

**WYTYCZNE INWESTORSKIE DLA WYNAJMUJĄCYCH POMIESZCZENIA
PRZYCHODNI
MIEJSKIEGO CENTRUM MEDYCZNEGO "BAŁUTY"
BUDYNKU PRZYCHODNI "MURARSKA"
NA POTRZEBY PRYWATNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZWIĄZANEJ Z
DZIAŁALNOŚCIĄ MEDYCZNĄ**



SPIS TREŚCI

- 1.Wprowadzenie
- 2.Zasady ogólne
- 3.Instalacje elektryczne i teleinformatyczne
- 4.Instalacje wod.- kan.
- 5.Posadzki
- 6.Sufity
- 7.Oświetlenie
- 8.Ściany/drzwi
- 9.Wyposażenie
- 10.Wentylacja i klimatyzacja
- 11.Zagadnienia p.poż
- 12.Informacje końcowe
- 13.Spis rysunków opracowania

1. WPROWADZENIE

Miejskie Centrum Medyczne „Bałuty” w Łodzi, zwane dalej Wynajmujący ogłasza przetarg na wynajem pomieszczeń budynku przy ulicy Murarskiej 4 w Łodzi, zlokalizowanych na kondygnacji -1 (piwnica), z zapewnionym częściowym dostępem światła dziennego.

W budynku przy ulicy Murarskiej 4 prowadzona jest działalność medyczna w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej, ambulatoryjnej opieki specjalistycznej oraz diagnostyki obrazowej. Działalność medyczna jest realizowana w oparciu o kontrakt z Narodowym Funduszem Zdrowia i podlega zasadom regulującym w/w działalność.

W bezpośrednim sąsiedztwie lokali będących przedmiotem postępowania znajduje się Zakład Diagnostyki Obrazowej realizujący w imieniu Wynajmującego świadczenia medyczne w zakresie diagnostyki RTG i USG dla pacjentów Miejskiego Centrum Medycznego „Bałuty”

Oferent zobowiązany jest do przeprowadzenia wizji lokalnej w celu zapoznania się z warunkami przestrzenno lokalowymi oraz stanem technicznym pomieszczeń będących przedmiotem przetargu.

Zamiar przeprowadzenia wizji lokalnej winien być zgłoszony pisemnie na adres Wynajmującego lub w formie mailowej na adres sekretariat@mcmbaluty.pl co najmniej dwa dni przed planowanym terminem.

Wynajmujący udostępnia wytyczne projektowe, w tym opracowania architektoniczne w formie opisowej i graficznej w formacie pdf, na potrzeby niniejszego postępowania przetargowego.

Opracowania architektoniczne są objęte prawami autorskimi. Wykorzystanie ich w celach innych niż przygotowanie oferty w niniejszym postępowaniu, w szczególności w celach projektowych może mieć miejsce wyłącznie za zgodą Autora opracowania.

Oferent ma prawo zadawać Wynajmującemu pytania dotyczące wszelkich aspektów technicznych budynku, w tym zabezpieczenia w zakresie mediów i infrastruktury. Wynajmujący zobowiązany jest odpowiedzieć bez zbędnej zwłoki, w oparciu o posiadaną wiedzę i dokumentację. W przypadku, gdyby odpowiedzi nie można było udzielić lub odpowiedź udzielona przez Wynajmującego nie byłaby wystarczająca dla przygotowania oferty, ewentualne dodatkowe ekspertyzy Najemca zleca i realizuje na własny koszt.

W ramach prowadzonego postępowania przetargowego Oferent zobowiązany jest do przedstawienia koncepcji zagospodarowania pomieszczeń wraz z rozwiązaniami związanymi z doprowadzeniem wszystkich mediów oraz wentylacją i zgodnością z przepisami przeciwpożarowymi do akceptacji przez Wynajmującego. Na etapie postępowania przetargowego nie są wymagane projekty architektoniczne i/lub branżowe. Koncepcja może zawierać opis zaproponowanych rozwiązań, szkice i/lub inne opracowania graficzne mogą zostać dołączone, nie są jednak wymagane jako element stanowiący o poprawności formalnej oferty. Wynajmujący może zarządzić uzupełnienia i/lub doprecyzowania koncepcji przypadku, gdyby przekazany w ramach oferty materiał nie pozwalał na jednoznaczne potwierdzenie zgodności z wytycznymi.

W przypadku stwierdzenia niezgodności w/w koncepcji z założeniami architektonicznymi określonymi przez Wynajmującego oferta podlega odrzuceniu.

Oferent wyłoniony w toku postępowania zobowiązany jest do sporządzenia na własny koszt dokumentacji projektowej, w której uwzględnione zostaną założenia koncepcji będącej częścią składową oferty.

W przypadku wprowadzenia zmian w zakresie dotyczącym konstrukcji budynku, lub innych elementów, które podlegają zatwierdzeniu przez właściwe organy nadzoru budowlanego Oferent zobowiązany jest do pozyskania odpowiednich zgód oraz dopełnienia wszelkich formalności niezbędnych dla prowadzenia prac budowlanych. Oferent wyłoniony w toku postępowania jest odpowiedzialny za przeprowadzenie prac budowlanych w sposób zgodny z przepisami prawa budowlanego, przepisów w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

Przekazanie terenu budowy następuje na podstawie odrębnego protokołu, w czasie prowadzenia prac budowlanych odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia, w szczególności powodujące uszczerbek na zdrowiu lub mieniu osób trzecich odpowiada Oferent wyłoniony w toku postępowania.

Najemca odpowiada za spełnienie norm związanych z zastosowaniem materiałów budowlanych oraz wszelkich elementów wyposażenia wynajmowanych pomieszczeń.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM POSTĘPOWANIA:

1.	KOMUNIKACJA	53,83 m ²
2.	GABINET LEKARSKI Z ZAPLECZEM	67,66 m ²
3.	WC	<u>7,44 m²</u>
ogółem:		128,93 m ²

2.ZASADY OGÓLNE

- Wymagany jest całkowity brak barier architektonicznych i komunikacyjnych
- Wykonawca zobowiązuje się do zachowania kolorystyki wnętrz rekomendowanej przez Miejskie Centrum Medyczne "Bałuty". Wprowadzenie zmian w zakresie kolorystyki możliwe jest wyłącznie po uzyskaniu aprobaty ze strony Wynajmującego
- Wynajmowany lokal powinien być pomalowany farbami zmywalnymi w kolorach pastelowych korespondujących odcieniem z istniejącymi korytarzami, z zastosowaniem palety barw określonej w odrębnym wykazie
 - Lokal nie powinien posiadać żadnych widocznych instalacji poziomych i pionowych (instalacje powinny być obudowane)
 - Wysokość korytarza lokalu należy dostosować do wysokości istniejących obudów w części wyremontowanej tak aby po przekroczeniu wejścia stanowił jednolitą całość
 - Wysokość pomieszczeń gabinetów min 2,50 m
 - Obudowy nie powinny przysłaniać okien zewnętrznych, chyba, że będą integralną częścią prowadzonej działalności. W takiej sytuacji należy zachować estetyczną przesłonę okien.
 - Możliwość instalacji kasetonu z logo firmy we wnętrzu na ścianie w uzgodnionym z Wynajmującym miejscu
 - Umieszczanie reklam i informacji poza obszarem najmu, w szczególności reklam na elewacji budynku wymaga zgody Wynajmującego i podlega opiniowaniu przez Plastyka Miasta.

3. INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELEINFORMATYCZNE

- Tablica bezpiecznikowa oraz skrzynka rack* powinny znajdować się na zapleczu lokalu Najemcy
 - W przypadku wprowadzenia zmian w zakresie instalacji elektrycznej Najemca odpowiada za zlecenie wykonania dokumentacji projektowej osobom uprawnionym, realizację założeń projektowych oraz odbiór prac ze sporządzeniem protokołu odbioru oraz protokołu zerowania gniazd elektrycznych.
- Okablowanie do elementów wiszących wykonać w bruzdach ściennych lub pod zabudową GK
 - Okablowanie do elementów wolnostojących (biurka, wyspy internetowe) poprowadzić pod podłogą przed wykonaniem docelowej warstwy wykończeniowej posadzki , zgodnie ze sztuką budowlaną
 - W każdym pomieszczeniu powinny znajdować się 3 gniazda elektryczne 230V na wysokości 25 cm od podłogi
 - Gniazda elektryczne i włączniki oświetlenia powinny być koloru białego
 - Rozliczenia kosztów bieżących użytkownika lokalu za pomocą podlicznika lub ryczałtu na zasadach opisanych w umowie najmu

Uwaga żaden kabel nie może przebiegać w listwach przypodłogowych, listwach maskujących, korytach kablowych ani w sposób widoczny !!!

- Internet i telefon w zakresie wynajmującego
- Okablowanie należy prowadzić w obudowach, Wynajmujący nie dopuszcza prowadzenia tego typu instalacji w listwach maskujących w przestrzeni komunikacji RTG

4. INSTALACJE WODNO KANALIZACYJNE

- W każdym nowo stworzonym gabinecie powinna pojawić się umywalka wraz z fartuchem z białych płytek 30x60 o szer 120 i h= 120
- Instalacje podłączeniowe należy prowadzić w bruzdach posadzki
- Włączenie się do istniejących pionów należy skonsultować z Wynajmującym
- Najemca ma obowiązek przedstawienia rysunku powykonawczego obejmującego zakres wprowadzonych zmian w instalacji
- Istniejąca toaleta wraz z przedsionkiem ew toaleta NPS dla osób niepełnosprawnych (nie wymaga przedsionka) powinny spełniać normy zawarte w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Rozliczenie płatności za wodę i odprowadzenie ścieków wg odrębnej umowy pomiędzy Wynajmującym a Najemcą

5. POSADZKI

- Wykończeniowa warstwa posadzki to homogeniczna wykładzina klasy premium **sphera** element
- Przed wyłożeniem wykładziny należy wyrównać posadzkę
- Uwaga należy się dostosować do istniejących poziomów pomieszczeń wyremontowanych RTG
- Wzór ułożenia wykładziny zgodny z załączonym rysunkiem (40 cm margines wokół obwodu pomieszczeń komunikacji, wywinięty na wysokość 15 cm na ściany wypełnienie inny kolor wykładziny zgodnie z kolorystyką)
- Posadzka w gabinetach jednolita barwa wykładziny na całości wywinięta na 15 cm na ścianę. Kolor zbliżony do kolorów wykładziny pomieszczenia komunikacji, ew inny preferowany przez Najemcę kolor w pomieszczeniu gabinetów należy uzgodnić z Wynajmującym
- Kolorystyka wykładziny **sphera** element- komunikacja:
Wypełnienie – ciemny grafit – steel nr 50011
Obwódka – szary – lead nr 50009
- Kolorystyka wykładziny **sphera** element- gabinety, przykładowe dopuszczalne kolory:
– szary – lead nr 50009
– szaroniebieski-china blue nr 50037
– jasno zielony- yellow green nr 50049

6. SUFITY

- Obudowa sufitów płytą gki (ogniową) w przestrzeni komunikacji, pozostałe pomieszczenia obudowa sufitów płytą GK pełną ew sufit podwieszony z płyt systemowych na ruszcie z zastrzeżeniem, że płyty mają być higieniczne do zastosować w obiektach służby zdrowia
- Sufit wykonany z płyt gipsowo-kartonowych, wykończyć masą szpachlową oraz odpowiednio wygładzić zgodnie ze sztuką budowlaną
- Malować na kolor biały, dwukrotnie farbą emulsyjną
- Wysokość pomieszczenia gabinetu min 2,50m
- Wysokość obudów w komunikacji dostosować do istniejących wysokości na korytarzu RTG



7. OŚWIETLENIE

- W pomieszczeniach zamontowano oświetlenie led energooszczędne
- Najemca przy projektowaniu nowego układu wnętrza lokalu ma obowiązek doświetlić pomieszczenia zgodnie z normą dot. Oświetlenia obiektów służby zdrowia
- W zależności od potrzeb Najemcy możliwy jest demontaż i przeniesienie lokalizacji istniejących lamp
- Najemca po stworzeniu nowego układu przestrzennego pomieszczeń w razie potrzeby uzupełnienia doświetlenia ma obowiązek zastosować ten sam rodzaj lampy zastosowanych w pomieszczeniach do wynajęcia
- Rozliczenie kosztów oświetlenia wg warunków umowy zawartej pomiędzy Wynajmującym a Najemcą

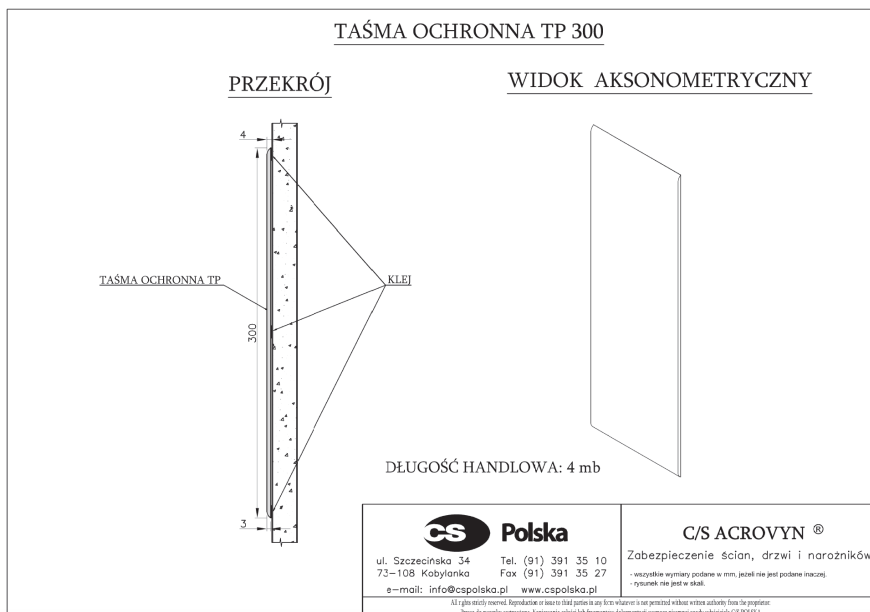
8. ŚCIANY / DRZWI

- Nowobudowane ściany, dopełnienie zamknięcia przestrzeni korytarza powinny być wykonane z materiałów niepalnych i mieć odporność ogniową EI30. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia Wynajmującemu dokumentu potwierdzającego odporność ogniową na system w jakim wykonana zostanie ściana. Wynajmujący preferuje system wykonania ściany murowanej z cegły pełnej.
- Ściany powinny być idealnie równe i gładkie, dopuszcza się wykończenie ścian płytami gipsokartonowymi. W przypadku korytarza należy zastosować płyty gki (ognioodporne)
- Ściany korytarza malować farbami zmywalnymi Dulux zgodnie ze schematem w kolorze -szarość- DULUX „Skandynawska prostota”
-biały- DULUX biały
- Ściany pomieszczeń preferowany przez Wynajmującego kolor jasny- DULUX „Antyczny marmur” bądź inny pastelowy. Paletę barw pomieszczeń należy skonsultować z Wynajmującym
- Drzwi do gabinetów, wc oraz pomieszczeń pomocniczych w kolorze RAL 70 35 firmy „Porta”
Wypełnienie skrzydła płyta wiórowa otworowa wzmocniona wewnętrznym ramiakiem ze sklejki, oba boki skrzydła pokryte są taśmą brzegową ABS o gr. 1mm w kolorze skrzydła skrzydło pokryte okleiną CPLHQ o grubości 0,2mm, ramka z MDF w kolorze skrzydła. Drzwi wyposażone w zamek dostosowany pod wkładkę patentową, dwa zawiasy czopowe standardowe oraz samozamykacz. Ościeżnica metalowa, regulowana, wykonana z blachy stalowej o gr 1,5mm, Lakierowana proszkowo farbą podkładową na kolor RAL 7035

- Naświetla nad drzwiami do gabinetów i w przestrzeni obok ościeżnica ALUMINIOWA lakierowana proszkowo farbą podkładową na kolor (RAL 7035). samozamykacz , szkło bezpieczne, przezroczyste, wypełnienie wg schematu
- Drzwi w przestrzeni komunikacji – aluminiowe kolor RAL 7035, przeszklone, zgodnie z rysunkiem zestawienia stolarki. Drzwi wyposażone w zamek dostosowany pod wkładkę patentową , dwa zawiasy czopowe standardowe oraz samozamykacz. Ościeżnica ALUMINIOWA lakierowana proszkowo farbą podkładową na kolor (RAL 7035). samozamykacz , szkło bezpieczne, przezroczyste, wypełnienie wg schematu

•Uwaga w razie zastosowania jakichś obudów związanych z działalnością najemcy -Obudowa ścian oraz wykorzystane materiały muszą być niepalne !

- Na wystających narożnikach należy zastosować listwy narożnikowe montowane bezpośrednio do ściany w kolorze białym :Narożniki C/S Acrovyn® So 75 o grubości 7,5cm, Wysokość narożników 2m
- NA fragmentach ścian gdzie znajdują się krzesła poczekalni należy zastosować Taśmę ochronną TO o gr 3mm z zaokrąglonymi krawędziami o szerokości 30 cm. Wysokość przyklejenia taśmy analogiczna do wykonanego korytarza RTG, kolor biały
- Wyposażenie
- Wentylacja
- Zagadnienia p.poż
- Informacje końcowe
- Dostawy wykonawcy- dane końcowe do zamówienia



9.WYPOSAŻENIE

- Pomieszczenia wyposażone są w grzejniki higieniczne, usytuowane zgodnie z projektem co wykonanym dla całego budynku przychodni
Wynajmujący zabrania zdejmowania, wymiany lub innych czynności powodujących zmiany w przestrzeni grzewczej.
- Wyposażenie gabinetów oraz wszystkie elementy wyposażenia wnętrz powinny posiadać atesty higieniczne, oraz powinny być wykonane z materiałów atestowanych, które są jednoznacznie przeznaczone do przestrzeni użyteczności publicznej

- Preferowana kolorystyka siedzisk na korytarzu – pastelowa zbliżona do formy i kształtu istniejących siedzisk w komunikacji RTG
- Numeracja, opisy z przeznaczeniem pokoi oraz informacje należy umieścić obok drzwi zgodnie z zasadą i gabarytem przyjętym w istniejącym korytarzu RTG



- Rami na plakaty, informacje w kolorze srebrnym
- Motywem przewodnim wewnątrz MCM „Bałuty” stały się grafiki traw, Wynajmujący może przewidzieć wyklejenie ściany motywem zbliżonym, grafikę motyw wyklejenia należy skonsultować z Wynajmującym



