



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 kompletnej dokumentacji projektowej dla zadania:**

**„Przebudowa (modernizacja) dachu dla budynku  
przy ul. Karola Miarki 15, 16 w Piekarach Śląskich”**

**Adres obiektu:** Piekary Śląskie, ul. Karola Miarki 15, 16

**Identyfikator działki:**

**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 budowlane
- 71.31.43.00-5 Usługi doradcze w zakresie wydajności energetycznej

**Inwestor:** Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Karola Miarki 15, 16 w Piekarach Śląskich,  
w imieniu której działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich  
przy ul. Gen. Jerzego Ziętka 60

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

## **Spis treści:**

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

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

Wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej pn: „Przebudowa (modernizacja) dachu budynku przy ul. Karola Miarki 15, 16 w Piekarach Śląskich”.

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

- 2.1. fundamenty – kamienne; ściany – murowane w technologii tradycyjnej,
- 2.2. dach – drewniany, płaski, pokryty pianką PUR; więźba dachowa – drewniana,
- 2.3. kominy – murowane, z cegły ceramicznej pełnej,
- 2.4. powierzchnia zabudowy jednego budynku – 170,00m<sup>2</sup>, kubatura jednego budynku – 1 983,00 m<sup>3</sup>,
- 2.5. wysokość budynku – ok. 11,00m; ilość kondygnacji – 4, w tym 1 podziemna.

### **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 2024 r. poz.725),
- 3.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.),
- 3.3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (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),
- 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 (t.j. Dz. U. 2023 poz. 822),
- 3.7. Literatura fachowa i normy branżowe.

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

W tym celu należy m. in. :

- 4.1 opracować inwentaryzację budowlaną poddasza/wieżby dachowej na potrzeby sporządzenia projektu,
- 4.2 opracować kompletny Projekt Budowlany (PZT, PA-B, PT),
- 4.3 opracować STWiORB,
- 4.4 opracować szczegółowy przedmiar robót z odniesieniami do poszczególnych punktów w STWiORB'ie,
- 4.5 opracować kosztorys inwestorski z podziałem robót na roboty ze stawką 8% VAT (roboty budowlane) oraz roboty/usługa ze stawką 23% VAT (opinia kominiarska), a także z podziałem na działy obejmujące poszczególne etapy robót,
- 4.6 opracować informację BIOZ,
- 4.7 uzgodnić projekt z miejskim konserwatorem zabytków (budynek w strefie ochrony konserwatorskiej) – str. 26 „Gminnego programu opieki nad zabytkami Miasta Piekary Śląskie”,
- 4.8 przygotować wniosek w imieniu Zamawiającego celem uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę z Urzędu Miasta Piekary Śląskie.

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

**Celem zamówienia jest umożliwienie wykonania, na podstawie tej dokumentacji, przebudowy (modernizacji dachu), umożliwiającej montaż instalacji fotowoltaicznej na połaci dachowej, a także docieplenie połaci dachu, bądź podłogi na poddaszu, jak również przemurowanie wszystkich kominów i ich odgruzowanie.**

Zadanie polega na opracowaniu dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla budynku wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich przy ul. Karola Miarki 15, 16. 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 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 kompletnego Projektu budowlanego (ZT, PA-B, PT) – 3 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (na potrzeby archiwum elektronicznego Zamawiającego).
- 6.3. Opracowanie inwentaryzacji poddasza/wieżby dachowej na potrzeby opracowania projektu - 1 egzemplarz w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej USB.

- 6.4. Opracowanie STWiORB - 1 egzemplarz w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (format zapisu wydruk elektroniczny oraz forma edytowalna)
- 6.5. 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).
- 6.6. 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), wykonawca uwzględni w ofercie możliwość wystąpienia Zamawiającego o aktualizację cenników dla kosztorysów inwestorskich,
- 6.7. 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)
- 6.8. Opracowanie audytu remontowego budynku – zgodnie z wymogami prawa – przekazane w formie elektronicznej i papierowej.
- 6.9. Przekazanie oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego – dokument papierowy oraz skan dokumentu przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej
- 6.10. Nad prawidłowością realizacji prac budowlanych należy zapewnić pełnienie nadzoru autorskiego, do czasu ich odbioru końcowego.

