



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:  
„Zmiana sposobu użytkowania lokali użytkowych na mieszkalne - Okulickiego 1”.**

**Adres obiektu:** Gen. Leopolda Okulickiego 1 w 41-940 Piekarach Śl.

**Kategoria obiektu budowlanego:** XIII

**CPV:**

71.22.00.00-6 Usługi projektowania architektonicznego

71.32.00.00-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

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

**Piekary Śląskie, styczeń 2026r.**

## **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 fotograficzna**

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

Opracowanie dokumentacji projektowej pn.:

**„Zmiana sposobu użytkowania lokali użytkowych na mieszkalne - Okulickiego 1”.**

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na mieszkanie (w założeniach pokój (e), kuchnia, pomieszczenie higieniczno- sanitarne tj łazienka z wc, p. pokój) wraz z uzyskaniem wymaganych opinii i uzgodnień oraz pozwolenia na budowę.

## **2.Charakterystyczne parametry lokalu – powierzchnie użytkowe:**

2.1 Gen. Leopolda Okulickiego 1- powierzchnia lokalu - 74,16 m<sup>2</sup>

2.2 Obecnie lokal użytkowy zlokalizowany na pierwszej kondygnacji (parter) i osobnym wejściem od strony elewacji tylnej budynku i składa się z;

- sali sprzedaży o pow. 61,13 m<sup>2</sup>;
- zaplecza o pow. 4,37 m<sup>2</sup>;
- magazynu o pow. 4,73 m<sup>2</sup>;
- wc o pow. 3,93 m<sup>2</sup>;

2.3 Wyposażenie lokalu: posadzki lastryka, płytki ceramiczne, stolarka okienna i drzwiowa PCV, ściany i sufity wykończone płytami G/K na rusztach stalowych systemowych lub tynkowane i malowane, tapetowane;

2.4 Instalacje: centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, elektryczna oraz wodno- kanalizacyjna i ciepłej wody z sieci;

2.5 Przewody wentylacyjne w istniejącym pomieszczeniu wc;

## **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. Ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 418,

3.2 ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;

3.3 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r., t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225,

3.4 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r., t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 1679, z późn. zm.,

3.5. Rozporządzeniem 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.),

3.6. Rozporządzeniem 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),

3.7. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej bud, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 nr 109);  
3.8 rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat;

**4. Zawartość dokumentacji projektowej; w tym celu należy m. in.:**

- 4.1 opracować inwentaryzację fotograficzną oraz architektoniczno – budowlaną lokalu;
- 4.2 opracować Projekt Budowlany (PZT, PA-B, PT);
- 4.3 opracować STWiORB;
- 4.4 opracować szczegółowy przedmiar robót z odniesieniami do poszczególnych punktów w STWiORB (dane materiałowe),
- 4.5 opracować kosztorysy inwestorskie z podziałem robót: na roboty 8% VAT oraz roboty 23% VAT; działy obejmujące poszczególne etapy robót;
- 4.6 opracować informację BIOZ,
- 4.7 uzyskać, jeśli są wymagane prawem: wszelkie uzgodnienia, warunki techniczne, opinie (w tym opinię konserwatorską), ekspertyzy, decyzję o pozwoleniu na budowę na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej, zaakceptowanej przez Zamawiającego,
- 4.8 opracować mapę do celów projektowych, w przypadku, jeżeli będzie wymagana;

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

**5.1** Celem zamówienia jest umożliwienie wykonania, na podstawie tej dokumentacji, przebudowy lokalu użytkowego na lokal mieszkalny. Zadanie polega na opracowaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

**5.2** Dokumentacja winna być opracowane 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,
- 6.2 opracowanie PZT – 3 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 – 3 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 – 3 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 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 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), wykonawca uwzględni w ofercie możliwość wystąpienia Zamawiającego o aktualizację cenników dla kosztorysów inwestorskich,

6.8 opracowanie informacji BIOZ – 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz 1 egzemplarz w postaci cyfrowej przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej (format zapisu wydruk elektroniczny oraz forma edytowalna),

6.9 uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę – dokument w formie papierowej oraz skan dokumentu przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej,

6.10 przekazanie oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego – dokument papierowy oraz skan dokumentu przekazany na urządzeniu pamięci przenośnej,

