

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest Wykonanie badań architektonicznych i konserwatorskich wykonanych na zewnątrz budynku zlokalizowanego przy ul. Warszawskiej 2 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. INFORMACJE OGÓLNE I CEL ZAMÓWIENIA

Przedmiotowy budynek usytuowany jest we wschodniej pierzei rynku przy ul. Warszawskiej 2 w Piasecznie – na działce nr ewid. 48/8 obręb 20. Budynek frontowy tj. przylegający bezpośrednio do ul. Warszawskiej, to budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym. Według karty adresowej wybudowany w II połowie XIX wieku oraz widnieje on w Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynek stanowi pozostałość oryginalnej zabudowy rynkowej, a zarazem jest jednym z najstarszych murowanych obiektów w Piasecznie.

Na wskazanej działce znajdują się również parterowe komórki lokatorskie oraz jednopiętrowy budynek oficyny pod adresem ul. Warszawska 2A, które nie podlegają opracowaniu.

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

Zamawiający zwraca uwagę, że podana nieruchomość znajduje 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.

Celem zamówienia jest wykonanie badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z ekspertyzą techniczną obejmujące część zewnętrzną budynku. Wykonane badania mogą wpłynąć na ustalenie dokładniejszego czasu budowy, przyczynionych przekształceń oraz wskażą oryginalne elementy budynku, które wymagają zachowania oraz umożliwią ustalenie pierwotnego wyglądu domu. Ponadto, wymienione wyżej dokumenty będą wyjściowym elementem do uzyskania ewentualnej zgody na częściową rozbiórkę budynku tj. dachu, stropu i osłabionego fragmentu ściany szczytowej.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków (zwany dalej MWKZ) w swoim piśmie znak WN.5183.1.2.2021.DM(2) z dnia 10.05.2021r. wskazał zakres niezbędnych prac, jakie należy przeprowadzić w celu uzyskania w/w zgody.

Zakres badań konserwatorskich do wykonania na obiekcie należy wykonać w oparciu o zalecenia MWKZ i wymagania określone w punkcie 3 niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.

#### UWAGI:

Ze względu iż budynek jest w bardzo złym stanie technicznym, grożący zawaleniem a liczne pożary, które miały miejsce w 2019 r. zniszczyły konstrukcję dachu tego budynku, zaleca się aby przeprowadzane badania wykonywane były z użyciem podnośnika tj. dźwigu lub innego urządzenia.

### 3. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

#### 3.1. Wykonawca w ramach przedmiotu umowy:

- 3.1.1. 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.
- 3.1.2. 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.
- 3.1.3. 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.
- 3.1.4. Uzyska zgodę od zarządcy drogi na tymczasowe zajęcie pasa drogowego.
- 3.1.5. Opracuje dokumentację konserwatorską dla budynku w zakresie m.in.:

a) badań architektonicznych i konserwatorskich w tym m.in.:

- badań warstw stratygraficznych (materiału i kolorystyki), murów, ścian zewnętrznych, stropu, elewacji, dachu, fundamentów (jeżeli będzie możliwe do wykonania), 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 zewn. i innych niezbędnych zdaniem Wykonawcy do wykonania

- badań stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku tj. cegieł, zapraw, więźby dachowej, stropów 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 rekonstrukcji detali architektonicznych na zewnątrz budynku,

#### **UWAGI:**

1. *Badania należy uzupełnić o tabelaryczne zestawienie stratygrafii ze wskazaniem datowania poszczególnych warstw.*

2. *Opracowanie chronologii nawarstwień stratygraficznych.*

b) aktualizację inwentaryzacji budowlanej dla elementów możliwych do wykonania przy obecnym stanie budynku ,

c) wykonanie ekspertyzy technicznej dla elementów możliwych do wykonania przy obecnym stanie budynku,

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

3.1.6. We wnioskach końcowych w dokumentacji konserwatorskiej, Wykonawca sporządzi zestawienie określające stan budynku i wskaże jaki zakres prac jest niezbędny do wykonania dalszych badań w celu odtworzenia pierzei w późniejszym czasie.

3.1.7. Uzyska uzgodnienie opracowanej dokumentacji konserwatorskiej z MWKZ.

#### **4. UWAGI ZAMAWIAJĄCEGO**

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

2. 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.

3. 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.

4. 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 bardzo zły stan techniczny budynku. Wejście na teren inwestycji na własne ryzyko i własną odpowiedzialność.

5. Zamawiający udostępnia 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.

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

7. 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

#### **5. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA – ZGODNIE Z UMOWĄ**

#### **6. DOKUMENTY ODBIOROWE – ZGODNIE Z UMOWĄ**

#### **7. KRYTERIA WYBORU OFERT – 100% CENA**

#### **8. 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.

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. 8 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.

#### **9. 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

#### **10. ZAŁĄCZNIKI:**

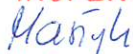
1. Inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Warszawskiej 2, wykonana przez Yellow Architecture Group Krzysztof Grzesiak – Listopad 2013 r.
2. Ocena stanu techniczna dla budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 i 2a oraz przy Placu Piłsudskiego 3 i 4, opracowana przez Unity S.C.- Kwiecień 2020r.
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 zwiernający się obszarze zamkniętym przebiegiem ulic: Młynarskiej, Puławskiej, Jana Pawła II, Kościelnej, Kościuszki, Nadarzyńskiej, Sienkiewicza, Kościuszki, Wschodniej, Kilińskiego, Sierakowskiego i ul. Zgoda.
6. Pismo MWKZ z dnia 10.05.2021 dot. Doprecyzowania zaleceń konserwatorskich wydanych z dnia 22.01.2021r.
7. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością.
8. Plan sytuacyjny.

2021-05-24

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno:

  
mgr inż. Anna Bednarska  
Pełnomocnik Burmistrza - Naczelnik Wydziału Inwestycji

**INSPEKTOR**



mgr inż. Agnieszka Masłyk