



ZAGŁĘBIOWSKIE CENTRUM ONKOLOGII
Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla projektu pn:

"NAJEM POMIESZCZEŃ W BUDYNKU ZAGŁĘBIOWSKIEGO CENTRUM ONKOLOGII - SZPITAL SPECJALISTYCZNY im. SZ. STARKIEWICZA w DĄBROWIE GÓRNICZEJ Z PRZEZNACZENIEM NA STERYLIZATORNIĘ"

Wynajmujący: **ZAGŁĘBIOWSKIE CENTRUM ONKOLOGII SZPITAL SPECJALISTYCZNY**

im. Sz. Starkiewicza w DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Adres: **41-300 Dąbrowa Górnicza ul. Szpitalna 13**

Adres działki, która stanowi obszar opracowania przedsięwzięcia:

dz. ew. nr 130/2, 126/1, 12/1 i 11/1, obręb 0003, jedn. ew.: 246501_1 Dąbrowa Górnicza

41-300 Dąbrowa Górnicza ul. Szpitalna 13

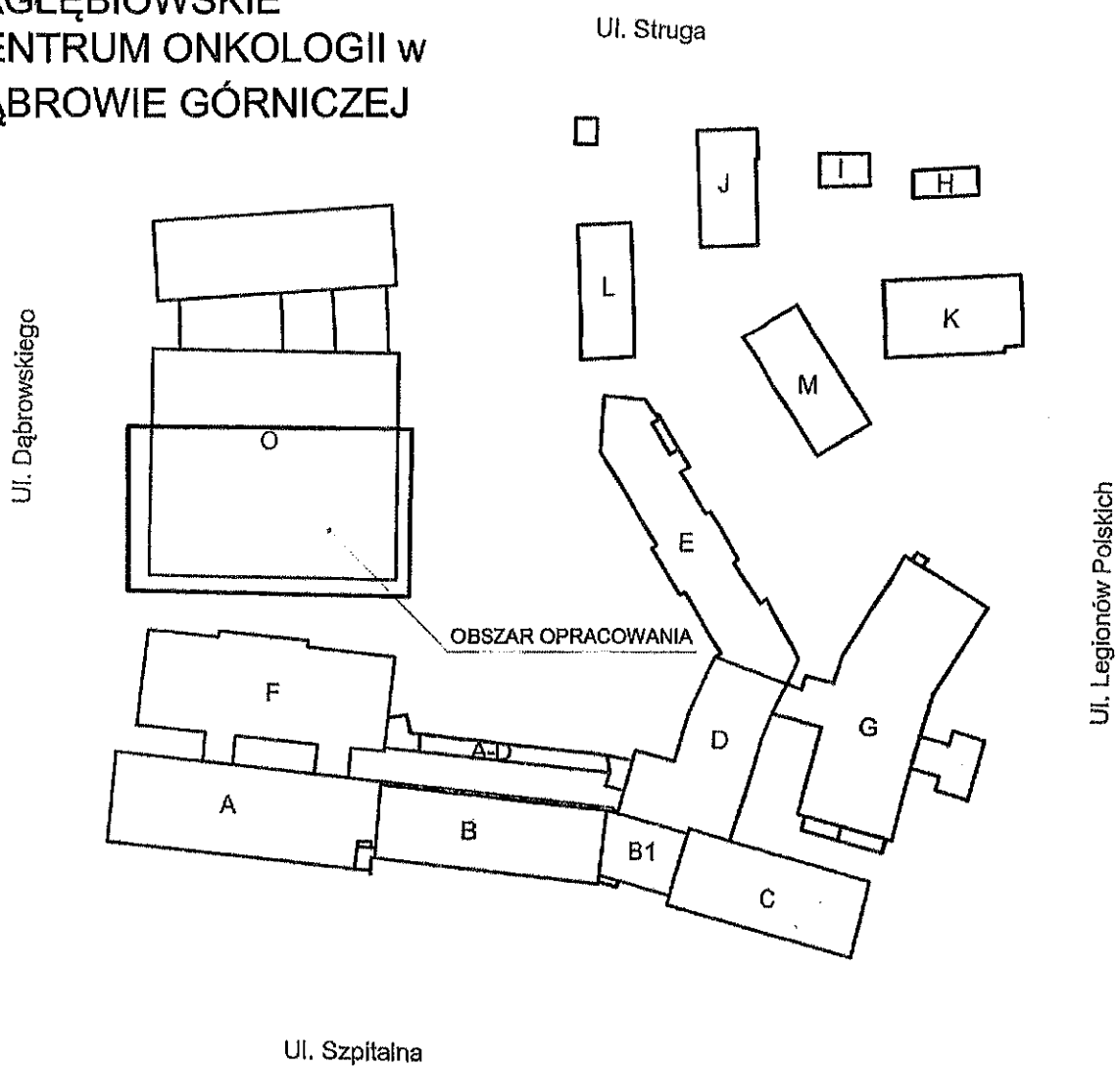
Nazwa Wynajmującego i adres:

ZAGŁĘBIOWSKIE CENTRUM ONKOLOGII SZPITAL SPECJALISTYCZNY im. SZ. STARKIEWICZA
w DĄBROWIE GÓRNICZEJ, 41-300 Dąbrowa Górnicza ul. Szpitalna 13

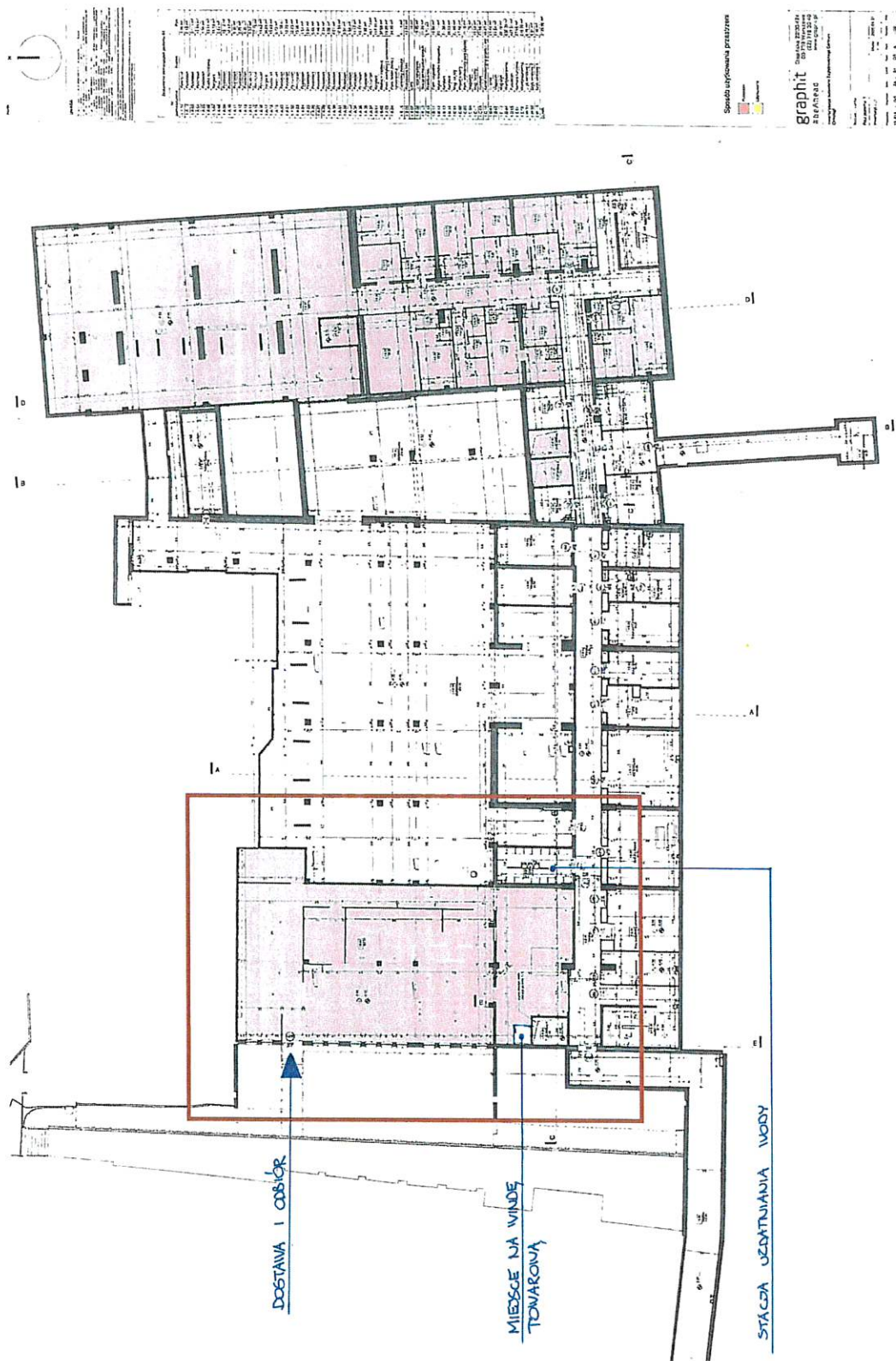
Autorzy opracowania: Katarzyna Gajewska, Łukasz Zieliński, Lesław Mazur

Dąbrowa Górnicza, styczeń 2022r.

