

**Odpowiedzi na pytania - Izan + Sp. z o.o., ul. Żabiniec 46, 31-215 Kraków z dnia 13.02.2022r.**

#### **Pytania cz. 4**

*Dot.: Pisemny przetarg nieograniczony na najem na okres 10 lat powierzchni Szpitala 421,00 m<sup>2</sup> położonej w Dąbrowie Górniczej przy ul. Szpitalnej 13 (nowy budynek ZCO – poziom „-1”) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności niekonkurencyjnej (ze wskazaniem na prowadzenie Centralnej Sterylizacji) – ogłoszenie nr 1/OTZM/2022*

#### **Informacja:**

**Wynajmujący udziela poniżej odpowiedzi na pytania, które dotyczą bezpośrednio przedmiotu najmu informując jednocześnie, iż pozostałe pytania, które wpłynęły do Szpitala w zakresie m.in. „usługi sterylizacji” nie dotyczą ogłoszonego postępowania (najmu powierzchni Szpital). W związku z powyższym Wynajmujący nie udziela odpowiedzi na te pytania.**

Pyt. 1.

§6 ust. 4 wzoru umowy : jaką zmianę stawek, zmianę opłat lub zmianę okoliczności mających istotny wpływ na wysokość czynszu ma na myśli Organizator postępowania w ust. 4, skoro w ust. 5 zawarł już waloryzację wysokości czynszu o GUS, zaś w ust. 11 (który de facto wg numeracji powinien być ust. 13) waloryzację związaną z podniesieniem cen dostaw mediów przez dostawców?

#### Odpowiedź – pytanie nr 1

Wynajmujący informuje, że w przedmiotowym ustępie mowa o innych opłatach, np. zmianie stawki podatku od nieruchomości.

Pyt. 2.

§6 ust. 7 i ust. 9 wzoru umowy: z uwagi na długoletni okres kontraktu wnosimy o dopuszczenie formy kaucji także w formie gwarancji ubezpieczeniowej i / lub bankowej oraz o zmianę zapisów, aby wpłacona wartość kaucji podlega oprocentowaniu oraz waloryzacji.

#### Odpowiedź – pytanie nr 2

Wynajmujący informuje, że wyraża zgodę na zmianę.

Pyt. 3.

- §6 ust. 12 wzoru umowy: prosimy opisać, jaki będzie mechanizm ustalania opłat ryczałtowych.
- §6 ust. 14 c) wzoru umowy: jaka będzie miesięczna opłata ryczałtowa brutto za udostępnienie Najemcy pomieszczenia do magazynowania odpadów medycznych?

#### Odpowiedź – pytanie nr 3

Wynajmujący informuje, iż:

- W zakresie centralnego ogrzewania opłata ryczałtowa będzie naliczana proporcjonalnie do zajmowanej przez przyszłego Najemcy powierzchni, według wskazań licznika głównego Szpitala.

- W zakresie klimatyzacji i wentylacja – wykonanie wentylacji i klimatyzacji jest po stronie Wykonawcy, a rozliczenie mediów (energia elektryczna) zostanie rozliczone z zamontowanego układu pomiarowego. W istniejącej wentylatorni jest przewidziane miejsce na zabudowę centrali wentylacyjnej do nowej CS.

Wynajmujący informuje, iż wysokość opłaty ryczałtowej za udostępnienie Najemcy pomieszczenia do magazynowania odpadów medycznych, będzie uzależniona od ilości i rodzaju wytworzonych przez przyszłego Najemcę odpadów medycznych.

Pyt. 4.

§6 ust. 12 wzoru umowy (który de facto wg numeracji powinien być ust. 14): Organizator postępowania ustala, że „jeżeli ustalone kwoty ryczałtu za media będą niższe niż rzeczywiste koszty związane ze zużyciem mediów przez Najemcę, ustalone na podstawie faktury wystawionej Wynajmującemu przez dostawcę, Najemca zobowiązuje się do pokrycia różnicy, na którą zostanie wystawiona przez Wynajmującego faktura”. Prosimy wyjaśnić, jaki będzie mechanizm weryfikacji, czy ustalone kwoty ryczałtu za media są niższe niż rzeczywiste koszty związane ze zużyciem mediów i na jakim poziomie ?

