



Projekt współfinansowany z Narodowego
Funduszu Rewaloryzacji Zabytków Krakowa

Kraków, 12.08.2026 r.

REGULAMIN KONKURSU OFERT

dotycząca wykonania zadań:

**„Wymiana pokrycia dachowego kamienicy przy ul. Karmelickiej 12 w
Krakowie”**

1. ZAMAWIAJĄCY:

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Karmelickiej 12
31-133 Kraków, ul. Karmelicka 12
NIP: 676-246-84-89

2. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Wymiana pokrycia dachowego kamienicy przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie

obejmującego wykonanie **robót budowlanych** przy obiekcie zabytkowym położonym w
Krakowie przy ul. Karmelickiej 12.

Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia określa przedmiar robót, program
konserwatorski oraz warunki pozwolenia konserwatorskiego i pozwolenia na budowę
stanowiące załączniki do dokumentacji przetargowej.

3. TERMIN REALIZACJI:

Do 30.10.2026 r.

4. MIEJSCE PUBLIKACJI OGŁOSZENIA:

Witryna internetowa Społecznego Komitetu Odnowy Zabytków Krakowa.

www.skozki.pl

5. INFORMACJA O SPOSOBIE UZYSKANIA DOKUMENTACJI PRZETARGOWEJ:

osobiście w biurze administracji poniedziałek-piątek w godz. 9:00-16:00 lub drogą mailową:

e-mail: biuro@elstan.krakow.pl

FUH Zarząd i Administracja nieruchomości ELSTAN

30-504 Kraków, ul. Kalwaryjska 64/4

6. INFORMACJA O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ:

Osobą upoważnioną przez Zamawiającego do udzielania informacji dotyczących przedmiotu zamówienia jest Marcin Łaciak tel. 12 656 48 98 lub 501 190 322. Wszelkie wnioski i zapytania należy kierować w formie mailowej na biuro@elstan.krakow.pl

7. WYKAZ DOKUMENTACJI PRZETARGOWEJ:

- 1) Przedmiar robót,
- 2) Program konserwatorski,
- 3) Pozwolenie konserwatorskie,
- 4) Projekt budowlany,
- 5) Pozwolenie na budowę,
- 6) Wzór umowy,
- 7) Wzór formularza oferty wraz z oświadczeniami.

8. OKREŚLENIE WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

- wykonawcy ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r. Poz. 1292), oraz w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725),
- wykonawca powinien legitymować się odpowiednim potencjałem technicznym, wiedzą i doświadczeniem zawodowym umożliwiające mu sprawne i prawidłowe wykonanie prac w sposób gwarantujący najwyższą jakość wykonanej usługi,
- znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,

9. OPIS SPOSOBU DOKONANIA OCENY SPEŁNIENIA ww. WARUNKÓW:

1) Wykonawca winien udokumentować:

- aktualny odpis z właściwego rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
- wykaz robót wykonanych w okresie ostatnich 5-ciu lat wraz z referencjami w tym co najmniej jedna z prac powinna być na kwotę powyżej 350 000 zł/netto zadanie (według wzoru stanowiącego zał. nr 3) i dotyczyć remontu konserwatorskiego wymiany poszycia dachu budynku zabytkowego,
- dysponowanie odpowiednimi potencjałem technicznym oraz osobami, zdolnymi do wykonania zamówienia a w szczególności winien wykazać, że dysponuje:

kierownikiem prac konserwatorskich - konserwator dzieł sztuki, który posiada odpowiednie do wykonywanego zakresu prac wykształcenie i praktykę zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840),

kierownikiem budowy – inżynier budownictwa, który posiada odpowiednie do wykonywanego zakresu prac wykształcenie i praktykę zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz posiada co najmniej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń (lub równorzędne) zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351).

- Wykonawca spełni warunek załączając do oferty oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu wg wzoru z zał.nr 2.
- polisę w zakresie ubezpieczenia OC, nie niższą niż 500 000 zł,
- do oferty winien być załączony szczegółowy kosztorys ofertowy zawierający cenę netto i brutto (Vat 8%),
- informacja na temat okresu gwarancji i rękojmi na wykonane prace oraz materiały,
- informacja na temat technologii wykonania i użytych materiałów
- znajdowanie się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia. Wykonawca spełni warunek kiedy wykaże, że posiada opłaconą polisę OC potwierdzającą, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, o wartości co najmniej 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych 00/100)

2) Ocena spełnienia warunków dokonana będzie na podstawie przedłożonych przez Wykonawcę dokumentów i oświadczeń według formuły „spełnia - nie spełnia”

3) Oferty wykonawców, którzy przedłożą dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnianie wymaganych warunków zostaną dopuszczone do badania i oceny.

4) Wykonawcy, którzy nie przedłożą dokumentów i oświadczeń potwierdzających spełnianie wymaganych warunków zostaną wykluczeni z postępowania a ich oferty nie będą podlegały ocenie, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6.

- 5) W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać do wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych dokumentów.
- 6) Jeżeli Zamawiający uzna, że jest to korzystne dla Zamawiającego, to może wystąpić do wykonawców o uzupełnienie niezłożonych lub wadliwych dokumentów.

10. DOKUMENTY I OŚWIADCZENIA, JAKIE MAJĄ OBLIGATORYJNIE DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU:

- 1) aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
- 2) formularz oferty zawierający okres gwarancji i rękojmi wg zał. nr 1,
- 3) oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu – zał. nr 2
- 4) wykaz wykonanych prac wraz z referencjami – zał. nr 3,
- 5) kopie uprawnień budowlanych dla kierownika budowy,
- 6) kopie zaświadczenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla kierownika budowy,
- 7) kopię zaświadczenia dla kierownika budowy o przynależności do izby samorządu zawodowego,
- 8) pełnomocnictwo do występowania w imieniu wykonawcy, w przypadku gdy dokumenty składające się na ofertę podpisuje osoba nieuprawniona do reprezentowania wykonawcy (zgodnie z odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego lub z zaświadczeniem o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej),
- 9) kosztorys ofertowy opracowany wg przedmiaru robót, zawierający cenę netto i brutto (8 % VAT),
- 10) opłacona polisa OC potwierdzająca, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, o wartości co najmniej 500.000,00 zł (wraz z dowodem zapłaty).

Ww. dokumenty winny być złożone w oryginale lub ew. w kserokopii poświadczonej „za zgodność z oryginałem”. Zamawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentu, gdy złożona kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości.

11. INFORMACJE JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PRZEZ WYKONAWCĘ PO WYBORZE OFERTY:

Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest:

- 1) Podpisać umowę wraz z załącznikami w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego,
Osoby reprezentujące Wykonawcę powinny posiadać umocowanie do podpisania umowy.

12. KRYTERIA OCENY OFERT

- 1) Cena ofertowa - waga kryterium 90 %.
- 2) Doświadczenie zawodowe przy realizacji remontów elewacji – waga kryterium 8 %,
- 3) Okres gwarancji – waga kryterium 2 %.

13. OPIS SPOSOBU OCENY OFERT:

- 1) Każda oferta będzie oceniana w skali od 0 do 100 PUNKTÓW:

ad. 12.1. W powyższym kryterium oceniana będzie cena brutto oferty.

Oferta zawierająca najniższą cenę brutto otrzyma maksymalną ilość PUNKTÓW i ocenę liczoną wg następującego wzoru:

$$100 \text{ PKT.} \times 90\%$$

Pozostałe oferty otrzymają proporcjonalnie mniej punktów liczonych wg wzoru:

$$\frac{\text{Najniższa cena}}{\text{Cena badanej oferty}} \times 100 \text{ PKT.} \times 90 \%$$

ad. 12. 2. W powyższym kryterium oceniana będzie ilość zrealizowanych zadań, polegających na remoncie konserwatorskim wymiany poszycia dachu o wartości min. 350 000,00 zł netto w obiektach objętych ochroną konserwatorską z okresu ostatnich 5 lat (według wzoru stanowiącego zał. 3)

Pozostali będą oceniani wg następującego wzoru:

$$\frac{\text{Ilość zadań z badanej oferty}}{\text{Największa ilość zadań}} \times 100 \text{ PKT.} \times 8\%$$

ad. 12. 3. W powyższym kryterium oceniana będzie długość okresu (podanego w ilości pełnych miesięcy), na jaki Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane prace. Wymagany minimalny okres to: 60 miesięcy, maksymalny jaki może podać Wykonawca to 120 miesięcy.

Maksymalną ilość punktów otrzyma Oferent, który udzieli najdłuższego okresu gwarancji i ocenę liczoną wg następującego wzoru:

$$100 \text{ pkt.} \times 2\%$$

Pozostali będą oceniani wg następującego wzoru:

$$\frac{\text{Ilość miesięcy z badanej oferty}}{\text{Największa ilość miesięcy}} \times 100 \text{ pkt.} \times 2 \%$$

Oferta, która otrzyma najwyższą ocenę wynikającą z sumy 3 ocen częściowych, liczonych wg powyższego opisu, zostanie uznana za najkorzystniejszą.

- 2) Na potwierdzenie wykazania posiadanego doświadczenia w kryterium oceny ofert, do oferty należy dołączyć:
- a) wykaz prac, według wzoru stanowiącego zał. nr 3,
 - b) dokumenty – np. referencje lub poświadczenia wystawione przez zleceńodawców lub protokoły odbioru, potwierdzające, że prace te zostały wykonane należyście,

14. TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA OFERT:

Termin składania ofert upływa 28 sierpnia 2026 r. o godzinie 11:00

Oferty należy składać w zaklejonych kopertach w biurze Administracji F.H.U. Elstan:
ul. Kalwaryjska 64/4, 30-504 Kraków

15. TERMIN I MIEJSCE OTWARCIA OFERT:

Otwarcie ofert nastąpi w dniu 28 sierpnia 2026 r. o godzinie 11:15 w biurze Administracji
.F.H.U. Elstan
ul. Kalwaryjska 64/4, 30-504 Kraków

16. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ.

Każdy wykonawca będzie związany swoją ofertą przez 30 dni od upływu terminu składania ofert. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz upływem terminu na składanie ofert.

17. BADANIE I WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY:

W toku badania i oceny ofert Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert. Możliwe jest natomiast poprawianie oczywistych omyłek pisarskich oraz omyłek rachunkowych w obliczeniu ceny. Zamawiający dopuszcza odrzucenie ofert z rażąco niską ceną. Zamawiający dokona wyboru oferty najkorzystniejszej na podstawie kryteriów oceny ofert. Informacje te nie zostaną przekazane Wykonawcom. Utrwalenie wyników zostanie zawarte w protokole, który jest jawny.

18. ZAWARCIE UMOWY I USTALENIA KOŃCOWE:

Umowę stanowi wzór Zamawiającego.
Zamawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnego odstąpienia od wykonania całości lub części zamówienia objętego przetargiem bez podania przyczyn.

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość
17	KNR 40/209/1 (1)	Przygotowanie podłoża pod tynki, warstwa szcpepa, ręczne wykonanie obrzutki, zaprawa nakładana kryjąco, 50% pow.		
	Obliczenie:			
		107,3*0,50	53,7	
		RAZEM:	53,7	
18	KNR 932/214/1	Wykonanie ręczne tynku -zasadnicza warstwa tynku zaprawą opartą na spoiwie mineralnym, cementowo-wapiennym z traseem, Remmers TZM Levell lub inną o podobnych właściwościach + 15 mm tynk renowacyjny właściwy)	m2	53,7
19	KNR 932/216/1	Należenie warstwy mineralnego tynku cienkowarstwowego, wyrównujący kolor i fakturę, Remmers SP Top Q2	m2	107,3
20	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie uzupełnień i rekonstrukcji sztukaterii tj., profile gzymsów przy zastosowaniu zapraw do profili ciągnionych (do rekonstrukcji profili gzymsów zastosować lekką zaprawą rdzeniową Remmers Stucco GZ o uziarnieniu 1,3 mm) - profile gzymsów		
	Obliczenie:			
		10,80*2	21,6	
		RAZEM:	21,6	
21	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie uzupełnień i rekonstrukcji sztukaterii tj., przy zastosowaniu zapraw do profili ciągnionych (do rekonstrukcji profili gzymsów zastosować lekką zaprawą rdzeniową Remmers Stucco GZ o uziarnieniu 1,3 mm) - detale	Kpl	4,0
22	KNR 40/212/2	Gruntowanie pod farbę preparatem Primer Hydro HF firmy Remmers	m2	107,3
23	KNR 40/212/4 (2)	.Malowanie farbą silikonową Remmers Color LA lub inną o podobnych właściwościach w kolorze powtarzającym oryginalną kolorystykę (kolor zostanie uzgodniony na podstawie badań stratygraficznych wykonanych w trakcie prac przy udziale Komisji Konserwatorskiej).	m2	107,3
24	KNR 401/535/8	Rozebranie obróbek blacharskich z blachy nie nadającej się do użytku	m2	8,6
25	NNRNKB 202/541/2	Obróbki blacharskie z blachy tytanowocynkowej zakończoną kapinosem, wywiniętą na ścianę i zaciętą w tynku, pas gzymsowy		
	Obliczenie:			
		10,80*0,40*2	8,6	
		RAZEM:	8,6	
26	Kalkulacja indywidualna	Załadunek, wywóz oraz utylizacja gruzu, blachy i śmieci po robotach elewacyjnych	kpl	1,0
1.3	Element	STOLARKA BRAMY WEJŚCIOWEJ		
27	Kalkulacja indywidualna	Demontaż skrzydeł bramy oraz szklenia naświetla i montaż po renowacji	Kpl	1,0
28	TZKNBK 15/402/1	Oczyszczenie wstępne stolarki		
	Obliczenie:			
		1,30*2,60*2	6,8	
		RAZEM:	6,8	
29	TZKNBK 15/401/1	Usunięcie starej farby olejnej za pomocą ługowania po raz pierwszy	m2	6,8
30	TZKNBK 15/401/2	Usunięcie starej farby olejnej za pomocą ługowania po raz drugi	m2	6,8
31	TZKNBK 15/402/2	Miejscowa impregnacja osłabionej struktury drewna w rozpuszczalnikach organicznych	m2	6,8
32	TZKNBK 15/402/3	Rekonstrukcja w drewnie brakujących elementów stolarki, uzupełnienie większych ubytków fiekami, wymiana partii drewna które nie spełnia parametrów technicznych	m2	6,8
33	TZKNBK 15/401/1	Usunięcie z powierzchni stolarki wtórnych powłok malarskich poprzez zastosowanie strumienia gorącego powietrza z regulowaną temperaturą nadmuchu bądź chemicznie przy użyciu żeli tikotropowych, np. Remmers AGE, pierwszy raz	m2	6,8
34	Kalkulacja indywidualna	Przegląd, częściowy demontaż i naprawa elementów ślusarki oraz montaż elementów ślusarskich, wyregulowanie zawieszenia poszczególnych kwater	kpl	1,0
35	Kalkulacja indywidualna	Usunięcie mechaniczne wadliwych, późniejszych uzupełnień fleków i kitów.	Kpl	1,0
36	TZKNBK 15/402/3	Rekonstrukcja w drewnie brakujących elementów stolarki, uzupełnienie większych ubytków fiekami, wymiana partii drewna które nie spełnia parametrów technicznych	m2	6,8
37	Kalkulacja indywidualna	Oszklenie drewna po naprawie i uzupełnienie kitu	kpl	1,0
38	Kalkulacja indywidualna	Wyregulowanie zawieszenia poszczególnych kwater.	Kpl	1,0
39	Kalkulacja indywidualna	Uzupełnienie spoinowania pomiędzy stolarką i murem przy użyciu masy amortyzującej np. Sto-Rissfuller Fein lub inną o podobnych właściwościach.	Kpl	1,0
40	TZKNBK 15/402/7	Pomalowanie drewna kryjącą emulsją do drewna	m2	6,8
41	TZKNBK 15/402/2	Miejscowa impregnacja osłabionej struktury drewna w rozpuszczalnikach organicznych	m2	6,8
42	TZKNBK 15/402/8	Pomalowanie stolarki dwukrotnie, z przywróceniem oryginalnej kolorystyki, farba Remmers Aqua CL-440-Colorlack lub inną o podobnych	m2	6,8

