

PGM/TTE/PŻ/688/2024

### **Zapytanie ofertowe**

dotyczy: zapytanie ofertowe na remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tarnawskiego 26 w Przemyślu

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Tarnawskiego 26 w Przemyślu, zaprasza do złożenia oferty na usunięcie nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tarnawskiego 26 w Przemyślu, zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, znak: NB.5162.7.2021.2 z dnia 02.05.2024r. (xero w załączeniu) oraz Ekspertyzą budowlaną stanu technicznego budynku (do wglądu w Dziale Technicznym PGM tel. 16 678-34-16 w. 135 lub możliwe wysłanie na adres e-mail).

Po zakończeniu prac wykonawca będzie zobowiązany przedłożyć protokół odbioru wykonanych robót, podpisany przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.

Przed złożeniem oferty należy dokonać wizji lokalnej, celem zapoznania się z faktycznym zakresem prac.

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

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

W ofercie należy podać cenę netto i brutto za wykonanie usługi.

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 zamknięcia postępowania bez wyboru oferty. Zamawiający przewiduje możliwość unieważnienia postępowania w przypadku przekroczenia kwoty zabezpieczonej na realizację zadania.

Tytuł zamówienia:	Remont budynku przy ul. Tarnawskiego 26 w Przemyślu
Nazwa zamawiającego:	Wspólnota Mieszkaniowa Tarnawskiego 26 w Przemyślu
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:	do 31.12.2024

Z poważaniem

Otrzymują:

1. Adresat + załącznik.
2. A/a.

DWM + TIE  
+ 1A-M

Wpłynęło do  
Działu Technicznego

08. MAJ. 2024

426.8

429/2024

Przemyśl, dnia 02 maja 2024 r.

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ w Przemyślu
Wpł. 07. 05. 2024
L.dz. 1558
z 1.960... roku... Kodeks...

**DECYZJA**

Na podstawie art. 104 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. o postępowaniu administracyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późniejszymi zmianami),

**nakazuję**

**Wspólnocie Mieszkaniowej Tarnawskiego 26 w Przemyślu**

**usunięcie nieprawidłowości**, dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 26, usytuowanego na terenie działki nr 1840 obr. 207 przy ul. Tarnawskiego w Przemyślu, wykazanych w protokole z kontroli przeprowadzonej przez pracowników tut. Inspektoratu oraz w ekspertyzie technicznej, w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych oraz instalacji kanalizacyjnej, sporządzonej w sierpniu 2023 r. przez mgr inż. Małgorzatę Ewiak, poprzez:

- 1) uszczelnienie pokrycia dachowego,
- 2) uszczelnienie i wyczyszczenie z sadzy przewodów kominowych dymowych,
- 3) udrożnienie otworów nawiewnych pod oknami, w ścianach zewnętrznych budynku dla lokali mieszkalnych nr 1 i 3, z wyposażeniem w odpowiednie kratki wentylacyjne,
- 4) wykonanie zamknięcia skrzynki gazowej z zaworem na elewacji frontowej,
- 5) przemurowanie lub naprawę trzech trzonów kominowych ponad dachem i poniżej połaci do poziomu posadzki strychu, tj. trzonów oznaczonych w ekspertyzie nr 1, 2, 3 (trzonu kominowego w płd.-wsch. ścianie szczytowej, oraz dwóch następnych trzonów kominowych), łącznie z zamurowaniem wykutych otworów i wymianą drzwiczek rewizyjnych na strychu oraz wyprowadzeniem wentylacji lokalu nr 6 ponad dach,
- 6) przemurowanie lub naprawę pozostałych czterech trzonów kominowych ponad dachem i poniżej połaci o ok. 0,50 m, tj. trzonów oznaczonych w ekspertyzie nr 4, 5, 6, 7, łącznie z wymianą drzwiczek rewizyjnych na strychu,
- 7) wykonanie zabezpieczenia ognioochronnego drewnianych krokwi zbliżonych do trzonów kominowych dymowych w przestrzeni strychu,
- 8) wymianę rynien dachowych od strony frontowej i tylnej, lub ich udrożnienie, uszczelnienie i zabezpieczenie antykorozyjne, łącznie z kolankiem rury spustowej od strony frontowej,
- 9) wymianę obróbek blacharskich pasa nadrynnowego i kominów oraz uzupełnienie obróbki blacharskiej korony ogniomuru (od strony komórek),
- 10) usunięcie anten przebijających pokrycie dachowe i niszczących kominy, lub ich umieszczenie na zbiorczym wsporniku,
- 11) uszczelnienie w całości zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szamba) dla lokalu nr 1, zlokalizowanego pod lewą częścią przybudówki (w okolicach lokalu nr 2), usprawnienie i uszczelnienie podłączeń lokali nr 1 i 3, oraz oczyszczenie ścian budynku nasączonych fekaliami,
- 12) trwałe zamknięcie suchego ustępu w prawej części przybudówki (w okolicach lokalu nr 3), w celu zaprzestania użytkowania szamba pod tą częścią budynku,
- 13) wypięcie rury spustowej, podłączonej do zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szamba) pod prawą częścią przybudówki, oraz skierowanie wylotu z rury spustowej do korytka wzdłuż muru oporowego w stronę kraty deszczowej,

