

Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytanie ofertowe na remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dworskiego 70 w Przemyślu

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemyślu, działając w imieniu Gminy Miejskiej Przemyśl, zaprasza do złożenia oferty na remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dworskiego 70 w Przemyślu, zgodnie z załączoną decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla z dnia 04.01.2019 r. oraz ekspertyzą stanu technicznego budynku (ekspertyza do wglądu lub przesłania w wersji elektronicznej), w zakresie nw. punktów:

1. Skuciu odparzonych i odspojonych tynków na elewacjach oraz wewnątrz budynku.
3. Poprawnym wykonaniu wejścia do budynku (usunięcia nierówności, niestabilnych elementów).
4. Uszczelnieniu pieca kaflowego, wraz z uszczelnieniem jego podłączeniem do przewodu kominowego, w lokalach mieszkalnych nr 3 (w poziomie parteru) i nr 6 (w poziomie I piętra).
5. Udrożnieniu i uszczelnieniu wszystkich przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych oraz uszczelnieniu lub wymianie wszystkich drzwiczek rewizyjnych w poziomie strychu i piwnic (suterrenach).
6. Odłączeniu od przewodów kominowych urządzeń grzewczych (piecy kaflowych i kuchni węglowych) zlokalizowanych w poziomie nieużytkowanych suteryn oraz zaślepieniu otworów wlotowych.

Przed złożeniem oferty należy obowiązkowo dokonać wizji lokalnej na obiekcie.

Ofertę należy złożyć na piśmie, w języku polskim, zapisaną pismem komputerowym, maszynowym lub ręcznym przy użyciu trwałej metody zapisu.

Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą zamawiającego oraz tytułem zamówienia.

W ofercie należy podać cenę netto i brutto za wykonanie usługi. Do oferty należy dołączyć kosztorys szczegółowy.

Oferty nie spełniające ww. wymogów oraz złożone po terminie nie biorą udziału w dalszym postępowaniu.

Zamawiający przewiduje możliwość unieważnienia postępowania bez podania przyczyny. Zamawiający przewiduje możliwość unieważnienia postępowania w przypadku przekroczenia kwoty zabezpieczonej na realizację zadania. Zamawiający przewiduje możliwość zmniejszenia zakresu prac do realizacji.

Tytuł zamówienia:	Remont budynku przy ul. Dworskiego 70 w Przemyślu
Nazwa zamawiającego:	PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Miejsce składania ofert:	Sekretariat PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Termin składania ofert:	19.08.2024 r. do godz. 10:00
Termin otwarcia ofert:	19.08.2024 r. godz. 11:00
Miejsce otwarcia ofert:	Świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Przewidywany termin realizacji prac:	20.08.2024 – 30.09.2024

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Przemysła
MNB-I-7356/2/16/10

(202.8) 15/19

a/a
+ xeo
+ xeo
+ xeo
08.01. 2019
Zy

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ w Przemyslu	
Wpł.	07. 01. 2019
L.dz.	96
Zat.	

Przemysł, dnia 04 stycznia 2019 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2096), art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami),

nakazuję

Gminie Miejskiej Przemysł
Rynek 1, 37-700 Przemysł

usunięcie nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70, zlokalizowanego na terenie działki nr 1686 obr. 207 przy ul. Dworskiego w Przemyslu, wykazanych w ekspertyzie stanu technicznego z sierpnia 2018 r., sporządzonej przez mgr inż. Roberta Mendyka, mgr inż. Moniki Telega i mgr inż. Łukasza Głubisza oraz w protokołach z kontroli przeprowadzonych przez pracowników tutejszego Inspektoratu,

poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

1. skuciu odparzonych i odspojonych tynków na elewacjach oraz wewnątrz budynku,
2. naprawie uszkodzonego gzymsu okapowego na elewacji frontowej (od strony wejścia do budynku) i bocznej (od strony budynku Dworskiego 62),
3. poprawnym wykonaniu wejścia do budynku (usunięcia nierówności, niestabilnych elementów),
4. uszczelnieniu pieca kaflowego, wraz z uszczelnieniem jego podłączeniem do przewodu kominowego, w lokalach mieszkalnych nr 3 (w poziomie parteru) i nr 6 (w poziomie I piętra),
5. udrożnieniu i uszczelnieniu wszystkich przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych oraz uszczelnieniu lub wymianie wszystkich drzwiczek rewizyjnych w poziomie strychu i piwnic (suterrenach),
6. odłączeniu od przewodów kominowych urządzeń grzewczych (piecy kaflowych i kuchni węglowych) zlokalizowanych w poziomie nieużytkowanych suteryn oraz zaślepieniu otworów wlotowych,
7. uszczelnieniu i naprawie pokrycia dachowego na całej powierzchni dachu (w tym przy ścianie szczytowej, murkach ogniowych, attyce i kominach),
8. naprawie wszystkich trzonów kominowych ponad dachem i w obrębie strychu,
9. uzupełnieniu brakujących spoin i cegieł w zniszczonych ścianach elewacji (dot. wszystkich elewacji), w ścianie szczytowej, na murkach ogniowych, na attyce i w ścianie na strychu (w części od budynku Dworskiego 62),
10. naprawie i wymianie, uszkodzonych i nieszczelnych, rynien dachowych i rur spustowych,
11. uzupełnieniu brakujących obróbek blacharskich w ścianie szczytowej, murkach ogniowych i attyce,

12. uzupełnieniu ubytków betonu w płytach balkonowych oraz zabezpieczeniu farbami antykorozyjnymi stalowych elementów w/w balkonów (dot. balkonu od strony budynku Dworskiego 62 oraz balkonów w podwórzu tzw. „studni”),
13. uzupełnieniu brakującej, oraz naprawie lub wymianie zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej w poziomie strychu, suteryn, klatki schodowej (dot. także głównych drzwi wejściowych do budynku oraz drzwi na podwórze wewnętrzne) a także w lokalu mieszkalnym nr 9,
14. wykonaniu prawidłowego odprowadzenia wód opadowych wokół budynku,
15. naprawie, uzupełnieniu lub wymianie uszkodzonych elementów więźby dachowej (tj. murłaty oraz pierwszej krokwi w części strychu od strony przedszkola, więzara środkowego oraz miecza w części strychu od strony budynku Dworskiego 62) oraz naprawie lub wymianie zniszczonego korozją biologiczną i zawilgoconego poszycia dachowego,
16. założeniu szkielek kontrolnych lub plomb, na pęknięcia i zarysowania ścian i płyt biegowych klatki schodowej (dot. również pęknięcia przy drzwiach wejściowych do budynku),
17. naprawie uszkodzonych fragmentów oraz zapewnieniu stabilności balustrady wewnętrznej klatki schodowej,
18. uzupełnieniu ubytków w okładzinie stopni schodowych klatki schodowej,
19. naprawie stropu kozuba w obrębie klatki schodowej,
20. naprawie lub wymianie uszkodzonej studzienki kanalizacyjnej w podwórzu wewnętrznym tzw. „studni”,
21. naprawie lub wymianie uszkodzonej i skorodowanej instalacji wodno-kanalizacyjnej,
22. naprawie, zabezpieczeniu, wymianie i uzupełnieniu uszkodzonych elementów wewnętrznej instalacji elektrycznej,

zgodnie z przedłożoną ekspertyzą stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, sporządzoną przez mgr inż. Roberta Mendyka, mgr inż. Monikę Telegę i mgr inż. Łukasza Głubisza, stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji.

Obowiązek, określony w punktach 1, 2, 3, 4, 5 i 6 niniejszej decyzji należy wykonać w terminie do dnia 28 lutego 2019 r. Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 powołanej wyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 nadaję rygor natychmiastowej wykonalności, a tym samym wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania w/w punktów decyzji.

Punkty 2 i 13 należy wykonać zgodnie z wytycznymi Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu, wymienionymi w uzasadnieniu niniejszej decyzji.

