

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie badań konserwatorskich oraz opracowanie dokumentacji konserwatorskiej dla budynku Ratusza mieszczącego w Piasecznie przy ul. Plac Piłsudskiego 1 w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Modernizacja budynku przy Placu Piłsudskiego 1 w Piasecznie”

2. INFORMACJE OGÓLNE I CEL ZAMÓWIENIA

Przedmiotowy budynek Ratusza zlokalizowany jest w północnej pierzei rynku w Piasecznie (Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 1, dz. ewid.nr 20/3 obr.26). Budynek założony na planie kwadratu, murowany z cegły, otynkowany, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Dach czterospadowy, kryty blachą. Budynek posiada czterokondygnacyjną wieżę lekko wysuniętą z osi elewacji południowej fasady. Wieża przykryta jest silnie spłaszczonym czteropłaciowym dachem kopulastym, zakończonym na szczycie półksiężycem. Układ wnętrz jest dwutraktowy z klatką schodową na osi, nad frontowym wejściem znajduje się mały balkon o żeliwnej balustradzie. Budynek objęty jest indywidualną ochroną konserwatorską wynikającą z decyzji Głównego Konserwatora Zabytków z 05.03.1962r. wpisującą obiekt do rejestrów zabytków pod nr rej. A-1080/368.

Celem zamówienia jest przeprowadzenie badań konserwatorskich wraz z analizą historyczną, wykonaniem ekspertyz i odkrywek oraz opracowanie dokumentacji z przeprowadzonych badań. Wykonane badania pozwolą określić rzeczywisty stan budynku oraz jego historyczne wykończenie a także określić faktyczne przyczyny jego uszkodzeń (spękania elewacji, zawilgocenia ścian piwnic). Wykonana na ich podstawie dokumentacja będzie wyjściowym elementem do opracowania dokumentacji projektowej na modernizację budynku ratusza. Badania i dokumentację należy wykonać w oparciu o zalecenia MWKZ (pismo WN.5183.1.28.2021.DM) i wymagania określone w punkcie 3 niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.

3. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wykonawca w ramach przedmiotu umowy:

- 3.1.1. Przeanalizuje cały zakres prac na podstawie, których wykona niezbędne analizy, uzgodnienia, badania i opracowania, które wynikają z obowiązujących przepisów i są niezbędne do prawidłowego zrealizowania Przedmiotu Zamówienia.
- 3.1.2. Pozyska ze Starostwa Powiatowego w Piasecznie mapę zasadniczą terenu z naniesioną infrastrukturą podziemną i nadziemną.
- 3.1.3. 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.
- 3.1.4. 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.
- 3.1.5. 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.
- 3.1.6. Opracuje dokumentację konserwatorską dla budynku w zakresie m.in.:
 - a) badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z analizą historyczną w tym m.in.:

- badań warstw stratygraficznych elewacji (materiału i kolorystyki), murów i fundamentów 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 i innych niezbędnych zdaniem Wykonawcy do wykonania (dobór ilości i miejsca odkrywek należy do Wykonawcy, Zamawiający oczekuje by ilość odkrywek pozwoliła na rzetelną i wiarygodną ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów obiektów)
- badań stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku, tj. cegieł, zapraw, więźby dachowej, stropów, elementów murowych, schodów oraz innych elementów niż wyżej wymienione, które są niezbędne do prawidłowej oceny stanu technicznych budynku
- badań rekonstrukcji zewnętrznych detali architektonicznych na zewnątrz.

UWAGI:

1. Badania należy uzupełnić o tabelaryczne zestawienie stratygrafii ze wskazaniem datowania poszczególnych warstw.
2. Opracowanie chronologii nawarstwień stratygraficznych.

