

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΤΙΤΛΟΣ : «ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ
ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ Α.Β.Κ. 43, ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΟ Ο.Τ. 118 ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ
ΣΗΤΕΙΑΣ (ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΛΑΤΕΙΑ)»

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΚΗΡΥΞΗΣ :

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ :

Α.Μ :

Α/Α ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ :

CPV :

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΠΡΑΤΗΣΗΣ

Ιούλιος 2022

1. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΡΓΟΥ

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση συνοδεύει τον Πίνακα του Προϋπολογισμού του έργου «**ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ Α.Β.Κ. 43, ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΟ Ο.Τ. 118 ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΣΗΤΕΙΑΣ (ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΛΑΤΕΙΑ)**», συνοψίζει τις αριθμητικές ποσότητες που αναγράφονται σε αυτόν και περιγράφει την μέθοδο σύνταξης του.

Σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στην Τεχνική Περιγραφή, το ακίνητο περιλαμβάνει έναν διόροφο μεγάλο όγκο γενικών εξωτερικών διαστάσεων 28,50 X 10,30 μ., επιφανείας 294 μ² περίπου ανά όροφο, στον οποίο προσκολλάται στο ισόγειο ένας χαμηλότερος όγκος (αίθουσα ειρηνοδικείου) γενικών εξωτερικών διαστάσεων 12,15 X 9,25 μ., επιφανείας 110 μ² περίπου. Ο όγκος αυτός περιλαμβάνει και ανοικτή στοά πλάτους 2,50 μ., οπότε ο ωφέλιμος κλειστός χώρος είναι εξωτερικών διαστάσεων 11,85 (μέσο πλάτος) X 6.75 μ., επιφανείας 79 μ² περίπου. Δηλαδή έχουμε συνολική επιφάνεια 294 + 294 + 79 = **667 μ²**.

Η διαδικασία που επελέγη είναι η ανάθεση συγχρόνως της μελέτης και της κατασκευής, όπως περιγράφεται αναλυτικά στον φάκελο ωριμότητας του έργου. Η σύνταξη των μελετών σε επίπεδο Οριστικής μελέτης αποτελούν μέρος της διαγωνιστικής διαδικασίας, όπως και η σύνταξη των μελετών εφαρμογής.

Οι μελέτες έχουν υπολογιστεί βάσει του κανονισμού Προεκτιμώμενων αμοιβών, όπως αυτός εγκρίθηκε με την απόφαση ΔΝΣγ/32129/ΦΝ 466 του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών (ΦΕΚ 2519/Β'/20-7-2017) κατά την διαδικασία της παρ. 8δ του άρθρου 53 του Ν.4412/2016.

Η τιμή του συντελεστή (τκ) έχει ληφθεί από την εγκύκλιο με αρ. πρωτ. 89943/02-04-2021, ίση με τκ = 1,199.

Η προεκτίμηση των αμοιβών πραγματοποιείται ανά κατηγορία μελέτης, όπως αυτές καθορίστηκαν στο Τεύχος Προγράμματος απαιτούμενων μελετών. Οι μελέτες που θα εκπονηθούν σε στάδιο οριστικής και μελέτης εφαρμογής είναι :

- Αρχιτεκτονική Μελέτη (κατηγορίας 06 – Αρχιτεκτονικές μελέτες κτιριακών έργων) περιλαμβάνει και την μελέτη Παθητικής Πυροπροστασίας, με προβλεπόμενη αμοιβή μελέτης 48.292,36 €.
- Στατική Μελέτη (κατηγορίας 08 – στατικές μελέτες), με προβλεπόμενη αμοιβή μελέτης 28.128,23 €.
- Ηλεκτρομηχανολογική Μελέτη (κατηγορίας μελέτης 09 – ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες), με προβλεπόμενη αμοιβή μελέτης 29.389,15 €.
- Μελέτη σύνταξης Φ.Α.Υ. – Σ.Α.Υ., με προβλεπόμενη αμοιβή μελέτης 1.707,72 €.

