

1Załącznik nr 1 do ogłoszenia o zakupie 2 nieruchomości na żłobki.

WYMAGANIA DOTYCZĄCE LOKALI PRZEZNACZONYCH NA ŻŁOBEK.

1) Parametry charakterystyczne lokali przeznaczonych na żłobki:

- a) Powierzchnia użytkowa każdego z lokali: **150 – 250m²**
UWAGA:
Lokal nr 1 musi być przeznaczony na minimum 40 dzieci.
Lokal nr 2 musi być przeznaczony dla minimum 50 dzieci.
Należy dążyć do uzyskania jak największej liczby dzieci w każdym z lokali.
- b) Ilość kondygnacji – 1 lub 2. Preferowany lokale 1 kondygnacyjne. W przypadku 2 kondygnacji w lokalu powinny być 2 klatki schodowe.
- c) Wysokość wykończonych pomieszczeń – min. 2,50 m (preferowane 3,00 m).

2) Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe:

W każdym lokalu powinny znajdować się:

- **sale pobytu dzieci.** W każdym lokalu muszą znajdować się minimum dwie sale pobytu dzieci. Każda sala powinna posiadać wewnętrzny, czytelny podział na bawialnię, jadalnię i sypialnię. Zaleca się (w miarę możliwości), odrębne pomieszczenia bawialni i sypialni i wyodrębnienie jadalni. Obowiązkowo orientacja sal względem stron świata: południe i/lub wschód i/lub zachód - zaleca się strony: południe oraz wschód. Zaleca się również aby sale miały bezpośrednie wyjście na przylegający taras/ogród - ale nie jest to wymagane, pod warunkiem spełnienia innych wymagań opisanych poniżej.
- **szatnia** (przelotowa)/holl wejściowy (mogąca stanowić również komunikację wewnętrzną lokalu), z miejscami oczekiwania rodziców i opiekunów na dziecko.
- **WC ogólnodostępne** dla osób niepełnosprawnych – dostępne z komunikacji ogólnodostępnej.
- **łazienka/łazienki** dla dzieci spełniająca/spełniające wymagania obowiązujących przepisów oraz norm. Należy dążyć do rozwiązań, które zapewniają odrębne łazienki dla każdej z sal pobytu dzieci (wejście do łazienki bezpośrednio z sali pobytu lub w przypadku wspólnej łazienki dla 2 sal z sali i komunikacji). Wyposażenie każdej łazienki dla dzieci: umywalki (ilość zgodna z obowiązującymi przepisami), miski ustępowe (ilość zgodna z obowiązującymi przepisami), brodzik z natryskiem. W każdej łazience powinno być również miejsce do przewijania dzieci oraz miejsce na przechowywanie nocników odpowiadająca liczbie dzieci, których poziom rozwoju umożliwia korzystanie przez nie z nocnika. Umieszczenie misek ustępowych i umywalek musi być dostosowane do wzrostu dzieci.
- **blok kuchenny** składający się z: **pomieszczenia kuchennego (rozdzielni posiłków) oraz części zmywalni/wyparzalni.** Zaleca się aby blok ten był zlokalizowany przy wejściu dla personelu. Posiłki dla dzieci będą produkowane i dostarczane w formie gotowej ze specjalistycznej firmy zewnętrznej (catering). Rozdzielnię posiłków i zmywalnię należy przewidzieć w sposób uniemożliwiający krzyżowanie się dróg „brudnych” i „czystych” naczyń oraz dogodny do serwowania posiłków w jadalniach sal. Należy przewidzieć także stanowisko do przygotowania napojów dla dzieci do korzystania w przerwach

między posiłkami. W kuchni należy przewidzieć miejsce na wyposażenie kuchenne w tym m.in. zlewozmywak dwukomorowy, lodówkę, zmywarkę.

- **blok dla personelu** składający się z: **pomieszczenia socjalnego, łazienki dla personelu, pomieszczenia biurowego** do przyjmowania klientów. W łazience dla personelu powinna znajdować się miska ustępowa, umywalka oraz zaleca się w miarę możliwości również natrysk (jeżeli układ funkcjonalny na to pozwoli).
W pomieszczeniu socjalnym/szatni musi znaleźć się miejsce na szafki ubraniowe, miejsce do spożywania posiłku, blat roboczy oraz szafki na posiłki własne, zlewozmywak jednokomorowy.
- **magazyn/miejsce na szafę do przechowywania leżaków,**
- **pomieszczenie gospodarcze** wyposażone w zlewozmywak porządkowy, złączkę na wodę oraz kratkę ściekową. Ponadto powinno się w nim znaleźć miejsce na przechowywanie środków czystości.
- **komunikacja** wraz z co najmniej 2 wejściami do lokalu.

Uwaga:

Zaleca się ograniczenie powierzchni pomieszczeń gospodarczych, komunikacji, pomieszczenia socjalnego i biurowego oraz łazienki dla personelu, do koniecznego minimum, wynikającego z przepisów odrębnych. Nadrzędnym celem jest uzyskanie jak największej powierzchni pomieszczeń przeznaczonych do opieki nad możliwie największą liczbą dzieci.

Zamawiający dopuszcza modyfikacje w ww. układzie pomieszczeń w zależności od możliwości dostosowania lokalu do powyższych wymagań, jednakże w zakresie możliwym dla zapewnienia wymogów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przy lokalu powinien znajdować się ogródek ogrodzony bezpiecznym ogrodzeniem, o wysokości min. 1.10 m, z możliwością bezpośredniego wyjścia, wyposażony w furtkę zamykaną na klucz. W przypadku braku ogródka przynależnego do lokalu, dopuszcza się sytuację, że Oferent wskaże w najbliższej okolicy (do 100m od lokalu) ogólnodostępny/publiczny park/plac zabaw, z którego będą mogły korzystać dzieci uczęszczające do danego żłobka.

3) Wymagania w zakresie rozwiązań budowlano – instalacyjnych.

- a) Lokal powinien być wyposażony w następujące instalacje zaprojektowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz normami:
 - **wodno - kanalizacyjną,**
 - **elektryczną,**
 - **centralnego ogrzewania** -grzejniki powinny być zabezpieczone przed dostępem dzieci,
 - lokal powinien posiadać **wentylację grawitacyjną lub mechaniczną,**
 - **instalacje p.poż., oświetlenia awaryjnego, itp.** - jeżeli przepisy tego wymagają,
 - **teletechniczną**- (w tym: telefoniczną, internetową, dzwonek, domofonową wraz z kasetą przyzywową),

- dodatkowym atutem będzie TV AZART.

b) Wykończenie lokalu:

ściany wewnętrzne: murowane wraz z wyprawą tynkarską cementowo - wapienną co najmniej kat. III, przegładzone gipsem lub tynki gipsowe,

wykończenie ścian i sufitów:

- ☐ **sale pobytu dzieci, pomieszczenie socjalne, biurowe:** farba akrylowa lub lateksowa zmywalna z atestem do stosowania w żłobkach i przedszkolach. W każdej sali przeznaczonej do przebywania dzieci inny kolor farby, kolorystyka saldo uzgodnienia z Zamawiającym,
- ☐ **szatnia, komunikacja, magazynek:** szorowalne farby lateksowe (farby dopuszczone do stosowania w żłobkach), kolorystyka do uzgodnienia z Zamawiającym,
- ☐ **łazienki, pomieszczenie gospodarcze, pomieszczenie kuchenne wraz ze zmywalnią/wyparzalnią, itp.** - ściany w pomieszczeniach narażonych na działanie wilgoci wykończone okładziną z płytek ceramicznych lub gresowych, wysokość okładziny minimum 2,00 m od posadzki, w pom. zmywalni/wyparzalni wykonać fartuch z płytek ceramicznych lub gresowych między blatem roboczym a szafkami wiszącymi o wysokości min. 60 cm (do ustalenia z Zamawiającym), pozostałe powierzchnie wykończone farbą emulsyjną akrylową lub lateksową z atestem do stosowania w żłobkach, kolorystyka do akceptacji przez Zamawiającego; płytki ceramiczne co najmniej gatunek II i wymiarach min. 20x25 cm (do akceptacji przez Zamawiającego), narożniki zewnętrzne szlifowane - płytki szlifowane pod kątem 45° lub z zastosowaniem listew narożnych w kolorze dobranym do kolorystyki płytek i spoin, narożniki wewnętrzne oraz inne miejsca wymagające elastycznej spoiny (np. przy umywalce, muszli wc itp.), wykończone silikonem z dodatkami grzybobójczymi w kolorystyce dobranej do płytek i spoin,
- ☐ w obrębie brodzików i ewentualnych kabin prysznicowych do wysokości 2,00 m należy wykonać izolację z płynnej folii uszczelniającej,
- ☐ dopuszcza się wykonanie lekkich obudów gipsowo – kartonowych (G-K) np. elementów podwieszonych pod stropami oraz sufitów podwieszanych w technologii G-K lub innej dopuszczonej do stosowania w żłobkach,
- ☐ na ścianach należy przewidzieć zamontowanie odbojników w miejscach pełnego rozwarcia drzwi wewnętrznych oraz na posadzce przy drzwiach wejściowych do lokalu,
- ☐ wyklucza się zastosowanie tapet w pomieszczeniach,
- ☐ obudowa pionów kanalizacyjnych i ciągów wentylacyjnych - murowana, dopuszcza się także obudowy z płyt gipsowo-kartonowych wodoodpornych wraz z zamontowanymi drzwiczkami rewizyjnymi.

wykończenie posadzek:

- ☐ **sale pobytu dzieci** - wykładzina PCV wywinięta na ściany (w formie cokolika) z atestem do stosowania w obiektach typu żłobki, kolory mas w miejscach łączeń w odcieniu dopasowanym do wykładziny,
- ☐ **szatnia, komunikacja, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia biurowe, kuchenne, gospodarcze, magazynek:** płytki gresowe antypoślizgowe z cokolikiem gotowym lub ciętym co najmniej gat. II i min. 4 klasy ścieralności, spoinowane fugą cementową w kolorze dobranym do kolorystyki płytek (płytki

i kolor fugi do akceptacji Zamawiającego). Dopuszcza się w szatni i komunikacji wykładzinę PCV jak w salach pobytu dzieci,

- ☒ **łazienki, WC:** płytki ceramiczne/gresowe (zaleca się stosowanie większego rozmiaru płytek, co najmniej 20 x 25 cm - do uzgodnienia z Zamawiającym), spoinowane fugą cementową w kolorze dobranym do kolorystyki płytek, naroża wewnętrzne, styki okładziny z płytek z posadzkami, przyborami i innym wyposażeniem – należy wykonać w formie spoiny elastycznej z silikonu z dodatkami grzybobójczymi, kolorystyka silikonu dobrana do kolorystyki płytek i spoin,
- ☒ wszystkie połączenia dylatacyjne, połączenia różnych materiałów podłogowych należy wykończyć metalowymi listwami (lub w postaci innych rozwiązań systemowych),

☒

stolarka okienna i drzwiowa:

- ☒ **stolarka/ślusarka okienna:** typowa i indywidualna, zapewniająca normatywne parametry izolacyjne oraz wymagania p.poż, przeszklona szkłem bezpiecznym (lub zabezpieczona w inny sposób, zapewniająca wymagane parametry szkła bezpiecznego), rozwieralna i uchylna lub stała (przy spełnieniu wszystkich obowiązujących przepisów). W przypadku zastosowania w lokalu wyłącznie wentylacji grawitacyjnej okna zaopatrzone w nawiewniki.

☒

drzwi:

- ☒ **drzwi wewnętrzne:** płytowe fornirowane lub drewniane (drzwi systemowe kompletne, w tym ościeżnice drewniane lub drewnopochodne, skrzydło płytowe z płyty otworowej, kolorystyka do uzgodnienia z Zamawiającym), wyposażone w bezpieczne klamki, oraz zamki (umiejscowione w miejscu niedostępnym dla dzieci),
- ☒ **drzwi do łazienek, WC:** jw. oraz zaopatrzone w kratki nawiewne spełniające wymogi zawarte w obowiązujących przepisach, w łazienkach dla dzieci posiadające naświetla ze szkła bezpiecznego, umożliwiające wgląd do łazienek, pozbawione możliwości zamykania od wewnątrz, w pom. WC - ogólnego użytku i dla personelu, z możliwością zamykania od wewnątrz.
- ☒ **stolarka wejściowa:** drzwi wejściowe do lokalu spełniające wymagania obowiązujących przepisów, dodatkowo wyposażone w samozamykacz, 2 zamki, preferowane drzwi antywłamaniowe,
- ☒ **drzwi do magazynku, pomieszczenia gospodarczego:** jw. oraz wyposażone w zamki zabezpieczające przed otwarciem przez dzieci oraz zaopatrzone w kratki nawiewne spełniające wymogi zawarte w obowiązujących przepisach,
- ☒ nie dopuszcza się klamek plastikowych w drzwiach,

parapety: wewnętrzne drewniane, z płyt drewnopochodnych, PCV, z konglomeratu imitującego kamień, płyt typu post-forming itp. Rodzaj i kolor do akceptacji przez Zamawiającego,

oświetlenie: spełniające wymagania obowiązujących przepisów. Preferowane rastrowe lub inne wbudowane w sufity podwieszane, natynkowe lub wiszące. W łazienkach na ścianie i suficie lampy hermetyczne klasy IP-44.

Dobór lamp do uzgodnienia z Zamawiającym,

inne:

- lokal w pełni opomiarowany tj. wyposażony w indywidualne liczniki zużycia mediów (gazu, energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody użytkowej), zainstalowane w miejscach ogólnodostępnych (preferowana możliwość odczytu zdalnego),
- orurowanie dla instalacji telefonicznej, domofonowej i internetowej prowadzone w bruzdach ścian lub w posadzkach (w przypadku braku możliwości prowadzenia w bruzdach, dopuszcza się możliwość poprowadzenia tego rurażu w estetycznych korytkach po wierzchu konstrukcji),
- nie dopuszcza się prowadzenia instalacji, w sposób umożliwiający dostęp do niej dzieci.

5). Wyposażenie lokalu

- **grzejniki płytowe** wraz z zaworami termostatycznymi wyposażonymi w głowice termostatyczne oraz osłonami zabezpieczającymi przed dziećmi, wszystkie głowice regulujące temperaturę identyczne (przynajmniej dla każdego rodzaju pomieszczeń).
- **muszle WC**
 - w łazienkach dla dzieci: muszla z dolnopłukiem ceramicznym typu kompakt, dostosowane dla potrzeb 3-letnich dzieci wraz z deskami lub zabudowane (wiszące typu GEBERIT),
 - w pozostałych łazienkach muszle WC dla dorosłych typu kompakt (ceramiczne) lub zabudowane (wiszące typu GEBERIT), wraz z deskami,
 - łazienki dla osób niepełnosprawnych wyposażone w urządzenia atestowane (zgodnie z obowiązującymi przepisami),
 - metalowe uchwyty na papier toaletowy i inne wymagane akcesoria montowane do ściany w łazienkach przeznaczonych dla personelu i WC ogólnodostępnym,
- **umywalki ceramiczne**
 - w łazienkach dla dzieci: wielkość umywalki dostosowana do dzieci 3 letnich, montowane na wysokości max 50 cm, szer. min. 40 cm,
 - inne pomieszczenia: umywalki ceramiczne o szer. min. 40 cm dla osób dorosłych,
 - dopuszcza się jedynie umywalki wiszące zakończone półnogą,
- **brodziki w łazienkach dla dzieci** ceramiczne lub akrylowe, o wym. min. 80x80cm lub o innym wymiarze po ustaleniu z Zamawiającym,
- **baterie umywalkowe/zlewozyskowe/prysznicowe** (w kolorze chromu, z mosiądzu z głowicami ceramicznymi), w pomieszczeniu gospodarczym słuchawka z węzłem prysznicowym, w brodzikach słuchawki z węzłami prysznicowymi (nie dopuszcza się węży z PCV),
- rozety maskujące w kolorze chromu, nie dopuszcza się rozet z PCV,
- lustra wiszące w łazienkach i w WC ogólnodostępnym o wymiarach do uzgodnienia z Zamawiającym
- w przypadku lokalu 2 - kondygnacyjnego i okien schodzących poniżej 90 cm nad podłogą balustrady wewnętrzne, uniemożliwiające wspinanie się dzieci po nich,
- w przypadku lokalu 2 - kondygnacyjnego – balustrady wewnętrzne malowano proszkowo lub nierdzewne ew. przeszklone szkłem bezpiecznym itp.,
- gniazda wtykowe (230 V) – należy przyjąć założenie: 1 gniazdo podwójne na każde 5 m² pow. pomieszczenia, przynajmniej w obrębie każdego pomieszczenia ten sam rodzaj

i kolor gniazd i włączników; w każdym pomieszczeniu o podwyższonej wilgotności należy zastosować podwójne gniazda wtykowe hermetyczne,

- zlewozmywaki 2-komorowe z ociekaczem bez montażu, pozostawione w kuchni i zmywalni (zlewozmywak do uzgodnienia z Zamawiającym),
- gaśnice/hydranty zgodnie z wymaganiami ppoż.,
- w przypadku braku wiatrołapów nagrzewnice nad wejściami.

Wszystkie zastosowane materiały i wyroby winny spełniać wymogi ochrony p.poż., posiadać niezbędne atesty i certyfikaty oraz powinny być dopuszczone do stosowania w budownictwie zwłaszcza w zakresie stosowania w obiektach opieki nad dziećmi typu przedszkola, żłobki itp.

6). Zagospodarowanie terenu

Wytyczne do zagospodarowania terenu:

- minimum 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych przeznaczonych do wyłącznego użytkowania przez klientów (jeżeli nie jest spełniony warunek należy wskazać miejsca ogólnodostępne do korzystania przez klientów żłobka, preferowane będą lokale dysponujące większą ilością miejsc postojowych),
- ogrodzenie bezpieczne ogródka o wysokości zgodnej z wymogami przepisów, zaopatrzone w zamykaną na klucz furtkę zewnętrzną,
- zapewniony dostęp do altany śmietnikowej,
- zieleń przewidywana - trawniki w ogrodzie,
- lokal powinien być dostosowany dla osób niepełnosprawnych.

Lokal powinien spełniać wymogi opisane powyżej oraz wymagania zawarte w poniższych aktach prawnych:

- Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy (Dz.U. z dnia 11 lipca 2014 r., poz. 925),

- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),

- innych obowiązujących przepisach i normach.