10.WENTYLACJA I KLIMATYZACJA

- W pomieszczeniach przewidziano wentylację grawitacyjną
- Wentylacja grawitacyjna powinna spełniać wymogi higieniczno – sanitarne związane z wymianą powietrza w poszczególnych pomieszczeniach i powinna być dostosowana do prowadzonej działalności wykonywanej w pomieszczeniach najmu.
- Wynajmujący nakłada na Najemcę obowiązek zapewnienia wymiany powietrza min. 1,5-krotnej w każdym pokoju medycznym lub w innych pomieszczeniach. Najemca ma możliwość podłączenia się do istniejących kanałów wentylacji grawitacyjnej. Wynajmujący udostępni ekspertyzę kominiarską w której wskazane są miejsca i możliwości podłączenia się do ist. kanałów wentylacji grawitacyjnej

- Przewody wentylacyjne w miejscu przejścia przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego będą wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające o klasie odporności ogniowej równej klasie odporności ogniowej elementu oddzielenia przeciwpożarowego z uwagi na szczelność ogniową, izolacyjność ogniową i dymoszczelność (E I S).
- Istnieje możliwość zamontowania klimatyzacji w pomieszczeniach wymagających klimatyzacji
- Jednostki wewnętrzne ściennie typu split należy umieszczać na ścianie zewnętrznej jedynie od strony atrium !
- Obudowy jednostek klimatyzacji wewnętrznej powinny być koloru białego
- Wynajmujący zabrania stosowania klimatyzatorów stojących i okiennych
- Wszelkie instalacje (zasilanie, odprowadzenie skroplin, przewody czynnika chłodzącego) powinny być prowadzone w sposób niewidoczny- ukryte w obudowach ścian lub suficie

11.ZAGADNIENIA P. POŻ.

- Budynek przychodni to budynek użyteczności publicznej zaliczany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III,
- Wysokość budynku ~9,0 m., Budynek jest podpiwniczony, zalicza się do grupy budynków niskich (N)
- Przyjęto, że budynek stanowi jedną strefę pożarową.
- Dla budynku opracowywana jest ekspertyza p.poż
- Budynek zakwalifikowano do klasy odporności pożarowej „C”.

Budynek wyposażony będzie w instalacje:

- wodną,
- kanalizacyjną,
- ogrzewania,
- elektryczną,
- odgromową,
- teletechniczną,
- wentylacyjną mechaniczną i klimatyzacji.

Przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego będą mieć klasę odporności ogniowej (E I) wymaganą dla tych elementów.

- Przewody wentylacyjne będą wykonane z materiałów niepalnych, a palne izolacje cieplne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów wentylacyjnych będą stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.
- Drzwiczki rewizyjne stosowane w kanałach i przewodach wentylacyjnych będą wykonane z materiałów niepalnych.
- Przewody wentylacyjne w miejscu przejścia przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego będą wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające o klasie odporności ogniowej równej klasie odporności ogniowej elementu oddzielenia przeciwpożarowego z uwagi na szczelność ogniową, izolacyjność ogniową i dymoszczelność (E I S).

•Korytarze ewakuacyjnych nie wolno zawężać, korytarze powinny być wykonane z materiałów niepalnych EI30

12.INFORMACJE KOŃCOWE

Wszystkie projektowane prace należy wykonywać stosując się do zasad określonych w “Warunkach technicznych jakim odpowiadać budynki i ich usytuowania”, “Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” pod stałym nadzorem technicznym osoby uprawnionej do kierowania pracami budowlanymi oraz z zachowaniem stosownych wymogów BHP i p.poż. w zakresie wynikającym z prowadzonego rodzaju robót. Stosowane materiały winny posiadać wymagane świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie .

13.SPIS RYSUNKÓW OPRACOWANIA

RYS. NR 1 – RZUT PIWNIC – INWENTARYZACJA

RYS. NR 2 – RZUT PIWNIC – WYTYCZNE PROJEKTOWE WYNAJMUJĄCEGO

RYS. NR 3 – RZUT PIWNIC – WYTYCZNE PROJEKTOWE WYNAJMUJĄCEGO
ZESTAWIENIE STOLARKI