



**Projekt współfinansowany z Narodowego Funduszu Rewaloryzacji  
Zabytków Krakowa**

**REGULAMIN KONKURSU OFERT**

dotycząca wykonania zadań:

**„Remont konserwatorski elewacji frontowej wraz z remontem balkonów budynku  
mieszkalnego przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie”**

**1. Dane zamawiającego:**

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Podzamcze 20  
31-003 Kraków, ul. Podzamcze 20  
NIP: 676-23-37-244

**2. Miejsce i termin składania ofert:**

FUH Zarząd i Administracja nieruchomości ELSTAN  
30-504 Kraków, ul. Kalwaryjska 64/4  
Do dnia 08.07.2024 do godz. 11.50

**3. Publiczne otwarcie ofert:**

w dniu 08.07.2024 o godz. 12.00  
w biurze Administracji Nieruchomości ELSTAN  
Kraków, ul. Kalwaryjska 64/4

**4. Termin zakończenia realizacji zamówienia:**

do 30.10.2024r.

**5. Sposób uzyskania dokumentacji:**

osobiście w biurze administracji poniedziałek-czwartek w godz. 9:00-16:00 lub drogą  
mailową, osoba upoważniona do kontaktu ze strony Zamawiającego:  
Marcin Łaciak tel. 12/6564898, 501 190 322, w dniach pon-czw 11:00-13:00  
e-mail: [biuro@elstan.krakow.pl](mailto:biuro@elstan.krakow.pl)  
FUH Zarząd i Administracja nieruchomości ELSTAN  
30-504 Kraków, ul. Kalwaryjska 64/4

**6. Wykaz dokumentów:**

- a) Przedmiar robót – załącznik nr 1
- b) Program prac konserwatorskich autor mgr Joann Jabłońska - załącznik nr 2
- c) Pozwolenie konserwatorskie – załącznik nr 3
- d) Zaświadczenie Wydziału Architektury i Urbanistyki z dnia 03.11.2022r. –  
załącznik nr 4

e) Wzór umowy z wykonawcą – załącznik nr 5

**7. Wymagania dotyczące wykonawcy:**

- wykonawcy ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. Poz. 840), oraz w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r., poz. 2351),
- wykonawca powinien legitymować się odpowiednim potencjałem technicznym, wiedzą i doświadczeniem zawodowym umożliwiające mu sprawne i prawidłowe wykonanie prac w sposób gwarantujący najwyższą jakość wykonanej usługi,
- wykonawca powinien przedstawić ważną polisę ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- wykonawca zobowiązany jest przedstawić wykaz prac remontowych wykonanych w ciągu ostatnich 5-ciu lat, w tym remonty konserwatorskie elewacji kamienic,
- wykonawca zapewni osobę na stanowisko kierownika budowy posiadającego stosowne uprawnienia budowlane określone przepisami Prawa Budowlanego w obiektach zabytkowych, minimalne doświadczenie kierownika budowy w nadzorowaniu prac to 5 lat,
- wykonawca udowodni, że na czas wykonywanych robót jest w stanie zapewnić minimum 5 pracowników – oświadczenie oferenta.

**8. Dokumenty, oświadczenia i wymagania jakie mają spełnić wykonawcy:**

- aktualny odpis z właściwego rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
- wykaz robót wykonanych w okresie ostatnich 5-ciu lat wraz z referencjami w tym co najmniej jedna z prac powinna być na kwotę powyżej 250 000 zł i dotyczyć remontu konserwatorskiego elewacji frontowej budynku zabytkowego,
- kopie uprawnień budowlanych dla kierownika budowy,
- kopię zaświadczenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla kierownika budowy,
- kopię zaświadczenia dla kierownika budowy o przynależności do izby samorządu zawodowego,
- polisę w zakresie ubezpieczenia OC, nie niższą niż 500 000 zł,
- do oferty winien być załączony szczegółowy kosztorys ofertowy zawierający cenę netto i brutto (Vat 8%),
- informacja na temat okresu gwarancji i rękojmi na wykonane prace oraz materiały,
- informacja na temat technologii wykonania i użytych materiałów.

Składanie ofert w formie pisemnej w języku polskim.

## 9. Kryteria oceny ofert:

- cena za usługę – 60%, maksymalną ilość punktów 60 otrzymuje Wykonawca, który podał najniższe wynagrodzenie. Pozostali oferenci uzyskują punkty wg poniższego wzoru:

$$C = A/B \times 60$$

A – najniższa oferta, B – cena badanej oferty, C – ilość przyznanych punktów

- doświadczenie zawodowe i ilość zrealizowanych remontów w obiektach zabytkowych, w tym wykonanie remontu elewacji w obiekcie zabytkowym – 25%, punkty zostaną przyznane w następujący sposób:

a) każdy remont wykonany w budynku zabytkowym 0,2 małego pkt,

b) 0,8 małego punktu przyznawane jest gdy remont obejmował wykonanie remontu konserwatorskiego elewacji budynku,

c) najbardziej doświadczony wykonawca otrzymuje maksymalną ilość 25 punktów.

Pozostali oferenci uzyskują punkty wg poniższego wzoru:

$$C = B/A \times 25$$

A – najwyższa ilość małych punktów, B – ilość małych punktów, C – ilość przyznanych punktów

- gwarancja na roboty (minimum 36 miesięcy) – 15%, maksymalną ilość 15 punktów otrzymuje Wykonawca, który podał najwyższą gwarancję. Pozostali oferenci uzyskują punkty wg poniższego wzoru:

$$C = B/A \times 15$$

A – najwyższa podana gwarancja, B – gwarancja badanej oferty, C – ilość przyznanych punktów

## Przedmiar robót

Nazwa zamówienia: **Projekt architektoniczno-budowlany remontu elewacji frontowej wraz z balkonami budynku mieszkalnego przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie - ELEWACJA FRONTOWA - AKTUALIZACJA**

Nazwy i kody CPV: **45443000-4 Roboty elewacyjne  
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych**

Nazwa i adres zamawiającego: **Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy Podzamcze 20, ul. Podzamcze 20 w Krakowie**

Data opracowania przedmiaru robót: **2023-09-08**

Nazwa obiektu lub robót: **Budynek mieszkalny ul. Podzamcze 20, 31-003 Kraków, dz. nr 72 obręb 146 jedn. ewid. Śródmieście**

