

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest usługa pn: „**Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (dalej: PFU) dla remontu i modernizacji pomieszczeń ZLO przy ul. Sygietyńskiego 3 (lokal użytkowy U-1) w Warszawie**”, należących do Miasta Stołecznego Warszawy, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, będących w administrowaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy, ul. Walewska 4, 04-022 Warszawa, wynajmowanych przez Samodzielny Zespół Publicznych Zakładów Lecznictwa Otwartego Warszawa Praga Południe z siedzibą przy ul. Krypskiej 39, 04-082 Warszawa.

Parametry ogólne obiektu:

Pomieszczenia przychodni znajdują się na parterze budynku mieszkalnego przy ul. Sygietyńskiego 3 w Warszawie

- łączna powierzchnia użytkowa budynku: 498,93 m² w tym: powierzchnia podstawowa: 490,00 m², piwnice: 8,93 m²
- liczba kondygnacji nadziemnych w budynku: 1 w tym antresola
- liczba pomieszczeń znajdujących się na antresoli: 4

1. Wykonawca zobowiązany jest opracować przedmiot zamówienia zgodnie z:
 - a) Wymogami zawartymi w art. 103 ust. 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych;
 - b) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym;
 - c) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej , specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego;
 - d) Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. (DZ. U. 2019 r. poz. 595 z późn.zm.) w sprawie szczegółowych wymagań jakimi powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą;
 - e) Standardami dostępności architektonicznej POZ dla m. st. Warszawy (zarządzenie zmieniające nr 1783/2022 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 01.12.2022 r.);
 - f) Wymaganiami określonymi w art. 4 ust 3 i art.6 ustawy z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w ramach powierzonego zadania;
 - g) Innymi obowiązującymi przepisami;
 - h) Zasadami wiedzy technicznej.
2. Wykonana dokumentacja musi być kompletna, zgodna z obowiązującymi standardami i ustaleniami pomiędzy Wykonawcą, a Zamawiającym oraz przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie. Zamawiający wymaga, aby przedmiot umowy był kompletny, umożliwiając Zamawiającemu przeprowadzenie postępowania w oparciu o przepisy Ustawy - Prawo zamówień publicznych (dalej: upzp), w celu wyłonienia Wykonawcy w postępowaniu dotyczącym opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

Przedmiot zamówienia musi zawierać wszystkie dane i wymagania niezbędne do zaprojektowania, a następnie wykonania robót budowlanych obejmujących dostosowanie i remont pomieszczeń przychodni.

3. Dokumentacja musi spełniać wymogi określone w upzp, w szczególności nie może zawierać rozwiązań, które mogą w jakikolwiek sposób powodować naruszenie przez Zamawiającego przepisów Prawa zamówień publicznych, w tym nie mogą utrudniać uczciwej konkurencji. Ponadto nie mogą zawierać wskazania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, chyba, że byłoby to uzasadnione specyfikacją przedmiotu zamówienia i nie można byłoby opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszelkie niezbędne czynności dla prawidłowego zrealizowania przedmiotu umowy określonego w ust. 1.
5. Szczegółowy zakres prac:

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania PFU obejmującego:

- a) **Opis ogólny inwestycji**
Przedstawienie lokalizacji, celu inwestycji i jej ogólnej funkcji, czyli jakie potrzeby ma zaspokajać. Intencją Zamawiającego jest efektywne wykorzystanie powierzchni lokalu poprzez zaprojektowanie przychodni POZ dla dzieci i dorosłych oraz części która będzie mogła być wykorzystana na inne usługi związane z udzielaniem świadczeń medycznych lub komplementarnych.
 - b) **Zakres inwestycji**
Określenie zakresu robót, jakich wykonanie będzie konieczne. Opis powinien obejmować:
Niezbędne rozbiórki, prace budowlane;
Modernizację/wymianę instalacji sanitarnej w pomieszczeniach,
Roboty posadzkowe (wymiana okładzin podłogowych – wykładziny PCV heterogeniczne), okładzinowe (ściany), wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej, roboty hydrauliczne i c.o., roboty malarskie, dostosowanie położenia ścianek działowych (wykonanie przegród murowanych lub z płyt G-K) i drzwi, wykonanie nowych tynków, położenie płytek ceramicznych, montaż urządzeń sanitarnych (wymiana przyborów sanitarnych wraz z armaturą), malowanie pomieszczeń;
Modernizację/wymianę instalacji elektrycznej (instalacja okablowania do oświetlenia podstawowego i awaryjnego, instalacja gniazd wtyczkowych 230V, instalacja teletechniczna (telefoniczna i informatyczna – modernizacja i przebudowa sieci LAN);
Modernizację instalacji wentylacji mechanicznej i montaż klimatyzacji.
 - c) **Wymagania funkcjonalne i użytkowe**
Precyzyjny opis funkcji, które mają być spełnione przez obiekt, w tym np. wymagania dotyczące rozmieszczenia pomieszczeń, powierzchni użytkowych, wysokości kondygnacji, dostępu dla osób z niepełnosprawnościami i inne wymagania ergonomiczne.
 - d) **Standardy wykończenia i materiały**
Określenie wymagań dotyczących jakości i rodzaju użytych materiałów oraz standardu wykończenia wewnątrz. Może obejmować np. wskazania odnośnie do wykończenia ścian, podłóg, sufitu.
 - e) **Wymagania techniczne**
Wytyczne dotyczące instalacji, systemów technicznych i inżynierskich (elektryka, wentylacja, ogrzewanie, klimatyzacja, systemy bezpieczeństwa, teleinformatyczne itp.).
 - f) **Wymagania prawne i normatywne**
Upewnienie się, że wszystkie prace będą zgodne z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, normami technicznymi oraz przepisami ochrony środowiska.
 - g) **Harmonogram realizacji**
Określenie oczekiwanego harmonogramu dla kluczowych etapów prac.
 - h) **Wymogi dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BHP)**
Wytyczne dotyczące stosowanych zabezpieczeń oraz zasad pracy, które zapewnią bezpieczeństwo pracownikom oraz przyszłym użytkownikom obiektu.
 - i) **Szacunkowy kosztorys inwestorski**
Wstępne wyliczenia dotyczące kosztów planowanej inwestycji, oparte na średnich cenach rynkowych, które są pomocne w ocenie propozycji wykonawców.
6. Zamawiający nie wymaga sporządzenia szczegółowej inwentaryzacji planowanych robót. Możliwe jest wykonanie opisowo zakresu robót dla potrzeb planowanego postępowania na wyłonienie Wykonawcy w postępowaniu dotyczącym opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

7. Wstępne założenia programowe obejmują:
- a) organizację pomieszczeń zapewniających przyjmowanie pacjentów POZ dla dorosłych (rejestracja przychodni, gabinet zabiegowy z punktem pobrań, 2 gabinety lekarskie, pokój socjalny, toalety);
 - b) organizację pomieszczeń zapewniających przyjmowanie pacjentów POZ dla dzieci chorych (dwa gabinety lekarskie, toaleta) i zdrowych (gabinet przygotowawczy, gabinet lekarski, punkt szczepień, toaleta);
 - c) organizację pomieszczeń zapewniających przyjmowanie pacjentów na zasadach domu dziennej opieki medycznej lub oddziału dziennego przygotowanego na przyjęcie ok 20 uczestników;
 - d) przystosowanie placówki do potrzeb osób z niepełnosprawnością;
 - e) zorganizowanie wydzielonego obszaru obserwacyjnego dla pacjentów potencjalnie zakaźnych.
8. Ideą zamawiającego jest umieszczenie w danych pomieszczeniach:

a) Przychodni POZ dla dorosłych oraz POZ dla dzieci:

Obecny potencjał przychodni to: 3000 aktywnych deklaracji pacjentów dorosłych. Docelowo 5000 osób oraz 1500 deklaracji POZ dzieci – docelowo 2100.

Przychodnia powinna mieć potencjał na 7100 pacjentów.

Nasza propozycja to:

- **POZ dzieci zdrowe:**
 - Gabinet lekarski/pokój przygotowawczy/ pokój szczepień – 3 gabinety z przejściem między pokojami ~45 m²
 - Poczekalnia dla dzieci ~20 m²
 - Pokój dla matki z dzieckiem
- **POZ dzieci chore:**
 - 2 gabinety lekarskie ~2x12 m²
 - Poczekalnia dla dzieci
 - Izolatka
- **POZ dla dorosłych:**
 - 2 gabinety lekarskie ~2x12 m²
 - Gabinet zabiegowy/punkt szczepień
 - WC dla personelu
 - WC dla pacjentów, WC dla osób niepełnosprawnych
 - Magazynek
 - Archiwum
 - Pomieszczenie porządkowe
 - Szatnia/miejsce w holach
 - Poczekalnia dla dorosłych
 - Socjalny dla personelu

Szacowana powierzchnia POZ to 280 m².

Wspólna rejestracja dla POZ (otwarta obustronnie – umożliwiającą obsługę pacjentów dorosłych i dzieci chorych, z drugiej strony – obsługę dzieci zdrowych).

b) Domu Diennej Opieki Medycznej lub oddziału dziennego na 16 – 20 pacjentów:

- WC dla niepełnosprawnych ~ 2,5 m²
- Łazienka dla niepełnosprawnych ~ 5 m²
- Sala duża - telewizyjna – terapeutyczna ~25 m²
- Sala duża – jadalnia- terapeutyczna ~ 25 m²
- Sala zajęć mała grupa 12 m²
- Pokój pielęgniarki ~ 12 m²
- Szatnia ~2,5 m²

- Pokój relaksu – na 2 łóżka ~12 m²
- Korytarze/hol ~30 m²
- Składzik gospodarczy ~ 2,5 m²

Szacowane minimalne zapotrzebowanie na powierzchnię to ok. 140 m².

9. Opracowania objęte niniejszym zamówieniem Wykonawca dostarczy Zamawiającemu w formie papierowej w liczbie 3 egzemplarzy oraz w formie elektronicznej na płycie CD w formacie PDF oraz edytowalnej (odpowiednio w formatach .dwg – część graficzna, .doc – część opisowa, xls – zestawienie kosztów zadania w tym planowane koszty prac projektowych i robót budowlanych.
10. Wykonawcy przystępujący do postępowania muszą spełnić warunek w postaci:
 - a) posiadają doświadczenie – co najmniej jedna wykonana usługa polegająca na opracowaniu dokumentacji PFU dla obiektów ochrony zdrowia w okresie ostatnich 5 lat;
 - b) dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, tj. projektantem posiadającym stosowne uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń.
11. Zamawiający wymaga przedstawienia:
 - a) Referencji potwierdzających doświadczenie w opracowywaniu co najmniej jednego programu funkcjonalno-użytkowego dla obiektów ochrony zdrowi - ZAŁĄCZNIK NR 4 do Zaproszenia do złożenia oferty;
 - b) Upnień budowlanych do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń.
12. Opracowanie szacunkowego zestawienia kosztów systemu PPOŻ dla planowanej inwestycji, w tym szacunkowe zestawienie kosztów dokumentacji projektowej oraz kosztów robót budowlanych dostosowujących pomieszczenia zgodnie do obowiązujących przepisów PPOŻ.
 - a) **Przed złożeniem oferty Wykonawca winien zapoznać się z istniejącym stanem budynku/pomieszczeń i ich otoczenia oraz warunkami technicznymi poprzez dokonanie wizji lokalnej w miejscu realizacji przedmiotu zamówienia celem uwzględniania w cenie oferty warunków realizacji zamówienia.** W celu udziału w wizji, Wykonawcy proszeni są do zgłoszenia zamiaru uczestnictwa na adres e-mail: dzialzamowien@szpzlo.praga-pld.pl lub telefonicznie pod nr tel. 22 810 20 96. Zgłoszenie musi zawierać nazwę Wykonawcy.
13. Opracowanie powinno zawierać w szczególności:
 - a) Stronę tytułową obejmującą:
 - nazwę nadaną zamówieniu przez Zamawiającego,
 - adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy,
 - w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia – nazwy i kody – grup robót, klas robót, kategorii robót,
 - nazwę Zamawiającego oraz jego adres,
 - imiona i nazwiska osób opracowujących program funkcjonalno-użytkowy,
 - spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego,
 - datę wykonania programu funkcjonalno-użytkowego.
 - b) Część opisową obejmującą:
 - opis ogólny przedmiotu umowy :
 - charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu,
 - aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia,
 - ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe,
 - szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie”

- wykaz powierzchni użytkowych poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji, oraz standardu ich wykończenia,
- wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto,
- inne powierzchnie, jeśli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników,
- określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni kubatur lub wskaźników,
- opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu umowy dotyczących przygotowania terenu budowy, architektury, konstrukcji, instalacji, wykończenia i obejmujących:
 - cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych,
 - warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, o których mowa wyżej.
- c) Część informacyjną obejmującą:
 - dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów,
 - przepisy prawne i normy związane projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego,
 - inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:
 - dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem.
 - część rysunkową zawierającą określenie cech obiektu w zakresie rozwiązań architektonicznych i budowlano-konstrukcyjnych oraz propozycje rozwiązań układu funkcji,
 - wskazanie najefektywniejszych rozwiązań technicznych i ekonomicznych,
 - zestawienie planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem.

