

PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia:

Remont pokoi mieszkalnych wraz z aneksami sanitarnymi w budynku Domu Pomocy Społecznej „Przystań” w Katowicach.

Adres Inwestycji:

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

Katowice, sierpień 2025 r.

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest remont 2 pokoi mieszkalnych, wraz z aneksami sanitarnymi (2umywalki). Pokoje oznaczone są numerami 118 i 211

Nazwa i adres nieruchomości:

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

Położenie przedmiotu objętego pracami: I i II kondygnacja budynku, wejście po schodach.

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 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.2021.2454).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.2023.682 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U.2021.1213 t.j.).
- 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.).

- 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.

3 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest remont pokoi mieszkalnych wraz z aneksami sanitarnymi w budynku Domu Pomocy Społecznej „Przystań” w Katowicach

W ramach przygotowania dokumentacji ofertowej Wykonawca dokona oględzin miejsca prowadzenia prac remontowych tak by wykonana przez Wykonawcę oferta była rzetelna, transparentna i nie budząca jakichkolwiek wątpliwości w zakresie technicznym, technologicznym jak i kosztowym, oraz w pełni dawała Zamawiającemu obraz zakresu prac i wykorzystywanych materiałów.

W szczególności w zakresie uwzględnić należy:

- Uzgodnienie z Zamawiającym koncepcji remontu, jego zakresu. Zamawiający udostępni podczas oględzin inne pomieszczenie dla celów porównawczych dostosowania standardu wykonania;
- przedmiarów robót i szczegółowych kosztorysów;

4. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Budynek Domu Pomocy Społecznej „Przystań” wybudowany jest w technologii tradycyjnej – murowanej. W związku z tym wszelkie elementy konstrukcyjne, które są ścianami nośnymi wykonane są i funkcjonują w technologii murowanej a przegrody pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami wykonano w technologii suchej zabudowy gk na szkielecie. Pomieszczenia wyposażone są w instalacje wod-kan, elektryczną, centralnego ogrzewania, oraz instalację niskoprądową (dzwonki przy łózkach)

pokój oznaczony numerem 118 (A):

Pomieszczenie A1 – pełni funkcję aneksu sanitarnego z umywalką, lustrem i zabudową meblową. Nad umywalką kinkiet. Wymiary pomieszczenia to 1,30 -1,82 m x 3,40 m a

jego wysokość to 2,86 m. Jedna ściana do wysokości 1,50 m jest wykafelkowana (przy umywalce). Podłogi wykafelkowane na fragmentarycznej części powierzchni pomieszczenia. Pozostała część podłogi wykończona wykładziną PCV

Pomieszczenie A2 – pełni funkcje pokoju mieszkalnego dla dwóch osób z umieszczonymi łózkami po przeciwległych stronach pokoju. Wymiary pomieszczenia to: 3,68-4,15 m x 3,40 m a wysokość 2,86 m. Ściany tynkowane i malowane, sufit tynkowany. Stolarka okienna o wymiarach 1,70 x 1,60. Ogrzewanie to kaloryfer zasilany bocznie żeberkowy w ilości 10 żeber. Pomieszczenie nosi ślady naturalnej eksploatacji wynikającej z charakteru miejsca. Podłoga wykonana z wykładziny PCV Ściana oddzielająca pomieszczenia A1, A2 wykonana w technologii suchej zabudowy na konstrukcji szkieletowej.

pokój oznaczony numerem 211 (B):

Pomieszczenie B1 – pełni funkcję aneksu sanitarnego z umywalką, lustrem i zabudową meblową. Nad lustrem kinkiet. Wymiary pomieszczenia to 1,40 m x 3,30 m a jego wysokość to 2,86 m. Ściana do wysokości 1,35 m jest wykafelkowana (przy umywalce na długości 1,30 m). Podłogi w całości wykończone wykładziną PCV.

Pomieszczenie B2 – pełni funkcje pokoju mieszkalnego dla dwóch osób z umieszczonymi łózkami po przeciwległych stronach pokoju. Wymiary pomieszczenia to: 3,30 m x 4,07 m a wysokość 2,86 m. Ściany tynkowane i malowane, sufit tynkowany. Stolarka okienna o wymiarach 1,70 x 1,60. Ogrzewanie to kaloryfer zasilany bocznie żeberkowy w ilości 19 żeber. Pomieszczenie nosi ślady naturalnej eksploatacji wynikającej z charakteru miejsca. Podłoga wykonana z wykładziny PCV. Ściana oddzielająca pomieszczenia A1, A2 wykonana w technologii murowanej. Stolarka drzwiowa drewniana o szerokości skrzydła 0,8 m

5. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE

Zamawiający wymaga aby prace prowadzone były przez osoby posiadające niezbędne uprawnienia. Wykonawca będzie dysponował pracownikiem posiadającym uprawnienia branżowe wymagane przepisami prawa.

