



# Projekt współfinansowany z Narodowego Funduszu Rewaloryzacji Oferty Zabytków Krakowa

## REGULAMIN KONKURSU OFERT

dotycząca wykonania zadania:

„Remont konserwatorski elewacji frontowej budynku  
przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie”

### *1. Dane zamawiającego:*

Concept Properties spółka z o.o. Ul Głowackiego 24/41, 30-085 Kraków  
NIP 6772435913

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

Concept Properties spółka z o.o. Ul Głowackiego 24/41, 30-085 Kraków

Oferty należy złożyć drogą elektroniczną na adres :

do dnia 18.08.2024 do godziny 11:00

Oferty zostaną otwarte w dniu 18.08.2024r o godzinie 12.00

w biurze Concept Properties spółka z o.o. ul Głowackiego 24/41, 30-085 Kraków

Wszystkie składane (przesyłane) dokumenty stanowiące ofertę należy opatrzyć podpisem elektronicznym osoby upoważnionej przez wykonawcę do składania oświadczeń woli w jego imieniu. Należy załączyć pełnomocnictwo

### *4. Termin zakończenia realizacji zamówienia:*

do 30.10.2024r.

### *5. Sposób uzyskania dokumentacji :*

drogą mailową,

osoba upoważniona do kontaktu ze strony Zamawiającego:

Grzegorz Floryński tel.503 052 210, w dniach poniedziałek-piatek 9:00-10:00

e-mail: [grzegorz.floryanski@gmail.com](mailto:grzegorz.floryanski@gmail.com)

## **6. Wykaz dokumentów:**

- a) Przedmiar robót – załącznik nr 1**
- b) Program prac konserwatorskich autor mgr , Anita Doniec nr2**
- c) Projekt -Remont konserwatorski elewacji kamienicy przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie.  
mgr inż. arch .Tomasz Rudnik- załącznik nr 3**
- d) Pozwolenie konserwatorskie – załącznik nr 4**
- e) Pozwolenie na budowę – załącznik nr 5**
- f) Wzór umowy z wykonawcą – załącznik nr 6**

## **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 2022 r. 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, oraz aktualne zaświadczenia o niezaleganiu (US, ZUS),
- wykonawca zobowiązany jest przedstawić wykaz prac remontowych wykonanych w ciągu ostatnich 5-ciu lat, na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków pod indywidualnym numerem dla budynku jako całości  
( wyklucza się możliwość realizacji robót na budynkach w których wpis dotyczył poszczególnych elementów lub całych stref ochrony dotyczących np. . elewacji );
- 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 6 pracowników – oświadczenie oferenta.
- każdy wykonawca składający ofertę zobowiązany jest do odbycia wizji lokalnej w obecności przedstawiciela Zamawiającego celem szczegółowego zapoznania z miejscem i warunkami wykonania robót. Odbycie wizji należy uzgodnić z przedstawicielem Zamawiającego a jej dokonanie będzie stanowiło podstawę do złożenia oferty.

--

## **8. Dokumenty, oświadczenia i wymagania jakie mają spełnić i dostarczyć 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 , co najmniej trzy na kwotę powyżej 350 000 zł i dotyczyć remontu konserwatorskiego budynku zabytkowego,
- kopię 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 1 000 000 zł,
- do oferty winien być załączony szczegółowy kosztorys ofertowy zawierający cenę netto i brutto (Vat 23%),
- 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 uzyskają punkty wg poniższego wzoru:

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

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

- doświadczenie zawodowe i ilość zrealizowanych remontów w obiektach zabytkowych, w tym wykonane remonty w obiekcie zabytkowym – 25%,

punkty zostaną przyznane w następujący sposób:

a) każdy remont wykonany w budynku zabytkowym 5 pkt;

b) najbardziej doświadczony wykonawca otrzymuje maksymalną ilość 25 punktów. Pozostali oferenci uzyskają punkty wg poniższego wzoru:

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

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

- Gwarancja na roboty (minimum 36 miesięcy) – 15%

maksymalną ilość punktów 15 otrzymuje Wykonawca, który podał najwyższą gwarancję ( max 60 miesięcy ) . Pozostali

oferenci uzyskają punkty wg poniższego wzoru:

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

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

Prace konserwatorskie i roboty budowlane przy elewacji frontowej kamienicy przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie.

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość
<b>1.Rusztowania i roboty zabezpieczające</b>				
1	KNR 2-02 1610/04	Rusztowania ramowe zewnętrzne przyściennie o wysokości do 26m 12*15	m2	180,000
		razem	m2	180,000
2	KNR 4-01 0820/02	Ułożenie płyt pilśniowych i folii budowlanej na chodniku pod rusztowaniem 13*2,5	m2	32,500
		razem	m2	32,500
3	KNR 2-02 1614/03	Daszki ochronne ciągle o konstrukcji rurowej wzdłuż rusztowania o wysokości ponad 20m 12,5*1,2	m2	15,000
		razem	m2	15,000
4	KNNR 2 1505/01	Oslony z plandeki i siatki na rusztowaniach zewnętrznych	m2	180,000
5		Kalk.ind. Koszt pracy rusztowania ( 2 m-ce) 180*2	m2	360,000
		razem	m2	360,000
6	KNR 2-02 1613/04	Instalacje odgromowe do rusztowań zewnętrznych przyściennych o wysokości do 25m	m2	180,000
		razem	m2	180,000
7		K. I. Badanie uziemienia rusztowania.	kpl	1,000
8	KNR 19-01 0832/04	Zabezpieczenie stolarki folią 6*1,4*2,4+6*0,8*0,8	m2	24,000
		razem	m2	24,000
<b>2.Roboty elewacyjne</b>				
1	KNR 0-17 2608/01	Przygotowanie starego podłoża poprzez oczyszczenie mechaniczne i zmycie (12*14,65*1,05)+(2*5,1*1,5)	m2	199,890
		razem	m2	199,890
2	TZKNBK VIIIcz1 5-148/01	Czyszczenie ściernie lub chemiczne ścian z wystrojami architektonicznymi (12*14,65*1,05)+(2*5,1*1,5)	m2	199,890
		razem	m2	199,890
3	KNNR-W 3 0601/01	Odbicie tynków z zaprawy wapiennej lub cementowo-wapiennej, bez względu na jego ilość na ścianach, filarach, pilastrach usunięcie wtórnych, uszkodzonych i zasolonych tynków. ((12*14,65*1,05)+(2*5,1*1,5))*0,3	m2	59,967
		razem	m2	59,967
4		K.I.Iniekcja spękań.	szt.	29,000
5	TZKNBK VIIIcz1 2-24/01	Tynk zewnętrzny cementowo-wapienny kategorii II na ścianach płaskich (z przygotowaniem zaprawy) (12*14,65*1,05)+(2*5,1*1,5)	m2	199,890
		razem	m2	199,890
6	KNR 0-33 26/05	Tynki elewacyjne o strukturze na gładko wykonywane ręcznie (12*14,65*1,05)+(2*5,1*1,5)	m2	199,890
		razem	m2	199,890
7	KNR 19-01 0716/05	Nałożenie gładzi renowacyjnej na pow. sztukaterii na elewacji Rx 2,5	m2	75,320
8	KNR 19-01 0716/03	Nałożenie gładzi renowacyjnej na pow. płaskiej na elewacji Rx 2,5	m2	75,600
9	KNNR 2 0903/03	Gruntowanie ręczne pod malowanie (12*14,65*1,05)+(2*5,1*1,5)	m2	199,890
		razem	m2	199,890
10	KNR 0-33 28/01	Malowanie elewacji (12*14,65*1,05)+(2*5,1*1,5)	m2	199,890
		razem	m2	199,890
<b>3.Prace konserwatorskie</b>				

Prace konserwatorskie i roboty budowlane przy elewacji frontowej kamienicy przy ul.Gołębiej 6 w Krakowie.

