

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY (PFU)

NAZWA ZADANIA: *„Adaptacja pomieszczeń na potrzeby w budynku Prokuratury Krajowej przy ul. Postępu 3 w Warszawie ”*

INWESTOR: **Prokuratura Krajowa
ul. Postępu 3, 02-676 Warszawa**

OBIEKT (ADRES): **Budynek Prokuratury Krajowej
ul. Postępu 3, 02-676 Warszawa**

NAZWY I KODY: grup robót, klas robót i kategorii robót według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV).

71320000-7 - Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
45400000-1 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45421000-4 - Roboty w zakresie stolarki budowlanej
45311200-2 – Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO:

- A. Część opisowa
- B. Część informacyjna

OSOBA OPRACOWUJĄCA PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY:
Robert Ruciński.

Warszawa, luty 2026 r.

SPIS ZAWARTOŚCI PFU

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	3
1.1. Cel zamówienia i zakres robót budowlano-montażowych	3-9
1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia (stan istniejący).....	10
1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe (stan docelowy)	10
2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	11
2.1. Wymagania funkcjonalno-użytkowe drzwi dymoszczelnych, przygotowanie terenu budowy	11
2.2. Wymagania dodatkowe.....	11
2.3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych	12-13

B. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

3. WYTYCZNE INWESTORSKIE I UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WYKONANIEM ZAMÓWIENIA.....	13
3.1. Prawo do dysponowania nieruchomością w celu wykonania robót.....	13
3.2. Przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem robót	13
3.3. Informacje niezbędne do zaprojektowania robót.....	13-14
4. WYTYCZNE DOTYCZĄCE GWARANCJI JAKOŚCI	14

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. Cel zamówienia i zakres robót budowlano-montażowych.

1) Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych polegających na adaptacji pomieszczeń (w zakresie wygłuszenia ścian i wymiany drzwi na akustyczne) w budynku Prokuratury Krajowej przy ul. Postępu 3 w Warszawie (w formule "zaprojektuj i wybuduj").

2) Uzasadnienie – cel zamówienia:

Pomiędzy pomieszczeniami biurowymi o nr.: 4.43-4.100, 4.43-4.44, 4.44-4.45, 4.45-4.46 występuje nadmierne przenikanie dźwięków, co znacznie utrudnia pracę wymagającą szczególnego skupienia oraz zachowania anonimowości prowadzonych rozmów.

Adaptacja ma na celu poprawienia funkcjonalności pomieszczeń, w ramach zamówienia przewiduje się wygłuszenie wybranych ścian pomiędzy pomieszczeniami z mat wygłuszających zakończonych okładziną ścienną z płyt gipsowo-kartonowych akustycznych.

Ponadto w ramach zamierzenia planuje się wymianę szklanych drzwi (wejściowych z korytarza) na drewnopochodne akustyczne, w następujących pomieszczeniach: 4.38, 4.43, 4.44, 4.45.

1.1.1. Zakres prac w części dotyczącej zaprojektowania adaptacji pomieszczeń w budynku przy ul. Postępu 3 w Warszawie obejmuje następujące czynności:

1) opracowanie dokumentacji projektowej adaptacji pomieszczeń w branży architektonicznej.

1.1.2. Zakres robót budowlano-montażowych obejmuje:

POMIESZCZENIA BIUROWE: 4.43 (pow. użytkowa 12,16 m²), 4.44 (pow. użytkowa 12,54 m²), 4.45 (pow. użytkowa 9,71 m²); 4.38 (tylko wymiana drzwi)

a) Prace ogólnobudowlane:

1) Demontaż listew przypodłogowych, cokołowych (obmiar: 4 x 4,20 m) – ok. 17 mb.;
2) Przygotowanie ścian do montażu płyt/mat wygłuszających (impregnacja) – 4 ściany*;

*** Wymiary ścian:**

- szerokość: ok 4,20 m

- wysokość : do sufitu ok. 3,00 m + przestrzeń nad sufitem podwieszonym ok. 0,5 m

Uwaga: Wygłuszenie ścian – jednostronne.