- b) inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej.
- c) ekspertyzy technicznej stanu budynku ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego konstrukcji budynku: ścian, stropów, fundamentów oraz więźby dachowej a także określeniem przyczyny ich osłabienia wraz ze sprawdzeniem wytrzymałości poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynków,
- d) wykonania ekspertyzy geologiczno – hydrologicznej wraz z wykonaniem odkrywek fundamentów mającą na celu ustalenie źródeł zawilgocenia fundamentów
- e) wykonania ekspertyzy mykologicznej budynku, która zawiera m.in. takie elementy jak:
 - badanie stopnia zniszczenia budynku w wyniku postępującej korozji biologicznej,
 - pobranie próbek i wykonanie badań laboratoryjnych na występowanie pleśni i grzybów,
 - wykonanie pomiarów zawilgocenia ścian i fundamentów (wymagany wilgotnościomierz),
 - identyfikacja zmian biologicznych i określenie stopnia biodegradacji,
 - analizę przyczyn, zawilgocenia, korozji biologicznej oraz uszkodzeń i sformułowanie wynikających z tego wniosków,
 - dokumentację fotograficzną.

3.1.7. We wnioskach końcowych w dokumentacji konserwatorskiej, Wykonawca wskaże jaki zakres prac jest niezbędny do wykonania modernizacji obiektu przy uwzględnieniu zaleceń Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.1.8. 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. 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 w Ustawie o rzeczach znalezionych.

4. Przedmiot zamówienia należy opracować w oparciu o wizję lokalną, wykonane badania, posiadaną wiedzę i doświadczenie, zapisy Opisu Przedmiotu Zamówienia oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, rozporządzeniami na dzień przekazania dokumentacji Zamawiającemu, a także winien posiadać wszelkie wymagane pozwolenia, uzgodnienia, decyzje, opinie, w tym głównie z MWKZ, oraz z rzeczoznawcami (jeśli będą wymagane). Ponadto, opracowanie musi być kompletne z punktu widzenia celu, 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 Użytkownikiem.

7. W ramach zamówienia należy przewidzieć wykonanie ewentualnych, dodatkowych egzemplarzy opracowania 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.

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.: murów, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej) Wykonawcy biorącego udział w Zamówieniu, w okresie 5 lat poprzedzających dzień złożenia oferty wraz z referencjami.

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 wykonania, przekazania i uzgodnienia z MWKZ dokumentacji z badań,

- koszt wykonania 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 Przedmiotu Umowy.

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

Uwagi Zamawiającego:

1. Brak w ofercie części składowej wymienionej powyżej w ppkt. 1)-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:

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Warszawska 1

kontakt w sprawie wizji lokalnej – p. Lech Rajewski tel. (22) 70-17-645

11. ZAŁĄCZNIKI:

1. Wzór oferty

2. Zalecenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo znak WN.5183.1.28.2021.DM z dnia 05.05.2021r.)

3. Karta adresowa zabytku nieruchomego

2021-08-13

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno
Anna Bednarska
mgr inż. Anna Bednarska
Pełnomocnik Burmistrza - Naczelnik Wydziału Inwestycji

INSPEKTOR NADZORU
ROBÓT BUDOWLANYCH

Lech Rajewski
mgr inż. Lech Rajewski
Wpł. Bud. MKZ/0525/OWOK/11

.....
 (pieczęć Wykonawcy)

....., dnia.....

Gmina Piaseczno
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno

OFERTA
WYKONAWCY

Nawiązując do zaproszenia do złożenia oferty cenowej na: **Wykonanie badań konserwatorskich oraz opracowanie dokumentacji konserwatorskiej dla budynku Ratusza mieszczącego w Piasecznie przy ul. Plac Piłsudskiego 1 w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Modernizacja budynku przy Placu Piłsudskiego 1 w Piasecznie”**

- zgodnie z warunkami zawartymi w Opisie Przedmiotu Zamówienia - załącznik „A”, oferujemy wykonanie Przedmiotu Zamówienia za kwotę:

- **cena netto**:..... zł

(**słownie złotych**.....)

- **podatek VAT(23%)**:.....zł

(**słownie złotych**:.....)

- **cena brutto**:..... zł

(**słownie złotych**:.....)

1. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z Opiszem Przedmiotu Zamówienia i nie wnosimy do niego zastrzeżeń.
2. Akceptujemy wzór umowy i nie wnosimy do niego uwag.
3. Potwierdzamy terminy realizacji Przedmiotu Umowy określone we wzorze umowy w §3.
4. Wyrażamy zgodę na warunki płatności określone we wzorze umowy.
5. Do kierowania pracami stanowiącymi Przedmiot Umowy ze strony Wykonawcy wyznacza się, tel. email:.....
6. W przypadku wyboru naszej oferty przez Zamawiającego zobowiązujemy się do zawarcia umowy w terminie 7 dni od dnia wyłonienia oferenta.
7. Oświadczamy, że
 - a) prowadzimy działalność gospodarczą w zakresie objętym zapytaniem ofertowym,
 - b) dysponujemy odpowiednim potencjałem technicznym, osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu zapytania ofertowego, posiadamy odpowiednie kwalifikacje, uprawnienia i doświadczenie,
 - c) znajdujemy się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłowe wykonanie przedmiotu zapytania ofertowego,
 - d) prace zostaną wykonane zgodnie z najlepszą wiedzą i z zachowaniem należytej staranności oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

8. Dane Wykonawcy:

Zarejestrowana nazwa Wykonawcy:

.....
Adres zarejestrowania Wykonawcy:

.....
Wpisany do ewidencji działalności gospodarczej/ rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru
Sądowego prowadzonego przez.....

KRS

NIPREGON

PESEL.....

Osoby uprawnione do podpisania oferty:

imię i nazwisko

funkcja

imię i nazwisko

funkcja

na podstawie:

Numer telefonu:Numer faxu:

Adres e-mail:.....

Osoby uprawnione do podpisania Umowy:

imię i nazwisko

funkcja

na podstawie:

9. Załączniki:

Zał. nr 1 -Wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadające odpowiednie uprawnienia zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie wymagań określonych w OPZ.

Lp.	imię i nazwisko	kwalifikacje zawodowe / uprawnienia	doświadczenie / wykaz realizacji
1.			
....			

+ kserokopię uprawnień tzn: dyplom, zaświadczenie

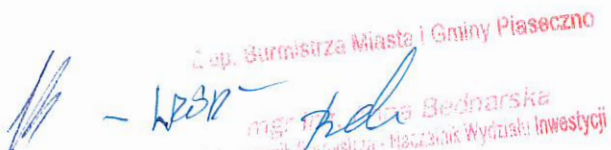
Zał. nr 2 - Wskazanie osoby uprawnionej do nadzoru konserwatorskiego prac.

+ kserokopię uprawnień tzn: dyplom i zaświadczenie

Zał. nr 3 - Wykaz realizacji oraz doświadczenie zawodowe Wykonawcy w pracach badawczych konserwatorskich i badaniach stratygraficznych w okresie 5 lat poprzedzających dzień złożenia oferty wraz z poświadczeniem/referencjami.

Uprawnieni przedstawiciele Wykonawcy

.....
(czytelny podpis, data i pieczętka)


M. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno
mgr inż. Beata Bednarska
Kierownik Biura ds. Rozwoju i Inwestycji



MAZOWIECKI
WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
tel. (+48) 22 44 30 400, fax (+48) 22 44 30 401
www.mwzkz.pl

L. Rofenski -
należy zlecić realizację badań
na podstawie wyników zlecony projekt.

2021-05-12
fel

Warszawa, 05 maja 2021 r.

WN.5183.1.28.2021.DM

URZĄD MIASTA I GMINY PIASECZNO	
KANCELARIA	
wpłynęło data	2021-05-11
L. dz.	PP.50526.0011.1013
ilość załącz.
Nr sprawy

Miasto i Gmina Piaseczno
Wydział Inwestycji Urzędu Miasta i Gminy Piaseczno
ul. Kościuszki 5
05-500 Piaseczno

Dot. wydania zaleceń konserwatorskich dla planowanych prac polegających na remoncie elewacji budynku ratusza, zlokalizowanego w Piasecznie przy pl. Piłsudskiego 1 (dz. ew. nr 20/3 w obr. 26).

