



Dodatno gradivo

za 12. redno sejo Občinskega sveta Občine Vrhnika,

ki bo v ČETRTEK, 21. junija 2012, ob 18.00 uri

v sejni sobi Občine Vrhnika



Številka: 900-12/2012 (1-02)
Datum: 19. 6. 2012

ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE VRHNIKA

ZADEVA: 12. redna seja Občinskega sveta Občine Vrhnika – dodatno gradivo

Spoštovani!

V prilogi vam pošljamo dodatno gradivo za 12. redno sejo Občinskega sveta Občine Vrhnika, ki bo 21. 6. 2012, in sicer:

- **k točki 9: Končno poročilo o gradnji Vrtca Poštna 1**

Gradivo smo vam posredovali tudi po e-pošti (za ogled barvnih fotografij).

Z lepimi pozdravi!

Župan
Stojan Jakin, univ.dipl.inž.grad.

ZAKLJUČNO POROČILO O OBNOVI OBJEKTA NA POŠTNI 1 – VRTEC

1. KRONOLOGIJA DOGAJANJA

Po neuspešni triletni prodaji objekta zavarovanega kot kulturna dediščina mesta Vrhnika in hkrati objekta, ki ga zato nismo smeli podreti, je **27. maja 2011** prišlo do odločitve vodstva Občine Vrhnika, da se prouči potreben obseg obnove, ki bo strokovno utemeljen. 151 odklonjenih otrok je bilo dejstvo, ki je narekovalo hitro ukrepanje in posledično sprejemanje odločitev. Naročen je bil posnetek stanja arhitekture stavbe.



V prvem tednu junija je bilo pridobljeno prvo strokovno mnenje statika, v katerem je bilo zapisano, da še največji problem predstavlja lesena konstrukcija ostrešja, ki da je bila večkrat nestrokovno predelana in da je na več mestih v stanju, da se zaradi nesimetrične ali ekstremne obtežbe poruši. Glavna pozornost obsega obnove se usmeri na streho za katero se stroka odloči, da bi jo bilo najbolje v celoti zamenjati. To je pomenilo, da bo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo.

Hkrati smo preverili ali obstaja možnost ureditve objekta tako, da bi v večji meri upoštevala normative, ki veljajo za nove vrtce. Regionalni zavod za varstvo kulturne dediščine je dovolil prizidek na zadnji strani objekta za dvigalo, vetrolov, zunanji WC in skladišče za zunanje igrače, ter tri nove vhode oziroma izhode iz objekta na mestih obstoječih oken. Občina je na podlagi tega dovoljenja in

zahteve statika naročila Analizo potresne odpornosti in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pridobljeni so bili popisi skupaj z oceno vrednosti del.

7. julija 2011 je Občinski svet Občine Vrhnika sprejel sklep v katerem se strinja, da se obnovi objekt starega vrtca na Poštni 1. Na naslednji seji v septembru pa je potrdil, da bodo dodatna potrebna sredstva za obnovo vključena v proračun za leto 2012.

11. julija 2011 prejmemo Analizo potresne odpornosti (ZAG Ljubljana), ki je ugotovila, da prej načrtovani obseg del ne bo dovolj. Potrebno bo izboljšati potresno varnost tudi zidanega dela stavbe. Glede na predlagane ukrepe pridobimo projektantsko oceno investicije v dveh variantah ki dokaže, da je obnova sten več kot za 116.000 EUR dražja od popolne porušitve in nove pozidave notranjih sten.

27. julija 2011 je Regionalni zavod za varstvo kulturne dediščine dovolil porušitev dela notranjih sten brez stopnišča. Posledično temu dogovoru uskladimo popise in začnemo s postopkom javnega naročila po sklopih. Tega dne vložimo tudi vlogo za gradbeno dovoljenje za prej znani obseg rekonstrukcije objekta. Že naslednji dan UE Vrhnika izda gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta na Poštni1, kar je komaj dva meseca in en dan od začetka aktivnosti.

Konec meseca avgusta izberemo izvajalca za gradbeno obrtniška dela (VG5 d.o.o.), opremo (Eurodesign Apače d.o.o.) in dvigalo (VG5 d.o.o.). Zaradi višjih cen od pričakovanih se odločimo za ponovitev razpisov za strojne in elektro inštalacije ter mizarska dela.

