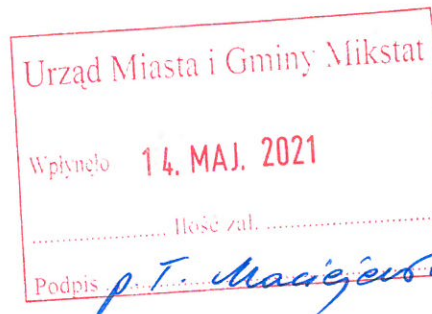


IGP.1511.2.2021.MP



Mikstat 14.05.2021r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mikstacie

Pan Łukasz Dybul

W odpowiedzi na pytania Radnych Pana Dominika Skrzypczaka, Krzysztofa Mielcarka, Jacka Sikory, przekazane pismem RO.RM.0003.1.2021 z dnia 5 maja 2021r. Przewodniczącego Rady Miejskiej w Mikstacie w sprawie budowy nowego Ośrodka Zdrowia w Mikstacie informuję:

1. Czy jest dostępna wizualizacja obiektu. Miała być ona przedstawiona radnym pod koniec roku 2020 lub na początku 2021.

Koncepcja budynku Ośrodka Zdrowia jest dostępna od listopada 2020 r., na stanowisku ds. inwestycji. Projekt został przekazany przez Projektanta w dniu 30 marca br., i jest do wglądu w każdej chwili. Tak wizualizacja jest dostępna. Zostanie przedstawiona Radnym przez autora projektu w dniu 20.05.2021r.

2. Proszę o podanie kosztów tej inwestycji. Jaka kwota była przedstawiona radnym na początku tj. około trzeciego kwartału 2020 roku, a jak kształtuje się ta wartość w chwili obecnej?

Budynek – 3 499 461,36 zł brutto - I etap po stronie Miasta i Gminy Mikstat
Teren – 279 616,08 zł brutto - II etap po stronie Miasta i Gminy Mikstat
Wyposażenie – 340 377,90 zł brutto - po stronie Kierownika Ośrodka
Wyposażenie medyczne – 803 153,10 zł brutto – po stronie Kierownika Ośrodka

Łącznie – 4 922 608,44 zł brutto

Należy mieć na uwadze, że jest to szacunek, ostateczna cena będzie wynikiem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, które planujemy ogłosić w dniu 18. 05.2021 r.

Pragnę zaznaczyć, iż sytuacja finansowa Gminy Mikstat jest stabilna i może ona sobie pozwolić na realizację tej inwestycji.

Polecam system analiz samorządowych (zakładka Monitor Rozwoju Lokalnego) Związku Miast Polskich, gdzie można porównać sytuację Mikstatu do podobnych gmin:

<https://www.systemanaliz.pl/monitor-rozwoju-lokalnego?q=xOJQHrwMcz&jst=Mikstat&p=4>

3. Radni zostali poinformowani, że dach OZ ma być wykonany w koncepcji dachu zielonego. Jaki rodzaj dachu ma to być „intensywny” czy „ekstensywny”?

Zaprojektowano dach intensywny o miąższości substratu od 25 do 50 cm.

4. Jaka jest cena jednego metra kwadratowego dachu zielonego, a dachu tradycyjnego (blacha, dachówka). Czy projekt przewiduje rozwiązanie alternatywne dachu z możliwością osadzenia na nim np. ogniw fotowoltaicznych? (możliwość pozyskania dotacji na energię odnawialną).

Cena m2 dachu zielonego jest porównywalna do ceny dachu krytego dachówką i wynosi około 470 zł brutto. Co przy powierzchni dachu 500 m2 daje około 235 000 zł za cały dach. Dla porównania pokrycie dachu samą papą jest około połowę tańsze (koszt ok. 250zł za m2 brutto), koszt blachodachówki to około 350 zł za m2, jednakże są to pokrycia dużo mniej trwałe, wymagające remontu/wymiany po kilkunastu latach i w całym cyklu życia obiektu okazują się droższe. Ponadto są to pokrycia nieadekwatne do prestiżowej lokalizacji budynku i pełnionej przez niego funkcji obiektu użyteczności

publicznej, który powinien budować markę miasta i wzbogacać jego przestrzeń. Oszczędność na poziomie 110 000 zł (rezygnacja z zielonego dachu) nie jest znacząca wobec całkowitych kosztów wzniesienia budynku na poziomie 3 499 461,36 zł brutto i wynosi jedynie 3,1% całkowitych kosztów wzniesienia budynku.

Projekt nie przewiduje rozwiązań alternatywnych, lokalizacja ogniw fotowoltaicznych na placu w centrum miasta nie wydaje się dobrym pomysłem, szczególnie na dostępnym dla mieszkańców zielonym dachu, który ma pełnić funkcję parku/skweru. Możliwe jest zaprojektowanie instalacji fotowoltaicznej na niezależnej konstrukcji jako zadaszenia miejsc postojowych. Wiąże się to jednakże z dodatkowymi kosztami projektowymi i realizacyjnymi.