Z chwilą przekazania Zamawiającemu przedmiotu umowy oraz zapłaty 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 przynosi 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:**

- 6.11. rodzaj materiału budowlanego na pokrycie dachowe,
- 6.12. rodzaj materiału budowlanego na pełne deskowanie (deska lita z drewna iglastego o grubości min. 25mm lub płyta OSB grubości min, 23mm),
- 6.13. rodzaj materiału na więźbę dachową (gatunek i klasa drewna, układ, schemat statyczny),
- 6.14. rodzaj materiału ociepleniowego (wełna mineralna, polaciowa pomiędzy nowymi krokiewiami, bądź jako ocieplenie drewnianej podłogi poddasza wraz z legarami i deskami podłogowymi),

6.15. innych elementów i urządzeń mających wpływ na realizację tej inwestycji.

**7. Wytyczne dla dokumentacji projektowej.**

**Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać:**

- 7.1. wytyczne Inwestora oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- 7.2. wymianę pokrycia połaci dachowej z pianki PUR na 2x papę,
- 7.3. wymianę pełnego deskowania na nowe (deska z drewna litego o grubości min. 25mm),
- 7.4. wzmocnienie więźby dachowej, bądź jej wymianę (lub tylko poszczególnych elementów),
- 7.5. ocieplenie stropu (posadzki) na poddaszu nieużytkowym,
- 7.6. przemurowanie wszystkich kominów ponad dachem,
- 7.7. wyprowadzenie ponad połac wywiewek kanalizacyjnych,
- 7.3. dostawę i montaż nowych, systemowych masztów antenowych,
- 7.4. wymianę wyłazu na dach na nowy, systemowy, ciepły, typu Kominiarczyk (dostawę nowej, systemowej drabiny lub schodów drabiniastych do nowego wyłazu),
- 7.22. wszelkie, niezbędne, dodatkowe roboty towarzyszące.

**8. Termin realizacji zamierzenia: 5 miesięcy od daty zawarcia umowy.**

**9. Załączniki:**

- 9.1. mapa zasadnicza wraz z siecią uzbrojenia terenu,
- 9.2. „Ekspertyza techniczna możliwości zamocowania konstrukcji paneli fotowoltaicznych na dachu budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w Piekarach Śląskich przy ul. Miarki 15 i 16”, opracowana w 03.2023r. przez IGN Instytut Gospodarki Nieruchomościami z siedzibą w Katowicach (40-085) przy ul. Mickiewicza 29,
- 9.3. „Projekt instalacji fotowoltaicznej dla budynku mieszkalnego, wielolokalowego przy ul. Karola Miarki 15 i 16, 41-490 Piekary Śląskie”, opracowany w 02.2023r. przez IGN Instytut Gospodarki Nieruchomościami.

**Opracował:**

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego  
Robót Konstrukcyjno-Budowlanych