Nazwa jednostki opracowującej: **Biuro Kosztorysowe mgr inż. Stanisław Wójcik**

## Przedmiar robót

Nr	Kod pozycji	Opis robót, wyliczenie ilości robót	Jm	Ilość
	Kosztyorys	<b>Projekt architektoniczno-budowlany remontu elewacji frontowej wraz z balkonami budynku mieszkalnego przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie - ELEWACJA FRONTOWA - AKTUALIZACJA</b>		
1	Element	<b>RUSZTOWANIA I ROBOTY ZABEZPIEZAJĄCE</b>		
1	KNR 401/820/2	Ułożenie płyt pilśniowych i folii budowlanej na chodniku pod rusztowaniem		
	Wyliczenie ilości robót:	$16,50 \cdot 2,0 + 24,0 \cdot 2,0$		81,0
		RAZEM:	m2	81,0
2	NNRNKB 202/1624/2	Rusztowania ramowe zewnętrzne systemowe - dostawa, montaż i demontaż		
	Wyliczenie ilości robót:	$16,0 \cdot 18,0$		288,0
		RAZEM:	m2	288,0
3	NNRNKB 202/1613/3 (1)	Instalacje odgromowe - wykonanie nowego uziomu sztucznego, rusztowanie zewnętrzne przyścienne, wysokość do 20-m, (bednarka ocynkowana)	m2	288,0
4	ORGB 202/1625/1	Oslony z siatki na rusztowaniach zewnętrznych	m2	288,0
5	Kalkulacja indywidualna	Czas pracy rusztowań zewnętrznych	kpl	1,0
6	KNR 202/1614/4 (1)	Daszki ochronne ciągłe, wolno stojące nad przejściami dla pieszych	m2	4,0
2	Element	<b>ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE I TYNKARSKIE</b>		
7	KNR 1901/832/4	Zabezpieczenie stolarki okiennej i drzwiowej, folią		
	Wyliczenie ilości robót:	$1,20 \cdot 2,20 \cdot 21 + 1,20 \cdot 3,20 \cdot 2 + 1,60 \cdot 2,50$		67,1
		RAZEM:	m2	67,1
8	TZKNBK 8/105/1	Umycie powierzchni tynków i ościeży okien i drzwi, parą wodną pod ciśnieniem		
	Wyliczenie ilości robót:	$16,0 \cdot 18,0$		288,0
		$-(1,20 \cdot 2,20 \cdot 21 + 1,20 \cdot 3,20 \cdot 2 + 1,60 \cdot 2,50)$		-67,1
		$0,30 \cdot (1,20 + 2,20 \cdot 2) \cdot 21 + 0,30 \cdot (1,20 + 3,20 \cdot 2) \cdot 2 + 0,30 \cdot (1,60 + 2,50 \cdot 2)$		41,8
		RAZEM:	m2	262,7
9	TZKNBK 8/105/2	Oczyszczenie metodą hydrotermiczną bądź strumieniowo-ścierną piaskiem kwarcowym o dobranej frakcji (do 0,2 mm) po wykonaniu prób na obiekcie, zgodnie z założeniami konserwatorskimi	m2	262,7
10	Kalkulacja indywidualna	Przebadanie tynków - wytypowanie ewentualnych partii do wymiany ze względu na utratę własności technicznych, pobranie próbek do badań fizykochemicznych	M2	262,7
11	Kalkulacja indywidualna	Usunięcie zniszczonych, odparzonych tynków oraz niewłaściwych uzupełnień z powierzchni elewacji, przyjęto 10% całości		
	Wyliczenie ilości robót:	$262,7 \cdot 0,10$		26,3
		RAZEM:	M2	26,3
12	Kalkulacja indywidualna	Rekonstrukcja brakujących partii tynku - zaprawa do rekonstrukcji wg. indywidualnej receptury, opracowanej w oparciu o wyniki badań laboratoryjnych, opracowanie powierzchni zaprawy zgodnie z oryginalnym opracowaniem - nadanie faktury otoczenia	M2	26,3
13	Kalkulacja indywidualna	Wzmocnienie strukturalne osłabionych powierzchniowo partii tynków	M2	26,3
14	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie uzupełnień i rekonstrukcji sztukaterii tj., profile gzymsów przy zastosowaniu zapraw do profili ciągnionych o wykończeniowa lub tradycyjnych zapraw sztukatorskich - profile gzymsów		
	Wyliczenie ilości robót:	$15,65 + 1,65 \cdot 30 + 3,5 + 6,5 + 3,8 + 2,1 + 4 + 2,5$		87,6
		RAZEM:	MB	87,6
15	Kalkulacja indywidualna	Prace konserwatorskie i wykończeniowe elementów dekoracyjnych	kpl	1,0
16	KNR 40/212/2	Hydrofobizacja tynków np. Remmers Funcosil	m2	262,7
17	Kalkulacja indywidualna	Scalenie kolorystyczne laserunkowymi farbami mineralnymi	Kpl	1,0
18	KNR 40/212/4 (2)	Zabezpieczenie antygraffiti w partii cokołu elewacji, preparat typu Graffiti Schutz Remers		
	Wyliczenie ilości robót:	$15,65 \cdot 2,0$		31,3
		RAZEM:	m2	31,3

Nr	Kod pozycji	Opis robót, wyliczenie ilości robót	Jm	Ilość
3	Element	<b>REMONT BALKONÓW Z BALUSTRADAMI</b>		
19	KNR 1901/921/7	Skucie istniejącej szlichty na płytach balkonowych		
	Wyliczenie ilości robót:	$3,65 \cdot 1,25 \cdot 2$		9,1
		RAZEM:	9,1	m2
20	KNR 401/535/8	Rozebranie obróbek blacharskich		
	Wyliczenie ilości robót:	$0,20 \cdot (3,65 + 1,25 \cdot 2) \cdot 2$		2,5
		RAZEM:	2,5	m2
21	Kalkulacja indywidualna	Iniekcja żywicą epoksydową płyt balkonowych	kpl	1,0
22	Kalkulacja indywidualna	Oczyszczenie z zastosowaniem szczotek, zmycie brudu parownicą z zastosowaniem środków czyszczących dla tynków elewacyjnych - spód i boki balkonów		
	Wyliczenie ilości robót:	$3,65 \cdot 1,25 \cdot 2$		9,1
		$0,30 \cdot (3,65 + 1,25 \cdot 2) \cdot 2 + 0,20 \cdot 0,20 \cdot 4$		3,9
		RAZEM:	13,0	M2
23	Kalkulacja indywidualna	Usunięcie skażenie mikrobiologiczne płyt preparatem glono- i grzybobójczym	m2	13,0
24	Kalkulacja indywidualna	Odsłonięcie skorodowanego zbrojenia w miejscach, gdzie widoczne są rdzawe nacieki w pęknięciach szlachetnych wypraw i mechaniczne oczyszczenie z rdzy	kpl	1,0
25	Kalkulacja indywidualna	Konserwacja odsłoniętych elementów zbrojenia, w wybranej technologii firmy Sopro, Remmers np. poprzez dwukrotne pokrycie epoksydową warstwą zabezpieczającą	kpl	1,0
26	Kalkulacja indywidualna	Uzupełnianie ubytków i szerokich spękań - zastosowanie zaprawy wapienno-cementowej o odpowiednim uziarnieniu i kolorystyce	M2	13,0
27	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie warstwy szczepnej w technologii „mokre na mokre”.	M2	13,0
28	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie warstwy szlichty wyrównawczej z systemowej zaprawy naprawczej do betonu ze spadkiem 1,5% w stronę zewnętrzną	M2	13,0
29	KNR 401/530/6	Montaż obróbek blacharskich z blachy stalowej ocynkowanej grub. 0,55 mm z kapinosami mocowanej pod izolacją na krawędzi balkonu (zastosować ścięcie obróbki blacharskiej pod kątem 45° przy ścianie)		
	Wyliczenie ilości robót:	$0,40 \cdot (3,65 + 1,25 \cdot 2) \cdot 2$		4,9
		RAZEM:	4,9	m2
30	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie warstwy spadkowej 1,5-2% na warstwie szczepnej		
	Wyliczenie ilości robót:	$3,65 \cdot 1,25 \cdot 2$		9,1
		RAZEM:	9,1	m2
31	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie izolacji poziomej przeciwwilgociowej systemowej, wywinięta na obróbkę blacharską		
	Wyliczenie ilości robót:	$9,10 \cdot 1,20$		10,9
		RAZEM:	10,9	m2
32	NNRNKB 202/1134/1 (1)	Gruntowanie podłoża, powierzchnie poziome, pod płytki		
	Wyliczenie ilości robót:	$3,65 \cdot 1,25 \cdot 2 + 6,4 \cdot 0,10$		9,8
		RAZEM:	9,8	m2
33	NNRNKB 202/2805/5 (2)	Posadzki ceramiczne mrozoodporne antypoślizgowe na zaprawach klejowych mrozoodpornych	m2	9,1
34	KNRW 202/616/7	Taśmy uszczelniające na masie uszczelniającej wg rys detali	m	6,4
35	NNRNKB 202/2809/1 (2)	Cokoliki z płytek na zaprawie klejowej mrozoodpornej		
	Wyliczenie ilości robót:	$(1,25 \cdot 2 + 0,35 \cdot 2) \cdot 2$		6,4
		RAZEM:	6,4	m
36	Kalkulacja indywidualna	Scalenie kolorystyczne tynków – zgodnie z założeniami (np. preparatem sol-silikatowym z dodatkiem pigmentów)	M2	13,0
37	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie renowacji balustrad (podniesienie na wysokość pochwytu balustrady do wys. 1,10 m, zlikwidowanie ogniska korozji, wyprostowanie pogniętych i zdeformowanych elementów, brakujące elementy zrekonstruować w oparciu o zachowane analogicznie)		
	Wyliczenie ilości robót:	$(3,65 + 1,25 \cdot 2) \cdot 1,10 \cdot 2$		13,5
		RAZEM:	13,5	m2
38	KNR 401/1212/5 (2)	Przygotowanie podłoża (piaskowanie, uzupełnienie ubytków) i malowanie balustrad farbą do metalu typu Hammerite	m2	13,5

