

UCHWAŁA ...6.../2025

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:
 - a. Inwentaryzację kominiarską
 - b. projekt architektoniczno – budowlany oraz program prac konserwatorskich dla:
 - i. wymiany pokrycia dachu
 - ii. Wymiany ław kominiarskich
 - iii. Przebudowa podłączeń kominowych wszystkich lokali
2. Wykonać roboty budowlane zgodnie z opracowaną dokumentacją z pkt. 1 :
 - i. wymiany pokrycia dachu
 - ii. Wymiany ław kominiarskich
 - iii. Przebudowa podłączeń kominowych wszystkich lokali
3. Udzielić pełnomocnictwa dla Zarządu Wspólnoty do wyboru wykonawcy i podpisania umów dla zadań z pkt. 1 i 2.
4. Rozpoczęcie remontu / prac nastąpi po zgromadzeniu przez wspólnotę na wyodrębnionym funduszu remontowym 100 % środków finansowych niezbędnych do przeprowadzenia w/w remontu.
5. Koszty pkt. 1 i 2 pokryć zgodnie z udziałem w nieruchomości wspólnej z funduszu remontowego.
6. Udzielić pełnomocnictwa Michałowi Cyganowi pesel: 85080300617 z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw do zadania z pkt 1 i 2 oraz do:
 - a) zawarcia umowy na przeprowadzenie ww. remontu / prac z wyłonionym przez Zarząd Wspólnoty wykonawcą 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 posiadany 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 Jankowska</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	<i>MARTINS IGBONEKWU</i>		
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 Kondraczek</i>		

Za przyjęciem uchwały głosowało..... 719 właścicieli
 Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało:..... 019 właścicieli
 Wstrzymało się od głosu:..... 019 właścicieli
 Uchwałę przyjęto stosunkiem głosów:..... 719 właścicieli

Olsztyn, dnia 29.05.2025 r.

OFERTA

Na wykonanie dokumentacji:

- a. Inwentaryzację kominiarską
- b. program prac konserwatorskich :
 - i. wymiany pokrycia dachu
 - ii. Wymiany łąw kominiarskich
 - iii. Przebudowa podłączeń kominowych wszystkich lokali
- c. projekt architektoniczno – budowlany dla:
 - i. wymiany pokrycia dachu
 - ii. Wymiany łąw kominiarskich
 - iii. Przebudowa podłączeń kominowych wszystkich lokali

dla :

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Okrzei 20 10-266 Olsztyn

Warunki oferty:

a. Cena:

- a. Inwentaryzację kominiarską - 5000 zł
- b. program prac konserwatorskich – 7 200 zł
- c. projekt architektoniczno – budowlany - 12 000 zł

Oferta ważna 30 dni.

REWITALIZACJA ZABYTKÓW Sp. z o.o.
10-506 Olsztyn, ul. Kętrzyńskiego 1B/4
NIP 7394001610, tel. 506 792 612

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

Otrzymałam 29.05.2025
Justyna Lewandowska
Archi. Mieszka

PROTOKÓŁ ODBIORU

Olsztyn dnia 30.08.2025

Dotyczy wykonania:

- ~~a. Inwentaryzację kominiarską~~ *CJM*
- b. program prac konserwatorskich :
 - i. wymiany pokrycia dachu
 - ii. Wymiany łąw kominiarskich
 - iii. ~~Przebudowa podłączeń kominowych wszystkich lokali~~ *CJM*
- c. projekt architektoniczno – budowlany dla:
 - i. wymiany pokrycia dachu
 - ii. Wymiany łąw kominiarskich
 - iii. ~~Przebudowa podłączeń kominowych wszystkich lokali~~ *CJM*

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

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Okrzei 20 :

Justyna Lewandowska
Audyt Hubert

Me wykonano : w

- inwentaryzacji kominiarskiej
- PPR przebudowy podłączeń kominowych wszystkich lokali
- projekt ab dla w/w zakresu

ponieważ me można było wykonać inwentaryzacji kominiarskiej w skaleli bardzo tego stanu technicznego łąw kominiarskich.

Zadanie firmy kominiarskiej me podjęta się tego kosztu. w związku z powyższym obniżenie kosztu wykonania, decyzja o wartości inwentaryzacji kominiarskiej

CJM **REWITALIZACJA ZABYTKÓW Sp. z o.o.**
10-506 Olsztyn, ul. Kętrzyńskiego 1B/4
NIP 7394001610, tel. 506 792 612

UMOWA

zawarta w dniu 12.09.2015..... 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: Rewitalizacja Zabytków Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie 10-506 ul. Kętrzyńskiego 1B lok. 4 NIP : 739-400-16-10 zwanym Wykonawcą

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. ZAMAWIAJACY zleca, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania zlecenie polegające na opracowaniu :
 - a. Inwentaryzację kominiarską
 - b. program prac konserwatorskich :
 - i. wymiany pokrycia dachu
 - ii. Wymiany łąw kominiarskich
 - iii. Przebudowa podłączeń kominowych wszystkich lokali
 - c. projekt architektoniczno – budowlany dla:
 - i. wymiany pokrycia dachu
 - ii. Wymiany łąw kominiarskich
 - iii. Przebudowa podłączeń kominowych wszystkich lokali
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 12.09.2015

b/- zakończenia prac wynikających z UMOWY na dzień 31.12.2030

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 ZAMAWIAJĄCEGO 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 protokoł 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 24 200 zł brutto (słownie: dwadzieścia cztery tysięcy dwieście złotych 00/100):

- a. Inwentaryzację kominiarską z linowaniem – 5 000 zł
- b. program prac konserwatorskich : 7 200 zł
- c. projekt architektoniczno – budowlany 12 000 zł

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

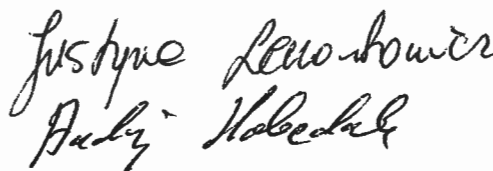
1. ZAMAWIAJĄCY może odstąpić od UMOWY w przypadku:

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

WYKONAWCA

ZAMAWIAJACY

REWITALIZACJA ZABYTKÓW Sp. z o.o.
10-506 Olsztyn, ul. Kętrzyńskiego 1B/4
NIP 7394001610, tel. 506 792 612



Faktura nr: A3/9/2025

Data wystawienia: 2025-09-30

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

Wystawca:

REWITALIZACJA ZABYTEKÓW SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
UL. WOJCIECHA KĘTRZYŃSKIEGO 1B/4
10-506 OLSZTYN
NIP: 7394001610

Nabywca:

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

Lp.	Opis	PKWiU	Cena netto	Ilość	Jedn.	Wartość netto	VAT%	Kwota VAT	Wartość brutto
1	Program prac konserwatorskich wymiany pokrycia dachu i ław kominiarskich		7 200,00	1	szt.	7 200,00	zw	0,00	7 200,00
2	Projekt ab wymiany pokrycia dachu i ław kominiarskich		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: 44 1140 2004 0000 3502 8505 9628

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

PRZELEW 10.10.2025

**PROJEKT
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY**

**REMONTU DACHU 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 PRZECIWPÓŻAROWEJ, 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 dachu	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 dachu

1. Dach :
 - a. Konstrukcja więźby dachowej - w trakcie przeprowadzonych oględzin ocenie poddano dostępną na poddaszu nieużytkowym (strychu) część więźby dachowej. Stan zachowania na chwilę obecną (wrzesień 2025 roku) określa się jako dobry. Elementy konstrukcyjne do zachowania
 - b. Krokwie, płatwie, słupy, zastrzały, ect stan dostateczny
 - c. Deskowanie konstrukcji - wykonane na zakład. W trakcie oględzin około 40% deskowania zakwalifikowano do bezwzględnej wymiany na nowe (o grubości identycznej jak istniejące, na zakład). Elementy zakwalifikowane do wymiany są porażone grzybami oraz pleśnią, część z nich uległa biodegradacji. Pozostałą część deskowania przeznaczyć do zachowania
 - d. Pokrycie dachowe – bryła główna – wyeksploatowane, nierówne i nieszczelne. W wielu miejscach widoczne są pęknięcia dachówki.
 - e. Obróbki blacharskie – w związku z wymianą pokrycia dachowego oraz znaczny stopień wyeksploatowania obróbek blacharskich zaleca się całkowitą ich wymianę na nowe.
 - f. Rynna i rury spustowe – wyeksploatowane, skorodowane dziurawe, nieszczelne
 - g. Lukarny – pokrycie dachowe lukarn nieszczelne (papa smołowa)
 - h. Wyłaz dachowy – istniejący wtórny wyłaz dachowy należy wymienić na nowy (istniejący jest źle zamontowany i w znacznym stopniu wyeksploatowany.
 - i. Kominy – w stanie ogólnym dobrym.
 - j. Komunikacja dachowa – drewniana na stalowych podporach w złym stanie technicznym – nienadające się do użytkowania
 - k. Mury ogniowe – mur ogniowy pokryty blachą skorodowaną, która jest nieszczelna

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 dachu , **kubatura istniejąca bez zmian.**

4.2. *zestawienie powierzchni*

nie dotyczy- remont dachu , **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 dachu.

5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

nie dotyczy- remont dachu.

6. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

nie dotyczy- remont dachu.

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 dachu**

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 dachu.**

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 niezbędnne 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 URZADZEŃ , 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**

- I. Zabezpieczenie terenu oraz ustawienie rusztowań
 - A. Zabezpieczenie tymczasowe (awaryjne) – ochrona przed spadającymi elementami
 1. Z uwagi na zły stan techniczny balkonów i fragmentów gzymsów oraz pokrycia dachowego , do czasu pozyskania środków finansowych i przeprowadzenia właściwego remontu należy wykonać tymczasowe zabezpieczenie awaryjne w celu ochrony przechodniów oraz użytkowników budynku.
 2. Zabezpieczenie obejmuje wykonanie daszków ochronnych z siatki stalowej lub stalowych paneli osłonowych mocowanych do konstrukcji ściany lub rusztowania, stanowiących barierę przed spadającymi elementami.
 3. Daszki ochronne wykonać:
 - a) z siatki stalowej ocynkowanej (oczka max. 10×10 mm, drut Ø 3–4 mm),
 - b) na wysokości min. 2,4 m nad poziomem terenu,
 - c) ze spadkiem ok. 45° w kierunku elewacji,
 - d) o wysięgu nie mniejszym niż 1,0 m od lica ściany.
 - e) daszki wykonać od strony budynku:

(1) wschodniej

(2) południowej

(3) alternatywnie północnej jeśli stan budynku będzie tego wymagał

4. Zabezpieczenie traktować jako rozwiązanie tymczasowe, o charakterze prewencyjnym, obowiązujące do czasu wykonania docelowego remontu dachu

5. Stan zabezpieczenia należy okresowo kontrolować (min. raz na 3 miesiące) i utrzymywać w sprawności technicznej.

B. Zabezpieczenie terenu przed przystąpieniem do robót :

1. ustawienie rusztowań

a) Przed przystąpieniem do wykonywania prac rozbiórkowych należy wykonać niezbędne zabezpieczenie terenu i jego oznakowanie w sposób wykluczający dostęp osób postronnych do miejsca prowadzenia prac.

b) Miejsca niebezpieczne , w których istnieje źródło zagrożenia z powodu spadania z góry przedmiotów lub materiałów, powinny być oznakowane i ogrodzone poręczami bądź zabezpieczone daszkiem ochronnym. Strefa niebezpieczna wymagająca zabezpieczenia nie może być węższa niż 1/10 wysokości, z której mogą spadać przedmioty lub materiały, jednak nie mniej niż 6 m.

c) Daszki ochronne powinny być umieszczone na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m i ze spadkiem 45° w kierunku źródła zagrożenia. Pokrycie daszków powinny być szczelne i wytrzymałe na spadające przedmioty. W miejscach przejść szerokość daszku powinna być, co najmniej 1m szersza od pozostałego daszku ochronnego

C. Remont dachu:

1. Dach

a) Konstrukcja więźby dachowej :

(1) Bezwzględnie wszystkie elementy więźby dachowej należy dokładnie oczyścić szczotkami stalowymi oraz zabezpieczyć ogólnie dostępnymi środkami ochrony drewna (Fobos lub Drewnochron).

