

**ZAŁOŻENIA PRZESTRZENNE
I WYMOGI DOTYCZĄCE PRZYSTOSOWANIA PRZEDMIOTU NAJMU**

ROZDZIAŁ I	Założenia przestrzenne	str. 2
ROZDZIAŁ II	Przystosowanie Przedmiotu najmu	str. 4
DZIAŁ II.1	Założenia podstawowe	str. 4
DZIAŁ II.2	Wymogi dla poszczególnych branż	str. 4
	A. Wymogi dla architektury i aranżacji wnętrz	str. 4
	B. Wymogi dla branży elektrycznej	str. 5
	C. Wymogi dla branży teletechnicznej	str. 5
	D. Wymogi dla branży sanitarnej	str. 6
	E. Wymogi dla branży ppoż.	str. 6
ROZDZIAŁ III	Załączniki	str. 6

ROZDZIAŁ I: ZAŁOŻENIA PRZESTRZENNE.

Przedmiot najmu zlokalizowany jest na parterze w części południowo zachodniej szpitala i widoczny jest z drogi dojazdowej do szpitala.



Przedmiot najmu (o powierzchni 228,15 m²) stanowi wydzielony obszar z przestrzeni (zwanej dalej „Przestrzenią komercyjną”) przeznaczonej pierwotnie na świadczenie w obiekcie szpitala usług gastronomicznych (funkcja komercyjna) o łącznej powierzchni 526,35 m².

Przestrzeń komercyjna stanowi fragment parteru budynku między osiami A-F, 1-4’ na rzucie stanowiącym załącznik do niniejszego dokumentu i został oznaczony jako segment „M”.

Przestrzeń komercyjna stanowi przedłużenie hallu głównego szpitala oraz część reprezentacyjną obiektu (wyeksponowana część frontowa elewacji budynku).



Ideą projektową części reprezentacyjnych obiektu szpitala (hall główny, antresola, strefa dyrekcji) było stworzenie eleganckiej, jasnoszarej, monochromatycznej przestrzeni, która będzie stanowić tło do wyeksponowania kluczowych dla użytkowników punktów obsługi w tymże obszarze: rejestracji do poradni, punktu informacyjnego, baru kawowego, kiosku wielobranżowego i innych.

Obecnie Przestrzeń komercyjna jest w stanie surowym zamkniętym.

