

Συντήρηση ξενώνα «Ψυχαργώ» με χρήση ικριωμάτων

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2024

1. Γενικά

Η προμήθεια αφορά τη συντήρηση ξενώνα ψυχιατρικής δομής ο οποίος μισθώνεται από το ΠΑΓΝΗ με τη χαρακτηριστική ονομασία «Ψυχαργώ» και ο οποίος βρίσκεται στην οδό Α. Παπανδρέου 279 στην Αμμουδάρα Γαζίου Ηρακλείου Κρήτης. Γίνεται έπειτα από τεκμηριωμένες οχλήσεις των διαχειριστών του ξενώνα και σχετική αυτοψία, με την πλήρη αντίληψη και σύμφωνη γνώμη της Διοίκησης του ΠΑΓΝΗ, με τη συναίνεση των συνιδιοκτητών του ακινήτου (όπως εκφράστηκε μέσω των ηλεκτρονικά υπογεγραμμένων υπεύθυνων δηλώσεων στις 27/2/2024) και εντάσσεται στην απόφαση «Έγκριση σκοπιμότητας για την ανακαίνιση κτιριακών εγκαταστάσεων/εξοπλισμού υπαρχόντων μονάδων ψυχοκοινωνικής αποκατάστασης που λειτουργούν υπό την ευθύνη των ΝΠΔΔ της 7ης Υγειονομικής Περιφέρειας» (αρ. πρωτ. ΠΑΓΝΗ 4988 9/2/2024).

2 Υφιστάμενη κατάσταση

Το κτίριο αποτελείται από ισόγειο και δύο υπερκείμενους ορόφους και έχει ορθογωνικό περίπου περιτύπωμα συνολικού μήκους περίπου 63,00μ και συνολικό ύψος από την ασφαλτο ως το στηθαίο περίπου 11μ. Από τις δύο στενές πλευρές συνορεύει με ιδιόκτητο ακάλυπτο χώρο, από την ανατολική πλευρά με στενό δρόμο και από τη δυτική πλευρά με αδόμητη άλλη ιδιοκτησία.

Οι όψεις του είναι επίπεδες, με πολλούς μικρούς εξώστες οι οποίοι έχουν διακοσμητική κρέμαση. Το κτίσμα είναι επιχρισμένο από τις τρεις πλευρές με «μυκονιάτικο» σοβά και δυτικά από την τυφλή πλευρά της μεσοτοιχίας με επίπεδο τριφτό σοβά. Προς τα πάνω τελειώνει σε βατό δώμα όπου υπάρχει και η απόληξη κλιμακοστασίου. Από την πλευρά του δρόμου όλο το πλάτος του ισογείου καλύπτεται με κεραμοσκεπή, κλειστή πέργκολα.

Οι φθορές στις όψεις εντοπίζονται σε διάβρωση οπλισμού, ιδιαίτερα εμφανούς στα γωνιακά υποστυλώματα. Φουσκώματα στο επίχρισμα υποκρύπτουν ζημιές και στα δοκάρια, η ακριβής έκταση των οποίων θα προσδιοριστεί έπειτα από την απομάκρυνση του επιχρίσματος.

Το δώμα δεν έχει θερμομόνωση ή υγρομόνωση. Η απορροή γίνεται από περιμετρικές κατακόρυφες υδρορροές. Το πρόβλημα εντοπίζεται στη συγκέντρωση ομβρίων στα μπαλκόνια του δώματος με αποτέλεσμα διαρροές και προβλήματα στα δομικά μέρη του κτίσματος. Επίσης η πλάκα της απόληξης κλιμακοστασίου βρίσκεται σε κακή κατάσταση λόγω διάβρωσης οπλισμού.

3. Παραδοτέα

Συντήρηση όψεων

Προβλέπονται τα εξής:

α) ξεπέτσωμα του επιχρίσματος σε όλες τις περιοχές του φέροντος οργανισμού ώστε να αποκαλυφθούν πλήρως οι ζημιές.

