



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

**OGŁOSZENIE O ZAMÓWIENIU  
SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

dotycząca wykonania zadań:

**„Remont konserwatorski elewacji frontowej budynku  
przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie”**

**1. Dane zamawiającego:**

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Felicjanek 21  
31-103 Kraków, ul. Felicjanek 21  
NIP: 6762281130

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

Administracja Nieruchomości DAGOBA JKK 31-029 Kraków,  
ul. Zybkiewicza 20, do dnia 01.06.2026r do godziny 11.50

**3. Publiczne otwarcie ofert:**

w dniu 01.06.2026r o godzinie 12.00  
w biurze Administracji Nieruchomości  
DAGOBA JKK Kraków ul. Zybkiewicza 20

**4. Termin zakończenia realizacji zamówienia:**

do 30.10.2026r

**5. Sposób uzyskania dokumentacji :**

osobiście w biurze administracji wtorek-środa w godz.8:30-9:30 lub drogą mailową,  
osoba upoważniona do kontaktu ze strony Zamawiającego:

Andrzej Kornaś tel.12/292-64-75,509-374-141,

e-mail: [ak@zarzadzaniejkk.pl](mailto:ak@zarzadzaniejkk.pl)

Filip Jurecki tel. 12/292-64-75, 509-675-979,

e-mail: [fj@zarzadzaniejkk.pl](mailto:fj@zarzadzaniejkk.pl)

Administracja Nieruchomości DAGOBA JKK  
31-029 Kraków ul. Zybkiewicza 20

**6. Wykaz dokumentów:**

a) *Przedmiar robót – załącznik nr 1*

b) *Program prac konserwatorskich nr2*

c) *Pozwolenie konserwatorskie – załącznik nr 3*

d) *Pozwolenie na budowę – załącznik nr 4*

e) *Wzór umowy z wykonawcą – załącznik nr 5*

## **7. Wymagania dotyczące wykonawcy:**

- wykonawcy ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą spełnić wymogi określone w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2014r., poz 1446, z późniejszymi zmianami) oraz w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz 1409, z późniejszymi zmianami)
- wykonawca powinien legitymować się odpowiednim potencjałem technicznym, wiedzą i doświadczeniem zawodowym umożliwiającym mu sprawne i prawidłowe wykonanie prac w sposób gwarantujący najwyższą jakość wykonanej usługi,
- wykonawca powinien przedstawić ważną polisę ubezpieczenia oc w związku zaprowadzoną działalnością gospodarczą , oraz aktualne zaświadczenia o niezaleganiu (US, ZUS),
- wykonawca zobowiązany jest przedstawić wykaz prac remontowych wykonanych w ciągu ostatnich 5 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 odpowiednią ilość pracowników do realizacji remontu – oświadczenie oferenta.

## **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 prac wykonanych w okresie ostatnich 5-ciu lat wraz z referencjami w tym co najmniej jedna z prac powinna być na kwotę powyżej 300 000 zł i dotyczyć remontu konserwatorskiego elewacji frontowej 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,
- aktualne zaświadczenia o niezaleganiu (US, ZUS),
- 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.

## **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 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 w budynku,*
- c) 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. Pozostali oferenci uzyskają 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: **Remont Konserwatorski elewacji frontowej budynku przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie**  
Adres obiektu budowlanego: **ul. Felicjanek 21, 31-103 Kraków**  
Nazwa i adres zamawiającego: **Administracja Nieruchomości DAGOBA JKK Jurecki Kornaś Kukucz Sp. j. ul. Zyblikiewicza 20, 31-029 Kraków**  
Data opracowania przedmiaru robót: **2025-09-12**  
Nazwa obiektu lub robót: **Roboty specjalistyczne (wysoki standard) - małopolskie**  
Nazwa jednostki opracowującej: **IMPENSA Estimate Sp. z o. o., ul. Pękowicka 21/5, 32-087 Zielonki; NIP: 5130276186; REGON: 520792932; KRS: 0000942724;**

**Data opracowania:**  
**2025-09-12**

Autor opracowania:  
**mgr Historii Sztuki,** .....  
**inż. Weronika Maciejaszek, opracowała**

**mgr inż. Rafał Maciejaszek,, sprawdził** .....

## Spis działów przedmiaru robót

Nr	Nazwa działu robót
1	<b>Remont Konserwatorski elewacji frontowej budynku przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie</b>
1.1	<b>Rusztowania</b>
1.1.1	Rusztowania zewnętrzne rurowe
1.1.2	Daszki ochronne ciągle wzdłuż rusztowania
1.1.3	Oslony z siatki na rusztowaniach zewnętrznych
1.1.4	Instalacje odgromowe rusztowań zewnętrznych przysięcnych
1.1.5	Czas pracy rusztowań
1.2	<b>Prace konserwatorskie elewacji</b>
1.2.1	<b>Tynki gładkie i profile ciągnione</b>
1.2.1.1	Przeprowadzenie badań stratygraficznych elewacji z poziomu rusztowań
1.2.1.2	Zabezpieczenie stolarki otworowej folią malarską
1.2.1.3	Usunięcie stalowych nieużywanych haków, kołków, uchwytów itp. na ścianach
1.2.1.4	Usunięcie, uporządkowanie okablowania na elewacji
1.2.1.5	Mechaniczne usunięcie łuszczących się i odspojonych tynków oraz niewłaściwych cementowych uzupełnień z powierzchni elewacji
1.2.1.6	Oczyszczenie powierzchni tynków metodą hydrodynamiczną przy użyciu myjki ciśnieniowej Karcher i środka powierzchniowo czynnego
1.2.1.7	Mycie powierzchni pokrytej graffiti - dodatkowy nakład
1.2.1.8	Mechaniczne doczyszczenie gzymsów i opasek z wtórnych nawarstwień szpachelkami i skrobakami
1.2.1.9	Grunтовanie powierzchni tynków środkiem o działaniu wzmacniającym i wyrównującym chłonność podłoża
1.2.1.10	Wykonanie uzupełnień większych ubytków tynków płaskich zaprawą na bazie wapna i cementu z trasem
1.2.1.11	Wykonanie szablonu do wykonania profilu ciągnionego
1.2.1.12	Rekonstrukcja zniszczonych elementów gzymsów, zaprawami sztukatorskimi - warstwa podkładowa i wykończeniowa
1.2.1.13	Wyrównanie powierzchni uzupełnień cienkowarstwowym tynkiem mineralnym na zabytkowe podłoża
1.2.1.14	Dodatkowy nakład na wykończenie partii boniowanych
1.2.1.15	Zagrunтовanie powierzchni tynków
1.2.1.16	Malowanie tynków gładkich zewnętrznych farbą silikatową - kolor wybrany komisyjnie po badaniach stratygraficznych
1.2.1.17	Malowanie profili ciągnionych zewnętrznych farbą silikatową - kolor wybrany komisyjnie po badaniach stratygraficznych - dodatkowy nakład
1.2.1.18	Wykonanie powłoki antygraffiti na poziomie przyziemia
1.2.2	<b>Dekoracje sztukatorskie</b>
1.2.2.1	Oczyszczenie powierzchni sztukaterii metodą hydrodynamiczną przy użyciu myjki ciśnieniowej Karcher i środka powierzchniowo czynnego
1.2.2.2	Mechaniczne doczyszczenie sztukaterii z wtórnych nawarstwień szpachelkami i skrobakami
1.2.2.3	Impregnacja wzmacniająca osłabioną zaprawą sztukatorską krzemianowym gruntem konsolidującym
1.2.2.4	Uzupełnienie ubytków dekoracji sztukatorskich masą o składzie zbliżonym do oryginalnego np: wapno dołowane, biały cement, piasek, mączka wapienna lub gotową fabryczną zaprawą sztukatorską do rdzeni profili ciągnionych
1.2.2.5	Rekonstrukcja brakujących elementów sztukateryjnych
1.2.2.6	Sporządzenie modelu brakujących elementów konsol
1.2.2.7	Wykonanie formy i odlewów z zaprawy z dodatkiem białego cementu
1.2.2.8	Montaż odlewów na ścianie elewacji z zastosowaniem kołków rozporowych i kleju
1.2.2.9	Wykończenie powierzchni ze względu na precyzyjny, ostry rysunek dekoracji sztukatorskich zaprawą niezarnistą typu cementopolimerowa gładź szpachlowa
1.2.2.10	Zagrunтовanie powierzchni tynków
1.2.2.11	Malowanie sztukaterii farbą silikatową - kolor wybrany komisyjnie po badaniach stratygraficznych
1.2.2.12	Założenie kołców przeciw ptakom
1.2.3	<b>Stolarka bramy</b>
1.2.3.1	Demontaż skrzydeł drzwiowych bramy
1.2.3.2	Dostawa i montaż drzwi tymczasowych z płyty OSB
1.2.3.3	Transport do i z pracowni konserwatorskiej, na odl. do 1 km
1.2.3.4	Transport do i z pracowni konserwatorskiej - dodatek za każde dalsze 0,5 km ponad 1 km
1.2.3.5	Wykonanie badań stratygraficznych
1.2.3.6	Wstępne mycie powierzchni wodą z detergentem
1.2.3.7	Usunięcia starego lakieru z powierzchni poprzez przeszlifowanie papierami ściernymi
1.2.3.8	Uzupełnienie ubytków drewna epoksydową masą szpachlową
1.2.3.9	Szlifowanie uzupełnień - wyrównanie papierami ściernymi
1.2.3.10	Pomalowanie stolarki bezbarwnym lakierem podkładowym
1.2.3.11	Pomalowanie stolarki lakierem w kolorze zgodnym z wynikami badań stratygraficznych
1.2.3.12	Zamontowanie kopaczy z blachy mosiężnej na skrzydłach bramy
1.2.3.13	Ponowny montaż skrzydeł drzwiowych bramy
1.2.4	<b>Obróbki blacharskie</b>
1.2.4.1	Rozebranie obróbek blacharskich gzymsu wieńczącego, gzymsów parapetowych, nadokienników, gzymsu kordonowego i parapetów okiennych
1.2.4.2	Wykonanie nowych obróbek z blachy tytan-cynk
1.2.4.3	Rozebranie rynien
1.2.4.4	Rozebranie rur spustowych
1.2.4.5	Rynny dachowe półokrągłe - montaż z gotowych elementów z blachy z tytan-cynk
1.2.4.6	Rury spustowe okrągłe - montaż z gotowych elementów z blachy tytan-cynk
1.2.4.7	Wymiana sztendrów na żeliwne w kolorze czarnym
1.2.5	<b>Elementy metalowe- kwietniki okienne</b>
1.2.5.1	Demontaż zachowanych kwietników
1.2.5.2	Oczyszczenie powierzchni metalu z nawarstwień malarskich metodą strumieniowo ścierną
1.2.5.3	Wykonanie brakujących kwietników na wzór zachowanych
1.2.5.4	Wykonanie zabezpieczającej kwietniki przed korozją warstwy ocynku metodą ogniową