**mgr inż. Marcin PARUZEL**

upr. bud. nr SLK/3817/P00K/11, SLK/4409/OWOK/12

10. Dokumentacja graficzna.

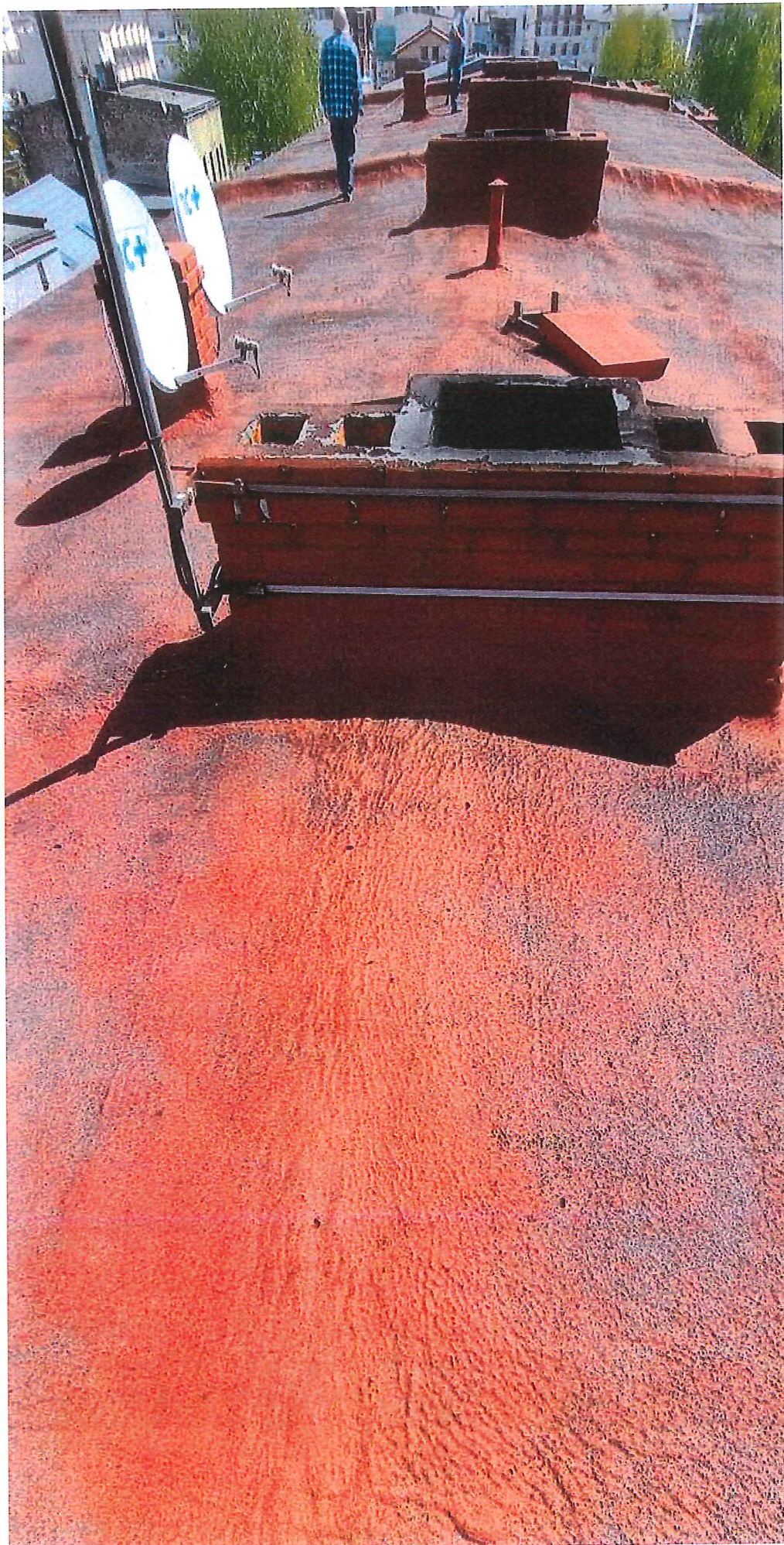


Fot. 1. Print screen SIP Planu z zaznaczonymi budynkami.



Fot. 2. Widok budynków przy ul. Karola Miarki 15, 16 od frontu.





Fot. 4. Widok ogólny połaci dachowej – pianka PUR do usunięcia i utylizacji.



**Fot. 5.** Widok wyłazu dachowego – do wymiany na nowy, systemowy.



**Fot. 6.** Widok komina dymowo – wentylacyjnego – do przemurowania.



**Fot. 7.** Widok ogólny połaci dachowej w drugim kierunku.



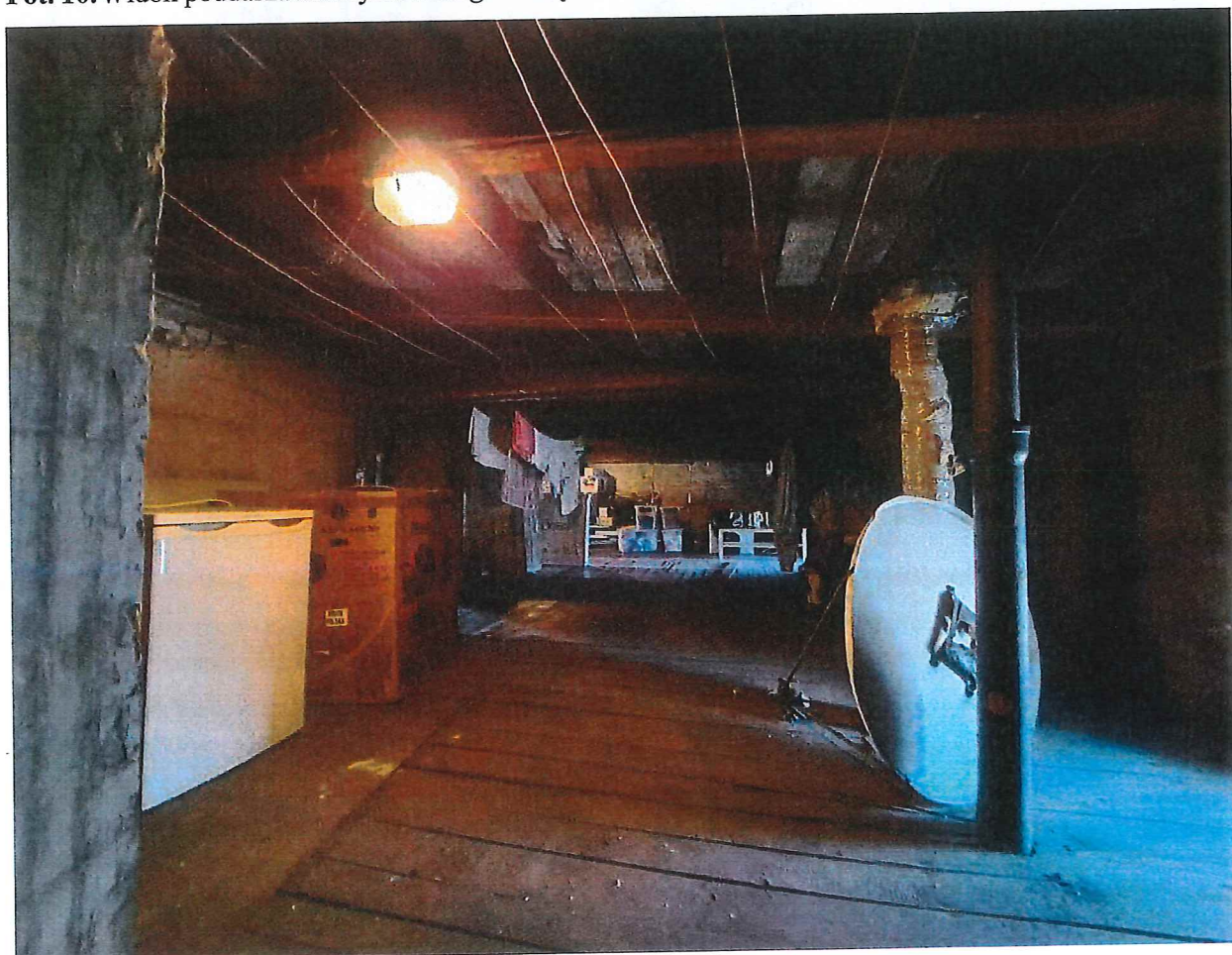
**Fot. 8.** Wejście na strych nieużytkowy.



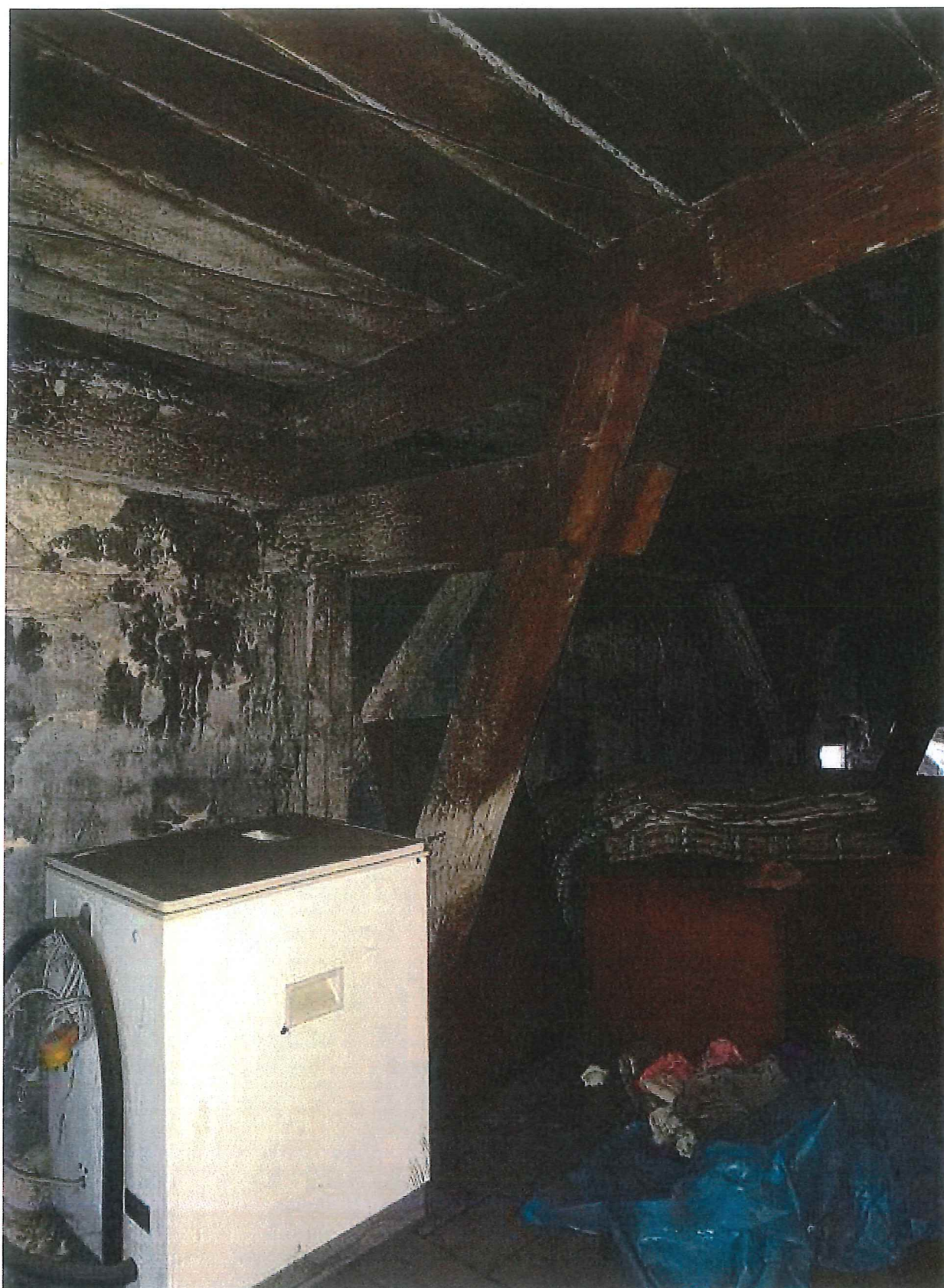
Fot. 9. Wyłaz dachowy do wymiany – na nowy, systemowy.



