



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

ul. Gen. Jerzego Ziętka 60, 41-940 Piekary Śląskie  
tel.: 32 287 29 81, tel./fax: 32 287 19 67  
mail: zgm@zgm.piekary.pl \* www: www.zgm.piekary.pl

---

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA NA OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

**Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej dla zadania:**

**„Termomodernizacja budynku mieszkalnego, wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Kalwaryjskiej 64 i 66 w Piekarach Śląskich”**

**Adres obiektu:** Piekary Śląskie, ul. Kalwaryjska 64 i 66

**Identyfikator działki:** 247101\_1.0002.AR\_9-3.2366/69

**Kategoria obiektu budowlanego:** XIII

### **CPV:**

71.22.00.00-6 Usługi projektowania architektonicznego

71.32.00.00-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71.24.80.00-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

71.31.00.00-4 Doradcze usługi inżynierskie i budowlane

71.31.43.00-5 Usługi doradcze w zakresie wydajności energetycznej

**Inwestor:** „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kalwaryjskiej 64 i 66 w Piekarach Śląskich”,  
ul. Gen. Jerzego Ziętka 60, 41-940 Piekary Śląskie

**Nazwa i adres zamawiającego:** Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich przy ul. Gen. Jerzego Ziętka 60

**Opracował: Dariusz Kubica**

**Spis treści:**

- 1. Krótki opis przedmiotu zamówienia**
- 2. Charakterystyka obiektu**
- 3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego**
- 4. Zawartość kompleksowej dokumentacji projektowej**
- 5. Założenia i wytyczne do opracowania dokumentacji projektowej**
- 6. Zakres szczegółowy zawartości kompleksowej dokumentacji projektowej**
- 7. Wytyczne dla kompleksowej dokumentacji projektowej**
- 8. Termin realizacji zamierzenia**
- 9. Warunki udziału w postępowaniu**
- 10. Postanowienia końcowe**
- 11. Załączniki**

## **1. Krótki opis przedmiotu zamówienia;**

Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej pn: „Termomodernizacja budynku mieszkalnego, wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Kalwaryjskiej 64 i 66 w Piekarach Śląskich”. Przedmiotem zamówienia jest całościowe zaprojektowanie termomodernizacji budynku wraz z robotami towarzyszącymi budynku wielorodzinnego wraz z opracowaniem audytu remontowego oraz nadzorem autorskim.

**Dokumentacja projektowa powinna spełniać wymagania „Programu TERMO” Banku Gospodarstwa Krajowego.**

## **2. Krótka charakterystyka obiektu:**

- 2.1. fundamenty – kamiennie-ceglane,
- 2.2. ściany – murowane w technologii tradycyjnej,
- 2.3. dach – drewniany, płaski, pokryty papą,
- 2.4. kominy – murowane,
- 2.5. powierzchnia zabudowy –420,00m<sup>2</sup>,
- 2.6. powierzchnia użytkowa – 785,82m<sup>2</sup>,
- 2.7. powierzchnia pomieszczeń przynależnych – 131,97m<sup>2</sup>,
- 2.8. powierzchnia wspólna budynku - 526,49m<sup>2</sup>,
- 2.9. powierzchnia netto budynku - 1 309,68m<sup>2</sup>,
- 2.10. wysokość budynku – ok. 15,00m,
- 2.11. ilość lokali mieszkalnych – 23 (brak lokali użytkowych),
- 2.12. ilość kondygnacji – 3 nadziemne, 1 podziemna oraz poddasze użytkowe,

## **3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.**

Całe zamierzenie budowlane musi być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami aktualnymi na dzień przekazania kompletnej dokumentacji Zamawiającemu, a w minimalnym zakresie z:

- 3.1. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.)
- 3.2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. z dnia 15 kwietnia 2022 r. (Dz.U. z 2022 r.) z późn. zm.),
- 3.3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. z dnia 12 lipca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679) z późn. zm.),
- 3.4. Rozporządzenie Ministra 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 z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454 z późn. zm.)
- 3.5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie

funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. 2021 poz. 2458).

- 3.6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 nr 109).