Nr	Nazwa działu robót
1.2.5.5	Lakierowanie na kolor grafitowy lakierem matowym
1.2.5.6	Montaż kwietników na obiekcie
1.3	<b>Prace porządkowe</b>
1.3.1	Oczyszczenie terenu z resztek budowlanych, gruzu i śmieci - zebranie i złożenie zanieczyszczeń w przyzmy
1.3.2	Wywiezienie gruzu sprzymowanego samochodami samowładowczymi na odległość 20 km
1.3.3	Opłata za składowanie gruzu
1.3.4	Opłata za składowanie - odpady inne

## Przedmiar robót

Nr	Kod pozycji	Opis robót	Jm	Liczba
	Kosztorys	<b>Remont Konserwatorski elewacji frontowej budynku przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie</b>		
1	Grupa	<b>Remont Konserwatorski elewacji frontowej budynku przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie</b>		
1.1	Element	<b>Rusztowania</b>		
1.1.1	KNR 202/1604/2	Rusztowania zewnętrzne rurowe		
	Obliczenie:			
		13,0*15,0	195,000000	
		RAZEM:	195,000000	m2
1.1.2	KNR 202/1614/2	Daszki ochronne ciągłe wzdłuż rusztowania	m2	13,000
1.1.3	KNNR 2/1505/1	Oslony z siatki na rusztowaniach zewnętrznych		
	Obliczenie:			
		0		
		13,0*15,0	195,000000	
		RAZEM:	195,000000	m2
1.1.4	KNNR 2/1506/1	Instalacje odgromowe rusztowań zewnętrznych przyściennych		
	Obliczenie:			
		0		
		13,0*15,0	195,000000	
		RAZEM:	195,000000	m2
1.1.5	KNR 2-02 r.16 z.sz.5.15	Czas pracy rusztowań	r-g	896,757
1.2	Grupa	<b>Prace konserwatorskie elewacji</b>		
1.2.1	Element	<b>Tynki gładkie i profile ciągnione</b>		
1.2.1.1	TZKNC N-K/M/1/6-b analogia	Przeprowadzenie badań stratygraficznych elewacji z poziomu rusztowań		
	Obliczenie:			
		3*25,0	75,000000	
		RAZEM:	75,000000	dm2
1.2.1.2	ZKNR C 2/101/1	Zabezpieczenie stolarki otworowej folią malarską		
	Obliczenie:			
		3*1,2*2,2+3,6*1,8	14,400000	
		4*1,25*2,25	11,250000	
		4*1,25*2,25	11,250000	
		4*1,25*2,2	11,000000	
		RAZEM:	47,900000	m2
1.2.1.3	TZKNBK 17/57/12 analogia	Usunięcie stalowych nieużywanych haków, kołków, uchwyty itp. na ścianach	szt.	20,000
1.2.1.4	Kalkulacja indywidualna	Usunięcie, uporządkowanie okablowania na elewacji	kpl	1,000
1.2.1.5	KNR AT 26/101/1	Mechaniczne usunięcie łuszczących się i odspojonych tynków oraz niewłaściwych cementowych uzupełnień z powierzchni elewacji		
	Obliczenie:			
		13,0*15,4	200,200000	
	plus ościeża			
		0,2*3*(1,2+2*2,2+2*3,6+1,8)	8,760000	
		0,2*4*(1,25+2*2,25)	4,600000	
		0,2*4*(1,25+2*2,25)	4,600000	
		0,2*4*(1,25+2*2,2)	4,520000	
	minus stolarka			
		-47,9	-47,900000	
	minus sztukaterie			
		-26,1	-26,100000	
		RAZEM:	148,680000	m2
1.2.1.6	KNR AT 26/101/1 analogia	Oczyszczenie powierzchni tynków metodą hydrodynamiczną przy użyciu myjki ciśnieniowej Karcher i środka powierzchniowo czynnego	m2	148,680
1.2.1.7	KNR AT 8/109/6	Mycie powierzchni pokrytej graffiti - dodatkowy nakład		
	Obliczenie:			
		13,0*4,0-14,4	37,600000	
		RAZEM:	37,600000	m2
1.2.1.8	KNR 1901/701/9 analogia	Mechaniczne doczyszczenie gzymsów i opasek z wtórnych nawarstwień szpachelkami i skrobakami R = 1,500 M = 1,000 S = 1,000	m2	148,680

Nr	Kod pozycji	Opis robót	Jm	Liczba
1.2.1.9	KNR 1901/643/5 analogia	Gruntowanie powierzchni tynków środkiem o działaniu wzmacniającym i wyrównującym chłonność podłoża	m2	148,680
1.2.1.10	ZKNR C 2/411/3	Wykonanie uzupełnień większych ubytków tynków płaskich zaprawą na bazie wapna i cementu z trassem R = 1,500 M = 1,000 S = 1,000		
	Obliczenie:			
		25%*148,68		37,170000
		RAZEM:		37,170000
			m2	37,170
1.2.1.11	TZKNC N-K/V t.10-b.03	Wykonanie szablonu do wykonania profilu ciągnionego	szt.	2,000
1.2.1.12	KNR 1901/823/7	Rekonstrukcja zniszczonych elementów gzymsów, zaprawami sztukatorskimi - warstwa podkładowa i wykończeniowa		
	Obliczenie:			
		2*13,0		26,000000
		RAZEM:		26,000000
			m	26,000
1.2.1.13	ZKNR C 2/411/3	Wyrównanie powierzchni uzupełnień cienkowarstwowym tynkiem mineralnym na zabytkowe podłoża		
	Obliczenie:			
		25%*148,68		37,170000
		RAZEM:		37,170000
			m2	37,170
1.2.1.14	TZKNCBK VIII -06 analogia	Dodatkowy nakład na wykończenie partii boniowanych		
	Obliczenie:			
		13,0*4,0-14,4		37,600000
		RAZEM:		37,600000
			m2	37,600
1.2.1.15	KNR 1901/1301/5	Zagruntowanie powierzchni tynków	m2	148,680
1.2.1.16	KNR 1901/1302/ 1 analogia	Malowanie tynków gładkich zewnętrznych farbą silikatową - kolor wybrany komisyjnie po badaniach stratygraficznych R = 1,500 M = 1,000 S = 1,000	m2	148,680
1.2.1.17	KNR 1901/1302/ 7 analogia	Malowanie profili ciągnionych zewnętrznych farbą silikatową - kolor wybrany komisyjnie po badaniach stratygraficznych - dodatkowy nakład		
	Obliczenie:			
		2*13,0*0,3		7,800000
		RAZEM:		7,800000
			m2	7,800
1.2.1.18	KNR K 11/305/2	Wykonanie powłoki antygraffiti na poziomie przyziemia		
	Obliczenie:			
		13,0*4,0-14,4		37,600000
		RAZEM:		37,600000
			m2	37,600
1.2.2	Element	<b>Dekoracje sztukatorskie</b>		
1.2.2.1	KNR 9-21 0106-03 z.sz. 3.3. 9901-2 z.sz. 3.3. 9901-2	Oczyszczenie powierzchni sztukaterii metodą hydrodynamiczną przy użyciu myjki ciśnieniowej Karcher i środka powierzchniowo czynnego R = 1,200 M = 1,000 S = 1,000		
	Obliczenie:			
	opaski okienne	8*1,7		13,600000
	plyciny podokienne	4*1,5		6,000000
	gzyms kordonowy ze zwornikami	13,0*0,3+4*0,4		5,500000
	kartusze	2*0,5		1,000000
		RAZEM:		26,100000
			m2	26,100
1.2.2.2	TZKNC N-K/VI 1/4-b analogia	Mechaniczne doczyszczenie sztukaterii z wtórnych nawarstwień szpachelkami i skrobakami R = 0,200 M = 1,000 S = 1,000		
	Obliczenie:			
		26,1*100*20%		522,000000
		RAZEM:		522,000000
			dm2	522,000
1.2.2.3	Kalkulacja własna	Impregnacja wzmacniająca osłabioną zaprawę sztukatorską krzemianowym gruntem konsolidującym R = 0,200 M = 1,000 S = 1,000		
	Obliczenie:			
		26,1*100		2 610,000000
		RAZEM:		2 610,000000
			dm2	2 610,000

Nr	Kod pozycji	Opis robót	Jm	Liczba
1.2.2.4	TZKNC N-K/VI 3/4-a	Uzupełnienie ubytków dekoracji sztukatorskich masą o składzie zbliżonym do oryginalnego np: wapno dołowane, biały cement, piasek, mączka wapienna lub gotową fabryczną zaprawą sztukatorską do rdzeni profili ciągnionych R = 0,200 M = 1,000 S = 1,000		
		Obliczenie:		
		25%*26,1*100		652,500000
		RAZEM:		652,500000
			dm2	652,500
1.2.2.5	TZKNBK IX 0706d	Rekonstrukcja brakujących elementów sztukateryjnych	szt.	5,000
1.2.2.6	TZKNBK IX 3601b	Sporządzenie modelu brakujących elementów konsol	szt.	1,000
1.2.2.7	TZKNBK IX 3606b	Wykonanie formy i odlewów z zaprawy z dodatkiem białego cementu	szt.	2,000
1.2.2.8	TZKNBK IX 3609b	Montaż odlewów na ścianie elewacji z zastosowaniem kołków rozporowych i kleju	szt.	2,000
1.2.2.9	TZKNC N-K/VI 3/4-a	Wykończenie powierzchni ze względu na precyzyjny, ostry rysunek dekoracji sztukatorskich zaprawą nieziarnistą typu cementowopolimerowa gładź szpachlowa R = 0,200 M = 1,000 S = 1,000		
		Obliczenie:		
		2*0,5*100		100,000000
		RAZEM:		100,000000
			dm2	100,000
1.2.2.10	KNR 1901/1301/5	Zagruntowanie powierzchni tynków	m2	26,100
1.2.2.11	KNR 1901/1302/ 7 analogia	Malowanie sztukaterii farbą silikatową - kolor wybrany komisyjnie po badaniach stratygraficznych	m2	26,100
1.2.2.12	KNR 202/515/4 analogia	Założenie kołców przeciw ptakom		
		Obliczenie:		
		2*13,0		26,000000
		12*1,2		14,400000
		RAZEM:		40,400000
			m	40,400
1.2.3	Element	<b>Stołarka bramy</b>		
1.2.3.1	KNRW 401/903/1	Demontaż skrzydeł drzwiowych bramy	szt.	20,000
1.2.3.2	KNRW 202/102 7/4 analogia	Dostawa i montaż drzwi tymczasowych z płyty OSB R = 0,300 M = 1,000 S = 1,000		
		Obliczenie:		
		1,8*2,0		3,600000
		RAZEM:		3,600000
			m2	3,600
1.2.3.3	KNR 1901/118/1 3 analogia	Transport do i z pracowni konserwatorskiej, na odl. do 1 km		
		Obliczenie:		
		1,8*2,0*0,2		0,720000
		RAZEM:		0,720000
			m3	0,720
1.2.3.4	KNR 1901/118/1 4 analogia	Transport do i z pracowni konserwatorskiej - dodatek za każde dalsze 0,5 km ponad 1 km		
		Obliczenie:		
		1,8*2,0*0,2		0,720000
		RAZEM:		0,720000
			m3	0,720
1.2.3.5	TZKNC N-K/V t.14-a.01 analogia	Wykonanie badań stratygraficznych		
		Obliczenie:		
		2*25		50,000000
		RAZEM:		50,000000
			dm2	50,000
1.2.3.6	KNR 1901/1314/4	Wstępne mycie powierzchni wodą z detergentem		
		Obliczenie:		
		3,6*2		7,200000
		RAZEM:		7,200000
			m2	7,200
1.2.3.7	TZKNBK 20/2901/2	Usunięcia starego lakieru z powierzchni poprzez przeszlifowanie papierami ściernymi		
		Obliczenie:		
		3,6*2		7,200000
		RAZEM:		7,200000
			m2	7,200
1.2.3.8	TZKNC N-K/III t.06-a.01	Uzupełnienie ubytków drewna epoksydową masą szpachlową		
		Obliczenie:		
		20%*3,6*2*100		144,000000
		RAZEM:		144,000000
			dm2	144,000

Nr	Kod pozycji	Opis robót	Jm	Liczba
1.2.3.9	TZKNC N-K/III t.28-a.01	Szlifowanie uzupełnień - wyrównanie papierami ściernymi		
	Obliczenie:			
		20%*3,6*2*100		144,000000
		RAZEM:		144,000000
			dm2	144,000
1.2.3.10	TZKNBK 20/3003/2	Pomalowanie stolarki bezbarwnym lakierem podkładowym		
	Obliczenie:			
		3,6*2		7,200000
		RAZEM:		7,200000
			m2	7,200
1.2.3.11	TZKNBK 20/3003/2	Pomalowanie stolarki lakierem w kolorze zgodnym z wynikami badań stratygraficznych		
	Obliczenie:			
		3,6*2		7,200000
		RAZEM:		7,200000
			m2	7,200
1.2.3.12	TZKNBK 23/206 /5 analogia	Zamontowanie kopaczy z blachy mosiężnej na skrzydłach bramy	m	1,800
1.2.3.13	KNRW 401/903/1	Ponowny montaż skrzydeł drzwiowych bramy	szt.	2,000
1.2.4	Element	<b>Obróbki blacharskie</b>		
1.2.4.1	KNR 401/535/8	Rozebranie obróbek blacharskich gzymsu wieńczącego, gzymsów parapetowych, nadokienników, gzymsu kordonowego i parapetów okiennych		
	Obliczenie:			
		3*13,0*0,50		19,500000
		(3+5*4)*1,2*0,5		13,800000
		RAZEM:		33,300000
			m2	33,300
1.2.4.2	KNRW 202/514/2	Wykonanie nowych obróbek z blachy tytan-cynk	m2	33,300
1.2.4.3	KNR 401/535/4	Rozebranie rynien	m	13,000
1.2.4.4	KNR 401/535/6	Rozebranie rur spustowych		
	Obliczenie:			
		2*16,0		32,000000
		RAZEM:		32,000000
			m	32,000
1.2.4.5	KNRW 202/522/2	Rynny dachowe półokrągłe - montaż z gotowych elementów z blachy z tytan-cynk	m	13,000
1.2.4.6	KNRW 202/529/2	Rury spustowe okrągłe - montaż z gotowych elementów z blachy tytan-cynk		
	Obliczenie:			
		2*16,0		32,000000
		RAZEM:		32,000000
			m	32,000
1.2.4.7	KNRW 202/533/ 1 analogia	Wymiana sztendrów na żeliwne w kolorze czarnym	szt.	2,000
1.2.5	Element	<b>Elementy metalowe- kwietniki okienne</b>		
1.2.5.1	KNR 401/354/7	Demontaż zachowanych kwietników	szt.	3,000
1.2.5.2	KNR BC 2/206/1	Oczyszczenie powierzchni metalu z nawarstwień malarskich metodą strumieniowo ścierną	m	1,200
1.2.5.3	TZKNBK XXII 0813-01 analogia	Wykonanie brakujących kwietników na wzór zachowanych R = 0,500 M = 1,000 S = 1,000	m	5,000
1.2.5.4	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie zabezpieczającej kwietniki przed korozją warstwy ocynku metodą ogniową	kpl	8,000
1.2.5.5	TZKNBK XV 0546-01	Lakierowanie na kolor grafitowy lakierem matowym		
	Obliczenie:			
		8*1,2*0,3		2,880000
		RAZEM:		2,880000
			m2	2,880
1.2.5.6	KNNRW 3/311/3	Montaż kwietników na obiekcie	szt.	8,000
1.3	Element	<b>Prace porządkowe</b>		
1.3.1	KNR 221/101/1	Oczyszczenie terenu z resztek budowlanych, gruzu i śmieci - zebranie i złożenie zanieczyszczeń w przyzmy R = 0,955 M = 1,000 S = 1,000	m3	3,000
1.3.2	KNR 4-01 0108-11 0108-120108-12	Wywiezienie gruzu sprzymowanego samochodami samowładawczymi na odległość 20 km	m3	8,000
1.3.3	Kalkulacja indywidualna	Opłata za składowanie gruzu	m3	7,000
1.3.4	Kalkulacja indywidualna	Opłata za składowanie - odpady inne	m3	1,000

URZĄD MIEJSCA PRACOWNIA  
WYDZIAŁ ABRAHAMOWICZY  
1 MIAJĄCE 1722  
31-540 Kraków

# PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

DOTYCZĄCY REMONTU KONSERWATORSKIEGO ELEWACJI FRONTOWEJ W  
KAMIENICY PRZY UL. FELICJANEK 21 W KRAKOWIE



mgr Małgorzata Wilkońska  
Kraków, lipiec 2025 r.

Małopolski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
w Krakowie  
31-002 Kraków, ul. Kanonicza 2.



## SPIS TREŚCI

I.	OPIS INWENTARYZACYJNY OBIEKTU.....	3
II.	OPIS FORMALNO STYLISTYCZNY.....	3
III.	BUDOWA TECHNOLOGICZNA OBIEKTU.....	4
IV.	STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ.....	4
V.	WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE.....	5
VI.	PROPONOWANE POSTĘPOWANIE KONSERWATORSKIE.....	5
VII.	PROPONOWANE MATERIAŁY.....	7
VIII.	DOUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....	14
IX.	ZAŁĄCZNIKI.....	22

## I. OPIS INWENTARYZACYJNY OBIEKTU

- ADRES: Kraków, ul. Felicjanek 21
- WŁAŚCICIEL: Wspólnota mieszkaniowa budynku przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie
- RODZAJ I TYTUŁ OBIEKTU: budynek mieszkalny
- CZAS POWSTANIA: 1891
- AUTOR: nieznanym
- STYL: historycyzm
- KSZTAŁT OBIEKTU:

Budynki usytuowane na działce przy ul. Felicjanek 21. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, krótszym bokiem równoległa do ul. Felicjanek. Zabudowania złożone z budynku frontowego oraz połączonych z nim oficyny bocznej i oficyny tylnej tworzą literę „L”. Kamienica frontowa w zwartej zabudowie pierzei ul. Felicjanek. Elewacja frontowa zorientowana na wschód.

Budynek frontowy wzniesiony na rzucie prostokąta. Murowany, z cegły, ściany tynkowane i malowane. Czterokondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Dach dwuspadowy. Konstrukcja więźby dachowej drewniana, krokwiowo-płatwiowia. Dach kryty papą.

- MATERIAŁ I TECHNIKA WYKONANIA: budynek murowany z cegły, otynkowany, malowany, okna z PCV i drewniane, brama w stolarce; gzyms, rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Więźba dachowa drewniana, stolcowo – płatwiowia, dach kryty papą asfaltową

## II. OPIS FORMALNO STYLISTYCZNY

Kamienica znajduje się na posesji w ciągu zabudowy ul. Felicjanek, elewacją frontową skierowaną jest na wschód.

Budynek frontowy z roku 1891 mieści się w linii ciągłej zabudowy wschodniej pierzei ul. Felicjanek. Elewacja frontowa czterokondygnacyjna. Elewacja czteroosiowa, symetryczna, z bramą wejściową w osi drugiej. Parter z tynkowanymi pasami boniowania, tynkowanym cokołem, otworami okiennymi bez obramień akcentowanymi zwornikiem z motywem liści akantu wydzielony profilowanym gzymsem kordonowym zdobionym motywem wolic oczek. Wejście sklepione łukowo. Brama płycinowa, drewniana z nadświetlem. Skrzydła z bogatą dekoracją profilowanych płycin z motywem tympanonów. Nadświetle z kratką ze szprosów. Brama lakierowana w kolorze ciemno-brązowym. Na piętrach gładkie tło. Na pierwszym piętrze okna ujęte w profilowane uszate opaski z płyciną nadokienną z motywami roślinnymi oraz profilowanym gzymsem wspartym na konsolkach. Podokienniki płycinowe z rozetami wydzielonych wspólnym gzymsem parapetowym.

Na drugim piętrze profilowane opaski uszate okien zwieńczone zwornikiem z motywem maskarona (Zielony Człowiek) i wolutami, parapety wsparte na konsolach z motywem liści akantu. Pomiędzy oknami drugiego piętra tarcze herbowe Polski (Orzeł), Litwy (Pogoń) i Rusi Kijowskiej (św. Archanioł Michał). Na trzecim piętrze proste opaski bez zdobień. Elewację wieńczy profilowany blaszany gzyms. Okna czteropolowe w kolorze białym i brązowym, oryginalne skrzynkowe w stolarce i wtórne z PCV. W części okien zachowały się oryginalne stalowe kwietniki.

### III. BUDOWA TECHNOLOGICZNA OBIEKTU

Budynek murowany z cegły, łączonej zaprawą wapienną. Podpiwniczony, więźba dachowa o konstrukcji stolcowo-płatwiowej. Na budynku frontowym dach dwuspadowy, kryty papą. Tynki i dekoracje sztukatorskie wapienno-piaskowe, malowane. Stolarka drzwi bramnych drewniana, dwuskrzydłowa płycinowa, z naświetlem. Stolarka okienna przeważnie nowa z PCV, jednoramowa, czteropolowa w kolorze białym. Oryginalna stolarka drewniana, skrzynkowa, czteropolowa w kolorze białym i brązowym. Stolarka drzwi bramnych drewniana płycinowa, w kolorze brązowym. Gzymsy koronujący, ofasowania parapetów, nadokienników i gzymsów wykonane z blachy ocynkowanej. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Od frontu sztender z czyszczakiem z PCV.

### IV. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ

Stan zachowania zarówno elewacji frontowej jak i tylnych należy określić jako zły. Przeprowadzone oględziny pozwalają zauważyć ich postępującą degradację. Na powierzchni fasad widoczne są wtórne nawarstwienia tynków i farb, które dodatkowo uwypuklają zły stan elewacji w wyniku niszczenia i zabrudzeń powierzchni. W elewacjach można zauważyć liczne ubytki tynku i doraźne, niefachowe uzupełnienia cementową zaprawą. Lokalnie widoczne są odspojenia i ubytki tynku, które ukazują wątek ceglany. Postępująca degradacja tynków elewacji wymaga jak najszybszej interwencji konserwatorskiej. Liczne uszkodzenia powierzchni, zabrudzenia, plamy i zacieki widoczne na całej powierzchni elewacji negatywnie wpływają na estetykę i pogłębiają proces destrukcji. Farba na części płaskich tynków uległa przetarciu lub zmyciu przez wody opadowe, a w połączeniu z zabrudzeniami tynków i detali architektonicznych obserwujemy zafałszowany estetyczny obraz elewacji. Oprócz zabrudzeń widoczna jest gęsta siatka pęknięć włosowatych oraz ubytków i złuszczeń warstw malarskich. Widoczne liczne ubytki dekoracji sztukatorskich oraz drobne uszkodzenia i pęknięcia tworzą wraz z ciemną, fałszywą patyną bardzo nieestetyczny obraz elewacji. Podciekająca woda spowodowała powstanie plam i zacieków pod parapetami i gzymsami.

Stara, drewniana, skrzynkowa stolarka okienna jest w złym stanie. Wypaczona i nieuszczelna o rozeschniętej powierzchni i łuszczącym się lakierze. Nowe okna jednoramowe są w stanie bardzo dobrym. Brama wejściowa jest w dostatecznym stanie jednak mimo tego wymaga gruntownej renowacji powłoki lakierniczej, która uległa degradacji szczególnie na wysokości kopacza, w skutek działania wody rozpryskowej i uszkodzeń mechanicznych.

Obróbka dekarska gzymsu kordonowego oraz metalowy gzyms wieńczący wykonany z blachy ocynkowanej a także rynny i rury spustowe są w złym stanie, skorodowane i pognięte, konieczna jest ich wymiana tak jak i parapetów okiennych i nadokienników, które także wymagają wymiany.

Wiązki przewodów teletechnicznych wiszące w dużej ilości na powierzchni elewacji bardzo niekorzystnie wpływają na estetykę, należy je usunąć montując jednocześnie antenę zbiorczą i alternatywne trasy przewodów wewnątrz klatki schodowej. Zniszczenia ścian elewacji powstały w wyniku wieloletniego oddziaływania szeregu zjawisk fizyko-chemicznych, na jakie zwykle narażone są obiekty w warunkach zewnętrznych a także w wyniku wieloletnich zaniedbań i niewłaściwych działań człowieka.

## V. WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE

Ze względu na bardzo zły stan zakłada się przeprowadzenie kompleksowej renowacji pozwalającej na przywrócenie właściwości technicznych i pełnych walorów estetycznych elewacji.

Oględziny obiektu pozwalają na stwierdzenie, iż postępująca degradacja tynków jest nie tylko problemem estetycznym ale staje się realnym zagrożeniem dla przechodniów bardzo ruchliwej ulicy. Z tego względu elewacja wymaga jak najszybszej interwencji konserwatorskiej. Liczne uszkodzenia tynków, zabrudzenia, plamy i zacieki widoczne są na całej powierzchni elewacji a widoczne powstające na skutek erozji kolejne odspojenia tynku są potencjalnym zagrożeniem dla zdrowia ludzi.

Planowane prace konserwatorskie wiązać się będą z dokładnym rozpoznaniem stanu zachowania obecnych wypraw tynkarskich oraz określeniem obszarów zniszczeń warstwy tynków. Zakłada się usunięcie łuskowato odspojonych i osypujących się tynków oraz niefachowo wykonanych uzupełnień. Z elewacji usunąć należy wszystkie metalowe elementy niespełniające już swoich funkcji tj. kołki, haki, przewody teletechniczne. Zaleca się wykonanie na dachu kamienicy anteny zbiorczej i poprowadzenie przyłączy nowymi trasami w klatce schodowej w celu zlikwidowania wiszącego na elewacji okablowania. Przewody należy poprowadzić w pionie teletechnicznym wewnątrz klatki schodowej.

Powierzchnie tynków należy oczyścić, usunąć wszelkie wtórne cementowe nawarstwienia a następnie wykonać nowe uzupełnienia tynków i sztukaterii zaprawami fabrycznymi naśladując fakturę powierzchni tynków oryginalnych. Proponuje się oczyszczenie tynków metodą hydrodynamiczną z zastosowaniem środka powierzchniowo czynnego a następnie mechaniczną poprzez ręczne doczyszczanie sztukaterii szpachelkami i skrobakami.

Zniszczone obróbki blacharskie ofasowań gzymsów i parapetów oraz rynny i rury spustowe zaleca się wymienić na nowe z blachy tytanowo-cynkowej. Zaleca się sprawdzić drożność i szczelność kanalizacji deszczowej oraz wymienić sztendry na nowe żeliwne z czyszczakiem. Drzwiczki techniczne i latarnię z numerem domu należy naprawić i zabezpieczyć antykorozyjnie lakierem do metalu. Zakłada się przeprowadzenie konserwacji oryginalnej stolarki okiennej, stalowych kwietników oraz bramy. Metody oraz środki i materiały, które będą zastosowane w poszczególnych etapach pracy proponuje się doprecyzować na podstawie prób konserwatorskich przeprowadzonych na obiekcie po rozpoczęciu prac.

## VI. PROPONOWANE POSTĘPOWANIE KONSERWATORSKIE

### Tynki

1. Przeprowadzenie badań stratygraficznych elewacji z poziomu rusztowań.
2. Zabezpieczenie okien i bramy przezrystą folią polietylenową przy pomocy pomarańczowej taśmy tynkarskiej nie pozostawiającej po sobie kleju np. Tesa.
3. Usunięcie wszystkie metalowych elementów niespełniających już swoich funkcji tj. kołki, haki, kątowniki, kable itp.
4. Mechaniczne usunięcie łuszczących się i odspojonych tynków oraz niewłaściwych cementowych uzupełnień z powierzchni elewacji.
5. Oczyszczenie powierzchni tynków metodą hydrodynamiczną przy użyciu myjki ciśnieniowej Karcher i środka powierzchniowo czynnego.

6. Mechaniczne doczyszczenie gzymsów i opasek z wtórnych nawarstwień szpachelkami i skrobakami.
7. Gruntowanie powierzchni tynków środkiem o działaniu wzmacniającym i wyrównującym chłonność podłoża np. OPTOLITH Optogrunnt AquaForte.
8. Wykonanie uzupełnień większych ubytków tynków płaskich zaprawą na bazie wapna i cementu z traselem Optosan TrssKalk i Optosan TrassZement OPTOLITH.
9. Rekonstrukcja zniszczonych elementów gzymsów, zaprawami sztukatorskimi Optosan StuckoGrob (podkładowa) i Optosan StuckoFein (wykończeniowa).
10. Wyrównanie powierzchni uzupełnień cienkowarstwowym tynkiem mineralnym na zabytkowe podłoża - Optosan TrassFeinPutz.
11. Zagruntowanie powierzchni tynków środkiem Optogrunnt SiliMal.
12. Pomalowanie elewacji farbą silikatową OPTOLITH Optomal Silisan w kolorze wybranym komisyjnie z pośród prób wykonanych w oparciu o badania stratygraficzne.

#### **Dekoracje sztukatorskie**

1. Oczyszczenie powierzchni sztukaterii metodą hydrodynamiczną przy użyciu myjki ciśnieniowej Karcher i środka powierzchniowo czynnego.
2. Mechaniczne doczyszczenie gzymsów, opasek i sztukaterii z wtórnych nawarstwień szpachelkami i skrobakami.
3. Impregnacja wzmacniająca osłabioną zaprawę sztukatorską krzemianowym gruntem konsolidującym Atlas Złoty Wiek KPW.
4. Uzupełnienie ubytków dekoracji sztukatorskich masą o składzie zbliżonym do oryginalnego np: wapno dołowane, biały cement, piasek, mączka wapienna lub gotową fabryczną zaprawą sztukatorską do rdzeni profili ciągnionych Optosan StuckoGrob.
5. Sporządzenie modelu brakujących elementów konsol, wykonanie formy i odlewów z zaprawy z dodatkiem białego cementu.
6. Montaż odlewów na ścianie elewacji z zastosowaniem kołków rozporowych i kleju np. Sopro FF 455.
7. Wykończenie powierzchni ze względu na precyzyjny, ostry rysunek dekoracji sztukatorskich zaleca się wykonać zaprawą nieziarnistą typu cementowo- polimerowa gładź szpachlowa np. Cekol C-35.
8. Gruntowanie powierzchni silikatowym środkiem o działaniu wzmacniającym i wyrównującym chłonność podłoża Atlas Złoty Wiek S-01.
9. Dwukrotne malowanie sztukaterii farbą silikatową OPTOLITH Optomal Silisan w kolorze wybranym komisyjnie z pośród prób wykonanych w oparciu o badania stratygraficzne.
10. Zamontowanie systemu odstraszenia ptaków w postaci Ekopików we wnękach oraz na gzymsach.

#### **Stolarka bramy**

1. Demontaż istniejących skrzydeł bramy i przewiezienie do pracowni. Montaż drzwi zastępczych z płyty OSB.
2. Usunięcia starego lakieru z powierzchni poprzez przeszlifowanie papierami ściernymi.
3. Uzupełnienie ubytków drewna epoksydową masą szpachlową Akson i wyrównanie uzupełnień papierami ściernymi.
4. Pomalowanie stolarki bezbarwnym lakierem podkładowym Sikkens Cetol WP 567.
5. Pomalowanie stolarki lakierem Sikkens Cetol WF 960 w kolorze zgodnym z wynikami badań stratygraficznych.
6. Zamontowanie kopaczy z blachy mosiężnej na skrzydłach bramy.

### **Stolarka okien historycznych**

1. Demontaż skrzydeł i przewiezienie do warsztatu.
2. Montaż zastępczych blend z folii polietylenowej na czas prowadzenia prac.
3. Wykonanie odkrywek warstw lakierniczych w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki oraz przeprowadzenie szczegółowego rozpoznania stanu zachowania.
4. Usunięcie starych powłok lakierniczych metodą chemiczną z użyciem środka 3V3 i mechaniczną poprzez usuwanie skrobakami lakieru zmiękzonego w strumieniu gorącego powietrza.
5. Wymiana zbutwiałych elementów ramiaków oraz wykonanie wstawek drewnianych i uzupełnień szpachlówką epoksydową Akson w miejscach ubytków i uszkodzeń.
6. Precyzyjne wyrównanie powierzchni poprzez szlifowanie papierami ściernymi.
7. Pomalowanie powierzchni drewna lakierem podkładowym.
8. Nałożenie kryjącego lakieru Flügger 04 Wood Tex w kolorze zgodnym z wynikami badań.
9. Przepolerowane, nasmarowanie i wyregulowanie zawiasów, rygli i klamek.
10. Montaż drzwi i okien w obiekcie.

### **Obróbki blacharskie**

1. Wymiana obróbki blacharskiej gzymsu wieńczącego, gzymsów parapetowych, nadokienników, gzymsu kordonowego oraz obróbek balkonów i parapetów okiennych elewacji tylnej i oficyny na blachę tytanowo-cynkową Silesia.
2. Wymiana rynien i rur spustowych na nowe z blachy tytanowo-cynkowej Silesia.
3. Wymiana plastikowych sztendrów na żeliwne w kolorze czarnym.
4. Wymiana sztendrów na żeliwne w kolorze czarnym.

### **Elementy metalowe- kwietniki okienne**

1. Demontaż zachowanych kwietników .
2. Oczyszczenie powierzchni metalu z nawarstwień malarskich metodą strumieniowo ścierną .
3. Wykonanie brakujących kwietników na wzór zachowanych .
4. Wykonanie zabezpieczającej kwietniki przed korozją warstwy ocynku metodą ogniową.
5. Lakierowanie na kolor grafitowy lakierem Antic graphit schwarz matt EDDI SCHMIED .
6. Montaż kwietników na obiekcie.

Rozwiązania kolorystyki zostaną wcześniej uzgodnione w porozumieniu z Małopolskim WOZU w Krakowie.

## **VII. PROPONOWANE MATERIAŁY**

Proponuje się zastosowanie materiałów i technologii firmy Optolith, Flügger lub równoważnych technologii i materiałów innych wiodących firm produkujących materiały konserwatorskie np. Remmers, Baumit, STO, KABE itp.

VIII. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

URZĄD MIEJSCA ZDARZENIA  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY  
I DOKUMENTACJI  
31-548 Kraków, ul. Mogińska 41



Fot 01. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.

Małopolski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
w Krakowie 9  
31-002 Kraków, ul. Kanonicza 24

15



Fot 02. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 03. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



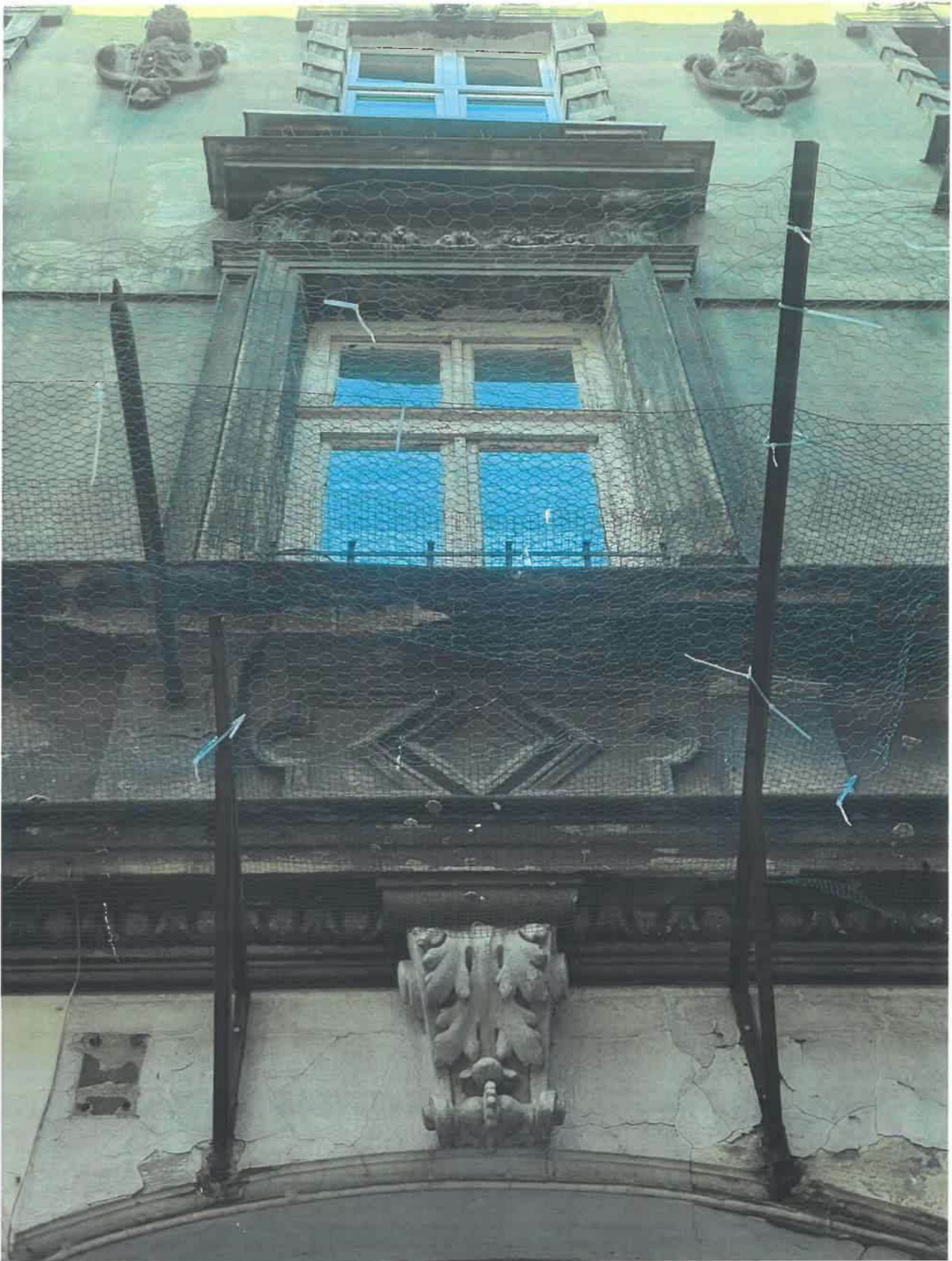
Fot 04. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 05. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 06, 07, 08, 09. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 10. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 11, 12, 13, 14. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 15, 16. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 17, 18. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 19, 20, 21, 22. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 23, 24, 25. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 26, 27. Kraków, ul. Felicjanek 21 – elewacja frontowa – stan zachowania.




Fot 28. Kraków, ul. Felicjanek 21 – brama wejściowa – stan zachowania



ARCHIforma Przemysław Królikowski, 31-141 Kraków ul. Krowoderska 53/8, tel: 505 098 350, e-mail: archiforma@o2.pl

NAZWA ELEMENTU PROJEKTU BUDOWLANEGO	<b>INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I I OCHRONY ZDROWIA</b>
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	REMONT KONSERWATORSKI ELEWACJI FRONTOWEJ W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM NA DZ NR 106 OBR. 145 ŚRÓDMIEŚCIE PRZY UL. FELICJANEK 21 W KRAKOWIE
ADRES	UL. FELICJANEK 21, KRAKÓW
KATEGORIA	XIII
OBREB EWIDENCYJNY NUMER DZIAŁKI	OBR. 145 ŚRÓDMIEŚCIE, KRAKÓW DZ. NR. 106
INWESTOR	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA BUDYNKU PRZY UL. FELICJANEK 21 W KRAKOWIE

PROJEKTANT	NR UPR.	SPECJALNOŚĆ	DATA	PODPIS
ARCH. PRZEMYSŁAW KRÓLIKOWSKI	05/2002	ARCHITEKTONICZNA	LIPIEC 2025	

# BIOZ

## Spis zawartości

URZĄD MARSZAŁKOWSKI  
WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
I PAMIAŁKI  
31-543 Kraków, ul. Kanonicza 24

- I. Strona tytułowa
- II. Spis zawartości
- III. Część opisowa:
  1. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów
  2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych
  3. Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.
  4. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia.
  5. Wskazania sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.
  6. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwu wynikającemu z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.

## Część opisowa

### 1. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów

Zakres robót - zgodnie z dokumentacją techniczną,

Kolejność realizacji poszczególnych obiektów - zgodnie z harmonogramem Wykonawcy.

### 2. Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Wskazania elementów zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi wyszczególnia się na podstawie Rozdziału 3:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. nr 47 z 2003 r. poz. 401).

#### Zagospodarowanie terenu budowy

Zagospodarowanie terenu budowy wykonuje się przed rozpoczęciem robót budowlanych, co najmniej w zakresie:

- a.) ogrodzenia terenu i wyznaczenia stref niebezpiecznych lub oznakowania terenu za pomocą tablic ostrzegawczych, a w razie potrzeby zapewnienia stałego nadzoru,
- b.) wykonania dróg, wyjść i przejść dla pieszych, które powinny być zabezpieczone przed zagrożeniem spadania przedmiotów z góry,
- c.) doprowadzenia mediów,
- d.) odprowadzenia ścieków,
- e.) urządzenia pomieszczeń higieniczno sanitarnych, socjalnych i adm.-biurowych, które powinny spełniać normatywy podane w przepisach ogólnych bhp - (Dz. U. nr 169 z 2003 r. poz. 1650),
- f.) urządzenia punktu pomocy przedmedycznej
- g.) zapewnienia oświetlenia,
- h.) zapewnienia właściwej wentylacji,
- i.) zapewnienia łączności telefonicznej,
- j.) urządzenia składowisk materiałów i wyrobów, które powinny być właściwie usytuowane w stosunku do innych elementów zagospodarowania placu budowy oraz przebiegających linii energetycznych. Rozmieszczenie składowanych materiałów, wysokość składowania i sposób pobierania materiałów powinien być zgodny z przepisami,
- k.) wyznaczenia miejsc postojowych dla maszyn i pojazdów budowlanych,
- l.) urządzenia stanowiska do oczyszczenia pojazdów opuszczających teren budowy.

Ponad to zgodnie z art. 4 i art. 9 ustawy o ochronie przeciwpożarowej z 24.08.1991 r. wraz ze zmianami (Dz. U. z 2003 r. nr 52 poz. 452) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.06.2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów (Dz. U. nr 121 poz. 1138) należy zorganizować punkty ochrony ppoż. wyposażone w podręczny sprzęt gaśniczy.

### 3. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia.

Podczas realizacji robót budowlanych mogą wystąpić następujące zagrożenia:

#### A.) Zagrożenia naturalne związane z wykonywaniem :

- a.) robót ziemnych i drogowych:
  - prowadzeniem robót w pobliżu instalacji i urządzeń podziemnych,
  - możliwością wpadnięcia do wykopu,

- przysypanie,
- b.) robót na wysokości :
  - upadek z wysokości,
  - uderzenie spadającym przedmiotem osób pracujących na niższej kondygnacji,
- c.) robót impregnacyjno odgrzybieniovych:
  - zatrucie lub uczulenie spowodowane obcowaniem z wyrobami do impregnacji,
  - rozbryzg, oparzenie substancjami (preparatami) chemicznymi,
  - pożar, wybuch,
- d.) robót ciesielskich:
  - upadek z wysokości,
  - uderzenie spadającymi przedmiotami,
  - stosowanie elektronarzędzi,
  - transport ręczny, przygnięcie,
- e.) robót murarskich i tynkarskich:
  - j.w.,
- f.) robót zbrojarskich i betoniarskich :
  - zagrożenie związane z elementami ostrymi i wystającymi,
  - ciężar,
- g.) robót montażowych :
  - zagrożenia związane z przemieszczaniem się ludzi i sprzętu
  - ciężar, śliskie powierzchnie,
- h.) robót spawalniczych :
  - promieniowanie optyczne,
  - zapylenie, poparzenie,
  - zagrożenie pożarem i/lub wybuchem,
  - porażenie prądem elektrycznym,
  - używanie elektronarzędzi,
- i.) robót dekarskich i izolacyjnych :
  - upadek z wysokości,
  - poparzenie, pożar,
  - wybuch lub zatrucie przy stosowaniu benzenu lub innych rozpuszczalników
- j.) robót rozbiórkowych :
  - obalenie, przygnięcie,
  - ręczne prace transportowe
- k.) robót budowlanych z użyciem materiałów wybuchowych :

**B.) Zagrożenia związane z pracą i ruchem maszyn i urządzeń:**

- od wirujących części maszyn i urządzeń,
- podczas przemieszczania maszyn, urządzeń i środków transportowych,
- przy wykonywaniu przeglądów i napraw maszyn i urządzeń,
- podczas spawania elektrycznego i gazowego, a w szczególności na wysokości,
- podczas prac i przeglądów urządzeń elektroenergetycznych,
- podczas użytkowania maszyn i urządzeń niesprawnych, nie posiadających wymaganego świadectwa dopuszczenia przez dozór techniczny

**C.) Zagrożenia związane z czynnikami psychofizycznymi pracowników:**

- lekceważenie zagrożenia,
- niezastosowanie się do poleceń kierownika budowy lub mistrza budowy,
- zmęczenie, zdenerwowanie, stres,
- nagłe zachorowanie, niedyspozycja fizyczna,
- niedostateczna koncentracja uwagi na wykonywanej czynności,
- zbyt niska lub zbyt wysoka temperatura
- zaskoczenie niespodziewanym zdarzeniem,
- nieprzestrzeganie obowiązujących instrukcji i zasad bhp.

**D.) Zagrożenie pożarem**

Zagrożenie pożarowe może wystąpić:

- podczas eksploatacji maszyn i urządzeń do robót ziemnych, budowlanych i drogowych,
- w stacjach transformatorowo rozdzielczych i rozdzielniach elektrycznych,
- na stanowiskach pracy,
- w pomieszczeniach higieniczno sanitarnych i socjalnych,
- składowanie materiałów pożarowo niebezpiecznych.

Zagrożenie pożarowe mogą stanowić:

- zwarcia w instalacji elektrycznej,
- nieszczelność przewodów paliwowych i ciśnieniowych,
- zaprószenie ognia na skutek prowadzenia prac spawalniczych.

Ponadto zagrożenie pożarowe mogą stworzyć osoby postronne działaniem umyślnym.

**E.) Sytuacje nadzwyczajne – klęska żywiołowa, katastrofa budowlana**

- zalanie, podtopienie,
- obalenie, zerwanie konstrukcji,
- osunięcie, erozja gruntu.

Na stanowiskach pracy mogą wystąpić inne zagrożenia nieujęte w w/w punktach.

Pozostałe nieprzewidziane wyżej zagrożenia mogące wystąpić podczas realizacji robót budowlanych wynikające z doboru technologii i narzędzi przez wykonawcę należy uwzględnić w „planie bioz”:

#### 4. Wskazania sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Instruktaż pracowników z zakresu bezpieczeństwa higieny pracy przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych powinien być przeprowadzony w oparciu o:

- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 28.05.1996 r. w sprawie szczegółowych zasad szkolenia w dziedzinie bhp ( Dz. U. nr 62 z 1996 r. poz. 285).

Wykaz stanowisk pracy na których występują szczególnie duże zagrożenia dla zdrowia oraz zagrożenia wypadkowe określa każdy pracodawca

#### Wykaz wymaganych szkoleń bhp:

- Kierownik budowy i Mistrz budowy

##### A.) Szkolenie wstępne

- Instruktaż ogólny
- Instruktaż stanowiskowy
- Szkolenie podstawowe dla osób kierujących pracownikami

##### B.) Szkolenie okresowe bhp dla osób kierujących pracownikami

- Pracownicy zatrudnieni na robotniczych stanowiskach pracy

##### A.) Szkolenie wstępne

- Instruktaż ogólny
- Instruktaż stanowiskowy
- Szkolenie podstawowe

Szkoleniu wstępnemu pracownicy powinni być poddani przed przystąpieniem do wykonywania prac szczególnie niebezpiecznych. Na robotniczych stanowiskach pracy, na których występują szczególnie duże zagrożenia dla zdrowia pracowników oraz zagrożenia wypadkowe, szkolenie podstawowe powinno być przeprowadzone przed rozpoczęciem pracy na tych stanowiskach.

Szkolenie pracowników w zakresie instruktażu ogólnego i stanowiskowego przeprowadzić mogą zarówno kierownik budowy jak i mistrz budowy pod warunkiem że posiadają aktualne szkolenie podstawowe lub okresowe w zakresie bhp dla osób kierujących pracownikami.

Instruktaż stanowiskowy na stanowisku pracy winien być zakończony egzaminem, przed komisją złożoną z kierownika budowy i mistrza budowy.

Instruktaż należy przeprowadzać przy zmianie stanowiska i/lub technologii prowadzonych robót.

Przeszkolenie w zakresie szkolenia podstawowego pracownicy zatrudnieni na robotniczych stanowiskach pracy powinni odbyć w specjalistycznych ośrodkach szkoleniowych.

##### B.) Szkolenie okresowe

Z uwagi na wykonywanie prac szczególnie niebezpiecznych (praca w wykopach oraz praca na wysokości) szkolenie okresowe pracownicy powinni odbywać nie rzadziej jak raz do roku.

#### Zalecane formy przeprowadzania szkoleń:

Instruktaż, pokaz, wykład, pogadanka, kurs, seminarium – z wykorzystaniem foliogramów, filmów, przeźroczy, naturalnych pomocy, a to: maszyn i urządzeń, środków ochrony indywidualnej oraz drukowanych materiałów.

#### Zakres tematyczny instruktażu:

Szczegółowy program szkolenia powinien uwzględniać tematykę (czynniki i zagrożenia) charakterystyczne dla rodzajów prac wykonywanych przez uczestników szkolenia.

#### Uwaga:

Pracownicy nadzoru technicznego powinni posiadać uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Pracownicy obsługujący maszyny i urządzenia, które wymagają specjalnych kwalifikacji powinni legitymować się świadectwem potwierdzającym posiadanie takich kwalifikacji.

#### 5. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.

W celu zapobiegania niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia lub w ich sąsiedztwie zaleca się podjęcie następujących środków organizacyjnych i technicznych:

- wykonawca przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych winien opracować instrukcję bezpiecznego ich wykonywania i zaznajomić z nią pracowników,
- wykonawca powinien dysponować planem ewakuacji i architektonicznym obiektem, w tym rozmieszczenia punktów neutralnych takich jak węzły energetyczne, wodne, które mogą być udostępniane w chwili zagrożenia na żądanie kierującego akcją pomocową,
- należy zapewnić dojazd do obiektu dla jednostek ratowniczych,
- bezwzględnie stosować zgodnie z PN oznaczenia miejsc niebezpiecznych,
- organizować stanowiska pracy zgodnie z przepisami i zasadami bhp, stosując wszystkie wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bhp podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. nr 47 z 2003 r. poz. 401), oraz Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bhp (Dz. U. nr 169 z 2003 r. poz. 1650),

- do pracy dopuszczać tylko pracowników posiadających aktualne szkolenia bhp w tym stanowiskowe oraz aktualne badania lekarskie bez przeciwwskazań do wykonywania danej pracy,
- zapewnić i egzekwować używanie przez pracowników środków ochrony indywidualnej i zbiorowej zabezpieczających przed wypadkiem,
- dbać o bezpieczny i higieniczny stan pomieszczeń pracy,
- tworzyć dobrą atmosferę wśród pracowników,
- na terenie budowy należy rozmieścić znaki ewakuacyjne oraz sprzęt pożarowy,
- w pomieszczeniach higieniczno sanitarnych i socjalnych powinna się znajdować kompletnie wyposażona apteczka pierwszej pomocy przedlekarskiej,
- wskazać osoby przeszkolone w zakresie udzielania pierwszej pomocy przedlekarskiej,
- pracownicy winni informować osoby kierownictwa i dozoru o bezpośrednim zagrożeniu życia i zdrowia.
- dla wszystkich stanowisk pracy na budowie należy opracować ocenę ryzyka zawodowego i o ryzyku tym poinformować pracowników,
- należy przestrzegać przepisów regulujących zasady wykonywania ręcznych prac transportowych (Dz.U. nr 26 z 200r. poz. 313 z póź. zm.)

Teren budowy powinien być ogrodzony, wysokość ogrodzenia powinna wynosić co najmniej 1,5m lub oznakować granice terenu za pomocą tablic ostrzegawczych, a w razie potrzeby zapewnić stały nadzór.

W ogrodzeniu powinny być wykonane oddzielne bramy dla ruchu pieszego oraz pojazdów mechanicznych, mechanicznych maszyn budowlanych. Szerokość ciągu pieszego powinna wynosić min. 1,2 m, natomiast szerokość dróg należy dostosować do używanych środków transportowych. Drogi i ciągi pieszce powinny być utrzymywane we właściwym stanie technicznym, nie wolno na nich składować materiałów ani sprzętu. Drogi komunikacyjne dla taczek nie powinny mieć spadków większych niż 10 %. Przejścia o pochyleniu większym niż 15 % należy zaopatrzyć w listwy poprzecznie umocowane w odstępach nie mniejszych niż 40 cm oraz w balustrady jednostronne o wysokości 110 cm. Strefa niebezpieczna, w której istnieje możliwość spadania przedmiotów powinna być wygradzona i oznakowana. Przejścia i przejazdy w strefie niebezpiecznej powinny być zabezpieczone deskami ochronnymi o wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad terenem w najniższym miejscu i być nachylone pod kątem 45° w kierunku źródła zagrożenia. Pokrycie daszków powinno być szczelne i odporne na przebiecie przez spadające przedmioty. Na placu budowy stosuje się rozdzielnice budowlane typu RB – przeznaczone do rozdziału energii elektrycznej i zasilania urządzeń, elektronarzędzi i oświetlenia. Przy wyborze odpowiednio dobranej rozdzielnicy nie należy kierować się tylko napięciem i prądem znamionowym, liczbą gniazd wtykowych czy ceną, ale też bezpieczeństwem użytkownika. Muszą one być skutecznie zabezpieczone przed dostępem nieupoważnionych osób, wpływami atmosferycznymi oraz uszkodzeniami mechanicznymi. Wyznaczyć pracownika lub pracowników o odpowiednich kwalifikacjach odpowiedzialnych za eksploatację urządzeń elektroenergetycznych. Instalacje energii elektrycznej powinny być wykonane i użytkowane w sposób nie stwarzający zagrożenia pożarem lub wybuchem. Roboty związane z montażem i konserwacją instalacji i urządzeń elektrycznych mogą wykonywać tylko osoby posiadające uprawnienia. Przewody elektryczne zasilające urządzenia mechaniczne powinny być zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi, a ich połączenia z urządzeniami wykonane w sposób zapewniający bezpieczeństwo. Stacjonarne urządzenia elektryczne należy okresowo kontrolować / min. 1 raz w miesiącu /, a także kontrolować po dokonaniu napraw i remontów, po przemieszczeniu urządzenia lub przed uruchomieniem jeżeli były nie użytkowane co najmniej 1 miesiąc. Na terenie budowy powinny być urządzone i wydzielone pomieszczenia higieniczno sanitarne i socjalne. W przypadku urządzenia pomieszczeń higieniczno sanitarnych w kontenerach lub barakowozach ich wysokość nie może być niższa niż 2,2 m. Na terenie budowy powinny być urządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami składowiska materiałów i wyrobów, wykonane w sposób uniemożliwiający zsuniecie lub spadnięcie wyrobu. Materiały drobnicowe mogą być ułożone w stopy nie przekraczające wysokości 2,0 m, natomiast materiały workowane do 10 warstw. Odległość stosów od stanowiska pracy nie może być mniejsza niż 5,0 m. Opieranie składowych materiałów o ogrodzenie lub ściany budynków jest nie dozwolone. Wchodzenie i schodzenie ze stosu jest dopuszczalne tylko przy użyciu drabiny. Miejsca niebezpieczne przy wykopach należy ogrodzić i oznaczyć napisami ostrzegawczymi, a w porze nocnej i po zmroku zaopatrzyć w światła ostrzegawcze. Ściany wykopów należy zabezpieczyć przez wykonanie obudowy lub skarp o bezpiecznym kącie nachylenia. Rusztowanie może być dopuszczalne do użytkowania dopiero po przeprowadzeniu odbioru potwierdzonego wpisem do dziennika budowy i użytkowane zgodnie z przeznaczeniem. Montaż rusztowań może być prowadzony przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje. Osoby te w trakcie montażu (demontażu) powinny stosować środki ochrony indywidualnej przed upadkiem z wysokości.

**W razie stwierdzenia bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia pracowników osoba kierująca pracownikami zobowiązana jest do niezwłocznego wstrzymania prac i podjęcia działań w celu usunięcia zagrożenia. (Ustawa z 26.06.1974 r. Kodeks pracy)**

**Wszelkie roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną, pod nadzorem z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy.**

**Jeżeli na tym samym placu budowy jednocześnie działa dwóch lub więcej wykonawców, to winien być ustanowiony koordynator ds. bhp**



Kraków, dnia 11. WRZ. 2025

ZR-I.5142.185.2025.MFO

**POZWOLENIE Nr ZR-I.5142.185.2025**  
**Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**  
na prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych  
przy zabytku

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572), a także art. 36 ust. 1 pkt 1, 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 2024 r., poz. 1292) oraz § 1 ust. 1 pkt 1 lit a, c, e i § 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 04.08.2025 r. (data wpływu: 04.08.2025 r.), złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie, reprezentowaną przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Cyganek, ul. Krowoderska 53/8, 31-141 Kraków,

**pozwala się**

wnioskodawcy na przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych kamienicy przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie, obejmujących konserwację elewacji frontowej, według uzgodnionego projektu architektoniczno-budowlanego „*Remont konserwatorski elewacji frontowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na dz. nr 106 obr. 145 Śródmieście przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie*”, opracowanego przez mgr inż. arch. Przemysława Królikowskiego oraz mgr inż. arch. Roberta Cekiera (lipiec 2025) wraz z „*Programem prac konserwatorskich dotyczącym remontu konserwatorskiego elewacji frontowej w kamienicy przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie*”, autorstwa mgr Małgorzaty Wilkońskiej (Kraków, lipiec 2025 r.)

I. 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.

II. Termin ważności pozwolenia: **31.12.2029 r.**

III. 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 konserwatorskich z 7-dniowym wyprzedzeniem (wymóg ten dotyczy także odbiorów częściowych).
2. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zagrożeniach lub nowych wszystkich okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia prac konserwatorskich (a nie przewidzianych w uzgodnionym zakresie), mogących mieć wpływ na przyjęty zakres i

termin realizacji.

3. Wnioskodawca jest zobowiązany dostarczyć Małopolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do celów archiwalnych, w terminie do trzech miesięcy od dnia odebrania prac konserwatorskich jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej, opracowanej przez osobę odpowiedzialną za wykonanie prac konserwatorskich zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków 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.

