

Wspólnota Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z dnia 29.05.2025 r.

Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048) postanawia:

1. Opracować Program prac konserwatorskich dla remontu balkonów
2. Opracować projekt architektoniczno – budowlany i techniczny dla remontu balkonów.
3. Wykonać remont balkonów w jednakowym zakresie zgodnie z opracowaną dokumentacją z pkt. 1 i 2.
4. Udzielić pełnomocnictwa dla Zarządu Wspólnoty do wyboru wykonawcy i podpisania umów dla zadań z pkt. 1 - 2.
5. Rozpoczęcie remontu / prac nastąpi po zgromadzeniu przez wspólnotę na wyodrębnionym funduszu remontowym 100 % środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia w/w remontu.
6. Koszty pkt. 1 - 3 pokryć zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej z funduszu remontowego.
7. Udzielić pełnomocnictwa Michałowi Cyganowi pesel: 85080300617 z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw do zadania z pkt 1 - 3 oraz do:
 - a) zawarcia umowy na przeprowadzenie ww. remontu / prac konserwatorskich z wyłonionym przez Zarząd Wspólnoty wykonawcą opisanym w pkt. 3 oraz do wykonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z przeprowadzeniem i zakończeniem ww. remontu / prac
 - b) reprezentowania przed wszelkimi organami rządowymi i samorządowymi, w tym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu wystąpienia o pozwolenie na budowę / prace konserwatorskie oraz zgłoszenia rozpoczęcia i zakończenia prac,
 - c) podpisania oświadczenia w naszym imieniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane do ww. remontu / prac oraz do odbierania wszelkich dokumentów z organów administracji rządowej oraz samorządowej,
 - d) podpisywanie, składania wszelkich dokumentów do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz do odbierania wszelkich dokumentów od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

LP	NAZWISKO I IMIĘ WŁAŚCICIELA	NR LOKALU	GŁOSOWANIE		
			TAK	NIE	WSTRZYM.
1	Jankowska Dorota	1	<i>Dorota Jankov</i>		
2	Lenartowicz Justyna i Przemysław	2	<i>Lenartowicz</i>		
3	Majdzik Grażyna Wiecierzycka Marzena	3	<i>Majdzik</i>		
4	Dawidczyk Zdzisław	4	<i>Dawidczyk</i>		
5	Martins Chidela Igbonekwu	5B	MARTINS IGBONEKWU		
6	Barbara i Andrzej Mitulscy	6			
7	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7			
8	Barbara i Andrzej Habedank	9	<i>Habedank</i>		
9	Gmina	5, 5A, 8	<i>Gmina Kornelank</i>		

Za przyjęciem uchwały głosowało..... 7/9 właścicieli
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało:..... 0/9 właścicieli
Wstrzymało się od głosu:..... 0/9 właścicieli
Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów:..... 7/9 właścicieli

Olsztyn, dnia 29.05.2025 r.

OFERTA

- a. Program prac konserwatorskich balkonów
- b. projektu architektoniczno - budowlanego remontu balkonów

dla :

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn

Warunki oferty:

- a. Cena:
 - a. Program prac konserwatorskich balkonów – 7 200 zł brutto
 - b. projektu architektoniczno - budowlanego remontu balkonów – 12 000 zł brutto

Oferta ważna 30 dni.

RATUJEMY KAMIENICE Sp. z o.o.
10-506 Olsztyn, ul. Kętrzyńskiego 1B/4
NIP 7394002130, tel. 506 792 612

.....
(podpis i/lub pieczęć upoważnionego
Przedstawiciela Wykonawcy)

*Oferta ważna 29.05.2025
Jestymie Renowator
Andrzej Kabanicki*

PROTOKÓŁ ODBIORU

Olsztyn dnia 30.03.2025

Dotyczy wykonania:

- a. Program prac konserwatorskich balkonów
- b. projektu architektoniczno - budowlanego remontu balkonów

I. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej odbiera w/w dokumentację bez zarzutu

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Okrzei 20 :

Justyna Lewkowicz
Aneta Kuleba

UMOWA

zawarta w dniu 12 09 2025 w Olsztynie pomiędzy

Wspólnotą Mieszkaniową ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn z siedzibą w Olsztynie ul. Kętrzyńskiego 1B lok. 4 10-506; NIP 7393204044, reprezentowaną przez Zarząd wspólnoty mieszkaniowej w osobach:

1. Justyna Lenartowicz
2. Przemysław Lenartowicz
3. Andrzej Habedank

a

Nazwa i adres wykonawcy: Ratujemy Kamienice Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie 10-506 ul. Kętrzyńskiego 1B lok. 4 NIP : 739-400-21-30. zwanym Wykonawcą

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. ZAMAWIAJACY zleca, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania zlecenie polegające na opracowaniu:
 - a. Program prac konserwatorskich balkonów
 - b. projektu architektoniczno - budowlanego remontu balkonów
2. Zlecenie ma zostać wykonane w budynku położonym w Olsztynie przy ul. Okrzei 20.
3. Zlecenie nie będzie obejmowało rozwiązań branżowych oraz rysunków technicznych

§ 2

TERMINY

1. Ustala się następujące terminy :

a/- rozpoczęcie prac wynikających z UMOWY - w dniu 12 09 2025

b/- zakończenia prac wynikających z UMOWY na dzień 30 10 2025

2. Termin zakończenia robót, o którym mowa w pkt. 2 powyżej, obejmuje zakończenie wszelkich prac projektowych oraz wykonanie wszelkich wynikających z nich poprawek i zaleceń.

§ 3

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJACEGO

1. Do obowiązków ZAMAWIAJACEGO należy:

- odbiór wykonanych prac;

- terminowe regulowanie zobowiązań finansowych w stosunku do WYKONAWCY.

§ 4

ODBIÓR

1. Odbiorem jest przekazanie przez WYKONAWCĘ ZAMAWIAJĄCEMU gotowego zlecenia wraz z: protokołem odbioru podpisanym przez obie strony, fakturą.
2. Podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury za całość zadania stanowiąc będą potwierdzone przez Zamawiającego protokół odbioru całości robót określonych w § 1 pkt.1

§ 5

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY I ROZLICZENIA

1. Za wykonanie Przedmiotu umowy opisanego w § 1 pkt.1 WYKONAWCA otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości łącznej 19 200 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście złotych 00/100).

:

a. Program prac konserwatorskich balkonów – 7 200 zł brutto

b. projektu architektoniczno - budowlanego remontu balkonów – 12 000 zł brutto

2. Wynagrodzenie opisane w pkt. 1 stanowi jedyne pełne i uzgodnione wynagrodzenie, które stanie się należne WYKONAWCY za wykonanie prac opisanych w § 1 oraz za należyte wykonanie jego zobowiązań i wywiązanie się z obowiązków zgodnie z niniejszą UMOWĄ,

3. WYKONAWCY nie przysługuje żadna dodatkowa zapłata z tytułu wzrostu cen, zmiany lub wprowadzenia nowych podatków. WYKONAWCA niniejszym zrzeka się w sposób wyraźny wszelkich praw.

4. Faktura WYKONAWCY zapłacona będzie w terminie 14 dni od dnia odbioru.

§ 6

KARY UMOWNE

1. W przypadku jakiegokolwiek zwłoki ze strony ZAMAWIAJACEGO z zapłata na rzecz WYKONAWCY zapłaci on odsetki ustawowe.

§ 7

ODSTAPIENIE OD UMOWY


1. ZAMAWIAJĄCY może odstąpić od UMOWY w przypadku:

a) gdy WYKONAWCA nie dotrzymuje terminów wykonania prac w sposób zagrażający terminowemu wykonaniu przedmiotu UMOWY;

WYKONAWCA

ZAMAWIAJACY

RATUJEMY KAMIENICE Sp. z o.o.
10-506 Olsztyn, ul. Kętrzyńskiego 1B/4
NIP 7394002130, tel. 506 792 612



Faktura nr: A1/09/2025

Data wystawienia: 2025-09-30

Data wydania towaru lub wykonania usługi: 2025-09-30

Wystawca:

RATUJEMY KAMIENICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
UL. WOJCIECHA KĘTRZYŃSKIEGO 1B/4
10-506 OLSZTYN
NIP: 7394002130

Nabywca:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20
10-266 OLSZTYN
ul. Wojciecha Kętrzyńskiego 1B/4
10-506 Olsztyn
NIP: 7393204044

Lp.	Pozycja	PKWiU	Cena netto	Ilość	Jedn.	Wartość netto	VAT%	Kwota VAT	Wartość brutto
1	Program prac konserwatorskich balkonów		7 200,00	1	szt.	7 200,00	zw	0,00	7 200,00
2	Projekt ab balkonów		12 000,00	1	szt.	12 000,00	zw	0,00	12 000,00
Razem						19 200,00	---	0,00	19 200,00
Rozliczenie VAT (PLN)						19 200,00	zw	0,00	19 200,00

Do zapłaty: 19 200,00 PLN

Słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście 00/100 PLN

Sposób zapłaty: przelew

Termin: 2025-10-14

Rachunek: 29 1140 2004 0000 3102 8503 6911

Zwolnienie na podstawie art. 113 ust. 1 lub 9 Ustawy o VAT

PRZELEW 10. 10. 2025

**PROJEKT
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY**

**REMONTU BALKONÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W
OLSZTYNIE PRZY UL. OKRZEI 20**

OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny

KATEGORIA: XIII

ADRES: Olsztyn miasto,
ul. **OKRZEI 20**
10-686 Olsztyn
obręb nr **20** ,działka nr geod. **130/1**

**JEDNOSTKA
EWIDENCYJNA:** 286201_1

INWESTOR: Wspólnota Mieszkaniowa
Nieruchomości
ul. Okrzei 20

ADMINISTRATOR: MANEZ Zarządzanie Nieruchomościami
Sp. z o.o.
ul. Kętrzyńskiego 1b /4 ,10-506 Olsztyn

BRANŻA: ARCHITEKTURA

AUTOR: mgr inż. arch. Maciej Powązka
upr. bud. 02/01/OL
nr ewid. WM – 0110

OLSZTYN wrzesień 2025

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OPISOWA.

1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO str.4
2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO str.4
3. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO: str.5
 - 3.1. wygląd zewnętrzny
 - 3.2. kolorystyka i elementy wykończeniowe elewacji
 - 3.3. sposób dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (z art. 32 ust.1 pkt.2 ustawy p.b., lub ustaleń mpzp lub decyzji o warunkach zabudowy)
4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO str.6
 - 4.1. kubatura
 - 4.2. zestawienie powierzchni
 - 4.3. wysokość, długość, szerokość, średnicę
 - 4.4. liczbę kondygnacji
 - 4.5. inne dane niezbędne do stwierdzenia zgodności usytuowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej
5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO str.6
6. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH str.6
7. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH str.6
8. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE, o których mowa w art.1 konwencji o prawach osób niepełnosprawnych(..) w tym osoby starsze- str.6
9. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM *: str.6
 - 9.1. zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości , jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych
 - 9.2. emisji zanieczyszczeń gazowych , w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się
 - 9.3. rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów
 - 9.4. właściwości akustycznych oraz emisji drgań , a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się;
 - 9.5. wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne
*uwzględniając że przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze , zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane zgodnie z odrębnymi przepisami
10. W PRZYPADKU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO DOTYCZĄCEGO BUDYNKU - ANALIZĘ TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO OKREŚLAJĄCĄ: str.7
 - 10.1. oszacowanie rocznego zaopatrzenia na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej

- 10.2 niezbędne nośniki energii
- 10.3. wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:
 -systemu konwencjonalnego oraz systemu alternatywnego albo
 -systemu konwencjonalnego oraz systemu hybrydowego, rozumianego jako połączenie systemu konwencjonalnego i alternatywnego
- 10.4. obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię
- 10.5. wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię
11. W STOSUNKU DO BUDYNKU - ANALIZĘ TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZADZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ, ODDZIELNIE W POSZCÉGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANIA str.7
12. INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM str.7
13. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, STOSOWNIE DO ZAKRESU PROJEKTU str.7
14. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO str.7
15. UWAGI KOŃCOWE: str.7
16. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA+ ZAŚW. Z IZBY I UPRAWNIENIA str.8

B. CZĘŚĆ GRAFICZNA - RYSUNKI:

NR	NAZWA	SKALA
1.	Mapa zasadnicza - plan sytuacyjny	1:500
2.	Rzut budynku	1: 100
3.	Elewacja południowa	1: 100
4.	Elewacja zachodnia	1: 100

A.CZĘŚĆ OPISOWA:

1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Budynek mieszkalny wielorodzinny.
Kategoria budynku: XIII

2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Nie dotyczy- przedmiotem inwestycji jest remont balkonów.