Odpowiedź – pytanie nr 4

Wynajmujący informuje, że cyklicznie dokonuje analiz na podstawie zainstalowanych podliczników energii oraz analizuje faktury wystawiane przez dostawcę.

Pyt. 5.

Prosimy podać aktualny koszt zużycia gazu w procesie sterylizacji w ujęciu rocznym.

Odpowiedź – pytanie nr 5

Roczna ilość zużytego gazu w Szpitalu (za rok 2021) wynosi 143 805,00 m<sup>3</sup>.

Z czego produkcja pary rozkłada się na zużycie - ok. 50% kuchnia i ok. 50% istniejąca Sterylizacja.

Pyt. 6.

- Odpowiedzi na pytania wykonawcy z 11.02.2022 (odp. na pyt. nr 2, plik `Izan cz.2`): w zawartym pytaniu wykonawca pytał o sytuację odstąpienia Najemcy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, zaś Organizator odpowiedział o rozwiązaniu umowy z winy Najemcy. Prosimy zatem o ponowne ustosunkowanie się do zadanego pytania.

- Odpowiedzi na pytania wykonawcy z 11.02.2022 (odp. na pyt. nr 8, plik `Izan cz.1`): Organizator postępowania odpowiedział „o chwili obecnej”. Prosimy odpowiedzieć, czy po uzyskaniu przedmiotowego zamówienia, czyli przedmiotu najmu Organizator postępowania (czyli szpital) zapewni na swój koszt odśnieżanie i zagospodarowanie terenów zewnętrznych otaczających przedmiot najmu ? Prosimy o konkretną odpowiedź.

Odpowiedzi – pytanie nr 6

Wynajmujący ponownie informuje, że umowa nie przewiduje możliwości odstąpienia od umowy z winy Wynajmującego, gdyż w stosunku najmu na czas oznaczony taka okoliczność nie została przewidziana przez Kodeks cywilny.

Wynajmujący potwierdza, że odśnieżanie i zagospodarowanie terenu jest wykonywane na jego koszt.

Pyt. 7.

1 lutego 2022 Organizator zamieścił korektę Ogłoszenia i Formularza Ofertowego, w której zawarł wymóg, iż integralnymi załącznikami do oferty ma być wstępna, ogólna koncepcja. We wzorze umowy §5 ust. 2 pozostawiono zapis, iż „koncepcja powinna obejmować w szczególności planowany

projekt zagospodarowania powierzchni, rzuty oraz planowany rozkład pomieszczeń". Prosimy zatem także o korektę ww. zapisu we wzorze umowy.

Odpowiedzi – pytanie nr 7

Wynajmujący informuje, że §5 ust. 2 umowy odnosi się do koncepcji Najemcy na etapie zawartej i realizowanej umowy, a nie załącznika do oferty.

Pyt. 8.

Prosimy udostępnić: *Rzut powierzchni pod Sterylizację, Rzut powierzchni – koncepcja zagospodarowania* w pliku edytowalnym (CAD, BIM, innym) na stronie internetowej lub mailowo do wykonawców.

Odpowiedź – pytanie nr 8

Wynajmujący informuje, iż posiada przedmiotowy „rzut powierzchni” jedynie w formacie PDF.

Pyt. 9.

Prosimy o doprecyzowanie czy Wykonawca ma obowiązek wykonać i wyposażyć w urządzenia technologiczne Stację Uzdatniania Wody - SUW? Pomieszczenie B1,18 SUW znajduje się poza zakresem opracowania w pliku z rzutem powierzchni.

Dodatkowo po odbyciu wizji lokalnej wykonawca stawia pytanie, czy pomieszczenie D1,15 Magazyn Bielizny może być włączone w przedmiot najmu np. z przeznaczeniem na wykonanie stacji uzdatniania wody SUW (skoro pomieszczenie SUW B 1,18 znajduje się poza zakresem opracowania, służy obecnie za szatnię, a wg informacji z wizji - jego udostępnienie uzależnione jest od rozpoczęcia działalności bloku operacyjnego w nowym budynku ZCO). Jeżeli tak - prosimy o korektę metrażu w dokumentach przetargowych.

