NA GRADBENI PARCELI		projektiranje in svetovanje
		GRADBENA KONSTRUKCIJA STAVBE		projektiranje in svetovanje
		ELEKTROTEHNIKA		projektiranje in svetovanje
		STROJNIŠTVO		projektiranje in svetovanje
		PRIPRAVA GRADNJE (PRIPRAVA IN IZVEDBA RAZPISA)		svetovanje, popisi in razpisi
		NADZOR	②	svetovanje in kontrola
		KOORDINACIJA GRADNJE	③	svetovanje in vodenje
①/②		KRAJINSKA ARHITEKTURA		oblikovanje, projektiranje in svetovanje
②		NOTRANJA OPREMA		oblikovanje, projektiranje in svetovanje
②/③		ENERGETSKO SVETOVANJE IN CERTIFICIRANJE		svetovanje
		TEHNIČNO UPRAVLJANJE IN GOSPODARJENJE (FM IN PM)		svetovanje
		LIFECYCLE - STROKOVNA PODPORA		svetovanje
		OKOLJEVARSTVO IN OKOLJSKA SKLADNOST		svetovanje
② ①/②		EKONOMIKA GRADNJE		svetovanje
		GEODETSKE STORITVE		svetovanje
		PRAVNO SVETOVANJE V ZVEZI Z RAZVOJEM PROJEKTA		svetovanje
		PODPORNE SVETOVALNE STORITVE		svetovanje
		PROJEKTNI MENEDŽMENT		svetovanje in vodenje

① = % od GOI del
② = delo po urah
③ = zunanji strokovni sodelavci

II.3 RAZMERJE VREDNOSTI STORITEV PO STROKOVNIH SKLOPIH IN DISCIPLINAH

PRI MANJ ZAHTEVNIH IN ZAHTEVNIH PROJEKTIH (BREZ ZAHTEVNIH TEHNOLOŠKIH NAPRAV)

Metoda		Sklopi in strokovne discipline	Razmerje med disciplinami		Običajno razmerje med sklopi
①/②	CENIK	**B. PROJEKTIRANJE "celovito in integralno"**			
			RAZPON (%)		**okvirno 50 %**
		ARHITEKTURA	od 35	do 45	
		ZUNANJA UREDITEV	od 3	do 7	
		GRADBENA KONSTRUKCIJA	od 15	do 25	
		ELEKTROTEHNIKA	od 8	do 20	
		STROJNIŠTVO	od 8	do 20	
		F. BIM	od 5	do 12	
		G. TRAJNOSTNA GRADNJA	②	②	
		Sklop B	*100%*		
		C. PRIPRAVA GRADNJE			
		PRIPRAVA IN IZVEDBA RAZPISA			**okvirno 10 %**
		Sklop C	*100 %*		
		D. GRADNJA "koordinacija in nadzor"			
			RAZPON (%)		**okvirno 40 %**
		NADZOR (①/③)	od 25	do 35	
		KOORDI. GRADNJE (①/③)	od 50	do 70	
		DOK. O ZGRAJENEM OBJEKTU	od 8	do 10	
		Sklop D	*100 %*		

Na razmerje vrednosti storitev med strokovnimi sklopi in disciplinami vplivajo specifike posameznega projekta. Kalkulativno izhodišče za določitev vrednosti posameznih storitev znotraj področja cenika izhaja iz vrednosti stroška GOI del (po metodi ①). Vrednosti posamezne discipline (prikazane v razponu) se dodatno utežijo glede na tehnične specifike oz. zahtevnost projekta.
Vrednost izhodiščnega stroška za GOI dela se praviloma opredeli v projektni fazi IDZ. Cenik se uporablja za projekte nad vrednostjo 500.000 € (brez DDV) za GOI dela.

II.4 SPECIFIKACIJA STORITEV ARHITEKTOV, INŽENIRJEV IN SVETOVALNIH DISCIPLIN TER PODROČJE CENIKA

Storitveni sklopi		Poz.	Opis storitev	Metodologija vrednotenja ①②③	Višina izhodiščnega odstotka od vrednosti GOI*		BIM
A. IZHODIŠČA	A.1 URBANISTIČNA IN PROJEKTNA IZHODIŠČA	A.1.1	Urbanistična izhodišča	②/③			
		A.1.2	Analiza obstoječega stanja				
		A.1.3	Predhodni skrbni pregled				
		A.1.4	Programska in funkcionalna izhodišča				
	A.2 PROSTORSKA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA	A.2.1	Urbanistična zasnova	②/③			
		A.2.2	Arhitekturna zasnova				
		A.2.3	Logistična in tehnološka zasnova				
		A.2.4	Zasnova infrastrukture				
		A.2.5	Krajinska arhitekturna zasnova				
	A.3 PRIPRAVA PROJEKTA	A.3.1	Oblikovanje investicijskega okvira	②/③			
		A.3.2	Prikaz postopka pridobivanja upravnih dovoljenj				
		A.3.3	Opredelitev / specifikacija potrebnih projektantskih, svetovalnih in drugih podpornih storitev				
		A.3.4	Projektna naloga za projektiranje				
	A.4 PROSTORSKO NAČRTOVANJE	A.4.1	Prostorsko načrtovanje	②/③			
		A.4.2	Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) (po ZureP-3)				
		A.4.3	Elaborat lokacijske preveritve (po ZureP-3)				
	A.5 ZASNOVA BIM NAČRTA (PRE-BEP)	A.5.1	Izhodišča za implementacijo BIM-pristopa	②/③			
		A.5.2	Osnutek za izvedbo BIM-pristopa				
		A.5.3	Projektna naloga za implementacijo BIM-pristopa				
	A.6 TRAJNOSTNA PROJEKTNA IZHODIŠČA	A.6.1	Analiza lokacije iz različnih trajnostnih vidikov (mobilnost, infrastruktura, zakonodaja, …)	②			
		A.6.2	Določitev okvirnih ciljev trajnosti				
PODROČJE CENIKA	B. PROJEKTIRANJE "celovito in integralno"	**B.1**	**Idejna zasnova (IDZ)**	①			LOD 200
		B.1.1	Idejna zasnova – projektni del (IDZ)				
		B.1.2	*Ocena stroškov*				
		B.1.3	*Terminski načrt*				
		B.1.4	Elaborati, študije, ekspertize in mnenja (IDZ) (③)	②/③			
		B.1.5	Oblikovanje interierja in notranja oprema (IDZ)				
		B.1.6	3D-prikazi, vizualizacije in animacije (do 3 variante)				
		B.2	**Projektna dokumentacija (DPP)**	②			
		B.3	**Idejni projekt (IDP)**				
		B.3.1	Idejni projekt – lokacijski in tehnični prikazi (IDP)	①	2,8%	0,5%	
		B.3.2	Proračun stroškov				
		B.3.3	Terminski načrt				
		B.3.4	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (IDP) (③)	②/③			
		B.3.5	Oblikovanje interierja in notranja oprema (IDP)				
		B.3.6	3D-prikazi, vizualizacije in animacije (do 3 variante)				
		B.3.7	Projektne rešitve za certificiranje trajnostne gradnje (DGNB, LEED, BREEAM…) (②)				
		B.3.8	Projektne rešitve s področja trajnostne gradnje (③)				
		B.4	**Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)**	①	0,8%		
		B.4.1	Obrazci zbirnega prikaza (DGD)				
		B.4.1.1	Tehnično poročilo (DGD)				
		B.4.1.2	Grafični prikazi (DGD)				
		B.4.1.2.1	Lokacijski prikazi (DGD)				
		B.4.1.2.2	Tehnični prikazi (DGD)				
		B.4.1.3	Zastopanje naročnika pri pridobivanju mnenj in gradbenega dovoljenja				
		B.4.1.4	Pridobivanje integralnega gradbenega dovoljenja				
		B.5	**Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI)**	①	2,2%	0,6%	LOD 300
		B.5.1	Zbirni prikaz (PZI)				
		B.5.2	Načrti projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI)				
		B.5.3	Drugi načrti, študije, elaborati, ekspertize in mnenja (PZI) (③)	②/③			
		B.5.4	Pregled in potrditev delavniških načrtov (②)				
		B.5.5	Oblikovanje interiera in notranja oprema (③)				
		B.5.6	3D-prikazi, vizualizacije in animacije				
		B.5.7	Projektne rešitve za certificiranje po sistemu trajnostne gradnje (③)				
		B.5.8	Drugo				
	C. POPIS IN PRIPRAVA GRADNJE	**C.1**	**Popis del**	①	0,5%		
		C.1.1	Popisi del in predračun gradbenih stroškov in uannje ureditve (PZI)				
		C.2	**Razpis del**	①			
		C.2.1	Priprava razpisa z načrtom poteka del in razpisno dokumentacijo		0,6%		
		C.3	**Izvedba razpisa**		0,4%		
		C.4	**Priprava na začetek gradnje**				
		C.4.1	Priprava dodatne dokumentacije				
D. GRADNJA "koordinacija in nadzor"	D.1 PROJEKTANTSKI NADZOR	**D.1**	**Projektantski nadzor**				
		D.1.1	Tolmačenje projektne dokumentacije izvajalcem	②**			
		D.1.2	Nadzor vodje projekta DGD in PZI, ali se gradnja objekta izvaja v skladu z gradbenim dovoljenjem, s projektno dokumentacijo in veljavnimi predpisi	①	2,6%		
	D.2 NADZOR	**D.2**	**Nadzor**	①	(1,5%)***		
		D.2.1	Nadzor nad gradnjo v obsegu, opredeljenim z GZ-1	②			
		D.2.2	Nadzor in obvladovanje stroškov gradnje ter dodatna strokovna podpora naročniku med gradnjo do primopredaje objekta				
		D.2.3	Supernadzor (kontrola nad izvajanjem nadzora)				
		D.2.4	Zastopanje naročnika pri pridobivanju uporabnega dovoljenja	②			
	D.3 KOORDINACIJA GRADNJE	**D.3**	**Koordinacija gradnje**				
		D.3.1	Dnevna koordinacija izvajalcev pri ločeni oddaji del po izvedbenih sklopih in zastopanje interesov naročnika na gradbišču	①	4,5%		
		D.3.2	Koordinacija varstva pri delu (KVD) (③)	②/③			
	D.4 DOKUMENTACIJA O ZGRAJENEM OBJEKTU	**D.4**	**Dokumentacija o zgrajenem objektu**				
		D.4.1	Projektna dokumentacija izvedenih del (PID)	①	0,4 %		
		D.4.2	Načrti projektne dokumentacije izvedenih del (PID) – prikaz odstopanj od DGD in PZI				
		D.4.3	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (PID)	①** ②/③			
		D.4.4	Elaborat za vpis stavbe in delov stavb v kataster stavb				
		D.4.5	Dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO)				
		D.4.6	Navodila za obratovanje in vzdrževanje objekta (NOV)				
		D.4.7	Certificiranje objekta (energetska izkaznica, DGNB, LEED, BREEAM ...)				
	E. OBRATOVANJE "priprave in spremljanje"	**E.1**	**SISTEM ZA UPRAVLJANJE STAVB (Building Management System - BMS)**	②			LOD 500
		E.1.1	Analiza potreb in določitev ciljev uvedbe BMS				
		E.1.2	Projektna dokumentacija				
		E.1.3	Izbor izvajalca (ekonomika)				
		E.2	**Uvajanje, spremljanje zagona in optimizacija BMS, EMS in tehničnih sistemov objektov**				
		E.2.1	Pregled dokumentacije				
		E.2.2	Uvajanje v obratovanje (zagoni in testiranja)				
		E.2.3	Spremljanje in optimizacija obratovanja				
		E.3	**Organizacija odprave napak v garancijski dobi**				
		E.4	**Dokumentacija in spremljanje objekta med obratovanjem**				
		E.5	**Zasnova za celovito upravljanje in gospodarjenje z zgrajenim objektom (facility in property management)**				
G.TRAJNOSTNA GRADNJA		G.1	Trajnostno projektiranje IDZ				
		G.2	Trajnostno projektiranje IDP				
		G.3	Trajnostno projektiranje PZI				
		G.4	Priprava trajnostne gradnje				
		G.5	Nadzor nad trajnostno gradnjo				
		G.6	Dokumentacija o trajnostno zgrajenem objektu				
		G.7	Spremljanje trajnostnega obratovanja				
H. SVETOVALNE STORITVE	H.1 EKONOMIKA GRADNJE	**H.1**	**Ekonomika gradnje**	②			
		H.1.1	Določitev stroškov v posameznih fazah projekta				
		H.1.2	Razpisi – svetovanje o razpisnem postopku in vodenje razpisov				
		H.1.3	Analize - finančne primerjave v posameznih fazah projekta in druge analize				
		H.1.4	Poročila - stroški in vplivi nanje				
		H.1.5	Elaborati - refinanciranje				
		H.1.6	Terminski plani in denarni tok				
		H.1.7	BIM 4D in BIM 5D – Nadgrajevanje 3D modela z dodatnimi dimenzijami: čas in strošek				
	H.2 GEODETSKE STORITVE	**H.2**	**Geodetske storitve**	②			
		H.2.1	Kataster				
		H.2.2	Inženirska geodezija				
	H.3 PRAVNO SVETOVANJE V ZVEZI Z RAZVOJEM PROJEKTA	**H.3**	**Pravno svetovanje v zvezi z razvojem projekta**	②③			
		H.3.1	Due Diligence pregledi (skrbni pravni pregledi tveganj)				
		H.3.2	Skrb za pravne podlage do pridobitve gradbenega dovoljenja				
		H.3.3	Urejanje medsebojnih razmerij v relaciji do izvajalcev v fazi gradnje				
		H.3.4	Skrb za uveljavljanje zahtevkov do poteka garancijskih rokov				
		H.3.5	Urejanje medsebojnih razmerij v relaciji do uporabnikov objekta				
	H.4 PODPORNE STORITVE	**H.4**	**Podporne storitve**	②③			
		H.4.1	Due Diligence pregledi (skrbni tehnični pregledi tveganj)				
		H.4.2	Trajnostna gradnja za prenove				
		H.4.3	Certificiranje (energetska izkaznica, DGNB, LEED, BREEAM, LCA in LCC analize (②③)				
		H.4.4	Gradbeno-tehnične ekspertize, izvedniška mnenja, elaborati in študije				
		H.4.5	Izvedbe komasacij, priprava geodetskih podlog, urejanje katastra in geodetsko svetovanje				
		H.4.6	Izdelava ocen tržnih vrednosti nepremičnin po MSOV				
		H.4.7	Revizije in recenzije				
I. PROJEKTNI MANAGEMENT	I. PROJEKTNI MENEDŽEMNT	I.1	Projektni menedžment (vodenje, usmerjanje, svetovanje)	②			

* cenik je namenjen za določitev vrednosti integralnih storitev arhitektov in inženirjev za manj zahtevne, zahtevne in kompleksne projekte, ki presegajo vrednost 500.000 € (brez DDV) stroškov gradnje (GOI del)
** praviloma vključeno v drugih postavkah storitvenih sklopov
*** vključeno pri naročilu D.2

II.5 VREDNOTENJE STROŠKOV GRADNJE PO PROJEKTNIH FAZAH IN DOLOČITEV INVESTICIJSKEGA RAZREDA

Vrednotenje in spremljanje stroškov gradnje v posameznih fazah projektiranja (projektna izhodišča, IDZ, IDP in PZI) skladno z uporabo nemškega standarda DIN 276.

Za načrtovanje in spremljanje stroškov gradnje v posameznih fazah se uporablja nemški standard DIN 276. Ta standard velja za načrtovanje stroškov za visoke gradnje (stavbe), še posebej za določanje in razčlenitev stroškov. Standard obravnava stroške za novogradnje, adaptacije ter pripadajoče stroške, vezane za investicijski proces stavbe.

Uporaba standarda DIN 276 za načrtovanje in spremljanje stroškov gradnje v posameznih fazah projektiranja predstavlja dodatno zagotovilo za skladen razvoj projekta v okviru razpoložljivih investicijskih sredstev. Uporaba standarda DIN 276 zahteva skrbno, natančno in kontinuirano spremljanje gradbenih stroškov projekta in prispeva k ustreznosti in predvidljivosti projektnih rešitev.

V standardu so opredeljeni izrazi načrtovanja stroškov v gradbeništvu ter značilnosti njihovega razlikovanja, razdeljene po naslednjih stroškovnih skupinah:	
100	Zemljišče (gradbena parcela)
200	Priprava in komunalno opremljanje
300	Stavba – stavbne konstrukcije
400	Stavba – tehnične naprave
500	Zunanja ureditev (objekti)
600	Opremljenost (notranja oprema) in umetnine
700	Gradbeni postranski stroški (dodatni)
800	Financiranje*

**Ta skupina stroškov vključuje jamstva, pomožne stroške financiranja, obresti na dolg in lastniški kapital.*

Stroškovni skupini 300 in 400 se lahko pri zgradbah (stavbah) združi.

		STROŠKOVNE SKUPINE						
A.	STROŠKOVNI OKVIR	100	200	**300**	**400**	**500**	600	700	Rang ocene stroškov gradnje (GOI del za stavbo in zunanjo ureditev) se izdela na podlagi prejetih podatkov o lokaciji in velikosti zemljišča ter namenu stavbe. **VSG – A. je predpostavljena vrednost gradbenega stroška.**
B.	OCENA STROŠKOV			**300**	**400**	**500**			Ocena vrednosti lahko oscilira za ± 10 % glede na ocenjeno vrednost zaradi izbora sistema nosilne konstrukcije, obdelave ovoja stavbe, ravni izvedbe inštalacij in finalizacije stavbe.
	PRORAČUN STROŠKOV			**300**	**400**	**500**			Ocena vrednosti lahko oscilira za ± 5 % glede na ocenjeno vrednost zaradi izbora sistema nosilne konstrukcije, obdelave ovoja stavbe, ravni izvedbe inštalacij in finalizacije stavbe.
C.	PREDRAČUN STROŠKOV			**300**	**400**	**500**			Projektantski predračun je ocenjen prikaz stroškov za nameravano gradnjo, pripravljen na podlagi PZI projektantskega popisa del.
				VSG - A. do - C.1					

VREDNOTENJE STROŠKOV GRADNJE

A.	**IZHODIŠČA**	**INVESTICIJSKI OKVIR – INVO**
	Stroškovni okvirji: Določitev stroškov na podlagi načrtovanja potreb investicijskih stroškov, povezanih z zemljiščem, projektiranjem, upravnimi postopki ter predpostavljenega stroška gradnje VGS – A. (GOI del za stavbo in zunanjo ureditev).	*Stroškovni okvirji se uporabljajo kot podlaga za odločanje o načrtovanju glede na potrebe, kot tudi temeljne razmisleke o gospodarnosti in financiranju ter načrtovanju stroškov.*
B.	**IDEJNA ZASNOVA (IDZ)**	**OCENA STROŠKOV – VSG – B.1**
	Ocena gradbenih stroškov in zunanje ureditve: Določitev stroškov na podlagi idejne zasnove, ki upošteva GOI dela za stavbo in zunanjo ureditev.	*Ocena stroškov služi kot podlaga za odločanje o zasnovi investicijskega projekta.*
	IDEJNI PROJEKT (IDP)	**PRORAČUN STROŠKOV – VSG – B.2**
	Proračun gradbenih stroškov in zunanje ureditve: Določitev stroškov na podlagi idejnega projekta, ki upošteva strukturo stroškov in stroškovne skupine za GOI dela za stavbo in zunanjo ureditev.	*Proračun stroškov služi kot podlaga za odločanje o idejnem načrtu investicijskega procesa.*
C.	**POPISI DEL (PZI)**	**PREDRAČUN STROŠKOV – VSG – C.1**
	Popis del in predračun gradbenih stroškov in zunanje ureditve: Popis del je opis vseh potrebnih GOI del za izgradnjo stavbe in zunanje ureditve. Predračun gradbenih stroškov (GOI del) in zunanje ureditve je določitev stroškov na podlagi dokumentacije za izvedbo gradnje in pripravljenega popisa del.	*Predračun stroškov služi kot podlaga za odločanje o načrtu za izvedbo investicijskega projekta in za pripravo oddaje del.*
	POGODBENA VREDNOST	**POGODBENI PREDRAČUN – VSG – C.2**
	Pogodbena vrednost: Pogodbena vrednost je seštevek sklenjenih izvajalskih pogodb vseh potrebnih GOI del za izgradnjo stavbe in zunanje ureditve. Pogodbe so sklenjene na podlagi izpogajanih cen posameznih sklopov del, po ponudbenih predračunih posameznih izvajalcev, pripravljenih na podlagi popisa del (PZI)	*Pogodbena vrednost služi kot podlaga za obračunavanje izvedbenih del ter načrtovanje denarnega toka.*
D.	**OBRAČUNSKA VREDNOST**	**OBRAČUN STROŠKOV – VSG – D.**
	Obračunska vrednost: Obračunska vrednost je seštevek vseh stroškov gradnje, pripravljen na podlagi preverjenih računov, zaključnih obračunov ter dokumentacije o izvedenih delih.	*Obračun služi kot dokazilo za nastale stroške, po potrebi pa še za primerjavo in dokumentiranje.*

II.5.1 VREDNOST GRADNJE (vrednost stroškov gradnje GOI del skladno z DIN 276) IN INVESTICIJSKI RAZREDI - FAKTOR 1

Vrednost storitev z uporabo faktorjev = ① × GOI (stavba + zunanja ureditev) × FAKTOR 1
FAKTOR 1 vpliva na B. projektiranje, C. pripravo gradnje, D. storitve med gradnjo, kjer je metoda vrednotenja ①.

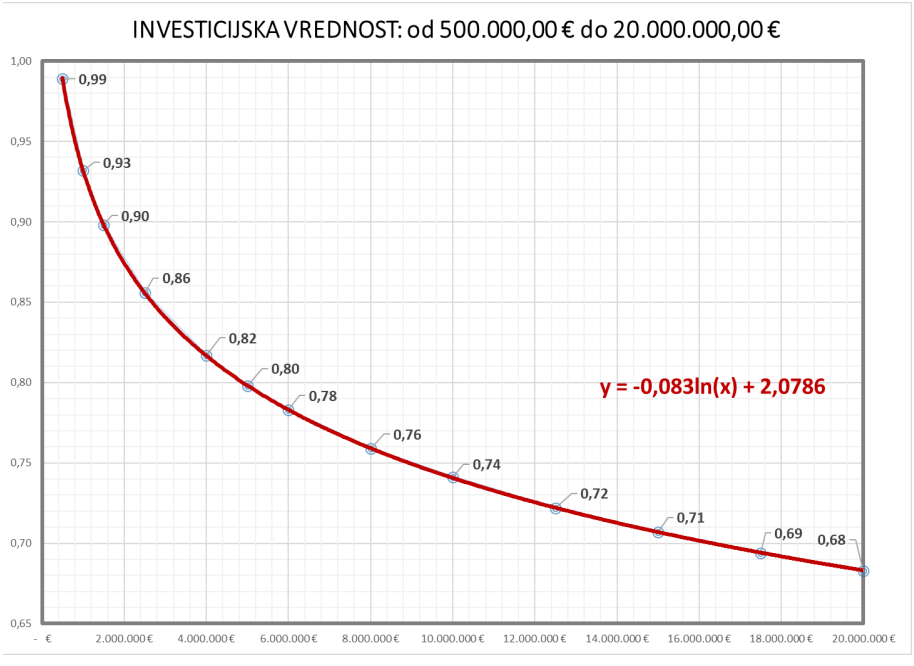
Vrednost (GOI del), ki je skladno z DIN 276 opredeljena v posameznih projektnih fazah (izhod., IDZ, IDP in PZI):				
Faza projekta		Poz. v ceniku	Spremljanje stroškov gradnje	
A.	Izhodišča	**A.1.3.1**	**INVESTICIJSKI OKVIR**	**INVO**
B.	Idejna zasnova (IDZ)	**B.1**	**OCENA STROŠKOV**	**VSG - A.**
	Idejni projekt (IDP)	**B.3**	**PRORAČUN STROŠKOV**	**VSG - B.1**
C.	Popis del (PZI)	**C.1.1**	**PREDRAČUN STROŠKOV**	**VSG - C.1**
	Oddaja izvedbenih del	**C.2.2**	**POGODBENA VREDNOST**	**VSG - C.2**
D.	Nadzor	**D.1.3**	**OBRAČUNSKA VREDNOST**	**VSG - D.1**
Izhodišče za določitev vrednosti integralnih storitev: (če ni drugače dogovorjeno)				
	Za fazo projekta		Podlaga za izračun po ceniku	Vred. grad. str.
B.	**IDZ**		INVESTICIJSKI OKVIR	**VSG - A**
	IDP, DGD in PZI		OCENA STROŠKOV	**VSG . B.1**
C.	**Priprava gradnje**		PREDRAČUN STROŠKOV	**VSG - C.1**
D.	**Storitve med gradnjo**		PREDRAČUN STROŠKOV	**VSG - C.1**

IZRAČUN KOREKCIJSKEGA FAKTORJA - INV. VREDNOST OD 500.000 DO 20.000.000,00 €

X (investicijska vrednost)	20.000.000,00 €
Y (korekcijski faktor)	0,68

od 500.000,00 Eur do 22.000,00 Eur

	x	y
1	500.000 €	0,99
2	1.000.000 €	0,93
3	1.500.000 €	0,90
4	2.500.000 €	0,86
5	4.000.000 €	0,82
6	5.000.000 €	0,80
7	6.000.000 €	0,78
8	8.000.000 €	0,76
9	10.000.000 €	0,74
10	12.500.000 €	0,72
11	15.000.000 €	0,71
12	17.500.000 €	0,69
13	20.000.000 €	0,68
14	30.000.000 €	0,65
15	40.000.000 €	0,63
16	55.000.000 €	0,60
17	70.000.000 €	0,58
18	100.000.000 €	0,55



II.6 DOLOČITEV KOREKCIJSKIH FAKTORJEV

Izhodišča za določitev korekcijskih faktorjev so:
vrednost gradnje, razredi stavb in gradbeno-inženirskih objektov ter okoliščine projektnega dela, kot so zahtevnost projektiranja, trajanje in način realizacije gradnje.

Korekcijski faktorji vplivajo na:
višino izhodiščnega odstotka od GOI del, določenega z metodo »①«, vrednosti storitev, določene z metodo »①«, so opredeljene v razpredelnici II.3 (razmerje vrednosti storitev po strokovnih sklopih in disciplinah).

Povzetek korekcijskih faktorjev

II.6.1 KOREKCIJSKI FAKTOR PROJEKTA »FP«

FP	

(FP = VSG(F. 1 × F. 2 × F. 3 × F. 4) × VZU (F. 5))
VSG = vrednost stroškov gradnje (GOI del) v € (brez DDV), za stavbo in zunanjo ureditev na gradbeni parceli, ocenjena na ravni IDZ, IDP, PZI
VZU = vrednost stroškov gradnje (GOI del) v € (brez DDV), za zunanjo ureditev in je del VSG

Korekcijski faktorji (faktorji od 1 do 5) projekta se oblikujejo na osnovi idejne zasnove (IDZ) in praviloma vplivajo na vse storitvene sklope (B. od IDZ, C. in D.).

II.6.4.1 DODATNI KOREKCIJSKI FAKTOR »FG1« – TRAJANJE GRADNJE

FG1	

(FG1 = FP × F.6.1)

II.6.4.2 DODATNI KOREKCIJSKI FAKTOR »FG2« – ŠT. POG. IZVAJALCEV MED GRADNJO

FG2	

(FG2 = FP × F.6.2)

Korekcijski faktor »FG1« se določi glede na dolžino trajanja gradnje. Korekcijski faktor »FG2« je vezan na izbrano obliko razpisov in način realizacije gradnje (generalni izvajalec ali večje število pogodbenih izvajalcev). Korekcijska faktorja vplivata praviloma na storitvene sklope C. in D. Oba korekcijska faktorja upoštevata specifično intenziteto, obseg in trajanje storitev.

Cenik je namenjen za določitev vrednosti integralnih storitev arhitektov in inženirjev za manj zahtevne, zahtevne in zelo kompleksne projekte, ki presegajo vrednost 500.000 € (brez DDV) stroškov gradnje (GOI del). Projekti z vrednostjo stroškov gradnje (GOI del) do 500.000,00 € se obravnavajo ločeno in v tem primeru predmetni cenik ne velja.

II.5.1 KOREKCIJSKI FAKTOR PROJEKTA »FP«	FP	

II.6.1 VREDNOST GRADNJE (VREDNOST STROŠKOV GRADNJE GOI DEL SKLADNO Z DIN 276) IN INVESTICIJSKI RAZREDI	FAKTOR 1	

glej stran 30

II.6.1.1 RAZREDI STAVB (RST)	FAKTOR 2.1	

izbrani FAKTOR

Vrednost storitev z uporabo faktorjev = ① × GOI (stavba) × FAKTOR 2.1
FAKTOR 2.1 vpliva na B. projektiranje, C. pripravo gradnje, D. storitve med gradnjo, kjer je metoda vrednotenja ①.

Honorar se določi glede na zahtevnost objekta z uporabo faktorjev:

Razred A	0,9
enostavni in nezahtevni objekti, pomožni objekti za začasno uporabo, garaže, povezovalne pasaže, skednji in drugi enostavni in nezahtevni kmetijski objekti.	
Razred B	1.0
enostavni stanovanjski objekti s skupnimi sanitarnimi prostori in kuhinjami; garažne stavbe, parkirne hiše, rastlinjaki; prodajna skladišča, zaprte pritlične hale, enostavne delavnice brez žerjavnih prog ali dvigal; vratarnice, čolnarne, vrtni paviljoni.	
Razred C	1.1
stanovanjske hiše, nastanitveni domovi in stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, drugi objekti za nastanitev z običajno tehnološko opremo; vrtci, osnovne šole; mladinski centri, mladinski domovi, študentski domovi, domovi krajanov; objekti za kovinsko predelovalno industrijo, tiskarne, hladilnice; delavnice, zaprte hale in kmetijski objekti, če niso navedeni v razredu A, B ali D, parkirne hiše s prostori za dodatne dejavnosti; poslovne in upravne stavbe z običajno tehnološko opremo, trgovske stavbe, nakupovalni centri, tržnice, sejemske dvorane, restavracije, gospodarski objekti, gasilske postaje, reševalne postaje, ambulante, centri za dnevno varstvo starejših in drugi objekti za oskrbo, domovi za starejše brez medicinsko-tehnične opreme; razstavne stavbe, kinematografi; rekreacijski in športni objekti, če niso navedeni v razredu B ali D.	
Razred D	1.2
tri- in večstanovanjske stavbe z zahtevno tehnološko opremo, terasaste hiše, zahtevne enodružinske hiše in zahtevne stanovanjske soseske na manjših parcelah, nastanitveni objekti z dodatno medicinsko-tehnično opremo; centralne delavnice, pivovarne, industrijske stavbe za avtomobilsko industrijo, zgradbe elektrarn; stavbe za izobraževanje (razen vrtcev in osnovnih šol), izobraževalni centri, ljudske univerze, visoke šole, univerze, akademije, laboratorijske stavbe, knjižnice in arhivi, stavbe inštitutov za izobraževanje in raziskave, če niso navedeni v razredu E; kmetijski objekti z zahtevno tehnološko opremo, zahtevne centralne kuhinje, hotelske stavbe, stavbe bank, pošt in zavarovalnic, veleblagovnice, stavbe javne uprave, parlamentarne stavbe in stavbe sodišč ter druge upravne stavbe z zahtevno tehnološko opremo; bolnišnice, specialistične bolnišnice, bolnišnice za posebne namene, terapevtske in rehabilitacijske stavbe, zdraviliške stavbe; cerkve, koncertne dvorane, muzeji, studijski odri, večnamenske dvorane za verske, kulturne ali športne prireditve; notranji bazeni, športni centri, veliki športni objekti.	
Razred E	od 1,2 do 2.0
specialistične zdravstvene klinike; jeklarne, koksarne; radijski, televizijski in gledališki studii, koncertne stavbe, gledališča, scenske stavbe, stavbe za znanstvenoraziskovalno delo.	

II.6.1.2 RAZREDI GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTOV | FAKTOR 2.2 |

Vrednost storitve z uporabo faktorjev = ① × GOI × FAKTOR 2.2
FAKTOR 2.2 vpliva na B. projektiranje, kjer je metoda vrednotenja ①.
Razredi II.6.1.2 se pri stavbah ne uporabljajo.

Razred A	0,9
enostavni infrastrukturni vodi (manjših kapacitet) in hišni priključki; poti in cestni priključki, brez križišč, z enostavnimi razmerami za odvodnjavanje; manjša parkirišča in zunanje ureditve; zelo enostavni premostitveni objekti (cevni prepusti).	
Razred B	1.0
sekundarni infrastrukturni vodi; lokalne ceste in križišča, z enostavnimi razmerami za odvodnjavanje; parkirišča in zunanje ureditve za srednje obremenitve; manjše oporne konstrukcije.	
Razred C	1.1
primarni infrastrukturni vodi; lokalne ceste na razgibanem terenu, s težavnimi razmerami za gradnjo in odvodnjavanje; enostavni premostitveni objekti (prepusti in mostovi do razpona 4 m); oporne konstrukcije do višine 4 m.	
Razred D	1.2
kolektorji in večji zbirni ali distribucijski vodi; inženirski objekti na komunalnih vodih (črpališča, bazeni, transformatorske postaje …); čistilne naprave zmogljivosti do 5000 PE; parkirišča in zunanje ureditve za težke obremenitve; regionalne ceste, križišča, krožišča; gradbeno inženirski objekti z razponom ali višino do 8 m.	
Razred E	od 1,2 do 2.0
infrastrukturni vodi z zahtevno izvedbo (topografsko, geološko, hidrološko…); centralne čistilne naprave in lokalne čistilne naprave zmogljivosti nad 5000 PE; glavne in hitre ceste ter avtoceste, semaforizirana križišča; gradbeno-inženirski objekti, z razponom ali višino nad 8 m; letališke steze in ploščadi.	

II.6.2 FAKTOR ZAHTEVNOSTI PROJEKTIRANJA (FZP)

Faktorji zahtevnosti projektiranja se praviloma določijo na osnovi idejne zasnove in se uporabljajo od idejnega projekta naprej.

