

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest usługa sporządzenia przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego programu funkcjonalno-użytkowego w zakresie robót budowlanych polegających na przebudowie obiektów Mazowieckiego Szpitala Wojewódzkiego Drewnica Sp. z o.o. wraz z ich termomodernizacją oraz zagospodarowaniem przyległego terenu: Pawilon I i Pawilon II (Zadanie 1) oraz dla Pawilonu III (Zadanie 2) oraz obliczeniu planowanych kosztów prac projektowych jak też planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. Obiekty położone w Ząbkach przy ul. Rychlińskiego 1: działka Nr 3/11 obręb 01-11.
2. Zakres planowanych prac budowlanych i zmian funkcjonalnych.

Zadanie 1.

Pawilon I – budynek wpisany do ewidencji zabytków Województwa Mazowieckiego. Aktualnie budynek wyłączony z eksploatacji.

- a) Przebudowa i dostosowanie Pawilonu I na oddział, w którym udzielane będą świadczenia zdrowotne w zakresie świadczeń psychiatrii sądowej w warunkach o podstawowym i wzmocnionym zabezpieczeniu.
- b) Szacowana ilość łóżek w oddziale o podstawowym stopniu zabezpieczenia – 30. Parter: część damska i męska,
- c) Szacowana ilość łóżek w oddziale o wzmocnionym stopniu zabezpieczenia – 30. Piętro, oddział męski.
- d) Budynek wybudowany w 1885/1955 roku, murowany, dwukondygnacyjny/część mieszkalna czterokondygnacyjna. Powierzchnia użytkowa ok. 1770 m². W Pawilonie I do roku 2018 prowadzona była działalność lecznicza – dwa oddziały ogólnopsychiatryczne. W części tzw. mieszkalnej znajduje się pięć dawnych mieszkań służbowych oraz pomieszczenia po dziale farmacji – do zagospodarowania na cele biurowe, pomieszczenia techniczne itp.
- e) Stan techniczny budynku: do generalnego remontu uwzględniając termomodernizację (docieplenie ścian zewnętrznych i fundamentowych oraz ich hydroizolację).
- f) Wymagana m.in.
 - wymiana instalacji co. wraz z kotłownią gazową,
 - wymiana instalacji zaopatrzenia w wodę w tym instalacja hydrantowa,
 - wymiana instalacji elektrycznej,
 - instalacja teletechniczna m.in.: system kontroli dostępu, CCTV, przeciwpożarowa, internetowa itp.
 - budowa windy (jeśli będą możliwości techniczne)
 - wymagane zaplanowanie urządzeń przy drzwiach i oknach uniemożliwiające pacjentom samowolne opuszczenie oddziału, elektroniczny system sygnalizujący niekontrolowane otwarcie drzwi i okien itp.,
 - niezbędna wymiana stolarki wewnętrznej i zewnętrznej, obróbki blacharskie i poszycie dachu,
 - naprawa elewacji - elewacja w stanie niedostatecznym – liczne spękania i zawilgocenia.
 - Wymagane nowe przyłącze z siecią wodociągową i kanalizacyjną.
 - Opis prace budowlanych.

- Należy zaprojektować: sale pacjentów, łazienki, gabinety medyczne w tym zabiegowy, pomieszczenia techniczne m.in. kuchenki oddziałowe, brudowniki ogrodzony teren rekreacyjny itp.
- g) Przegląd roczny budynku stanowi załącznik do niniejszego zaproszenia.