Pozostałe punkty decyzji należy wykonać w terminie do dnia 31 lipca 2019 r.

Uzasadnienie

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, usytuowany na terenie działki nr 1686 obr. 207 stanowi własność Gminy Miejskiej Przemyśl i osób fizycznych. Przedmiotowa nieruchomość administrowana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu, na podstawie umowy – zlecenia zawartej w dniu 1 stycznia 1998 r. pomiędzy Gminą Miejską Przemyśl, a w/w Spółką. Aktualnie budynek

znajduje się wyłącznie we władaniu Gminy Miejskiej Przemyśl – posiadacza samoistnego. Obiekt zlokalizowany na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-529 (zabudowa ulicy Dworskiego) oraz pod nr A-705/709 (układ urbanistyczny miasta Przemyśla).

Jest to obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem o konstrukcji więźby dachowej drewnianej, pokrytym papą. Ściana elewacji zachodniej przylega do ściany budynku Dworskiego 68. Omawiany budynek od strony sąsiedniego budynku (Dworskiego 68) posiada trzy kondygnacje nadziemne (parter, I i II piętro), natomiast od strony działki nr 1691 obr. 207 – od strony elewacji frontowej budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne (parter i I piętro). W poziomie przyziemia obiekt posiada sutereny (obecnie wykorzystywane jako pomieszczenia gospodarcze) oraz piwnice lokatorskie, które są dostępne przez podwórze wewnętrzne. W/w podwórze tzw. „studnia” - zamknięte zostało trzema ścianami zewnętrznymi omawianego budynku i ścianą budynku Dworskiego 68. Dostęp do przedmiotowego podwórza jedynie od strony budynku Dworskiego 70 (poprzez wewnętrzną klatkę schodową w poziomie suterenu). Nad częścią dwukondygnacyjną budynku zlokalizowane jest poddasze nieużytkowe stanowiące strych (składające się z dwóch części, przedzielonych wewnętrzną klatką schodową). Budynek wyposażony został w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i ogrzewanie piecowe/elektryczne. W obiekcie znajduje się 9 lokali (2 lokale gospodarcze w poziomie suterenu oraz 7 lokali mieszkalnych na pozostałych kondygnacjach).

W dniu 24 czerwca 2010 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego omawianego budynku. Wykazane w trakcie kontroli nieprawidłowości dały podstawy tut. organu do wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, o czym poinformowano strony zawiadomieniem z dnia 23 grudnia 2010 r. znak: MNB-I-7356/2/16/10.

Podjęwszy dalsze czynności w sprawie, w dniu 9 stycznia 2018 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali ponownej kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu.

W trakcie przedmiotowej kontroli stwierdzono:

- lokal usytuowany w poziomie suterenu, od strony przedszkola: widoczne zawilgocenie ścian; ubytki tynków; miejscowe zarysowania ścian,
- lokal usytuowany w poziomie suterenu, od strony budynku Dworskiego 62 – nie został skontrolowany ze względu na brak dostępu (w trakcie kontroli lokal zamknięty),
- lokal mieszkalny nr 3, usytuowany w poziomie parteru (od strony przedszkola): zawilgocenie ścian; złuszczenie farby na ścianach zewnętrznych,
- lokal mieszkalny nr 4, usytuowany w poziomie parteru (od strony przedszkola) – nie został skontrolowany ze względu na brak dostępu (w trakcie kontroli lokal zamknięty),
- lokal mieszkalny nr 5, usytuowany w poziomie parteru (od strony budynku Dworskiego 62): lokal mieszkalny bez uwag - wg lokatora,
- lokal mieszkalny nr 6, usytuowany w poziomie I piętra (od strony przedszkola): zawilgocenie ścian; wykwyty pleśni przy oknach i w narożu pomiędzy ścianą zewnętrzną, a klatką schodową; w trakcie kontroli lokatorka przedmiotowego mieszkania zgłosiła brak wentylacji działającej poprawnie oraz brak ogrzewania, tj. piec kaflowy znajdujący się w lokalu (jeden piec na cały lokal) ze względu na wydobywający się dym i tlenek węgla został przestawiony w październiku 2017 r., pomimo tego że w/w pieca w dalszym ciągu wydobywa się czad – dość często włączają się czujniki czadu; lokatorka poinformowała, że w październiku 2017 r. zgłosiła powyższy fakt do Straży Pożarnej – w związku z czym otrzymała zakaz użytkowania pieca kaflowego na paliwo stałe; ponadto lokatorka w/w mieszkania zgłosiła uszkodzenie kanalizacji w budynku,

