



## Projekt współfinansowany z Narodowego Funduszu Rewaloryzacji Zabytków Krakowa

### **Regulamin konkursu ofert dotyczący wykonania przedsięwzięcia pod nazwą:**

„Remont konserwatorski elewacji frontowej w budynku mieszkalnym przy ul. Sarego 25 w Krakowie”

Zamawiający:

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie

Ul. Józefa Sarego 25

31-047 Kraków

NIP: 6762647387

### OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest remont konserwatorski elewacji frontowej budynku mieszkalnego znajdującego się przy ul. Sarego 25 w Krakowie wraz z wykonaniem izolacji pionowej frontowej ściany fundamentowej.

Szczegółowy opis przedmiotu prac znajduje się w dokumentacji wymienionej pod akapitem „DOKUMENTACJA” poniżej.

### DOKUMENTACJA

1. Przedmiar robót;
2. Projekt architektoniczno-budowlany autorstwa ARCHIforma Przemysław Królikowski
3. Program prac konserwatorskich autorstwa mgr Małgorzaty Wilkońskiej;
4. Pozwolenie konserwatorskie Nr ZN-I.5142.314.2025.PB z dnia 12 czerwca 2025 r.;
5. Pozwolenie na budowę nr 65/6740.3/2025 z dnia 25 lipca 2025 r.;
6. Zgoda na wejście w teren:

### TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Przewidywany termin rozpoczęcia prac: 01.07.2026 r. (??)

Termin zakończenia prac: do dnia 30.10.2026 r.

### SPOSÓB KOMUNIKACJI, MIEJSCE SKŁADANIA OFERT

Przygotowane oferty cenowe należy składać wyłącznie w postaci tradycyjnej osobiście w siedzibie administratora nieruchomości – firmy KGDI Zarządzanie Sp. z o.o. przy ul. Szewskiej 20/1 31-009 Kraków lub listownie na wskazany wyżej adres. W przypadku chęci osobistego doręczenia jest wcześniejsze umówienie terminu spotkania telefonicznie bądź drogą mailową.

Oferty należy składać w trwale zamkniętej kopercie.

Oferty należy składać do dnia 26.06.2026 r. do godziny 10:00

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 26.06.2026 r. o godzinie 11:00 w siedzibie administratora nieruchomości (adres jw.)

Osoba upoważniona do kontaktu ze strony zamawiającego oraz do przekazywania dokumentacji zadania: Marcin Bolek tel. 664 675 478 (od pn. do pt. w godzinach 9:00-17:00).

#### WIZJA LOKALNA

Obowiązkowa Wizja lokalna jest możliwa po uprzednim umówieniu terminu drogą elektroniczną bądź telefoniczną.

#### TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Niniejsze zamówienie przeprowadzane jest na podstawie konkursu ofert. Zamawiający nie jest zobowiązany do zastosowań ustawy Prawo zamówień publicznych.

#### GWARANCJA

Wykonawca zobowiązany jest do udzielenia gwarancji na wykonane przez siebie prace na okres minimum 60 miesięcy.

#### WARUNKI PRZYSTĄPIENIA DO KONKURSU

Do udziału w niniejszym konkursie zaproszeni są Wykonawcy spełniający następujące warunki:

1. Posiadają zarejestrowaną działalność gospodarczą w zakresie prac budowlanych, prac konserwatorskich i innych, umożliwiających realizację prac będących przedmiotem niniejszego konkursu oraz prowadzący ją nieprzerwanie przez okres min. 5 lat.  
Na potwierdzenie powyższej ciągłości funkcjonowania działalności gospodarczej oraz profilu, Oferent załączy do oferty aktualny (nie starszy niż miesiąc) wydruk z CEIDG lub KRS.
2. Posiadają niezbędną wiedzę oraz doświadczenie w zakresie prac będących przedmiotem niniejszego konkursu.  
Powyższy warunek zostanie w oczach Zamawiającego uznany za spełniony jeżeli wykonawca w ostatnich 5 latach zrealizował własnymi siłami co najmniej 3 podobne remonty konserwatorskie zbieżne z przedmiotem niniejszego konkursu o wartości co najmniej ~~400 000,00~~ 300 000,00 tys. zł brutto każde.  
Na potwierdzenie powyższego oferent winien dołączyć dokumenty, z których wynikać będzie należyte wykonanie wykonanych wcześniej zamówień takie jak referencje, protokoły odbioru, wyciągi z kosztorysów powykonawczych itp. Z powyższych dokumentów jasno powinno wynikać jaka była ostateczna wartość wykonanych prac w kwocie brutto oraz ich zakres.
3. Posiadają niezbędne zaplecze techniczno-osobowe do wykonania przedmiotowego zamówienia. Zamawiający oczekuje, iż wykonawca wszelkie prace objęte niniejszym zamówieniem zostaną wykonane własnymi siłami. Nie dopuszcza się do powierzenia podwykonawcom prac konserwatorskich w tym prac przy elewacji budynku, sztukaterii oraz pozostałych, które wymagają nadzoru kierownika do prac konserwatorskich.

Zamawiający dopuszcza posiłkowanie się wykonawcy podwykonawcami w zakresie prac pomocniczych, niezwiązanych bezpośrednio z robotami konserwatorskimi, takimi jak montaż/demontaż rusztowań, transport materiałów, wykonanie wykopów.

Oferty przewidujące realizację prac konserwatorskich przez podwykonawców zostaną odrzucone.

4. Dysponują kierownikiem prac konserwatorskich, który posiada niezbędne doświadczenie oraz praktykę lub uprawnienia do wykonywania prac konserwatorskich, potwierdzone odpowiednim zaświadczeniem zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i piece nad zabytkami (Dz. U. z 2024r. poz. 1292)

Ponadto kierownik prac konserwatorskich winien wykazać się min. 10 letnią praktyką w kierowaniu pracami przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków a w okresie ostatnich 5 lat pełnił rolę kierownika prac konserwatorskich w obiektach wpisanych do rejestru zabytków przy co najmniej 3 zamówieniach zbieżnych z zamówieniem będącym przedmiotem niniejszego konkursu o wartości co najmniej 300 000,00 zł brutto każdy.

5. Dysponują kierownikiem budowy posiadającym uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie w świetle ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025r. poz. 418) w zakresie kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, mogącego wykazać się aktualnym zaświadczeniem o członkostwie we właściwej izbie samorządu zawodowego oraz uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi przy zabytkach nieruchomości zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i piece nad zabytkami (Dz. U. z 2024r. poz. 1292). Kierownik budowy winien wykazać się co najmniej 10 letnią praktyką zawodową w obiektach wpisanych do rejestru zabytków a w okresie ostatnich 5 lat pełnił rolę kierownika budowy w obiektach wpisanych do rejestru zabytków przy co najmniej 3 zamówieniach zbieżnych z zamówieniem będącym przedmiotem niniejszego konkursu o wartości co najmniej 300 000,00 zł brutto każdy.

Oferent winien załączyć do oferty pisemne zobowiązania osób wskazanych do pełnienia funkcji kierownika prac konserwatorskich oraz kierownika budowy, że w razie wyboru jego oferty osoby te podejmą się pełnienia wskazanych funkcji.

6. Sytuacja finansowo-ekonomiczna wykonawcy musi pozwalać na realizację zamówienia będącego przedmiotem niniejszego konkursu. Wykonawca winien wykazać aktualną i opłaconą polisę OC potwierdzającą, iż jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilno-prawnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia o wartości co najmniej 900 000,00 zł oraz nie zalega z uiszczaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne oraz nie zalega z opłacaniem podatków. Na potwierdzenie powyższych wymogów oferent winien przedstawić stosowne zaświadczenia z ZUS/KRUS oraz Urzędu Skarbowego nie starsze niż 3 miesiące.

## ZASADY WYBORU WYKONAWCY

Zamawiający dokona oceny spełnienia warunków udziału w postępowaniu konkursowym w oparciu o przedłożone przez wykonawców dokumenty i oświadczenia na poniższych zasadach:

1. Oferty wykonawców przedkładających oferty i oświadczenia wykazane wyżej zostaną dopuszczone do badania i oceny;
2. Wykonawcy, którzy nie przedłożą dokumentów i oświadczeń wykazanych wyżej zostaną odrzucone;

3. Podczas badania ofert cenowych zamawiający może zażądać od wykonawcy wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów oraz wymagać dostarczenia dokumentów potwierdzających wszelkie informacje złożone w formie oświadczeń;
4. Zamawiający (gdy uzna, że to dla niego korzystne) może wystąpić do wykonawcy o uzupełnienie niezłożonych lub wadliwych dokumentów.
5. Z uwagi na złożoność oraz sam charakter prac będących przedmiotem niniejszego konkursu oraz ewentualny ograniczony dostęp do elementów objętych zakresem zamówienia, których ocena przez wykonawcę nie jest możliwa na podstawie przedstawionej przez zamawiającego dokumentacji, niezbędna jest wizja lokalna przez oferenta pod rygorem wykluczenia z postępowania konkursowego. Przedmiotowa wizja lokalna pozwoli wykonawcy zapoznać się ze stanem technicznym elewacji frontowej kamienicy oraz pozostałymi szczegółami niezbędnymi do prawidłowego przygotowania oferty.

Oferent w celu umówienia wizji lokalnej winien skontaktować się z administratorem nieruchomości: Pan Marcin Bolek, firma KGDI Zarządzanie Sp. z o.o. ul. Szewska 20/1 31-009 Kraków drogą elektroniczną na adres email: [biuro@kgdizarzadzanie.pl](mailto:biuro@kgdizarzadzanie.pl) lub telefonicznie pod nr 664-675-478.

Odbycie wizji lokalnej jest warunkiem koniecznym. Oferent otrzyma od Zamawiającego potwierdzenie uczestnictwa po odbytej wizji lokalnej.

#### WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, KTÓRE NALEŻY DOŁĄCZYĆ DO OFERTY W CELU

1. Formularz ofertowy;
2. Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu;
3. Wykaz wykonanych prac w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie
4. Kopia dyplomu kierownika prac konserwatorskich;
5. Szczegółowy kosztorys ofertowy opracowany na podstawie programu prac konserwatorskich, przedmiaru robót i pozwolenia konserwatorskiego stanowiące załączniki do niniejszego regulaminu;
6. Pełnomocnictwo do występowania w imieniu oferenta w przypadku gdy dokumenty składające się na ofertę podpisywane są przez osobę nie uprawnioną do reprezentowania oferenta zgodnie z odpisem KRS lub zaświadczeniem z CEIDG
7. Oświadczenie w zakresie wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub art. 14 RODO;
8. Klauzula informacyjna z art. 13 RODO o przetwarzaniu danych osobowych w celu związanym z niniejszym konkursem ofert;
9. Aktualny wydruk z CEIDG lub KRS
10. Druk polisy OC wykonawcy wraz z dowodem zapłaty;
11. Zaświadczenie z ZUS/KRUS oraz US o niezaleganiu z opłatami;
12. Pisemne zobowiązania kierownika budowy i kierownika prac konserwatorskich;
13. Potwierdzenie uczestnictwa w wizji lokalnej;

#### TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Wykonawcy będą związani ofertą przez okres 60 dni przy czym bieg terminu związania rozpoczyna się z dniem upływu terminy składania ofert.

#### OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Ofertę należy napisać pismem czytelnym w języku polskim;
2. Ofertę należy przygotować zgodnie z wymaganiami zamieszczonymi w niniejszej dokumentacji w regulaminie oraz dołączyć wszystkie wymagane dokumenty i oświadczenia;
3. Składane dokumenty i oświadczenia składające się na ofertę powinny być podpisane przez osobę upoważnioną do występowania w imieniu Wykonawcy (uprawnioną zgodnie z odpisem KRS lub CEIDG albo przez osobę umocowaną przez osobę uprawnioną);
4. Poprawki powinny być naniesione czytelnie oraz zaopatrzone podpisem lub parafą osoby upoważnionej;
5. Informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa wykonawcy, powinny zostać przekazane w taki sposób by zamawiający mógł z łatwością określić zakres informacji objętych tajemnicą, np. w zamkniętej kopercie z napisem „Dokumenty objęte tajemnicą przedsiębiorstwa”. Brak stosownego zastrzeżenia będzie traktowany jednoznacznie ze zgodą na włączenie całości przekazanych dokumentów i danych do dokumentacji postępowania;
6. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Niedopuszczalne jest składanie ofert częściowych bądź wariantowych;
7. Oferta winna zawierać cenę netto i brutto, podaną w PLN, wynikającą ze ~~szczególnego~~ ~~szczegółowego~~ kosztorysu ofertowego.

#### KRYTERIA OCENY OFERT ORAZ OPIS SPOSOBU OCENY OFERT

1. Kryterium cenowe – waga 60% (max. 60 pkt);

Oferta z najniższą ceną otrzyma maksymalną ilość punktów tj. 60. Pozostałe oferty otrzymają proporcjonalnie mniej punktów liczonych wg. wzoru:

$(\text{oferta z najniższą ceną} / \text{cena badanej oferty}) \times 60\%$

Oferty z rażąco niską ceną w porównaniu do cen rynkowych podobnych zamówień zostaną odrzucone.

2. Kryterium doświadczenia – waga 15% (max. 15 pkt);

Pod uwagę będą brane prace oferenta w obiektach wpisanych do rejestru zabytków polegające na remoncie konserwatorskim elewacji z elementami sztukaterii o wartości każdego pojedynczego zamówienia minimum 300 000,00 zł brutto.

Oceniane będzie na podstawie wykazanego doświadczenia oferenta z ostatnich 5 lat przy tego typu pracach: za każde potwierdzone (ponad wymagane 3 realizacje) doświadczenie oferenta w tym zakresie otrzyma 5 punktów, łącznie jednak nie więcej niż 15 punktów.

3. Kryterium doświadczenia kierownika prac konserwatorskich – waga 15 % (max. 15 pkt).

Ocenie będzie podlegało wykazane przez oferenta doświadczenie kierownika prac konserwatorskich w pełnieniu funkcji kierownika prac konserwatorskich w obiektach wpisanych do rejestru zabytków w okresie ostatnich 5 lat przy pracach polegających na remoncie konserwatorskim elewacji z elementami sztukaterii o wartości każdego pojedynczego zamówienia minimum 300 000,00 zł

brutto. Doświadczenie będzie oceniane na podstawie informacji podanej przez Wykonawcę w ramach oferty. Za każdą potwierdzoną (ponad wymagane 3 realizacje) realizację oferent otrzyma 5 pkt., nie więcej jednak niż 15 pkt.

#### 4. Kryterium doświadczenia kierownika budowy – waga 10% (max. 10 pkt)

Ocenie będzie podlegało wykazane przez oferenta doświadczenie kierownika budowy w pełnieniu funkcji kierownika budowy w obiektach wpisanych do rejestru zabytków w okresie ostatnich 5 lat przy pracach polegających na remoncie konserwatorskim elewacji z elementami sztukaterii o wartości każdego pojedynczego zamówienia minimum 300 000,00 zł brutto. Doświadczenie będzie oceniane na podstawie informacji podanej przez Wykonawcę w ramach oferty. Za każdą potwierdzoną (ponad wymagane 3 realizacje) realizację oferent otrzyma 5 pkt., nie więcej jednak niż 10 pkt.

Oferta punktowana najwyżej, wynikająca z sumy ocen cząstkowych liczonych według powyższego schematu uznana zostanie za ofertę najkorzystniejszą.

#### ROZSTRZYGNIECIE KONKURSU

Do weryfikacji i wyboru najkorzystniejszej oferty zostanie powołana komisja składająca się z przynajmniej jednego członka zarządu wspólnoty, administratora oraz osoby z ramienia wspólnoty posiadającej uprawnienia budowlane.

## Ogólna charakterystyka obiektów lub robót

Budynki usytuowane na działce przy ul. Sarego 25. Działka w kształcie wydłużonego prostokąta, krótszym bokiem prostopadła do ulicy. Zabudowania złożone z budynku frontowego, oficyny tylnej oraz połączonych z nimi oficyn bocznych, równoległych do wschodniej granicy działki. Kamienica frontowa w zwartej zabudowie południowej pierzei ul. Sarego. Ściana zewnętrzna od strony wschodniej w części frontowej oraz w tylnej części oficyny przylegająca do budynku szkoły w której mieści się Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6 na działce nr 39. Od strony zachodniej budynek sąsiaduje bezpośrednio ścianą boczną z innym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr 42 pod adresem Sarego 23.

### Układ przestrzenny

#### ? Budynek frontowy

Budynek wzniesiony na rzucie zbliżonym do prostokąta, murowany, z cegły, ściany tynkowane, elewacja frontowa częściowo w wątku ceglany. Budynek czterokondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Dach dwuspadowy symetryczny, na części oficyny bocznej przechodzący w pulpitowy. Konstrukcja więźby dachowej drewniana, krokwiowo-płatwiowa. Dach kryty papą na deskowaniu pełnym. W trakcie tylnym klatka schodowa. Schody dwubiegowe.

#### ? Oficyna tylna

Budynek jest tylną oficyną dla kamienicy przy ul. Sarego 25. Budynek o rzucie zbliżonym do prostokąta. W skrajnej osi zachodniej sień i klatka schodowa. Budynek czterokondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym, przykrytym dachem dwuspadowym, części oficyn bocznych przechodzący w pulpitowe, niepodpiwniczony. Od strony wschodniej, w granicy działki jednoraktowe oficyny boczne. Układ przestrzenny obiektu pozostaje bez zmian.

### Forma architektoniczna obiektu

#### ? Budynek frontowy

Fasada budynku frontowego czterokondygnacyjna, 6-osiowa z 4-osiowym ryzalitem pozornym pośrodku, z balkonami w osiach skrajnych, Balkony betonowe, z balustradą ażurową o motywach secesyjnych roślinno-geometrycznych. W osi pierwszej prostokątna, sprzężona z drzwiami, współczesna witryna sklepowa. W osi drugiej brama wejściowa do budynku, łukowa, dwuskrzydłowa z naświetlem. Parter z tynkowanymi pasami boniowania w formie neorustyki, wydzielony gzymsem. Na piętrach tło ceglane, na którym znajdują się okna ujęte w profilowane opaski. Tło podzielone na prostokątne pola za pomocą przedłużonych z poziomu parapetów okien gzymsów. Na pierwszym piętrze okna z podokiennikami, pod balkonami zamiast nadokienników dekoracja stiukowa z kartuszami herbowymi. Na drugim piętrze nadokienniki zakończone łukowo, na trzecim okna z opaskami. Elewacja zwieńczona szerokim, gładkim fryzem akcentujący linię okienek strychowych, nad którym wydatny gzyms okapowy.

#### ? Oficyna tylna

Elewacja budynku frontowego oficyny 4-osiowa, okna elewacji oficyny obramione profilowanymi opaskami w tynku, Okna czteropolowe w kolorze białym, w przeważającej części wtórne, z PVC.

### CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Powierzchnia działki nr 41/1 - 728,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy budynku przy ul. Sarego 25 - 557,00 m<sup>2</sup>

### Przedmiar robót

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Liczba
	Kosztorys	<b>Remont Konserwatorski elewacji frontowej budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie</b>		
1	Grupa	<b>Remont Konserwatorski elewacji frontowej budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie</b>		
1.1	Element	<b>Zajęcie pasa chodnikowego</b>		
1.1.1	Kalkulacja indywidualna	Opłata za zajęcie pasa chodnikowego	kpl	1,000
1.2	Element	<b>Rusztowania</b>		
1.2.1	KNR 202/1604/2	Rusztowania zewnętrzne rurowe		
	Obliczenie:			
		16,8*17,0		285,600000
		RAZEM:		285,600000
			m2	285,600
1.2.2	KNR 202/1614/2	Daszki ochronne ciągle wzdłuż rusztowania	m2	16,800
1.2.3	KNNR 2/1505/1	Ostony z siatki na rusztowaniach zewnętrznych		
	Obliczenie:			
		16,8*17,0		285,600000
		RAZEM:		285,600000
			m2	285,600
1.2.4	KNNR 2/1506/1	Instalacje odgromowe rusztowań zewnętrznych przyściennych		
	Obliczenie:			
		16,8*17,0		285,600000
		RAZEM:		285,600000
			m2	285,600
1.2.5	KNR 2-02 r.16 z.sz.5.15	Czas pracy rusztowań	r-g	335,040
1.3	Grupa	<b>Prace konserwatorskie elewacji</b>		
1.3.1	Element	<b>Tynki, profile ciągnione i elementy sztukatorskie</b>		
1.3.1.1	TZKNC N-K/VI 1/6-b analogia	Przeprowadzenie badań stratygraficznych elewacji z poziomu rusztowań		
	Obliczenie:			
		3*25		75,000000
		RAZEM:		75,000000
			dm2	75,000
1.3.1.2	ZKNR C 2/101/1	Zabezpieczenie stolarki otworowej folią malarską		
	Obliczenie:			
		1,9*4,0+4*1,05*2,1		16,420000
		3*1,05*2,1+2*1,05*3,0		12,915000
		3*1,05*2,1+2*1,05*3,0		12,915000
		5*1,05*2,1		11,025000
	korekta	0.010000		0,010000
	(import)Razem =53.290000			
		RAZEM:		53,285000
			m2	53,285
1.3.1.3	TZKNBK 17/57/12 analogia	Usunięcie stalowych nieużywanych haków, kołków, uchwytów itp. na ścianach	szt.	20,000
1.3.1.4	Kalkulacja indywidualna	Usunięcie, uporządkowanie okablowania na elewacji	kpl	1,000

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Liczba
1.3.1.5	KNR AT 26/101/1	Mechaniczne usunięcie tuszczących się i odspojonych tynków oraz niewłaściwych cementowych uzupełnień z powierzchni elewacji		
	Obliczenie:			
	tynki w przyziemiu	16,8*5,15	86,520000	
	tynki płaskie w obrębie elewacji ceglanej			
	pilastry	2*6,3	12,600000	
	pas poddasza	12,0	12,000000	
	opaski okienne	4*(0,65+1,8)+2*1,2	12,200000	
		4*(0,55+1,4)+2*1,65	11,100000	
		6*1,1	6,600000	
	elementy sztukateryjne	2*0,8+6*0,5+4*0,3+4*0,35+4*0,25	8,200000	
	plus ościeża	0,2*(1*(1,9+2*4,0)+4*(1,05+2*2,1))	6,180000	
		0,2*(3*(1,05+2*2,1)+2*(1,05+2*3,0))	5,970000	
		0,2*(3*(1,05+2*2,1)+2*(1,05+2*3,0))	5,970000	
		0,2*5*(1,05+2*2,1)	5,250000	
	minus stolarka	-(1,9*4,0+4*1,05*2,1)	-16,420000	
		-(3*1,05*2,1+2*1,05*3,0)	-12,915000	
		-(3*1,05*2,1+2*1,05*3,0)	-12,915000	
		-(5*1,05*2,1)	-11,025000	
	minus partia skuwana w obrębie cokołu			
		-15,47	-15,470000	
	korekta	-0,020000	-0,020000	
	(import) Razem = 103,830000			
		RAZEM:	103,825000	m2
				103,825
1.3.1.6	KNR AT 26/101/1	Całkowite usunięcie zawilgoconego i zasolonego tynku w pasie przyziemia powyżej linii zamakania		
	Obliczenie:			
		(16,8-1,8-1,55)*1,15	15,467500	
		RAZEM:	15,467500	m2
				15,468
1.3.1.7	KNR 9-21 0106-03 z.sz. 3.3. 9901-2 z.sz. 3.3. 9901-2	Oczyszczenie powierzchni tynków metodą hydrodynamiczną przy użyciu myjki ciśnieniowej Karcher i środka powierzchniowo czynnego		
				m2
				95,630
1.3.1.8	TKZNC N-K/VI 1/13-b	Dezynfekcja muru w strefie przyziemia przez oprysk preparatem biobójczym R = 0,100 M = 1,000 S = 1,000		
				m2
				15,470
1.3.1.9	KNR AT 8/109/6	Mycie powierzchni pokrytej graffiti - dodatkowy nakład		
				m2
				5,000
1.3.1.10	KNR 1901/701/9 analogia	Mechaniczne doczyszczenie sztukaterii z wtórnych nawarstwień szpachelkami i skrobakami		
				m2
				8,200
1.3.1.11	ZKNR C 2/817/7	Pogłębienie rys skurczowych i spękań tynku w celu wykonania wypełniającej iniekcji powierzchniowej		
				m
				20,000
1.3.1.12	ZKNR C 2/817/8	Wypełnienie rys dedykowaną drobnodziarnistą, mineralną zaprawą fabryczną		
				m
				20,000
1.3.1.13	KNR 1901/643/5 analogia	Gruntowanie powierzchni tynków środkiem o działaniu wzmacniającym i wyrównującym chłonność podłoża		
	Obliczenie:			
		103,83+15,47	119,300000	
		RAZEM:	119,300000	m2
				119,300
1.3.1.14	KNR AT 32/601/5	Wykonanie uzupełnień ubytków tynków powyżej przyziemia w systemie tynków renowacyjnych WTA: obrzutka i tynk właściwy		
	Obliczenie:			
		25%*103,83	25,957500	
		RAZEM:	25,957500	m2
				25,958
1.3.1.15	TKZNC N-K/V t.10-b.03	Wykonanie szablonu do wykonania profilu ciągnionego		
				szt.
				3,000
1.3.1.16	KNR 1901/823/7	Rekonstrukcja zniszczonych elementów fragmentów fryzu oraz elementów sztukatorskich zaprawami sztukatorskimi - warstwa podkładowa i wykończeniowa		
	Obliczenie:			
		16,8*2+18*1,1	53,400000	
		RAZEM:	53,400000	m
				53,400
1.3.1.17	KNR AT 32/601/13	Wykonanie szerokoporowych tynków renowacyjnych w strefie cokołowej w systemie certyfikowanym przez WTA		
				m2
				15,470
1.3.1.18	ZKNR C 2/411/3	Wyrównanie powierzchni uzupełnień cienkowarstwowym tynkiem mineralnym na zabytkowe podłoża		
	Obliczenie:			
		25%*103,83	25,957500	
		RAZEM:	25,957500	m2
				25,958



Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Liczba
1.3.2.8	TZKNC N-K/VI 3/7-a	Scalanie kolorystyczne uzupełnień		
		Obliczenie:		
		20%*105,63*100	2 112,600000	
		RAZEM:	2 112,600000	dm2 2 112,600
1.3.2.9	KNR 1901/325/3	Uzupełnienie spoin fabryczną zaprawą renowacyjną do spoinowania z trasem		
		Obliczenie:		
		50%*105,63	52,815000	
		RAZEM:	52,815000	m2 52,815
1.3.2.10	KNR AT 26/304/4	Hydrofobizacja powierzchni wątków ceglanych	m2	105,630
1.4	Element	<b>Obróbki blacharskie</b>		
1.4.1	KNR 401/535/8	Rozebranie obróbek blacharskich gzymsu wieńczącego, gzymsów parapetowych, nadokienników, gzymsu kordonowego oraz obróbek balkonów i parapetów okiennych		
		Obliczenie:		
		0,5*(2,9+5,9+2,9+8*1,7)	12,650000	
		0,5*10*1,7	8,500000	
		0,5*12*1,7	10,200000	
		0,5*16,8	8,400000	
		0,5*4*(1,2+2,5+1,2)	9,800000	
		RAZEM:	49,550000	m2 49,550
1.4.2	KNRW 202/514/2	Wykonanie nowych obróbek z blachy tytan-cynk	m2	49,550
1.4.3	KNR 401/535/4	Rozebranie rynien	m	16,800
1.4.4	KNR 401/535/6	Rozebranie rur spustowych		
		Obliczenie:		
		2*16,7	33,400000	
		RAZEM:	33,400000	m 33,400
1.4.5	KNRW 202/522/2	Rynny dachowe półokrągłe - montaż z gotowych elementów z blachy z tytan-cynk	m	16,800
1.4.6	KNRW 202/529/2	Rury spustowe okrągłe - montaż z gotowych elementów z blachy tytan-cynk		
		Obliczenie:		
		2*16,7	33,400000	
		RAZEM:	33,400000	m 33,400
1.4.7	KNRW 202/533/ 1 analogia	Wymiana szteńdrów na żeliwne w kolorze czarnym	szt.	2,000
1.5	Element	<b>Remont balkonów</b>		
1.5.1	KNR 404/504/1	Demontaż zniszczonych warstw posadzkowych, wylewek		
		Obliczenie:		
		4*1,2*2,5	12,000000	
		RAZEM:	12,000000	m2 12,000
1.5.2	KNR BC 2/201/1	Czyszczenie ręczne poziomych powierzchni betonowych		
		Obliczenie:		
		góra i dół 2*4*1,2*2,5	24,000000	
		RAZEM:	24,000000	m2 24,000
1.5.3	KNR BC 2/207/5	Ręczne skucie betonu w miejscach napraw		
		Obliczenie:		
		50%*4*1,2*2,5	6,000000	
		RAZEM:	6,000000	m2 6,000
1.5.4	KNR BC 2/205/1	Czyszczenie ręczne zbrojenia i elementów stalowych		
		Obliczenie:		
		4*2,0	8,000000	
		RAZEM:	8,000000	m 8,000
1.5.5	KNR BC 2/209/1	Zabezpieczenie zbrojenia przed korozją mineralną powłoką antykorozyjną		
		Obliczenie:		
		4*2,0	8,000000	
		RAZEM:	8,000000	m 8,000
1.5.6	KNR AT 39/102/2	Naprawa ubytków betonu		
		Obliczenie:		
		50%*4*1,2*2,5	6,000000	
		RAZEM:	6,000000	m2 6,000
1.5.7	KNR AT 39/102/4	Reprofilacja naroży poziomych i pionowych		
		Obliczenie:		
		4*(1,2+2,5+1,2)	19,600000	
		RAZEM:	19,600000	m 19,600

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Liczba
1.5.8	KNR AT 39/103/5	Wykonanie warstwy spadkowej z zaprawy wyrównującej/zabezpieczenie powierzchni betonu Obliczenie: 4*1,2*2,5 RAZEM: 12,000000	m2	12,000
1.5.9	KNR AT 39/102/6	Gruntowanie podłoża Obliczenie: 4*1,2*2,5 RAZEM: 12,000000	m2	12,000
1.5.10	KNR AT 50/701/1	Wykonanie fasety zaprawy uszczelniającej Obliczenie: 4*2,5 RAZEM: 10,000000	m	10,000
1.5.11	KNR AT 39/104/4	Uszczelnienie na styku ściany z posadzką tkaniną wzmacniającą Obliczenie: 4*2,5 RAZEM: 10,000000	m	10,000
1.5.12	KNR AT 39/109/1	Wykonanie warstwy wyrównawczej pod posadzki np. z jastrychu cementowego Obliczenie: 4*1,2*2,5 RAZEM: 12,000000	m2	12,000
1.5.13	KNR K 4/602/1	Wykonanie izolacji poziomej z folii w płynie Obliczenie: 4*1,2*2,5 RAZEM: 12,000000	m2	12,000
1.5.14	KNR 202/1104/2	Ułożenie płytek gresowych Obliczenie: 4*1,2*2,5 RAZEM: 12,000000	m2	12,000
1.5.15	KNR 202/1105/3	Cokolik z płytek ceramicznych Obliczenie: 4*(2,5-1,1) RAZEM: 5,600000	m	5,600
1.5.16	ZKNR C 2/411/3	Wyrównanie powierzchni uzupełnień cienkowarstwowym tynkiem mineralnym na zabytkowe podłoża - spód płyt balkonowych Obliczenie: 4*1,2*2,5 RAZEM: 12,000000	m2	12,000
1.5.17	KNR 1901/1301/5	Zagruntowanie powierzchni tynków - spód płyt balkonowych Obliczenie: 4*1,2*2,5 RAZEM: 12,000000	m2	12,000
1.5.18	KNR 1901/1302/ 1 analogia	Malowanie tynków zewnętrznych farbą silikatową - kolor wybrany komisyjnie po badaniach stratygraficznych - spód płyt balkonowych Obliczenie: 4*1,2*2,5 RAZEM: 12,000000	m2	12,000
1.6	Element	<b>Stalowe balustrady balkonu</b>		
1.6.1	TZKNC N-K/XVII t.02-a.1A analogia	Oczyszczenie z luźnych produktów korozji i zabrudzeń R = 0,150 M = 1,000 S = 1,000 Obliczenie: 4*1,2*(1,2+2,5+1,2)*100 RAZEM: 2 352,000000	dm2	2 352,000
1.6.2	KNR 712/109/2 analogia	Usunięcie starych powłok lakierniczych i produktów korozji metodą piaskowania Obliczenie: 4*1,2*(1,2+2,5+1,2) RAZEM: 23,520000	m2	23,520
1.6.3	TZKNC N-K/XVII t.15-a.2B	Uzupełnienie ubytków detali balustrady Obliczenie: 10%*4*1,2*(1,2+2,5+1,2)*100 RAZEM: 235,200000	dm2	235,200

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Liczba
1.6.4	TZKNC N-K/XVII t.10-a.1A	Doprowadzenie obiektu do właściwego kształtu - niezbędne naprawy R = 0,100 M = 1,000 S = 1,000 Obliczenie: 10%*4*1,2*(1,2+2,5+1,2)*100 235,200000 RAZEM: 235,200000	dm2	235,200
1.6.5	TZKNBK XV 0546-01	Zabezpieczenie powierzchni metalu przed korozją powłoką mini tlenkowej Obliczenie: 4*1,2*(1,2+2,5+1,2) 23,520000 RAZEM: 23,520000	m2	23,520
1.6.6	TZKNBK XV 0546-01	Pomalowanie balustrady lakierem alkidowym do metalu w kolorze grafitowym Obliczenie: 4*1,2*(1,2+2,5+1,2) 23,520000 RAZEM: 23,520000	m2	23,520
1.7	Element	<b>Stolarka bramy</b>		
1.7.1	KNRW 401/903/1	Demontaż skrzydeł drzwiowych bramy (wraz z płytą nad nimi)	szt.	2,000
1.7.2	KNRW 202/102 7/4 analogia	Dostawa i montaż drzwi tymczasowych z płyty OSB Obliczenie: 1,5*3,25 4,875000 RAZEM: 4,875000	m2	4,875
1.7.3	KNR 1901/118/1 3 analogia	Transport do i z pracowni konserwatorskiej, na odl. do 1 km Obliczenie: 1,5*3,0*0,2 0,900000 RAZEM: 0,900000	m3	0,900
1.7.4	KNR 1901/118/1 4 analogia	Transport do i z pracowni konserwatorskiej - dodatek za każde dalsze 0,5 km ponad 1 km Obliczenie: skrzydła 1,5*3,0*0,2 0,900000 płyca 1,5*0,25*0,2 0,075000 RAZEM: 0,975000	m3	0,975
1.7.5	TZKNC N-K/V t.14-a.01 analogia	Wykonanie badań stratygraficznych Obliczenie: 2*25 50,000000 RAZEM: 50,000000	dm2	50,000
1.7.6	KNR 1901/1314/4	Wstępne mycie powierzchni wodą z detergentem Obliczenie: skrzydła 1,5*3,0*2 9,000000 płyca 1,5*0,25*2 0,750000 RAZEM: 9,750000	m2	9,750
1.7.7	TZKNBK 20/2901/2	Usunięcia starego lakieru z powierzchni poprzez przeszlifowanie papierami ściernymi	m2	9,750
1.7.8	TZKNC N-K/III t.06-a.01	Uzupełnienie ubytków drewna epoksydową masą szpachlową Obliczenie: 20%*9,75*100 195,000000 RAZEM: 195,000000	dm2	195,000
1.7.9	TZKNC N-K/III t.28-a.01	Szlifowanie uzupełnień - wyrównanie papierami ściernymi Obliczenie: 20%*9,75*100 195,000000 RAZEM: 195,000000	dm2	195,000
1.7.10	TZKNBK 20/3003/2	Pomalowanie stolarki bezbarwnym lakierem podkładowym	m2	9,750
1.7.11	TZKNBK 20/3003/2	Pomalowanie stolarki lakierem w kolorze zgodnym z wynikami badań stratygraficznych	m2	9,750
1.7.12	KNRW 401/903/1	Ponowny montaż skrzydeł drzwiowych bramy wraz z płytą nad nimi	szt.	2,000