PAWILON II - budynek wpisany do ewidencji zabytków Województwa Mazowieckiego. Aktualnie budynek wyłączony z eksploatacji

- a) Przebudowa i dostosowanie Pawilonu II do obowiązujących przepisów prawa w celu prowadzenia działalności w ramach psychiatrycznej opieki ambulatoryjnej tj.
- Poradni Zdrowia Psychicznego sprofilowaną na: Poradnię Psychogeriatryczną, Poradnię Leczenia Nerwic, Poradnię Psychodietetyczną, Poradnię dla dzieci i młodzieży.
- b) Należy zaprojektować gabinety udzielania porad lekarskich i psychologicznych oraz 1 lub 2 duże sale do prowadzenia grupowych zajęć terapeutycznych, gabinety zabiegowe, pomieszczenia techniczne m.in. pomieszczenia socjalne, brudowniki, łazienki itp.
- c) Budynek wybudowany w 1885 roku, z bali drewnianych, jednokondygnacyjny o łącznej powierzchni użytkowej 581 m². Do września 2019r. w budynku prowadzona była działalność lecznicza – Oddział Dzienny Psychiatryczny, Pracownia Terapii Zajęciowej, Pracownia RTG.
- d) Stan techniczny budynku: do generalnego remontu wraz z termomodernizacją (docieplenie ścian zewnętrznych i fundamentowych oraz ich hydroizolacja).
- e) Wymagana m.in.
- wymiana instalacji co. wraz z kotłownią gazową,
 - wymiana instalacji zaopatrzenia w wodę, w tym instalacja hydrantowa,
 - wymiana instalacji elektrycznej wraz z zasilaniem awaryjnym,
 - instalacja teletechniczna: system kontroli dostępu, CCTV, przeciwpożarowa, internetowa itp.,
 - niezbędna wymiana stolarki wewnętrznej i zewnętrznej,
 - nowe obróbki blacharskie i poszycie dachu (dach do wymiany łącznie z całą konstrukcją),
 - nowa elewacja - elewacja w stanie niedostatecznym, liczne spękania i zawilgocenia,
 - wymagane nowe przyłącze z siecią wodociągową i kanalizacyjną,
 - opis prac budowlanych.
- f) Przegląd roczny budynku stanowi załącznik do niniejszego zaproszenia

Zadanie II

PAWILON III – budynek wpisany do ewidencji zabytków Województwa Mazowieckiego - Aktualnie budynek wyłączony z eksploatacji

- a) Przebudowa i adaptacja Pawilonu III mająca na celu dostosowanie obiektu do prowadzenia działalności leczniczej w zakresie udzielania świadczeń opiekuńczo – leczniczych psychiatrycznych dla dorosłych, całodobowy oddział opiekuńczo – leczniczy dla dorosłych. Oddziały koedukacyjne
- b) Szacowana ilość łóżek w oddziale: 60.
- c) Budynek zrealizowany w 1907r., wolnostojący. Składa się z 3 kondygnacji nadziemnych, wzniesiony w technologii tradycyjnej (murowano/drewnianej). Powierzchnia użytkowa ok. 1 403 m². Do roku 2018r. w budynku była prowadzona działalność lecznicza – oddziały o różnej specjalizacji psychiatrycznej.
- d) Stan techniczny budynku: do generalnego remontu wraz z termomodernizacją (docieplenie ścian zewnętrznych i fundamentowych oraz ich hydroizolacja).
- e) Zakres planowanych prac.:

- wymiana instalacji co. wraz z kotłownią gazową,
- wymiana instalacji zaopatrzenia w wodę w tym instalacja hydrantowa,
- wymiana instalacji elektrycznej wraz z zasilaniem awaryjnym,
- instalacja teletechniczna, sieci LAN, komputerowa, system kontroli dostępu, CCTV, przeciwpożarowa, itp.,
- niezbędna wymiana stolarki wewnętrznej i zewnętrznej,
- naprawa obróbek blacharskich i poszycia dachu,
- naprawa desek elewacyjnych oraz pozostałej części elewacji,
- wymagane nowe przyłącze z siecią wodociągową i kanalizacyjną,
- Należy zaprojektować sale chorych, gabinety medyczne, pomieszczenia gospodarcze m.in. kuchenki oddziałowe, brudowniki itp.

Zagospodarowanie terenów zielonych – zakres zadań planowanych:

1. Wykonanie inwentaryzacji zieleni.
2. Wykonanie prac pielęgnacyjnych istniejącej zieleni – ciecia pielęgnacyjne drzew i zakrzewień,
3. Wykonanie ciągów jezdnych z uwzględnieniem dróg dla rowerów
4. Wykonanie ciągów pieszych
5. Montaż obiektów małej architektury (miejsca do siedzenia, kosze na śmieci segregowane, popielnice, miejsca postojowe dla rowerów, ławki i stoliki do gier planszowych itp.)
6. Demontaż starych i montaż nowych energooszczędnych elementów oświetlenia
7. Wykonanie instalacji monitoringu
8. Montaż ogrodzenia
9. Wypracowanie z zamawiającym koncepcji kompleksowego zagospodarowania terenu

Projekty zagospodarowania terenu oraz remonty obiektów muszą unikać tworzenia barier architektonicznych

Zakres prac remontowo – adaptacyjnych należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie sporządzania Programu Funkcjonalno-Użytkowego.

3. Dokumentacja zostanie wykonana w szczególności zgodnie z :
 - a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U.2023.682 t.j. z dnia 2023.04.12.);
 - b) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022.1679 t.j. z dnia 2022.08.10);
 - c) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r., poz. 1126);
 - d) 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 (Dz.U. 2021.2458 z dnia 2021.12.29);
 - e) 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 (t.j.: Dz.U. 2021.2454 z dnia 2021.12.29);
 - f) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09)

- g) Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (Dz. U. 2022.402.t.j. z dnia 2022.02.16)
 - h) Rozporządzeniem Ministra Zdrowia w sprawie komisji psychiatrycznej do spraw środków zabezpieczających i wykonywania środków zabezpieczających w zakładach psychiatrycznych (Dz. U. 2020.1780 t.j. z dnia 2020.10.13)
 - i) Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2022.1710 t.j. z dnia 2022.08.06);
 - j) Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (Dz. U. 2022.916 t.j. z dnia 2022.04.28)
 - k) Ustawą z dnia 27.04.2001 r Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022.2556 t.j. z dnia 2022.12.09)
 - l) obowiązującymi normami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej.
4. Program funkcjonalno-użytkowy musi zawierać m.in. następujące elementy:
- 1) Opis ogólny przedmiotu zamówienia zawierający ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe:
- a) charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów lub zakres robót budowlanych,
 - b) aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia określenie planowanego trybu wykonywania prac - które prace należy wykonać na zgłoszenie, a które na pozwolenie na budowę;
 - c) ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe.
 - d) opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.
 - e) określenie szczegółowych właściwości funkcjonalno-użytkowych wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836 "Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", w szczególności:
 - powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji;
 - 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 i kubatur lub wskaźników.
 - f) przygotowania terenu budowy, architektury, konstrukcji, instalacji, wykończenia, zagospodarowania terenu,
 - g) sporządzenie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych
- 2) Opis wymagań:
- a) w zakresie termomodernizacji;
 - b) w zakresie ochrony p/poż. budynku;
 - c) w zakresie architektury, konstrukcji i instalacji;
 - d) w zakresie doboru materiałów budowlanych, wykończeniowych i wybranych elementów wyposażenia.
 - e) w zakresie przygotowania terenu budowy.
 - f) określenie cech obiektu dotyczących rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych.
 - g) w zakresie zagospodarowania terenu wraz z wykonaniem inwentaryzacji terenów zielonych
- 3) Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia takie jak:
- a) Lokalizacja
 - b) Dojazd do obiektów w czasie budowy i docelowo
 - c) Warunki zasilania w media w czasie budowy i docelowo

- d) Zaopatrzenie w energię elektryczną
 - e) Wizję lokalną
 - 4) Zakres robót:
 - a) Założenia programowe
 - b) Prace projektowe
 - c) Prace budowlane
 - 5) Wymagania Zamawiającego, w stosunku do przedmiotu zamówienia
 - a) Wymagania dla projektowania
 - b) Zakres dokumentacji projektowej
 - c) Format dokumentów projektowych
 - d) Wymagania dotyczące dokumentów wykonawcy zawierające takie elementy jak:
 - Wymagania dotyczące wyrobów budowlanych,
 - Jakość,
 - Transport i przechowywanie,
 - Wykonanie robót,
 - Zabezpieczenie terenu robót,
 - Roboty przygotowawcze i montażowe.
 - e) Kontrolę jakości
 - f) Obmiar robót
 - g) Podstawę płatności
 - h) Odbiory prac częściowe i końcowe
 - i) Wymagania dotyczące gwarancji
 - j) Propozycje warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia
 - k) Propozycje kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty
 - 6) Część informacyjną zawierającą:
 - a) Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
 - b) Oświadczenia zamawiającego o prawie do dysponowania nieruchomością
 - c) Przepisy prawne i normy branżowe
2. Do dokumentacji PFU należy dołączyć projekt koncepcyjny wraz z wykazanymi opracowaniami:
- a) Koncepcja architektoniczna– rzuty kondygnacji, elewacje;
 - b) Koncepcja wielobranżowa z uwzględnieniem lokalizacji pomieszczeń, rodzaju i lokalizacji pomieszczeń technicznych takich jak kotłownia czy centrale wentylacyjne – rzuty kondygnacji;
 - c) Potwierdzenie zgodności zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów i inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:
 - d) kopia mapy zasadniczej;
 - e) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków
 - f) inwentaryzacja uzupełniająca lub dokumentacja obiektu budowlanego w zakresie architektury;
 - g) inwentaryzacja konstrukcji, w zakresie planowanej przebudowy;
 - h) inwentaryzacja instalacji na potrzeby PFU;
 - i) wskazania Zamawiającego dotyczące zachowania/przebudowy instalacji i urządzeń naziemnych i podziemnych;
 - j) audyt energetyczny dla budynku;
 - k) opinia konstruktora dotycząca stanu technicznego budynku i możliwości wykonania zmian konstrukcyjnych związanych m.in. z wykonaniem wind, nowych ścian działowych, lokowaniem central wentylacyjnych itp;

- l) zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych;
 - m) wytyczne dotyczące ochrony pożarowej do koncepcji przebudowy budynku
 - n) kosztorysy – w wersji uproszczonej na podstawie wykonanych opracowań służące oszacowaniu kosztów inwestycji
3. Informacje podstawowe dot. celu i zakresu opracowania w odniesieniu do obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych
- a) W oparciu o opracowane PFU należy obliczyć wartości planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych i sporządzić szacunkowe zestawienie kosztów inwestycji (w szczególności w zakresie uzupełnienia dokumentacji projektowej, w tym niezbędnej dokumentacji zamiennej oraz kosztów realizacji robót budowlanych), opracowane zgodnie z 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 (Dz.U. 2021.2458 z dnia 2021.12.29).
 - b) Obliczenie wartości zamówienia dla omawianego postępowania powinno obejmować sumę:
 - kosztów planowanych prac projektowych,
 - kosztów robót budowlanych,
 - c) Składniki kosztów robót budowlanych powinny odpowiadać co najmniej grupom robót w rozumieniu Wspólnego Słownika Zamówień i obejmować koszty robót:
 - przygotowania terenu;
 - robót budowlanych;
 - instalacyjnych;
 - wykończeniowych;
 - związanych z inwentaryzacją i zagospodarowaniem terenu
4. Przedmiot zamówienia we Wspólnym Słowniku Zamówień (CPV) określony jest kodem:
- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne;
 - 71310000-4 Doradcze usługi inżynieryjne i budowlane
 - 71318000-0 Inżynieryjne usługi doradcze i konsultacyjne
 - 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

II. REALIZACJA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia wykonawca zobowiązuje się do przeprowadzenia wszystkich niezbędnych prac przy użyciu własnych narzędzi i sprzętu niezbędnego do wykonania usługi. Zleceniobiorca posiada uprawnienia oraz wiedzę niezbędną do właściwego wykonania zlecenia.

III. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Optimalny termin realizacji zamówienia należy wskazać w Formularzu Rozeznania Cenowego.