V mesecu septembru so se že izvajala prva rušitvena dela nenosilne konstrukcije, postavljeni se je začel fasadni oder.

Zaradi pogojev Eko sklada za pridobitev nepovratnih sredstev ter dokončne izbire strokovne rešitve glede tehnologije gradnje občina naroči preprojektiranje objekta. Na podlagi uskladitve med zahtevami ZVKD in pogoji Eko sklada za tovrstne objekte smo lahko začeli aktivnosti za prijavo na razpis.

Z odločitvijo, da se upošteva pogoje Eko sklada, je stavba z zahtevanimi ukrepi dosegla povprečno toplotno prehodnost neprosojnega dela ovoja stavbe $U \leq 0,25$ W/m²K in je s tem kandidirala v nizkoenergijskem tehnološkem razredu, Ustreznost energijske učinkovitosti celovite prenove stavbe je bila dokazana na podlagi metode za izračun pasivnih stavb PHPP'07, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo.

Sistem strojnih inštalacij se je posledično popolnoma spremenil. Z vgradnjo toplotne črpalke je odpadla predvidena plinska kotlovnica in s tem tudi izvedba plinskega priključka. V celotnem objektu je izvedeno talno ogrevanje, vgrajen je sistem prezračevanja prostorov z vračanjem toplote z učinkovitostjo vračanja toplote nad 80 %. Objekt na ta način skladno z veljavnimi predpisi izpolnjuje tudi zahtevo po pokrivanju najmanj 25 % deleža skupnih toplotnih potreb iz obnovljivih virov energije.

Z upoštevanjem pogojev Eko sklada, pridobitvijo nepovratnih sredstev, ter posledično izbranih tehnoloških rešitev, se je vrednost strojno inštalacijskih del bistveno znižala. Vrednost elektro in mizarskih del je ostala na približno enaki ravni. So se pa nekoliko povečali stroški gradbeno obrtniških del.

Občina Vrhnika je v začetku septembra ponovno objavila javno naročilo po odprtem postopku, za še ne izbrane sklope del, za električne in strojne inštalacije ter mizarska dela. Na povabilo naročnika je prispelo 13 ponudb. Po predhodni preveritvi izpolnjevanja določenih pogojev iz razpisne dokumentacije ter predložitvi referenc je naročnik po merilu najnižje cene opravil izbor ponudnika in sicer:

Za sklop mizarska dela je bilo izbrano podjetje VG5 d.o.o.,

Za sklop elektroinštalacijska dela je bilo izbrano podjetje VG5 d.o.o.,

Za sklop strojne inštalacije je bilo izbrano podjetje SBS TIM INŽENIRING d.o.o.

Na odločitev naročnika glede izbire izvajalcev ni bilo pritožbe, pogodbe z izvajalci so podpisane. V tabeli so zbrane vse ponudbene vrednosti po sklopih po zaključenem prvem in drugem razpisu, narejena je primerjava z ocenjenimi vrednostmi vključno s izračunom razlike v vrednosti ter navedbo izbranih izvajalcev za vse sklope. Ostala je ocena GOD za verjetna dodatna dela, kot posledica spremenjene tehnologije gradnje.

IZBRANE PONUDBENE VREDNOSTI PO DRUGEM RAZPISU

SKLOPI	OCENA VREDNOSTI Z UPOŠTEVANJEM POGOJEV EKO SKLADA Z DDV	PONUDBENE VREDNOSTI po prvem in drugem razpisu Z DDV	RAZLIKA V EUR	IZBRANI IZVAJALEC
GRADBENO OBRJNIŠKA DELA	425.489,28	379.889,28 ocena * 45.600,00	-0,00	VG5 d.o.o.
MIZARSKA DELA	OCENA 98.074,30	66.675,31	-31.398,99	VG5 d.o.o.
ELEKTROINŠTALAC IJSKA DELA	OCENA 78.000,00	68.927,77	-9.072,23	VG5 d.o.o.
STROJNE INŠTALACIJE	OCENA 225.480,00	142.769,57	-82.710,43	SBS TIM INŽENIRING d.o.o.
DVIGALO	22.822,80	22.822,80	0,00	VG5 d.o.o.
OPREMA	39.494,40	39.494,40	0,00	EURODESIGN APAČE d.o.o.
PROJEKTI, NADZOR, OCENA	36.000,00	36.000,00	0,00	
SKUPAJ	925.360,78	802.179,13	-123.181,65	

Podpisane pogodbene vrednosti za posamezne sklope so s precejšnjo gotovostjo zagotavljale dovolj visoko rezervo za morebitna dodatna in nepredvidena dela zaradi česar smo ocenjevali, da se bo končna vrednost investicije po zaključku investicije gibala v okviru ocenjene vrednosti z upoštevanjem pogojev Ekosklada.

V mesecu oktobru se izvajajo rušitvena dela na strehi in stenah v mansardi ter prvem nadstropju. V tem času izvajalec izvede tudi injektiranje obodnih sten, ki se ne rušijo.

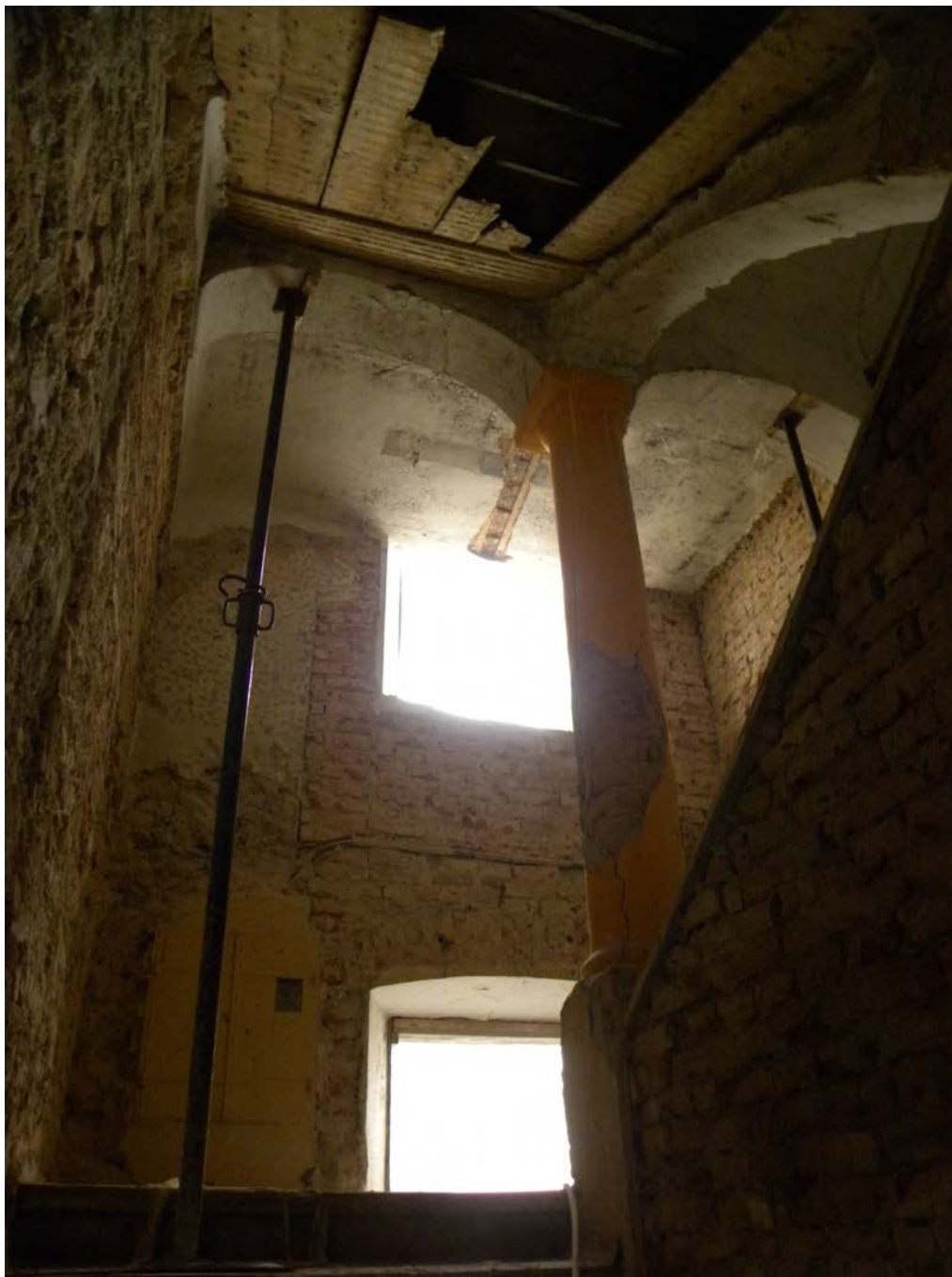


V mesecu novembru je bilo rušenje končano. Izvajajo se ojačitve in izolacija temeljev ter prične z gradnjo betonskih sten v pritličju. Glede na potrebo po spremembi tehnologije gradnje (betoniranje sten), je bilo potrebno prilagoditi tudi terminski plan izvajanja del.

Organizacija dela na objektu se je zaradi zamude in posledične zahteve občine v **mesecu decembru** nekoliko spremenila, dela so začeli izvajati tudi ob sobotah in nedeljah ter povečali število delavcev na objektu. Vsi ti ukrepi so omogočili začetek izvajanja del na ostrešju vrtca že pred božičem.

V januarju dela dobro napredujejo. Streha je dokončana. Izvedeni so estrihi v vseh etažah. Občina je prevzela koordinacijo priključka za elektriko in telekomunikacije. S temi aktivnostmi smo olajšali pogoje za doseganje rokov terminskega plana. Z zagonom ogrevanja objekta konec januarja smo skrajšali čas sušenja estrihov.

Dela na vrtcu tečejo nemoteno tudi v februarju in marcu. Konec marca so dela praktično končana. Drugega marca je Eko sklad izdal Odločbo o dodelitvi nepovratnih sredstev v višini nekaj več kot 155.000,00 EUR. Mesec kasneje je bil že opravljen glavni test zrakotesnosti ob prisotnosti predstavnikov Eko sklada. Rezultati meritev so bili bistveno boljši, kot je bila zahteva iz razpisa.



Dne 03. aprila je bil izveden tehnični pregled objekta. Iz zapisnika je razvidno, da je bilo potrebno odpraviti nekaj manjših pomanjkljivosti, dokončati tudi zunanjo ureditev in postaviti opremo vrtca. Pomanjkljivosti so bile v celoti odpravljene do 22. aprila. Zadnja izjava izvedenca, da ni zadržkov za izdajo uporabnega dovoljenja pa je bila na UE Vrhnika dostavljena 26. aprila okoli 9 ure. UE Vrhnika je potrebovala nekaj več kot uro in uporabno dovoljenje tudi izdala. Še vroče je bilo dostavljeno na Ministrstvo za izobraževanje, znanost, kulturo in šport, ki je v dobri uri spisalo odločbo o vpisu vrtca v razvid. Po zaslugi UE in Ministrstva so bili tako izpolnjeni vsi formalni pogoji za začetek obratovanja vrtca že pred prvomajskimi prazniki, oziroma 11 mesecev po začetku aktivnosti v mesecu maju 2011.

2. FINANČNI DEL

Izdane so bile vse končne situacije in posamezni računi za dodatno naročena dela in opremo. V preteklem tednu smo uskladili še najzahtevnejši del, to so bila gradbeno obrtniška dela. Tako nam je sedaj znana končna vrednost vseh stroškov obnove vrtca na Poštni 1. V tabeli prikazujemo poleg stroškov po posameznih razpisanih sklopih, še ostale stroške, ki so bili povezani z gradnjo.

Rekapitulacija končnih situacij in drugih stroškov z DDV:

Gradbeno obrtniška dela (VG5 d.o.o.)	505.934,65
Mizarska dela (VG5 d.o.o.)	63.836,64
Elektro inštalacije (VG5 d.o.o.)	61.821,74
Strojne inštalacije (SBS TIM INŽENIRING d.o.o.)	135.607,92
Dvigalo (VG5 d.o.o.)	20.748,00
Oprema (Eurodesign Apače d.o.o.)	39.494,40
Skupaj	827.443,35
<hr/>	
Dodatno je bila naročena oprema za razdelilno kuhinjo v vrednosti (Tomaž Puc s.p.)	15.769,20
Senčila (Dekor senčila d.o.o.)	5.650,70
Zunanjo ureditev v vrednosti (JP KPV d.o.o, Cona plus d.o.o)	32.467,84
Skupaj z dodatnimi naročili del in opreme:	881.331,09
<hr/>	
Koordinator za varnost pri delu (Vago d.o.o.)	1.680,00
Preizkus zrakotesnosti (BB produkt – Benedikt Boršič s.p)	1.117,20
Stroški tehničnega pregleda (ZVD d.d.)	1.485,70
Nadzor gradnje (Andrej Jereb in Biro Petkovski d.o.o.)	9.592,92
Načrti, druga projektna dokumentacija, analiza potresne odpornosti in revizija (S.M. studio d.o.o., IKB d.o.o., Biro Petkovski d.o.o., Matevž Lavrinc s.p., Demič Zlatko s.p., ZAG Ljubljana)	55.376,76
Poraba energije, vode in plačilo prispevkov	8.488,36
Skupaj vsi stroški	959.072,03



Finančni viri v EUR:

Občina Vrhnika	803.520,03
Eko sklad	155.552,00
Skupaj	959.072,03

Izračun vrednosti obnove na m2 tlorisne površine objekta z vsemi stroški in posebej z upoštevanjem donacije Eko sklada:

959.072,03 EUR	:	654m ²	=	1.466,47EUR/m ² z DDV
803.520,03 EUR	:	654M ²	=	1.228,62 EUR/m ² z DDV

**Primerjava z vrtcem Barjanček 2 (Žabica)**

Vrednost vseh stroškov:	2.368.568,88 EUR
Neto tlorisna površina s pokrito in nepokrito teraso:	1689,74 m ²
Vrednost na m ²	1.401,74 EUR/m ² z DDV

Primerjava z vrtcem Barjanček 2 (Žabica) brez tehnološke opreme kuhinje in opreme vrtca

Vrednost vseh stroškov:	2.173.781,57 EUR
Neto tlorisna površina s pokrito in nepokrito teraso:	1689,74 m ²
Vrednost na m ²	1.286,46 EUR/m ² z DDV

Rekapitulacija končnih situacij obnove objekta brez zunanje ureditve in opreme vrtca z DDV:

Gradbeno obrtniška dela (VG5 d.o.o.)	505.934,65
Mizarska dela (VG5 d.o.o.)	63.836,64
Elektro inštalacije (VG5 d.o.o.)	61.821,74
Strojne inštalacije (SBS TIM INŽENIRING d.o.o.)	135.607,92
Dvigalo (VG5 d.o.o.)	20.748,00
Skupaj	787.948,95

Izračun vrednosti obnove na m2 neto tlorisne površine objekta, brez zunanje ureditve in opreme vrtca:

$$787.948,95 \text{ EUR} : 654\text{m}^2 = 1.204,82 \text{ EUR/m}^2$$

Podam še primerljiv podatek o oceni stroškov obnove oz. izgradnje objekta na otroka. Vrtec Brjanček 2 (Žabica) je zgrajen za kapaciteto 8 oddelkov (skupaj 173 otrok). Glede na velike potrebe Občine Vrhnika po varstvu predšolskih otrok se trenutno v njem varuje 11 oddelkov otrok (skupaj 242) otrok. Vrtec na poštni ul. 1 (Komarček) je obnovljen za 6 oddelkov (skupaj 132 otrok).

Primerjava z vrtcem Barjanček 2 (Žabica) brez tehnološke opreme kuhinje in opreme vrtca

Vrednost vseh stroškov:	2.173.781,57 EUR
Kapaciteta izgradnje :	176 otrok
Strošek na otroka	12.351.03 EUR

Primerjava z vrtcem Barjanček 2 (Žabica) brez tehnološke opreme kuhinje in opreme vrtca

Vrednost vseh stroškov:	2.173.781,57 EUR
Kapaciteta dejanske zasedenosti	242 otrok
Strošek na otroka	8.982,57 EUR

Izračun stroška obnove objekta Poštna ul. 1 (Komarček) na otroka brez zunanje ureditve in opreme vrtca:

Vrednost stroškov	787.948,95EUR
Kapaciteta izgradnje in možne dejanske zasedenosti	132 otrok
Strošek na otroka	5.969,31 EUR

Na koncu naj poudarim še pomembno informacijo, da bo letos jeseni na Vrhniki po mnogih letih zagotovljeno varstvo za vse prijavljene predšolske otroke iz Občine Vrhnika. Torej namen, kateremu smo sledili z odprtjem obnovljenega vrtca Komarček, je dosežen.