- lokal mieszkalny nr 7, usytuowany w poziomie I piętra (od strony budynku Dworskiego 62): liczne zarysowania stropu i ścian; zacieki oraz zawilgocenie ścian zewnętrznych; złuszczenia farb na ścianach i suficie; w trakcie kontroli lokatorka mieszkania poinformowała, że z sufitu kapie woda,
- lokal mieszkalny nr 8, usytuowany w poziomie II piętra (od strony przedszkola) – nie został skontrolowany ze względu na brak dostępu (w trakcie kontroli lokal zamknięty),
- lokal mieszkalny nr 9, usytuowany w poziomie II piętra (od strony budynku Dworskiego 62): widoczne zacieki na suficie w pomieszczeniu kuchni (przy ścianie przylegającej do budynku sąsiedniego),
- strych - część od strony budynku Dworskiego 62: zawilgocenie i biologiczna korozja drewnianych elementów więźby dachowej; uszkodzenie więzara środkowego na łączeniu płatwi z mieczem; brak miecza przy drzwiach wejściowych na strych; brak szklenia w otworach okiennych; zaleganie materiałów łatwopalnych,
- strych – część od strony przedszkola: zawilgocenie i biologiczna korozja drewnianych elementów więźby dachowej; brak miecza przy drzwiach wejściowych na strych,
- dach i kominy: brak ocieplenia trzonów kominowych; brak tynków na trzonach kominowych; ubytki spoin pomiędzy ceglami w trzonach kominowych ponad dachem; obłuzowanie cegieł trzonów kominowych ponad dachem; miejscowe nieszczelności w poszyciu z papy,
- klatka schodowa; widoczne odparzenia i ubytki tynków (widoczne otrzciniowanie); miejscowe zarysowania stropu kozuba; okopcenie po pożarze stropu kozuba; miejscowe zarysowania ścian oraz płyt spocznikowych i biegów; naturalne zużycie stopni; miejscowe ubytki w stopniach; złuszczenia farb; spróchniała i wypaczona stolarka okienna; częściowy brak szklenia w otworach okiennych; pęknięcie przy płycie spocznikowej pomiędzy I a II piętrem; pionowe pęknięcie przy drzwiach wejściowych do lokalu nr 6; pionowe pęknięcie ściany (z lewej strony klatki schodowej) przy drzwiach wejściowych do budynku (widoczne od wewnątrz i zewnątrz budynku); brak dekli na puszkach instalacyjnych oraz opraw oświetleniowych; uszkodzony włącznik elektryczny przy drzwiach wyjściowych na podwórze wewnętrzne,
- elewacja frontowa (z głównym wejściem do budynku): liczne odparzenia i ubytki tynków; ubytki gzymsu dachowego; odparzenia tynku na okapie dachowym znajdującym się nad wejściem do budynku; ubytki betonu w płycie znajdującej się bezpośrednio nad wejściem do budynku; zawilgocenie i zanieczyszczenie w/w płyty; ubytki cegieł przy oknach klatki schodowej; skorodowane i uszkodzone (widoczne prześwity) rynny dachowe; zawilgocenie ścian na poziomie suterenu; zniszczona, z częściowym brakiem szklenia, stolarka okienna w poziomie suterenu,
- elewacja boczna od strony przedszkola (południowa): odparzenia i ubytki tynków; zniszczona, z częściowym brakiem szklenia, stolarka okienna w poziomie suterenu; zawilgocenie ścian na poziomie suterenu; ubytki spoin w murkach ogniowych,
- elewacja boczna od strony budynku Dworskiego 62 (północna): odparzenia i ubytki tynków; ubytki betonu w gzymsie dachowym; uszkodzenie okien w poziomie suterenu; zawilgocenie ścian na poziomie suterenu; widoczne odspojenia betonu oraz widoczne skorodowanie stalowych elementów konstrukcyjnych płyty balkonowej w poziomie I piętra; skorodowanie metalowej balustrady balkonu,
- elewacja od strony budynku Dworskiego 68 (tylna): ubytki i odparzenia tynków; ubytki cegieł i spoin w murkach ogniowych; skorodowanie rynny dachowej;
- elewacje budynku od strony podwórza wewnętrznego (studni): odparzenia i ubytki tynków; skorodowanie elementów stalowych płyt balkonowych; ubytki i odspojenia betonu płyt balkonowych; skorodowanie balustrady metalowej; uszkodzenie studzienki kanalizacyjnej,

