

PKP S.A. Oddział Gospodarowania  
Nieruchomościami w Krakowie  
ul. Rondo Mogiłskie 1  
31-516 Kraków  
tel.: +48 12 393 13 13  
fax: +48 12 393 11 69  
e-mail: [sekretariat.knkr@pkp.pl](mailto:sekretariat.knkr@pkp.pl)

**Zarząd Transportu Miejskiego  
w Kielcach**  
ul. Bartosza Głowackiego 4, 25-368 Kielce

Kraków, dnia 31.01.2024 r.  
Znak sprawy: KNKr7.6431.877.2023.ES/13  
UNP: 2024-0056282

*Dot. warunki techniczne – prace wykończeniowe pomieszczeń ZTM na pierwszym piętrze w budynku dworca kolejowego Kielce.*

Wnioskodawca/Inwestor/Najemca: Zarząd Transportu Miejskiego w Kielcach – ul. Bartosza Głowackiego 4, 25-368 Kielce.

Lokalizacja inwestycji: Budynek dworca kolejowego Kielce: Plac Niepodległości 1, 25-506 Kielce – piętro I :pomieszczenia biurowe o łącznej powierzchni (463 m<sup>2</sup>), punkt obsługi klienta (53,91 m<sup>2</sup>), sala konferencyjna (28,79 m<sup>2</sup>), pomieszczenia serwerowni (23,05 m<sup>2</sup>), pomieszczenia socjalne (22,33 m<sup>2</sup>), pomieszczenia łazienek (49,11 m<sup>2</sup>), ciągi komunikacyjne (136, 68 m<sup>2</sup>), pomieszczenia gospodarcze/porządkowe (1,98 m<sup>2</sup>) – razem (778, 11 m<sup>2</sup>).

Działka nr ewid. 1/50, obręb 0016 Kielce.

Własność wg KW: KI1L/00051015/7 Skarb Państwa/PKP S.A.

Rodzaj użytku: tereny kolejowe – teren kolejowy zamknięty - Decyzja nr 1 Ministra Infrastruktury z dnia 13 stycznia 2021 r., zmieniająca Decyzję nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r.

Zakres prac wykończeniowych:

- montaż stolarki drzwiowej aluminiowej,
- montaż rolet systemowych okiennych,
- montaż sufitów kasetonowych i oświetlenia kasetonowego,
- montaż płytek ceramicznych i ceramiki białej,
- montaż wykładziny dywanowej,
- wykonanie gruntowania gładzi, powłok malarskich oraz tapetowania ścian,
- montaż instalacji: elektrycznej, wod-kan., wentylacyjnej, klimatyzacyjnej,
- montaż ścian szklanych w profilach aluminiowych.

Załączniki do wniosku:

- 1) projekt wykonawczy – opis techniczny (aranżacja wnętrz),
- 2) wizualizacje,
- 3) projekt wnętrz: oświetlenie, układ mebli, elektryka z 10.2023 opracowany przez PEGAZ DESIGN Justyna Łuczak.

W związku ze złożonym wnioskiem Najemcy Zarządu Transportu Miejskiego w Kielcach zawierającym prośbę o zgodę na wykonanie prac wykończeniowych w pomieszczeniach na pierwszym piętrze przeznaczonych dla ZTM w budynku dworca kolejowego Kielce, PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie nie wnosi sprzeciwu na przeprowadzenie procesu realizacyjnego wg

zgłoszonego we wniosku zamiaru z zaleceniami przedstawionymi w szczegółowych poniższych warunkach prowadzenia prac.