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość
1		K.I.Konserwacja profilowanego gzymsu. Zabiegi wg. programu konserwatorskiego. 12*7*0,52	m2	43,680
			razem	m2
2		K.I.Konserwacja opasek okiennych. 6*(2,2+1,5+2,2)*0,8+6*1,3	mb	36,120
			razem	mb
3		K.I.Konserwacja detali sztukatorskich kroksztyny .	szt.	25,000
4		K.I.Konserwacja powierzchni boniowanych. 12*5,1	m2	61,200
			razem	m2
5		K.I.Pełna konserwacja portalu ( Czyszczenie ręczne uzupełnienie ubytków, impregnacja, scalenie kolorystyczne,odtworzenie brakujących elementów) (2,3+6,9+2,3)*0,8	m2	9,200
			razem	m2
6		K.I.Pełna konserwacja cokołu kamiennego .Oczyszczenie powierzchni kamienia z zanieczyszczeń biologicznych metodą mechaniczną.Uzupełnienie ubytków, impregnacja, scalenie kolorystyczne,odtworzenie brakujących elementów,hydrofobizacja) (12+1,2+1,2+1,2+1,2)*0,8	m2	13,440
			razem	m2
7		K.I.Scalenie kolorystyczne elementów sztukatorskich farbami krzemianowymi. Zabiegi wg. programu konserwatorskiego. 12*7*0,52+6*(2,2+1,5+2,2)*0,8+6*1,3+25*0,16	m2	83,800
			razem	m2
8		K.I.Konserwacja kinkietów elewacyjnych.	szt.	2,000
<b>4.Elementy metalowe (brama wjazdowa)</b>				
1		K.I.Demontaż i oczyszczenie powierzchni metalu z nawarstwień korozji,mechanicznie szczotkami metalowymi ,ewentualne oczyszczenie metodą strumieniowo ścierną 2,5*2,3	m2	5,750
			razem	m2
2		K.I.Wykonanie niezbędnych napraw i rekonstrukcji ślusarskich i stolarskich 2,5*2,3	m2	5,750
			razem	m2
3		K.I.Wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego lakierem z inhibitorem korozji 2,5*2,3	m2	5,750
			razem	m2
<b>5.Obróbki blacharskie</b>				
1	KNR 4-01 0535/04	Rozbiórka rynny z blachy nie nadającej się do użytku 12*1,1	m	13,200
			razem	m
2	KNR 4-01 0535/06	Rozbiórka rur spustowych z blachy nie nadającej się do użytku 14,65*1,1	m	16,115
			razem	m
3	KNR 4-01 0535/08	Rozbiórka parapetów,okapów, kołnierzy, gzymsów itp. z blachy nie nadającej się do użytku 12*1,5*0,85	m2	15,300
			razem	m2
4	KNR-W 2-02 0514/02 analogia	Obróbki z blachy ocynkowanej gr. 0.7 mm, przy szerokości w rozwinięciu ponad 25' cm 12*1,5*0,85	m2	15,300
			razem	m2
5	KNR-W 2-02 0522/02 analogia	Obróbki z blachy ocynkowanej gr. 0.7 mm, przy szerokości w rozwinięciu ponad 25' cm Rynny dachowe - montaż z gotowych elementów, półokrągłe Fi' 15' cm, blacha ocynkowana 12*1,5*0,85	m	15,300
			razem	m
6	KNR-W 2-02 0529/02 analogia	Rury spustowe - montaż z gotowych elementów, okrągłe Fi' 12' cm, blacha tytanowo-cynkowa 14,65*1,1	m	16,115
			razem	m
7	TZKBNK XXIII 1-5/05	Wykonanie i montaż gzymsów i pasów elewacyjnych o szerokości ponad 50cm z blachy ocynkowanej 0,7 mm 12*1,35+17*0,85	m2	30,650
			razem	m2

Prace konserwatorskie i roboty budowlane przy elewacji frontowej kamienicy przy ul.Gołębiej 6 w Krakowie.

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość
8		K.I.Montaż ekopików na pow. wszystkich wystających elementów pow. elewacji 6*0,8*1,5	m	7,200
			razem	m
9		K.I.Kalk.własna. Oplata za wywóz i utylizację materiałów 210*0,03	m3	6,300
			razem	m3

## **Program prac konserwatorskich przy elewacji frontowej kamienicy przy ulicy Gołębiej 6 w Krakowie**



Opracowała:

Konserwator dzieł sztuki mgr Anita Doniec

Kraków, kwiecień 2023 r.

## **1.OPIS INWENTARYZACYJNY:**

Miejscowość	kamienica przy ulicy Gołębiej 6 w Krakowie
Inwestor/ Właściciel	Concept Properties Sp. z o.o. ul. Głowackiego 24/41 30-085 Kraków
Nazwa obiektu	elewacja frontowa budynku
Czas powstania	XIV w., XV w., wystrój elewacji po 1850 r.
Autor	nieznany
Technika wykonania	budynek murowany z cegły ze sztukatorskim wystrojem architektonicznym i kamiennym detalem oraz metalowe elementy: brama wejściowa.



## **2.WSTĘP**

Zakres niniejszego opracowania stanowi elewacja frontowa kamienicy przy ulicy Gołębiej 6 w Krakowie. Obiekt wpisany jest do Rejestru Zabytków pod numerem A-630 w dnia 06.12.1982 r.

## **3.HISTORIA OBIEKTU I OPIS OBIEKTU**

Budynek usytuowany jest przy ulicy Gołębiej 6 w Krakowie. Pierwsza zabudowa powstała w XIV lub XV wieku. Na początku XVII wieku właścicielem kamienicy został marszałek wielki koronny Mikołaj Wolski, fundator zakonu Kamedułów na Bielanach w Krakowie. W 1630 roku Wolski podarował budynek zakonowi. Po wielkim pożarze Krakowa w 1850 roku elewacja frontowa została odbudowana w obecnej formie architektonicznej.

Budynek wzniesiony jest w stylu eklektycznym, na planie prostokąta. Zajmuje działkę w północnej pierzei ulicy Gołębiej. W tylnej części działki zabudowę stanowiła oficyna, obecnie rozebrana z powodu awarii budowlanej.

Elewacja frontowa budynku jest murowana, tynkowana, wsparta dwiema masywnymi szkarpami u dołu zamknięta kamiennym cokołem. Budynek nakryty jest dwuspadowym dachem, z kalenicą ułożoną równolegle do ulicy. Fasada jest dwukondygnacyjna, trójosiowa z wejściem do sieni na skrajnej, wschodniej osi budynku. Elewacja podzielona jest poziomo trzema pasami gzymsów. Gzyms kordonowy biegnący nad partią parteru przerwany jest w części usytuowania szkarp, wąski gzyms zamyka pas okienny drugiej kondygnacji. . Pod okapem widoczny profilowany gzyms z wąskim fryzem w postaci rzędu kroksztynów o kształcie esownicy.

Lico ściany w obrębie kondygnacji parteru stanowi boniowanie pasowe. Wysokie, prostokątne otwory okienne zamknięte są łukiem odcinkowym. Wejście do sieni wjazdowej otoczone jest kamiennym portalem zwieńczonym półkoliście. Elementy kamienne portalu ozdabia szlak krakowski. Dwuskrzydłowa brama o konstrukcji deskowej obita jest blachą w formie prostokątnej kratownicy z płaskowników. Pola kratownicy ozdabiają wbite w formie kwiatków gwoździe z dodatkowo wyciętą rozetką. Nad szerokim profilem drewnianej listwy ślemieniowej jest naświetle podzielone promieniście na sześć pól.

Okna pierwszego i drugiego piętra otoczone są profilowanymi opaskami i dodatkowo zaakcentowane odcinkiem belkowania. Na pierwszym piętrze belkowanie podwyższone zostało przez wąskie pole płyciny.

Stołarka okienna jest zróżnicowana Dwa okna parteru są pomalowane na brązowo, z listwą ślemieniową w połowie wysokości, czteroskrzydłowe i w obrębie skrzydeł podzielone na cztery pola. Stołarka okienna pierwszego piętra jest pomalowana na biało, z listwą ślemieniową w połowie wysokości, czteroskrzydłowa. W obrębie drugiego piętra okna pomalowane zostały na biało, listwa ślemieniowa umieszczona jest na 2/3 wysokość, dwuskrzydłowa, trójpolowa.