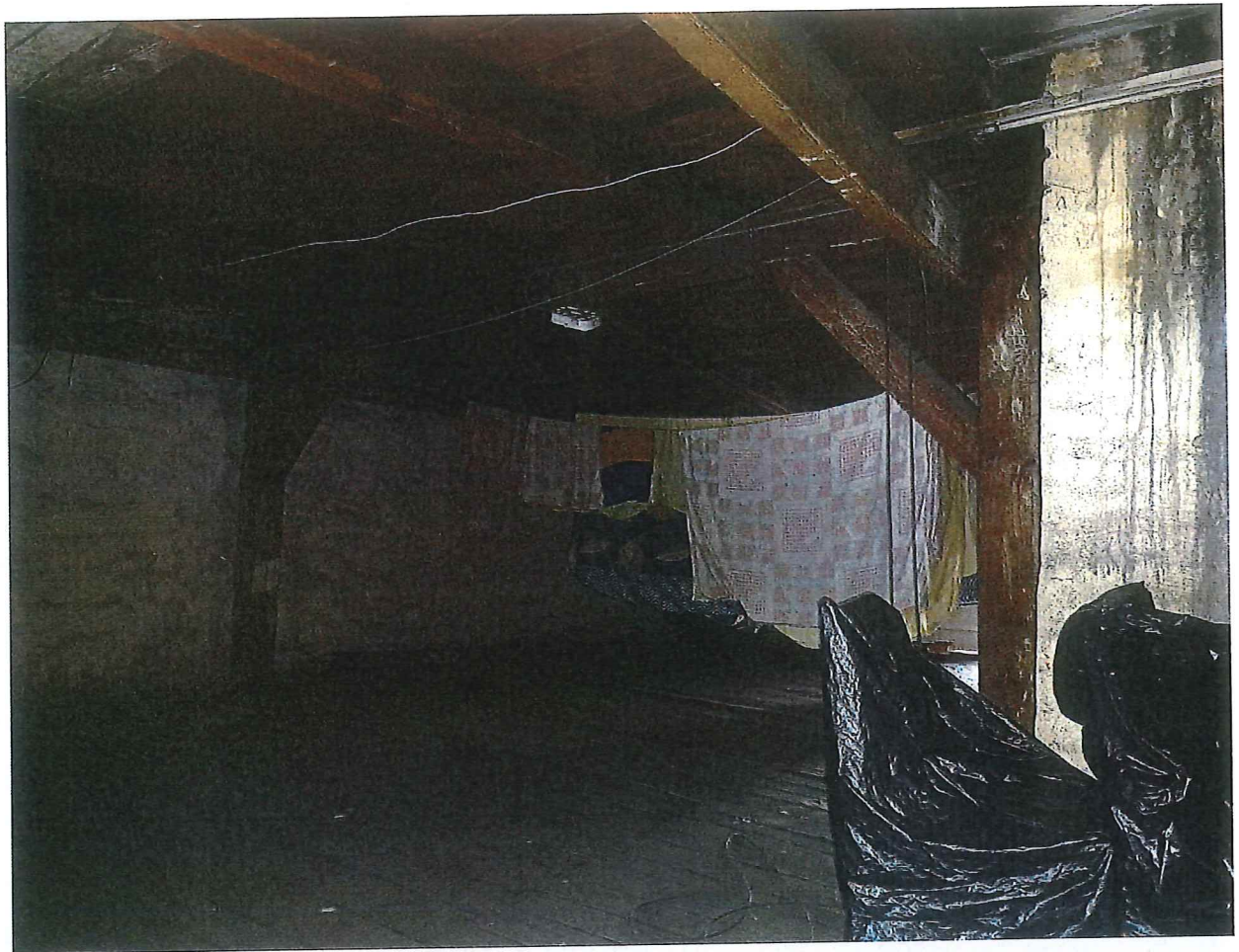
**Fot. 10.** Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