(2) W trakcie prowadzonych prac należy dokonać oceny stanu zachowania całej konstrukcji, głównie w miejscach niedostępnych (część mieszkalna).

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości należy wezwać Inwestora celem określenia dalszego sposobu postępowania.

b) Krokwie, płatwie, słupy, zastrzały, etc - wymagają dokładnego oczyszczenia szczotkami stalowymi oraz minimum dwukrotnego zabezpieczenia ogólnie dostępnymi środkami ochrony drewna. Niemniej jednak w trakcie prowadzonych robót należy ponownie dokonać oceny stanu zachowania

więźby dachowej. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości zaleca się wezwanie nadzoru autorskiego celem określenia dalszego sposobu postępowania.

c) Deskowanie, łączenie, podbitka :

- (1) Łączenie w trakcie prowadzonych prac należy wymienić w całości na nowe, wykonane z konstrukcyjnego drewna iglastego - kontrłaty 60x40mm i łaty 60x40mm.
- (2) Całość łączenia należy ułożyć na membranie dachowej.
- (3) Deskowanie oraz podbitka zostało zakwalifikowane w 40% powierzchni do całkowitej wymiany.
- (4) Nowe deskowanie wykonać z drewna iglastego, impregnowanego, na zakład o grubości identycznej jak istniejące.
- (5) Pozostałą część deskowania oraz podbitka należy przeznaczyć do zachowania – skrupulatnie oczyścić szczotkami stalowymi oraz zabezpieczyć ogólnie dostępnymi środkami ochrony drewna (Fobos lub Drewnochron).

d) Pokrycie dachowe

- (1) Stan jest średni – pokrycie przeznaczono do całościowej wymiany.
- (2) Pierwotne pokrycie dachowe zdemontować w całości z uwagi na zły stan oraz wymienić na nowe tj. esówka w kolorze naturalnej czerwieni
- (3) Istniejące gąsiory należy zachować i odłożyć nieuszkodzone na ziemi na paletach transportowych
- (4) Ułożenie papły wierzchniego krycia - na wymienionym i zabezpieczonym deskowaniu należy ułożyć dwie warstwy papły wierzchniego krycia. Papę wierzchniego krycia zgrzewamy na całej szerokości arkusza. W trakcie układania papły montujemy systemowe kominki wentylacyjne. Powyższe prace wykonywać zgodnie z zaleceniami producenta.

e) Obróbki blacharskie

- (1) Obróbki blacharskie – wymiana wszystkich istniejących obróbek blacharskich z uwagi na zły stan techniczny – pasy nad i pod rynnowe, kominy, ogniomur.
 - (2) Należy również wymienić obróbki blacharskie na istniejących lukarnach, balkonach, parapetach oraz gzymsach
 - (3) Obróbki blacharskie należy zamontować w sposób stabilny i zapewniający odprowadzenie wody poza powierzchnię elewacji.
 - (4) Kolor elementów obróbek i systemu rynnowego dopuszcza się ocynk lub tytanowo – cynkowy.
- f) Rynny, kosze i rury spustowe
- (1) Wykonać jako nowe, z blachy tytan cynk o gr. Min. 0,55mm. Rozmiar rynien i rur – identyczny jak istniejący.
- g) Lukarny
- (1) pokrycie dachowe lukarn nieuszczelne (papa smołowa) należy wymienić na nowe wraz z wymianą całego deskowania.
- h) Wyłaz dachowy
- (1) Wyłazy dachowy wymienić na nowe, systemowy. Pierwotny wyłaz w stanie złym nie nadający się do konserwacji.
- i) Kominy
- (1) Tynki kominów określone jako wtórne
 - (2) W kominach powyżej połączenia dachowej należy skuć luźne elementy tynku , przetrzeć i ewentualnie uzupełnić ubytki tynki. Przemurować na głębokość 3-5 warstw cegieł.
 - (3) Zaleca się wymianę wszystkich istniejących czapek kominowych.
 - (4) W trakcie prowadzonych prac zaleca się wymianę wszystkich nakryw (czap) kominowych na nowe, o śr. Grubości 6-7cm, wykonane z betonu C12/15.
 - (5) We wszystkich kominach zaleca się przetrzeć tynki – kolorystyka tynków w kolorze naturalnej zaprawy.

- (6) Montaż budek ornitologicznych na kominach od strony podwórza od wewnętrznej strony
- j) Komunikacja dachowa: Ławy kominiarskie oraz stopnie kominiarskie
- (1) Wykonać nowe, w miejscu starych, jako systemowe.
- (2) Komunikację wyposażać w ławy kominiarskie oraz stopnie.
- (3) Zamontować w połaci dachowej – zarówno w elewacji frontowej jak i elewacji tylnej płotki przeciwśniegowe, systemowe w kolorze czerwonym.
- (4) Wszystkie elementy komunikacji dachowej oraz płotki śniegowe wykonać w kolorze pokrycia dachowego.
- (5) Dostęp do komina od strony południowej budynku – drabina kominiarska mocowana do trzonu komina
- (a) W celu zapewnienia bezpiecznego dostępu do czapy kominowej należy zamontować **drabinę kominiarską stalową ocynkowaną**, mocowaną trwale do trzonu komina.
- (b) Drabina stanowi element systemu komunikacji dachowej i jest przeznaczona do wykonywania okresowych czynności serwisowych, kontroli i czyszczenia przewodów kominowych.
- (c) Drabinę wykonać jako:
- (i) stalową, ocynkowaną ogniowo,
- (a) Szerokość drabiny: 55 cm, przekrój podłużnicy 50 x 25 mm.
- (b) Antypoślizgowe szczeble 25 x 34 mm.
- (ii) kotwioną do trzonu komina co $\leq 1,50$ m za pomocą kotew stalowych M10–M12 z osadzeniem chemicznym,
- (iii) z zachowaniem odstępu **min. 200 mm** pomiędzy tylną krawędzią szczebla a licem komina,
- (iv) w górnej części (powyżej 3,0 m) wyposażoną w **kosz ochronny lub szynę asekuracyjną** (zgodnie z PN-EN ISO 14122-4).

