



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
& ΜΕΛΕΤΩΝ

ΕΡΓΟ: «ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ-ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΙΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ 2025»

ΑΡ. ΜΕΛΕΤΗΣ : 1/2025

ΚΑ: 30.7331.12

CPV: 45453000-7 (Εργασίες γενικής
επισκευής και ανακαίνισης)

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ: 650.000,00€ (με ΦΠΑ)

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

1. Γενικά στοιχεία :

Η παρούσα μελέτη συντάσσεται κατόπιν αιτημάτων και αυτοψιών της Τεχνικής Υπηρεσίας, προκειμένου να πραγματοποιηθούν εργασίες για την επισκευή και συντήρηση δημοτικών κτιρίων του Δήμου Κηφισιάς.

Το έργο, με τίτλο «**ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ-ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ 2025**» έχει ενταχθεί στο Τεχνικό Πρόγραμμα του 2025 του Δήμου Κηφισιάς με **Κ.Α. 30.7331.12**, και με το ποσό των **650.000,00 €** ως πολυετής δαπάνη, με το ποσό των **100.000,00 €** για το έτος **2025**, **310.000,00 €** για το **2026** και **240.000,00 €** για το **2027**, και θα χρηματοδοτηθεί από **ιδίους πόρους**. Η περαίωση των εργασιών θα γίνει σε **(12) μήνες** από την υπογραφή της σύμβασης.

Το έργο θα πρέπει να ανατεθεί σε εργοληπτική εταιρεία με ανοιχτό διαγωνισμό λόγω αδυναμίας των τεχνικών συνεργείων του Δήμου να ανταπεξέλθουν στο μέγεθος και το είδος των απαιτούμενων εργασιών. Επίσης δεν διατίθεται και ο αναγκαίος εξοπλισμός προς επίτευξη του έργου όπως αυτό αναλύεται πιο κάτω.

2. Περιοχή παρέμβασης, Υφιστάμενη Κατάσταση :

Η περιοχή παρέμβασης είναι όλος ο Δήμος Κηφισιάς. Εργασίες συντήρησης, βελτίωσης και αποκατάστασης δύνανται να εκτελεστούν και σε οποιοδήποτε άλλο Δημοτικό Κτίριο του Δήμου Κηφισιάς που χρήζει παρέμβασης, εκτός των:

- κλειστού γυμναστηρίου «Φ. Βαρδαχής»,
- του κτιρίου που στεγάζονται οι Υπηρεσίες του Δημοτικού Πολυιατρείου, του ΚΕ.ΚΟΙ.ΠΟ. (Κέντρο Κοινωνικής Πολιτικής) και του Κέντρου Κοινωνικής Μέριμνας (στην Μαρίνου Αντύπα και 1^{ης} Μαΐου στην Κ. Κηφισιά),
- των αποδυτηρίων του κολυμβητηρίου του ΔΑΚ Πολιτείας,
- του Δημοτικού Καταστήματος της Δ.Ε. Εκάλης όσον αναφορά στην κατασκευή συστήματος για την Αντικεραυνική Προστασία του, και
- των Παιδικών και Βρεφονηπιακών σταθμών του Δήμου.

Η ανάγκη για τις παρεμβάσεις αυτές προκύπτει εξαιτίας προβλημάτων που έχουν παρουσιαστεί και τα οποία αφορούν σε: φθορές θερμο-στεγανώσεων, επιχρισμάτων, και επενδύσεων όψεων, στοιχείων φερόντων οργανισμών, κεραμοσκεπών, διαχωριστικών πετασμάτων ή και ψευδοροφών, στεγάστρων, δαπέδων, κουφωμάτων, κιγκλιδωμάτων, χρωματισμών, υδραυλικών εγκαταστάσεων, και σε λοιπές άλλες μικρό-εργασίες.

Οι δε επεμβάσεις κρίνονται απαραίτητες για την ασφαλή και απρόσκοπτη λειτουργία των χώρων και των Υπηρεσιών που αυτοί στεγάζουν.

3. Προτεινόμενες εργασίες:

Η συντήρηση των κτιρίων αφορά γενικά σε οικοδομικές, υδραυλικές και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες.

Ειδικότερα εκτελούνται πάντα και κατά προτεραιότητα (όπου, και εάν απαιτούνται) εργασίες συντήρησης και επισκευών σε : υδρορροές, στεγανώσεις και μονώσεις οριζόντιων και κατακόρυφων δομικών στοιχείων των κτιρίων, σε στοιχεία φέροντα οργανισμού, επιχρίσματα, δάπεδα, ψευδοροφές, στέγες, υδραυλικές εγκαταστάσεις, κουφώματα, στέγαστρα, κιγκλιδώματα, χρωματισμούς και λοιπές μικρό-εργασίες.

