

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ ΕΛ 304
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ



ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΤΟ ΟΤ 124 ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ

ΤΕΥΧΗ ΔΗΜΟΠΡΑΤΗΣΗΣ

ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΡΓΟΥ

Καλλιθέα Ιανουάριος 2025

1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το κτιριολογικό πρόγραμμα του Δήμου – που έχει εγκριθεί με την υπ'αρ. 205/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου -- αφορά την ανέγερση πολιτιστικού κέντρου σε ιδιόκτητο οικόπεδο του Δήμου, εντός του οικοδομικού τετραγώνου 124, συνολικού εμβαδού 2.599,78 m², άρτιου και οικοδομήσιμου όπως αυτό αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα.

Το οικοδομικό τετράγωνο ορίζεται από τις οδούς Ματζαριωτάκη, Εσπερίδων, Ιφιγενείας και Ελευθερίου Βενιζέλου.

Το οικόπεδο έχει πρόσωπα, επί των οδών Ματζαριωτάκη, Εσπερίδων και Ιφιγενείας. Έχει δυνατότητα ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνικής σύνδεσης και σύνδεσης με το δίκτυο αποχέτευσης.

Οι όροι δόμησης που ισχύουν καθορίστηκαν με βάση τα ΦΕΚ: 60/Α/1953, 11Δ/1959, 168/Δ/1972, 145/Δ/1996, 192/Δ/2006, 79/Α/2012(ΝΟΚ-Ν.4067/2012) & ΦΕΚ 245/Α/2020(Ν.4759/2020),

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

Ε:200m², Π :10m κατά κανόνα

κατά παρέκκλιση

Ε:150m², Π :8m

Ε:112.50 m², Π :6m

Ποσοστό Κάλυψης = 60%

Σ.Δ. = 2,40

Η = ΒΑΣΕΙ ΝΟΚ 2012

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ = ΝΟΚ 2012

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ:	2.599,78 m ²
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ:	1.559,87 m ²
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ:	6.239,47 m ²

Εντός του οικοπέδου υφίσταται ισόγειο λιθόκτιστο κτίριο με κεραμοσκεπή, προ του 1930, επιφάνειας 153,56 m² το οποίο λαμβάνεται υπόψη για τους υπολογισμούς των συντελεστών δόμησης, κάλυψης, όγκου, κ.λπ.

2. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

Στο υπό κατασκευή κτίριο με χρήση Πολιτιστικό Κέντρο καθώς και στο υφιστάμενο κτίσμα που πρόκειται να επισκευαστεί , προβλέπονται, σύμφωνα με το συγκεκριμένο κτιριολογικό πρόγραμμα η εγκατάσταση των εξής χρήσεων:

- ΥΠΟΓΕΙΑ Α΄, Β΄ και Γ΄

Οι υπόγειοι χώροι αναπτύσσονται σε τρία επίπεδα (υπόγειο Α΄, υπόγειο Β΄ και υπόγειο Γ΄) και σε κάθε επίπεδο περιλαμβάνονται οι χώροι στάθμευσης, η ανάπτυξη ραμπών για την κίνηση των οχημάτων, χώροι για την λειτουργία των Η/Μ εγκαταστάσεων, βοηθητικοί χώροι καθώς και οι απαραίτητοι χώροι για την κατασκευή των κλιμακοστασίων και την εγκατάσταση των ανελκυστήρων.

- ΙΣΟΓΕΙΟ

- Διαμόρφωση πολυχώρου , ο οποίος δύναται να στεγάσει χρήσεις όπως ομιλίες, συνέδρια, μουσικές και θεατρικές παραστάσεις, σχολικές και δημοτικές εκδηλώσεις, εκθέσεις κ.λ.π..

Ο εν λόγω πολυχώρος αποτελεί συνάρτηση επί μέρους χώρων, όπως κύριος χώρος θεατών, υποστηρικτικοί χώροι, αποθηκευτικοί χώροι, καμαρίνια, κ.λπ. Οι συγκεκριμένοι χώροι θα πρέπει να είναι κατάλληλοι, ώστε να εξασφαλίζουν την ομαλή λειτουργία του πολυχώρου, ο οποίος δύναται να εναλλάσσεται ανάλογα με την περίπτωση.