II.6.2.1 ZAHTEVNOSTI PROJEKTA – STAVBA

FAKTOR 3	

izbrani FAKTOR

Vrednost storitev z uporabo faktorjev = ① × GOI (stavba) × FAKTOR 3
FAKTOR 3 vpliva na B. projektiranje, C. pripravo gradnje, D. storitve med gradnjo, kjer je metoda vrednotenja ①.
Računski faktor zahtevnosti se oblikuje glede na utežni vpliv faktorja posamezne strokovne discipline:

*** Prikazano običajno razmerje med strokovnimi disciplinami, ki se ustrezno korigira na osnovi IDZ.**

-	**Arhitektura**	***50 %***	FAKTOR 3.1	
-	**Gradbene konstrukcije**	***25 %***	FAKTOR 3.2	
-	**Električne inštalacije**	***12,5 %***	FAKTOR 3.3	
-	**Strojne inštalacije**	***12,5 %***	FAKTOR 3.4	

rač. FAKTORJI

II.6.2.1.1 ZAHTEVNOSTI NAČRTA ARHITEKTURE

		FAKTOR 3.1	
a.	Zelo nizke zahteve za vključevanje v okolje, nekaj funkcijskih območij, zelo nizke oblikovalske zahteve.	**od 0,5 do 0,6**	izbrani FAKTOR
b.	Nizke zahteve za vključevanje v okolje, malo funkcijskih območij, nizke oblikovalske zahteve.	**od 0,7 do 0,9**	
c.	Povprečne zahteve za vključevanje v okolje, več nezahtevnih funkcijskih območij, povprečne oblikovalske zahteve.	**1,0**	
d.	Nadpovprečne zahteve za vključevanje v okolje, večje število funkcijskih območij s kompleksnimi povezavami, nadpovprečne oblikovalske zahteve.	**od 1,1 do 1,5**	
e.	Najvišje zahteve za vključevanje v okolje, veliko funkcijskih območij z zelo kompleksnimi povezavami, najvišje oblikovalske zahteve.	**od 1,6 do 2,0**	

DODATKI ZA POSEBNE ZAHTEVNOSTI – STAVBA

		DODATEK 3.1	
a.	Rekonstrukcije, adaptacije, prizidave, gradnje v območjih varovanj.	**do 0,5**	izbrani DODATEK
b.	Projekti, ki vključujejo fazno gradnjo.	**do 0,5**	
c.	Projekti, pri katerih je naročena le posamezna faza projektiranja ali izvedbe.	**do 0,5**	
d.	Projekti za objekte z vplivi na okolje, pri katerih je z GZ-1 zahtevano gradbeno dovoljenje po integralnem postopku.	**do 0,5**	
e.	Projekti, ki vključujejo zahtevne rešitve za trajnostno gradnjo s postopkom certificiranja.	**do 0,5**	

II.6.2.1.2 ZAHTEVNOSTI NAČRTA GRADBENE KONSTRUKCIJE

		FAKTOR 3.2	
a.	Zelo enostavne konstrukcije (enostavni enoetažni objekti majhnih razponov in višine objekta).	**od 0,6 do 0,7**	izbrani FAKTOR
b.	Enostavne konstrukcije (betonska montažna konstrukcija običajnih razponov, obtežb in višine objekta).	**od 0,8 do 0,9**	
c.	Povprečno zahtevne konstrukcije (betonska ali jeklena konstrukcija običajnih razponov, obtežb in višine objekta).	**1,0**	
d.	Zahtevne konstrukcije (betonska ali jeklena konstrukcija večjih razponov, obtežb in višine objekta, lesena konstrukcija običajnih razponov in višine objekta).	**od 1,1 do 1,5**	
e.	Zelo zahtevne konstrukcije (betonska ali jeklena konstrukcija zelo velikih razponov, obtežb in višine objekta, lesena konstrukcija večjih razponov in višine objekta).	**od 1,6 do 2,0**	

DODATKI ZA POSEBNE ZAHTEVNOSTI – GRADBENA KONSTRUKCIJA

		DODATEK 3.2	
a.	Posegi v konstrukcijo obstoječih objektov (dodatne obtežbe na obstoječo konstrukcijo, rekonstrukcije, nadzidave in prizidave obstoječih objektov).	**do 1,0**	izbrani DODATEK
b.	Projekti, ki vključujejo fazno gradnjo.	**do 0,5**	
c.	Projekti, pri katerih je naročena le posamezna faza projektiranja ali izvedbe.	**do 0,5**	
d.	Objekti z dvema ali več podzemnimi etažami.	**do 0,5**	
e.	Objekti z zelo razvejanim tlorisom ali objekti neobičajnih/nepravilnih oblik.	**do 1,0**	

II.6.2.1.3 ZAHTEVNOSTI NAČRTA ELEKTROTEHNIKE

		FAKTOR 4.3	
a.	Enostavne inštalacije (nizka zahtevnost) Primeri: majhne stanovanjske hiše, pomožni objekti (vrtne lope, garaže itd.), vikendi brez posebne opreme, Značilnosti: osnovna razsvetljava in vtičnice, manjša priključna moč, brez kompleksnih vezav ali velikega števila priključkov in brez brez avtomatizacije in sistemov tehničnega varovanja	**od 0,6 do 0,7**	izbrani FAKTOR
b.	Manj zahtevne inštalacije Primeri: stanovanjski bloki, manjše poslovne stavbe, manjše trgovine, gostišča, lokali brez kompleksne opreme Značilnosti: standardne elektroinštalacije z več tokokrogi, možni osnovni sistemi (npr. domofon)	**od 0,8 do 0,9**	
c.	Srednje zahtevne inštalacije Primeri: večje poslovne stavbe, šole, vrtci, stanovanjski objekti z naprednimi sistemi, skladišča Značilnosti: več razdelilcev, več tokokrogov, Osnovni sistemi vtomatizacije (ogrevanje in hlajenje), KNX ali podobni sistemi. Osnovni sistemi tehničnega varovanjai in sistemi javljanja požara	**1,0**	
d.	Visoko zahtevne inštalacije Primeri: manjše zdravstvene ustanove, hoteli, nakupovalni centri, Industrijski obrati z avtomatizacijo, javne stavbe s kritično infrastrukturo. Značilnosti: kompleksni energetski sistemi, rezervni viri napajanja (dizel električni agregati, UPS). Napredni nadzorni sistemi (ogrevanje, hlajenje, pezračevanje, razsvetljava). Sistemi tehničnega varovanja (požar, detekcija plinov)	**od 1,1 do 1,5**	
e.	Zelo visoko zahtevne / specialne inštalacije Primeri: eksplozijsko ogrožena območja (EX cona), bolnišnice, veliki nakupovalni centri, podatkovni centri, kompleksni industrijski sistemi. Značilnosti: visoka stopnja zanesljivosti in redundance, kompleksni sistemi avtomatizacije, posebne regulative (ATEX, medicinski standardi, standardi za podatkovne centre).	**od 1,6 do 2,0**	

DODATKI ZA POSEBNE ZAHTEVNOSTI – ELEKTROTEHNIKA

		DODATEK 3.3	
a.	Rekonstrukcije, adaptacije, prizidave.	**do 0,5**	izbrani DODATEK
b.	Projekti, ki vključujejo fazno gradnjo.	**do 0,5**	
c.	Projekti, pri katerih je naročena le posamezna faza projektiranja ali izvedbe.	**do 0,5**	
d.	Projekti, ki obravnavajo eksplozijsko ogrožena področja.	**do 1,0**	
e.	Projekti z zahtevnimi tehnološkimi inštalacijami (npr. nadomestna/agregatska napajanja, odvod dima in toplote, sistem samodejnega gašenja, procesne linije ...).	**do 1,0**	
f.	Projekti z upoštevanjem posebnih internih standardov/predpisov naročnika.	**do 0,5**	

II.6.2.1.4 ZAHTEVNOSTI NAČRTA STROJNIŠTVA

		FAKTOR 3.4	
a.	Zelo enostavne inštalacije v objektu (osnovni sistemi inštalacij v manjšem številu in obsegu ter brez obdelave virov).	**od 0,6 do 0,7**	izbrani FAKTOR
b.	Enostavne inštalacije v objektu (osnovni sistemi inštalacij v manjšem številu in obsegu ali sistemi brez obdelave virov).	**od 0,8 do 0,9**	
c.	Povprečno zahtevne inštalacije v objektu (osnovni sistemi inštalacij in viri).	**1,0**	
d.	Zahtevne inštalacije v objektu (zahtevni sistemi ali zahtevni viri oziroma več sistemov od osnovnih zahtev).	**od 1,1 do 1,5**	
e.	Zelo zahtevne inštalacije v objektu (zelo zahtevni sistemi in/ali zelo zahtevni viri).	**od 1,6 do 2,0**	

DODATKI ZA POSEBNE ZAHTEVNOSTI – STROJNIŠTVO

		DODATEK 3.4	
a.	Rekonstrukcije, adaptacije, prizidave.	**do 0,5**	izbrani DODATEK
b.	Projekti, ki vključujejo fazno gradnjo.	**do 0,5**	
c.	Projekti, pri katerih je naročena le posamezna faza projektiranja ali izvedbe.	**do 0,5**	
d.	Projekti, ki obravnavajo eksplozijsko ogrožena področja.	**do 1,0**	
e.	Projekti z zahtevnimi tehnološkimi inštalacijami (npr. mehanski odvod dima in toplote, šprinkler inštalacija, komprimiran zrak, para, tehnološko hlajenje ...).	**do 1,0**	
f.	Projekti z upoštevanjem posebnih internih standardov/predpisov naročnika.	**do 0,5**	

II.6.2.2 ZAHTEVNOSTI NAČRTA ZUNANJE UREDITVE IN INFRASTRUKTURE

Vrednost storitve z uporabo faktorjev = ① × GOI (zunanja ureditev) × FAKTOR 4
FAKTOR 4 vpliva na B. projektiranje, C. pripravo gradnje, D. storitve med gradnjo, kjer je metoda vrednotenja ①.

	Zahtevnost zunanje ureditve na gradbeni parceli	FAKTOR 4	
a.	Ureditve na ravnem ali malo razgibanem zemljišču z enostavnimi razmerami za odvodnjavanje, lahke prometne obremenitve (npr. manipulativne površine in parkirišča za osebna vozila).	**od 0,6 do 0,7**	izbrani FAKTOR
b.	Ureditve na razgibanem terenu, z enostavnimi razmerami za gradnjo in odvodnjavanje, srednje prometne obremenitve (npr. parkirišča za osebna vozila, manipulativne in intervencijske površine, tovorni dostop).	**od 0,8 do 0,9**	
c.	Ureditve na razgibanem terenu, s povprečnimi razmerami za gradnjo in zahtevnim odvodnjavanjem, težke prometne obremenitve (npr. manipulativne in parkirne površine za tovorna vozila).	**1,0**	
d.	Ureditve na razgibanem terenu, s težavnimi razmerami za gradnjo in odvodnjavanje, težke prometne obremenitve (npr. manipulativne in parkirne površine za tovorna vozila).	**od 1,1 do 1,5**	
e.	Ureditve na razgibanem in omejenem terenu, s težavnimi razmerami za gradnjo in odvodnjavanje, težke prometne obremenitve (npr. manipulativne in parkirne površine za tovorna vozila), zahtevne prestavitve in prilagoditve obstoječih komunalnih vodov na zemljišču.	**od 1,6 do 2,0**	

DODATKI ZA POSEBNE ZAHTEVNOSTI – ZUNANJA UREDITEV IN INFRASTRUKTURA

		DODATEK 4	
a.	Zahtevna konfiguracija terena, sanacija slabo nosilnih tal.	**do 0,5**	izbrani DODATEK
b.	Projekti, ki vključujejo fazno gradnjo.	**do 0,3**	
c.	Zadrževalniki, ponikovalna polja, globoko ponikanje, urejanje zalednih in podtalnih voda.	**do 0,5**	
d.	Dodatne zunanje inštalacije (zunanja razsvetljava, tehnično varovanje, kontrole dostopov, hidrantno omrežje, zalivalni sistem …).	**do 0,3**	
e.	Oporne in podporne konstrukcije.	**do 0,4**	

II.6.3 FAKTOR ZAHTEVNOSTI BIM

II.6.3 BIM

Vrednost storitev z uporabo faktorjev = ① × GOI × FAKTOR 6
FAKTOR 6 vpliva le na F. BIM, kjer je metoda vrednotenja ①.

	SREDNJI NIVO	**VIŠJI NIVO**	**VISOKI NIVO**			
	0,5	1	1,5-2	izbor nivoja	Uteži	Končni izračun
število deležnikov	Projektanti znotraj RP	Projektanti tudi iz drugih podjetij			0,2	0,2
BEP (določa tudi LOD in LOI)	Enostavne zahteve 3D BIM	Višje zahteve, glede na želje investitorja 4D in 5D BIM	Višje zahteve, glede na želje investitorja 6D in 7D BIM		0,25	0,375
Koordinacija in sodelovanje med projektanti ter vključnost BIM oddelka	Občasna koordinacija *(brez izmenjave modelov, usklajevanje poteka izven modela (npr. DWG, PDF), BIM koordinator skrbi za implementacijo internih standardov podjetja)"*	Redna koordinacija med strokami (redne BIM izmenjave modelov, BIM vodja projekta preverja osnonva prekiravanja, ročno reševanje kolizij)	Intenzivna koordinacija *(BIM vodja projekta redno preverja modele z avtomatiziranimi orodji, dokumentira kolizije, spremlja odpravljanje)*		0,1	0,05
Programsko okolje	Revit	Cloud in dodatne licence	Dodaten software in izobraževanje		0,1	0,05
CDE	Brez posebne platforme	Uporaba CDE z osnovnimi funkcijami	Kompleksna uporaba CDE z varnostnimi protokoli		0,1	0,1
Odgovornosti in vloge	Vsaka disciplina ima svoj model (BIM koordinator skrbi samo za implementacijo internih standardov)	BIM vodja projekta skrbi za koordinacijo med modeli *(BIM vodja projekta skrbi za redne izmenjave modelov med strokami, za redno uporabo CDE, preverja osnonva prekrivanja modelov)*	BIM vodja projekta skrbi za celoten BIM proces (*BIM vodja skrbi za usklajenost vseh modelov, strategijo, standarde, komunikacijo in kakovost)*		0,1	0,1
Pravne in pogodbene zahteve	Standardna pogodba	Dodatna odgovornost (*odgovornost za pravilnost podatkov v modelu, uporaba modela kot pogodbeni dokument)*	Razširjena odgovornost *(priprava modelov za 6d in 7d, priprava clash-free modela)*		0,1	0,05
Dodatne storitve	Brez dodatkov	Vizualizacije, 3D tisk iz modela	VR, AR, animacije		0,05	0,025
					KONČNI FAKTOR	0,95

		DODATEK 5.1	
a.	Oddaja BIM-modelov v izvornem formatu	**do 2,0**	izbrani DODATEK

II.6.4 FAKTOR ZAHTEVNOSTI STORITEV MED GRADNJO

II.6.4.1 TRAJANJE GRADNJE »FG1«

Vrednost storitev z uporabo faktorjev = ① × GOI × FAKTOR 6.1
FAKTOR 6.1 vpliva na D. storitve med gradnjo, kjer je metoda vrednotenja ①.

	(predvideno) število tednov trajanja gradnje	FAKTOR 6.1	
a.	do 36 tednov	**– 0,02**	na teden
b.	od 36 do 69 tednov	**1,0**	
c.	za vsak nadaljnji teden	**+ 0,018**	na teden

II.6.4.2 ŠTEVILO POGODBENIH IZVAJALCEV »FG2«

Vrednost storitev z uporabo faktorjev = ① × GOI × FAKTOR 6.2
FAKTOR 6.2 vpliva le na C.2 izvedbo razpisa, C.3 pripravo gradnje, D storitve med gradnjo, kjer je metoda vrednotenja ①.

	(predvideno) število pogodbenih izvajalcev	FAKTOR 6.2	
a.	do 5 pogodbenih izvajalcev	**1,0**	izbrani FAKTOR
b.	od 6 do 12 pogodbenih izvajalcev	**1,125**	
c.	več kot 12 pogodbenih izvajalcev	**1,225**	

Pridržujemo si pravico, da glede na naravo projekta za določene storitve oz. dele projektne dokumentacije ne uporabimo cenika.

II.7 URNE POSTAVKE

II.7.1 STORITVE PO VREDNOSTI DELOVNE URE

	Strokovno delo arhitektov, inženirjev, tehnikov in administracije:	EUR/h
1	pomočnik (tehnično-administrativna podpora)	**50,00**
2	projektant	**60,00**
3	samostojni projektant	**65,00**
4	pooblaščeni arhitekt / inženir	**85,00**
5	vodilni projektant	**105,00**
6	konzultant	**155,00**
7	vodilni konzultant	**180,00**

vrednosti brez DDV

Urne postavke se za delo v nedeljo in delo med prazniki povišajo za 50 %.