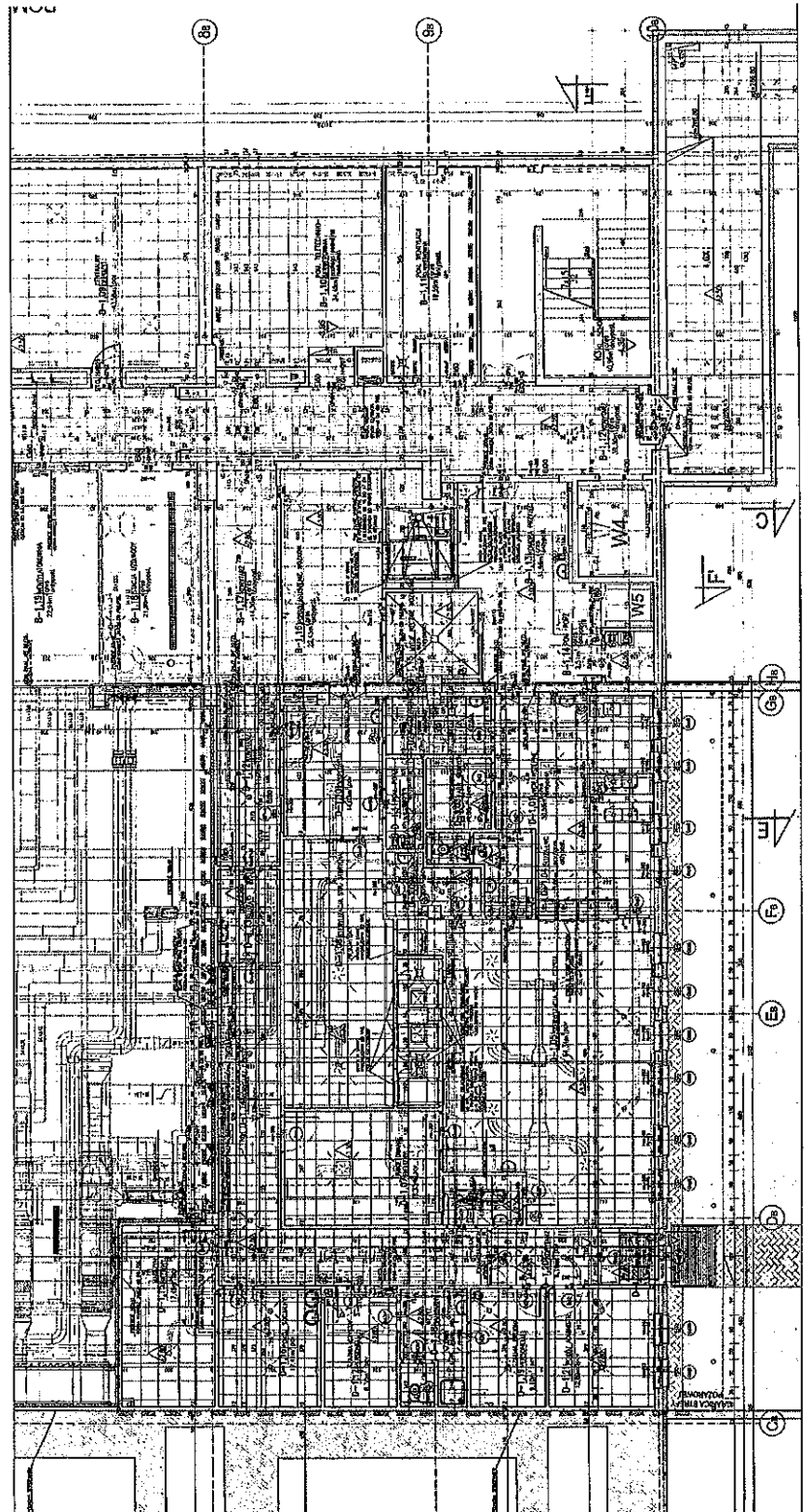
ZAGŁĘBIOWSKIE CENTRUM ONKOLOGII W DĄBROWIE GÓRNICZEJ



rys.1. Orientacja



rys.2. Inwentaryzacja obecnego stanu zainwestowania - piwnice



rys.3. Zagospodarowanie pomieszczeń przeznaczonych na wynajem wg dokumentacji pierwotnej

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

CZĘŚĆ OPISOWA	6
1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	6
1.1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA	6
1.2. DANE OGÓLNE BUDYNKU.....	9
1.3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES ROBÓT.....	12
1.4. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ROBÓT.....	14
2. WYMAGANIA WYNAJMUJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	16
2.1. OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ	16
2.2. ZAKRES WYKONANIA ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANÝCH, INSTALACYJNYCH I POZOSTAŁÝCH	18
2.3. PRZYGOTOWANIE TERENU BUDOWY	19
3. SZCZEGÓŁOWE ROZWIĄZANIA TECHNICZNE I MATERIAŁOWE.....	20
3.1. OPIS OGÓLNY	20
3.2. WYMAGANIA WZGLĘDEM ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWÝCH I WYKOŃCZENIOWÝCH	20
4. WYPOSAŻENIE	21
5. WARUNKI WYKONYWANIA I ODBIORU ROBNÓT BUDOWLANÝCH	22

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. Przedmiot Zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest :

Wynajem powierzchni Szpitala (~421,00 m² zgodnie z załączoną dokumentacją) położonej w pawilonie "O" ZCO w Dąbrowie Górniczej przy ul. Szpitalnej 13 (nowy budynek ZCO – poziom -1) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej niekonkurencyjnej dla Szpitala przez okres 10 lat w postaci sterylizatorni. Wskazane w załączniku (rzut powierzchni objętej przedmiotem najmu) pomieszczenie Stacji Uzdatniania Wody jest pomieszczeniem wyremontowanym i nie jest objęte przedmiotem najmu. Istnieje możliwość udostępnienia przedmiotowego pomieszczenia w późniejszym etapie.

Podmiot zewnętrzny wynajmujący powierzchnie zostanie wyłoniony w trybie postępowania przetargowego. Najemca będzie zobowiązany do dostosowania przekazanych pomieszczeń, które są w stanie surowym, zamkniętym, ich wyposażenia oraz świadczenia wyżej wymienionej usługi na własny koszt i we własnym zakresie. Najemca będzie zobowiązany do zapłacenia czynszu i opłat za media (waloryzowanego corocznie o wskaźnik inflacji publikowany przez GUS) oraz po upływie 10 lat przekazania w całości przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem na rzecz wynajmującego. W ramach zamówienia Najemca winien:

A. Opracować dokumentację projektową oraz uzyskać w imieniu Wynajmującego wszystkie wymagane prawem dokumenty zezwalające na prowadzenie robót budowlanych a po ich zakończeniu na użytkowanie obiektu,

B. Wykonać w poziomie podpiwniczenia istniejącego budynku ZCO uprzednio zaprojektowaną Sterylizatornię wraz towarzyszącymi robotami instalacyjnymi;

C. Dostarczyć i zamontować wyposażenie w zakresie niezbędnym do funkcjonowania Sterylizatorni.

E. Po upływie 10 letniego okresu użytkowania przekazać nieodpłatnie Wynajmującemu lokalu wraz z wyposażeniem.

Wynajmujący dopuszcza świadczenie przez Najemcę w wynajmowanych pomieszczeniach usług na rzecz podmiotów zewnętrznych.

W ramach zadania należy również zaprojektować, wykonać i wyposażyć wszelkie pomieszczenia magazynowe, techniczne, gospodarcze i socjalne, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

Zakres prac należy dostosować do wymagań Wynajmującego przedstawionych w niniejszym Programie Funkcjonalno - Użytkowym (zwanym dalej PFU), z zastosowaniem obowiązujących przepisów wymienionych w części informacyjnej niniejszego opracowania, w tym w szczególności:

- Prawo budowlane- ustawa z dnia 7 lipca 1994.r (tekst jednolity opracowany na podstawie Dz.U. z 2020r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021r. poz. 11, 234 i 282 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. z późniejszymi zmianami – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U.2019 poz. 1065 z późniejszymi zmianami),

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2 września 2004r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity Dz.U.2013 poz. 1129),
- Rozporządzenie Ministra Spraw wewnętrznych i administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r. nr 109 poz. 719 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy - jednolity tekst w obwieszczeniu Ministra Gospodarki i Polityki Socjalnej z dnia 28 sierpnia 2003 r. (Dz.U. nr 169 poz. 1650 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz.U. z 2019r. poz. 595 z późniejszymi zmianami).

Najemca jest zobowiązany stosować się także do zaleceń, wytycznych i wymagań Narodowego Funduszu Zdrowia względem warunków, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia przeznaczone do wykonywania świadczeń medycznych. Przywołane w niniejszym Programie Funkcjonalno-Użytkowym przepisy należy stosować zgodnie z obowiązującym stanem prawnym na dzień złożenia projektu budowlanego z wnioskiem o wydanie pozwolenie na budowę. Działanie Wykonawcy oraz wyniki jego pracy muszą być zgodne z obowiązującym porządkiem prawnym.

Program Funkcjonalno - Użytkowy określa zakres zamówienia i jest podstawą do sporządzenia kalkulacji (preliminarza) kosztów realizacji zamówienia oraz ustalenia ryczałtowej ceny ofertowego najmu z uwzględnieniem:

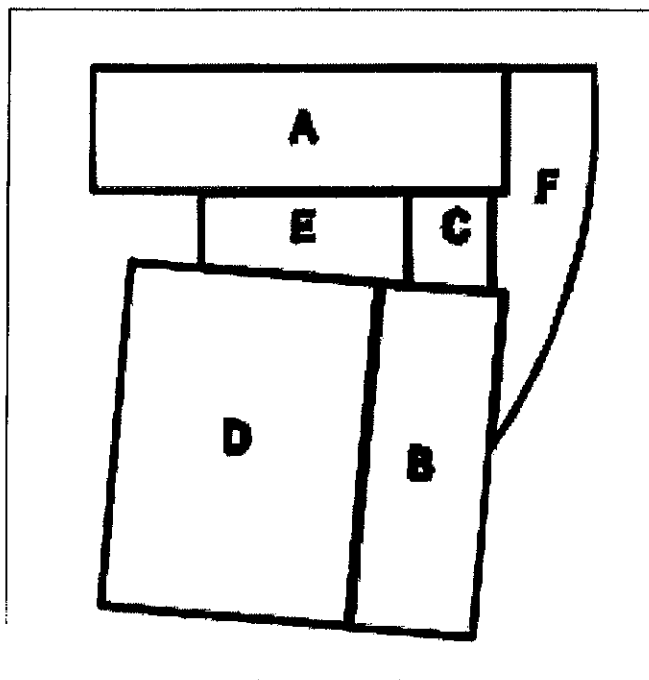
- a) Opracowania w niezbędnym zakresie projektu architektoniczno-budowlanego obejmującego roboty budowlane stanowiące przedmiot zamówienia;
- b) Opracowania kompleksowego wielobranżowego projektu wykonawczego z projektem technologii, obejmującego całość robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia, w tym aranżacji wnętrz oraz wyposażenia medycznego i umeblowania, wraz z przedmiarami, kosztorysami i specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, oraz uzyskanie wszystkich koniecznych warunków przyłączenia do sieci, zatwierdzeń projektów przyłączy, uzgodnień ZUDP, a także uzyskanie akceptacji ww. przez Wynajmującego;
- c) Uzyskania w imieniu Wynajmującego odpowiednich opinii, pozwoleń i decyzji administracyjnych;
- d) Wykonania robót przygotowawczych, budowlanych, montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych związanych z przedsięwzięciem wraz z rozruchem technologicznym i przekazaniem obiektu do użytkowania;
- e) Dostawę wbudowanego (przytwierdzonego w sposób stały do ścian, podłóg, sufitów i stropów, np. za pomocą śrub, wkrętów etc.) oraz mobilnego sprzętu medycznego, zgodnie z wymaganiami opisanymi w projekcie technologii wraz z oprogramowaniem, jeśli jest wymagane do obsługi dostarczonego sprzętu;
- f) Świadczenie usług serwisowych i napraw przez okres 12 miesięcy od daty przekazania obiektu (potwierdzone stosownymi umowami, przedłożonymi w dniu przekazania obiektu).

Wynajmujący informuje, że zawarte rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń Sterylizatorni wg dokumentacji pierwotnej oraz ich wielkość należy traktować, jako przykładowe rozwiązanie funkcjonalne.

Najemca zobowiązany jest uwzględnić w ramach wykonywanych prac projektowych i robót budowlanych wszystkie wytyczne Wynajmującego w zakresie wymaganej funkcjonalności grup pomieszczeń (zgodnie z ich rodzajem i przeznaczeniami) przy zachowaniu stosownych, wymiarów pomieszczeń, odległości i powiązań funkcjonalnych pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami, a także obowiązujących wymogów określonych w przepisach budowlanych, sanitarnych, ppoż i innych, których spełnienie warunkuje dokonanie odbioru obiektu do użytkowania. Dokonanie wszelkich istotnych odstępstw i zmian od rozwiązań przedstawionych w PFU, wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego, przyczym Wynajmujący zastrzega sobie prawo do jednostronnej oceny, jakie zmiany i jaki ich zakres uzna za istotny.

1.2. Dane ogólne istniejącego budynku:

Nowy budynek Zagłębiowskiego Centrum Onkologii w Dąbrowie Górniczej, który fragment stanowi przedmiot opracowania, jest obiektem częściowo wykończonym i użytkowanym - w zachodniej części parteru mieści się tu Hall wejściowy, Przychodnia, Zakład Radioterapii, Zespół Diagnostyki Obrazowej. Budynek połączony jest komunikacyjnie z pozostałymi zabudowaniami Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza. Budynek składa się z dwóch 5-cio kondygnacyjnych skrzydeł (A oraz B) połączonych łącznikiem (C) oraz 2-kondygnacyjnej niskiej części zespalającej bryły w całość (D, E oraz F). Poszczególne segmenty są od siebie oddylatowane, różnią się również gabarytami i funkcją użytkową.



Na chwilę obecną wyłączone z użytkowania są:

- w całości segment A,
- kondygnacje nadziemne (od +1 w górę) segmentu B,
- część kondygnacji podziemnej segmentu D, w której to części zaplanowano wykonanie Sterylizatorni,

- kondygnacja nadziemna (parter) segmentu E,
- część segmentu F.

Na parterze budynku zaprojektowano część diagnostyczno-zabiegową, w skład której wchodzi:

- Hall wejściowy,
- Przychodnia,
- Zakład Radioterapii,
- Zakład Diagnostyki Obrazowej.

Hall wejściowy wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi zajmować miał centralną część budynku (segment C oraz F). Przychodnie według projektu zlokalizowano we wschodnim skrzydle obiektu (segment A). W zachodnim skrzydle budynku (segment B i część segmentu D) znajdować się miał Zakład Diagnostyki Obrazowej. Pozostałą część segmentu D przeznaczono na Zakład Radioterapii, w którym zaprojektowano masywne bunkry dla akceleratorów. W jego sąsiedztwie zlokalizowano Zakład Brachyterapii (segment E).

W piwnicach pod segmentami A do E zlokalizowano pomieszczenia techniczne, szatnie personelu, magazyny oraz sterylizatornię. Pod parterowym segmentem F zaprojektowano kanał instalacyjny łączący się z węzłem cieplnym pod segmentem C. W poziomie piwnic segmentu B zlokalizowano podziemny łącznik prowadzący do budynku pawilonu rehabilitacyjnego, znajdującego się na zachód od przedmiotowego budynku.

Na piętrach I. i 2. przewidziano oddziały łóżkowe, a na piętrze 3. oddział łóżkowy oraz blok operacyjny z zapleczem.

Na dachu segmentu B zaprojektowano centralę wentylacyjno-klimatyzacyjną w formie zadaszanej nadbudówki.

W budynku występują 3 klatki schodowe: w północno-wschodnim i południowo-wschodnim narożniku (segment A) oraz w południowo-zachodnim narożniku (segment B). W hallu wejściowym zaprojektowano dwie windy, kolejne dwie w segmentach A oraz B.