tj. brak prawidłowego zabezpieczenia – studzienka przykryta prowizorycznie; zanieczyszczenie i zawilgocenie podwórza wewnętrznego,

- wewnętrzna instalacja kanalizacyjna: prowizorycznie zaizolowana rura kanalizacyjna znajdująca się nad wejściem na podwórze wewnętrzne; zawilgocenie sufitu w obrębie rury kanalizacyjnej znajdującej się w suterrenach od strony przedszkola; widoczne ubytki w stropie przy przejściu w/w rury kanalizacyjnej; prowizoryczne mocowanie rury kanalizacyjnej w pomieszczeniu suterreny znajdującej się od strony przedszkola – rura podwieszona na „sznurku”.

Ponadto w trakcie kontroli stwierdzono, także luźno zwisające kable w obrębie elewacji frontowej i bocznych; ubytki i uszkodzenia płyt chodnikowych stanowiących wejście/chodnik do budynku; brak płyty odbojowej wokół budynku.

Podczas kontroli jw. przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu, przedłożył następujące dokumenty, dotyczące utrzymania przedmiotowego obiektu:

- kserokopię protokołu nr 110/11/2017 z dnia 13 listopada 2017 r. z rocznej kontroli sprawdzenia stanu technicznego elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, sporządzonego przez mgr inż. Antoniego Inglota, w którym stwierdzono: widoczne ślady biologicznej korozji drewnianych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej (stan dostateczny); liczne przecieki pokrycia z papy (stan zły); częściowo skorodowane i nieszczelne obróbki blacharskie (stan dostateczny); bardzo duże ubytki i odparzenia tynku na ścianach elewacji budynku, zawilgocenia dołem ścian elewacji (stan zły); ubytki betonu na krawędziach płyt balkonowych (stan dostateczny); częściowo zawilgocone i odparzone tynki, brak podsufitki na ostatniej kondygnacji, naturalne zużycie stopni na klatce schodowej (stan dostateczny); wypaczona i nieszczelna stolarka na klatce schodowej (stan zły); zły stan płyt chodnikowych do budynku. Autor protokołu zalecił: remont koron kominowych, remont dachu wraz z obróbkami blacharskimi, remont elewacji wraz z odwilgoceniem budynku, remont klatki schodowej i chodnika do budynku, wykonanie płyty odbojowej, wymianę stolarki na klatce schodowej,

- kserokopię protokołu nr 82/2017 z dnia 30 stycznia 2017 r., z okresowej kontroli przewodów kominowych, sporządzonego przez mistrza kominarskiego Pana Marka Strugalskiego, w którym zalecono remont czterech kominów ponad dachem,