Powyżej na osi okien rozmieszczone są zgrupowane podwójnie, prostokątne okienka strychowe, w profilowanych opaskach.

## **4. TECHNIKA WYKONANIA**

Budynek murowany z cegły i kamienia na zaprawie wapienno piaskowej. Fasada tynkowana, w partii cokołu kamień-piaskowiec. Dekoracja sztukatorska i gzymsy wykonane w zaprawie. Portal wejściowy wykonany z kamienia drobnoziarnistego (wapień pińczowski). Dwuspadowy dach pokryty blachą ocynkowaną ułożoną na rąbek. Stolarka okienna jest drewniana, brama wejściowa o konstrukcji drewnianej obita blachą żelazną.

## **5. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ**

### **Tynki i elementy sztukatorskie**

Stan zachowania tynków i sztukaterii można określić jako bardzo zły.

W najgorszym stanie są tynki pokrywające przypory oraz zaprawa na kondygnacji parteru. W tym obszarze widoczne są ślady zawilgocenia, zagrzybienia, wtórne i niewłaściwie wykonane uzupełnienia oraz rozległe ubytki i odspojenia zaprawy z uwidocznieniem wątku muru.

Cała powierzchnia ścian jest mocno zabrudzona i miejscami spękana. W ubytkach i licznych rozwarstwieniach widoczne są wtórne warstwy tynków cienkowarstwowych. Na powierzchniach płaskich wykonano szereg napraw-uzupełnień ubytków przy pomocy szarej zaprawy cementowej, bez scalenia kolorystycznego. W obrębie przypór wykonano naprawy tynków i pomalowano je białą farbą. Zaprawa tynkarska w partii pierwszego i drugiego piętra jest pofalowana, co świadczy o występowaniu odspojeń, a rozległe uzupełnienia świadczą o postępującej degradacji tynku i słabej adhezji do podłoża. Elementy sztukatorskie wyglądają na lepiej zachowane, pokryte są grubą warstwą wtórnej zaprawy i warstw malarskich, co mocno wyobliło i zniekształciło ich formę. W osi środkowej, na pierwszym piętrze widoczne jest wtórne uzupełnienie profilu opaski okiennej w całej dolnej krawędzi i części bocznej. Końcówka gzymsu okapowego przy rurze spustowej odpadła, a detal sztukatorski (kroksztyn) ma mocno zdegradowaną formę. W obrębie opasek okiennych widać ubytki na krawędziach profili, wtórne uzupełnienia w obrębie szpalet okiennych. Rodzaj i charakter zniszczeń fasady świadczy o niesprawnych obróbkach blacharskich w obrębie rynny, gzymsów i parapetów. Na zniszczenia w obrębie przypór ma wpływ woda opadowa, która wnika w wysunięte przed lico, zdegradowane i niezabezpieczone powierzchnie tynkarskie.

### **Detal kamienny**

Detal kamienny w postaci cokołu jest w bardzo złym stanie zachowania. Kamień jest mocno wypłukany z dużą ilością głębokich ubytków. W obrębie okienka piwnicznego w drugiej osi brakuje płyty cokołowej. Przy okienku piwnicznym od strony zachodniej płyty są mocno wypłukane. Otwory po okienkach są pomniejszone, a obecne osłony osadzone są prowizorycznie. Zachowane w niewielu miejscach lico kamiennego cokołu jest bardzo mocno zabrudzone. Na całym obwodzie cokołu lokalne zazielenienia i zawilgocenia w postaci czarnych plam. W obrębie szkarpy widoczne jest wtórne uzupełnienie partii cokołu innymi płytami kamiennymi. Widoczny fragmentarycznie wątek kamienny przypór ma wtórne cementowe spoinowanie, zabrudzoną powierzchnię i ubytki struktury kamienia zwłaszcza w obrębie krawędzi.

Kamienny próg składający się z dwóch bloków kamienia ma nierówną płaszczyznę z silnie zdegradowaną strukturą piaskowca. Portal nie ma większych widocznych ubytków formy rzeźbiarskiej, świadczy to o ewentualnej wcześniejszej wymianie niektórych elementów. Powierzchnia kamienia jest silnie zabrudzona z widocznymi koloniami mchów, grzybów, porostów razem z zanieczyszczeniami powierzchniowymi. Zachowane jest jednak lico kamienia z widoczną obróbką kamieniarską w postaci szlaku krakowskiego. Na całej powierzchni portalu widoczne są ubytki, wtórne kity, wykruszenia oraz drobne spękania struktury kamienia. Nie zachowane spoinowanie. W obrębie rury spustowej widoczne jest uzupełnienie ubytku zaprawą cementową.

### **Stolarka okienna**

Stolarka okienna jest w zróżnicowanym stanie zachowania. Okna w obrębie parteru są nowe. Stolarka na pierwszym i drugim piętrze jest w dobrym stanie technicznym i estetycznym. W obrębie futryny i listew ślemieniowych (pierwsze piętro) widoczna jest łuszcząca się farba. W najgorszym stanie zachowania są okna strychowe. Okna w pierwszej osi od wschodu oraz jedno okno w zachodniej osi mają stolarkę z podziałami na cztery trójkątne pola z rozetką. Stolarka okien strychowych w drugiej osi i jedno okienko w skrajnej zachodniej osi ma stolarkę podzieloną szczebliną na cztery pola. Oba typy stolarek są w bardzo złym stanie zachowania. Powierzchnia drewna utraciła warstwy zabezpieczające. Widoczne rozeschnięte połączenia stolarskie i drobne ubytki w profilach. Kit szklarski jest wykruszony i spękany, miejscami całkiem wypadł. W obrębie kilku okien nie ma szklenia.

### **Elementy metalowe**

Powierzchnie metalowe w postaci okucia drzwi bramy wjazdowej są w złym stanie zachowania. Ubytki w obrębie całej struktury blach widoczne są w dolnych partiach skrzydeł drzwiowych. Widoczna w ubytkach drewniana konstrukcja jest spękana i zabrudzona. W obrębie powierzchni płaskowników oraz elementów dekoracyjnych widoczne są ślady korozji metalu. Widoczne są głębokie zarysowania, ubytki i odkształcenia powierzchni metalowych. Powierzchnia

metalowy jest wielokrotnie przemalowany przez co utracił ostrość formy. Widoczny nieestetyczny montaż w kamiennym portalu.

## **6. WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE**

Głównym założeniem konserwacji obiektu jest powstrzymanie procesów destrukcji oraz przywrócenie utraconych parametrów technicznych i walorów estetycznych. Należy utrzymać oryginalną kompozycję oraz wystrój architektoniczny i sztukatorski obiektu.

Należy wrócić do pierwotnego lica elewacji oraz utrzymać oryginalną kolorystykę jej elementów. W elewacji w obrębie pierwszego i drugiego piętra widoczne są regularnie układające się odkształcenia zaprawy, co może świadczyć o ewentualnym oryginalnym wystroju sztukatorskim w formie boniowania pasowego.

Przed przystąpieniem do prac konserwatorskich należy wykonać dokumentację fotograficzną stanu zachowania obiektu przed konserwacją oraz wykonać badania stratygraficzne celem określenia pierwotnej formy i kolorystyki tynków oraz sztukaterii. Oryginalną stolarkę okien strychowych należy poddać konserwacji oraz zrekonstruować jej brakujące elementy.

