



KATOWICKIE CENTRUM ONKOLOGII

UL. RACIBORSKA 26 40-074 KATOWICE

NIP 634-22-99-376 REGON 276201240

tel. 32 42 00 100

fax. 32 25 14 533

e-mail: szpital@kco.katowice.pl



KCO/ AT/ZL/ZP/JPJ/720/2025

Katowice, dnia 01.08.2025 r.

Dotyczy: przetarg na najem pomieszczeń budynku Administracji Katowickiego Centrum Onkologii – Zespół nr 2 przy ul. Józefowskiej 119 w Katowicach z przeznaczeniem na Zakład Patomorfologii.

ODPOWIEDZI NA PYTANIA

Pytanie nr 1 – dot. ogłoszenia pkt 3

„Czy Udzielający zamówienia wyraża zgodę na dopisanie podpunktu określającego jako konieczność posiadania minimum 10 letniego doświadczenia w świadczeniu usług odpowiadających swoim rodzajem usługom opisanym w niniejszym postępowaniu, mającym na celu zapewnienie kompleksowej i wielospecjalistycznej diagnostyki patomorfologicznej oraz monitorowanie leczenia chorych z chorobami nowotworowymi?”

Odpowiedź:

Udzielający zamówienia nie stawia dodatkowych warunków poza określonymi w dokumentacji postępowania.

Pytanie nr 2 – dot. ogłoszenia pkt 3

„Czy Udzielający zamówienia wyraża zgodę na dopisanie podpunktu określającego jako konieczność posiadania przez przyjmującego zamówienie drugiego Zakładu Patomorfologii na terenie woj. Śląskiego oddalonego nie więcej niż 40 km, stanowiącego zabezpieczenie ciągłości badań, w sytuacjach kryzysowych wynikających np. z działania „siły wyższej”, wraz z koniecznością poddania się wizji lokalnej?”

Odpowiedź:

Udzielający zamówienia nie stawia dodatkowych warunków poza określonymi w dokumentacji postępowania.

Pytanie nr 3 – dot. załącznika nr 1 - formularza ofertowego, pkt 1.

„Czy udzielający zamówienia wyraża zgodę na ustalenie rozpoczęcia rozliczeń oraz płatności za najem od momentu zakończenia prac remontowo-adaptacyjnych przedmiotu najmu? Prowadzenie działalności w ww. lokalu będzie możliwe dopiero po adaptacji pomieszczeń, które będą spełniać wymogi niezbędne do prowadzenia działalności w zakresie diagnostyki patomorfologicznej.”

Odpowiedź:

Udzielający zamówienia wyraża zgodę, jednocześnie informuje, że czas prac adaptacyjnych nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od daty zawarcia umowy.

Pytanie nr 4 – dot. wzoru Umowy, § 6 ust. 1

„Czy Udzielający zamówienia wyraża zgodę na doprecyzowanie terminu zakończeniu prac adaptacyjno-remontowych w późniejszym czasie. Podanie konkretnego terminu zakończenia prac



Województwo
Śląskie

Jednostka ochrony zdrowia Samorządu Województwa Śląskiego

adaptacyjnych ww. budynku będzie możliwe po szczegółowej analizie zakresu prac i otrzymaniu ofert na ich wykonanie.”

Odpowiedź:

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 3.

Pytanie nr 5 – dot. wzoru Umowy, § 14 ust. 7

„Czy przez określenie „działalność konkurencyjna” Udzielający zamówienia rozumie wykonywanie badań dla innych podmiotów?”

Odpowiedź:

Udzielający zamówienia informuje, że działalnością konkurencyjną jest działalność tożsama z działalnością realizowaną przez Katowickie Centrum Onkologii, które obecnie nie realizuje świadczeń będących przedmiotem postępowania.

Pytanie nr 6 – dot. wzoru Umowy, §14 ust. 7

„Zwracamy się z prośbą o udzielenie informacji co Udzielający zamówienia rozumie za działalność konkurencyjną, jakie rodzaje badań z zakresu patomorfologii (histopatologiczne, cytologiczne, immunohistochemiczne, śródoperacyjne oraz genetyczne) z punktu widzenia Udzielającego zamówienia nie będą mogły być wykonywane w wynajmowanych pomieszczeniach przeznaczonych na zakład patomorfologii oraz czy będą rozumiane jako działalność konkurencyjna.”

Odpowiedź:

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 5.

Pytanie nr 7

„Czy dla nieruchomości objętej postępowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)? Jeżeli tak – jaka jest ustalona funkcja terenu?”

Odpowiedź:

Na przedmiotowym terenie jest obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i jest informacją publiczną dostępną na stronie internetowej Urzędu Miasta Katowice. Jego analiza jest po stronie oferenta.

Pytanie nr 8

„Czy Zamawiający posiada dokumentację techniczną obiektu w tym pozwolenie na użytkowanie, projekt architektoniczno-budowlany?”

Odpowiedź:

Tak, obiekt jest wpisany do rejestru budynków – ewidencja gruntów i budynków prowadzona jest przez Urząd Miasta Katowice. Katowickie Centrum Onkologii posiada dokumentację techniczną dotyczącą termomodernizacji budynków (inwestycja została zakończona we wrześniu 2020r.) oraz inwentaryzację.



Pytanie nr 9

„Czy lokal posiada ważne i ostateczne pozwolenie na użytkowanie?”

Odpowiedź:

Nie dotyczy

Pytanie nr 10

„Czy budynek objęty jest ochroną konserwatorską (indywidualną lub obszarową)?”

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami obowiązującego MPZP.

Pytanie nr 11

„Czy konieczna będzie zmiana sposobu użytkowania lokalu?”

Odpowiedź:

Tak

Pytanie nr 12

„Czy planowane przeznaczenie będzie wymagać uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub decyzji sanitarno-epidemiologicznej (Sanepid) po przeprowadzeniu prac adaptacyjnych?”

Odpowiedź:

Zakres robot budowlanych oraz z nimi związane wymagane procedury formalne są po stronie Oferenta. Zamawiający wymaga sporządzenia dokumentacji projektowej oraz przeprowadzenia na jej podstawie wszystkich niezbędnych procedur formalnych (Jeśli będą wymagane zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane) w tym uzgodnień z SANEPID i KM PSP lub z odpowiednimi Rzecznikami

Pytanie nr 13

„Czy Zamawiający posiada aktualny audyt energetyczny obiektu lub charakterystykę energetyczną budynku?”

Odpowiedź:

Katowickie Centrum Onkologii posiada audyt energetyczny budynku.

Pytanie nr 14

„Jak jest wysokość pomieszczeń? Czy pomieszczenia objęte najmem spełniają minimalne wysokości i inne parametry wymagane przepisami techniczno-budowlanymi dla pomieszczeń przeznaczonych do świadczenia usług laboratoryjnych?”

Odpowiedź:

KCO umożliwiło zapoznanie się z obiektem podczas obowiązkowej wizji lokalnej.



Pytanie nr 15

„Jaka jest dostępna moc przyłączeniowa (energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda, kanalizacja) dla lokalu objętego postępowaniem? Czy dopuszcza się możliwość zwiększenia mocy przyłączeniowej na potrzeby specjalistycznych urządzeń laboratoryjnych?”

Odpowiedź:

KCO określi możliwość zwiększenia mocy przyłączeniowej po wskazaniu potrzeb dzierżawcy.

Pytanie nr 16

„W jaki sposób planowane jest rozliczanie kosztów mediów (energia elektryczna, woda, ścieki, c.o.) – na podstawie podliczników, proporcjonalnie do powierzchni, ryczałtowo czy w inny sposób?”

Odpowiedź:

W obiekcie zostaną zamontowane podliczniki.

Pytanie nr 17

„Czy możliwy jest montaż indywidualnych liczników przez Najemcę?”

Odpowiedź:

Tak

Pytanie nr 18

„Czy Zamawiający dopuszcza możliwość wykonania otworów technologicznych w przegrodach ścianach, stropach, elewacji lub dachu np. pod przewody instalacyjne?”

Odpowiedź:

Tak, pod warunkiem przygotowania dokumentacji projektowej z wymagającymi zgodami, uzgodnieniami, pozwoleniami (Jeśli będą wymagane) i uzyskania akceptacji KCO oraz przejęcia warunków gwarancji na prace budowlane w zakresie wykonanych zmian, w tym obejmujące elementy przegród budowlanych zewnętrznych po termomodernizacji.

Pytanie nr 19

„Czy Zamawiający dopuszcza przebudowy elementów konstrukcyjnych w celu zmiany przestrzeni pomieszczeń?”

Odpowiedź:

Tak, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji przez KCO dokumentacji budowlanej i uzyskania wymaganych pozwoleń, uzgodnień (Jeśli wymagane).

Pytanie nr 20

„Czy Zamawiający dopuszcza możliwość przebudowy wejść, drzwi zewnętrznych, pochylni i ramp dostawczych?”



Odpowiedź:

Tak, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji przez KCO dokumentacji budowlanej i uzyskania wymaganych pozwoleń, uzgodnień (Jeśli wymagane).

Pytanie nr 21

„Czy Zamawiający dopuszcza montaż urządzeń np. centrale wentylacyjne i agregaty na terenie przyległym do budynku?”

Odpowiedź:

Tak, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji przez KCO dokumentacji budowlanej i uzyskania wymaganych pozwoleń, uzgodnień (Jeśli wymagane).

Pytanie nr 22

„Czy dopuszcza się zagospodarowanie części terenu przyległego pod urządzenia techniczne, parking dla pracowników i strefę dostaw?”

Odpowiedź:

Tak, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji przez KCO dokumentacji budowlanej i uzyskania wymaganych pozwoleń, uzgodnień (Jeśli wymagane).

Pytanie nr 23

„Czy Zamawiający udostępni dokumentację techniczną budynku w szczególności książkę obiektu budowlanego oraz protokoły przeglądów technicznych?”

Odpowiedź:

Tak

Pytanie nr 24

„Czy lokal spełnia aktualne wymagania ochrony przeciwpożarowej w tym klasy odporności ogniowej, liczby wejść ewakuacyjnych, wyposażenia w hydranty itp.”

Odpowiedź:

Lokal częściowo spełnia wymagania ochrony przeciwpożarowej. Oferent zobowiązany jest do sporządzenia dokumentacji projektowej, która uwzględni konieczność spełnienia wymagań obowiązujących przepisów w tym ochrony przeciwpożarowej potwierdzonej stosownymi uzgodnieniami (Jeśli wymagane). Katowickie Centrum Onkologii informuje, że obiekt szpitalny (sąsiadujący) posiada Ekspertyzę z zakresu ochrony przeciwpożarowej jak również w zakresie drogi pożarowej z Postanowieniami KW PSP w Katowicach, które mogą mieć wpływ na rozwiązania projektowe przedmiotowej nieruchomości.

Pytanie nr 25

„Kto ponosi odpowiedzialność za bieżącą konserwację i utrzymanie elementów wspólnych budynku (dachy, ciągi komunikacyjne, tereny zewnętrzne)”



Odpowiedź:

Odpowiedzialność za bieżącą konserwację i utrzymanie elementów podlegających dzierżawie i użytkowaniu ponosi Najemca. Odpowiedzialność za utrzymanie elementów wspólnych budynku ponosi Katowickie Centrum Onkologii. Dachy oraz elewacja są objęte gwarancją wykonawcy realizacji termomodernizacji.

Pytanie nr 26

„Czy możliwe jest uzyskanie stałego dostępu do lokalu w trybie całodobowym, 7 dni w tygodniu?”

Odpowiedź:

Tak.

Pytanie nr 27

„Czy przewidziano dedykowane miejsca parkingowe dla personelu i dostawców?”

Odpowiedź:

Tak, pod warunkiem przedstawienia do akceptacji przez KCO dokumentacji budowlanej.

Pytanie nr 28

„Czy istnieją ograniczenia dot. godzin pracy, hałasu, dostaw?”

Odpowiedź:

Nie

Pytanie nr 29

„Czy Zamawiający udostępni pomieszczenia na odpady ?”

Odpowiedź:

KCO umożliwia udostępnienie pomieszczenia w zależności od ilości wytwarzania odpadów.

Pytanie nr 30

„Czy Zamawiający może udostępnić dane dotyczące kosztów eksploatacyjnych (media, ochrona itp.”

Odpowiedź:

Obiekt nie posiada podliczników.

Pytanie nr 31

„Czy planowane są istotne remonty lub roboty budowlane na terenie lub w budynku w najbliższych 3 latach które mogłyby zakłócić działalność Najemcy?”

Odpowiedź:

KCO nie przewiduje remontów/robotów budowlanych.

Pytanie nr 32

„Czy w czynszu należy uwzględnić koszty utrzymania części wspólnych (teren) ?”

Odpowiedź:

Czynsz obejmuje koszty utrzymania części wspólnych, rozliczanie kosztów mediów (energia elektryczna, woda, ścieki, c.o.) będą odbywać się na podstawie podliczników.

Pytanie nr 33

„Czy istnieją jakiekolwiek roszczenia, ograniczenia prawne lub spory dotyczące budynku które mogą mieć wpływ na stabilność funkcjonowania lokalizacji?”

Odpowiedź:

Nie

Pytanie nr 34

„Czy Zamawiający jest świadomy, że prowadzenie prac adaptacyjnych i instalacyjnych może wiązać się z czasowym hałasem, drganiami, emisją oraz ograniczeniem dostępności części wspólnych podczas realizacji robót?”

Odpowiedź:

KCO akceptuje powyższe niedogodności oraz informuje, że prace remontowane odbywać się będą w budynku sąsiadującym z czynnym obiektem szpitalnym, w którym stale przebywają pacjenci oraz odbywa się nieprzerwana działalność medyczna, w związku z powyższym wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia prac w sposób niezakłócający pracy szpitala, ograniczenia do minimum uciążliwości akustycznych i zapylenia oraz stosowania technologii sprzętu generującego niski poziom hałasu.

Pytanie nr 35

„Czy Zamawiający potwierdza, że w okresie prowadzenia robót adaptacyjnych nie będą zgłaszane roszczenia związane z czasowym ograniczeniem funkcjonalności sąsiednich pomieszczeń, klatek schodowych lub infrastruktury wspólnej?”

Odpowiedź:

KCO akceptuje powyższe niedogodności oraz informuje, że prace remontowane odbywać się będą w budynku sąsiadującym z czynnym obiektem szpitalnym, w którym stale przebywają pacjenci oraz odbywa się nieprzerwana działalność medyczna, w związku z powyższym wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia prac w sposób niezakłócający pracy szpitala, ograniczenia do minimum uciążliwości akustycznych i zapylenia oraz stosowania technologii sprzętu generującego niski poziom hałasu.

Pytanie nr 36

„Czy w budynku znajdują się szczególnie wrażliwe pomieszczenia, które wymagają zachowania szczególnych środków ostrożności (ograniczenie drgań, pylenia, zakaz użycia konkretnego sprzętu)?”

Odpowiedź:

W budynku znajdują się pomieszczenia biurowe.



OPytanie nr 37

„Czy Zamawiający posiada i może przekazać wytyczne lub regulamin dotyczący prowadzenia robót budowlanych w obiekcie funkcjonującym?”

Odpowiedź:

KCO informuje, że prace remontowane odbywać się będą w budynku sąsiadującym z czynnym obiektem szpitalnym, w którym stale przebywają pacjenci oraz odbywa się nieprzerwana działalność medyczna, w związku z powyższym wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia prac w sposób niezakłócający pracy szpitala, ograniczenia do minimum uciążliwości akustycznych i zapylenia oraz stosowania technologii sprzętu generującego niski poziom hałasu.

Wytyczne zostaną dostarczone po podpisaniu umowy.

Z-ca Dyrektora ds. Lecznictwa
Witold Nowak

