

Īres nama būvniecība Valmierā

Valdis Jēgers
SIA «Valmieras Namsaimnieks»
valdes priekšsēdētājs
e-pasts: valdis.jegers@v-nami.lv



Līdz būvdarbu uzsākšanai...garš ceļš

Intesīvs darbs pie būvdarbu iepirkuma Nolikuma un Specifikācijas sagatavošanas sākās 2015. gada otrajā pusē.

Sākuma uzstādījums – īres nams ar kompaktiem dzīvokļiem!

150 dzīvokļi (15-vienist., 90-divist., 45-trīsist., arī dzīvokļu platības)

(‘tas, ka projektēšanai un būvniecībai būs kopējs iepirkums, bija skaidrs jau sākotnēji)

Apvienotais iepirkums “projektēšana un būvniecība” – ir viens atbildīgais, samazina risku, kas saistīti ar projektētāja, būvdarbu veicēja un pasūtītāja strīdiem, kas var novest pie būvniecības sadārdzināšanās, gan termiņa kavēšanās. Būvdarbu veicējam samazinās iespējas pieprasīt papildus maksājumus, atsaucoties uz būvprojekta nepilnībām. (nolikums joprojām ir pieejams «VN» mājas lapā).

Mācība:

Tehniskajā specifikācijā - lai tiktu izmantoti kvalitāti materiāli, aprīkojums utt, nepieciešams pēc iespējas **sīkāk** un **precīzāk** norādīt materiālu tehniskās īpašības/parametrus. Lai nepārkāptu *Publiskā iepirkumu likuma noteikumus* norādot konkrēto zīmolu/ražotāju, klāt norādīt “**vai ekvivalents**”.

Celtnieks, nesācis darbus, sāk mainīt projektā paredzētos materiālus!

- Iepirkuma nolikumā noteikt prasības projektētājam un būvdarbu veicēja pieredzei – 2 līdzvērtīgi objekti (apjoms m², energoefektivitāte, stāvu skaits, dzīvokļu skaits). (Tā kā Latvijā nav daudz šādu objektu....varbūtējo būvētāju skaits nav īpaši liels).
- Nodrošinājums - Līgumā paredzēt bankas izsniegtu līguma izpildes garantiju 5-10% apmērā no līguma summas un garantijas laika garantiju 5% apmērā. Garantijas laiku noteikt ne īsāku par 5 gadiem.
- Iepirkuma nolikumā noteikt prasības būvspeciālistiem – projektētājiem, būvdarbu vadītājam. Sekot līdzī būvdarbu realizācijas laikā, lai piedāvājumā norādītie speciālisti, apakšuzņēmēji arī piedalās vai lai tiktu piesaistīti speciālisti, apakšuzņēmēji ar līdzvērtīgi pieredzi.
- **Labs, godprātīgs, pārbaudīts būvuzraugs.**

Iepirkums tika izsludināts 2016.gada 10. februārī.

Tā laikā IUB tika saņemtas 4 sūdzības par īres namu nolikumu:

- 11.03.2016.
- 21.03.2016.
- 21.04.2016.
- 10.06.2016.

Galvenie sūdzību iemesli – Nolikuma prasības par pieredzi un apgalvojums, ka īres nams = sociālā māja!

Iesniegto sūdzību izskatīšana aizņēma ļoti daudz laika!

Iepirkums noslēdzās 2016. gada 11.jūlijā. Pieteikumus iesniedza 3 pretendenti:

- SIA «MERKS», reģ.Nr. 40003304295,
EUR **7 174438,30** bez PVN;
- SIA «ARČERS», reģ.Nr. 40003051954,
EUR **6 656727,17** bez PVN;
- SIA «MONUM», reģ.Nr. 44103036801,
EUR **6 598000,0** bez PVN

Tika izvēlēts lētākais piedāvājums.

- 2016.gada 23. septembrī tika parakstīts līgums ar SIA «MONUM» par daudzdzīvokļu īres nama celtniecību.
- 2016. gada novembra beigās, decembra sākumā pamatā bija izstrādāts projekts un uzsākti celtniecības darbi.

Projektā paredzēts:

Divas mājas - kopējā platība 8246,80m², dzīvokļu platība 6398,00m²,

- Būvniecības apjomos paredzēts arī visas plānojamās teritorijas labiekārtojums ar 150 autostāvietām (t.sk. 2 invalīdiem), paredzētas arī divas vietas – viena pie katra ēkas operatīvajam un piegādes transportam.
- Velo novietnes 15 velosipēdiem, atpūtas zona ar 5 soliņiem, bērnu rotaļlaukums ar 4 rotaļu elementiem (slidkalniņš, šūpoles, smilškastē, vingrošanas iekārta), pazemes atkritumu konteineru novietni (5 gab.) šķirotiem atkritumiem, atkritumu konteineri (miskastes) dzīvnieku ekskrementu savākšanai (2 gab.)
- Sporta laukums ar ielu basketbola un pludmales volejbola laukumiem. Grozi basketbola laukumā paredzēti regulējami atbilstoši spēlētāju vajadzībām (gan pieaugušajiem, gan bērniem).

Dzīvokļu skaits – 150 gab.:

- 1-istabas – 15 gab., t.sk. 2 gab. personām ar īpašām vajadzībām katras ēkas 1. stāvā pa vienam.
- 2-istabu – 90 gab.,
- 3-istabu – 45gab.