Όσον αφορά στη συντήρηση των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και με δεδομένο ότι συνήθως πραγματοποιείται μέσω του Τμήματος Ηλεκτροφωτισμού της Διεύθυνσης Καθαριότητας του Δήμου Κηφισιάς, οι ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες που τυχόν προκύψουν και δεν μπορούν να καλυφθούν με τον προαναφερθέντα τρόπο, θα εκτελεστούν με την παρούσα εργολαβία και θα πληρωθούν από τα απολογιστικά έξοδα αναδόχου, με την παράδοση αντιστοίχων τιμολογίων.

Όλες οι παραπάνω εργασίες θα γίνουν από εξειδικευμένα συνεργεία και σύμφωνα με τις οδηγίες του κατασκευαστή και τις προδιαγραφές του κάθε υλικού.

Γενικά **θα πρέπει να τηρηθούν τα όσα αναλυτικά αναφέρονται στην Τεχνική Περιγραφή – Προδιαγραφές που συνοδεύουν την Μελέτη, όσον αφορά όχι μόνο στις εργασίες αλλά και στα υλικά** τα οποία θα καλύπτουν τις προδιαγραφές των προτύπων του ΕΛΟΤ, θα φέρουν την σήμανση CE, θα είναι μη τοξικά, συμβατά μεταξύ τους και θα έχουν άριστη συμπεριφορά για τον σκοπό που προορίζονται.

Στο Τιμολόγιο της Μελέτης επίσης, περιγράφονται αναλυτικά οι εργασίες, ο τρόπος κατασκευής και τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν.

Τα συνεργεία που θα εκτελούν τις εργασίες θα συμμορφώνονται με τους κανόνες ασφαλείας και υγιεινής και ο ανάδοχος υποχρεούται να λαμβάνει όλα τα μέτρα ασφαλείας καθ' όλη την διάρκεια εκτέλεσης των εργασιών και είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για την εφαρμογή τους.

Για την παράδοση σε άρτια κατάσταση των επισκευασμένων χώρων μετά από κάθε εργασία, ο χώρος θα καθαρίζεται από προϊόντα καθαιρέσεων και άχρηστα αντικείμενα, τα οποία θα μεταφέρονται στον οικοδομικό κάδο, ώστε στο τέλος όλων των εργασιών να απορριφθούν αυτά σε ειδικά αδειοδοτημένους χώρους σύμφωνα με την ισχύουσα Κ.Υ.Α. 36259/1757/Ε103/2010 (ΦΕΚ 1312Β/2010) και την εγκύκλιο αρ. πρωτ. οικ 4834/25-1-2013 του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατ' εφαρμογή της παρ. 1.1.2 των γενικών όρων του τιμολογίου μελέτης.

Τέλος, ο ανάδοχος υποχρεούται να εκτελεί τις εργασίες που αφορούν στους Παιδικούς Σταθμούς, σε ώρες και ημέρες κατόπιν συνεννόησης με την Διεύθυνση των Παιδικών και Βρεφονηπιακών Σταθμών, όπως, και να ανταποκρίνεται άμεσα, ακόμη και

εκτός ωραρίου εργασίας ή σε εορτές και αργίες, σε περιπτώσεις κινδύνου πρόκλησης ατυχημάτων.

4. Οικονομικά στοιχεία :

Η Συνολική δαπάνη για τις «Επισκευές-Συντηρήσεις Δημοτικών Κτιρίων 2025» του Δήμου Κηφισιάς με την εφαρμογή της Αριθ. ΔΝΣγ/οικ.35577/ΦΝ 466/19-5-2017 Απόφασης του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών με θέμα: «Κανονισμός Περιγραφικών Τιμολογίων Εργασιών για δημόσιες συμβάσεις έργων» ανέρχεται σε **650.000,00 €** συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α., προϋπολογίζεται δε ως ακολούθως :

Άξια (άθροισμα) εργασιών		289.150,74
Προστίθεται ΓΕ & ΟΕ	18,00%	52.047,13
Άθροισμα		341.197,87
Απρόβλεπτα	15,00%	51.179,68
Άθροισμα		392.377,55
Απολογιστικά		72.000,00
ΓΕ & ΟΕ απολογιστικών		12.960,00
Άθροισμα		477.337,55
Πρόβλεψη αναθεώρησης		46.856,00
Άθροισμα		524.193,55
ΦΠΑ	24,00%	125.806,45
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		650.000,00

Το ποσό των **72.000,00 €** που έχει προβλεφθεί και συμπεριληφθεί στον προϋπολογισμό του έργου ως **Απολογιστικά**, θα χρησιμοποιηθεί κυρίως:

α) Για τη **διαχείριση περίσσειας υλικών** από εκσκαφές ή καθαιρέσεις σε εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης όπως ορίζεται από το Ν.4042 /2012 (ΦΕΚ24/Α) και την ΚΥΑ 36259/1757/Ε103/2010 (ΦΕΚ 1312Β) άρθρο 7 παρ.3,β,3, και σύμφωνα με την οποία ο Ανάδοχος έχει την υποχρέωση να προσκομίσει στην Υπηρεσία **βεβαίωση παραλαβής** των αποβλήτων από το εγκεκριμένο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης.