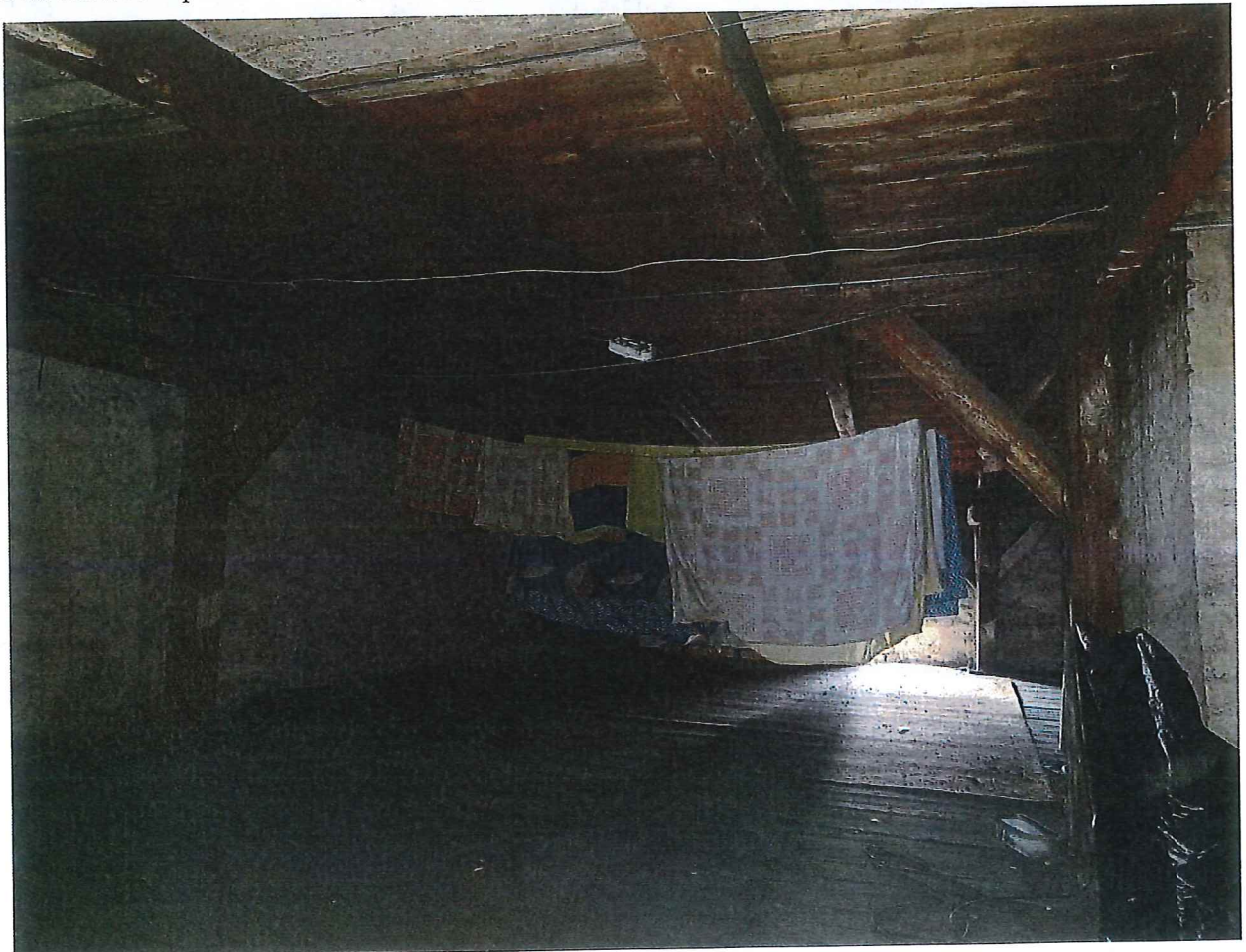
**Fot. 11.** Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