- Χώροι εισόδου, διαδρόμων κυκλοφορίας, κλιμακοστασίων καθώς και βοηθητικοί χώροι όπως και χώροι υγιεινής.
- Προβλέπεται η ανακαίνιση του υφιστάμενου κτιρίου διαμορφώνοντας χώρους για την λειτουργία της φιλαρμονικής καθώς επίσης χώρους υποστηρικτικούς και υγιεινής.

Α΄ ΟΡΟΦΟΣ

Δημοτική βιβλιοθήκη η οποία θα περιλαμβάνει:

- Χώρους λειτουργίας αναγνωστηρίου (χρήση Η/Μ), τμημάτων πληροφορικής-περιοδικών, κύριας συλλογής καθώς και χώρους παιδικού τμήματος – δανεισμού.
- Χώρους γραφείων, WC και αποθηκευτικούς χώρους καθώς και τους χώρους των διαδρόμων κυκλοφορίας και των κλιμακοστασίων.

Β΄ ΟΡΟΦΟΣ

Προβλέπεται η λειτουργία εργαστηρίων τα οποία θα έχουν τις εξής χρήσεις:

- Θεατρικό εργαστήριο, εργαστήρια αγιογραφίας, κεραμικής και φωτογραφίας

Διαμορφώνονται αίθουσες ζωγραφικής ενηλίκων και ανηλίκων καθώς και αίθουσα μπαλέτου.

Επίσης στον συγκεκριμένο όροφο περιλαμβάνονται οι χώροι υγιεινής, αποθηκευτικοί χώροι και οι διάδρομοι κυκλοφορίας και το κλιμακοστάσιο.

ΔΩΜΑ

Προβλέπεται η λειτουργία θερινού κινηματογράφου περιλαμβανομένων των υποστηρικτικών χρήσεων αυτού όπως χώροι υγιεινής, κυλικείο, αίθουσα προβολής κ.λ.π.

Η ως άνω κτιριολογική διάταξη φαίνεται συνοπτικά και κάτωθι, όπου αναγράφονται ανά όροφο οι χρήσεις καθώς και τα εμβαδά των επιφανειών του συνόλου των χώρων που αναπτύσσονται στον κάθε όροφο.

Επισημαίνεται ότι τα κάτωθι αναγραφόμενα εμβαδά των χώρων είναι δεσμευτικά επιτρέποντας απόκλιση έως 5%.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΩΡΩΝ ΑΝΑ ΣΤΑΘΜΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