Zamawiający wymaga przedstawienia szczegółowego kosztorysu wykonania prac sporządzonego elektronicznie i papierowo w programie NORMA, NORMA PRO

Zamawiający wymaga aby po zakończeniu prac wszelkie zdemontowane elementy zostały wywiezione i zutylizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dowód czego

Wykonawca przedstawi stosowne dokumenty. Miejsce po przeprowadzonych pracach powinno zostać uprzątnięte.

Wszelkie prace powinny być prowadzone pod nadzorem osoby mającej stosowne uprawnienia a zakończenie każdego etapu potwierdzone stosownym protokołem odbioru częściowego/końcowego.

Ze względu na specyficzny charakter funkcjonowania i działalności Domu Pomocy Społecznej wszelkie prace muszą być prowadzone w sposób ciągły bez zbędnych przerw technologicznych a ich czas uzgodniony z Zamawiającym.

Szczegółowy zakres prac przewidzianych do wykonania w pokoju oznaczonym nr 118 (A):

Pomieszczenie A1- demontaż i utylizacja armatury (umywalka) skucie płytek podłogowych, oraz płytek ściennych. Fragmentaryczna wymiana pionów wod-kan z zainstalowaniem zaworów odcinających. Wymiana poziomów i podejść wod-kan w technologii PP zgrzewanej. Instalacja nowej armatury (umywalka – dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych), montaż lustra, przygotowanie ścian ponad kafelkami do malowania, oraz sufitu poprzez zaszpachlowanie ubytków, oczyszczenie i zagruntowanie. Położenie płytek na dwóch ścianach (oznaczone na rzucie w kolorze niebieskim. Demontaż istniejących gniazdek, włącznika prądu, oraz zabudowanie nowego z dopuszczalną możliwością jego przeniesienia przez Zamawiającego w obrębie pomieszczenia. Montaż nowego oświetlenia – w technologii LED (sufitowe, oraz kinkiet). Wykonawca stosować będzie farby zmywalne przystosowane do pomieszczeń mokrych posiadających niezbędne atesty i certyfikaty. Malowanie min. dwukrotne aż do prawidłowego pokrycia ścian uzyskując kolor tożsamy z kolorem próbnika. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu wzory płytek lub wykładziny PCV (ściana i podłoga) w celu dokonania wyboru kolorystyki. Zamawiający zastrzega sobie prawo wyboru kolorystyki farby jak i kafelek, oraz wykładziny podłogowej/gresu. Zabudowane płytki podłogowe – gresowe lub wykładzina PCV muszą spełniać wszelkie normy ścieralności przewidziane dla natężenia ruchu zgodnego z charakterem Domu Pomocy Społecznej. Płytki/wykładzina cechować się będą nienasiąkliwością, oraz odpowiednim stopniem antypoślizgowym. Wykładzina PCV zgrzewana przemysłowa. Wszelkie materiały muszą być używane systemowo - jednego producenta.

Pomieszczenie A2 – Zabezpieczenie stolarki okiennej folia budowlaną. Demontaż gniazdek, włączników i opraw oświetleniowych z dopuszczalną możliwością jego przeniesienia przez

Zamawiającego w obrębie pomieszczenia a w ich miejsce zamontowanie nowych opraw oświetleniowych w technologii LED, oraz gniazdek i włączników. Przygotowanie ścian i sufitu pod malowanie w zakresie szpachlowania ubytków, zarysowań i pęknięć. Demontaż kaloryfera i montaż nowego o tożsamej mocy grzewczej. Malowanie rur pionów i poziomów CO, demontaż karnisza, oraz rolety i zamontowanie nowych. Zamontowanie na czterech ścianach elementu płyty meblowej – na przeciwległych ścianach przy łózkach o długościach 4,15 mb i 3,68 mb 2, oraz płyty o długości 1,56 mb i 1,06 mb i wysokości wszystkich elementów 1 m. Płyty powinny być zamontowane w sposób trwały i stwarzać powierzchnie zmywalne, łatwe w utrzymaniu czystości i zapobiegające uszkodzeniom ścian. Kolorystyka i faktura powinna zostać przedstawiona i zaakceptowana przez Zamawiającego. (Element oznaczony na szkicu kolorem zielonym). Ściany i sufit malowane farbą odporna na szorowanie w kolorystyce wybranej przez Zamawiającego min. dwukrotnie aż do uzyskania kolorystyki zgodnej z kolorem próbnika. Przed malowaniem wykonawca zagruntuje ściany a używana chemia budowlana będzie jednego producenta. Wykonawca usunie wykładzinę PCV a w jej miejsce zamontuje nową wykładzinę przemysłową zgrzewaną spełniająca wszelkie parametry użytkowe do natężenia ruchu w miejscu publicznym.