Cenik urnih postavk velja od 1.7.2025

II.8 DRUGE STORITVE IN DODATNI STROŠKI, KI NISO ZAJETI V SPECIFIKACIJI STORITVENIH SKLOPOV

II.8.1 POSEBNE STORITVE

- izdelava maket in modelov
- oblikovanje trženjskih gradiv za prodajo in posredovanje nepremičnin
- stroški prevoda v tuje jezike, z izjemo ključnih izvlečkov tekstualnih delov dokumentacije v običajnem obsegu

II.8.2 POTNI STROŠKI

- stroški prevoza do lokacij, ki so oddaljene več kot 50 km od sedeža prevzemnika
- parkirnine
- stroški potovanja z avtobusom, vlakom ali letalom
- stroški namestitve (vključno z dnevnicami)

II.8.3 MATERIALNI STROŠKI IN POŠTNINE

- stroški kopiranja in plotanja dokumentacije, z izjemo dogovorjenega števila izvodov

II.8.4 TAKSE IN DRUGE PRISTOJBINE

- stroški upravnih, notarskih in sodnih taks ter mnenj in dovoljenj
- stroški pridobivanja mnenj in dovoljenj
- stroški pridobivanja podatkov o obstoječih infrastrukturnih vodih

II.8.5 ARHIVIRANJE

- tiskana dokumentacija, z izjemo arhivskih izvodov prevzemnika
- digitalno arhiviranje dokumentacije, z izjemo arhivskih izvodov prevzemnika
- izdaja kopij ali prepisov arhivirane dokumentacije

II.8.6 OPOMINI IN IZTERJAVE

- strošek opominov pri neplačanih zapadlih terjatvah skladno s SPP
- strošek vsakokratne izterjave skladno s SPP

II.8.7 ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI

- strošek zavarovanja odgovornosti nad 500.000,00 EUR, za katerega ima prevzemnik skladno z GZ-1

II.9 PODROBNA SPECIFIKACIJA STORITVENIH SKLOPOV ARHITEKTOV IN INŽENIRJEV

STORITVENI SKLOPI	Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni		Skupaj: VREDNOST STORITEV V €		
				% ocene gradbenih stroškov in zunanje ureditve	% korekcijski faktor	① v relaciji do vrednosti GOI	② po obsegu storitve (št. ur)	③ zunanji izvajalci
A. IZHODIŠČA	MASTERPLAN		**IZHODIŠČA**					
		A.1	**Urbanistična in projektna izhodišča**					
		A.1.1	Urbanistična izhodišča				- €	- €
			A.1.1.1 Analiza prostorskih omejitev in urbanističnih pogojev za gradnjo na območju obravnave				②	③
			A.1.1.2 Pridobivanje predhodnih projektnih in drugih pogojev					
		A.1.2	Analiza obstoječega stanja				- €	- €
			A.1.2.1 Posnetek obstoječega stanja				②	③
			A.1.2.2 Geomehanske raziskave območja oz. lokacije					
		A.1.3	Predhodni skrbni pregled				- €	- €
			A.1.3.1 TDD – predhodni tehnični skrbni pregled in tolmačenje robnih pogojev				②	③
			A.1.3.2 LDD – predhodni stvarno-pravni skrbni pregled in tolmačenje robnih pogojev					
		A.1.4	Programska in funkcionalna izhodišča				- €	- €
			A.1.4.1 Opredelitev investicijske namere (opis projekta)				②	③
			A.1.4.2 Identifikacija potreb uporabnika (vodenje projektnih sestankov, evidentiranje in povzetki izhodišč)					
			SKUPAJ A.1 URBANISTIČNA IN PROJEKTNA IZHODIŠČA:				- €	- €
		A.2	**Prostorska in funkcionalna zasnova**					
		A.2.1	Urbanistična zasnova				- €	- €
			A.2.1.1 Študije izvedljivosti in urbanistično variantne zasnove				②	③
			A.2.1.2 Konceptualni preizkus umeščanja objektov na območju					
		A.2.2	Arhitekturna zasnova				- €	- €
			A.2.2.1 Konceptualni preizkus stavbnih tipologij				②	③
			A.2.2.2 Usmeritve za arhitekturno oblikovanje					
			A.2.2.3 Pridobivanje predhodnih projektnih in drugih pogojev					
		A.2.3	Logistična in tehnološka zasnova				- €	- €
			A.2.3.1 Koordinacija s tehnologom in projektantom posamezne stroke					
		A.2.4	Zasnova infrastrukture				- €	- €
			A.2.4.1 Usmeritve za prometno in infrastrukturno urejanje				②	③
		A.2.5	Krajinsko arhitekturna zasnova				- €	- €
			A.2.5.1 Usmeritve za krajinsko arhitekturno oblikovanje				②	③
			SKUPAJ A.2 PROSTORSKA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA:				- €	- €
		A.3	**Priprava projekta**				- €	- €
		A.3.1	Oblikovanje investicijskega okvira					
			A.3.1.1 Stroškovni okvir					
			A.3.1.1.1 Ocena vrednosti zemljišča in s pridobitvijo zemljišča povezane obveznosti					
			A.3.1.1.2 Stroškovni okvir vrednosti gradnje (na zemljišču in izven zemljišča)				②	③
			A.3.1.1.3 Ocena višine komunalnega prispevka in nadomestila za spremembo namembnosti					
			A.3.1.1.4 Priključnine na infrastrukturo					
			A.3.1.1.5 Druge projektantske in svetovalne storitve ter ekspertize					
			A.3.1.2 Časovni okvir				- €	- €
			A.3.1.3 Okvirni terminski načrt investicijske namere					
		A.3.2	Prikaz postopka pridobivanja upravnih dovoljenj				- €	- €
		A.3.3	Opredelitev / specifikacija potrebnih projektantskih, svetovalnih in drugih podpornih storitev				- €	- €
		A.3.4	Projektna naloga za projektiranje				- €	- €
			A.3.4.1 Opis in specifikacija potreb za posamezna področja projektiranja (Basic data)				②	③
			A.3.4.2 Knjiga prostorov (Room book – seznam prostorov z opisom izhodiščnih potreb)					
			SKUPAJ A.3 PRIPRAVA PROJEKTA:				- €	- €

STORITVENI SKLOPI	Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
A. IZHODIŠČA		**A.4**	**Prostorsko načrtovanje**				
		A.4.1	**Prostorsko načrtovanje**			- €	- €
		A.4.2	**Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) (po ZureP-3)**			- €	- €
			A.4.2.1 Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) (po ZureP-3)				
			A.4.2.2 Dokumentacija OPPN (po Zurep-3)				
			A.4.2.3 Pobuda za pričetek postopka OPPN				
			A.4.2.4 Izhodišča za pripravo OPPN				
			A.4.2.5 Osnutek OPPN in Okoljsko poročilo (OP)*				
			A.4.2.6 Dopolnjen osnutek OPPN in dopolnjeno Okoljsko poročilo (OP)*				
			A.4.2.7 Predlog OPPN in predlog okoljskega poročila (OP)*				
			A.4.2.8 Usklajen predlog OPPN				
			A.4.2.9 Strokovne podlage za OPPN				
			A.4.2.10 Prikaz stanja prostora				
			A.4.2.11 Elaborat lastništva zemljišč				
			A.4.2.12 Elaborat vplivov in povezav s sosednjimi območji			②	③
			A.4.2.13 Urbanistična strokovna podlaga				
			A.4.2.14 Projektna naloga za pripravo urbanističnih variantnih rešitev				
			A.4.2.15 Urbanistična idejna zasnova prostorskih ureditev na območju OPPN				
			A.4.2.16 Strokovna podlaga za prometno, komunalno in drugo infrastrukturo				
			A.4.2.17 Prometna študija				
			A.4.2.18 Mobilnosti načrt				
			A.4.2.19 Elaborat ekonomike				
			A.4.2.20 Študija osončenja				
			A.4.2.21 Strokovna podlaga za področje požarne varnosti				
			A.4.2.22 Strokovna podlaga za področje vplivov na okolje (obremenitve okolja za hrup, odpadne vode, emisije snovi v zrak,…)				
		A.4.3	**Elaborat lokacijske preveritve (po ZureP-3)**				
			A.4.3.1 Elaborat lokacijske preveritve (po ZUreP-3)				
			A.4.3.2 Elaborat lokacijske preveritve za določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi			②	③
			A.4.3.3 Elaborat lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev izvedbenih pogojev iz prostorskega akta				
			A.4.3.4 Elaborat lokacijske preveritve za omogočanje začasne rabe prostora				
				SKUPAJ A.4 PROSTORSKO NAČRTOVANJE:		- €	- €
		A.5	**Zasnova BIM izvedbenega načrta (PRE-BEP)**				
		A.5.1	**Izhodišča za implementacijo BIM-pristopa**			- €	- €
		A.5.2	**Osnutek za izvedbo BIM-pristopa**			- €	- €
		A.5.3	**Projektna naloga za implementacijo BIM-pristopa**			- €	- €
		A.6	**Trajnostna projektna izhodišča**				
		A.6.1	**Analiza lokacije iz različnih trajnostnih vidikov (mobilnost, infrastruktura, zakonodaja, …)**			- €	- €
		A.6.2	**Določitev okvirnih ciljev trajnosti**			- €	- €

F BIM	B. PROJEKTIRANJE "celovito in integralno"	Zasnova projekta (IDZ, DPP, IDP)							
			ZASNOVA PROJEKTA (IDZ, DPP, IDP)						
			B.1	**Idejna zasnova (IDZ)**					
			B.1.1	**Idejna zasnova – projektni del (IDZ)**	**0,8 %** →		- €		
				B.1.1.1 Lokacijski podatki (IDZ) – skladnost s prostorskimi akti					
				B.1.1.2 Idejna zasnova s področja arhitekture – variantne projektne rešitve (do 3 variante)					
				B.1.1.3 Idejna zasnova s področja gradbeništva					
				B.1.1.4 Idejna zasnova s področja elektrotehnike					
				B.1.1.5 Idejna zasnova s področja strojništva					
				B.1.1.6 *Idejna zasnova s področja tehnologije*	zajeto v točki B.1.4.2.1				
				B.1.1.7 *Idejna zasnova s področja požarne varnosti*	zajeto v točki B.1.4.2.2		①		
				B.1.1.8 *Idejna zasnova s področja geotehnologije in rudarstva IDZ*	zajeto v točki B.3.4.2.3				
				B.1.1.9 *Načrt s področja geodezije*	zajeto v točki B.1.4.1.1				
				B.1.1.10 Idejna zasnova s področja prometnega inženirstva					
				B.1.1.11 Idejna zasnova s področja krajinske arhitekture					
				B.1.1.12 Vodenje projekta in usklajevanje vseh sodelujočih pri pripravi projektnih rešitev					
				B.1.1.13 *Drugo*					
			B.1.2	Ocena stroškov	**Storitev zajeta v B.1.1**				
				B.1.2.1 Ocena gradbenih stroškov in zunanje ureditve			①		
			B.1.3	Terminski načrt	**Storitev zajeta v B.1.1**				
				B.1.3.1 Osnutek terminskega načrta			①		
			B.1.4	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (IDZ)					
				B.1.4.1 Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (IDZ)	**SKUPAJ B.1.4.1**			- €	
				B.1.4.1.1 Načrt geodezije				②	
				B.1.4.1.2 Drugo					
				B.1.4.2 Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (IDZ) – eksterni izvajalci	**SKUPAJ B.1.4.1**				- €
				B.1.4.2.1 Idejna zasnova tehnologije					
				B.1.4.2.2 Idejna zasnova požarne varnosti					
				B.1.4.2.3 Geomehansko poročilo (z navodili za temeljenje objekta)					③
				B.1.4.2.4 Hidrološko poročilo					
				B.1.4.2.5 *Drugo*					

STORITVENI SKLOPI	Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
F BIM	**B.1.5**	Oblikovanje interierja in notranja oprema (IDZ)				- €	
B. PROJEKTIRANJE "celovito in integralno"		B.1.5.1	Načrt notranje opreme po detajlu				
Zasnova projekta (IDZ, DPP, IDP)		B.1.5.2	Študija barv in materialov			②	
		B.1.5.3	Grafično označevanje objekta v okviru grafične podobe naročnika				
	B.1.6	3D-prikazi, vizualizacije in animacije (do 3 variante)				- €	
		B.1.6.1	3D-prikazi in vizualizacije				
		B.1.6.2	Video animacija			②	
		B.1.6.3	Makete				
	B.1.7	BIM - Idejna zasnova (IDZ)		Storitev zajeta v B.1.1	- €	- €	
		B.1.7.1	Posnetek obstoječega terena in okoliških objektov	B.1.7.1 in B.1.7.2			
		B.1.7.2	Konceptualni model umestitve v prostor	LOD 100-200			
		B.1.7.3	Izdelava variantnih projektnih rešitev znotraj BIM okolja				
				SKUPAJ B. PROJEKTIRANJE IDZ:	- €	- €	- €
	B.2	**Projektna dokumentacija (DPP)**					
	B.2.1	**Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP)**				- €	
		B.2.1.1	Zbirni prikaz				
		B.2.1.1.1	Podatki o objektu (DPP)				
		B.2.1.1.2	Lokacijski prikazi (DPP)				
		B.2.1.1.2.1	Prikaz varovanih, varstvenih in ogroženih območij				
		B.2.1.1.2.2	Prikaz obstoječe infrastrukture				
		B.2.1.1.2.3	Prikaz zemljišča za gradnjo			②	
		B.2.1.1.2.4	Prikaz prometnih, komunalnih in tehničnih površin				
		B.2.1.1.2.5	Prikaz novih priključkov				
		B.2.1.1.2.6	Prikaz minimalne komunalne oskrbe objekta in priključevanje objekta na GJI				
		B.2.1.1.2.7	Prikaz delov obstoječega objekta				
		B.2.1.2	Pridobivanje projektnih in drugih pogojev				
	B.3	**Idejni projekt (IDP)**					
	B.3.1	**Idejni projekt – lokacijski in tehnični prikazi (IDP)**		**3,3%** →	- €		
		B.3.1.0	Zbirni prikaz - obrazci				
		B.3.1.1	Lokacijski zbirni prikazi (IDP) – skladnost s prostorskimi akti				
		B.3.1.2	Idejni načrt s področja arhitekture za izbrano variantno rešitev		①		
		B.3.1.3	Idejni načrt s področja gradbeništva				
		B.3.1.4	Idejni načrt s področja elektrotehnike				
		B.3.1.5	*Idejni načrt s področja strojništva*				
		B.3.1.6	*Idejni načrt s področja tehnologij*	zajeto v točki B.3.4.2.1			
		B.3.1.7	*Idejni načrt s področja požarne varnosti*	zajeto v točki B.3.4.2.2			
		B.3.1.8	*Idejni načrt s področja geotehnologije in rudarstva*	zajeto v točki B.3.4.2.3			
		B.3.1.9	Načrt geodezije za IDP	zajeto v točki B.3.4.1.1			
		B.3.1.10	Idejni načrt s področja prometnega inženirstva		①		
		B.3.1.11	Idejni načrt s področja krajinske arhitekture				
		B.3.1.12	Usklajevanje rešitev z zahtevami projektnih pogojev				
		B.3.1.13	*Vodenje projekta in usklajevanje vseh sodelujočih pri pripravi projektnih rešitev*				
		B.3.1.14	*Drugo*				
	B.3.2	Poizvedovalni razpisi in proračun gradbenih stroškov			- €		
		B.3.2.1	Poizvedovalni razpisiza glavne sklope del (IDP)				
		B.3.2.1.1	Poizvedovalni razpis za montažno konstrukcijo objekta				
		B.3.2.1.2	Poizvedovalni razpis za strojne inštalacije – posamezna oprema oz. sistemi		①		
		B.3.2.1.3	Poizvedovalni razpis za električne inštalacije – posamezna oprema oz. sistemi				
		B.3.2.1.4	Poizvedovalni razpis za ovoj stavbe				
		B.3.2.2	Proračun gradbenih stroškov in zunanje ureditve		①		
	B.3.3	Terminski načrt		**Storitev zajeta v B.3.1**	- €		
		B.3.3.1	Grobi terminski načrt		①		
	B.3.4	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (IDP)					
		B.3.4.1	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (IDP)	**SKUPAJ B.3.4.1**		- €	
		B.3.4.1.1	Načrt geodezije za IDP				
		B.3.4.1.2	Idejni načrt infrastrukturnih priključkov na GJI izven gradbene parcele				
		B.3.4.1.3	Prometna študija				
		B.3.4.1.4	Kapacitetna analiza križišč in cestnih priključkov			②	
		B.3.4.1.5	Elaborat gradbene fizike – učinkovita raba energije (elaborat URE)				
		B.3.4.1.6	Študije izvedljivosti alternativnih sistemov oskrbe stavb z energijo				
		B.3.4.1.7	*Drugo*				
		B.3.4.2	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (IDP) – zunanji izvajalci	**SKUPAJ B.3.4.2**			- €
		B.3.4.2.1	Idejni načrt s področja tehnologij				
		B.3.4.2.2	Idejni načrt s področja požarne varnosti				
		B.3.4.2.3	Idejni načrt s področja geotehnologije in rudarstva				
		B.3.4.2.3.1	Globoko temeljenje				
		B.3.4.2.3.2	Varovanje gradbene jame				
		B.3.4.2.4	Idejni načrt s področja hidrologije				
		B.3.4.2.5	Idejni načrt s področja tehnoloških inštalacij				
		B.3.4.2.6	Načrt s področja šprinkler inštalacij				
		B.3.4.2.7	Idejni načrt s področja elektro priključka NN				③
		B.3.4.2.8	Idejni načrt TP + SN-vodov				
		B.3.4.2.9	Idejni načrt priključka TK				
		B.3.4.2.10	Elaborat eksplozijske ogroženosti z oceno tveganja				
		B.3.4.2.11	Elaborat zaščite pred hrupom				
		B.3.4.2.12	Strokovna ocena vplivov na okolje				
		B.3.4.2.13	Predhodni postopek vplivov na okolje				
		B.3.4.2.14	Poročilo o vplivih na okolje				
		B.3.4.2.15	Konservatorski načrt				
		B.3.4.2.16	*Drugo*				