STAN ISTNIEJĄCY BALKONÓW

Balkony stanowią oryginalne elementy elewacji tylnej budynku mieszkalnego z ok. 1930 roku. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków. Konstrukcja balkonów jest typowa dla kamienic z przełomu XIX i XX wieku i opiera się na stalowych wspornikach osadzonych w murze ceglany.

1. Konstrukcja nośna

- Balkony posiadają konstrukcję **wspornikową**, opartą na **stalowych belkach dwuteowych** (typu I lub H), zakotwionych w ścianach nośnych z cegły pełnej ceramicznej o grubości ok. 50 cm.
- Wysunięcie belek poza lico muru wynosi ok. 1,2–3,0 m, a ich zakotwienie w murze ok. 0,8–1,0 m.
- Na belkach ułożona jest **plyta betonowa lub cienka płyta żelbetowa** (gr. ok. 6–8 cm),
- Spód płyt wykazuje **korozję stali i odspojenia zaprawy**,
- Połączenie płyty z murem jest miejscowo rozszczelnione, co powoduje wnikanie wody i degradację zaprawy w rejonie zakotwień.

2. Balustrady

Występują **dwa podstawowe typy balustrad balkonowych**, różniące się materiałem i okresem powstania:

a) Balustrady stalowe

- Budynek posiada 3 balkony, która posiadają balustrady stalowe
- Wykonane z **kutej stali** o dekoracyjnym wzorze geometrycznym lub secesyjnym, mocowane do czoła płyt balkonowych i bocznych belek stalowych.
- Balustrady te pochodzą z okresu budowy kamienicy (ok. 1930 r.) i stanowią oryginalny element wystroju elewacji.

- Zachowane w stanie oryginalnym, jednak w złym stanie technicznym – widoczna jest **zaawansowana korozja powierzchniowa**, ubytki przekrojów prętów, deformacje i odspojenia w miejscach kotwienia.
- Powłoki malarskie są całkowicie zdegradowane; miejscami występuje korozja podtynkowa w rejonach mocowań.

b) Balustrady murowane z cegły pełnej

- Budynek posiada 4 balkony, która posiadają balustrady z cegły pełnej
- W części balkonów wykonano **pełne balustrady murowane z cegły ceramicznej pełnej** na zaprawie wapienno-cementowej.
- Balustrady te mają grubość ok. 12–15 cm i wysokość ok. 1,0–1,2 m; od zewnątrz są tynkowane zaprawą wapienną.
- Występują **pęknięcia pionowe oraz poziome, ubytki zaprawy, odspojenia tynków oraz ślady zawilgocenia i wykwitów solnych**.
- Górne partie balustrad nie posiadają skutecznego zabezpieczenia przed wnikaniem wody (brak czapek lub obróbek), co przyczynia się do ich stopniowej destrukcji.
- W miejscach najbardziej narażonych na opady widoczne są **zlasowania cegieł i ubytki spoin**, a w rejonach połączeń z płytą balkonową – pęknięcia i zawilgocenia tynku elewacyjnego.

c) Odwodnienie balkonów z balustradami z cegły pełnej

- Każdy balkon posiada **wpust punktowy** osadzony w płycie; od spodu płyty balkonowej prowadzona jest **rura pozioma** łącząca wpust z **pionową rurą spustową** na elewacji/podwórzu.
- Dotychczasowe wpusty i podejścia są zdemontowane, **skorodowane, nieszczelne** – wymagają wymiany.

3. Stan techniczny ogólny

- Konstrukcje balkonowe wykazują **znaczny stopień zużycia technicznego**, wynikający z wieloletniego działania czynników atmosferycznych i braku konserwacji.
- Stwierdzono **korozję elementów stalowych**, degradację zapraw i betonu, nieszczelności w połączeniach z murem oraz ubytki tynków i powłok ochronnych.
- Stan techniczny balustrad, zarówno stalowych jak i murowanych, jest **niezadowalający** – wymagają one oczyszczenia, naprawy i zabezpieczenia antykorozyjnego lub/oraz odtworzenia

3. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

3.1. *wygląd zewnętrzny :*

Budynek na planie kształtu litery L, dwutraktowy. Na osi symetrii znajduje się główny ciąg komunikacyjny budynku - hol wejściowy i klatka schodowa, . Na każdej kondygnacji znajdują się dwa mieszkania. Bryła zwarta. Ilość kondygnacji: 4 nadziemne, poddasze użytkowe oraz piwnica.

Budynek w zabudowie narożnej, jako pierwsza parcela od skrzyżowania z ulicą Okrzei oraz Sienkiewicza. Budynek od ul. Okrzei sąsiaduje z kamienicami, od zaplecza z podwórzem.

3.2. *kolorystyka i elementy wykończeniowe elewacji:*

Budynek istniejący w kolorystyce bez zmian.

3.3. *sposób dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (z art. 32 ust.1 pkt.2 ustawy p.b., lub ustaleń mpzp lub decyzji o warunkach zabudowy):*

nie dotyczy- remont balkonów.

4.CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

4.1. *kubatura*

nie dotyczy- remont balkonów , **kubatura istniejąca bez zmian.**

4.2. *zestawienie powierzchni*

nie dotyczy- remont balkonów , **zestawienie powierzchni istniejące bez zmian.**

4.3. *wysokość, długość, szerokość;*

Budynek o wysokości bez zmian, istniejący o szerokości istniejącej , bez zmian i długości istniejącej- bez zmian.

4.4. *liczbę kondygnacji :*

Budynek istniejący bez zmiany ilości kondygnacji.

4.5. *inne dane niezbędne do stwierdzenia zgodności usytuowania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej*

nie dotyczy- remont balkonów.

5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

nie dotyczy- remont balkonów.

6. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

nie dotyczy- remont balkonów.

7.LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB

NIEPEŁNOSPRAWNYCH- nie dotyczy,

8. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE, o których mowa w art.1 konwencji o prawach osób niepełnosprawnych(..) w tym osoby starsze - **nie dotyczy, - projekt remont balkonów**

9.PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM :

9.1. zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych : **nie dotyczy**

9.2. emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się- **nie dotyczy**

9.3. rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów- **nie dotyczy**

9.4. właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się;

nie dotyczy

9.5. wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne - **nie dotyczy- projekt remont balkonów.**

10. W PRZYPADKU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO DOTYCZĄCEGO BUDYNKU - ANALIZĘ TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO :

10.1. oszacowanie rocznego zaopatrzenia na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej - **nie dotyczy**

10.2. niezbędne nośniki energii- **nie dotyczy**

10.3. wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:

-systemu konwencjonalnego oraz systemu alternatywnego albo

-systemu konwencjonalnego oraz systemu hybrydowego, rozumianego jako połączenie systemu konwencjonalnego i alternatywnego - **nie dotyczy**

10.4. obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię- **nie dotyczy**

10.5. wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię- **nie dotyczy**

11. W STOSUNKU DO BUDYNKU - ANALIZĘ TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANIA:

nie dotyczy

12. INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM :

Opis prac budowlanych poniżej zawiera **ogólne wytyczne kolejności robót**

1. Zabezpieczenie tymczasowe balkonów

Z uwagi na zły stan techniczny płyt balkonowych i ryzyko opadania fragmentów betonu i tynku, cegieł do czasu wykonania docelowego remontu należy zastosować tymczasowe zabezpieczenie awaryjne w postaci siatek stalowych przylegających do spodniej powierzchni balkonów.

Zakres i sposób wykonania:

- Zabezpieczenie wykonać poprzez montaż siatek stalowych ocynkowanych (oczka 10×10 mm, drut Ø3–4 mm), przylegających bezpośrednio do spodniej powierzchni płyt balkonowych.
- Siatki mocować do elementów konstrukcyjnych ściany i płyty za pomocą stalowych kotew rozporowych lub chemicznych M8–M10, rozmieszczonych w siatce co 40–60 cm.

- Siatkę należy napiąć i docisnąć do powierzchni płyty, tak aby stanowiła fizyczną blokadę dla spajających się fragmentów betonu lub tynku.
- Na krawędziach siatkę wywinąć o 5–10 cm na boczne powierzchnie płyty balkonowej i dodatkowo zakotwić.
- W narożach siatkę łączyć na zakład min. 10 cm i skręcać drutem ocynkowanym Ø2 mm.
- Kotwy należy osadzać w miejscach stabilnych konstrukcyjnie (bez odspojień), po uprzednim oczyszczeniu i zagruntowaniu powierzchni.

2. Zabezpieczenie terenu i przygotowanie robót docelowych remontu balkonów

Przed rozpoczęciem robót należy:

- wykonać **zabezpieczenie terenu i oznakowanie strefy niebezpiecznej** w sposób uniemożliwiający dostęp osób postronnych,
- ustawić rusztowania elewacyjne z odbiorem technicznym i zabezpieczeniem przed spadaniem narzędzi,
- w miejscach przejść pieszych wykonać **daszki ochronne** o wysięgu min. 1 m poza lico rusztowania, wysokości min. 2,4 m i spadku 45° w stronę źródła zagrożenia,
- zabezpieczyć otwory balkonowe przed dostępem osób niepowołanych,
- odłączyć ewentualne instalacje kolidujące z zakresem robót.

3. Demontaż elementów luźnych i przygotowanie konstrukcji

- Po ustawieniu rusztowań należy usunąć **luźne tynki, zaprawy i powłoki malarskie** z powierzchni czołowych płyt balkonowych, spódów oraz z belek stalowych.
- **Zdemontować balustrady stalowe** poprzez odcięcie przy powierzchni płyty, pozostawiając fragmenty kotew, które umożliwią ponowny montaż po zakończeniu napraw konstrukcji.
- **Zdemontować elementy luźne balustrad ceglanych**, zachowując oryginalne cegły w stanie umożliwiającym ponowne wykorzystanie.
- W czasie robót nie dopuszcza się stosowania sprzętu udarowego, mogącego przenieść drgania na mur ceglany i spowodować jego spękania.
- Gruz należy usuwać rękawami zsypowymi lub ręcznie, bez zrzutu z wysokości.

4. Naprawa i zabezpieczenie elementów stalowych

- Widoczne stalowe belki nośne należy oczyścić z korozji szczotkami stalowymi **mechanicznie lub strumieniowo (metodą piaskowania lub szczotkowania)**
- Usunąć rdzę łuszczącą, zgorzeliny i luźne powłoki, pozostawiając czysty element stalowy
- W trakcie prowadzenia prac remontowych należy dokonać szczegółowej oceny stanu technicznego elementów stalowych konstrukcji belek stalowych (belek wspornikowych, kotew i połączeń). W przypadku stwierdzenia, że którykolwiek z elementów stalowych nie nadaje się do dalszego użytkowania ze względu na znaczny stopień korozji, utratę przekroju nośnego lub uszkodzenia mechaniczne, dopuszcza się jego **wymianę na nowy element** o parametrach nie gorszych od istniejących.
- Wymiana elementów stalowych powinna zostać **zrealizowana na podstawie uzupełniającego projektu technicznego**, opracowanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, po dokonaniu odkrywek i inwentaryzacji stanu istniejącego.
- Odtłuścić powierzchnię (izopropanol, benzyna ekstrakcyjna), odpylić.
- Temperatura stali min. +5 °C, nie mniej niż o 3 °C powyżej punktu rosy.
- Po oczyszczeniu należy **natychmiast wykonać zabezpieczenie antykorozyjne**:
 - 1× warstwa gruntu np. Hammerite Konwerter Oxido lub Mapei Primer SN Epoxy Grunt
 - 2× powłoka nawierzchniowa np. Hammerite Farba na Rdzę (Prosto na Rdzę) w kolorze frontowych drzwi wejściowych do budynku (zgodną z dokumentacją konserwatorską na podstawie której j wydano pozwolenie WUOZ z dnia 12.09.2023 nr IZNR.5142.489.2023.LS)
- Wszystkie elementy połączeń spawanych i śrubowych należy oczyścić i zabezpieczyć w sposób ciągły, zapewniający pełne pokrycie powierzchni.

Obmurowanie belek stalowych cegłą pełną

- Po wykonaniu zabezpieczenia antykorozyjnego belki należy **obmurować cegłami pełnymi ceramicznymi** klasy min. 15 MPa, na zaprawie wapienno-cementowej klasy M5.
- Układ i wiązanie cegieł odtworzyć na podstawie zachowanych fragmentów pierwotnych balkonów.
- Zaprawy stosować w kolorystyce zbliżonej do oryginału, z drobnym kruszywem i gładkim licem.
- Szczeliny między belką stalową a cegłą należy całkowicie wypełnić zaprawą, bez pustek.

- Powierzchnię obmurowania odtworzyć zgodnie z oryginalnym profilem – z delikatnym uskosem i tynkiem licowym w fakturze zgodnej z istniejącą elewacją.
 - Styk elementów stalowych z tynkiem należy zabezpieczyć silikonem dekarским w kolorze elewacji.
-

5. Balustrady stalowe

- Balustrady stalowe pochodzące z okresu budowy kamienicy należy **zdemontować, oczyścić, naprawić i ponownie zamontować** w pierwotnym miejscu.
szcawkami stalowymi / mechanicznie lub proszkowo , uzupełnić ubytki prętów, słupków i tralek poprzez spawanie materiałem o właściwościach zbliżonych do oryginału.
 - Do spawania stosować elektrody R146 lub drut SG2 w osłonie CO₂.
 - Po naprawie wykonać powłoki antykorozyjne jak dla belek stalowych
 - **Montaż balustrad** wykonać poprzez:
 - spawanie do stalowych belek czołowych lub płaskowników montażowych,
 - zakotwienie w murze na prętach stalowych Ø 12–16 mm osadzanych na żywicach chemicznych (np. Hilti HIT, Fischer FIS, MapeFix),
 - połączenia z murem otynkować zaprawą renowacyjną i pomalować w kolorze elewacji.
 - Należy zachować **oryginalny kształt, wzór** balustrad zgodnie z zachowanym wzorem.
 - Należy zachować przede wszystkim **oryginalną kolorystykę** balustrad określonej (zgodną z dokumentacją konserwatorską na podstawie której wydano pozwolenie WUOZ z dnia 12.09.2023 nr IZNR.5142.489.2023.LS). Kolorystyka zostanie także potwierdzona pisemnie przez uprawnionego konserwatora zabytków nadzorującego prace przy balkonach.
-

6. Balustrady murowane z cegły pełnej

- Balustrady ceglane należy **rozebrać do poziomu zdrowego muru**, z odzyskiem cegieł możliwych do ponownego użycia.
- Wykonać **odtworzenie balustrady** z cegły ceramicznej pełnej klasy 15 MPa, murowanej na zaprawie wapienno-cementowej M5.
- Wysokość, grubość i układ cegieł odtworzyć zgodnie z oryginałem:
 - górny cokół wokół balkonu ułożony na pionowej ścianie wysunięty względem muru o 5 cm

- Lico balustrady otynkować zaprawą wapienną lub renowacyjną w kolorze zgodnym z elewacją (zgodną z dokumentacją konserwatorską na podstawie której wydano pozwolenie WUOZ z dnia 12.09.2023 nr IZNR.5142.489.2023.LS)
- Górne zwieńczenie (czapa) wykonać z cegły pełnej ułożonej na płasko, z delikatnym spadkiem na zewnątrz.
- Styk elementów stalowych z tynkiem należy zabezpieczyć silikonem dekarским w kolorze elewacji.

7. Odwodnienie balkonów z balustradami z cegły

- Odtworzyć **wpust punktowy** zlokalizowany w istniejącym otworze płyty balkonowej.
- Wpust wykonać ze **stali nierdzewnej z kołnierzem zaciskowym, rusztem ochronnym oraz wewnętrznym koszem (sitkiem) do zbierania liści i zanieczyszczeń**. Minimalny wymiar wpustu 100x100 mm, wylot pionowy DN50.
- Przez płytę balkonową prowadzić **rurę kwasodporną Ø50 mm ze ścianką min 3mm**, stanowiącą przepust i odcinek pionowy podejścia.
- Połączenie króćca wpustu z rurą stalową wykonać kielichowo z uszczelnieniem **uszczelką EPDM** lub złączką zaciskową.
- Styk rury z płytą uszczelnić **masą elastyczną dekarską (MS-polimer)**.
- Pod stropem wykonać podejście z **rury stalowej Ø50 mm**, prowadzone ze **spadkiem min. 2%** do istniejącej rury spustowej.
- Połączenie z pionem wykonać poprzez **trójnik stalowy DN100/50** lub **siodełko przyłączeniowe** z uszczelką EPDM i obejmą zaciskową.
- Wszystkie połączenia gwintowane i cięte zabezpieczyć antykorozyjnie farbą cynkową lub epoksydową.
- Elementy prowadzone po elewacji dopasować kolorystycznie do istniejącej rury spustowej.
- Po zakończeniu montażu wykonać **próbę szczelności odwodnienia** przez zalanie wpustu wodą (min. 10 l) i kontrolę podstropia.

8. Prace porządkowe i demontaż rusztowań

Po wykonaniu robót i ich odbiorze:

- zdemontować rusztowania z zachowaniem zasad BHP,
- uporządkować teren,
- usunąć odpady i przywrócić miejsce budowy do stanu pierwotnego.

13. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ :
nie dotyczy- **projekt remont balkonów.**

14. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Obszar oddziaływania projektowanych robót ogranicza się do działki obręb **20** działka nr **130/1**. Przewidywany rodzaj robót nie stwarza uciążliwości remontowanego obiektu na tereny przyległe. Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu

budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

15. UWAGI KOŃCOWE

1. Wszelkie materiały budowlane należy instalować według ścisłych wytycznych producenta.
2. Materiały budowlane, które zostały wbudowane powinny posiadać aprobaty techniczne ITB, oceny higieniczne PZH oraz posiadać gwarancje producenta.
3. Dopuszcza się zamienne rozwiązania materiałowe po uprzednim uzgodnieniu z autorem opracowania.
4. Prace należy prowadzić pod stałym nadzorem autorskim i konserwatorskim

OPRACOWAŁ:

mgr inż. arch. Maciej Powązka
upr. bud. 02/01/OL

16. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA+ ZAŚW. Z IZBY I UPRAWNIENIA

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że projekt budowlany remontu **remontu balkonów** budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Olsztynie przy ulicy **Okrzei 20** został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Projektant:

mgr inż. arch Maciej Powązka
upr. bud. nr 02/01/OL
nr ewid. WM – 0110

wrzesień 2025

Olsztyn, 9 stycznia 2001 r.

GPBK.II.7131/2/01

DECYZJA

Na podstawie art.13 ust.1 pkt 1 i 2, art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane /tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz.1126/ oraz § 4 ust. 1, 2, 3 i § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz.U. z 1995 r. Nr 8 poz.38/, dokumentów stwierdzających posiadanie wymaganego przygotowania zawodowego i pozytywnego wyniku egzaminu na uprawnienia budowlane

Pan MACIEJ POWĄZKA
magister inżynier architekt
ur. 3 października 1968 r. w Olsztynie

o t r z y m u j e

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid. 02/01/OL

DO PROJEKTOWANIA I KIEROWANIA ROBOTAMI BUDOWLANymi BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

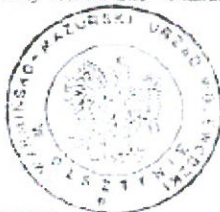
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej stanowią również podstawę do sprawdzania projektów budowlanych w specjalności objętej tymi uprawnieniami oraz do sporządzania projektów zagospodarowania działki lub terenu.

Uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej stanowią podstawę do kierowania całością budowy obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem art. 42 ust. 4 w/w ustawy Prawo budowlane.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

Otrzymuje:

1. Pan Maciej Powązka
10-437 Olsztyn
ul. Dworcowa 71/33
1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. a/a



Z up. WOJEWODY

Marta Byszewska
DIREKTOR WYDZIAŁU
Gospodarki Przestrzennej, Architektury,
Budownictwa i Komunikacji

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

mgr inż. arch. MACIEJ POWĄZKA
upr. bud. 02/01/OL



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

magister inżynier architekt Maciej Remigiusz Powązka

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **02/01/OL**, jest wpisany na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **WM-0110**.

Członek czynny od: 01-01-2002 r.

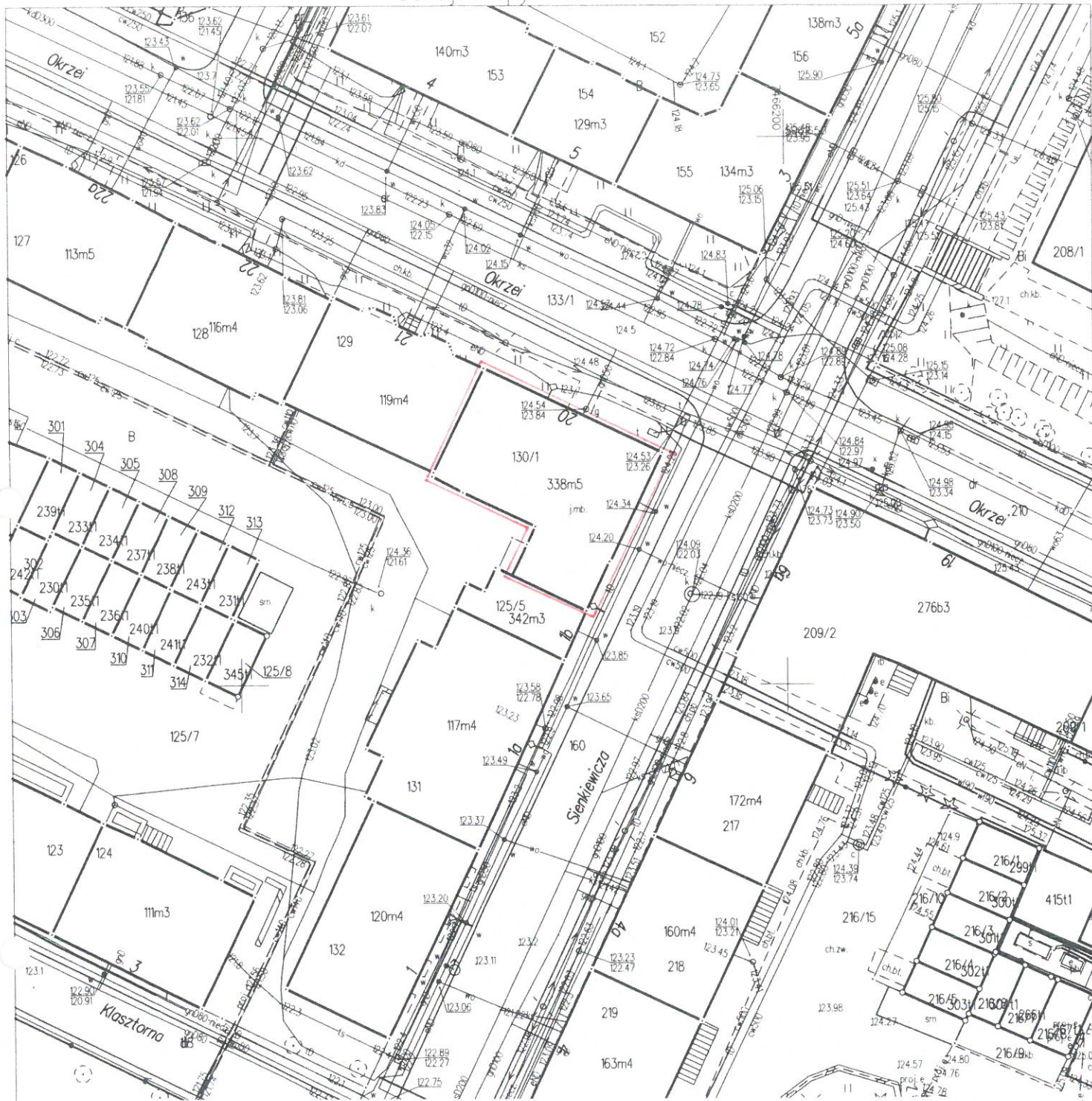
Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 29-10-2025 r. Olsztyn.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Katarzyna Roszkowska, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

WM-0110-32CB-YB65-6256-3C6A



Województwo: warmińsko-mazurskie
 Powiat: m. Olsztyn
 Gmina: M. Olsztyn
 Jedn. ewidencyjna: m. Olsztyn 286201.1
 Obręb: 286201.1.020
 Ulica: Okrzei

Układ odniesienia: PL - ETRF 89
 Układ wysokościowy: PL - EVRF 2007 - NH
 Układ współrzędnych: PL - 2000

Nazwa organu prowadzącego parastwowy
 zasób geodezyjny i kartograficzny

PREZYDENT OLSZTYNA

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

P.2862.1998.1239

Nazwa materiału zasobu

MAPA ZASADNICZA

Data wykonania kopii materiału zasobu

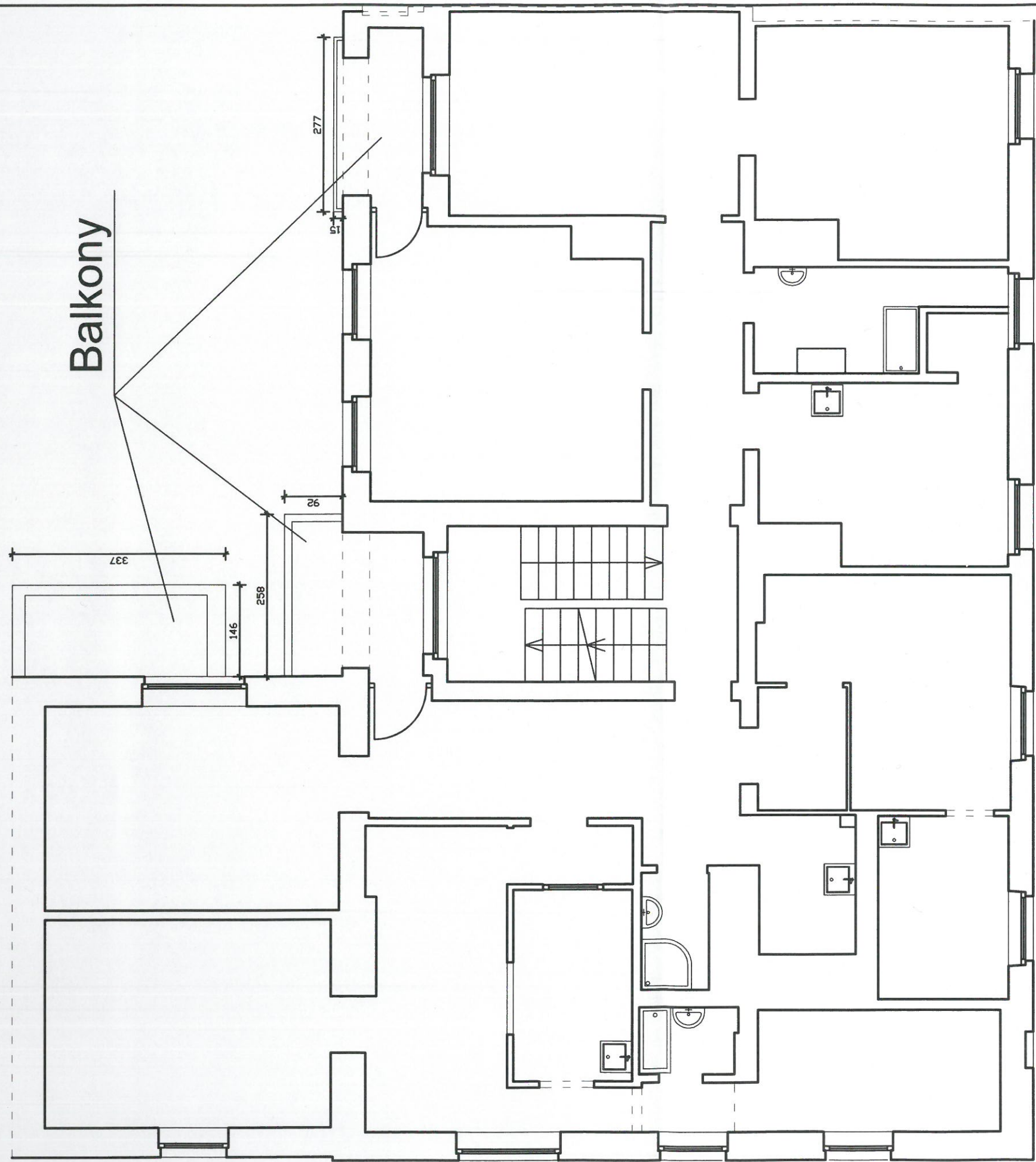
2025.10.08

Imię, nazwisko i podpis osoby
 reprezentującej organ

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA
 Magdalena Radomska
 GŁÓWNY SPECJALISTA
 w Wydziale Geodezji
 i Gospodarki Nieruchomościami

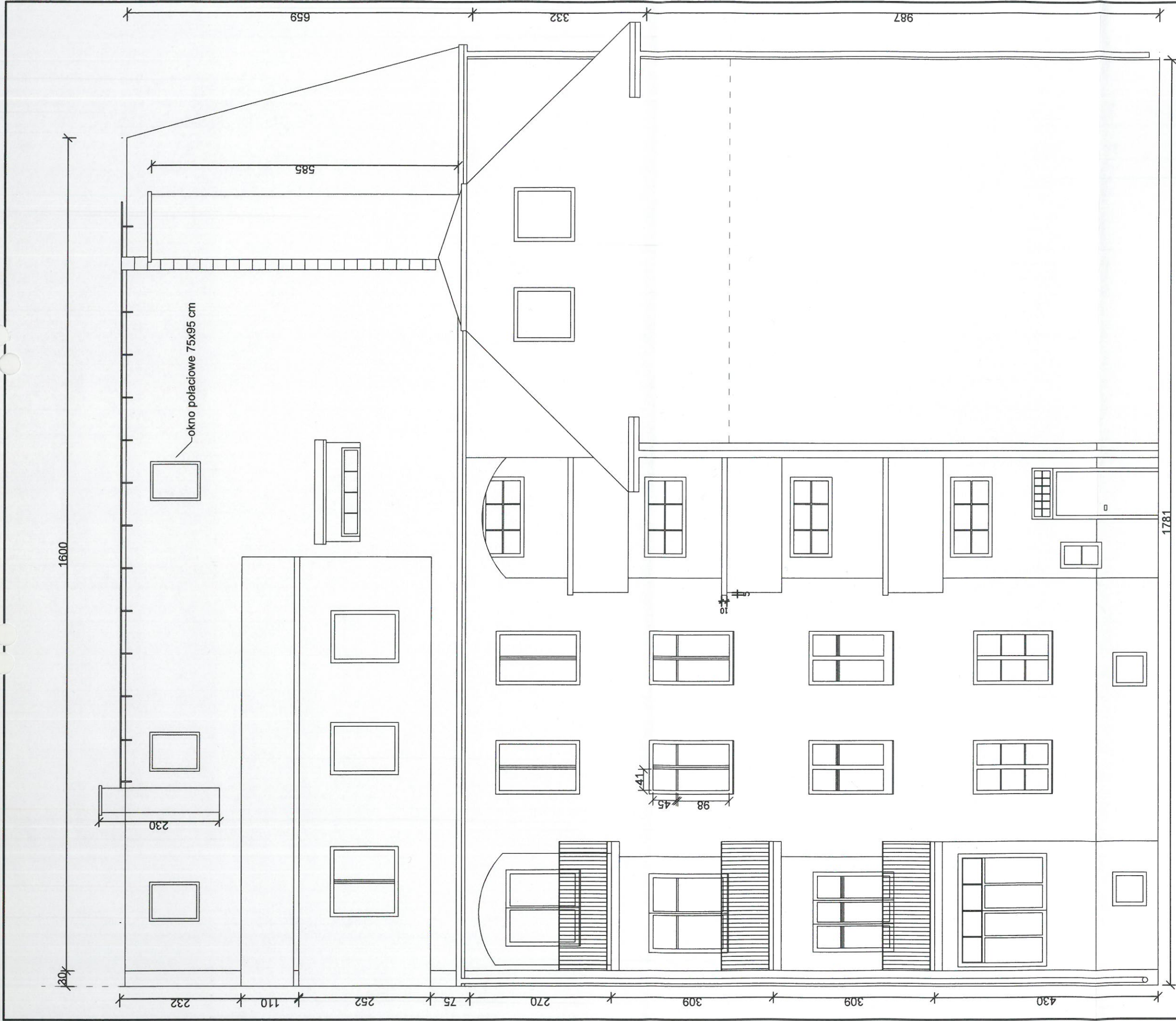
OBZAR OPRACOWANA

Dokument zawiera dane niespełniające wymagań określonych w rozporządzeniu
 w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz w obowiązujących standardach technicznych.



Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Tytuł projektu: REMONT BALKONÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE PRZY UL. OKRZEI 20	
Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości ul. Okrzei 20	
Adres inwestycji: ul. Okrzei 20, 10-686 Olsztyn	
Tytuł rysunku: Rzut budynku	
Sporządził:	Branża/uprawnienia
mgr inż. arch. Maciej Powązka	architektoniczno- budowlana upr. bud. 02/01/OL
Data: 30.09.2025r.	Skala: 1:100
	Podpis:



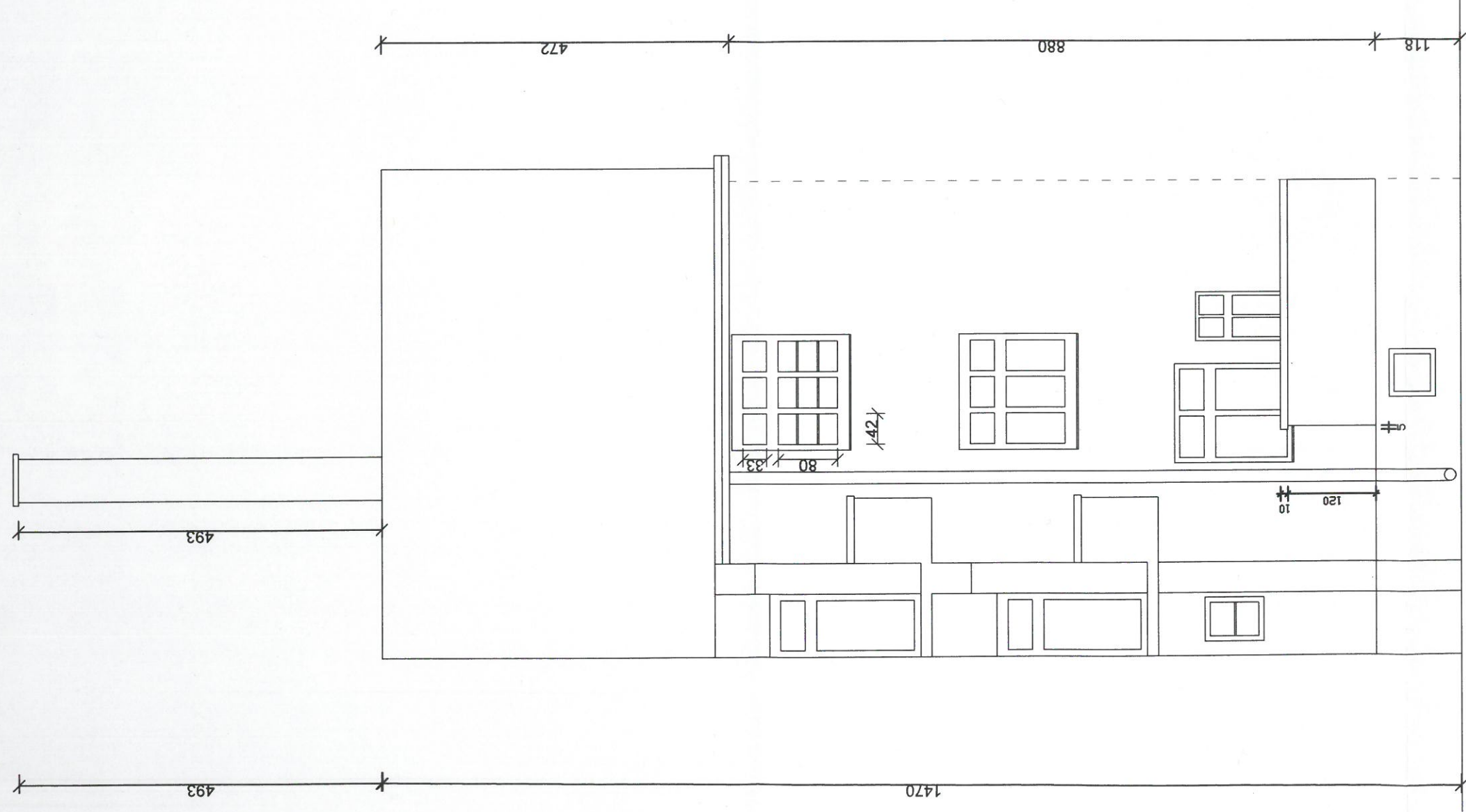
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Tytuł projektu: REMONT BALKONÓW BUDYNKU
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE
PRZY UL. OKRZEI 20

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa
Nieruchomości ul. Okrzei 20
Adres inwestycji: ul. Okrzei 20, 10-686 Olsztyn

Tytuł rysunku: Elewacja południowa

Sporządził:	Branka/uprawnienia	Podpis:
mgr inż. arch. Maciej Powązka	architektoniczno- budowlana upr. bud. 02/01/OL	
Data: 30.09.2025r.	Skala: 1:100	



Tytuł projektu: REMONT BALKONÓW BUDYNKU
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE
PRZY UL. OKRZEI 20

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa

Nieruchomości ul. Okrzei 20

Adres inwestycji: ul. Okrzei 20, 10-686 Olsztyn

Tytuł rysunku: Elewacja zachodnia

Sporządził:

mgr inż. arch.

Maciej Powązka

Data: 30.09.2025r.

Branża/uprawnienia

architektoniczno- budowlana

upr. bud. 02/01/OL

Skala: 1:100

Podpis:

Urząd Miasta Olsztyn
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

ZAŁĄCZNIKI
DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANEGO REMONTU BALKONÓW
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE PRZY UL.
OKRZEI 20

OBIEKT: Budynek mieszkalny wielorodzinny

KATEGORIA: **XIII**

ADRES: **Olsztyn** miasto,
ul. **OKRZEI 10**
10-686 Olsztyn
obręb nr **20** ,działka nr geod. **130/1**

JEDNOSTKA
EWIDENCYJNA: **286201_1**

INWESTOR: **Wspólnota Mieszkaniowa**
Nieruchomości
ul. **Okrzei 20**

ADMINISTRATOR: **MANEZ Zarządzanie Nieruchomościami**
Sp. z o.o.
ul. Kętrzyńskiego 1b /4 ,10-506 Olsztyn

BRANŻA: **ARCHITEKTURA**

AUTOR: mgr inż. arch. **Maciej Powązka**
upr. bud. 02/01/OL
nr ewid. WM – 0110

OLSZTYN wrzesień 2025

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- | | |
|---|-------------|
| - INFORMACJA BIOZ | str. 1 - 4 |
| - SERWIS FOTOGRAFICZNY | str. 5 - 10 |
| - DECYZJA WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA
ZABYTKÓW IZNR.664.2025.LS | str. 11 |

**INFORMACJA
DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA NA PLACU BUDOWY
REMONTU BALKONÓW W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM W
OLSZTYNIE PRZY UL. OKRZEI 20**

NAZWA I ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:

Budynek mieszkalny wielorodzinny

10-353 OLSZTYN, UL. OKRZEI 20

INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości

OLSZTYN, UL. OKRZEI 20

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Zakres robót
2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych
3. Elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi
4. Zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych
5. Instruktaż pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.
6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych.

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY REMONTU BALKONÓW BUDYNKU
MIESZKALNYM WIELORODZINNYM W OLSZTYNIE PRZY UL. OKRZEI 20**

**INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA NA PLACU
BUDOWY**

1. Zakres robót

Planowana inwestycja polega na remoncie balkonów w budynku mieszkalnym przy ul. OKRZEI 20 w Olsztynie.

2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych

Teren planowanej inwestycji sąsiaduje z innymi budynkami mieszkalno - usługowymi.

Dojazd do działki z istniejącej drogi utwardzonej.

3. Elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Budynek zlokalizowany jest w centrum miasta, w terenie bardzo uczęszczanym przez osoby postronne. W sąsiedztwie remontowanego budynku przebiegają ulice i ciągi piesze. Budynek jest częścią pierzei, styka się jedną ścianą szczytową bezpośrednio z innymi.

4. Zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych

. podczas prowadzenia prac budowlanych w terenie dostępnym dla osób postronnych – konieczność zorganizowania placu budowy - wyгородzenie terenu budowy, urządzenie składowisk materiałów i wyrobów, utrzymywanie porządku na placu budowy, urządzenie pomieszczenia higieniczno – sanitarnego i socjalnego dla pracowników;

. przy robotach budowlanych – wyгородzenia i zabezpieczenia miejsc niebezpiecznych oraz napisy ostrzegawcze, zabezpieczenie przed upadkiem z wysokości, zabezpieczenie przed upadkiem narzędzi z wysokości, drabiny zabezpieczyć przed poślizgiem i rozsunięciem się oraz zapewnić ich stabilność, stanowiska pracy powinny umożliwiać swobodę ruchu niezbędną do wykonywania pracy, maszyny i inne urządzenia techniczne oraz narzędzia zmechanizowane powinny być montowane, eksploatowane i obsługiwane zgodnie z instrukcją producenta oraz spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących systemu oceny zgodności.

4.1. Zabezpieczenie placu budowy:

. teren budowy lub robót powinien być w miarę potrzeby zabezpieczony ogrodzeniem;

- . ogrodzenie placu budowy powinno być tak wykonane, aby nie stwarzało zagrożenia dla ludzi;
- . przejścia i miejsca niebezpieczne powinny być oznakowane znakami ostrzegawczymi lub znakami zakazu oraz dobrze oświetlone; na placu budowy powinny być wyznaczone miejsca do składowania materiałów;

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY REMONTU BALKONÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE PRZY UL. OKREI 20

- . strefę niebezpieczną w której istnieje źródło zagrożenia – na przykład możliwość spadania z góry przedmiotów lub materiałów, należy oznakować i ogrodzić poręczami bądź zabezpieczyć daszkami ochronnymi, strefa niebezpieczna nie może wynosić mniej niż 1/10, wysokości, z której mogą spadać przedmioty lub materiały – jednak nie mniej niż 6m;
- . daszki ochronne powinny znajdować się na wysokości nie mniejszej niż 2,4m od terenu i ze spadkiem 45° w kierunku źródła zagrożenia, pokrycie daszków powinno być szczelne i dostatecznie wytrzymałe na przebicie przez spadające przedmioty. Używanie daszków ochronnych jako rusztowań lub miejsc składowania narzędzi, sprzętu, materiałów itp. Jest zabronione. W miejscach przejść i przejazdów szerokość daszka ochronnego powinna wynosić, co najmniej o 1m więcej niż szerokość przejścia i przejazdu. Przejścia i miejsca niebezpieczne powinny być oznakowane znakami ostrzegawczymi lub znakami zakazu oraz dobrze oświetlone.

4.2. Prace na wysokości.

- . rusztowania powinny posiadać pomost o powierzchni roboczej wystarczającej dla zatrudnionych, składowania narzędzi i niezbędnej ilości materiałów, posiadać konstrukcję dostosowaną do przeniesienia działających obciążeń, zapewnić bezpieczną komunikację pionową i swobodny dostęp do stanowisk pracy, stwarzać możliwość wykonywania pracy w pozycji niepowodującej nadmiernego wysiłku;
- . rusztowania typowe powinny być wykonane zgodnie z wymaganiami norm, rusztowania nietypowe powinny być wykonane zgodnie z projektem, rusztowania inwentaryzowane powinny być zaopatrzone w atest wytwórni, a ich montaż powinien być dokonywany zgodnie z instrukcją producenta;
- . pracownicy zatrudnieni przy ustawianiu i rozbiórce rusztowań powinni być przeszkoleni w zakresie wykonywania danego rodzaju rusztowań;
- . przy wykonywaniu robót na wysokości pracownicy powinni być zabezpieczeni pasami ochronnymi i linką umocowaną do stałych elementów konstrukcji budowli lub wznoszonych (rozbieganych) rusztowań;
- . przy wznoszeniu lub rozbiórce rusztowań należy wyznaczyć strefę niebezpieczną i zabezpieczyć ją;
- . użytkowanie rusztowania dopuszczalne jest po dokonaniu jego odbioru przez nadzór techniczny, potwierdzonego zapisem w dzienniku budowy;

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY REMONTU BALKONÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE PRZY UL. OKRZEI 20

- . wchodzenie i schodzenie z rusztowań powinno odbywać się w miejscach do tego przeznaczonych;
- . pozostawienie narzędzi przy krawędziach pomostów rusztowań jest zabronione;
- . rusztowanie z rur stalowych powinno być uziemione i posiadać instalację odgromową.

4.2. Zalecenia ogólne:

- . przy pracach budowlanych może być zatrudniony wyłącznie pracownik, który: posiada kwalifikacje przewidziane odrębnymi przepisami dla danego stanowiska, uzyskał orzeczenie lekarskie o dopuszczeniu do określonej pracy, nie wolno zatrudniać pracownika na danym stanowisku pracy w razie przeciwwskazań lekarskich oraz bez wstępnego przeszkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy;
- . użytkowanie i posługiwanie się narzędziami powinno być zgodne z instrukcją producenta;
- . urządzenia elektryczne powinny być wykonane, utrzymane i eksploatowane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
- . podłączenie przewodów elektrycznych z urządzeniami mechanicznymi powinny być wykonane w sposób zapewniający bezpieczeństwo pracy osób obsługujących te urządzenia oraz zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi;

- . w razie stwierdzenia w czasie pracy uszkodzenia maszyny lub urządzenia budowlanego należy je niezwłocznie zatrzymać i wyłączyć dopływ energii ze źródła zasilania, wznowianie pracy maszyn i urządzeń bez usunięcia uszkodzenia jest zabronione;
 - . przy wykonywaniu robót na wysokości powyżej 2 m stanowiska pracy oraz przejścia należy zabezpieczyć barierą składającą się z deski krawężnikowej o wysokości 0,15 m i poręczy ochronnej umieszczonej na wysokości 1,10 m, wolną przestrzeń pomiędzy deską krawężnikową a poręczą należy wypełnić częściowo lub całkowicie w sposób zabezpieczający pracowników przed upadkiem z wysokości;
 - . pomosty robocze wykonane z desek lub bali powinny być dostosowane do przewidzianego obciążenia, szczelne i zabezpieczone przed zmianą ich położenia;
 - . stanowisko robocze należy stale utrzymywać w czystości i porządku, a rozlaną zaprawę murarską należy niezwłocznie usuwać;
 - . materiały na stanowisku roboczym należy tak układać, aby zapewniały pracownikom pełną swobodę ruchu;
 - . przed dopuszczeniem pracownika do pracy zakład obowiązany jest zaopatrzyć go w odzież roboczą i ochronną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY REMONTU BALKONÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE PRZY UL. OKRZEI 20**
- . sprzęt ochrony osobistej pracowników powinien posiadać atesty oraz instrukcje określające sposób jego użytkowania, konserwacji i przechowywania;
 - . wodę do picia i celów higieniczno – sanitarnych należy dostarczać w ilości nie mniejszej niż 20 litrów na jednego zatrudnionego najliczniejszej zmiany;
 - . na budowie powinny być urządzone punkty pierwszej pomocy obsługiwane przez wyszkolonych w tym zakresie pracowników, jeżeli roboty są wykonywane w odległości większej niż 500 m od punktu pierwszej pomocy, w miejscu pracy powinna znajdować się apteczka;
 - . na budowie powinien być wywieszony na widocznym miejscu wykaz zawierający adresy i numery telefonów: najbliższego punktu lekarskiego, najbliższej straży pożarnej, posterunku policji.

5. Instruktaż pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Szkolenie w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych przeprowadza się jako szkolenie wstępne i szkolenie okresowe. Szkolenia te prowadzone są w oparciu o programy poszczególnych rodzajów szkolenia.

Pracownicy, przed przystąpieniem do pracy, powinni być zapoznani z ryzykiem zawodowym związanym z pracą na danym stanowisku pracy.

Na placu budowy powinny być udostępnione pracownikom do stałego korzystania aktualne instrukcje bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczące:

- . wykonywania prac związanych z zagrożeniami wypadkowymi lub zagrożeniami zdrowia pracowników;
- . obsługi maszyn i innych urządzeń technicznych;
- . postępowania z materiałami szkodliwymi dla zdrowia i niebezpiecznymi;
- . udzielania pierwszej pomocy.

Wyżej wymienione instrukcje powinny określać czynności do wykonywania przed rozpoczęciem danej pracy, zasady i sposoby bezpiecznego wykonywania danej pracy, czynności do wykonania po jej zakończeniu oraz zasady postępowania w sytuacjach awaryjnych stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia pracowników.

Nie wolno dopuścić pracownika do pracy, do której wykonywania nie posiada wymaganych kwalifikacji lub potrzebnych umiejętności, a także dostatecznej znajomości przepisów oraz zasad bhp.

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY REMONTU BALKONÓW BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE PRZY UL. OKRZEI 20

Bezpośredni nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy na stanowiskach pracy sprawują odpowiednio kierownik budowy (kierownik robót) oraz mistrz budowlany, stosownie do zakresu obowiązków.

6. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych.

Nieprzestrzeganie przepisów bhp na placu budowy prowadzi do powstania bezpośrednich zagrożeń dla życia i zdrowia pracowników.

Osoba kierująca pracownikami jest obowiązana:

- . organizować stanowiska pracy zgodnie z przepisami i zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy;
- . dbać o sprawność środków ochrony indywidualnej oraz ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem;
- . organizować, przygotowywać i prowadzić prace, uwzględniając zabezpieczenie pracowników przed wypadkiem przy pracy, chorobami zawodowymi i innymi chorobami związanymi z warunkami środowiska pracy;
- . dbać o bezpieczny i higieniczny stan pomieszczeń pracy i wyposażenia technicznego, a także o sprawność środków ochrony zbiorowej i ich stosowania zgodnie z przeznaczeniem.

Na podstawie:

- . oceny ryzyka zawodowego, występującego przy wykonywaniu robót na danym stanowisku pracy;
- . wykazu prac szczególnie niebezpiecznych;
- . określenia podstawowych wymagań bhp przy wykonywaniu prac szczególnie niebezpiecznych;
- . wykazu prac wykonywanych przez co najmniej dwie osoby;
- . wykazu prac wymagających szczególnej sprawności psychofizycznej;
- . kierownik budowy powinien podjąć stosowne środki profilaktyczne mające na celu:
 - . zapewnić organizację pracy i stanowisk pracy w sposób zabezpieczający pracowników przed zagrożeniami wypadkowymi oraz oddziaływaniem czynników szkodliwych i uciążliwych;
 - . koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY REMONTU BALKONÓW BUDYNKU
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OLSZTYNIE PRZY UL. OKRZEI 20

- . zapewnić likwidację zagrożeń dla zdrowia i życia pracowników głównie przez stosowanie technologii, materiałów i substancji niepowodujących takich zagrożeń.

Opracował:

mgr inż. arch Maciej Powązka

upr. bud. nr 02/01/OL

nr ewid. WM - 0110

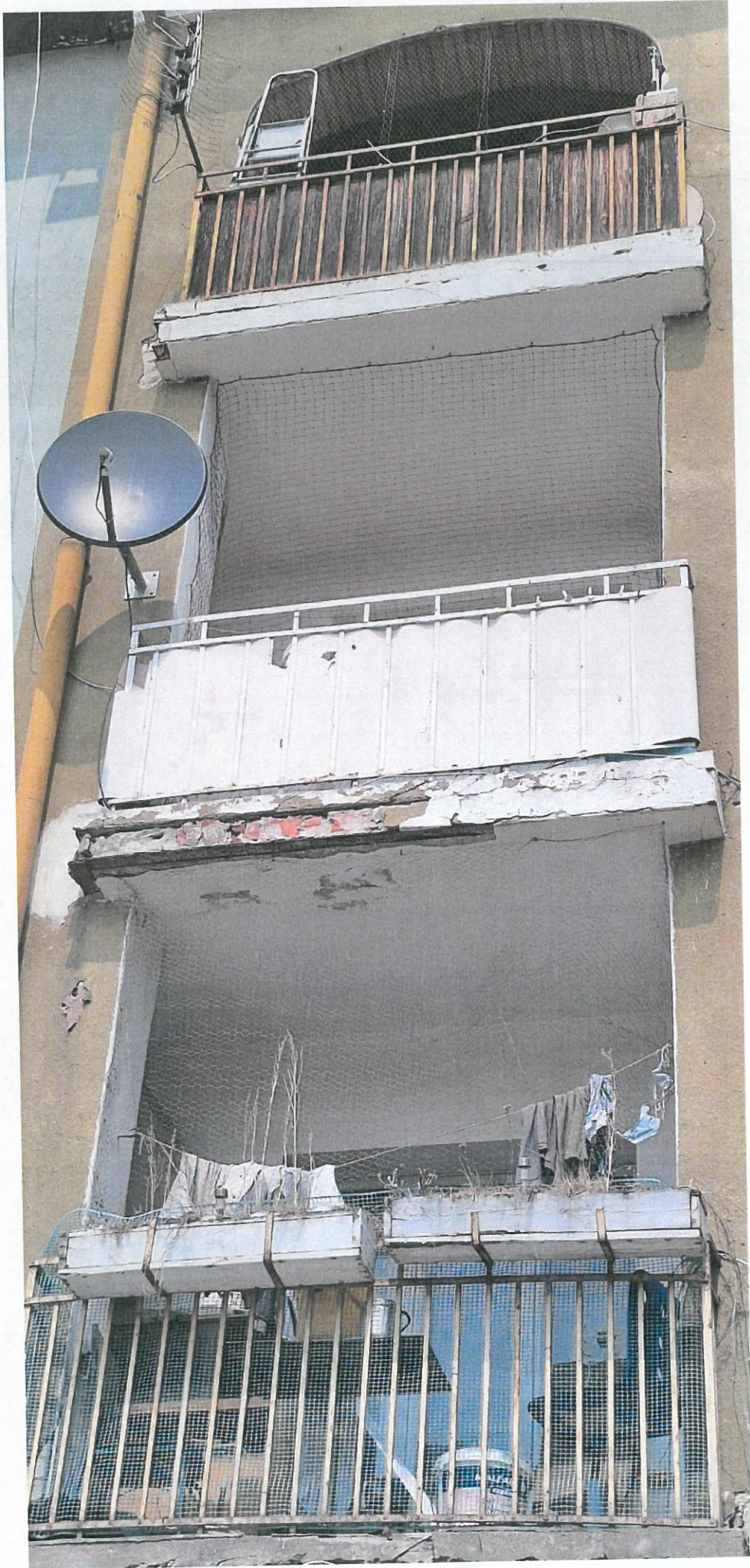
1. Balkony Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie















WARMIŃSKO-
MAZURSKI
WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR
ZABYTKÓW

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie
ul. Podwale 1, 10-076 Olsztyn,
www.bip.wuoz.olsztyn.pl
www.wuoz.olsztyn.pl
tel. (89) 521-85-30

POZWOLENIE

IZNR.5142.664.2025.LS

Olsztyn, 25 listopada 2025 r.

Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 1 i ust. 3, art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. DzU z 2023 r., poz. 775), w oparciu w oparciu o § 12 i § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z 2 sierpnia 2018r. 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 (tj. DzU z 2021r., poz. 81)

po rozpatrzeniu wniosku: Michała Cygana, MANEZ, ul. Kętrzyńskiego 1b/4, 10-506 Olsztyn
z up. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie

o wydanie: pozwolenia na roboty budowlane i prace konserwatorskie/restauratorskie polegające na remoncie balkonów w budynku przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie

po ocenie danych przedstawionych we wniosku i załącznikach do niego:

1. Program prac konserwatorskich remontu balkonów kamienicy położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20; M. Cygan; Olsztyn, wrzesień 2025;
2. Projekt architektoniczno – budowlany remontu dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Olsztynie przy ul. Okrzei 20; M. Powązka; Olsztyn wrzesień 2025;

WARMIŃSKO-MAZURSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW
udziela pozwolenia na w/w roboty budowlane i prace konserwatorskie/restauratorskie

zakres i sposób prowadzenia w/w działań: jak we wniosku

termin ważności pozwolenia: do 30.06.2027 r.;

Warunki pozwolenia:

1. Wojewódzki Konserwator Zabytków zobowiązuje Wnioskodawcę do :
 - a. zawiadomienia o terminie rozpoczęcia i zakończenia działań, przynajmniej na 3 dni wcześniej,
 - b. niezwłocznego zawiadomienia o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia w /w działań.
 - c. prowadzenia prac z maksymalnym poszanowaniem substancji zabytkowej oraz przy jak najmniejszej ingerencji w zabytek;
 - d. kierowania pracami konserwatorskimi/restauratorskimi albo samodzielnego ich wykonywania przez osobę spełniającą wymagania, o których mowa odpowiednio w art. 37a w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - e. przekazania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków, nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia prac konserwatorskich/restauratorskich, (a w toku prac na 14 dni przed dokonaniem zmiany osoby kierującej pracami konserwatorskimi/restauratorskimi),
– imienia, nazwiska i adresu osoby kierującej pracami konserwatorskimi/restauratorskimi;

- dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa odpowiednio w art. 37a w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- oświadczenie osoby kierującej pracami konserwatorskimi/restauratorskimi, o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania tymi pracami albo samodzielnego ich wykonywania;
- f. kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37c w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- g. przekazania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych (a w toku robót budowlanych na 14 dni przed dokonaniem zmiany osoby)
 - imienia, nazwiska i adresu osoby kierującej robotami budowlanymi albo wykonującej nadzór inwestorski;
 - dokumentów potwierdzających spełnianie przez w/w osobę wymagań, o których mowa w art. 37c ustawy,
 - oświadczenia osoby: kierującej robotami budowlanymi albo wykonującej nadzór inwestorski, o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego
- h. prowadzenia dokumentacji przebiegu wskazanych w pozwoleniu prac konserwatorskich/restauratorskich w sposób umożliwiający jednoznaczną identyfikację i dokładną lokalizację przestrzenną wszystkich czynności, użytych materiałów oraz dokonanych odkryć, i przekazania jej wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia tych prac;
- i. opracowania sposobu postępowania z zabytkiem po zakończeniu wskazanych w pozwoleniu prac konserwatorskich/restauratorskich i przekazania tego opracowania wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia tych badań;

UZASADNIENIE

Na mocy art. 107 § 4 Kpa odstępuje się od uzasadnienia, gdyż niniejsze pozwolenie w całości uwzględnia żądanie strony.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom, na podstawie art. 127 Kpa odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które należy złożyć za pośrednictwem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji, zgodnie z art. 129 Kpa.