Odpowiedź – pytanie nr 9

Wynajmujący informuje, iż pomieszczenie B1,18 SUW jest wyłączone z postępowania. Natomiast pomieszczenie D1,15 jest objęte przedmiotem postępowania. Korekcie podlega jedynie załącznik do postępowania („Rzut - powierzchnia pod Sterylizację”), metraż nie podlega korekcie. Pomieszczenie D1,15 może być przeznaczone na wykonanie np. stacji uzdatniania wody, zgodnie z nowo wykonanym, uzgodnionym projektem przeszłego Najemcy.

## **BRANŻA SANITARNA**

Pyt. 10.

Prosimy o wskazanie lokalizacji, w której mają znajdować się nowoprojektowane centrale wentylacyjne obsługujące projektowaną Centralną Sterylizatornię – CS (zaznaczenie na rzucie budynku z wymiarami, wysokością pomieszczenia).

Odpowiedź – pytanie nr 10

Wynajmujący informuje, iż miejsce na centrale wentylacyjne (zakup, montaż i uruchomienie po stronie przyszłego Najemcy) zostało zaprojektowane w centralnej wentylatorowni, znajdującej się w bezpośredniej lokalizacji pomieszczeń objętych przedmiotem najmu (ściana bezpośrednio przyległa do „magazynu bielizny”). Wysokość pomieszczenia dedykowanego na centrale wentylacyjne analogiczna jak w pomieszczeniach objętych przedmiotem najmu.

Pyt. 11.

Prosimy o wskazanie miejsc przyłączenia (wpięcia) nowoprojektowanej CS do instalacji wody zimnej, ciepłej oraz instalacji hydrantowej (średnice, wydajności, ciśnienia wraz z zaznaczoną lokalizacją i odległościami).

Odpowiedź – pytanie nr 11

Wszystkie instalacje są przygotowane do bezpośredniego włączenia pod odbiór CS (poprzez układy pomiarowe, które przyszedł Najemca zamontuje na własnym koszt) z istniejącej ciepłowni budynku (C-1,03 ), jest to zgodne z pierwotnym projektem budynku. W załączeniu rzut.

Pyt. 12.

Prosimy o wskazanie miejsc przyłączenia (wpięcia) nowoprojektowanej CS do instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepła technologicznego (średnice, wydajności, ciśnienia wraz z zaznaczoną lokalizacją i odległościami).

Odpowiedź – pytanie nr 12

Wszystkie instalacje są przygotowane do bezpośredniego włączenia pod odbiór CS (poprzez układy pomiarowe, które przyszedł Najemca zamontuje na własnym koszt) z istniejącej ciepłowni budynku (C-1,03 ), jest to zgodne z pierwotnym projektem budynku. W załączeniu rzut.

Pyt. 13.

Prosimy o podanie informacji, czy na potrzeby nowoprojektowanej CS istnieje możliwość wykorzystania istniejącego agregatu wody lodowej? Jeśli nie, prosimy o wskazanie lokalizacji dla nowych urządzeń (zaznaczenie na rzucie budynku z wymiarami, wysokością pomieszczenia).

Odpowiedź – pytanie nr 13

Wynajmujący informuje, iż istnieje możliwość udostępnienia wody lodowej (możliwość wpięcia do instalacji znajdującej się w centralnej wentylatorowni, znajdującej się w bezpośredniej lokalizacji pomieszczeń objętych przedmiotem najmu). Powyższe jest uzależnione od technologii urządzeń CS i ich wydajności i charakteru pracy.

## **BRANŻA TELETECHNICZNA**

Pyt. 14.

Prosimy o podanie informacji, czy istnieje możliwość zainstalowania dodatkowej pętli w centrali SSP (system sygnalizacji pożaru). Prosimy również o podanie odległości od nowoprojektowanej CS i ilości miejsca w centrali.

Odpowiedź – pytanie nr 14

Wynajmujący, informuje iż istnieje możliwość zainstalowania dodatkowej pętli w centrali SSP zlokalizowanej w pomieszczeniu nr B-1,21.

Po stronie przyszłego Najemcy zakup karty MSL2M (centrala 4900 POLON).

Pyt. 15.