Szczegółowy zakres prac przewidzianych do wykonania w pokoju oznaczonym nr 211 (B):

Pomieszczenie B1- demontaż i utylizacja armatury (umywalka) skucie płytek ściennych. Fragmentaryczna wymiana pionów wod-kan z zainstalowaniem zaworów odcinających. Wymiana poziomów i podejść wod-kan w technologii PP zgrzewanej. Instalacja nowej armatury (umywalka – dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych), montaż lustra, przygotowanie ścian ponad kafelkami do malowania, oraz sufitu poprzez zaszpachlowanie ubytków, oczyszczenie i zagruntowanie. Położenie płytek na dwóch ścianach (oznaczone na rzucie w kolorze niebieskim). Demontaż istniejących gniazdek, włącznika prądu, oraz zabudowanie nowego z dopuszczalną możliwością jego przeniesienia przez Zamawiającego w obrębie pomieszczenia. Montaż nowego oświetlenia – w technologii LED (sufitowe, oraz kinkiet). Wykonawca stosować będzie farby zmywalne przystosowane do pomieszczeń mokrych posiadających niezbędne atesty i certyfikaty. Malowanie min. Dwukrotne aż do prawidłowego pokrycia ścian uzyskując kolor tożsamy z kolorem próbnika. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu wzory płytek lub wykładziny PCV (ściana i podłoga) w celu dokonania wyboru kolorystyki. Zamawiający zastrzega sobie prawo wyboru kolorystyki farby jak i kafelek, oraz wykładziny podłogowej/gresu. Zabudowane płytki podłogowe – gresowe lub wykładzina PCV muszą spełniać wszelkie normy ścieralności przewidziane dla natężenia ruchu zgodnego z charakterem Domu Pomocy Społecznej. Płytki/wykładzina cechować się będą nienasiąkliwością, oraz odpowiednim stopniem antypoślizgowym. Wykładzina PCV zgrzewana przemysłowa. Wszelkie materiały muszą być używane systemowo - jednego producenta.

