



Załącznik nrdo umowy nr

OPIS TECHNICZNY

Modernizacja „budynku zmiękczalni” – *adaptacja na pomieszczenia socjalno*
– *warsztatowe – Szyb Staszic – SUW Miedary*

Opracował: Justyna Wąs

Katowice, Maj 2026

Spis zawartości opisu technicznego:

- I. **Lokalizacja.**
- II. **Podstawowe dane techniczne obiektu.**
- III. **Przedmiot zamówienia.**
- IV. **Uwarunkowania podczas realizacji zadania.**
- V. **Odbiory robót.**
- VI. **Dokumentacja powykonawcza.**
- VII. **Obowiązki Wykonawcy.**

I. Lokalizacja

Budynek dawnej „Zmiękczalni wody” znajduje się na terenie zabytkowej Przepompowni Staszic, zlokalizowanej przy ul. Staszica 84/ Wodociągowa 2, w Tarnowskich Górach.

II. Podstawowe dane techniczne obiektu:

Budynek parterowy, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek przylega bezpośrednio do budynku dawnej kotłowni należącej do zespołu obiektów przepompowni „Staszic”, która decyzją z dnia 03.08.2016 roku wpisana została do rejestru zabytków nieruchomych woj. śląskiego pod numerem A/464/2016 jako stacja wodociągowa "Staszic". Dnia 9.07.2017 roku stacja wodociągowa „Staszic” została również sklasyfikowana, jako część unikalnego w skali światowej dobra ludzkości – „Kopalnia rud ołowiu, srebra i cynku wraz z systemami gospodarowania wodami podziemnymi w Tarnowskich Górach” i wpisana na Światową Listę Dziedzictwa UNESCO. Zgodnie z § 106 pkt.3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnic południowych miasta Tarnowskie Góry - Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń” przedmiotowy zespół jest objęty ochroną na podstawie planu na zasadach określonych w § 102, ust.4 pkt.1 i pkt.2 lit. a, oraz pkt. 3,5,6, 8 w związku z § 106 pkt.3 ust.1 m.p.z.p.

Obecnie budynek pełni funkcję magazynową.

Dane ogólne budynku:

Wysokość budynku: 5,09m,

Długość: 10,05m,

Szerokość: 6,37m,

Powierzchnia zabudowy: 64,34 m²

Kubatura: 327,47 m³

Ilość kondygnacji:

nadziemne 1

III. Przedmiot zamówienia obejmuje:

(Opis ogólny przedmiotu zamówienia)

Przedmiotem zamówienia jest remont budynku dawnej „zmiękczalni wody” i dostosowanie go do potrzeb pracowników obsługujących pompownie, poprzez zmianę sposobu użytkowania pomieszczenia i wydzielenie pomieszczeń szatni, socjalnego, higieniczno – sanitarnych i biurowych. Budynek wymaga ocieplenia, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonania niezbędnych instalacji. Zakres branżowy robót obejmuje:

1. Branża budowlana budynek zmiękczalni

1.1. Izolacja ścian fundamentowych zewnętrznych wraz z regulacją i odtworzeniem opaski wokół budynku

1.2. Remontem tynków elewacyjnych,

- 1.3. Wykonanie prac remontowo – konserwatorskich istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej stalowej,
 - 1.4. Rozebranie istniejącej i wykonanie nowej posadzki na gruncie wraz z jej izolacją.
 - 1.5. Remont kanału technologicznego wraz z przekryciem płytami żelbetowymi
 - 1.6. Zabudowa przepustu instalacji kanalizacji deszczowej w istniejącym kanale technologicznym
 - 1.7. Wybicie zamurowanego otworu drzwiowego w istniejącej ścianie nośnej pomiędzy projektowanym korytarzem, a pomieszczeniem dyspozytorni pompowni.
 - 1.8. Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych od strony wewnętrznej budynku,
 - 1.9. Wykonanie docieplenia istniejącej połaci dachowej,
 - 1.10. Wykonanie ścian działowych wewnętrznych murowanych,
 - 1.11. Wykonanie zabudowy g-k, zabudowa drzwi przesuwnych, szachtów instalacyjnych, dachu, sufitów.
 - 1.12. Osadzenie nowej stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej od strony wewnętrznej budynku
 - 1.13. Osadzenie nowej stolarki drzwiowej wewnętrznej,
 - 1.14. Osadzenie nowych podokienników wewnętrznych i zewnętrznych
 - 1.15. Montaż sufitu podwieszanego rastrowego,
 - 1.16. Wykonanie i montaż konstrukcji stalowej pod centralę wentylacyjną,
 - 1.17. Wykonanie prac wykończeniowych wewnętrznych ścian, sufitów i posadzek; tynkowanie, malowanie oraz okładziny ścian i posadzek z płytek ceramicznych,
 - 1.18. Wykonanie posadzki dystansowej nad kanałem technologicznym,
 - 1.19. Przywrócenie pozostałego trenu do stanu pierwotnego, makroniwelacja wraz z humusowaniem i obsianiem trawą.
 - 1.20. Wywóz i utylizacja wszystkich powstałych odpadów.
2. Roboty remontowe w pomieszczeniach pompowni i dyspozytorni
 - 2.1. Wykonanie instalacji podtynkowej – doprowadzenie kabli CCTV i KD,
 - 2.2. Oczyszczenie ścian i odświeżenie powłok malarskich ścian wewnątrz pomieszczeń pompowni i dyspozytorni, malowanie farbami renowacyjnymi wiążącymi wilgoć, o wysokiej przepuszczalności.
 - 2.3. Wymiana drzwi stalowych zewnętrznych z pomieszczenia dyspozytorni i wrót stalowych z pompowni na korytarz kotłowni na (drzwi/wrota stalowe techniczne, antywłamaniowe w kl. RC3, wyposażone w elektrozaczep, klamkę antypaniczną oraz możliwość przyłączenia systemu kontroli dostępu). Wymiary każdorazowo pobrać z natury.
 - 2.4. Wymiana drzwi wewnętrznych technicznych dźwiękoszczelnych o do 50dB z pomieszczenia dyspozytorni do pompowni. Wymiary każdorazowo pobrać z natury
 - 2.5. Montaż czytników Kontroli Dostępu.
3. Branże instalacyjne:
 - 3.1. Branża elektryczna:
 - 3.1.1. Demontaże istniejących instalacji i opraw elektrycznych
 - 3.1.2. Wykonanie nowej instalacji odgromowej wraz z uziemieniem,
 - 3.1.3. Wymiana istniejącej rozdzielnicy,

- 3.1.4. Montaż rozdzielnic zaplecza socjalnego,
- 3.1.5. Wykonanie instalacji oświetlenia wewnętrznego i awaryjnego,
- 3.1.6. Instalacja gniazd
- 3.1.7. Instalacja zasilania urządzeń w budynku zmiękczalni
- 3.1.8. Ochronę przeciwprzepięciową
- 3.1.9. Ochronę od porażeń prądem elektrycznym
- 3.1.10. Wykonanie pomiarów po montażowych elektrycznych
- 3.2. Instalacje niskoprądowe:
 - 3.2.1. Wyposażenie nowego pomieszczenia biurowego w:
 - Szafa RACK 9U uzbrojona w zasilanie 230V, Patchpanel RJ45min 8 Portów, listwę zasilającą, UPS Power Walker VI2200RLE (10121100) i Power Walker SNMP Card 2 (10131008),
 - 6 gniazdek RJ 45 podtynkowych wraz z instalacją kablową podtynkową i przejściem przez ściany oraz wykonaniem nowego przyłącza internetowego zgodnie z uzgodnieniami z gestorem sieci internetowej,
 - 3.2.2. Przeniesienie czytnika RCP i poprowadzenia skrętki do Szafy Rack do Patchpanela
 - 3.2.3. Wykonanie podłączenia kablowego podtynkowego z przejściem przez ścianę z pomieszczenia dyspozytorni pompowni do komputera zlokalizowanego w nowoprojektowanym pomieszczeniu biurowym dla sieci telekomunikacyjnej, internetowej, CCTV i KD .
 - 3.2.4. Dostawa i montaż w pomieszczeniu biurowym szafki Rack19, wraz z doprowadzeniem sygnału do kontroli CCTV i fotowoltaiki.
 - 3.2.5. Przeniesienie centrali telekomunikacyjnej wraz z wykonaniem nowej trasy kablowej telekomunikacyjnej, w porozumieniu z gestorem sieci telekomunikacyjnej.
- 3.3. Sanitarna
 - 3.3.1. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej
 - 3.3.2. Instalacji wody zimnej, wraz z doprowadzeniem do budynku,
 - 3.3.3. Wykonanie instalacji wody ciepłej
 - 3.3.4. Wykonanie kanalizacji sanitarnej, wraz z przyłączem
 - 3.3.5. Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania – grzejniki elektryczne

Podstawowe dane i informacje charakteryzujące przedmiot zamówienia opisane zostały w dokumentacjach projektowych dla inwestycji pn.: Modernizacja budynku zmiękczalni – adaptacja na pomieszczenia socjalno – warsztatowe – Szyb Staszic – SUW Miedary,” w skład których wchodzi:

1. „Remont obiektów przepompowni Staszic – budynek kotłowni wraz z przebudową i zmianą sposobu użytkowania magazynu dawnej zmiękczalni wody na zaplecze socjalne oraz budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej - Projekt budowlany zamienny w zakresie zmiany sposobu użytkowania pomieszczenia zmiękczalni wody na pomieszczenia zaplecza socjalnego w ramach zadania „Modernizacja budynku zmiękczalni” – adaptacja na pomieszczenia socjalne.

2. „Remont obiektów przepompowni Staszic zespół budynku kotłowni wraz ze zmianą sposobu użytkowania - przebudową wnętrza magazynu dawnej zmiękczalni wody na zaplecze socjalne pracowników oraz projektem przyłącza kanalizacji.”, które obejmują:

- 1. Projekty architektoniczno – budowlane,
- 2. Projekty zagospodarowania terenu,

3. Projekty techniczne – branżowe,
4. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
5. Przedmiary robót.

Na wyżej wymienione roboty została wydana decyzja nr 1170/25 z dnia 30.12.2025r., zmieniająca decyzję nr 88/23 z dnia 01.02.2023r. (sygnatura BA.6740.8.579.2022) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę pn.: Remont obiektów przepompowni Staszic – budynek kotłowni wraz z przebudową i zmianą sposobu użytkowania magazynu dawnej zmiękczalni wody na zaplecze socjalne oraz budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej w Tarnowskich Górach przy zbiegu ulic Wodociągowej i Stanisława Staszica, na działkach o numerach ewidencyjnych: 3144/56, 3145/56.

IV. Uwarunkowania podczas realizacji zadania:

1. Prace należy wykonywać ze szczególną ostrożnością ze względu na prowadzenie robót na czynnym obiekcie wpisanym do rejestru zabytków.
2. Prace należy prowadzić z należytymi zabezpieczeniami i oznakowaniem zgodnie z BHP.
3. Prace należy prowadzić w sposób nie utrudniający użytkowania sąsiednich obiektów.
4. Przed przystąpieniem do montażu elementów na budynku, należy sprawdzić wymiary na budowie i przestrzegać ściśle wymagań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ujętych w Pozwoleniu.

V. Odbiory robót

1. Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:
 - 1.1. Odbiory robót zanikających.
 - 1.2. Odbiory częściowe wg pozycji harmonogramu.
 - 1.3. Odbiór końcowy całości robót objętych umową.
 - 1.4. Odbiór ostateczny przed upływem okresu gwarancji.
2. Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia dokumentów jakościowych zabudowywanych materiałów na każde żądanie Inspektora Nadzoru.
3. Wykonawca dostarczy ocenę higieniczną Powiatowego Inspektora Nadzoru Sanitarnego na zastosowane materiały i wyroby używane do dystrybucji wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.
4. Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia do Zamawiającego pełnej dokumentacji powykonawczej razem ze zgłoszeniem o gotowości do odbioru końcowego robót w terminie określonym w umowie.

VI. Dokumentacja powykonawcza powinna być skompletowana według poniższego wykazu i dostarczona do Zamawiającego w 3 kompletach (1 x oryginały i 2 x kopie) oraz w **wersji elektronicznej:**

1. Umowa na wykonanie robót (z załącznikami)- kopia.
2. Protokół przekazania placu budowy.
3. Protokoły prób, badań, sprawdzeń i dopuszczeni – ze wszystkich prób, badań, sprawdzeń i dopuszczeń wymaganych obowiązującymi przepisami należy sporządzić odrębny protokół. Inspektor Nadzoru ma prawo zażądać dokonania dodatkowych badań dla potwierdzenia jakości i poprawności wykonanych robót.
4. Protokoły robót zanikających i ulegających zakryciu.

5. Kopie stron Dziennika Budowy - w jednym egzemplarzu dokumentacji powykonawczej pozostającej w posiadaniu Inspektora Nadzoru należy zamieścić oryginał Dziennika Budowy.
6. Decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Zgłoszenie rozpoczęcia robót.
8. Projekt budowlany z naniesionymi na czerwono ewentualnymi zmianami nieistotnymi potwierdzonymi przez kierownika budowy i projektanta.
9. Dokumentacja materiałowa zawierająca zatwierdzone przez Zamawiającego wnioski Wykonawcy, o zatwierdzenie oraz dopuszczenie do zabudowy wszystkich materiałów użytych do realizacji przedmiotu zamówienia, oraz dokumenty dopuszczające do powszechnego zastosowania na wszystkie wyroby budowlane użyte do realizacji przedmiotu zamówienia (zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane – Dz. U. 2023 poz. 682 oraz zapisami ustawy o wyrobach budowlanych oraz dokumenty umożliwiające identyfikację zastosowanych wyrobów budowlanych (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym - Dz. U. z 2019 r. poz. 1176).
10. Dokumentacja fotograficzna zajętego terenu przed rozpoczęciem i po zakończeniu robót.
11. Protokoły przekazania odpadów do utylizacji przez koncesjonowany podmiot.
12. Protokoły przekazania odpadów złomu do najbliższego położonego punktu skupu złomu – sporządzony na druku Zamawiającego.
13. Dokument gwarancyjny określający zakres i warunki gwarancji oraz tryb i sposób usunięcia usterek w okresie gwarancji, wystawiony przez Wykonawcę i uzgodniony uprzednio z Zamawiającym.
14. Inne dokumenty wskazane przez Inspektora Nadzoru, niezbędne dla udokumentowania zakresu robót, jakości i poprawności wykonanych prac oraz zabudowanych wyrobów budowlanych.
15. Zgłoszenie pisemne Wykonawcy o gotowości do przeprowadzeniu odbioru końcowego.
16. Protokół odbioru końcowego robót – Protokół sporządzony na aktualnych drukach ISO. Dla robót objętych fakturowaniem częściowym do protokołu odbioru końcowego należy dołączyć zestawienie dotychczasowych faktur, z podaniem wartości pozostałej do zapłaty fakturą końcową. Protokół odbioru końcowego zostaje dołączony przez Inspektora Nadzoru do wszystkich egzemplarzy dokumentacji powykonawczej bezpośrednio po zakończeniu prac Komisji odbiorowej.

VII. Obowiązki Wykonawcy

1. Opracowanie harmonogramu rzeczowo – finansowego realizacji robót wraz z uzyskaniem akceptacji Zamawiającego przed podpisaniem umowy. Harmonogram w zakresie rzeczowym ma uwzględniać czas na uzyskanie przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie.
2. Sporządzenie Planu BIOZ zgodnie z art.21a ustawy z dnia 7 lipca 1994 rok Prawo budowlane.
3. Ustanowienie kierownika budowy z kwalifikacjami (zgodnie z art. 37c Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz.U.2020 poz. 282 t.j.).
4. Obsługa geodezyjna budowy.

5. Zorganizowanie i wyposażenie zaplecza budowy we wszystkie przedmioty i urządzenia niezbędne podczas realizacji zamówienia, oznakowanie terenu budowy:
 - 5.1. Przygotować, oznakować i zabezpieczyć zaplecze robót, dbanie o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas realizacji przedmiotu umowy oraz zapewnienie wymaganych warunków BHP i P.POŻ.
 - 5.2. Zapewnić zasilanie robót w niezbędne media,
 - 5.3. Oznakować i zabezpieczyć teren robót przed dostępem osób postronnych zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz prowadzić roboty zgodnie z przepisami BHP i P.POŻ.
 - 5.4. Zapewnić porządek na terenie obiektu, bezpieczne korzystanie z terenu przylegającego oraz utrzymanie tego terenu w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych.
 - 5.5. Zabezpieczyć obce instalacje i urządzenia w bezpośrednim otoczeniu frontu robót, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie prowadzenia robót.
6. Wykonanie robót przygotowawczych, tymczasowych i pomocniczych niezbędnych do realizacji zamówienia.
7. Wykonawca zobowiązany jest podczas realizacji robót używać wyłącznie materiałów posiadających aktualne dokumenty zezwalające na stosowanie w budownictwie.
8. Po zakończeniu zadania, na podstawie stosownych pełnomocnictw, uzyskać w imieniu Zamawiającego decyzję pozwalającą na użytkowanie obiektu.
9. Wykonawca zobowiązany jest we własnym zakresie do zabezpieczenia, składowania oraz utylizacji wytworzonych podczas prac odpadów i jako ich wytwórca staje się ich właścicielem, w myśl przepisów ustawy o odpadach (Dz.U. z 2020 poz. 215), przejmując pełną odpowiedzialność za postępowanie z nimi w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami.
10. Pozyskany złom jest własnością Zamawiającego, powinien być wywieziony przez Wykonawcę do punktu skupu złomu, położonego najbliżej od miejsca wykonywania prac, przy udziale Inspektora Nadzoru, celem dokonania jego sprzedaży przez Zamawiającego, zgodnie z zasadami określonymi w §13 ust. 10 zdanie drugie Regulaminu sprzedaży składników majątku Górnoląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów S.A. w Katowicach.
11. Prawidłowe i zgodne ze stanem faktycznym prowadzenie Dziennika Budowy.
12. Zorganizowanie i przeprowadzenie niezbędnych prób, badań i odbiorów oraz uzupełnień dokumentacji odbiorowej, dla potwierdzenia właściwej jakości prac oraz, że są wykonane zgodnie z odpowiednimi przepisami i przyjęta przez Zamawiającego zmian lub odstępstw wprowadzonych podczas realizacji zakresu umowy.
13. Wykonanie dokumentacji powykonawczej wraz z kompletem wymaganych przepisami Prawa budowlanego oraz naniesienie wszelkich uzgodnionych z Zamawiającym zmian lub odstępstw wprowadzonych podczas realizacji zakresu umowy.
14. Po zakończeniu budowy demontaż zaplecza i uporządkowanie terenu.
15. Wykonawca jest zobowiązany do informowania Inspektora Nadzoru ze strony Zamawiającego o terminie odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu będą dokonywane przez Inspektora Nadzoru w ciągu 3 dni od daty ich zgłoszenia

- i skutecznego powiadomienia Inspektora Nadzoru na podstawie pisemnego zgłoszenia w Dzienniku Budowy.
16. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia całości lub części obiektu – bez względu na przyczynę, naprawienia go lub doprowadzenia do stanu właściwego na własny koszt.
 17. Informowania Zamawiającego o postępie robót, zakresie robót w toku – na każdorazowe życzenie Zamawiającego.
 18. Wszystkie prace należy wykonać zgodnie z aktualnymi przepisami prawnymi, Polskimi Normami oraz sztuką budowlaną. Wykonawca jest zobowiązany znać wszystkie przepisy prawne wydane przez władze państwowe jak i lokalne oraz inne regulacje prawne i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z prowadzonymi robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych przepisów, reguł i wytycznych w trakcie realizacji robót.
 19. W wycenie robót Wykonawca (Oferent) powinien ująć koszt wszystkich prac, materiałów, czynności, badań i opłat niezbędnych dla prawidłowego i bezpiecznego wykonania robót oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego. Zakres prac ujęty został w załączonych do niniejszego opracowania przedmiarach robót. Pełnią one rolę pomocniczą przy wycenie robót.
 20. Wszystkie użyte podczas robót materiały powinny posiadać aktualne dokumenty zezwalające na stosowanie w budownictwie.