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość
2	Rozdział	ELEWACJE TYLNE OFICYNA		
2.1	Element	RUSZTOWANIA I ROBOTY ZABEZPIECZAJĄCE		
43	KNR 401/820/2	Ułożenie płyt pilśniowych i folii budowlanej na chodniku pod rusztowaniem	m2	10,0
44	NNRNKB 202/1624/2	Rusztowania ramowe zewnętrzne systemowe - dostawa, montaż i demontaż		
	Obliczenie:			
		13,0*8,0	104,0	
		3,0*5,0+4,0*4,0	31,0	
		RAZEM:	135,0	135,0
45	Kalkulacja indywidualna	Czas pracy rusztowań zewnętrznych	kpl	1,0
46	KNR 202/1614/4 (1)	Daszki ochronne ciągłe, wolno stojące nad przejściami dla pieszych	m2	4,0
47	ORGB 202/1625/1	Oslony z plandeki na rusztowaniach zewnętrznych-daszek zabezpieczający	m2	135,0
48	ORGB 202/1625/1	Oslony z siatki na rusztowaniach zewnętrznych	m2	135,0
49	NNRNKB 202/1613/3 (1)	Instalacje odgromowe - wykonanie nowego uziomu sztucznego, rusztowanie zewnętrzne przyściennie	m2	135,0
2.2	Element	ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE I TYNKARSKIE		
50	Kalkulacja indywidualna	Demontaż z budynku wszystkich niestabilnych elementów (reklamy, tabliczki informacyjne, metalowe elementy i montaż po robotach konserwatorskich)	kpl	1,0
51	KNR 1901/832/4	Zabezpieczenie stolarki okiennej i drzwiowej, folią		
	Obliczenie:			
		1,0*1,50+1,25*2,85+1,20*2,50+1,20*2,0*2+1,80*2,60	17,5	
		RAZEM:	17,5	17,5
52	Kalkulacja indywidualna	Naprawa, oczyszczenie i odpowiednie zabezpieczenie elementów przewidzianych do pozostawienia na elewacji	kpl	1,0
53	Kalkulacja indywidualna	Wstępne zabezpieczenie elementów dekoracji elewacji wykonanej w narzucie tynkowym, które mogłyby ulec zniszczeniu lub odpaść w trakcie czyszczenia elewacji.	kpl	1,0
54	TZKNBK 8/105/1	Umycie powierzchni elewacji, usunięcie pyłów i zabrudzeń, pozostałości farb i spoiw z powierzchni gorącą wodą/parą wodną pod niskim ciśnieniem z dodatkiem ok. 1% środka powierzchniowo-czynnego (Remmers Clean SL) lub inny preparat o podobnym działaniu.		
	Obliczenie:			
	el.tylnia zach.	2,80*2,90+2,60*3,80	18,0	
	el.tylnia ptn.	9,0*4,90+13,50*5,20	114,3	
		-(1,25*2,80+1,20*2,50+1,20*2,0*2+1,80*2,60)	-16,0	
	ościeża	(1,25+2,80*2)*0,20	1,4	
		(1,20+2*2,50)*0,20	1,2	
		(1,20+2,0*2)*0,20*2	2,1	
		(1,80+2,60*2)*0,20	1,4	
		RAZEM:	122,4	122,4
55	Kalkulacja indywidualna	Usunięcie nieprawidłowych uzupełnień tynków - cementowych łat, zacierek itp. oraz warstwy tynku na siatce w partii parteru, 50% całości		
	Obliczenie:			
		122,4*0,50	61,2	
		RAZEM:	61,2	61,2
56	TZKNBK 8/105/1	Dezynfekcja powierzchni porażonych korozją biologiczną preparatem Remmers BFA lub Mycos firmy Atlas lub równoważnym	m2	122,5
57	Kalkulacja indywidualna	Utwardzenie lica cegły i pozostawionych partii tynku (np. preparatem KSE 100 lub 300 firmy Remmers) tak, aby uzyskać przyczepność dla uzupełnień nawierzchni tynkarskich.	Kpl	1,0
58	Kalkulacja indywidualna	Wzmocnienie strukturalne podłoża (zarówno watek ceglany jak i pozostawione oryginalne tynki) poprzez impregnację preparatami opartymi na estrach kwasu krzemowego Remmers KSE 100 i KSE 300.	M2	122,5
59	KNR 40/209/1 (1)	Przygotowanie podłoża pod tynki, warstwa szcpepna, ręczne wykonanie obrzutki, zaprawa nakładana kryjąco, 50% pow.		
	Obliczenie:			
		122,5*0,50	61,3	
		RAZEM:	61,3	61,3
60	KNR 932/214/1	Wykonanie ręcznej tynku -zasadnicza warstwa tynku zaprawą opartą na spoiwie mineralnym, cementowo-wapiennym z traselem, Remmers TZM Levell lub inną o podobnych właściwościach + 15 mm tynk renowacyjny właściwy)	m2	122,5
61	KNR 932/216/1	Nalożenie warstwy mineralnego tynku cienkowarstwowego, wyrównujący kolor i fakturę, Remmers SP Top Q2	m2	122,5
62	KNR 40/212/2	Gruntowanie pod farbę preparatem Primer Hydro HF firmy Remmers	m2	122,5
63	KNR 40/212/4 (2)	Malowanie farbą silikonową Remmers Color LA lub inną o podobnych właściwościach w kolorze powtarzającym oryginalną kolorystykę (kolor zostanie uzgodniony na podstawie badań stratygraficznych wykonanych w trakcie prac przy udziale Komisji Konserwatorskiej).	m2	125,5

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość
64	KNR 401/535/8	Rozebranie obróbek blacharskich z blachy nie nadającej się do użytku	m2	6,0
65	NNRNKB 202/541/2	Obróbki blacharskie z blachy tytanowocynkowej zakończoną kapinosem, wywiniętą na ścianę i zaciętą w tynku (pas gzymsowy, parapety)	m2	6,0
66	Kalkulacja indywidualna	Załadunek, wywóz oraz utylizacja gruzu, blachy i śmieci po robotach elewacyjnych	kpl	1,0
2.3	Element	STOLARKA BRAMY WEJŚCIOWEJ		
67	Kalkulacja indywidualna	Demontaż skrzydeł bramy oraz szklenia naświetla i montaż po renowacji	Kpl	1,0
68	TZKNBK 15/402/1	Oczyszczenie wstępne stolarki		
Obliczenie:				
		1,30*2,60*2	6,8	
		RAZEM:	6,8	
69	TZKNBK 15/401/1	Usunięcie starej farby olejnej za pomocą ługowania po raz pierwszy	m2	6,8
70	TZKNBK 15/401/2	Usunięcie starej farby olejnej za pomocą ługowania po raz drugi	m2	6,8
71	TZKNBK 15/402/2	Miejscowa impregnacja osłabionej struktury drewna w rozpuszczalnikach organicznych	m2	6,8
72	TZKNBK 15/402/3	Rekonstrukcja w drewnie brakujących elementów stolarki, uzupełnienie większych ubytków flekami, wymiana partii drewna które nie spełnia parametrów technicznych	m2	6,8
73	TZKNBK 15/401/1	Usunięcie z powierzchni stolarki wtórnych powłok malarskich poprzez zastosowanie strumienia gorącego powietrza z regulowaną temperaturą nadmuchu bądź chemicznie przy użyciu żeli tiksotropowych, np. Remmers AGE, pierwszy raz	m2	6,8
74	Kalkulacja indywidualna	Przegląd, częściowy demontaż i naprawa elementów ślusarki oraz montaż elementów ślusarskich, wyregulowanie zawieszenia poszczególnych kwater	kpl	1,0
75	Kalkulacja indywidualna	Usunięcie mechaniczne wadliwych, późniejszych uzupełnień fleków i kitów.	Kpl	1,0
76	TZKNBK 15/402/3	Rekonstrukcja w drewnie brakujących elementów stolarki, uzupełnienie większych ubytków flekami, wymiana partii drewna które nie spełnia parametrów technicznych	m2	6,8
77	Kalkulacja indywidualna	Oszklenie drewna po naprawie i uzupełnienie kitu	kpl	1,0
78	Kalkulacja indywidualna	Wyregulowanie zawieszenia poszczególnych kwater.	Kpl	1,0
79	Kalkulacja indywidualna	Uzupełnienie spoinowania pomiędzy stolarką i murem przy użyciu masy amortyzującej np. Sto-Rissfuller Fein lub inną o podobnych właściwościach.	Kpl	1,0
80	TZKNBK 15/402/7	Pomalowanie drewna kryjącą emulsją do drewna	m2	6,8
81	TZKNBK 15/402/2	Miejscowa impregnacja osłabionej struktury drewna w rozpuszczalnikach organicznych	m2	6,8
82	TZKNBK 15/402/8	Pomalowanie stolarki dwukrotnie, z przywróceniem oryginalnej kolorystyki, farba Remmers Aqua CL-440-Colorlack lub inną o podobnych	m2	6,8
3	Rozdział	REMONT DACHU		
3.1	Element	Roboty rozbiórkowe, zabezpieczające, rusztowania		
83	Kalkulacja indywidualna	Demontaż na czas remontu anten, urządzeń alarmowych, kabli instalacji teletechnicznych (jeżeli występują i są kolizyjne) biegnących po połaci dachu oraz po ścianach zewnętrznych obiektu	kpL	1,0
84	Kalkulacja indywidualna	Demontaż i ponowny montaż klimatyzatora po robotach dachowych	kpL	1,0
85	KNR 401/354/3	Demontaż wylazów dachowych	szt	1,0
86	KNR 401/535/2	Rozebranie pokrycia dachowego z blachy nie nadającej się do użytku		
Obliczenie:				
		14,80*6,0	88,8	
		(4,60+8,60)*0,5*6,50	42,9	
		(4,60+7,60)*0,5*6,80	41,5	
		(4,80+2,80)*0,5*2,60	9,9	
		(6,50+4,90)*0,5*3,60	20,5	
		RAZEM:	203,6	
87	KNR 401/430/2	Demontaż istniejących łat i deskowania	m2	203,6
88	KNR 2-02 0607-01 analogia	Wykonanie prowizorycznego zabezpieczenia rozebranego pokrycia dachowego (w trakcie wymiany) plandekami + łat	m2	250,0

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość
89	KNR 401/535/8	Rozebranie obróbek blacharskich z blachy nie nadającej się do użytku		
		Obliczenie:		
		(1,50+22,50+6,50*2+2,80)*0,80	31,8	
		(15,40+2,80+3,50)*0,60	13,0	
		(1,5+6,8+3,8+7,8+6,5+3,5+3,8+2,5+2,8)*0,80	31,2	
		(3,0+8,90+14,0)*0,60	15,5	
		attyka po łuku (1,0+2,80*2+2,80+2,0*2+1,0*2)*0,80	12,3	
		RAZEM:	103,8	
			m2	103,8
90	KNR 401/535/4	Rozebranie rynien z blachy nie nadającej się do użytku	m	22,0
91	KNR 401/535/6	Rozebranie rur spustowych z blachy nie nadającej się do użytku	m	21,0
92	Kalkulacja indywidualna	Montaż i demontaż koszy do gruzu	kpL	1,0
93	KNR 401/108/18	Wywóz gruzu samochodami samowyladowczymi do 1·km, gruz	m3	2
94	KNR 401/108/20	Wywóz gruzu samochodami samowyladowczymi na każdy następny 1·km, gruz (kol.17-19), kr=18	m3	2,0
95	Kalkulacja indywidualna	Oplata za utylizacje materiałów z rozbiórek	M3	2,0
96	Kalkulacja indywidualna	Oplata za wywóz konstrukcji drewnianej z utylizacją		
		Obliczenie:		
		203,6*0,05	10,2	
		RAZEM:	10,2	
			m3	10,2
97	KNR 4-01 0106-04 analogia	Wyniesienie zdemontowanej konstrukcji dachowej i blachy z rozbiórek	m3	10,0
98	KNR 404/1107/1	Transport złomu samochodem skrzyniowym z załadunkiem i wyładunkiem ręcznym na odl. do 1 km	t	5,0
99	KNR 404/1107/4	Transport złomu samochodem skrzyniowym - dodatek za każdy rozpoczęty km ponad 1 km, kr=18	t	5,0
3.2	Element	Remont kominów		
100	KNR 202/1611/2 (1)	Rusztowania rusztowania przy kominach ponad dachem	kolumna	3,0
101	KNR 401/350/1	Rozebranie kominów wolno stojących		
		Obliczenie:		
		1,75*0,45*3,80	3,0	
		0,45*0,45*3,80	0,8	
		RAZEM:	3,8	
			m3	3,8
102	KNRW 202/128/1	Kominy wolno stojące w budynkach, wieloprzewodowe, przewód 1/2x1/2 cegły	m3	3,8
103	KNR 401/701/2	Odbicie uszkodzonych tynków z kominów w obrębie strychu, przyjęto 50% całosci, komin istniejący		
		Obliczenie:		
		(0,55*2+0,45*2)*3,60*0,50	3,6	
		RAZEM:	3,6	
			m2	3,6
104	Kalkulacja indywidualna	Oczyszczenie metodą mechaniczną i hydrodynamiczną	M2	3,6
105	Kalkulacja indywidualna	Naprawa zaprawą do renowacji zawilgoconych i zasolonych elementów z dodatkiem mączki trasowej (zabezpieczenie przed możliwością powstania wykwitów solnych) wg opisu PW	M2	3,6
106	KNR 401/735/9 (2)	Tynki zwykłe cementowo-wapienne na kominach		
		Obliczenie:		
		(1,75*2+0,45*2)*3,60	15,8	
		0,45*4*3,80	6,8	
		(0,55*2+0,45*2)*3,60	7,2	
		RAZEM:	29,8	
			m2	29,8
107	Kalkulacja indywidualna	Nałożenie końcowej warstwy naprawczej, o grubości do 5 mm	m2	29,8
108	Kalkulacja indywidualna	Hydrofobizacja wzmacniająca 2-krotna wg opisu	M2	29,8
109	KNRW 202/1519/2 (2)	Scalenie kolorystyczne przy użyciu laserunkowych farb silikatowych	m2	29,8
110	Kalkulacja indywidualna	Zabudowa wylotów kanałów wentylacyjnych siatką ocynkowaną	SZT	6,0
111	KNR 401/108/18	Wywóz gruzu samochodami samowyladowczymi do 1·km, gruz	m3	5
112	KNR 401/108/20	Wywóz gruzu samochodami samowyladowczymi na każdy następny 1·km, gruz (kol.17-19), kr=18	m3	5,0
113	Kalkulacja indywidualna	Oplata za utylizacje materiałów z rozbiórek	M3	5,0