- kserokopię protokołu z dnia 4 października 2015 r., z kontroli stanu technicznego całego budynku (pięcioletni), sporządzonego przez mgr inż. Antoniego Inglota, w którym stwierdzono między innymi: zawilgocenie i pojedyncze zarysowania ścian na poziomie suterren (stan dostateczny); pojedyncze zarysowania i pęknięcia ścian konstrukcyjnych (stan dostateczny); zawilgoconą, częściowo skorodowaną biologicznie drewnianą więźbę dachu (stan zły); liczne przecieki w pokryciu dachu z papy (stan zły); skorodowanie i nieszczelności rynien oraz rur spustowych (stan zły); naturalne zużycie betonowych schodów obłożonych lastrico (stan dostateczny); wypaczona i nieszczelna stolarka drewniana (stan zły); zawilgocenia, ubytki na podsufitce ostatniej kondygnacji tynków wewnętrznych, okopcone i brudne ściany po pożarze (stan zły); duże ubytki i odparzenia tynków zewnętrznych na ścianach elewacji budynku, zawilgocenia dołem ścian elewacji (stan zły); ubytki betonu na krawędziach płyt balkonowych (stan dostateczny). Autor protokołu zalecił wykonanie remontu pokrycia dachowego, elewacji, kanalizacji i klatki schodowej, odwilgocenie budynku, wymianę stolarki na klatce schodowej,

- kserokopię protokołu nr 1 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 8, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości,

- kserokopię protokołu nr 2 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 6, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej w pomieszczeniu kuchni,
 - kserokopię protokołu nr 3 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 7, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej w pomieszczeniu kuchni,
 - kserokopię protokołu nr 4 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 5A, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej lokalu mieszkalnego,
 - kserokopię protokołu nr 5 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 5, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak wymaganej przepisami ochrony przeciwporażeniowa lokalu mieszkalnego, z uwagi na nieprawidłowe zabezpieczenie przewodu PEN,
 - kserokopię protokołu nr 6 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 3, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej lokalu mieszkalnego,
 - kserokopię protokołu nr 7 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 4, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej lokalu mieszkalnego,
 - kserokopię protokołu nr 8 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej budynku, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono zgodny z PN stan izolacji; zalecono zlikwidować nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych.
- Nieprawidłowości wykazane w przeglądach okresowych (rocznych i pięcioletnich) na dzień kontroli tut. organu nie zostały usunięte.

W związku z tym, iż istniejący stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, a w szczególności: pęknięcie przy płycie spocznikowej pomiędzy I a II piętrem; pionowe pęknięcia ściany zewnętrznej przy drzwiach wejściowych do budynku; pęknięcia koron kominowych; widoczne zacieki i zawilgocenia ścian oraz sufitów w lokalach mieszkalnych; brak poprawnie działającej wentylacji oraz wydobywający się czad w lokalu mieszkalnym nr 6; uszkodzenie środkowego wiązara dachowego na strychu od strony budynku Dworskiego 62; uszkodzona instalacja kanalizacyjna budziły uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku, postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2018 r. znak: MNB-7356/2/16/10, na podstawie art. 81 c ust. 2 i 3, w związku z art. 61 ustawy Prawo budowlane, zobowiązano Gminę Miejską Przemyśl (posiadacza samoistnego) do wykonania ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Dworskiego 70 w Przemyślu.

Wymagana ekspertyza została tutejszemu organowi przedłożona za pismem Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu z dnia 20 sierpnia 2018 r. (data wpływu 21 sierpnia 2018 r.) znak: PGM/TTE/IP/910/2018. Przedłożona ekspertyza oraz zgromadzony w trakcie prowadzonego postępowania materiał dowodowy pozwoliły na ustalenie stanu

faktycznego przedmiotowej sprawy. Autorzy opracowania stwierdzili, iż przedmiotowy budynek wraz z wewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjną i elektryczną, znajduje się w złym stanie technicznym i wymaga natychmiastowych działań dot. kompleksowych i gruntowych prac remontowych. Zwlekanie z rozpoczęciem prac naprawczych będzie powodować dalszą degradację budynku, co w konsekwencji doprowadzić może do katastrofy budowlanej. W oparciu o przeprowadzoną w ekspertyzie analizę stanu technicznego przedmiotowego budynku, zalecono wykonanie robót budowlanych szczegółowo opisanych w punktach opracowania oraz podano roboty budowlane, które należy wykonać w pierwszej kolejności.