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

Uwaga:

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 pisemną akceptację;**

**7. Wytyczne dla dokumentacji projektowej; dokumentacja projektowa powinna uwzględniać:**

- 7.1 wykonanie koniecznych robót wyburzeniowych, rozbiórkowych (usunięcie ścianek działowych, skucie tynków) demontaż istniejących posadzek, wyposażenia lokalu;
- 7.2 wykonanie nowych ścian działowych celem wyodrębnienia pomieszczeń wraz z pracami tynkarskimi również na istniejących ścianach oraz wykończeniowymi np. malarskimi;
- 7.3 wykonanie, uzupełnienie tynków sufitów w remontowanych pomieszczeniach lokalu wraz z pracami wykończeniowymi tj malarskimi;
- 7.4 wykonanie nowych warstw pod-posadzkowych wraz z izolacją przeciwwodną i przeciwwilgociową;
- 7.5 wykonanie nowych posadzek wraz z wykończeniem np. panele podłogowe w pokojach i p. pokoju; płytki ceramiczne w łazience oraz kuchni;
- 7.6 wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej w wymaganym niezbędnym zakresie;
- 7.7 wykonanie nowej instalacji elektrycznej oraz oświetleniowej w wymaganym niezbędnym zakresie;
- 7.8 przebudowa istniejącej instalacji centralnego ogrzewania z sieci miejskiej na potrzeby proj. pomieszczeń;
- 7.9 wykonanie wentylacji dla pomieszczeń lokalu tj kuchni oraz łazienki (podłączenie kratki wentylacyjnych na istniejących przewodach lub nowe przewody wentylacyjne po uzgodnieniu z Zakładem Kominiarskim);
- 7.10 wymiany stolarki okiennej i drzwiowej (obecnie witryny wystawowe zintegrowane z drzwiami wejściowymi) z uwzględnieniem przebudowy elewacji, obecnie budynek po termomodernizacji;
- 7.11 węzły sanitarne wyposażone w kabiny prysznicowe, wc, umywalki, przyłączy do pralki automatycznej, w kuchni zlokalizowany zlew wraz z przyłączem do zmywarki
- 7.12 wyposażenie kuchni; kuchenka elektryczna, zlewozmywak, bateria zlewozmywakowa;
- 7.13 wykonanie wszelkich prac porządkowych i towarzyszących związanych z realizacją zadania np. wywóz odpadów wraz z kosztem wysypiska, w zakresie również wywóz wraz z kosztem wysypiska zalegających odpadów i gabarytów w lokalu;
- 7.14 zorganizowanie i przeprowadzenie niezbędnych prób, badań i odbiorów oraz ewentualne uzupełnienie dokumentacji odbiorowej w trakcie trwania inwestycji oraz czasie wymaganym po jej zakończeniu;
- 7.15 Wykonanie dojścia do lokalu jako odrębnego dojścia, alternatywnie z klatki schodowej;
- 7.16 Roboty porządkowe i towarzyszące wraz z wywozem odpadów (w tym zalegających w lokalu) wraz z kosztem wysypiska;
- 7.17 zaprojektowanie pomieszczeń przynależnych w kondygnacji piwnicy dla w/w lokalu,

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

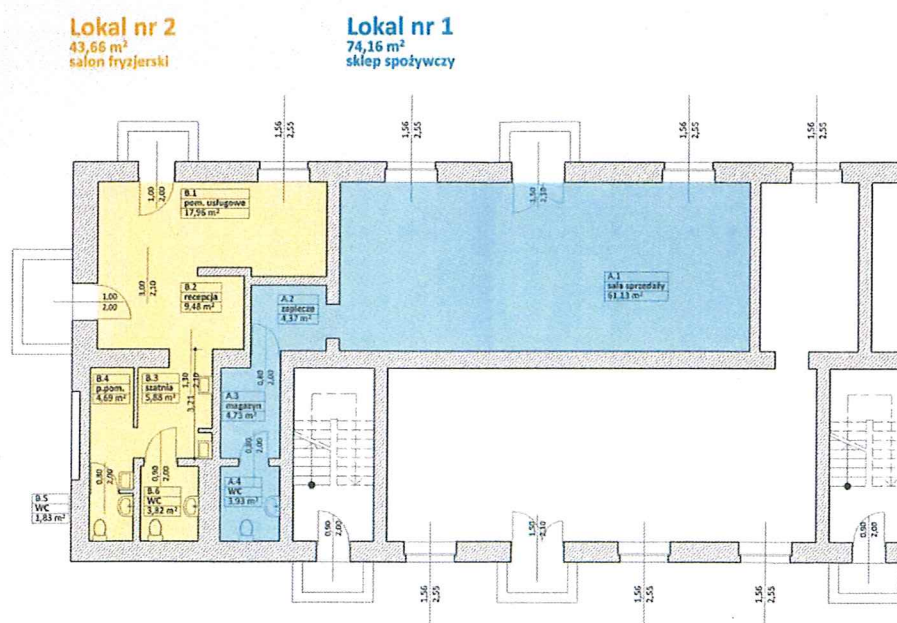
**9. Załączniki: Dokumentacja fotograficzna.**