Prosimy o podanie informacji czy istnieje możliwość zainstalowania dodatkowych pętli w centrali DSO (dźwiękowy system ostrzegania). Prosimy również o podanie odległości od nowoprojektowanej CS i ilości miejsca w centrali.

Odpowiedź – pytanie nr 15.

Wynajmujące informuje, iż w chwili obecnej budynek „O”, gdzie znajdują się pomieszczenia objęte przedmiotem najmu, nie jest objęty systemem DSO.

Pyt. 16.

Prosimy o podanie informacji czy istnieje możliwość zainstalowania dodatkowych punktów dostępowych LAN w istniejącej szafie Rack, podanie ilości wolnego miejsca, lokalizacji/odległości oraz sposobu łączenia punktów dystrybucyjnych.

Odpowiedź – pytanie nr 16

Wynajmujący informuje, iż istnieje możliwość zainstalowania dodatkowych punktów dostępowych LAN w istniejącej szafie RACK (pomieszczenie -1.B.04) - co najmniej 10 wolnych miejsc. Istnieje również możliwość dołożenia dodatkowego switcha. Łączenie punktów dystrybucyjnych w przestrzeni między sufitowej ciągu komunikacyjnego.

## **BRANŻA ELEKTRYCZNA**

Pyt. 17.

Prosimy o podanie całkowitej mocy elektrycznej przydzielonej na potrzeby zasilania nowoprojektowanej CS.

Odpowiedź – pytanie nr 17

Pierwotnie w projekcie przewidziano moc zainstalowanych urządzeń do rozdzielnic RGW w wysokości 98,5 kW.

Wynajmujący informuje, iż w zależności od zastosowanej przez przyszłego Najemcę technologii, może zaistnieć konieczność ułożenia nowego przyłącza z zewnętrznej rozdzielni głównej znajdującej się poza budynkiem „O” (w którym znajdują się pomieszczenia objęte przedmiotem najmu), do istniejącej rozdzielni w budynku „O” (pomieszczenie B-1,08).

Pyt. 18.

Prosimy o wskazanie lokalizacji oraz podanie odległości w jakiej się znajduje rozdzielnia elektryczna przewidziana do zasilania nowoprojektowanej CS.

Odpowiedź – pytanie nr 18

Wynajmujący informuje, iż istniejąca rozdzielnia elektryczna znajduje się w budynku „O” (pomieszczenie B-1,08).

Pyt. 19.

Prosimy o wyjaśnienie, czy do całkowitej mocy elektrycznej przewidzianej do zasilania CS mają wliczać się również centrale wentylacyjne, centrale klimatyzacji? Czy mają być zasilane z innego źródła?

Odpowiedź – pytanie nr 19

Centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne będą zasilane z tego samego źródła co CS. Wynajmujący informuje, iż istniejąca rozdzielnia elektryczna (pomieszczenie B-1,08) posiada pola z przeznaczeniem na zasilanie CS oraz wentylacji i klimatyzacji.

Pyt. 20.

Prosimy o uszczegółowienie wymagań dotyczących rezerwowania zasilania/UPS do nowoprojektowanej CS. Podanie oczekiwanego zakresu/planu rezerwowania na wypadek zaniku napięcia.

#### Odpowiedź – pytanie nr 20

Wynajmujący informuje, iż rozdzielnia główna zasilana jest z dwóch niezależnych źródeł zewnętrznych (miasto) oraz Szpital posiada agregat prądowórczy obsługujący cały budynek „O” jako dodatkowe źródło zasilania. Istniejące UPSy mogą objąć dodatkową rezerwacją instalacje elektryczne CS (dot. niezbędnych maszyn i urządzeń).

### **BRANŻA ARCHITEKTONICZNA**

Pyt. 21.

Prosimy o wyjaśnienie niezgodności między przedstawioną koncepcją, a zapisami PFU. W koncepcji korytarze mają szerokość 182 cm i 198 cm, w PFU natomiast zapisano, że: *„Korytarze powinny być nie węższe niż 200 cm z zastrzeżeniem, że jakkolwiek zabudowa i wyposażenie meblarskie nie może zawężyć przestrzeni komunikacyjnej do mniej niż 200 cm”*. Zachowanie aż tak szerokich korytarzy jest niekorzystne ze względu na wykorzystanie powierzchni.