3) Montaż płyt/mat wygłuszających (akustycznych)** do istniejących ścian (wykończenie ścian płyt g/k), zgodnie z zaproponowaną/oferowaną technologią montażu – 4 ściany;

**** Zalecane parametry materiałów izolacyjnych:**

- mata / pianka akustyczna o grubości 3-5 cm;

- gęstość maty akustycznej ok. 140 kg/m³ (+ - 10%)
- 4) Montaż płyt/mat wygłuszających (akustycznych) w przestrzeni nad sufitem podwieszanym pomiędzy pomieszczeniami nr. 4.100-4.43-4.44-4.45-4.46 (montaż systemowy z uwzględnieniem istniejących instalacji budynkowych (wentylacyjne, klimatyzacyjne, elektryczne, itp.) – 4 ściany;
 - 5) Dodatkowo montaż płyt/mat wygłuszających (akustycznych) w przestrzeni nad sufitem podwieszanym pomiędzy pomieszczeniami a korytarzem (montaż systemowy z uwzględnieniem istniejących instalacji budynkowych) – 3 komplety;
 - 6) Obłożenie ścian - montaż płyt gipsowo-kartonowych akustycznych (płyty niebieskie) na zamontowaną izolację akustyczną – 4 ściany;
 - 7) Prace wykończeniowe płyt g/k – szpachlowanie połączeń, gipsowanie – 4 ściany;
 - 8) Montaż kątowników wykończeniowych (kolor biały) na połączeniu nowej ścianki akustycznej z sufitem podwieszanym (obmiar: 4 x 4,20 m) – ok. 26 mb.;
 - 9) Ponowny montaż listew przypodłogowych, cokołowych (wcześniej zdemontowanych) – ok. 17 mb.;
 - 10) Demontaż istniejących drzwi szklanych z futryną o wym. 90x210 cm i transport/przeniesienie do magazynu w garażu podziemnym Zamawiającego – 4 komplety;
 - 11) Przygotowanie otworów drzwiowych pod montaż nowych drzwi drewnopodobnych akustycznych – 4 kpl.;
 - 12) Dostawa i montaż fabrycznie nowych kompletnych drzwi drewnopodobnych akustycznych z futrynami - 4 komplety; *
**np. drzwi drewnopodobne Porta z linii akustycznej minimum 27 dB, 1-skrzydłowe, prawe, drzwi o wymiarach 90x200 cm, Porta CPL HQ 0.2 mm, dąb naturalny, 3 zawiasy, ościeżnica regulowana lub stała, uszczelka w ościeżnicy, uszczelka progowa samoopadająca, szyld, zamek z wkładką patentową, gałka-gałka;*

UWAGA: Drzwi (wszystkie 4 komplety) mają zamontowaną kontrolę dostępu. Należy na etapie produkcji/dostawy drzwi przewidzieć możliwość zastosowania w drzwiach elektrozamka w celu podłączenia do istniejącej instalacji SKD. System SKD objęty jest aktualną gwarancją Wykonawcy (DUAL-TECH), w związku z czym prace podłączeniowe (w tym montaż elektrozamka) zostaną wykonane przez tego Wykonawcę na odrębne zlecenie Zamawiającego.