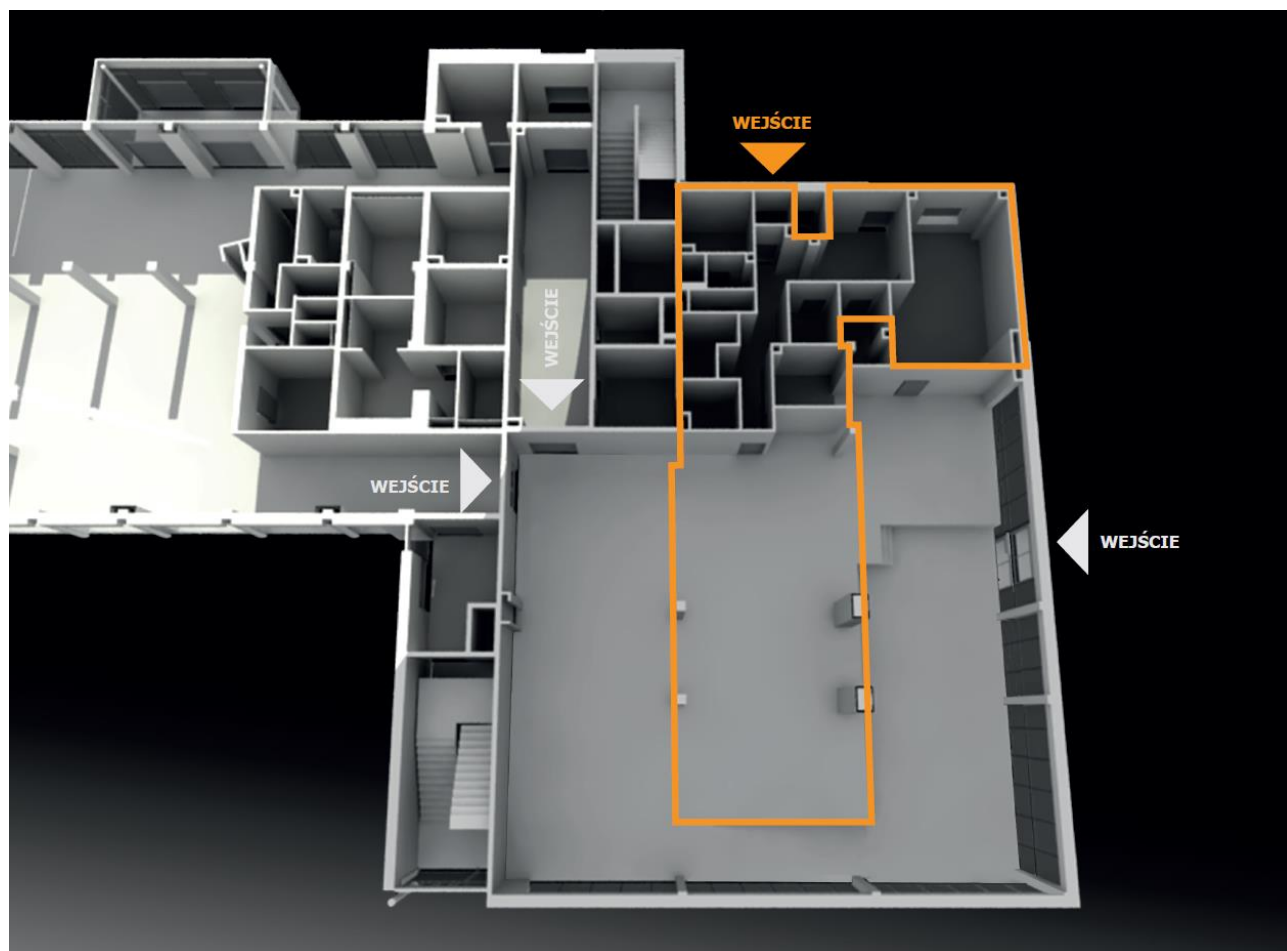
Dla całej Przestrzeni komercyjnej został opracowany podział w wyniku którego wydzielono następujące obszary funkcjonalne:

- 1) **aptekę ogólnodostępną** – wydzielony obszar zawiera się między osiami 1-3 oraz A-F na rzucie stanowiącym załącznik do niniejszego dokumentu,
- 2) **sklep medyczno-rehabilitacyjny,**
- 3) **strefę magazynów,**
- 4) **komunikację ogólnodostępną.**

Graficzne przedstawienie podziału funkcjonalnego zwizualizowane jest na rzucie stanowiącym załącznik do niniejszego dokumentu.

Dzięki wydzieleniu komunikacji ogólnodostępnej, każdemu obszarów funkcjonalnych (tj. apteka ogólnodostępna, sklep medyczno-rehabilitacyjny, magazyny) zapewniono pełną niezależność komunikacyjną – wejście z zewnątrz obiektu szpitala oraz ogólnodostępnych przestrzeni komunikacyjnych (hall główny, korytarz ogólnodostępny przy windzie C).

Obszar w którym zlokalizowany jest Przedmiot najmu posiada cztery wejścia – dwa zewnętrzne i dwa wewnętrzne. Jedno z wejść zewnętrznych jest dedykowane wyłącznie aptece ogólnodostępnej. Główne wejście zewnętrzne zlokalizowane jest od strony południowej; od strony hallu głównego prowadzi główne wejście wewnętrzne.



ROZDZIAŁ II: PRZYSTOSOWANIE PRZEDMIOTU NAJMU.

DZIAŁ II.1: ZAŁOŻENIA PODSTAWOWE.

1. Przedmiot najmu nie posiada wykończenia ścian, podłóg, sufitów.
2. Przestrzeń komercyjna, w tym Przedmiot najmu zostały wyłączone z odbiorów Powiatowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego, Straży pożarnej, Inspekcji Sanitarno-Epidemiologicznej, którymi był objęty Obiekt.
3. Przestrzeń komercyjna, w której zlokalizowany jest Przedmiot najmu, wyposażona jest w następujące instalacje:
 - 1) wodno-kanalizacyjną,
 - 2) centralnego ogrzewania,
 - 3) wentylacji i klimatyzacji,
 - 4) dźwiękowego systemu ostrzegawczego (DSO),
 - 5) systemu sygnalizacji pożaru (SSP)oraz punkty doprowadzenia instalacji:
 - 1) elektrycznej,
 - 2) teletechnicznej.
4. Konieczne jest zaprojektowanie i dostosowanie instalacji przez Najemcę do nowoprojektowanego układu przestrzennego.
5. Rozwiązania i prace, które są związane z funkcjonowaniem i/lub systemami, które obsługuje cały Obiekt, należy zinwentaryzować i omówić z Wynajmującym przed rozpoczęciem prac projektowych. Wynajmujący zobowiązuje się do współpracy i udostępnienia pomieszczeń oraz informacji o rozwiązaniach.
6. Z uwagi na funkcję Obiektu jaką jest szpital, wymaga się stosowania wymaganych prawem oraz zwyczajowych rozwiązań dla osób z upośledzonym układem ruchu.