Dodatkowo w PFU na str. 12 znalazł się zapis i wymagania dotyczące *śluz łózkowych*. W Centralnej Sterylizatorni nie ma potrzeby wykonywania takich śluz.

Prosimy o wykreślenie tych wymagań oraz o możliwość przedstawienia koncepcji uwzględniającej wymagania Organizatora postępowania, specyfikę oraz normy i rozporządzenia dotyczące Centralnej Sterylizatorni pozwalające w jak najlepszy i funkcjonalny sposób przeprowadzać mycie, dezynfekcję i sterylizację narzędzi.

#### Odpowiedź – pytanie nr 21

Wynajmujący informuje, iż słowo „łózkowe” stanowi omyłkę pisarską (śluzы oczywiście w CS są ale nie łózkowe).

Wynajmujący informuje, iż udostępniona „koncepcja” stanowi fragment pierwotnej dokumentacji, którą Wynajmujący udostępnił w celach poglądowych. Wynajmujący podtrzymuje, iż *„Korytarze powinny być nie węższe niż 200 cm z zastrzeżeniem, że jakkolwiek zabudowa i wyposażenie meblarskie nie może zawężyć przestrzeni komunikacyjnej do mniej niż 200 cm”*, dopuszcza jedynie węższe korytarze w częściach nie przeznaczonych do przemieszczania materiałów czystych i skażonych (wówczas zgodnie z WT).

Pyt. 22.

- Podczas wizji pokazano przestrzeń z przeznaczeniem na windę towarową. Czy windę towarową zobowiązuje się wykonać na własny koszt Organizator postępowania – szpital ? W jakim terminie ?

- Czy dostarczenie brudnego asortymentu do Centralnej Sterylizatorni będzie się odbywać tylko windą W5 czy także innymi drogami ?

#### Odpowiedź – pytanie nr 22

Wynajmujący informuje, iż montaż dźwigu W5 (winda towarowa) będzie bezpośrednio powiązany z uruchomieniem Centralnego Bloku Operacyjnego, przewidzianego w lokalizacji budynku „O”.

Wynajmujący w chwili obecnej nie jest w stanie określić dróg, którymi będzie dostarczany brudny asortyment do CS. Zależać to będzie od opracowanej technologii Bloku Operacyjnego.

Pyt. 23.

- Strona 11 PFU: „2. Wynajmujący ma prawo korekty przedstawionego w Harmonogramie terminu i wartości realizacji poszczególnych robót (...)”. Wnosimy o wykreślenie słowa „wartości”.

Odpowiedź – powyższe pytanie

Wynajmujący przychyła się do prośby Wykonawcy.

- Strona 13 PFU: wnosimy o wykreślenie pkt. E) „Zapewnienia obsługi geodezyjnej i geotechnicznej wraz z pokryciem kosztów”.

Odpowiedź – powyższe pytanie

Wynajmujący informuje, iż podtrzymuje zapis. Kwestia obsługi geodezyjnej i geotechnicznej będzie uzależniona od przyszłej koncepcji-projektu.

- Strona 18 PFU, pkt. 4: „Dopuszcza się transport materiałów sterylnych oraz brudnych drogami komunikacji ogólnej wyłącznie pod warunkiem transportowania ich w dedykowanych do tego, oddzielnych wózkach transportowych zamykanych hermetycznie” w związku z zapisem na str. 12 PFU pkt. 1.4.: „Wynajmujący nie dopuszcza prowadzenia dostaw i odbioru materiałów zarówno skażonych jak i sterylnych poprzez hol główny budynku”.

Wnosimy o opisanie ww. dróg do transportu asortymentu BRUDNEGO i STERYLNEGO zarówno z/do 'starej' działającej części szpitala jak i w obrębie nowo wybudowanego budynku ZCO (które będą przebiegać drogi transportu) oraz o wyjaśnienie kto wykona połączenia pomieszczeń najmu projektowanych pod Centralną Sterylizatornię z ww. drogami komunikacji ogólnej.