- 14) naprawienie rys i pęknięć ścian zewnętrznych przybudówki od strony podwórza oraz ścian wewnętrznych budynku na klatce schodowej (z wejściem na elewacji frontowej), poprzez wykonanie cerowania ścian i spinania murów za pomocą stalowych kotew i spiralnych prętów stalowych (zgodnie z wytycznymi zawartymi w pkt 7.2 ekspertyzy technicznej),
- 15) przemurowanie dolnego naroża ściany zewnętrznej w prawej części przybudówki,
- 16) naprawienie schodów zewnętrznych przed elewacją frontową, poprzez usunięcie z balustrad niestabilnych elementów betonu i ich uzupełnienie, oraz wyrównanie ubytków w górnym stopniu schodów,
- 17) naprawienie betonowej opaski odbojowej przed elewacją frontową z ukształtowaniem spadku w stronę zewnętrzną,
- 18) naprawienie nawierzchni betonowej przylegającej do elewacji tylnej i bocznej (od strony komórek) lub zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej (poprzez wymianę nawierzchni na żwirową z drenażem opaskowym), w celu zabezpieczenia obiektu przed działaniem wód opadowych,
- 19) uzupełnienie ubytków betonu cokołu przy terenie na elewacji płn.-zach. (od komórek),
- 20) naprawienie obróbki blacharskiej na cokole przy terenie na elewacji płd.-wsch.,
- 21) usunięcie lub zabezpieczenie luźno zwisających kabli na elewacjach,

**zgodnie z ekspertyzą techniczną, w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych oraz instalacji kanalizacyjnej, sporządzoną przez mgr inż. Małgorzatę Ewiak – stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji.**

Obowiązek, określony w punktach 1 – 4 niniejszej decyzji należy wykonać **w terminie do dnia 31 maja 2024 r.** Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 powołanej wyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, obowiązkowi określonemu w punktach 1 – 4 **nadają rygor natychmiastowej wykonalności.** Tym samym ewentualne wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania w/w punktów decyzji. Obowiązek określony w punktach 5 – 13 należy wykonać w terminie **do dnia 31 października 2024 r.**, a obowiązek podany w punktach 14 – 21 wykonać w terminie **do dnia 30 kwietnia 2025 r.**

## **Uzasadnienie**

W dniu 15 października 2021 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 26, usytuowanego na terenie działki nr 1840 obr. 207 przy ul. Tarnawskiego w Przemyślu.

W/w budynek stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej Tarnawskiego 26 w Przemyślu. Zarządcą budynku jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu. Jest to obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony z poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy. Wykonany został w technologii tradycyjnej: ściany murowane z cegły pełnej, stropy drewniane belkowe, dach o konstrukcji drewnianej dwuspadowy pokryty blachą ocynkowaną na rąbek. W budynku znajduje się 6 lokali mieszkalnych. Dojście do 4 lokali przez klatkę schodową z wejściem na elewacji północno-zachodniej (1 lokal w parterze, 3 lokale na piętrze). Schody na klatce częściowo betonowe i częściowo drewniane. Dojście do pozostałych 2 lokali (zlokalizowanych w parterze) przez korytarz z wejściem na elewacji północno-wschodniej. Od strony tylnej zlokalizowane są suche ubikacje z wejściami w parterze przez teren podwórza, a na piętrze przez drewniany balkon (loggię). Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz ogrzewanie piecowe. Do budynku wykonano przyłącz gazowy - brak wewnętrznej instalacji gazowej.

W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono następujący stan techniczny obiektu:

- 1) Pokrycie dachowe i kominy nad dachem: pokrycie z blachy silnie skorodowane z licznymi łatami z papy; od strony frontowej prawa część w całości pokryta papą; korozja rynien

i obróbek blacharskich; od strony strychu widoczne punktowe prześwit w pokryciu; niedrożna rynna dachowa przy tylnej połąci dachowej (od frontu rynna niewidoczna z poziomu strychu); murowane kominy ponad dachem ze spękaniem i ubytkami tynku oraz pęknięciami betonowych koron kominowych.