Partie tynków wtórnych należy delikatnie usunąć, aby nie uszkodzić oryginalnych zapraw i wątków ceglanych i kamiennych. Zabrudzoną powierzchnię i wtórne powłoki malarskie oryginalnych wypraw na powierzchniach płaskich i sztukateriach należy oczyścić przy pomocy termopary agregatem Karcher. Do usunięcia czarnego, szkodliwego nawarstwienia można użyć np. pasty czyszczącej na bazie fluorku amonu. Pastę należy bardzo dokładnie spłukać wodą z powierzchni przy użyciu agregatu Karcher pod lekkim ciśnieniem. Partie tynków wtórnych, zasolonych, odspojonych od wątku ceglano-ceglanego powinny zostać usunięte. W miejscach tych proponuje się też usunięcie spoin w cegle, ponieważ skumulowane są w nich duże ilości soli. Po oczyszczeniu tynków i sztukaterii z wtórnych nawarstwień należy uzupełnić ubytki w warstwie zapraw. Spękania w obrębie dekoracji sztukatorskiej i gzymsów podkleić zaczynem mineralnym metodą iniekcji. Pozostawione nośne tynki należy zaimpregnować. Ubytki dekoracji sztukatorskiej i gzymsy należy odtworzyć metodą ciągnioną w zaprawie. Odtwarzane powierzchnie tynkowe zatrzeć na gładko. Powierzchnie tynków po związaniu pomalować farbą silikonową zgodnie z kolorystyką pierwotną. Należy szczególnie zadbać o hydrofobizację powierzchni tynkowanych przypór. Przed ostatecznym pomalowaniem należy zatwierdzić kolor komisyjnie na podstawie wykonanych prób kolorystycznych na obiekcie.

Bezpośrednie prace przy elementach kamiennych skierowane będą w pierwszym rzędzie na eliminacji zasadniczych przyczyn wpływających na złą kondycję

materiałów budujących zabytek. Niezwykle istotnym będzie zabieg dezynfekcji zatrucia mikroflory poprzez działanie środkiem biobójczym.

Nawarstwienia na powierzchni kamienia o mocno osłabionej strukturze, w postaci zabrudzeń oraz sztucznej patyny, proponuję się usunąć przy pomocy urządzenia generującego przegrzaną parę wodną pod lekkim ciśnieniem. W celu wzmocnienia działania pary można zastosować okłady z pasty na bazie fluorku amonu. Elementy kamienne lepiej zachowane oraz przemalowane można oczyścić metodą strumieniowo ścierną dobierając odpowiednie parametry agregatu.

Dopuszcza się wymianę mocno zniszczonych płyty cokołowych. W przypadku wymiany należy zastosować identyczny kamień oraz odwzorować kształt płyt oraz fakturę powierzchni. Uzupełnienia ubytków kamienia w obrębie portalu będą wykonane przy użyciu zaprawy renowacyjnej z uwzględnieniem oryginalnej faktury oraz kolorystyki kamienia. Uzupełnienie wymagające wzmocnienia należy zbroić przy zastosowaniu tzw. pajęczków, klamer z drutu nierdzewnego .

Spoiny w kamieniu uzupełnione będą przy użyciu uelastycznionej zaprawy mineralnej. Ważnym dla przedłużenia trwałości przeprowadzonych prac konserwatorskich będzie usprawnienie, systemu ofasowań ze względu na rozległe zniszczenia partii sztukaterii i tynków.

Elementy drewniane ( stolarka okien strychowych ) należy oczyścić metodą szlifowania drobnymi papierami ściernymi. Konieczne wymiany wykonane będą na wzór z istniejącymi, drewno musi być dobrane gatunkowo z zachowaniem pierwotnych form. Drobne ubytki uzupełnić kitem do drewna. Powierzchnie należy zabezpieczyć impregnatem do drewna.

Elementy metalowe poddać oczyszczeniu z produktów korozji np. metodą strumieniowo ścierną, a następnie zabezpieczyć farbą do metalu.

## **7.PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH**

### **Kamień**

- Wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania obiektu przed konserwacją.
- Oczyszczenie powierzchni kamienia z zanieczyszczeń biologicznych metodą mechaniczną, a następnie dezynfekcja preparatem biobójczym. Proponuję się zastosowanie fabrycznego preparatu Imprägnierung BFA firmy Remmes, alternatywnie roztwór preparatu BiotinR w alkoholu lub innego o podobnych właściwościach.

- Usunięcie wtórnych zapraw i uzupełnień cementowych. Ostrożnie, mechanicznie bez naruszenia oryginalnej powierzchni detalu kamiennego.
- Oczyszczenie elementów z brudu i szkodliwych nawarstwień przy pomocy termopary, przy wykorzystaniu agregatu Karcher W razie konieczności doczyszczanie zabrudzeń na powierzchni kamieniu przy zastosowaniu pasty AlkutexFasadenreiniger -Paste firmy Remmers. Okłady i mechaniczne doczyszczanie powierzchni oraz dokładne spłukanie preparatu wodą.
- Oczyszczenie lepiej zachowanych partii kamienia metodą strumieniowo ścierną z zastosowaniem agregatu CePe.
- Wymiana kamienia w przypadku głębokich ubytków oraz usunięcie bardzo mocno rozwarstwionych warstw. Dopuszcza się wymianę kamienia na nowy z zachowaniem rodzaju i form w partii cokołu oraz progu.
- W razie konieczności impregnacja wzmacniająca osłabionej struktury kamienia, przy zastosowaniu preparatu krzemooorganicznego, dwuetapowo np. KSE 100, 300 firmy Remmers.
- Uzupełnienie ubytków zaprawą na bazie wapna dołowanego i białego cementu portlandzkiego lub gotową masą mineralną np. z grupy FuncosilRestauriermortel firmy Remmers. Uzupełnienie należy odpowiednio opracować na mokro. W przypadku płytkich uzupełnień należy dodać preparatu zwiększającego przyczepność i elastyczność Aida Haftfest firmy Remmers.
- Uzupełnienie ubytków spoinowania zaprawą wapienną lub gotową masą np. Funcosil ECC- Fugenmortel firmy Remmers.
- Ewentualne scalenie kolorystyczne uzupełnień przy zastosowaniu pigmentów ze spoiwem krzemorganicznym np. FuncosilSteinfestiger 300.
- Hydrofobizacja, zabezpieczenie powierzchni kamienia przed wnikaniem wody opadowej. Proponuje się zastosowanie preparatu silikonowego Sarsil H-14/R firmy Silikony Polskie lub innego o podobnych właściwościach.

### **Tynki i dekoracje sztukatorskie**

- Wykonanie badań stratygraficznych.
- Wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania obiektu przed konserwacją.

- Inwentaryzacja tynków istniejących, usunięcie wtórnych, uszkodzonych i zasolonych tynków.
- Usunięcie wtórnych zapraw cementowych z lica ściany, dekoracji sztukatorskiej i profili ciągnionych. Ostrożnie, mechanicznie bez naruszenia oryginalnych tynków.
- Oczyszczenie powierzchni tynków i sztukaterii przed tynkowaniem z brudu i szkodliwych nawarstwień przy pomocy zimnej wody pod ciśnieniem lub termopary, przy wykorzystaniu agregatu Karcher W razie konieczności doczyszczanie zabrudzeń na sztukaterii przy zastosowaniu pasty AlkutexFasadenreiniger -Paste firmy Remmers. Okłady i mechaniczne doczyszczanie powierzchni oraz dokładne spłukanie preparatu wodą.
- Poszerzenie spękań w tynku.
- Oczyszczenie miejsc zagrzybionych i zabezpieczenie odpowiednim preparatem np. Capatox firmy Caparol.
- Wzmocnienie strukturalne zapraw np. przy użyciu preparatu gruntującego Sylitol Koncentrat 111 firmy Caparol.
- Wypełnienie spękań np. przy użyciu masy firmy Caparol Cap-elast Risspachtel.
- Uzupełnienie ubytków w profilach ciągnionych np. Optolith Optosan StuckoGrob w warstwach podkładowych i Optosan StuckoFein do wykończeń wierzchnich.
- Uzupełnienie tynków przy zastosowaniu tradycyjnego tynku wapienno-piaskowego na wapnie trasowym lub tynku renowacyjnego np. firmy Optolith Optosan Trass Putz lub równoważnego.
- Położenie warstwy wyrównującej tynku cienkowarstwowego np. Optosan Trass Feinputz.
- Gruntowanie powierzchni przy użyciu np. Sylitol Koncentrat rozcieńczony wodą 2:1.
- Wykonanie warstwy wymalowania farbą silikonową np. Thermosan NQG firmy Caparol.