Odpowiedzi - powyższe pytania:

Wynajmujący informuje, iż istniejąca przewiązka widoczna na przekazanej dokumentacji (rzut piwni bud. „O”) ma bezpośrednie połączenie ze „stara” częścią Szpitala na poziomie parteru z wyjściem bezpośredni na zewnętrzny dziedziniec. W/w przewiązka stanowi jedyną wewnętrzną drogę transportu asortymentu brudnego i sterylnego (wyłącznie pod warunkiem transportowania ich w dedykowanych do tego, oddzielnych wózkach transportowych zamykanych hermetycznie).

Wynajmujący nie dopuszcza prowadzenia dostaw i odbioru materiałów zarówno skażonych jak i sterylnych poprzez hol główny budynku „O” na poziomie parteru.

Połączenie pomieszczeń CS z drogami komunikacji ogólnej nastąpi przez montaż (po stronie przyszłego Najemcy) drzwi zgodnie z istniejącymi przepisami (PPOŻ) w miejscu istniejącej płyty GK.

- Strona 14 PFU, punkt 2.1.: „Wykonanie projektów wykonawczych w zakresie obejmującym branże: 1. Architektoniczną; 2. Konstrukcyjną; (...)”. Jakie zmiany konstrukcyjne są wymagane w opinii Organizatora postępowania ?

Odpowiedź – powyższe pytanie.

Wynajmując informuje, iż kwestia wykonania przedmiotowych projektów będzie uzależniona od przyszłej koncepcji-projektu zagospodarowania przedmiotu najmu.

- Strona 8 PFU na dole strony: „Część kondygnacji podziemnej segmentu D, w której to części zaplanowano wykonanie Sterylizatorni”, a następnie strona 9 PFU „W piwnicach pod segmentami A do E zlokalizowano pomieszczenia techniczne, szatnie personelu, magazyny oraz sterylizatornię”

Istnieje rozbieżność w lokalizacji przyszłej Centralnej Sterylizatorni (podziemia segmentu D czy piwnice segmentów A do E ?

Odpowiedź – powyższe pytanie.

Wynajmujący informuje, iż w PFU nie ma rozbieżności jeśli chodzi o wskazanie lokalizacji CS. Opis jest prawidłowy.

- Strona 9 PFU: „Pod parterowym segmentem F zaprojektowano kanal instalacyjny łączący się z węzłem cieplnym pod segmentem C.” Prosimy o udostępnienie planów ww. projektu na stronie internetowej lub mailowo do wykonawców.

Odpowiedź:

Wynajmujący udostępnia dokumentację całości parteru budynku „O”.

Pyt. 24.

Czy koncepcja w udostępnionym dnia 1 lutego pierwotnym projekcie zagospodarowania powierzchni będącej przedmiotem najmu pn.: *Rzut powierzchni – koncepcja zagospodarowania* jest możliwa do zmiany i modyfikacji przez wykonawcę?

Odpowiedź pytanie nr 24.

Wynajmujący informuje, iż istnieje możliwość adaptacji powierzchni objętej przedmiotem najmu pod własne potrzeby przyszłego Najemcy. Zgodnie z dokumentacją przetargową przyszły Najemca jest zobowiązany przedstawić Wynajmującemu koncepcję zagospodarowania w celu jej akceptacji przez Wynajmującego.

Pyt. 25.

W nawiązaniu do §4 ust. 3 wnosimy o udostępnienie wszelkich planów, rozmieszczeń i przebiegów instalacji, rur, kabli, przewodów, gniazd itp. do nowoprojektowanej Centralnej Sterylizatorni w zakresie wody, pary technologicznej, pary czystej, kondensacji, gazu, elektryki, ogrzewania, sprężonego powietrza, kanalizacji, systemu ochrony p/pożarowej, wentylacji, klimatyzacji – jakimi dysponuje Organizator postępowania.

Odpowiedź na pytanie nr 25.

Wynajmujący informuje, iż zgodnie z §4 ust. 3 projektu umowy udostępni przedmiotową dokumentację podczas realizacji inwestycji tj. prac adaptacyjnych i robót budowlanych.

Z-ca Dyrektora  
ds. Planowania i Organizacji  
I Sprawy Organizacyjne i Zarządzania  
Szpitala Specjalistycznego im. Św. Józefa  
w Legnicy  
mgr Agnieszka Kocot