STORITVENI SKLOPI	Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
	B.3.5		Oblikovanje interierja in notranja oprema (IDP)			- €	
		B.3.5.1	Načrt notranje opreme po detajlu				
		B.3.5.2	Študija barv in materialov			②	
		B.3.5.3	Grafično označevanje objekta v okviru grafične podobe naročnika				
	B.3.6		3D-prikazi, vizualizacije in animacije (do 3 variante)			- €	
		B.3.6.1	3D-prikazi in vizualizacije				
		B.3.6.2	Video animacija			②	
		B.3.6.3	Makete				
	B.3.7		Projektne rešitve za certificiranje po sistemu trajnostne gradnje (DGNB, LEED, BREEAM ...)			- €	- €
	B.3.8		Projektne rešitve s področja trajnostne gradnje			- €	
	B.3.9		BIM - Idejni projekt (IDP)	**Storitev zajeta v B.3.1**	- €	- €	
		B.3.9.1	Prostorski model umestitve v prostor (3D)	B.5.9.1 in B.5.9.2 LOD 200-300			
		B.3.9.2	Predstavitev idejne rešitve z združenim BIM-modelom, ki vključuje disciplinske modele vseh strok				
		B.3.9.3	Prikaz medsebojne usklajenjosti disciplinskih BIM-modelov in sistemov				
				SKUPAJ B. PROJEKTIRANJE DPP/ IDP:	- €	- €	- €
			DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV MNENJ IN GRADBENEGA DOVOLJENJA (DGD) – za objekte brez vplivov na okolje (PVO ni zajeta)				
	B.4		**Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)**	0,8% →	- €		
	B.4.1		**Obrazci zbirnega prikaza (DGD)**				
	B.4.1.1		**Tehnično poročilo (DGD)**				
		B.4.1.1.1	Opis objekta in njegovih značilnosti				
		B.4.1.1.2	Opis skladnosti objekta s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora				
		B.4.1.1.3	Opis vplivov gradnje na neposredno okolico				
		B.4.1.1.4	Opis vplivov objekta na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov ter zemljišč in na varstvo pred požarom		①		
		B.4.1.1.5	Opis priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo				
		B.4.1.1.6	Opis zaščite in prestavitev infrastrukturnih vodov				
		B.4.1.1.7	Opis priključevanja na infrastrukturo za gasilno vodo				
		B.4.1.1.8	Izsledki predhodnih razpiskav				
		B.4.1.1.9	Druge vsebine				
	B.4.1.2		**Grafični prikazi (DGD)**				
		B.4.1.2.1	Lokacijski prikazi (DGD)				
		B.4.1.2.1.1	*Situacija obstoječega stanja*		①		
		B.4.1.2.1.2	*Gradbena in ureditvena situacija*				
		B.4.1.2.1.3	*Prikaz novih priključkov z mestom priključevanja na omrežje GJI*				
		B.4.1.2.2	**Tehnični prikazi (DGD)**				
		B.4.1.2.2.1	Za stavbe: načrt arhitekture				
		B.4.1.2.2.2	Za linijske gradbeno-inženirske objekte: načrt gradbeništva		①		
		B.4.1.2.2.3	Za nelinijske gradbeno-inženirske objekte: načrt gradbeništva				
		B.4.1.2.2.4	Za objekte odprtega prostora in krajin: načrt krajinske arhitekture				
	B.4.1.3		**Zastopanje naročnika pri pridobivanju mnenj in gradbenega dovoljenja**				
		B.4.1.3.1	Pridobivanje mnenj k DGD				
		B.4.1.3.2	Priprava vloge za gradbeno dovoljenje		①		
		B.4.1.3.3	Vodenje potrebnih posvetovanj z upravno enoto in ministrstvom				
		B.4.1.3.4	Strokovno-tehnična podpora naročniku pri pridobivanju gradbenega dovoljenja				
		B.4.1.3.5	Zastopanje naročnika pri pridobivanju gradbenega dovoljenja				
	B.4.2		**Pridobivanje integralnega gradbenega dovoljenja**		- €		
		B.4.1.4.1	Postopek izdelave in vodenja integralnega gradbenega dovoljenja		①		
				SKUPAJ B. PROJEKTIRANJE DGD:	- €		
F BIM			**PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA IZVEDBO GRADNJE (PZI)**				
B. PROJEKTIRANJE "celoviito in integralno"	**B.5**		**Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI)**	2,8% →	- €		
	B.5.1		Zbirni prikaz (PZI)				
			Obrazci zbirnega načrta				
		B.5.1.1	Zbirno tehnično poročilo				
		B.5.1.2	*Izkazi*				
		B.5.1.2.1	*Izkaz požarne varnosti*	zajeto v točki B.5.3.2.2			
		B.5.1.2.2	*Izkaz energijskih lastnosti stavbe*	zajeto v točki B.5.3.1.5			
		B.5.1.2.3	*Izkaz zaščite pred hrupom v stavbah*	zajeto v točki B.5.3.2.11			
		B.5.1.2.4	*Izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe*	zajeto v točki B.5.3.1.7			
		B.5.1.2.5	Drugi izkazi				
		B.5.1.3	Lokacijski prikazi				
		B.5.1.3.1	Pregledna situacija				
		B.5.1.3.2	Prikaz situacije, zunanje ureditve in odprtih bivalnih površin na gradbeni parceli				
		B.5.1.3.3	Prikaz priključevanja objekta na GJI				
		B.5.1.3.4	Grafični in drugi podatki za zakoličbo				
	B.5.2		Načrti projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI)		①		
		B.5.2.1	Načrt s področja arhitekture				
		B.5.2.2	Načrt s področja gradbeništva				
		B.5.2.3	Načrt s področja elektrotehnike				
		B.5.2.4	Načrt s področja strojništva				
		B.5.2.5	*Načrt s področja tehnologije*	zajeto v točki B.5.3.2.1			
		B.5.2.6	*Načrt s področja požarne varnosti*	zajeto v točki B.5.3.2.2			
		B.5.2.7	*Načrt s področja geotehnologije in rudarstva*	zajeto v točki B.5.3.2.3			
		B.5.2.8	*Načrt s področja geodezije*	zajeto v točki B.5.3.1.1			
		B.5.2.9	Načrt s področja prometnega inženirstva				
		B.5.2.10	Načrt s področja krajinske arhitekture				
		B.5.2.11	Dodatna vsebina načrtov PZI				
		B.5.2.11.1	Opis del s popisom materialov in opreme	zajeto v točki C.1.1			
		B.5.2.11.2	Navodila za izvedbo, ki ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev	zajeto v točkah B.5.2.1.-B.5.2.10			
		B.5.2.11.3	Tehnični prikazi	zajeto v točkah B.5.2.1.-B.5.2.10			
		B.5.2.12	Vodenje projekta in usklajevanje vseh sodelujočih pri pripravi projektnih rešitev				

STORITVENI SKLOPI			Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
B. PROJEKTIRANJE "celoviti in integralno"		PZI	**B.5.3**		Drugi načrti, študije, elaborati, ekspertize in mnenja				
				B.5.3.1	Drugi načrti, študije, elaborati, ekspertize in mnenja (PZI)	**SKUPAJ B.5.3.1**		- €	
				B.5.3.1.1	Geodetski načrt			②	
				B.5.3.1.2	Načrt infrastrukturnih priključkov na GJI izven gradbene parcele				
				B.5.3.1.3	Prometna študija				
				B.5.3.1.4	Kapacitetna analiza križišč in cestnih priključkov				
				B.5.3.1.5	Izkaz energijskih lastnosti stavbe				
				B.5.3.1.6	Študije izvedljivosti alternativnih sistemov oskrbe stavb z energijo				
				B.5.3.1.7	Izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe				
				B.5.3.1.8	Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki				
				B.5.3.1.9	Načrt rušitev				
				B.5.3.1.10	*Drugo*				
				B.5.3.2	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (PZI) – zunanji izvajalci	**SKUPAJ B.5.3.2**			- €
				B.5.3.2.1	Načrt tehnologije				③
				B.5.3.2.2	Načrt požarne varnosti				
				B.5.3.2.3	Načrt geotehnologije in rudarstva				
				B.5.3.2.4	Dodatne hidrološke raziskave				
				B.5.3.2.5	Načrt tehnoloških inštalacij				
				B.5.3.2.6	Načrt šprinkler inštalacij				
				B.5.3.2.7	Načrt elektro priključka NN				
				B.5.3.2.8	Načrt TP + SN-vodov				
				B.5.3.2.9	Načrt priključka TK				
				B.5.3.2.10	Elaborat eksplozijske ogroženosti z oceno tveganja				
				B.5.3.2.11	Elaborat zaščite pred hrupom				
				B.5.3.2.12	Konservatorski načrt				
				B.5.3.2.13	Elaborat prašnih delcev z gradbišča				
				B.5.3.2.14	Načrt organizacije gradbišča				
				B.5.3.2.15	Varnostni načrt				
				B.5.3.2.16	*Drugo*				
			B.5.4		Dodatne vsebine projektne dokumentacije za izvedbo gradnje PZI			- €	
				B.5.4.1	Opis del s popisom materialov in opreme	zajeto v točki C.1		②	
				B.5.4.2	Navodila za izvedbo, ki ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev				
				B.5.4.3	Tehnični prikazi opažev ali pregled in potrditev opažnih načrtov izvajalcev				
				B.5.4.4	Tehnični prikazi montaže in demontaže gradbenih elementov in stikov požarno odpornih gradbenih elementov in sklopov, ki ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev				
				B.5.4.5	Tehnični prikazi shem in detajlov gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, ki ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev				
				B.5.4.6	Tehnični prikazi notranje opreme, barvne študije in materiale elementov, brez vpliva na bistvene zahteve	zajeto v točki B.5.5			
				B.5.4.7	Tehnični prikazi in navodila za vgradnjo opreme				
				B.5.4.8	Tehnični prikazi zaščite obstoječih dreves med gradnjo				
				B.5.4.9	Drugi potrebni tehnični prikazi, ki ne vplivajo na izpolnjevanje bistvenih zahtev				
				B.5.4.10	Tehnični prikazi delavniških načrtov ali pregled in potrjevanje načrtov izvajalcev				
			B.5.5		Oblikovanje interierja in notranja oprema (PZI)			- €	
				B.5.5.1	Načrt notranje opreme po detajlu			②	
				B.5.5.2	Študija barv in materialov				
				B.5.5.3	Grafično označevanje objekta v okviru grafične podobe naročnika				
			B.5.6		3D-prikazi, vizualizacije in animacije (do 3 variante)			- €	
				B.5.6.1	3D-prikazi in vizualizacije				
				B.5.6.2	Video animacija				
				B.5.6.3	Makete				
			B.5.7		Projektne rešitve za certificiranje po sistemu trajnostne gradnje (DGNB, LEED, BREEAM ...)			- €	
			B.5.8		*Drugo*			- €	
			B.5.9		Projekt za izvedbo (PZI) in priprava izvedbe	**Storitev zajeta v B.5.1**	- €	- €	
				B.5.9.1	Priprava zveznega BIM-modela opremljenega z ustreznimi atributi in informacijami potrebnimi za izvedbo				
				B.5.9.2	Uskladitev zveznega BIM-modela z digitalnimi orodji za odkrivanje kolizij med modeliranimi gradniki in sistemi	B.5.10.1 in B.5.10.2 LOD 300-400			
				B.5.9.3	Simulacija in optimizacija časovnega poteka gradnje s pomočjo BIM-modela (4D)				
				B.5.9.4	BIM-model razvit v skladu z upravljanjem stroškov projekta na podlagi povezave popisnih postavk s posameznimi BIM gradniki (5D)				
						SKUPAJ B. PROJEKTIRANJE PZI:	- €	- €	- €

F BIM	C. POPIS IN PRIPRAVA GRADNJE				**POPIS IN PRIPRAVA GRADNJE**				
		C.1 POPIS DEL	**C.1**		**Popis del**				
			C.1.1		Popis del in predračun gradbenih stroškov in zunanje ureditve (PZI)	**0,5 %** →	- €		
				C.1.1.1	Popis del - opis del s popisom materialov in opreme		①		
				C.1.1.2	Predračun gradbenih stroškov in zunanje ureditve		②		
		C.2 RAZPIS DEL	**C.2**		**Razpis del**	**0,3%** →	- €		
			C.2.1		Priprava razpisa z načrtom poteka del in razpisno dokumentacijo				
				C.2.1.1	Priprava projektne dokumentacije za razpis del s tehničnimi opisi, načrti in shemami		①		
				C.2.1.2	Priprava razpisa izvedbenih del – sestava razpisnih pogojev				
				C.2.1.3	Grobi terminski načrt izvedbe				
				C.2.1.4	Evidentiranje potencialnih izvajalcev za vsa dela				

STORITVENI SKLOPI	Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
F BIM	**C.3**		**Izvedba razpisa**				
	C.3.1		Razpis izvedbenih del				
		C.3.1.1	Razpis del in pridobitev ponudb				
		C.3.1.2	Analiza, prikaz in tolmačenje pridobljenih ponudb za posamezne vrste del				
		C.3.1.3	Oblikovanje ciljnih vrednosti in drugih izhodišč za pogajanja				
	C.3.2		Sodelovanje pri pogajanjih in oddaji del		①		
		C.3.2.1	Organizacija ter vodenje pogajanj (gradbeno-tehnično ekonomsko) do oddaje del				
		C.3.2.2	Sodelovanje pri sklepanju izvajalskih pogodb kot gradbeno-tehnična podpora naročniku (Pravna podpora je del svetovalnih storitev - v točki G.3 tega cenika)				
	C.3.3		Konkurenčni dialog - izvedba razpisa, organizacija in vodenje konkurenčnega dialoga za izvedbene sklope oz. specifično opremo do izbire ustreznih ter finančno upravičenih tehničnih rešitev in izvajalca				
	C.4		**Priprava na začetek gradnje**				
	C.4.1		Sodelovanje pri pogajanjih in oddaji del				
		C.4.1.1	Organizacijske aktivnosti pred začetkom gradnje				
		C.4.1.2	Povzetek vrednosti gradnje na podlagi sklenjenih izvajalskih pogodb z načrtom črpanja sredstev				
		C.4.1.3	Priprava načrta potrebnih aktivnosti za začetek gradnje				
		C.4.1.4	Izvedba uradne zakoličbe objekta in izdelava zakoličbenega zapisnika				
	C.4.2		Priprava dodatne dokumentacije - opažni načrt				
				SKUPAJ C. POPIS IN PRIPRAVA GRADNJE:	- €		

F BIM	D. GRADNJA "koordinacija in nadzor"			**GRADNJA "koordinacija in nadzor"**				
		D.1 PROJ. NADZOR	**D.1**	**Projektantski nadzor**			- €	
			D.1.1	Tolmačenje projektne dokumentacije izvajalcem				
			D.1.2	Nadzor vodje projekta DGD in PZI, ali se gradnja objekta izvaja v skladu z gradbenim dovoljenjem, s projektno dokumentacijo in veljavnimi predpisi			②	
		D.2 NADZOR	**D.2**	**Nadzor**				
			D.2.1	Nadzor nad gradnjo v obsegu, opredeljenim z GZ-1	**2,6 %** →		- €	
			D.2.1.1	Izvajanje zakonsko predpisanega nadzora nad gradnjo v obsegu, opredeljenem v GZ-1			①	
			D.2.2	Nadzor in obvladovanje stroškov gradnje ter dodatna strokovna podpora naročniku med gradnjo do primopredaje objekta	**1,5 %** →		- €	
			D.2.2.1	Zastopanje naročnika med gradnjo po pooblastilu obsega priprave vloge in sodelovanje pri prijavi začetka gradnje ter drugih upravnih postopkih, sodelovanje s področja gradbeno-tehničnih vprašanj pri inšpekcijskih in drugih pregledih gradbišča. Nadzornik – zastopnik je vezni člen med naročnikom in izvajalcem (v primeru generalnega izvajalca) na gradbišču.			①	
			D.2.2.2	Nadzor in obvladovanje stroškov gradnje obsega podroben količinski in stroškovni nadzor izvedenih del (mesečni in končni obračun), nadzor izstavljenih obračunskih situacij, nadzor odstopanj glede na ocenjene in pogodbene vrednosti, identifikacijo tveganj in pravočasno ukrepanje, ugotavljanje upravičenosti morebitnih dodatnih del in finančno spremljanje teh, posodabljanje načrta črpanja investicijskih sredstev ter sprotno poročanje naročniku. Nadzor stroškov gradnje pri izvedbi »na ključ« ni predviden.				
			D.2.2.3	Terminsko spremljanje poteka gradnje in ukrepanje v okviru danih pooblastil omogoča ustrezno ter pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti izvajalcev ter sprotno informiranje naročnika.			①	
			D.2.2.4	Organizacija končnih pregledov in prevzemov, vključno z ugotavljanjem napak in pomanjkljivosti, nadzora odprave teh ter organizacijo primopredaje del oz. zgrajenega objekta naročniku, vključno s predajo dokumentacije o zgrajenem objektu.				
			D.2.2.5	Kontrola geodetskih zakoličb, kontrola sprememb zemeljskih mas in izračun volumnov, geodetska kontrola skladnosti izvedenih del z načrti, opazovanje posedkov oz. premikov objekta med izgradnjo				
			D.2.3	Supernadzor (kontrola nad izvajanjem nadzora)			- €	
			D.2.3.1	Kontrola in poročanje o izvajanju finančnega nadzora nad obračunavanjem izvedenih del (mesečne situacije in končni obračun)				
			D.2.3.2	Kontrola in poročanje o izvajanju zakonsko predpisanega nadzora nad gradnjo v obsegu, opredeljenem v GZ-1			②	
			D.2.3.3	Kontrola in poročanje o izvajanju spremljanja terminskega poteka gradnje in ostalih ključnih aktivnosti za pravočasno izvedbo gradnje				
			D.2.3.4	Kontrola in poročanje o ustreznosti in pravočasnosti ukrepov nadzornika med gradnjo				
			D.2.4	Zastopanje naročnika pri pridobivanju uporabnega dovoljenja			- €	
			D.2.4.1	Zbiranje dokumentacije za vlogo za uporabno dovoljenje				
			D.2.4.2	Priprava vloge za uporabno dovoljenje				
			D.2.4.3	Sodelovanje z upravno enoto oz. ministrstvom			②	
			D.2.4.4	Gradbeno-tehnična podpora naročniku pri pridobitvi uporabnega dovoljenja				
			D.2.4.5	Zastopanje naročnika pri pridobitvi uporabnega dovoljenja				
		D.3 KOORDINACIJA GRADNJE	**D.3**	**KOORDINACIJA GRADNJE**				
			D.3.1	Dnevna koordinacija izvajalcev pri ločeni oddaji del po izvedbenih sklopih in zastopanje interesov naročnika na gradbišču				
			D.3.1	IZBIRA 1: 2–5 pogodbenih izvajalcev				
			D.3.1	IZBIRA 2: 5 do 12 več pogodbenih izvajalcev				
			D.3.1	IZBIRA 3: več kot 12 pogodbenih izvajalcev				
			D.3.1.1	Uvedba v delo vseh sodelujočih pri gradnji (vodja gradnje, vodje del posameznih izvajalcev, vodja nadzora, koordinator varstva pri delu idr.)				
			D.3.1.2	Vzpostavitev in vzdrževanje gradbiščnega reda v sodelovanju z vodjo gradnje, vodji del posameznih pogodbenih izvajalcev in koordinatorjem varstva pri delu				
			D.3.1.3	Usklajevanja poteka del posameznih pogodbenih izvajalcev med gradnjo				
			D.3.1.4	Operativna koordinacija poteka del vseh pogodbenih izvajalcev med gradnjo			①	
			D.3.1.5	Organizacija in vodenje operativnih sestankov, priprava zapisnikov in obveščanje vseh udeležencev pri gradnji				
			D.3.1.6	Skrb za izpolnitev pogodbenih obveznosti posameznih izvajalcev del in ukrepanje v skladu s pooblastili				
			D.3.1.7	Sodelovanje z vodjem gradnje in koordinatorjem varstva pri delu za zagotovitev nemotenega in varnega poteka del, kot koordinator poteka gradnje in zastopnik interesov naročnika na gradbišču				
			D.3.1.8	Evidentiranje in delitev stroškov gradbišča				
			D.3.1.9	Pridobivanje dokazil o zanesljivosti od izvajalcev za posamezne sklope del ter kompletiranje DZO				
			D.3.1.10	Koordinacija odprave pomanjkljivosti, ugotovljenih na tehničnem pregledu ter vmesni in končni primopredaji izvedenih del				
			D.3.1.11	Koordinacija odprave pomanjkljivosti med in po izteku garancijske dobe (obračun po dejansko porabljenem času in stroških)				