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość
3.3	Element	Pokrycie dachu i roboty towarzyszące		
114	KNR 15/517/1	Folia wysokoparoprzepuszczalna zbrojona gr 0,20 mm	m2	203,6
115	KNR 15/517/2	Impregnacja, przycięcie i przybicie łat 2,5x4,5 cm	m2	203,6
116	KNRW 202/410/1	Deskowanie połaci dachowych płyta OSB 4 gr. 22 mm	m2	203,6
117	KNR 15/517/1	Membrana separacyjna pod blachę tytan-cynk 500g/m2 wraz z obróbkami	m2	203,6
118	KNRW 202/509/4	Pokrycie dachu blachą cynkowo-tytanową gr. 0,7 mm na podwójny rąbek stojący z klipsami ruchomymi i stałymi ze stali nierdzewnej	m2	203,6
119	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie podkładu od obróbki blacharskie	M2	91,5
120	NNRNKB 202/522/2 (2)	Montaż prefabrykowanych obróbek z blachy cynkowo-tytanowej gr. 0,7 mm, attyki, przy budynkach		
	Obliczenie:			
		(1,50+22,50+6,50*2+2,80)*0,80	31,8	
		(15,40+2,80+3,50)*0,60	13,0	
		(1,5+6,8+3,8+7,8+6,5+3,5+3,8+2,5+2,8)*0,80	31,2	
		(3,0+8,90+14,0)*0,60	15,5	
		RAZEM:	91,5 m2	91,5
121	Kalkulacja indywidualna	Wypełnienie połączenia obróbki blacharskiej z elewacją, masą silikonową lub taśmą uszczelniającą	kpL	1,0
122	Kalkulacja indywidualna	Dostawa i montaż - wylazy dachowe (ościeżnica wylazu z drewna sosnowego, impregnowanego z profilu aluminiowego o budowie komorowej, szklenie pakietem szybowym o grubości 16 mm, z szybami hartowanymi)	kpl	1,0
123	KNRW 202/520/4 (2)	Rynny dachowe z blachy z cynkowo-tytanowej, półokrągłe, Fi:127·mm		
	Obliczenie:			
		15,5+3,0+3,50	22,0	
		RAZEM:	22,0 m	22,0
124	KNRW 202/527/2 (2)	Rury spustowe z blachy z cynkowo-tytanowej, Fi:10 cm		
	Obliczenie:			
		7,0*2+3,50*2	21,0	
		RAZEM:	21,0 m	21,0
125	KNR 402/214/8	Wstawienie czyszczaka żeliwnego kanalizacyjnego, Fi:100·mm	szt	2,0
126	Kalkulacja indywidualna	Śniegotapy rurkowe aluminiowe mocowane do rąbków dachu		
	Obliczenie:			
		15+2,5+3	20,5	
		RAZEM:	20,5 MB	20,5
127	Kalkulacja indywidualna	Ławy kominiarskie z krat HMS mocowane do dachu	MB	14,0
128	Kalkulacja indywidualna	Stopnie kominiarskie z krat HMS 30x50 mocowane do dachu	SZT	10,0
3.4	Element	Instalacja odgromowa		
129	KNR 403/1140/8	Demontaż przewodów uziemiających i odgromowych na dachu stromym, lina	m	40
130	KNR 403/1137/5	Demontaż wsporników instalacji uziemiającej i odgromowej	szt	80,0
131	KNNR 5/601/1 (2)	Przewody instalacji odgromowej, przewody nienapężane poziome mocowane na wspornikach dachowych , z pręta FeZn fi 8 mm		
	Obliczenie:			
		5+6+10+5+8+2+4+4	44,0	
		RAZEM:	44,0 m	44,0
132	KNNR 5/601/6	Przewody instalacji odgromowej, przewody napężane pionowe z pręta FeZn fi 8 mm	m	12,0
133	KNR 508/618/1	Łączenie pręta o średnicy do 10 mm na dachu za pomocą złączy skręcanych, uniwersalnych krzyżowych	szt	10,0
134	KNR 508/401/4	Przygotowanie podłoża do zabudowania aparatów, kucie ręczne pod śruby kotwowe w cegle - do 4 otworów - pod skrzynki odgromowe	szt	1,0
135	KNR 508/403/2	Montaż skrzynek odgromowych ZK	szt	1,0
136	KNNR 5/603/3	Przewody uziemiające i wyrównawcze z przyspawaniem do konstrukcji, bednarka FeZn 30x4 mm	m	12,0
137	KNRW 508/619/6	Montaż złączy kontrolnych w instalacji odgromowej lub przewodów wyrównawczych, złącze kontrolne, połączenie drut-płaskownik	szt	2,0
138	KNNR 5/606/5 (2)	Uziomy ze stali profilowanej miedziowane (metoda wykonania udarowa), grunt kategorii III, uziom 4.5·m, z agregatem prądowórczym	szt	1,0
139	KNNR 5/615/1	Wykonanie sztyc odgromowych prowadzonych równolegle do iglic	kpl	2,0
140	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie pomiarów odgromowych i sporządzenie metryki piorunochronnej	kpl	1,0



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

PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH **DLA ELEWACJI BUDYNKU PRZY UL. KARMELICKIEJ 12 W** **KRAKOWIE**

Małopolski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
w Krakowie
31-002 Kraków, ul. Kanonicza 24
mgr Joanna Jabłońska
konserwator dzieł sztuki
dyplom ASP nr 5296

Opracowanie: mgr Joanna Jabłońska

Kraków, marzec 2025

SPIS TREŚCI DOKUMENTACJI KONSERWATORSKIEJ

SPIS TREŚCI DOKUMENTACJI KONSERWATORSKIEJ	1
1. KARTA IDENTYFIKACYJNA ZABYTKU I DOKUMENTACJI	2
2. FORMALNE PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
3. HISTORIA OBIEKTU	3
4. OPIS OBIEKTU	5
6. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ	7
7. WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE – PROJEKT KONSERWATORSKI.....	16
7.1. ELEWACJA FRONTOWA	16
7.1.1. Tynki	16
7.1.2. Stolarka	17
8. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH	18
8.1. TYNKI ELEWACJI FRONTOWEJ.....	18

1. KARTA IDENTYFIKACYJNA ZABYTKU I DOKUMENTACJI

Budynek mieszkalny zlokalizowany pod adresem Karmelicka 12, w Krakowie, dawna jurydyka dzielnicy Piasek. Wpis do rejestru zabytków

DANE PRZED ROZPOCZĘCIEM PRAC

RODZAJ Elewacja kamienicy przy ul. Karmelickiej 12

DATOWANIE

LOKALIZACJA Kraków, ul Karmelicka, xxx pierzeja ulicy

WŁAŚCICIEL / UŻYTKOWNIK

TECHNIKA Budynek murowany z cegły, tynkowany. Dach kryty obecnie blachą. W elewacji tylnej elementy drewniane (zabudowana galeria)

WCZEŚNIEJSZE KONSERWACJE :

Brak dokumentacji powykonawczej prac konserwatorskich dotyczących budynku. Sądząc po stanie zachowania i zastanych materiałach prowadzono prace dotyczące zarówno tynków elewacji jak i dachu, obróbkę blacharskich, stolarki itp.

WCZEŚNIEJSZE DOKUMENTACJE:

Biała karta obiektu (opracowana 2001)

Zielona karta obiektu , opracowana w 1954 r

„Dawny ratusz jurydyki Garbary. Opinia konserwatorska” dr p. Szlezynger 2012

„Budynek mieszkalny Karmelicka 12. Ekspertyza konserwatorska” Miejskie Biuro Projektów 1972

Obraz olejny na podłożu blaszanym „Matka Boska Niepokalana” z fasady budynku przy ul Karmelickiej 12 . Sprawozdanie z prac konserwatorskich. B Łącka 1993

Liczne dokumenty dotyczące budynku, znajdujące się w archiwum WUOZ mają charakter projektów, natomiast brak dokumentacji powykonawczej prac.

2. FORMALNE PODSTAWY OPRACOWANIA

Wpis do rejestru Zabytków – A-311 z 16.07.1966 r

Zlecenie Inwestora

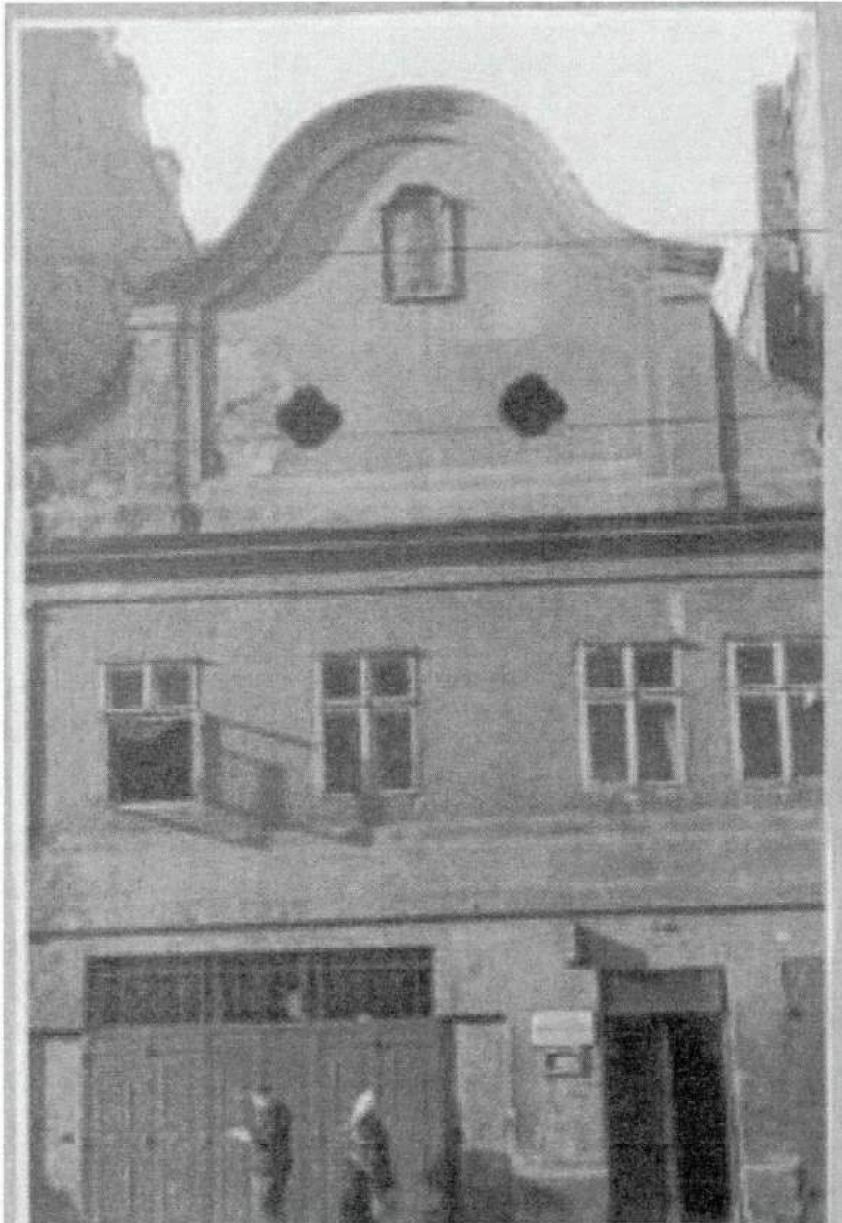
3. HISTORIA OBIEKTU



1. Zdjęcie ze zbiorów Archiwum Państwowego w Krakowie, lata 1880 – 1900 (źródło – fotopolska.eu)

Największa miejska jurydyka Garbary zwana również Piasek, miała własny urząd wójta. Jako jedyna posiadała także własny ratusz gdzie urzędował wójt i znajdowała się izba rady, kancelaria oraz areszt.

Budynek ratusza, XVIII-wieczna kamieniczka z późnobarokową fasadą zachował się do dzisiaj w prawie niezmienionej formie, mimo że wójt przestał tam urzędować w początkach XIX wieku, gdy Austriacy znieśli jurydyki.



2. Fotografia obiektu z lat 50 – tych XX w , pochodząca z zielonej karty obiektu (dostęp na stronie zabytek.pl)

Barokowy szczyt budynku niegdyś przystaniał siodłowy dach, wtórnie przebudowany. Po likwidacji jurudyki w 1801 r budynek przeszedł w ręce prywatne. Wielokrotnie był przebudowywany i remontowany, między innymi w latach 1856 i 1888 wykonano rozbudowę budynku o oficynę. W latach 1905 – 1906 miała miejsce budowa oficyny tylnej (obecnie jest traktowana jak odrębny budynek), w 1921 przebudowa oficyny bocznej, a około 1926 r miała miejsce przebudowa elewacji frontowej w poziomie parteru.

Na elewacji frontowej umieszczony jest obraz Matki boskiej Niepokalanej , datowany na połowę XVIII w.

Remonty, przebudowy i renowacje – kalendarium:

1801 – budynek przechodzi w ręce prywatne. Jest wielokrotnie przebudowywany w obrębie przyziemia

1856- dobudowanie parterowej kuchni – części oficyny bocznej

1888 – rozbudowa oficyny bocznej i przebudowanie głównego budynku

1921- przebudowa bocznej oficyny

1926 przebudowa fasady budynku głównego w obrębie parteru

1950? Lub wcześniej – zmiana kształtu witryn

1978 - 1990 – bieżące remonty, wymiany instalacji itp.

1993 konserwacja obrazu Matki Boskiej z elewacji frontowej

1996 remont dachu

2003 - prace konserwatorskie i badawcze. Rekonstrukcja wazonów i wiatrowskazu.

Montaż rynien z blachy miedzianej, wymiana stolarki

4. OPIS OBIEKTU

Sytuacja

Budynek usytuowany w pierzei ul. Karmelickiej, graniczący bezpośrednio z budynkami nr 10 i 14; elewacja frontowa zwrócona w kierunku południowym. Oficyna boczna dostawiona krótszym bokiem do elewacji budynku frontowego.

Elewacja frontowa

Elewacja frontowa jednopiętrowa, zwieńczona okazałą attyką w formie aedikuli obramowanej masywnymi ślimacznicami. Pod belkowaniem centralnie płycina obramowana profilowaną listwą, w której znajduje się obraz, poniżej dwa okienka w formie czworoliści. Pilastry zwieńczone są wazonami / urnami, a na szczycie belkowania umieszczono wiatrowskaz

Elewacja czteroosiowa, przy czym osie ułożone są asymetrycznie, okna po prawej stronie elewacji są osadzone blisko siebie, co odpowiada blisko osadzonym otworom drzwi wejściowych do sieni i do lokalu na parterze po prawej stronie. Po lewej stronie elewacji szerzej rozstawione okna piętra u mieszczono są na osi pojedynczej, szerokiej witryny z kolejnym wejściem do lokalu. Otwory okienne i drzwiowe prostokątne. W otworze bramy wejściowej drzwi dwuskrzydłowe, płycinowe z nadświetlem. Stolarka okienna nowa, zachowująca podziały stolarki historycznej.