- 13) uzupełnienie listew i łączników (narożników) cokołowych – 4 komplety;
- 14) ewentualna /uzupełnienie listew progowych – 4 komplety
- 15) prace tynkarskie /gipsowe (dwustronnie) – 4 kpl.;
- 16) prace malarskie – pomalowanie ścian całych pomieszczeń (obmiar: 4 x 35 m²) - ok. 140 m²;
- 17) prace malarskie – pomalowanie ścian korytarza po wymianie drzwi - ok. 30 m²;
- 18) prace malarskie – pomalowanie dwustronne jednej ściany w pom. 4.38 (ściana wydzielająca pomieszczenie od korytarza) po wymianie drzwi - ok. 15 m²;

b) Prace instalacyjne:

- 1) Demontaż gniazd instalacyjnych (elektrycznych i teletechnicznych) w istniejących ścianach – 4 komplety (zgodnie ze załączonymi schematami pomieszczeń);
- 2) Sprawdzenie długości zapasu przewodów zasilających gniazda instalacyjne;

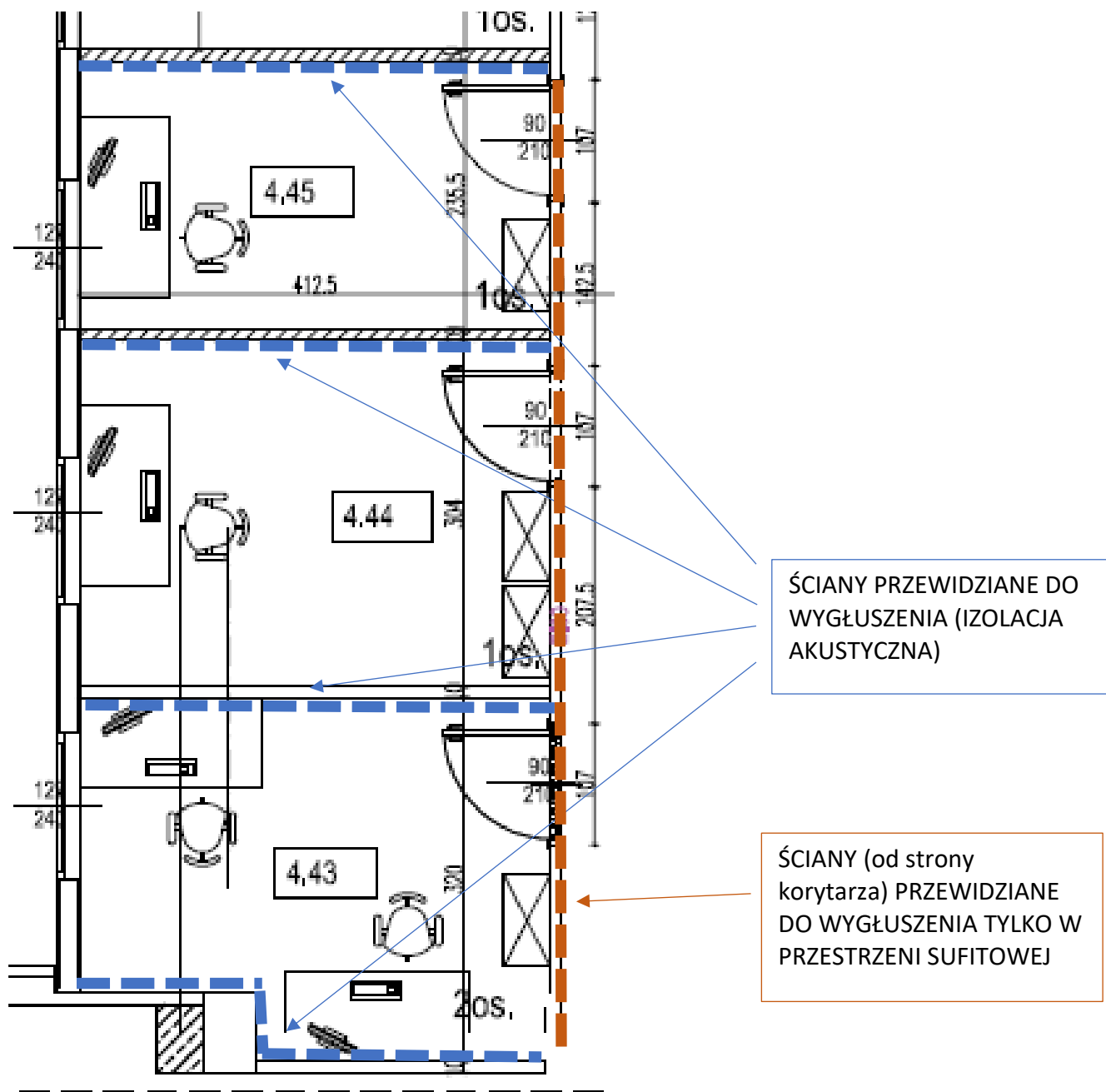
- 3) Ponowne podłączenie instalacji elektrycznych i teletechnicznych / montaż gniazd zasilających – 4 komplety***.

