

Zapytanie ofertowe

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych i budynku przy ul. Dworskiego 93 w Przemyślu

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemyślu, działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu, zaprasza do złożenia oferty na:

- opracowanie ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych i budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 93, usytuowanego na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, zgodnie z załączonym postanowieniem PWINB z dnia 09.08.2024 r.

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

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.

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.

Niniejsze zapytanie nie stanowi oferty zawarcia umowy w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

Prosimy o podanie terminu wykonania ekspertyzy.

Tytuł zamówienia:	Ekspertyza stanu technicznego przewodów kominowych i budynku przy ul. Dworskiego 93 w Przemyślu
Nazwa zamawiającego:	Wspólnota Mieszkaniowa Dworskiego 93 ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Miejsce składania ofert:	Sekretariat PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl

Termin składania ofert:	28.10.2024 r. do godz. 10:00
Termin otwarcia ofert:	28.10.2024 r. godz. 11:00
Miejsce otwarcia ofert:	Świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Przewidywany termin realizacji usługi:	04.11.2024 – 31.12.2024
Kryterium wyboru oferty:	najniższa cena



PODKARPACKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
OA.7722.15.4.2024



Rzeszów 2024 - 08 - 09

POSTANOWIENIE

Działając na podstawie art.138 § 1 pkt. 2 w związku z art. 144 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu zażalenia

Wspólnoty Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu na postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla z dnia 6.05.2024 r. znak:NB.5144.2.2024.3, nakazujące Wspólnocie Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu wykonanie ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 93, usytuowanego na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, w zakresie konstrukcji budynku i przewodów kominowych. Ekspertyza winna zawierać stwierdzenia dotyczące istniejących zagrożeń i zakres tych zagrożeń, oraz wykazywać możliwości i sposób doprowadzenia wykazanych nieprawidłowości do właściwego stanu technicznego. Powyższą ekspertyzę należy przedłożyć w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, ul. Siemiradzkiego 5 w Przemyślu, w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 r.

orzekam

- uchylić zaskarżone postanowienie w części dotyczącej terminu wykonania obowiązku i jednocześnie w tym zakresie wyznaczam termin wykonania obowiązku do dnia 15.10.2024 r.
- w pozostałej części utrzymać zaskarżone postanowienie w mocy.

UZASADNIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 93, usytuowanego na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu.

W toku prowadzonego postępowania organ I instancji ustalił, że w/w budynek to obiekt mieszkalny wielorodzinny, trzykondygnacyjny, ze strychem nieużytkowym, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Właścicielem budynku jest Wspólnota Mieszkaniowa Dworskiego 93 w Przemyślu, natomiast administratorem Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla prowadząc postępowanie wyjaśniające przeprowadził dwukrotnie czynności kontrolne tj. w dniu 21.02.2023 r. oraz w dniu 23.11.2023 r. Kontrola przeprowadzona w dniu 21.02.2023 r. dotyczyła stanu technicznego przewodów kominowych w pionie lokalu mieszkalnego nr 11, usytuowanego w ww. budynku mieszkalnym. Czynności kontrolne w dniu 21.02.2023 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla przeprowadził w obecności jednego z najemców i przedstawiciela PGM Sp. z o.o. (ADM „Miasto”). Podczas kontroli organ I instancji stwierdził, że lokal nr 11 usytuowany jest w poziomie II piętra z wejściem z galerii od strony podwórza wewnętrznego i stanowi własność prywatną. Najemcami lokalu są dwie osoby fizyczne. W skład lokalu wchodzi: przedpokój, pokój, kuchnia i łazienka. W dniu kontroli stwierdzono,