### **Elementy drewniane (stolarka okienna, naświetle bramy )**

- Wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania przed konserwacją
- Demontaż skrzydeł okiennych.

- Mechaniczne usunięcie zabrudzeń powierzchni oraz starych powłok zabezpieczających, metodami mechanicznymi i chemicznie.
- Sklejenie i wzmocnienie złączy.
- Wymiana na nowe, zupełnie zniszczonych elementów stolarki.
- Impregnacja drewna roztworem Osolanu KI .
- Wykonanie niezbędnych uzupełnień ubytków szpachlą do drewna np. Araldit i opracowanie powierzchni szpachli papierami ściernymi.
- Zabezpieczenie powierzchni preparatem grzybobójczym i ognioochronnym
- Pomalowanie powierzchni drewnianych np. Drewnochronem w kolorze ustalonym na podstawie badań stratygraficznych.

### **Elementy metalowe( brama wjazdowa)**

- Demontaż i oczyszczenie powierzchni metalu z nawarstwień korozji, mechanicznie, szczotkami metalowymi, ewentualne oczyszczenie metodą strumieniowo ścierną.
- Wykonanie niezbędnych napraw i rekonstrukcji ślusarskich.
- Wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego lakierem z inhibitorem korozji np. Ftalomat w kolorze grafitowym lub czarnym.





1. Kraków, fasada kamienicy przy ulicy Gołębiej 6. Widok ogólny, stan przed konserwacją.



Fot. 2, 3 Kraków, fasada kamienicy przy ulicy Gołębiej 6. Widok ogólny wszystkich kondygnacji. Stan przed konserwacją.



Fot. 4, 5 Kraków, fasada kamienicy przy ulicy Gołębiej 6. Widoczna kondygnacja parteru, ubytki w strukturze kamiennego cokołu, zabrudzenie powierzchni boniowania, prowizoryczne naprawy w obrębie przypory. Stan przed konserwacją.



Fot. 6, 7 Kraków, fasada kamienicy przy ulicy Gołębiew 6. Portal i brama w osi wschodniej. Widoczne zabrudzenie kamienia, zawilgocenie powierzchni, destrukcja formy w obrębie progu. Ubytki i korozja metalowej dekoracji drzwi. Stan przed konserwacją.



Fot. 8,9 Kraków, fasada kamienicy przy ulicy Gołębiej 6. Widoczna mocno zabrudzona powierzchnia i odbarwienia w partiach wtórnych uzupełnień kamiennego portalu.



Fot. 10 Kraków, fasada kamienicy przy ulicy Gołębiej 6. Widoczna przypora od strony wschodniej z silnie zabrudzoną i zawilgoconą powierzchnią. W górnej części przypory ubytki do wążku ceglanego oraz wtórne naprawy tynku. Wtórne płyty cokołu od frontu przypory. Stan przed konserwacją.

ZR.5142.10.2023.AP1

Kraków, dnia 25. MAJ. 2023

**POZWOLENIE Nr ZR.5142.10.2023**

**Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
na prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych  
przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków**

Na podstawie art. 104, art 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: (Dz. U. z 2023 r., poz. 775), a także art. 36 ust. 1 pkt 1, art 37 a, art 37 c, 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 2022r., poz. 840) oraz o § 1 ust. 1 pkt 1 lit. a,c,e a także § 12 i 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 2018 r., poz. 1609),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.04.2023 r. (data wpływu: 05.05.2023 r.), złożonego przez :  
Concept Properties spółka z o.o., ul. Głowackiego 24/41, reprezentowaną przez Pana Grzegorza Floryńskiego – członka Zarządu, działająca poprzez pełnomocnika Pana Tomasza Rudnika, ul. Gromadzka 101/110, 30-719 Kraków (3Y STUDIO s.c.) – pełnomocnictwo z dnia 27.03.2023 w aktach sprawy,

**pozwala się**

**wnioskodawcy na: przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych przy elewacji frontowej kamienicy przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie – nr rej. zab. A-630, decyzja z dnia 6.XII. 1982 r.**

w oparciu o przedłożone dokumentacje pn: „Program prac konserwatorskich przy elewacji frontowej kamienicy przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie”, opracowany przez mgr Anitę Doniec (Kraków, kwiecień 2023 r.), oraz projekt budowlany pn. „Remont konserwatorski elewacji frontowej kamienicy przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie”, sporządzony przez mgr inż. arch. Tomasza Rudnika (kwiecień 2023 r.)

I. Termin ważności pozwolenia: 2023 – 2025 r.

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 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
1. do powierzenia obowiązku kierowania robotami budowlanymi oraz wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37 c ustawy jw.;
2. do przekazania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia prac i robót - a w toku prac i robót na 14 dni przed dokonaniem zmiany osoby, o której mowa w ust. 1 i 2.

- danych (imię, nazwisko, adres) wykonawcy prac konserwatorskich, prac restauratorskich, danych kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego;

- dokumentów potwierdzających spełnianie przez te osoby wymagań, o których mowa w art. 37a i 37 c powołanej wyżej ustawy;

- oświadczenia w/w osób o przyjęciu przez nie obowiązków kierowania pracami konserwatorskimi i restauratorskimi (lub samodzielnego ich wykonania), kierowania robotami budowlanymi oraz wykonywania nadzoru inwestorskiego.

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.

IV. Pozwolenie niniejsze wydane jest z jednoczesnym nałożeniem zobowiązań do przestrzegania

następujących warunków:

- 1 Wnioskodawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej: MWKZ) o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu prac i robót z 7-dniowym wyprzedzeniem;
- 2 Wnioskodawca zobowiązany jest do zawiadomienia MWKZ o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydanym pozwoleniem przynajmniej na 3 dni przed rozpoczęciem tych czynności;
- 3 Wnioskodawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia MWKZ o zagrożeniach lub nowych wszystkich okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu prac oraz robót;
- 4 Wnioskodawca zobowiązany jest do prowadzenia dokumentacji przebiegu wskazanych w pozwoleniu prac i robót w sposób umożliwiający jednoznaczną identyfikację i dokładną lokalizację przestrzenną wszystkich czynności, użytych materiałów oraz dokonanych odkryć i przekazania jej MWKZ w terminie 3 miesięcy od zakończenia wskazanych w pozwoleniu prac i robót;
- 5 Wnioskodawca zobowiązany jest do dokonywania odbioru częściowego i końcowego prac konserwatorskich i restauratorskich oraz robót budowlanych z udziałem MWKZ;
- 6 Wnioskodawca zobowiązany jest do opracowania sposobu postępowania z zabytkiem po zakończeniu wskazanych w pozwoleniu prac i robót oraz przekazania tego opracowania MWKZ w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia tych prac i robót.

- do ustaleń na temat wyboru kolorystyki elewacji i stolarki okiennej należy powołać komisję konserwatorską;

- podczas prowadzenia prac konserwatorskich przy metalowej bramie zapewnić nadzór rzeczoznawcy MKiDN, specjalisty w zakresie konserwacji metalu;

## UZASADNIENIE

*Kamienica przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie jest obiektem zabytkowym, wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A-630, decyzją z dnia 6.XII.1982 r. podlegającym ochronie prawnej na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Znajduje się w obrębie układu urbanistycznego miasta Krakowa w granicach Plant, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1, decyzją z dnia 22 maja 1933 r. i na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO ponadto leży na obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta” zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 08.09.1994 r.*

*W dniu 28.04.2023 r. (data wpływu: 05.05.2023 r.). Pan Tomasz Rudnik - pełnomocnik wnioskodawcy: Concept Properties spółka z o.o., będącej dzierżawcą nieruchomości przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie, przedłożył do tut. Urzędu wnioszek w sprawie wydania pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych przy elewacji frontowej kamienicy przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie, załączając program prac konserwatorskich, opracowany przez dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki oraz projekt budowlany sporządzony przez projektanta odpowiedniej specjalności.*

*Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 10.08.2022 r. wydał zalecenia pokontrolne dla przedmiotowego obiektu, zobowiązujące dzierżawcę kamienicy Concept Properties spółka z o.o. do przeprowadzenia w terminie do 31.12.2024 r. remontu konserwatorskiego elewacji.*

*Po analizie opracowanej dokumentacji konserwatorskiej i projektowej, uznano ww. zakres prac za dopuszczalny ze stanowiska konserwatorskiego i zgodny z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Tak więc orzeczono jak w sentencji.*



I. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków może zarządzić – na podstawie art. 43, art. 44 i art. 45 powołanej na wstępie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – uzupełnienie lub zmianę zakresu i sposobu prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich jeżeli:

1. prace nie są prowadzone prawidłowo, zgodnie z warunkami określonymi w pozwoleniu,
2. ujawniono okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla zabytku.