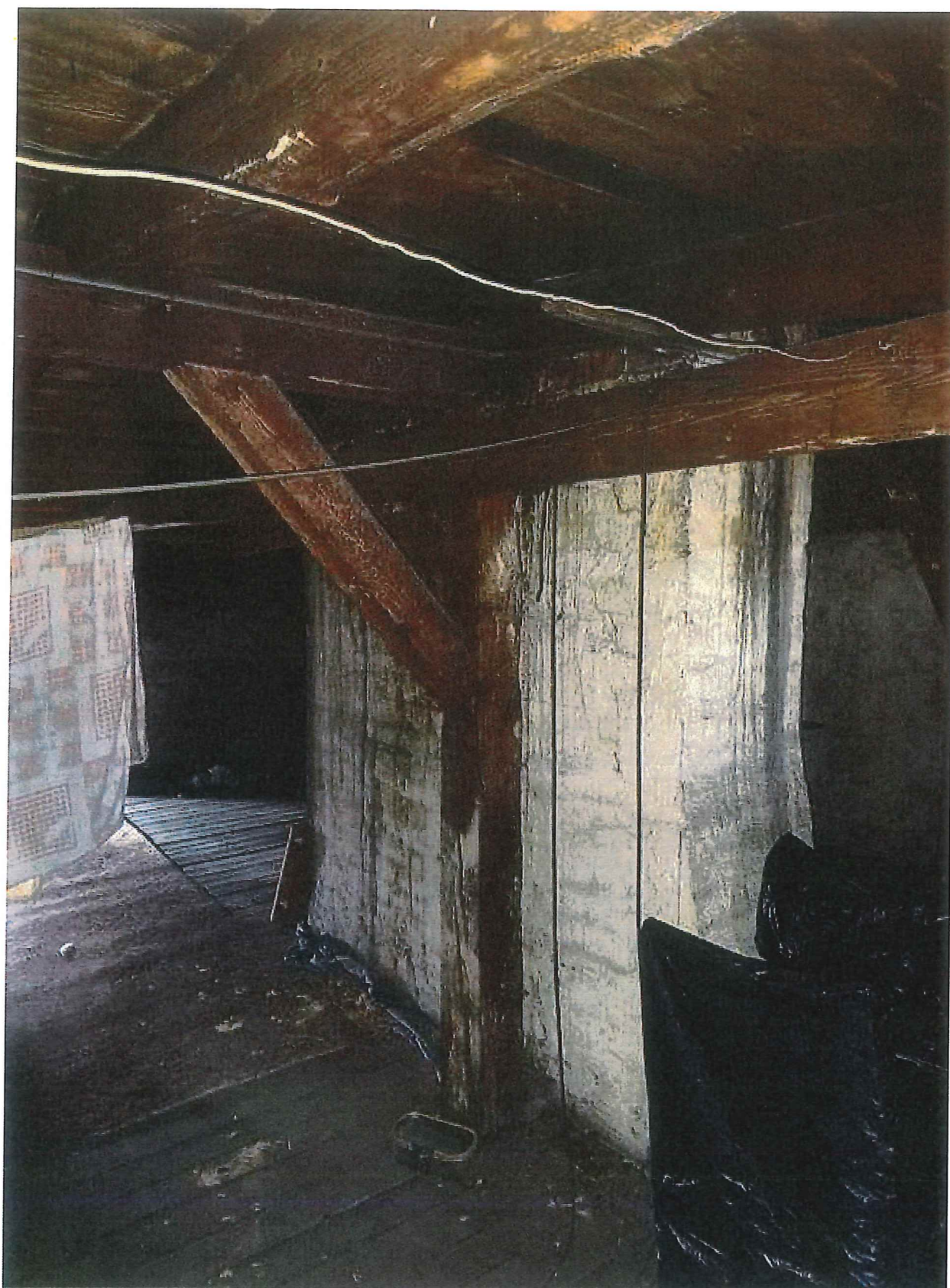
**Fot. 12.** Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