DZIAŁ II.2: WYMOGI DLA POSZCZEGÓLNYCH BRANŻ.

A. WYMOGI DLA ARCHITEKTURY I ARANŻACJI WNĘTRZ.

1. Przedmiot najmu powinien tworzyć integralną część ładu architektonicznego części reprezentacyjnej zarówno w zakresie wystroju wnętrza jak i widoku z zewnątrz, będąc przedłużeniem idei projektowej. Ekspozycja towarów, reklama/branding/informacja wizualna Przedmiotu najmu nie powinna zdominować obiektu szpitala w szczególności widoku elewacji.

Informacja o materiałach wykończeniowych w częściach reprezentacyjnych obiektu szpitala:

Rodzaj powierzchni	Materiał wykończeniowy
Posadzki	płyty z granitu szarego w formacie 120x60 cm
Ściany	okładziny z HPL, płyta kompozytowa typu Solid Surface (Corian) – jasnoszary/biały
Słupy	okładziny z HPL, płyta kompozytowa typu Solid Surface (Corian) – jasnoszary/biały
Schody i balustrady	granit szary, płyta kompozytowa typu Solid Surface (Corian), szkło, stal nierdzewna szczotkowana
Strefa wind	stal nierdzewna szczotkowana
Inne zabudowy	okładziny z HPL, płyta kompozytowa typu Solid Surface (Corian) – w kolorze grafitowym oraz drewno (klon)

Zabudowa szklana	szkło mleczne, elementy mocujące: stal nierdzewna i stal malowana proszkowo w kolorze grafitowym
------------------	--

2. Zaleca się zastosowanie rastrowego (ażurowego) sufitu podwieszanego w części ekspozycyjnej w kolorze białym (RAL 9003). Wynajmujący planuje zastosować w komunikacji ogólnodostępnej sufit aluminiowy rastrowy HunterDouglas Luxalon® Cell 50 Ceiling System lub inny o analogicznym wyglądzie i parametrach. Informacja o docelowym modelu sufitu podwieszanego będzie mogła być przekazana Najemcy po dokonaniu akceptacji wniosku materiałowego od wykonawcy robót budowlanych w zakresie realizowanym przez Wynajmującego.
3. Drzwi oraz ściany, które zostaną zaprojektowane na granicy Przedmiotu najmu z komunikacją ogólnodostępną, powinny być wykonane jako systemowe ścianki i drzwi szklane celem maksymalnego zapewnienia dostępności światła dziennego. Minimalna wymagana długość ścianek i drzwi szklanych to 30% całkowitej długości granicy.
4. Stosowanie elementów identyfikacji i informacji wizualnej oraz brandingu do szczegółowego uzgodnienia z Wynajmującym. Z uwagi na funkcję Obiektu, nie zezwala się na użycie dominującej identyfikacji/informacji/reklamy. Wymagane są spójne, eleganckie rozwiązania.
5. Nie dopuszcza się stosowania wolnostojących nośników reklamowych (potykacze, roll-up'y itd.) poza powierzchnią Przedmiotu najmu.
6. Wynajmujący dopuszcza zastosowanie grup zieleni naturalnej wewnętrznej w donicach lub odpowiednich pojemnikach. Nie dopuszcza się natomiast stosowania zieleni i kwiatów sztucznych.
7. Projekt aranżacji wewnątrz Przedmiotu najmu przedłożony Wynajmującemu (w postaci rzutów, widoków, wizualizacji, opisu materiałowego) przed przystąpieniem do realizacji prac adaptacyjnych wymaga szczegółowego omówienia i weryfikacji przez Wynajmującego.

B. WYMOGI DLA BRANŻY ELEKTRYCZNEJ.

1. Zasilanie z rozdzielni RP-4-0.2.
2. Moc Pi/Pz 100/80kW.
3. Najemca zobowiązany jest zamontować liczniki energii elektrycznej własnym staraniem i na własny koszt.
4. Przewody typ N2XH-J.
5. Poszczególne instalacje należy wykonać zgodnie ze standardem opisanym w dokumentacji stanowiącej załącznik nr 6 do IDO.

C. WYMOGI DLA BRANŻY TELETECHNICZNEJ.

1. Punkt FD7 pozostaje punktem dystrybucyjnym do którego należy doprowadzić całość okablowania. Jest w nim rezerwa miejsca na urządzenia sieciowe przyszłych najemców, szafa RACK nie jest przystosowana do montażu w niej serwerów (rozmiar 800x800). Przed umieszczeniem tam urządzeń należy to skonsultować z Wynajmującym.
2. Światłowód operatora doprowadzony jest do głównego punktu dystrybucyjnego budynku, skąd jest możliwość przekrosowania go do punktu FD7.
3. Budynek szpitala w całości objęty jest siecią WLAN wykorzystywaną m.in. do transmisji głosu. Nie jest wskazane aby w wynajmowanej przestrzeni instalować własne urządzenia WLAN, aby nie zakłócać pracy istniejącej sieci.
4. Jeżeli Najemca planuje budować system CCTV w wynajmowanej powierzchni to powinien być on oparty o transmisji TCP/IP a okablowanie powinno schodzić się w punkcie FD7.
5. Sieć strukturalna powinna być wykonana jako ekranowana kategorii 7 zakończona gniazdem minimum kategorii 6.
6. Wykonawca powinien w pierwszej kolejności wykorzystać wolne miejsce w istniejących

patchpanelach a dopiero potem instalować nowe. Nowe patchpanele muszą umożliwiać instalację keystone używanych w Obiekcie.

7. Nowo powstała sieć teletechniczna powinna zarówno w projekcie jak i na gniazdach posiadać oznaczenia zgodne ze stosowanymi na obiekcie (FD7/x/yy – gdzie x to numer patchpanela w szafie a yy to numer gniazda w patchpanelu).
8. Dokumentacja powykonawcza przekazana Wynajmującemu powinna zawierać pomiary okablowania wykonane certyfikowanym urządzeniem.

D. WYMOGI DLA BRANŻY SANITARNEJ.

1. Należy wykorzystać istniejące podejścia wodne i kanalizacyjne.
2. Najemca zobowiązany jest zamontować liczniki wody ciepłej i zimnej własnym staraniem i na własny koszt.
3. Okapy wentylacyjne, które zamontowane są na powierzchni objętej Przedmiotem najmu:
 - 1) mogą być wykorzystywane przez Najemcę i/lub
 - 2) w przypadku, gdy Najemca nie będzie ich użytkował (wszystkich lub jednego z nich), zobowiązany jest do demontażu i przekazania zdemontowanych i zabezpieczonych przed uszkodzeniem okapów Wynajmującemu lub ich utylizacji lub sprzedaży.

E. WYMOGI DLA BRANŻY PPOŻ.

1. Stałe elementy wystroju wewnątrz powinny posiadać certyfikat trudnopalności.
2. Ingerencja w elementy Systemu Sygnalizacji Pożaru (SSP) i Dźwiękowego Systemu Ostrzegawczego (DSO) w obiekcie jest możliwa wyłącznie przez Wynajmującego.
3. Projekt powinien być uzgodniony z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. zapewnianym przez Najemcę własnym staraniem i na własny koszt.
4. Przedłożenie potwierdzenia na piśmie przez Najemcę, że prace zostały zrealizowano zgodnie z przepisami i przywołanymi normami.
6. Prace, które wiążą się z funkcjonowaniem i/lub serwisem SSP, DSO lub innych systemów służących bezpieczeństwu całego obiektu, które obejmują cały obiekt, należy dwustronnie uzgodnić, tj. Najemca i Wynajmujący. Należy uzgodnić zakres i organizację prac (np. konieczności przeniesienia czujki SSP, głośnika DSO, konserwacja, itp.).

ROZDZIAŁ III: ZAŁĄCZNIKI.

1. Podział funkcjonalny Przestrzeni komercyjnej - rzut.