- (a) Rozstaw obręczy kosza ochronnego min. 80 cm
 - (v) Drabina powinna być zintegrowana z **ławą kominiarską prowadzoną od strony kalenicy**, stanowiącą dojście do stopy drabiny.
 - (vi) Wszystkie elementy stalowe należy zabezpieczyć antykorozyjnie (ocynk ogniowy) i dopasować kolorystycznie do pokrycia dachowego oraz ustaleń konserwatorskich.
- k) Mur ogniowy
- (1) zdemontować skorodowaną blachę
 - (2) zamontować nowe pokrycie blaszane opisane w punkcie dot. obróbek blacharskich
 - (3) Mur ogniowy w całości zlokalizowany jest w obrysie budynku i nie wchodzi w przestrzeń sąsiednich budynków
- l) Prace uzupełniające i porządkowe:
- (1) Po wykonaniu wszystkich prac naprawczych oraz remontowych i odbiorze robót zdemontować rusztowania zachowując należyłą ostrożność i przywrócić stan budowy do stanu pierwotnego zwalniając zajmowany teren robót.

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

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 gwarancję 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 dachu** 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

otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid. 02/01/OL

DO PROJEKTOWANIA I KIEROWANIA ROBOTAMI BUDOWLANYMI BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

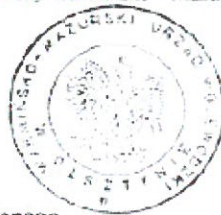
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej stanowią również podstawę do sprawdzania projektów budowlanych w specjalności objętej tymi uprawnieniami oraz do sporządzania projektów zagospodarowania działki lub terenu.

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



Z up. WOJEWODY

Marek Niszczyński
DYREKTOR WYDZIAŁU
Gospodarki Przestrzennej, Architektury
i Budownictwa i Komunikacji

1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. a/a

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.

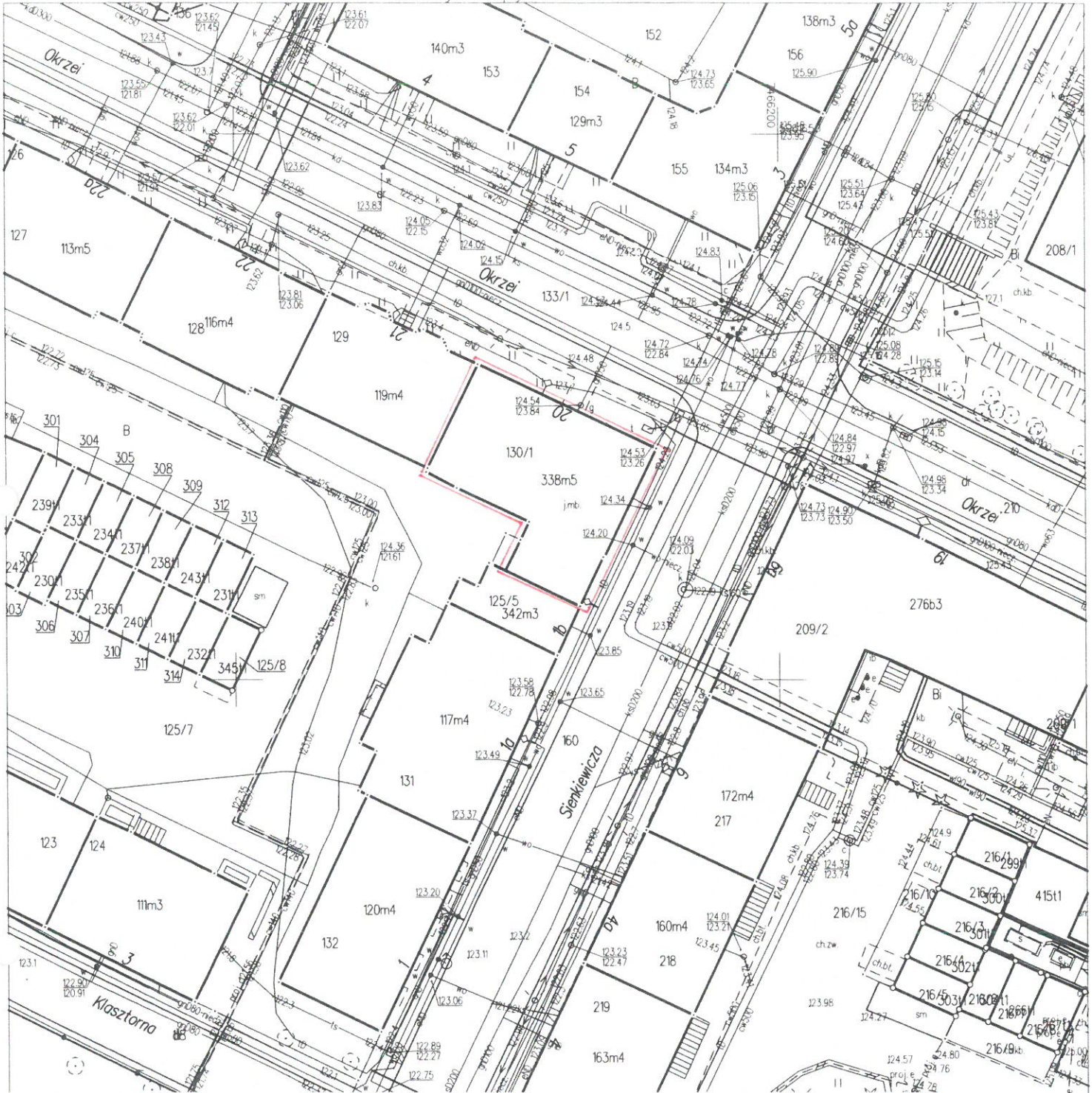
Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

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

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Sekcje mapy: 7.208.16.19.2.4

PLAN SYTUACYJNY



Województwo: warmińsko-mazurskie
 Powiat: m. Olsztyn
 Gmina: M. Olsztyn
 Jedn. ewidencyjna: m. Olsztyn 286201_1
 Obręb: 286201.1.020
 Ulica: Okrzei

Układ odniesienia: PL-E TRF 89
 Układ wysokościowy: PL-E VRF 2007-NH
 Układ współrzędnych: PL-2000

Nazwa organu prowadzącego państwowy
 zasób geodezyjny i kartograficzny

PREZYDENT OLSZTYNA

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

P.2862.1998.1239

Nazwa materiału zasobu

MAPA ZASADNICZA

Data wykonania kopii materiału zasobu

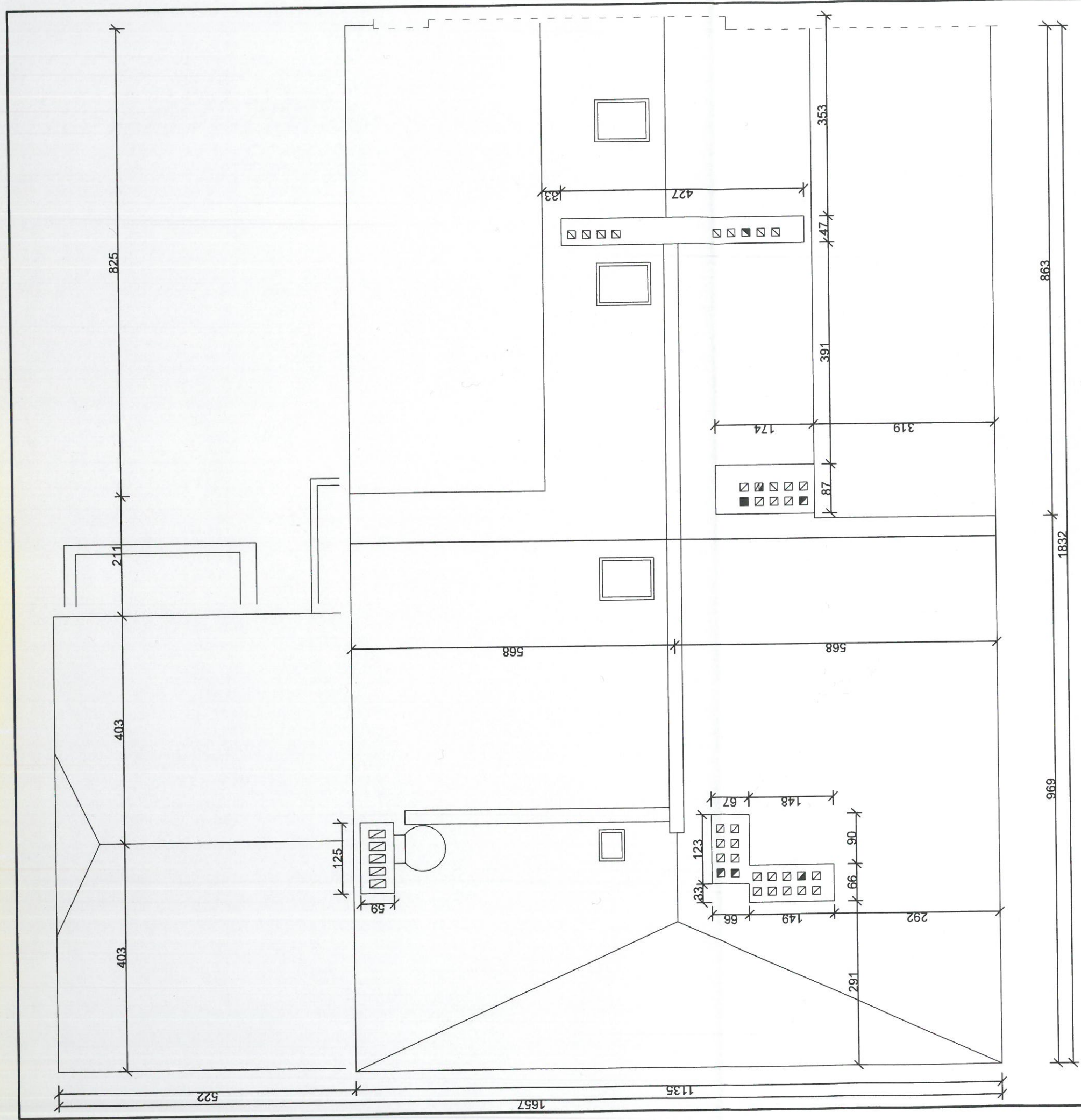
2025.10.08

Imię, nazwisko i podpis osoby
 reprezentującej organ

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

OBZSAR OPRACOWANA

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



969 1832 863

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

ZAŁĄCZNIKI
DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANEGO REMONTU DACHU
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.667.2025.LS str. 11

INFORMACJA
DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA NA PLACU BUDOWY
REMONTU DACHU 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 DACHU 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 dachu 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 - wygrodzenie terenu budowy, urządzenie składowisk materiałów i wyrobów, utrzymywanie porządku na placu budowy, urządzenie pomieszczenia higieniczno – sanitarnego i socjalnego dla pracowników;

. przy robotach budowlanych – wygrodzenia 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 DACHU 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 DACHU 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 DACHU 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 500m 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 sposobu 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 DACHU 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 DACHU 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.

Projektant:

mgr inż. arch Maciej Powązka

upr. bud. nr 02/01/OL

nr ewid. WM – 0110

1. DACH















POZWOLENIE

IZNR.5142. **667**.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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. DzU z 2023 r., poz. 775), w oparciu w oparciu o § 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 (t.j. 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 polegające na remoncie dachu budynku przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie

po ocenie danych przedstawionych we wniosku i załącznikach do niego:

1. Program prac konserwatorskich remontu dachu 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

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 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;
 - e. 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;
- f. wymiany pokrycia dachowego wyłącznie na dachówkę holenderkę-esówkę w kolorze ceglonym o sinusoidalnym kształcie na wzór oryginału (oznacza to, że niedopuszczalne jest stosowanie dachówek o innym kształcie, niezależnie od ich nazwy handlowej);

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)

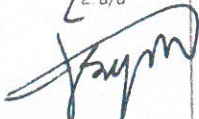
WARMIŃSKO-MAZURSKI
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

Mirosław Jonakowski

Otrzymują:

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

2 a/a



1

Rewitalizacja Zabytków Sp. z o.o.
ul. Kętrzyńskiego 1B/4
10-506 Olsztyn

**PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH REMONTU
DACHU 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

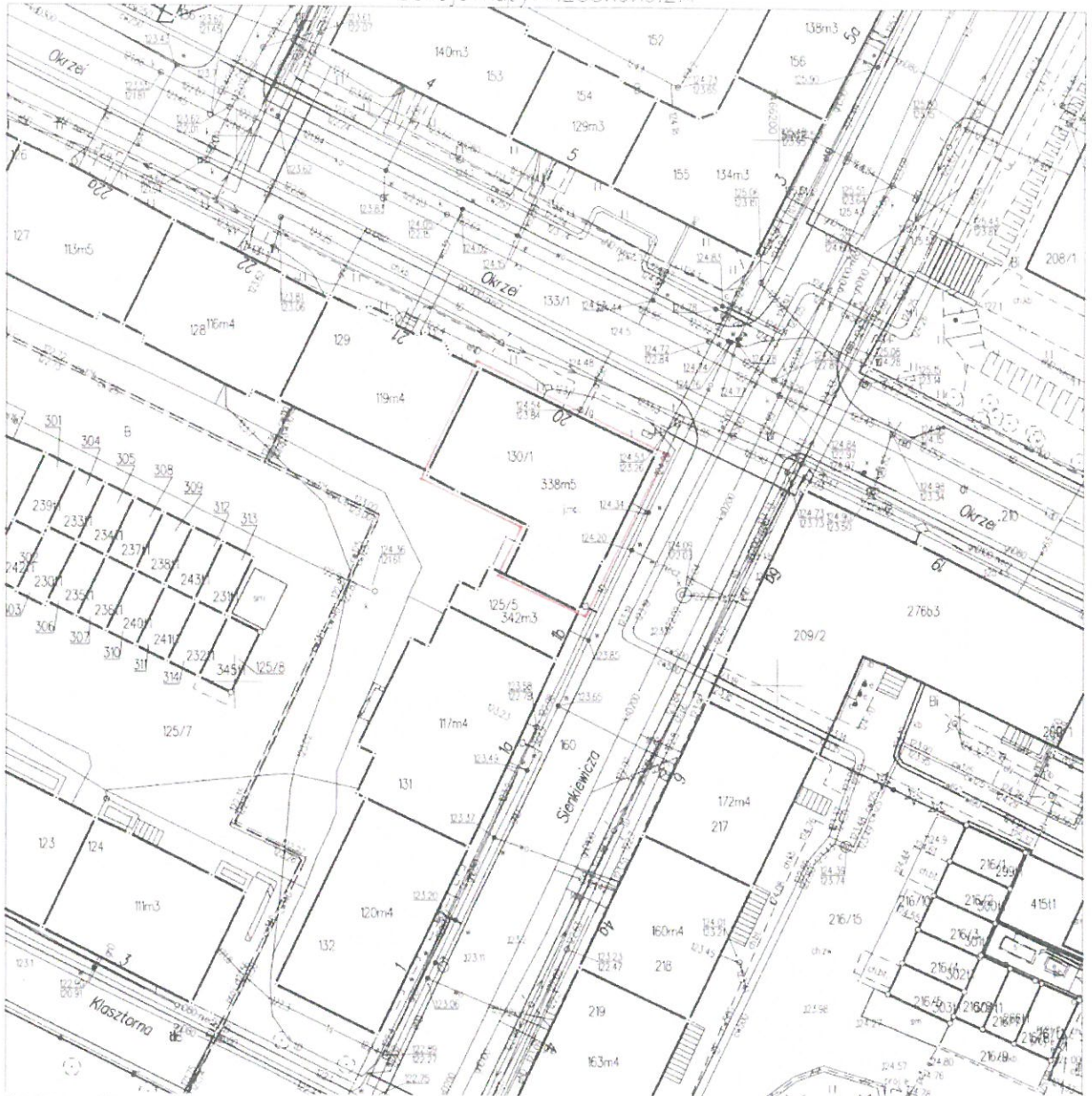
OPRACOWAŁ: **mgr inż. Michał Cygan**
ul. Kętrzyńskiego 1b /4 10-506 Olsztyn



Olsztyn, wrzesień 2025.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

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



Województwo warmińskie mazurskie
 Powiat m. Olsztyn
 Gmina M. Olsztyn
 Jedn. ewidencyjna m. Olsztyn 286201.1
 Okręg: 286201.1020
 Ulica: Okrzei

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

Nazwa organu prowadzącego prawną
 zasob 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

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

Olsztyn, dn. 08.10.2025

Sporządziła/wydruk: Magdalena Radomska

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 dachu

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

3.0. Dach :

3.1. Konstrukcja więźby dachowej - w trakcie przeprowadzonych oględzin ocenie poddano dostępną na poddaszu nieużytkowym (strychu) część więźby dachowej. Stan zachowania na chwilę obecną (wrzesień 2025 roku) określa się jako dobry. Elementy konstrukcyjne do zachowania

3.2. Krokwie, płatwie, słupy, zastrzały, ect stan dostateczny

3.3. Deskowanie konstrukcji - wykonane na zakład. W trakcie oględzin około 40% deskowania zakwalifikowano do bezwzględnej wymiany na nowe (o grubości

- identycznej jak istniejące, na zakład). Elementy zakwalifikowane do wymiany są porażone grzybami oraz pleśnią, część z nich uległa biodegradacji. Pozostałą część deskowania przeznaczyć do zachowania
- 3.4. Pokrycie dachowe – bryła główna – wyeksploatowane, nierówne i nieszczelne. W wielu miejscach widoczne są pęknięcia dachówki.
 - 3.5. Obróbki blacharskie – w związku z wymianą pokrycia dachowego oraz znaczny stopień wyeksploatowania obróbek blacharskich zaleca się całkowitą ich wymianę na nowe.
 - 3.6. Rynna i rury spustowe – wyeksploatowane, skorodowane dziurawe, nieszczelne
 - 3.7. Lukarny – pokrycie dachowe lukarn nieszczelne (papa smołowa)
 - 3.8. Wyłaz dachowy – istniejący wtórny wyłaz dachowy należy wymienić na nowy (istniejący jest źle zamontowany i w znacznym stopniu wyeksploatowany).
 - 3.9. Kominy – w stanie ogólnym dobrym.
 - 3.10. Komunikacja dachowa – drewniana na stalowych podporach w złym stanie technicznym – nienadające się do użytkowania
 - 3.11. Mury ogniowe – mur ogniowy pokryty blachą skorodowaną, która jest nieszczelna

4.0. **PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH**

- 4.1. Zabezpieczenie terenu oraz ustawienie rusztowań
- 4.2. Zabezpieczenie tymczasowe (awaryjne) – ochrona przed spadającymi elementami
 - 4.2.1. Z uwagi na zły stan techniczny balkonów i fragmentów gzymsów oraz pokrycia dachowego, do czasu pozyskania środków finansowych i przeprowadzenia właściwego remontu należy wykonać tymczasowe zabezpieczenie awaryjne w celu ochrony przechodniów oraz użytkowników budynku.
 - 4.2.2. Zabezpieczenie obejmuje wykonanie daszków ochronnych z siatki stalowej lub stalowych paneli osłonowych mocowanych do konstrukcji ściany lub rusztowania, stanowiących barierę przed spadającymi elementami.
 - 4.2.3. Daszki ochronne wykonać:
 - 4.2.3.1. z siatki stalowej ocynkowanej (oczka max. 10×10 mm, drut Ø 3–4 mm),
 - 4.2.3.2. na wysokości min. 2,4 m nad poziomem terenu,
 - 4.2.3.3. ze spadkiem ok. 45° w kierunku elewacji,
 - 4.2.3.4. o wysięgu nie mniejszym niż 1,0 m od lica ściany.
 - 4.2.3.5. daszki wykonać od strony budynku:
 - 4.2.3.5.1. wschodniej
 - 4.2.3.5.2. południowej
 - 4.2.3.5.3. alternatywnie północnej jeśli stan budynku będzie tego wymagał
 - 4.2.4. Zabezpieczenie traktować jako rozwiązanie tymczasowe, o charakterze prewencyjnym, obowiązujące do czasu wykonania docelowego remontu dachu

- 4.2.5. Stan zabezpieczenia należy okresowo kontrolować (min. raz na 3 miesiące) i utrzymywać w sprawności technicznej.
- 4.3. Zabezpieczenie terenu przed przystąpieniem do robót :
- 4.3.1. ustawienie rusztowań
- 4.3.1.1. Przed przystąpieniem do wykonywania prac rozbiórkowych należy wykonać niezbędne zabezpieczenie terenu i jego oznakowanie w sposób wykluczający dostęp osób postronnych do miejsca prowadzenia prac.
- 4.3.1.2. Miejsca niebezpieczne , w których istnieje źródło zagrożenia z powodu spadania z góry przedmiotów lub materiałów, powinny być oznakowane i ogrodzone poręczami bądź zabezpieczone daszkiem ochronnym. Strefa niebezpieczna wymagająca zabezpieczenia nie może być węższa niż 1/10 wysokości, z której mogą spadać przedmioty lub materiały, jednak nie mniej niż 6 m.
- 4.3.1.3. Daszki ochronne powinny być umieszczone na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m i ze spadkiem 45° w kierunku źródła zagrożenia. Pokrycie daszków powinny być szczelne i wytrzymałe na spadające przedmioty. W miejscach przejść szerokość daszku powinna być, co najmniej 1m szersza od pozostałego daszku ochronnego
- 4.4. Remont dachu:

4.4.1. Dach

4.4.1.1. Konstrukcja więźby dachowej :

4.4.1.1.1. Bezwzględnie wszystkie elementy więźby dachowej należy dokładnie oczyścić szczotkami stalowymi oraz zabezpieczyć ogólnie dostępnymi środkami ochrony drewna (Fobos lub Drewnochron).

4.4.1.1.2. W trakcie prowadzonych prac należy dokonać oceny stany zachowania całej konstrukcji, głównie w miejscach niedostępnych (część mieszkalna).

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości należy wezwać Inwestora celem określenia dalszego sposobu postępowania.

4.4.1.2. Krokwie, płatwie, słupy, zastrzały, etc - wymagają dokładnego oczyszczenia szczotkami stalowymi oraz minimum dwukrotnego zabezpieczenia ogólnie dostępnymi środkami ochrony drewna. Niemniej jednak w trakcie prowadzonych robót należy ponownie dokonać oceny stanu zachowania więźby dachowej. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości zaleca się

wezwanie nadzoru autorskiego celem określenia dalszego sposobu postępowania.

4.4.1.3. Deskowanie, łączenie, podbitka :

4.4.1.3.1. Łączenie w trakcie prowadzonych prac należy wymienić w całości na nowe, wykonane z konstrukcyjnego drewna iglastego - kontrłaty 60x40mm i łaty 60x40mm.

4.4.1.3.2. Całość łączenia należy ułożyć na membranie dachowej.

4.4.1.3.3. Deskowanie oraz podbitka zostało zakwalifikowane w 40% powierzchni do całkowitej wymiany.

4.4.1.3.4. Nowe deskowanie wykonać z drewna iglastego, impregnowanego, na zakład o grubości identycznej jak istniejące.

4.4.1.3.5. Pozostałą część deskowania oraz podbitka należy przeznaczyć do zachowania – skrupulatnie oczyścić szczotkami stalowymi oraz zabezpieczyć ogólnie dostępnymi środkami ochrony drewna (Fobos lub Drewnochron).

4.4.1.4. Pokrycie dachowe

4.4.1.4.1. Stan jest średni – pokrycie przeznaczono do całościowej wymiany.

4.4.1.4.2. Pierwotne pokrycie dachowe zdemontować w całości z uwagi na zły stan oraz wymienić na nowe tj. esówka w kolorze naturalnej czerwieni

4.4.1.4.3. Istniejące gąsiorzy należy zachować i odłożyć nieuszkodzone na ziemi na paletach transportowych

4.4.1.4.4. Ułożenie papły wierzchniego krycia - na wymienionym i zabezpieczonym deskowaniu należy ułożyć dwie warstwy papły wierzchniego krycia. Papę wierzchniego krycia zgrzewamy na całej szerokości arkusza. W trakcie układania papły montujemy systemowe kominki wentylacyjne. Powyższe prace wykonywać zgodnie z zaleceniami producenta.

4.4.1.5. Obróbki blacharskie

- 4.4.1.5.1. Obróbki blacharskie – wymiana wszystkich istniejących obróbek blacharskich z uwagi na zły stan techniczny – pasy nad i pod rynnowe, kominy, ogniomur.
- 4.4.1.5.2. Należy również wymienić obróbki blacharskie na istniejących lukarnach, balkonach, parapetach oraz gzymsach
- 4.4.1.5.3. Obróbki blacharskie należy zamontować w sposób stabilny i zapewniający odprowadzenie wody poza powierzchnię elewacji.
- 4.4.1.5.4. Kolor elementów obróbek i systemu rynnowego dopuszcza się ocynk lub tytanowo – cynkowy.
- 4.4.1.6. Rynny, kosze i rury spustowe
- 4.4.1.6.1. Wykonać jako nowe, z blachy tytan cynk o gr. Min. 0,55mm. Rozmiar rynien i rur – identyczny jak istniejący.
- 4.4.1.7. Lukarny
- 4.4.1.7.1. pokrycie dachowe lukarn nieszczelne (papa smołowa) należy wymienić na nowe wraz z wymianą całego deskowania.
- 4.4.1.8. Wyłaz dachowy
- 4.4.1.8.1. Wyłazy dachowy wymienić na nowe, systemowy. Pierwotny wyłaz w stanie złym nie nadający się do konserwacji.
- 4.4.1.9. Kominy
- 4.4.1.9.1. Tynki kominów określone jako wtórne
- 4.4.1.9.2. W kominach powyżej połaci dachowej należy skuć luźne elementy tynku , przetrzeć i ewentualnie uzupełnić ubytki tynki. Przemurować na głębokość 3-5 warstw cegieł.
- 4.4.1.9.3. Zaleca się wymianę wszystkich istniejących czapek kominowych.
- 4.4.1.9.4. W trakcie prowadzonych prac zaleca się wymianę wszystkich nakryw (czap) kominowych na nowe, o śr. Grubości 6-7cm, wykonane z betonu C12/15.
- 4.4.1.9.5. We wszystkich kominach zaleca się przetrzeć tynki – kolorystyka tynków w kolorze naturalnej zaprawy.

- 4.4.1.9.6. Montaż budek ornitologicznych na kominach od strony podwórza od wewnętrznej strony
- 4.4.1.10. Komunikacja dachowa: Ławy kominiarskie oraz stopnie kominiarskie
- 4.4.1.10.1. Wykonać nowe, w miejscu starych, jako systemowe.
- 4.4.1.10.2. Komunikację wyposażyć w ławy kominiarskie oraz stopnie.
- 4.4.1.10.3. Zamontować w połaci dachowej – zarówno w elewacji frontowej jak i elewacji tylnej płotki przeciwśniegowe, systemowe w kolorze czerwonym.
- 4.4.1.10.4. Wszystkie elementy komunikacji dachowej oraz płotki śniegowe wykonać w kolorze pokrycia dachowego.
- 4.4.1.10.5. Dostęp do komina od strony południowej budynku – drabina kominiarska mocowana do trzonu komina
- 4.4.1.10.5.1. W celu zapewnienia bezpiecznego dostępu do czapy kominowej należy zamontować **drabinę kominiarską stalową ocynkowaną**, mocowaną trwale do trzonu komina.
- 4.4.1.10.5.2. Drabina stanowi element systemu komunikacji dachowej i jest przeznaczona do wykonywania okresowych czynności serwisowych, kontroli i czyszczenia przewodów kominowych.
- 4.4.1.10.5.3. Drabinę wykonać jako:
- 4.4.1.10.5.4. stalową, ocynkowaną ogniowo,
- 4.4.1.10.5.4.1. Szerokość drabiny: 55 cm, przekrój podłużnicy 50 x 25 mm.
- 4.4.1.10.5.4.2. Antypoślizgowe szczeble 25 x 34 mm.
- 4.4.1.10.5.5. kotwioną do trzonu komina co $\leq 1,50$ m za pomocą kotew stalowych M10–M12 z osadzeniem chemicznym,
- 4.4.1.10.5.6. z zachowaniem odstępu **min. 200 mm** pomiędzy tylną krawędzią szczebla a licem komina,

4.4.1.10.5.7. w górnej części (powyżej 3,0 m) wyposażoną w **kosz ochronny lub szynę asekuracyjną** (zgodnie z PN-EN ISO 14122-4).

4.4.1.10.5.7.1. Rozstaw obręczy kosza ochronnego min. 80 cm

4.4.1.10.5.8. Drabina powinna być zintegrowana z **ławą kominiarską prowadzoną od strony kalenicy**, stanowiącą dojście do stopy drabiny.

4.4.1.10.5.9. Wszystkie elementy stalowe należy zabezpieczyć antykorozyjnie (ocynk ogniowy) i dopasować kolorystycznie do pokrycia dachowego oraz ustaleń konserwatorskich.

4.4.1.11. Mur ogniowy

4.4.1.11.1. zdemontować skorodowaną blachę

4.4.1.11.2. zamontować nowe pokrycie blaszane opisane w punkcie dot. obróbek blacharskich

4.4.1.11.3. Mur ogniowy w całości zlokalizowany jest w obrysie budynku i nie wchodzi w przestrzeń sąsiednich budynków

4.4.1.12. Prace uzupełniające i porządkowe:

4.4.1.12.1. Po wykonaniu wszystkich prac naprawczych oraz remontowych i odbiorze robót zdemontować rusztowania zachowując należyłą ostrożność i przywrócić stan budowy do stanu pierwotnego zwalniając zajmowany teren robót.

5.0. 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!!!

6.0. ZAŁĄCZNIKI

6.1. Serwis fotograficzny

Opracował: mgr inż. Michał Cygan

1. DACH

SERWIS FOTOGRAFICZNY