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

1. **Po ustawieniu rusztowań, należy wykonać badania stratygraficzne elewacji, zgodnie z założeniami programu.**
2. **W oparciu o wyniki w/w badań oraz wykonane na ich podstawie próbki, komisja konserwatorska podejmie ostateczną decyzję dotyczącą kolorystyki elewacji.**
3. **Do ustaleń szczegółowych należy powołać komisję konserwatorską.**
4. **Prace konserwatorskie bezwzględnie powinien prowadzić dyplomowany konserwator dzieł sztuki.**

#### UZASADNIENIE

Przedmiotowa kamienica usytuowana jest na terenie układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy d. III dzielnicy katastralnej miasta Krakowa – „Nowy Świat”, wpisanego 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 1292). 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 lub roboty budowlane nie są prowadzone prawidłowo, zgodnie z warunkami określonymi w pozwoleniu i innymi szczegółowymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków;

2. prace konserwatorskie lub roboty budowlane nie zostały rozpoczęte w przewidzianym terminie;

3. ujawniono okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla zabytku.

II. Stwierdzenie, że prace konserwatorskie lub 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 lub 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.

z up. Małopolskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
mgr Aneta Paprowicz

Kierownik Wydziału  
ds. inspekcji zabytków ruchomych

Otrzymują:

1 x Pani Agnieszka Cyganek, ul. Krowoderska 53/8, 31-141 Kraków (pełnomocnik) + 3 egz. projektu z programem  
1 x Ad acta + 1 egz. projektu z programem

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji z up. Małopolskiego Wojewódzkiego (postanowienia) w czasie i trybie ustawowo Konserwatora Zabytków w Krakowie przewidzianym stała(c) się ona(o) ostateczna(e)

1 2. WRZ. 2025

prawomocna(e) z dniem .....

podlega wykonaniu 1 2. WRZ. 2025

Kraków, dnia .....

mgr Klaudyna Płoszaj

**DECYZJA NR 109/6740.3/2025**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia: **12.09.2025**, Nr id SOS-41156453

w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji

**zatwierdzam projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany  
i udzielam pozwolenia na wykonanie robót budowlanych**

dla Inwestora: **WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA BUDYNKU PRZY UL. FELICJANEK 21 FELICJANEK 21, 31-103 KRAKÓW**

działającego przez pełnomocnika: P. CYGANEK AGNIESZKA KROWODERSKA 53 / 8, 31-141 KRAKÓW

dla zamierzenia budowlanego pn.: „- Remont konserwatorski elewacji frontowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Felicjanek 21 na dz. Nr 106 obr. 145, j. ewid. Śródmieście”

adres zamierzenia budowlanego: ul. Felicjanek 21

lokalizacja na działkach: Nr działki: 106, Obręb: 145, Jednostka ewidencyjna: Śródmieście

kategoria obiektu budowlanego: Kategoria XIII - pozostałe budynki mieszkalne

rodzaj obiektu bądź robót budowlanych: jw.

autor projektu zagospodarowania działki: mgr inż. arch. Przemysław Królikowski, posiadający uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej w nieograniczonym zakresie, nr uprawnień: 05/2002, nr ewidencyjny wpisu do izby: MP-0948.

autor projektu architektoniczno-budowlanego: mgr inż. arch. Przemysław Królikowski, posiadający uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej w nieograniczonym zakresie, nr uprawnień: 05/2002, nr ewidencyjny wpisu do izby: MP-0948.

Z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - a. roboty budowlane należy wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania działki 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. kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dokumentację budowy oraz umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną.
  - f. Inwestor jest obowiązany:
    - zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane (zwanej dalej „u.p.b.”), w przypadku:

a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,

wynikających z:

- Art. 22 pkt 2, art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1, art. 45 i art. 45a ust. 1 pkt. 3 u.p.b.;
  - Art. 75 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2025 r., poz. 647),
  - Art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
2. Obowiązki wynikające z art. 54 i 55 u.p.b.:
- a/ przed przystąpieniem do użytkowania Inwestor zobowiązany jest dokonać zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych właściwemu organowi nadzoru budowlanego.
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 2024 r. poz. 1130 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 „Nowy Świat” w Krakowie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/575/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2025 r. na obszarze oznaczonym w załączniku graficznym do planu jako MW. 5 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nowy Świat”, a także wymaganiami ochrony środowiska.
- Projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.
- Projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie pozwoleniem nr ZR-I.5142.185.2025.MFO z dnia 11.09.2025 r. znak: ZR-I.5142.185.2025.MFO pozwolił wnioskodawcy na przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych kamienicy przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie obejmujących konserwację elewacji frontowej.
- Do projektu zagospodarowania działki 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 działki 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 działki 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 działki oraz projekt architektoniczno-budowlany jest wykonany przez osoby uprawnione.
- Dołączono opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu – zawarte w części opisowej projektu architektoniczno-budowlanego [art. 34 ust. 3 pkt 2d Prawa budowlanego, § 20 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego],

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 u.p.b., określony przez projektanta i zweryfikowany przez tut. organ obejmuje nieruchomości: działki nr: 106, Obręb: 145, Jednostka ewidencyjna: Śródmieście.

W związku z powyższym orzeczono, jak w sentencji.

**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 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1154).

Wolno zrzec się prawa do wniesienia odwołania  
przez wszystkie strony postępowania, niezależnie  
decyzja staje się ostateczna i prawomocna z  
dnem 30.10.2025, podlega wykonaniu  
Kraków, dnia 30.10.2025

.....  
podpis i pieczęć  
**GŁÓWNY SPECJALISTA**

*Grażyna Goc*



z up. PREZYDENTA MIASTA

*Grażyna Goc*  
Główny Specjalista  
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

#### **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, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d (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 - w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia 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.).

Wymogu dołączenia kopii:

1) zaświadczeń, o którym mowa w ust. 4a pkt 1 - nie stosuje się do osób wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane;

2) uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, o którym mowa w ust. 4a pkt 1 - nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (art. 41 ust. 1aa 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 portalu e-Budownictwo (art. 41 ust. 4b u.p.b.).

Formularz zawiadomienia, o którym mowa powyżej, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia na portalu e-Budownictwo (art. 41 ust. 4d u.p.b.).

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, 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. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się. (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 łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, 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 LXXXIII/2359/22 z dnia 27 kwietnia 2022 roku tj. Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków (zwanym dalej „Regulaminem”), zmienionej Uchwałą nr CIV/2826/2023 z dnia 25.01.2023 r., 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, stanowiących odpady komunalne, wytwarzanych w ramach prac, które nie są prowadzone na podstawie przepisów u.p.b. wykonywanych we własnym zakresie przez właścicieli nieruchomości,

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 obliuguje 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 (droga dla pieszych), 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 dróg dla pieszych 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 Regulaminu.

Art. 36 ust. 1 pkt 1, 2, 4 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).

6. 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.

7. Art. 5 ust 2. ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 733) określa, że wykonywanie obowiązków z zakresu zapewnienia utrzymania czystości i porządku na terenie budowy należy do wykonawcy robót budowlanych.

8. 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 2025 r., poz. 734) *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.*

Otrzymują:

1. WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA BUDYNKU PRZY UL. FELICJANEK 21 FELICJANEK 21, 31-103 KRAKÓW działającego przez pełnomocnika: P. CYGANEK AGNIESZKA KROWODERSKA 53 / 8, 31-141 KRAKÓW
2. Aa

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).

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 + 1 egz. PAB
3. Wydział Podatków i Opłat UMK, Aleja Powstania Warszawskiego 10, 31-541 Kraków
4. Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Kanonicza 24, 31-002 Kraków

UMOWA

**Na wykonanie prac związanych z remontem konserwatorskim elewacji frontowej kamienicy przy ul. Felicjanek 21 w Krakowie.**

zawarta dnia 00.00.2026 roku w Krakowie pomiędzy:

**Wspólnota Mieszkaniowa Budynku Felicjanek 21 w Krakowie**

**ul. Felicjanek 21 31-103 Kraków**

**Nip 676 22 81 130**

reprezentowana przez zarząd wspólnoty w osobach:

1. ....

2. ....

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

.....

.....

Nip 000 00 00 000,

zwanym dalej **Wykonawcą**.

**§ 1**

W ramach niniejszej umowy Wykonawca wykona remont konserwatorski elewacji frontowej budynku przy ul. Felicjanek 21 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 jest 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, narzędzia i materiały usunięte oraz ostatecznie opuszczone przez ekipy Wykonawcy.

### **§ 4**

Prace opisane w § 1 niniejszej umowy będą wykonane w terminie od dnia 00.00.2026 r roku do dnia 15.10.2026 roku.

1. 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 smsowo na numer 000 000-000.

### **§ 5**

1. Miejsce prac zostanie udostępnione Wykonawcy protokolarnie w dniu 00.00.2026 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 osobach (Zarząd Wspólnoty i Administracji Budynku),
3. Protokół odbioru robót będzie podstawą do rozliczenia się Stron.

## **§ 6**

Do czasu protokolarnego odbioru pracy 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 000 000,00 zł. (słownie: tysiące złotych osiemdziesiąt i 0/100) brutto. Kwota obejmuje ceną za zamontowane wyposażenie oraz prace Wykonawcy, a także wszelkie dodatkowe zobowiązania, które Wykonawca podjął w ramach niniejszej umowy, w szczególności rękojmię i gwarancję za zamontowane wyposażenie i wykonane prace Wykonawcy.
2. Wszelkie prace dodatkowe będą rozliczne kosztorysem powykonawczym, po wcześniejszym przedstawieniu orientacyjnych kosztów Wspólnocie i ich zaakceptowaniu przez Zarząd Wspólnoty/Inspektora Nadzoru.
3. Wynagrodzenie może być etapowane i wypłacane wg. procentowego zaawansowania robót po potwierdzeniu ich stosownym protokołem odbioru przez Zarząd Wspólnoty/Inspektora Nadzoru.
4. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie wypłacone na podstawie częściowych faktury VAT.
5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się 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 sprzątnięcia placu budowy, zakupu, dostawy, opakowania i składowania materiałów,

surowców, elementów, instalacji, sprzętu, 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 2 tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz usterki dotyczące prac Wykonawcy wygasa z upływem lat dwóch.

#### **§ 9**

1.Okres gwarancji wynosi ..... 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 z 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 wykonanych 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 Wykonawcy 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. Jakikolwiek przekazywanie, ujawnianie, 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 przedstawicieli Zarządu Wspólnoty oraz Zamawiającego i Wykonawcy.

.....

WYKONAWCA

.....

ZAMAWIAJĄCY