Συνολικά το προβλεπόμενο κόστος των μελετών είναι 107.517,46 €, δηλαδή 161,20 €/μ².

Η προϋπολογισθείσα δαπάνη για την ανέγερση του κτιρίου, μη συμπεριλαμβανόμενου του κόστους των μελετών και των απροβλέπτων, με γενικά έξοδα και εργολαβικό όφελος, είναι 591.653,14 €, δηλαδή 887,04 €/μ². Με την δαπάνη της μελέτης το κόστος είναι 699.170,60 €, δηλαδή 1.048,23 €/μ². Αν συμπεριληφθούν και τα απρόβλεπτα και αναθεώρηση, τότε το κόστος (προ Φ.Π.Α.) διαμορφώνεται σε 805.524,19 €, δηλαδή 1.207,68 €/μ².

Η τιμή αυτή θεωρείται εύλογη και αποδεικνύεται με τις παρακάτω 2 μεθόδους:

1. Μέθοδος προϋπολογισμού βάσει Ν.3316/2005

Σύμφωνα με τον Ν.3316/2005 & την Απόφαση ΔΝΣγ/32129/ΦΝ 466 - ΦΕΚ 2519Β'/20-07-2017, το κόστος διαμορφώνεται (για ΚΤΙΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ) σε 1,40 X 1,00 X 1,199 = 1.678,60 €/μ² για νέα ΚΤΙΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ (όπου 1,40 = συντελεστής Σβν για ΚΤΙΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ, 1,00 = συντελεστής Σβν αναφοράς για κατοικίες, δηλαδή 1000 €/μ² και 1,199 συντελεστής αναθεώρησης τκ για την τρέχουσα χρονική περίοδο - Ο ΟΠΟΙΟΣ ΠΡΟΦΑΝΩΣ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΤΙΜΗΜΕΝΟΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΓΑΣΙΩΝ).

Δεδομένου ότι στο παρόν κτίριο δεν θα υπάρχουν εκσκαφές και κατασκευή φ.ο., προβλέπονται όμως ενισχύσεις για τον φέροντα οργανισμό, επίσης έχουν ήδη κατασκευαστεί ήδη οι εξωτερικές και οι εσωτερικές τοιχοποιίες (σε μεγάλο βαθμό δεν αλλάζουν), προβλέπεται μία μείωση της τάξης του 30% (αφαιρείται 30% η φέρουσα υποδομή και οι εκσκαφές, 10% οι τοιχοποιίες και προστίθεται 10% για ενισχύσεις φ.ο.) στη παραπάνω τιμή. Έτσι διαμορφώνεται το κόστος σε $1,678,60 \times 0,70\% = 1.175,02 \text{ €/}\mu 2$.

