

## Załącznik „A”

### OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

#### 1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Wykonanie badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z inwentaryzacją i analizą historyczną dla dachu i ściany szczytowej budynku Warszawska 2 a następnie demontaż dachu budynku prowadzony pod stałym nadzorem konserwatorskim zgodnie z decyzją MWKZ (WN.5142.73.2021.DM z dnia 12.08.2021r.).

Powyższe prace wykonywane w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Renowacja budynków przy ul. Warszawskiej 2 oraz Placu Piłsudskiego 3 i 4 w Piasecznie (odtworzenie pierzei wschodniej Rynku)”.

#### OPIS OBIEKTU

Przedmiotowy budynek usytuowany jest we wschodniej pierzei ul Warszawskiej w Piasecznie – na działce nr ew. 48/8, obręb 20. Jest to budynek parterowy wybudowany na przełomie XIX i XX wieku, zarejestrowany w Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynek stanowi pozostałość oryginalnej zabudowy rynkowej i jest jednym z najstarszych murowanych obiektów w Piasecznie.

Teren działki w niewielkim stopniu jest zadrzewiony, częściowo 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.

Obecnie budynek jest wyłączony z użytkowania ze względu na awaryjny stan techniczny

#### 2. CEL ZAMÓWIENIA

Celem zamówienia jest wykonanie badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z analizą historyczną elementów dachu budynku, które zgodnie z decyzją MWKZ z dnia 12.08.2022r. mogą zostać rozebrane. Należy wykonać identyczne badania dot. ściany szczytowej budynku i po przedłożeniu jej MWKZ uzyskać decyzję /zgodę na jej rozebranie lub zabezpieczenie zgodnie z pismem MWKZ (pismo WN.5183.1.2.2021.DM2 z dnia 10.05.2021r.). Wykonane badania mają na celu inwentaryzację, rozpoznanie pierwotnych elementów konstrukcyjnych i mogą wpłynąć na ustalenie dokładniejszego czasu budowy, poczynionych przekształceń oraz wskażą oryginalne elementy budynku, które wymagają zachowania oraz umożliwią ustalenie pierwotnego wyglądu budynku. Ponadto, wymienione wyżej dokumenty będą wyjściowym elementem do opracowania dokumentacji projektowej na odtworzenie pierzei wschodniej rynku.

Po wykonaniu badań należy zdemontować pozostałość dachu budynku pod stałym nadzorem konserwatorskim zgodnie z decyzją MWKZ (WN.5142.73.2021.DM z dnia 12.08.2021r.) oraz w zależności od uzyskanej zgody MWKZ rozebrać lub zabezpieczyć ścianę szczytową.

#### 3. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

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

3.1.1. Wykona badania architektoniczne i konserwatorskie a także inwentaryzację dachu i ściany szczytowej

3.1.2. Opracuje dokumentację konserwatorską dla badanych elementów budynku Warszawska 2 w zakresie m.in.:

a) badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z analizą historyczną zawierającą datowanie i wartościowanie poszczególnych elementów w tym m.in.:

- Wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej

- badanie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynków tj. cegieł, zapraw, więźby dachowej, stropów, ściany szczytowej oraz innych niż wymienione elementy, które są niezbędne do prawidłowej oceny stanu technicznego budynku (w przypadku elementów konstrukcyjnych dachu, które nie są zniszczone należy pozostawić w celu wkomponowania w budowlę jako tzw. świadka)

b) sporządzenia dokumentacji z przeprowadzonych badań i uzgodnienia jej z MWKZ/WKZ

c) uzyskanie decyzji MWKZ odnośnie ściany szczytowej zgodnie z pismem MWKZ z dnia 10.05.2021r. ( pismo WN.5183.1.2.2021.DM2)

3.1.3. Wykona demontaż dachu budynku prowadzony pod stałym nadzorem konserwatorskim zgodnie z decyzją MWKZ (WN.5142.73.2021.DM z dnia 12.08.2021r.) i z dokumentacją projektową wykonaną przez firmę Studio Budowlane UNITY s.c. będącą załącznikiem do niniejszego zapytania oraz uzyskaną od MWKZ decyzją WN.5142.73.2021.DM.