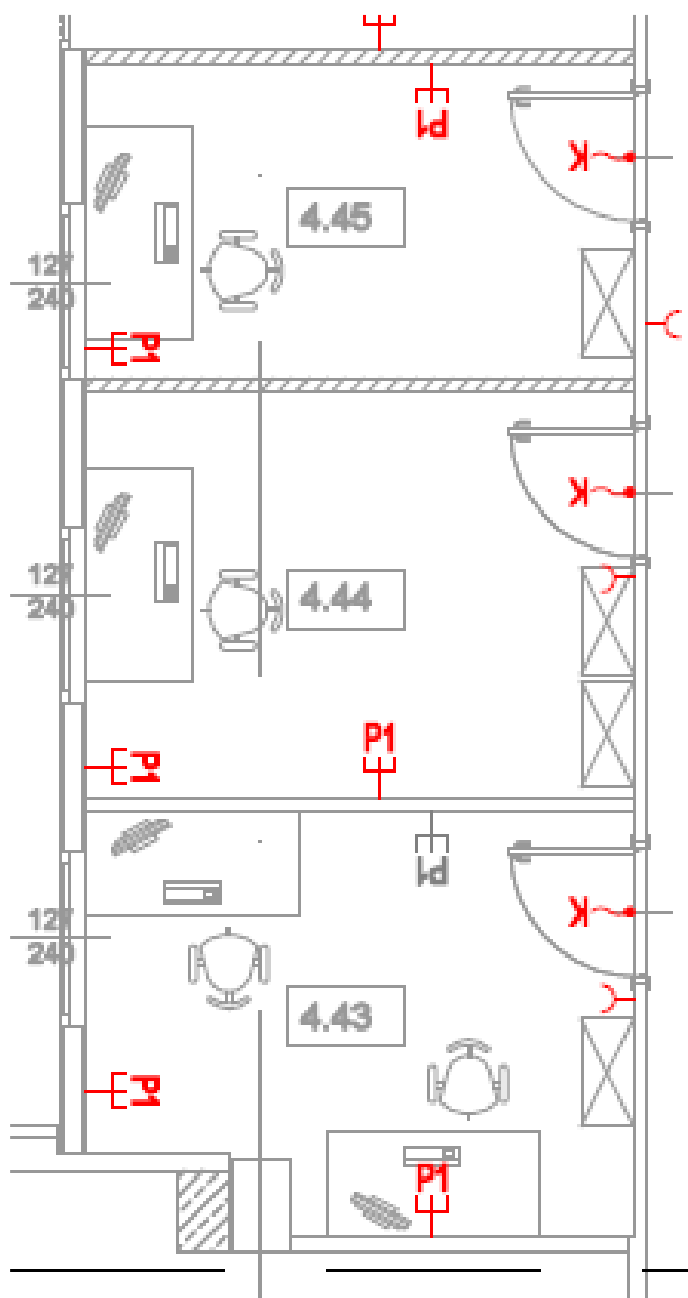
***Zamawiający dopuszcza podniesienie/przeniesienie (do ok. 20 cm) gniazd w przypadku braku zapasu przewodów instalacyjnych.

c) Prace pozostałe (towarzyszące), nie przewidziane powyżej:

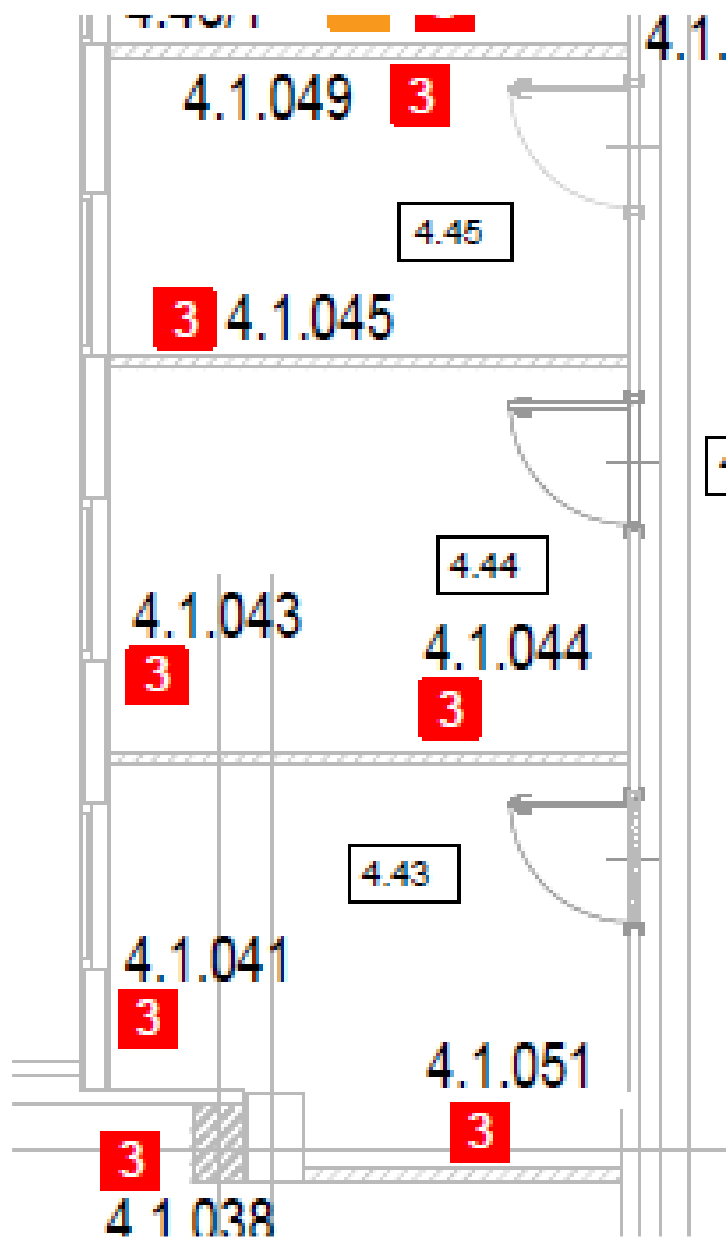
- 1) inne nieprzewidziane prace towarzyszące/uzupełniające nie wymienione powyżej;
- 2) Wykonanie inwentaryzacji powykonawczej pomieszczeń po dokonanych wygłuszeniach podpisanej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane;
- 3) odbiór i utylizacja odpadów budowlanych (z demontażu).

Schematy pomieszczeń przewidzianych do wygłuszenia ścian oraz wymiany drzwi:

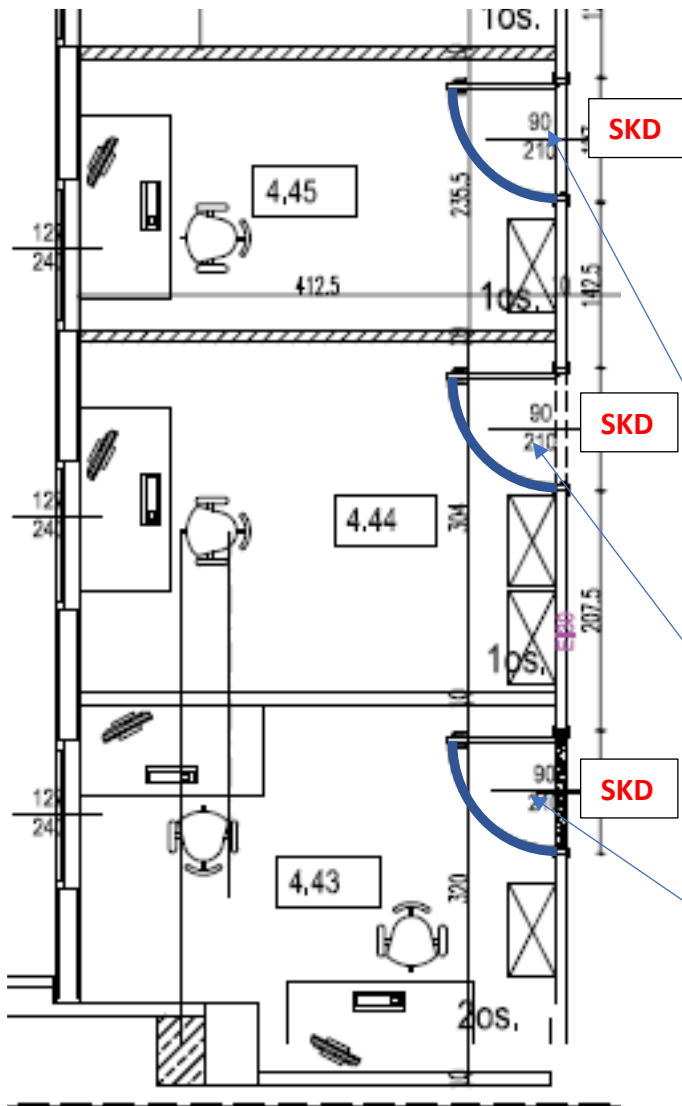




-E Zestaw gniazdowy 3x230V (2P+PE), 2x 230V DATA (2P+PE), 3x RJ45 kat. 6a



3 PEL 3xRJ45 UTP Kat6

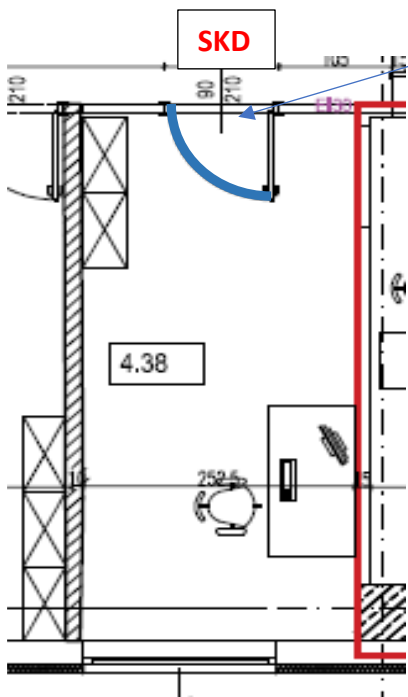


SKD

SKD

SKD

WYMIANA DRZWI
SZKLANYCH NA
AKUSTYCZNE DREWNIANE
+ SKD



SKD

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia (stan istniejący).

Aktualnie ściany wykonane są z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie metalowym, wypełnione wełną mineralną.

W przestrzeni pomiędzy sufitem podwieszanym, a stropem właściwym znajdują się instalacje budynkowe, które dodatkowo pogarszają izolacyjność akustyczną pomieszczeń.

Drzwi szklane stanowią dodatkowe punkty krytyczne, negatywnie wpływające na izolacyjność akustyczną pomieszczeń.

Zdjęcie pomieszczeń:



1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe (stan docelowy).