STORITVENI SKLOPI			Poz.	Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
			D.3.2	Koordinacija varstva pri delu				
			D.3.2.1	Izdelava varnostnega načrta				
			D.3.2.2	Koordinacija varstva pri delu na gradbišču				
F BIM		D.4 DOKUMENTACIJA O ZGRAJENEM OBJEKTU	**D.4**	**Dokumentacija o zgrajenem objektu**				
			D.4.1	**Projektna dokumentacija izvedenih del (PID)**				
			D.4.1.1	Zbirni prikaz (PID)				
			D.4.1.1.1	Zbirno tehnično poročilo				
			D.4.1.1.2	Grafični prikazi				
			D.4.1.1.3	Lokacijski prikazi (PID)				
			D.4.1.1.4	Tehnični prikazi (PID)				
			D.4.2	Načrti projektne dokumentacije izvedenih del (PID) – prikaz odstopanj od DGD in PZI				
			D.4.2.1	Načrt s področja arhitekture				
			D.4.2.2	Načrt s področja gradbeništva				
			D.4.2.3	Načrt s področja elektrotehnike				
			D.4.2.4	Načrt s področja strojništva				
			D.4.2.5	*Načrt s področja tehnologije*	zajeto v D.4.3.2.1			
			D.4.2.6	*Načrt s področja požarne varnosti*	zajeto v D.4.3.2.2	①		
			D.4.2.7	*Načrt s področja geotehnologije in rudarstva*	zajeto v D.4.3.2.3			
			D.4.2.8	*Geodetski načrt novega stanja zemljišča*	zajeto v D.4.3.1.1			
			D.4.2.9	Načrt s področja prometnega inženirstva				
			D.4.2.10	Načrt s področja krajinske arhitekture				
			D.4.2.11	Vodenje projekta in usklajevanje vseh sodelujočih pri pripravi projektnih rešitev				
			D.4.3	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (PID)				
			D.4.3.1	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (PID)	SKUPAJ D.3.3.1			
			D.4.3.1.1	Geodetski načrt novega stanja zemljišča				
			D.4.3.1.2	Izkaz energijskih lastnosti stavbe			②	
			D.4.3.1.3	Izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe				
			D.4.3.1.4	Drugo				
			D.4.3.2	Elaborati, načrti, študije, ekspertize in mnenja (PID) – zunanji izvajalci	SKUPAJ D.3.3.2			
			D.4.3.2.1	Načrt tehnologije				
			D.4.3.2.2	Izkaz požarne varnosti				
			D.4.3.2.3	Načrt geotehnologije in rudarstva				
			D.4.3.2.4	Izkaz zaščite pred hrupom				③
			D.4.3.2.5	Elaborat eksplozijske ogroženosti				
			D.4.3.2.6	Načrt tehnoloških inštalacij				
			D.4.3.2.7	Poročilo o nastalih gradbenih odpadkih				
			D.4.3.2.8	Drugo				
			D.4.4	Elaborat za vpis stavbe in delov stavb v kataster stavb				
			D.4.4.1	Elaborat za določitev zemljišča pod stavbo			②	
			D.4.4.2	Elaborat za vpis stavbe in delov stavb v kataster stavb				
			D.4.4.3	Evidentiranje stavbe v register nepremičnin				③
			D.4.4.4	Pridobitev hišne številke (po pridobljenem uporabnem dovoljenju stavbe)				
			D.4.5	Dokazilo o zanesljivosti objekta (DZO)				
			D.4.5.1	Vodilna mapa (priprava vodilne mape in urejanje prilog - predlog ZS)				
			D.4.5.2	Mape s prilogami (dokazila, certifikate, poročila na DZO morajo pripraviti izvajalci in podizvajalci - ZS)			②	
			D.4.5.3	Navodila za obratovanje in vzdrževanje objekta (NOV)	Zajeto v D.4.6.			
			D.4.6	Navodila za obratovanje in vzdrževanje objekta (NOV)			- €	- €
			D.4.7	Certificiranje objekta (energetska izkaznica, DGNB, LEED, BREEAM ...)			- €	- €
					SKUPAJ D. GRADNJA "koordinacija in nadzor":	- €	- €	- €
F BIM	E. OBRATOVANJE "priprave in spremljanje"			**OBRATOVANJE "priprave in spremljanje"**				
			E.1	**SISTEM ZA UPRAVLJANJE STAVB (Building Management System - BMS)**			- €	
			E.1.1	**Analiza potreb in določitev ciljev uvedbe BMS** (npr. nižanje obratovalnih in vzdrževalnih stroškov, avtomatizacija proces, večje udobje, varnost itd.)				
			E.1.1.1	Izdelava projektne naloge z določitvijo uporabniških zahtev (projektna naloga)				
			E.1.2	**Projektna dokumentacija**				
			E.1.2.1	Konceptualno načrtovanje BMS (IDZ)				
			E.1.2.2	Določitev arhitekture in gradnikov sistema BMS (IDP)				
			E.1.2.3	Izdelava načrta za izvajanje BMS (PZI)			②	
			E.1.2.4	Izdelava načrta izvedenih del BMS (PID)				
			E.1.3	**Izbor izvajalca (ekonomika)**				
			E.1.3.1	Priprava razpisne dokumentacije				
			E.1.3.2	Konkurenčni dialog				
			E.1.3.3	Tehnična evalvacija integracije				
			E.1.3.4	Končna primerjava ponudb				
			E.2	**Uvajanje, spremljanje zagona in optimizacija BMS, EMS in tehničnih sistemov objektov**			- €	
			E.2.1	**Pregled dokumentacije**				
			E.2.1.1	Pregled projektne dokumentacije (PZI)				
			E.2.1.2	Pregled seznamov opreme in funkcionalnosti				
			E.2.1.3	Priprava plana testiranja in testnih protokolov				
			E.2.2	**Uvajanje v obratovanje (zagoni in testiranja)**				
			E.2.2.1	Nadzor nad testiranjem signalov in druge periferne opreme strojih, elektro, BMS in EMS sistemov				
			E.2.2.2	Funkcijsko testiranje in preverjanje delovanja sistemov				
			E.2.2.3	Nadzor nad zagonom sistemov				
			E.2.2.4	Testiranje integracij in kritičnih obratovalnih scenarijev				
			E.2.2.5	Vodenje odprave napak				
			E.2.2.6	Validacija meritev in energetskih podatkov (EMS)			②	
			E.2.2.7	Nadzor nad pripravo dokumentacije, navodil in zaključne commissioning dokumentacije				
			E.2.2.8	Organizacija izobraževanje upravljalcev in vzdrževalnega osebja				
			E.2.3	**Spremljanje in optimizacija obratovanja**				
			E.2.3.1	Spremljanje in optimizacija delovanja tehničnih sistemov				
			E.2.3.2	Spremljanje in optimizacija rabe energentov				
			E.2.3.3	Spremljanje in optimizacija BMS sistema s parametriranjem za učinkovitejše delovanje				
			E.2.3.4	Spremljanje in optimizacija delovanja sistema PV, EV in HEE				
			E.2.3.5	Energetsko svetovanje (neodvisno strokovno svetovanje na področju energetike)				
			E.2.3.6	Priprava letnih poročil (energetska, delovanje sistemov, plan vzdrževanja…)				

STORITVENI SKLOPI	Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
F BIM	**E.3**		**Organizacija odprave napak v garancijski dobi**			- €	
		E.3.1	Organizacija aktivnosti za nadomestitev ali popravilo naprav in elementov oziroma odprave pomanjkljivosti v skladu z danimi jamstvi proizvajalcev in izvajalcev			②	
		E.3.2	Nadzor nad odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi				
	E.4		**Dokumentacija in spremljanje objekta med obratovanjem**			- €	
		E.4.1	Sistematična sestava dokumentacije o objektu in stalna skrb za aktualizacijo dokumentacije med obratovanjem objekta			②	
		E.4.2	Pregled objekta in naprav po zaključku garancijske dobe				
		E.4.3	Geodetsko spremljanje posedanja oz. premikanja objektov				
	E.5		**Zasnova za celovito upravljanje in gospodarjenje z zgrajenim objektom (facility in property management)**			- €	
		E.5.1	Zasnova implementacije projekta za obratovanje in vzdrževanje v prakso			②	
		E.5.2	Zasnova organizacijskega in administrativnega upravljanja objekta				
		E.5.3	Zasnova stroškovne optimizacije upravljanja objekta				
		E.5.4	Zasnova izpolnjevanja zakonskih zahtev, ki bremenijo lastnika objekta				
				SKUPAJ E. STORITVE SPREMLJANJA OBRATOVANJA :	- €	- €	- €
F. BIM			**BIM**				
	F.1		**Idejna zasnova (IDZ)**	**0,10%** →	- €	- €	
		F.1.1	Posnetek obstoječega terena in okoliških objektov	F.1.1 in F.1.2 LOD 100-200			
		F.1.2	Konceptualni model umestitve v prostor				
		F.1.3	Izdelava variantnih projektnih rešitev znotraj BIM okolja				
	F.2		**Idejni projekt (IDP)**	**0,50%** →	- €	- €	
		F.2.1	Prostorski model umestitve v prostor (3D)	F.2.1 in F.2.2 LOD 200-300			
		F.2.2	Predstavitev idejne rešitve z združenim BIM-modelom, ki vključuje disciplinske modele vseh strok				
		F.2.3	Prikaz medsebojne usklajenosti disciplinskih BIM-modelov in sistemov				
	F.3		**Projekt za izvedbo (PZI) in priprava izvedbe**	**0,60%** →	- €	- €	
		F.3.1	Priprava zveznega BIM-modela opremljenega z ustreznimi atributi in informacijami potrebnimi za izvedbo	F.3.1 in F.3.2 LOD 300-400			
		F.3.2	Uskladitev zveznega BIM-modela z digitalnimi orodji za odkrivanje kolizij med modeliranimi gradniki in sistemi				
		F.3.3	Simulacija in optimizacija časovnega poteka gradnje s pomočjo BIM-modela (4D)				
		F.3.4	BIM-model razvit v skladu z upravljanjem stroškov projekta na podlagi povezave popisnih postavk s posameznimi BIMgradniki (5D)				
	F.4		**Projekt izvedenih del (PID)**	**Storitev zajeta v B.1.1**	- €	- €	
		F.4.1	Izdelava BIM-modela izvedenega stanja (t.i. “digitalnega dvojčka”)	F.1.1 LOD 500			
		F.4.2	Periodično posodabljanje BIM-modela z zajetimi projektnimi spremembami med gradnjo				
		F.4.3	Predaja BIM-modela s potrebnimi informacijami o izvedbi in vgrajenih elementih preko izbrane digitalne platforme				
	F.5		**Informacijska podpora z uporabo platforme CDE (za definicijo glej str. 13)**	**Storitev zajeta v B.3.7**	- €	- €	
		F.5.1	Vzpostavitev skupnega podatkovnega okolja (angl. CDE), izdelava predlog delovnih procesov in komunikacijskih tokov	F.2.1, F.2.2 in F.2.3			
		F.5.2	Upravljanje in nadzor nad uporabo CDE, skrb za celovitosti informacij ter sočasna nadgradnja komunikacijskih in podatkovnih shem				
		F.5.3	Zagotavljanje tehnične podpore in periodično usposabljanje aktivnih deležnikov v času projekta				
		F.5.4	Strukturiran izvoz analitike projektnega dela				
	F.6		**Integrirani sistem upravljanja objekta**	**Storitev zajeta v B.5.7**	- €	- €	
		F.6.1	Nadgradnja BIM-modela za uporabo z informacijskimi sistemi za podporo obratovanju in vzdrževanju objekta	F.3.1 in F.3.2			
		F.6.2	Prenos BIM-modela na izbrano platformo za upravljanje objekta				
		F.6.3	Skrbništvo in upravljanje BIM-modela skozi celotno življenjsko dobo objekta				
				SKUPAJ F. BIM:	- €	- €	- €

Opomba: Stopnje razvitosti geometrijskega modela (angl. LOD) ne smemo direktno povezovati s posameznimi fazami projektiranja, saj zaenkrat na trgu ni na voljo jasno definiranega standarda, ki bi to enolično opredeljeval. Drugi razlog leži v različnem napredku gradbenih sistemov skozi faze projektiranja, kar pomeni, da lahko npr. ob zaključku idejne zasnove model poleg elementov LOD 100 istočasno vsebuje elemente LOD 200 ali višje. V izogib različnim interpretacijam se z investitorjem dogovori točne zahteve, vsebino in stopnjo natančnosti vnesenih informacij v sklopu izvedbenega načrta za BIM (angl. BEP). V kolikor zaradi narave projekta BIM ni del projektiranja (rekonstrukcije, enostavni objekti, ...) se le-ta ne upošteva (IDZ=0,1%, IDP=0,5%, PZI=0,6% od investicijske vrednosti).

