

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ, ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ & ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ
ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:

Η παρούσα, αφορά την τεχνική περιγραφή και την ανάλυση του κόστους των απαιτούμενων εργασιών, προκειμένου τα τουριστικά καταλύματα που βρίσκονται στον οικισμό «Κασσιτερά», Νοτιο-Ανατολικά των Σάπων, ιδιοκτησίας του Δήμου Μαρωνείας-Σαπών, να καταστούν και πάλι λειτουργικά προς χρήση.

Πρόκειται για ένα συγκρότημα ισογείων ξύλινων οικίσκων. Ο φέρων οργανισμός του κάθε οικίσκου αποτελείται από ξύλινες δοκούς, οι οργανισμοί πληρώσεως, εξωτερικά από ραμποτέ ξυλεία και εσωτερικά από φύλλα μορισανίδας & γυψοσανίδες, με θερμομόνωση στο ενδιάμεσο κενό και καλύπτονται από σκεπή με καναδέζικο κεραμίδι. Ο κάθε οικίσκος, εδράζεται σε βάση από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Συνολικά υφίστανται 3 οικίσκοι διημέρευσης/διανυκτέρευσης, μια κοινόχρηστη αίθουσα-αναψυκτήριο και ένα κοινόχρηστο κίосκι με ανοιγοκλειόμενα κουφώματα. Στον περιβάλλοντα χώρο, υπάρχουν διάδρομοι, με φωτιστικά, ξύλινα παιχνίδια παιδικής χαράς, παγκάκια κλπ. ενώ όλη η εγκατάσταση είναι περιφραγμένη.

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

- Σε όλους τους οικίσκους υπάρχουν εκτεταμένες φθορές και ζημιές, οι οποίες αναφέρονται αναλυτικά παρακάτω. Επιγραμματικά, εστιάζονται στα κατεστραμμένα εξωτερικά και εσωτερικά κουφώματα, σε καταστροφές στα ίδια τα κτίρια (στους τοίχους, στον φέροντα οργανισμό τους, στα δάπεδα) καταστροφές σε όλους τους χώρους υγιεινής, καταστροφές στους χώρους κουζίνας, καταστροφές όλων των εγκαταστάσεων του κάθε οικίσκου (ηλεκτρολογική, ύδρευσης, αποχέτευσης), καθώς και καταστροφές στον περιβάλλοντα χώρο (φωτιστικά, παιχνίδια παιδικής χαράς, παγκάκια, διάδρομοι).
- Οι φθορές, ζημιές & καταστροφές είναι εκτεταμένες έως πλήρεις, παρ' όλ' αυτά όμως, δεν έχουν επηρεάσει την φέρουσα ικανότητα του κάθε οικίσκου. Καθώς πρόκειται για εξ ολοκλήρου ξύλινες κατασκευές, οι καταστροφές προήλθαν από τις καιρικές συνθήκες, από την υγρασία και τα όμβρια ύδατα και φυσικά από την πλημμυρή συντήρηση και από ανθρώπινο χέρι. Παρ' όλ' αυτά, όλα, μπορούν να επισκευαστούν πλήρως.
- Από την επισταμένη αυτοψία, τον μακροσκοπικό & οπτικό έλεγχο του κτιρίου, διαπιστώθηκε ότι δεν υφίστανται φθορές & ζημιές στον φέροντα οργανισμό του κάθε οικίσκου, που να υποδηλώνουν κινδύνους για την στατική του επάρκεια. Επίσης, δεν έχουν παρατηρηθεί φθορές και ρηγματώσεις στις από οπλισμένο σκυρόδεμα βάσεις έδρασης του κάθε οικίσκου. Οι μεγάλες φθορές (σπασμένα & αποσαθρωμένα ξύλα) παρατηρούνται στην εξωτερική επένδυση από ραμποτέ ξυλεία και λιγότερες στην εσωτερική επένδυση. Καθώς τόσο η εξωτερική επένδυση από ραμποτέ ξυλεία, όσο και η εσωτερική (από γυψοσανίδα ή ινοσανίδα) επένδυση μπορεί να αντικατασταθεί σχετικά εύκολα και καθώς δεν παρατηρούνται αποσαθρώσεις στο σώμα των ξύλινων υποστρωμάτων & ξύλινων δοκών, εκτιμάται ότι ο κάθε οικίσκος μπορεί να επισκευαστεί πλήρως.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ:

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

υπολογίζεται σε αγοραίες τιμές)

1) Σε κάθε οικίσκο διημέρευσης, στο κίосκι και στην κοινόχρηστη αίθουσα, έχει καταστραφεί η εξωτερική επένδυση από ραμποτέ ξυλεία. Η επένδυση, είναι μερικώς ή πλήρως αποσπασμένη και χρήζει πλήρους αντικατάστασης. Η συνολική επιφάνεια ξυλείας ραμποτέ επένδυσης, υπολογίζεται στα 250,00τ.μ. και με κόστος (πλήρης τεχνική εργασία και υλικά, με πλαναρισμένη και βερνικωμένη ξυλεία) 60,00€/τ.μ.,

προκύπτει συνολικό κόστος 15.000,00€.

2) Σε κάθε οικίσκο διημέρευσης, η εσωτερική επιφάνεια των τοίχων είναι από ινοσανίδα και κάποια τμήματα με γυψοσανίδα. Η επιφάνεια των εσωτερικών τοίχων βρίσκεται σε καλή κατάσταση και η αποκατάστασή της απαιτεί στοκαρίσματα με ακρυλικό στόκο και χρωματισμό με ακρυλικό χρώμα. Τα ίδια ισχύουν και για την εσωτερική επιφάνεια στους τοίχους της κοινόχρηστης αίθουσας και στο κίосκι. Η συνολική επιφάνεια, υπολογίζεται στα 500,00τ.μ. και με κόστος (πλήρης τεχνική εργασία και υλικά) 10,00€/τ.μ.,

προκύπτει συνολικό κόστος 5.000,00€.

3) Τα λουτρά σε κάθε οικίσκο διημέρευσης απαιτούν επισκευή. Έχουν καταστραφεί οι βρύσες (νιπτήρα και ντους) οι καθρέπτες και τα αξεσουάρ. Συνολικό κόστος για κάθε λουτρό (βρύση νιπτήρα, βρύση ντους, σπιράλ, σετ αξεσουάρ, καθρέπτης, εταζέρα) 150,00€/λουτρό. Για τα συνολικά 6 λουτρά,

προκύπτει κόστος 900,00€.

4) Ορισμένες λεκάνες τουαλέτας χρήζουν αντικατάστασης, στους οικίσκους διημέρευσης και στην κοινόχρηστη αίθουσα. Συνολικά 6 τεμάχια (λεκάνη+καπάκι+καζανάκι με την τοποθέτηση,) με κόστος 100,00€/τεμ.,

προκύπτει συνολικό κόστος 600,00€.

5) Σε κάθε οικίσκο διημέρευσης υπάρχει ένα πολυκουζινάκι (νιπτήρας με βρύση, ηλεκτρικά μάτια, ψυγείο & ντουλάπι), τα οποία έχουν καταστραφεί . Με κόστος τεμαχίου 700,00€ (με την τοποθέτηση) και καθώς απαιτούνται συνολικά 6 τεμάχια,

προκύπτει συνολικό κόστος 4.200,00€.

6) Κάθε οικίσκος διημέρευσης, έχει 4 ξύλινες πόρτες. Όλες οι πόρτες έχουν καταστραφεί και χρήζουν αντικατάστασης, όπως και η πόρτα στο κοινόχρηστο κίосκι και οι πόρτες στην κοινόχρηστη αίθουσα. Με κόστος 300,00€/πόρτα (πόρτα+κάσα+πόμολο+τοποθέτηση) και καθώς απαιτούνται 15 πόρτες,

προκύπτει ένα συνολικό κόστος 4.500,00€.

7) Τα παράθυρα σε κάθε οικίσκο (παράθυρα με φύλλα παντζουριών) βρίσκονται σε καλή κατάσταση και απαιτούν εργασίες συντήρησης (βερνίκωμα, πόμολα, μηχανισμούς, αντικατάσταση κάποιων σπασμένων κρυστάλλων).

Κόστος κατ' αποκοπή: 1.500,00€.

8) Ομοίως, τα εξωτερικά κουφώματα στην κοινόχρηστη αίθουσα (μεγάλες τζαμαρίες) βρίσκονται σε καλή κατάσταση και απαιτούν εργασίες συντήρησης (αλλαγή μηχανισμών, πόμολα κλπ.).

Κόστος κατ' αποκοπή: 1.000,00€.

9) Η ηλεκτρολογική εγκατάσταση (καλωδιώσεις, διακόπτες, πρίζες, πίνακες, φωτιστικά) είναι πλήρως κατεστραμμένη, τόσο στους οικίσκους διημέρευσης, όσο και στην κοινόχρηστη αίθουσα. Απαιτείται να κατασκευαστεί νέα, πλήρης ηλεκτρολογική εγκατάσταση σε κάθε οικίσκο καθώς και στην κοινόχρηστη αίθουσα (καλωδιώσεις, διακόπτες, πρίζες, πίνακες, φωτιστικά), καθώς και εγκατάσταση πυρανίχνευσης (φωτισμός ασφαλείας, ανιχνευτές, πίνακας) ομοίως σε κάθε οικίσκο διημέρευσης και στην κοινόχρηστη αίθουσα.

Ομοίως, απαιτούνται και εργασίες συντήρησης στην ηλεκτρολογική εγκατάσταση στον περιβάλλοντα χώρο του συγκροτήματος (καλωδιώσεις, λαμπτήρες κλπ.).

Κόστος κατ' αποκοπή: 6.000,00€.

10) Απαιτούνται συστήματα ενεργητικής πυροπροστασίας σε κάθε οικίσκο και στην κοινόχρηστη αίθουσα (πυροσβεστήρες, πυροσβεστικές φωλιές, σύστημα τοπικής εφαρμογής στην κοινόχρηστη αίθουσα κλπ.).

Κόστος κατ' αποκοπή: 1.000,00€.

11) Απαιτούνται εργασίες συντήρησης στην εγκατάσταση ύδρευσης, σε κάθε οικίσκο καθώς και στην κοινόχρηστη αίθουσα (αντικατάσταση σωληνώσεων, βάνες, πίνακες, κλπ.).

Κόστος κατ' αποκοπή: 2.000,00€.

12) Απαιτείται η τοποθέτηση νέων φωτιστικών στο περιβάλλοντα χώρο (μεταλλικά φωτιστικά με κολώνα). Με εκτιμώμενο κόστος κάθε φωτιστικού 250,00€ (με την τοποθέτηση) και για 5 φωτιστικά,

προκύπτει κόστος 1.250,00€.

13) Απαιτούνται τεχνικές εργασίες για την συντήρηση και αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου του συγκροτήματος (εργασίες σε παρτέρια και διαδρόμους, εργασίες στην περίφραξη, στην κεντρική είσοδο, καθαρισμός, κλαδέματα κλπ.).

Κόστος κατ' αποκοπή: 3.000,00€.

14) Κάποια παγκάκια στον περιβάλλοντα χώρο έχουν καταστραφεί και χρήζουν αντικατάστασης. Με κόστος 250,00€ /τεμ. (με την τοποθέτηση) και για 3 τεμ.,

προκύπτει συνολικό κόστος 750,00€.

15) Ομοίως, κάποια καλαθάκια αχρήστων στον περιβάλλοντα χώρο έχουν καταστραφεί και χρήζουν αντικατάστασης. Με κόστος 100,00€ /τεμ. (με την τοποθέτηση) και για 3 τεμ.,

προκύπτει συνολικό κόστος 300,00€.

16) Στις κουζίνες του κάθε οικίσκου διημέρευσης, στα μπάνια και στην κοινόχρηστη αίθουσα, σημειακά, υπάρχουν κατεστραμμένα και φθαρμένα πλακίδια τοίχων. Απαιτείται η αντικατάστασή τους.

Κόστος κατ' αποκοπή: 1.000,00€.

17) Επίσης, στις στέγες του κάθε οικίσκου διημέρευσης, στο κίосκι και στην κοινόχρηστη αίθουσα, απαιτούνται σημειακά, επισκευές στις στέγες, με αντικατάσταση φθαρμένων τμημάτων του καναδέζικου κεραμιδιού.

Κόστος κατ' αποκοπή: 1.000,00€.

Συνοπτικά, το κόστος όλων των ανωτέρω περιγραφομένων εργασιών, ανέρχεται στα 49.000,00€.

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

- 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.).
- Το κόστος του εξοπλισμού διημέρευσης/διανυκτέρευσης (στρώματα, κλινοσκεπάσματα, μαξιλάρια, κλπ.)

Σάπες, Ιούνιος 2020

Ο Συντάξας

Ανδρέας Αν. Γεωργιάδης

Πολιτικός Μηχανικός- Ειδ. Συνεργάτης Δήμου Μαρωνείας-Σαπών