β) συντήρηση σιδηρού οπλισμού σε υποστυλώματα, δοκούς, πλάκες, διακοσμητικά στοιχεία, σε όλες τις όψεις και σε όλη την έκταση ως εξής:

Αποκάλυψη του οξειδωμένου σιδηρού οπλισμού με απομάκρυνση/απόξεση του φουσκωμένου ή σαθρού σκυροδέματος. Συγκέντρωση και άμεση απομάκρυνση των μπάζων μετά το πέρας της κάθε ημέρας εργασίας. Αφαιρείται όχι μόνο το αποσαθρωμένο αλλά και το ενανθρακωμένο σκυρόδεμα. Η εργασία αυτή προτείνεται να γίνει με υδροβολή ή αλλιώς να γίνει χειρωνακτικά (με καλέμι) ώστε να αποκαλυφθεί το τμήμα του οπλισμού που βρίσκεται στην ενανθρακωμένη ζώνη. Το βάθος ενανθράκωσης εκτιμάται σε 2 έως 3εκ από την επιφάνεια (τοπικά ίσως και περισσότερο). Τμήματα του αποσαθρωμένου μπετόν τα οποία ήταν ετοιμόρροπα, έχουν ήδη, με πρωτοβουλία του Νοσοκομείου, απομακρυνθεί κατά το παραλθόν για λόγους ασφαλείας.

Καθαρισμός και τρίψιμο με σιδερόβουρτσα του οπλισμού που αποκαλύπτεται. Πριν αρχίσουν οι επόμενες εργασίες, η τελικώς αποκαλυφθείσα επιφάνεια πρέπει να είναι απολύτως καθαρή. Προσοχή στον πετρελαιμένο αέρα, αν χρησιμοποιηθεί για τον τελικό καθαρισμό της επιφάνειας να μην περιέχει λάδια από το συμπιεστή.

Πέρασμα του οπλισμού με σταθεροποιητή σκουριάς, ενδεικτικού τύπου Ceresit ή ενδεικτικού τύπου ISOMAT ή

ενδεικτικού τύπου MAPEI ή ενδεικτικού τύπου Sika, με τα κατάλληλα αντίστοιχα primer. Η επάλειψη θα γίνει σε δύο χέρια σύμφωνα με τις προδιαγραφές του υλικού αφήνοντας τον απαιτούμενο χρόνο ανάμεσα στις δύο στρώσεις (συνήθως 2-4 ώρες). Το συνολικό πάχος των δύο επικαλύψεων πρέπει να είναι 3-4χιλ.

Αποκατάσταση/επούλωση των πληγωμένων επιφανειών με ειδική για το σκοπό αυτό ρητινούχο επισκευαστικό κονίαμα ενδεικτικού τύπου Ceresit ή ενδεικτικού τύπου ISOMAT ή ενδεικτικού τύπου MAPEI ή Sika, χειρονακτικά (σπάτουλα ή μυστρί) ή με εκτόξευση από κατάλληλο μηχάνημα έως ότου σχηματιστεί λεία επιφάνεια όμοια με την αρχική μορφή της όψης. Ο σχηματισμός του τελευταίου στρώματος μπορεί να γίνει με επισκευαστικό περισσότερο λεπτόκοκκο υλικό, απόλυτα συμβατό με τη προηγούμενη στρώση. Στις περιπτώσεις σπασμένων ακμών (όπως π.χ στις προεξοχές ορισμένων ανοιγμάτων) αυτές αποκαθίστανται απολύτως στην αρχική τους μορφή, αφού απομακρυνθούν τα μετακινούμενα επιπρόσθετα στοιχεία που εμποδίζουν την εργασία). Γενικά η επιφάνεια πρέπει να είναι έτοιμη προς βαφή.

Εμποτισμός της ανωτέρω επιφάνειας με αναστολέα διάβρωσης ενδεικτικού τύπου Ceresit ή ενδεικτικού τύπου ISOMAT ή ενδεικτικού τύπου MAPEI ή Sika για την προστασία του οπλισμού από διαβρωτικούς παράγοντες (CO₂, χλωρίδια, θειικά άλατα κλπ).