STORITVENI SKLOPI	Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
G. TRAJNOSTNA GRADNJA		**TRAJNOSTNA GRADNJA**					
	G.1	**Trajnostno projektiranje (IDZ)**					
		G.1.1	Določitev trajnostnih ciljev			②	
		G.1.2	Idejna zasnova trajnosti				
	G.2	**Trajnostno projektiranje (IDP)**					
		G.2.1	Idejni projekt trajnosti			②	
		G.2.2	Analiza stroškov življenjskega cikla (LCCA)				
	G.3	**Trajnostno projektiranje (PZI)**					
		G.3.1	Izvedbeni načrt trajnosti			②	
		G.3.2	Analiza življenjskega cikla (LCA)				
	G.4	**Priprava trajnostne gradnje**					
		G.4.1	Izvedba popisa skladno z izvedbenim načrtom trajnosti			②	
	G.5	**Nadzor nad trajnostno gradnjo**					
		G.5.1	Nadzor nad doseganjem trajnostnih ciljev in upoštevanjem trajnostnih ukrepov			②	
	G.6	**Dokumentacija o trajnostno zgrajenem objektu**					
		G.6.1	Predložitev končnih informacij za zakonsko odobritev			②	
		G.6.2	Izdelava priročnika za uporabo stavbe za doseganje predvidene energetske učinkovitosti stavbe				
		G.6.3	Izdelava energetske izkaznice				
		G.6.4	Vnos objekta oz. njegovih delov v podatkovno zbirko vgrajenih materialov				
	G.7	**Spremljanje trajnostnega obratovanja**					
		G.7.1	Usposabljanje uporabnikov in upravljalcev stavbe s sklicevanjem na trajnostno strategijo			②	
		G.7.2	Spremljanje trajnostnih rezultatov med fazo uporabe (energijski monitoring, CO2 monitoring, …)				
		G.7.3	Zbirka povratnih informacij uporabnikov				
		G.7.4	Posodobitev priročnika za uporabo stavbe skladno z dejanskim stanjem				
		G.7.5	Poročanje in ublažitev morebitnih odstopanj od trajnostnih ciljev				
				SKUPAJ G. TRAJNOSTNA GRADNJA:	- €	- €	- €

H. SVETOVALNE STORITVE		**SVETOVALNE STORITVE**					
H.1 EKONOMIKA GRADNJE	**H.1**	**Ekonomika gradnje**					
	H.1.1	**Določitev stroškov v posameznih fazah projekta**			- €	- €	
		H.1.1.1	Stroškovni okvir (faza proj. izhodišč)		①		
		H.1.1.2	Ocena stroškov (faza IDZ)				
		H.1.1.3	Proračun stroškov (faza IDP)				
		H.1.1.4	Popis del in predračun stroškov (faza PZI)				
	H.1.2	**Razpisi – svetovanje o razpisnem postopku in vodenje razpisov**			- €	- €	
		H.1.2.1	**Informativni razpisi – projektna faza IDP**		①		
		H.1.2.1.1	Priprava razpisa z razpisno dokumentacijo				
		H.1.2.1.1.1	Priprava projektne dokumentacije za razpis del z osnovnimi tehničnimi opisi in grafičnimi prikazi				
		H.1.2.1.1.2	Priprava razpisa izvedbenih del – sestava razpisnih pogojev				
		H.1.2.1.1	Evidentiranje potencialnih izvajalcev				
		H.1.2.1.2	Razpis izvedbenih del				
		H.1.2.2.2.1	Razpis del in pridobitev informativnih ponudb				
		H.1.2.2.2.2	Analiza, prikaz in tolmačenje pridobljenih ponudb za posamezne vrste del				
		H.1.2.2.2.3	Oblikovanje izhodišč za usklajevanje s ponudniki				
		H.1.2.1.3	Sodelovanje pri usklajevanju s ponudniki				
		H.1.2.1.4	Organizacija ter vodenje usklajevanj (gradbeno-tehnično ekonomsko) do odločitve o izbiri ustrezne tehnične rešitve				
		H.1.2.2	**Razpis za izvedbo – projektna faza PZI**		- €	- €	
		H.1.2.2.1	Priprava razpisa z načrtom poteka del in razpisno dokumentacijo		①		
		H.1.2.2.1.1	Priprava projektne dokumentacije za razpis del s tehničnimi opisi, načrti in shemami				
		H.1.2.2.1.2	Priprava razpisa izvedbenih del – sestava razpisnih pogojev				
		H.1.2.2.1.3	Grobi terminski načrt izvedbe				
H.2 GEODETSKE STORITVE	**H.2**	**Geodetske storitve**					
	H.2.1	**Kataster**				- €	- €
		H.2.1.1	Zemljiški kataster				
		H.2.1.1.1	Ureditev mej				
		H.2.1.1.2	Nova izmera				
		H.2.1.1.3	Parcelacija (delitev in družitev parcel)				
		H.2.1.1.4	Komasacija (pogodbena ali upravna)				
		H.2.1.1.5	Izravnava meje			②	③
		H.2.1.1.6	Določitev zemljišča pod stavbo				
		H.2.1.1.7	Izdelava elaborata za evidentiranje stavbe z enim delom				
		H.2.1.1.8	Sprememba dejanske rabe zemljišč				
		H.2.1.1.9	Sprememba bonitete zemljišč (po pridobljenem poročilu agronoma)				
		H.2.1.1.10	Označitev mej z mejniki v naravi in izdelava tehničnega poročila				
		H.2.1.1.11	Ureditev meje med samoupravnimi lokalnimi skupnostmi				
		H.2.1.2	Kataster stavb				
		H.2.1.2.1	Vpis stavbe in delov stavb v kataster stavb				
		H.2.1.2.2	Sprememba podatkov katastra stavb				
		H.2.1.2.3	Pridobitev hišne številke				
		H.2.1.3	Zbirni kataster GJI				
		H.2.1.3.1	Evidentiranje omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture				

STORITVENI SKLOPI	Poz.		Opis storitev	Opombe / izračuni	Skupaj:		
H.2 GEODETSKE STORITVE	**H.2.2**		**Inženirska geodezija**			- €	- €
		H.2.2.1	Zakoličbe				
		H.2.2.1.1	Zakoličenje stavb in drugih objektov gradnje				
		H.2.2.1.2	Zakoličenje komunalne infrastrukture in zunanje ureditve				
		H.2.2.1.3	Precizno zakoličenje strojev in naprav				
		H.2.2.2	Niveliranje				
		H.2.2.2.1	Opazovanje reperjev				
		H.2.2.2.2	Izmera nivelmana				
		H.2.2.3	Topografska izmera				
		H.2.2.3.1	Geodetski načrt (klasična izmera s tahimetrom) natančnost ± 4 cm (DGD, PID)				
		H.2.2.3.2	Geodetski načrt na podlagi DOF (fotogrametrični zajem oblaka točk z brezpilotnim plovilom) natančnost ± 5-10 cm (OPPN)				
		H.2.2.3.3	Načrt vertikalnih sten - kamnolomi, fasade objektov, zidovi,... (zajem oblaka točk z metodo laserskega skeniranja)				
		H.2.2.4	Fotogrametrija (storitve z dronom)			②	③
		H.2.2.4.1	Snemanje z dronom (gradbeni nadzor, projektiranje v BIM, komercialni nameni in drugo)				
		H.2.2.4.2	Elaborat izkopa gradbene jame (spremljanje izvedbe) - gradbeni nadzor				
		H.2.2.4.3	Geodetski načrt z DOF - za projektiranje v BIM natančnosti ± 4 cm (GGD, PID)				
		H.2.2.4.4	Snemanje v marketinške namene				
		H.2.2.5	Druge geodetske storitve				
		H.2.2.5.1	Lasersko skeniranje				
		H.2.2.5.2	Batimetrija				
		H.2.2.5.3	Izdelava 3D modela terena				
		H.2.2.5.4	Izdelava 3D modela grajenih objektov				
		H.2.2.5.5	Drugi prikazi in izračuni				
		H.2.2.5.6	Geodetsko svetovanje				
				SKUPAJ I.2 GEODETSKE STORITVE:	- €	- €	- €
H.3 PRAVNO SVETOVANJE	**H.3**		**Pravno svetovanje v zvezi z razvojem projekta**				
		H.3.1	**Due Diligence pregledi (skrbni pravni pregledi tveganj)**				
		H.3.2	**Skrb za pravne podlage do pridobitve gradbenega dovoljenja**				
		H.3.3	**Urejanje medsebojnih razmerij v relaciji do izvajalcev v fazi gradnje**			②	③
		H.3.4	**Skrb za uveljavljanje zahtevkov do poteka garancijskih rokov**				
		H.3.5	**Urejanje medsebojnih razmerij v relaciji do uporabnikov objekta**				
				SKUPAJ I.3 PRAVNO SVETOVANJE:	- €	- €	
H.4 PODPORNE STORITVE	**H.4**		**Podporne storitve**				
		H.4.1	**Due Diligence pregledi (skrbni tehnični pregledi tveganj)**			- €	- €
		H.4.2	**Trajnostna gradnja za prenove**			- €	- €
		H.4.3	**Certificiranje (energetska izkaznica, DGNB, LEED, BREEAM, LCA in LCC analize (②/③)**			- €	- €
		H.4.4	**Gradbeno-tehnične ekspertize, izvedenska mnenja, elaborati in študije**			- €	- €
		H.4.5	**Izvedbe komasacij, priprava geodetskih podlog, urejanje katastra in geodetsko svetovanje**			- €	- €
		H.4.6	**Izdelava ocen tržnih vrednosti obstoječih nepremičnin po MSOV**			- €	- €
		H.4.7	**Revizije in recenzije**			- €	- €
				SKUPAJ I.4 PODPORNE STORITVE:	- €	- €	- €

I. PROJEKTNI MANAGEMENT			**PROJEKTNI MANAGEMENT**				
I.1 PROJEKTNI MANAGEMENT	**I.1**		**Projektni menedžment (vodenje, usmerjanje, svetovanje)**	10,00% od A. do D. z elaborati zunanjih izvajalcev			
	I.1.1		Organizacija in koordinacija vseh udeležencev, skrb za izmenjavo relevantnih podatkov, pregled nad usklajenostjo dokumentacije				
		I.1.1.1	Administracija projekta (priprava, zbiranje, urejanje in pregled projektne dokumentacije, vodenje evidenc				
		I.1.1.2	Priprava organizacijske sheme				
		I.1.1.3	Tolmačenje predpisov in zakonodaje				
		I.1.1.4	Vodenje protokolov			②	
		I.1.1.5	Obvladovanje tveganj				
		I.1.1.6	Dostop in uporaba projektnega portala za čas gradnje				
		I.1.1.7	Računalniška oprema na gradbišču				
		I.1.1.8	Glede na oddaljenost in specifiko projekta morebitne nadure (v sorazmernem obsegu)				
				SKUPAJ J.1 PROJEKTNI MANAGEMENT:	- €	- €	- €

III. SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PODJETJA PROTIM RŽIŠNIK PERC - VERZIJA 9/2023

1 SPLOŠNE DOLOČBE

1.1 Splošni pogoji poslovanja podjetja (v nadaljevanju **SPP**) Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur, Slovenija, matična številka 1201573000 (v nadaljevanju **prevzemnik**), veljajo za vse ponudbe, pogodbe oziroma druge pravne posle v zvezi z naročilom izvedbe storitev podjetja. SPP so del prevzemnikove Metodologije in vrednotenja integralnih storitev arhitektov in inženirjev – cenik 2026 (v nadaljevanju **cenik**) in s tem sestavni del ponudbe oziroma pogodbe med prevzemnikom in naročnikom v celoti, razen če ni drugače določeno.

1.2 SPP se uporabljajo za vse prihodnje ponudbe, pogodbe oziroma druge pravne posle, ki bodo sklenjene med prevzemnikom in naročnikom. SPP veljajo tudi v primeru, kadar se ponudba ali pogodba izrecno ne sklicuje nanje. V primeru spremembe SPP bo prevzemnik o tem obvestil naročnika. Če naročnik v petih (5) delovnih dneh pisno (preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov) ne ugovarja spremembam SPP, se šteje, da naročnik sprejema spremenjene SPP in so kot taki zavezujoči.

1.3 Izvedba storitev prevzemnika je urejena izključno s SPP, razen če ni pisno drugače dogovorjeno. Morebitni pogoji poslovanja s strani naročnika so del ponudbe ali pogodbe le z izrecno pisno privolitvijo prevzemnika.

2 PONUDBA

2.1 Ponudba, naročilo, pogodba, odpoved naročila, ali kakršnakoli sprememba le-teh mora biti v pisni obliki in se lahko pošlje preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov. Ponudbe prevzemnika niso zavezujoče in se lahko spremenijo do sklenitve pogodbe, razen če je ponudba izrecno opredeljena kot zavezujoča.

2.2 Kakršnikoli ustni dogovori oziroma stranski dogovori, ki se vsebinsko razlikujejo od SPP, niso zavezujoči za prevzemnika, še posebej, če so izraženi s strani zaposlenega osebja pri prevzemniku. Vsebina brošur, promocijskega gradiva in strokovne vsebine na spletni strani prevzemnika niso predmet pogodbenega razmerja med prevzemnikom in naročnikom, razen če je to izrecno dogovorjeno.

2.3 Naročnik mora pisno potrditi naročilo v tridesetih (30) dneh od prejema ponudbe, razen če ni v ponudbi določen drugačen rok veljavnosti ponudbe. Z naročilom se naročnik strinja in sprejema SPP prevzemnika.

2.4 V primeru, da naročnik pisno (preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov) ne potrdi ponudbe ali pogodbe, se šteje, da naročilo ni oddano.

2.5 Prevzemnik mora v sedmih (7) dneh od prejema potrditve ponudbe pisno potrditi prejem naročila s strani naročnika.

2.6 V primeru, kadar potrjeno naročilo s strani naročnika vsebuje spremembe, dodatna dela ali pogoje, se smatra, da gre za spremenjeno ponudbo oziroma pogodbo, ki jo mora prevzemnik v petih (5) delovnih dneh od prejema naročila pisno potrditi. V primeru, da prevzemnik pisno ne potrdi poslanega naročila, velja, da naročilo ni sprejeto.

2.7 V primeru, da prevzemnikova potrditev prejema naročila vsebuje spremembe, dodatna dela ali pogoje, se ti štejejo kot sprejeti s strani naročnika, razen če naročnik v petih (5) delovnih dneh ne sporoči prevzemniku, da se s spremembo ne strinja.

3 OBSEG DEL

3.1 Obseg storitev po ponudbi oziroma pogodbi je določen v ponudbi oziroma pogodbi, razen če se ponudba oziroma pogodba sklicujeta na podrobno specifikacijo storitvenih sklopov, ki je del cenika.

3.2 V ponudbeni oziroma pogodbeni obseg so lahko zajete tudi storitve eksternih izvajalcev. Posamezni eksterni izvajalci so polno odgovorni za roke, pravilnost in kakovost pripravljenih elaboratov, študij in ekspertiz. Prevzemnik in naročnik sta izrecno sporazumna, da prevzemnik ne odgovarja za napake ali zamude na strani posameznih eksternih izvajalcev. Naročnik je obvezan zavezati eksterne izvajalce k upoštevanju rokov.

3.3 Izvedba povečanega obsega del na željo naročnika oziroma izvedba nepredvidenih dodatnih ali spremenjenih del zaradi zahtev tretjih oseb, na katere prevzemnik nima vpliva (mnenjedajalci, upravni organi, izvajalci, itd.), predstavlja dela, o katerih se naročnik s prevzemnikom pisno dogovori ločeno. Osnova za nadaljnjo spremembo projekta, povečanje obsega del in dodatno ali spremenjeno izvedbo del na željo naročnika, je s strani naročnika odobrena predhodna faza projekta oziroma so to s strani naročnika potrjena projektna izhodišča.

3.4 Naročnikova odobritev posamezne faze projektne dokumentacije obsega odobritev tehničnih rešitev, ki jih je projektant izdelal na podlagi projektnih izhodišč oziroma podatkov iz odobrene predhodne faze projektne dokumentacije, v skladu z veljavnimi predpisi, standardi, tehničnimi navodili, priporočili in normativi. Vsakokratna storitev, ki izhaja iz sprememb projektnih izhodišč oziroma podatkov iz predhodno odobrene faze projektne dokumentacije na željo naročnika, se naročniku zaračuna skladno s cenikom, v kolikor ni drugače določeno, gre za dodatna dela.

4 IZVEDBENI ROKI

4.1 Storitve skladno s ponudbo oziroma pogodbo se izvajajo skladno s predvidenim časovnim razponom projekta v ponudbi ali pogodbi oziroma dogovorjenim terminskim planom, ki je priloga in sestavni del ponudbe oziroma pogodbe.

4.2 Prevzemnikovi roki se lahko spremenijo iz objektivnih razlogov. Kot objektivni razlogi se upoštevajo višja sila, sprememba obsega del, terminska zamuda naročnika pri podajanju podatkov prevzemniku in nepravočasno izvajanje pogodbenih plačil, to je zamuda pri plačilu zapadlih obveznosti naročnika do prevzemnika. Pogodbeni stranki lahko roke spremenita tudi sporazumno.

4.3 Prevzemnik ne jamči za roke naročnika in tretjih oseb, to so izvajalci dejavnosti, eksterni izvajalci, mnenjedajalci, upravne enote, ministrstva oziroma organi v sestavi ministrstev, itd.

4.4 Ob nastanku zamude prevzemnik pisno (preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov) obvesti naročnika o zamudi.

4.5 V primeru zamude na strani naročnika, ki ni posledica ravnanja oziroma opustitve dolžnega ravnanja na strani prevzemnika, pogodbeni stranki uskladita nov terminski plan, pri čemur obstoječ terminski plan za prevzemnika ni več zavezujoč, tudi če se pogodbeni stranki glede novega terminskega plana ne moreta sporazumeti.

4.6 Naročnik mora vsako posamezno fazo projektne dokumentacije odobriti (IDZ, IDP za potrebe DGD, IDP, PZI) v roku pet (5) delovnih dni od prejema projektne dokumentacije (preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov). Če naročnik posamezne faze projektne dokumentacije ne odobri pravočasno, prevzemnik ne more nadaljevati s svojim delom in s tem lahko pride v zamudo. Zamuda v tem primeru nastane iz razlogov na strani naročnika in projektant zanjo ne odgovarja.

5 PONUDBENA OZIROMA POGODBENA VREDNOST

5.4 Ponudbena oziroma pogodbena vrednost je določena v ponudbi ali pogodbi in je kot takšna fiksna za predviden čas trajanja izvedbe storitev prevzemnika in za dogovorjen obseg del. Ponudbena oziroma pogodbena vrednost je lahko skladno s cenikom določena v evrski valuti ali kot odstotek od ocene gradbenih stroškov in zunanje ureditve.

5.2 Ponudbena oziroma pogodbena vrednost velja za enkratno izvedbo storitev in obseg del, ki je določen v ponudbi ali pogodbi. Spremembe projekta in dodatna dela niso zajeta. Kot sprememba se prizna sprememba, ki je naročena s strani naročnika in potrjena s strani prevzemnika (skladno s točkami 2.4 do vključno 2.7 SPP). Za morebitna dodatna dela bo prevzemnik izdelal dodatno ponudbo, ki jo naročnik pred vsakokratnim pričetkom del pisno (preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov) potrdi.

5.3 Obračun dodatnih storitev, za katera se dogovori obračun po dejansko izvršenih delovnih urah, se izvedbe skladno s urnimi postavkami iz cenika.

5.4 Vrednost storitev velja ob naročilu vseh sklopov, zajetih v ponudbi ali pogodbi. Faznost izvedbe storitev za posamezne sklope ni upoštevana, razen če je v ponudbi oziroma pogodbi izrecno dogovorjena.

5.5 Vrednost projektantskih storitev se v primeru več kot 5% povečanja bruto površin projektiranih objektov ali zunanje ureditve glede na projektna izhodišča oziroma predhodno potrjeno fazo projektne dokumentacije spremeni v skladu z dejanskim povečanjem.

