

Szczecinek dnia 15.05.2026

Odpowiedzi na pytania złożone przez Oferentów do postępowania przetargowego , cz II

pn.: "Przebudowa, modernizacja istniejącego budynku podmiotu leczniczego przy ul.

Lelwela 15 w Szczecinku na potrzeby stacjonarnego ośrodka terapii uzależnień wraz z niezbędną infrastrukturą i wyposażeniem. Lokalizacja: 78-400 Szczecinek ul. Lelwela 15, dz.

57/3 obr. 0012 Szczecinek"

1. W zakresie wymagań bezpieczeństwa p.pożarowego. Budynek przy ul. Lelwela 15 w Szczecinku został zakwalifikowany do klasy ZL IV, przeznaczony do stałego przebywania 45 osób nie mających problemów z poruszaniem się (pełnosprawnych ruchowo). Budynek aktualnie spełnia wymogi bezpieczeństwa p.pożarowego i nie ciąży na nim decyzje PSP w zakresie dostosowania do przepisów p.poż.. W związku z planowaną przebudową wymagana jest opinia PSP, aktualizacja instrukcji bezpieczeństwa p.pożarowego. Wymagane jest spełnienie wymagań p.pożarowych, w tym zabezpieczenie konstrukcji drewnianej dachu środkiem ogniochronnym zgodnie z normą **PN-EN 1995-1-2 (Eurokod 5)**. Norma ta dotyczy projektowania konstrukcji drewnianych ze względu na warunki pożarowe, w tym obliczenia odporności ogniowej elementów. Wymagane jest stosowanie materiałów spełniających aktualne normy techniczne i użytkowe (do stosowania w budynkach ochrony zdrowia).
3. Składane oferty powinny uwzględniać konieczność wykonania ewentualnych ekspertyz w tym p.poż. oraz uzyskania zgód na odstępstwa od warunków technicznych części budynku objętych przebudową.
4. Budynek nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków.
5. Podczas prowadzenia robót w budynku będą świadczone usługi (stały pobyt do 35 osób) i będzie on funkcjonował bez przerwy, aż do skończenia robót budowlanych. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia harmonogramu prac z uwzględnieniem planowanego czasu wyłączenia z użytkowania poszczególnych pięter lub oddinków w budynku. Wykonawca zobowiązany jest do organizacji prac budowlanych i instalacyjnych w taki sposób, aby placówka mogła funkcjonować w trakcie przebudowy.
6. Zamówienie nie obejmuje dostaw sprzętu medycznego, wyposażenia kuchni ani wyposażenia innych pomieszczeń w meble i sprzęty.
7. Istniejąca stolarka okienna i drzwiowa (drzwi zewnętrzne) zamontowana w 2006 roku nie spełnia wymagań dyrektywy EPBD w zakresie termoizolacyjności $U_{w,0,8-0,7}$ W/m²K, ani norm krajowych do $U_{w,0,9}$ W/m²K. Wymagane jest uzyskanie spełnienia wymagań efektywności energetycznej.
8. Przy wycenie kosztów wykonania dachu i poszycia dachowego należy uwzględnić wymagane normy współczynnika przenikania ciepła poszycia dachu i zastosować adekwatne materiały termoizolacyjne. Wymagane jest uzyskanie spełnienia wymagań efektywności energetycznej.

9. Zagospodarowanie terenu obejmuje prace związane wykonaniem podjazdu do windy zewnętrznej, schodów zewnętrznych, ewentualną wymianę części istniejących podjazdów. Przedmiar dostępny na stronie www.patronka.pl

10. Nieuchomość spełnia bilans miejsc postojowych zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu w tym miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych. Zgodnie z MPZT ilość wymaganych miejsc parkingowych jest przeliczana na m² powierzchni świadczenia usług, a nie na m² powierzchni użytkowej (w rozumieniu przepisów prawa budowlanego). Do powierzchni użytkowej budynku (w tym lokalii usługowych) nie wlicza się zgodnie z przepisami prawa podatkowego oraz normą PN-ISO 9836: klatek schodowych, szybów wind, pomieszczeń przynależnych (piwnic, komór ek lokatorskich, garaży podziemnych/wielostanowiskowych), powierzchni zewnętrznych (balkonów, tarasów, loggii), powierzchni o wysokości poniżej 1,40 m (skosy, poddasza), pomieszczeń technicznych (np. hydrofornie, kotłownie), pomieszczeń ogólnodostępnych/gospodarczych (np. wózkownie, pralnie, suszarnie itp.). Na terenie działki istnieje możliwość wykonania dodatkowych miejsc parkingowych, o ile zajdzie taka potrzeba wynikająca z MPZT. Aktualnie na terenie nieruchomości znajduje się 12 miejsc parkingowych w tym jedno dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

11. Nieuchomość w MPZT oznaczona jest symbolem 9.U, którego ustalenia opisane są w: „ § 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.U: 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa; 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) budynki usługowe - budynki szpitali lub zakładów opieki medycznej, domy opieki społecznej, b) wysokość budynków - do 12 m, c) liczba kondygnacji nadziemnych - do trzech, d) geometria dachów - dachy o nachyleniu pości pod kątem 30°-50°, e) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej, f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2, g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30%, h) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu”
Ponadto MPZT posiada zapis: „dopuszcza się zachowanie innych wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego, jednakże jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie”
12. W budynkach istniejących nie ma obowiązków zapewnienia Miejsca Doraznego Schronienia. Rozporządzenie MSWiA w sprawie warunków organizowania oraz wymagań jakie powinny spełniać miejsca doraznego schronienia, nakłada taki obowiązek od 01 stycznia 2026 na nowobudowane budynki. Zamówienie nie dotyczy budowy nowego obiektu, a przebudowy części istniejącego obiektu.
13. Zamawiający wymaga instalacji zaluzji/rolet okiennych zewnętrznych widocznych na wizualizacjach.

PREZES ZARZADU
"PATRONKA" Sp. z o.o.
w Szczecinku
mgr Magdalena Krysztopanis - Jaskowska

PATRONKA Sp z o.o.
ul. Bukowa 46
78-400 Szczecinek
NIP 673 17 17 454, REGON 331282841