3.1.4. W zależności od uzyskanej decyzji MWKZ rozbierze lub zabezpieczy ścianę szczytową wykonując i uzgadniając z MWKZ projekt zabezpieczenia.

### **3.2 Uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień i zgód na wykonanie całego Przedmiotu Umowy w trakcie i po zakończeniu robót leży po stronie Wykonawcy robót**

#### **4. UWAGI ZAMAWIAJĄCEGO**

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

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

3. Jeśli w trakcie prowadzonych prac/ badań na terenie zabytkowym zostaną odnalezione jakiegokolwiek przedmioty, wówczas Wykonawcę obliguje 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/WKZ, oraz z rzeczoznawcami (jeśli będą wymagane). Ponadto, wykonana dokumentacja, 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 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.

7. W ramach zamówienia należy przewidzieć wykonanie ewentualnych, dodatkowych egzemplarzy dokumentacji, 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: małgorzata.staszynska@piaseczno.eu i inw@piaseczno.eu

11. W trakcie realizacji Przedmiotu Umowy niezbędna jest obecność Koordynatora prac, zgodnie z § 5 Umowy.

12. Do Wykonawcy należy:

- zapewnienie przebiegu robót tak, aby ich zakres nie zakłócił możliwości korzystania z chodnika, ulicy i sąsiadujących działek na których nie będą prowadzone prace,
- zapewnienie przebiegu robót tak, aby gwarantował on bezpieczeństwo osób korzystających z chodnika, ulicy i sąsiadujących działek,
- wygrodzenie terenu robót ogrodzeniem w sposób uniemożliwiający dostęp osób postronnych .

## **6. UWAGI DOTYCZĄCE EW. ZABEZPIECZENIA ŚCIANY SZCZYTOWEJ**

1. Należy uzyskać zgodę na rozbiórkę ściany szczytowej, zgodnie z punktem 1 zaleceń MWKZ (pismo WN.5183.1.2.2021.DM(2) z dnia 10.05.2021r.) ew. uzgodnić z MWKZ sposób jej zabezpieczenia.

2. Jeśli MWKZ nie wyrazi zgody na rozbiórkę należy wykonać projekt zabezpieczenia ściany szczytowej. Zakres prac projektowych:

- Opracowanie projektu zabezpieczenia ściany szczytowej budynku Warszawska 2
- Przygotowanie i złożenie (na podstawie udzielonego przez Zamawiającego upoważnienia) do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków/WKZ kompletnego wniosku o zezwolenie na prowadzenie robót
- Uzyskanie zgody/uzgodnienie z MWKZ projektu zabezpieczenia ściany szczytowej
- Uzyskanie wymaganych uzgodnień, pozwoleń i zgłoszeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji zezwalającej na wykonanie robót /uzyskanie od właściwego organu architektoniczno-budowlanego braku sprzeciwu na wykonywanie robót lub decyzji pozwolenia na budowę / rozbiórkę.
- Wykonanie zabezpieczenia ściany szczytowej budynku Warszawska 2 zgodnie z uzgodnionym projektem
- Przygotowanie i zagospodarowania terenu robót, wykonanie tymczasowego ogrodzenia terenu robót oraz jego zaplecza, prace przygotowawcze, zabezpieczenie drzew i krzewów przed uszkodzeniem podczas wykonywania robót

### **3. Prace projektowe, zakres rzeczowy:**

Dokumentacja projektowa powinna obejmować swym zakresem między innymi:

- a) Projekt zabezpieczeń – 5 egz. w wersji papierowej i 2 egz. w wersji elektronicznej zgodnie z §10 Umowy.
- b) Mapę do celów projektowych.
- c) Uzyskanie zgody/uzgodnienie z MWKZ projektu zabezpieczenia ściany szczytowej