II Stwierdzenie, że prace prowadzone są niezgodnie z przyjętym zakresem lub wykonywane są nieprawidłowo, spowoduje zarządzenie – na podstawie art. 43, art. 44 i art. 45 powołanej wyżej ustawy między innymi:

1. wstrzymania prowadzonych prac;



1. usunięcia na koszt wykonawcy 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. Od niniejszego pozwolenia na podstawie art. 127 i art. 129 ustawy kodeks postępowania administracyjnego, służy odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego - Generalnego Konserwatora Zabytków, 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 daty doręczenia pozwolenia stronie.

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

Skasowano opłatę skarbową

w wysokości 82,1 zł

Otrzymują:

1 x Pełnomocnik: Pan Tomasz Rudnik, ul. Gromadzka 101/110, 30-719 Kraków (3Y STUDIO s.c.) + 3 egz. dok;  
1 x Ad Acta + 2 egz. dok (projekt + program prac konserwatorskich);

Do wiadomości:

1 x Kongregacja Eremitów Kamedułów Góry Koronnej – Erem Srebrnej Góry w Krakowie Kancelaria  
Adwokacka ul. Nadwiślańska

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji  
(postanowienia) w czasie i trybie ustawowo  
przewidzianym stała(o) się ona(o) ostateczna(e)

prawomocna(e) z dniem 13. 06. 2023,  
podlega wykonaniu 22. CZE. 2023  
Kraków, dnia .....



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



**DECYZJA NR 87/6740.3/2023**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 775),  
po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 02.06.2023 r., numer id: SOS-40898852

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany  
i udzielam pozwolenia na roboty budowlane**

dla Inwestora: **CONCEPT PROPERTIES SP. Z O. O.**, ul. Głowackiego 24/41, 30-085 Kraków, działającego przez pełnomocnika: **Pana Tomasza Rudnika**, ul. Gromadzka 101/110, 30-719 Kraków

dla zamierzenia budowlanego pn.: **„Remont konserwatorski elewacji frontowej kamienicy na działce nr 396 obręb 1 jednostka ewidencyjna Śródmieście, przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie”**

adres zamierzenia budowlanego: ul. Gołębia 6

lokalizacja na działkach: Nr działki: 396, Obręb: 1, Jednostka ewidencyjna: Śródmieście

kategoria obiektu budowlanego: Kategoria XIV - budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne

rodzaj obiektu bądź robót budowlanych: remont elewacji

autor projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego: mgr inż. arch. Tomasz Rudnik, posiadający uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej w nieograniczonym zakresie, nr uprawnień: W/39/2010, nr ewidencyjny wpisu do izby: MP-2010

Z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - a. roboty budowlane należy wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami, teren budowy odpowiednio zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich;
  - b. prace budowlane należy wykonać pod nadzorem osoby uprawnionej i zgodnie z przepisami bhp;
  - c. zobowiązuje się inwestora do uwzględnienia ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności odnowę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w zakresie określonym w dokonanych uzgodnieniach / warunkach niniejszej decyzji o pozwoleniu na budowę.
  - d. po zakończeniu robót budowlanych teren należy uporządkować.
  - e. zgodnie z pozwoleniem nr ZR.5142.10.2023 Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 maja 2023 r. znak: ZR.5142.10.2023.AP1 inwestor zobowiązany jest do realizacji następujących warunków konserwatorskich w ramach prowadzonych robót budowlanych :
    - do ustaleń na temat wyboru kolorystyki elewacji i stolarki okiennej należy powołać komisję konserwatorską;
    - podczas prowadzenia prac konserwatorskich przy metalowej bramie zapewnić nadzór rzeczoznawcy MKiDN, specjalisty w zakresie konserwacji metalu;
  - f. zgodnie z decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia: 14.09.2023 r. znak: OP.6401.380.2023.PKw:
    - prace w obrębie budynku przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie, należy prowadzić pod ścisłym nadzorem ornitologicznym;
    - niszczenie siedlisk i zabezpieczenie otworów i innych potencjalnych miejsc gniazdowania, możliwe jest wyłącznie po potwierdzeniu przez osobę prowadzącą nadzór ornitologiczny faktu zakończenia lęgów oraz braku obecności zwierząt;
    - w ramach rekompensaty utraconych siedlisk lęgowych ptaków, należy pod nadzorem ornitologicznym, w trakcie trwania remontu zawiesić na budynku przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie 6 pojedynczych budek lęgowych

*z trocinobetonu dla jerzyka. Budki należy zamontować pod okapem dachu, w miejscach umożliwiających jerzykom swobodny wlot i wylot. Budki należy przymocować bezpośrednio do muru i otoczyć materiałem dociepleniowym. Dokładne miejsce montażu określi osoba sprawująca nadzór przyrodniczy. Budki mają być dostępne dla ptaków w najbliższym sezonie lęgowym po zakończeniu zasadniczych prac termomodernizacyjnych budynku;*

- g. kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dokumentację budowy oraz umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz – w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni – ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.
  - h. Inwestor jest obowiązany:
    - zapewnić sporządzenie projektu technicznego
    - ustanowić kierownika budowy
    - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny,
2. Szczegółowe wymagania nadzoru na budowie:  
Na podstawie art. 19 ust. 1 Ustawy prawo budowlane nakładam obowiązek:
- a. ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego – w związku z § 2 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. 2001 nr 138 poz. 1554),

wynikających z: Art. 22 pkt 2, art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1, art. 45 ust. 3 i art. 45a ust. 1 pkt. 3 Ustawy z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane; Art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami(t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710 z późn. zm.),

- 3. Zakazuje się umieszczania tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) niezgodnie z przepisami uchwały Nr XXXVI/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”.

## UZASADNIENIE

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego oraz analizie materiału dowodowego w sprawie tut. organ stwierdza co następuje:

- Inwestor złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie objętym niniejszą decyzją.
- Projektowana inwestycja znajduje się na terenie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto” w Krakowie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/131/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r. na obszarze oznaczonym w załączniku graficznym do planu jako MW/U.
- Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany są zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Miasto”, a także wymaganiami ochrony środowiska.
- Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.
- Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany są kompletne i posiadają wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- Do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt Do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 u.p.b., dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego.
- Do projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego dołączono oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. W oświadczeniu zawarto imiona, nazwiska, numer uprawnień budowlanych lub numer decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych osób, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1a u.p.b., biorących udział w opracowaniu projektu oraz projektantów sprawdzających, którzy dokonali sprawdzenia projektu.

- Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany są wykonane przez osoby uprawnione.
- Do projektu dołączono pozwolenie Małopolskiego Konserwatora Zabytków nr ZR.5142.10.2023 z dnia 25 maja 2023 r., znak: ZR.5142.10.2023.AP1 na prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A-630 decyzją z dnia 6.12.1982 r., oraz znajdującym się na terenie układu urbanistycznego miasta Krakowa w granicach Plant, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1, decyzją z dnia 22 maja 1933 r. i na listę Światowego Dziedzictwa Unesco ponadto znajdującego się na obszarze uznanym za pomnik historii „Kraków – historyczny zespół miasta”.
- Do projektu dołączono decyzję z dnia 14 września 2023 r. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Krakowie znak: OP.6401.380.2023.PKw, zezwalającą inwestorowi na zniszczenie siedlisk lub ostoi będących obszarem rozrodu i wychowu młodych 6 par jerzyka (Apus apus), występujących na budynku przy ul. Gołębiej 6 w Krakowie, w związku z zaplanowaną termomodernizacją.
- Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 u.p.b., określony przez projektanta obejmuje nieruchomości: działki nr Nr działki: 396, Obręb: 1, Jednostka ewidencyjna: Śródmieście

W trakcie prowadzonego postępowania strony nie zgłosiły uwag ani zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ stwierdził, iż spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane.