Budynek zaprojektowany został jako sekwencja prostopadłościennych brył. Z uwagi na zmiany w czasie realizacji w stosunku do pierwotnego projektu, budynek finalnie uzyskał jednak mniej zwartą i symetryczną formę. Elewacje segmentów A i B perforowane są pionowymi oknami w regularnym rytmie. Naroża tych segmentów wykonane są w technologii ściany kurtynowej. Ściana kurtynowa została również zastosowana w segmencie F oraz w łącznikach. Pozostałe elewacje są wykonane jako pełne bez większych perforacji.

Elewacje zostały wykończone białym oraz szarym tynkiem, poza miejscami, gdzie budowa została przerwana. Ślusarka okienna oraz drzwiowa jest w kolorze ciemnoszarym.

Zmiany w stosunku do dokumentacji pierwotnej obejmują w szczególności segment A i są widoczne na elewacji zachodniej, gdzie charakterystyczne przewyższenia są efektem niewykonania środkowych części segmentu. Inne rozbieżności występujące na elewacjach to m.in. różnice w materiale wykończenia (tynk zamiast elewacji w technologii wentylowanej z wykończeniem ceramiką),

oraz nieznaczne różnice w umiejscowieniu otworów okiennych i drzwiowych, wynikające prawdopodobnie z niedokładności wykonawczych.

Podobne rozbieżności znaleźć można na elewacjach łącznika, czy w przejściach pomiędzy budynkami A, C i w budynku F, gdzie zrezygnowano ze ścian kurtynowych na rzecz ścian pełnych lub zmieniono wysokość szklenia.

Planowany układ funkcjonalny nie został wykonany, w związku z czym największe różnice wynikają z braków w stosunku do pierwotnego projektu. Wnętrza wykonane w dużej ilości pozostają pustostanem przez co ich stan techniczny ulega nieustannej deterioracji.

W części wykończonej budynku ściany wewnętrzne, wykonane zostały jako murowane. Zastosowano standardowe materiały wykończeniowe, tj. ściany tynkowane i malowane, gres na posadzkach oraz modułowe sufity podwieszane. Rozbieżności we wnętrzach użytkowanych obejmują niewielkie przesunięcia wykonanych ścian. Stan techniczny wykonanych i użytkowanych elementów ocenić można w większości jako dobry.

Niepokoją jednak niewykorzystywane części obiektu, gdzie postępuje zawilgocenie i deterioracja poszczególnych elementów.

Pod względem konstrukcyjnym budynek stanowi w przeważającej większości przestrzenny układ płytowo-słupowy z zewnętrznymi ścianami nośnymi, usztywniony trzema pionami komunikacyjnymi w trzech narożnikach, oraz żelbetowym bunkrem w czwartym. Posadowiony jest na ławach i stopach fundamentowych. Fundamenty jak i konstrukcja poszczególnych sekcji są od siebie oddylatowane. Z uwagi na brak podpiwniczenia i głębokie posadowienie stóp fundamentowych, w segmencie „F” przewidziano konstrukcję stężającą słupy bezpośrednio pod płytą posadzki. Słupy, ściany oraz płyty nad piwnicą, płyty stropowe i stropodachu wykonano jako żelbetowe.

Pomieszczenia przeznaczone do wynajmu pozostają w stanie surowym zamkniętym (ściany konstrukcyjne, stropy, słupy stolarka otwoowa zewnętrzna- brak ścianek działowych, tynków, wylewek, instalacji wewnętrznych itd.).

1.3. Charakterystyczne parametry określające zakres robót

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe zagospodarowanie przeznaczonych do wynajmu pomieszczeń Zagłębioskiego Centrum Onkologii Szpital Specjalistyczny im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej.

Powierzchnia wewnętrzna części istniejącego budynku przeznaczona na wynajem wynosi ~421,0 m².

Wysokość kondygnacji w świetle konstrukcji ~380cm.

Zakres zamierzenia i kolenność realizacji:

1. Opracowanie w niezbędnym zakresie projektów budowlanych obejmujących:

1.1. Roboty budowlane i instalacyjne

1.2. W przypadku konieczności zwiększenia przydziałów i limitów uzyskanie zapewnień dostaw mediów ze strony gestorów sieci oraz uzyskanie akceptacji ww. przez Wynajmującego,

1.3. Projektów budowlanych podłączeń mediów,

- 1.4. Uzyskanie zgody na realizację przedsięwzięcia;
- 1.5. Uzyskanie uzgodnień projektów ze strony właściwych instytucji, w tym uzgodnień rzeczoznawcy p.poż. i ds. higieniczno-sanitarnych.
2. Skuteczne zgłoszenie robót lub uzyskanie pozwolenia na budowę.
3. Opracowanie kompleksowych wielobranżowych projektów wykonawczych obejmujących:
 - 3.1. Całość robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia,
 - 3.2. Aranżacje wnętrz oraz wyposażenie i umeblowanie;
 - 3.3. Przedmiary i kosztorysy;
 - 3.4. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych;
 - 3.5. Uzyskanie w razie konieczności wszystkich koniecznych warunków przyłączenia do sieci, zatwierdzeń projektów przyłączy, uzgodnień ZUDP, a także uzyskanie akceptacji ww. przez Wynajmującego.
4. Sporządzenie Szczegółowego Harmonogramu Realizacji Robót wraz z harmonogramem instalacji sprzętu i szkoleniami oraz Planu Organizacji Placu Budowy, do zatwierdzenia przez Wynajmującego.
5. Realizacja robót budowlanych wraz z instalacją sprzętu wbudowanego i dostawą wyposażenia (w tym szkolenia) zgodnie z zaakceptowanym przez Wynajmującego Harmonogramem Realizacji Robót.
7. Pełnienie nadzoru autorskiego autora projektu dla ww. w zakresie, o którym mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity opracowany na podstawie Dz.U. z 2020r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021r. poz. 11, 234 i 282).
8. Uzyskanie zezwoleń wydawanych przez organy administracyjne niezbędnych do uruchomienia i użytkowania obiektu.
9. Prowadzenie przez okres 10 lat Sterylizatorni i świadczenie usług związanych ze sterylizacją narzędzi i sprzętu medycznego;
10. Po upływie 10 letniego okresu użytkowania przekazanie nieodpłatnie Wynajmującemu lokalu wraz z wyposażeniem oraz niezbędnymi dokumentami i przeszkoleniem personelu Wynajmującego (co najmniej 3 osoby na każdy rodzaj sprzętu wyposażenia, nie mniej niż 10 godzin);
11. Świadczenie usług serwisowych i napraw przez okres 12 miesięcy od daty przekazania obiektu (potwierdzone stosownymi umowami, przedłożonymi w dniu przekazania obiektu).

Założenia do Harmonogramu Realizacji Robót

1. Przed przystąpieniem do robót budowlanych Najemca sporządzi szczegółowy Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Realizacji Robót i przedstawi do zatwierdzenia Wynajmującemu.
2. Wynajmujący ma prawo korekty przedstawionego w Harmonogramie terminu i wartości realizacji poszczególnych robót, jeśli nie sprzeciwiają się temu względy techniczne oraz zasady sztuki budowlanej.

Obszary Sterylizatorni będące przedmiotem wynajmu muszą zawierać strefy i jednostki funkcjonalne:

- Sterylizatornię - część brudną w tym pomieszczenie do przyjmowania materiałów do sterylizacji,
- Sterylizatornię - część czystą w tym pomieszczenie do wydawania materiałów ze sterylizacji,
- Sterylizatornię - część sterylną,
- Pomieszczenia mycia środków transportu wraz z magazynem czystych wózków,
- Zespół szatni,

- Niezbędne pomieszczenia techniczne i gospodarcze w tym stację uzdatniania wody (filtr odżelaziający, filtr węglowy, zmiękcacz dwukolumnowy wydajności min. 4,0m³/h, moduł odwróconej osmozy o wydajności min. 400dm³/h, zbiornik retencyjny z tworzywa sztucznego oraz pojemności min. 1,5m³, lampa UV, pompa z hydroforem zapewniająca ciśnienie min. 4,5 bara) oraz pomieszczenie zapasowego źródła energii elektrycznej (dalej zwane pomieszczeniem UPS).

Śluzy łóżkowe nie powinny posiadać wymiarów mniejszych niż 140x240 cm. Korytarze powinny być nie węższe niż 200cm z zastrzeżeniem, że jakakolwiek zabudowa i wyposażenie meblarskie nie może zawężyć przestrzeni komunikacyjnej do mniej niż 200 cm. Przejścia w pomieszczeniach pomiędzy elementami wyposażenia i mebli nie węższe niż 80 cm dla 3, a 90 dla większej liczby osób.

Należy zapewnić dostęp do urządzeń sanitarnych zgodnie z przepisami bhp i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki.

Wielkość pomieszczeń powinna zapewniać niezbędną przestrzeń serwisową, wymagany dostęp do urządzeń i uwzględniać zasięg elementów ruchomych. Wymiary otworów drzwiowych w świetle ościeżnicy prowadzących do pomieszczeń technicznych powinny umożliwiać wnoszenie / wwożenie do nich na wózkach transportowych sprzętu konserwacyjnego oraz części zamiennych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania i konserwacji. Skrzydła drzwi nie powinny się wzajemnie blokować ani utrudniać ewakuacji. Wyposażenie pomieszczeń nie powinno utrudniać i kolidować z otwarciem drzwi na pełną szerokość. Wymiary pomieszczeń, korytarzy oraz drzwi muszą umożliwiać swobodny transport materiałów na wózkach transportowych dedykowanych do przewozu brudnej materiałów sterylnych, bielizny, odpadów medycznych oraz komunalnych. Ostateczne wielkości powierzchniowo-kubaturowe zostaną określone w projekcie budowlanym i wykonawczym, za zgodą Wynajmującego.

1.4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:

W lokalizacji nie ma pary technologicznej.

Wynajmujący nie dopuszcza prowadzenia dostaw i odbioru materiałów zarówno skażonych jak i sterylnych poprzez hol główny budynku. Na rysunku nr 2 "Inwentaryzacja obecnego stanu zainwestowania - piwnice" wskazano preferowane wejście zewnętrzne do sterylizatorni, jednakże dopuszcza inne rozwiązanie po pisemnej akceptacji.

Zakłada się, że zasilanie w media projektowanego obiektu nastąpi z istniejących instalacji Szpitala, bez konieczności występowania do zewnętrznych gestorów mediów, jednakże jeżeli z opracowanego bilansu wyniknie konieczność zmian w tym zakresie, do obowiązków Najemcy, należy uzyskanie na etapie prac projektowych warunków technicznych dostawy mediów, jak również uwzględnienie wynikających z nich uwarunkowań w projekcie technicznym a w konsekwencji przebudowa istniejących lub budowa nowych przyłączy. W wycenie ofertowej należy uwzględnić wykonanie wszelkich prac wynikających z ewentualnej konieczności usunięcia pojawiających się w trakcie realizacji Inwestycji kolizji z podziemną infrastrukturą techniczną. Prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem specyfiki szpitala i jego funkcjonowania 24h na dobę przez 7 dni w tygodniu.

Najemca przy wykonaniu wymaganej dokumentacji projektowej i realizacji prac budowlanych ma obowiązek:

a) Zastosowania się do obowiązujących przepisów (w tym dotyczących w szczególności zagadnień

- higieniczno-sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP i ergonomii oraz ochrony środowiska), norm, wytycznych zaleceń, wiedzy technicznej;
- b) Zbadania i zapoznania się ze stanem faktycznym nieruchomości stanowiącej przedmiot robót, opracowania koniecznych inwentaryzacji i ekspertyz oraz uzyskania na własny koszt wszelkich materiałów i badań koniecznych dla wykonania dokumentacji projektowej i prowadzenia robót budowlanych;
- c) Uzyskania w imieniu i na rzecz Wynajmującego wszystkich niezbędnych zgłoszeń administracyjnych, uzgodnień, pozwoleń, innych decyzji administracyjnych niezbędnych w celu wykonania całego zadania inwestycyjnego we właściwych urzędach oraz poniesienie związanych z tym kosztów;
- d) Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia Wszelkich uzgodnień z gestorami sieci oraz pokrycia wszelkich kosztów związanych z przebudową, likwidacją, zmianami infrastruktury technicznej stanowiącej własność poszczególnych gestorów;
- e) Zapewnienia obsługi geodezyjnej i geotechnicznej wraz z pokryciem kosztów;
- f) Opracowania Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i przedstawienie go Wynajmującemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia robót;
- g) Najemca ma obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia podczas wykonywania wszystkich czynności na terenie budowy, zgodnie z planem Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, zarówno w odniesieniu do własnego personelu jak i osób postronnych.

Za nienależyte wykonanie tych obowiązków będzie ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą;

Najemca jest zobowiązany we własnym zakresie zabezpieczyć teren robót przed dostępem osób niepowołanych oraz chronić sprzęt i materiały przed kradzieżą lub uszkodzeniem;

Najemca ma obowiązek, przy zachowaniu parametrów określonych w PFU zaoferować rozwiązania techniczne, technologie, sprzęt, urządzenia, które na etapie użytkowania i eksploatacji zrealizowanego obiektu i dostarczonego sprzętu będą przedstawiały najkorzystniejsze koszty eksploatacji i użytkowania. Na żądanie Wynajmującego powinien przedstawić stosowne wyliczenia i analizy udowodniające, że zaproponowane rozwiązanie nie jest gorsze od przewidzianego W PFU. Ustanowienia kierownika budowy oraz kierownika zespołu projektowego - uprawnionego architekta koordynującego pracę zespołu projektowego, których działanie będzie umożliwiało stały kontakt z Wynajmującym i wyznaczonymi przez Wynajmującego przedstawicielami nadzoru inwestorskiego. Wynajmujący wymaga stałego pobytu kierownika budowy na budowie w trakcie wykonywania robót; Przygotowania dokumentów związanych z oddaniem do użytkowania wykonanego zadania (dokumentacja powykonawcza i odbiorowa) wraz z uzyskaniem w imieniu i na rzecz Wynajmującego decyzji /zgłoszenia obiektu do użytkowania oraz składania wszelkich wyjaśnień i uzupełnień koniecznych do uprawomocnienia się decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie oraz reprezentowania Wynajmującego w tym postępowaniu o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie; Uwzględnienia w cenie wszelkich kosztów nadzorów, opinii i sporządzenia dokumentacji wymaganych przez właścicieli sieci, terenu, zieleni lub urządzeń;

Zaleca się odbycie wizji terenu budowy oraz jego otoczenia w celu oceny, na własną odpowiedzialność, koszt i ryzyko, wszystkich czynników koniecznych do przygotowania jego rzetelnej oferty, obejmującej wszelkie niezbędne prace przygotowawcze, zasadnicze i towarzyszące do prowadzenia prac projektowych i robót budowlanych.

Wynajmujący wymaga od Najemcy:

-Przygotowania zaplecza budowy oraz zaplecza socjalnego dla pracowników;

- Pokrycia kosztu poboru mediów przy zastosowaniu zamontowanych przez niego stosownych podliczników;
- Jasnego określenia i kontrolowania miejsca wjazdu i wyjazdu z terenu budowy, w celu zapobieżenia kradzieży sprzętu i materiałów oraz dostępu osób niepowołanych;
- Wykonania lub pokrycia kosztu napraw ewentualnych uszkodzeń powstałych podczas realizacji niniejszego zadania;
- Uwzględnienia wszystkich kosztów związanych z realizacją prac niezbędnych do wykonania, w tym prac zabezpieczeniowych, porządkowych, systematycznego wywozu ewentualnych odpadów budowlanych;
- Uzgodnienia na czas trwania budowy (z osobą wskazaną przez Wynajmującego) miejsca składowania materiałów budowlanych;
- Ubezpieczenia i ponoszenia pełnej odpowiedzialności za sprzęt i materiały pozostawione na terenie inwestycji;
- Zabezpieczenia istniejącej zieleni przed zniszczeniem w trakcie robót, natomiast w razie jej zniszczenia dokonania rekultywacji terenu na własny koszt, poniesienia opłat i kar administracyjnych, oraz dokonania odtworzenia tej zieleni lub ewentualnie nasadzeń kompensacyjnych;

2 WYMAGANIA WYNAJMUJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1. Opracowanie dokumentacji projektowej

Opracowanie przez Wykonawcę dokumentacji projektowej obejmuje:

- Wykonanie opracowań i uzyskanie opinii, materiałów, informacji i pozwoleń niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę;
- Opracowanie projektu budowlanego w koniecznym zakresie, wynikającym z założeń konstrukcyjnych, architektonicznych i instalacyjnych opisanych w PFU oraz wymagań norm i obowiązujących przepisów wraz z uzyskaniem wymaganych opinii w tym szczególności SANEPID, p.poż, oraz innych niezbędnych decyzji i pozwoleń;
- Opracowanie zatwierdzonych przez dysponenta instalacji (Wynajmującego lub gestorów mediów) ewentualnych projektów budowy nowych przyłączy mediów - jeżeli będą niezbędne do funkcjonowania CS;
- Uzyskanie w imieniu Wynajmującego ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę;
- Wykonanie projektów wykonawczych w zakresie obejmującym branże:
 1. Architektoniczną;
 2. Konstrukcyjną;
 3. instalacji elektrycznych obejmujących:
 - 3.1. instalację zasilania podstawowego;
 - 3.2. instalację zasilania rezerwowego;
 - 3.3. instalację elektrycznych gniazd zasilających;
 - 3.4. instalację oświetlenia podstawowego;
 - 3.5. instalację oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego;
 - 3.6. instalację oświetlenia nocnego;
 4. instalacji teletechnicznej obejmujących:
 - 4.1. instalację teletechniczną okablowania strukturalnego;
 - 4.2. instalację logiczną ~~kat 6a~~;
 - 4.3. instalację CCTV;

- 4.4. instalację wideofonową;
- 4.5. instalację KD;
- 4.6. instalacji AKPIA dla wentylacji i instalacji C.O.;
5. instalacji wentylacji i klimatyzacji;
6. instalacji p. poz. obejmujących instalację SSP oraz DSO (na obecnym etapie system DSO nie jest wymagany, jednakże może być wymagany w wyniku oddania do użytkowania pozostałych, obecnie nie zagospodarowanych, kondygnacji budynku);
7. instalacji gazów medycznych (para, sprężone powietrze);
8. instalacji c.o. i c.t., chłodu;
9. Instalacji wodno-kanalizacyjnej obejmujących:
 - 9.1. instalację z.w.;
 - 9.2. instalację c.w.;
 - 9.3. instalację hydrantową;
 - 9.4. instalację kanalizacji sanitarnej;
 - 9.5. instalację odprowadzania skroplin;
10. Opracowanie projektu technologii medycznej wraz z wykazem i opisem sprzętu i mebli medycznych, administracyjnych oraz socjalnych;
11. Wykonanie projektu aranżacji wnętrz w zakresie ustalenia materiałów wykończeniowych, oświetlenia, kolorystyki, rozwiązań funkcjonalnych i estetycznych dla między innymi szatni, wejścia do budynków itp. Projekt aranżacji wnętrz musi zawierać przykładowe wizualizacje;
12. Opracowania specyfikacji technicznych wykonania i odbioru zaprojektowanych robót;
13. Projekt zagospodarowania terenu budowy;
14. Projekt organizacji ruchu na czas budowy;
15. Sporządzenia dokumentacji powykonawczej i odbiorowej;
16. Sporządzenie instrukcji i scenariusza bezpieczeństwa pożarowego dla tej części budynku.

Projektant będzie zobowiązany wykonać również inne opracowania, niewymienione wyżej, a niezbędne do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, wynikające z przyjętych rozwiązań projektowych, których obowiązek posiadania przez Inwestora przy prowadzeniu przedmiotowej inwestycji nakładają obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie - jak na przykład w zakresie przebudowy instalacji i urządzeń, przebudowy i rozbudowy dojazdów, dojść, doprowadzenia mediów oraz opracowania wynikające np. ze zwiększonego zapotrzebowania w energię elektryczną, ciepłą itp. Szczegółowość wykonania dokumentacji projektowej wykonawczej musi pozwalać na określenie zakresu prac i sposobu ich wykonania oraz dokonania na jej podstawie odbioru wykonanych robót. Najemca sporządzając dokumentację projektową zobowiązany jest do wskazania w dokumentacji jakiego rodzaju materiały ma zamiar zastosować.

Projekt technologii medycznej należy wykonać w zakresie graficznym i opisowym. W części graficznej projektu technologii medycznej należy przedstawić lokalizację pomieszczeń i wyposażenia. W części opisowej projektu technologii medycznej należy wykonać opisy określające:

- a) Wyposażenie medyczne;
- b) Niezbędne wymagania w stosunku do rozwiązań w projektach branżowych;
- c) Sposób wykończenia powierzchni ścian, podłóg i sufitów;

Projekt architektury obejmie aranżację wnętrz w zakresie ustalenia materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki. Wynajmujący wymaga przedłożenia do akceptacji przyjętych rozwiązań projektowych.

Wymagania w zakresie przekazania dokumentacji Wynajmującemu:

Wszystkie opracowania w zakresie projektu budowlanego należy wykonać w min. 5 egz. Wszystkie opracowania w zakresie projektu wykonawczego, aranżacji wnętrz, wyposażenia i technologii medycznej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, innych opracowań i operatów - należy wykonać w min. 3 egzemplarzach. Wszystkie wykonane opracowania należy dostarczyć także w postaci cyfrowej na nośnikach DVD w ilości min. 1 egz. Wymaga się, aby do zapisu cyfrowego były stosowane pliki:

DOC i PDF w odniesieniu do opisów;

XLS i PDF w odniesieniu do zestawień;

PDF w odniesieniu do kart katalogowych, instrukcji itp.;

DWG (2010) i PDF w odniesieniu do rysunków projektowych;

JPEG i PDF w odniesieniu do wizualizacji rozwiązań formy architektonicznej obiektu oraz aranżacji wnętrz;

Najemca zobowiązany jest w ramach ustalonego wynagrodzenia przenieść na Wynajmującego autorskie prawa majątkowe oraz prawa zależne do wykonanej dokumentacji projektowej wraz z pełnomocnictwem do wykonywania w imieniu autora autorskich praw osobistych do przekazanej dokumentacji projektowej.

2.2. Zakres wykonania robót budowlanych, instalacyjnych i pozostałych

Najemca wykona roboty budowlane zgodnie z wykonaną, uzgodnioną z Wynajmującym i odebraną przez Wynajmującego dokumentacją projektową.

Zakres robót obejmie m.in.:

a) Wykonanie ścian działowych;

b) Wykończenie powierzchni ścian, sufitów, podłóg;

c) Montaż stolarki otworowej;

d) Wykonanie warstw izolacyjnych podłóg, stropów;

e) Ułożenie wykładzin zgrzewalnych, gresu, płytek ściennych, okładzin ściennych;

f) Wykonanie listw, nakryw, osłon, odbojów, poręczy, odbojoporęczy, stoperów, ograniczników, wycieraczek, blatów, parapetów, oznakowań, elementów informacji wizualnej, galanterii łazienkowej, żaluzji, rolet, zamknięć szczelin dylatacyjnych itp.;

g) Wykonanie sufitów podwieszonych;

h) Malowanie ścian i sufitów;

i) Uzupełniające prace budowlane (zabudowa ruri innych elementów konstrukcyjno-technologicznych);

j) Wykonanie przepustów w stropach, dachu i w ścianach dla instalacji wentylacji i klimatyzacji;

k) Izolacja przeciwpożarowa i akustyczna szczelin, przejść i przepustów;

l) Inne konieczne roboty ogólnobudowlane z tym związane wraz z koniecznymi robotami wykończeniowymi (malowania, tynki, wykładziny ceramiczne - płytki);

ł) Wykonanie technicznych instalacji zewnętrznych doprowadzających media do budynku;

m) Wykonanie instalacji elektrycznej i teletechnicznych;

n) Wykonanie instalacji wentylacyjnej i klimatyzacyjnej;

o) Wykonanie instalacji wodnej i kanalizacyjnej;

- p) Wykonanie instalacji gazów medycznych (para, sprężone powietrze);
- r) Wykonanie instalacji c.o. i c.t. i chłodu;
- s) Wykonanie instalacji p.poż.;

Najemca jest odpowiedzialny za rezultat prac z punktu widzenia celu, któremu mają służyć, jest zatem zobowiązany do wykonania wszystkich czynności koniecznych do zaprojektowania, wykonania i oddania pomieszczeń do użytku. Wynajmujący wymaga przekazania do akceptacji projektu budowlanego i rysunków wykonawczych, przed ich skierowaniem do realizacji, w celu zbadania ich zgodności z ustaleniami programu funkcjonalno-użytkowego i umowy.

2.3. Przygotowanie terenu budowy

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do akceptacji projektu organizacji i zagospodarowania terenu budowy, w związku z czym wymaga się aby propozycja Wykonawcy w tym zakresie została przedstawiona Wynajmującemu ze stosownym wyprzedzeniem tak, aby było możliwe jej uzgodnienie. Teren budowy powinien obejmować bezpośrednio sąsiedztwo wynajmowanych pomieszczeń oraz ewentualnych obiektów zewnętrznych, w tym przyłączy mediów, dróg, chodników, miejsc parkingowych, windy zewnętrznej. W przypadku zajęcia jakiegokolwiek istniejącej drogi komunikacji, Najemca jest zobowiązany zorganizować objazd oraz czytelną organizację ruchu, pozwalającą na jego płynną i bezprzerwową kontynuację. Zwraca się uwagę, żeby jakiegokolwiek trwałe czy tymczasowe działania Wykonawcy, w tym jego podwykonawców, nie stwarzały zagrożenia pożarem, bhp, zanieczyszczenia środowiska, nie prowadziły do naruszenia warunków bezpiecznej ewakuacji i prowadzenia akcji gaśniczej (z szczególnym uwzględnieniem dostępności hydrantów i dróg pożarowych) ani niezgodnego z przepisami i normami pogorszenia komfortu akustycznego, czystości powietrza czy zapachu w zasięgu oddziaływania robót.

Teren prac budowlanych należy wygrodzić i oznakować. Wytyczyć objazdy i obejścia. Wymaga się, aby wszelkie przejścia w niezbędnym wymiarze umożliwiały także poruszanie osobom z dysfunkcjami ruchu lub wzroku. Elementy trudno widoczne należy oznakować, a stwarzające zagrożenie oświetlić w stopniu wystarczającym do uniknięcia wypadków po zmroku. Po zakończeniu robót budowlanych teren należy doprowadzić do porządku, uszkodzone nawierzchnie naprawić, tereny zielone zrekultywować. Prócz oznakowania terenu budowy zgodnie z Prawem Budowlanym oraz przepisami bhp, na terenie inwestycji należy umieścić baner i tablicę informacyjną promującą przedsięwzięcie, zawierającą ewentualnie dane o dofinansowaniu i instytucji finansującej, zgodnie z szczegółowymi wytycznymi Wynajmującego.

3. Szczegółowe rozwiązania techniczne i materiałowe

Architektura

3.1. Opis ogólny

Od wykończonej powierzchni wymaga się rozwiązań o wysokich walorach użytkowych i estetycznych. Wewnętrzna architektura obszarów medycznych budynku powinna być odpowiednia do wymagań stawianych dla planowanych tam funkcji oraz odpowiednia do uwarunkowań technicznych zawartych w niniejszym PFU:

1. Podstawowe rozwiązania funkcjonalne określa niniejszy Program Funkcjonalno-Użytkowy, który zostanie uszczegółowiony w projekcie budowlanym wykonanym przez Wykonawcę. Dopuszczalne są uzasadnione korekty niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego pod warunkiem uzgodnienia ich i zatwierdzenia przez Wynajmującego;

2. Obiekt powinien spełniać wymagania technologii oraz współgrać pod względem estetyki z już zagospodarowaną częścią budynku. Rozwiązania budowlano-materiałowe powinny być trwałe, estetyczne, odporne na uszkodzenia i środki dezynfekcyjne, wygodne w obsłudze, łatwe do utrzymania w czystości, mieć na celu zminimalizowanie obciążeń konstrukcji i zapewnienie dobrej jakości wykonania;

3. Układ komunikacji ogólnej powinien pozwalać na wydzielenie poszczególnych działów funkcjonalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Drogi transportowe powinny zapewnić odpowiedni układ dróg brudnych i czystych, umożliwiający bezkolizyjny transport materiałów i osób oraz minimalizujący ryzyko krzyżowej kontaminacji. Układ pomieszczeń powinien pozwalać na zachowanie zasady postępowego ruchu materiałów.

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;

5. Wielkość przestrzeni komunikacyjnych, łazienek, pomieszczeń, szerokości drzwi powinna spełniać ponadminimalne wymagania, w szczególności pozwalając na łatwe i swobodne manewrowanie wózkami itp. z pozostawieniem wystarczającej przestrzeni dla komfortu obsługi, a w przypadku traktów komunikacyjnych - umożliwiające nawracanie, wprowadzanie do pomieszczeń i wymijanie bez cofania.

6. Dobór materiałów i rozwiązań technicznych powinien być skupiony na zwiększaniu trwałości użytkowej poszczególnych elementów budowlanych. Wyroby powinny spełniać kryteria dla co najmniej średnio-ciężkich warunków użytkowania wg stosownych norm branżowych. Drzwi, ściany, narożniki powinny być zabezpieczone przed uderzeniami i uszkodzeniami listwami i odbojami.

3.2. Wymagania względem rozwiązań materiałowych i wykończeniowych

Wymagania ogólne dotyczące właściwości wyrobów budowlanych: materiały przewidziane do wbudowania muszą być dopuszczone do stosowania na terenie RP w budynkach opieki zdrowotnej, być trwałe, łatwe do utrzymania w czystości, odporne na stosowane w obiekcie środki dezynfekcyjne. Powinny bezwzględnie spełniać wymagania art. 10 ustawy Prawa budowlanego oraz wymagania wynikające z obowiązujących Polskich Norm przenoszących normy europejskie lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy. W przypadku braku Polskich Norm przenoszących normy europejskie lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy, uwzględnia się w kolejności:

1. Europejskie aprobaty techniczne;
2. Wspólne specyfikacje techniczne;
3. Inne techniczne systemy odniesienia ustanowione przez europejskie organy normalizacyjne;
4. Polskie Normy;
5. Polskie aprobaty techniczne;
6. Polskie specyfikacje techniczne.

4. Wyposażenie

Informacje ogólne

Pomieszczenia należy wyposażyć w optymalne pod względem higieny i komfortu pracy meble, urządzenia, zabudowy, lamy, blaty i sprzęt - ergonomiczne, energooszczędne, trwałe, odporne na intensywne użytkowanie, łatwowymyalne, a także odporne na używane w szpitalu środki czyszcząco-dezynfekujące i wielokrotne cykle czyszczenia, dobrane i określone w projekcie technologii medycznej w uzgodnieniu z Wynajmującym. Sprzęt medyczny i laboratoryjny powinien być bezpieczny i dopuszczony do stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i Unii Europejskiej, zgodnie z celem któremu ma służyć i funkcją pomieszczeń. Powinien posiadać niezbędne aprobaty i certyfikaty, w tym ISO. Nie jest dopuszczalne wymienianie komponentów zamawianych urządzeń na nieobjęte certyfikacją zamienniki. Prace wykonywać zgodnie z dokumentacją, która powinna określać podstawowe wymagania względem wyposażenia. Przed przystąpieniem do wyposażania obiektu muszą być ukończone wszystkie roboty budowlane stanu surowego. Urządzenia wymagające podłączeń instalacyjnych można wykonywać równolegle z pracami wykończeniowymi i instalacyjnymi. Meble i wyposażenie ruchome należy dostarczać po wykonaniu posadzek, tynków i powłok malarskich. Pomieszczenia przeznaczone do wyposażenia powinny być suche, oczyszczone z kurzu, brudu, rdzy, wapna, olejów, tłuszczów, wosku, resztek farby olejnej i emulsyjnej itp. Najemca robót odpowiada za zabezpieczenie wyposażenia przed kradzieżą lub uszkodzeniem. Opis przedstawia minimalne wymagania dotyczące wyposażenia meblowego. Podane nazwy handlowe służą jedynie Wykonawcy do celów informacyjnych, pozwalając Wykonawcy zorientować się, jaki poziom jakościowy i cenowy sprzętu i wyposażenia interesuje Wynajmującego i będzie brany pod uwagę podczas szczegółowego doboru urządzeń na etapie projektu wykonawczego technologii. Wykonawcy mogą przedstawić oferty równoważne. Wykonawcy mogą zaproponować rozwiązania równoważne o takich samych parametrach lub je przewyższające, jednak ich obowiązkiem jest udowodnienie równoważności. Wynajmujący akceptuje oferty równoważne, m.in. o ile zachowany jest materiał lub zaproponowany materiał posiada takie same cechy fizyczne, mechaniczne i chemiczne, spełnione są minimalne grubości podanych materiałów oraz komponentów, materiały i rozwiązania cechuje podobna trwałość, koszt eksploatacji, nakład czasu na konserwację i obsługę, posiada zbliżony ciężar i wymiary, umożliwiające montaż urządzenia w projektowanym obiekcie, faktura powierzchni i wykończenie pozwalają na osiągnięcie porównywalnych właściwości higienicznych (szelność, gładkość, łatwość do utrzymania w czystości), urządzenia posiadają zbliżone osiągi w zakresie dokładności, liniowości, zakresu pomiarów, wartości osiąganych ciśnień, temperatur, obrotów, przyspieszeń, mocy, przepływów powietrza (oraz innych mediów), oferują zbliżone funkcje użytkowe. W przypadku oferowania mebli i urządzeń równoważnych należy przedstawić dokładny opis. Najemca wskaże różnice, które jednoznacznie zostaną opisane w kartach katalogowych zaoferowanych produktów. Na etapie realizacji należy umożliwić weryfikację dostarczanych mebli i urządzeń, a w przypadku stwierdzenia niezgodności, możliwe jest wstrzymanie całej dostawy wraz z nakazem natychmiastowej wymiany na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy. Ewentualne wskazane nazwy produktów oraz ich producenci mają na celu jedynie przybliżyć wymagania, których nie można było opisać przy pomocy dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń. Wynajmujący dopuszcza tolerancję wymiarów w zakresie +/- 3%, pod warunkiem udowodnienia możliwości montażu urządzenia we wskazanej lokalizacji. Nie dopuszcza zmiany szerokości i głębokości stołów i szaf oraz zmiany zakresu regulacji wysokości stołów, biurek, szaf. Zamówione urządzenia należy wyceniać i dostarczać jako kompletne zestawy pod kątem celu któremu mają służyć. Ze względu na ilość i różnorodność występujących w Instytucie urządzeń, Najemca jest zobowiązany do maksymalnego ograniczenia ilości różnych dostawców i producentów sprzętu do niezbędnego minimum, w celu zapewnienia optymalnych warunków serwisowych

i gwarancyjnych. W szczególności należy zapewnić taki dobór dostawców, aby w miarę możliwości umeblowanie poszczególnych pomieszczeń pochodziło od jednego producenta, a przewidziany sprzęt medyczny był wzajemnie kompatybilny.

Dostawcy przed realizacją zamówienia są zobowiązani do uzgodnienia wyposażenia z Wynajmującym, sprawdzenia zaprojektowanych warunków przyłączenia na etapie wykonania stanu surowego oraz sprawdzenie realnych wymiarów na budowie, pod kątem możliwości wykorzystania sprzętu ich produkcji. Jeżeli wybrany przez Wykonawcę dostawca wymaga innego rodzaju przyłączy niż zaprojektowany bądź wykonany, jest zobowiązany do dostosowania przyłączy we własnym zakresie i na własny koszt, razem z wykonaniem projektu zamiennego, przeprowadzeniem niezbędnej procedury certyfikującej i pozyskaniem wymaganych aprobat. Najemca jest zobowiązany uzyskać wszelkie niezbędne dokumenty pozwalające na oddanie budynku i dostarczonych urządzeń do użytku zgodnie z przeznaczeniem, min. dokumenty przewozowe, homologacyjne, uzgodnienia PZH, sanepid czy UDT. Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu komplet dokumentacji dotyczącej obsługi dostarczonych urządzeń, w języku polskim. Powinien także przewidzieć jednorazowe szkolenie personelu w zakresie obsługi dostarczonych urządzeń. Dostarczone urządzenia powinny być objęte gwarancją i serwisem na okres min. 2 lat od momentu oddania do użytku. Wytwórcy dostarczonych urządzeń powinni dysponować autoryzowanym serwisem na terenie Polski. Komisja odbioru ocenia: zgodność wyposażenia z dokumentacją, aprobaty techniczne, dopuszczenia, prawidłowość podłączeń, dokładność montażu, jakość wykończenia styku wyposażenia wbudowanego ze ścianami i podłogą, zabrudzenia i uszkodzenia wyposażenia, oraz elementów budowlanych w trakcie realizacji dostaw, kompletność instrukcji użytkowania i dokumenty serwisowo-gwarancyjne.

5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Należy przewidzieć w projekcie i zastosować materiały dopuszczone do stosowania w budownictwie i w obiektach ochrony zdrowia. Materiały muszą spełniać wymagania jakościowe określone aktualnymi normami. Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać Wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają Wymagane parametry.

Wynajmujący będzie kontrolował działania Wykonawcy. Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i wyników działalności w zakresie:

- Organizacji robót budowlanych,
- Zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- Ochrony środowiska,
- Warunków bezpieczeństwa pracy,
- Zabezpieczenia terenu prac przed dostępem osób trzecich,
- Zabezpieczenie traktów komunikacyjnych i punktu zrzutu odpadów od następstw związanych z wykonywanymi pracami,

Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia zbędnych odpadów powstałych w trakcie realizacji inwestycji poza teren robót zgodnie z zasadami utylizacji i składowania materiałów odpadowych określonymi ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 39 poz. 251). Ponadto wykonawca zobowiązany jest przyjąć na siebie obowiązki wytwórcy odpadów i prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. 2007 nr 39, poz. 251 ze zm.), a w szczególności zobowiązany jest prowadzić kart ewidencji

odpadu oraz przekazania odpadu i dostarczenie ich kopii do Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania w czystości dróg publicznych i prywatnych, chodników, krawężników itp. Dojazd do Placu Budowy winien być pozbawiony resztek materiałów, błota i gruzu, oraz do zabezpieczenia i oczyszczenia elewacji budynku Inwestora sąsiadującego z budową. Wykonawca będzie zobowiązany naprawiać na swój koszt wszelkie wyrządzone szkody, jak również ponosić wszelkie związane z tym koszty, opłaty, jak i ewentualne kary nałożone przez Policję, Straż Miejską i inne ochrony publiczne, jeżeli powstały one z winy Wykonawcy.

Sprawdzeniu i kontroli będą w szczególności poddane:

1. Rozwiązania projektowe;
2. Użyte wyroby budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy;
3. Jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych;
4. Prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia;
5. Poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłowa i szczelność (próby ciśnieniowe) instalacji;
6. Sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi i programem funkcjonalno-użytkowym oraz umową;
7. Dla potrzeb zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót oraz dokonywania odbiorów Wynajmujący przewiduje ustanowienie osób:
 - a. Upoważnionych do kontroli realizacji umowy;
 - b. Inspektora nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo Budowlane i postanowień umowy;

Wynajmujący ustala następujące rodzaje odbiorów:

- Odbiory częściowe,
- Odbiór końcowy,
- Odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Warunkiem dokonania odbioru wentylacji będzie uzyskanie wymaganej dla poszczególnych pomieszczeń krotności wymiany powietrza oraz założonych parametrów powietrza nawiewanego. Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania robót tymczasowych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, utrzymania ich w stanie nadającym się do użytku, a po zakończeniu budowy do ich likwidacji. Jako roboty tymczasowe Wynajmujący traktuje m. in.:

- Mechaniczny transport materiałów budowlanych umiejscowiony na zewnątrz budynku.

Ponadto należy:

- Do minimum ograniczyć prace powodujące drgania i hałas, dobierając odpowiednio technologie realizacji robót,
- Na każdym etapie prac stosować zabezpieczenia miejsca robót przed rozprzestrzenianiem się kurzu, pyłu lub innych zanieczyszczeń powietrza,
- Stosować zabezpieczenia przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń W wyniku ruchu pracowników i pojazdów oraz sprzętu budowlanego.

Wykonawca przed przystąpieniem do robót budowlanych, uzgodni z Wynajmującym harmonogram określający termin planowanych odbiorów robót.

Zasilanie placu budowy w wodę i prąd z miejskiej sieci wodociągowej i elektrycznej. Przygotowanie podłączenia oraz pobór mediów na koszt Wykonawcy przy zastosowaniu zamontowanych przez niego stosownych liczników.

Właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej zapewnić poprzez:

- Wydzielenie odrębnych stref pożarowych,
- Umożliwienie ewakuacji
- Wydzielenie pożarowe i zapewnienie oddymiania klatek schodowych,
- Podział korytarzy stanowiących drogi ewakuacyjne drzwiami dymoszczelnymi
- Hydranty, oświetlenie awaryjne, SAP
- Spełnienie innych, aktualnych wymagań ochrony przeciwpożarowej.

Należy wykonać wszystkie instalacji P.POŻ. Podczas prac projektowych i realizacji należy wziąć pod uwagę i odpowiednio skoordynować prace wiążące się z bezpieczeństwem pożarowym. Realizowana inwestycja ma spełniać wszystkie wymagania w zakresie P.POŻ.