**Fot. 13.** Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



**Fot. 14.** Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



**Fot. 15.** Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



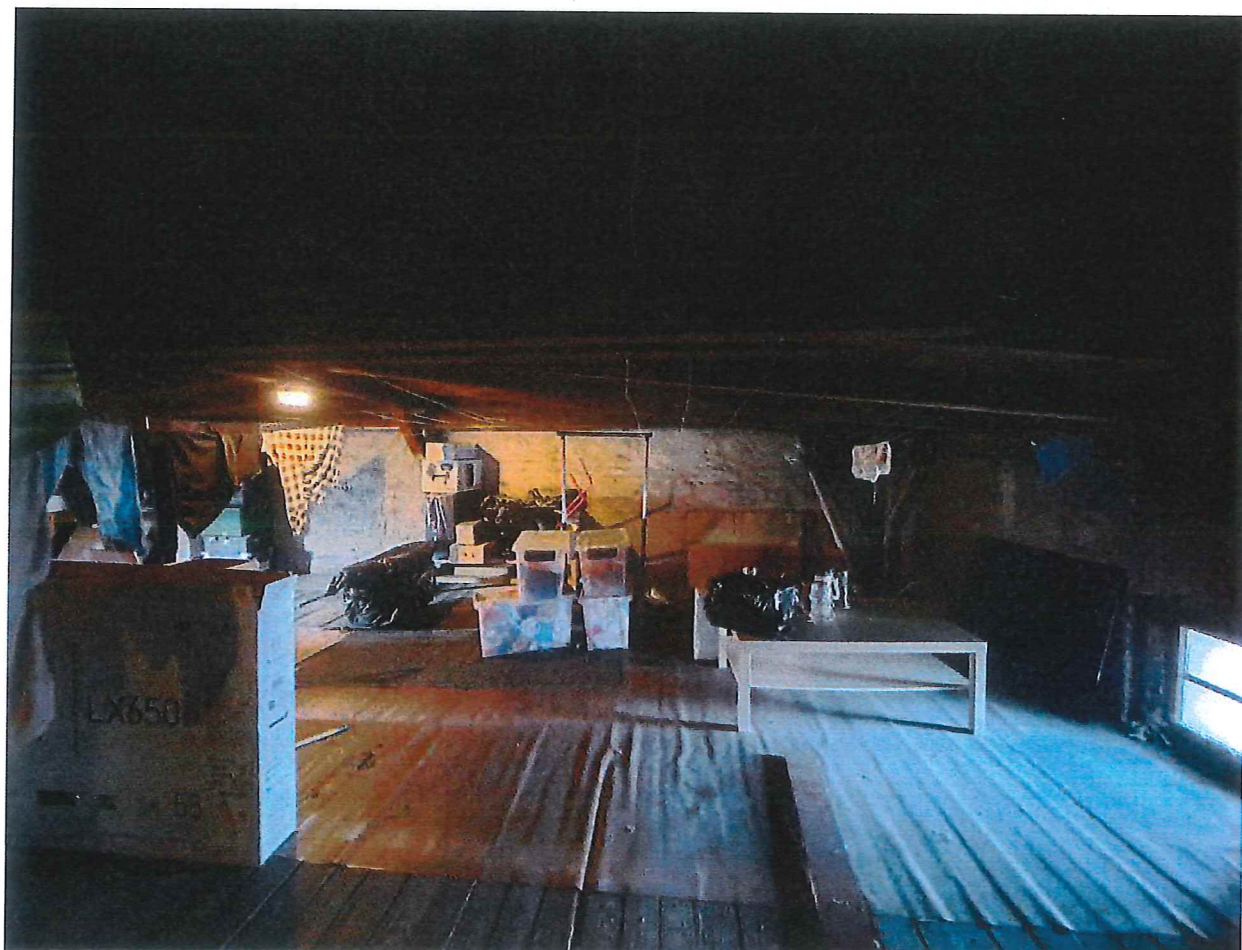
Fot. 16. Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



Fot. 17. Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



Fot. 18. Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.



Fot. 19. Widok poddasza nieużytkowanego – więźba dachowa do wzmocnienia lub wykonania na nowo.