Nr	Kod pozycji	Opis robót, wyliczenie ilości robót	Jm	Ilość
4	Element	<b>PRACE TOWARZYSZĄCE</b>		
39	Kalkulacja indywidualna	Demontaż z budynku wszystkich niestających elementów (reklamy, tabliczki informacyjne, metalowe elementy i montaż po robotach elewacyjnych)	kpl	1,0
40	KNR 401/535/8	Rozebranie obróbek blacharskich z blachy nie nadającej się do użytku		
		Wyliczenie ilości robót:		
		$0,30 \cdot (15,65 \cdot 2 + 1,65 \cdot 12 + 3,20 + 6,40 + 3,50 + 4,80 + 7,70)$		23,0
		$0,40 \cdot 3,50$		1,4
		RAZEM:		24,4
			m2	24,4
41	KNRW 401/545/6	Rozebranie rur spustowych, nie nadających się do użytku	m	17,5
42	Kalkulacja indywidualna	Wymiana rur spustowych na wykonane z blachy tytanowo-cynowej	mb	17,5
43	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie podkładu od obróbki blacharskie		
		Wyliczenie ilości robót:		
		$0,30 \cdot (15,65 \cdot 2 + 1,65 \cdot 12 + 3,20 + 6,40 + 3,50 + 4,80 + 7,70)$		23,0
		$0,40 \cdot 3,50$		1,4
		RAZEM:		24,4
			M2	24,4
44	NNRNKB 202/541/2	Obróbki blacharskie z blachy tytanowocynkowej zakończoną kapinosem, wywiniętą na ścianę i zaciętą w tynku ( pas gzymsowy, parapety )		
		Wyliczenie ilości robót:		
		$0,40 \cdot (15,65 \cdot 2 + 1,65 \cdot 12 + 3,20 + 6,40 + 3,50 + 4,80 + 7,70)$		30,7
		$0,50 \cdot 3,50$		1,8
		RAZEM:		32,5
			m2	32,5
45	Kalkulacja indywidualna	Naprawa, oczyszczenie i odpowiednie zabezpieczenie elementów przewidzianych do pozostawienia na elewacji	kpl	1,0
46	Kalkulacja indywidualna	Załadunek, wywóz oraz utylizacja gruzu, blachy i śmieci po robotach elewacyjnych	kpl	1,0
47	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie dokumentacji konserwatorskiej opisowej i fotograficznej z przeprowadzonych prac	kpl	1,0

**PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH  
PRZY ELEWACJI KAMIENICY  
UL. PODZAMCZE 20 W KRAKOWIE**



Opracowanie : mgr Joanna Jabłońska konserwator dzieł sztuki ; Kraków wrzesień 2022

*mgr Joanna Jabłońska  
konserwator dzieł sztuki  
dyplom ASP nr 5296*



Obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji zabytków pod nr 4132, podlega także ochronie konserwatorskiej jako część historycznego zespołu architektoniczno urbanistycznego miasta Krakowa

#### **DANE HISTORYCZNE**

Kamienica przy ulicy Podzamcze 20 w Krakowie to trzypiętrowy budynek mieszkalny w stylu modernistycznym. Usytuowany jest na zbiegu ulic Podzamcze i Straszewskiego, Elewacja od strony Straszewskiego to ślepa ściana. Kamienica zaprojektowana została w 1898 r.; przez Beniamina Torbe.

Beniamin Torbe był jednym z wybijających się architektów żydowskich lat 90. XIX wieku w Krakowie. Absolwent wiedeńskiej Bauschule, koncesję na wykonywanie zawodu budowniczego otrzymał w 1889 roku. Jego działalność związana była przede wszystkim z architekturą mieszkaniową. Zaprojektował szereg mieszczańskich kamienic, typowych dla architektury Krakowa przełomu XIX i XX wieku. W zakresie stylistyki reprezentowały one nurt neobarokowy. Potem stosował różne formy późnohistoryczne, łącząc je z detalami secesyjnym.



#### **OPIS**

Kamienica przy ulicy Podzamcze 20 jest przykładem stylu modernistycznego z elementami secesji.

Budynek jest trzypiętrowy. Elewacja frontowa sześćoosiowa, z oknami umieszczonymi na osiach. Wejście umieszczone w jednej z osi, przesunięte w lewo w stosunku do osi symetrii. Pionowe rytmy elewacji akcentowane są osiami z oknami ujętymi w proste obramienia, poziome podkreślają gzymsy i belkowania.

Cokół, wysoki na około 1.5 m wysunięty jest przed lico elewacji. Ponad parterem podwójne belkowanie z motywem kratki regencyjnej.

Powyżej ponad oknami piętra umieszczono odcinki gzymsu, które będąc zamknięciem od góry obramienia okiennego równocześnie stanowią podstawę dla płycin, umieszczonych pod oknami II piętra. Rtm gzymsowań powtarzają parapety pod oknami II piętra oraz kolejne gzymsy, zamykające te okna od góry. Powyżej przebiega gzyms. Który oddziela III i równocześnie pełni funkcję jednego długiego parapetu, wspólnego dla wszystkich okien III piętra.

Gzyms koronujący jest mocno wysunięty, a belkowanie pod nim ozdobione jest stylizowanym kostkowaniem.

Na wysokości I piętra elewacja wyposażona jest w dwa symetrycznie umieszczone balkony. Balustrady balkonów są ozdobne, kute, nawiązują do ornamentyki neobarokowej.

Stolarka okienna i drzwiowa w całości wtórna.

Boczna elewacja budynku jest jednolitą ścianą, bez podziałów czy otworów okiennych lub drzwiowych. Zatynkowana zwykłym tynkiem, pomalowanym na gładko – kolor prawdopodobnie pisakowo różowy, obecnie nieczytelny ze względu na zabrudzenie i spłukanie powierzchni.

