

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ, ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ & ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:

Η παρούσα, αφορά την τεχνική περιγραφή και την ανάλυση του κόστους των απαιτούμενων εργασιών, προκειμένου το τουριστικό περίπτερο με χρήση καφέ-εστιατορίου, που βρίσκεται στον λόφο «Δενδράκι» στις Σάπες, ιδιοκτησίας του Δήμου Μαρωνείας-Σαπών, να καταστεί και πάλι λειτουργικό προς χρήση.

Πρόκειται για ένα ισόγειο κτίριο, κατασκευασμένο από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος, με οργανισμούς πληρώσεως από μπατικές & δρομικές τοιχοποιίες οπτοπλίνθων, που καλύπτεται από κεκλιμένες πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος και κεραμοσκεπή. Περιμετρικά, υφίστανται και εξώστες, καλυμμένοι με ξύλινη κεραμοσκεπή που στηρίζεται σε ξύλινα υποστυλώματα.

Κατόπιν επισταμένης αυτοψίας που διενεργήθηκε στις 02/06/2020, διαπιστώθηκαν τα εξής:

- Στο κτίριο υπάρχουν εκτεταμένες φθορές και ζημιές, οι οποίες αναφέρονται αναλυτικά παρακάτω. Επιγραμματικά, εστιάζονται στα κατεστραμμένα εξωτερικά και εσωτερικά κουφώματα, σε καταστροφές στα δάπεδα, καταστροφές σε όλους τους χώρους υγιεινής, καταστροφές στους χώρους κουζίνας-παρασκευαστηρίου, καταστροφές όλων των εγκαταστάσεων του κτιρίου (ηλεκτρολογική, ύδρευσης, αποχέτευσης, αερισμού, κλιματισμού, θέρμανσης, πυρόσβεσης-πυροπροστασίας), καθώς και στους εξώστες με τα ξύλινα χαγιάτια. Επιπλέον, σημειακά, υφίστανται φθορές και ζημιές που έχουν προκληθεί από υγρασία & εισροή ομβρίων υδάτων.
- Οι φθορές, ζημιές & καταστροφές είναι εκτεταμένες έως πλήρεις, παρ' όλ' αυτά όμως, δεν έχουν επηρεάσει την φέρουσα ικανότητα του κτιρίου.
- Από την επισταμένη αυτοψία, τον μακροσκοπικό & οπτικό έλεγχο του κτιρίου, δεν υφίστανται φθορές & ζημιές στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου που να υποδηλώνουν κινδύνους για την στατική του επάρκεια, όπως δεν υφίστανται πουθενά, σημάδια διαφορικών καθιζήσεων ή ρηγματώσεων στους οργανισμούς πληρώσεως, που επίσης να εγκυμονούν κινδύνους για την ασφαλή χρήση του.

Επισημαίνεται, ότι όλες οι φθορές, καταστροφές & ζημιές που παρατηρούνται και αποτυπώνονται παρακάτω στην φωτογραφική αποτύπωση, αφορούν στα «φινιρίσματα» του κτιρίου (δάπεδα, επιχρίσματα, επικαλύψεις κλπ.) καθώς και στις εγκαταστάσεις του.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:

(επισημαίνεται ότι το κόστος του κάθε υλικού και της κάθε εργασίας

υπολογίζεται σε αγοραίες τιμές)

1) Οι τουαλέτες των ανδρών (3 W.C.+προθάλαμος), οι τουαλέτες των γυναικών (3 W.C.+προθάλαμος), οι τουαλέτες του προσωπικού (2 W.C.+προθάλαμος) και η τουαλέτα ΑΜεΑ, είναι πλήρως κατεστραμμένες.

Απαιτούνται σε κάθε W.C: Λεκάνη με καπάκι, καζανάκι, χαρτοθήκη & καλαθάκι, καθώς και πόρτα.

Συνολικό κόστος για το κάθε W.C: 350,00€,

και συνολικά για τα 8 W.C: 2.800,00€.

Επιπλέον, σε κάθε προθάλαμο, απαιτούνται 2 νιπτήρες & 2 καθρέπτες με εταζέρα, 2 βρύσες, , ένας στεγνωτήρας χεριών, σετ αξεσουάρ (σαπυνοθήκη, γάντζος). Κόστη: νιπτήρας+καθρέπτης/εταζέρα: 100,00€, βρύση: 30,00€, αξεσουάρ: 20,00€, στεγνωτήρας χεριών: 300,00€,

και συνολικά κόστη για τους 3 προθαλάμους: 970,00€ (είδη υγιεινής κλπ.) + 750,00€ (στεγνωτήρες).