2. Μέθοδος προϋπολογισμού βάσει παρόμοιου έργου

Το έργο από το οποίο ελήφθησαν τα περισσότερα συγκριτικά κοστολογικά στοιχεία για την σύνταξη του προϋπολογισμού είναι η «Αναδιαρρύθμιση και συμπλήρωση κτιρίου επί της οδού Πειραιώς 52», του οποίου η κατασκευή είχε προβλεφθεί να γίνει το προηγούμενο έτος, με κύριο του έργου το ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ. Το έργο αυτό και αφορά κτίριο με σύνθετες λειτουργικές απαιτήσεις, στο οποίο έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και έχουν εκπονηθεί και οι μελέτες εφαρμογής. Η δαπάνη αυτού του έργου με Φ.Π.Α. είναι 7.011.275,33 € (για κτίριο 6.958,00 $\mu 2$), δηλαδή 1.007,65 €/μ² ή 812,62 € χωρίς Φ.Π.Α. Σε αυτό το κόστος θα πρέπει να προστεθεί το κόστος φέροντα οργανισμού, που εκτιμάται σε ποσοστό 30% $\times \frac{1}{2}$ (συντελεστής Σστ), σύμφωνα με τον Ν.3316/2005 & την Απόφαση ΔΝΣγ/32129/ΦΝ 466 - ΦΕΚ 2519Β'/20-07-2017 και όπως εξηγείται παραπάνω. Πρόσθετα θα πρέπει να συνυπολογιστεί το κόστος καθαιρέσεων και αποξήλωσης όλων των εσωτερικών και εξωτερικών οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών στοιχείων, το κόστος αποκομιδής σε κατάλληλους χώρους, το οποίο εκτιμάται συνολικά σε ποσοστό 10% της συνολικής δαπάνης. Δηλαδή το κόστος ανέρχεται στο ποσόν των $812,62 \times 1,25 = 1015,77$. Έτσι το συνολικό κόστος (αφού προστεθούν οι μελέτες) υπολογίζεται σε $1015,77 + 161,20$ (όπως έχει υπολογιστεί προηγουμένως) = 1.176,97 €/μ². Αυτή η τιμή πρέπει να αναθεωρηθεί σε τιμές έτους 2022, ενώ θα πρέπει να συνεκτιμηθεί ότι αφορά έργο στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, όπου οι τιμές υλικών επιβαρύνονται με μικρότερα έξοδα μεταφορικών και ενέργειας.

Συμπερασματικά το προβλεπόμενο κόστος του έργου είναι εύλογο, σύμφωνα με τις συνθήκες κατασκευής, το είδος και το μέγεθος του και μάλιστα την τρέχουσα χρονική περίοδο.

2. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ - ΚΑΤ' ΑΠΟΚΟΠΗ ΤΙΜΗ ΓΙΑ ΟΛΟ ΤΟ ΕΡΓΟ - ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΑ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

**Άρθρο 001: «ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ
Α.Β.Κ. 43, ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΟ Ο.Τ. 118 ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΣΗΤΕΙΑΣ
(ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΛΑΤΕΙΑ)»**

ΕΝΑ (1) ΤΕΜΑΧΙΟ (κατ' αποκοπή)

α/ α	ΕΡΓΑΣΙΑ	ΠΟΣΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΣΥΝΟΛΟ
A	ΜΕΛΕΤΕΣ			
1	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ			
	Αρχιτεκτονική οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής Οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής Παθητικής Πυροπροστασίας Οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου (Κέλυφος)	48.292,36 €	8,15 %	
2	ΣΤΑΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ			
	Στατική οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής	28.128,23 €	4,75 %	
3	ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ			
	Οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων Οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής Ενεργητικής Πυροπροστασίας Οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου (Η/Μ εγκαταστάσεις)	29.389,15 €	4,96 %	
4	ΜΕΛΕΤΗ ΣΑΥ-ΦΑΥ			
	Σύνταξη μελέτης ΣΑΥ-ΦΑΥ	1.707,72 €	0,29 %	
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΛΕΤΕΣ		18,15 %	107.517,46 €
B	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ			
1	ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ - ΑΠΟΞΗΛΩΣΕΙΣ - ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ			
	Καθαιρέσεις - ΑΜεταφορές καθαιρέσεων Χωματοургικές εργασίες Ικρίσματα Περιλαμβάνεται προμήθεια, εγκατάσταση και νόμιμα πιστοποιητικά, με όλα τα απαραίτητα υλικά και εξοπλισμό, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.	10.000,00€	1,69 %	
2	ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΑ-ΤΟΙΧΟΠΟΙΪΕΣ-ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ			
	Αποκατάσταση διατομής σκυροδέματος-Στατικές ενισχύσεις - Κονιοδέματα - οπλισμένα σκυροδέματα - στοιχεία πλήρωσης , Μονώσεις κ.α. Περιλαμβάνεται προμήθεια, εγκατάσταση και νόμιμα πιστοποιητικά, με όλα τα απαραίτητα υλικά και εξοπλισμό, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.	95.000,00 €	16,03 %	
3	ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ -ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ-ΨΕΥΔΟΡΟΦΕΣ-ΔΑΠΕΔΑ			
	Εσωτερικά και Εξωτερικά επιχρίσματα Επενδύσεις τοίχων - ψευδοροφές Δάπεδα Εσωτερικοί - Εξωτερικοί χρωματισμοί Περιλαμβάνεται προμήθεια, εγκατάσταση και νόμιμα πιστοποιητικά, με όλα τα απαραίτητα υλικά και	65.000,00 €	10,97 %	

