

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

Przedmiotem zamówienia jest **Projekt remontu budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 oraz Placu Piłsudskiego 3 i 4 w Piasecznie oraz uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę i nadzorem autorskim** w ramach zadania inwestycyjnego pn. „**Renowacja budynków przy ul. Warszawskiej 2 oraz Placu Piłsudskiego 3 i 4 w Piasecznie (odtworzenie pierzei wschodniej Rynku)**”.

II. CEL ZAMÓWIENIA I INFORMACJE OGÓLNE:

2.1. Przedmiotowe budynki usytuowane są w Piasecznie we wschodniej pierzei rynku przy ul. Warszawskiej 2 i 2A - na działce nr ewid. 48/8 obręb 20. oraz przy Placu Piłsudskiego 3 i 4 – na działkach nr ewid. 48/4, 48/9 obręb 20. Budynki frontowe 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 wskazanych obszarach znajdują się również parterowe komórki lokatorskie oraz jednopiętrowy budynek oficyny pod adresem ul. Warszawska 2A a także jednopiętrowy budynek oficyny, usytuowany prostopadłe 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.

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 wyłączone z użytkowania ze względu na awaryjny stan zachowania.

Zamawiający zwraca uwagę, że w maju 2022r. dla budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 oraz przy Placu Piłsudskiego 3 i 4 zostały wykonane prace zabezpieczające, zgodnie z załączoną do niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia Ekspertyzą techniczną (zał. 11.3) oraz decyzją

Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12.08.2021r. (pełna dokumentacja z zamierzenia inwestycyjnego pod linkiem: <https://bip.piaseczno.eu/przetarg/9043/inw-4125-2-2020-ms-42>).

UWAGA:

W chwili obecnej toczy się postępowanie na badania z rozbiórką/zabezpieczeniem dachu i ściany szczytowej dla budynku przy ul. Warszawska 2 (materiały z postępowania pod linkiem <https://bip.piaseczno.eu/przetarg/9522/inw-4125-2-2020-ms-152>). W/w zakres obejmuje również niniejsze zamówienie.

W przypadku wykonania robót tj. wykonanie badań z rozbiórką/ zabezpieczeniem dachu i ściany szczytowej, Zamawiający zastrzega sobie ich rezygnację lub zmianę z obecnego zamówienia.

2.2. Celem zamierzenia inwestycyjnego jest opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej (wraz z pracami rozbiórkowymi) na remont elewacji i dachu wraz z naprawą fundamentów dla budynków frontowych przy wschodniej pierzei (bez ingerencji w zagospodarowanie terenu, z wyjątkiem zagospodarowania wód opadowych) ze szczególnym uwzględnieniem małomiasteczkowej zabudowy historycznej miasta Piaseczno. Powyższa dokumentacja projektowa winna być poprzedzona badaniami architektoniczno - konserwatorskimi wraz z analizą historyczną dla budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 i 2A. Dla pozostałych budynków zostały wykonane w/w badania, na podstawie których została opracowana dokumentacja konserwatorska i stanowi załącznik do niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.

2.3. Zamawiający zwraca uwagę na korespondencję wymienianą z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, która stanowi zał. nr 11.1 do niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.

2.4. W oparciu o wymagania zawarte w powyższej korespondencji, zaleceń MWKZ oraz wymagań określonych w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia oraz załączonych materiałów, należy wykonać badania wraz z programem prac konserwatorskich dla wszystkich budynków tj. przy ul. Warszawskiej 2, oraz Placu Piłsudskiego 3 i 4 a także dokumentację projektową.

2.5. Zamawiający wymaga, aby Jednostka Projektowa na podstawie bieżących konsultacji z MWKZ:

- a) uzyskała zgodę na prowadzenie badań architektoniczno – konserwatorskich dla budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 i 2A,
- b) opracowała dokumentację z w/w badań i uzyskała jej pozytywną opinię MWKZ,
- c) opracowała Projekt budowlany wraz ze wszystkimi wymaganymi uzgodnieniami, opiniami i decyzjami (w tym z m.in. MWKZ, pozwolenia na budowę, itp.),
- d) opracowała Projekt techniczny/wykonawczy wraz ze wszystkimi wymaganymi uzgodnieniami, opiniami i decyzjami (w tym z m.in. MWKZ, pozwolenia na budowę, itp.),
- e) opracowała projekt rozbiórek (jeżeli będzie wymagany) wraz ze wszystkimi uzgodnieniami, opiniami i decyzjami (w tym z m.in. z MWKZ)

2.6. W ramach zamówienia należy wykonać dokumentację, która będzie podstawą do ogłoszenia przetargu na roboty remontowe budowlane wraz z rozbiórką ww. zamierzenia inwestycyjnego.