• Υπόγειο Α΄

Χώρος στάθμευσης-ράμπες : **1800,00 m²**

Χώροι Η/Μ και βοηθητικοί χώροι : **330,00 m²**

Κλιμακοστάσια -Ανελκυστήρες: **150,00 m²**

Σύνολο: 2.280,00 m²

- **Υπόγειο Β'**

Χώρος στάθμευσης-ράμπες : **1950,00 m²**

Χώροι Η/Μ και βοηθητικοί χώροι : **180,00 m²**

Κλιμακοστάσια -Ανελκυστήρες: **150,00 m²**

Σύνολο: 2.280,00 m²

- **Υπόγειο Γ'**

Χώρος στάθμευσης-ράμπες : **1950,00 m²**

Χώροι Η/Μ και βοηθητικοί χώροι : **180,00 m²**

Κλιμακοστάσια -Ανελκυστήρες: **150,00 m²**

Σύνολο: 2.280,00 m²

- **Ισόγειο**

Είσοδος : **150m²**

Πολυχώρος : **500,00 m²**

Χώροι Γραφείων : **100,00 m²**

Διάδρομοι Κυκλοφορίας-Κλιμακοστάσια : **200 m²**

Χώροι Υγιεινής: **60,00 m²**

Βοηθητικοί υποστηρικτικοί χώροι: **90,00 m²**

Σύνολο: 1.100 m²

Υφιστάμενο κτίριο

Χώροι φιλαρμονικής: **120,00 m²**

Χώροι υγιεινής και υποστηρικτικοί χώροι: **33,00 m²** περίπου

Σύνολο: 153 m²

- **Α' όροφος**

Δημοτική Βιβλιοθήκη

Αναγνωστήριο τμήμα Η/Υ : **160 m²**

Τμήμα πληροφορικής -τμήμα περιοδικών : **130 m²**

Κύρια συλλογή : **230,00 m²**

Παιδικό Τμήμα -δανεισμός : **230,00 m²**

Γραφεία : **50,00 m²**

Αποθηκευτικοί χώροι: **80,00 m²**

Διάδρομοι Κυκλοφορίας-Κλιμακοστάσια : **180 m²**

Χώροι Υγιεινής: **40,00 m²**

Σύνολο: 1.100,00 m²

- **Β' όροφος**

Εργαστήρια

Θεατρικό Εργαστήριο: **100,00 m²**
Εργαστήριο Αγιογραφίας: **70,00 m²**
Εργαστήριο Κεραμικής: **130,00 m²**
Εργαστήριο Φωτογραφίας: **100,00 m²**
Αίθουσα Ζωγραφικής Ενηλίκων : **100,00 m²**
Αίθουσα Ζωγραφικής Ανηλίκων : **100,00 m²**
Τμήμα μπαλέτου : **200,00 m²**
Διάδρομοι Κυκλοφορίας-Κλιμακοστάσια : **180 m²**
Αποθηκευτικοί χώροι: **80,00 m²**
Χώροι Υγιεινής: **40,00 m²**
Σύνολο : 1.100,00 m²

- **Δώμα**

Θερινός Κινηματογράφος: **350,00m²**
(Στην ως άνω επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι υποστηρικτικές χρήσεις του θερινού κινηματογράφου όπως χώροι υγιεινής, κυλικείο, αίθουσα προβολής κλπ)

3. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

3.1. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Δυνάμει της υπ'αρ. 11087/2021/12-01-2022 (ΑΔΑ: ΩΑΥ646ΜΤΛ6-ΖΩΣ) απόφασης του αναπληρωτή Υπουργού Εσωτερικών η κατασκευή του έργου «Ανέγερση Πολιτιστικού Κέντρου» στο Ο.Τ. 124 του Δήμου Καλλιθέας, εντάχθηκε προς χρηματοδότηση, στο πρόγραμμα «ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ».

Η ανώτατη τιμή (προ Φ.Π.Α.) χρηματοδότησης κατασκευής κτιριακού έργου καθορίζεται – σύμφωνα με το ανωτέρω πρόγραμμα – συναρτήσει της επιφάνειας του κτιρίου ανά μονάδα αυτής και έχει ως εξής:

- Κύριοι χώροι σε νέα κτίρια: 1.500 €/τ.μ. ωφέλιμης επιφάνειας
- Επεμβάσεις σε υφιστάμενα κτίρια: 1.000 €/τ.μ. ωφέλιμης επιφάνειας
- Ανάπλαση υπαίθριων χώρων: 100 €/τ.μ. επιφάνειας
- Υπόγεια, υπόγειοι χώροι στάθμευσης: 700 €/τ.μ. επιφάνειας

η δε συνολική χρηματοδότηση κάθε αίτησης δικαιούχου ανέρχεται έως 10.000.000 € (προ ΦΠΑ).

Οι ως άνω τιμές είχαν καθορισθεί με την υπ'αρ. 14576/24-07-2020 1^η πρόσκληση του άξονα ΑΤ06 του προγράμματος και αφορούσαν σε τιμές μονάδας οι οποίες είχαν, προφανώς, υπολογισθεί με βάσει τα ισχύοντα περιγραφικά τιμολόγια Δημοσίων έργων (ΦΕΚ 1746/τ.Β'/19-05-2017) τα οποία είχαν παραμείνει σταθερά – χωρίς την πρόβλεψη αναθεωρήσεων – κατά το χρονικό διάστημα από το Δ' τρίμηνο 2012 έως 31-12-2020 δηλαδή καθ' όλη τη διάρκεια της δημοσιονομικής κρίσης και της πανδημίας αφού, μέσα σε όλα αυτά τα χρόνια, δεν είχαν παρατηρηθεί αυξήσεις υλικών, μισθοδοσίας εργατοτεχνικού προσωπικού κ.λ.π.

Με την άρση των δημοσιονομικών περιορισμών και το πέρας της πανδημίας η οποία επέκτεινε το χρονικό διάστημα συγκράτησης του κόστους κατασκευής των κτιριακών έργων και εν γένει του συνόλου των δημοσίων αλλά και των ιδιωτικών έργων και στην συνέχεια με τους υψηλούς ρυθμούς πληθωρισμού οι οποίοι επιταχύνθηκαν λόγω της ενεργειακής κρίσης που ακολούθησε και των ανατιμήσεων ως συνέπεια αυτής, παρατηρήθηκε έντονα ανοδική πορεία ιδίως των τιμών των υλικών αλλά και του μισθολογικού κόστους, η οποία συνεχίζεται αμείωτη μέχρι και σήμερα.

Η πολιτεία, στη συνέχεια, ως αποτέλεσμα των πιο πάνω γεγονότων, προκειμένου να αντιμετωπίσει τις μεγάλες αποκλίσεις ιδιαίτερα στις τιμές των υλικών κατασκευής των έργων, παρενέβη διορθωτικά και με συγκεκριμένες υπουργικές αποφάσεις του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών (ΦΕΚ 5983/τ.Β'/20-12-2021, ΦΕΚ 2735/τ.Β'/02-06-2022 και ΦΕΚ 5565/τ.Β'/31-10-2022) καθόρισε συντελεστές αναθεώρησης για τις τιμές (βάσει των οποίων τιμολογείται, όπως προαναφέρθηκε, το σύνολο των δημοσίων έργων στη χώρα μας σύμφωνα με το ΦΕΚ1746/τ.Β'/2017) κατασκευής των έργων για τα τρίμηνα Α', Β' και Γ' 2021 και για το τρίμηνο Α' 2022.

Παρά όμως τις - ως άνω - διορθωτικές κινήσεις της πολιτείας η δαπάνη της αναθεώρησης που έχει δοθεί στις τιμές των τιμολογίων της κατασκευής των δημοσίων έργων, για τα προαναφερθέντα χρονικά διαστήματα, υπολείπεται κατά πολύ έναντι των πραγματικών στοιχείων κόστους των εργασιών όπως προκύπτει από στατιστικά στοιχεία των εργοληπτικών ενώσεων και αποδεικνύεται από τα κάτωθι ενδεικτικά παραδείγματα συγκεκριμένων εργασιών που ενσωματώνονται συνήθως στα κτιριακά έργα. Ητοι:

- Το κόστος των κατασκευών αλουμινίου έχει αυξηθεί κατά 60% περίπου, η αναθεώρηση όμως που έχει προσωρινά δοθεί είναι της τάξης του 7%, ενώ στο μεταφορικό έργο δεν έχει ληφθεί υπόψη η μεταβολή του κόστους των καυσίμων τουλάχιστον 20% στο Β' εξάμηνο του 2022.
- Όλα τα προϊόντα μορφοσιδήρου έχουν αυξηθεί τουλάχιστον τουλάχιστον κατά 50%. Εκτός από συγκεκριμένα άρθρα των τιμολογίων που έχουν αναθεώρηση της τάξης του 20%, το σύνολο των εργασιών που αφορούν μεταλλικές κατασκευές, έχει αναθεώρηση από 2% έως 9%.
- Το κόστος των εργασιών των χρωματισμών αυξήθηκε τουλάχιστον κατά 50% από το 2020. Όμως δεν έχει δοθεί καμία αναθεώρηση έως σήμερα, ενώ δεν υπάρχουν και παρόμοια άρθρα ομοειδών εργασιών για αντίστοιχη κατάταξη.
- Επίσης για τις εργασίες των εκσκαφών, επιχώσεων, μαρμαροστρώσεων, μονώσεων δεν έχει δοθεί καμία αναθεώρηση έως σήμερα, ενώ δεν υπάρχουν και παρόμοια άρθρα ομοειδών εργασιών για αντίστοιχη κατάταξη.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω και λαμβανομένων υπόψη των κάτωθι:

- Ότι τα τελευταία δύο χρόνια περίπου (από το Β' τρίμηνο του 2022 έως σήμερα) δεν έχουν εκδοθεί καθόλου συντελεστές αναθεώρησης καθώς επίσης δεν έχουν εκδοθεί συντελεστές αναθεώρησης για πλήθος εργασιών των εγκεκριμένων περιγραφικών τιμολογίων, με αποτέλεσμα αυτές (οι εργασίες) να πρέπει να αναθεωρηθούν με αντίστοιχους συντελεστές ομοειδών εργασιών, πράγμα που τις περισσότερες φορές δεν είναι εφικτό και ως εκ τούτου ο συντελεστής αναθεώρησης για τις συγκεκριμένες εργασίες να υπολογίζεται ως μονάδα (1) δηλαδή να μη παίρνει η συγκεκριμένη εργασία καθόλου αναθεώρηση.
- Ότι με βάση στατιστικά στοιχεία των εργοληπτικών ενώσεων, με την αναθεώρηση τιμών που έγινε στο πρώτο τρίμηνο του 2022 αναθεωρούνται οι τιμές ενός μικρού τμήματος των υλικών που χρησιμοποιούνται στην κατασκευή των δημοσίων έργων με αποτέλεσμα το μεγαλύτερο τμήμα των τιμών των υλικών και ιδίως αυτών που χρησιμοποιούνται για οικοδομικά έργα, να παραμένει αμετάβλητο.
- Ότι τα ημερομίσθια του εργατοτεχνικού προσωπικού (τεχνιτών, βοηθών και εργατών) καθώς και οι ημερήσιες δαπάνες των μισθωμάτων μηχανημάτων έργων παραμένουν καθηλωμένα στο Γ' τρίμηνο του 2012, παρά των αυξήσεων των καυσίμων, της αξίας των μηχανημάτων έργων και των ανταλλακτικών αυτών.
- Ότι το κόστος κατασκευής σήμερα, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία που δημοσιεύονται στον ημερήσιο τύπο, για μία συμβατική κατασκευή κτιρίου όπως είναι η κατοικία, είναι της τάξης των 1.800,00 € ανά τετραγωνικό μέτρο επιφάνειας.
- Το γεγονός ότι το προς ανέγερση κτίριο (Πολιτιστικό Κέντρο) αποτελεί ειδικό έργο λόγω των χρήσεων που έχει και διαμορφώνονται σε αυτό (όροφοι με χρήση συνεδριακού κέντρου, εκδηλώσεων, θεατρικών παραστάσεων, βιβλιοθήκης, δώμα με χρήση κινηματογράφου κ.λ.π.), των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων που αναπτύσσονται σε αυτό και ιδιαίτερα στους υπόγειους χώρους που θα διαμορφωθούν θέσεις parking (στάθμευση αυτοκινήτων με χρήση υδραυλικών συστημάτων) καθώς και του μεγάλου βάθους που θα θεμελιωθεί το εν λόγω κτίριο – λόγω των τριών υπογείων επιπέδων που θα διαμορφωθούν – και των προβλημάτων, ένεκα αυτού, που θα πρέπει να αντιμετωπισθούν στη φάση της κατασκευής και που αφορούν τις αντιστηρίξεις των πρανών και των όμορων ιδιοκτησιών αλλά και εκείνων που απορρέουν από την ύπαρξη υδροφόρου ορίζοντα πάνω από τη στάθμη θεμελίωσης του έργου.

Είναι επομένως προφανές ότι το κόστος το οποίο προξενείται – όπως τεκμηριώνεται κατωτέρω -- για την κατασκευή του συγκεκριμένου έργου, είναι αρκετά πέραν του κόστους κατασκευής μιας συμβατικής κατασκευής κτιρίου με χρήση κατοικίας.

3.2 ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

3.2.1. Σύμφωνα με τη παρ. 4.2.17 της πρόσκλησης, του προγράμματος «ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ», το ανώτατο μοναδιαίο κόστος (προ ΦΠΑ) ανά m^2 επιφανείας κύριων χώρων για νέα κτίρια, ανέρχεται σε 1.500 €/m^2 .

Στον προϋπολογισμό της υπηρεσίας για την ανωδομή του νέου κτιρίου (Πολιτιστικό Κέντρο), τέθηκε η τιμή των $1.150,00 \text{ €/m}^2$ (προ ΓΕ & ΟΕ και απρόβλεπτων).

Η τιμή αυτή μετά την εφαρμογή των ποσοτήτων 18% (ΓΕ & ΟΕ) και 9% (απρόβλεπτα) διαμορφώνεται σε $1.150,00 * 1,18 * 1,09 = 1.479,13 \text{ €/m}^2$ που είναι ελαφρώς μειωμένη έναντι της τιμής, των $1.500,00 \text{ €/m}^2$ της πρόσκλησης.

Τούτο δικαιολογείται από το γεγονός ότι στην επιφάνεια της ανωδομής του προς ανέγερση Πολιτιστικού Κέντρου περιλαμβάνεται και η επιφάνεια των $350,00 \text{ m}^2$ του θερινού κινηματογράφου, που ως ανοικτός χώρος έχει μειωμένο κόστος και ως εκ τούτου επηρεάζει προς τα κάτω τη μέση τιμή κατασκευής του κτιρίου. Η διαφορά των $(1.500,00 - 1.479,13) = 20,87 \text{ €/m}^2$ είναι πολύ μικρή και για τούτο θεωρείται απολύτως εύλογη και προς το συμφέρον του Δήμου.

3.2.2. Επίσης σύμφωνα με την ίδια παράγραφο (4.2.17) της υπό αναφοράς πρόσκλησης του προγράμματος «ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ» το ανώτατο μοναδιαίο κόστος για τους υπόγειους χώρους στάθμευσης ανέρχεται στο ποσό των $700,00 \text{ €/m}^2$.

Προφανώς η τιμή αυτή τέθηκε για τις συνήθεις περιπτώσεις κατασκευής (1) ενός μόνο υπόγειου χώρου τις οποίες και καλύπτει κοστολογικά.

Στην δική μας όμως περίπτωση κατασκευής τριών (3) υπόγειων χώρων και λαμβάνοντας υπόψη τις απαιτήσεις για κατασκευή ειδικής αντιστήριξης πρανών για την εξασφάλιση των όμορων πολυκατοικιών αλλά και της ασφάλειας της εκσκαφής μας καθώς επίσης και τα προβλήματα που προκαλούνται από την ύπαρξη του υδροφόρου ορίζοντα πάνω από την τελική στάθμη θεμελίωσης, θεωρούμε ότι η τιμή μονάδος κόστους θα πρέπει να προσαυξηθεί στο εύλογο ποσό των $700,00 \text{ €/m}^2$ (προ ΓΕ & ΟΕ και απρόβλεπτων).

Το ποσό τούτο μετά την εφαρμογή των ποσοστών 18% και 9% για ΓΕ & ΟΕ και απρόβλεπτα αντίστοιχα, διαμορφώνεται σε $700,00 * 1,18 * 1,09 = 900,34 \text{ €}$ που είναι αυξημένο κατά $(900,34 - 700,00) = 200,34 \text{ €}$ έναντι εκείνου της υπό αναφοράς πρόσκλησης του προγράμματος «ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ».

Η αύξηση αυτή κρίνεται απόλυτα ικανοποιητική για τις ιδιαίτερες απαιτήσεις της κατασκευής και είναι συμφέρουσα για τον Δήμο.

3.2.3. Σύμφωνα με την παρ. 5 «ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ - ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΝΤΑΞΗΣ» της πρόσκλησης του προγράμματος «ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ», δύνανται, για την τεκμηρίωση του

προϋπολογισμού ενός έργου να χρησιμοποιηθούν στοιχεία πραγματικού κόστους από παρεμφερείς πράξεις που έχουν υλοποιηθεί. Σε εφαρμογή λοιπόν τούτου, ανατρέχουμε σε έργα που έχει εκτελέσει ο Δήμος μας και ειδικότερα το έργο «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΠΙΖΑΝΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ» η τελική δαπάνη του οποίου [χωρίς τα ποσά του Γ.Ε. & Ο.Ε, των απροβλέπτων, των απολογιστικών, της αναθεώρησης και του ΦΠΑ) και αφαιρούμενων των δαπανών αναβατορίου και στερεωτικών εργασιών (qunite κ.λ.π.)], βάσει του από 26-09-2022, 3^{ου} Ανακεφαλαιωτικού Πίνακα Εργασιών (τελικού), ανέρχεται στο ποσό των 90.494,65 €. Το ποσό αυτό διαιρούμενο με την επιφάνεια των 67,50 m² του συγκεκριμένου κτιρίου, μας δίνει την τιμή ανά 1 m² αποκατάστασης του εν λόγω κτιρίου. Ητοι:

$$90.494,65 \text{ €} / 67,50 \text{ (m}^2\text{)} = 1.340,66 \text{ €} / \text{m}^2.$$

Το ποσό τούτο, αν συμπεριληφθούν τα ποσοστά του ΓΕ & ΟΕ και των απροβλέπτων, μετά από κατάλληλη αναγωγή του ποσοστού των απροβλέπτων (ένεκα του ότι στο έργο με τίτλο «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΠΙΖΑΝΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ» το ποσοστό των απροβλέπτων είναι 15% ενώ στο προς δημοπράτηση έργο μας, το ποσοστό των απροβλέπτων είναι 9%) διαμορφώνεται ως εξής: $1.340,66 * 1,18 * 1,09 / 1,15 = 1.499,44 \text{ €} / \text{m}^2$.

Στον προϋπολογισμό της υπηρεσίας για το δικό μας έργο και συγκεκριμένα σε ότι αφορά την αποκατάσταση του Υφιστάμενου Ισόγειου Λιθοκτίστου Κτιρίου με Στέγη, τέθηκε η τιμή των 1.050,00 €/m² (προ ΓΕ & ΟΕ και απροβλέπτων) αποκατάστασης κτιρίου. Η τιμή αυτή μετά την εφαρμογή των ποσοστών 18% (ΓΕ & ΟΕ) και 9% (απρόβλεπτα) διαμορφώνεται σε $(1.050,00 * 1,18 * 1,09) = 1.350,51 \text{ €} / \text{m}^2$ που είναι μειωμένη κατά $(1.499,44 - 1.350,51) = 148,93 \text{ €} / \text{m}^2$ έναντι της τιμής κόστους του παρεμφερούς έργου «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΠΙΖΑΝΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ», γεγονός που την καθιστά συμφέρουσα για τον Δήμο.

3.2.4. Σε εφαρμογή επίσης της προαναφερόμενης παρ. 5 της πρόσκλησης του προγράμματος «ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ» και ειδικότερα, σε ότι αφορά τον προϋπολογισμό της Ανάπλασης του Περιβάλλοντος Χώρου των Κτιρίων, ανατρέχουμε σε έργα αναπλάσεων κοινοχρήστων χώρων του Δήμου μας όπως το έργο «ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΣΥΝΔΕΣΗΣ ΤΟΥ Κ.Π.Ι.Σ.Ν ΜΕ ΤΟ ΑΝΟΙΚΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ», ο συνολικός προϋπολογισμός του οποίου (χωρίς τα ποσοστά του ΓΕ & ΟΕ (18%), των απροβλέπτων (9%), των απολογιστικών, της αναθεώρησης και του ΦΠΑ) ανέρχεται στο ποσό των 4.659.657,18 €. Το ποσό τούτο διαιρούμενο με την επιφάνεια των 40.055 (m²), μας δίνει τον προϋπολογισμό ανά 1m² επιφανείας της ως άνω αστικής ανάπλασης. Ητοι: $4.659.657,18 \text{ (€)} / 40.055 \text{ (m}^2\text{)} = 116,33 \text{ €} / \text{m}^2$. Η τιμή αυτή μετά την εφαρμογή των ποσοστών ΓΕ & ΟΕ (18%) και απροβλέπτων (9%) διαμορφώνεται σε $116,33 * 1,18 * 1,09 = 149,62 \text{ €} / \text{m}^2$. Η τιμή αυτή, στα πλαίσια υλοποίησης του ως άνω έργου, αφορά τον προϋπολογισμό ανάπλασης ανά m² επιφανείας πεζοδρομίων στον αστικό ιστό του Δήμου. Στην περίπτωση του δικού μας έργου,

αναφερόμαστε, κυρίως, στην διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρων των κτιρίων, ο οποίος εκτείνεται - στο σύνολό του - υπεράνω της εκ σκυροδέματος πλάκας οροφής του α' υπογείου χώρου. Ως εκ τούτου η συγκεκριμένη διαμόρφωση έχει ιδιαίτερες απαιτήσεις ως προς την υλοποίησή της και θα περιλαμβάνει διάφορες κατασκευές και εγκαταστάσεις (π.χ. πέργκολες, χώρους σκίασης κλπ), η δε επιλογή του φυτικού υλικού και εν γένει η εκτέλεση των σχετικών εργασιών θα πρέπει να γίνει με ιδιαίτερη προσοχή για την αποφυγή βλαβών στις εγκαταστάσεις του δώματος των υπογείων χώρων.

Για την ικανοποίηση λοιπόν, των ανωτέρω απαιτήσεων θα πρέπει η παραπάνω τιμή (προ ΓΕ & ΟΕ και απροβλέπτων) των 116,33 €/m² επιφανείας, να προσαυξηθεί στο ποσό των 130,00 €/m².

Το ποσό αυτό μετά την εφαρμογή των ποσοστών 18% και 9% για ΓΕ & ΟΕ και απρόβλεπτα αντίστοιχα, διαμορφώνεται σε $130,00 * 1,18 * 1,09 = 167,21 \text{ €/m}^2$, το οποίο είναι αυξημένο κατά $(167,21 - 149,62) = 17,59 \text{ €/m}^2$ έναντι του αντίστοιχου ποσού του έργου «ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΣΥΝΔΕΣΗΣ ΤΟΥ Κ.Π.Ι.Σ.Ν. ΜΕ ΤΟ ΑΝΟΙΚΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ».

Η ως άνω αύξηση κρίνεται απόλυτα ικανοποιητική για τις ιδιαίτερες απαιτήσεις της κατασκευής και είναι συμφέρουσα για τον Δήμο.

3.2.5. Η προεκτίμηση των αμοιβών για την εκπόνηση των μελετών εφαρμογής, για το προς δημοπράτηση έργο μας, με τίτλο «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΤΟ Ο.Τ. 124 ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ», σύμφωνα με το τεύχος των προεκτιμώμενων αμοιβών, ανέρχεται στο ποσό των 758.246,73 €.

Μετά τα ανωτέρω, ο προϋπολογισμός του έργου μας διαμορφώνεται ως κάτωθι:

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΤΟ Ο.Τ. 124 ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ						
	ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΧΩΡΟΥ (τ.μ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΡΟΦΟΥ (τ.μ.)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟ Σ €	ΚΟΣΤΟΣ €	
ΑΝΩΔΟΜΗ	ΙΣΟΓΕΙΟ	Εισοδος	150,00	1 100,00	1.150,00	4.197.500,00
		Πολυχώρος	500,00			
		Χωροι Γραφείων	100,00			
		Διαδρομοι κυκλοφορίας- κλιμακοστάσια	200,00			
		Χωροι Υγιεινής	60,00			
		Βοηθητικοί Υποστηρικτικοί χώροι	90,00			

	Α ΟΡΟΦΟΣ	Βιβλιοθήκη	880,00	1 100,00					
		Διαδρομοι κυκλοφορίας- κλιμακοστάσια	180,00						
		Χώροι Υγιεινής	40,00						
	Β ΟΡΟΦΟΣ	Εργαστήρια	600,00	1 100,00					
		Τμήμα Μπαλέτου	200,00						
		Αποθηκευτικοί Χώροι	80,00						
		Χώροι Υγιεινής	40,00						
		Διαδρομοι κυκλοφορίας- κλιμακοστάσια	180,00						
	ΔΩΜΑ	Χώρος κινηματογράφου- υποστηρικτικοί χώροι	350,00	350,00					
	ΥΠΟΓΕΙΑ	ΥΠΟΓΕΙΟ Α	Στάθμευση	1 800,00	2 280,00	700,00	4.788.000,00		
Χωροι ΗΜ και Βοηθητικοί Χώροι			330,00						
Κλιμακοστάσια Ανελκυστήρες			150,00						
ΥΠΟΓΕΙΟ Β		Στάθμευση	1 950,00	2 280,00					
		Χωροι ΗΜ και Βοηθητικοί Χώροι	180,00						
		Κλιμακοστάσια Ανελκυστήρες	150,00						
ΥΠΟΓΕΙΟ Γ		Στάθμευση	1 950,00	2 280,00					
		Χωροι ΗΜ και Βοηθητικοί Χώροι	180,00						
		Κλιμακοστάσια Ανελκυστήρες	150,00						
Αποκατά σταση		ΙΣΟΓΕΙΟ	Υφιστάμενο Κτίριο	153,00	153,00			1.050,00	160.650,00
Διαμόρφ ωση	Περιβάλλ ον Χώρος		1 330,00	1 330,00	130,00	172.900,00			
				ΣΥΝΟΛΟ Α		9.319.050,00			
				ΣΥΝΟΛΟ ΜΕ ΓΕ&ΟΕ 18%		1.677.429,00			

ΣΥΝΟΛΟ Β	10.996.479,00
Μελέτη Εφαρμογής	758.246,73
ΣΥΝΟΛΟ Γ	11.754.725,73
Απρόβλεπτα 9%	1.057.925,32
ΣΥΝΟΛΟ Δ	12.812.651,05
ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΜΕ ΓΕ&ΟΕ	60.000,00
ΣΥΝΟΛΟ Ε	12.872.651,05
Αναθεώρηση	1.643.477,98
ΣΥΝΟΛΟ ΣΤ	14.516.129,03
ΦΠΑ 24%	3.483.870,97
ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	18.000.000,00

Καλλιθέα 15/12/2024

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ
ΔΙΕΥΘ. Τ.Υ.

ΕΛΠΙΔΑ ΤΣΑΓΚΑΡΗ
ΠΕ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΦΑΝΗ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗ
ΠΕ ΑΓΡ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ

