

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest Wykonanie badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z analizą historyczną dla budynków zlokalizowanych przy Placu Piłsudskiego 3 i 4 w Piasecznie w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Renowacja budynków przy ul. Warszawskiej 2 oraz Placu Piłsudskiego 3 i 4 w Piasecznie (odtworzenie pierzei wschodniej Rynku)”.

2. OPIS OBIEKTU

Przedmiotowe budynki usytuowane są we wschodniej pierzei rynku przy Placu Piłsudskiego 3 i 4 w Piasecznie – na działkach nr ewid. 48/4, 48/9 obręb 20. Budynki frontowe tj. przylegające bezpośrednio do Pl. Piłsudskiego, to budynki parterowe wybudowane na przełomie XIX i XX wieku, które widnieją w Gminnej Ewidencji Zabytków, dodatkowo budynek przy Placu Piłsudskiego 4 widnieje w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Budynki stanowią pozostałość oryginalnej zabudowy rynkowej, a zarazem są jednymi z najstarszych murowanych obiektów w Piasecznie. Prawdopodobnie budynki od momentu powstania posiadały funkcję mieszkalną i handlowo – usługową, gdyż świadczą o tym zachowane przejścia/ przejazdy przez budynki ułatwiające wejście do poszczególnych stref.

Na terenie znajduje się również jednopiętrowy budynek oficyny, usytuowany prostopadle do budynku frontowego oraz parterowe komórki lokatorskie, przylegające do oficyny przy Placu Piłsudskiego 3.

Oficyny oraz komórki lokatorskie nie znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Teren w niewielkim stopniu jest zadrzewiony, ogrodzony i uzbrojony w media tj. sieć wodną, kanalizacyjną i energetyczną. Wjazd na obie posesje znajduje się od ul. Zgoda.

Zamawiający zwraca uwagę, że podane nieruchomości znajdują się w granicach obszaru, który zgodnie z wydaną przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Decyzją nr 8/2021 z dnia 22.01.2021r. został wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego.

Budynki zostały przejęte przez Gminę Piaseczno w 1999r. w złym stanie technicznym spowodowanym m. in. niewłaściwą konserwacją. W budynkach przeprowadzane były przeglądy techniczne i remonty. Wykonano m.in. wymianę instalacji elektrycznej, remont klatek schodowych, remont dachu, częściową wymianę okien, wymianę wadliwych pieców węglowych, wykonane zostały przyłącza wody i kanalizacji. Wykwaterowanie lokatorów z mieszkań komunalnych nastąpiło w maju 2019r. oraz odłączono media.

Obecnie budynki są wyłączony z użytkowania ze względu na awaryjny stan zachowania.

3. CEL ZAMÓWIENIA

Celem zamówienia jest wykonanie badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z analizą historyczną. Wykonane badania mogą wpłynąć na ustalenie dokładniejszego czasu budowy, poczynionych przekształceń oraz wskażą oryginalne elementy budynków, które wymagają zachowania oraz umożliwią ustalenie pierwotnego wyglądu domów. Ponadto, wymienione wyżej dokumenty będą wyjściowym elementem do opracowania dokumentacji projektowej na odtworzenie pierzei wschodniej rynku.

4. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

4.1. Wykonawca w ramach przedmiotu umowy:

4.1.1. Przygotuje i złoży (na podstawie udzielonego przez Zamawiającego upoważnienia) do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków kompletny wniosek o zezwolenie na prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich/ robót/ badań i innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, o których mowa w dalszej części Opisu Przedmiotu Zamówienia.

4.1.2. Uzyska prawomocne pozwolenie/zgodę/decyzję od MWKZ na prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich /robót/badań i innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

4.1.3. Wykona wszelkie prace/czynności wynikające z wydanego pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na zrealizowanie robót budowlanych przy zabytku (jeśli decyzja będzie tego wymagać) i opracuje dokumentację z przeprowadzonych prac.

4.1.4. Opracuje dokumentację konserwatorską dla budynków oraz ich otoczenia w zakresie m.in.:

a) badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z analizą historyczną w tym m.in.:

- badań warstw stratygraficznych (materiału i kolorystyki), murów, ścian, stropu, sufitów, elewacji, dachu, fundamentów, podłóg, stolarki okien i drzwi oraz innych elementów, które zdaniem MWKZ winny być wykonane, wraz z poddaniem ich badaniom (w tym chemicznym) w celu ich identyfikacji m.in. określenie rodzaju i składu oraz wykonanie koniecznej ilości odkrywek (dobór ilości i miejsca odkrywek należy do Wykonawcy, Zamawiający oczekuje by ilość odkrywek pozwoliła na rzetelną i wiarygodną ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów obiektów) pasowych na elewacji, stolarcze okien i drzwi wewn. oraz zewn., podłóg, schodów i innych niezbędnych zdaniem Wykonawcy do wykonania
- badań stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynków tj. cegieł, zapraw, więźby dachowej, stropów, elementów wyposażenia oraz innych niż wymienione elementy, które są niezbędne do prawidłowej oceny stanu technicznego budynku (w przypadku elementów konstrukcyjnych, które nie są zniszczone należy pozostawić w celu wkomponowania w budowlę jako tzw. świadka)
- badań istnienia piwnic i sposobu ich przekrycia,
- badań określających oryginalne rozplanowanie wnętrza wraz z rozróżnieniem pierwotnych i wtórnych ścian wewnętrznych,
- badań rekonstrukcji detali architektonicznych na zewnątrz i wewn. budynków,

UWAGI:

1. Badania należy uzupełnić o tabelaryczne zestawienie stratygrafii ze wskazaniem datowania poszczególnych warstw.
 2. Opracowanie chronologii nawarstwień stratygraficznych.
- b) wykonanie kwerendy archiwalnej dokumentującej czas powstania budynków, uwzględniającej analizę dostępnych źródeł: pisanych, kartograficznych, archiwalnych fotografii oraz planów rewitalizacji,
- c) wykonanie inwentaryzacji architektoniczno - budowlanej dla budynków znajdujących się od frontu Placu Piłsudskiego,
- d) wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej,
- e) uzupełnienia/ aktualizacji ekspertyzy technicznej o ekspertyzę konstrukcyjną, wraz ze sprawdzeniem wytrzymałości poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku pod kątem wkomponowania ich w budowlę,
- f) wykonania ekspertyzy mykologicznej budynków (na zewn. i wewn.) która zawiera m.in. takie elementy jak:
- badanie stopnia zniszczenia budynków w wyniku postępującej korozji biologicznej,
 - pobranie próbek i wykonanie badań laboratoryjnych na występowanie pleśni i grzybów,
 - wykonanie pomiarów zawilgocenia ścian i fundamentów (wymagany wilgotnościomierz),

Bof

- identyfikacja zmian biologicznych i określenie stopnia biodegradacji,
- analizę przyczyn, zawilgocenia, korozji biologicznej oraz uszkodzeń i sformułowanie wynikających z tego wniosków,
- dokumentację fotograficzną,

h) sporządzenia dokumentacji z przeprowadzonych badań i uzgodnienia jej z MWKZ (uzyskanie decyzji – jeśli będzie wymagana),

5. UWAGI ZAMAWIAJĄCEGO

1. W trakcie prowadzonych prac badawczych/ robót konieczny jest nadzór konserwatorski, który zapewni Wykonawca.

2. Zamawiający wymaga, aby zaproponowane przez Wykonawcę rozwiązania inne niż zalecane w wydanej decyzji/ opinii przez MWKZ były na bieżąco konsultowane i opiniowane przez Zamawiającego i Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a wykonana dokumentacja z przeprowadzonych badań była potwierdzona pieczęcią i podpisem MWKZ, że w/w dokumentacja została zweryfikowana i zatwierdzona przez MWKZ pod względem zgodności z wydaną decyzją.

3. Jeśli w trakcie prowadzonych prac/ badań na terenie zabytkowym zostaną odnalezione jakiegokolwiek przedmioty, wówczas Wykonawcę obowiązuje postępowanie określone w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i Ustawie o rzeczach znalezionych.

4. Przedmiot zamówienia należy opracować w oparciu o wizję lokalną, wykonane badania, posiadaną wiedzę i doświadczenie, zapisy Opisu Przedmiotu Zamówienia (załącznik „A”) oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, normami, rozporządzeniami na dzień przekazania dokumentacji Zamawiającemu, winien posiadać wszelkie wymagane pozwolenia, uzgodnienia, decyzje, opinie, w tym głównie z MWKZ, oraz z rzeczoznawcami (jeśli będą wymagane). Ponadto, musi być kompletna z punktu widzenia, któremu ma służyć.

5. Zaleca się dokonanie wizji lokalnej miejsca lokalizacji Przedmiotu Zamówienia oraz jego otoczenia w celu określenia, na własną odpowiedzialność, oceny możliwości wystąpienia wszystkich ryzyk mających wpływ na koszty realizacji zamówienia, a niezbędnych do przygotowania oferty. Wizja lokalna na obiekcie będzie możliwa po uprzednim uzgodnieniu terminu z Zamawiającym. Zamawiający zwraca uwagę na zły stan techniczny budynków.

6. Zamawiający udostępni posiadaną dokumentację i dokumenty (stanowiące załącznik do niniejszego OPZ), które są jedynie materiałem pomocniczym przy wykonywaniu przedmiotu umowy. Elementy w nim zawarte są jedynie punktem wyjścia, które należy doprecyzować aby opracować prawidłowo przedmiot umowy.

7. W ramach zamówienia należy przewidzieć wykonanie ewentualnych, dodatkowych egzemplarzy niezbędnych do uzyskania uzgodnień.

8. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia wszystkich wymaganych wystąpień, uzgodnień, wniosków do Zamawiającego w celu uzyskania jego akceptacji przed ich złożeniem, oraz do bieżącego przekazywania Zamawiającemu uzyskanych decyzji, opinii i uzgodnień.

9. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania informacji (w razie wystąpienia) o wszystkich trudnościach mogących mieć wpływ na termin wykonania przedmiotu umowy w formie pisemnej na adres e-mail: agnieszka.maslyk@piaseczno.eu i inw@piaseczno.eu

6. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA – ZGODNIE Z UMOWĄ

7. DOKUMENTY ODBIOROWE – ZGODNIE Z UMOWĄ

8. KRYTERIA WYBORU OFERT – 100% CENA

9. OFERTA POWINNA ZAWIERAĆ:

1) Cenę ryczałtową netto i brutto obejmującą wykonanie całości zamówienia wraz ze wszystkimi kosztami, których poniesienie okaże się konieczne w celu należytego wykonania przedmiotu zamówienia.

701

2) Wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i wykształcenia, niezbędnych do wykonania zadania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych oraz nadzoru konserwatorskiego i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz.U. z 2011r. nr 165, poz. 987) – należy załączyć dyplomy/dokumenty potwierdzające wykształcenie i posiadane uprawnienia (kserokopię uprawnień) tzn. dyplom ukończenia wyższych studiów w zakresie konserwacji i restauracji dzieł sztuki, malarstwa, rzeźby, dyplom rzeczoznawcy w zakresie opieki nad zabytkami dodatkowo zaświadczenie do prowadzenia prac konserwatorskich przy i/lub w obiektach zabytkowych.

Wykonawca dla wypełnienia swoich zobowiązań winien posiadać uprawnienia, odpowiednie kwalifikacje do prowadzenia badań/prac i innych czynności konserwatorskich zgodnie z prawem o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności.

3) Wykaz realizacji oraz doświadczenie zawodowe w pracach badawczych, badaniach stratygraficznych (m.in.: warstwa malarskich, murów, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej) Wykonawcy biorącego udział w Zamówieniu, w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia oferty wraz z referencjami (dodatkowo).

4) Potwierdzone dokumenty rejestrowe firmy Wykonawcy (wypis z rejestru działalności gospodarczej lub KRS oraz NIP, REGON).

5) Listę osób uprawnionych do podpisania oferty i umowy wraz z notarialnym potwierdzeniem uprawnień do reprezentowania firmy (jeśli jest wymagane).

6) Oferta ryczałtowa powinna uwzględniać:

- pozyskania na własny koszt i we własnym zakresie wszystkich dodatkowych, koniecznych i niezbędnych materiałów wyjściowych do opracowania kompletnego Przedmiotu Umowy, tj. analiz, ekspertyz, uzgodnień, opinii, badań, operatorów, pozwoleń, decyzji, itp.

- koszt wydrukowania, przekazania i uzgodnienia z MWKZ dokumentacji z badań,

- koszt wydrukowania i przekazania kompletnej dokumentacji w terminie umownym,

- koszt materiałów, ubezpieczeń, podatków, noclegów, pobytu, transportu i innych obciążeń, które Wykonawca ma obowiązek płacić w związku z Umową,

- koszt wykonywania badań, prac i innych czynności na obiekcie będącym przedmiotem, umowy, które mogą mieć istotny wpływ na realizację inwestycji.

- koszt wykonania ewentualnych, dodatkowych egzemplarzy opracowań niezbędnych do uzyskania ww. uzgodnień.

Uwagi Zamawiającego:

1. Brak w ofercie części składowej wymienionej powyżej pkt.9 ppkt. 1,2,3 będzie uprawniał Zamawiającego do odrzucenia oferty ze względu na braki formalne.

2. Ofertę należy przygotować i złożyć na formularzu stanowiącym załącznik do zapytania ofertowego.

10. MIEJSCE I SPOSÓB UZYSKANIA DODATKOWYCH INFORMACJI:

1. Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Warszawska 1

2. Koordynator projektu oraz kontakt w sprawie wizji lokalnej – p. Agnieszka Masłyk- tel. (22) 70 17 668

3. Inspektor nadzoru robót budowlanych oraz kontakt w sprawie wizji lokalnej – p. Leszek Trzmiel tel. (22) 70-17-665

11. ZAŁĄCZNIKI:


1. Inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy Placu Piłsudskiego 3, wykonana przez Yellow Architecture Group Krzysztof Grzesiak – Listopad 2013 r.

2. Ekspertyza Techniczna dla budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 i 2a oraz przy Placu Piłsudskiego 3 i 4, opracowana przez Unity S.C.- Kwiecień 2020r.

720

3. Wypis i Wyrys z MPZP nr 218/2019, wraz z kartami adresowymi zabytków nieruchomości.
4. Wytyczne konserwatorskie dla budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 oraz przy Placu Piłsudskiego 3 i 4 z dnia 22.01.2021r.
5. Decyzja Nr 8/2021 z dnia 22.01.2021r. Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (L.dz. nr WRD.5140.1.36.2020.DOM) o wpisaniu do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego historyczny układ urbanistyczny miasta Piaseczna zwierający się obszarze zamkniętym przebiegiem ulic: Młynarskiej, Puławskiej, Jana Pawła II, Kościelnej, Kościuszki, Nadarzyńskiej, Sienkiewicza, Kościuszki, Wschodniej, Kilińskiego, Sierakowskiego i ul. Zgoda.
6. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością.

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno


mgr inż. Anna Bednarska
Pełnomocnik Burmistrza - Naczelnik Wydziału Inwestycji

GŁÓWNY SPECJALISTA


mgr inż. Agnieszka Sajnok