1. Obowiązkiem Inwestora, przed przystąpieniem do wykonania ulepszenia, jest uzyskanie niezbędnych wymaganych decyzji formalno – prawnych związanych z przedmiotowym zakresem robót i zezwoleń wynikających z odpowiednich przepisów oraz uzgodnień ze strony właściwych organów administracji państwowej i samorządowej chyba że prawo stanowi inaczej.
2. Budynek dworca kolejowego objęty jest ochroną gwarancyjną na wykonane roboty budowlane w ramach inwestycji pt. „Przebudowa Dworca Kolejowego Kielce”. Wnioskodawca zobowiązany jest do respektowania zapisów „Instrukcji eksploatacji i konserwacji obiektu”. Niedostosowanie się do powyższego zapisu powoduje utratę gwarancji.  
Zakres prac wraz poniższymi zastrzeżeniami został uzgodniony z Gwarantem/ Wykonawcą inwestycji firmą MGBuilding Group Sp. z o.o., ul. 1 Maja 157, 25-614 Kielce – inżynier projektu Pan Jan Kuźma, tel: +48 517 170 004, e-mail: [jan.kuzma@mgbuilding.pl](mailto:jan.kuzma@mgbuilding.pl)
3. **Gwarant nie dopuszcza ingerencji osób postronnych w systemy pożarowe – rozbudowa systemu wyłącznie przez wykonawcę systemu firmę Everest 5 Sp. z o.o. al. Jeruzolimskie 200/140, 02-486 Warszawa – Kontakt: Pan Mariusz Frankowski, tel. 74 160 250, e-mail: [biuro@everest5.pl](mailto:biuro@everest5.pl)**
4. **Gwarant dopuszcza montaż rolet okiennych wyłącznie przez podmiot posiadający zgody dostawcy systemu stolarki okiennej firmę Alutechnika ul. Paderewskiego 3/5, 25-017 Kielce – kontakt: Pan Marcin Kumor, tel. 509 901 448.**
5. **Gwarant dopuszcza instalacje jednostek typu Fancoil wyłącznie przy udziale przedstawiciela firmy Regutech Sp. z o.o. ul. Zagnańska 71A/118, 25-558 Kielce – kontakt: Pan Krzysztof Klęk, tel. 690 900 198, e-mail: [biuro@regutech.pl](mailto:biuro@regutech.pl)**
6. Podczas prowadzonych prac króćce wentylacyjne winny być zasłonięte w celu ograniczenia możliwości zanieczyszczenia filtrów w centralach wentylacyjnych. Po rozbudowie instalacji wentylacyjnej Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia pomiaru wydajności dla układów w stosunku do których była wprowadzona ingerencja.
7. Inwestor zobowiązany jest do montażu licznika energii elektrycznej z komunikacją M-Bus oraz wodomierza na przyłączy wody i c.w.u.
8. Niniejsza ocena projektowanych rozwiązań dotyczy określenia obowiązków Inwestora wynikających z zakresu prac prowadzonych na obszarze wynajmowanej od PKP S.A. powierzchni użytkowej nie odnosi się natomiast oceny zgodności ich wykonania z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, normami i instrukcjami technicznymi którą to rzetelność projektant zagwarantował składając stosowne oświadczenie.
9. Prace wykonane zostaną kosztem i staraniem Inwestora, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów ze strony PKP S.A. Po stronie Inwestora pozostaje obowiązek formalny oraz techniczny wykonania ulepszenia.
10. Wyroby zastosowane do realizacji prac muszą być oznakowane, wolne od wad i usterek oraz spełniać standardy jakościowe wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, określone w art. 10 ustawy PB. Zastosowane materiały muszą posiadać zgodność z Polską Normą oraz odpowiednie certyfikaty z zakresu ochrony środowiska, bhp i ppoż. itp.  
**Najemca zobowiązany jest do zastosowania materiałów budowlanych o parametrach nie gorszych niż zastosowane w budynku (pomieszczenia NR Kielce)**
11. Inwestor zatrudni przy wykonywaniu omawianych prac pracowników gwarantujących należyte wykonanie robót i legitymujących się odpowiednimi uprawnieniami oraz zapewni nadzór nad robotami, osoby posiadającej stosowne uprawnienia.

12. Inwestor zagwarantuje zachowanie obowiązujących przepisów bezpieczeństwa użytkowego tzn. prowadzone roboty budowlane oraz zaprojektowany sposób funkcjonalno-użytkowy lokalu nie wpłyną na ograniczenie lub pogorszenie dostępności dla służb technicznych i ratowniczych, nie utrudnią dostępu do położonych w sąsiedztwie innych lokali użytkowych i systemów zabezpieczenia, ochrony i urządzeń ppoż. oraz nie stworzą przeszkody na drogach komunikacyjnych i ewakuacyjnych obiektu
13. Inwestor zobowiązuje się do wykonania oznakowania i zabezpieczenia ruchu i robót na czas prowadzenia robót. Wszelkie prace prowadzone przez Inwestora mogą być realizowane w uzgodnionych porach funkcjonowania obiektu dworcowego nie powodując utrudnień w obsłudze podróżnych czy też zakłócać działalność innym użytkownikom.
14. Inwestor jest odpowiedzialny za ochronę Przedmiotu Najmu od chwili jego przejęcia.
15. Inwestor zobowiązany jest do utrzymania porządku w Przedmiocie Najmu. Wszystkie odpady, śmieci oraz magazyn materiałów budowlanych powinny znajdować się w Przedmiocie Najmu.
16. Niniejsze uzgodnienie nie upoważnia Inwestora do wejścia w teren w celu wykonania prac. Prawo do wejścia w teren i dysponowania w/w nieruchomością na cele budowlane zostanie nabyte, po podpisaniu umowy najmu, w ramach indywidualnie złożonego wniosku do Wydziału Najmu.
17. Obowiązkiem Wnioskodawcy będzie zgłoszenie rozpoczęcia i zakończenia robót do PKP S.A. Rejonu Administrowania i Utrzymania Nieruchomości w Kielcach: Zarządca Rejonu p. Klaudia Seweryn tel. +48 607 813 716; e-mail: [klaudia.seweryn@pkp.pl](mailto:klaudia.seweryn@pkp.pl) i Zastępca Zarządcy Rejonu p. Magdalena Maciejczyk tel.+ 48 514 961 341; e-mail: [magdalena.maciejczyk@pkp.pl](mailto:magdalena.maciejczyk@pkp.pl)
18. Kontrolę z ramienia PKP S.A. nad przedmiotowymi pracami pełnić będzie upoważniony przedstawiciel PKP S.A. wskazany w punkcie powyższym. Nadzór z tytułu kontroli nie czyni PKP S.A. odpowiedzialnym za naprawianie szkód wynikłych z wadliwie prowadzonych prac.
19. Inwestor przedłoży powykonawczą dokumentację techniczną, sporządzony kosztorys powykonawczy, wydane zgody, opinie, zalecenia, karty charakterystyki urządzeń, protokoły odbioru i dopuszczenia do użytkowania, certyfikaty zgodności oraz badania wykonanych instalacji elektrycznej i systemów zabezpieczeń.
20. Najemca zobowiązany jest do opracowania świadectwa charakterystyki energetycznej dla wynajmowanych pomieszczeń w budynku dworca po wykonaniu planowanych prac wykończeniowych.
21. Inwestor przy wykonywaniu swojej działalności ma obowiązek powstrzymać się od działań, które by zakłócały, ponad szczególną miarę, korzystanie z nieruchomości sąsiednich wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (np. nadmierne hałasy pracujących w lokalu urządzeń, intensywne zapachy przenikające do przestrzeni dworcowej, niekorzystne dla otoczenia oddziaływanie termiczne).
22. W przypadku rezygnacji i zaprzestania użytkowania przedmiotu najmu bez względu na zaistniałą przyczynę i rozwiązaniu umowy najmu, Wnioskodawca zobowiązany jest do jego zwrotu na warunkach określonych w zawieranej umowie tj. doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego lub pozostawienia na rzecz PKP S.A. elementów trwale zamontowanych bez obowiązku zwrotu ze strony PKP S.A. kosztów ulepszeń i nakładów.
23. Inwestor ponosi wszelką odpowiedzialność za wszystkie wyrządzone szkody i ewentualne wypadki oraz straty powstałe dla PKP S.A., Inwestora oraz osób postronnych w trakcie prowadzonych prac i eksploatacji dokonanych ulepszeń.
24. Konserwacja i ewentualna naprawa wykonanych ulepszeń należy do Inwestora.
25. Niniejsze warunki zachowują ważność 24 m-cy od daty wystawienia.

Zobowiązuje się Inwestora do przestrzegania, w trakcie wykonywania przedmiotowych prac, wszystkich wyżej wymienionych postanowień.

Stosowane rozwiązania muszą ponadto pozostawać w zgodzie z obowiązującymi przepisami:

Prawo Budowlane Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.),  
Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,  
Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. 2011 nr 173 poz. 1034),  
Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 poz. 1973),  
Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.),  
Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. 2021 poz. 716 z późn. zm.),  
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U.2004 Nr 198, poz. 2041),  
Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2019 poz. 67),  
Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. 2021 poz. 869),  
Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych zwanego RODO (Dz.U.UE.L.2016.119.1),  
Normami branżowymi, DTR i przepisami z zakresu bhp i ppoż. itp.,  
oraz wszelkich innych obowiązujących przepisów znajdujących zastosowanie w przedmiotowej inwestycji.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
*Renata Banasik*  
Renata Banasik

Z-CA DYREKTORA GDDZIALU  
ds. Eksploatacji  
*Meliorzata Wenc-Robak*  
Meliorzata Wenc-Robak

Otrzymują:

1. Adresat
2. KNKrR9; KNKr7; KNKr8
3. a/a

Opracowała:

Katarzyna Gurak-Pasternak  
Starszy specjalista  
e-mail: [katarzyna.gurak-pasternak@pkp.pl](mailto:katarzyna.gurak-pasternak@pkp.pl)  
Tel. +48 797 163 221



PKP S.A. Oddział Gospodarowania  
Nieruchomościami w Krakowie  
ul. Rondo Mogiłskie 1  
31-516 Kraków  
tel.: +48 12 393 13 13  
fax: +48 12 393 11 69  
e-mail: [sekretariat.knkr@pkp.pl](mailto:sekretariat.knkr@pkp.pl)

**Zarząd Transportu Miejskiego  
w Kielcach**

ul. Bartosza Głowackiego 4. 25-368 Kielce

Kraków, dnia 17.07.2024 r.  
Znak sprawy: KNKr11.22.285.2023.KGP/56  
UNP: 2024-0346805

*Dot. warunki techniczne – prace wykończeniowe pomieszczeń ZTM na pierwszym piętrze w budynku dworca kolejowego Kielce – pismo znak KNKr7.6431.877.2023.ES/13 (UNP: 2024-0056282) z dnia 31.01.2024 r.*

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do pisma znak KNKr7.6431.877.2023.ES/13 (UNP: 2024-0056282) z dnia 31.01.2024 r. zawierającego warunki techniczne na wykonanie prac wykończeniowych w pomieszczeniach ma pierwszym piętrze przeznaczonych dla ZTM w budynku dworca kolejowego Kielce, PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie informuje, iż aktualizacji podlegają następujące warunki zawarte ww. piśmie:

➤ Ad. pkt 2:

**Było:** „Budynek dworca kolejowego objęty jest ochroną gwarancyjną na wykonane roboty budowlane w ramach inwestycji pt. „Przebudowa Dworca Kolejowego Kielce”. Wnioskodawca zobowiązany jest do respektowania zapisów „Instrukcji eksploatacji i konserwacji obiektu”. Niedostosowanie się do powyższego zapisu powoduje utratę gwarancji.

Zakres prac wraz poniższymi zastrzeżeniami został uzgodniony z Gwarantem/ Wykonawcą inwestycji firmą MGBuilding Group Sp. z o.o., ul. 1 Maja 157, 25-614 Kielce – inżynier projektu Pan Jan Kuźma, tel: +48 517 170 004, e-mail: [jan.kuzma@mgbuilding.pl](mailto:jan.kuzma@mgbuilding.pl)”

**Po aktualizacji:** „Budynek dworca kolejowego objęty jest ochroną gwarancyjną na wykonane roboty budowlane w ramach inwestycji pt. „Przebudowa Dworca Kolejowego Kielce”. Wnioskodawca zobowiązany jest do respektowania zapisów „Instrukcji eksploatacji i konserwacji obiektu”. Niedostosowanie się do powyższego zapisu powoduje utratę gwarancji.

Zakres prac wraz poniższymi zastrzeżeniami został uzgodniony z Gwarantem/ Wykonawcą inwestycji firmą MGBuilding Group Sp. z o.o., ul. 1 Maja 157, 25-614 Kielce – kontakt: **Pan Paweł Paściak**, tel: +48 889 936 297, e-mail: [pawel.pasciak@mgbuilding.pl](mailto:pawel.pasciak@mgbuilding.pl)”

➤ Ad. pkt. 3:

**Było:** „Gwarant nie dopuszcza ingerencji osób postronnych w systemy pożarowe – rozbudowa systemu wyłącznie przez wykonawcę systemu firmę Everest 5 Sp. z o.o. al. Jerozolimskie 200/140, 02-486 Warszawa – Kontakt: Pan Mariusz Frankowski, tel. 74 160 250, e-mail: [biuro@everest5.pl](mailto:biuro@everest5.pl)”

**Po aktualizacji:** „Gwarant nie dopuszcza ingerencji osób postronnych w systemy pożarowe – rozbudowa systemu wyłącznie przez wykonawcę systemu firmę Everest 5 Sp. z o.o. al. Jerozolimskie 200/140, 02-486 Warszawa – kontakt: **Pan Jacek Suchenek**, tel. +48 603 196 818, e-mail: [jacek.suchenek@everest5.pl](mailto:jacek.suchenek@everest5.pl)”

Pozostałe zapisy bez zmian.

**Załączniki:**

- pismo PKP S.A. znak KNKr7.6431.877.2023.ES/13 (UNP: 2024-0056282) z dnia 31.01.2024 r.

**Otrzymują:**

1. Adresat
2. KNKr7
3. d/w KNKrR9
4. a/a

NACZELNIK WYDZIAŁU  
*Renata Banasik*  
Renata Banasik

Z-CA DYREKTORA ODDZIAŁU  
ds. Eksploatacji  
*Małgorzata Wenc-Robak*  
Małgorzata Wenc-Robak

**Opracowała:**

Katarzyna Gurak-Pasternak  
Starszy specjalista  
e-mail: [katarzyna.gurak-pasternak@pko.pl](mailto:katarzyna.gurak-pasternak@pko.pl)  
Tel. +48 797 163 221