2.7. **Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji, bądź zmiany części zakresu/ Etapu/ Przedmiotu Zamówienia w trakcie trwania Umowy.**

2.8. Dokumentacja konserwatorska z przeprowadzonych badań oraz opracowania projektowe tj. Projekt budowlany, Projekt techniczny/wykonawczy oraz projekt rozbiórek, muszą być na bieżąco uzgadniane z MWZK, Zamawiającym i Użytkownikami.

III. ZAKRES RZECZOWY I MERYTORYCZNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

3.1. ETAP I: Opracowanie dokumentacji konserwatorskiej wraz z uzyskaniem pozytywnej opinii Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Jednostka Projektowa w ramach ETAPU I:

3.1.1. Przeanalizuje cały zakres prac i wykona niezbędne przedprojektowe opracowania m.in. analizy, inwentaryzacje, ekspertyzy, badania, uzgodnienia, opinie, oraz inne opracowania które wynikają z obowiązujących przepisów i są niezbędne do zrealizowania Przedmiotu Umowy.

3.1.2. Przygotuje i złoży (na podstawie udzielonego przez Zamawiającego upoważnienia) do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków kompletny wniosek o zezwolenie na prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich/restauratorskich/ robót/ badań i innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

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

3.1.4. Wykona wszelkie prace/czynności wynikające z wydanego pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i opracuje dokumentację z przeprowadzonych prac.

3.1.5. Opracuje dokumentację konserwatorską i/ lub restauratorską (jeśli jest to wymagane przepisami prawa) dla budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 i 2A w zakresie m.in.:

a) badań architektonicznych i konserwatorskich wraz z analizą historyczną w tym m.in.(tylko dla budynku przy ul. Warszawskiej 2):

- 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, stolarce 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 wewnątrz wraz z rozróżnieniem pierwotnych i wtórnych ścian wewnętrznych,

- badań rekonstrukcji detali architektonicznych na zewnątrz i wew. 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 (dla budynku przy ul. Warszawskiej 2),
 - c) wykonanie inwentaryzacji architektoniczno - budowlanej dla budynków znajdujących się przy ul. Warszawskiej 2 i 2A,
 - d) wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej dla budynku przy ul. Warszawskiej 2,
 - e) uzupełnienia/ uaktualnienia ekspertyzy technicznej o ekspertyzę konstrukcyjną, wraz ze sprawdzeniem wytrzymałości poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku pod kątem wkomponowania ich w budowlę (dla budynków przy ul. Warszawskiej 2 i 2A),
 - f) wykonania ekspertyzy mykologicznej budynku przy ul. Warszawskiej 2 (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),
 - 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),

UWAGI:

Ze względu iż budynek przy ul. Warszawskiej 2 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.

Zamawiający zwraca uwagę, że zgodnie z pismem MWKZ z dnia 12.08.2021 „demontaż dachu budynku Warszawa 2 należy prowadzić pod stałym nadzorem konserwatorskim z jednoczesnym wykonaniem inwentaryzacji elementów rozbieranych.