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Liczba
1.8	Element	<b>Ślusarka bramy</b>		
1.8.1	TZKNC N-K/XVII t.02-a.1A analogia	Oczyszczenie z luźnych produktów korozji i zabrudzeń R = 0,150 M = 1,000 S = 1,000		
	Obliczenie:			
		0,95*2*100	190,000000	
		RAZEM:	190,000000	dm2 190,000
1.8.2	KNR 712/109/2 analogia	Usunięcie nawarstwień lakierniczych metodą strumieniowo-ścierną		
	Obliczenie:			
		0,95*2	1,900000	
		RAZEM:	1,900000	m2 1,900
1.8.3	TZKNC N-K/XVII t.10-a.1A	Precyzyjne wyrównanie powierzchni poprzez szlifowanie R = 0,100 M = 1,000 S = 1,000		
	Obliczenie:			
		50%*0,95*2*100	95,000000	
		RAZEM:	95,000000	dm2 95,000
1.8.4	TZKNCBK XV 0546-01	Polakierowanie elementów półmatowym lakierem do metalu w kolorze zgodnym z wynikami badań		
	Obliczenie:			
		0,95*2	1,900000	
		RAZEM:	1,900000	m2 1,900
1.9	Grupa	<b>Hydroizolacja muru fundamentowego</b>		
1.9.1	Element	<b>Prace ziemne i brukarskie</b>		
1.9.1.1	KNR 231/807/1	Rozebranie nawierzchni z płytek betonowych - materiał do ponownego wbudowania		
	Obliczenie:			
		18,5*1,5	27,750000	
		RAZEM:	27,750000	m2 27,750
1.9.1.2	KNNRW 3/103/2	Wykopy wąskoprzestrzenne umocnione z zasypaniem i odeskowaniem wykopu		
	Obliczenie:			
		18,5*1,5*1,2	33,300000	
		RAZEM:	33,300000	m3 33,300
1.9.1.3	KNR 231/114/5	Podbudowa z kruszywa łamanego - warstwa o grubości po zagęszczeniu 20 cm		
	Obliczenie:			
		18,5*1,5	27,750000	
		RAZEM:	27,750000	m2 27,750
1.9.1.4	KNR 231/114/6	Podbudowa z kruszywa łamanego - warstwa dolna - za każdy dalszy 1 cm grubości po zagęszczeniu		
	Obliczenie:			
		18,5*1,5	27,750000	
		RAZEM:	27,750000	m2 27,750
1.9.1.5	KNR 11/322/1	Odtworzenie chodnika z płytek betonowych na podsypce cementowo-piaskowej grubości 50 mm z wypełnieniem spoin zaprawą cementową, płytki z odzysku		
				m2 27,750
1.9.2	Element	<b>Hydroizolacja pozioma</b>		
1.9.2.1	KNR 921/106/2	Odkazanie powierzchni muru w partii przyziemia preparatem biobójczym np. REMMERS Adolit M flssig		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5	25,200000	
		RAZEM:	25,200000	m2 25,200
1.9.2.2	KNR 1901/828/1	Odkucie zasolonych spoin w partiach przyziemia na gł. 2 cm		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5	25,200000	
		RAZEM:	25,200000	m2 25,200
1.9.2.3	KNR 1901/325/3	Wypełnienie spoin zaprawą renowacyjną		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5	25,200000	
		RAZEM:	25,200000	m2 25,200
1.9.2.4	KNR K 17/303/1	Przegroda pozioma metodą iniekcji grawitacyjnej dla murów z cegły zwykłej o grubości 25 cm - otwory w 1 rzędzie		
				m 16,800
1.9.2.5	KNR K 17/304/1	Przegroda pozioma metodą iniekcji grawitacyjnej - dodatek za każde 5 cm ponad 25 cm grubości muru z cegły zwykłej - otwory w 1 rzędzie		
				m 16,800
1.9.2.6	KNR K 17/307/4	Uszczelnienie otworów dedykowaną zaprawą do wypełniania otworów poiniekcyjnych		
				otwór 50,000

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Liczba
1.9.3	Element	<b>Hydroizolacja pionowa</b>		
1.9.3.1	KNR 401/619/3 analogia	Oczyszczenie wstępne powierzchni ścian przy użyciu szczotek stalowych		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5		25,200000
		RAZEM:		25,200000
			m2	25,200
1.9.3.2	KNNRW 3/1201/1	Oczyszczenie ściernie ścian fundamentowych z zabrudzeń biologicznych		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5		25,200000
		RAZEM:		25,200000
			m2	25,200
1.9.3.3	KNRW 712/303/2	Osuszanie powierzchni ręczne przy pomocy materiałów chłonnych		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5		25,200000
		RAZEM:		25,200000
			m2	25,200
1.9.3.4	KNR AT 50/109/1	Wyrównanie podłoża pionowego warstwą zaprawy o średniej grubości 1 cm		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5		25,200000
		RAZEM:		25,200000
			m2	25,200
1.9.3.5	KNR 39/114/3	Gruntowanie podłoża emulsją bitumiczną rozcieńczoną wodą w proporcji 1:10		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5		25,200000
		RAZEM:		25,200000
			m2	25,200
1.9.3.6	KNR 39/117/2	Nałożenie elastycznej dwuskładnikowej masy uszczelniającej		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5		25,200000
		RAZEM:		25,200000
			m2	25,200
1.9.3.7	KNR 202/609/8	Izolacja z płyt XPS na lepiku gr. 5 cm		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5		25,200000
		RAZEM:		25,200000
			m2	25,200
1.9.3.8	KNNRW 3/207/1	Izolacja pionowa ściany fundamentowej z folii kubełkowej		
	Obliczenie:			
		16,8*1,5		25,200000
		RAZEM:		25,200000
			m2	25,200
1.9.3.9	KNR 40/102/1	Wykonanie fasety uszczelniającej na styku fundamentu i ściany	m	16,800
1.9.3.10	KNR 23/2612/9	Zamontowanie listwy dociskowej do folii kubełkowej	m	16,800
1.9.3.11	KNR 23/2612/9	Zamontowanie maskującej listwy wykończeniowej przy istniejącej folii kubełkowej - od strony podwórka	m	16,800
1.9.4	Element	<b>Prace porządkowe</b>		
1.9.4.1	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
1.9.4.2	KNR 4-01 0108-11 0108-120108-12	Wywiezienie gruzu sprzymowanego samochodami samowładowczymi na odległość 20 km	m3	8,000
1.9.4.3	Kalkulacja indywidualna	Oplata za składowanie gruzu	m3	7,000
1.9.4.4	Kalkulacja indywidualna	Oplata za składowanie - odpady inne	m3	1,000



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

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10 za pośrednictwem Zarządu Dróg Miasta Krakowa ul. Centralna 53, 31-586 Kraków w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia (art. 127 § 1 i 2 i art. 129 § 1 i 2 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego).
2. Zgodnie z art. 39 ust. 3a ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2024.320) Inwestor przed rozpoczęciem robót budowlanych zobowiązany jest do:
  - uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy albo wykonywania robót budowlanych;
  - uzgodnienia z zarządcą drogi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego urządzenia, o którym mowa w przedmiotowej decyzji;
  - uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego, dotyczącego prowadzenia robót w pasie drogowym lub na umieszczenie w nim urządzenia.
3. Niniejsza decyzja nie jest pozwoleniem na budowę w myśl art. 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2024.725).
4. Warunki przywrócenia pasa drogowego do poprzedniego stanu użyteczności, w tym zakres i technologia robót przywracających stan użyteczności, zostaną określone na etapie wydania zezwolenia na zajęcie pasa drogowego, zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2024.320), w związku z § 2 ust. 2 pkt. 1 i ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz. U. 2004. 140.1481).
5. Przystąpienie do robót bez wymaganego zezwolenia skutkuje nałożeniem ustawowych kar pieniężnych zgodnie z art. 40 ust. 12 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2024.320).

Nie pobrano opłaty skarbowej zgodnie z częścią III ust. 44 pkt. 2 kolumna 4 pkt. 9 załącznika ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006 r. Nr 225 poz. 1635 z późn. zm.).

z up. PREZYDENTA MIASTA

Robert Jębuski  
Kierownik Działu  
Zarząd Dróg Miasta Krakowa

Decyzja niniejszej decyzji  
w terminie i trybie ustawowo przewidzianym  
stała się ona ostateczna z dn. 14.04.2025r.  
20..... roku i podlega wykonaniu  
Kraków, dn. 18.06.2025r.  
podpis i pieczęć  
Katarzyna Knućelska

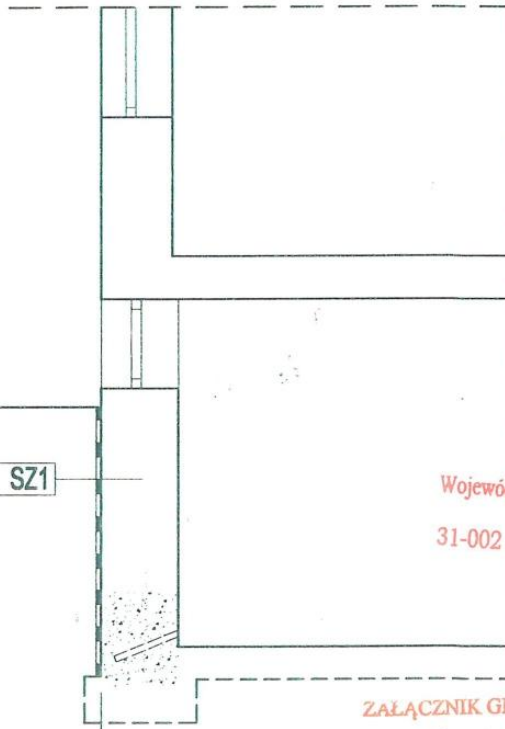
**Otrzymują:**

1. Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie, Pełnomocnik: Pani Agnieszka Cyganek ARCHIforma Grupa Projektowa mgr inż. arch. Agnieszka Cyganek ul. Krowoderska 53/8, 31-141 Kraków
2. a/a (18720/2025, ID: 3714737)

Za zgodność z oryginałem  
dnia 10.07.2025  
podpis *me*

UL. SAREGO

CHODNIK



DZ.NR.162  
DZ.NR.41/1

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

2025.2/2

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI  
NR Ru.461.2.495.2025  
Z DNIA 17.03.2025r.

### LEGENDA

----- projektowana izolacja pionowa przeciwwilgociowa budynku gr 0,5cm do poziomu chodnika



**ARCHIforma**  
project. group

projektował:	arch. Przemysław Królikowski	nr.upr.proj	05/2002	nr. rys.
sprawdził:	arch. Robert Cekiern	nr.upr.proj	010/2006	
inwestor :	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA BUDYNKU PRZY UL SAREGO 25	obiekt :	WYKONANANIE IZOLACJI PIONOWEJ I POZIOMEJ FUNDAMENTÓW W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM NA DZ NR 41/1 OBR. 3 ŚRÓDMIEŚCIE PRZY UL. SAREGO 25 W KRAKOWIE	01
branża	ARCHITEKTURA			
data	LUTY 2025			
faza	PAB	treść rysunku :	PRZEKRÓJ A:A	
skala	1:50			



Zarząd Dróg  
Miasta Krakowa

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

ul. Centralna 53, 31-586 Kraków, centrala tel. +48 12 616 7000, fax: +48 12 616 7417, email: sekretariat@zdmk.krakow.pl

ZD.462.631.2025

Kraków, dnia 14.05.2025 r.

### ZGODA NA WEJŚCIE W TEREN

Zarząd Dróg Miasta Krakowa, ulica Centralna 53, 31-586 Kraków, działając na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Krakowa nr 196/2024 z dnia 17 kwietnia 2024 roku, Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Krakowa nr 168/2023 z dnia 5 kwietnia 2023 roku w sprawie upoważnienia do składania oświadczeń woli w imieniu Gminy Miejskiej Kraków w zakresie wyrażania zgody na wejście w teren nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa położonych w pasach drogowych dróg będących w zarządzie ZDMK po rozpatrzeniu wniosku: Pani Agnieszki Cyganek ARCHIFORMA Grupa Projektowa, ul. Krowoderska 53/8, 31-141 Kraków działającego w imieniu Inwestora: Wspólnoty Mieszaniowej Budynku przy ul. Sarego 25, 31-047 Kraków

wyraża zgodę na wejście w teren działki drogowej nr 162 obr. 3 jedn. ewid. Śródmieście w zakresie istniejącego pasa drogowego ul. Sarego;  
w celu wykonania izolacji pionowej fundamentów budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie, w zakresie objętym decyzją RU.461.2.495.2025 z dnia 17.03.2025 r.

W trakcie realizacji inwestycji należy spełnić następujące warunki:

1. Zabezpieczyć odcinek robót zgodnie z zatwierdzonym przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury UMK, Referat Stałej Organizacji Ruchu (GK-11) projektem organizacji ruchu na czas robót prowadzonych w pasie drogowym.
2. Realizacja na warunkach decyzji RU.461.2.495.2025.
3. Wszelkie szkody wynikłe z budowy pokryje Inwestor i doprowadzi teren do stanu istniejącego.
4. O terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych należy powiadomić tutejszy Zarząd - Dział Zajętości na cel Robót Budowlanych i Awarii (PR).
5. W odbiorze końcowym robót będzie uczestniczył przedstawiciel ZDMK.
6. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę/dokonaniu zgłoszenia robót budowlanych, a przed wejściem w teren, należy uzyskać decyzję na zajęcie pasa drogowego.

W korespondencji należy powoływać się na znak sprawy ZD.462.631.2025.

### POUCZENIE

Podstawę ważności zgody na wejście w teren stanowi uzgodniona pismem RU.461.2.495.2025 z dnia 17.03.2025 r. przedmiotowa inwestycja. Powyższa zgoda zachowuje ważność przez okres 3 lat od daty wystawienia i nie upoważnia inwestora do rozpoczęcia prac budowlanych w terenie. W razie nie uzyskania decyzji o pozwolenie na budowę w w/w okresie należy potwierdzić jej ważność.

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Anna Kaniewska*  
Anna Kaniewska  
Starszy Specjalista  
Zarząd Dróg Miasta Krakowa

z up. PREZYDENTA MIASTA

*Irena Kruk*  
Irena Kruk  
Kierownik Działu  
Zarząd Dróg Miasta Krakowa

Za zgodność z oryginałem

dnia 10.05.2025

*[Podpis]*  
Kierownik Działu

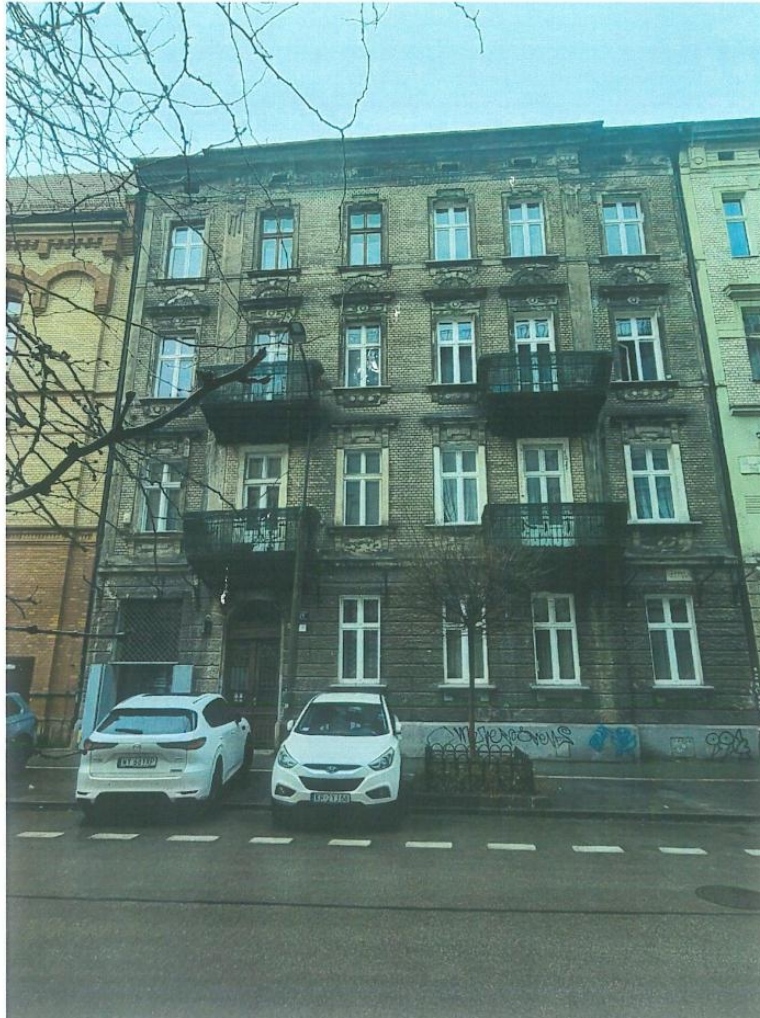
Rozdzielnik:

1 x Adresat

1 x a/a (ID - 3799306, 49256/2025)

## PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

DOTYCZĄCY REMONTU KONSERWATORSKIEGO ELEWACJI FRONTOWEJ I  
ELEWACJI FRONTOWEJ OFICYNY TYLNEJ KAMIENICY PRZY UL. SAREGO 25 W  
KRAKOWIE



mgr Małgorzata Wilkońska  
Kraków, marzec 2025 r.

Małopolski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
w Krakowie  
31-002 Kraków, ul. Kanonicza 26

**SPIS TREŚCI**

I.	OPIS INWENTARYZACYJNY OBIEKTU.....	5
II.	OPIS FORMALNO STYLISTYCZNY.....	7
III.	BUDOWA TECHNOLOGICZNA OBIEKTU.....	8
IV.	STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ.....	8
V.	WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE.....	9
VI.	PROPONOWANE POSTĘPOWANIE KONSERWATORSKIE.....	11
VII.	PROPONOWANE MATERIAŁY.....	15
VIII.	DOUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....	16
IX.	ZAŁĄCZNIKI.....	39

RU.461.2.495.2025

Kraków, dnia 17 marca 2025 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 39 ust. 3, 3a, ust. 4, ust. 5 w związku z art. 39 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2024.320) oraz § 2 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielenia zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 140, poz. 1481 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U.2024.572), Uchwały Nr CVIII/2809/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie reorganizacji jednostki budżetowej Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, zmiany jej nazwy i nadania statutu oraz upoważnienia Dyrektora Zarządu Dróg Miasta Krakowa do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej (tekst jednolity: Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2020 r. poz. 7323 z późn. zm.), upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa Nr 581/2019 z dnia 19 lipca 2019 r. do załatwiania wszystkich spraw należących do zarządcy dróg, w tym do wydawania decyzji administracyjnych,

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.02.2025 r. (data wpływu do ZDMK: 18.02.2025 r.) Pełnomocnika: Pani Agnieszki Cyganek ARCHIfirma Grupa Projektowa mgr inż. arch. Agnieszka Cyganek ul. Krowoderska 53/8, 31-141 Kraków, działającej w imieniu Inwestora: Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie, w sprawie: izolacji pionowej fundamentów budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie,

## z e z w a ł a m

na lokalizację izolacji pionowej fundamentów budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie, w zakresie przebiegu w pasie drogowym drogi publicznej o kategorii drogi gminnej ul. Sarego w Krakowie, jak przedstawiono na przedłożonej mapie zasadniczej w skali 1:500 oraz na przekroju poprzecznym przez chodnik, z następującymi warunkami:

1. Lokalizacja, w tym grubość izolacji zgodnie z przedłożonymi i opieczetowanymi załącznikami graficznymi do decyzji.
2. W rejonie planowanej inwestycji na czas prowadzenia robót zapewnić ciągłość i bezpieczeństwo ruchu pieszych oraz pojazdów.
3. Na zakresach robót zapewnić powiązanie sytuacyjno-wysokościowe ze stanem istniejącym.
4. Na zbliżeniu do istniejącego uzbrojenia podziemnego roboty należy prowadzić ręcznie, z zachowaniem szczególnej ostrożności i pod nadzorem właścicieli istniejącego uzbrojenia.
5. Prace ziemne prowadzić w umocnionych i odwodnionych wykopach wąskoprzestrzennych. Zasyp rozkopów wykonać gruntem zagęszczonym wg normy PN-S-02205/1998 – „Roboty ziemne”.
6. Należy objąć szczególną ochroną zieleń, znajdującą się w obszarze planowanej inwestycji.
7. Pod koronami drzew obowiązuje całkowity zakaz składowania wszelkich materiałów budowlanych, parkowania sprzętu oraz lokalizacji zaplecza budowy.
8. Proces planowania i realizacji inwestycji winien być zgodny z Uchwałą Nr XXXIV/886/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2020 r. w sprawie ochrony drzew na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
9. Drzewa oraz inne formy zieleni występującej w obszarze prowadzonych robót powinny być zabezpieczone i objęte ochroną na czas prowadzenia prac zgodnie ze „Szczegółowymi zasadami ochrony drzew w inwestycjach na terenie Gminy Miejskiej Kraków” (Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 591/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2024 r. dostępny na stronie internetowej [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl)).
10. Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie objętym ochroną zabytkowego układu urbanistycznego miasta Krakowa, w związku z czym należy uzyskać pozwolenie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla planowanego przedsięwzięcia.
11. O zgodę na wejście w teren pasa drogowego ul. Sarego w Krakowie należy wystąpić do tutejszego Zarządu odrębnym pismem (procedura ZDMK-23).

Zo zgodność z oryginałem  
dnia: 10.03.2025

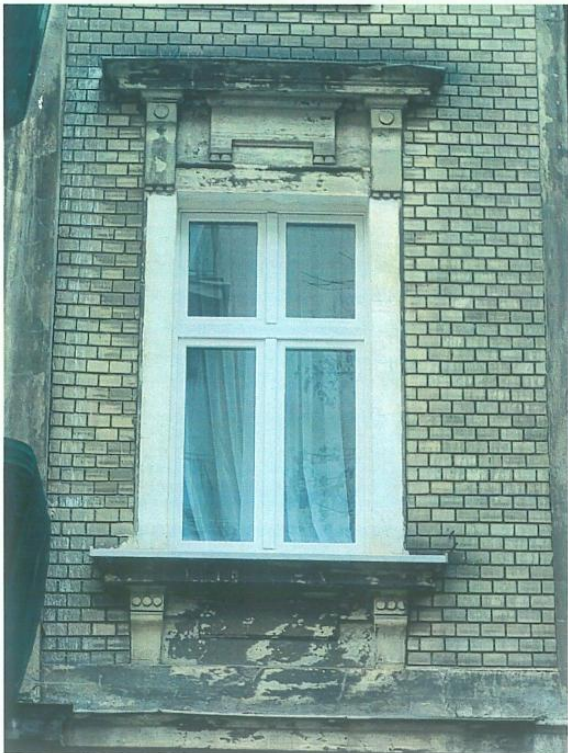
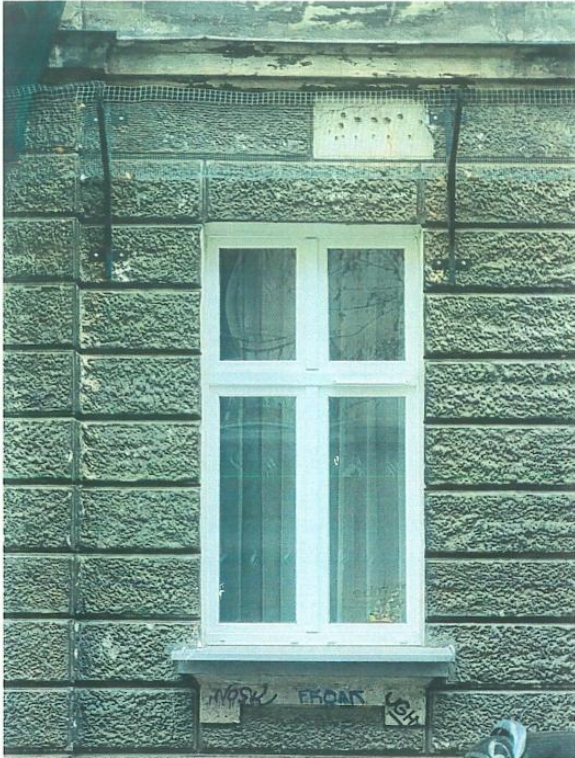
podpis: 

## UZASADNIENIE

Decyzja w całości uwzględnia żądania strony, wobec tego zgodnie z art. 107 § 4 Kpa odstąpiono od uzasadnienia.

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

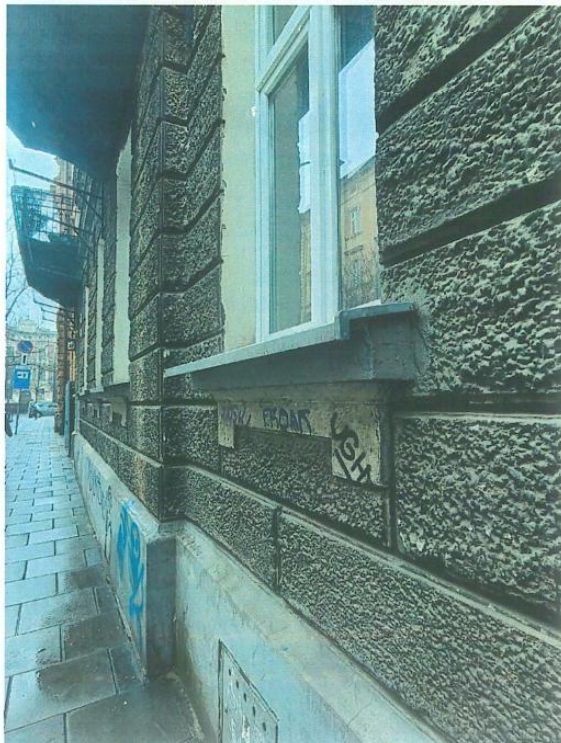
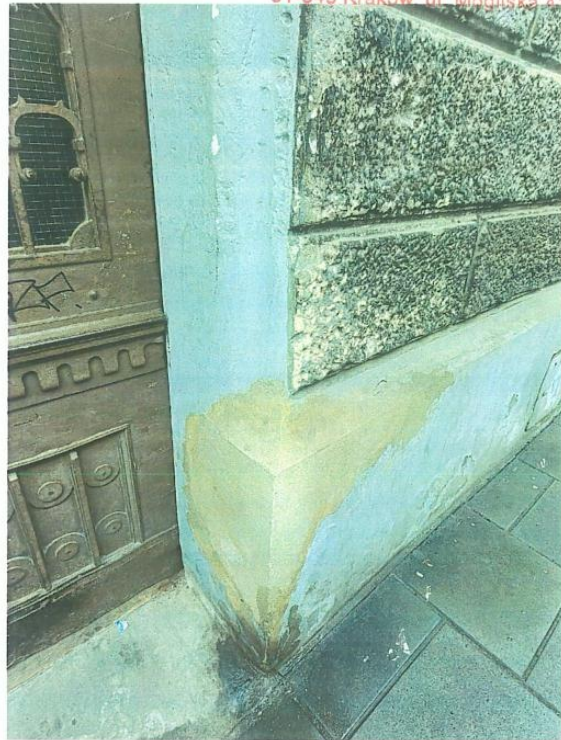
7



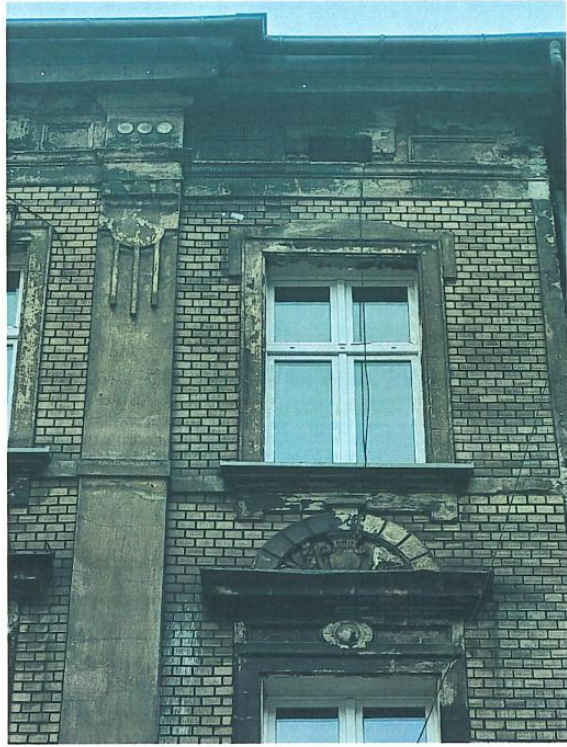
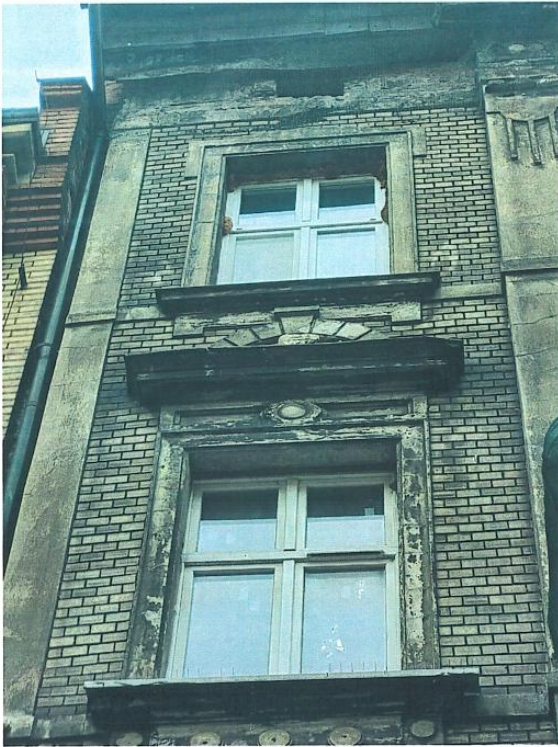
Fot 3, 4, 5, 6. Kraków, ul. Sarego 25 – elewacja frontowa – stan zachowania.



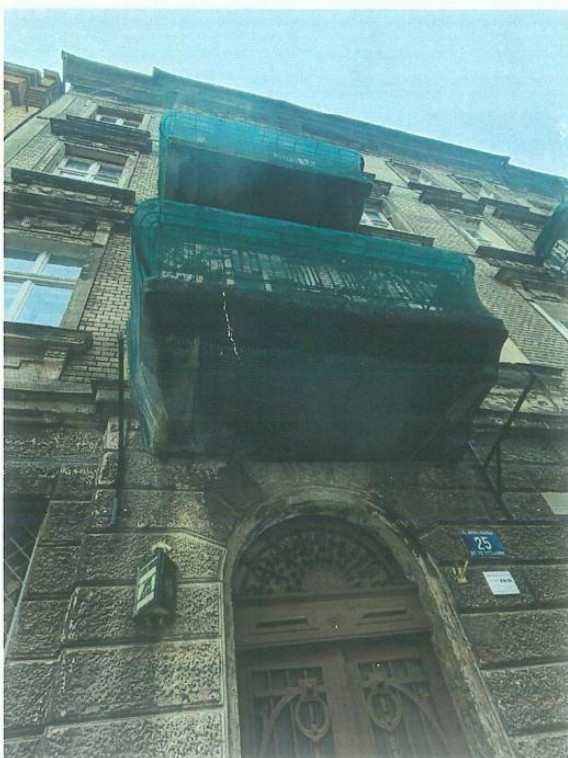
Fot 7, 8. Kraków, ul. Sarego 25 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 9, 10, 11, 12. Kraków, ul. Sarego 25 – elewacja frontowa – stan zachowania.



Fot 13, 14, 15, 16. Kraków, ul. Sarego 25 – elewacja frontowa – stan zachowania



Fot 17, 18, 19. Kraków, ul. Sarego 25 – elewacja frontowa  
– stan zachowania



Fot 20. Kraków, ul. Sarego 25 – brama wejściowa – stan zachowania

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



Fot 21,22. Kraków, ul. Sarego 25 – Elewacja frontowa oficyny tylnej – stan zachowania

Maiopolski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
w Krakowie  
31-002 Kraków, ul. Kanonicza 23



Fot 23, 24, 25, 26. Kraków, ul. Sarego 25 – Elewacja frontowa oficyny tylnej – stan zachowania

siarkowy i azotowy. Podczas mgły powstają aerozole tych związków a podczas opadów tzw. "kwaśne deszcze". Ich działanie uwalnia destrukcyjne procesy degradacji mineralnych materiałów powierzchni farb, tynków, kamienia i cegły. Procesy te łączą się z oddziaływaniem czynników czysto fizycznych tj. gwałtowne wahania temperatur i wilgotności. Latem silne nasłonecznienie, zimą gwałtowne spadki temperatury powodują nieustanne ruchy termiczne tynków. W wyniku tych ruchów z czasem na powierzchni powstają pęknięcia, którymi woda opadowa wypłukuje rozluźniony materiał i przyspiesza proces degradacji. z kolei zimą degradację inicjuje i przyspiesza zjawisko zamarzania wody w szczelinach i pęknięciach. Lód zwiększając swoją objętość wywiera nacisk na strukturę materiału, rozsadza ją i w ten sposób powiększa szczelinę a w konsekwencji doprowadza do odspojenia. Opisane wyżej zjawiska przybierają wielokrotnie na sile i prędkości w momencie gdy system zrzutu wody opadowej lub ofasowań dekarskich posiada wady lub gdy dochodzi do jego uszkodzenia. Wówczas mury budynku poddawane są miejscowo silnemu zawilgoceniu co w szybkim tempie doprowadza do destrukcji tynków i zapraw tak jak w tym wypadku przypadku nieszczelności z rury spustowej i obróbek blacharskich spowodowały uszkodzenia fryzu we wschodniej części elewacji.

Natomiast prawdopodobną przyczyną uszkodzeń konstrukcyjnych budynku były nieszczelności, które powodowały wycieki wód do gruntu bezpośrednio w poziomie zalegania fundamentów budynku, co mogło przyczynić się do osłabienia parametrów nośnych ziemi pod budynkiem.

## V. WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE

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

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. Prace należy rozpocząć od przeprowadzenia konserwatorskich badań stratygraficznych w celu rozpoznania historycznej kolorystyki elewacji, co stanowi podstawę do wykonania prób kolorystycznych. Następnie zakłada się usunięcie odspojonych i osypujących się tynków oraz niefachowo wykonanych uzupełnień. Planowane prace konserwatorskie będą się wiązać z dokładnym rozpoznaniem stanu zachowania obecnych wypraw tynkarskich oraz określeniem ilości zniszczonych tynków, które należy wymienić. Niezbędna jest wymiana tynków w dolnym pasie parteru, powyżej linii zamakania tynków na tynki szerokoporowe, przeznaczone do murów zawilgoconych i zasolonych. Z elewacji usunąć należy wszystkie metalowe elementy niespełniające już swoich funkcji tj. kołki, haki, kątowniki oraz przewody teletechniczne. Zaleca się wykonanie na dachu kamienicy anteny zbiorczej i poprowadzenie przewodów teletechnicznych nowymi trasami w klatce schodowej w celu zlikwidowania wiszącego na elewacji okablowania. Dla przewodów należy przewidzieć nowy pion teletechniczny wewnątrz klatki schodowej

Powierzchnię tynków należy oczyścić z zabrudzeń i wtórnych nawarstwień. Proponuje się oczyszczenie tynków metodą hydrodynamiczną z zastosowaniem środka powierzchniowo czynnego, a następnie metodą mechaniczną poprzez ręczne doczyszczanie sztukaterii szpachelkami i skrobakami. Zakłada się odczyszczanie wątków ceglanych na elewacji metodami chemicznymi z użyciem myjki ciśnieniowej. Powierzchniowe ubytki cegieł proponuje się zaimpregnować środkiem wzmacniającym na bazie estru kwasu krzemowego a następnie uzupełnić specjalną mineralną zaprawą do cegły. Wykonane uzupełnienia należy scalić kolorystycznie krzemianowymi farbami laserunkowymi. Istotnym zagadnieniem jest

rekonstrukcja ubytków spoin ze względu na charakter jak i nadają one całej ścianie. Oględziny obiektu pozwoliły na ustalenie, iż oryginalne spoiny były barwione w masie na kolor szary. Drobne uzupełnienia ubytków spoin należy wykonać zaprawą barwioną w masie na kolor imitujący oryginalny kolor spoin. Następnie należy uzupełnić ubytki tynków i sztukaterii zaprawami fabrycznymi naśladując fakturę powierzchni tynków oryginalnych. Zrekonstruowaną powierzchnię tynków należy zagruntować odpowiednim gruntem do farb krzemianowych oraz dwukrotnie pomalować farbą krzemianową w kolorach wytypowanych w oparciu o badania stratygraficzne i wybranych z pośród próbek wykonanych na elewacji oraz przedstawionych do akceptacji komisji konserwatorskiej.

W pasie cokołu należy wymienić tynk na szerokoporowy tynk renowacyjny o właściwościach magazynowania soli. Ze względu na zawilgocenie murów w strefie przyziemia wilgocią podciąganą kapilarnie i spowodowane tym zniszczenia widoczne, proponuje się wykonanie hydroizolacyjnej przepony poziomej np. preparatem iniekcyjnym Koster Crisin XP oraz izolacji pionowej fundamentów. Należy przyjąć za konieczne wykonanie izolacji przeciwwodnej fundamentów aby zapobiec w przyszłości powstawaniu zniszczeń na skutek zamakania muru i krystalizacji soli. Zaleca się wykonanie przepony poziomej metodą iniekcji grawitacyjnej tuż nad gruntem oraz proponuje się dodatkowo wykonanie izolacji pionowej od frontu i z tyłu budynku, od ławy fundamentowej do poziomu gruntu. Bezwzględnie należy również usunąć zawilgocony tynk w pasie cokołu a po usunięciu przyczyn zawilgocenia ścian przez wykonanie iniekcji należy na ścianach wykonać tynki renowacyjne (szerokoporowe).

Iniekcja przeciw wilgoci podciąganej kapilarnie polega na nasączeniu pasa muru w całym jego przekroju takim środkiem, który spowoduje zahamowanie kapilarnego transportu wilgoci. Preparat iniekcyjny można stosować w murach o stopniu zawilgocenia 45-75% bez wstępnego osuszania muru. W przypadku wyższego zawilgocenia, konieczne jest wstępne osuszenie muru w strefie iniekcji (najlepiej gorącym powietrzem). Przed zastosowaniem właściwego preparatu iniekcyjnego, wypełnia się większe pustki i rysy w murze. Należy to zrobić, ponieważ właściwy preparat czynny powinien rozprzestrzenić się w kapilarach, a nie wypełnić pustki w strukturze muru. W przeciwnym razie nie osiągniemy zamierzonego efektu. W przypadku murów o grubości do 60 cm otwory wierci się z jednej strony muru, a końce otworów powinny być oddalone o 5-10 cm od przeciwległej powierzchni. W murach o szerokości powyżej 60 cm otwory wierci się na głębokość 2/3 grubości muru, najlepiej z obydwu stron. Otwory rozmieszcza się w jednym szeregu (odstęp między ich środkami wynosi 10-12,5 cm) lub w dwóch szeregach (szereg otworów górnych musi być przesunięty o połowę odstępu w stosunku do szeregu otworów dolnych). Pionowy odstęp między górnym a dolnym szeregiem nie może przekraczać 8 cm. Średnica otworów zależy od sposobu wtłaczania preparatu iniekcyjnego - w przypadku iniekcji bezciśnieniowej powinna wynosić 30 mm, przy iniekcji ciśnieniowej z reguły 10-20 mm. Generalnie, zaleca się nachylenie pod kątem 25°, tak aby otwory przechodziły przez co najmniej jedną warstwę spoiny. W cienkich murach otwory należy wiercić bardziej stromo (do 40°), w grubych bardziej płasko. Najprostszym i najskuteczniejszym sposobem odtworzenia izolacji poziomej jest wykonanie iniekcji preparatem KOSTER Crisin XP/76 z użyciem opatentowanego systemu wałków kapilarnych oraz uchwytów mocujących KOSTER Saugwinkel. KOSTER Crisin 76 jest roztworem żywicy o bardzo dużej zdolności penetracji, który wnika w najdrobniejsze pory i kapilary. Działa hydrofobizująco oraz dodatkowo zamyka kapilary.

W ścianie należy wywiercić poziome otwory w rozstawie zależnym od grubości ściany. Następnie montuje się wałki kapilarne, uchwyty i kartusze z płynem iniekcyjnym KOSTER Crisin XP/76, który jest samoistnie wciągany w ściany bez użycia ciśnienia. Ten bezciśnieniowy sposób wykonywania iniekcji wykorzystuje zjawisko podciągania kapilarnego (to samo, które jest przyczyną zawilgocenia ścian) do rozprowadzenia płynu iniekcyjnego do najmniejszych

kapilarów w ścianie. Ten system iniekcji ma tą zaletę, że nie mamy żadnych strat materiału iniekcyjnego w miejscach gdzie w ścianie występują pęknięcia lub puste przestrzenie. Dzieje się tak bo przekazywanie płynu iniekcyjnego w ścianie następuje na zasadzie kapilarnej, tylko tam gdzie jest kontakt wałeczka kapilarnego ze ścianą. W miejscach pęknięć i pustek nie ma kontaktu wałeczka kapilarnego ze ścianą nie ma nasączenia ściany płynem iniekcyjnym. Bardzo dobre efekty daje też iniekcja niskociśnieniowa w systemie REMMERS Kiesol przy zastosowaniu preparatu Kiesol C w postaci kremu aplikowanego za pomocą pistoletu do mas uszczelniających, stosowana do stopnia zawilgocenia 95%. Dopiero po wykonaniu prac izolacyjnych i osuszeniu muru można przystąpić do wykonania tynków renowacyjnych w pasie cokołu .

Tynki renowacyjne umożliwiają bezawaryjne wysychanie zawilgoconych i zasolonych ścian. Cechuje je bardzo dobra paroprzepuszczalność i hydrofobowość. Dzięki wysokiej porowatości tynków renowacyjnych sole krystalizujące przy wysychaniu ściany odkładają się w porach tynków nie powodując wykwitów na ścianach i uszkodzenia farb . Wykonanie wtórnych izolacji w zawilgoconym i zasolonym obiekcie zapobiega dalszemu zwiększeniu zawilgocenia i zasolenia muru, nie usuwa jednak soli zawartych w murze. Wiadomo także, że tradycyjne tynki cementowe, cementowo-wapienne, wapienne czy gipsowe nie nadają się do stosowania na zawilgoconych i zasolonych murach. Przy renowacji zawilgoconych i zasolonych ścian istotne jest, żeby stosować nie pojedynczy tynk renowacyjny, lecz system tynków renowacyjnych, którego składniki cechują się odpowiednimi parametrami, są ze sobą kompatybilne i spełniają wymóg odporności na sole. Jest to jeden z najistotniejszych parametrów odróżniających tynk renowacyjny od tynku tradycyjnego. Badania tego parametru zgodnie z wymogami WTA pozwalają na stwierdzenie, że tynk renowacyjny jest ok. 240 razy bardziej odporny na sole od tradycyjnego tynku na bazie spoiw cementowo-wapiennych.

Zniszczone obróbki blacharskie ofasowań gzymsów i parapetów oraz rynny i rury spustowe zaleca się wymienić na nowe z blachy tytanowo-cynkowej wraz z wymianą sztendrów na nowe żeliwne z czyszczakiem. Drzwiczki techniczne należy naprawić i zabezpieczyć antykorozyjnie lakierem do metalu.

Zakłada się przeprowadzenie konserwacji oryginalnej stolarki drzwiowej w klatkach schodowych oraz sieni.

Ze względu na konieczność podwyższenia parametrów termoizolacyjnych budynku, zakłada się ocieplenie ścian elewacji tylnej i oficyny. Proponuje się zastosowanie tynków mineralnych ciepłochronnych z areozelem. Są to czysto mineralne, doskonale izolujące ciepłnie tynki na bazie aerożelu, do zastosowania wewnętrznego i zewnętrznego zwłaszcza w budynkach zabytkowych, ale i nowo powstających. Tynki termoizolacyjne posiadają najlepszy współczynnik przewodzenia ciepła = 0,027 W/mK już przy warstwie o grubości 2 cm. Dzięki temu są idealne do stosowania w obiektach zabytkowych o różnych konstrukcjach przegrody oraz na innych trudnych podłożach. Posiadają wysoką paroprzepuszczalność oraz są całkowicie niepalne. Tworzą jednorodną warstwę na ścianie, przez co niwelują wpływ mostków termicznych. Poprawiają komfort mieszkańców oraz zapewniają zdrowy klimat wewnątrz pomieszczeń. Z powodu złego stanu zachowania wypraw tynkowych, proponuje się usunięcie zniszczonych i odparzonych tynków oraz wadliwych technologicznie zapraw naprawczych. Gzyms, oczyścić i pozostawić. Informacje niezbędne dla opracowania propozycji aranżacji elewacji tylnej kamienicy będzie uzyskać można dopiero w trakcie prac i uściślających badaniach stratygraficznych, dokonanych z rusztowań oczyszczając fragmenty wypraw pierwotnych z nawarstwień i brudu. Przed malowaniem należy przedstawić propozycje kolorystyczne do oceny i wyboru przez komisję konserwatorską.

Należy wykonać szczegółowy projekt zabezpieczenia i wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku.

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

### Elewacja frontowa

1. Przeprowadzenie badań stratygraficznych elewacji z poziomu rusztowań.
2. Zabezpieczenie okien i bramy przezrystą folią polietylenową przy pomocy taśmy tynkarskiej nie pozostawiającej po sobie kleju na framugach.
3. Usunięcie zbędnych metalowych elementów niespełniających już swoich funkcji tj. kołki, haki, kable, skorodowane uchwyty na flagi itp.
4. Mechaniczne usunięcie poprzez ręczne odkucie przy użyciu dłut kamieniarskich i młotków, odspojonych i łuszczących się tynków oraz niewłaściwych cementowych uzupełnień z powierzchni elewacji, w tym całkowite usunięcie zawilgoconego i zasolonego tynku w pasie przyziemia powyżej linii zamakania.
5. Oczyszczenie powierzchni tynków metodą hydrodynamiczną przy użyciu myjki ciśnieniowej Kärcher i środka powierzchniowo czynnego.
6. Dezynfekcja muru w strefie przyziemia przez oprysk preparatem biobójczym Remmers BFA.
7. Mechaniczne doczyszczenie sztukaterii z wtórnych nawarstwień nożami szewskimi i skrobakami. Do zmiękczenia przemaalowań proponuje się zastosować parownicę Kärcher.
8. Pogłębienie rys skurczowych i spękań tynku oraz wypełnienie ich drobnoziarnistą, mineralną zaprawą fabryczną.
9. Gruntowanie powierzchni elewacji środkiem o działaniu wzmacniającym i wyrównującym chłonność podłoża np. OPTOLITH Optogrunnt AquaForte.
10. Wykonanie uzupełnień ubytków tynków powyżej przyziemia w systemie Optholith. Obrzutka Optosan HSB, tynk właściwy Optosan Renoputz.
11. Rekonstrukcja zniszczonych fragmentów fryzu oraz elementów sztukatorskich, zaprawami sztukatorskimi Optosan StuckoGrob (podkładowa) i Optosan StuckoFein (wykończeniowa).
12. Wykonanie szerokoporowych tynków renowacyjnych w strefie cokołowej w systemie Optosan certyfikowanym przez WTA, zaprawami ASP, HSB, USP produkcji Hufgard Optholith Bauprodukte Polska Sp. z o.o.
13. Wyrównanie całej powierzchni cienkowarstwowym tynkiem mineralnym na zabytkowe podłoża - Optosan TrassFeinPutz.
14. Zagruntowanie powierzchni tynków środkiem Optogrunnt SiliMaL.
15. Dwukrotne pomalowanie elewacji farbą silikatową OPTOLITH Optomal Silisan w kolorze wybranym komisyjnie z pośród prób wykonanych w oparciu o badania stratygraficzne.

### Wątek ceglany

1. Oczyszczenie powierzchni wątek ceglanych oraz detali architektonicznych z wtórnych nawarstwień metodami fizykochemicznymi (wybór metody po wykonaniu prób i ocenie skuteczności): mycie hydro-termodynamiczne- wodą i gorącą parą pod ciśnieniem 60-160 bar z użyciem środka powierzchniowo-czynnego np. KARCHER,

czyszczenie chemiczne przy pomocy kwaśnego środka zawierającego jako składnik aktywny HF lub NH<sub>4</sub>F w stężeniu poniżej 5%, np. Remmers Fassadenreiniger-Paste lub Coverax Covexan .

2. Mechaniczne usunięcie zdeintegrowanej, wierzchniej warstwy cegieł, które uległy jedynie powierzchniowej erozji.
3. Usunięcie spoin o rozluźnionej strukturze .
4. Impregnacja wzmacniająca strukturę osłabionych cegieł środkiem na bazie żywicy alkilosilikonowej i rozpuszczalnika organicznego Atlas Złoty Wiek SW 300.
5. Uzupelnienie powierzchniowych ubytków cegieł fabryczną mineralną zaprawą Atlas Złoty Wiek AZW CG- 02 i Atlas Złoty Wiek AZW CG- OS w odpowiednim kolorze z dodatkiem wodnej dyspersji polimerowej REMMERS Haftfest poprawiającej przyczepność zapraw.
6. Scalenie kolorystyczne uzupełnień wątku ceglanoego przy zastosowaniu farb laserunkowych KEIM Restauero- lasur.
7. Uzupelnienie spoin fabryczną zaprawą renowacyjną do spoinowania z trasem Atlas Złoty Wiek AZW FG-12 i Atlas Złoty Wiek AZW FG-20.
8. Scalenie kolorystyczne uzupełnień spoinowania farbą laserunkową KEIM Restauero- lasur w odcieniu szarym imitującym kolor oryginalnej, barwionej w masie spoiny.
9. Hydrofobizacja powierzchni wątków ceglanych poprzez impregnację preparatem Atlas Złoty Wiek AZW SH.

#### **Obróbki blacharskie**

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

#### **Remont balkonów**

1. Naprawy betonowych płyt ganków komunikacyjnych od spodu
2. Naprawa ubytków betonu KOSTER Betomor Multi A.
3. Zabezpieczenie powierzchni betonu KOSTER Betomor Betonspachtel.
4. Gruntowanie podłoża KOSTER Polysil TG SOO.
5. Wykonanie fasety KOSTER Sperrmortel WU.
6. Uszczelnienie na styku ściany z posadzką KOSTER Flexgewebe .
7. Hydroizolacja zespolona płyt ganków KOSTER NB Elastik biały lub szary .
8. Ułożenie płytek gresowych na kleju Mapei Adesilex P9 z wypełnieniem fugą Mapei Ultracolor Plus alternatywnie wykonanie posadzek z żywicy epoksydowej z dywanem z piasku kwarcowego.

#### **Stalowe balustrady balkonu**

1. Usunięcie starych powłok lakierniczych i produktów korozji metodą piaskowania.
2. Uzupelnienie ubytków detali balustrady.
3. Zabezpieczenie powierzchni metalu przed korozją powłoką minii tlenkowej.
4. Pomalowanie balustrady lakierem alkidowym do metalu w kolorze grafitowym np. Antik graphitschwarz matt EDDI SCHMIED.

#### **Stolarka bramy**

1. Demontaż istniejących skrzydeł bramy i przewiezienie do pracowni. Montaż drzwi zastępczych z płyty OSB.
2. Usunięcia starego lakieru poprzez przeszlifowanie papierami ściernymi.

3. Uzupelnienie 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.

#### Ślusarka bramy

1. Usunięcie nawarstwień lakierniczych metodą strumieniowo-ścierną
2. Precyzyjne wyrównanie powierzchni poprzez szlifowanie.
3. Polakierowanie elementów półmatowym lakierem do metalu w kolorze zgodnym z wynikami badań.

#### Hydroizolacja muru fundamentowego

1. Rozebranie chodnika i odkopanie muru fundamentowego do ławy.
2. Oczyszczenie powierzchni muru fundamentowego przy użyciu szczotek ryżowych.
3. Impregnacja oczyszczonego muru środkiem gruntującym Optolith UniPlast.
4. Wyrównanie powierzchni muru zaprawą cementowo-wapienną.
5. Impregnacja powierzchni muru środkiem Remmers Kiesol.
6. Wykonanie powłoki hydroizolacyjnej środkiem Remmers MB2K.
7. Zabezpieczenie powłoki hydroizolacyjnej płytami styroduru XPS gr. 5cm.
8. Zabezpieczenie warstwy styroduru poprzez osłonięcie folią kubełkową.
9. Wykonanie przepony poziomej metodą iniekcji grawitacyjnej np. w systemie Koster
10. Wywiercenie poziomych otworów w ścianach w jednym rzędzie o średnicy 14 mm w najniższej położonej spoinie muru na poziomie posadzki piwnicy (głębokość otworu powinna być o ok. 5 cm mniejsza od grubości muru).
11. Odpylenie otworów (przy pomocy sprężonego powietrza).
12. Umieszczenie wałków dozujących w otworach i założenie kartuszy z preparatem iniekcyjnym Koster Crisin XP.
13. Usunięcie kartuszy kiedy będą już puste, czyli po ok. 24-48 godzinach.
14. Zamknięcie otworów zaprawą Baumit SanierPutz Grab SP 64 G.
15. Zasypanie wykopu z zagęszczaniem warstwami.
16. Odtworzenie nawierzchni chodnika.

#### Ocieplenie elewacji frontowej budynku oficyny

1. Usunięcie zniszczonych, odparzonych tynków z powierzchni elewacji. W wypadku dużych powierzchni odparzeń (ok. 50% pow.) usunięcie całkowite starych tynków.
2. Wykonanie ocieplenia elewacji tylnej w systemie Cerabran Aeroputz.
3. Gruntowanie ściany gruntem podkładowym Optogrun AquaForte.
4. W wypadku pozostawienia starych tynków, wyrównanie powierzchni ściany poprzez uzupełnienie lokalnych ubytków tynkiem podkładowym wapienno-cementowym PT1L. Podłoża nienośne zbroić siatką Cerabran Distanet
5. Tynk Cerabran Aeroputz nakładać maszynowo lub ręcznie. Po wstępnym związaniu należy otworzyć strukturę tynku poprzez przedrapanie powierzchni tynku łatą typu h lub drapakiem do tynków.
6. Wykonanie warstwy zewnętrznej z tynku mineralnego Cerabran KPX
7. W strefie cokołowej wykonać ocieplenie w systemie Renosystem, termorenowacyjną zaprawą w postaci tynku mineralnego z perlitem
8. Pomalowanie powierzchni elewacji farbą silikatową zewnętrzną Cerebran Histobran w kolorze wybranym podczas komisji konserwatorskiej w oparciu o przedstawione próby

#### **Stolarka drzwi oficyny tylnej**

1. Usunięcie starych powłok lakierniczych metodą chemiczną (3V3) i mechaniczną poprzez usuwanie szpachelką lakieru zmiękzonego w strumieniu gorącego powietrza.
2. Wykonanie wstawek drewnianych i uzupełnień szpachlówką poliestrową w miejscach ubytków i uszkodzeń.
3. Precyzyjne wyrównanie powierzchni poprzez szlifowanie papierami ściernymi.
4. Pomalowanie powierzchni drewna lakierem podkładowym.
5. Nałożenie kryjącego lakieru Flugger 04 Wood Tex w kolorze zgodnym z wynikami badań stratygraficznych.
6. Przepolerowane, nasmarowanie i wyregulowanie zawiasów, rygli i klamek.

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



Fot 01. Kraków, ul. Sarego 25 – elewacja frontowa – stan zachowania.

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

19



Fot 02. Kraków, ul. Sarego 25 – elewacja frontowa oficyny tylnej– stan zachowania.

## I. OPIS INWENTARYZACYJNY OBIEKTU

- ADRES: Kraków, ul. Sarego 25
- WŁAŚCICIEL: Wspólnota Mieszkańców Budynku przy ul. Sarego 25
- RODZAJ I TYTUŁ OBIEKTU: budynek mieszkalny
- KSZTAŁT OBIEKTU:

Budynki usytuowane na działce przy ul. Sarego 25. Działka w kształcie wydłużonego prostokąta, krótszym bokiem prostopadła do ulicy. Zabudowania złożone z budynku frontowego, oficyny tylnej oraz połączonych z nimi oficyn bocznych, równoległych do wschodniej granicy działki. Kamienica frontowa w zwartej zabudowie południowej pierzei ul. Sarego. Ściana zewnętrzna od strony wschodniej w części frontowej oraz w tylnej części oficyny przylegająca do budynku szkoły w której mieści się Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 6 na działce nr 39. Od strony zachodniej budynek sąsiaduje bezpośrednio ścianą boczną z innym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr 42 pod adresem Sarego 23.

### **Budynek frontowy**

Budynek wzniesiony na rzucie zbliżonym do prostokąta, murowany, z cegły, ściany tynkowane, elewacja frontowa częściowo w wątku ceglany. Budynek czterokondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Dach dwuspadowy symetryczny, na części oficyny bocznej przechodzący w pulpitowy. Konstrukcja więźby dachowej drewniana, krokwiowo-płatwiowia. Dach kryty papą na deskowaniu pełnym. W trakcie tylnym klatka schodowa, schody dwubiegowe.

### **Oficyna tylna**

Budynek jest tylną oficyną dla kamienicy przy ul. Sarego 25. Budynek o rzucie zbliżonym do prostokąta. W skrajnej osi zachodniej sień i klatka schodowa. Budynek czterokondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym, przykryty dachem dwuspadowym, części oficyn bocznych przechodzący w pulpitowe, niepodpiwniczony. Od strony wschodniej, w granicy działki jednoraktowe oficyny boczne.

- CZAS POWSTANIA:

Kamienica wraz z oficyną tylną i oficynami bocznymi wzniesiona przed 1910 rokiem, zaprojektowana przez Beniamina Torbe, w stylu historyzująco-modernistycznym. Dawna nazwa ulicy - Zielona. Dzielnica Wesoła w tamtym okresie była dużym placem budowy. Zabudowano łąkę Sw. Sebastiana, gdzie oprócz ulicy św. Sebastiana powstały dwie dalsze ulice: Zielona / ob. Sarego/ i Jasna /ob. Bogusławskiego/

- STYL: historyzm z elementami modernistycznymi
- MATERIAŁ I TECHNIKA WYKONANIA: budynki murowane z cegły, otynkowane, malowane, detal architektoniczno-sztukatorski; okna z przeważającej części współczesne, bramy i drzwi w stolarce; rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Dach kryty papą.

## II. OPIS FORMALNO STYLISTYCZNY

### **Budynek frontowy**

Fasada budynku frontowego czterokondygnacyjna, 6-osiowa z 4-osiowym ryzalitem pozornym pośrodku, z balkonami w osiach skrajnych, Balkony betonowe, z balustradą ażurową o motywach secesyjnych roślinno-geometrycznych. W osi pierwszej prostokątna, sprzężona z drzwiami, współczesna witryna sklepowa. W osi drugiej brama wejściowa do budynku, łukowa, dwuskrzydłowa z naświetlem. Parter z tynkowanymi pasami boniowania w formie neorustyki, wydzielony gzymsem. Na piętrach tło ceglane, na którym znajdują się okna ujęte w profilowane opaski. Tło podzielone na prostokątne pola za pomocą przedłużonych z poziomu parapetów okien gzymśów. Na pierwszym piętrze okna z

podokiennikami, pod balkonami zamiast nadokienników dekoracja stiukowa z kartuszami herbowymi. Na drugim piętrze nadokienniki zakończone łukowo, na trzecim okna z opaskami. Elewacja zwieńczona szerokim, gładkim fryzem akcentujący linię okienek strychowych, nad którym wydatny gzyms okapowy.

#### **Oficyna tylna**

Elewacja budynku frontowego oficyny 4-osiowa, okna elewacji oficyny obramione profilowanymi opaskami w tynku, Okna czteropolowe w kolorze białym, w przeważającej części wtórne, z PCV.

### **III. BUDOWA TECHNOLOGICZNA OBIEKTU**

Budynek murowany z cegły pełnej łączonej zaprawą wapienną. Fundamenty wykonane prawdopodobnie z kamienia na zaprawie cementowo-wapiennej. Budynek frontowy podpiwniczony. Stropy w budynku zarówno w części głównej jak i w oficynie w części nadziemnej na belkach drewnianych. W części frontowej strop na piwnicę łukowy odcinkowy z cegły na belkach stalowych. Również strop nad korytarzem wejściowym oraz nad klatką schodową wykonany jako łukowy na belkach stalowych (odcinkowy). Więźba budynku tradycyjna drewniana w części głównej dwuspadowa z więzarami nośnymi z tramami, słupami i płatwiami. W części oficyny również więźba drewniana tradycyjna, jednospadowa w kierunku podwórka. Więźba oparta na ścianach nośnych zewnętrznych i wewnętrznych poprzez tramy. Dłachy dwuspadowe i pulpitowe kryte papą termozgrzewalną. Klatka schodowa w części frontowej i w tylnej oficynie łukowa murowana z cegły na belkach stalowych zarówno biegi jak i spoczniki. Schody dwubiegowe. Elewacja frontowa w pasie parteru tynkowana. Pierwsze, drugie i trzecie piętro eksponowane w wątku ceglanym (cegła glazurowana) z dekoracją sztukatorską okien. Tynki i dekoracje sztukatorskie wykonane w zaprawie wapienno-piaskowej. Fryz, gzymsy parapetowe oraz opaski okien wykonane jako profile ciągnięte. Stare ofasowania nadokienników i parapetów wykonane z blachy ocynkowanej. Nowe parapety i ofasowania gzymsów z blachy powlekanej. Na elewacji frontowej balkony o konstrukcji betonowej na belkach stalowych. Balustrady balkonów stalowe. Gzyms wieńczący wykonany z blachy ocynkowanej. Stolarka okienna stara, drewniana, skrzynkowa i nowa PCV. Stolarka drzwi bramnych drewniana, lakierowana w kolorze brązowym z doświetlami. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Elewacja tylna budynku frontowego oraz część oficyny bocznej wraz z pierwszą osią elewacji frontowej budynku oficyny ocieplona styropianem. Od strony oficyny dojścia do niektórych lokali oraz dostęp na poddasze nieużytkowe poprzez zewnętrzne stalowe schody i drewniane podesty na belkach stalowych mocowanych w ścianach budynku.

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

Stan zachowania zarówno elewacji frontowej oraz elewacji frontowej oficyny tylnej należy określić jako zły.

Przeprowadzone oględziny elewacji frontowej pozwalają zauważyć postępującą degradację jej elementów. Powierzchnia wątku ceglanego jest bardzo zabrudzona, widoczne są plamy czarnej patyny. Dekoracja sztukatorska także jest bardzo zabrudzona i posiada wiele ubytków formy. Powłoka malarska sztukaterii jest bardzo zniszczona, spławiła i wypłukana przez wodę opadową. Widoczne są duże ubytki fryzu pod gzymsem koronującym. Zniszczenia widoczne są na wszystkich elementach dekoracji sztukatorskiej tj. opaski okienne, płyciny podokienne, nadokienniki i fryz.

Płyty balkonów są osłonięte od spodu siatką zabezpieczającą pod którą widoczne są bardzo duże ubytki spodnich warstw, zarówno w obrębie samej płyty, jak również na powierzchni wspierających ją konsol. Krawędzie płyt posiadają liczne uszkodzenia i są mocno spękane. Metalowe balustrady balkonów są w znacznym stopniu nadwątlone przez korozję.

Widoczna destrukcja tynków w dolnych partiach cokołu, spowodowana jest działaniem wilgoci podciąganej kapilarnie z gruntu, i świadczy o braku izolacji fundamentów. Ubytki zatarte zostały w ramach napraw mocną zaprawą cementową, co w jeszcze większym stopniu sprzyja destrukcyjnemu działaniu wilgoci, gdyż blokuje ona oddychanie muru, tym samym powodując jego permanentne zawilgocenie prowadzące do ponownego odparzenia tynku i powstawania ubytków. Dodatkowo wilgoć podciągana kapilarnie powoduje migrację roztworów soli z gruntu i ich krystalizację w przypowierzchniowej warstwie muru co powoduje jego destrukcję w postaci murszenia i osypywania się.

Budynek frontowy posiada duże uszkodzenia elementów konstrukcyjnych. Na elewacji widoczne są spękania, głównie nadproża nad wejściem do budynku i nadproży nad oknami w osi powyżej. Spękane są również ściany nośne wewnętrznej klatki schodowej. Pęknięcia mają charakter ukośny, mają różne rozwarście od włosowatego do kilku mm i występują na każdej kondygnacji budynku. Widoczne jest odkształcenie ściany nośnej w piwnicy bezpośrednio pod głównym wejściem do budynku. Ma ono charakter płynnego sfałowania się muru na skutek nierównomiernych osiadań. W pomieszczeniu piwnicznym pod głównym wejściem widać odkształcenie stropu spowodowane dużym osiadaaniem ściany po jednej stronie pomieszczenia. Odkształcenie to jest widoczne również na górnej części stropu w korytarzu wejściowym w postaci przechylenia posadzki. Strop lokalnie się obniżył, a część cegieł uległa obniżeniu względem drugich.

Elewacja frontowa budynku oficyny z powodu braku światła słonecznego silnie zawilgocona. Tynki zabrudzone i pokryte siatką spękań, w górnej części fasady ubytki tynku. Powierzchnie tynków, zwłaszcza w partiach zacienianych porażone są korozją biologiczną, Wegetują na nich porosty, których obecność przyspiesza proces korozji elewacji.

Bramy drewniane także są w złym stanie, powierzchnia stolarki jest w wielu miejscach uszkodzona, wymaga pełnej konserwacji.

Obróbki dekarские wykonane z blachy ocynkowanej a także rury spustowe są w złym stanie, skorodowane i pogięte Konieczna jest kompleksowa wymiana obróbek blacharskich oraz rur spustowych.

Widoczne przewody teletechniczne zwisające na elewacji bardzo niekorzystnie wpływają na estetykę kamienicy, w związku z tym należy je usunąć montując jednocześnie antenę zbiorczą i ustalając alternatywne trasy przebiegu przewodów wewnątrz klatki schodowej.

Zniszczenia 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. Ściany zewnętrzne budynku są nieustannie poddawane działaniu czynników atmosferycznych, które z biegiem czasu uruchamiają różnego rodzaju procesy niszczące, szczególnie na skutek coraz bardziej agresywnego chemicznie środowiska miejskiego. Pochodzące z emisji przemysłowej, komunikacyjnej i tzw. niskiej (ogrzewanie węglowe), tlenki różnych pierwiastków tj. siarka czy azot, dostają się do atmosfery w postaci spalin, gazów, pyłu, dymu i kurzu. W tej formie unoszą się w powietrzu i osiadają na powierzchni ścian, gzymsach, zagłębieniach sztukaterii itp. W zetknięciu z wodą tworzą niskie stężenia agresywnych chemicznie związków tj. kwas

164

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA  
AU-01-2.6740.3.48.2025.MMI  
URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY  
I URBANISTYKI  
31-545 Kraków, ul. Mogińska 41

Kraków, 25 lipca 2025 roku

#### DECYZJA NR 65/6740.3/2025

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: WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ BUDYNKU PRZY UL. SAREGO 25 W KRAKOWIE, UL. SAREGO 25, 31-047 KRAKÓW, działającego przez pełnomocnika PANIĄ AGNIESZKĘ CYGANEK, UL. KROWODERSKA 53/8, 31-142 KRAKÓW  
z dnia: 25.06.2025

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

dla zamierzenia budowlanego pn.: „REMONT KONSERWATORSKI ELEWACJI FRONTOWEJ WRAZ Z WYKONANIEM IZOLACJI PIONOWEJ ŚCIANY FUNDAMENTOWEJ, TERMOMODERNIZACJA ELEWACJI FRONTOWEJ OFICYNY TYLNEJ, REMONT DACHU WRAZ Z WYMIANĄ POKRYCIA DACHOWEGO Z PAPY NA BLACHĘ STALOWĄ OCYNKOWANĄ ORAZ WZMOCNIENIE CZĘŚCI FUNDAMENTÓW ZA POMOCĄ MIKROPALI, WZMOCNIENIE CZĘŚCI STALOWYCH BELEK W STROPIE NAD PIWNICĄ ORAZ WYMIANA CZĘŚCI STROPU NAD PIWNICĄ W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM NA DZ NR 41/1, 162, OBR. 3 ŚRÓDMIEŚCIE PRZY UL. SAREGO 25 W KRAKOWIE”.

adres zamierzenia budowlanego: ul. Józefa Sarego 25  
lokalizacja na działkach: Nr działki: 41/1, 162 Obręb: 3, Jednostka ewidencyjna: Śródmieście  
kategoria obiektu budowlanego: XIII

autor projektu zagospodarowania terenu oraz 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 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.
  - d. po zakończeniu robót budowlanych teren należy uporządkować.
  - e. zgodnie z pozwoleniem konserwatorskim właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zawartym w decyzji nr ZN-I.5142.314.2025 z dnia 12.06.2025r Inwestor zobowiązany jest do realizacji następujących warunków konserwatorskich w ramach prowadzonych robót budowlanych:
    - *Podczas wykonywania robót ziemnych inwestor winien zapewnić nadzór archeologiczny, a w razie natrafienia na relikty osadnictwa historycznego i zabudowy powinien przeprowadzić ratownicze badania wykopaliskowe*
    - *Wszelkie prace należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego konserwatora dzieł sztuki.*
  - f. masy ziemne niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym wydobyte w trakcie robót budowlanych, wykorzystane do celów budowlanych w stanie naturalnym na terenie, na którym zostały wydobyte, nie stanowią odpadu w myśl przepisów ustawy z dnia 14

grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 779 z późn. zm.), natomiast nadmiar niemożliwy do zagospodarowania należy jako odpad przekazać do składowania w miejsce wyznaczone przez właściwe podmioty na zasadach określonych przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które osoby fizyczne lub jednostki organizacyjne niebędące przedsiębiorcami mogą poddawać odzyskowi na potrzeby własne oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz.U. 2016 poz. 93).

- 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 jednoczesne 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, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b ustawy Prawo budowlane (zwanej dalej „u.p.b.”),
  - ustanowić kierownika budowy,
  - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny.

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 ust. 1 pkt 1 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.:  
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 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 „Stradom” w Krakowie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XCIII/2443/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24.01.2018 r. na obszarze oznaczonym w załączniku graficznym do planu jako MW/U.6 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
- Projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stradom”, a także wymaganiami ochrony środowiska.
- Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.
- Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny i posiada 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 jest wykonany przez osoby uprawnione.
- Do projektu dołączono ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17.03.2025r znak RU.461.2.495.2025 zezwalającą na lokalizację izolacji pionowej fundamentów budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie.
- Do projektu dołączono ostateczną decyzję Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZN-I.5142.314.2025 z dnia 12.06.2025r pozwalającą na prowadzenie w kamienicy przy ul. Sarego 25 w Krakowie, robót budowlanych obejmujących remont konserwatorski elewacji frontowej, termomodernizacji elewacji frontowej oficyny tylnej, remont dachu wraz z wymianą pokrycia dachowego z papy na blachę stalową ocynkowaną oraz wzmocnienie części fundamentów za pomocą mikropali, wzmocnienie części stropu nad piwnicą.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 u.p.b., określony przez projektanta obejmuje nieruchomości: Nr działki: 41/1,162 Obręb: 3, Jednostka ewidencyjna: Śródmieście.

W trakcie prowadzonego postępowania strony nie zgłosiły uwag ani zastrzeżeń.  
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. Mogińska 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.

Zezwolenie niniejsze nie podlega opłacie skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.).

W tym celu niniejsze zezwolenie zostało opłacone w dniu 12.08.2025r. w kwotę 12.08.2025r. w Krakowie, dnia 12.08.2025r.

Kraków, dnia 12.08.2025r.

INSPEKTOR  
Marlena Miś



z up. PREZYDENTA MIASTA

Marlena Miś  
Inspektor  
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, lokomotywownie, 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 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 (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 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 399 z późn. zm.) 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 2023 poz. 2119 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.*

Otrzymują:

1. CYGANEK AGNIESZKA, UL. KROWODERSKA 53 / 8, 31-142 KRAKÓW – pełnomocnik inwestora
2. ZARZĄD DRÓG MIASTA KRAKOWA, UL. CENTRALNA 53, 31-586 KRAKÓW
3. 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

ZN-I.5142.314.2025.PB

Kraków, dnia

12. CZE. 2025

**POZWOLENIE Nr ZN-I.5142.314.2025**

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

Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 572), a także art. 36 ust. 1 pkt 1 w związku z 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 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 2021 r., poz. 81 późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.04.2025 r. (data wpływu: 25.04.2025 r.), złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie, działająca przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Cyganek (pełnomocnictwo w aktach sprawy), w sprawie wydania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie robót budowlanych w zakresie obejmującym remont konserwatoroki elewacji frontowej wraz z wykonaniem izolacji pionowej ściany fundamentowej, termomodernizacji elewacji frontowej oficyny tylnej, remont dachu wraz z wymianą pokrycia dachowego z papy na blachę stalową ocynkowaną oraz wzmocnienie części fundamentów za pomocą mikropali, wzmocnienie części stropu nad piwnicą w budynku mieszkalny, wielorodzinnym na działce nr 41/1, 162 obr. 3 Śródmieście przy ul. Sarego 25 w Krakowie,

**pozwala się**

wnioskodawcy na prowadzenie w kamienicy przy ul. Sarego 25 w Krakowie, robót budowlanych obejmujących remont konserwatoroki elewacji frontowej wraz z wykonaniem izolacji pionowej ściany fundamentowej, termomodernizacji elewacji frontowej oficyny tylnej, remont dachu wraz z wymianą pokrycia dachowego z papy na blachę stalową ocynkowaną oraz wzmocnienie części fundamentów za pomocą mikropali, wzmocnienie części stropu nad piwnicą, w oparciu o dokumentację projektową pn. *"Remont konserwatorski elewacji frontowej wraz z wykonaniem izolacji pionowej ściany fundamentowej, termomodernizacja elewacji frontowej oficyny tylnej, remont dachu wraz z wymianą pokrycia dachowego z papy na blachę ocynkowaną oraz wzmocnienie części fundamentów*1) *za pomocą mikropali, wzmocnienie części stalowych belek w stropie nad piwnicą oraz wymiana części stropu nad piwnicą w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na dz. nr 41/1, 162 obr. 3 Śródmieście przy ul. Sarego 25 w Krakowie.*, autorstwa mgr inż. arch. Przemysława Królikowski wraz z zespołem, marzec 2025 r. oraz program prac konserwatorskich pn.: *Program prac konserwatorskich dotyczący remontu konserwatorskiego elewacji frontowej i elewacji frontowej oficyny tylnej kamienicy przy ul. Sarego 25 w Krakowie*, autorstwa mgr Małgorzaty Wilkońskiej, marzec 2025 r. pod następującymi warunkami:

- **Podczas wykonywania robót ziemnych inwestor winien zapewnić nadzór archeologiczny, a w razie natrafienia na relikty osadnictwa historycznego i zabudowy powinien przeprowadzić ratownicze badania wykopaliskowe**

- **Wszelkie prace należy prowadzić pod nadzorem uprawnionego konserwatora dzieł sztuki**

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 (§ 13 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia powołanego w podstawie prawnej pozwolenia).

## **II. Termin ważności pozwolenia: 31 grudzień 2029 r.**

III. 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 robót budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem.
2. Wnioskodawca jest zobowiązany 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 okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu robót budowlanych.

### **UZASADNIENIE**

Budynek przy ul. Sarego 25 w Krakowie nie jest wpisany do rejestru zabytków indywidualną decyzją, jednakże ujęty jest wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ponadto kamienica znajduje się w obrębie układ urbanistyczny Kazimierza w obrębie tzw. „nowego miasta” wraz z historycznymi przedmieściami: Łąka św. Sebastiana, Podbrzeziem oraz Polami Kazimierzowskimi, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1273/M, na podstawie decyzji z dnia 18.07.2011 r. oraz na obszarze historycznego zespołu miasta Krakowa, uznanego za pomnik historii, zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. Zlokalizowane są na terenie, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Stradom" przyjętego uchwałą Nr XCIII/2443/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r. Wnioskowany zakres inwestycji jest zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz przyczyni się do poprawy stanu technicznego budynku. W związku z powyższym tutejszy Urząd orzekł jak w sentencji.

### **POUCZENIE**

I. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie 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 robót budowlanych jeżeli:

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

II. Stwierdzenie, że 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:

1. wstrzymanie prowadzonych prac;
2. usunięcie 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. 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 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.

V. Na podstawie art. 127 a Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji  
(postanowienia) w czasie i trybie ustawowo  
przewidzianym stała(o) się ona(o) ostateczną  
13. CZE. 2025  
prawomocna(e) z dniem .....  
podlega wykonaniu 13. CZE. 2025  
Kraków, dnia .....

Małopolski  
Wojewódzki Konserwator Zabytków  
w Krakowie

mgr inż. arch. Katarzyna Urbańska

Zastępca Małopolskiego  
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków  
w Krakowie  
mgr inż. arch. Anna Biskupska-Sperka

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie, na ręce pełnomocnika Agnieszka Cyganek, ul. Krowoderska 53/8, 31-141 Kraków + klauzura informacyjna RODO + 3 egz. dok. proj.
2. a/a + zał. + 1 egz. dok. proj.

*Realizując obowiązek określony w art. 13 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 (zwanym dalej RODO), uprzejmie informuję, że:*

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, z siedzibą przy ul. Kanoniczej 24, 31-002 Kraków.

2. Z inspektorem ochrony danych osobowych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Krakowie można skontaktować się za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: [iodo@wuoz.malopolska.pl](mailto:iodo@wuoz.malopolska.pl) lub listownie poprzez wysłanie listu na podany powyżej adres administratora danych osobowych, umieszczając dopisek „Do inspektora ochrony danych osobowych”, telefonicznie pod nr 12 370 83 41.

3. Pani/Pana dane osobowe są przetwarzane na podstawie:

- art. 6 ust. 1 pkt a, na podstawie udzielonej przez Panią/Pana zgody, w jednym lub większej liczbie celów,

- art. 6 ust. 1 pkt b, w celu wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy,

- art. 6 ust. 1 pkt c oraz pkt e, w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze oraz gdy przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi,

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.

4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych są:

- inne strony postępowania, ich pełnomocnicy, przedstawiciele stron (jeśli w danej sprawie występują), uprawnieni na podstawie przepisów prawa do dostępu do akt sprawy zawierających dane osobowe, którym rozstrzygnięcie sprawy administrator zobowiązany jest doręczyć,

- podmiot przetwarzający dane: osoby fizyczne lub prawne, organy publiczne, jednostki lub inne podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu administratora,

- w przypadkach, gdy przepisy prawa nakładają na administratora obowiązek zamieszczania na jego stronie podmiotowej BIP informacji zawierających Pani/Pana dane osobowe, osoby, które zapoznają się z tymi informacjami,

- wszystkie osoby objęte Pani/Pana oświadczeniem lub wyraźnym działaniem potwierdzającym uprawnienie administratora do udostępniania danych tym osobom.

5. Podanie administratorowi danych osobowych umożliwiających Pani/Pana identyfikację jest warunkiem uczestniczenia w czynnościach podejmowanych przez administratora poprzedzających decyzję w sprawie zawarcia umowy oraz warunkiem zawarcia umowy.

6. Podanie administratorowi danych osobowych jest niezbędne do dokonania przez administratora czynności, na którą wyraża Pani/Pan zgodę.

7. Niepodanie administratorowi danych osobowych, umożliwiających Pani/Pana identyfikację, oznacza utratę możliwości uczestniczenia w czynnościach podejmowanych przez administratora, a w konsekwencji utratę możliwości zawarcia umowy.

8. W przypadkach określonych przepisami prawa, zobowiązującymi administratora do przekazywania posiadanych danych zawartych w aktach sprawy, w tym Pani/Pana danych osobowych, innym organom, w ramach prowadzonych postępowań, dane te będą tym organom przekazywane. Organy te nie są jednak uznawane za odbiorców tych danych, a przetwarzanie przez nie Pani/Pana danych osobowych musi być zgodne z przepisami o ochronie danych, mającymi zastosowanie do celów przetwarzania.

9. Administrator nie zamierza przekazywać Pani/Pana danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.

10. Okres przechowywania przez administratora Pani/Pana danych osobowych uzależniony jest od rodzaju sprawy i kategorii archiwalnej, nadanej sprawie zgodnie z przepisem prawa określającymi jednolity rzeczowy wykaz akt. Dane te mogą być jednak przechowywane dłużej niż określony przepisami prawa okres przechowywania, gdyż zgoda archiwum państwowego w sprawie usunięcia dokumentacji sprawy zawierającej dane osobowe może zostać wydana po upływie okresu przechowywania, wynikającego z kategorii archiwalnej.

11. Realizacja przez administratora żądania dostępu do danych osobowych, sprostowania danych osobowych, ograniczenia ich przetwarzania, usunięcia danych osobowych, przeniesienia danych do innego administratora oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych, może nastąpić w przypadkach i na zasadach określonych w przepisach prawa.

12. Ma Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, z siedzibą przy ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, jeśli uzna, że przetwarzanie danych osobowych przez administratora narusza przepisy o ochronie tych danych.

13. Podanie administratorowi danych osobowych, umożliwiających Pani/Pana identyfikację określonych w przepisach prawa, jest Pani/Pana obowiązkiem ustawowym. Jeśli administrator danych tych nie będzie posiadał, Pani/Pana sprawa nie będzie mogła zostać rozpatrzona.

14. Przetwarzanie przez administratora Pani/Pana danych nie jest procesem zautomatyzowanym, a dane nie podlegają profilowaniu.

## FORMULARZ OFERTOWY

Zamawiający:

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku Przy ul. Sarego 25 w Krakowie ul. Sarego 25, 31-047 Kraków

Wykonawca

Nazwa:

Adres:

NIP:

REGON:

KRS/CEIDG:

Osoba do kontaktu:

Telefon:

email:

W odpowiedzi na ogłoszenie o konkursie o wykonanie remontu konserwatorskiego elewacji frontowej kamienicy przy ul. Sarego 25 w Krakowie składamy ofertę:

1. Cena za wykonanie zamówienia (brutto):
2. Cena netto:
3. VAT (stawka ...):

Cena została skalkulowana na podstawie pozwolenia konserwatorskiego, programu prac konserwatorskich, przedmiaru robót i wzoru umowy jako materiałów pomocniczych oraz na podstawie wizji lokalnej. Oferowana w punkcie 1 niniejszej oferty cena ryczałtowa brutto stanowi pełne wynagrodzenie za wykonanie całego przedmiotu zamówienia – remontu konserwatorskiego elewacji frontowej raz z wykonaniem izolacji pionowej frontowej ściany fundamentowej i obejmuje wszelkie koszty związane z jego realizacją, w tym: koszty materiałów konserwatorskich i budowlanych, robocizny specjalistów w zakresie konserwacji zabytków, rusztowań, zabezpieczeń obiektu, transportu, utylizacji odpadów, badań i prób wymaganych przez konserwatora zabytków, sporządzenia dokumentacji powykonawczej (w tym dokumentacji konserwatorskiej), odbiorów, ubezpieczeń, opłat administracyjnych oraz wszelkie inne koszty niezbędne do prawidłowego, kompletnego i zgodnego ze sztuką konserwatorską wykonania zamówienia zgodnie z załączoną dokumentacją, pozwoleniem konserwatorskim oraz obowiązującymi przepisami.

Termin wykonania przedmiotu zamówienia: od ..... do.....

Okres gwarancji na wykonane prace: ..... miesięcy po odbiorze końcowym prac bez zastrzeżeń.

Warunki płatności (np. po odbiorze robót / częściowo / etapowo):

.....

Do niniejszej oferty dołączamy wypełnione stosowne oświadczenia i dokumenty, zgodnie z wymaganiami Regulaminu Konkursu Ofert. Wykaz obowiązkowych oświadczeń i dokumentów które dołączamy do niniejszej oferty:

- a) Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu.
- b) Wykaz osób uczestniczących w realizacji zadania
- c) Wykaz wykonanych prac zgodnie z RKO wraz z dokumentami potwierdzającymi należyte wykonanie (referencje, protokoły odbioru, wyciągi z kosztorysów).
- d) Kopie dyplomu kierownika prac konserwatorskich.
- e) Szczegółowy kosztorys ofertowy opracowany na podstawie programu prac konserwatorskich (zał. Nr 1), przedmiaru robót (zał. Nr 2) i pozwolenia konserwatorskiego (zał. Nr 3).
- f) Pełnomocnictwo – jeśli dotyczy.
- g) Oświadczenie o wypełnieniu obowiązków informacyjnych z art. 13 lub art. 14 RODO.
- h) Klauzula informacyjna z art. 13 RODO.
- i) Aktualny wydruk z CEIDG lub KRS.
- j) Wydruk polisy OC z dowodem opłacenia.
- k) Zaświadczenia ZUS/KRUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu.
- l) Pisemne zobowiązania kierownika prac konserwatorskich i kierownika budowy.
- m) Potwierdzenie uczestnictwa w wizji lokalnej.

Ponadto, niniejszym oświadczamy, że:

- a) zapoznaliśmy się z Regulaminem Konkursu Ofert i nie wnosimy do niego zastrzeżeń.
- b) zapoznaliśmy się z dokumentacją stanowiącą podstawę wyceny zamówienia.
- c) odbyliśmy obowiązkową wizję lokalną obiektu i dołączamy Potwierdzenie uczestnictwa w wizji lokalnej wydane przez Zamawiającego
- d) pozostajemy związani niniejszą ofertą przez okres 60 dni od upływu terminu składania ofert. Zaleca się załączenie spisu treści oferty, ułożenie wszystkich wymaganych dokumentów zgodnie z kolejnością podaną w RKO - za wyjątkiem formularza ofertowego, który powinien stanowić pierwszą stronę oferty - oraz ponumerowanie wszystkich stron. Oferenci, którzy nie przedłożą dokumentów i oświadczeń potwierdzających spełnianie wymaganych warunków udziału w konkursie podlegać będą wykluczeniu z udziału w nim. Ofertę Oferenta wykluczonego uważa się za odrzuconą i nie będzie ona podlegała ocenie. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów. Jeżeli Zamawiający uzna, że jest to korzystne dla Zamawiającego, to może wystąpić do Oferenta o uzupełnienie brakujących lub budzących wątpliwości dokumentów oraz wystąpić o dokumenty potwierdzające prawidłowość złożonych oświadczeń.

(data i czytelny podpis Wykonawcy lub osoby upoważnionej)

(pieczęć firmowa)

**UMOWA NR ...../2026**  
**o wykonanie prac budowlanych konserwatorskich**

zawarta w Krakowie w dniu ..... 2026 r. pomiędzy:

**Zamawiającym:** Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Sarego 25 w Krakowie ul. Sarego 25, 31-047 Kraków NIP: 6762647387, REGON: 525796395 reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty zwana dalej „Zamawiającym”

a

**Wykonawcą:** (adres, NIP, REGON, KRS/CEIDG) reprezentowanym przez: ..... zwanym dalej „Wykonawcą” łącznie zwanymi dalej „Stronami”.

**§1. Podstawa zawarcia umowy**

1. Umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert przeprowadzonego przez Zamawiającego zgodnie z Regulaminem Konkursu Ofert na wykonanie remontu konserwatorskiego elewacji frontowej kamienicy przy ul. Sarego 25 w Krakowie.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem Konkursu Ofert, dokumentacją postępowania oraz warunkami realizacji zamówienia i nie wnosi do nich zastrzeżeń.

**§2. Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty pn.: „Remont konserwatorski elewacji frontowej w budynku mieszkalnym przy ul. Sarego 25 w Krakowie”, zwane dalej „Robotami”.
2. Zakres Robót obejmuje w szczególności elewację frontową budynku, wraz z wykonaniem izolacji pionowej frontowej ściany fundamentowej.
3. Szczegółowy zakres i sposób wykonania Robót określają:
  - a) Program prac konserwatorskich opracowany przez mgr Małgorztę Wilkońską
  - b) Pozwolenie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZR-1.5142.314.2025.PB z dn. 12 czerwca 2025 r.,
  - c) Oferta Wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym,
  - d) Regulamin Konkursu Ofert,
  - e) Przedmiar robót opracowany przez IMPENSA Estimate Sp. z o.o.
  - f) Projekt tymczasowej organizacji ruchu na czas prac konserwatorskich elewacji frontowej kamienicy przy ul. Sarego 25 w Krakowie.
4. Jeżeli w dokumentacji wymienionej w §2 punkt 3 nie określono wprost rodzaju materiału, preparatu, zaprawy, farby, impregnatu lub technologii wykonania konkretnej roboty lub innych parametrów, Wykonawca jest obowiązany każdorazowo, przed zastosowaniem takiego materiału lub technologii, przedstawić Zamawiającemu pisemną propozycję wraz z: a) kartą techniczną i deklaracją właściwości użytkowych, b) uzasadnieniem wyboru, c) proponowanym zakresem i wynikami prób technologicznych. Zastosowanie materiału lub technologii bez uprzedniego pisemnego uzgodnienia z Zamawiającym jest zabronione i traktowane jako istotne naruszenie Umowy. Uzgodnienie następuje w formie pisemnej. W przypadku robót konserwatorskich uzgodnienie wymaga dodatkowo pozytywnej opinii lub zgody Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie koszty związane z uzgodnieniem, wykonaniem dodatkowych próbek, badaniami laboratoryjnymi oraz uzyskaniem wymaganych opinii ponosi wyłącznie Wykonawca.
5. Roboty będą wykonywane przy obiekcie zabytkowym i muszą być realizowane zgodnie z: a) ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) , b) ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) , c) zasadami sztuki konserwatorskiej i budowlanej.

**§3. Termin realizacji**

1. Strony ustalają:
  - a) rozpoczęcie Robót od dnia ..... 2026 r.,
  - b) zakończenie Robót: do dnia 30.10.2026 r.
2. Za datę rozpoczęcia Robót uznaje się datę przekazania Wykonawcy terenu budowy, potwierdzonego protokołem przekazania podpisanym przez obie Strony.
3. Za zakończenie Robót uznaje się podpisanie protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń lub z zastrzeżeniami nieistotnymi.
4. Zmiana terminów wymaga formy pisemnej w postaci aneksu, z zastrzeżeniem §14 (siła wyższa).

#### **§4. Obowiązki Wykonawcy**

- 1) Wykonawca zobowiązuje się wykonać Roboty:
  - a) z należytą starannością,
  - b) przy użyciu materiałów i technologii dopuszczonych do obrotu i zaakceptowanych konserwatorsko,
  - c) zgodnie z dokumentacją z §2 pkt 3 niniejszej umowy.
- 2) Wykonawca zapewni:
  - a) kierownika budowy/robót, posiadającego wymagane przepisami i Regulaminem Konkursu Ofert kwalifikacje,
  - b) kierownika prac konserwatorskich, posiadającego wymagane przepisami i Regulaminem Konkursu Ofert kwalifikacje.
- 3) Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
  - a) zabezpieczenie terenu Robót,
  - b) wprowadzenie tymczasowej organizacji ruchu zgodnie z projektem tymczasowej organizacji ruchu,
  - c) zapewnienie BHP i ppoż.,
  - d) bieżące utrzymanie porządku na terenie budowy,
  - e) prowadzenie dokumentacji fotograficznej z przebiegu prac (etapy, detale, stan przed i po),
  - f) uzyskiwanie wymaganych uzgodnień konserwatorskich dla prób i technologii,
  - g) zapewnienie swobodnego dostępu mieszkańcom do wejścia/wyjścia z budynku, w przypadku prowadzenia prac nad wejściem do budynku Wykonawca zapewnia asekurację cały czas trwania tych prac,
  - h) utrzymanie porządku na terenie Robót i w jego bezpośrednim otoczeniu przez cały czas realizacji, w tym doprowadzenie terenu do stanu czystości każdego dnia przed zakończeniem prac. W przypadku niewykonania tego obowiązku Zamawiający jest uprawniony do zlecenia sprzątnięcia na koszt Wykonawcy, a poniesione z tego tytułu koszty zostaną potrącone z najbliższej należności Wykonawcy,
  - i) niezwłoczne informowanie Zamawiającego o wszelkich zagrożeniach, okolicznościach mogących wpłynąć na opóźnienie Robót lub ich prawidłowe wykonanie,
  - j) wykonanie, utrzymanie i likwidacja tymczasowej organizacji ruchu w obrębie pasa drogowego ulicy Rejtana na czas realizacji Robót, zapewnienie tymczasowej organizacji ruchu zgodnie z zatwierdzonym projektem tymczasowej organizacji ruchu oraz przywrócenie pasa drogowego do stanu nie gorszego niż przed rozpoczęciem Robót, na koszt Wykonawcy. Opłaty administracyjne za zajęcie pasa drogowego ponosi Zamawiający,
  - k) wywóz, transport oraz utylizacja wszelkich odpadów i materiałów rozbiórkowych powstałych w trakcie realizacji Robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami, na koszt Wykonawcy,
  - l) Wykonawca zobowiązany jest przed przystąpieniem do robót wykonać próby technologiczne na powierzchni próbnej wskazanej przez Zamawiającego i kierownika prac konserwatorskich, w szczególności dla tynków, kolorystyki i preparatów impregnujących. Wyniki prób muszą uzyskać pisemną akceptację Zamawiającego oraz, jeżeli wymagane, pozytywną opinię WKZ. Koszt prób ponosi Wykonawca,
  - m) Wykonawca nie może umieszczać na rusztowaniu ani na terenie budowy żadnych materiałów reklamowych, banerów ani oznaczeń innych niż wymagane przepisami prawa budowlanego i regulaminem NFRZK, bez pisemnej zgody Zamawiającego,

n) Wykonawca zobowiązany jest umożliwić przeprowadzenie kontroli przez przedstawicieli WKZ (WUOZ), NFRZK (WRZKiDN MUW) i SKOZK w każdym czasie trwania robót, ~~bez wcześniejszego uprzedzenia~~. O planowanych wizytach kontrolnych Zamawiający poinformuje Wykonawcę możliwie wcześniej, jednak brak takiego powiadomienia nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku wpuszczenia kontrolujących na teren robót.

4) Wykonawca nie może dokonywać zmian materiałowych ani technologicznych bez pisemnej zgody Zamawiającego i – jeżeli wymagane – Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5) Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia na własny koszt wszelkich uszkodzeń powstałych w mieniu Zamawiającego lub osób trzecich w wyniku realizacji Robót.

6) Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania ważnej polisy ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną co najmniej 900 000 zł przez cały okres realizacji Robót. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć aktualną polisę wraz z dowodem jej opłacenia w terminie 3 dni roboczych.

7) Wykonawca nie może dokonać zmiany kierownika prac konserwatorskich ani kierownika budowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Nowe osoby muszą spełniać co najmniej takie same wymagania kwalifikacyjne jak określone w Regulaminie Konkursu Ofert.

## **§5. Podwykonawcy**

1) Prace konserwatorskie i budowlane objęte przedmiotem umowy Wykonawca zobowiązany jest wykonać siłami własnymi. Niedopuszczalne jest powierzenie podwykonawcom wykonania prac konserwatorskich, w tym prac przy elewacji, sztukaterii oraz wszelkich prac wymagających nadzoru kierownika prac konserwatorskich.

2) Dopuszcza się udział podwykonawców wyłącznie w zakresie prac pomocniczych niezwiązanych bezpośrednio z robotami konserwatorskimi i budowlanymi, takich jak montaż i demontaż rusztowań oraz transport materiałów, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego.

3) Wykonawca, zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo w zakresie dopuszczonym w ust. 2, zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu projekt tej umowy nie później niż 7 dni przed jej zawarciem. Zamawiający w terminie 7 dni od otrzymania projektu może zgłosić do niego pisemne zastrzeżenia.

4) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

5) Zamawiający i Wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.

6) Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest w terminie 3 dni roboczych przedłożyć aktualną listę osób wykonujących Roboty na terenie budowy, wraz z określeniem rodzaju umowy, na podstawie której każda z tych osób jest zatrudniona, w celu potwierdzenia realizacji prac siłami własnymi.

## **§6. Obowiązki Zamawiającego**

1) Zamawiający udostępni obiekt w zakresie niezbędnym do realizacji Robót.

2) Zamawiający udostępni kompletną dokumentację dotyczącą przedmiotu umowy.

3) Zamawiający umożliwi przeprowadzenie odbiorów Robót.

4) Zamawiający zapewni dostęp do mediów (woda, energia elektryczna) w zakresie uzgodnionym ze Stronami.

## **§7. Wynagrodzenie i rozliczenia**

Wynagrodzenie za wykonanie Robót ma charakter ryczałtowy i obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy. Kosztorys ofertowy Wykonawcy stanowi dokument pomocniczy.

- 1) Maksymalna wartość wynagrodzenia wynosi: ..... zł netto + VAT = ..... zł brutto (słownie: .....).
- 2) Strony ustalają rozliczenia częściowe, na następujących zasadach:
  - a) podstawą płatności są protokoły odbioru częściowego,
  - b) protokół obejmuje wyłącznie Roboty faktycznie wykonane w danym miesiącu,
  - c) płatności dokonywane są nie częściej niż raz w miesiącu.
- 3) Łączna wartość faktur częściowych nie może przekroczyć 70% wynagrodzenia brutto.
- 4) Faktura końcowa może zostać wystawiona wyłącznie po podpisaniu protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń lub z zastrzeżeniami nieistotnymi oraz po przekazaniu Zamawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej, o której mowa w §9.
- 5) Termin płatności faktur częściowych: 14 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury wraz z podpisanym protokołem odbioru.
- 6) Termin płatności faktury końcowej: 30 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury wraz z podpisanym protokołem odbioru końcowego bez zastrzeżeń.
- 7) Wykonawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego przenosić na osoby trzecie wierzytelności wynikających z niniejszej umowy, w tym w szczególności wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia.

### **§8. Odbiory**

- 1) Strony przewidują:
  - a) odbiory robót zanikających,
  - b) odbiory częściowe,
  - c) odbiór końcowy.
- 2) Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru końcowego z co najmniej 5-dniowym wyprzedzeniem, w formie pisemnej na adres e-mail: [biuro@kgdizarzadzanie.pl](mailto:biuro@kgdizarzadzanie.pl). Wraz ze zgłoszeniem gotowości Wykonawca przekaze Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą, o której mowa w §9.
- 3) Odbiór końcowy nastąpi w terminie do 7 dni roboczych od zgłoszenia gotowości do odbioru.
- 4) W przypadku stwierdzenia wad:
  - a) istotnych – Zamawiający może odmówić odbioru,
  - b) nieistotnych – Zamawiający może dokonać odbioru z wyznaczeniem terminu ich usunięcia.

### **§9. Dokumentacja powykonawcza**

- 1) Wykonawca przekaze Zamawiającemu przy odbiorze końcowym:
  - a) dokumentację fotograficzną z przebiegu prac (etapy, detale, stan przed i po),
  - b) atesty i deklaracje materiałowe,
  - c) inne dokumenty wymagane przez program prac i decyzję WKZ,
  - d) dziennik budowy lub książkę prac konserwatorskich,
  - e) oświadczenie kierownika prac konserwatorskich i kierownika budowy o wykonaniu robót zgodnie z pozwoleniem konserwatorskim nr ZR-1.5142.314.2025.PB i zasadami sztuki konserwatorskiej.

### **§10. Gwarancja i rękojmia**

- 1) Wykonawca udziela gwarancji jakości na wykonane Roboty na okres minimum 60 miesięcy od dnia odbioru końcowego.
- 2) Uprawnienia z rękojmi przysługują Zamawiającemu niezależnie od gwarancji.
- 3) Okres rękojmi za wady fizyczne wynosi 60 miesięcy od dnia odbioru końcowego i biegnie niezależnie od okresu gwarancji.

### **§11. Kary umowne**

- 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - a) za opóźnienie w zakończeniu Robót – 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia,
  - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji – 0,05% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
- 2) W przypadku powierzenia przez Wykonawcę wykonania prac konserwatorskich podwykonawcom bez pisemnej zgody Zamawiającego lub wbrew zakazowi określone w §5 ust. 1, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w §7 ust. 1.

### **§12. Odstąpienie od umowy**

- 1) Zamawiający może odstąpić od umowy m.in. w przypadku:
  - a) realizacji Robót niezgodnie z dokumentacją lub pozwoleniem konserwatorskim,
  - b) opóźnienia przekraczającego 21 dni,
  - c) rażącego naruszenia postanowień umowy.
- 2) Zamawiający może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w szczególności, gdy Wykonawca:
  - a) zaprzestał realizacji Robót na okres dłuższy niż 10 dni bez uzasadnionej przyczyny,
  - b) wykonuje Roboty wadliwie lub niezgodnie z dokumentacją i nie reaguje na wezwania Zamawiającego w terminie 7 dni od ich doręczenia,
  - c) powierzył wykonanie prac konserwatorskich podwykonawcom z naruszeniem §5 ust. 1,
  - d) rażąco naruszył inne postanowienia niniejszej umowy.
- 3) Odstąpienie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i może być złożone w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o przyczynie uzasadniającej odstąpienie.

### **§13. Zmiany umowy**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

### **§14. Siła wyższa**

- 1) Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie umowy wskutek siły wyższej rozumianej jako zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia i zapobieżenia.
- 2) Strona powołująca się na siłę wyższą zobowiązana jest niezwłocznie poinformować drugą Stronę o zaistnieniu takiego zdarzenia.
- 3) Terminy realizacji ulegają odpowiedniemu przedłużeniu o czas trwania siły wyższej.

### **§15. Postanowienia końcowe**

- 1) W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
- 2) Spory rozstrzyga sąd właściwy miejscowo dla Krakowa.
- 3) Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

### **§15a. Dofinansowanie NFRZK**

1. Projekt współfinansowany jest ze środków Narodowego Funduszu Rewaloryzacji Zabytków Krakowa.
2. Wykonawca zobowiązany jest umieścić na terenie Robót, na swój koszt, tablicę informacyjną o formie i treści przekazanej przez Zamawiającego po podpisaniu umowy.

3. Wykonawca zobowiązany jest do udostępnienia dokumentacji i umożliwienia przeprowadzenia kontroli realizacji Robót przez przedstawicieli NFRZK, SKOZK oraz Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego przez cały okres realizacji i w ciągu 5 lat po odbiorze końcowym.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

**Załączniki:**

- 1) Oferta Wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym
- 2) Regulamin Konkursu Ofert
- 3) Program prac konserwatorskich
- 4) Pozwolenie konserwatorskie
- 5) Przedmiar robót
- 6) Projekt tymczasowej organizacji ruchu na czas prac konserwatorskich