5. Jakie koszty będzie musiała ponieść Gmina na utrzymanie zielonego dachu w okresie rocznym po ukończeniu inwestycji.

Zielony dach jest dachem bezobsługowym. Koszty pielęgnacji sprowadzają się do utrzymania roślinności, będą więc porównywalne do utrzymania zieleni w tym miejscu przed budową obiektu. Na dachu zaprojektowano nasadzenia w postaci kwietnej łąki, która jest bardzo atrakcyjna wizualnie, jednocześnie wymagając bardzo małej pielęgnacji (2-3 krotne koszenie w ciągu roku, bez konieczności regularnego podlewania, choć dla ochrony przed suszą na dachu przewidziano system nawadniający). Projektant nie zna uwarunkowań utrzymania zieleni na terenie Gminy nie jest więc w stanie podać precyzyjnych wyliczeń.

6. Obecny Ośrodek Zdrowia boryka się z problemem miejsc parkingowych. Jaka ich ilość jest przewidziana przy nowym OZ?

Przy Ośrodku Zdrowia zaprojektowano zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego 10 miejsc postojowych w tym dwa dla osób o szczególnych potrzebach. Jest to 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu, w opinii projektanta jest to ilość zupełnie wystarczająca, w planach miejscowych czasami spotyka się wymóg zaprojektowania jedynie 1 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej.

W sąsiedztwie inwestycji występuje głównie zabudowa jednorodzinna, nie ma więc problemu braku miejsc postojowych.

7. Jakie zalety, oprócz estetycznych, posiada dach zielony, biorąc pod uwagę położenie obiektu. Z założenia budowy takich dachów mają na celu wzbogacić przestrzeń miejską wysoko zurbanizowaną o tereny zielone.

Główne zalety dachów zielonych wymienił sam pytający w przytoczonym artykule prasowym.

Warto dodać, że planowany Ośrodek Zdrowia znajduje się w centrum miasta Mikstat. Jest więc położony w terenie zurbanizowanym. W zamyśle projektanta będzie to domknięcie ciągu przestrzeni publicznych zaczynających się przy Urzędzie Gminy (wybrukowany parking), poprzez rynek (wybrukowany parking), plac przed kościołem św. Rocha (wybrukowany parking,) a kończących placem przed ośrodkiem zdrowia i zielonym dachem nad nim przechodzącym w skwer czy też niewielki park.

Miasto Mikstat, dzięki realizacji tej inwestycji otrzyma więc poza nowym budyniem Ośrodka Zdrowia wysokiej jakości zieloną przestrzeń publiczną, tak bardzo poszukiwaną przez mieszkańców.

Przyjęta koncepcja w tym min. zastosowanie zielonego dachu dostępnego dla mieszkańców pełniącego funkcję rekreacyjnego zielonego skweru pozwala rozwiązać kilka trudnych zagadnień urbanistycznych, takich jak:

- lokalizacja obiektu na środku placu, a więc brak zaplecza gospodarczego, podwórza)
- ukształtowanie terenu o znacznym spadku (trudność w posadowieniu budynku parterowego na odpowiedniej rzędnej w stosunku do sąsiedniej zabudowy)
- ukształtowanie terenu powodujące zalewanie sąsiednich nieruchomości
- wpisanie dużej kubatury obiektu przychodni w zastany kontekst (domy jednorodzinne)

Kolejną zaletą zielonego dachu jest zwiększona trwałość w stosunku do tradycyjnych rozwiązań bowiem warstwa hydroizolacji jest chroniona przed bezpośrednim działaniem promieni słonecznych. Dodatkowo

zielony dach poprawia klimat wewnętrzny w pomieszczeniach, zapobiegając przegrzewaniu się obiektu latem, co zmniejsza zużycie energii i konieczność używania klimatyzacji.

Ważną kwestią jest także retencja wody opadowej i zapobieganie zjawisku powodzi miejskich, przeciążania kanalizacji i lokalnych podtopień (co było zgłaszane jako istotny problem podczas prac projektowych). Zielony dach przyczyni się do minimalizacji tych problemów bez konieczności kosztowych przebudów okolicznych ulic.

Na zakończenie warto wspomnieć o wspieraniu bioróżnorodności, ochronie powierzchni ziemi przed zasklepieniem walce z ociepleniem klimatu, do czego stosowanie zielonych dachów walczy się przyczynia, jest to więc działanie proekologiczne.

Wątpliwości:

1. Czy mimo posiadanych środków pomocowych Gminę stać na Ośrodek Zdrowia z zielonym dachem?

Koszt wykonania zielonego dachu w całości kosztów inwestycji to jedynie kilka %, dla przyjętej koncepcji nie istnieje alternatywne rozwiązanie techniczne, a wybrana koncepcja w proponowanej lokalizacji wydaje się optymalna.

2. Czy przypadkiem nadmiernie i niepotrzebnie nie „prężymy mięśnie finansowe”, aby uzyskać efekt wizualny.

Zielony dach to nie tylko efekt wizualny, o wyborze tego rozwiązania zdecydowała analiza szeregu czynników omówionych powyżej. Dodatkowy koszt inwestycyjny nie jest znaczny, a oszczędności eksploatacyjne oraz korzyści funkcjonalno-przestrzenne uzasadniają ten wydatek.

Na etapie projektowania znacznie zredukowano program funkcjonalny, zmniejszając powierzchnię budynku z około 650 do około 500 m² w celu optymalizacji kosztów inwestycyjnych.

3. Sytuacja gospodarcza w całym kraju z uwagi na pandemię jest zła. Społeczeństwo biednie i ogranicza wydatki, aby zaspokoić podstawowe potrzeby egzystencjalne. Czy posiadamy gwarancje, że środki pozyskane z zewnątrz pokryją w znacznym stopniu koszty budowy, czy za chwilę nie okaże się, że inwestycja mająca kosztować np. 2,5 miliona będzie 5 milionów, widzimy jak wszystko drożeje. Istnieje duże ryzyko, że aby dokończyć inwestycję będziemy musieli obciążyć zwykłego mieszkańca wprowadzając podwyżkę podatku lub zaciągnąć kredyt.

Skąd pytający czerpią dane o złej sytuacji gospodarczej i ubożeniu społeczeństwa. Dane ekonomiczne mówią co innego.

<https://www.pkobp.pl/centrum-analiz/rozwoj-biznesu/aktualnosci/trendy-inspiracje/polska-gospodarka-2021-raport-ekonomistow/>

Wzrost PKB wyniesie prawdopodobnie 5% - pomimo pandemii.

Owszem wszystko drożeje, odwołanie inwestycji tylko zwiększy jej koszt. W czasie okolicy i po pandemii inwestycja w Ośrodek Zdrowia wydaje się jak najbardziej uzasadniona i pewnie będzie sprzyjający klimat finansowaniu takich przedsięwzięć, za jakiś czas może być zdecydowanie trudniej pozyskać środki.

4. Czy poprzez nadmierny optymizm w szacowaniu kosztów nowego Ośrodka Zdrowia nie będziemy za chwilę zmuszeni do ograniczenia lub przesunięcia środków przeznaczonych na inne cele (remonty kanalizacji, nawierzchni drogowej), aby dokończyć tę inwestycję?

Właśnie teraz jest właściwy moment by inwestować w ochronę zdrowia.

Podsumowanie:

Analiza (rewizja) projektu pod względem założeń projektowych i finansowych

Opracowując dokumentację kilkakrotnie weryfikowano szacunki kosztorysowe optymalizując pod tym względem projekt. Na obecnym etapie nie jest możliwa zmiana projektu. Dokumentacja jest opracowana, w trakcie przygotowania jest postępowanie przetargowe na wybór wykonawcy, jakkolwiek zmiana jest na obecnym etapie kosztowna i czasochłonna, może nie tylko opóźnić, ale i podrożyć lub uniemożliwić realizację.

Wyliczenie kosztów eksploatacyjnych:

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [(kWh/(m ² *rok))]					
rodzaj nośnika energii	ogrzewanie i wentylacja	ciepła woda użytkowa	chłodzenie	oświetlenie wbudowane	suma
sieć elektroenergetyczna systemowa - energia elektryczna	11,10	26,60	9,40	19,50	66,60
udział %	16,67	39,94	14,11	29,28	100,00
wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [(kWh/(m²*rok))]					66,6
Obliczenie kosztów rocznego zużycia energii					
wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [(kWh/(m ² *rok))]					66,6
powierzchnia ogrzewana [m ²]					505
roczne zużycie energii końcowej kWh					33 633
cena kWh [zł]					0,65
roczny koszt energii [zł]					21 861,45
miesięczny koszt energii [zł]					1 821,78

Roczne zapotrzebowanie na energię końcową wyniesie więc około 33 633 kWh co trzeba pomnożyć *0,65 zł (cena kWh energii) = 21 861 zł.

Roczne koszty energii około 21 861 zł, czyli miesięczne na poziomie 1822 zł.

Aktualnie koszty energii w ośrodku wg danych Kierownika to 31 630,06 zł, a więc 2635 zł miesięcznie (dane za 2020).

Tak więc eksploatacja nowego ośrodka będzie tańsza około 10 000 zł rocznie, czyli około 1/3.

„Koszt energii elektrycznej za 2020r to 8 467,72 zł

Koszt gazu za 2020r to 23 162,34 zł (ogrzewanie SPZOZ oraz części mieszkalnej)

Powierzchnia użytkowa SPZOZ to 377,3 m² + powierzchnia mieszkań 252,92 m² = 630,22 m²

Koszt wody ciepłej jest w koszcie energii, ponieważ działają podgrzewacze wody.

Koszty klimatyzacji ujęte w kosztach energii elektrycznej

**WORMISERZ
MIASTA I GMINY**
Henryk Zieliński