Για το W.C. ΑΜεΑ απαιτούνται εξειδικευμένα είδη υγιεινής & πλήρες σετ αξεσουάρ: λεκάνη με καπάκι ΑΜεΑ, καζανάκι ΑΜεΑ, νιπτήρας ΑΜεΑ, βρύση ΑΜεΑ, χαρτοθήκη, σαπυνοθήκη, πάγκος, καθρέπτης ΑΜεΑ με εταζέρα, χειρολαβές τοίχου, χειρολαβές λεκάνης, πόρτα με αυτόματο μηχανισμό, μπουτόν συναγερμού με κορδόνι.

Κόστος για πλήρες σετ τουαλέτας ΑΜεΑ: 2.000,00€.

Σε όλες τις τουαλέτες (ανδρών, γυναικών, προσωπικού & ΑΜεΑ) απαιτείται να τοποθετηθούν νέα πλακίδια δαπέδου και τοίχων. Η συνολική επιφάνεια (δαπέδων & τοίχων) ανέρχεται στα 150,00τ.μ.

Με κόστος 40,00€/τ.μ. (πλήρης τεχνική εργασία & πλήρη υλικά),

απαιτείται συνολικό κονδύλι 6.000,00€.

2) Η βόρεια στεγασμένη βεράντα έχει διαστάσεις 4,00X12,00= 48,00τ.μ. Η επικάλυψη της οροφής από ραμποτέ σανίδες, χρήζει πλήρους αντικατάστασης. Με κόστος 60,00€/τ.μ. (με πλήρη τεχνική εργασία, αποξήλωση υπάρχουσας οροφής, υλικά, βερνίκια κλπ.),

απαιτείται συνολικό κονδύλι 2.880,00€.

3) Στη νότια στεγασμένη βεράντα, απαιτείται η πλήρης αποξήλωσή της και την εκ νέου πλήρη κατασκευή της, καθώς τόσο η ξύλινη υπερκατασκευή με την από κεραμίδια επικάλυψη, όσο και τα περιμετρικά κουφώματα, είναι πλήρως κατεστραμμένα.

Η βεράντα έχει διαστάσεις 13,70X15,50= 215,00τ.μ.

Με κόστος για την υπερκατασκευή: 80,00€/τ.μ. (πλαναρισμένη, βερνικωμένη & βαμμένη ξυλεία, επικεράμωση, θερμομόνωση & υγρομόνωση),

προκύπτει κονδύλι 17.200,00€.

Περιμετρικά της βεράντας, υπάρχουν κουφώματα (παράθυρα & πόρτες) σε συνολική επιφάνεια 80,00τ.μ. Τα κουφώματα θα πρέπει να είναι πλήρως θερμομονωτικά & ηχομονωτικά, με διπλά κρύσταλλα και αντιηλιακές μεμβράνες (δεν υπάρχουν ρολά). Με κόστος 250,00€/τ.μ. κουφώματος,

προκύπτει ένα κονδύλι 20.000,00€.

4) Τα δάπεδα στην κύρια αίθουσα είναι από πλακίδια πορσελάνης και από σχιστόπλακες. Σημειακά, απαιτείται η αντικατάστασή τους, καθώς έχουν σπάσει-καταστραφεί. Για συνολική επιφάνεια 50,00τ.μ., με 40,00€/τ.μ. (πλήρης τεχνική εργασία & πλήρη υλικά),

προκύπτει απαιτούμενο κονδύλι 2.000,00€.

5) Η ηλεκτρολογική εγκατάσταση του κτιρίου είναι πλήρως κατεστραμμένη. Απαιτείται νέα, πλήρης ηλεκτρολογική εγκατάσταση, με διακόπτες, πρίζες, ηλεκτρολογικούς πίνακες πλήρεις, καλωδιώσεις, κλπ. Επιπλέον, θα πρέπει να τοποθετηθεί και πλήρης εγκατάσταση πυρανίχνευσης, με καλωδιώσεις, ανιχνευτές, σειρήνες, φωτισμό ασφαλείας, πίνακες, καθώς επίσης θα πρέπει να εγκατασταθεί και σύστημα συναγερμού, για προστασία από κλοπές, βανδαλισμούς κλπ.

Συνολικό κόστος για όλα τα παραπάνω, με πλήρη τεχνική εργασία και υλικά: 25.000,00€.

6) Θα πρέπει να τοποθετηθεί στο κτίριο πλήρης εγκατάσταση ενεργητικής πυροπροστασίας, με πυροσβεστήρες, πυροσβεστικές φωλιές, συστήματα καταιονισμού τοπικής εφαρμογής στην κουζίνα-μαγειρείο.

Συνολικό κόστος με πλήρη τεχνική εργασία & υλικά: 4.000,00€.

7) Το σύστημα κεντρικής θέρμανσης είναι κατεστραμμένο. Καθώς πρόκειται για χώρο εστίασης, η ιδανικότερη λύση είναι σύστημα κεντρικής θέρμανσης & ψύξης με καυστήρα, ψυκτική μονάδα και μονάδες FAN COILS.

Συνολικό κόστος με πλήρη τεχνική εργασία & υλικά, με λεβητοστάσιο όπου θα συμπεριλαμβάνονται και boilers για το ζεστό νερό χρήσης (ZNX), σωληνώσεις, ψυκτική μονάδα, τερματικές μονάδες: 20.000,00€.

8) Καθώς πρόκειται για χώρο εστίασης, απαιτείται εγκατάσταση αερισμού για αγωγή-απαγωγή φρέσκου αέρα, με δίκτυο σωληνώσεων, αντλίες κλπ.

Συνολικό κόστος κατ' αποκοπή: 15.000,00€.

9) Απαιτείται η πλήρης ανακατασκευή της εγκατάστασης ύδρευσης και της εγκατάστασης αποχέτευσης του κτιρίου.

Συνολικό κόστος με πλήρη τεχνική εργασία & υλικά: 8.000,00€.

10) Απαιτούνται νέα εσωτερικά κουφώματα, από ξύλινες πρεσσαριστές πόρτες. Για 15 εσωτερικές πόρτες (με τις κάσες τους) με κόστος 300,00€/πόρτα,

προκύπτει ένα κονδύλι 4.500,00€.

11) Τα εξωτερικά κουφώματα, τα υπόλοιπα, εκτός αυτών της νότιας στεγασμένης βεράντας, βρίσκονται σε σχετικά καλή κατάσταση. Για να καταστούν και πάλι πλήρως λειτουργικά, απαιτούνται μικροεπισκευές, σε πόμολα, μηχανισμούς, αντικατάσταση ορισμένων σπασμένων κρυστάλλων κλπ.

Κόστος κατ' αποκοπή: 3.000,00€.

12) Απαιτείται ο εξωραϊσμός του περιβάλλοντος χώρου, με αντικατάσταση φωτιστικών, τεχνικές επισκευαστικές εργασίες μικρής έκτασης (σε παρτέρια, διαδρόμους κλπ.).

Κόστος κατ' αποκοπή: 3.000,00€.

13) Απαιτείται ο πλήρης εσωτερικός & εξωτερικός χρωματισμός του κτιρίου (τοίχοι & οροφές), σε συνολική επιφάνεια 1.000,00τ.μ. Με κόστος 10,00€/τ.μ. (πλήρης τεχνική εργασία & υλικά),

προκύπτει ένα κόστος 10.000,00€.

Συνοπτικά, το κόστος όλων των ανωτέρω περιγραφόμενων εργασιών, ανέρχεται στα 147.100,00€.

Επισημαίνεται και πάλι, ότι όλα τα παραπάνω κόστη αφορούν αγοραίες και μόνο τιμές, ενώ ΔΕΝ συμπεριλαμβάνονται:

- ***Το κόστος των φωτιστικών σωμάτων,***

- *Το κόστος του εξοπλισμού της κουζίνας-παρασκευαστηρίου (φούρνοι, ψυγεία, καταψύκτες, φριτέζες, απορροφητήρες, ηλεκτρικά μάτια, μικροσυσκευές, λάντζες, βιτρίνες, εργαλεία μαγειρικής, ταψιά & κατσαρόλες, σκεύη κλπ.),*
- *Το κόστος του εξοπλισμού εστίασης (τραπεζοκαθίσματα, σερβίτσια, ποτήρια, μαχαιροπίρουνα, κουρτίνες, τραπεζομάντιλα κλπ.).*

Σάπες, Ιούνιος 2020
Ο Συντάξας

Ανδρέας Αν. Γεωργιάδης
Πολιτικός Μηχανικός- Ειδ. Συνεργάτης Δήμου Μαρωνείας-Σαπών