#### **4. Zawartość kompletnej dokumentacji projektowej.**

W tym celu należy m. in.:

- 4.1 opracować audyt remontowy budynku (zgodnie z „Programem TERMO” BGK),
- 4.2 opracować PZT – projekt zagospodarowania terenu,
- 4.3 opracować Projekt Budowlano – Architektoniczny,
- 4.4 opracować Projekt Techniczno - Wykonawczy,
- 4.5 opracować STWiORB,
- 4.6 opracować szczegółowy przedmiar robót z odniesieniami do STWiORB (dane materiałowe),
- 4.7 opracować kosztorysy inwestorskie z podziałem robót na:
  - 4.7.1. roboty 8% VAT oraz roboty 23% VAT;
  - 4.7.2. działy obejmujące poszczególne etapy robót (uwzględniające koszty kwalifikowane i niekwalifikowane, zgodnie z „Programem TERMO” Banku Gospodarstwa Krajowego),
- 4.8 opracować plan BIOZ,
- 4.9 uzyskać – jeśli wymagane przepisami prawa: uzgodnienia (w tym z rzeczoznawcą ds. p. poż.), warunki, opinie (w tym opinię konserwatorską), ekspertyzy, skuteczne zgłoszenie robót niewymagające pozwolenia na budowę lub decyzję o pozwoleniu na budowę (jeśli wymagane), na podstawie dokumentacji projektowej zaakceptowanej przez Zamawiającego.

#### **5. Założenia do opracowania dokumentacji projektowej.**

Celem zamówienia jest umożliwienie wykonania, na podstawie tej dokumentacji, termomodernizacji budynku mieszkalnego. Zadanie polega na opracowaniu kompletnej dokumentacji projektowej oraz uzyskaniem skutecznego zgłoszenia robót budowlanych dla budynku wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich przy ul. Kalwaryjskiej 64 i 66.

Opracowania winny być zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, przeciwpożarowymi, normami oraz innymi przepisami, nie ujętymi w przedmiotowych normach, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

**Przedmiot zamówienia w ramach ceny musi uwzględniać wszystkie czynności niezbędne do jej opracowania.**

## **6. Zakres szczegółowy zawartości kompletnej dokumentacji projektowej.**

6.1 Przygotowanie wszelkich wniosków w imieniu Zamawiającego w celu uzyskania warunków, opinii, uzgodnień i decyzji wymaganych do realizacji zamierzenia inwestycyjnego – skany dokumentów w wersji elektronicznej na urządzeniu pamięci przenośnej – Zamawiający przekaze stosowne pełnomocnictwa osobie wskazanej do koordynacji projektu ze strony Wykonawcy.

6.2 Opracowanie PZT – 4 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (opracowany zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 na potrzeby archiwum elektronicznego Zamawiającego).

6.3 Opracowanie PBA – 4 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (opracowany zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 na potrzeby archiwum elektronicznego Zamawiającego i format wszystkich dokumentów edytowalny „.dwg, .doc”).

6.4 Opracowanie PT - 4 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (opracowany zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 na potrzeby archiwum elektronicznego Zamawiającego i format wszystkich dokumentów edytowalny „.dwg, .doc”) opracowanie musi zawierać, co najmniej: część rysunkową, opis techniczny, załączniki (uprawnienia, uzgodnienia itp.)

6.5 Opracowanie STWiORB - 2 egzemplarzy w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (format zapisu wydruk elektroniczny oraz forma edytowalna)

6.6 Opracowanie Przedmiarów Robót - 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (format zapisu wydruk elektroniczny oraz forma edytowalna).

6.7 Opracowanie Kosztorysów Inwestorskich - 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (format zapisu wydruk elektroniczny oraz forma edytowalna .ath pozwalająca na otwarcie w programie Norma PRO),

6.8 Opracowanie planu Bioz - 1 egzemplarz w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (format zapisu wydruk elektroniczny oraz forma edytowalna)

6.9 Opracowanie audytu remontowego budynku – zgodnie z wymogami prawa – przekazane w formie elektronicznej i papierowej.

6.10 Uzyskanie skutecznego zgłoszenia robót – dokument w formie papierowej oraz skan dokumentu przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej.

