

PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY (PFU)

Nazwa zamówienia:

Remont pokoi mieszkalnych wraz z dostosowaniem pomieszczeń higienicznosanitarnych dla osób niepełnosprawnych w budynku Domu Pomocy Społecznej „Przystań” w Katowicach.

Adres Inwestycji:

Dom Pomocy Społecznej „Przystań” ul. Ks. Bpa Adamskiego 22, 40-069 Katowice

Katowice kwiecień 2026

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest remont 4 pokoi mieszkalnych typu „studio” wraz z dostosowaniem przynależnych do nich pomieszczeń higienicznosanitarnych (2 łazienki i 2 toalety) dla osób niepełnosprawnych i osób z obniżoną sprawnością ruchową. W zakres prac remontowych wchodzi również łączące pomieszczenia 2 przedpokoje.

Nazwa i adres nieruchomości:

Dom Pomocy Społecznej „Przystań” w Katowicach, ul. Ks. Bpa Adamskiego 22, 40-069 Katowice

Położenie przedmiotu objętego pracami: II kondygnacja budynku, wejście po schodach. Wszystkie pomieszczenia usytuowane są na tej samej kondygnacji.

2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.

Wszystkie przywołane przepisy należy stosować ze zmianami w brzmieniu pełnym i aktualnym. Należy sprawdzić aktualność przywołanych przepisów ze stanem faktycznym na dzień przystąpienia do prac.

Prace należy prowadzić w zgodzie z przepisami prawnymi i normami związanymi z wykonaniem przedmiotu zamówienia, do których zaliczyć należy min.:

- Rozporządzenie 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 (Dz.U.2021. poz. 2454 z późn. zm.).

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418 z późn. zm. (w tym Dz.U. 2025 poz. 1847)

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U.2021.1213 t.j. z późn. zm.)

- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2022.2057 z późn. zm.).

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.54 t.j.) z późn. zm.

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023.822 t.j.).

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. 2022 poz. 1225 t.j. z późn. zm., w tym Dz.U. 2024 poz. 726)

- Ustawa o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia 19 lipca 2019 r. z późn. zm.

3. Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem opracowania jest remont pokoi mieszkalnych wraz z dostosowaniem pomieszczeń higieniczno-sanitarnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami w budynku Domu Pomocy Społecznej „Przystań” w Katowicach.

Wykonawca zobowiązany jest do dokonania wizji lokalnej oraz sporządzenia kompletnej, jednoznacznej oferty uwzględniającej wszystkie elementy robót.

4. Aktualne uwarunkowania.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Instalacje: wod-kan, elektryczna, centralnego ogrzewania oraz niskoprądowa.

5. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie pokoi mieszkalnych oraz dostosowaniu pomieszczeń higieniczno-sanitarnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami w budynku DPS.

6. Zakres pomieszczeń.

Zespół A: pomieszczenia 203–204 (A1–A5)

Zespół B: pomieszczenia 216–217 (B1–B5)

7. Zakres robót – ogólny.

- roboty rozbiórkowe i demontażowe
- roboty instalacyjne (wod.-kan., elektryczne)
- roboty wykończeniowe (okładziny, malowanie, posadzki)
- montaż armatury i wyposażenia
- dostosowanie do potrzeb osób z ograniczoną mobilnością

8. Zakres szczegółowy – pomieszczenia sanitarne (A1, A4, B1, B4).

- demontaż istniejącej armatury i okładzin
- wykonanie nowych instalacji wod-kan

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (folia w płynie)
- montaż płytek ściennych i podłogowych o właściwościach antypoślizgowych
- montaż armatury dostosowanej do osób niepełnosprawnych
- montaż uchwytów i poręczy
- wykonanie odpływu liniowego (tam gdzie przewidziano)

9. System przyzywowy.

W pomieszczeniach sanitarnych należy wykonać system przyzywowy obejmujący:

- przycisk przyzywowy
- linkę alarmową sięgającą do poziomu posadzki
- sygnalizację optyczno-akustyczną
- integrację z istniejącym systemem przywoławczym

System musi być odporny na wilgoć (min. IP44) i umożliwiać identyfikację miejsca wezwania.

10. Zakres szczegółowy – pokoje mieszkalne (A2, A3, B2, B3).

- przygotowanie ścian i sufitów (szpachlowanie, gruntowanie)
- malowanie farbami odpornymi na szorowanie
- wymiana wykładzin podłogowych (płytki podłogowe)
- wymiana grzejników (jeśli wymagane)
- montaż zabezpieczeń ścian (płyty meblowe)

11. Wymagania dostępności.

- drzwi o szerokości min. 90 cm (tam gdzie przewidziano)
- brak progów i barier architektonicznych
- posadzki antypoślizgowe
- uchwyty i elementy wspomagające

12. Wymagania materiałowe.

- materiały muszą posiadać atesty i dopuszczenia
- stosowanie materiałów systemowych

- zakaz stosowania materiałów łatwopalnych i toksycznych

13. Wymagania końcowe.

- roboty prowadzić w czynnym obiekcie DPS
- zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców
- utylizacja odpadów zgodnie z przepisami
- przekazanie dokumentacji powykonawczej

Roboty należy prowadzić z uwzględnieniem funkcjonowania DPS, w sposób minimalizujący uciążliwość dla użytkowników obiektu.

Zamawiający przewiduje etapowe udostępnianie pomieszczeń do realizacji robót. W pierwszej kolejności Wykonawcy zostanie przekazany Zespół A: pomieszczenia 203–204 (A1–A5), a po zakończeniu prac w tym zakresie – Zespół B: pomieszczenia 216–217 (B1–B5).

Wszystkie materiały i urządzenia zastosowane przez Wykonawcę muszą być fabrycznie nowe, posiadać wymagane atesty, certyfikaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Materiały przed wbudowaniem wymagają akceptacji Zamawiającego.

Podpisała:

**Anna
Piotrowska**

Dyrektor DPS „Przystań”