## **TECHNOLOGIA OBIEKTU**

Elewacja budynku nie jest i nigdy nie była malowana. Opracowano ją, stosując tynki szlachetne, barwione w masie. Zróżnicowanie poszczególnych partii osiągnięto za pomocą różnic w wybarwieniu tynków, a także różnego sposobu opracowania ich powierzchni.

Tego typu tynki były bardzo modne i powszechnie stosowane w końcu XIX i początkach XX w. Uważano je za rozwiązanie nowoczesne, ekonomiczne (gdyż były o wiele tańsze od okładzin kamiennych czy ceramicznych), a przy tym dające bardzo duże możliwości, jeśli chodzi o zróżnicowanie opracowania powierzchni i uzyskanie atrakcyjnej wizualnie elewacji. Przypisywano im też – skądinąd słusznie – dużą trwałość. Publikowano podręczniki dotyczące sposobu aplikacji i obróbki takich tynków, a w handlu można było dostać gotowe mieszanki, które występowały np. pod nazwami handlowymi Terrabona, Terrazyt, Feldzytyn, Litozyt, a także Felzyt, Porfir, Terranova, Bryzolit – część z ich produkowano lokalnie, pozostałe sprowadzane były zza granicy. Do mieszanek, produkowanych na bazie wapna i cementu, dodawano oprócz piasku różne kruszywa, np. marmurowe, co sprzyjało uzyskiwaniu rozmaitych wybarwień i faktur. Niejednokrotnie całkowicie zastępowano piasek kruszywem kamiennym. Stosowano też barwienie pigmentami mineralnymi, oraz różne dodatki, np. mikię (tyszczyk)

Tynki szlachetne stanowiły skuteczną osłonę murów przed szkodliwym oddziaływaniem czynników atmosferycznych, nie tamując naturalnej wentylacji.

Sposób opracowania powierzchni tynków mógł być różny. Stosowano techniki obróbki takie jak: : cyklinowanie, szlifowanie i nakrapianie, a także tynki zmywane czy kamieniarskie.

Tynki, ze względu na charakter zapraw, nakładano w systemie dniówkowym, zamykając obszar kładziony danego dnia w obrębie podziałów architektonicznych elewacji. W zależności od sposobu obróbki danej partii należało odczekać przez odpowiedni czas – od kilku godzin do kilku – kilkunastu dni. Stosowano różne sposoby nanoszenia tynku (popularne były tynki nakrapiane) oraz opracowania powierzchni: zacieranie, szlifowanie, gładzenie, drapanie itp. Efekty fakturalne uzyskiwano, stosując całą gamę narzędzi, takich jak: miotełki, szczotki, kielnie, packi, cykliny blaszane, deseczkę nabitą gwoździami oraz narzędzia kamieniarskie, takie jak dłuta, młotki, pobijaki i kamienie szlifierskie. Przy pomocy tych ostatnich

obrabiano tynki tzw. kamieniarskie, których powierzchnię kształtowano dopiero po całkowitym związaniu. Tynki takie stosowane były często w partii cokołowej. Wyprawy z drobnoziarnistej zaprawy stosowano także do profilów ciągnionych.

W tynku szlachetnym wyprowadzono także spodnie części płyt balkonowych, oraz wsporniki. Balkony posiadają ozdobne, metalowe kute balustrady o neobarokowych formach, z dekoracyjnymi detalami w postaci przestylizowanych liści akantu. Sama balustrada ma formę regularnej kratki o kwadratowych oczkach – motyw, który powtarza dekorację tynków, zastosowaną na tym samym poziomie. Przecięcia kratownicy zaakcentowane są delikatnymi kwiatuszkami. Górna część balustrady jest wysunięta do przodu i uformowana w taki sposób, że tworzy rodzaj ażurowej półki na donice z kwiatami.

*Opracowano na podstawie: Technologia szlachetnych wypraw tynkarskich w architekturze I połowy XX w. Dr Małgorzata Korpała, Instytut Architektury, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Nysie*



*Fot 1. Fragment elewacji kamienicy przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie*



*Fot 2. Fragment elewacji kamienicy przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie*



*Fot 3. Fragment elewacji kamienicy przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie*



*Fot 4. Fragment elewacji kamienicy przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie*

Na fotografiach widoczne są różne sposoby opracowania powierzchni tynku – tynki kamieniarskie w obrębie cokołu (fot.1), z charakterystycznym opracowaniem krawędzi w postaci tzw. szlaczka krakowskiego; szrafowania w obrębie obramień okiennych (fot 4) – uwagę zwraca precyzja wykonania dekoracji i wykorzystanie różnej gradacji deseni do uzyskania plastycznego efektu. Fotografia 3 pokazuje fragment tynku, z efektem dekoracyjnym, który mógł być osiągnięty techniką wyciskania.

Na bocznej elewacji budynku zastosowany został zwykły, piaskowo wapienny tynk. Prawdopodobnie zakładano, że elewacja ta stanie się z czasem wspólną ścianą z budynkiem, jaki może zostać zbudowany na sąsiadującym placu – stąd nie zaplanowano od tej strony żadnych otworów okiennych itp.

#### **STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ**

Przede wszystkim elewacja jest bardzo silnie zabrudzona. Nieczytelne są różnice kolorystyczne pomiędzy poszczególnymi partiami tynku. Barwa tynków widoczna jest tylko lokalnie, tam, gdzie elewacja była intensywnie opłukiwana przez deszcz. Wydaje się, że pewne partie miały kolor żółty. Widoczne są różne rodzaje tynków i różne ich opracowania – w pasie cokołu tynki kamieniarskie, powyżej gładkie, w obrębie opasek okiennych tynki ciągnięte, w płycinach pod i nad oknami – cyklinowane, ze szrafowaniem.

Zabrudzenia mają charakter atmosferyczny, robią wrażenie silnie związanych z tynkiem.

Z powodu warstwy zabrudzeń, silnie związanej z tynkiem, trudno ocenić stan zachowania poszczególnych partii, jednak wydaje się, że tynki są kompletne i dobrze związane z murem. W obrębie gzymsu koronującego widać ubytek, który wtórnie uzupełniony został białą zaprawą. W obrębie cokołu widoczna jest partia wtórnego tynku, pod jednym z okien. Prawdopodobnie był tam otwór drzwiowy – świadczy o

tym widoczna krawędź oryginalnej płytki ze szrafowaniem, która pierwotnie ograniczała otwór. Obecnie jest on wtórnie zatynkowany.

Na cokole można zaobserwować drobne spękania tynku. Poza tym lokalnie występują zabrudzenia, w postaci napisów farbą w sprayu. Niewielkie powierzchniowo uzupełnienia wiążą się z wtórnymi przekuciami pod montaż instalacji (skrzynka gazowa).

Płyty balkonów, także opracowane w tynku szlachetnym, wydają się być zachowane dobrze. Nie widać poważnych ubytków w obrębie samych płyt, ani wsporników. Nieco zniszczone są krawędzie płyt balkonowych, gdzie dają się zauważyć pęknięcia oraz nalot biologiczny, w postaci glonów.

Jeśli chodzi o metalowe elementy to wydaje się, że są relatywnie dobrze zachowane i kompletne, a korozja występuje jedynie miejscowo i w niewielkim stopniu. Po rozpoczęciu prac należy wykonać przegląd balustrad pod kątem ich kompletności oraz ewentualnej konieczności wyprostowania czy korekt położenia poszczególnych części balustrady. Należy też sprawdzić, czy pod warstwą farby nie ma ognisk korozji.

Tynki elewacji bocznej zdają się być zachowane źle, zwłaszcza w dolnych partiach, gdzie widoczne są plamy wilgoci i znaczne ubytki tynku, odsłaniające wątek ceglany. Tynk jest zdeintegrowany i o osłabionym spoiwie. W dolnych partiach widać ślady napraw, przy użyciu cementowych zacierek. W chwili obecnej nie ma bezpośredniego dostępu do wyższych partii elewacji, jednak widoczne nierówności powierzchni tynku zdają się sugerować, że odspojenia mogą występować także w położonych wyżej partiach.

W strefie przyziemia widoczne jest także, że na powierzchni tynków wykonywano napisy farbami w sprayu. Cała powierzchnia tynku jest w bardzo znacznym stopniu zabrudzona, oryginalny kolor jest praktycznie nieczytelny.

Widać także obszary wymycia powierzchni przez ściekającą wodę opadową.



Tynki parteru pod oknem na prawo od wejścia do budynku. Widoczne wtórne uzupełnienie tynku w miejscu po zamurowanym pierwotnym otworze drzwiowym. Przy krawędziach niegdysiejszego otworu widoczne zdobienie w postaci szrafowania – tzw. szlaczek krakowski.

Widoczne też zabrudzenia elewacji i napisy farbą w sprayu.

Na fotografii poniżej widoczny górny fragment elewacji. Gzyms koronujący został wtórnie uzupełniony ( widoczne na zdjęciu po lewej stronie. Widoczne także nierównomierne zabrudzenie poszczególnych partii elewacji , oraz nieuporządkowana instalacja elektryczna.





Widok ogólny elewacji. Widoczne zabrudzenie całej powierzchni, miejscowe wycięcie powierzchni tynków przez spływającą wodę





Na górnym zdjęciu widoczne całopowierzchniowe, silne zabrudzenie tynków elewacji, w stopniu tak znacznym, że nieczytelny jest kolor barwionego w masie tynku. Na dolnym zdjęciu widać spód płyty balkonu. Jej stan techniczny nie budzi zastrzeżeń.

## WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE

Ze względu na sposób wykonywania oryginalnych tynków oraz metody ich opracowania, jak również zmiany optyczne materiału na skutek naturalnie zachodzących procesów starzenia się zagadnienie rekonstrukcji i uzupełniania tynków szlachetnych jest dużym wyzwaniem. Jednocześnie często tynki te były wtórnie pokrywane warstwami farb, przez co traciły swój charakter. Dlatego tym cenniejsza jest z historycznego punktu widzenia elewacja kamienicy, w której nie wprowadzano żadnych tego typu zmian. Odtworzenie historycznego wystroju przy możliwie jak największym zakresie zachowania istniejącej substancji zabytkowej powinno być bezwzględny priorytetem.

Przede wszystkim elewację należy oczyścić. Przed przystąpieniem do czyszczenia należy wykonać próby, z użyciem różnych metod. Można zastosować różne metody – zaleca się przede wszystkim mycie parą wodną, z ewentualnym doczyszczaniem chemicznym przy użyciu detergentów. Można próbować zastosować preparaty czyszczące, typu Clean AC, Clean WR, Clean FP, Schmutzloser (Remmers), co należy bezwzględnie poprzedzić próbami na obiekcie. Dopuszcza się też czyszczenie metodą strumieniowania ścierniwem, po wykonaniu prób in situ, w wyniku których należy dobrać odpowiednie parametry ścierniwa i ciśnienia.

Dopiero po oczyszczeniu będzie można ocenić dokładnie jakie rodzaje tynków i sposoby ich opracowania zastosowano na elewacji. Jeśli chodzi o uzupełnianie tynków to należy przyjąć zasadę, że wykonuje się je tylko w bezwzględnie koniecznym zakresie i w przypadkach uzasadnionych technicznym stanem zapraw. Jeśli nie da się – na przykład z powodu braku odpowiedniego kruszywa lub niemożności odtworzenia koloru zaprawy, dobrać odpowiedniej zaprawy do uzupełnień, to lepiej, w niektórych przypadkach pozostawić tynki w częściowym destrukcie – np. pozostawiając spłukaną powierzchnię tynku i w razie potrzeby wzmacniając go strukturalnie i zabezpieczając powierzchnię. Oczywiście nie dotyczy to wszystkich rodzajów zniszczeń, jednak np. włosowate, cienkie pęknięcia nie wymagają uzupełniania, a spłukana powierzchnia tynku może zostać zabezpieczona powierzchniowo i zahydrofobizowana.

Należy przyjąć założenie, że rekonstrukcja tynków kamieniarskich i szlachetnych powinna być poprzedzona laboratoryjną analizą ilościową i jakościową oryginalnego materiału. Optyczna ocena tynków nie może być uznana za wystarczającą. Ponadto należy pamiętać, że nawet odtwarzając skład ilościowy i jakościowy zaprawy zgodnie z laboratoryjnie ustalonymi parametrami, można nie uzyskać efektu optycznego identycznego z tym na elewacji, ze względu na utlenianie powierzchni, płowienie pigmentów i inne zjawiska naturalnego starzenia się materiałów, a także ze względu na specyfikę technologii, która wpływa na ostateczny wygląd zaprawy, a której mogą nie wykazać analizy laboratoryjne. . Mając na uwadze powyższe zastrzeżenia należy założyć, że uzupełnieniu podlegać powinny partie tynków które ze względu na utratę przyczepności bądź utratę właściwości technicznych nie nadają się do pozostawienia, oraz partie elewacji w których wtórnie zastosowano nieprawidłowe technicznie i estetycznie uzupełnienia. W przypadku drobnych i płytkich ubytków, spłukania powierzchni czy włosowatych spękań, nie wpływających na stan techniczny materiału zakłada się, że nie będą one uzupełniane – zwłaszcza, że uzupełnienie małych ubytków czy rys wymaga z reguły ich powiększenia/ pogłębienia dla uzyskania odpowiedniej przyczepności, a to wiąże się z niszczeniem oryginalnej substancji zabytku.

Ze względu na prawdę historyczną można rozważyć zaakcentowanie dawnego otworu drzwiowego (po prawej stronie wejścia) , przez artykulację krawędzi płycin, których oryginalny przebieg widoczny jest w postaci eksponowanych fragmentów krawędzi płyciny – na osi lewej krawędzi obecnego otworu okiennego , nad poziomem gruntu, oraz z prawej strony pod parapetem obecnego okna. Jeśli wtórny tynk

w partii pod oknem jest zachowany dobrze i nie wymaga wymiany, to należy go pozostawić, a jedynie odciąć płaszczyznę wtórnego tynku od oryginalnych partii cokołu, przez zrekonstruowanie pionowego obramienia płycin cokołowych, w postaci tzw. szlaczka krakowskiego – charakterystycznego szrafowania brzegów płyciny.

Zarówno w przypadku uzupełnień, jak i po oczyszczeniu zachowanych tynków elewacji mogą ujawnić się niepożądane różnice kolorystyczne w obrębie poszczególnych partii (np. związane z różnicami w ekspozycji na światło słoneczne itp.) Jako najmniej „inwazyjny” i nie zmieniający charakteru oryginalnego opracowania elewacji sposób zniwelowania tych różnic wskazuje się metodę laserunkowego scalenia kolorystycznego, z zastosowaniem farb mineralnych na bazie szkła wodnego potasowego ( np. firmy KEIM). Sugeruje się, żeby w partii cokołu wykonać zabezpieczenie anty graffiti.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że zarówno prace dotyczące uzupełniania tynków jak i ewentualne scalanie kolorystyczne muszą być wykonywane przez osoby, posiadające odpowiednie umiejętności rzemieślnicze i wrażliwość estetyczną.

Należy sprawdzić stan obróbek blacharskich na gzymsach - uszkodzenia gzymsów mogą sugerować, że w tej partii występują nieszczelności, wymagające napraw.

Konserwacji należy poddać kute balustrady balkonów. Należy zlikwidować ogniska korozji, wyprostować pognięte i zdeformowane elementy, a brakujące zrekonstruować w oparciu o zachowane analogiczne. Nawarstwienia farb z powierzchni metalu należy usunąć. Całość balustrady powinna zostać zabezpieczona antykorozyjnie, a następnie pomalowana na kolor zgodny z oryginalnie zastosowanym (grafit?). Należy sprawdzić poprawność mocowania balustrady w płycie balkonu i w ścianie – zarówno pod kątem stabilności jak i ewentualnych szczelin w miejscach mocowań, ułatwiających wnikanie wody. Jeśli chodzi o płyty balkonów, to były one wykonane z wylewki betonowej. Zachowane są relatywnie dobrze

Jeśli chodzi o tynki elewacji bocznej, to najprawdopodobniej mogą one wymagać przynajmniej częściowej wymiany – niezbędny zakres zabiegu będzie można ocenić po przebadaniu tynków metodą akustyczną i przeprowadzeniu dokładnych oględzin po ustawieniu rusztowań. Należy skuć tynki odspojone, zasolone, spęcherzone, wydające głuchy odgłos przy opukiwaniu. Ubytki uzupełnić należy zaprawą tynkarską, używając gotowych zapraw dostępnych w handlu. Elewację pomalować zgodnie z historycznym opracowaniem.

## **PROPONOWANE POSTĘPOWANIE KONSERWATORSKIE**

### **Tynki elewacji frontowej**

1. Oczyszczenie powierzchni tynków – kombinacja metod mechanicznych i chemicznych - mycie parą wodną pod ciśnieniem, strumieniowanie ścierniwem, doczyszczanie chemiczne po wykonaniu prób na obiekcie, zgodnie z założeniami ( patrz: wnioski i założenia konserwatorskie)
2. Przebadanie tynków – wytypowanie ewentualnych partii do wymiany ze względu na utratę własności technicznych. Pobranie próbek do badań fizykochemicznych.
3. Usunięcie nieprawidłowych wtórnych uzupełnień tynków
4. W razie konieczności miejscowa dezynfekcja (np. płyt balkonów) tynku preparatem np. BFA Remmers
5. Rekonstrukcja brakujących partii tynku – zaprawa do rekonstrukcji wg. Indywidualnej receptury, opracowanej w oparciu o wyniki badań laboratoryjnych. Opracowanie powierzchni zaprawy zgodnie z oryginalnym opracowaniem – nadanie faktury otoczenia.
6. Wzmocnienie strukturalne osłabionych powierzchniowo partii tynków – w razie konieczności. Można zastosować np. preparaty Optolith Aquaforte, PrimerHydroSF Remmers, SanovaPrimer Baunit
7. Hydrofobizacja tynków np. Remmers Funcosil
8. Ewentualne scalenie kolorystyczne laserunkowymi farbami mineralnymi
9. Zabezpieczenie antygraffiti w partii cokołu – np. przy użyciu preparatu Graffiti Schutz Remmers.

### **Tynki elewacji bocznej**

1. Przebadanie tynków pod kątem wytypowania obszarów przeznaczonych do usunięcia ze względu na zły stan zachowania
2. Oczyszczenie powierzchni
3. Usunięcie tynków zerodowanych, o osłabionej przyczepności , zasolonych
4. Ewentualna dezynfekcja cegły
5. Uzupełnienie ubytków tynku zaprawą tynkarską
6. Malowanie na kolor zgodny z historycznym opracowaniem

### **Balkony – metalowe balustrady**

1. Usunięcie luźnych zanieczyszczeń.
2. Usunięcie nawarstwień farb – chemicznie i mechanicznie
3. Likwidacja ognisk korozji – chemiczne i mechaniczne oczyszczenie powierzchni elementów metalowych z produktów korozji
4. Prostowanie elementów zdeformowanych
5. Rekonstrukcja brakujących fragmentów w oparciu o zachowane
6. Przegląd i ew. naprawa mocowań balustrady w ścianie i płycie balkonu
7. Zabezpieczenie całości balustrady przed korozją – malowanie minią lub complexorem
8. Malowanie lakierem do metalu na kolor zgodny z oryginalnym opracowaniem.

Kraków, dnia 31. PAŹ. 2022

ZR-I.5142.248.2022.MFO

**POZWOLENIE Nr ZR-I.5142.248.2022**  
**Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**  
na prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych  
przy zabytku

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2000), a także art. 36 ust. 1 pkt 1, 37 a, 37 c w związku z art. 25, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 840) oraz § 1 ust. 1 pkt 1 lit. a, c, e a także § 12, § 13 rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021 r., poz. 81 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.09.2022 r. (data wpływu: 28.09.2022 r.), uzupełnionego mailem z dnia 26.10.2022 r., złożonego przez Panią Agnieszkę Laskowską, ul. Cystersów 26C/112, 31-553 Kraków, pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie,

**pozwala się**

wnioskodawcy na wykonanie prac konserwatorskich i robót budowlanych w budynku przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie, obejmujących konserwację elewacji frontowej wraz z balkonami oraz konserwację elewacji bocznej, według przedłożonego „*Projektu architektoniczno-budowlanego remontu elewacji frontowej wraz z balkonami i elewacji bocznej budynku mieszkalnego przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie*”, opracowanego przez mgr inż. arch. Annę Laskowską, mgr inż. Agnieszkę Laskowską oraz mgr inż. Łukasza Ślaga (09.2022 r.) wraz z „*Programem prac konserwatorskich przy elewacji kamienicy ul. Podzamcze 20 w Krakowie*”, autorstwa mgr Joanny Jabłońskiej (Kraków, wrzesień 2022).

I. Wnioskodawca jest zobowiązany:

1. do powierzenia kierowania pracami konserwatorskimi i restauratorskimi (bądź samodzielnego ich wykonywania) przez osobę spełniająca wymagania, o których mowa w art. 37 a, c ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

II. Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może zostać cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

III. Termin ważności pozwolenia: **31.12.2025 r.**

IV. Pozwolenie niniejsze wydane jest z jednoczesnym nałożeniem zobowiązań do przestrzegania następujących **warunków**:

1. Wnioskodawca jest zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac z 7-dniowym wyprzedzeniem.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest do zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydanym pozwoleniem przynajmniej 3 dni przed rozpoczęciem tych czynności;
3. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zagrożeniach lub nowych wszystkich okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia prac i robót (a nie przewidzianych w uzgodnionym zakresie), mogących mieć wpływ na przyjęty zakres i termin realizacji.
4. Wnioskodawca zobowiązany jest do dokonywania odbioru końcowego wykonanych prac konserwatorskich i robót budowlanych z udziałem Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków po zawiadomieniu o ich terminie z co najmniej 7 - dniowym wyprzedzeniem

5. Wnioskodawca jest zobowiązany dostarczyć Małopolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do celów archiwalnych, w terminie do trzech miesięcy od dnia odebrania prac konserwatorskich i robót budowlanych jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej, opracowanej przez osobę odpowiedzialną za wykonanie prac konserwatorskich zgodnie z przepisami obrazującej przebieg prac i zawierającej opracowanie ich wyników w sposób umożliwiający identyfikację i dokładną lokalizację przestrzenną wszystkich czynności, użytych materiałów oraz dokonanych odkryć, oraz zawierającej określenie sposobu postępowania z zabytkiem po zakończeniu wskazanych w pozwoleniu prac konserwatorskich. Drugi egzemplarz dokumentacji będzie w posiadaniu właściciela zabytku (*lub jego użytkownika*).

V. Inne **warunki** przewidziane w rozporządzenia powołanego w podstawie prawnej pozwolenia:

**1. Do ustaleń szczegółowych, w tym wyboru kolorystyki elewacji bocznej oraz balustrad balkonów, należy powołać komisję konserwatorską.**

**2. Prace konserwatorskie bezwzględnie powinien prowadzić dyplomowany konserwator dzieł sztuki.**

#### UZASADNIENIE

Budynek przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie usytuowany jest na terenie układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy dawnej III dzielnicy katastralnej miasta Krakowa - „Nowy Świat”, który wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-1438/M. Ponadto leży na obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta” zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994 roku. Zakres planowanych prac jest poprawny ze stanowiska konserwatorskiego oraz zgodny z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r., poz. 840). Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

#### POUCZENIE

I. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków może zarządzić uzupełnienie lub zmianę zakresu i sposobu prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych jeżeli:

1. prace konserwatorskie i roboty budowlane nie są prowadzone prawidłowo, zgodnie z warunkami określonymi w pozwoleniu i innymi szczegółowymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków;
2. prace konserwatorskie i roboty budowlane nie zostały rozpoczęte w przewidzianym terminie;
3. ujawniono okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla zabytku.

II. Stwierdzenie, że prace konserwatorskie i roboty budowlane prowadzone są niezgodnie z przyjętym zakresem lub wykonywane nieprawidłowo, spowoduje na podstawie art. 43. art. 44 lub art. 45 powołanej na wstępie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami- między innymi zarządzenie :

1. wstrzymania prowadzonych prac konserwatorskich i robót budowlanych;
2. usunięcia na koszt wnioskodawcy zaistniałych nieprawidłowości.

III. W myśl art. 36 ust. 8 powołanej na wstępie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – niniejsze pozwolenie nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia – w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego.

IV. 1. Od niniejszego pozwolenia na podstawie art. 127, art. 129 ustawy kodeks postępowania administracyjnego, służy odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego - Generalnego Konserwatora Zabytków w Warszawie (ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa) za pośrednictwem Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ( Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie, ul. Kanonicza 24, 31-002 Kraków) w terminie 14 dni od dnia doręczenia pozwolenia stronie.

2. Zgodnie z art. 127a Kpa: § 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. § 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Małopolski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
w Krakowie

dr inż. arch. Piotr Turkiewicz

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji  
(postanowienia) w czasie i trybie ustawowo  
przewidzianym stała(o) się ona(o) ostateczna(e)  
prawomocna(e) z dniem ..... 02. LIS. 2022 .....  
podlega wykonaniu.  
Kraków, dnia ..... 02. LIS. 2022 .....



Małopolski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
w Krakowie  
*dr inż. arch. Piotr Turkiewicz*

Otrzymują:

- 1 x Pani Agnieszka Laskowska, ul. Cystersów 26C/112, 31-553 Kraków (pełnomocnik)  
+ 3 egz. projektu z programem.
- 1 x Ad acta + 1 egz. projektu z programem.

Do wiadomości:

- 1 x UMK WAIU, Kraków, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków.





URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY  
I PLANISTYKI  
31-545 Kraków, ul. Mogińska 41

## ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 30 ust. 5aa ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.)

**po rozpatrzeniu zgłoszenia:** Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy Podzamcze 20, ul. Podzamcze 20, 31-003 Kraków, pełnomocnik p. Agnieszka Laskowska, ul. Cystersów 26c/112, 31-553 Kraków

**z dnia 03.11.2022 r.**

organ administracji architektoniczno – budowlanej **zaświadcza** o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, w drodze decyzji, wobec zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na remoncie elewacji frontowej wraz z balkonami i elewacji bocznej budynku mieszkalnego; teren inwestycji działka nr 72 obr. 146 Śródmieście, ul. Podzamcze 20 w Krakowie.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Alicja Kozłowska  
Główny Inżynier  
w Wydziale Architektury i Planistyk

Uwaga:

1. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu, przed upływem terminu 21 dni od dnia dokonania zgłoszenia, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 6 i 7 ustawy Prawo budowlane, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.
2. Roboty budowlane należy wykonać pod nadzorem osoby uprawnionej, ze szczególnym zwróceniem uwagi na odpowiednie zabezpieczenie terenu wokół budowy.
3. Za prowadzenie robót budowlanych objętych przedmiotowym zgłoszeniem, jak również za prawidłowe wykonanie przedmiotu zgłoszenia odpowiedzialność ponosi podmiot wnioskujący o przyjęcie zgłoszenia.

Otrzymują:

1. p. Agnieszka Laskowska, ul. Cystersów 26c/112, 31-553 Kraków – pełnomocnik
2. aa

Umowa nr .....

**Na wykonanie prac związanych z remontem konserwatorskim elewacji frontowej wraz z balkonami budynku mieszkalnego przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie**

Zawarta w dniu ..... w Krakowie pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Budynku przy ul. Podzamcze 20, 31-003 Kraków, NIP 676-23-37-244 reprezentowaną przez zarząd wspólnoty ..... zwanym dalej Zamawiającym,

a

.....  
.....  
zwanym dalej Wykonawcą.

**§1**

W ramach niniejszej umowy Wykonawca wykona remont konserwatorski elewacji frontowej wraz z remontem balkonów budynku mieszkalnego przy ul. Podzamcze 20 w Krakowie zgodnie z ofertą.

**§2**

1. Wykonawca wykona prace z najwyższą zawodową starannością i normami przewidzianymi prawem, w tym przepisami BHP, oraz weźmie pod uwagę fakt, że nieprawidłowe wykonanie prac Wykonawcy może stanowić zagrożenie dla zdrowia lub życia mieszkańców budynku stanowiącego miejsce prac.
2. Wykonawca oświadcza, że jest w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej. Przed rozpoczęciem prac remontowych dostarczy ksero polisy ubezpieczeniowej na cały czas remontu.

**§3**

Prace Wykonawcy uważa się za wykonane, gdy:

1. wykonano wszystkie prace, o których mowa w §1
2. miejsce prac odebrane przez przedstawicieli Zamawiającego, zgodnie z wymogami prawa,
3. miejsce prac zostanie odpowiednio przygotowane do protokolarnego przekazania ich Zamawiającemu, tj. dokładnie posprzątane, rusztowania i materiały usunięte oraz ostatecznie opuszczone przez ekipy Wykonawcy.

**§4**

1. Prace opisane w §1 niniejszej umowy będą wykonane w terminie od dnia ..... roku do 15.10.2024 roku.
2. W przypadku nieodpowiednich warunków atmosferycznych (opady deszczu/śniegu lub zbyt niskiej temperatury), termin rozpoczęcia/zakończenia prac remontowych może

*ulec przesunięciu/wydłużeniu, a nawet wstrzymaniu do czasu kiedy warunki atmosferyczne pozwolą na ich kontynuowanie. W przypadku wstrzymania prac, teren robót zostanie skutecznie zabezpieczony. Wszelkie przerwy w prowadzonych pracach spowodowane powyższymi zjawiskami atmosferycznymi będą zgłaszane przez Wykonawcę drogą mailową do Inspektora nadzoru na adres ..... lub sms na numer .....*

#### §5

- 1. Miejsce prac zostanie udostępnione Wykonawcy protokolarnie w dniu ..... roku wraz z dogodnym dostępem do energii elektrycznej oraz poborem wody potrzebnym do wykonania remontu.*
- 2. Protokół z odbioru prac Wykonawcy będzie podpisany przez przedstawiciela Wykonawcy, Zamawiającego w osobie ..... (Zarząd Wspólnoty i Administracji Budynku),*
- 3. Protokół odbioru robót będzie podstawą do rozliczenia się Stron.*

#### §6

*Do czasu protokolarnego odbioru prac Wykonawcy, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za przypadkową utratę lub uszkodzenie materiałów przeznaczonych do wykonania pracy Wykonawcy. Wykonawca zobowiązany jest należycie zabezpieczyć złożone materiały, aby nie stanowiły zagrożenia ani nie były zbyt uciążliwe dla mieszkańców. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za przypadkową utratę narzędzi i materiałów wykonawcy.*

#### §7

- 1. Strony ustalają wynagrodzenie Wykonawcy na kwotę ..... zł (słownie; ..... 0/00. Kwota obejmuje cenę za zamontowane wyposażenie oraz prace Wykonawcy, a także wszelkie dodatkowe zobowiązania, które Wykonawca podjął w ramach niniejszej umowy, w szczególności rękojmi i gwarancję za zamontowane wyposażenie i wykonane prace Wykonawcy.*
- 2. Wszelkie prace dodatkowe będą rozliczane kosztorysem powykonawczym, po wcześniejszym przedstawieniu orientacyjnych kosztów Wspólnocie i ich zaakceptowaniu przed Zarząd Wspólnoty/Inspektora Nadzoru.*
- 3. Wynagrodzenie może być etapowane i wypłacone wg. procentowego zaawansowania robót po potwierdzeniu ich stosownym protokołem odbioru przez Zarząd Wspólnoty/Inspektora Nadzoru.*
- 4. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacone na podstawie częściowych faktur VAT.*
- 5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem niniejszej umowy oraz stanem faktycznym i zaświadcza, że uzgodnione wyżej wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje wszelkie koszty związane z wykonaniem umowy, w tym w szczególności koszty wykonania wszelkich prac budowlanych, przygotowania, zagospodarowania oraz*

*sprzątania placu budowy, zakupu, dostawy, opakowania i składowania materiałów, surowców, elementów instalacji, sprzętów, maszyn, ubezpieczenia materiałów i surowców oraz osób znajdujących się na budowie, zabezpieczenia placu budowy.*

- 6. Wynagrodzenie płatne będzie do 14 dni roboczych przez wspólnotę liczonych od dnia w którym nastąpi protokolarny/częściowy odbiór prac.*

#### *§8*

*Wykonawca zapewnia odpowiednią jakość i solidność wykonanych prac i odpowiada za wady i usterki zmniejszające ich wartość użytkową lub estetyczną. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz usterki dotyczące prac Wykonawcy wygasa z upływem lat dwóch.*

#### *§9*

- 1. Okres gwarancji wynosi 36 miesięcy dla wyposażenia dostarczonego Zamawiającemu. Jeśli zamontowane urządzenia lub użyte materiały posiadają dłuższą gwarancję producenta lub sprzedawcy, okres gwarancji udzielonej przez Wykonawcę nie będzie krótszy od tych gwarancji.*
- 2. Realizacja uprawnień z tytułu gwarancji nie wyłącza uprawnień Zamawiającego wynikających tytułu rękojmi.*

#### *§10*

- 1. Zamawiający niezwłocznie zgłasza Wykonawcy wykryte wady i usterki, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi lub gwarancji.*
- 2. Wykonawca usuwa wady i usterki nieodpłatnie w żądanym i możliwym terminie wyznaczonym i ustalonym przez Zamawiającego.*
- 3. Wady i usterki usunięte będą w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla Zamawiającego.*
- 4. Wadę lub usterkę uważa się za usuniętą z chwilą podpisania przez Strony protokołu usunięcia wady lub usterki.*
- 5. W razie niewykonania powyższych zobowiązań w wyznaczonych terminach Zamawiający może usunąć wady i usterki na koszt i ryzyko Wykonawcy. Naprawy, których wykonanie zostało powierzone profesjonalistom, nie powodują utraty uprawnień z tytułu rękojmi lub gwarancji.*

#### *§11*

- 1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kwotę 0,5% umówionego wynagrodzenia za każde kolejne trzy dni opóźnienia w przedstawieniu prac Wykonawcy do protokolarnego odbioru.*
- 2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kwotę 0,5% umówionego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia w usunięciu usterek lub wad w wykonywanych pracach i naliczaną aż do usunięcia usterek lub wad przez którąkolwiek ze Stron.*

3. *W przypadku gdy termin robót ulegnie przesunięciu z przyczyn niezależnych od Wykonawcy /np. niekorzystne warunki atmosferyczne/ nie będzie stosowana kara wobec Wykonawcy, a termin prac ulegnie przesunięciu. O czym zarząd Wspólnoty i Administracja zostanie powiadomiony.*
4. *Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kwotę 10% umówionego wynagrodzenia z tytułu odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy.*
5. *Zapłata którejkolwiek w wymienionych w niniejszym paragrafie sum nie pozbawia Zamawiającego dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości.*
6. *W razie zwłoki w zapłacie wynagrodzenia, Zamawiający zapłaci odsetki ustawowe.*

#### §12

1. *W czasie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu Wykonawca zobowiązuje się do zachowania ścisłej tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Umowy oraz jej wykonania /tajemnica Umowy/.*
2. *Jakiegokolwiek przekazanie ujawnienie, wykorzystywanie informacji objętych tajemnicą Umowy może być dokonane tylko za uprzednim pisemnym zezwoleniem Zamawiającego.*

#### §13

*Wszelkie oświadczenia składane drugiej Stronie w związku z wykonaniem Umowy wymagają formy pisemnej lub pisemnego ich niezwłocznego potwierdzenia.*

#### §14

*W sprawach spornych powstałych na tle wykonania Umowy Strony poddają spór właściwości sądu siedziby Zamawiającego.*

#### §15

*Umowa rozwiązuje i unieważnia wszelkie inne uzgodnienia, ustalenia lub Umowy, niezależnie od ich formy, między Stronami w zakresie objętym jej treścią i stanowi wyłączną podstawę stosunku nią uregulowanego.*

#### §16

*Wszelkie załączniki, aneksy i ugody oraz wszelka dokumentacja stanowią część składową Umowy.*

#### §17

*Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.*

#### §18

*W sprawach nie uregulowanych w Umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.*

**§19**

*Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.*

.....

*Zleceniodawca*

.....

*Wykonawca*