Ponadto w przedłożonej ekspertyzie wykazano inne nieprawidłowości dotyczące w/w budynku (tj. złuszczenia i odrapania lamperii i emulsji, zawilgocenia ścian piwnic/suteryn, brak izolacji termicznej), których nie można usunąć na podstawie prowadzonego postępowania.

Zgodnie z treścią art. 61 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 – m. in. nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Mając na uwadze powyższe, tut. organ niniejszą decyzją nakazał, usunięcie nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Dworskiego 70 w Przemyślu, wyszczególnionych w sentencji decyzji. Przedstawiony wyżej stan techniczny obiektu stanowi podstawy do zastosowania art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 Prawa budowlanego, w myśl którego cyt.: „*W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska (...) 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.*”

Zgodnie z art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadanie samoistne jest to takie posiadanie, w którym osoba będąca posiadaczem traktuje siebie jak właściciela i w odniesieniu do nieruchomości zachowuje się jak właściciel np. oddaje w najem lokale mieszkalne, zbiera pożytki z wynajmu, płaci podatki, ubezpiecza budynki.

Wobec powyższego, obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, wykazanych w trakcie prowadzonego postępowania nakładam na Gminę Miejską Przemyśl – posiadacza samoistnego.

W związku z tym, że przedmiotowy budynek znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-529 (zabudowa ulicy Dworskiego) i nr A-705/709 (układ urbanistyczny miasta Przemyśla) pismem z dnia 30 października 2018 r. znak: MNB-I-7356/2/16/10 tutejszy organ wystąpił do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu z prośbą o zajęcie stanowiska konserwatorskiego, w sprawie działań zmierzających do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w omawianym obiekcie. Pismem z dnia 4 grudnia 2018 r. (data wpływu 10 grudnia 2018 r.) znak: IRN-II.5183.214.2018.AB Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu **zaopiniował pozytywnie proponowany zakres robót, zmierzających do poprawy stanu technicznego budynku z warunkami, tj. odtworzeniem istniejących gzymsów na elewacjach, odtworzeniem portalu drzwi wejściowych, wykonaniu rekonstrukcji lub naprawy drewnianej stolarki drzwi wejściowych oraz wykonaniu rekonstrukcji lub naprawie stolarki okiennej klatki schodowej.** Na prowadzenie wnioskowanych prac Inwestor powinien uzyskać pozwolenie

konserwatorskie.

Mając na uwadze fakt, iż nieprawidłowości, do usunięcia, których zobowiązują pkt 1, 2, 3, 4, 5, i 6 sentencji decyzji stanowić mogą zagrożenie dla zdrowia i życia, na podstawie art. 108 Kpa, punktom tym **nadano rygor natychmiastowej wykonalności**.

Jednocześnie informuję, iż roboty budowlane objęte niniejszą decyzją należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w powołanej wyżej ustawie Prawo budowlane.

W związku z powyższym orzekam jak w sentencji niniejszej decyzji.

O wykonaniu robót nakazanych niniejszą decyzją należy pisemnie powiadomić tut. organ, wraz z przedłożeniem protokołu potwierdzającego prawidłowość wykonanych robót, sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i przynależną do izby samorządu zawodowego.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rzeszowie ul. 8-go Marca 5, w terminie 14 dni od daty doręczenia, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla ul. Siemiradzkiego 5.

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 57 § 5 pkt 2 Kpa, termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem odwołanie zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego. Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1529 z późniejszymi zmianami) w chwili obecnej operatorem wyznaczonym w rozumieniu Kpa jest Poczta Polska S.A., a zatem złożenie odwołania u innego operatora niż operator wyznaczony nie skutkuje zachowaniem terminu w sytuacji, gdy odwołanie zostanie doręczone do organu po jego upływie.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Przemyśla
inż. Ewa Jagiello

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemyśl /załącznik: ekspertyza techniczna/
2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu
3. Strony wg rozdzielnika
4. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
5. Prezydent Miasta Przemyśla
6. a/a