Elewacja tylna

W centralnej osi elewacji znajduje się otwór przejścia prowadzącego z frontu kamienicy na podwórze, przez sklepioną sień. Lewa strona elewacji tylnej została przedłużona o dobudówkę. Obecnie zarówno piętro elewacji tylnej jak i cała boczna ściana dobudówki obudowane są nową, drewnianą okładziną. Pozostałe ściany – parter tylnej elewacji oraz tylna elewacja dobudówki są w całości tynkowane. W dobudówce, w tylnej elewacji mieści się pojedyncze, dwuskrzydłowe okno.

Połączyć dach głównego budynku jest przedłużona w ten sposób, że przechodzi na dach dobudówki.

Elewacje oficyny bocznej

Elewacja wzdłuż podwórka trzykondygnacyjna, z zagłębioną w ziemię kondygnacją suterenu, dostępną po schodach z podwórka, elewacja tylna oficyny bocznej dwukondygnacyjna. Elewacja boczna posiada wejście od strony podwórka w poziomie parteru, w postaci jednoskrzydłowych drzwi, a także w poziomie suterenu. Suterena doświetlona przez okno, umieszczone poniżej poziomu gruntu, na ścianie wzdłuż schodów. W parterze pojedyncze okno i dwie pary drzwi – jednoskrzydłowe, zlokalizowane bliżej budynku głównego oraz dwuskrzydłowe, w części dalszej. W poziomie I piętra umieszczone okna, dwa dwuskrzydłowe, odpowiadające pod względem formy oknom elewacji frontowej, oraz znacznie większe, kwadratowe okno, o czterech kwaterach dodatkowo podzielonych na 4 części każda. Parter od piętra oddzielony prostym gzymsem.

TECHNIKA I TECHNOLOGIA

5.1. BUDOWA TECHNOLOGICZNA I TECHNIKA WYKONANIA OBIEKTU

Materiał, konstrukcja, technika

Budynek główny

Murowany z cegły, elewacje tynkowane, skromna dekoracja elewacji frontowej wprowadzona w tynku.

Więźba dachowa drewniana, dach kryty blachą. Obróbki blacharskie na elewacji z blachy ocynkowanej (?). rynny i rury spustowe z blachy miedzianej.

W elewacji umieszczony obraz olejny na blasze

Oficina boczna

Murowana z cegły, tynkowana, podpiwniczona, Piwnice nakryte stropami Kleina, pater przekryty kolebką, nad piętem strop płaski.

6. STAN ZACHOWANIA I PRZYCZYNY ZNISZCZEN



3. Elewacja frontowa budynku – widok ogólny

6.1. TYNKI I WARSTWY KOLORYSTYCZNE

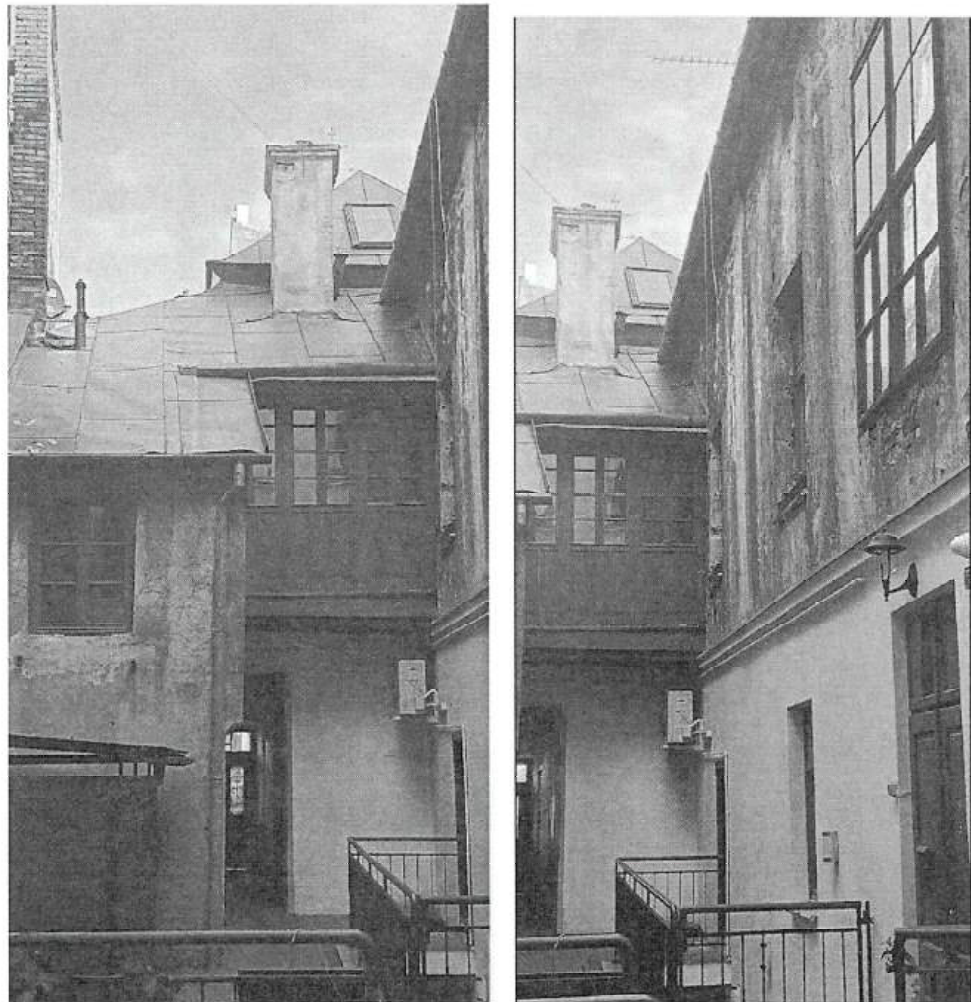
Elewacja frontowa

Ogólnie stan zachowania górnych partii tynków elewacji frontowej, w obrębie piętra i attyki wydaje się być relatywnie dobry. Gorzej zachowane są partie tynków parteru. Po bliższych oględzinach widoczne staje się, że powierzchniowa, obecnie eksponowana warstwa jest warstwą w całości wtórną. Wydaje się, że na powierzchni historycznych tynków (o nie znanym i trudnym do określenia bez wykonania badań stanie i zakresie zachowania) wykonano szlichtę wyrównującą, a następnie pomalowano.

- zły stan tynków parteru – liczne spękania i odspojenia dotyczą najprawdopodobniej nie tylko wierzchniej warstwy tynku (szlichty?), ale także pozostałości wcześniejszych tynków, leżących pod tą warstwą. Zniszczenia te powiązane są zapewne z zawilgoceniem (nieszczelny system odprowadzania wody – rury spustowe przeciekają) oraz zasoleniem warstw przyziemia, na skutek zachlapywania błotem pośniegowym z zawartością soli drogowej, oraz deszczówką. Występują

również zniszczenia natury antropogenicznej – zarówno powstałe w toku eksploatacji jak i aktów wandalizmu, Są to niewielkie ubytki, ukruszenia, zadrapania tynku, a także napisy i rysunki

- Tynki powyżej parteru – stan zachowania trudny do określenia, bez wykonania badań akustycznych . W ocenie optycznej powierzchnia tynku nie wydaje się zmieniona, a stan zachowania z pozoru jest dobry.



4.5. tylna elewacja budynku oraz elewacja oficyny bocznej

Elewacja tylna

- Tylne elewacja w obrębie parteru tynkowana wtórnym tynkiem , stan zachowania tynku relatywnie dobry.
- Powyżej parteru do elewacji tylnej przylega zabudowana, kryta drewniana galeria - jest to element nie zabytkowy, stan jego zachowania jest dobry.
- Dobudówka do tylnej elewacji – od strony oficyny bocznej także pokryta jest drewnianą okładziną, nie stanowiącą przedmiotu niniejszego opracowania. Tylne elewacja dobudówki pokryta jest tynkiem, na którym wyraźne są zniszczenia związane z zawilgoceniem i korozją biologiczną, na skutek długotrwałego zacienienia i utrzymywania specyficznego mikroklimatu, jaki stwarzało porastające elewację pnącze.

Elewacja oficyny

- W parterze i w poziomie suterenu analogicznie do tylnej elewacji budynku głównego – elewacja oficyny pokryta jest wtórnym tynkiem, zachowanym dobrze. Niewielkie obszary uszkodzeń zaobserwować można na styku z gruntem
- Piętro oficyny najprawdopodobniej jeszcze stosunkowo niedawno porośnięte było pnączem. W tej partii zachowany jest historyczny tynk, bardzo spękany, odspojony i o powierzchni bardzo znacznie zabrudzonej. Lokalnie widoczne pozostałości przyczepów pnączy.

Wzdłuż styku z gruntem w tylnej elewacji budynku, elewacji dobudówki oraz tej części elewacji oficyny, która nie schodzi poniżej poziomu gruntu widoczne są niewielkie obszary pokryte niestarannie nałożonym tynkiem. Najprawdopodobniej są to prowizorycznie naprawione przekucia, być może powiązane z wykonaniem izolacji. Należy uporządkować ten obszar.

6.2. STOLARKA

- W zakres niniejszego opracowania nie wchodzi stolarka okienna elewacji frontowej ani stolarka tylnej elewacji budynku głównego. Elementy te są wtórne i nie podlegają ochronie konserwatorskiej.
- Brama wejściowa – dwuskrzydłowa, drewniana, z przeszkleniami i nadświetłem – wymaga konserwacji
- Stolarka okienna dobudówki oraz oficyny bocznej jest nowa i nie wymaga konserwacji, poza dużym, kwadratowym oknie na piętrze oficyny. W zewnętrznych powierzchniach stolarki widoczne są złuszczenia i ubytki warstw malarskich, a także spękania i wyługowanie powierzchni drewna. Również osadzenie okna wydaje się niepoprawne.

6.3. OBRAZ

- Stan zachowania obrazu niemożliwy do oceny bez ustawienia rusztowań. Zaleca się przeprowadzenie oceny stanu zachowania obrazu w trakcie prowadzenia prac przy elewacji, kiedy możliwy będzie bezpośredni dostęp. Na czas prac przy elewacji obraz należy zdemontować, a potem przywrócić do obecnej lokalizacji. W razie stwierdzenia takiej konieczności należy opracować program prac konserwatorskich i po akceptacji przez WUOZ wykonać konserwację obrazu.

6.4. POZOSTAŁE

Dach

Widoczny od strony podwórka i elewacji tylnej budynku fragment połaci dachu budzi zaniepokojenie swoim stanem zachowania. Wydaje się, że arkusze blachy tworzące pokrycie dachu są zdeformowane i rozszczelnione.

Komin

Stan zachowania tynków na kominie budzi niepokój co do stabilności komina – widoczne są spękania w dolnej części i odspojenia tynków. Należy sprawdzić komin pod względem konstrukcyjnym i funkcjonalnym.

Rynny i obróbki blacharskie

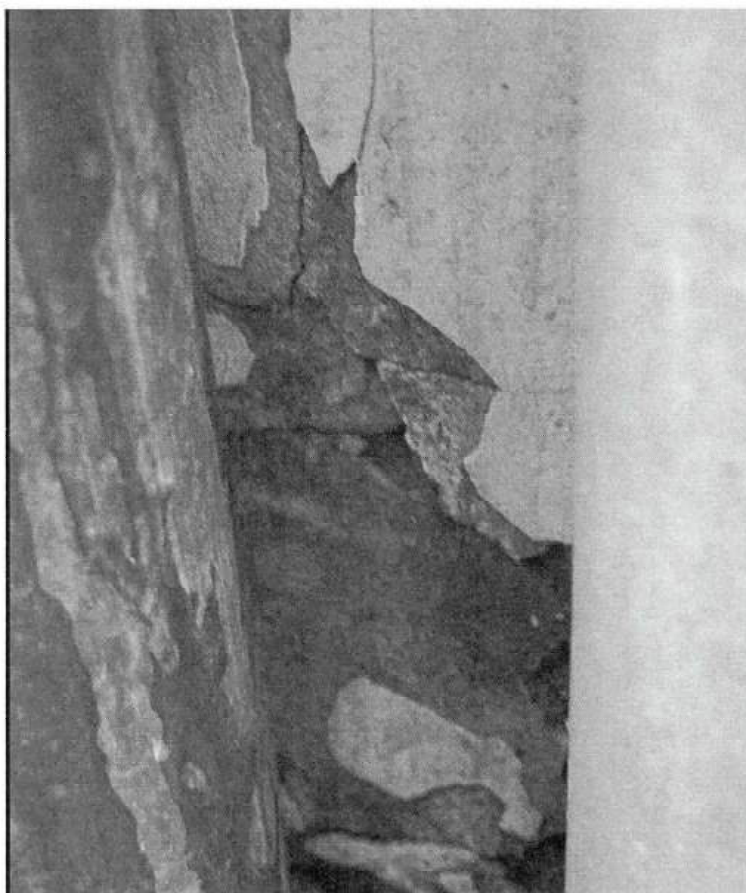
Rury spustowe od strony ulicy są miedziane, od strony podwórza z blachy ocynkowanej. W przypadku rur spustowych elewacji frontowej widoczne jest rozszczelnienie, co stanowi problem ze względu na wyciekanie wody i zamakanie elewacji. Obróbki blacharskie na parapetach i gzymsach z blachy – wymagają sprawdzenia.



7. Elewacja frontowa, górne partie tynków - jak się wydaje zachowane w dobrym stanie, bez widocznych spękań i odspojień. Stan zachowania tynków w tej partii jest generalnie dobry.