- 2) Strych: zawilgocenia drewnianego deskowania pokrycia i drewnianej konstrukcji dachu; rozłożona folia i ustawione pojemniki przy widocznych prześwitach; korozja części drzwiczek rewizyjnych kominów; rozkuty trzon kominowy z przewodem dymowym w środku budynku od strony frontowej; ubytek cegieł w kominie po przeciwległej stronie; strych nieuporządkowany.
- 3) Lokale mieszkalne (z wejściami przez klatkę schodową):
  - Lokal nr 4 (I piętro, płn.-wsch. część budynku, właściciel - P. Robert Zawichowski): widoczne odspojenia farby na suficie podwieszanym w kuchni (wg właściciela powstałe na skutek nieszczelności dachu); widoczny ślad po awarii instalacji elektrycznej w kuchni (wg właściciela awaria została usunięta); w pokoju (na środku budynku) znajduje się kominek na paliwo stałe podłączony w okolicach rozkutego trzonu kominowego na strychu (wg lokatorów rozkuty komin nie jest powiązany z kominkiem); w drugim pokoju (płn. część budynku) znajduje się piec typu koza.
  - Lokal nr 5 (I piętro, płn.-zach. część budynku, własność Państwa Wojdyło) - zamknięty.
  - Lokal nr 6 (I piętro, płd.-wsch. część budynku, własność Gminy Miejskiej Przemyśl, najemca - P. Beata Klatka): lokal z wykonanymi sufitami podwieszanymi w części pomieszczeń; w pokoju od strony frontowej budynku widoczne zarysowanie farby na suficie (stropie) oraz ślad wilgoci w narożu ścian; w pozostałych pomieszczeniach niewielkie zarysowania sufitów; lokal ogrzewany piecem typu koza z płaszczem wodnym i instalacją c.o.
  - Lokal nr 2 (parter, płn. część budynku, własność Państwa Jadwigi i Mieczysława Koreń): pokój od strony podwórza (zlokalizowany przy korytarzu przebiegającym przez środek budynku oraz w rejonie suchych ubikacji) z widocznym zawilgoceniem dolnej części ściany w narożu przy podwórzu, sięgającym do gniazda elektrycznego; w pokoju tym widoczne poziome pęknięcie ściany wewnętrznej (sąsiadującym z w/w korytarzem, również posiadającym poziome zarysowanie w tym miejscu); ściana z pęknięciem w pokoju częściowo zasłonięta meblami; ściana w miejscu zawilgocenia z miejscowymi ubytkami i wykruszeniami tynku; lokal ogrzewany piecem na paliwo stałe (umieszczonym w kuchni) z instalacją c.o., lokal posiada również 2 piece kaflowe; wg oświadczenia właścicieli wilgoć przedostaje się do lokalu w związku z niesprawną kanalizacją w rejonie suchych ubikacji, co skutkuje przedostawaniem się nieczystości pod budynek i podłogę w/w lokalu mieszkalnego.
- 4) Lokale mieszkalne (z wejściem przez korytarz w środku budynku):
  - Lokal nr 1 (parter, płd.-wsch. część budynku, własność Gminy Miejskiej Przemyśl, najemca - P. Zbigniew Ciesielski): lokal składa się z jednego pomieszczenia w którym zainstalowano trzon kuchenny; pomieszczenie posiada wentylację przestrzałową przez frontową ścianę budynku, która wg lokatora nie spełnia funkcji; podłoga posiada znaczne ślady zużycia parkietu drewnianego; lokator korzysta z suchych ubikacji w parterze (pozostałe lokale posiadają ubikacje wewnątrz mieszkań).
  - Lokal nr 3 (parter, płd.-zach. część budynku) - brak dostępu.
- 5) Klatka schodowa i korytarze: widoczne skośne zarysowanie/pęknięcie ściany przy lokalu nr 1; miejscowe zarysowania i ślady zacieków; brak dekli na puszkach elektrycznych i opraw oświetleniowych.
- 6) Elewacje:
  - Elewacja frontowa (płn.-wsch., od ul. Tarnawskiego): miejscowe zarysowania tynku; widoczne zawilgocenie ściany w strefie przyziemia; luźno zwisające kable (biegnące głównie do anten telewizyjnych na dachu) oraz widoczny drut instalacji odgromowej po prawej stronie; znaczne spękania betonowej płyty odbojowej oraz jej brak po prawej stronie

schodków wejściowych; ceglany murek po obu stronach w/w schodków ze znacznymi spękaniem betonu; rynna dachowa z lewej części ze śladami korozji; wody opadowe odprowadzane do dwóch rur spustowych w narożach elewacji - po lewej stronie rura spustowa z wylotem na nieutwardzony teren przedmiotowej nieruchomości, po prawej stronie rura spustowa wpięta do kanalizacji.

- Elewacja boczna (płn.-zach., od strony komórek): ubytek betonowego cokołu w strefie przyziemia po prawej stronie wejścia (odsłonięte cegły); w ścianie zainstalowane drzwiczki rewizyjne przewodów kominowych oraz docieplony przewód wykonany przestrzałowo przez ścianę; betonowe dojście do budynku i płyta odbojowa z widocznymi nierównościami.
- Elewacja tylna (płd.-zach., od strony muru oporowego): widoczne zawilgocenie podbitki dachowej z desek w okolicach balkonu oraz rozwarstwienia podłużne krokwi drewnianych; po obu stronach balkonu zlokalizowane są dwukondygnacyjne suche ubikacje (obecnie pomieszczenia gospodarcze; w parterze po lewej stronie ubikacja dla lokalu nr 1); lewa część suchych ubikacji posiada pionowe zarysowanie i pęknięcie na piętrze pomiędzy główną bryłą budynku (widoczne również na stropie w pomieszczeniu gospodarczym); prawa część suchych ubikacji posiada znaczne pęknięcia ścian, w tym skośne pęknięcia na piętrze od strony balkonu (przy głównej bryle budynku) oraz pęknięcia od strony zewnętrznej (południowej), tj. pionowe pęknięcie przy głównej bryle budynku od dachu przechodzące w zarysowanie oraz skośne pęknięcie od poziomu piętra, schodzące w parterze w pionowe pęknięcie przy głównej bryle budynku; ściana elewacyjna z widocznymi odpryskami, spękaniem i ubytkami tynku w części parterowej; prawa część suchych ubikacji w parterze posiada znaczne rozwarstwienie cegieł w narożu ściany; podwórce betonowe z nierównościami.
- Elewacja boczna (płd.-wsch.) - uszkodzenie obróbki blacharskiej w przyziemiu; widoczne "zwęglenie" ściany przy kominie.