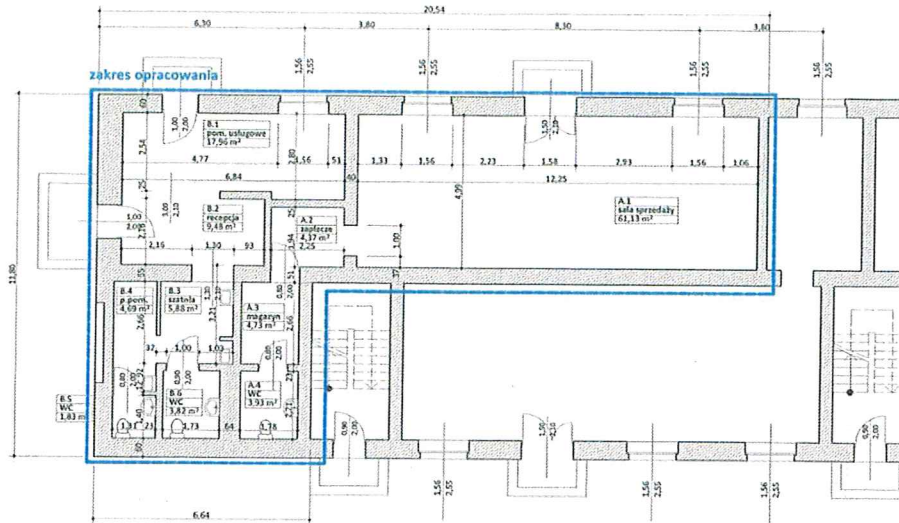
**Fot. 1.** Widok elewacji frontowej i tylnej budynku przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego 1;



Fot. 2. Widok dojścia i lokalu przy ul. Gen. Leopolda Okulickiego 1;



Fot. 3. Szkic lokalu z uwzględnieniem pomieszczeń i powierzchni;



Załącznik nr 4. Opinia Zakładu Kominiarskiego w zakresie wentylacji pomieszczeń;

Zakład Kominiarski  
**LINAR BIS**  
 UL. SEMPOŁOWSKIEJ 33  
 42-680 TARNOWSKIE GÓRY  
 TEL: 032 389 71 93

Zakład Kominiarski  
**LINAR BIS**  
 ul. Kruca 50A  
 42-605 Tarnowskie Góry  
 Tel. 032 389-71-93

dnia 18.07.2025r.

**RELACJA 407/2025r.**

ZGM ADM-2  
 ul. Gen. Jerzego Ziętka 60  
 Piekary Śląskie

**Dot.: ul. Okulickiego 1 LO3 – lokal użytkowy**

Na Wasze telefoniczne zgłoszenie stwierdzono:

**POMIESZCZENIE GŁÓWNE- brak wentylacji.**

**WC-kratka wentylacyjna starego typu do wymiany na nową bezzałuzijną o wym.21 cm x 14 cm.**

**OGRZEWANIE i ciepła woda z sieci.**

MISTRZ KOMINIARSKI  
 Marcin Kedyś  
 Nr upr. 137/2010

Opracował: I. Głaz Nadzoru Inwestorskiego  
 Inspektor  
 Robót konstrukcyjno-budowlanych  
 Ireneusz Czyż