β) επίχριση των σημείων τα οποία αποξηλώθηκαν, με είδος σοβά όμοιο με τον υφιστάμενο.

γ) βαφή των εξωτερικών επιφανειών με δύο χέρια ακρυλικό χρώμα και την κατάλληλη προετοιμασία. Τα ικρίωματα ρητώς συμπεριλαμβάνονται στο παραδοτέο.

Πρόχειρη συντήρηση δώματος (εμβαδόν περίπου 190 τ.μ σε οριζ. προβολή). Προβλέπονται τα εξής:

α) Καθαρισμός από φερτά υλικά και σκουπίδια.

β) Τοπική δημιουργία ρύσεων με τσιμεντοκονία στις περιοχές των μπαλκονιών και σε όσα σημεία απαιτείται, προκειμένου το νερό από τις περιοχές αυτές να κατευθύνεται προς τις υφιστάμενες υδρορρόες. Η πλήρης πρόσφυση της τσιμεντοκονίας με την πλάκα πρέπει να εξασφαλιστεί. Έλεγχος της απορροής.

4. Άδεια μικρής κλίμακας

Στα παραδοτέα συμπεριλαμβάνονται η δαπάνη των υλικών και εργασίας, ρητώς η δαπάνη των ικριωμάτων, παράπλευρες δαπάνες για αποθήκευση, μεταφορά, νεκρούς χρόνους, μικροϋλικά και μικροεργασίες και ρητώς οι δαπάνες ασφάλισης/κρατήσεων ΕΦΚΑ και οι δαπάνες στα πλαίσια έκδοσης άδειας μικρής κλίμακας, όπως περιγράφεται παρακάτω.

Προϋπόθεση για την έναρξη της Προμήθειας από τον Προμηθευτή είναι η έκδοση άδειας μικρής κλίμακας από την αρμόδια ΥΔΟΜ για τις εργασίες στις οποίες απαιτείται χρήση ικριωμάτων. Για την άδεια μικρής κλίμακας θα απαιτηθεί ιδιωτικό συμφωνητικό με τον ιδιοκτήτη του κτηρίου. Αμέλεια για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών συνεπάγεται αδυναμία εξόφλησής του Προμηθευτή και παραλαβής των παραδοτέων.

Ο Προμηθευτής είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για τις συνεννοήσεις με τον ιδιοκτήτη του κτηρίου, την εκπόνηση μελετών (τεχνική περιγραφή κ.λ.π.) και την εξασφάλιση των συνοδευτικών εγγράφων τα οποία θα απαιτηθούν στο ηλεκτρονικό σύστημα αδειών, τη δήλωση στο ΕΦΚΑ κ.λ.π.

Οι φορολογικές και οικονομικές υποχρεώσεις, όπως ενδεικτικά τέλος κατάληψης πεζοδρομίου, τέλη αδειας, αμοιβή ιδιώτη μηχανικού κ.λ.π. οι οποίες απορρέουν από οποιοδήποτε ιδιωτικό συμφωνητικό με τον ιδιοκτήτη του κτηρίου στα πλαίσια της αδειοδότησης εντάσσονται στα πλαίσια του εν λόγω ιδιωτικού συμφωνητικού.

Το Νοσοκομείο ουδεμία ανάμιξη και ευθύνη έχει σχετικά με τις ανωτέρω οικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες απορρέουν μεταξύ Προμηθευτή και Ιδιοκτήτη, περιοριζόμενο στην αποζημίωση του Προμηθευτή με την ολοκλήρωση της Προμήθειας κατά τα οριζόμενα στη Σύμβαση της Προμήθειας. Η αδειοδότηση και τα συνοδευτικά αυτά έγγραφα (με το υδατόσημο του συστήματος) κοινοποιούνται στην Τεχνική Υπηρεσία.

Οι δαπάνες που συνεπάγονται τα παραπάνω βαρύνουν τον Προμηθευτή και θα πρέπει να συνυπολογιστούν κατά τη διαμόρφωση της Οικονομικής του Προσφοράς.

5. Ποιότητα Υλικών και παραδοτέων

Όλα τα υλικά που θα ενσωματωθούν στα παραδοτέα θα είναι άριστης ποιότητας, εγκεκριμένα από τους αρμόδιους φορείς και σύμφωνα με τις διεθνείς και ελληνικές τυποποιήσεις, προδιαγραφές και οδηγίες (όπως ISO, CE, ΕΛΟΤ, ΥΓΚΑ, Πυρ. Υπηρ., κλπ), θα είναι α' διαλογής, καινούρια και τυποποιημένα, ευφώνως γνωστών κατασκευαστών οι οποίοι ασχολούνται κανονικά με την παραγωγή τέτοιων υλικών, χωρίς ελαττώματα και θα πρέπει να έχουν τις διαστάσεις και τα λοιπά τεχνικά χαρακτηριστικά όπως προβλέπονται από τους κανονισμούς και τις επίσημες προδιαγραφές τους. Η εφαρμογή των υλικών θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τις οδηγίες του κατασκευαστή τους.

Όλες οι εργασίες θα εκτελεστούν σύμφωνα με τους διεθνείς και ελληνικούς κανονισμούς, προδιαγραφές και οδηγίες.

Κάθε υλικό υπόκειται στην έγκριση της Τεχνικής Υπηρεσίας η οποία έχει το δικαίωμα απόρριψης οποιουδήποτε υλικού του οποίου η ποιότητα ή τα ειδικά χαρακτηριστικά κρίνονται μη ικανοποιητικά για την ορθή και ασφαλή εκτέλεση της Προμήθειας.

6. Προσωπικό.

Οι διάφορες εργασίες στα πλαίσια της εκτέλεσης της Προμήθειας θα γίνονται από ειδικευμένο και οπωσδήποτε έμπειρο προσωπικό, πεπειραμένο σε παρόμοιες κατασκευές και εγκαταστάσεις. Οι κατασκευαστές των διάφορων ομάδων (ομοειδών) εργασιών και οι κατασκευαστικοί οίκοι θα πρέπει να έχουν αποδεδειγμένη εμπειρία στο είδος του ο καθένας και να έχει ενεργά ασχοληθεί σε παρόμοιας κλίμακας και έργα.

Σύμφωνα με την άδεια μικρής κλίμακας, οι ιδιοκτήτες ορίζουν και εγκαθιστούν επί τόπου Επιβλέποντα Μηχανικό, ο οποίος είναι υπεύθυνος για το έργο και ο οποίος θα ενημερώνει την Τεχνική Υπηρεσία.

Το προσωπικό θα είναι κατανεμημένο σε συνεργεία με πλήρη οργάνωση που θα καλύπτει όλες τις βαθμίδες (μηχανικοί, εργοδηγοί, αρχιτεχνίτες, εξειδικευμένοι τεχνίτες, βοηθοί, εργάτες κ.λπ.) και θα υπόκεινται στην έγκριση της Τεχνικής Υπηρεσίας, η οποία μπορεί να ζητήσει την αντικατάσταση του προσωπικού το οποίο δεν θα ανταποκρίνεται στην ποιότητα της απαιτούμενης εργασίας ή δεν θα διαθέτει τα απαιτούμενα προσόντα ή δεν θα συμμορφώνεται με τις εντολές της.

Το προσωπικό θα είναι νομίμως ασφαλισμένο, και την ευθύνη για αυτό έχει αποκλειστικά ο Προμηθευτής.

Η Επιτροπή Διαγωνισμού έχει δικαίωμα να ζητήσει οποιαδήποτε πρόσθετα στοιχεία από τους υποψήφιους Προμηθευτές, προκειμένου να σχηματίσει ορθή γνώμη για την ποιότητα της πρότασης και την τεχνική επάρκεια εκάστου.

7. Μεταβολές και απρόβλεπτα

Μεταβολές σε ουσιώδη χαρακτηριστικά των παραδοτέων όπως ενδεικτικά αύξηση του αντικειμένου και απαιτήσεις πρόσθετης αποζημίωσης αποκλείονται.

Μη ουσιώδεις μεταβολές είναι αναμενόμενες, υπό τον όρο ότι δεν μεταβάλλουν τη φιλοσοφία της τεχνικής λύσης και των τεχνικών προδιαγραφών, ούτε και μεταβάλλουν το συνολικό οικονομικό αντικείμενο της Προμήθειας, και είναι υπέρ της ποιότητας και ασφάλειας της εκτέλεσης της Προμήθειας. Μη ουσιώδεις μεταβολές είναι ενδεικτικά μικροδιαφοροποιήσεις στις διαστάσεις και στις λεπτομέρειες, κλπ. Για τις μη ουσιώδεις αλλαγές, ειδικά εκείνες οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν την εκτέλεση της Προμήθειας, υποβάλλεται εγκαίρως αίτημα από τον Προμηθευτή προς την Τεχνική Υπηρεσία, η οποία εγκρίνει ή απορρίπτει το αίτημα. Η Τεχνική Υπηρεσία έχει δικαίωμα να ζητήσει μη ουσιώδεις μεταβολές από τον Προμηθευτή, εφόσον τεκμηριωμένα κρίνει ότι αυτές είναι υπέρ της ασφάλειας και ποιότητας της εκτέλεσης της Προμήθειας.

8. Γνώση της υφιστάμενης κατάστασης

Οι υποψήφιοι προμηθευτές, οφείλουν κατά τη σύνταξη της οικονομικής προσφοράς τους να εξετάσουν τις πραγματικές συνθήκες επί τόπου και να συνυπολογίσουν πιθανούς κινδύνους, αφανή στοιχεία της κατασκευής και αιτίες πιθανής χρονικής καθυστέρησης, καθώς και να διαπραγματευτούν το κόστος της έκδοσης άδειας μικρής κλίμακας με τον ιδιοκτήτη. Η οικονομική επιβάρυνση των νεκρών χρόνων όπως και γενικά κάθε είδους παράπλευρων δαπανών που προκύπτουν από αυτές τις συνθήκες, ρητώς συμπεριλαμβάνεται στις υποχρεώσεις του Προμηθευτή. Η οικονομική προσφορά δίδεται με πλήρη ευθύνη του Προμηθευτή και μετά από εκτίμηση και συνδυασμό των μέσων που διαθέτει,

των πραγματικών δεδομένων (κτήριο σε πλήρη λειτουργία) και αποδεικνύει ότι έλαβε γνώση όλων των γενικών, ειδικών και τεχνικών όρων που αποτελούν συμβατική υποχρέωσή του, χωρίς να του παρέχεται η δυνατότητα υποβολής καμίας εκ των υστέρων απαίτησης και προβολής οποιουδήποτε ισχυρισμού.

Οι υποψήφιοι προμηθευτές είναι επί ποινή αποκλεισμού υποχρεωμένοι να επισυνάψουν

- α) ως απόδειξη εμπειρίας, αντίγραφα τιμολογίων από παρόμοια έργα από τα τελευταία 2 έτη, αξίας του διπλάσιου του εγκριθέντος από το Υπουργείο Υγείας ποσού, δηλ. 74.400 ευρώ πλέον ΦΠΑ
- β) βεβαίωση από την Τεχνική Υπηρεσία ότι επισκέφθηκαν το έργο και απέκτησαν ίδια γνώμη των ιδιαιτεροτήτων του κτιρίου, των λεπτομερειών, του μεγέθους του και των απαιτούμενων εργασιών.

Το τίμημα του έργου δίνεται κατ'αποκοπήν, όπως έχει και καμία πρόσθετη αποζημίωση δεν αναγνωρίζεται.

9. Πρόληψη ατυχημάτων και μέτρα ασφαλείας και υγιεινής

Ο Προμηθευτής καθίσταται πλήρως υπεύθυνος για την τήρηση των μέτρων ασφαλείας και την επίβλεψη, αναλαμβάνοντας την αστική ευθύνη έναντι του ιδιοκτήτη, του προσωπικού του, των ενοίκων του ξενώνα και εν γένει οιοσδήποτε τρίτου. Η Τεχνική Υπηρεσία του Νοσοκομείου έχει δικαίωμα υποδείξεων προς τον επιβλέποντα του Προμηθευτή, ο οποίος είναι αποκλειστικά υπεύθυνος για το έργο.

10. Εργαστηριακές δοκιμές & πιστοποιήσεις

Όλες οι δοκιμές υλικών και εγκαταστάσεων ανήκουν στον Προμηθευτή. Τον Προμηθευτή βαρύνει επίσης η καθολική αρμοδιότητα και ευθύνη λήψης δοκιμών και εκτέλεσης ποιοτικών ελέγχων των υλικών κατασκευής σύμφωνα με τις εκάστοτε υποδείξεις της Τεχνικής Υπηρεσίας, η οποία έχει δικαίωμα να ζητήσει την πιστοποίηση οποιουδήποτε υλικού και εργασίας κατά τη διάρκεια της κατασκευής.

11. Ειδικοί περιορισμοί και προθεσμίες

Ως τυπική **συνολική προθεσμία** του έργου ορίζονται οι **60 (εξήντα) ημερολογιακές ημέρες**. Το Νοσοκομείο έχει δικαίωμα να θέσει αποκλειστικές προθεσμίες για τμήματα του έργου.

Το Νοσοκομείο έχει δικαίωμα:

- ___ Να προχωρήσει στην ολική ακύρωση του έργου ή τμήματός του, εφόσον διαπιστωθεί ότι προκύπτει βάσιμος κίνδυνος για την ασφάλεια και ομαλή του λειτουργία του ξενώνα.
- ___ Να θέσει έκτακτες προτεραιότητες σχετικά με τα τμήματα στα οποία θα γίνουν εργασίες, εξαρτώμενες από τη σπουδαιότητα τους.
- ___ Να ζητήσει την διακοπή του έργου εφόσον ο προμηθευτής χρησιμοποιεί προσωπικό που δεν μπορεί να ανταπεξέλθει στις προδιαγραφές του έργου ή εάν η εν γένει εργασία κριθεί πλημμελής. Ο προμηθευτής σε αυτή την περίπτωση χωρίς πρόσθετη αποζημίωση υποχρεούται να αποκαταστήσει τις ζημιές και την ελαττωματική εργασία.

Ο προμηθευτής υποχρεούται πριν την έναρξη των εργασιών και μέσα σε 15 εργάσιμες από την υπογραφή της συμβάσεως του έργου να υποβάλλει τα ακόλουθα στοιχεία:

- ___ Πλήρη φάκελο σε ηλεκτρονική ή έντυπη μορφή με τα υλικά τα οποία θα χρησιμοποιήσει, τα οποία πρέπει να είναι α' ποιότητας, τα τεχνικά χαρακτηριστικά τους, τα συνοδεύοντα αυτά εργαστηριακά και εργοστασιακά πιστοποιητικά, τον τρόπο εφαρμογής ή συναρμολόγησής τους κλπ.
- ___ Χρονοδιάγραμμα των εργασιών. Η υπηρεσία έχει το δικαίωμα να ζητήσει αναπροσαρμογή ολόκληρου ή τμήματος του χρονοδιαγράμματος ανάλογα με την πορεία των εργασιών και τις αντικειμενικές δυσκολίες κατά τη φάση κατασκευής.

Για την Τεχνική Υπηρεσία ΠΑΓΝΗ
Α. Κατσαράκης