- d) W zależności od potrzeb – ekspertyzy, analizy, pozwolenia, decyzje, uzgodnienia lub opinie wymagane przepisami, niezbędne dla prawidłowego wykonania Przedmiotu Zamówienia.
  - e) Uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji zezwalającej na wykonanie robót, uzyskanie od właściwego organu architektoniczno-budowlanego decyzji pozwolenia na roboty.
- Dokumentację projektową należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami, uzgodnieniami, innymi wymaganymi przepisami szczegółowymi, prawem budowlanym oraz formą projektu budowlanego (Dz.U.2013 poz.762).
  - Dokumentację projektową przed złożeniem do MWKZ i Starostwa w celu uzyskania decyzji/braku sprzeciwu należy uzgodnić z Zamawiającym.
  - W przypadku nanoszenia jakichkolwiek poprawek poprawki muszą być naniesione we wszystkich egzemplarzach dokumentacji projektowej.
  - Wersja elektroniczna dokumentacji ma dokładnie odpowiadać wersji papierowej. Wersję elektroniczną, jako skan dokumentacji należy wykonać po sprawdzeniu i zatwierdzeniu dokumentacji przez Gminę oraz uzyskania pozwolenia.
  - Dokumentację projektową należy sporządzić w czytelnej technice graficznej oraz oprawić w twardą okładkę formatu A-4, w sposób uniemożliwiający dekompletację projektów. Poszczególne komplety dokumentacji należy spakować w oddzielne opakowania zbiorcze wraz z czytelnymi opisami. Na rysunkach wszystkie liczby wymiarowe i inne opisy (np.: w legendzie) dostosować do skali wydruku(min. 3 mm).
  - Dokumentacja projektowa ma być opracowana zgodnie z aktualnymi przepisami i posiadać wszelkie wymagane pozwolenia, uzgodnienia i opinie. Musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

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

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

### **9. OFERTA POWINNA UWZGLĘDNIĄĆ:**

- a) 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.
- b) koszt wydrukowania, przekazania i uzgodnienia z MWKZ/WKZ dokumentacji z badań,
- c) koszt wydrukowania i przekazania kompletnej dokumentacji w terminie umownym,
- d) koszt materiałów, ubezpieczeń, podatków, noclegów, pobytu, transportu i innych obciążeń, które Wykonawca ma obowiązek płacić w związku z Umową,
- e) koszt wykonywania badań, prac i innych czynności na obiekcie będącym przedmiotem, umowy, które mogą mieć istotny wpływ na realizację inwestycji.
- f) koszt wykonania ewentualnych, dodatkowych egzemplarzy opracowań niezbędnych do uzyskania ww. uzgodnień.
- g) Koszt zasilania w energię elektryczną placu budowy, odbioru ścieków, dostarczenia wody, c.o. i innych niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy do dnia bezusterkowego końcowego odbioru robót
- h) Koszt opłat związanych z: wywozem gruzu, nadmiaru ziemi i odpadów oraz koszt utylizacji odpadów.

- i) Koszt opracowania projektu organizacji robót i związane z nim:
- Koszty wynikające z konieczności wykonywania robót na ograniczonej powierzchni – należy tak zaplanować i uzgodnić z Zamawiającym i Użytkownikami sąsiadujących budynków roboty, aby prace budowlane nie utrudniały pracy i nie stanowiły zagrożenia dla osób postronnych
  - Koszt zapewnienia odpowiedniego sprzętu do realizacji robót
  - Koszty wygrodzenia placu budowy w celu uniemożliwienia przedostania się osób postronnych na teren budowy.
  - Koszty skutecznego zabezpieczenia elementów istniejących badanego obiektu nie podlegających demontażowi lub wymianie w ramach przedmiotu umowy.
  - Koszt zabezpieczenia i utrzymania w czystości dojazdów i dojść do istniejącego obiektu.
  - Koszty organizacji zaplecza socjalnego budowy: ustawienia kontenerów, sanitariatów itp.
  - Koszty wykonania i uzgodnienia czasowej organizacji ruchu na okres budowy, koszt zajęcia pasa drogowego.
  - Uzyskania na własny koszt zezwoleń na dojazd ciężkim sprzętem.
- j) Koszty wszystkich podatków, cła, koszty ubezpieczenia, transportu i inne obciążenia, które Wykonawca ma obowiązek płacić w związku z Umową.
- k) Koszt możliwego wzrostu cen w okresie realizacji Umowy.
- l) Koszty dostarczenia certyfikatów zgodności z polską normą lub aprobatą techniczną na zastosowane wyroby w ramach zamówienia.
- m) Koszt opracowania planu BIOZ jeśli będzie konieczny.
- n) Koszt ochrony mienia na terenie budowy do czasu końcowego odbioru robót.
- o) Koszt likwidacji zaplecza i obiektów tymczasowych wraz z kompleksowym sprzątnięciem po budowie.
- p) Koszt stałej obecności Kierownika robót oraz koszt zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy robotach budowlanych.
- q) Koszt dokumentacji w 5-ciu egzemplarzach, zapisanej również w formie elektronicznej- PDF.
- r) Koszt wykupienia polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w §8 (OC działalności gospodarczej).

## **10.UWAGI KOŃCOWE**

### **10.4 Gmina zastrzega sobie prawo do zmniejszenia zakresu rzeczowego w trakcie realizacji Przedmiotu Zamówienia.**

Zmniejszenie, o którym mowa, zostanie określone w oparciu o przygotowaną kalkulację zaakceptowaną przez Zamawiającego.

### **10.5 Wraz ze składaną fakturą należy złożyć m.in. stosowne oświadczenia:**

- a) O braku Podwykonawców – podpisane przez Wykonawcę i składane w sytuacji gdy przy realizacji danego zakresu robót nie zatrudniał żadnych Podwykonawców.
- b) Częściowe Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców – podpisane odpowiednio przez każdego z Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców i składane w sytuacji gdy przy realizacji Przedmiotu Umowy są zatrudniani Podwykonawcy i/lub dalsi Podwykonawcy,
- c) Końcowe Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców – podpisane odpowiednio przez każdego z Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców i składane w sytuacji, gdy dany Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zakończył w całości powierzony mu do wykonania zakres prac i został w całości rozliczony z Generalnym Wykonawcą/Podwykonawcą/Dalszym Podwykonawcą.
- d) O braku innych podwykonawców

Wzory ww. oświadczeń stanowią załączniki do Umowy.

### **11. Hierarchia ważności dokumentacji**

- 1. Opis przedmiotu zamówienia**
- 2. Dokumentacja projektowa**

### **12. MIEJSCE I SPOSÓB UZYSKANIA DODATKOWYCH INFORMACJI:**

1. Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Warszawska 1
2. Inspektor nadzoru robót budowlanych oraz kontakt w sprawie wizji lokalnej  
– p. Małgorzata Staszyńska tel. (22) 70-17-645

### **13. ZAŁĄCZNIKI:**

1. Inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Warszawskiej 2 i 2a, wykonana przez Yellow Architecture Group Krzysztof Grzesiak – Listopad 2013 r.
2. Dokumentacja projektowa: „Ocena techniczna budynków położonych na działkach nr ew. 48/4; 48/6; 48/8; 48/9; obręb 20 wraz z projektem wykonawczym w zakresie sposobu i technologii wykonania niezbędnych zabezpieczeń budynków oraz terenu w ich sąsiedztwie” wykonana przez Studio Budowlane UNITY s.c. z dnia 14.04.2020r.
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 zwierający się obszarze zamkniętym przebiegiem ulic: Młynarskiej, Puławskiej, Jana Pawła II, Kościelnej, Kościuszki, Nadarzyńskiej, Sienkiewicza, Kościuszki, Wschodniej, Kilińskiego, Sierakowskiego i ul. Zgoda.
6. Decyzja MWKZ z dnia 12.08.2021r.
7. Zalecenia MWKZ z dnia 10.05.2021r.
8. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością.

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT BUDOWLANYCH

*Małgorzata Staszyńska*  
mgr inż. Małgorzata Staszyńska  
Upr. Bud. NR 51-263/89

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT BUDOWLANYCH

*Łukasz Trzmiel*  
mgr inż. Łukasz Trzmiel  
Upr. Bud. MAZ/0517/OWOK/12