Odpowiadając na wniosek z 21.01.2021 r. (data wpływu do Urzędu: 26.01.2021, znak sprawy: INW.4125.2.1.2021.LR.32, uzupełniony pismem z 12.03.2021 r., data wpływu do Urzędu: 22.03.2021 r., znak sprawy: INW.4125.2.1.2021.LR.101; KW 2087.204) oraz działając na podstawie art. 27 Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r., poz. 710) w sprawie wydania zaleceń konserwatorskich, przedstawiam swoje stanowisko poniżej.

Budynek ratusza objęty jest indywidualną ochroną konserwatorską wynikającą z decyzji Głównego Konserwatora Zabytków z 05.03.1962 r., wplisującej obiekt do rejestru zabytków, pod nr rej. A-1080/368.

Wolnostojący budynek, usytuowany w północnej pierzei Placu Piłsudskiego (dawnego rynku), w jej zachodniej części, powstał w latach 1823-24 według projektu architekta Kazimierza Najmskiego. Po 1914 roku zmieniono wygląd fasady wieży, poprzez wprowadzenie prostokątnego okna w miejsce okrągłego, usunięcie odcinkowej listwy oraz zamjurowanie/przesłonięcie oryginalnego okna o trójkątnym kształcie z zaokrąglonymi kątami i umieszczenie w jego miejsce okrągłego zegara, a także wykonanie poniżej zegara płyciny w kształcie ww. okna. Wybudowany na rzucie zbliżonym do kwadratu otrzymał dwukondygnacyjną bryłę nakrytą czterospadowym dachem, urozmaiconą od południowej strony kwadratową w planie wieżą, nakrytą czterospadowym dachem o wypukłych krawędziach (przypominającym spłaszczoną kopułkę). Murowany z cegły, otynkowany i pokryty blachą na rąbek posiada trzysiołowe elewacje o horyzontalnej artykulacji ściennej i zróżnicowanej dekoracji. Fasadę podkreślono płytkim ryzalitem, przechodzącym powyżej gzymsu w wieżę, w którym umieszczono główne wejście do ratusza oraz balkon na pierwszej kondygnacji. Pozłomą artykulację ścienną stanowią niski cokół, gzymsy międzykondygnacyjny oraz koronujący, listwy rozciągnięte przez całą szerokość elewacji, umieszczone nad oknami obu kondygnacji, a także boniowanie przyziemia. Na bocznych ośiach parteru zastosowano wnęki zamknięte łukiem pełnym ze wzornikami ozdobionymi rzeźbami kobiecych głów, w których umieszczono prostokątne okna oraz półokrągłe płyciny. Wnękę zastosowano również w ryzalicie, jednakże otrzymała ona prostokątny kształt i przechodzi przez wszystkie kondygnacje oraz wieżę. Ponadto, dekorację fasady stanowi metalowa balustrada o geometrycznych wzorach oraz arkadkowy fryz wleńcący, obiegający wieżę ze wszystkich stron. Elewacja zachodnia otrzymała analogiczny detal do fasady, jednakże uszczuplony o boniowanie i dekorację rzeźbiarską. Na prawej i środkowej osi zastosowano analogiczne wnęki co w przyziemiu fasady, natomiast lewa, skrajna oś została pozbawiona dekoracji. Elewację wschodnią jeszcze bardziej

uproszczono, poprzez zastosowanie wyłącznie cokołu, gzymsu i listew, natomiast na osi środkowej umieszczono zamiast okien płyciny. Elewacja północna, tylna nie posiada dekoracji z wyjątkiem cokołu i gzymsu koronującego. Nawierzchnia wokół ratusza wykończona jest kamiennymi płytami chodnikowymi.

Zgodnie z treścią wniosku, planowane są następujące prace przy zabytku:

- naprawa spękanych ścian i uszkodzonych tynków wraz z ich malowaniem;
- naprawa/wymiana rynien i rur spustowych, obróbek blacharskich, parapetów i pokrycia dachu;
- wykonanie poziomej przepony w ścianach zewnętrznych odcinając zawilgocone fundamenty od naziemnej części budynku za pomocą systemowych iniekcji uszczelniających;
- zamontowanie nawietrzników w oknach wraz z wykonaniem dodatkowej wentylacji w niektórych pomieszczeniach;
- montaż klimatyzacji na I p. w sali ślubów, sali oczekiwań i pokoju kierownika USC;
- stężenie konstrukcji budynku mające na celu zabezpieczenie ścian budynku przed pękaniem;
- wymiana istniejących płytek na balkonie wraz z wykonaniem nowej izolacji podpłytkowej oraz obróbek blacharskich, wraz z malowaniem balustrady balkonowej;
- skucie głuchych i zawilgoconych tynków w piwnicy i wykonanie nowych tynków renowacyjnych.

Mając na uwadze planowany zakres remontu należy w pierwszej kolejności zaznaczyć, że budynek od wielu lat zmagają się z problemem zawilgocenia fundamentów oraz dolnych partii ścian budynku. Podjęcie prac remontowych przy elewacji jak i wykonanie izolacji przeciwwilgociowej należy poprzedzić sporządzeniem ekspertyzy geologiczno-hydrologicznej wraz z wykonaniem odkrywek fundamentów, mających na celu ustalenie źródła zawilgocenia, a następnie zastosowania odpowiedniej metody. Iniekcja jest systemem ingerującym w oryginalną strukturę i jest dopuszczalna wyłącznie w ostateczności. Ponadto, odcięcie zawilgoconych fundamentów od wyższych partii ścian może okazać się nieskuteczne, gdyż wilgoć nadal będzie przedostawać się do obiektu poprzez posadzkę piwnicy. Źródłem zawilgocenia może być także nieuszczelnienie systemu odprowadzania wody umieszczonego w gruncie wokół budynku lub uszkodzenie drenażu, co można w łatwy sposób naprawić. W takim przypadku stosowanie iniekcji jest bezcelowe i spowoduje znaczne podniesienie kosztów. Problemem jest prawdopodobnie także woda opadowa odbijająca się od płyt chodnikowych na ściany, co przy remoncie elewacji i odcięciu fundamentów nie usunie przyczyny zawilgocenia. Rozpoczęcie remontu bez ustalenia przyczyn powodujących uszkodzenie budynku, w tym spękań ścian i tynków, poprawi wyłącznie chwilowo estetykę ratusza bez likwidacji faktycznych przyczyn powodujących degradację muru. Na etapie sporządzania projektu warto rozważyć usunięcie płyt chodnikowych z bezpośredniego sąsiedztwa ratusza i wykonanie trawnika, dzięki czemu woda opadowa nie będzie odpryskiwać na cokół oraz umożliwi to odparowanie nadmiaru wody z gruntu.

Remont elewacji należy także poprzedzić wykonaniem badań stratygraficznych elewacji w celu ustalenia oryginalnych wypraw tynkarskich oraz kolorystyki lica i detalu architektonicznego, z myślą o zastosowaniu materiałów o analogicznych właściwościach fizyko-chemicznych do pierwotnych i przywróceniu barw. Badaniem należy też objąć sprawdzenie z jakiego materiału wykonany jest detal rzeźbiarski oraz w jakiej technice (kobiece głowy na zwornikach).

Prace mające na celu wzmocnienie ścian budynku są uzależnione od wykonania ekspertyzy stanu technicznego ścian ratusza oraz określenia przyczyny ich osłabienia. Dopiero na podstawie przedłożonej dokumentacji będzie możliwe ustalenie konieczności proponowanych prac oraz wskazanie odpowiedniej metody.

Ponadto, MWKZ dopuszcza:

- naprawę spękanych ścian i tynków z zastosowaniem rozwiązań kompatybilnych z historyczną materialem;
- wymianę/naprawę rynien, rur spustowych, pokrycia dachu i obróbek blacharskich w materiale analogicznym od obecnego lub na miedziany z płaskich arkuszy blachy łączonych na rąbek stojący;
- remont balkonu we wskazanym zakresie, przy czym należy zastosować płytki nawiązujące do historycznych rozwiązań (np. biało-czarna szachownica ułożona w karo), natomiast balustradę należy pomalować w macie na czarno;
- montaż białych nawietrzników w oknach pod warunkiem przedłożenia do uzgodnienia ich formy i lokalizacji na ramie okiennej;
- montaż dodatkowej wentylacji w niektórych pomieszczeniach pod warunkiem, że nie będzie ona ingerować w wygląd zewnętrzny ratusza lub przedłożone rozwiązania będą neutralne dla jego formy;
- montaż klimatyzacji o ile możliwe będzie ukrycie wylotu oraz czerpni powietrza w bryle budynku, natomiast wewnętrzne instalacje nie wpłyną na historyczny wystrój wnętrza;
- skucie odspojonych i zawilgoconych tynków w piwnicy i położenie nowych tynków renowacyjnych;

MWKZ zaleca również uporządkowanie elewacji poprzez usunięcie/ukrycie przewodów i kabli znajdujących się na ścianach, zneutralizowania wszelkiego typu przyłączy i skrzynek energetycznych poprzez ich przemalowanie, wymianę kratki wentylacyjnych na metalowe historyzujące w formie imitujące żeliwne oraz wymianę kołców przeciwko ptakom na spirale niepowodujące ich kałeczenia.

Powyższe zalecenia wynikają z wyjątkowej wartości ratusza, stanowiącego wraz z kościołem pw. św. Anny najcenniejszy obiekt zabytkowy w Piasecznie. W celu zachowania jego zabytkowej substancji oraz formy, wszelkie planowane prace muszą zostać poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem stanu zachowania oryginalnej materii oraz przyczyn destrukcji.


Jednocześnie, uprzejmie przypominam, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wymaga pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

mgr inż. Andrzej Jakubowski

Otrzymują:
1. Adresat
2. WUOZ aa

Ip. 131	strona A	KARTA ADRESOWA ZABYTKU NIERUCHOMEGO		3. Miejscowość PIASECZNO
1. Nazwa RATUSZ		2. Czas powstania 1823-1824		4. Adres PIŁSUDSKIEGO PL. 1
11.1 Materiały graficzne 		11.2 Materiały graficzne 		5. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków 20/3 obr. 26 6. Przynależność administracyjna Województwo: mazowieckie Powiat: piaseczyński Gmina: Piaseczno 7. Własność gminna 8. Stan dobry
11.3 Materiały graficzne 		11.4 Materiały graficzne 		9. Forma ochrony Gminna Ewidencja Zabytków Rejestr Zabytków 10. Opracowanie Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Wydział Urbanistyki i Architektury (październik 2015 r.)

lp. 131	strona B	KARTA ADRESOWA ZABYTKU NIERUCHOMEGO		3. Miejscowość PIASECZNO
1. Nazwa RATUSZ		2. Czas powstania 1823-1824		4. Adres PIŁSUDSKIEGO PL. 1
12. Opis Murowany, otynkowany, bryła nieprzekształcona, symetryczna, zwarta, zaakcentowana wieżą zegarową – dwukondygnacyjna, zamknięta dachem czterospadowym, krytym blachą.		13. Wartości zabytkowe Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego decyzją MWKZ z dnia 5 marca 1962 roku (A 1080) <ul style="list-style-type: none"> ▪ historyczne: dokument materialny historycznej zabudowy municipalnej Piaseczna. ▪ artystyczne: walory architektoniczne (plastyczne) budynku o jednolitej stylistyce (neoklasycyzm, proj. Hilary Szpilowski), zachowanego w oryginalnej formie i substancji ▪ naukowe: stanowiące wynikiową dwóch poprzednich; budynek jako dokument minionej epoki może stanowić przedmiot badań naukowych 		5. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków 20/3 obr. 26 6. Przynależność administracyjna Województwo: mazowieckie Powiat: piaseczyński Gmina: Piaseczno 7. Własność gminna 8. Stan dobry
14. Uwagi Zdjęcie archiwalne 1958.		15. Dodatkowe materiały graficzne 		9. Forma ochrony Gminna Ewidencja Zabytków Rejestr Zabytków 10. Opracowanie Urząd Miasta i Gminy Piaseczno Wydział Urbanistyki i Architektury (październik 2015 r.)