Dzīvokļu platības

- 1-ist. $29,36\text{m}^2$ – $30,25\text{m}^2$
- 2-ist. $34,41\text{m}^2$ – $45,57\text{m}^2$
- 3-ist. $51,81\text{m}^2$ – $59,80\text{m}^2$

Kopā paredzētas piecas kāpņu telpas. Katrā sekcijā pa 30 dzīvokļiem. Atsevišķiem 2-ist. un 3-ist. dzīvokļiem ir paredzēti balkoni. Katra balkona platība 4 m². Pārējiem dzīvokļiem – «zviedru» balkoni, Pagrabstāvā katram dzīvoklim paredzēta atsevišķa noliktavas telpa ar platību ~4m² dažādu mantu novietošanai. Visās 1.stāva kāpņu telpās paredzēta atsevišķa noliktavas telpa - bērnu ratiņu un velosipēdu novietošanai ar platību 7 m².

Lifts

- Katrā kāpņu telpā paredzēts viens lifts. Lifts projektēts no ēkas pagrabstāva līdz pēdējam stāvam. Lifta kabīnei paredzētas durvis abās pusēs. Lifta vadības panelis piemērots cilvēkiem ratiņkrēslos.

Būvkonstrukcijas

- Abu daudzstāvu ēku konstruktīvais risinājums – Saliekamā dzelzsbetona paneļu sienas un pārsegumu konstrukcijas virszemes stāvos, un monolītā dzelzsbetona lentveida pamatiem un pagrabstāva sienām.

Apdare

- Iekšējā apdare – sienas, griesti. Dzīvokļu un koplietošanas telpās sienas un griesti tiks krāsoti ar ūdens noturīgu krāsu.
- Sanitārtehniskās telpas sienas ūdens tiešās iedarbības zonās tiks flīzētas ar keramikas flīzēm, pārējā daļā krāsotas ar ūdens noturīgu krāsu. Griestu konstrukcijas izveidei tiks izmantots mitrumizturīgs ģipškartons un tas tiks nokrāsots atbilstoši mitrām telpām paredzētajai tehnoloģijai.

Apdare

- Iekšējā apdare – sienas, griesti. Dzīvokļu un koplietošanas telpās sienas un griesti tiks krāsoti ar ūdens noturīgu krāsu.
- Sanitārtehniskā telpas sienas ūdens tiešās iedarbības zonās tiks flīzētas ar keramikas flīzēm, pārējā daļā krāsotas ar ūdens noturīgu krāsu. Griestu konstrukcijas izveidei tiks izmantots mitrumizturīgs ģipškartons un tas tiks nokrāsots atbilstoši mitrām telpām paredzētajai tehnoloģijai.

- Dzīvojamo telpu grīdas istabās – lamināts 32 klase,
- Sanitārtehnisko telpu grīdas segums – akmens masas flīzes A kategorija, pretslīdes klase R10.
- Koplietošanas gaiteņu grīdas – flīzes (A kategorija, pretslīdes klase R10). Pagraba telpu grīdas – betons ar pretputekļu apstrādi.
- Jumts - divslīpju jumts, segums – metāla (Ruukki Classic ar PUR pārklājumu, materiāla biezums 0,5 mm vai ekvivalents). Ruukki vai analoga lietussūdens notekūdens sistēma un jumta drošības sistēmas.

APRĪKOJUMS

- Virtuves izlietne - Nerūsējošā tērauda izlietne 580x470mm, jaucējkrāns, sifons, ventiļi.
- Iebūvēta virtuves iekārta no mitrumizturīga materiāla ar iebūvētu izlietni, plīti, cepeškrāsni, nosūcēju. Tehnikas klase – ne mazāka par A+.

Vannas istabas izlietne, jaucējkrāns

- Pie sienas montējamas, viengabalainas formas keramiskās izlietnes kopā ar skapīti. Visi pievadi un izvadi paredzēti iebūvēti.

Skapīša materiāls – mitrumizturīgs.

Jaucējkrāni saskaņoti ar pārējo santehniku un aprīkojumu.

Dušas kabīne

- Dušas kabīne- stikla, pusapaļa 900x900mm ar visu aprīkojumu.
- Vanna (2 un 3-istabas dzīvokļos)

Projektēta vanna akrila ar izmēriem 1550x750mm vai 1700x750mm vai 1800x750mm.



Būvniecības gaitā radās problēmas ar 3-korpusu ēkas daļas pamatu noturību – pamati nosēdās par, apmēram 10 mm, bet tas tika atrisināts iedzenot ēkas pamatos 312 injekcijas pāļus.

Šo darbu veica par būvuzņēmēja līdzekļiem.

Tā rezultātā būvdarbi aizkavējās par, apmēram, 1,5 mēnešiem.

Citu būtisku problēmu līdz šim nav bijis!



10/31/2017 15:10



10/31/2017 15:21



10/31/2017 15:20



10/31/2017 15:20



09/07/2017 11:02



Dzīvokļu īres tiesības tiks izsolītas izolē – īres līgums līdz 5 gadiem.
Īres maksa ~ 5,20 EUR/m² mēnesī. Šeit arī apsaimniekošanas maksa.
Komunālie maksājumi paredzami zemi.
(katram dzīvoklim atsevišķs siltuma skaitītājs un ūdens skaitītāji gaitenī).

Paldies!

Valdis Jēgers
SIA «Valmieras Namsaimnieks»
valdes priekšsēdētājs
e-pasts: valdis.jegers@v-nami.lv