że w pomieszczeniu pokoju w narożu znajduje się piec kaflowy, podłączony do trzonu kominowego. W górnej części pieca kaflowego stwierdzono rozszczelnienia między kaflami, a na ścianie przy piecu zamontowany czujnik czadu. Według wyjaśnień najemcy nieprawidłowości dotyczące w/w pieca kaflowego wystąpiły w marcu 2022 r. i od tego czasu został włączony czujnik czadu. Wg dalszych wyjaśnień ww. najemcy w dniu 7 marca 2022 r. została wezwana Straż Pożarna, która wydała zakaz użytkowania pieca kaflowego do czasu sporządzenia ekspertyzy kominiarskiej. Kolejno organ I instancji ustalił, że w pomieszczeniu kuchni mieszkania nr 11 znajduje się piecyk gazowy wpięty w trzon kominowy (zlokalizowany prawdopodobnie w ścianie szczytowej) oraz kratka wentylacyjna, natomiast w pomieszczeniu łazienki znajduje się wentylacja przestrzałowa. Według informacji uzyskanej od najemcy lokalu nr 11 lokal ten ogrzewany jest piecykiem elektrycznym. Poinformował on też, że w lokalu mieszkalnym nr 6 usytuowanym w poziomie I piętra z wejściem z klatki schodowej rura od pieca gazowego została włączona w trzon kominowy obsługujący piec kaflowy lokalu nr 11. Organ I instancji podjął próbę przeprowadzenia czynności kontrolnych w lokalu nr 6 jednak lokal ten był zamknięty. Kolejno czynności kontrolne organ powiatowy przeprowadził w lokalu mieszkalnym nr 9, usytuowanym w poziomie I piętra, znajdującym się bezpośrednio pod lokalem nr 11, którego właścicielem jest Gmina Miejska Przemyśl a najemcą lokalu osoba fizyczna. Stwierdził, że w narożu przedmiotowego lokalu (usytuowanym pod pokojem lokalu nr 11), znajduje się piec kaflowy, wpięty do trzonu kominowego (prawdopodobnie do tego samego, który obsługuje piec kaflowy w lokalu nr 11), natomiast w kuchni znajduje się piecyk gazowy i kratka wentylacyjna. W trakcie kontroli najemca lokalu nr 9 nie zgłosił nieprawidłowości związanych z w/w piecem kaflowym. Czynności kontrolne organ I instancji przeprowadził również w przestrzeni strychowej. Stwierdził, że od strony budynku nr 95 zlokalizowany jest trzon kominowy, obsługujący prawdopodobnie piece kaflowe lokali nr 9 i 11. W/w trzon kominowy posiada 8 szt. drzwiczek rewizyjnych oraz zbliżenia elementów drewnianych dachu, kleszczy z więzby dachowej.

Podczas kontroli przedstawiciel PGM Sp. z o.o. w Przemyślu przedłożył kserokopię protokołu nr 153/2022 z kontroli stanu technicznego przewodów kominowych, sporządzony w dniu 18.11.2022 przez Pana Antoniego Inglota. W ww. protokole stwierdzono, że przewody kominowe są w dostatecznym stanie technicznym; włazy, drzwiczki kominowe, rewizyjne i łączniki częściowo do wymiany; przewody kominowe drożne, przegrody wewnętrzne przewodów dymowych wykazują nieodpowiednią szczelność, nie stwierdzono podłączeń (kratek wentylacyjnych, palenisk gazowych lub węglowych) do jednego przewodu kominowego; stan techniczny łączników, rur zapieckowych dobry, prawidłowość zainstalowanych kratek wentylacyjnych (wielkość ich powierzchni chłonnej) dobra, dostęp powietrza zewnętrznego koniecznego do prawidłowej cyrkulacji powietrza w mieszkaniu - nie stwierdzono; urządzenia wymuszające ciąg kominowy w przypadku gdy istnieją paleniska obsługiwane ciągiem grawitacyjnym lub gdy urządzenia te funkcjonują w przewodach wentylacji zbiorczej - nie stwierdzono; ciąg kominowy jest prawidłowy; stwierdzono odpowiednią ilość przewodów wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach sanitarnych, brak nasad kominowych ponad dachem budynku. W celu usunięcia nieprawidłowości zalecono: uzupełnić nasady kominowe ponad dachem budynku, wykonywać bieżące czyszczenia przewodów kominowych zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego, wymienić uszkodzone drzwiczki wycierowe w piwnicy budynku.

Drugą kontrolę Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla przeprowadził w dniu 23.11.2023 r. w sprawie stanu technicznego galerii balkonowych oraz orywnowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dworskiego 93 w Przemyślu. Czynności kontrolne zostały przeprowadzone w obecności przedstawiciela Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Dworskiego 93 oraz przedstawiciela PGM Sp. z o.o. (ADM

„Miasto”). W trakcie przeprowadzonej kontroli organ I instancji stwierdził, że w budynku znajduje się 13 lokali mieszkalnych. Wg informacji uzyskanych od administratora budynku 4 lokale stanowią własność osób fizycznych, natomiast pozostałe stanowią własność Gminy Miejskiej Przemyśl. Podczas kontroli organ I instancji ustalił, że galerie komunikacyjne w poziomie parteru oraz I i II piętra wyposażone zostały w balustrady stalowe i wykonane zostały jako płyty żelbetowe, wsparte na konstrukcji stalowej, w poziomie parteru słupy stalowe zakotwione w słupach żelbetowych i posiadają następujący stan techniczny:

1) Galeria komunikacyjna w poziomie parteru: płyta żelbetowa w poziomie parteru grubości ok. 0,11 m, szerokości 1,24 m wsparta na słupach betonowych o wymiarach 0,40 m x 0,41 m oraz częściowo na murkach z cegły, do galerii przylegają betonowe schody prowadzące na podwórze, w płycie żelbetowej w okolicy mieszkania nr 2 (od strony zachodniej) brak krawędzi płyty na odcinku ok. 3,80 m i szerokości 0,15 m, powstały ubytek płyty zabezpieczono deską. Płyta żelbetowa spękana, z widocznymi ubytkami betonu (od spodu płyty), odkryte skorodowane zbrojenie, miejscowo widoczne wykruszenia betonu. Przy schodach (od strony wschodniej) w okolicy rynny spustowej ubytki, zawilgocenie, skorodowanie biologiczne płyty żelbetowej galerii oraz słupa żelbetowego.

2) Galeria komunikacyjna w poziomie I piętra: płyta żelbetowa ułożona na dwuteowniku przytwierdzonym do stalowych słupów o przekroju również dwuteowym, w okolicy słupów ubytki betonu w płycie żelbetowej, w okolicy rury spustowej od strony wschodniej płyta skorodowana biologicznie, widoczne elementy zbrojenia oraz spękania poprzeczne płyty w środkowej jej części.

3) Galeria komunikacyjna w poziomie II piętra: płyta żelbetowa w okolicy stalowych słupów od spodu z widocznym zbrojeniem, spękana, z ubytkami betonu, skorodowana biologicznie, przy krawędzi porośnięta mchem i porostami. Słupy stalowe będące konstrukcją wsporczą płyty żelbetowej w miejscu styku z płytą żelbetową częściowo skorodowane, widoczny brak farby. Belka stalowa zlokalizowana pod płytą żelbetową częściowo skorodowana z widocznymi elementami zużycia.

Podczas kontroli przeprowadzonej w dniu 23.11. 2023 r. organ I instancji ustalił również sposób orywnowania przedmiotowego obiektu. W treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia na str. 3 opisał szczegółowo wszystkie stwierdzone uszkodzenia i nieprawidłowości.

Ponadto w trakcie kontroli administrator budynku przedłożył do wglądu:

- protokół nr 24/08/2022 z dnia 9 sierpnia 2022 r. z rocznej kontroli sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, sporządzony przez Pana Antoniego Inglota, gdzie wskazano, iż zalecenia z poprzedniej kontroli nie zostały wykonane. Zalecono wykonać remont koron kominowych ponad dachem, naprawę tynków na elewacji, remont galerii betonowych od podwórza, odwilgocenie budynku i wymianę skorodowanych rynien;

- protokół nr 52/06/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. z kontroli 5-cio letniej stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Dworskiego 93 w Przemyślu, sporządzony przez Pana Antoniego Inglota. We wnioskach końcowych protokołu zalecono: remont elewacji, konserwację i uszczelnienie pokrycia dachowego, wymianę skorodowanych obróbek blacharskich, remont koron kominowych, remont galerii od strony podwórza; z uwagi na występujące zagrożenie dla mienia lub zdrowia użytkowników i stopień pilności, w zaleceniach ujęto: remont galerii betonowych, remont koron kominowych, skucie odparzonych tynków na elewacji.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, zawiadomieniem z dnia 12.01.2024 r. znak: NB.5144.2.2024.3 wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego

wielorodzinnego nr 93, usytuowanego na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu.

Postanowieniem z dnia 6.05.2024 r. znak: NB.5144.2.2024.3 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu, na podstawie art. 81c ust.2 w związku z art. 61 ustawy Prawo Budowlane, wykonanie ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 93, usytuowanego na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, w zakresie konstrukcji budynku i przewodów kominowych. Ekspertyza winna zawierać stwierdzenia dotyczące istniejących zagrożeń i zakres tych zagrożeń, oraz wykazywać możliwości i sposób doprowadzenia wykazanych nieprawidłowości do właściwego stanu technicznego. Powyższą ekspertyzę należy przedłożyć w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, ul. Siemiradzkiego 5 w Przemyślu, w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 r.

Na ww. postanowienie zażalenie wniosła Wspólnota Mieszkaniowa Dworskiego 93 w Przemyślu podnosząc, że Wspólnota Mieszkaniowa nie jest właścicielem budynku, gdyż właścicielem jest ten kto jest wpisany w księgach wieczystych. Skarżąca Wspólnota wskazała, że budynek ma swojego zarządcę i administratora którym jest PGM Spółka zo.o. w Przemyślu i pobiera comiesięczne opłaty „wynagrodzenie zarządcy”. Podniosła też, że jest organem społecznym a nie przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami. Podała również, że nie ma prawa do ingerencji w mieszkania i znajdujące się w nim systemy grzewcze, gdyż mieszkania stanowią własność prywatną lub Gminy Miejskiej Przemyśl i to właściciele mieszkań są prawnie zobowiązani do dokonywania ekspertyz sprawności swoich systemów grzewczych i podłączenia ich do właściwego komina. Wskazała też, że dopiero po uzyskaniu ekspertyz z mieszkań o prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych do komina i ich dopuszczeniu do eksploatacji Wspólnota Mieszkaniowa Dworskiego 93, nie narażając na uszczerbek fundusz remontowy kamienicy zadecyduje czy zachodzą uzasadnione przesłanki do zlecenia ekspertyz kominów. Skarżąca Wspólnota wskazała też, że to PGM spółka zo.o., który systematycznie pobiera opłaty za przeglądy budowlano-kominiarskie za pośrednictwem swojego inspektora budowlanego i kominiarza Pana Antoniego Ingłota jest zobowiązana do wykazania na operacie budowlanym czy urządzenia są prawidłowo podłączone do właściwych przewodów kominowych na podstawie posiadanego projektu technicznego Nr DT1443, uzgodnionego w ZUD Jarosław w dniu 16.10.1981 r. Wskazała też, że jest ona zobowiązana na ww. podkładzie budowlanym do wykazania których kominów i w jakich miejscach dotyczy rozszczelnienie, a których remont komina. Odnosząc się natomiast do braku nasad kominowych skarżąca Wspólnota poinformowała, że zgodnie z normą PN-EN1991-1-4 dotyczącą stref wiatrowych Miasto Przemyśl leży w I strefie obciążenia wiatrem i zgodnie z §143 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i nasady kominowe ich nie obowiązują. Podsumowując skarżąca Wspólnota stwierdziła, że ze względu na brak w postanowieniu rozgraniczenia kierowania nakazu wykonania dla stron postępowania w obowiązku prawidłowego utrzymania urządzeń grzewczych i kominów oraz nie zawiadomienie Zarządu Wspólnoty o kontroli wyznaczonej na dzień 21.02.2023 r. swoje zażalenie uważają za uzasadnione.

Rozpatrując przedmiotową sprawę w trybie zażaleniowym, stwierdzam że argumenty zawarte w zażaleniu nie zasługują na uwzględnienie.

Faktem bezspornym jest, że budynek mieszkalny wielorodzinny nr 93, usytuowany na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu jest w nieodpowiednim stanie technicznym. Zgromadzony materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje na uszkodzenie stalowych elementów konstrukcyjnych galerii komunikacyjnych (balkonów), w poziomie parteru, I piętra i II piętra ww. budynku (spękania i ubytki płyt żelbetowych, skorodowane

zbrojenie płyt, ubytki betonu płyt - szczegółowo opisane na str. 3 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia), odparzenia tynków jak również nieodpowiedni stan techniczny urządzeń grzewczych oraz przewodów kominowych.

W art. 81c ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz.725z późn. zm.) ustawodawca przyznał organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego prawo żądania od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, udzielania informacji lub udostępnienia dokumentów związanych z prowadzeniem robót, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu oraz dokumentów świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu albo jednostkowego zastosowania w obrocie budowlanym.

Zgodnie z art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane: „Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć w drodze postanowienia na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia”.

Art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane nie upoważnia organów do dowolnego stosowania tego przepisu. Ingerencja w sferę wolności podmiotów musi mieć swoje uzasadnienie. Treść cytowanego powyżej przepisu wskazuje kryteria stosowania tego przepisu oraz precyzyjnie określa rodzaj dokumentów jakich może organ żądać. Koniecznym warunkiem do zastosowania art. 81c ust. 2 ustawy i możliwości nałożenia obowiązków wynikających z tej normy prawnej jest dokładne ustalenie i wskazanie okoliczności powodujących powstanie wątpliwości w zakreślonych przez ustawodawcę aspektach. Przedłożona przez stronę ocena techniczna lub ekspertyza winna ujawnione wątpliwości usunąć, czy to w kierunku wykluczenia niewłaściwego stanu robót, obiektów, czy jakości materiałów budowlanych, czy potwierdzać, że stan techniczny robót budowlanych, obiektów, czy wyrobów odbiega od wymagań norm dotyczących warunków techniczno-budowlanych, czy od wymagań jakościowych wyrobów i wymaga podjęcia przez organ budowlany stosownych, przewidzianych prawem kroków. Miejsce, w jakim przepis art. 81c został zamieszczony dowodzi, iż ma on charakter ogólny i zarazem procesowy oraz, że winien być stosowany w związku z odpowiednim przepisem z części szczegółowej ustawy Prawo budowlane.

W rozpatrywanym przypadku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla posłużył się przepisem zawartym w art. 81c ust. 2 w związku z art. 61 ustawy Prawo budowlane, w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinny nr 93, usytuowanego na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu. Jak wskazał organ I instancji w sentencji zaskarżonego postanowienia, żądana ekspertyza winna zawierać stwierdzenia dotyczące istniejących zagrożeń i zakres tych zagrożeń oraz wykazywać możliwości i sposób doprowadzenia wykazanych nieprawidłowości do właściwego stanu technicznego. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla jednoznacznie podał, że z uwagi na stwierdzone podczas kontroli organu I instancji nieprawidłowości, w szczególności skorodowane stalowe elementy konstrukcyjne galerii balkonowych, skorodowane zbrojenie płyt ubytki płyt żelbetowych galerii komunikacyjnych, powstają uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego w/w budynku. Organ I instancji wskazał też, że w/w wątpliwości wynikają również z przedłożonych protokołów z okresowych kontroli obiektu budowlanego. Podał, że w protokole z kontroli przewodów kominowych stwierdzono nieodpowiednią szczelność przewodów dymowych, nie wskazano jednak których przewodów to dotyczy, jak

również nie podano precyzyjnych zaleceń mających na celu usunięcie w/w nieprawidłowości i terminu ich wykonania. Stwierdzono bowiem, że przewody są drożne, a jednocześnie wydano nieprecyzyjne zalecenie dotyczące wykonania bieżącego czyszczenia. Podano, że stan techniczny kominów ponad dachem jest dobry, a w protokołach nr 24/08/2022 i 52/06/2020 zalecono remont koron kominowych. Ponadto organ I instancji stwierdził, że protokół kominiarski nie zawiera ustaleń dotyczących stanu technicznego urządzeń grzewczych, w tym pieca kaflowego w lokalu nr 11. Organ powiatowy wskazał też, że posiada także wątpliwości w zakresie prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych, wynikające z braku aktualnego szkicu przewodów kominowych.

Należy zwrócić uwagę, że nieodpowiedni stan techniczny elementów wspólnych budynku tj. elementów elewacji, przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych wymaga zachowania określonych zasad wynikających zarówno z przepisów techniczno - budowlanych jak i zasad wiedzy technicznej. Ewentualne nieprawidłowości w tym zakresie mogą skutkować bezpośrednim zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. W ocenie organu zażaleniowego zachodzi więc potrzeba wyjaśnienia zaistniałych w tym przypadku uzasadnionych wątpliwości przy pomocy stosownego opracowania sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Postanowienie w trybie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane ma charakter dowodowy. Przywołane przepisy określają uprawnienie organu, nie dając podstawy do merytorycznego rozstrzygnięcia istoty sprawy administracyjnej. Wskazania ekspertyzy umożliwią organowi właściwe ukierunkowanie prowadzonego postępowania i podjęcie w razie potrzeby stosownej decyzji. Ekspertyza oprócz opracowania odnoszącego się do istniejącego stanu, opisującego dokładnie aspekty techniczne, winna zawierać ocenę techniczną i przede wszystkim odpowiedzieć na pytanie, czy na tle wątpliwości, które legły u podstaw nałożenia obowiązku przedstawienia ekspertyzy, zaistniała sytuacja wymagająca interwencji, by uniknąć bądź usunąć zagrożenie. Ekspertyza w zależności od ustaleń winna zawierać koncepcję ewentualnych zabezpieczeń profilaktycznych lub też szczegółowe propozycje rozwiązań ujawnionych ewentualnie problemów. Ekspertyzę techniczną powinna opracować osoba z odpowiednimi uprawnieniami, bo tylko taka posiada wymagany zakres wiedzy i właściwie potrafi ocenić stan faktyczny oraz wskazać ewentualne roboty niezbędne do wykonania.

W ocenie organu zażaleniowego działanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla jest uzasadnione. Dla jednoznacznego potwierdzenia lub wykluczenia obaw zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia, życia czy mienia jakie stwarzałby stan techniczny przedmiotowego obiektu, posłużył się przepisem dającym podstawę do wydania postanowienia o charakterze dowodowym.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku II OSK 2212/16 (publikowanym na stronie orzeczenia.nsa.gov.pl) podał (...) *Nadzór budowlany to fachowy pion administracji publicznej, a zatem co do zasady ewentualne wątpliwości w ramach swoich kompetencji powinien rozstrzygać we własnym zakresie (...).* (...) *Samodzielne wyjaśnienie przez organ nadzoru budowlanego wątpliwości, ustalenie faktów mających znaczenie, powinno być wyłączone gdy mamy do czynienia z niezbędną ingerencją w substancję obiektu tj. z wykonaniem „odkrywek” budowlanych, czy też gdy konieczne jest dokonywanie szczegółowych wyliczeń (...)* W przedmiotowej sprawie nie można wykluczyć, że konieczne będzie dokonywanie zarówno odkrywek jak i szczegółowych wyliczeń.

Odnosząc się do zarzutu zawartego w zażaleniu, odnośnie bezpodstawnego nałożenia obowiązku sporządzenia ekspertyzy na Wspólnotę Mieszkaniową Dworskiego 93 w Przemyślu, należy wyjaśnić, że adresatem decyzji wydanej na podstawie art. 66 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, może być wyłącznie podmiot wskazany w art. 61 ustawy, czyli właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, albowiem te podmioty są zobowiązane do

użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Nałożenie na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązków, o jakich stanowi art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego jest konsekwencją niezastosowania się do ciężących na nich obowiązków, mających na celu utrzymanie obiektu we właściwym stanie technicznym i estetycznym wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy.

Wspólnota Mieszkaniowa wbrew zarzutom zażalenia może być adresatem obowiązków wynikających z decyzji lub postanowienia. Sprawami wspólnoty kieruje i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami zarząd wspólnoty (art. 21 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Zarząd Wspólnoty Dworskiego 93 w Przemyślu powołany został na zasadzie art. 20 ust. 1 ww. ustawy uchwałą nr 3/2024 z dnia 6.03.2024. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp.zo.o. jest wyłącznie administratorem przedmiotowego obiektu. Administrator budynku nie został wymieniony w art. 61 Prawa budowlanego, a zatem nie jest podmiotem na który nakładane są obowiązki z art. 66 ustawy Prawo budowlane. Rozliczenia pomiędzy reprezentowaną przez zarząd wspólnotą mieszkaniową a administratorem pozostają poza kompetencją organów nadzoru budowlanego.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Postanowienie niniejsze jest ostateczne w administracyjnym toku instancji.

Pouczenie:

Na niniejsze postanowienie służy stronom prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie za moim pośrednictwem. Skargę należy złożyć w terminie 30 dni od daty doręczenia postanowienia, bezpośrednio na adres Inspektoratu: 35-065 Rzeszów, ul. 8-go Marca 5.



Z up. PODKARPACKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO

mgr inż. Witold Wirkijski
ZASTĘPCA WOJEWÓDZKIEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Dworskiego 93 w Przemyślu
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej:
 - P. Bogusław Podgórski
 - P. Sabina Oleszek – Wojtowicz
 - Witold Wirkijowski
2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. zo.o. w Przemyślu
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu (**e-PUAP**)
4. Prezydent Miasta Przemyśla (**e-PUAP**)
5. a/a

Do wiadomości:

1. PINB dla Miasta Przemyśla (**e-PUAP**)