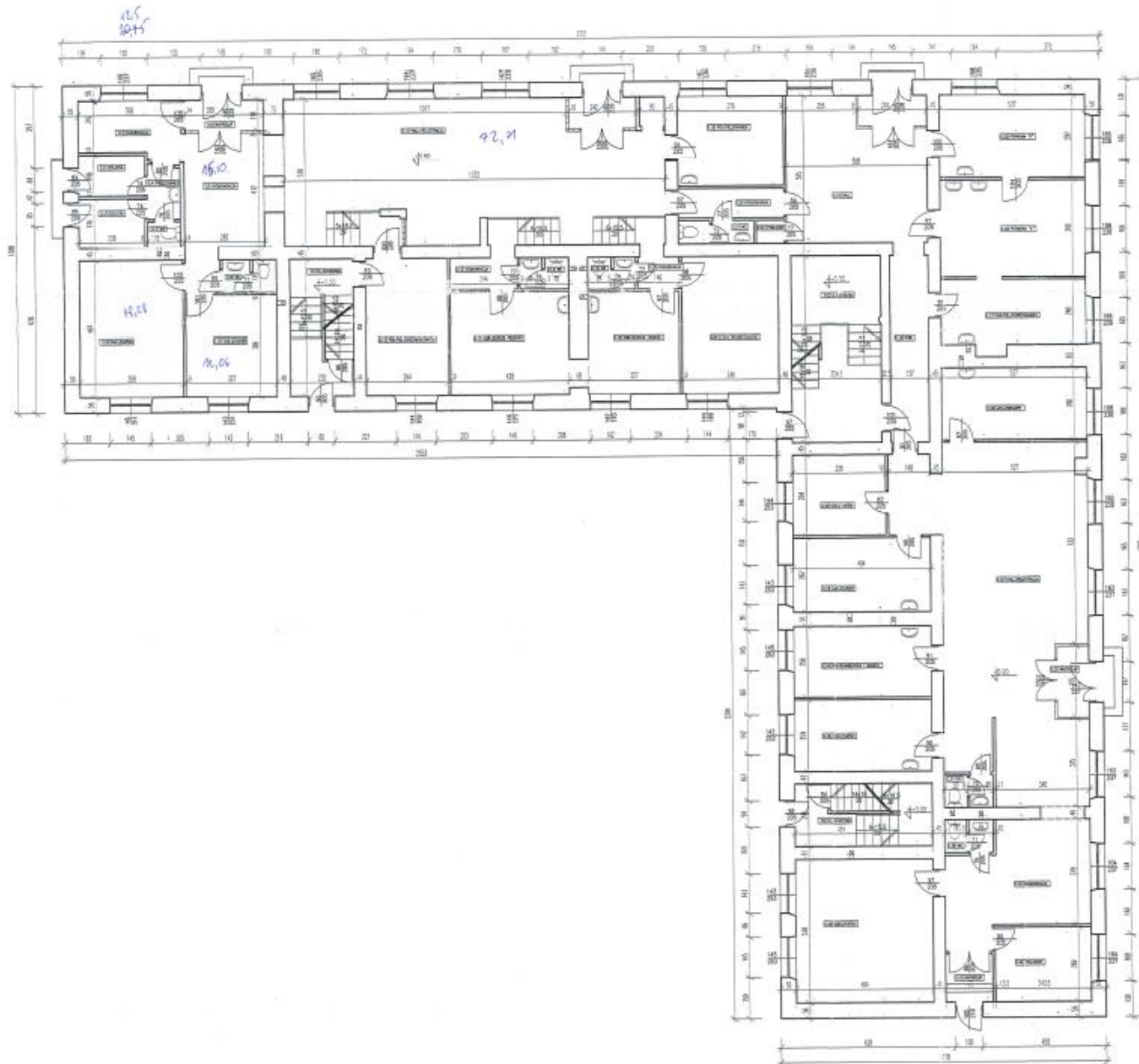
Informacje dodatkowe:

Koncepcja opracowania powinna spełniać warunki przewidziane dla działalności leczniczej, która będzie prowadzona w pomieszczeniach obejmujących PFU.

Koncepcja powinna być uzasadniona ekonomicznie, bez nadmiernych kosztów dostosowania powierzchni na potrzeby placówki medycznej.

Załączniki:

1. Plan inwentaryzacji architektonicznej



PARTER

		ul. Nadwieszcza 8 D 01-484 Warszawa tel: (+48 22) 853 87 42-43 fax: 853 87 44	
		Nazwa i adres obiektu budowlanego: Warszawa, ul. Sygielskiego 3	
Przedmiot opracowania: Inwentaryzacja architektoniczna		Skala: 1:100	Nr rysunku: 3
Opracował: Mgr inż. arch. Edyta Andrejczyk		Data: PAŹDZIERNIK 2002r	Podpis: 
Kierownik zespołu: Mgr inż. Andrzej Rzepecki		Podpis: 	