6.11 Przekazanie oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego – dokument papierowy oraz skan dokumentu przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej

6.12 Nad prawidłowością realizacji prac budowlanych należy zapewnić pełnienie nadzoru autorskiego, do czasu ich odbioru końcowego.

Z chwilą przekazania Zamawiającemu przedmiotu umowy oraz zapłaty częściowej faktury, na Zamawiającego przechodzi całość autorskich praw majątkowych, w tym prawo do korzystania, zwielokrotniania, wprowadzania do obrotu jak również prawo własności całości przekazanych egzemplarzy, użyczenie lub najem przekazanych egzemplarzy oraz publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby

każdy mógł mieć do niego dostęp włącznie z prawem udostępniania w Internecie. Wykonawca przenosi na Zamawiającego bezwarunkowo oraz bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń w tym zakresie, całość autorskich praw majątkowych do wszystkich utworów powstałych w ramach realizacji niniejszej umowy, w tym dokumentacji i opracowań będących przedmiotem niniejszej umowy, na wszelkich polach eksploatacji, wymienionych w ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. o prawach autorskich i prawach pokrewnych tj. z dnia 6 czerwca 2019 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1062), w szczególności Zamawiający będzie miał prawo do korzystania z nich i rozporządzania nimi.

**Wszystkie etapy prac projektowych, a w szczególności wybór przyjętych technologii lub materiałów budowlanych należy na bieżąco konsultować z Zamawiającym oraz uzyskać jego akceptację; w szczególności dotyczy to:**

- 6.14. kolorystyki budynku, wraz z numerem administracyjnym na elewacjach,
- 6.15. materiału do ocieplenia ścian zewnętrznych i fundamentowych; stropu nad piwnicą; stropu na najwyższej kondygnacji,
- 6.16. stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6.17. urządzeń dotyczących instalacji monitoringu wizyjnego CCTV,
- 6.18. innych elementów i urządzeń mających wpływ na estetykę budynku oraz jego otoczenia.

## **7. Wytyczne dla kompletnej dokumentacji projektowej.**

**Kompletna dokumentacja projektowa powinna uwzględniać:**

- 7.1. kolorystykę obiektu z uwzględnieniem istniejącego podziału cokołów, a także numerem administracyjnym na elewacjach,
- 7.2. ocieplenie ścian zewnętrznych ponad poziomem terenu w systemie ETICS (BSO) z zastosowaniem styropianu i wypraw zabezpieczających przed rozwojem grzybów, pleśni oraz bakterii,
- 7.3. ocieplenie ścian zewnętrznych fundamentowych do poziomu ławy fundamentowej,
- 7.4. ocieplenie stropu nad piwnicą,
- 7.5. ocieplenie stropu na poddaszu (styropian oraz wylewka betonowa lub wełna mineralna, folia i drewniana podłoga na legarach),
- 7.6. przemurowanie wszystkich kominów nad połacią dachową (cegła pełna, klinkierowa, czapa kominowa betonowa), wraz z montażem nasad kominowych i zabezpieczeń przeciw ptakom, na odpowiednią wysokość, wraz ze stopniami dla kominiarza (przekazanie Zamawiającemu pozytywnej opinii kominiarskiej po wykonanych pracach), fragmentaryczna wymiana kilku elementów więźby dachowej oraz części pełnego deskowania, wykonanie nowego pokrycia dachowego ( 2 x papa ), wymiana obróbek blacharskich i orynnowania z odprowadzeniem wody z rur spustowych do kanalizacji, wraz z wymianą fragmentów kanalizacji deszczowej,
- 7.7. dostawę i montaż systemowych masztów antenowych, demontaż i montaż istniejących anten lokatorów na nowe maszty, demontaż i montaż nowego okablowania teletechnicznego do anten na nowych masztach,
- 7.8. wymianę wyłazu dachowego na nowy, systemowy; dostawa systemowej drabiny lub schodów drabiniastych do nowego wyłazu
- 7.9. wykonanie instalacji odgromowej,