	εξοπλισμό, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.			
4	ΔΩΜΑΤΑ-ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ-ΜΕΤΑΛΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ			
	Δώματα με στεγάνωση και θερμομόνωση Μεταλλικές κατασκευές Κιγκλιδώματα Περιλαμβάνεται προμήθεια, εγκατάσταση και νόμιμα πιστοποιητικά, με όλα τα απαραίτητα υλικά και εξοπλισμό, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.	40.000,00 €	6,75 %	
5	ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ - ΞΥΛΟΥΡΓΙΚΑ			
	Εξωτερικά κουφώματα και υαλοπίνακες Εσωτερικά κουφώματα Ερμάρια Λοιπές οικοδομικές εργασίες Περιλαμβάνεται προμήθεια, εγκατάσταση και νόμιμα πιστοποιητικά, με όλα τα απαραίτητα υλικά και εξοπλισμό, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.	80.000,00 €	13,50 %	
	ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ		48,94 %	290.000,00 €
Γ	ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ			
1	Δίκτυο Πυρόσβεσης Δίκτυο Πυρανίχνευσης Περιλαμβάνεται προμήθεια και εγκατάσταση, με όλα τα απαραίτητα υλικά, εξοπλισμό και νόμιμα πιστοποιητικά, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό	30.000,00 €	5,06 %	
2	Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις ισχυρών ρευμάτων Ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις ασθενών ρευμάτων Εγκαταστάσεις αυτοματισμών και έλεγχου η/μ εγκαταστάσεων. Περιλαμβάνεται προμήθεια, εγκατάσταση και νόμιμα πιστοποιητικά, με όλα τα απαραίτητα υλικά και εξοπλισμό, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.	40.000,00 €	6,75 %	
3	Υδραυλικές εγκαταστάσεις Εγκαταστάσεις αποχέτευσης Εγκαταστάσεις ομβρίων. Περιλαμβάνεται προμήθεια, εγκατάσταση και νόμιμα πιστοποιητικά, με όλα τα απαραίτητα υλικά και εξοπλισμό, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.	30.000,00 €	5,06 %	
4	Εγκαταστάσεις κλιματισμού – αερισμού. Περιλαμβάνεται προμήθεια, εγκατάσταση και νόμιμα πιστοποιητικά, με όλα τα απαραίτητα υλικά και εξοπλισμό, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.	60.000,00 €	10,13 %	
5	Αντικεραυνική προστασία, ανελκυστήρας Λοιπές η/μ εγκαταστάσεις. Περιλαμβάνεται προμήθεια και εγκατάσταση, με όλα τα απαραίτητα υλικά, εξοπλισμό και νόμιμα πιστοποιητικά, δοκιμασμένο και πλήρως λειτουργικό.	35.000,00 €	5,91 %	
	ΣΥΝΟΛΟ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		32,91 %	195.000,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΛΕΤΕΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ & Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ			592.517,46 €
	ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ + ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ 18%			106.653,14 €

	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕ Γ.Ε & Ε.Ο.			699.170,60 €
	ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ 15%			104.875,59 €
	ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ			1.478,00 €
	ΣΥΝΟΛΟ ΜΕ Γ.Ε & Ε.Ο. ΚΑΙ ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ			805.524,19 €
	ΦΠΑ 24%			193.325,81 €
	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ			998.850,00 €

ΣΗΤΕΙΑ 05-07-2022

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

ANTHOULA LANTZANAKI
11.07.2022 09:19

**ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ &
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