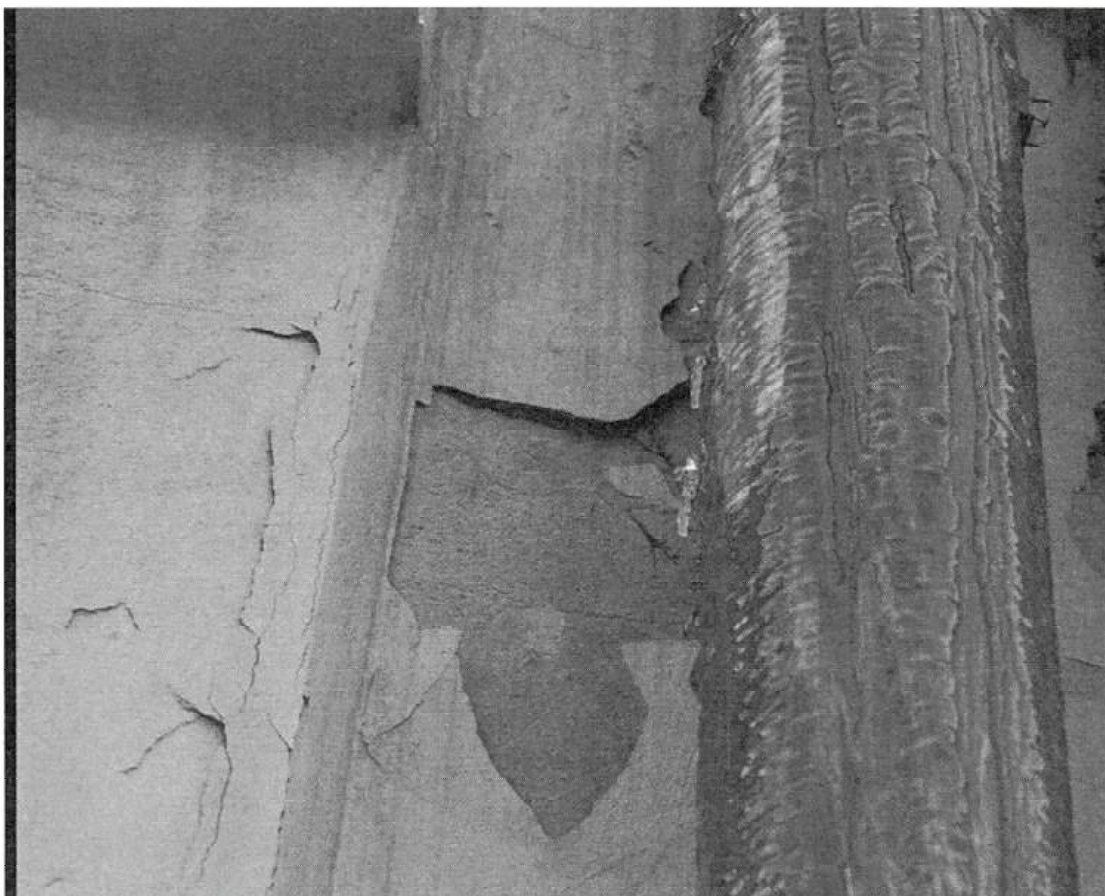


8. W dolnych partiach elewacji widoczne są różnego rodzaju uszkodzenia partii tynkowanych



9. Elewacja frontowa, detal – fragment miedzianej rury spustowej, na skutek nieszczelności i przeciekania pokrytej lodem

10. w pobliżu nieszczelnych rur spustowych koncentrują się obszary znacznych zniszczeń tynku. Widoczne ubytki, spowodowane degradacją tynku na skutek zasolenia, zamrozów i zawilgocenia. Utrzymująca się wysoka wilgotność sprzyja rozwojowi glonów i porostów



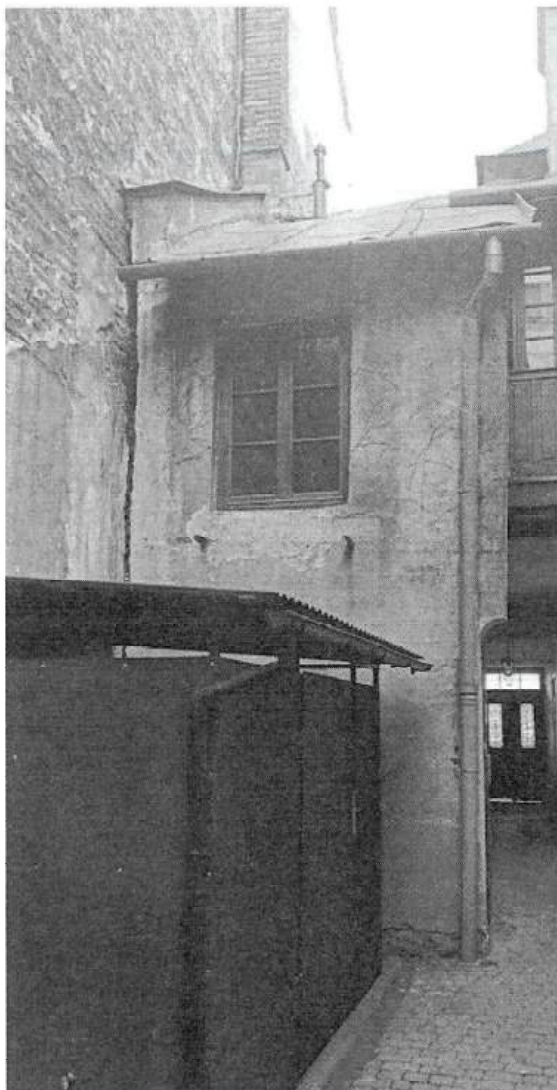
11i 12. Zniszczenia tynków są najsilniej widoczne w partiach zawilgoconych na skutek nieszczelności systemu odprowadzania wody, oraz w pasie przyziemia, gdzie elewacja ulega ochlapywaniu wodą i błotem pośniegowym z chodnika.



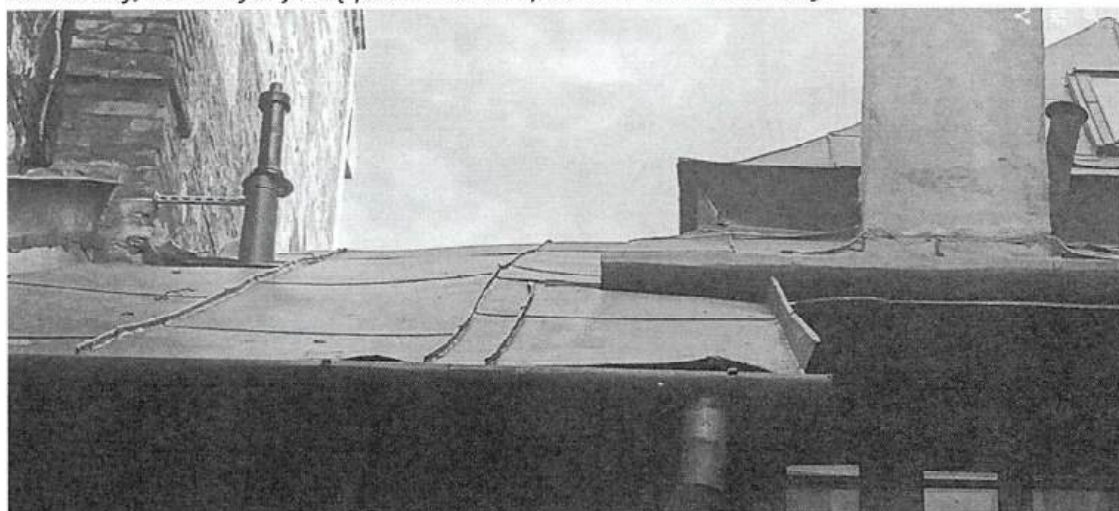
13. W górnych partiach elewacji, w obrębie gzymsu zaczynają być widoczne zaplamienia oraz odspajanie się warstwy malarskiej. Może to wynikać z nieszczelności obróbek blacharskich na gzymsie.



14. Obraz olejny na blasze, umieszczony w centralnej części attyki budynku.



15 i 16 – widok elewacji dobudówki przy tylnej elewacji budynku oraz elewacji oficyny. Widać duży zakres zniszczeń tynków, które są odspojone, osłabione i silnie zabrudzone. W przypadku dobudówki widoczna jest dylatacja pomiędzy dobudówką a murem sąsiadującej kamienicy, która wydaje się poszerzać w sposób niekontrolowany.



17 Widok dachu nad dobudówką – widoczne deformacje blaszanego pokrycia dachu oraz uszkodzone tynki komina.



18 Elewacja oficyny – widoczne szkietko, założone w celu stwierdzenia stabilności spękań – niestety z dokumentacji przeanalizowanej w WUOZ nie wynika, kiedy te badania robiono – najprawdopodobniej w latach 90 – tych lub na początku 2000. Fakt, że pasek szkła nie pękł sugeruje, że pęknięcia są stabilne, nie mają tendencji do pogłębiania się.



19 Elewacja oficyny w poziomie piętra. Widoczne zdestruowane tynki z licznymi ubytkami, spęcherzeniami i odspojeniami, niestarannie uzupełnione tynki przy oknach oraz ogólne zabrudzenie powierzchni i pozostałości bluszczu w postaci przyczepów.



20 okno w elewacji oficyny bocznej

7. WNIOSKI I ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE – PROJEKT KONSERWATORSKI

7.1. ELEWACJA FRONTOWA

7.1.1. Tynki

Zaleca się usunięcie tynków odspojonych, zawilgoconych, o osłabionej adhezji do podłoża, zdestruowanych, zasolonych itd. W celu ustalenia zakresu koniecznej wymiany tynków przyjmuje się, że po ustawieniu rusztowań należy przebadac metodą akustyczną górne partie elewacji – tynki piętra oraz attyki. Jeśli chodzi o strefę parteru to zakładać należy usunięcie i wymianę całej powierzchni tynków w tym obszarze (poniżej gzymsu kordonowego).

Tynki parteru należy skuć, a odstąpnięte wątki osuszyć i zdezynfekować, tak, aby zapobiec odrastaniu glonów. Następnie na całej powierzchni należy odtworzyć tynki, rekonstruując istniejące obecnie podziały, elementy dekoracyjne itd. W partii tynków powyżej parteru

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

Należy przewidzieć wykonanie scalenia kolorystycznego całości elewacji, przy czym powinno ono polegać na odtworzeniu obecnego koloru, który został dobrany na podstawie wykonanych badań

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

7.1.2. Stolarka

Należy przewidzieć konserwację stolarki bramy wejściowej.

7.2. ELEWACJE TYLNA I OFICYNY

7.2.1. Tynki

Tylne elewacja budynku w przeważającej mierze jest pokryta nowym tynkiem a w partii piętra jej tynki nie są ekspozowane, gdyż zastania je kryta drewniana galeria. W tym obszarze tynki nie wymagają znaczącej interwencji, poza strefą przyziemia, na styku z gruntem. Podobnie tynki parteru oficyny bocznej są tynkami nowymi, w dobrym stanie. W obrębie dobudówki do tylnej elewacji oraz w elewacjach oficyny bocznej w strefie powyżej parteru należy jednak przyjąć konieczność wymiany tynków, ze względu na ich daleko posuniętą korozję biologiczną oraz zawilgocenie, a także rozległe odspojenia i ubytki.

Należy sprawdzić także widoczne pomiędzy dobudówką tylnej elewacji a graniczącym z nią murem sąsiedniej kamienicy pęknięcie – wydaje się, że szczelina dylatacyjna ulega niekontrolowanemu poszerzeniu. Powstała szczelina może być źródłem wielu potencjalnych problemów. Należy skonsultować z konstruktorem sposób postępowania.

7.2.2. Stolarka

Po ustawieniu rusztowań należy ocenić stan zachowania historycznego okna oficyny i ocenić, czy nadaje się ono do konserwacji. Jeśli stopień zniszczenia drewna – wypaczenie, deformacja i osłabienie mechaniczne - jest na tyle znaczny, że przeprowadzenie konserwacji nie zagwarantuje odpowiednich parametrów technicznych; sugeruje się wykonanie rekonstrukcji stolarki okna, z powtórzeniem obecnej formy i podziałów.

7.3. POZOSTAŁE

- Zaleca się sprawdzenie szczelności pokrycia dachowego oraz sprawdzenie więźby dachowej pod względem konstrukcyjnym. Pokrycie z blachy wydaje się być zdeformowane i zniszczone, zwłaszcza w partii widocznej od strony podwórza.
- Ze względu na widoczne uszkodzenie tynków w obrębie komina, a prawdopodobnie także uszkodzenie wątków zalecana jest wymiana tynków oraz wykonanie ewentualnie koniecznych przemurowań
- Zaleca się sprawdzenie stanu obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
- Elementy nie wchodzące w zakres prac konserwatorskich (obraz Matki Boskiej zrekonstruowany wiatrowskaz, itd.) na czas prac należy zabezpieczyć. W przypadku obrazu należy zlecić ocenę stanu zachowania, która powinna być

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

dokonana przez konserwatora zabytków, oraz ewentualne opracowanie odrębnego programu prac konserwatorskich.

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

8. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

8.1. TYNKI ELEWACJI FRONTOWEJ

- Wstępne oczyszczenie powierzchni tynków powyżej parteru – umycie przy użyciu pary wodnej z ewentualnym dodatkiem środka powierzchniowo czynnego np. Remmers Clean SL (ok 1%)
- Skucie tynków odspojonych, spękanych, o nieprawidłowej przyczepności do podłoża i zdeintegrowanych w strefie parteru, usunięcie zacierek, uzupełnień itp
- Osuszenie wątków w strefie parteru, ewentualnie dezynfekcja i korekta spoinowania w koniecznym zakresie
- Dezynfekcja powierzchni porażonych korozją biologiczną preparatem Remmers BFA lub Mycos firmy Atlas
- Ewentualne utwardzenie lica cegły i pozostawionych partii tynku (np. preparatem KSE 100 lub 300 firmy Remmers lub SW 100/300 firmy Atlas) tak, aby uzyskać odpowiednią przyczepność dla uzupełnień nawierzchni tynkarskich.
- Uzupełnienie ubytków wypraw tynkarskich przy użyciu tynków wapienno-piaskowych np.
 - > Baunit Klima RK 39, wielkość ziarna 0 mm - 3 mmW przypadku gładkich powierzchni najpierw położyć zwiększającą przyczepność zaprawę Baunit multiContact MC 55 W. Jeżeli podłoże jest bardzo zróżnicowane, dla uniknięcia powstawania rys i spękań należy, jako tynk podkładowy zastosować tynk Baunit Klima RK 39 nakładany wielowarstwowo.

Lub tynków cementowych z trasek np. Remmers:

- > mur przygotować narzucając warstwę szepną Remmers SP Prep na ok. 50% powierzchni.
- > uzupełnić ubytki tynku zaprawą opartą na spoiwie mineralnym, cementowo-wapiennym z trasek Remmers TZM Levell
- > Na nowe i stare tynki gładkie można w razie potrzeby nałożyć warstwę Remmers SP Top Q2 - mineralnego tynku cienkowarstwowego, wyrównującego kolor i fakturę. Nadaje się do wygładzania powierzchni tynków wapienno-cementowych i renowacyjnych. (Decyzja w tej sprawie powinna zostać podjęta po dokładnym zbadaniu charakteru opracowywanych pierwotnych powierzchni tynków).
- > Impregnacja elewacji preparatem Remmers Primer Hydro HF.