- 1) Realizacja zadania pozwoli na dostosowanie wskazanych w PFU pomieszczeń do wymogów o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 2) W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest:
 - sporządzić i uzgodnić dokumentację techniczną wyszczególnioną w punkcie 1.1.1,
 - wykonać roboty budowlano-montażowe – w zakresie określonym w pkt. 1.1.2,
 - udzielić gwarancji / rękojmi – zgodnie z warunkami określonymi w umowie;

2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

2.1. Wymagania funkcjonalno-użytkowe drzwi akustycznych, przygotowanie terenu budowy

Roboty powinny zostać wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami prawa budowlanego oraz warunkami technicznymi dla budynków użyteczności publicznej, zasadami najlepszej wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz z zachowaniem zasady należytej staranności Wykonawcy.

Drzwi i elementy wygłuszenia ścian powinny spełniać wymagania techniczne, funkcjonalne i użytkowe Zamawiającego określone w PFU.

Teren budowy oraz miejsce składowania materiałów i odpadów powinien być odpowiednio zabezpieczony i oznakowany przez Wykonawcę.

Przed przystąpieniem do realizacji robót budowlano-montażowych Wykonawca zobowiązany jest przedstawić harmonogram, uwzględniający maksymalne ograniczenie uciążliwości prowadzonych prac dla użytkowników budynku (prace wykonywane będą na obiekcie czynnym).

Wymagania dotyczące parametrów drzwi akustycznych oraz mat wygłuszających zostały opisane w pkt. 1.1.2. niniejszego PFU.

2.2. Wymagania dodatkowe.

- 1) Projekt budowlany (wykonawczy) w zakresie uwzględniającym specyfikę zamówienia powinien być wykonany zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu 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;
- 4) Dokumentacja projektowa musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz posiadać oświadczenie Wykonawcy/Projektanta o spełnieniu tych wymagań.
- 5) W dokumentacji projektowej muszą być zastosowane takie rozwiązania projektowe, w których będą przewidziane do zastosowania wyroby, materiały oraz urządzenia dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie, posiadające wymagane prawem atesty, certyfikaty i aprobaty techniczne producentów, zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych;
- 6) Dokumentacja projektowa (wykonawcza) powinna uwzględniać wymagania Zamawiającego określone w PFU oraz przekazane przez Zamawiającego w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego;
- 7) Każde opracowanie wchodzące w skład dokumentacji projektowej wykonawczej należy przekazać Zamawiającemu w 2 egz. wydrukowanych w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompletowanie. Wykonawca powinien również przekazać Zamawiającemu wersję elektroniczną dokumentacji projektowej wykonawczej i powykonawczej na nośniku CD/DVD/PENDRIVE (w formacie pdf i dwg).

2.3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych.

2.3.1. Warunki wykonania/realizacji robót.

- 1) W czasie przygotowania, organizacji, realizacji i przekazania robót Wykonawca powinien uwzględnić niżej wymienione szczególne warunki wykonania zamówienia, wynikające z lokalizacji budynku, jego funkcji i specyfiki obecnego sposobu użytkowania:
 - w budynku przy ul. Postępu 3 prowadzona jest działalność administracyjno-biurowa – budynek będzie normalnie użytkowany w czasie realizacji zamówienia;
 - roboty związane z wyłączeniem lub ograniczeniem przejścia w ciągach komunikacyjnych powinny być wcześniej zgłoszone Zamawiającemu oraz przeprowadzone po godzinach pracy użytkowników w dni powszednie lub w dni wolne od pracy;
 - Zamawiający zabrania składowania materiałów w obrębie dróg komunikacyjnych;
 - Materiały pochodzące z demontażu Wykonawca będzie zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt przetransportować w miejsce wskazane przez Zamawiającego;
 - odpady pochodzące z demontażu Wykonawca będzie zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt wywieźć poza teren nieruchomości i zutylizować;
 - Zamawiający udostępni Wykonawcy możliwość poboru mediów w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia robót;
 - podczas realizacji robót wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy; szczególności wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych; wszyscy pracownicy wykonawcy powinni być przeszkoleni w zakresie BHP.
- 2) Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz za ich zgodność z dokumentacją projektową, PFU i poleceniami upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego;
- 3) Zamawiający w terminie określonym w umowie przekaze Wykonawcy teren robót. Na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność za ochronę przekazanego mu terenu do chwili odbioru końcowego robót oraz za potencjalne szkody.

UWAGA:

- 1) ***Prace należy wykonywać w dni wolne od pracy (sobota-niedziela) lub w tygodniu po godzinach pracy (po wcześniejszym uzgodnieniu) z zachowaniem funkcjonalności pomieszczeń – w celu nie zakłócania pracy użytkowników budynku.***
- 2) ***Informacja o zachowaniu poufności:***
Wykonawca usługi jest zobowiązany do zachowania poufności informacji, które otrzymał od zleceniodawcy w związku z realizacją umowy. Obowiązek ten obejmuje nieujawnianie informacji osobom trzecim, niekopiowanie, niepowielanie i nierozpowszechnianie ich, chyba że wyraźnie zezwolono na to przez zleceniodawcę.
- 3) ***Termin realizacji - zgodnie z warunkami umowy, przy czym termin realizacji prac budowlanych w obrębie pomieszczeń - max do 2 tygodni.***

2.3.2. Warunki odbioru robót.

- 1) Częściowe odbiory robót oraz odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu dokonywane będą na bieżąco, w miarę potrzeb.
- 2) Odbiór końcowy polegać będzie na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania robót w odniesieniu do zakresu (ilości) oraz jakości. Całkowite zakończenie robót oraz gotowość do odbioru końcowego będzie stwierdzona przez Wykonawcę pisemnym zgłoszeniem zakończenia robót. Odbiór końcowy robót nastąpi w terminie i na zasadach określonych w umowie.
- 3) Odbiór ostateczny nastąpi przed upływem terminu końca gwarancji i rękojmi (najpóźniej w ostatnim dniu okresu gwarancji i rękojmi).

B. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

3. WYTYCZNE INWESTORSKIE I UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z WYKONANIEM ZAMÓWIENIA

3.1. Prawo do dysponowania nieruchomością w celu wykonania robót

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością przy ul. Postępu 3 w Warszawie, na której zlokalizowany jest budynek Prokuratury Krajowej, w celu wykonania zamówienia.

3.2. Przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem robót

Z zaprojektowaniem i wykonaniem remontu węzła cieplnego związane są następujące przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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.

3.3. Informacje niezbędne do zaprojektowania robót

Wykonawca będzie ponosić wyłączną i pełną odpowiedzialność za treść dokumentacji projektowej, poczynione w niej założenia i dokonane na jej potrzeby ustalenia.

W zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji Zamawiający umożliwi Wykonawcy dokonywanie oględzin nieruchomości, budynku i jego pomieszczeń, wyposażenia i infrastruktury technicznej, w tym dokonywanie pomiarów, badań i koniecznych odkrywek.

Wykonawca powinien założyć, że posiadane i udostępniane przez Zamawiającego dokumenty (w tym niniejszy PFU) wymagają aktualizacji staraniem i na koszt Wykonawcy, a informacje przekazywane przez Zamawiającego w formie ustnej lub pisemnej wymagają zweryfikowania

przez Wykonawcę ze stanem faktycznym w toku oględzin i ustaleń własnych.

W przypadku nieposiadania przez Zamawiającego dokumentów niezbędnych do wykonania dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany będzie uzyskać je własnym staraniem i na własny koszt, niezależnie od ich formy i źródła uzyskania.

Budynek nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków.

4. WYTYCZNE DOTYCZĄCE GWARANCJI JAKOŚCI

Warunki gwarancji – zgodnie z zapisami umownymi.