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

Zgodnie z art. 130 § 4 Kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 162 § 1 pkt 2 Kpa organ administracji publicznej, który wydał decyzję w pierwszej instancji, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli decyzja: została wydana z zastrzeżeniem dopełnienia przez stronę określonego warunku, a strona nie dopełniła tego warunku.

Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może zostać cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Działania wykonywane na podstawie przedmiotowego pozwolenia mogą zostać wstrzymane w razie stwierdzenia wykonywania ich w sposób odbiegający od zakresu i warunków określonych w pozwoleniu zgodnie z art. 43 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Zgodnie z art. 36 ust. 8 uzyskanie pozwolenia WKZ na podjęcie działań przy zabytku nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane.

Zgodnie z art. 107d ust. 2, kto podejmuje działania, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 3, niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.

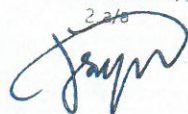
Wydanie niniejszego pozwolenia zostało zwolnione z opłaty skarbowej wg ustawy z 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 2111)

WARMIŃSKO-MAZURSKI
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTEKÓW

Mirosław Jonakowski

Otrzymują:

1 Michał Cygan, MANEZ, ul. Kętrzyńskiego 1b/4, 10-506 Olsztyn





1

Ratujemy Kamienice Sp. z o.o.
ul. Kętrzyńskiego 1B/4
10-506 Olsztyn

**PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH REMONTU
BALKONÓW KAMIENICY POŁOŻONEJ W OLSZTYNIE
PRZY UL. OKRZEI 20**

BRANŻA: KONSERWATORSKA

INWESTOR: Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Okrzei 20
w Olsztynie

**ADRES
INWESTYCJI:** ul. Okrzei 20 aw Olsztynie

OPRACOWAŁ: **mgr inż. Michał Cygan**
ul. Kętrzyńskiego 1b /4 10-506 Olsztyn

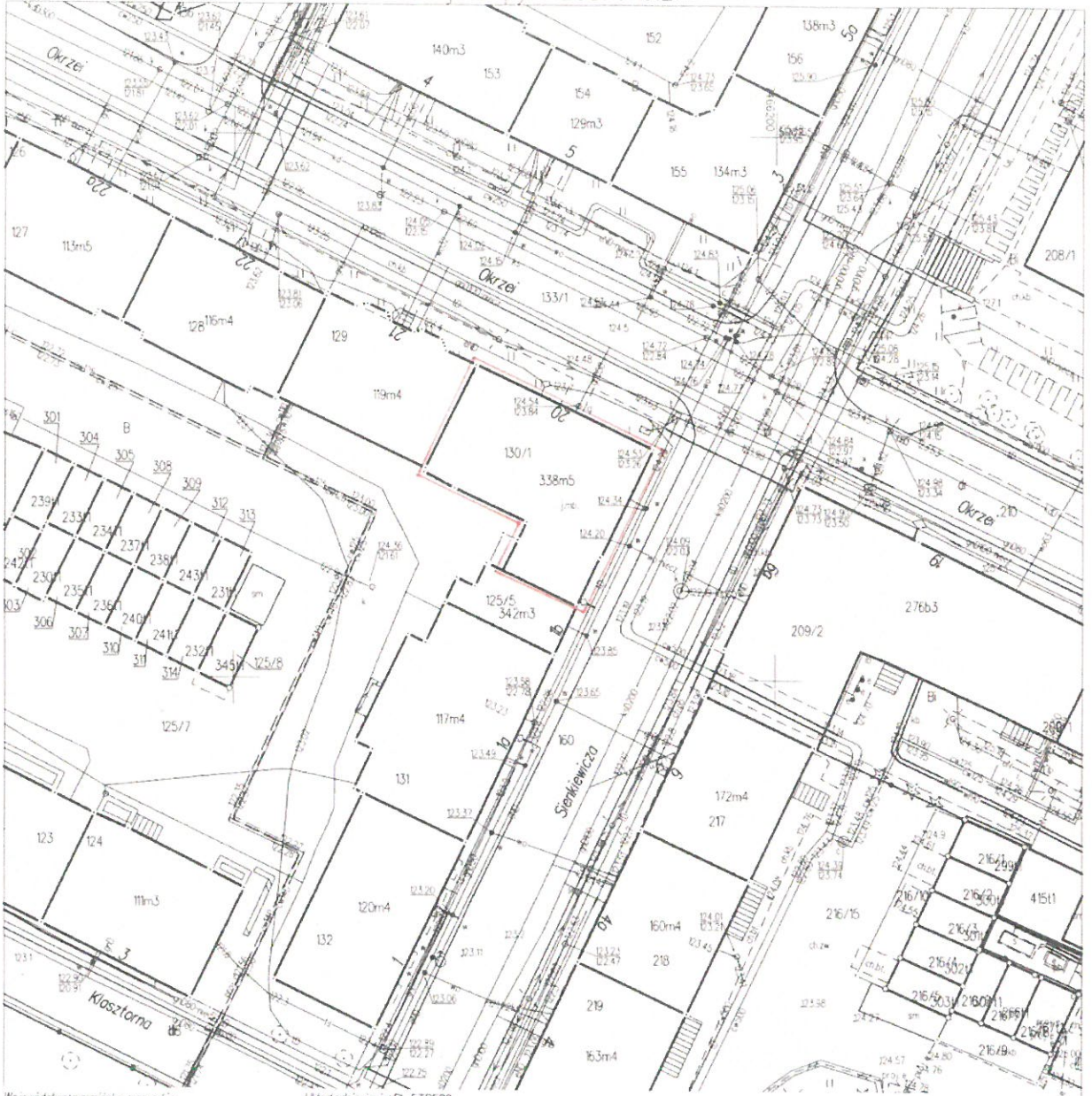


Olsztyn, wrzesień 2025.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Mapa sytuacyjna – skala 1:500
2. Opis stanu istniejącego
3. Programy prac konserwatorskich
4. Serwis fotograficzny

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500 PLAN SYTUACYJNY
 Sekcje mapy: 7.208.16.19.2.4



Województwo warmińsko-mazurskie
 Powiat m. Olsztyn
 Gmina M. Olsztyn
 Jedn. ewidencyj. na m. Olsztyn 286201.1
 Okręg: 286201.1020
 Ulica: Okrzei

Układ odniesienia: PL-ETRF 89
 Układ wysokościowy: PL-EVRF 2007-NH
 Układ współrzędnych: PL-2000



OBZAR OPEROWANA

Dokument zawiera dane niespełniające wymagań określonych w rozporządzeniu
 w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz w obowiązujących standardach technicznych.

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT OLSZTYNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2862.1998.12.39
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.10.08
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	ZUP. PREZYDENTA OLSZTYNA Magdalena Radomska GŁÓWNY SPECJALISTA w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

Olsztyn dn. 08.10.2025
 Sporządził: wydz. uk. Magdalena Radomska

Olsztyn, 30.09.2025 r.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że programy prac konserwatorskich dla budynku wielorodzinnego w miejscowości Olsztyn przy ul. Okrzei 20 został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Elementy konstrukcyjne budynku nie będą zmieniane ani modernizowane.

mgr inż. Michał Cygan
ul. Kętrzyńskiego 1b/4 10-506 Olsztyn



O P I S T E C H N I C Z N Y
DO PROGRAMU PRAC KONSERWATORSKICH REWITALIZACJI KAMIENICY POŁOŻONEJ W
OLSZTYNIE UL. OKRZEI 20

1.0. DANE OGÓLNE.

1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest program prac konserwatorskich niezbędnych do wykonania remontu balkonów

1.2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Podstawę opracowania stanowią:

- Wizja lokalna przeprowadzona w 09.2025.
- Ustalenia z Inwestorem,
- Obowiązujące przepisy i normy.
- Umowa

2.0. STAN ISTNIEJĄCY.

Budynek na planie kształtu litery L, dwutraktowy. Na osi symetrii znajduje się główny ciąg komunikacyjny budynku - hol wejściowy i klatka schodowa,. Na każdej kondygnacji znajdują się dwa mieszkania. Bryła zwarta. Ilość kondygnacji: 4 nadziemne, poddasze użytkowe oraz piwnica.

Budynek w zabudowie narożnej, jako pierwsza parcela od skrzyżowania z ulicą Okrzei oraz Sienkiewicza. Budynek od ul. Okrzei sąsiaduje z kamienicami, od zaplecza z podwórzem.

2.1. STAN ZACHOWANIA

Balkony stanowią oryginalne elementy elewacji tylnej budynku mieszkalnego z ok. 1930 roku. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków. Konstrukcja balkonów jest typowa dla kamienic z przełomu XIX i XX wieku i opiera się na stalowych wspornikach osadzonych w murze ceglanym.

1. Konstrukcja nośna

- Balkony posiadają konstrukcję **wspornikową**, opartą na **stalowych belkach dwuteowych** (typu I lub H), zakotwionych w ścianach nośnych z cegły pełnej ceramicznej o grubości ok. 50 cm.
- Wysunięcie belek poza lico muru wynosi ok. 1,2–3,0 m, a ich zakotwienie w murze ok. 0,8–1,0 m.
- Na belkach ułożona jest **płyta betonowa lub cienka płyta żelbetowa** (gr. ok. 6–8 cm),
- Spód płyt wykazuje **korozję stali i odspojenia zaprawy**,
- Połączenie płyty z murem jest miejscowo rozszczelnione, co powoduje wnikanie wody i degradację zaprawy w rejonie zakotwień.

2. Balustrady

Występują **dwa podstawowe typy balustrad balkonowych**, różniące się materiałem i okresem powstania:

a) Balustrady stalowe

- Budynek posiada 3 balkony, która posiadają balustrady stalowe
- Wykonane z **kutej stali** o dekoracyjnym wzorze geometrycznym lub secesyjnym, mocowane do czoła płyt balkonowych i bocznych belek stalowych.
- Balustrady te pochodzą z okresu budowy kamienicy (ok. 1930 r.) i stanowią oryginalny element wystroju elewacji.
- Zachowane w stanie oryginalnym, jednak w złym stanie technicznym – widoczna jest **zaawansowana korozja powierzchniowa**, ubytki przekrojów prętów, deformacje i odspojenia w miejscach kotwienia.
- Powłoki malarskie są całkowicie zdegradowane; miejscami występuje korozja podtynkowa w rejonach mocowań.

b) Balustrady murowane z cegły pełnej

- Budynek posiada 4 balkony, która posiadają balustrady z cegły pełnej
- W części balkonów wykonano **pełne balustrady murowane z cegły ceramicznej pełnej** na zaprawie wapienno-cementowej.
- Balustrady te mają grubość ok. 12–15 cm i wysokość ok. 1,0–1,2 m; od zewnątrz są tynkowane zaprawą wapienną.
- Występują **pęknięcia pionowe oraz poziome, ubytki zaprawy, odspojenia tynków oraz ślady zawilgocenia i wykwitów solnych**.
- Górne partie balustrad nie posiadają skutecznego zabezpieczenia przed wnikaniem wody (brak czapek lub obróbek), co przyczynia się do ich stopniowej destrukcji.

-
- W miejscach najbardziej narażonych na opady widoczne są **zlasowania cegieł i ubytki spoin**, a w rejonach połączeń z płytą balkonową – pęknięcia i zawilgocenia tynku elewacyjnego.

c) Odwodnienie balkonów z balustradami z cegły pełnej

- Każdy balkon posiada **wpust punktowy** osadzony w płycie; od spodu płyty balkonowej prowadzona jest **rura pozioma** łącząca wpust z **pionową rurą spustową** na elewacji/podwórzu.
- Dotychczasowe wpusty i podejścia są zdemontowane, **skorodowane, nieszczelne** – wymagają wymiany.

3. Stan techniczny ogólny

- Konstrukcje balkonowe wykazują **znaczny stopień zużycia technicznego**, wynikający z wieloletniego działania czynników atmosferycznych i braku konserwacji.
- Stwierdzono **korozję elementów stalowych**, degradację zapraw i betonu, nieszczelności w połączeniach z murem oraz ubytki tynków i powłok ochronnych.

Stan techniczny balustrad, zarówno stalowych jak i murowanych, jest **niezadowalający** – wymagają one oczyszczenia, naprawy i zabezpieczenia antykorozyjnego lub/oraz odtworzenia

3.0. PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH

3.1. Zabezpieczenie tymczasowe balkonów

Z uwagi na zły stan techniczny płyt balkonowych i ryzyko opadania fragmentów betonu i tynku, cegieł do czasu wykonania docelowego remontu należy zastosować tymczasowe zabezpieczenie awaryjne w postaci siatek stalowych przylegających do spodniej powierzchni balkonów.

Zakres i sposób wykonania:

- Zabezpieczenie wykonać poprzez montaż siatek stalowych ocynkowanych (oczka 10×10 mm, drut Ø3–4 mm), przylegających bezpośrednio do spodniej powierzchni płyt balkonowych.
- Siatki mocować do elementów konstrukcyjnych ściany i płyty za pomocą stalowych kotew rozporowych lub chemicznych M8–M10, rozmieszczonych w siatce co 40–60 cm.
- Siatkę należy napiąć i docisnąć do powierzchni płyty, tak aby stanowiła fizyczną blokadę dla spajających się fragmentów betonu lub tynku.
- Na krawędziach siatkę wywinąć o 5–10 cm na boczne powierzchnie płyty balkonowej i dodatkowo zakotwić.

-
- W narożach siatkę łączyć na zakład min. 10 cm i skręcać drutem ocynkowanym Ø2 mm.
 - Kotwy należy osadzać w miejscach stabilnych konstrukcyjnie (bez odspojień), po uprzednim oczyszczeniu i zagruntowaniu powierzchni.

3.2. Zabezpieczenie terenu i przygotowanie robót docelowych remontu balkonów

Przed rozpoczęciem robót należy:

- wykonać **zabezpieczenie terenu i oznakowanie strefy niebezpiecznej** w sposób uniemożliwiający dostęp osób postronnych,
- ustawić rusztowania elewacyjne z odbiorem technicznym i zabezpieczeniem przed spadaniem narzędzi,
- w miejscach przejść pieszych wykonać **daszki ochronne** o wysięgu min. 1 m poza lico rusztowania, wysokości min. 2,4 m i spadku 45° w stronę źródła zagrożenia,
- zabezpieczyć otwory balkonowe przed dostępem osób niepowołanych,
- odłączyć ewentualne instalacje kolidujące z zakresem robót.

3.3. Demontaż elementów luźnych i przygotowanie konstrukcji

- Po ustawieniu rusztowań należy usunąć **luźne tynki, zaprawy i powłoki malarskie** z powierzchni czołowych płyt balkonowych, spodów oraz z belek stalowych.
- **Zdemontować balustrady stalowe** poprzez odcięcie przy powierzchni płyty, pozostawiając fragmenty kotew, które umożliwią ponowny montaż po zakończeniu napraw konstrukcji.
- **Zdemontować elementy luźne balustrad ceglanych**, zachowując oryginalne cegły w stanie umożliwiającym ponowne wykorzystanie.
- W czasie robót nie dopuszcza się stosowania sprzętu udarowego, mogącego przenieść drgania na mur ceglany i spowodować jego spękania.
- Gruz należy usuwać rękawami zsypowymi lub ręcznie, bez zrzutu z wysokości.

3.4. Naprawa i zabezpieczenie elementów stalowych

- Widoczne stalowe belki nośne należy oczyścić z korozji szczotkami stalowymi **mechanicznie lub strumieniowo (metodą piaskowania lub szczotkowania)**
- Usunąć rdzę łuszczącą, zgorzeliny i luźne powłoki, pozostawiając czysty element stalowy

- W trakcie prowadzenia prac remontowych należy dokonać szczegółowej oceny stanu technicznego elementów stalowych konstrukcji belek stalowych (belek wspornikowych, kotew i połączeń). W przypadku stwierdzenia, że którykolwiek z elementów stalowych nie nadaje się do dalszego użytkowania ze względu na znaczny stopień korozji, utratę przekroju nośnego lub uszkodzenia mechaniczne, dopuszcza się jego **wymianę na nowy element** o parametrach nie gorszych od istniejących.
- Wymiana elementów stalowych powinna zostać **zrealizowana na podstawie uzupełniającego projektu technicznego**, opracowanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, po dokonaniu odkrywek i inwentaryzacji stanu istniejącego.
- Odtłuścić powierzchnię (izopropanol, benzyna ekstrakcyjna), odpylić.
- Temperatura stali min. +5 °C, nie mniej niż o 3 °C powyżej punktu rosy.
- Po oczyszczeniu należy **natychmiast wykonać zabezpieczenie antykorozyjne**:
 - 1× warstwa gruntu np. Hammerite Konwerter Oxido lub Mapei Primer SN Epoxy Grunt
 - 2× powłoka nawierzchniowa np. Hammerite Farba na Rdzę (Prosto na Rdzę) w kolorze frontowych drzwi wejściowych do budynku (zgodną z dokumentacją konserwatorską na podstawie której j wydano pozwolenie WUOZ z dnia 12.09.2023 nr IZNR.5142.489.2023.LS)
- Wszystkie elementy połączeń spawanych i śrubowych należy oczyścić i zabezpieczyć w sposób ciągły, zapewniający pełne pokrycie powierzchni.

Obmurowanie belek stalowych cegłą pełną

- Po wykonaniu zabezpieczenia antykorozyjnego belki należy **obmurować ceglami pełnymi ceramicznymi** klasy min. 15 MPa, na zaprawie wapienno-cementowej klasy M5.
- Układ i wiązanie cegieł odtworzyć na podstawie zachowanych fragmentów pierwotnych balkonów.
- Zaprawy stosować w kolorystyce zbliżonej do oryginału, z drobnym kruszywem i gładkim licem.
- Szczeliny między belką stalową a cegłą należy całkowicie wypełnić zaprawą, bez pustek.
- Powierzchnię obmurowania odtworzyć zgodnie z oryginalnym profilem – z delikatnym uskosem i tynkiem licowym w fakturze zgodnej z istniejącą elewacją.
- Styk elementów stalowych z tynkiem należy zabezpieczyć silikonem dekarским w kolorze elewacji.

3.5. Balustrady stalowe

-
- Balustrady stalowe pochodzące z okresu budowy kamienicy należy **zdemontować, oczyścić, naprawić i ponownie zamontować** w pierwotnym miejscu. szcztokami stalowymi / mechanicznie lub proszkowo , uzupełnić ubytki prętów, słupków i tralek poprzez spawanie materiałem o właściwościach zbliżonych do oryginału.
 - Do spawania stosować elektrody R146 lub drut SG2 w osłonie CO₂.
 - Po naprawie wykonać powłoki antykorozyjne jak dla belek stalowych
 - **Montaż balustrad** wykonać poprzez:
 - spawanie do stalowych belek czołowych lub płaskowników montażowych,
 - zakotwienie w murze na prętach stalowych Ø 12–16 mm osadzanych na żywicach chemicznych (np. Hilti HIT, Fischer FIS, MapeFix),
 - połączenia z murem otynkować zaprawą renowacyjną i pomalować w kolorze elewacji.
 - Należy zachować **oryginalny kształt, wzór** balustrad zgodnie z zachowanym wzorem.
 - Należy zachować przede wszystkim **oryginalną kolorystykę** balustrad określonej (zgodną z dokumentacją konserwatorską na podstawie której wydano pozwolenie WUOZ z dnia 12.09.2023 nr IZNR.5142.489.2023.LS). Kolorystyka zostanie także potwierdzona pisemnie przez uprawnionego konserwatora zabytków nadzorującego prace przy balkonach.
-

3.6. Balustrady murowane z cegły pełnej

- Balustrady ceglane należy **rozebrać do poziomu zdrowego muru**, z odzyskiem cegieł możliwych do ponownego użycia.
 - Wykonać **odtworzenie balustrady** z cegły ceramicznej pełnej klasy 15 MPa, murowanej na zaprawie wapienno-cementowej M5.
 - Wysokość, grubość i układ cegieł odtworzyć zgodnie z oryginałem:
 - górny cokół wokół balkonu ułożony na pionowej ścianie wysunięty względem muru o 5 cm
 - Lico balustrady otynkować zaprawą wapienną lub renowacyjną w kolorze zgodnym z elewacją (zgodną z dokumentacją konserwatorską na podstawie której wydano pozwolenie WUOZ z dnia 12.09.2023 nr IZNR.5142.489.2023.LS)
 - Górne zwieńczenie (czapa) wykonać z cegły pełnej ułożonej na płasko, z delikatnym spadkiem na zewnątrz.
 - Styk elementów stalowych z tynkiem należy zabezpieczyć silikonem dekarским w kolorze elewacji.
-

3.7. Odwodnienie balkonów z balustradami z cegły

- Odtworzyć **wpust punktowy** zlokalizowany w istniejącym otworze płyty balkonowej.

- Wpust wykonać ze **stali nierdzewnej z kołnierzem zaciskowym, rusztem ochronnym oraz wewnętrznym koszem (sitkiem) do zbierania liści i zanieczyszczeń**. Minimalny wymiar wpustu 100x100 mm, wylot pionowy **DN50**.
- Przez płytę balkonową prowadzić **rurę kwasodporną Ø50 mm ze ścianką min 3mm**, stanowiącą przepust i odcinek pionowy podejścia.
- Połączenie króćca wpustu z rurą stalową wykonać kielichowo z uszczelnieniem **uszczelką EPDM** lub złączką zaciskową.
- Styk rury z płytą uszczelnić **masą elastyczną dekarską (MS-polimer)**.
- Pod stropem wykonać podejście z **rury stalowej Ø50 mm**, prowadzone ze **spadkiem min. 2%** do istniejącej rury spustowej.
- Połączenie z pionem wykonać poprzez **trójnik stalowy DN100/50** lub **siodełko przyłączeniowe** z uszczelką EPDM i obejmą zaciskową.
- Wszystkie połączenia gwintowane i cięte zabezpieczyć antykorozyjnie farbą cynkową lub epoksydową.
- Elementy prowadzone po elewacji dopasować kolorystycznie do istniejącej rury spustowej.
- Po zakończeniu montażu wykonać **próbę szczelności odwodnienia** przez zalanie wpustu wodą (min. 10 l) i kontrolę podstropia.

3.8. Prace porządkowe i demontaż rusztowań

Po wykonaniu robót i ich odbiorze:

zdemontować rusztowania z zachowaniem zasad BHP,

uporządkować teren,

usunąć odpady i przywrócić miejsce budowy do stanu pierwotnego.

4.0. UWAGI KOŃCOWE.

Podczas wykonywania prac na placu budowy należy bezwzględnie przestrzegać przepisów BHP.

PRACE KONSERWATORSKIE NA ZEWNĄTRZ BUDYNKU PRZEPROWADZAĆ TYLKO W CIEPŁYCH I SUCHYCH WARUNKACH ATMOSFERYCZNYCH.

PRACE WYKONYWAĆ ŚCIŚLE WEDŁUG ZALECEŃ PRODUCENTA!!!

5.0. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Serwis fotograficzny

Opracował: mgr inż. Michał Cygan

1. Balkony Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie