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

- Malowanie powierzchni elewacji farbą silikonowa Remmers Color LA w kolorze powtarzającym oryginalną kolorystykę, zgodnie z istniejącą kolorystyką

7.4. TYNKI ELEWACJI TYLNEJ I OFICYNY

- Wstępne oczyszczenie powierzchni tynków parteru – umycie przy użyciu pary wodnej z ewentualnym dodatkiem środka powierzchniowo czynnego np. Remmers Clean SL (ok 1%)
 - Skucie tynków odspojonych, spękanych, o nieprawidłowej przyczepności do podłoża i zdeintegrowanych w strefie piętra oficyny, usunięcie zacierek, uzupełnień itp.
 - Osuszenie wątków , ewentualnie dezynfekcja i korekta spoinowania w koniecznym zakresie
 - Dezynfekcja powierzchni porażonych korozją biologiczną preparatem Remmers BFA lub Mycos firmy Atlas
 - Ewentualne utwardzenie lica cegły i pozostawionych partii tynku (np. preparatem KSE 100 lub 300 firmy Remmers lub SW 100/300 firmy Atlas) tak, aby uzyskać odpowiednią przyczepność dla uzupełnień nawierzchni tynkarskich.
 - Uzupełnienie ubytków wypraw tynkarskich przy użyciu tynków wapienno-piaskowych np.
 - > Baumit Klima RK 39, wielkość ziarna 0 mm - 3 mmW przypadku gładkich powierzchni najpierw położyć zwiększającą przyczepność zaprawę Baumit multiContact MC 55 W. Jeżeli podłoże jest bardzo zróżnicowane, dla uniknięcia powstawania rys i spękań należy, jako tynk podkładowy zastosować tynk Baumit Klima RK 39 nakładany wielowarstwowo.
- Lub tynków cementowych z trasem np. Remmers:
- > mur przygotować narzucając warstwę szcpełą Remmers SP Prep na ok. 50% powierzchni.
 - > uzupełnić ubytki tynku zaprawą opartą na spoiwie mineralnym, cementowo-wapiennym z trasem Remmers TZM Levell
 - > Na nowe i stare tynki gładkie można w razie potrzeby nałożyć warstwę Remmers SP Top Q2 - mineralnego tynku cienkowarstwowego, wyrównującego kolor i fakturę. Nadaje się do wygładzania powierzchni tynków wapienno-cementowych i renowacyjnych. (Decyzja w tej sprawie powinna zostać podjęta po dokładnym zbadaniu charakteru opracowań pierwotnych powierzchni tynków).
 - > Impregnacja elewacji preparatem Remmers Primer Hydro HF.
- Malowanie powierzchni elewacji farbą silikonowa Remmers Color LA w kolorze powtarzającym oryginalną kolorystykę, zgodnie z istniejącą kolorystyką

7.5. STOLARKA BRAMY WEJŚCIOWEJ

1. Demontaż skrzydeł bramy oraz szklenia naświetla, demontaż szklenia.
2. Usunięcie z powierzchni stolarki wtórnych powłok malarskich poprzez
3. zastosowanie strumienia gorącego powietrza z regulowaną temperaturą nadmuchu, bądź chemicznie przy użyciu żeli tiksotropowych, np. Remmers AGE. Miejscowo w razie konieczności mechaniczne zeszlifowywanie przy pomocy cykliny i papierów ściernych.
4. Usunięcie mechaniczne wadliwych, późniejszych uzupełnień fleków i kitów.
5. Wymontowanie ewentualnych niepierwotnych elementów metalowych.
6. Dokonanie dokładnej oceny stanu technicznego oryginalnego drewna stolarki, określenie zakresu zniszczeń mechanicznych, biologicznych celem ewentualnej resekcji wszystkich wypaczonych, osłabionych mechanicznie, rozwarstwionych, z widoczną korozją biologiczną drewnianych partii.
7. W razie potrzeby odtworzenie na wzór oryginalnych brakujących elementów partii stolarki. Flekowanie wyciętych partii drewna nowym drewnem.
8. Uzupełnienie drobniejszych ubytków odpowiednio dobranymi kitami do drewna.
9. W razie potrzeby doprowadzenie wrębów i przyrębów do równej linii i równej płaszczyzny. Sklejenie na powrót kwater z przywróceniem prawidłowych kątów, zastosowaniem kleju do drewna typu np. Pattex.
10. Ręczne opracowanie powierzchni sklepień i uzupełnień – strug i szlifowanie.
11. Zabezpieczenie drewna przez sinizną, zgnilizną, owadami itp., np. preparatem Remmers IG-10 lub innym o podobnych właściwościach.
12. W razie potrzeby wzmocnienie drewna stolarki poprzez impregnację, np. preparatem PU-Holz-verfestigung firmy Remmers lub innym o podobnym działaniu.
13. Oszklenie drewna po naprawie (jeżeli szyby były wyjęte) i uzupełnienie ubytków kitu.
14. Wyregulowanie zawieszenia poszczególnych kwater.
15. Opracowanie kolorystyczne powierzchni stolarki, kryjąco lub transparentnie, w zależności od wyników dokładnych oględzin, np. farbą Remmers Aqua CL-440-Colorlack lub inną o podobnych właściwościach. Kolor farby ustalono wstępnie jako 0341 według wzornika BAUMIT LIFE.
16. W razie potrzeby uzupełnienie brakujących elementów metalowych w stolarce ich odpowiednio dobranymi kopiami na wzór pierwotnych.

mgr Joanna Jabłońska
konserwator dzieł sztuki
dyplom ASP nr 5296

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

POZWOLENIE Nr ZR-I.5142.101.2025
Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
na prowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych przy zabytku

Na podstawie art. 104 § 1, art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 775), a także art. 36 ust. 1 pkt 1, 37 a, 37 c, w związku z art. 25, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) oraz § 1 ust. 1 pkt.1 lit a, c, e i § 12 i 13 Rozporządzeniem 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. 2021, poz. 81)

po rozpatrzeniu wniosku niedatowanego (data wpływu: 09.04.2025 r.), złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku ul. Karmelickiej 12 w Krakowie, reprezentowaną przez administratora Pana Marcina Łaciaka, działającą przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Laskowską ((ul. Cystersów 26C/112, 31-553 Kraków), na podstawie pełnomocnictwa z dnia 25.03.2025 r.

pozwala się

wnioskodawcy na przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych w budynku przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie, w zakresie: remont konserwatorski elewacji frontowej i tylnych, wymiana pokrycia dachowego, remont bramy wejściowej, w oparciu o:

- „Program prac konserwatorskich dla elewacji budynku przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie” opracowany przez mgr Joannę Jabłońską (Kraków, marzec 2025 r.)
- „Projekt architektoniczno-budowlany remontu elewacji frontowej, tylnych i wymiany pokrycia dachowego budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie” opracowany przez mgr inż. arch. Annę Laskowską, mgr inż. arch. Agnieszkę Laskowską, mgr inż. arch. Annę Romer (Kraków, marzec 2025 r.)

- I. Nakłada się obowiązek kierowania pracami konserwatorskimi i pracami restauratorskimi oraz kierowania robotami budowlanymi i wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby posiadające kwalifikacje, o których mowa w art. 37 a, c ustawy, w przypadku gdy osoby te wyłaniane będą w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.
- II. Wnioskodawca jest zobowiązany do przekazania Małopolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków imion, nazwisk i adresów osób, o których mowa powyżej wraz z dokumentami potwierdzającymi posiadanie przez te osoby kwalifikacji, o których mowa w art. 37 a, c ustawy, nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i robót budowlanych:
 - danych (imię, nazwisko, adres) wykonawcy prac konserwatorskich, prac restauratorskich, danych kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego,
 - dokumentów potwierdzających spełnianie przez te osoby wymagań, o których mowa w art. 37a i 37 c powołanej wyżej ustawy,

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

III. Termin ważności pozwolenia: do 31 grudnia 2027 r.

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

1. 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
2. Wnioskodawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac konserwatorskich i robót budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem.
3. Wnioskodawca zobowiązany jest do zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie podjęcia określonych czynności związanych z wydanym pozwoleniem przynajmniej 3 dni przed rozpoczęciem tych czynności;
4. Wnioskodawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zagrożeniach lub nowych wszystkich okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia prac konserwatorskich i robót budowlanych (a nie przewidzianych w uzgodnionym zakresie), mogących mieć wpływ na przyjęty zakres i termin realizacji.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest do dokonywania odbioru częściowego i końcowego wykonanych prac konserwatorskich i robót budowlanych z udziałem Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po zawiadomieniu o ich terminie z co najmniej 7 - dniowym wyprzedzeniem
6. **Wnioskodawca jest zobowiązany dostarczyć Małopolskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do celów archiwalnych, w terminie do trzech miesięcy od dnia odebrania prac konserwatorskich i robót budowlanych jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej, opracowanej przez osobę odpowiedzialną za wykonanie robót budowlanych zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane obrazującej przebieg robót i zawierającej opracowanie ich wyników w sposób umożliwiający identyfikację i dokładną lokalizację przestrzenną wszystkich czynności, użytych materiałów oraz dokonanych odkryć, oraz zawierającej określenie sposobu postępowania z zabytkiem po zakończeniu wskazanych w pozwoleniu robót budowlanych. Drugi egzemplarz dokumentacji będzie w posiadaniu właściciela zabytku (lub jego użytkownika).**
7. Prace powinny być prowadzone pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki.
8. Do ustaleń szczegółowych należy powołać komisję konserwatorską przy udziale pracownika tut. Urzędu.
9. Ochronie podlegają miejsca lęgowe gatunków zwierząt chronionych - przed przystąpieniem do remontu elewacji należy wykonać inwentaryzację ornitologiczną i chiropterologiczną, która określi ich siedliska. Podczas remontu budynku, konieczne jest dostosowanie czasu i sposobu prowadzenia prac do wymagań ochronnych ptaków, wynikającej z ich biologii zgodnie z § 10 pkt 4 lit. h Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2016 r., poz.2183)

UZASADNIENIE

Dawny ratusz jurydyki Garbary przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie pochodzi z 1780 r. W prawie niezmienionej formie zachowała się późnobarokowa fasada. Po likwidacji jurydyki w

1801 r. budynek przeszedł w ręce prywatne. Wielokrotnie przebudowywany i remontowany, między innymi w latach 1856 i 1888 wykonano rozbudowę budynku o oficynę. W latach 1905-1906 miała miejsce budowa oficyny tylnej, w 1921 r. – przebudowa oficyny bocznej, a około 1926 r. miała miejsce przebudowa elewacji frontowej w poziomie parteru. Na elewacji frontowej umieszczony jest obraz Matki Boskiej Niepokalanej, datowany na poł. XVIII w. Budynek został wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-311, decyzją z dnia 16.07.1966 r. Usytuowana jest w obrębie układu urbanistycznego oraz zespołu zabudowy dawnej IV dzielnicy katastralnej miasta Krakowa - „Piasek”, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1446/M, decyzją z dnia 15.10.2015 r. Znajduje się na obszarze „Kraków – historyczny zespół miasta”, uznanym za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8.09.1994 r. W w. zakres prac jest dopuszczalny ze stanowiska konserwatorskiego i zgodny z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). Tak więc orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

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

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

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

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

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

Skasowano opłatę skarbową

w wysokości 82,- zł

z up. Małopolskiego
Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
mgr Aneta Paprowicz

Kierownik Wydziału
ds. inspekcji zabytków ruchomych

Otrzymują:

1 x Pani Agnieszka Laskowska ((ul. Cystersów 26C/112, 31-553 Kraków + 3 egz. proj.

Wobec/nie łasegoz/proj. niniejszej decyzj
(postanowienia) w czasie i trybie ustawowc
przewidzianym stała(o) się ona(o) ostateczna(e)

prawomocna(e) z dniem
podlega wykonaniu

Kraków, dnia 2025

z up. Małopolskiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków w Krakowie

mgr Klaudyna Płoszaj

DECYZJA NR 408/6740.2/2025

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),

po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie, ul. Karmelicka 12, 31-128 Kraków, reprezentowanej przez pełnomocnika: Panią Agnieszkę Laskowską, ul. Cystersów 26c / 112, 31-553 Kraków z dnia: 22.05.2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji pn.: „Remont elewacji frontowych, tylnych i wymiany pokrycia dachowego budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie”, na dz. nr 33/1 obr. 61 Śródmieście

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

dla Inwestora:

**Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie,
ul. Karmelicka 12, 31-128 Kraków**

działającego przez pełnomocnika:

Panią Agnieszkę Laskowską, ul. Cystersów 26c / 112, 31-553 Kraków

dla zamierzenia budowlanego pn.:

**„Remont elewacji frontowych, tylnych i wymiany pokrycia dachowego budynku usługowo-mieszkalnego
przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie”**

adres zamierzenia budowlanego: ul. Karmelicka 12

lokalizacja na działkach: dz. nr 33/1 obr. 61 Śródmieście

kategoria obiektu budowlanego: XIII

rodzaj obiektu bądź robót budowlanych: remont

funkcja i rodzaj zabudowy: istniejący budynek mieszkalno-usługowy

autor projektu architektoniczno-budowlanego: mgr inż. arch. Anna Laskowska, posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, nr uprawnień: RP-Upr. 141/91, nr ewidencyjny wpisu do izby: MP-1139

Z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a. roboty budowlane należy wykonać zgodnie z zatwierdzonym 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. po zakończeniu robót budowlanych teren należy uporządkować;
 - d. zgodnie z pozwoleniem konserwatorskim Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr ZR-I.5142.101.2025 z dnia 16.05.2025 r. znak: ZR-I.5142.101.2025.MTZ, Inwestor zobowiązany jest do realizacji następujących warunków konserwatorskich w ramach prowadzonych robót budowlanych:
 - a. prace powinny być prowadzone pod nadzorem dyplomowanego konserwatora dzieł sztuki;
 - b. do ustaleń szczegółowych należy powołać komisję konserwatorską przy udziale WUOZ;

- c. *ochronie podlegają miejsca lęgowe gatunków zwierząt chronionych – przed przystąpieniem do remontu elewacji należy wykonać inwentaryzację ornitologiczną i chiropterologiczną, która określi ich siedliska. Podczas remontu budynku, konieczne jest dostosowanie czasu i sposobu prowadzenia prac do wymagań ochronnych ptaków, wynikającej z ich biologii zgodnie z § 10 pkt 4 lit. h Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183)*
- e. kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dokumentację budowy oraz umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz – w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni – ogłoszenie, zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.
- f. Inwestor jest obowiązany:
- zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny.
2. Szczegółowe wymagania nadzoru na budowie:
- Na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nakładam obowiązek:
- ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego – w związku z § 2 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. 2001 nr 138 poz. 1554),

wynikających z:

- Art. 22 pkt 2, art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 1, art. 45 i art. 45a ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418);
 - Art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).
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 "REJON ULICY RAJSKIEJ" w Krakowie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XCIX/2582/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2018 r. na obszarze oznaczonym w załączniku graficznym do planu jako MW/U.7.
- Projekt architektoniczno-budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "REJON ULICY RAJSKIEJ", a także wymaganiami ochrony środowiska.
- Projekt architektoniczno-budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- Do 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 architektoniczno-budowlanego dołączono kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego.
- Do 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, biorących udział w opracowaniu projektu oraz projektantów sprawdzających, którzy dokonali sprawdzenia projektu.
- Projekt architektoniczno-budowlany jest wykonany przez osoby uprawnione.
- Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie pozwoleniem Nr ZR-I.5142.101.2025 z dnia 16.05.2025 r. znak: ZR-I.5142.101.2025.MTZ zezwolił wnioskodawcy na przeprowadzenie prac konserwatorskich i robót budowlanych w budynku przy ul. Karmelickiej 12 w zakresie: remont konserwatorski elewacji frontowej i tylnych, wymiana pokrycia dachowego, remont bramy wejściowej. Budynek przy ul. Karmelickiej 12 został wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-311, decyzją z dnia 16.07.1966 r.
- Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, określony przez projektanta obejmuje nieruchomości: dz. nr 33/1 obr. 61 Śródmieście. Tut. organ zweryfikował obszar oddziaływania określony przez projektanta i uznał, iż został on ustalony prawidłowo.

W trakcie prowadzonego postępowania strony nie zgłosiły uwag ani zastrzeżeń.

Jednocześnie tut. organ zaznacza, że od 11 lipca 2003 r. nie ma uprawnień do merytorycznego badania projektu budowlanego i zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi - uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów należy do obowiązków projektanta. Od tej daty wprowadzono zasadę wyłącznej odpowiedzialności projektanta i osoby sprawdzającej za projekt architektoniczno-budowlany. Odpowiedzialność projektanta stanowi gwarancję dla inwestora i dla organu, że projekt jest opracowany zgodnie z przepisami, co zwalnia organy architektoniczno-budowlane z jego szczegółowego badania, poza przypadkami opisanymi w art. 35 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.

W związku z powyższym organ stwierdził, iż spełnione zostały wymagania określone w art. 32 ust. 4 i art. 35 ust 1 ustawy Prawo budowlane i należało orzec, jak w sentencji.

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

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

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

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

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

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



z up. PREZYDENTA MIASTA

Dorota Czajkowska

Inspektor
w Wydziale Architektury i Urbanistyki

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w terminie

i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona

ostateczna z dniem 05.08.2025

Kraków, dnia 12.08.2025

GŁÓWNY SPECJALISTA

podpis i pieczęć

Rafał Sacha

Otrzymują:

1. Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie, ul. Karmelicka 12, 31-128 Kraków, na ręce pełnomocnika: P. Agnieszki Laskowskiej, ul. Cystersów 26c / 112, 31-553 Kraków;
2. Aa.

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

Do wiadomości:

1. Rejestr Centralny - AU UMK;
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki, - Kraków, ul. Wielicka 28a, 30-552 Kraków (decyzja ostateczna + 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.

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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

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

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

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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

Formularz zawiadomienia, o którym mowa powyżej, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia na portalu e-Budownictwo (art. 41 ust. 4d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (art. 55 ust. 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane). 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).

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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane 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.*

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w dniu w Krakowie, pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową Budynku przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie, reprezentowaną przez Pana Marcina Łaciaka zamieszkałego ul. Kalwaryjska 64/4, 30-504 Kraków – zwanym w dalszej części umowy

„Zamawiającym”,

a

Przedsiębiorcą występującym pod nazwą
z siedzibą....., zwanym w dalszej części umowy

„Wykonawcą”

reprezentowanym przez

§1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie przez Wykonawcę robót budowlanych w zakresie ujętym w kosztorysie ofertowym Wykonawcy stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy oraz w sposób przewidziany w niniejszym paragrafie Umowy, zwanych dalej "Robotami" w ramach realizacji inwestycji pn.: „Wymiana pokrycia dachowego kamienicy przy ul. Karmelickiej 12 w Krakowie” zwanej dalej „Inwestycją”.
2. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz dysponuje wszelkimi wymaganymi przepisami prawa pozwoleniami na realizację prac będących przedmiotem umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z całością Dokumentacji przekazanej mu przez Zamawiającego tj. “Wymiana Poszycia dachowego kamienicy przy ulicy Karmelickiej 12 w Krakowie”, opracowanej przez panią Annę Laskowską, pozwoleniem konserwatorskim oraz pozwoleniem na budowę, a także budynkiem oraz terenem Inwestycji, a podpisując niniejszą umowę uznaje ją za kompletną i wystarczającą do pełnej wyceny i realizacji przedmiotu umowy. Jednocześnie Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej Umowy, zapoznał się z placem budowy oraz miejscami prowadzenia prac a także, że akceptuje bez zastrzeżeń wszelkie rozwiązania przyjęte w dokumentacji projektowej. Dokumentacja projektowa na podstawie, której Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy stanowi załącznik nr. 2 do niniejszej umowy.
4. Zamawiający niniejszym powierza Wykonawcy wykonanie Robót na warunkach, które szczegółowo określa niniejsza umowa wraz z dołączonymi dokumentami, a Wykonawca zobowiązuje się je wykonać wedle najlepszych standardów i zgodnie ze sztuką budowlaną oraz wymogami techniczno-prawnymi za zapłatą wynagrodzenia określonego w umowie.
5. Zakres rzeczowy przedmiotu umowy określa Oferta Wykonawcy stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, opracowana na podstawie dokumentacji projektowej, własnych obmiarów oraz wytycznych Zamawiającego.
6. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z:
 - a. dokumentacją projektową (nazwa dokumentacji: Projekt Architektoniczno – Budowlany Remontu Elewacji Frontowej, Tylnych i Wymiany Pokrycia Dachowego przy ulicy Karmelickiej 12 w Krakowie)
 - b. Przepisami ustawy Prawo Budowlane i Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych

- c. obowiązującymi polskimi przepisami i normami oraz sztuką budowlaną,
 - d. ofertą Wykonawcy stanowiącą Załącznik nr 1 oraz na warunkach ustalonych niniejszą umową.
 - e. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiedni potencjał ekonomiczny, techniczny i organizacyjny oraz dysponuje wiedzą doświadczeniem i uprawnieniami do wykonania przedmiotu umowy
 - f. Począwszy od dnia rozpoczęcia prac aż do chwili oddania Zamawiającemu przedmiotu umowy, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób i mienia na terenie wykonywanych prac.
 - g. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone do realizacji niniejszej umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa budowlanego (zwłaszcza przepisami BHP), a także że będą one wyposażone w stosowne ubrania ochronne oraz narzędzia.
7. Wykonawca niniejszym oświadcza, że:
- a) nie toczy się i nie zagraża mu postępowanie, likwidacja bądź upadłość, które mogłyby mieć wpływ na zdolność Wykonawcy do wypełnienia swych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy lub ważność i wykonalność niniejszej umowy, a gdyby takie zaistniało, zobowiązuje się do natychmiastowego poinformowania Zamawiającego o wszczęciu takiego postępowania;
 - b) posiada techniczne możliwości i kwalifikacje niezbędne do wykonania niniejszej umowy;
 - c) zapoznał się z dokumentacją, zakresem rzeczowym i miejscem prowadzenia robót oraz, że warunki prowadzenia robót są mu znane.
8. Wykonawca będzie posiadał przez cały okres realizacji umowy stosowne ubezpieczenie OC, obejmujące odpowiedzialność z tytułu realizacji niniejszej umowy, na sumę gwarancyjną nie niższą niż 500.000.00 zł (pięćset tysięcy złotych).
9. Zamawiający – w trakcie realizacji zleconych prac ma prawo do wprowadzenia zmian dokumentacji technicznej, a Wykonawca zobowiązuje się do postępowania zgodnego z pisemnym zaleceniem Zamawiającego w tym zakresie, które to zalecenia winne zostać każdorazowo przekazane Wykonawcy w formie pisemnej na co najmniej 7 dni przed terminem realizacji danego etapu robót. Wynikłe w tym przypadku roboty dodatkowe lub zamiennne o ile będą generować różnicę ceny umownej, będą realizowane przez Wykonawcę za osobno wyliczonym wynagrodzeniem ustalonym tylko i wyłącznie w formie aneksu do niniejszej umowy w oparciu o przedstawioną ofertę na roboty dodatkowe.
10. Roboty będą wykonane z materiałów dostarczanych przez Wykonawcę a wynagrodzenie obejmować będzie wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu Umowy w tym cenę za materiały budowlane.
11. Dopuszcza się możliwość stosowania materiałów alternatywnych i zamiennych o porównywalnych parametrach, po uzyskaniu wcześniej zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§2

Termin wykonania

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania całości przedmiotu umowy w terminie do 30.10.2026r. Przekazanie placu budowy zostanie potwierdzone Protokołem przekazania.
2. Wykonawca zobowiązuje się w ciągu 7 (siedmiu) dni od daty przejęcia placu budowy rozpocząć wykonywanie robót będących przedmiotem umowy.

3. Przerwy w realizacji spowodowane warunkami atmosferycznymi uniemożliwiającymi wykonywanie prac zgodnie z technologią oraz przerwy w realizacji wykonywane na prośbę Zamawiającego pomiędzy poszczególnymi etapami robót, mogą spowodować wydłużenie czasu realizacji umowy o liczbę dni odpowiadającą spowodowanej przerwie. Wykonawca poinformuje Zamawiającego o każdej przerwie poprzez wiadomość e-mail pod rygorem nieważności.
4. Spowodowanie przerwy w realizacji robót z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, może wydłużyć czas realizacji umowy o liczbę dni odpowiadającą spowodowanej przerwie.

§3

Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że obowiązująca formą rozliczenia na prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy będzie wynagrodzenie ryczałtowe. Wartość wynagrodzenia za prace o których mowa w §1 zgodnie z ceną podaną w kosztorysie ofertowym Wykonawcy stanowiącym załącznik nr. 1 do niniejszej umowy ustalono na kwotę **netto** w wysokości: (słownie:.....), to jest kwotę **brutto** w wysokości:..... (słownie:.....).
2. Wynagrodzenie dodatkowe za wykonanie prac dodatkowych nie objętych umową oraz termin ich wykonania, zostanie ustalone w oparciu o odrębne ustalenia Stron.

§4

Warunki płatności

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie dla Wykonawcy płatne będzie na podstawie faktur VAT, które to faktury będą wystawiane na podstawie protokołu częściowego odbioru robót w cyklach miesięcznych.
2. Płatność będzie następować na podstawie prawidłowo wystawionych faktur, po dokonaniu odbioru robót albo potwierdzeniu ich protokolarnego zaawansowania, z uwzględnieniem zasad wynikających z umowy o dofinansowanie ze środków NFRZK.
3. Protokół częściowego odbioru polega na zatwierdzeniu i podpisaniu przez przedstawiciela Zamawiającego tj. Inspektora Nadzoru oraz Kierownika budowy. Zamawiający zobowiązany jest przystąpić do odbioru danego etapu prac w ciągu 5 dni od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
4. Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty za wykonane i odebrane prace w poszczególnych etapach w terminie do 5 dni od dnia uzyskania od NFRZK środków finansowych za dany etap realizacji umowy, ale nie później niż w terminie do 2 miesięcy od dnia realizacji danego etapu prac przez Wykonawcę. Wykonawca niezwłocznie doręczy Zamawiającemu prawidłowo wystawioną fakturę VAT z załączonym protokołem finansowym (częściowym lub końcowym). Za termin zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Strony niniejszym oświadczają, iż wyrażają zgodę na dokonywanie wzajemnych potrąceń

zobowiązań finansowych.

6. Zapłaty dokonane będą w formie przelewów bankowych na konto Wykonawcy: konto zostanie podane w wystawionej fakturze.
7. Rozliczenie końcowe za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o fakturę VAT wystawioną przez Wykonawcę na podstawie końcowego protokołu odbioru robót. Wykonawca poinformuje Zamawiającego z 7 dniowym wyprzedzeniem o planowanym zakończeniu robót.

§5

Odbiór przedmiotu umowy

Strony ustalają następujący tryb odbioru przedmiotu umowy:

1. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru danego etapu prac lub odbioru końcowego drogą mailową lub telefonicznie na adres e-mail: biuro@elstan.krakow.pl. Termin zgłoszenia do odbioru liczy się od daty wysłania wiadomości e-mail.
2. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór o którym mowa w pkt. 1 w ciągu 5 dni od dnia potwierdzenia przez Inspektora Nadzoru gotowości do odbioru.
3. Zamawiający zobowiązany jest do dokonania odbioru robót o którym mowa w pkt. 1 w ciągu 7 dni kalendarzowych, licząc od dnia ich zgłoszenia przez Wykonawcę do odbioru.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru robót o których mowa w pkt. 1 będzie spisany protokół odbioru częściowego lub końcowego zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też będzie wyznaczony termin na usunięcie stwierdzonych usterek, wad wykrytych i niedoróbek.
5. Po zakończeniu robót stanowiących przedmiot umowy i przed rozpoczęciem odbioru końcowego, Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren zajęty do realizacji zakresu prac, na własny koszt i przekazać go Zamawiającemu. Wykonawca we własnym zakresie usunie odpady pozostałe po realizacji robót.
6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady uniemożliwiające lub poważnie utrudniające użytkowanie obiektu lub dalsze prace, to Zamawiający ma prawo odstąpić od odbioru do czasu usunięcia wad, wyznaczając termin do ich usunięcia, nie krótszy niż 14 dni nie dłuższy niż 30 dni. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być wydłużony, co zostanie uzgodnione odrębnym protokołem wraz ze wskazaniem sposobu i terminu usunięcia wady uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej użytkowanie obiektu. Po usunięciu wad przez Wykonawcę Strony ponownie podejmą czynności określone w ust. 1 i nast. Powyżej względem części przedmiotu umowy, która wymagała usunięcia wad.
7. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru końcowego wad obniżających wartość przedmiotu umowy, które nie nadają się do usunięcia, Zamawiający może:
 - a) obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do zmniejszonej wartości użytkowej lub technicznej lub estetycznej Robót;
 - b) zażądać wykonania Robót po raz drugi na koszt Wykonawcy, zachowując przy tym prawo domagania się od Wykonawcy odszkodowania za szkody lub naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia.
 - c) Zamawiający zastrzega prawo do powołania Inspektora Nadzoru Inwestorskiego na zasadach określonych w Prawie Budowlanym, oraz do reprezentowania Zamawiającego przez powołanego Inspektora przy odbiorze technicznym robót, przy czym prawo to nie jest warunkowane stwierdzeniem istnienia wad, a Zamawiający może realizować ww. prawo wg własnego uznania.

§6

Obowiązki stron

1. Zamawiający zobowiązany jest do:
 - a) protokolarnego przekazania Wykonawcy placu budowy,
 - b) zapewnienia Wykonawcy wejścia na plac budowy oraz punktów poboru wody i energii elektrycznej w terminie do 3 dni od przekazania placu budowy; do czasu zapewnienia wskazanych mediów Wykonawca zapewni ich dostawę we własnym zakresie,
 - c) zapłaty umówionego wynagrodzenia, wg zasad określonych w §3 i §4 niniejszej umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) montażu rusztowania i ogrodzenia oraz zabezpieczenia placu budowy,
 - b) wykonywania wszystkich prac związanych z realizacją przedmiotu umowy, zgodnie z dokumentacją projektową, Prawem Budowlanym oraz aktualnie obowiązującymi polskimi normami i przepisami oraz sztuką budowlaną, używania materiałów budowlanych dopuszczonych do stosowania w budownictwie,
 - c) zapewnienia, na czas realizacji prac objętych Umową, Kierownika Robót,
 - d) sukcesywnego wywożenia na koszt własny odpadów, codzienne dbanie o porządek w częściach wspólnych i w okolicy budynku w zakresie w jakim roboty budowlane powodują w tej okolicy zaburzenia porządku, a w tym zamiatanie, chodnika;
 - e) wykonania przedmiotu umowy przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, przeszkolone w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych oraz wyposażone w odpowiedni dla realizacji Umowy sprzęt, narzędzia i odzież;
 - f) utrzymania porządku na placu budowy w czasie realizacji robót,
 - g) likwidacji placu budowy i zaplecza bezzwłocznie po zakończeniu i rozliczeniu robót,
 - h) przekazania Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej w 3 egz. papierowych 3 egz. oraz elektronicznych (w formacie plików pdf i dwg),
 - i) uprzedniego zgłaszania Zamawiającemu robót zanikowych w terminie umożliwiającym ich kontrolę przed zanikiem, szczególnie wedle wskazań osoby pełniącej funkcję Inspektora Nadzoru Budowlanego, Kierownika budowy lub Zamawiającego;
 - j) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za ewentualne szkody przy realizacji przedmiotu umowy z polisy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej posiadanej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę nie mniejszą niż wartość robót będących przedmiotem umowy,
 - k) utrzymywanie Ubezpieczenia od Odpowiedzialności Cywilnej na wypadek jakiegokolwiek zaniedbania lub uchybienia dotyczącego jakiejkolwiek części robót przez cały okres trwania Umowy; Wykonawca powiadomi niezwłocznie Zamawiającego, jeśli ubezpieczenie wygaśnie w trakcie trwania umowy, a takim przypadku, Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego zawarcia nowej umowy ubezpieczenia.
3. Wykonawca może się posługiwać Podwykonawcami, za których działania i zaniechania odpowiada jak za własne. Wykonawca ma obowiązek wystąpić do Zamawiającego o akceptację Podwykonawców przed rozpoczęciem przez nich wykonywania robót.
4. Osoba wskazana w ofercie jako kierownik budowy będzie zobowiązana faktycznie uczestniczyć w realizacji zamówienia przez cały czas trwania robót, w zakresie wymaganym przepisami prawa budowlanego, decyzjami administracyjnymi, zasadami wiedzy technicznej oraz potrzebami prawidłowej organizacji i koordynacji robót.
5. Zmiana osoby wskazanej w ofercie jako kierownik budowy będzie dopuszczalna wyłącznie w uzasadnionych przypadkach i za uprzednią zgodą Zamawiającego wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Osoba proponowana w miejsce kierownika budowy wskazanego w

- ofercie musi spełniać co najmniej takie same wymagania.
6. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu dokumenty potwierdzające kwalifikacje i doświadczenie proponowanej osoby zastępującej kierownika budowy. Zmiana kierownika budowy dokonana bez zgody Zamawiającego albo wskazanie osoby niespełniającej wymagań określonych w Regulaminie może stanowić nienależyte wykonanie umowy z wykonawcą.
 7. Jeżeli oferta wybrana jako najkorzystniejsza przekroczy budżet Zamawiającego, Zamawiający zastrzega sobie możliwość wyłączenia z zamówienia zakresu dodatkowego, nieobjętego dofinansowaniem SKOZK, i wykonania tego zakresu we własnym zakresie albo przez wykonawcę / podwykonawcę nominowanego przez Zamawiającego.
 8. Odpowiedzialność wykonawcy z tytułu gwarancji lub rękojmi za wykonany przez niego zakres robót może zostać wyłączona lub ograniczona tylko w takim zakresie, w jakim wykonawca wykaże, że wada, uszkodzenie albo nieprawidłowość powstała wyłącznie wskutek działania lub zaniechania wykonawcy / podwykonawcy nominowanego przez Zamawiającego, użytkownika obiektu albo osoby trzeciej, za którą wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.
 9. Wykonawca zobowiązany będzie do niezwłocznego pisemnego informowania Zamawiającego o każdej kolizji, ryzyku technologicznym, zagrożeniu dla jakości robót, zagrożeniu dla substancji zabytkowej lub okoliczności mogącej wpływać na gwarancję albo odpowiedzialność wykonawcy, wynikającej ze współdziałania z wykonawcą / podwykonawcą nominowanym przez Zamawiającego. Brak takiego zgłoszenia może zostać uznany za potwierdzenie, że współdziałanie nie powodowało zastrzeżeń po stronie wykonawcy.
 10. Zamawiający na swój koszt dostarczy tablicę informacyjną, że prace są współfinansowane z Narodowego Funduszu Rewaloryzacji Zabytków Krakowa (NFRZK).

§7

Gwarancja i rękojnia

1. Na prace objęte umową, wykonawca udziela **60 miesięcznej** gwarancji, licząc od dnia wykonania przedmiotu umowy (podpisania końcowego protokołu odbioru robót).
2. W okresie obowiązywania gwarancji (rękojmi) Wykonawca zobowiązany jest do przystąpienia do usuwania wad na koszt własny, w terminie 14 dni licząc od chwili ich zgłoszenia. Wykonawca usunie wadę w najkrótszym możliwym terminie po przystąpieniu do ich usuwania. Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o przewidywanym terminie usunięcia wad i szczegółowo uzasadni ten termin wskazując m.in. materiały i zakres robót niezbędnych do usunięcia wad oraz okres dostawy materiałów.
3. W przypadku, kiedy ze względów technicznych, okres usunięcia usterek będzie musiał być dłuższy od pierwotnie przewidzianego w ust. 2, Wykonawca poinformuje Zamawiającego o przewidywanym nowym terminie usunięcia wad i szczegółowo uzasadni dlaczego nie sposób usunąć wad w terminie pierwotnie przewidzianym. Strony mogą wspólnie ustalić nowy termin usunięcia wad.

§ 8

Nadzór

1. Obowiązki Kierownika Budowy pełnić będzie posiadający uprawnienia do wykonywania tej funkcji nr
2. Obowiązki Inspektora Nadzoru pełnić będzie posiadający uprawnienia do

wykonywania tej funkcji nr

3. Obowiązki Konserwatora Dział Sztuki pełnić będzie..... posiadający uprawnienia do wykonywania tej funkcji nr

§9

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn, leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wartości netto umowy określonej w §3 ust.1,
 - b) za opóźnienie w terminie realizacji umowy w wysokości 0,05% wartości netto umowy określonej w §3 ust.1, za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10% wartości umowy netto określonej w §3 ust.1,
 - c) zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi – w wysokości 0,05% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu usunięcia wad, nie więcej jednak niż 10% wartości umowy netto określonej w §3 ust.1,
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z winy Zamawiającego w wysokości 10% wartości Umowy netto określonej w §3 ust. 1.
3. W przypadku opóźnienia z zapłatą powyżej 14 dni, Wykonawca może wstrzymać się z realizacją robót, a gdy zwłoka przekroczy 14 dni, może odstąpić od umowy za uprzednim wysłaniem wezwania do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego 7 dniowego terminu zapłaty i uchybieniem tego dodatkowego terminu do zapłaty przez Zamawiającego.
4. Zastrzeżenie kary umownej w niniejszej umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez strony odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość kar umownych. Zamawiający ma prawo dochodzenia odszkodowania przenoszące wysokość kar umownych.

§10

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w całości lub w niezrealizowanej części:
 - a) gdy Wykonawca nie rozpoczął robót w terminie 14 dni licząc od daty przejęcia placu budowy; prawo to Zamawiający może zrealizować w okresie do 2 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy, ale nie później niż do dnia rozpoczęcia robót;
 - b) gdy Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 30 dni; prawo to Zamawiający może zrealizować w okresie od zaistnienia przyczyny do odstąpienia, do 4 miesięcy od dnia przewidzianego na zakończenie robót;
 - a) gdy Wykonawca wykonuje roboty w sposób sprzeczny z umową bądź wadliwie i Zamawiający wezwie Wykonawcę do zmiany sposobu wykonywania na piśmie, a Wykonawca nie zmieni sposobu wykonania robót po upływie 14 dni od daty tego wezwania; prawo to Zamawiający może zrealizować w okresie od zaistnienia przyczyny do odstąpienia, do 2 miesięcy od dnia przewidzianego na zakończenie robót;
 - b) gdy po wezwaniu z pkt c) powyżej i powrocie Wykonawcy do prawidłowego wykonywania robót, Wykonawca ponownie wykonuje roboty w sposób sprzeczny z umową bądź wadliwie; prawo to Zamawiający może zrealizować w okresie od zaistnienia przyczyny do odstąpienia, do 2 miesięcy od dnia przewidzianego na zakończenie robót;
 - c) po przekroczeniu terminu realizacji umowy o 3 tygodnie; prawo to Zamawiający może

zrealizować w okresie od zaistnienia przyczyny do odstąpienia, do 4 miesięcy od dnia przewidzianego na zakończenie robót;

- d) jeśli zostanie ostatecznie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub stanie się niewypłacalny, lub wniosek o ogłoszenie jego upadłości zostanie odrzucony z uwagi na to, że jego majątek nie wystarczy na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, zostanie wszczęte wobec niego postępowanie likwidacyjne, zostanie wydana przeciwko niemu prawomocna decyzja administracyjna, zostanie wszczęte wobec niego postępowanie układowe, lub będzie kontynuował działalność pod zarządem likwidatora, kuratora lub zarządcy w celu zaspokojenia wierzycieli, lub jeśli jakakolwiek inna czynność lub zdarzenie będą miały miejsce, a które (w świetle jakiegokolwiek obowiązującego prawa) ma podobne skutki do zdarzeń opisanych powyżej; prawo to Zamawiający może zrealizować w okresie od zaistnienia przyczyny do odstąpienia, do 2 miesięcy od dnia przewidzianego na zakończenie robót, ale nie później niż do dnia prawidłowej realizacji całości umowy przez Wykonawcę;

2. W wypadku wystąpienia opóźnień w realizacji Robót lub nieuzasadnionych przestojów w wykonywanych Robotach, Zamawiającemu przysługuje prawo powierzenia na koszt i ryzyko Wykonawcy, osobom trzecim części lub całości Robót, jeżeli pomimo wysłania Wykonawcy pisemnego wezwania do nadrobienia opóźnień, opóźnienia nie zostały nadrobione w wyznaczonym terminie.
3. Wykonawcy Przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli:
 - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia bez uzasadnionej przyczyny zapłaty za wystawioną na podstawie podpisanego przez przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru robót, fakturę VAT, po uprzednim wezwaniu Zamawiającego do zapłaty w terminie nie krótszym niż 14 dni i uchybieniu tego dodatkowego terminu do zapłaty przez Zamawiającego,
 - b) Zamawiający zawiadomił Wykonawcę, iż wobec uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i musi zawierać uzasadnienie.
5. W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - a) Wykonawca zobowiązany jest do:
 - w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy, sporządzenia przy udziale Zamawiającego, szczegółowego protokołu inwentaryzacji robót wykonanych i robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia,
 - najpóźniej w terminie 7 dni od daty odstąpienia, usunięcia z terenu budowy urządzeń i zaplecza przez niego dostarczonego, a następnie protokolarnego zwrotu Zamawiającemu placu budowy,
 - b) Zamawiający zobowiązany jest do:
 - zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane i odebrane przez Zamawiającego do dnia odstąpienia,
 - do odkupienia materiałów, konstrukcji lub urządzeń dostarczonych przez Wykonawcę przed dniem odstąpienia oraz zapłaty za roboty w toku - po cenach zakupu Wykonawcy,
 - Przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy, po realizacji przez Wykonawcę obowiązku usunięcia z terenu budowy urządzeń i zaplecza przez niego dostarczonego.

6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy z jakiegokolwiek przyczyny, Wykonawca zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, dostarczyć Zamawiającemu wszelkie dokumenty związane z wykonywaniem niniejszej umowy oraz przekazać wszelkie informacje uzyskane przy wykonywaniu niniejszej umowy.

§11

Postanowienia końcowe

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie, w formie aneksu do umowy, pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. W sprawach, których nie reguluje niniejsza umowa, będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i prawa budowlanego.
3. Niniejszą umowę wraz z załącznikami sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
4. Integralnymi częściami umowy są następujące załączniki:
 - a) Załącznik nr 1 – Kosztorys ofertowy Wykonawcy
 - b) Załącznik nr 2 – Dokumentacja projektowa oraz pozwolenia
 - c) Ubezpieczenie OC działalności Wykonawcy
5. Wszelkie spory będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla miejsca Inwestycji.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:



(pieczęć adresowa wykonawcy)

**Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Karmelickiej 12,
ul. Karmelicka 12, 31-133 Kraków**

Oferta

W odpowiedzi na przesłane zaproszenie do złożenia oferty na:

„Wymiana pokrycia dachowego kamienicy przy ul. Karmelickiej 12”

Nazwa wykonawcy:

Adres wykonawcy:

NIP KRS.....

Adres e-mail:

Osoby upoważnione do kontaktu z Zamawiającym (imię i nazwisko, numer telefonu, adres
e-mail – zakres upoważnienia):
.....

Oferuję wykonanie przedmiotu zamówienia za cenę brutto (określoną z dokładnością do dwóch
miejsc po przecinku):

.....

Słownie

W tym podatek VAT 8%

Oferowany okres gwarancji i rękojmi wynosi miesięcy licząc od dnia
odbioru końcowego.

Oświadczam, że:



1. Cena oferty uwzględnia wszystkie koszty wykonania przyszłego świadczenia umownego.
2. Zapoznałem się z Regulaminem Konkursu Ofert, uznaję się za związanego określonymi w niej postanowieniami i zobowiązuję się - w przypadku wyboru mojej oferty - do zawarcia umowy, na warunkach wynikających z niniejszej oferty i regulaminu konkursu ofert w terminie zaproponowanym przez Zamawiającego, nie później jednak niż do końca okresu związania ofertą.
3. Zapoznałem się z dokumentacją stanowiącą załączniki do RKO i nie wnoszę uwag do jej treści.
4. Oświadczam, że dysponuję osobami zdolnymi do wykonania niniejszego zamówienia, posiadającymi kwalifikacje zawodowe, doświadczenie i wykształcenie niezbędne do realizacji zamówienia określone w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* oraz w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.
5. Oświadczam, że jestem związany złożoną ofertą przez okres 30 dni od upływu terminu składania ofert.
6. Akceptuję warunki realizacji zamówienia, w tym warunki płatności określone w umowie, której wzór stanowi załącznik RKO.

Oferta niniejsza zawierakolejno ponumerowanych i podpisanych przez osobę upoważnioną stron.

Załączniki:

1.

Kraków dnia
(miejscowość)

.....
(podpis wykonawcy)



Projekt współfinansowany z Narodowego
Funduszu Rewaloryzacji Zabytków Krakowa

**Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Karmelickiej 12,
ul. Karmelicka 12, 31-133 Kraków**

Wykonawca:

.....

*(pełna nazwa/firma, adres, w zależności
od podmiotu: NIP/PESEL, KRS/CEiDG)*

reprezentowany przez:

.....

(imię, nazwisko, stanowisko/podstawa do reprezentacji)

OŚWIADCZENIA WYKONAWCY:

I. DOTYCZĄCE SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

Na potrzeby postępowania przetargowego na wykonanie robót budowlano-konserwatorskich pn:

„Wymiana pokrycia dachowego kamienicy przy ul. Karmelickiej 12”

Oświadczam, że spełniam warunki udziału w postępowaniu określone przez Zamawiającego w Regulaminie Konkursu Ofert.

..... *(miejscowość)*, dnia r.

.....

(podpis)

Wykaz robót budowlanych wykonanych w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, to z okresu prowadzonej działalności polegających na remoncie konserwatorskim wymianu pokrycia dachu w obiektach wpisanych do rejestru zabytków o podobnym poziomie trudności do przedmiotowego o wartości każdego zamówienia co najmniej 350 000,00 zł netto (wzór).

Lp.	Nazwa, adres oraz numer telefonu zamawiającego, na rzecz którego wykonano lub są wykonywane roboty	Adres budynku/lokalu, w którym wykonano lub są wykonywane roboty	Daty rozpoczęcia i zakończenia robót	Zakres robót wykonanych /wykonywanych	Wartość robót wykonanych/wykonywanych (w złotych brutto)
1			rozpoczęcie: zakończenie:		
2			rozpoczęcie: zakończenie:		
3			rozpoczęcie: zakończenie:		
WYKAZ ROBÓT - DODATKOWE DOŚWIADCZENIE OFERTENTA					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

Oświadczam, że w/w roboty zostały wykonane należycie, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i terminowo ukończone - w załączeniu referencje.

.....
(podpis osoby/osób umocowanej/umocowanych)