W trakcie przeprowadzonej kontroli przedstawiciel zarządcy budynku przedłożył dokumenty dotyczące utrzymania przedmiotowego obiektu, w tym:

- 1) Protokół z dnia 13 września 2019 r. z okresowej (pięcioletniej) kontroli budynku, sporządzony przez Pana Marka Pelca i Pana Antoniego Inglota, w którym zalecono: remont dachu wraz z wymianą więźby dachowej, likwidację suchych wc i remont kanalizacji, odwilgocenie budynku, remont loggii drewnianej (zalecenie wykonano), remont koron kominowych, remont elewacji, remont klatki schodowej i wymianę stolarki.
- 2) Protokół nr 183/12/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. z okresowej (rocznej) kontroli budynku, sporządzony przez Pana Marka Pelca i Pana Antoniego Inglota, w którym powtórzono zalecenia z protokołu o którym mowa w punkcie 1.
- 3) Protokół nr 288/2020 z dnia 10 grudnia 2020 r. z okresowej (rocznej) kontroli przewodów kominowych, sporządzony przez Pana Antoniego Inglota, w którym zalecono konieczność przeprowadzenia remontu przewodów kominowych ponad dachem budynku z uzupełnieniem wkładów uszczelniających przewody kominowe; w treści protokołu odnotowano, że: przewody kominowe są drożne (zawężone w stosunku do nominalnego przekroju); przegrody wewnętrzne przewodów dymowych wykazują odpowiednią szczelność (wstępne spękania); ilość przewodów wentylacyjnych w pomieszczeniach sanitarnych jest niedostateczna; strych budynku jest nieuporządkowany.
- 4) Protokoły z dnia 18 grudnia 2019 r. z okresowej (rocznej) kontroli instalacji elektrycznej, sporządzone przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono, że wyłącznik główny budynku zatarasowany jest szafą, co uniemożliwia szybkie wyłączenie np. w razie pożaru; ponadto stwierdzono następujące usterki w lokalach mieszkalnych: lokal nr 1 - brak gniazd z kołkiem ochronnym, lokal nr 2 - brak ochrony przeciwporażeniowej dla gniazd w kuchni, lokal nr 3 - brak ochrony przeciwporażeniowej w kuchni i łazience, niesprawne gniazdo w łazience pod napięciem, lokal nr 4 - brak ochrony przeciwporażeniowej w kuchni i łazience,

lokal nr 5 - brak najemcy w mieszkaniu (nie dokonano przeglądu), lokal nr 6: brak ochrony przeciwporażeniowej. W protokole zawarto zapis: "do wglądu protokoły z 2014 r. usterki w mieszkaniach od 1 do 6". Według autora protokołu instalacja znajduje się w stanie technicznym mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia - niezwłocznie usunąć nieprawidłowości.

Ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny obiektu dał tut. organowi podstawy do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego przedmiotowego budynku, o czym poinformowano strony postępowania zawiadomieniem z dnia 15 listopada 2021 r., znak: NB.5162.7.2021.2.

W związku z tym, że nieprawidłowości wykazane wyżej (w szczególności: znaczne pęknięcia ścian na elewacji tylnej budynku, rozwarstwienia cegieł w narożu ściany w parterze prawej części suchych ubikacji, poziome pęknięcia ściany poprzecznej budynku, silne zawilgocenie ściany w pokoju lokalu nr 2 zlokalizowanym przy suchych ubikacjach, a także rozkucie przewodu kominowego w przestrzeni strychu) wzbudziły wątpliwości tut. organu, co do stanu technicznego przedmiotowego budynku, **postanowieniem z dnia 2 grudnia 2021 r., znak: NB.5162.7.2021.2**, nakazano Wspólnocie Mieszkaniowej Tarnawskiego 26 w Przemysłu wykonanie (w terminie do dnia 31 maja 2022 r.) ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 26 przy ul. Tarnawskiego w Przemysłu, w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych oraz instalacji kanalizacyjnej. Powyższy obowiązek, pomimo dwukrotnego przesunięcia terminu jego wykonania (ostatecznie do dnia 15 września 2022 r.), nie został wykonany przez zobowiązaną Wspólnotę Mieszkaniową. W związku z powyższym, tut. organ na podstawie art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zlecił wykonanie w/w ekspertyzy na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej Tarnawskiego 26 w Przemysłu.

Wymagana ekspertyza techniczna opracowana została w sierpniu 2023 r. przez mgr inż. Małgorzatę Ewiak (reprezentującą firmę EE2 Sp. z o.o.) i przedłożona w tut. Inspektoracie w dniu 23 listopada 2023 r. (data wpływu). We wnioskach końcowych autor ekspertyzy na podstawie ogólnych oględzin budynku oraz badań uszkodzonych elementów i analizy stanu technicznego stwierdził, że **przedmiotowy budynek znajduje się w średnim stanie technicznym; niektóre elementy budynku oceniono jako stan zły i awaryjny, kwalifikujący się do pilnego remontu; stan techniczny wyeksploatowanych elementów może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi**. W treści ekspertyzy nie stwierdzono istotnego nierównomiernego osiadania fundamentów budynku głównego i nie stwierdzono pęknięć ścian przyziemia w dostępnych miejscach, mających wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji budynku. Stwierdzono zawilgocenie przyziemia budynku na całym obwodzie, czego powodem jest brak izolacji przeciwwodnych, kapilarne podciąganie wody z gruntu, uszkodzenia ścian oraz nieuszczelnności instalacji kanalizacji sanitarnej i brak drenażu opaskowego. Wpływ na nawilgacanie murów i gruntu pod fundamentami ma również brak ciągłości i konserwacji opaski betonowej, spękania wylewki betonowej od strony podwórzowej i ściany bocznej budynku, jak również nieprawidłowe odprowadzenie wód opadowych (woda z rury spustowej od strony frontowej zalewa ściany, zaś woda opadowa odprowadzona jest ściekiem betonowym na narożnik budynku i rozlewa się pod budynkiem zalewając ściany fundamentowe pod lok. nr 1; od strony podwórza rura spustowa podłączona do toalety w przybudówce). Na zawilgacanie ścian przyziemia wpływa niekorzystne usytuowanie budynku, podczas opadów podwórko staje się zlewnią wód z działek sąsiednich. W zakresie ścian zewnętrznych stwierdzono, że pęknięcia ścian przybudówek od strony podwórza są przyczyną wyeksploatowania budulca i wypłukania spoin oraz permanentnym zawilgoceniem ścian przyziemia. Podano, że na parterze na ścianach zewnętrznych pod oknami od strony frontowej i tylnej widoczne są otwory kanałów wentylujących pomieszczenia; brak kratki zabezpieczających lub otwory zamurowano co pogarsza wentylację pomieszczeń. Na elewacjach stwierdzono wielopowierzchniowe zawilgocenia ścian, co wynika m.in. z niewłaściwej opaski przeciwwilgociowej wokół budynku,

nieprawidłowego odprowadzenia wód opadowych oraz braku prawidłowego odprowadzania ścieków bytowych (obecnie rozsączających się pod i wokół budynku od strony podwórza). W tym zakresie w trybie pilnym zalecono wykonanie wzmocnienia i naprawy ścian oraz zlikwidowanie toalet w przybudówkach i szamba przylegającego do ściany budynku, stanowiącego źródło skażenia ścian i gleby. Z uwagi na skumulowanie wilgoci, pleśni, bakterii ze ścieków skumulowanych w murach nieprawidłowości te powodują zagrożenia dla zdrowia ludzi. W zakresie stropów w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych podano, że średni stan techniczny tych elementów, jak również dobry stan techniczny drewnianego balkonu od podwórza nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa, życia i zdrowia ludzi. Stan techniczny stolarki okiennej w częściach wspólnych oraz drewnianych okien w lokalach mieszkalnych oceniono jako zły (okna PCV w stanie dobrym). Stan techniczny więźby dachowej oceniono jako średni, nie stanowiący zagrożenia. Autor ekspertyzy nie stwierdził porażenia korozją biologiczną elementów więźby dachowej, lecz stwierdził ślady ich zalewania wodą opadową z nieuszczelnego pokrycia dachowego. W celu poprawy bezpieczeństwa zalecił wyizolowanie krokwi stykających się z przewodami dymowymi oraz opróżnienie poddasza ze składowanych tam rupieci. **Oдноśnie pokrycia dachowego stwierdzono wiele miejsc perforacji pokrycia, korozję wgłębną pokrycia z blachy, brak szczelności i korozję obróbek blacharskich oraz wiele miejsc przecieku przez pokrycie dachowe oraz brak szczelności obróbek.** Według autora ekspertyzy wskazany jest demontaż anten przebijających pokrycie dachowe i niszczących kominy; po remoncie kominów należy stosować specjalne mocowania systemowe lub zdecydować o montażu jednej anteny zbiorczej. W zakresie rynien i rur spustowych stwierdzono nieuszczelności rynien leżących oraz korozję rur, w wyniku czego dochodzi do zalewania wodami opadowymi ściany frontowej i narożnika budynku. Kominy budynku w obecnym stanie technicznym stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa, życia i zdrowia ludzi. Szczegóły w tym zakresie opisano w punkcie 4.8 ekspertyzy. W tym zakresie zalecono m.in. uszczelnienie przewodów kominowych, zakwalifikowano część kominów do remontu i przemurowania ponad dachem i poniżej połączy do poziomu posadzki poddasza nieużytkowego; a także zalecono zamurowanie otworu w kominie ozn. nr 3, wyprowadzenie przewodu wentylacyjnego z lokalu nr 6 ponad dach. **Autor ekspertyzy zwrócił uwagę, że w związku ze złym stanem kominów i nieoczyszczonymi z sadzy ścianami przewodów może dojść do zapalenia się sadzy w kominach.** Oдноśnie schodów zewnętrznych zlokalizowanych od frontu stwierdzono ich zły stan techniczny, wymagający kompleksowego remontu. W ekspertyzie zalecono również wykonanie gruntownego remontu klatek schodowych (w złym stanie technicznym). Opaska betonowa przy budynku w stanie złym, wymaga uzupełnienia, wyprofilowania spadku od budynku lub zmiany na opaskę żwirową po wykonaniu drenażu opaskowego i izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych. Z uwagi na dużą wilgoć od strony podwórka zamiast wylewki betonowej wskazane jest zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, wykonanie drenażu i wysypanie powierzchni żwirem. W zakresie instalacji grzewczych i wentylacyjnych podano, że w lokalach brak jest prawidłowo działającej wentylacji, co wpływa na występowanie niekorzystnych warunków cieplno-wilgotnościowych w przegrodach budowlanych, powodując zagrzybienie i pleśń w lokalach mieszkalnych, co stwierdzono w lokalach mieszkalnych nr 1 i 3 na parterze. W lokalu nr 2 cyklicznie pojawia się pleśń na ścianie graniczącej z klatką schodową, na co wpływa także zawilgocenie murów zewnętrznych. W ekspertyzie (str. 19-20) zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące urządzeń grzewczych i wentylacji w poszczególnych lokalach. W celu usunięcia nieprawidłowości zwrócono uwagę na konieczność wykonania prawidłowej wentylacji pomieszczeń i rozwiązanie sposobu ogrzewania poprzez wykonanie centralnego ogrzewania, oraz podjęcie działań w kierunku wyposażenia budynku w ogrzewanie ciepłem miejskim lub gazowym. **W ekspertyzie podano, że instalacja kanalizacyjna w budynku działa awaryjnie.** Wszystkie lokale mieszkalne prócz lokalu nr 1 wyposażone są w łazienki z przyborami sanitarnymi. Wpnięcia



poszczególnych lokali do instalacji kanalizacyjnej zewnętrznej od strony podwórza, wpięcie rury kanalizacyjnej do głównej nitki za narożnikiem budynku. Wg autora ekspertyzy **problemem koniecznym i pilnym do rozwiązania jest wykonanie łazienki z toaletą dla lokalu mieszkalnego nr 1**, np. poprzez jej dobudowę w korytarzu. Wówczas można by zlikwidować ustęp suchy wraz z szambem przy lokalu nr 2 i przebudować instalację w podwórku. W trybie pilnym należy zlikwidować drugi ustęp przy lokalu nr 3 (lokator posiada łazienkę), a wodę opadową przekierować korytkiem wzdłuż muru oporowego. Podczas przebudowy należy uwzględnić prawidłowe wpięcie do sieci kanalizacji lokalu nr 3. W obecnym stanie jest bardzo płytkie i nie zapewnia odpływu. Awaryjne jest również wpięcie do kanalizacji odcinka w lokalu nr 1, co skutkuje zatykaniem się instalacji wybijaniem ścieków przed wejściem na podwórku i w lokalu nr 1. Przedstawiono rozwiązanie mające na celu usunięcie tego problemu. W ekspertyzie wskazano, że lokalizacja szamba przy ścianie lokalu nr 2 jest bardzo niebezpieczna, zagraża zdrowiu ludzi. Fekaliami nasączone są ściany zewnętrzne lokalu. Istnieje duże prawdopodobieństwo skażenia gruntu w podwórzu. W zaleceniach ekspertyzy, poza stwierdzeniami wskazanymi powyżej, zalecono także dokonanie wzmocnienia gruntu wzdłuż ścian przybudówki, wykonanie nowych podłóg w lokalach nr 1 i 3, wyposażenie okien w nawiewniki, wykonanie wentylacji mechanicznej w pomieszczeniach na parterze, wykonanie naprawy muru oporowego przy budynku, wykonanie nowej instalacji elektrycznej i wymianę opraw oświetleniowych.

**W/w ekspertyza techniczna budynku, sporządzona w zakresie konstrukcji, przewodów kominowych oraz instalacji kanalizacyjnej, dała tut. organowi podstawę do podjęcia decyzji w przedmiotowej sprawie.**

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, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7, w tym zapewniając spełnienie podstawowych wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji oraz warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu (m.in. w zakresie usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów). Zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, spoczywają na właścicielu, zarządcy lub użytkowniku obiektu budowlanego, którzy są zobowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego usunąć stwierdzone nieprawidłowości, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

W związku z tym, iż przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, a część elementów budynku jest w stanie złym i awaryjnym, mogącym stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia, w sprawie zastosowano **art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3** ustawy Prawo budowlane, w myśl którego cyt.:

*„W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia (...) 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym (...) – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku”.*

W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęte zostało, że art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego ma zastosowanie w przypadkach, kiedy obiekt jest nieprawidłowo eksploatowany, nie remontowany, nie konserwowany, przez zaniechanie, niedbalstwo, brak kontroli, przez bierność właściciela lub zarządcy doprowadzony do stanu opisanego w hipotezie tego przepisu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 czerwca 2011 r. II OSK 1100/10), z dnia

20 maja 2011 r. II OSK 916/10). Decyzje podejmowane na podstawie art. 66 w/w ustawy mają charakter związany, co oznacza, że jeśli wystąpi choćby jedna z przesłanek określonych tym przepisem, to organ nadzoru budowlanego jest zobligowany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych w obiekcie budowlanym nieprawidłowości, w szczególności usuwającej stan zagrożenia wystarczające jest stwierdzenie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu. Przepis art. 66 ust. 1 ustawy Pb umożliwi sprawne i szybkie usunięcie zagrożenia, doprowadzenie obiektu do odpowiedniego stanu.

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego ustalono, że budynek mieszkalny wielorodzinny nr 26 przy ul. Tarnawskiego w Przemyślu wymaga przeprowadzenia generalnego remontu, obejmującego w szczególności wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian budynku, przebudowę instalacji kanalizacyjnej (likwidację suchych ustępów, wykonanie łazienki z wc dla lokalu nr 1), dokonanie wzmocnienia gruntu wzdłuż ścian przybudówki, wykonanie podłóg w lokalach nr 1 i 3, wykonanie nowej wentylacji w budynku, wykonanie remontu dachu, w tym całkowicie skorodowanego pokrycia dachowego, czy podjęcie działań w kierunku zmiany systemu ogrzewania budynku. Takie działania mogą zostać przeprowadzone po uzyskaniu przez właściciela niezbędnych uzgodnień, pozwoleń i opracowaniu odpowiedniej dokumentacji, co wykracza poza kompetencje organu nadzoru budowlanego. W związku z tym, że przepis art. 66 nie może stanowić również podstawy do formułowania nakazów dostosowywania budynków już istniejących do obowiązujących aktualnie przepisów techniczno-budowlanych, tut. organ nie uwzględnił w podjętej decyzji zaleceń wynikających z okresowej kontroli instalacji elektrycznej, związanych z zapewnieniem właściwej ochrony przeciwporażeniowej w lokalach mieszkalnych oraz dostępem do głównego wyłącznika. Powyższe nie zwalnia właściciela z obowiązku wykonania powyższych zaleceń. Zgodnie z art. 92 ust. 1 pkt. 2 powołanej wyżej ustawy Prawo budowlane, kto nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

W związku z powyższym, przy podejmowaniu niniejszej decyzji wzięto pod uwagę działania mające na celu zatrzymanie dalszej degradacji budynku oraz usunięcie głównych problemów związanych ze stanem technicznym tego obiektu, do których zaliczyć należy w szczególności brak odpowiedniej szczelności pokrycia dachowego, niewłaściwe odprowadzanie wód opadowych z dachu oraz terenu przy budynku, zły stan techniczny trzonów kominowych oraz niewłaściwe funkcjonowanie suchych ustępów, mające wpływ na występowanie pęknięć i zarysowań ścian przybudówki. W toku postępowania jednoznacznie wykazano, że w/w nieprawidłowości istnieją od wielu lat i nie są usuwane przez właściciela, co potwierdzają protokoły z okresowych kontroli budynku, wykonana ekspertyza oraz protokół z kontroli tut. organu. W wykonanej ekspertyzie podano, że pokrycie dachowe z blachy wykazuje wiele miejsc perforacji, korozję wgłębną i brak szczelności. W protokołach z okresowych kontroli obiektu zalecano wykonanie remontu pokrycia dachowego. W ocenie tut. organu stan techniczny w/w pokrycia dachowego uzasadnia jego całkowitą wymianę, co z kolei wiąże się z koniecznością uzyskania przez właściciela niezbędnych pozwoleń organu administracji architektoniczno-budowlanej. W związku z powyższymi nakazami w tym zakresie ograniczono do uszczelnienia pokrycia dachowego, wymiany obróbek blacharskich oraz usprawnienia systemu odprowadzania wód opadowych. W ekspertyzie podano również, że kominy budynku w obecnym stanie stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Z dołączonej do ekspertyzy opinii wykonanej w marcu 2004 r. (tj. 20 lat wcześniej) wynika, że kominy budynku już wówczas znajdowały się w niedostatecznym stanie technicznym (spękania koron kominowych, nieszczelność przegród wewnętrznych). W związku z powyższym przy podjęciu decyzji w tym zakresie wzięto pod uwagę zalecenia wskazane w ekspertyzie, dotyczące uszczelnienia

i wyczyszczenia z sadzy przewodów kominowych, konieczności przemurowania trzonów kominowych, zamurowania wykutych otworów i wymiany drzwiczek rewizyjnych. Niniejsza decyzja nie obejmuje natomiast zaleceń mających na celu usunięcie nieprawidłowości związanych z funkcjonowaniem urządzeń grzewczych w poszczególnych lokalach, tj. wentylacji kuchni lokalu nr 2 z zainstalowanym z piecem c.o., czy nieprawidłowego podłączenia kominka w pokoju lokalu nr 4. Ze szkicu przewodów z 2004 r. wynika, że w miejscu w/w urządzeń znajdowały się kuchnia węglowa w lokalu nr 2 i piec kaflowy w lokalu nr 4. W związku z powyższym usunięcie nieprawidłowości w tym zakresie należy do obowiązków właścicieli tych lokali. Przy podejmowaniu niniejszej decyzji wzięto pod uwagę również zalecenia wskazane w ekspertyzie dotyczące suchych ustępów w tylnej części budynku. W związku z tym, iż zbiorniki na nieczystości znajdują się w stanie awaryjnym i wpływają w znacznym stopniu na zły stan techniczny tej części obiektu, decyzją nakazano trwale zamknięcie suchego ustępu w prawej części przybudówki (z którego korzysta lokator mieszkania nr 3 pomimo posiadania łazienki w obrębie mieszkania) oraz wypięcie rury spustowej, podłączonej do szamba pod tą częścią budynku (skierowanie wód opadowych do korytka). Natomiast w zakresie suchego ustępu w lewej części przybudówki (użytkowanego przez lokatora mieszkania nr 1) nakazano uszczelnienie w całości zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe (szamba), usprawnienie i uszczelnienie połączeń lokali nr 1 i 3, oraz oczyszczenie ścian budynku nasączonych fekaliami. Organ nie posiada podstaw prawnych do przymuszenia właściciela (Gminy Miejskiej Przemyśl) lub najemcy lokalu mieszkalnego nr 1 do wykonania łazienki, jak również wyłączenia z użytkowania suchego ustępu w tej części obiektu (bowiem taki stan istnieje od czasu budowy obiektu). Niezależnie od powyższego wskazane jest podjęcie działań związanych z przebudową kanalizacji sanitarnej przedmiotowego budynku, wykonanie badań gruntu pod kątem skażenia bakteriologicznego i w zależności od wyników odkażenie gruntu. W związku z tym, iż ściany przybudówki posiadają znaczne pęknięcia i zarysowania, niniejszą decyzją nakazano ich naprawę, zgodnie z wytycznymi zawartymi w pkt 7.2 ekspertyzy technicznej. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż tutaj organ przeprowadził odpowiednie postępowanie administracyjne (NB.5160.9.2020.2) w zakresie nieprawidłowego odprowadzania wód opadowych z terenu sąsiedniej nieruchomości (dot. fot. nr 132 – w ekspertyzie).

W związku z tym, iż nieprawidłowości wykazane w punktach 1 – 4 sentencji decyzji stanowią bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, powyższemu obowiązkowi nadano **rygor natychmiastowej wykonalności** na podstawie art. 108 Kpa. Powyższe oznacza konieczność podjęcia natychmiastowych działań, mających na celu usunięcie stanu zagrożenia. Przy określeniu terminów wykonania obowiązku wzięto pod uwagę stopień zagrożenia (np. możliwość zapalenia się sadzy w kominach – co wskazano w ekspertyzie) oraz szeroki zakres prac (w tym przemurowanie/naprawę trzonów kominowych, naprawę pęknięć i zarysowań ścian zewnętrznych przybudówki oraz ścian wewnętrznych na klatce schodowej, uszczelnienie zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe).

W związku z tym, iż za stan techniczny obiektu budowlanego w pierwszej kolejności odpowiada jego właściciel, obowiązek usunięcia nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 26, usytuowanego na terenie działki nr 1840 obr. 207 przy ul. Tarnawskiego w Przemyślu, nałożono na Wspólnotę Mieszkaniową Tarnawskiego 26.

**Roboty budowlane objęte niniejszą decyzją należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w powołanej wyżej ustawie Prawo budowlane, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, oraz zgodnie z przedłożoną ekspertyzą techniczną, stanowiącą załącznik do decyzji.**

**W związku z powyższym orzekam jak w sentencji niniejszej decyzji.**

O wykonaniu obowiązku nakazanego niniejszą decyzją należy (każdorazowo) pisemnie powiadamiać tut. organ, przedkładając protokół potwierdzający prawidłowość wykonanych robót, sporządzony 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, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla w Przemyślu ul. Siemiradzkiego 5, **w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 57 § 5 pkt 2 Kpa, termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem odwołanie zostało: 1) wysłane na adres do doręczeń elektronicznych organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał dowód otrzymania, o którym mowa w art. 41 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych; 2) nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego. Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1640 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.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 Kpa, przed upływem 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.



p.o. Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Przemyśla  
*Rafał Wach*  
mgr inż. Rafał Wach

**Otrzymują:**

1. Wspólnota Mieszkaniowa Tarnawskiego 26 w Przemyślu  
Zarząd Wspólnoty wg odrębnego rozdzielnika (+ załącznik: ekspertyza techniczna)
2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
4. Prezydent Miasta Przemyśla
5. a/a