β) για **δαπάνες πληρωμής** εξόδων σύνδεσης ΔΕΔΔΗΕ, παράβολων ΤΕΕ, κ.λ.π.

γ) Για εκπόνηση τυχόν μελετών και αδειών δόμησης που μπορεί να απαιτηθούν κατά την εκτέλεση των εργασιών επισκευών και συντήρησης των δημοτικών κτιρίων,

δ) για έλεγχο και καθαρισμό όλων των υδρορροών σε όλα τα κτίρια που έχουν προταθεί,

ε) στον Παιδικό Σταθμό «**Σοφία Γκίκα**» για την **προμήθεια και εγκατάσταση μεταλλικής (βιομηχανικής) ραμπόσκαλας**, και για τον έλεγχο και αποκατάσταση τυχόν ελλείψεων ή και φθορών στις εγκαταστάσεις φυσικού και τεχνητού εξαερισμού, στα WC του υπογείου, των χώρων πλυντηρίου και αποθήκευσης, και του λεβητοστασίου,

στ) στο κτίριο όπου στεγάζονται οι Κοινωνικές Υπηρεσίες (ΚΕ.ΚΟΙ.ΠΟ.), και το Δημοτικό Πολυιατρείο του Δήμου Κηφισιάς θα χρησιμοποιηθεί για την αντικατάσταση μολυβιού στις 42 υδρορροές του ίδιου κτιρίου.

ζ) για τους χώρους των αποδυτηρίων και πρώην υποσταθμού ΔΕΗ, στο Δημοτικό Κολυμβητήριο Πολιτείας (ΔΑΚ), ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες για την απορροή ομβρίων.

η) για τις επισκευές υδραυλικών εγκαταστάσεων που μπορεί να προκύψουν κατά την εξέλιξη του έργου και δεν έχουν προβλεφθεί στα άρθρα της παρούσας μελέτης

θ) για τις επισκευές ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων που μπορεί να προκύψουν κατά την εξέλιξη του έργου, δεν έχουν προβλεφθεί στα άρθρα της παρούσας μελέτης, και δεν μπορούν (όπως συνήθως γίνεται) να πραγματοποιηθούν μέσω του Τμήματος Ηλεκτροφωτισμού της Διεύθυνσης Καθαριότητας.

ι) για λοιπές αφανείς και απρόβλεπτες εργασίες που μπορεί να προκύψουν κατά την εκτέλεση του έργου και οι οποίες δεν μπορούν να προμετρηθούν στην παρούσα φάση της μελέτης, όλα μετά την παράδοση αντιστοίχων τιμολογίων από τον ανάδοχο.

Η μελέτη συντάσσεται βάσει του άρθρου 27 του Ν.4412/2016 (όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει με τον Ν.4782/2021) που αφορά την ανοικτή διαδικασία και αποτελείται από τα παρακάτω τεύχη:

5. Περιεχόμενα μελέτης:

- 1) Τεχνική Έκθεση-Περιγραφή
- 2) Προμέτρηση
- 3) Ενδεικτικός Προϋπολογισμός
- 4) Ενδεικτικό Τιμολόγιο μελέτης
- 5) Γενική Συγγραφή Υποχρεώσεων
- 6) Ειδική Συγγραφή Υποχρεώσεων
- 7) ΣΑΥ
- 8) ΦΑΥ
- 9) Σχέδιο Διακήρυξης
- 10) Έντυπο Οικονομικής Προσφοράς

Κηφισιά, 16/04/2025

Συντάχθηκε
Η μελετήτρια

Πηνελόπη Χήναρη
Αρχιτέκτων Μηχανικός ΠΕ

Κηφισιά, 16/04/2025

Ελέγχθηκε
Η Αναπλ/τρια Προϊσταμένη
Τμ. Προγρ/σμού & Μελετών

Δήμητρα Δημάκα
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός ΠΕ

Κηφισιά, 16/04/2025

Θεωρήθηκε
Ο Αναπλ/της Προϊσταμένος
Δ /σης Τεχνικών Υπηρεσιών

Κων/νος Τζώρτσος
ΠΕ Μηχ/κών-ΠολιτικώνΜηχανικών/Α΄