- 7.10. wymianę wywiewek kanalizacyjnych,
- 7.11. wymianę stolarki okiennej strychowej, wraz z montażem siatek przeciw ptakom,
- 7.12. wymianę stolarki okiennej piwnicznej,
- 7.13. wymianę stolarki okiennej i drzwiowej (wejściowej do budynku) na klatce schodowej,
- 7.14. wymianę stolarki drzwiowej prowadzącej do piwnicy oraz na strych (na techniczne, stalowe),
- 7.15. remont wejść do budynku wraz z zadaszeniem (konstrukcja stalowa), balustradami oraz podestami z wycieraczkami systemowymi,
- 7.16. odtworzenie murowanych zsypów piwnicznych,
- 7.17. wykonanie chodnika wokół budynku z betonowej kostki brukowej, szarek, grubości 0,08cm,
- 7.18. wymianę skrzynek gazowych,
- 7.19. wykonanie nowej instalacji zewnętrznego monitoringu CCTV (krzyżowy widok kamer na ocieplone elewacje oraz śmietnik),
- 7.20. wymianę opraw zewnętrznych – nr policyjny i oświetlenie przed wejściami do klatki schodowej, dostosowanie złącza napowietrznego do nowej elewacji budynku (lokalizacja złącza nie ulega zmianie)
- 7.21. **wszelkie, niezbędne, dodatkowe roboty towarzyszące wynikające z audytu remontowego**

## **8. Termin realizacji zamierzenia: 3 miesiące od daty zawarcia umowy**

## **9. Warunki udziału w postępowaniu:**

- 9.1. Do oferty należy załączyć wykaz wykonanych usług w zakresie niezbędnym do wykazania spełniania warunku wiedzy i doświadczenia w okresie ostatniego roku przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i odbiorców (minimum 1 usługa) oraz załączenie dokumentu potwierdzającego, że te usługi zostały wykonane należycie (minimum 1 dokument).
- 9.2. Do oferty należy załączyć wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności, oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami. Wykonawca zobowiązany jest dysponowania osobami posiadającymi uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) bez ograniczeń do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej lub architektonicznej, a także elektrycznej oraz posiadającymi ważne zaświadczenia o przynależności do właściwych okręgowych izb samorządu zawodowego (wpisanymi do właściwej Izby Architektów lub Inżynierów Budownictwa).
- 9.3. Zamawiający określając wymogi dla każdej osoby w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konferencji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a oraz

innych przepisów ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej.

9.4. Do oferty należy załączyć kserokopię polisy wraz z potwierdzeniem opłacenia składki, a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, w wysokości nie mniejszej niż 100.000,00zł.

9.5. Jeżeli Wykonawca będzie polegać na wiedzy i doświadczeniu, potencjale technicznym, osobach zdolnych do wykonania zamówienia lub zdolnościach finansowych innych podmiotów, to w takiej sytuacji zobowiązany będzie udowodnić Zamawiającemu, iż będzie dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia, w szczególności przedstawiając w tym celu pisemne zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na okres korzystania z nich przy wykonywaniu zamówienia.

## **10. Postanowienia Końcowe:**

10.1. zamawiający zaleca dokonanie wizji lokalnej,

10.2. termin dokonania wizji należy uzgodnić z Zamawiającym z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem,

10.3. Uzgodnienia w sprawie Zamówienia prowadzić będą:

Dariusz Kubica (koordynator) e-mail: [dkubica@zgm.piekary.pl](mailto:dkubica@zgm.piekary.pl)

Piotr Opoka (instalacje elektryczne) e-mail: [popoka@zgm.piekary.pl](mailto:popoka@zgm.piekary.pl)

Łukasz Nowak (instalacje sanitarne) e-mail: [lnowak@zgm.piekary.pl](mailto:lnowak@zgm.piekary.pl)

Marcin Paruzel (branża budowlana) e-mail: [mparuzel@zgm.piekary.pl](mailto:mparuzel@zgm.piekary.pl)

Bożena Ochmann, (administrator nieruchomości) e-mail: [bochmann@zgm.piekary.pl](mailto:bochmann@zgm.piekary.pl)

## **11. Załączniki:**

11.1. mapa zasadnicza wraz z siecią uzbrojenia terenu,

11.2. inwentaryzacja budynku,

11.3. dokumentacja fotograficzna budynku.