ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

«БҚО Орал қаласы, Политехническая көшесі 7 үй мекен-жайындағы тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша

08.11.2021 ж. № ОЭ-0103/21

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Алмаз» Пәтер иелері тұтыну кооперативі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Батыскурылыс» ЖШС

Орал қ.

ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

АЛҒЫ СӨЗ

«БҚО Орал қаласы, Политехническая көшесі 7 үй мекен-жайындағы тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындысы «Орал Экспертиза» ЖШС-нен берілді.

«Орал Экспертиза»ЖШС рұқсатынсыз осы жиынтық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ ОЭ-0103/21 от 08.11.2021 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу: ул. Политехническая д. 7, в г. Уральск ЗКО»

ЗАКАЗЧИК:
Потребительский кооператив собственников квартир «Алмаз»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Батыскурылыс»

г. Уральск

ОРАЛ ЭКСПЕРТИЗА

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее сводное заключение по рабочему проекту **«Капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу: ул. Политехническая д. 7, в г. Уральск ЗКО»** выдано ТОО «Орал Экспертиза» г. Уральск.

Данное сводное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «Орал Экспертиза»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу: ул. Политехническая д. 7, в г. Уральск ЗКО» разработан в 2021 году.

Настоящее заключение составлено в соответствии с договором от 07 октября 2021 года № ОЭ-0103 между ТОО «Орал экспертиза» и потребительский кооператив собственников квартир «Алмаз».

2. ЗАКАЗЧИК: Потребительский кооператив собственников квартир «Алмаз».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Батыскурылыс» Лицензия № 16000233 от 12 января 2016 года, категория II, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Западно-Казахстанской области» Акимат Западно-Казахстанской области.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 01 июня 2021 года, утверждённое заказчиком;

дефектная ведомость от 01 июня 2021 года, утвержденная заказчиком;

письмо заказчика № 454 от 03 сентября 2021 года об источнике финансирования;

письмо заказчика от 452 от 03 сентября 2021 года о сроках начала капитального ремонта;

протокол собрания жильцов № 1 от 31 августа 2021 года;

техническое заключение по обследованию объекта, выполненное ТОО «Батыскурылыс» от 01 июня 2021 года, свидетельство об аккредитации № KZ61VWC00010943 от 28.06.2021 г., аттестат эксперта № KZ25VJE00030690 от 21.09.2017 г.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Альбом 1	03-ОПС	Общая пояснительная записка
Альбом 2	03-АС	Архитектурно-строительные решения
Альбом 3	03-СД	Сметная документация
		Раздел охраны окружающей среды

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Данным проектом предусматривается капитальный ремонт жилого дома по ул Политехническая д. 7, г. Уральск, ЗКО.

5.4 Существующее положение

Существующее здание жилого дома пятиэтажное, прямоугольной формы с размерами в плане 12,90 х 40,10 м.

Здание построено и введено в эксплуатацию в 1973 году.

Количество квартир - 37.

Общая площадь здания – 1786,2 м².

Стены здания кирпичные.

Существующая крыша дома – четырехскатная с покрытием из шифера.

Наружные кирпичные стены в удовлетворительном состоянии.

Согласно обследованию технического состояния строительных конструкций здания:

каменные конструкции: категория II (работоспособная конструкция): слабые повреждения, не снижающие несущую способность конструкции;

железобетонные конструкции: категория II (работоспособная конструкция): отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций;

деревянные конструкции крыши: критические повреждения в виде прогибов стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши;

кровля из асбестоцементных листов: частичное обрушение кровли, большое количество заплат;

Выводы: Здание жилого дома по адресу: ЗКО, г. Уральск, ул. Политехническая, д.7 может быть пригодно для дальнейшей эксплуатации при условии проведения капитального ремонта крыши.

Заключение: В соответствии действующим нормативам, для обеспечения прочности, устойчивости, надежности и в целях предотвращения дальнейшего развития выявленных дефектов рекомендуется провести капитальный ремонт кровли жилого дома.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ.

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Здание подлежащее капитальному ремонту находиться по адресу: ул. Политехническая д. 7, Уральск, ЗКО.

Природно-климатические условия района строительства.

климатический район - III В;

район по весу снегового покрова - II (s_o=70 кгс/м²);

район по давлению ветра - III (w_o=38 кгс/м²);

расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92 (СН РК 2.04-21-2004*) - минус 29,6 ºС.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Уровень ответственности здания – II, технически не сложный объект.

Степень огнестойкости здания - II.

Существующее здание жилого дома пятиэтажное прямоугольной формы с размерами в плане 12,90 х 40,10 м.

Год постройки - 1973.

Материалы стен – кирпич.

Количество квартир - 37.

Общая площадь здания –1786,2 м².

Проектом капитального ремонта кровли здания предусматриваются следующие строительные работы:

-демонтаж металлического ограждения кровли;

-демонтаж чугунных канализационных стояков;

-демонтаж покрытия из асбестоцементного шифера по деревянной обрешетке;

-демонтаж конструкций стропильной системы;

-демонтаж слуховых окон;

-частичный демонтаж утеплителя (керамзит) в чердаке под устройство кирпичных столбиков;

-демонтаж деревянных люков-выходов на чердак;

-демонтаж наружных водосточных труб;

-демонтаж кирпичных вентиляционных шахт и деревянных вентиляционных коробов, обшитых металлическим листом;

-демонтаж существующей деформированной бетонной отмостки;
-демонтаж кирпичных стен толщиной 250 мм входа в подвал;
-демонтаж покрытия входа в подвал;
-демонтаж двери входа в подвал;
-восстановление разрушенных участков кладки наружных стен и карнизного свеса из силикатного кирпича марки М100 на растворе марки М75;
-устройство дополнительных кирпичных столбиков из силикатного кирпича М150 на растворе марки М100;
-устройство стропильной системы (мауэрлат, стропила, подкосы, стойки, затяжки, прогоны, обрешетка, контробрешетка);
-устройство покрытия кровли из профнастила НС44-1000-0,7 мм с паропроницаемой гидроизоляционной пленкой «изоспан Д»;
-устройство канализационных вентилируемых стояков из труб ПХВ Ø110 мм, через конструкцию кровли с утеплением фольгированным изовером;
-устройство вентшахт из керамического кирпича;
-устройство металлического ограждения кровли;
-устройство зонтов на вентиляционных шахтах из кровельной стали 0,7 мм;
-устройство ограждающей сетки на вентиляционных шахтах;
-устройство снегозадержателей из кровельной стали;
-устройство слуховых окон;
-устройство деревянных лестниц для выхода на кровлю;
-устройство деревянных люков-выходов на чердак;
-устройство примыкания кровли к канализационным вентилируемым стоякам и вентиляционным шахтам;
-прочистка вентиляционных каналов всех вентиляционных шахт;
-устройство бетонной отмостки шириной 1000 мм;
-устройство покрытия из профнастила НС44-1000-0,7 мм над входами в подъезд;
-устройство входных площадок из бетона класса В15;
-устройство кладки стен входа в подвал из силикатного кирпича марки М100 толщиной 250мм на растворе марки М50;
-устройство покрытия из профнастила НС44-1000-0,7 мм входа в подвал;
-установка двери входа в подвал;
-устройство кладки стен приямков из красного кирпича толщиной 250 мм;
-устройство козырьков над приямками из профнастила НС44-1000-0,7 мм по металлическому каркасу.

Защита строительных конструкций.

Все деревянные конструкции и изделия для защиты от гниения и поражения дереворазрушаемыми насекомыми и огнезащиты покрыть огнебиозащитным препаратом КСД.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Здание II степени огнестойкости.

Основные несущие элементы существующего здания предусмотрены из негорючих материалов, имеют предел огнестойкости, согласно нормативных требований.

В целях обеспечения пожарной безопасности при проектировании предусмотрены следующие мероприятия:

двери на пути эвакуации открываются по направлению выхода из здания;
деревянные элементы здания обработаны огнезащитным составом.

6.4 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Рабочий проект выполнен в соответствии с Кодексом РК «О здоровье народа и системе здравоохранения», а также требований санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и других помещений, общественных зданий» № 125 от 24.02.2015 г.

Согласно санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденный приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года № 237, данный вид деятельности не классифицируется, но на момент строительных работ относится к 5 классу опасности с СЗЗ от 0 до 99 метров (архитектурно-строительная деятельность).

Согласно критериев оценки степени риска и проверочных листов в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения, утвержденного совместным приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 27 июня 2017 года № 463 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 июля 2017 года № 285 объект относится к объекту с незначительной степенью риска средней и не подлежит контролю со стороны органов Государственного санитарно-эпидемиологического надзора по особому порядку.

6.5 Организация строительства

Капитальный ремонт должно осуществляться в соответствии со СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».

При организации строительного производства должны обеспечиваться:

согласованная работа всех участников строительства объекта с координацией их деятельности генеральным подрядчиком в соответствии с утвержденными планами и графиками работ;

комплектная поставка материальных ресурсов из расчета, предусмотренными календарными планами и графиками работ;

выполнение строительных, монтажных и специальных строительных работ с соблюдением технологической последовательности технически обоснованного совмещения;

строительно-монтажными организациями должны быть разработаны и утверждены в установленном порядке рабочие инструкции по технике безопасности, по видам работ и профессиям применительно к местным условиям;

соблюдение правил техники безопасности;

соблюдение требований по охране окружающей природной среды.

Расчет продолжительности строительства выполнен согласно СН РК 1.03-02-2014 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений, часть II».

Нормативный срок продолжительности капитального ремонта составляет 2,0 месяца, в том числе подготовительный период 0,5 месяцев.

6.6 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом КДС и ЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с «Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации)», утвержденными приказом МНЭ РК от 02.04.2015 г. № 304, и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства в соответствии с пунктом 14 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2021.4) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2021 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-21;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-21;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;

ССЦ РК 8.04-08-2020 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции» в текущем уровне 2021 года (17 сборников);

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2020;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2020;

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020 на 2021 год;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2020 Отдел 1. Автомобильные перевозки;

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-03-2019;

«Перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе», утвержденный заказчиком, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 61, 62, 65, 66, 67 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (приказ КДС и ЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. № 249-нқ);

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определенные в соответствии с «Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве» (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 20, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 85, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05-2015;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015;

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2021 года.

Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2021 год выполнен с учетом: норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня

инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021–2025 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 25 августа 2020 года № 29, с учетом заделов по годам строительства: МРП 2021 год – 2917 тенге, МРП 2022 год – 3063 тенге;

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям экспертизы в рабочий проект внесены следующие изменения и дополнения:

Раздел АС

1. лист АС-5,6,7,9. В конструкции крыши учтена контробрешетка.
2. лист АС-8. Указан сорт древесины для несущих конструкций крыши.
3. лист АС-12. Предусмотрено утепление в конструкции люка-выхода на чердак.
4. лист АС-23. Выполнен чертеж приямка.

Раздел СМ

Локальная смета 2-1 Ремонтно-строительные работы.

1. Локальные сметы выполнены в редакции программы АВС-4 (редакция 2021.4).
2. Виды и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с откорректированными спецификациями и чертежами проекта после внесения изменений по замечаниям экспертов других разделов.

7.2 Оценка принятых решений

В соответствии с приказом Министра национальной экономики РК от 28 февраля 2015 года № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, технически не сложный объект.

Рабочий проект выполнен в полном объеме в соответствии с заданием на проектирование.

Состав и комплектность представленных материалов соответствует требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

В проекте применены местные строительные материалы и изделия, а также продукция, изготовляемая на предприятиях Республики Казахстан.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость капитального ремонта в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 г.г. всего в том числе: СМР	млн. тенге	21,215 17,272	28,683 23,662

	оборудование прочие затраты		- 3,943	- 5,022
2	Из них: 2021 год 2022 год	млн. тенге	1,027 20,188	1,027 27,657
3	Нормативная продолжительность капитального ремонта	мес.	2,0	2,0

8. ВЫВОДЫ:

8.1 С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу: ул. Политехническая д. 7, в г. Уральск ЗКО» соответствует требованиям законодательных актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными техническими показателями:

Общая сметная стоимость капитального ремонта в текущих и прогнозных ценах 2021-2022 г.г.		
всего	28,683	млн. тенге
в том числе: СМР	23,662	млн. тенге
оборудование	-	-
прочие затраты	5,022	млн. тенге
Из них:		
2021 год	1,027	млн. тенге
2022 год	27,657	млн. тенге
Нормативная продолжительность капитального ремонта	2,0	мес.

8.2 При представлении на утверждение и выдаче на производство работ рабочий проект подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

8.3 При реализации проекта максимально применять оборудование, строительные материалы и конструкции отечественных производителей.

8.4 Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована Потребительский кооператив собственников квартир «Алмаз» в соответствии с условиями договора № ОЭ-0103 от 07 октября 2021 г.

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

8.1 Енгізілген өзгертулер мен толықтыруларды ескере отырып, «БҚО Орал қаласы, Политехническая көшесі 7 үй мекен-жайындағы тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесідей негізгі техника-экономикалық көрсеткіштермен бекітілуге ұсынылады:

2021-2022 ж.ж. ағымдағы және болжамды бағалардағы күрделі жөндеудің жалпы сметалық құны		
барлығы	28,683	млн. теңге
оның ішінде: ҚМЖ	23,662	млн. теңге

құрал-жабдықтар	-	-
басқа шығындар	5,022	млн. теңге
Оның ішінде:		
2021 ж	1,027	млн. теңге
2022 ж	27,657	млн. теңге
Күрделі жөндеудің нормативтік ұзақтығы	2,0	ай

8.2 Тапсырысшы жобалау ұйымынан жоба бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы жиынтық қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

8.3 Тапсырыс беруші жобаны іске асыру кезінде қазақстандық тауар өндірушілерінің жабдықтарын, материалдар мен құрастырмаларын барынша пайдалансын.

8.4 Осы жиынтық қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығы «Алмаз» Пәтер иелері тұтыну кооперативі 2021 жылғы 07 қазандағы № ОЭ-0103 шарттың талаптарына сәйкес кепілдік етеді.

Оразгалиев А.Ж.

Директор

ТОО "Орал Экспертиза"

Землянова В.Н.

Эксперт

ТОО "Орал Экспертиза"

Казиева Д.Г.

Эксперт

ТОО "Орал Экспертиза"

Жақсылықова Е.Б.

Эксперт

ТОО "Орал Экспертиза"

Кадыров Р.С.

Эксперт

ТОО "Орал Экспертиза"

Ссылка на окончательную редакцию ПСД