Od niniejszej decyzji stronom służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Krakowa – Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W odwołaniu od decyzji strony mogą złożyć wniosek o przeprowadzenie przez organ II instancji postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, składając stosowne oświadczenie organowi, który decyzję wydał, nie później niż w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przed doręczeniem niniejszej decyzji jest nieskuteczne.

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.

#### Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Zezwolenie niniejsze nie podlega opłacie skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j., Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.).



z up. PREZYDENTA MIASTA  
  
 Magda Malus  
 Inspektor  
 w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Oznaczenie stron postępowania w niniejszej decyzji jest niezbędne dla spełnienia obowiązku wynikającego z art. 107 § 1 k.p.a. stanowiąc dopuszczalne przetwarzanie danych osobowych zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., str. 1).

Otrzymują:

1. CONCEPT PROPERTIES SP. Z O. O., ul. Głowackiego 24/41, 30-085 Kraków, działającego przez pełnomocnika: Pana Tomasza Rudnika, ul. Gromadzka 101/110, 30-719 Kraków
2. Kongregacja Eremitów Kamedułów Góry Koronnej – Erem Srebrnej Góry w Krakowie, Aleja Konarowa 1, 30-248 Kraków
3. Aa

Do wiadomości:

1. Rejestr Centralny - AU UMK
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki, - Kraków, ul. Wielicka 28a, 30-552 Kraków + 1 egz. PZT + PAB
3. Wydział Podatków i Opłat UMK, Aleja Powstania Warszawskiego 10, 31-541 Kraków (email)
4. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Kanonicza 24, 31-002 Kraków (ezd)

Wobec zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony postępowania niniejsza decyzja stała się ostateczna i prawomocna z dniem 29.09.2023 r. i podlega wykonaniu.  
 Kraków, dnia 29.09.23 r.

INSPEKTOR  
 podpis i pieczęć  
  
 Magda Malus

## POUCZENIE:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (art. 41 ust. 4 u.p.b.).

Do zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 u.p.b., wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego (art. 41 ust. 4a u.p.b.). Zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych dokonuje się w:

1) postaci papierowej albo

2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4d. (art. 41 ust. 4b u.p.b.).

Formularz zawiadomienia, o którym mowa powyżej, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu (art. 41 ust. 4d u.p.b.).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (art. 54 ust. 1 u.p.b.). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki magazynowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 u.p.b.).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 55 ust. 1 pkt 3 u.p.b.), przy czym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, której wydanie następuje przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych może obejmować obiekt budowlany lub jego część lub niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.b. (art. 55 ust. 1a u.p.b.). Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, której wydanie następuje przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem (art. 55 ust. 1b u.p.b.).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 u.p.b.).

5. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XLV/1200/20 z dnia 16 września 2020 roku tj. Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków (zwanym dalej „Regulaminem”), właściciel nieruchomości oraz wykonawca robót jest zobowiązany do utrzymania czystości i porządku na terenie budowy. Art. 3 pkt 3 lit. f Regulaminu wskazuje, iż właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości poprzez prowadzenie selektywnego zbierania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, wytwarzanych w ramach prac, które nie są prowadzone na podstawie przepisów u.p.b.

Art. 3 pkt 5 Regulaminu nakłada na właścicieli nieruchomości obowiązek usuwania odpadów powstałych w wyniku remontu lokali, budynków najpóźniej w terminie 3 dni od chwili ich wytworzenia.

Art. 14 ust. 1 Regulaminu obowiązuje właściciela nieruchomości do uprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z części nieruchomości udostępnionej do użytku publicznego oraz z wydzielonej części drogi publicznej przeznaczonej do ruchu pieszego – chodnika, położonej bezpośrednio przy granicy nieruchomości.

Art. 14 ust. 4 Regulaminu zobowiązuje wykonawców robót budowlanych do utrzymywania w stałej czystości wjazdu i wyjazdu z terenu budowy oraz terenów przyległych, w tym ulic i chodników zanieczyszczonych w wyniku prowadzonych robót budowlanych.

Art. 28 pkt 6 Regulaminu określa, iż odpady budowlane i rozbiórkowe stanowiące odpady komunalne należy gromadzić w specjalnych kontenerach lub workach na gruz, wyłącznie w miejscu wyznaczonym przez właściciela nieruchomości (zarządcę) oraz nieutrudniającym korzystanie z nieruchomości, a następnie przekazać je podmiotowi odbierającemu odpady komunalne w ramach indywidualnego zlecenia lub dostarczyć do punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 5 pkt 2 Regulaminu.

Art. 36 ust. 1 pkt 1, 2, 5 lit. a i f Regulaminu zabrania: gromadzenia w pojemnikach na odpady komunalne odpadów z remontów; mieszania selektywnie zebranych odpadów, w szczególności wrzucania odpadów poremontowych oraz wielkogabarytowych do pojemników na niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne i selektywnie zbierane odpady komunalne; wrzucania do pojemników i worków przeznaczonych do selektywnej zbiórki opakowań z zawartością wapna, cementu, farb, lakierów, środków chemicznych i niebezpiecznych lub szkła budowlanego (szyb okiennych, szkła zbrojonego).

Zgodnie z art. 81a ust. 1 u.p.b. organy nadzoru budowlanego lub osoby działające z ich upoważnienia mają prawo wstępu do obiektu budowlanego oraz na teren budowy.

Art. 5 ust 2. ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) określa, że wykonywanie obowiązków z zakresu zapewnienia utrzymania czystości i porządku na terenie budowy należy do wykonawcy robót budowlanych.

Niedopuszczalne jest zanieczyszczenie dróg przez pojazdy budowy. Zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2008 z późn. zm.)  *kto zanieczyszcza drogę publiczną lub na tej drodze pozostawia pojazd lub inny przedmiot albo zwierzę w okolicznościach, w których może to spowodować niebezpieczeństwo lub stanowić utrudnienie w ruchu drogowym, podlega karze grzywny do 1500 złotych albo karze nagany.*

## UMOWA

zawarta w Krakowie w dniu .....2024 r. pomiędzy:

**Concept Properties spółka z o.o. Ul Głowackiego 24/41, 30-085 Kraków  
NIP 6772435913**

zwany w dalszej części umowy „Zamawiającym”, reprezentowaną przez:

Grzegorz Floryński,

**a**

**firmą** ..... zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”

**NIP:** ....., reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu

z zastosowaniem zasad równego traktowania, uczciwej konkurencji i przejrzystości,

zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego i wybraniu oferty Wykonawcy jako oferty

najkorzystniejszej.

### § 1

1. Zamawiający zamawia, a Wykonawca zobowiązuje się na :

„Przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych przy elewacji frontowej kamienicy przy ul.Gołębiej 6 w Krakowie .”

2.Wykonawca będzie wykonywał prace w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków. Wykonawca będzie obowiązany prowadzić roboty przy udziale osób, o których mowa na podstawie § 8.1 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. Nr 150, poz. 1579).

3.Wykonawca będzie obowiązany prowadzić prace zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4.Wykonawca powinien prowadzić dokumentację wykonywanych robót.

### § 2

Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości ..... zł brutto (słownie:.....)  
, w tym wynagrodzenie netto w wysokości ..... zł oraz podatek od towarów i usług (VAT23%) w wysokości ..... zł.

### § 3

1. Termin rozpoczęcia przedmiotu umowy ustala się na dzień .....2024 r.
2. Termin zakończenia przedmiotu umowy ustala się na dzień 30.10.2024 r.
3. Harmonogram rzeczowo – finansowy stanowi Załącznik 2 do umowy.

### § 4

1. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru: w osobie mgr inż. .... posiadającego uprawnienia budowlane nr ...
2. Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie ..... posiadającego uprawnienia budowlane nr ...
3. Inspektor nadzoru oraz kierownik budowy działają w granicach umocowań określonych przepisami ustawy – Prawo budowlane.

### § 5

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać i utrzymać na swój koszt teren budowy, strzec mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnić warunki bezpieczeństwa zarówno na terenie budowy, jak i w jego bezpośrednim otoczeniu.
2. Wykonawca będzie dbał o porządek na terenie budowy oraz o schludny jego wygląd na zewnątrz.
3. W okresie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał i składował wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne.
4. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającemu w terminie odbioru końcowego przedmiotu umowy.
5. Wykonawca będzie obowiązany do usuwania materiału odpadowego z terenu budowy w sposób niezagrażający środowisku naturalnemu.

### § 6

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność:

- 1) wobec osób trzecich za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy,
- 2) za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich przebywających w rejonie prowadzonych robót,
- 3) za szkody wynikające ze zniszczeń oraz z innych zdarzeń w odniesieniu do robót, obiektów, materiałów, sprzętu i innego mienia ruchomego, związanych z prowadzeniem robót podczas wykonywania przedmiotu umowy.

### § 7



1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
2. Materiały, o których mowa w ust. 1, powinny odpowiadać co do jakości i właściwości wymaganiom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać, w stosunku do wskazanych materiałów, certyfikaty, atesty, świadectwa jakości i inne podobne dokumenty.
4. Wykonawca zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu kserokopie wszystkich dokumentów, o których mowa w ust. 3, w dniu dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy.

#### § 8

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części robót lub usług Podwykonawcom pod warunkiem, że posiadają oni kwalifikacje do ich wykonania.
2. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.
3. W zakresie części robót powierzonych podwykonawcy (podwykonawcom), ma zastosowanie art. 647<sup>1</sup> kodeksu cywilnego.

#### § 9

Wykonawca, niezależnie od obowiązków określonych w innych paragrafach umowy, zobowiązuje się w szczególności:

- 1) do zapewnienia specjalistycznego kierownictwa,
- 2) informować inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz o terminie odbioru robót zanikających. Odbioru tych robót inspektor nadzoru dokona w terminie 3 dni od dnia zgłoszenia. Jeżeli Wykonawca nie poinformuje o tych okolicznościach inspektora nadzoru, zobowiązany jest na jego żądanie odkryć roboty, a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego na swój koszt,
- 3) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia – w toku realizacji innych prac – robót lub ich części uprzednio odebranych, do naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego na swój koszt,
- 4) w przypadku korzystania w okresie realizacji robót z drogi dojazdowej prowadzącej do Zamawiającego, do utrzymania na niej porządku,
- 5) do przygotowania i przekazania Zamawiającemu kompletu protokołów niezbędnych do odbioru robót,

#### § 10

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy określony w § 1.
2. Strony postanawiają, że przedmiotem odbiorów częściowych będzie każda z części przedmiotu umowy, zgodnie z harmonogramem stanowiącym Załącznik 2 do umowy.
3. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbiorów, o których mowa w ust. 1 i 2, w formie pisemnej.
4. Zamawiający rozpocznie odbiór w terminie 7 dni od dnia wpływu do Zamawiającego pisma, o którym mowa w ust. 3, zawiadamiając o tym uprzednio Wykonawcę na piśmie.

5. Zamawiający dokona odbioru w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia jego rozpoczęcia, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może dokonać odbioru wyznaczając termin na usunięcie wad albo może odmówić odbioru żądając usunięcia wad i ponownego zgłoszenia przedmiotu odbioru do odbioru w określonym terminie,
  - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, Zamawiający może żądać ponownego wykonania przedmiotu odbioru w określonym terminie albo odstąpić od umowy. W przypadku odstąpienia od umowy ma zastosowanie przepis § 10 ust. 2 pkt 5.
7. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół odbioru zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad. Protokół odbioru podpisany będzie przez inspektora nadzoru i kierownika budowy.
8. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora nadzoru) o usunięciu wad.
9. Za datę odbioru końcowego przedmiotu umowy strony przyjmują datę podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy, jeżeli dokonano odbioru bez wad, lub datę podpisania protokołu stwierdzającego usunięcie wad, podpisanego przez inspektora nadzoru i kierownika budowy, w przeciwnym przypadku.

#### § 12

1. Na wykonany przedmiot umowy Wykonawca udzieli gwarancji na okres ..... lat od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. W dacie odbioru końcowego przedmiotu umowy Wykonawca wystawi pisemny dokument gwarancyjny określający warunki gwarancji.
3. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca jest zobowiązany do usuwania wad w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia.
4. Wykonawca zobowiązuje się przenieść na Zamawiającego wszelkie uprawnienia z tytułu gwarancji lub rękojmi udzielonych przez producentów lub dostawców wyrobów, stosowanych (montowanych) przy wykonywaniu przedmiotu umowy, wydając w tym celu Zamawiającemu właściwe dokumenty gwarancyjne najpóźniej z podpisaniem protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.
5. Okres gwarancji lub rękojmi, o których mowa w ust. 4 powinien być nie krótszy niż okres udzielony przez producentów lub dostawców.

#### § 13

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za przedmioty odbiorów częściowych, zgodnie z harmonogramem stanowiącym Załącznik 2, będzie się odbywało fakturami częściowymi.
2. Podstawą sporządzenia faktur częściowych, o których mowa w ust. 1, oraz faktury końcowej za przedmiot umowy, stanowić będą protokoły odbioru, o których mowa w § 11 ust. 7.
3. Wykonawca wystawi fakturę częściową w terminie 7 dni od daty odbioru częściowego oraz fakturę końcową w terminie 7 dni od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy.

§ 14

1. Płatności z tytułu przedłożonych faktur będą realizowane przez Zamawiającego w terminie 30 dni od dnia przedłożenia faktury wraz z dokumentami wymaganymi przepisami ustawy – Prawo budowlane.
2. Faktura płatna będzie przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy. Za termin zapłaty uważa się obciążenie rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 15

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:
  - 1) zostanie ogłoszona upadłość lub otwarta likwidacja Wykonawcy,
  - 2) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - 3) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn i nie kontynuuje ich pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego przez okres 20 dni,
  - 4) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 20 dni,
  - 5) Wykonawca naruszy w sposób rażący obowiązujące przepisy w zakresie wykonywania robót budowlanych,
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli:
  - 1) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru,
  - 2) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. W wypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia od umowy,
  - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,
  - 3) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego,
  - 4) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
  - 5) Wykonawca niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni, usunie z terenu budowy urządzenie zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione,
  - 6) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
    - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
4. W przypadku o którym mowa w ust. 1 pkt 3, 4 i 5 oraz w ust. 2 pkt 1 mają zastosowanie przepisy § 10 dotyczące odstąpienia od umowy z przyczyn leżących odpowiednio po stronie Wykonawcy lub Zamawiającego.

§ 16

1. Zmiany postanowień zawartej umowy mogą dotyczyć terminu zakończenia przedmiotu umowy w przypadku:

- zdarzeń powstałych w trakcie realizacji umowy, wynikające z tzw. siły wyższej (np. klęski naturalne, gwałtowne zdarzenia polityczne, ekonomiczne, strajki itp.)
  - złych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających dotrzymanie założonych terminów schnięcia tynków,
  - dodatkowych (specjalnych) wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - wydania z opóźnieniem właściwych poleceń przez inspektora nadzoru inwestorskiego,
  - zmiany technologii robót,
  - dodatkowych żądań użytkowników.
2. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem ust. 1 jest nieważna.
  3. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
  4. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie z tytułu wykonania części umowy.

#### § 17

W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy ustawy – Prawo budowlane, kodeksu cywilnego, oraz przepisy innych ustaw.

#### § 18

Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### § 19

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

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

.....

.....

#### Wykaz załączników do umowy:

1. Załącznik 1 – Oferta
2. Załącznik 2 – Harmonogram rzeczowo – finansowy