5.6 DDV v ceniku, ponudbah in pogodbah ni zajet, razen ko je izrecno naveden in se obračuna v skladu z veljavno zakonodajo ob izstavitvi posameznega računa.

5.7 Ponudbena oziroma pogodbena vrednost ne zajema tiskanih izvodov projektne dokumentacije, stroškov upravnih, notarskih in sodnih taks ter mnenj in dovoljenj, stroškov prevoda v tuje jezike ter potnih stroškov do lokacij naročnika, ki so od sedeža prevzemnika oddaljeni več kot petdeset (50) kilometrov. Stroški tiskanih izvodov projektne oz. druge dokumentacije se obračunajo skladno s cenikom izbranega podjetja, ki se ukvarja s tiskanjem in fotokopiranjem dokumentacije.

5.8 Kilometrina se obračunava po pavšalni ceni 0,43 EUR/km + DDV. Dnevnice za potovanja v Sloveniji znašajo 27,81 EUR med 12 do 24 ur, 13,88 EUR nad 8 do 12 ur in 9,69 EUR nad 6 do 8 ur. Dnevnice v tujini se določijo skladno z Uredbo o povračilu stroškov za službena potovanja v tujino.

5.9 Prevzemnik si pridržuje pravico do spremembe cenika in s tem spremembo ponudbene oziroma pogodbene vrednosti.

5.10 Ne glede na dogovorjen način plačila bo prevzemnik skladno s slovenskimi računovodskimi standardi (SRS) in davčno zakonodajo ob koncu poslovnega leta izstavil račun za storitve, opravljene v tem poslovnem letu, za katere računa predhodno še ni izstavil. Pri tovrstnih računih se stranki dogovorita glede roka plačila, v kolikor za izstavitev računa ni dosežen dogovorjen obseg storitev za obračun posameznega obroka.

5.11 Prevzemnik si pridržuje pravico do spremembe ponudbene oziroma pogodbene vrednosti v primeru spremembe zakonodaje, ki vpliva na ponudbeni oziroma pogodbeni obseg storitev ter v primeru drugih nepredvidljivih vplivov, ki prevzemniku iz objektivnih razlogov onemogočijo izvedbo storitev znotraj ponudbene oziroma pogodbene vrednosti.

5.12 Prevzemnik si pridržuje pravico do ohranjanja realnih cen storitev po ponudbi oziroma pogodbi v primeru rasti cen življenjskih potrebščin (vir: Statistični urad Republike Slovenije - Inflacija). V kolikor inflacija, to je mesečna stopnja rasti cen oziroma seštevek mesečnih stopenj rasti cen, od pričetka izvajanja storitev preseže 5%, je prevzemnik upravičen za celotno obdobje, ko inflacija kumulativno presega 5%, naročniku na ceno storitev po ponudbi oziroma pogodbi dodatno obračunati razliko med 5% in dejansko inflacijo. Obračun se vrši pri mesečnih situacijah ali ob zaključku storitvenega sklopa, odvisno od vsakokratnega dogovora.

6 PLAČILNI POGOJI

6.1 Naročnik je dolžan plačati dogovorjeno ponudbeno oziroma pogodbeno vrednost v roku petnajstih (15) dni od izstavitve računa, v kolikor se prevzemnik in naročnik ne dogovorita drugače v ponudbi oziroma pogodbi.

6.2 Naročnik ima rok pet (5) delovnih dni, šteto od dneva, ko je izstavljen račun prejel na svoj naslov, da račun zavrne delno ali v celoti. V kolikor ga v tem času ne zavrne, se šteje, da je izstavljeni račun potrjen. V primeru zamude plačila s strani naročnika, je prevzemnik upravičen do obračuna zakonskih zamudnih obresti in do podaljšanja ponudbenih oziroma pogodbenih rokov za čas trajanja zamude s posameznim plačilom.

6.3 Naročnik bo vse finančne obveznosti po ponudbi oziroma pogodbi s pripadajočim davkom na dodano vrednost poravnal na transakcijski račun prevzemnika, odprtega pri NLB d.d., št. SI56 0279 6026 5481 298.

6.4 Pobot kakršnihkoli terjatev naročnika do prevzemnika s terjatvami prevzemnika do naročnika ni dovoljen, razen če je izrecno dogovorjen. Terjatve naročnika do prevzemnika se ne morejo prenašati na tretje osebe brez prevzemnikovega izrecnega soglasja.

6.5 Naročnik ni upravičen zadrževati dela dolgovanih sredstev na podlagi izstavljenih računov prevzemnika za opravljeno storitev, razen če je zadržanje izrecno dogovorjeno v ponudbi ali pogodbi.

6.6 Stroški vsakokratnega opomina za plačilo zapadle obveznosti se naročniku zaračunajo v znesku 15 EUR + DDV. Naročnik nosi vse stroške na strani prevzemnika, ki so povezani z morebitno izterjavo zapadlih obveznosti.

6.7 V primeru obročnega plačila ponudbene oziroma pogodbene vrednosti se šteje, da v plačilo zapadejo vsi obroki, če naročnik pride v zamudo s plačilom kateregakoli posameznega obroka.

7 OBVEZNOSTI NAROČNIKA

7.1 Naročnik se obvezuje:

- da bo potrjeval oziroma podal pripombe na predloženo dokumentacijo ali njene posamezne dele v roku petih (5) delovnih dni od prejema dokumentacije ter poziva prevzemnika k potrditvi, v nasprotnem primeru se smatra, da je dokumentacija potrjena - potrjevanje se bo izvajalo postopno po posameznih delih in sklopih,
- da bo s prevzemnikom sodeloval pri vsebinskih vprašanjih projektiranja, priprave gradnje, storitev med gradnjo ter odgovarjal na vprašanja najkasneje v treh (3) delovnih dneh od poziva prevzemnika – v kolikor naročnik s svojimi roki zamuja, se podaljšajo vsi roki prevzemnika za čas zamude naročnika,
- da bo prevzemnika tekoče obveščal o vseh spremembah, ki bi lahko vplivale na izdelavo projektne dokumentacije oziroma izvedbo ostalih storitev skladno s ponudbo oziroma pogodbo,

- da bo prevzemniku v roku petih (5) delovnih dni po potrditvi ponudbe oziroma podpisu pogodbe predal vso potrebno dokumentacijo za začetek del ter pravočasno posredoval vse za projektiranje potrebne podatke ter pravne in druge podlage za izvrševanje predmeta ponudbe oziroma pogodbe,
- da bo prevzemnika seznanil z dejanskim in stvarnopravnim stanjem predmetnih zemljišč,
- da bo sprejemal odločitve, ki so po naravi v poslovni domeni naročnika in sicer v rokih, ki ne ovirajo dinamike izvedbe,
- da bo redno izvajal plačila v skladu z določbami iz točke 6.1 SPP

7.2 Naročnik je upravičen:
- usmerjati in nadzorovati delo prevzemnika po potrjeni ponudbi oz. sklenjeni pogodbi,
- odstopiti od potrjene ponudbe oz. sklenjene pogodbe, v kolikor ugotovi, da prevzemnik ne izvaja storitev skladno s to pogodbo ter predpisi.

8 OBVEZNOSTI PREVZEMNIKA

8.1 Prevzemnik je dolžan:
- ponudbene oziroma pogodbene obveznosti izvajati strokovno, z dolžno skrbnostjo dobrega gospodarja, v korist naročnika, pravilno in kvalitetno po pravilih stroke, v skladu z veljavnimi predpisi, standardi, tehničnimi navodili, priporočili in normativi,
- ponudbene oziroma pogodbene obveznosti izvajati v soglasju z naročnikom – v primeru, da soglasja ne bi mogli doseči, mora naročnik zavzeti pisno stališče v najkrajšem možnem času, ne daljšem kot tri (3) delovne dni,
- naročnika opozoriti na vse okoliščine v zvezi s projektno oziroma drugo dokumentacijo, ki lahko vplivajo na uspešno uresničitev naročnikovih interesov, za katere prevzemnik ve oziroma bi moral vedeti,
- ponudbene oziroma pogodbene obveznosti izvajati s strokovno usposobljenimi sodelavci in podizvajalci, ki imajo ustrezno izobrazbo in opravljen strokovni izpit kot to izhaja iz zahtev Gradbenega zakona in drugih področnih predpisov;
- varovati poslovno tajnost naročnika, kakor tudi tajnost vseh načrtov, postopkov, pogodb in ostalih informacij, skladno s točko 11 SPP,
- zagotoviti, da izdelano projektno oziroma drugo dokumentacijo potrdijo odgovorne osebe, ter jo izročiti naročniku.

8.2 Prevzemnik imenuje, razporeja in angažira strokovne kadre glede na zahtevnost in obsežnost posameznih faz izvedbe del, v obsegu potrebnem za doseganje rokov in kvalitete opravljenih storitev po tej pogodbi.

8.3 Prevzemnik ima sklenjeno zavarovalno polico za zavarovanje projektantske odgovornosti skladno z vsakokrat veljavnim Gradbenim zakonom.

9 ODSTOP OD PONUDBE ALI POGODBE

9.1 Prevzemnik v primeru, da naročnik iz razloga plačilne nesposobnosti zamuja z izpolnjevanjem svojih finančnih ali drugih obveznosti do prevzemnika za več kot trideset (30) dni, naročnika pisno pozve k takojšnji izpolnitvi obveznosti. V kolikor naročnik v primernem dodatnem roku, ki mu ga postavi prevzemnik, ne izpolni svojih zapadlih obveznosti do prevzemnika, lahko prevzemnik z enostransko izjavo odstopi od ponudbe oziroma pogodbe.

9.2 Prevzemnik lahko z enostransko pisno izjavo odstopi od ponudbe oziroma pogodbe tudi, če je nad naročnikom uveden stečajni oziroma likvidacijski postopek oziroma pri naročniku pride do spremembe v lastništvu ali pri ključnih osebah poslovodstva ter je s tem izpolnitev ponudbe ali pogodbe lahko otežena ali onemogočena.

9.3 Prevzemnik lahko z enostransko pisno izjavo odstopi od ponudbe oziroma pogodbe tudi, če naročnik krši obveze iz točke 7.1 SPP in tudi po prejetju poziva prevzemnika svoje kršitve v primernem dodatnem roku ne odpravi.

9.4 V primeru odstopa prevzemnika v skladu s to točkami 9.1, 9.2 in 9.3 SPP je naročnik prevzemniku dolžan plačati za do trenutka odstopa opravljeno delo.

9.5 V primeru odpovedi pogodbenega razmerja s strani naročnika zaradi razlogov, ki niso na strani prevzemnika, se poračunajo stroški do tedaj dejansko opravljenih storitev. V tem primeru je naročnik dolžan prevzemniku dodatno plačati tudi odškodnino v višini 10% skupne neto pogodbene vrednosti.

9.6 Odstop od ponudbe oziroma pogodbe s strani katerekoli stranke mora biti podan v pisni obliki (preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov).

10 PREKINITEV DEL

10.1 Za prekinitev del se šteje enostranska začasna ustavitev del s strani naročnika brez krivde na strani prevzemnika. Za dejansko prekinitev se šteje prekinitev, ki je prevzemniku sporočena v pisni obliki (preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov). Za dejansko prekinitev se šteje tudi, če naročnik zamuja s plačilom kateregakoli mesečnega obroka prevzemniku za več kot trideset (30) dni.

10.2 Prevzemnik je v primeru prekinitve iz točke 10.1 SPP upravičen do plačila vseh del, ki jih je pravilno izvedel do dne prekinitve, povečano za dejanski strošek prekinitve, ki ga prevzemnik izkaže vendar ne več kot 10% preostanka ponudbene oziroma pogodbene vrednosti, za kar se sestavi zapisnik. Preostanek pogodbene oziroma ponudbene vrednosti, ki se upošteva pri prekinitvi del, je tisti del pogodbene vrednosti, ki v trenutku dejanske prekinitve še ni bil zaračunan naročniku.

10.3 V primeru ponovnega pričetka del v roku krajšem od treh (3) mesecev od datuma dejanske prekinitve, se dela nadaljujejo skladno z določili ponudbe oziroma pogodbe.

10.4 Roki na strani prevzemnika se v primeru ponovnega pričetka del skladno s točko 10.3 SPP smiselno prilagodijo za čas, ko so bila dela dejansko prekinjena.

10.5 V primeru ponovnega pričetka del v roku daljšem od treh (3) mesecev od datuma dejanske prekinitve, prevzemnik in naročnik pred ponovnim pričetkom del skleneta aneks k pogodbi oziroma se s strani naročnika potrdi nova ponudba prevzemnika, s katero dogovorita poračun za opravljene storitve na presečno stanje na dan dejanske prekinitve del (v kolikor poračun ni dogovorjen z zapisnikom iz točke 10.2.), uskladita obseg in vrednost storitev ter uskladita nov terminski plan.

11 POSLOVNA SKRIVNOST

11.1 Prevzemnik in naročnik se zavezujeta vse informacije oz. vsebino, ki je navedena v ponudbi ali pogodbi varovati kot poslovno skrivnost in se hkrati zavezuje, da jih ne bosta objavila oziroma kako drugače posredovala tretjim osebam brez predhodnega pisnega dovoljenja nasprotne stranke.

12 SALVATORNA KLAVZURA

12.1 Morebitna neveljavna določba ali nezmožnost njene izvršitve, kot tudi neurejenost posameznega vprašanja v ponudbi oziroma pogodbi, ne vpliva na veljavnost drugih določb ali veljavnost ponudbe oziroma pogodbe kot celote. V primeru neveljavnosti ali nezmožnosti izvrševanja takšne določbe ali neurejenosti posameznega vprašanja v ponudbi oziroma pogodbi, bo takšno določbo nadomestila razlaga, ki je najbližja namenu prevzemnika in naročnika pri potrditvi ponudbe oziroma sklenitvi pogodbe, če se prevzemnik in naročnik ne dogovorita drugače in namen ni v nasprotju z veljavnimi predpisi.

13 AVTORSTVO

13.1 Vsa projektna oziroma druga dokumentacija, ki jo prevzemnik izroči naročniku na osnovi ponudbe oziroma pogodbe, postane last naročnika z dnem, ko prevzemnik prejme polno plačilo po ponudbi oziroma pogodbi. V primeru, da naročnik v roku ne poravna zapadlih obveznosti do prevzemnika, lahko prevzemnik zahteva vračilo izročene projektne oziroma druge dokumentacije. Ne glede na to ali je prevzemnikovo delo avtorsko zaščiteno ali ne, naročnik nima pravice uporabiti projektne oziroma druge dokumentacije, dokler v celoti ne izpolni obveznosti polnega plačila po ponudbi oziroma pogodbi.

13.2 Vse matrice oziroma računalniške baze podatkov so last prevzemnika, na razpolago pa so tudi naročniku v skladu z Zakonom o avtorski in sorodnih pravicah.

13.3 Moralne avtorske pravice obdrži avtor.

13.4 Materialne avtorske pravice pri izdelavi idejnih zasnov (IDZ), vključno s pravico reproduciranja in distribuiranja avtorskega dela, se na naročnika prenesejo z naročilom ostalih faz projektne dokumentacije, ne glede na določilo točke 13.1 SPP.

13.5 Naročnik, na katerega je bila prenesena materialna avtorska pravica za posamezno opravljeno delo, ne more brez dovoljenja prevzemnika te pravice prenesti naprej na tretjo osebo, če to ni s ponudbo oziroma pogodbo drugače določeno.

13.6 Prevzemnik zagotavlja naročniku ekskluzivnost izvedene storitve.

13.7 Pri storitvah projektiranja je naročnik obvezan posvetovati se s prevzemnikom pri morebitnih kasnejših predelavah objektov, ki bodo grajeni na podlagi projektne dokumentacije, ki jo je za naročnika izdelal prevzemnik.

14 SKLADNOST S PRAVNIMI PREDPISI

14.1 Za razlago SPP, ponudbe ali pogodbe ter za urejanje poslovnega odnosa med prevzemnikom in naročnikom nasploh se uporablja izključno pravo Republike Slovenije.

14.2 Pogodbeni stranki se zavezujeta morebitne spore reševati sporazumno. V kolikor bi bilo to nemogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu prevzemnika, razen če je v ponudbi oziroma pogodbi določeno drugače.

15 SPREMEMBA PODATKOV

15.1 Naročnik je dolžan prevzemnika pisno (preko pošte ali elektronskega prenosa podatkov) obvestiti o kakršnikoli spremembi poslovnega naslova oziroma drugih podatkov, ki so potrebni za izpolnitev ponudbe oziroma pogodbe. V primeru, da naročnik prevzemnika o spremembi ne obvesti na določen način, bodo vsa pisanja, ki bodo s strani prevzemnika poslana naročniku na znane naslove, šteta za prejeta s strani naročnika.

16 OBJAVA

16.1 SPP in cenik sta objavljena na spletni strani prevzemnika www.protim.si.

Šenčur. 30. 6. 2026

naziv Protim Ržišnik Perc arhitekti in inženirji d.o.o. vrsta podjetja svetovalno in projektantsko podjetje arhitektov in inženirjev naslov Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur, Slovenija geokoda x-454787, y-121818 telefon +386 4 279 18 00 e-pošta protim@r-p.si internet www.protim.si pravna oblika družba z omejeno odgovornostjo članstvo Inženirska zbornica Slovenije → Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije TRR (IBAN) SI56 1010 0004 6251 826 Banka Intesa Sanpaolo d.d. → SI56 0279 6026 5481 298 NLB d.d. → SI56 3300 0000 5739 966 Addiko Bank d.d → matična številka 1201573000 ID za DDV SI25868462

www.protim.si