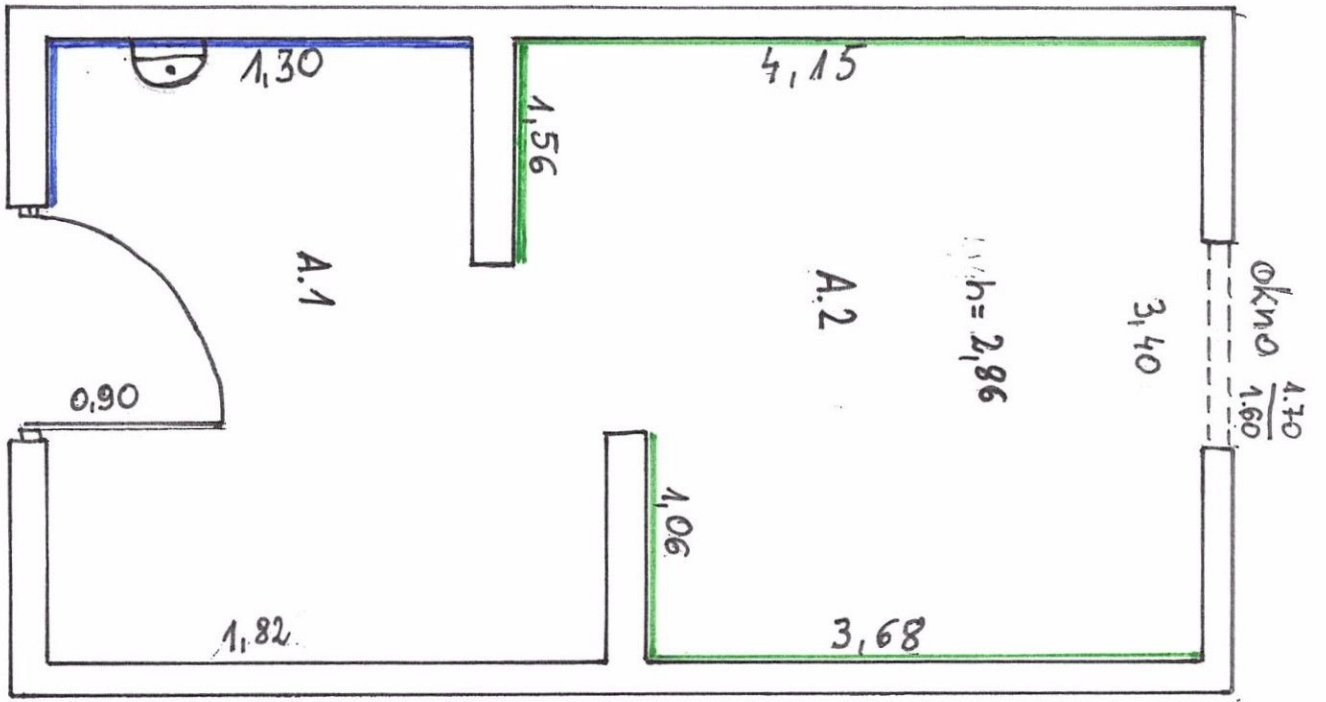
Pomieszczenie B2 – Zabezpieczenie stolarki okiennej folia budowlaną. Demontaż gniazdek, włączników i opraw oświetleniowych z dopuszczalną możliwością ich przeniesienia przez Zamawiającego w obrębie pomieszczenia a w ich miejsce zamontowanie nowych opraw oświetleniowych w technologii LED, oraz gniazdek i włączników. Przygotowanie ścian i sufitu pod malowanie w zakresie szpachlowania ubytków, zarysowań i pęknięć. Demontaż kaloryfera i montaż nowego o tożsamej mocy grzewczej. Malowanie rur pionów i poziomów CO, demontaż karnisza, oraz rolety i zamontowanie nowych. Zamontowanie na czterech ścianach elementu płyty meblowej – na przeciwległych ścianach przy łózkach o długościach 4,07 mb x 2 sztuki , oraz płyt o długościach w sumie ok. 1,50 mb i wysokości wszystkich elementów 1 m. Płyty powinny być zamontowane w sposób trwały i stwarzać powierzchnie zmywalne, łatwe w utrzymaniu czystości i zapobiegające uszkodzeniom ścian. Kolorystyka i faktura powinna zostać przedstawiona i zaakceptowana przez Zamawiającego. (Element oznaczony na szkicu kolorem zielonym). Demontaż istniejących drzwi, wraz z ościeżnicami, oraz poszerzenie otworu drzwiowego do szerokości 1,00 m. Bez stolarki drzwiowej z swobodnym przejściem naprzeciwko drzwi wejściowych. Ściany i sufit malowane farbą odporna na szorowanie w kolorystyce wybranej przez Zamawiającego min. dwukrotnie aż do uzyskania kolorystyki zgodnej z kolorem próbnika. Przed malowaniem wykonawca zagruntuje ściany a używana chemia budowlana będzie jednego producenta. Wykonawca usunie wykładzinę PCV a w jej miejsce zamontuje nową wykładzinę przemysłową zgrzewaną spełniająca wszelkie parametry użytkowe do natężenia ruchu w miejscu publicznym.

WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA

- Kolorystyka pomieszczeń wg ustaleń z Zamawiającym (posadzki, ściany)
- Należy stosować materiały jednego systemu (producenta), np. klej do płytek, masa do fugowania, izolacje w płynie, taśmy narożne, mankiety uszczelniające przy podejściach wodnych i kanalizacyjnych do przyborów sanitarnych, preparaty gruntujące.
- Zabrania się stosowania materiałów wykończenia wewnątrz nie spełniających wymagań przepisów, w tym materiałów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące.
- Wszystkie materiały przed wbudowaniem należy przedłożyć do akceptacji Inwestora (atesty, dopuszczenia, oceny, kolorystyka, itp.).
- W pomieszczeniach mokrych należy bezwzględnie wykonać izolacje przeciwwilgociowe (folia w płynie).
- Wszystkie elementy wyposażenia wewnątrz, materiały budowlane i instalacyjne wbudowane i połączone na stałe, leżą w gestii Wykonawcy, są finansowane i dostarczane przez Wykonawcę.

Zatwierdził:
Dyrektor DPS „Przystań”

p. 118 (A)



p. 211 (B)

