



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 wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Makowskiego 12 w Piekarach Śląskich”**

**Adres obiektu:** Piekary Śląskie, ul. Tadeusza Makowskiego 12

**Identyfikator działki:** 247101\_1.0003.AR\_1-1BRZ.1909/133

**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:** Gmina Piekary Śląskie, 41-940 Piekary Śląskie, ul. Bytomska 84, 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. Warunki udziału w postępowaniu**
- 10. Postanowienia końcowe**
- 11. Załączniki**

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

Opracowanie dokumentacji projektowej pn: „ Termomodernizacja budynku wielorodzinnego przy ul. Tadeusza Makowskiego 12 w Piekarach Śląskich”.

**Przedmiotem zamówienia jest 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 (forma wsparcia: premia remontowa).**

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

- 2.1. fundamenty – kamienne
- 2.2. ściany – murowane w technologii tradycyjnej,
- 2.3. dach – drewniany, płaski pokryty papą
- 2.4. kominy – murowane,
- 2.5. powierzchnia zabudowy – 162,00m<sup>2</sup>,
- 2.6. powierzchnia użytkowa – 219,00m<sup>2</sup>,
- 2.7. wysokość budynku – ok. 6,00m,
- 2.8. ilość lokali mieszkalnych – 5 (brak lokali użytkowych),
- 2.9. ilość kondygnacji – 3, 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. (tj. z dnia 2 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz.2351) 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 dokumentacji projektowej.**

W tym celu należy m. in.:

- 4.1 opracować audyt remontowy budynku (zgodnie z programem TERMO BGK),
- 4.2 opracować inwentaryzację budowlaną,
- 4.3 opracować PZT – projekt zagospodarowania terenu,
- 4.4 opracować Projekt Budowlano – Architektoniczny,
- 4.5 opracować Projekt Techniczny,
- 4.6 opracować STWiORB,
- 4.7 opracować szczegółowy przedmiar robót z odniesieniami do STWiORB (dane materiałowe),
- 4.8 opracować kosztorysy inwestorskie z podziałem robót: roboty 8% VAT oraz roboty 23% VAT, działy obejmujące poszczególne etapy robót (uwzględniające koszty kwalifikowane i niekwalifikowane, zgodnie z „Programem TERMO” Banku Gospodarstwa Krajowego),
- 4.9 opracować plan BIOZ
- 4.10 uzyskać jeśli są wymagane prawem: uzgodnienia (w tym z rzeczoznawcą ds. p. poż.), warunki, opinie (w tym opinię konserwatorską), ekspertyzy, skuteczne zgłoszenie robót nie wymagające pozwolenia na budowę lub decyzję o pozwoleniu na budowę, 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 dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz uzyskaniu skutecznego zgłoszenia robót budowlanych dla budynku wielorodzinnego w Piekarach Śląskich przy ul. Tadeusza Makowskiego 12.

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 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 inwentaryzacji budynku - 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej
- 6.4 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”).
- 6.5 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.)
- 6.6 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)
- 6.7 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).
- 6.8 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,
- 6.9 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)
- 6.10 Opracowanie audytu remontowego budynku – zgodnie z wymogami prawa – przekazane w formie elektronicznej i papierowej.
- 6.11 Uzyskanie skutecznego zgłoszenia robót – dokument w formie papierowej oraz skan dokumentu przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej.
- 6.12 Przekazanie oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego – dokument papierowy oraz skan dokumentu przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej
- 6.13 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 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 domofonu oraz monitoringu wizyjnego CCTV,
- 6.18. innych elementów i urządzeń mających wpływ na estetykę budynku oraz jego otoczenia.

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

**Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać:**

- 7.1. kolorystykę obiektu
- 7.2. ocieplenie ścian zewnętrznych ponad poziomem terenu w systemie ETICS (BSO) z zastosowaniem styropianu i wypraw zabezpieczających przez 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,
- 7.6. przemurowanie wszystkich kominów nad połacią dachową (cegła pełna, klinkierowa), 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. dostawa 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. wymiana wyłazu dachowego na nowy, systemowy; dostawa systemowej drabiny lub schodów drabiniastych do nowego wyłazu
- 7.9. wymiana wywiewek kanalizacyjnych,
- 7.10. wymiana stolarki okiennej strychowej, wraz z montażem siatek przeciw ptakom,
- 7.11. wymiana stolarki okiennej piwnicznej,
- 7.12. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (wejściowej do budynku) na klatce schodowej,
- 7.13. wymiana stolarki drzwiowej prowadzącej do piwnicy (na techniczne, stalowe),
- 7.14. remont wejść do budynku wraz z zadaszeniem (konstrukcja stalowa), balustradami oraz schodami i podestami z wycieraczkami systemowymi,
- 7.15. odtworzenie zsyków piwnicznych,
- 7.16. wykonanie opaski wokół budynku,
- 7.17. wykonanie chodnika przy budynku z betonowej kostki brukowej, szarek, grubości 0,08cm,
- 7.18. wymiana skrzynki gazowej,
- 7.19. wykonanie nowej instalacji zewnętrznego monitoringu CCTV (krzyżowy widok kamer na ocieplone elewacje),
- 7.20. wymiana opraw zewnętrznych – nr policyjny i oświetlenie przed wejściami do klatki schodowej,
- 7.21. dostosowanie złącza napowietrznego do nowej elewacji budynku (lokalizacja złącza nie ulega zmianie),
- 7.22. 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 2 usługi), oraz załączenie dokumentu potwierdzającego, że te usługi zostały wykonane należycie (minimum 2 dokumenty).
- 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 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)

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

#### **11. Załączniki:**

11.1. mapa zasadnicza,