3.1.6. Sporządzi program prac konserwatorskich i/ lub restauratorskich dla wszystkich robót budowlanych z precyzyjnym określeniem miejsc napraw dla każdego budynku zlokalizowanego przy ul. Warszawskiej 2, Placu Piłsudskiego 3 i 4 (dla robót będących niniejszym przedmiotem zamówienia oraz dla późniejszych prac mających na celu odtworzenie pierzei)

Uwagi:

- a) W przypadku braków w załączonych dokumentacjach lub jeśli dokumenty będą wymagały aktualizacji, obowiązkiem Jednostki Projektowej, będzie ich uzupełnienie/ rozszerzenie/ aktualizacja.
- b) Dokumentację konserwatorską wraz z programem prac konserwatorskich i/lub restauratorskich (dla wszystkich budynków) należy uzgodnić z MWKZ i uzyskać jego pozytywną opinię.
- c) Jednostka Projektowa musi uwzględnić w programie prac konserwatorskich i/ lub restauratorskich harmonogram wykonywanych wszelkich prac/badań/robót i wskazać ich kolejność uwzględniając stopień ich ważności, by nie powodowały kolizji z innymi pracami. Należy wytypować te prace/badania/roboty, które mogą być prowadzone równolegle.
- d) W trakcie prowadzonych prac badawczych/robót konieczny jest nadzór konserwatorski, który zapewni Jednostka Projektowa.

3.2. ETAP II Opracowanie projektu budowlanego z uzyskaniem uzgodnienia od MWKZ oraz decyzji pozwolenia na budowę dla budynków frontowych bez oficyn)

Jednostka Projektowa w ramach ETAPU II wykona m.in. następujący zakres:

3.2.1. Pozyska mapę do celów projektowych

3.2.2. Opracuje pełną dokumentację geotechniczną posadowienia obiektów budowlanych

3.2.3. Opracuje projekt budowlany, który powinien obejmować swoim zakresem m.in.:

- a) projekt remontu elewacji i dachu wszystkich budynków frontowych z uwzględnieniem napraw fundamentów oraz robót rozbiórkowych i demontaży.
- b) przeanalizuje i zaproponuje odpowiednie zagospodarowanie wód opadowych w tym systemu oryynnowania.

Uwaga: Zamawiający nie przewiduje na tym etapie modyfikacji zagospodarowania terenu z wyjątkiem wód opadowych a jedynie prace związane z kubaturą. Jeżeli prace projektowe będą wymagały ingerencji w teren, Jednostka Projektowa opracuje stosowne rozwiązania projektowe i uzyska w związku z tym wszystkie niezbędne uzgodnienia.

3.2.4. Opracuje projekt budowlany robót rozbiórkowych/ demontaży budynków lub ich elementów oraz elementów kolidujących z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym,

3.2.5. Opracuje informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

3.2.6. W zależności od potrzeb Jednostka Projektowa - wykona/ uzyska inne ekspertyzy, analizy, pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane przepisami, niezbędne dla prawidłowego wykonania opracowań projektowych objętych przedmiotem zamówienia,

3.2.7. Uzyska niezbędne uzgodnienia projektowe m.in.:

- a) uzgodnienie i zaakceptowanie przyjętych rozwiązań projektowych przez MWKZ (w formie decyzji), Użytkowników i Zamawiającego,
- b) uzyskanie niezbędnych odstępstw od warunków technicznych w ramach opracowania dokumentacji projektowej, a niezbędnych do prawidłowej realizacji Przedmiotu Umowy (jeśli będzie wymagane),
- c) uzyskanie zgody od zarządcy drogi na m.in. zajęcie pasa drogowego itp. (jeśli będzie wymagana)

- d) wykonanie operatu wodnoprawnego (jeśli będzie wymagane przepisami prawa),
- e) uzyskanie decyzji pozwolenia wodnoprawnego (jeśli będzie wymagane przepisami prawa),
- f) uzyskanie niezbędnych warunków na dostawę mediów (jeśli będzie wymagane),
- g) komplet uzgodnień wynikający z warunków do zatwierdzenia dokumentacji, które są niezbędne dla prawidłowej realizacji inwestycji m.in. z Prawem budowlanym, ustawą o drogach publicznych, ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, itp.
- h) inne niezbędne opracowania wymagane przepisami prawa dla prawidłowego funkcjonowania obiektów.

3.2.8. Przekazanie uprawomocnionej decyzji pozwolenia na budowę zawierającej roboty rozbiórkowe, lub/oraz zaświadczenia o braku sprzeciwu na wykonanie robót podlegających zgłoszeniu a także z zatwierdzoną dokumentacją projektową przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej.

3.3. ETAP III: Opracowanie projektu technicznego/wykonawczego wraz z uzyskaniem uzgodnienia z MWKZ (dla budynków frontowych bez oficyn)

Jednostka Projektowa w ramach ETAPU III wykona m.in. następujący zakres:

- 3.3.1. Projekt techniczny/wykonawczy obejmujący m.in. rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z, niezbędnymi rozwiązaniami technicznymi i materiałowymi oraz inne opracowania projektowe, które będą niezbędne przepisami prawa.
- 3.3.2. Projekt wykonawczy zabezpieczeń i instalacji pożarowych m.in. instalacji odgromowej (uzgodnione z **rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń p. poż**) – jeśli będzie wymagane.
- 3.3.3. Projekt techniczny/ wykonawczy kolorystyki elewacji budynków w uzgodnieniu z Zamawiającym i Użytkownikiem.
- 3.3.4. Instrukcja z zakresu m.in. konserwacji bieżącej a także ewentualnych detali architektonicznych.
- 3.3.5. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót dla każdego budynku.
- 3.3.6. Szczegółowe przedmiary robót dla każdego budynku.
- 3.3.7. Kosztorysy Inwestorskie wykonane metodą kalkulacji szczegółowej dla każdego budynku.
- 3.3.8. Zbiorcze Zestawienie Kosztów (ZZK) dla każdego budynku oraz całego zadania inwestycyjnego. Należy przedstawić ZZK jako osobne opracowanie w formie tabelarycznej z podziałem na poszczególne branże, zgodnie z działami kosztorysów inwestorskich.
- 3.3.9. Komplet uzgodnień wynikający z warunków do zatwierdzenia dokumentacji wymaganych Prawem budowlanym.
- 3.3.10. Inne niezbędne opracowania wymagane przepisami prawa dla prawidłowego funkcjonowania obiektu.
- 3.3.11. W zależności od potrzeb – ekspertyzy, analizy, pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane przepisami (w tym uzgodnienie z MWKZ), niezbędne dla prawidłowego wykonania opracowań projektowych objętych przedmiotem zamówienia.

Proponowane materiały wykończeniowe wraz z ich kolorystyką muszą zostać zaakceptowane przez MWKZ, Użytkowników i Zamawiającego.

3.4. ETAP IV: Pełnienie nadzoru autorskiego

W ramach pełnienia nadzoru autorskiego w trakcie realizacji budowy będą wykonywane czynności, obejmujące, m.in.:

- a) aktywne uczestnictwo w przetargu na wybudowanie inwestycji poprzez udzielanie odpowiedzi w terminie do 3 dni roboczych (od poniedziałku do piątku) na wszystkie pytania oferentów zgłoszone drogą e-mail Jednostce Projektowej przez Zamawiającego,
- b) regularną, osobistą obecność projektantów na ustalonych naradach koordynacyjnych na budowie oraz na każde żądanie Zamawiającego,
- c) stwierdzanie zgodności realizacji robót budowlanych z projektem budowlanym, przepisami techniczno-budowlanymi, normami oraz zapisami dokonanymi przez Jednostkę Projektową w dzienniku budowy,
- d) bieżące doradzanie Wykonawcy robót za pośrednictwem Zamawiającego we wszystkich sprawach związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, w tym:
 - wyjaśnianie wątpliwości dotyczących rozwiązań przyjętych w Projekcie budowlanym i Projekcie technicznym/wykonawczym,
 - wyjaśnianie z Wykonawcą wątpliwości powstałych w trakcie realizacji robót,
 - sporządzanie szkiców objaśniających rozwiązania projektowe, jeśli sytuacja na budowie będzie tego wymagała - wyjaśnień należy udzielić w terminie nie później niż 5 dni roboczych (od poniedziałku do piątku) od daty ich pisemnego zgłoszenia projektantowi lub w terminie uzgodnionym z Zamawiającym,
- e) uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez Kierownika Budowy lub Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego, koordynowanie wprowadzanych zmian w taki sposób, aby nie spowodowały istotnej zmiany zatwierdzonego projektu budowlanego,
- f) udział w odbiorach technicznych, w odbiorach urzędowych na polecenie Zamawiającego,
- g) niezwłoczne informowanie Zamawiającego i Wykonawcy robót budowlanych o wszelkich dostrzeżonych błędach w realizacji inwestycji, a w szczególności o powstałych w trakcie budowy rozbieżnościach z dokumentacją projektową,
- h) dokonywanie wpisów do dziennika budowy,
- i) sporządzanie zapisów na rysunkach - dokumentacji projektowej dotyczących wprowadzanych zmian na budowie,
- j) sporządzanie protokołów, notatek i/lub zapisów z ustaleń odbywających się koordynacji na potrzeby nadzoru autorskiego,
- k) aktualizacja kosztorysów inwestorskich w terminie 14 dni od wystąpienia przez Zamawiającego z żądaniem.

IV. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO:

4.1. Zamawiający wymaga, aby zaproponowane rozwiązania w dokumentacji były na bieżąco konsultowane i opiniowane przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w jego siedzibie), a opracowana dokumentacja, tj. dokumentacja konserwatorska, projekt budowlany oraz projekt techniczny/wykonawczy była uzgodniona z MWKZ.

4.2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do weryfikacji postępu prac projektowych w ciągu obowiązywania Umowy, poprzez organizowanie, co dwa tygodnie narad koordynacyjnych w siedzibie Zamawiającego (i/lub prowadzonych w formie online) w których niezbędny będzie udział **projektantów wszystkich branż** (osób niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy). Podczas narad/spotkań Jednostka Projektowa przedstawi rozwiązania techniczne możliwe do zastosowania, a także wskaże wady i zalety tych rozwiązań. Jednostka Projektowa wspólnie z przedstawicielami Zamawiającego, Użytkowników, dobierze najlepsze rozwiązania do opracowania Przedmiotu Zamówienia.

4.3. Jednostka Projektowa zobowiązana jest do przekazania Zamawiającemu i Użytkownikom do weryfikacji 1 komplet opracowanej dokumentacji w wersji papierowej i elektronicznej (w formie *.pdf) dotyczącej:

- **dokumentacji konserwatorskiej**

- **projektu budowlanego z uwzględnieniem rozbiórek/ demontaży**

- **projektu technicznego/ wykonawczego z uwzględnieniem rozbiórek/demontaży**

Zgodnie z terminami określonymi w Umowie. W/w. dokumentacje mają uwzględniać uwagi zgłaszane w trakcie projektowania – tj. na naradach z Zamawiającym, czy spotkaniach bezpośrednich u MZKW.

4.4. Jednostka Projektowa po zaakceptowaniu Projektu budowlanego przez MWKZ, Zamawiającego i Użytkowników prześle ww. dokumentację do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, celem uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę.

4.5. Dokumentacja projektowa ma być opracowana zgodnie z aktualnymi przepisami/dokumentami, m.in. z:

- a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351),
- b) przepisami techniczno – budowlanymi (zgodnie z art. 7 ust. 1 Prawa budowlanego),
- c) ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840)
- d) rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 lipca 2018r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. 2021, poz. 81),
- e) rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz. 1609 ze zm.),
- f) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454),
- g) obwieszczeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 10 maja 2013r. (Dz.U. z dnia 24 września 2013 r. poz. 1129),
- h) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji, dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003r. Nr 120 poz. 1126 z późn. zmian.),

- i) ustaleniami z MWKZ, Zamawiającym i Użytkownikami, gestorami sieci, zarządcami dróg, rzeczoznawcami (jeśli będzie wymagane) itp.,
- j) obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- k) oraz innymi przepisami i unormowaniami aktualnymi na dzień złożenia dokumentacji niezbędnymi do opracowania powyższej dokumentacji.

4.6. Dokumentacja projektowa ma być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, oraz musi posiadać wszelkie wymagane pozwolenia, uzgodnienia, odstępstwa i opinie. Ponadto zastosowane w dokumentacji rozwiązania i materiały nie powinny generować dla Zamawiającego wysokich kosztów inwestycji.

4.7. Jednostka Projektowa w ramach wynagrodzenia umownego wykona/ uzyska niezbędne ekspertyzy, analizy, pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane przepisami, niezbędne dla prawidłowego wykonania opracowań projektowych objętych przedmiotem zamówienia, oraz ewentualne, dodatkowe egzemplarze dokumentacji niezbędne do uzyskania uzgodnień i do ustaleń na naradach oraz do uzyskania uzgodnień z administratorami sieci, z rzeczoznawcami, z zarządcami dróg (jeśli będą wymagane) itp.

4.8. Jednostka Projektowa ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu i Użytkownikowi materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji Przedmiotu Zamówienia.

4.9. Jednostka Projektowa zobowiązana jest do przekazywania (w razie wystąpienia) informacji o wszystkich trudnościach mogących mieć wpływ na termin wykonania Przedmiotu Umowy w formie pisemnej - e-mail: agnieszka.maslyk@piaseczno.eu lub inw@piaseczno.eu.

4.10. Jednostka Projektowa zobowiązana jest do przedłożenia wszystkich wymaganych wystąpień, uzgodnień, wniosków w celu uzyskania akceptacji Zamawiającego przed ich złożeniem oraz będzie na bieżąco przekazywała Zamawiającemu uzyskane decyzje, opinie i uzgodnienia.

4.11. Jednostka Projektowa zobowiązana jest do przedłożenia Zamawiającemu:

- a) oświadczenia, z którego wynika że opracowana dokumentacja objęta protokołem odbioru prac projektowych (etapy Przedmiotu Umowy), powierzona do wykonania Jednostce Projektowej jest identyczna w wersji papierowej i elektronicznej,
- b) oświadczenia, z którego wynika że opracowana dokumentacja została skoordynowana międzybranżowo,
- c) wykazu opracowań oraz oświadczenia Jednostki Projektowej, iż dokumentacja została wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami i że zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
- d) w każdym projekcie technicznym/wykonawczym, Jednostka Projektowa dołączy oświadczenie Projektanta o zgodności projektu technicznego/wykonawczego z projektem budowlanym.

4.12. Dokumentację projektową należy opracować z uwzględnieniem art. 99 ust. 4 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych – rozwiązań technicznych nie można opisywać w sposób, który utrudniałby uczciwą konkurencję oraz poprzez wskazanie np. znaków towarowych, patentów. Wszelkie używanie znaków towarowych, nazw własnych w opracowaniu jest zabronione. Przewidziane do zastosowania materiały, wyroby, urządzenia muszą być opisane za pomocą parametrów technicznych, obiektywnych cech technicznych i jakościowych tak, by realizacja robót gwarantowała pożądaną, jakość wykonania.

4.13. W przypadku nanoszenia jakichkolwiek poprawek na etapie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę - poprawki muszą być naniesione we wszystkich egzemplarzach dokumentacji projektowej oraz musi zostać zeskanowana na płytę CD/DVD.

4.14. Dokumentację projektową, tj. dokumentacja konserwatorska, Projekt budowlany, Projekt techniczny/wykonawczy należy sporządzić w czytelnej technice graficznej oraz oprawić 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).

4.15. Wersja elektroniczna dokumentacji ma dokładnie odpowiadać wersji papierowej. Wersję elektroniczną (z pieczętkami urzędowymi i uzgodnieniami), jako skan dokumentacji należy wykonać po sprawdzeniu i zatwierdzeniu dokumentacji papierowej przez Zamawiającego.

4.16. **Jeśli w trakcie prowadzonych prac/badań na terenie zabytkowym zostaną odnalezione jakiegokolwiek przedmioty, wówczas Jednostkę Projektową obliguje postępowanie określone w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i Ustawie o rzeczach znalezionych.**

4.17. **Rozwiązania projektowe dla budynków powinny uwzględniać między innymi niżej wymieniony zakres:**

4.17.1. Instalacje i systemy dotyczące ochrony przeciwpożarowej odgromowej, instrukcję bezpieczeństwa pożarowego.

4.17.2. Zapewnienie dostępu do budynków dla osób z niepełnosprawnościami.

4.18. Zaleca się dokonanie wizji lokalnej miejsca realizacji Przedmiotu Zamówienia oraz jego otoczenia w celu określenia na własną odpowiedzialność, oceny możliwości wystąpienia wszelkich ryzyk mających wpływ na koszty realizacji zamówienia, a niezbędnych do przygotowania oferty po uprzednim uzgodnieniu terminu z Zamawiającym.

4.19. **Oferent jest zobowiązany do szczegółowej analizy Opisu Przedmiotu Zamówienia - zał. „A”, udostępnionej dokumentacji, dokumentów, celem wyeliminowania błędów lub przypadków nieuwzględnionych w powyższych dokumentach, a niezbędnych do prawidłowego przygotowania oferty.**

4.20. Ofertę należy opracować w oparciu o Opis Przedmiotu Zamówienia, wizję lokalną, oraz inne elementy, które będą miały wpływ na ofertę.

V. UWAGI OGÓLNE:

5.1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji, bądź zmiany części zakresu opracowań projektowych w trakcie trwania Umowy.

5.2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmian nazw opracowań Przedmiotu Zamówienia.

VI. OFERTA POWINNA ZAWIERAĆ:

6.1. Cenę ryczałtową netto i brutto obejmującą wykonanie całości zamówienia wraz ze wszystkimi kosztami.

VII. TERMIN REALIZACJI, FINANSOWANIE I DOKUMENTY ODBIOROWE – zgodnie z zapisami umowy

7.1. Przedmiot Zamówienia należy wykonać w poszczególnych terminach i z podziałem na etapy zgodnie z zapisami umowy.

7.2. Zamawiający przyjmie, za potwierdzeniem, przedłożoną dokumentację projektową kolejnych etapów i w odpowiednich terminach dokona jej sprawdzenia i zatwierdzenia lub wskaże zakres ewentualnych zastrzeżeń do uzupełnienia lub poprawy.

VIII. DOKUMENTY ODBIOROWE - zgodnie z zapisami umowy

8.1 Procedura dotycząca wstępnej dokumentacji- Etap 1,2 i 3 przedmiotu zamówienia:

a) Jednostka Projektowa zobligowana jest do bieżącego uzgadniania z Zamawiającym i Użytkownikiem zaproponowanych rozwiązań projektowych.

b) Jednostka Projektowa prześle Protokołem odbioru przedmiotu umowy (zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do Umowy) roboczą wersję dokumentacji w terminie i zakresie, o którym mowa w umowie. Termin ten obejmuje dokonanie ewentualnych uzupełnień i poprawek zgłoszonych przez Zamawiającego

i Użytkownika w trakcie opracowywania dokumentacji.

c) Zamawiający wraz z Użytkownikiem w terminie do 7 dni od przekazania Etapu 1,2 i 3 zweryfikują dokumentację i prześlą w formie elektronicznej oraz papierowej uwagi do dokumentacji.

8.2 Procedura ostatecznego odbioru dokumentacji- Etap 1, 2 i 3 przedmiotu zamówienia:

a) Jednostka Projektowa prześle Protokołem odbioru przedmiotu umowy (zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 4 do Umowy) ostateczną wersję dokumentacji w terminie i zakresie, o którym mowa w umowie.

b) Przekazanie dokumentacji w terminie, o którym mowa w Umowie nie może być podstawą do wystawienia faktury VAT.

c) Zamawiający wraz z Użytkownikiem w terminie do 7 dni od ostatecznego przekazania Etapu 1, 2 i 3 zweryfikuje dokumentację.

d) Jeżeli zgłoszone przez Zamawiającego uwagi, o których mowa w punkcie 8.1., lit c) powyżej, zostaną wprowadzone przez Jednostkę Projektową w ostatecznej wersji dokumentacji, wówczas Zamawiający powiadomi pisemnie Jednostkę Projektową, że dokumentacja została odebrana, zostanie sporządzony i podpisany Protokół ostatecznego odbioru przedmiotu umowy. Zaakceptowany przez Zamawiającego Protokół ostatecznego odbioru przedmiotu umowy, będzie podstawą do wystawienia faktury VAT za wykonane prace.

e) W przypadku braku uwzględnienia ww. uwag, lub uwzględnienia tylko ich części, Zamawiający powiadomi o tym Jednostkę Projektową, jednocześnie informując, że dokumentacja nie została odebrana i Zamawiający uprawniony będzie do naliczenia kary za zwłokę w wykonaniu Przedmiotu Umowy do dnia faktycznego przekazania kompletnej i poprawionej dokumentacji.

Przekazana poprawiona dokumentacja przez Jednostkę Projektową zostanie ponownie zweryfikowana przez Zamawiającego i jeśli wszystkie uwagi zostaną uwzględnione w dokumentacji, wówczas sporządzony zostanie protokół z datą ostatecznego odbioru Przedmiotu Umowy (zgodnie z ppkt. d) - skutkujący zaprzestaniem naliczania kar za zwłokę w wykonaniu Przedmiotu Umowy.

IX. HIERARCHIA WAŻNOŚCI DOKUMENTACJI:

9.1. Umowa

9.2. Opis Przedmiotu Zamówienia Załącznik „A” wraz z załącznikami

X. MIEJSCE I SPOSÓB UZYSKANIA DODATKOWYCH INFORMACJI:

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno przy ul. Kościuszki 5 w Piasecznie:

Informacji udzielają:

- Agnieszka Masłyk w zakresie spraw merytorycznych, tel. (22) 70-17-668, pok. 105, e-mail: agnieszka.maslyk@piaseczno.eu

- Małgorzata Staszyńska – w zakresie branży budowlanej, tel. (22)70-17-665, pok. 114, e-mail: malgorzata.staszynska@piaseczno.eu

XI. ZAŁĄCZNIKI:

11.1. Korespondencja z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (pisma, opinie, decyzje, wytyczne):

a) Wytyczne konserwatorskie dla budynków zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej 2 oraz przy Placu Piłsudskiego 3 i 4 z dnia 22.01.2021r.

b) 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 nieruchomości 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.

c) Pismo Zamawiającego do MWKZ z dnia 04.02.2021r

d) Zawiadomienie MWKZ o wszczęciu postępowania administracyjnego z dnia 29.03.2021r.

e) Pismo MWKZ z dnia 10.05.2021r

f) Pismo Zamawiającego do MWKZ z dnia 21.06.2021r.

g) Decyzja MWKZ z dnia 12.08.2021r.

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

11.3. 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.

11.4. Wypis i Wyrys z MPZP nr 218/2019, wraz z kartami adresowymi zabytków nieruchomości.

11.5. Badania historyczne i architektoniczne Plac Piłsudskiego 3 i 4 Tom I, opracowane przez Konsorcjum firm Paweł Kinsner Architekt, Art. Studio Małgorzata Paździora Sattler, Polscy Konserwatorzy Zabytków Barański i Wspólnicy SpK – Wrzesień 2021r.

11.6. Badania historyczne i architektoniczne Plac Piłsudskiego 3 i 4 Tom II, opracowane przez Konsorcjum firm Paweł Kinsner Architekt, Art. Studio Małgorzata Paździora Sattler, Polscy Konserwatorzy Zabytków Barański i Wspólnicy SpK – Wrzesień 2021r.

11.7. Inwentaryzacja architektoniczno- budowlana Plac Piłsudskiego 3 i 4, opracowana przez Konsorcjum firm Paweł Kinsner Architekt, Art. Studio Małgorzata Paździora Sattler, Polscy Konserwatorzy Zabytków Barański i Wspólnicy SpK – Wrzesień 2021r.

11.8. Ekspertyza konstrukcyjno- budowlana Plac Piłsudskiego 3 i 4, opracowana przez Konsorcjum firm Paweł Kinsner Architekt, Art. Studio Małgorzata Paździora Sattler, Polscy Konserwatorzy Zabytków Barański i Wspólnicy SpK – Wrzesień 2021r. – Wrzesień 2021r.

11.9. Ekspertyza mykologiczna Plac Piłsudskiego 3 i 4, opracowana przez Konsorcjum firm Paweł Kinsner Architekt, Art. Studio Małgorzata Paździora Sattler, Polscy Konserwatorzy Zabytków Barański i Wspólnicy SpK – Wrzesień 2021r.

11.10. Opinia dr. hab. inż. arch. Marka Barańskiego dot. przeprowadzenia zabiegów remontowo – naprawczych dla budynków przy Placu Piłsudskiego 3 i 4 (do zaleceń pokontrolnych MWKZ listopad 2021).

