

Zapytanie ofertowe

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego dla budynku przy ul. Dolińskiego 29 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 opracowanie:

1. ekspertyzy stanu technicznego budynku w zakresie konstrukcji,
2. ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych,
3. ekspertyzy stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnej,
4. ekspertyzy stanu technicznego instalacji elektrycznej,

w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 29, usytuowanym na terenie działki nr 577 obr. 205 przy ul. Dolińskiego w Przemyślu, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB z dnia 04.02.2025 r.

Ofertę można złożyć na jeden lub więcej z ww. punktów (każdy punkt należy wycenić osobno).

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 dokumentacji.

Tytuł zamówienia:	Ekspertyza stanu technicznego dla budynku przy ul. Dolińskiego 29 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:	28.02.2025 r. do godz. 10:00
Termin otwarcia ofert:	28.02.2025 r. godz. 11:00
Miejsce otwarcia ofert:	Świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Przewidywany termin realizacji usługi:	03.03.2025 – 20.08.2025
Kryterium wyboru oferty:	najniższa cena

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 81c ust. 2, w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późniejszymi zmianami),

nakazuję

**Gminie Miejskiej Przemyśl
Rynek 1, 37-700 Przemyśl**

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 29, usytuowanego na terenie działki nr 577 obr. 205 przy ul. Dolińskiego w Przemyślu, w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych, instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz instalacji elektrycznej.

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 2025 r.**

Uzasadnienie

W dniu 7 czerwca 2024 r. pracownicy tut. Inspektoratu przeprowadzili kontrolę w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 29, usytuowanego na terenie działki 577 obr. 205 przy ul. Dolińskiego w Przemyślu.

Przedmiotowy budynek stanowi własność Gminy Miejskiej Przemyśl. Nieruchomość administrowana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu. Omawiany budynek to obiekt o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter i I piętro), niepodpiwniczony. W/w budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, ze ścianami z cegły ceramicznej, przykryty został dachem dwuspadowym (stropodach z więźbą krokwiową) pokrytym papą. W obiekcie zlokalizowano trzy wejścia, tj. od strony wschodniej i zachodniej (wejścia prowadzące do lokali usytuowanych na parterze) oraz od strony południowej (wejście prowadzące poprzez wewnętrzną klatkę schodową do lokali usytuowanych na I piętrze). Budynek wyposażony został w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz ogrzewanie piecowe. W obiekcie znajduje się 25 lokali mieszkalnych.

Podczas przeprowadzonej kontroli stwierdzono:

elewacja od strony wschodniej: ślady zużycia drzwi wejściowych do budynku; uszkodzenie daszku nad wejściem do budynku, tj. brak mocowania w środkowej części, pęknięta drewniana, skrajna łąta, skorodowane elementy stalowe; widoczne w ścianie otwory prawdopodobnie od wentylacji

przestrzałowych; spękana z ubytkami posadzka przed wejściem do obiektu (w trakcie kontroli miejscowo uzupełniona betonem);

elewacja od strony zachodniej: miejscowe ubytki tynku; ślady zużycia drzwi wejściowych do budynku; uszkodzenie daszku nad wejściem do budynku, tj. obłuzowane mocowanie konstrukcji do ściany budynku, skorodowane elementy stalowe, powyginana blacha; wystająca rura PCV pełniąca prawdopodobnie funkcję wentylacji; przed wejściem płyty betonowe ze śladami zużycia;

elewacja od strony południowej: powyginana rura spustowa (pierwsza od strony zachodniej); widoczne kratki wentylacyjne pełniące prawdopodobnie funkcję wentylacji przestrzałowych; ślady zużycia drzwi wejściowych do budynku; zamontowane na ścianie anteny satelitarne oraz uchwyty pod w/w urządzenia; nierówny, z ubytkami betonu teren przy budynku (odbój);

elewacja od strony północnej: skorodowanie rynny dachowej; miejscowo wyeksploatowane ze śladami zużycia drewniane okna; widoczne kratki wentylacyjne oraz rury PCV pełniące prawdopodobnie funkcję wentylacji przestrzałowych; wypuszczone ze ściany elementy stalowe pełniące funkcję suszarek do ubrań; częściowo utwardzony teren przy budynku, z nierównościami oraz miejscowymi wykruszeniami betonu;

dach i kominy ponad dachem: widoczna korozja elementów stalowych pokrywających ściany szczytowe elewacji wschodniej i zachodniej; odparzenia i ubytki tynku w trzonach kominowych; miejscowe spęknięcia trzonów kominowych; uszkodzenia oraz ubytki betonu w czapach kominowych; miejscowe uszkodzenia wylotów bocznych w trzonach kominowych;

korytarz zlokalizowany w poziomie parteru, w części wschodniej: miejscowe zarysowania stropu i ścian; zawilgocenie ścian, w szczególności w obrębie wejścia do wspólnych ubikacji; wykruszenia i ubytki tynku przy drzwiach do wspólnych ubikacji; ubytki tynku przy skrzynce z bezpiecznikami (widoczne kable); w obrębie lokalu nr 3 rura PCV (prawdopodobnie kanalizacyjna) częściowo poprowadzona po wierzchu posadzki; pomiędzy wejściem do wspólnych ubikacji, a lokalem nr 3 pion kanalizacyjny z trójnikiem zaślepionym folią; pion kanalizacyjny ze śladami zużycia; w obrębie w/w pionu (pod sufitem) odcięta rura kanalizacyjna bez zaślepienia; miejscowe ubytki betonu w posadzce;

wspólne ubikacje zlokalizowane w poziomie parteru, w części wschodniej: widoczne ślady zużycia drzwi do pomieszczenia z ubikacjami; nierówności oraz ubytki betonu w posadzce; skorodowana metalowa kratka ściekowa; zawilgocenie ścian oraz stropów; skorodowane rury instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej; w obrębie ściany pomiędzy korytarzem, a ubikacjami rury instalacji wodociągowej przebiegają bezpośrednio przy instalacji elektrycznej; rura instalacji kanalizacyjnej przebiegająca bezpośrednio przy oprawie oświetleniowej; ubytki tynku w stropie przy przejściach instalacji kanalizacyjnej; miejscowe zarysowania stropu; widoczne skorodowane elementy konstrukcyjne stropu;

korytarz zlokalizowany w poziomie parteru, w części zachodniej: widoczne pęknięcia rdzenia oraz podciągu; miejscowe zarysowania ścian oraz sufitu; pęknięcie ściany przy drzwiach do lokalu nr 12; spęknięcia sufitu przy drzwiach wejściowych; miejscowe zarysowania na łączeniu ścian ze stropem; miejscowe zawilgocenia ścian; ubytki w betonowej posadzce; złuszczenie farby; w obrębie lokalu nr 7 widoczny otwór w ścianie wypełniony pianką montażową; skorodowane drzwiczki rewizyjne; luźno zwisające kable; instalacja wodociągowa przebiegająca bezpośrednio przy skrzynce z bezpiecznikami (przy lokalu nr 11); w obrębie w/w instalacji odcięta rura (niezaślepiena); przy drzwiach do lokalu nr 12 uszkodzony włącznik światła; po prawej stronie drzwi do lokalu nr 7 widoczne kable elektryczne bez zabezpieczenia (po skrzynce licznikowej); nad wejściem do wspólnych ubikacji uszkodzone bezpieczniki instalacji elektrycznej;

wspólne ubikacje zlokalizowane w poziomie parteru, w części zachodniej: pęknięcia ścian; zarysowania stropu; odparzenia i ubytki tynku; uszkodzenie nadproża nad wejściem do ubikacji, tj. widoczne rozwarstwienie nadproża; połamana, niedrożna (zaślonięta materiałem) kratka wentylacyjna; nierówności oraz ubytki w betonowej posadzce; znaczny ubytek betonu w posadzce przy ścianie wydzielającej ustęp; brak zabezpieczenia przy włączniku elektrycznym; częściowo odsłonięta

puszka instalacji elektrycznej wraz z kablami; skorodowane rury instalacji wodociągowej; widoczna korozja żeliwnego pionu instalacji kanalizacyjnej; ślady zacieków przy pionie kanalizacyjnym;
klatka schodowa (z wejściem od strony południowej) wraz z korytarzem w poziomie I piętra: miejscowe zarysowania ścian; pęknięcie ściany na styku z sufitem (przy oknie od strony zachodniej); widoczne zacieki na ścianach oraz suficie; złuszczenia farb; widoczne w ścianach korytarza kratki wentylacyjne; nieszczelne drzwiczki rewizyjne; założony słomą i materiałem jeden z wyłazów dachowych; brak dekli na puszkach elektrycznych; brak opraw oświetleniowych; luźno zwisające kable; ubytki tynku w ścianie klatki schodowej; ubytki betonu w stopniach schodów; miejscowo skorodowana stalowa balustrada; ubytki w balustradzie przy spoczniku (z parteru na I piętro); ubytki w pochwyicie;

wspólne ubicacje zlokalizowane w poziomie I piętra: zarysowania i pęknięcia przy łączeniu ściany ze stropem; zanieczyszczona kratka wentylacyjna; zużyte boksy oddzielające ustępy; widoczne ślady zacieków na suficie oraz ścianach; uszkodzone okno (tj. wypaczone, z biologiczną korozją drewna); skorodowana instalacja wodociągowa; miejscowo skorodowany pion instalacji kanalizacyjnej; kabel elektryczny wychodzący ze ściany zwinięty pod sufitem;

lokale mieszkalne w poziomie parteru, z wejściem od strony wschodniej:

- lokal nr 1 - najemca nie zgłosił zastrzeżeń odnośnie przedmiotowego lokalu;
- lokal nr 2 – najemca poinformował, że w lokalu często nie działają gniazdka i włączniki elektryczne, a w okresie zimowym odczuwalna jest wilgoć;
- lokal nr 2A – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 3 – najemca poinformował o zawilgoceniu ściany znajdującej się przy wspólnych ubikacjach, w obrębie instalacji wodociągowej (w dniu kontroli w/w ściana zastawiona meblami);
- lokal nr 4 – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 5 – lokal jednoizbowy wyposażony w piec c.o., w kratkę wentylacyjną oraz wentylację przestrzałową;

lokale mieszkalne w poziomie parteru, z wejściem od strony zachodniej:

- lokal nr 6 – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 7 – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 8 - najemca nie zgłosił zastrzeżeń odnośnie przedmiotowego lokalu;
- lokal nr 9 – w pomieszczeniu pokoju zawilgocenia przy trzonie kominowym oraz odparzenia tynku; zarysowania trzonu kominowego przy kuchni węglowej; w pomieszczeniu pokoju (po prawej stronie od kuchni) gniazdko elektryczne bez oprawy;
- lokal nr 10 – w pomieszczeniu pokoju (po lewej stronie od kuchni) zarysowania ściany pod parapetem; okna drewniane starego typu, wyeksploatowane, spróchniałe z ubytkami, w pomieszczeniu kuchni małe okno bez możliwości otwierania się;
- lokal nr 11 – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 12 - najemca nie zgłosił zastrzeżeń odnośnie przedmiotowego lokalu;
- lokal nr 24 – w dniu kontroli zamknięty;

lokale mieszkalne w poziomie I piętra:

- lokal nr 13 - najemca nie zgłosił zastrzeżeń odnośnie przedmiotowego lokalu;
- lokal nr 14 – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 15 – nie stwierdzono widocznych nieprawidłowości (za wyjątkiem starych drewnianych okien), lokal po remoncie; najemca lokalu poinformował, że w/w okna się nie domykają – mają ok 30 lat; ponadto najemca poinformował, że przed remontem w lokalu była wilgoć, a sufity były spękane;
- lokal nr 16 – złuszczenie farby; kratka wentylacyjna wywiewna; kratka wentylacyjna nawiewna przestrzałowa poprowadzona na korytarz; piec stalowy c.o.; najemca lokalu poinformował, że nie użytkuje w/w pieca z uwagi na niesprawną wentylację w lokalu;
- lokal nr 17 – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 18 – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 19 – w dniu kontroli zamknięty;

- lokal nr 20 – w dniu kontroli zamknięty;
- lokal nr 21 – miejscowe zarysowania sufitu; kuchnia węglowa – wg informacji uzyskanych od najemcy nieużytkowana z uwagi na zły stan techniczny;
- lokal nr 22 – miejscowe zarysowania stropu; brak kratki wentylacyjnej wywiewnej; kratka wentylacyjna nawiewna przestrzałowa poprowadzona na korytarz – w trakcie kontroli założona materiałem; piec stalowy c.o.

W trakcie kontroli upoważniony przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyśle przedłożył książkę obiektu budowlanego oraz dokumenty dotyczące utrzymania stanu technicznego w/w budynku, wymagane ustawą Prawo budowlane, tj.:

- 1) Protokół nr 25/AZ/2019 z dnia 19 września 2019 r. sporządzony przez Pana Marka Kubasa z kontroli stanu technicznego całego budynku, w którym stwierdzono, że budynek jest w dostatecznym stanie technicznym, wymagającym niezbędnych remontów; zalecono wymianę pokrycia dachu łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym lub wymianą obróbek blacharskich (należy uszczelnić pokrycie oraz poprawić obróbki blacharskie murku ogniowego na elewacji wejściowej celem likwidacji zacieków na elewacji oraz skrzynce telekomunikacyjnej), wymianę wyeksploatowanej stolarki w częściach wspólnych, wykonanie nowej posadzki na korytarzach oraz klatce schodowej; poprawić stan techniczny komórek lokatorskich, wykonanie nowych chodników oraz nawierzchni dróg dojazdowych; autor protokołu we wnioskach końcowych nie stwierdził bezpośrednich zagrożeń mających związek ze stanem technicznym budynku.
- 2) Protokół z dnia 16 grudnia 2020 r., sporządzony przez Pana Andrzeja Brzyskiego, z okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej, w którym stwierdzono: brak ochrony przeciwporażeniowej dla gniazd w lokalu nr 2, 3, 5, 10, 13, 20, 21 i 22 (instalacje w przedmiotowych lokalach w części niedopuszczono do eksploatacji); brak układu w lokalach nr 6 i 8; nie skontrolowano lokali nr 2A, 4, 7, 9, 11, 12, 14, 17, 19, 23; brak informacji na temat lokalu nr 24; w protokole zaznaczono, że instalacja elektryczna znajduje się w stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowiska – należy bezzwłocznie usunąć stwierdzone nieprawidłowości.
- 3) Protokół nr 012/IX/23 z dnia 9 stycznia 2023 r., sporządzony przez mistrza kominiarskiego Pana Marcina Zakielasza, z okresowej kontroli przewodów kominowych, dymowych, wentylacyjnych, w którym stwierdzono, iż budynek wyposażony został w przewody kominowe dymowe i wentylacyjne w systemie połączeń indywidualnych; prawidłowe prowadzenie i zakończenie przewodów kominowych; dobry stan techniczny przewodów kominowych (przewody są drożne, połączenia wykonane prawidłowo); ogrzewanie mieszkań za pomocą pieców kaflowych, kuchni stałych, piecyków ogrzewczych przenośnych i kotłów c.o. na paliwo stałe; przewody kominowe wraz z istniejącymi połączeniami dopuszczono do dalszej eksploatacji; zalecono wykonanie wentylacji grawitacyjnej dla lokali mieszkalnych w pomieszczeniach kuchni; nie skontrolowano lokali nr 2A, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 17, 18, 19.
- 4) Protokół nr 16/AZ/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r., sporządzony przez Panią Marię Pest, z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku, w którym zawarto zakres robót remontowych i kolejność ich wykonywania, tj. wymianę pokrycia dachowego łącznie z obróbkami blacharskimi i naprawą kominów (należy uszczelnić pokrycie dachu i poprawić obróbki blacharskie murku ogniowego na elewacji wejściowej, w celu likwidacji zacieków na elewacji oraz skrzynce telekomunikacyjnej); remont klatki schodowej wraz z wymianą stolarki; naprawę ubytków na elewacji budynku; remont komórek drewnianych i murowanych; wykonanie nowych chodników oraz nawierzchni dróg dojazdowych i terenu przed budynkiem.
- 5) Protokół nr 6/06/2024 z czerwca 2024 r., sporządzony przez Pana Jana Hryniszyna, z okresowej kontroli stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnej obiektu budowlanego, w którym

stwierdzono, iż instalacja wodno-kanalizacyjna posiada znaczny stopień zużycia - nie odpowiada wymogom norm i warunków technicznych budownictwa mieszkaniowego; wykonane przeróbki na instalacjach (połączenia i zastosowane materiały) nie odpowiadają wymogom normom i warunkom technicznym wykonawstwa; instalacja wodociągowa prowadzona wzdłuż korytarza po obu stronach, powyżej nadproży nie posiada izolacji termicznej; autor protokołu we wnioskach końcowych dopuścił do dalszej eksploatacji instalację wodno-kanalizacyjną z urządzeniami, jednocześnie zalecając przeprowadzenie remontu instalacji wodno-kanalizacyjnej.

W związku z tym, że przedłożone protokoły z kontroli okresowych nie spełniały wszystkich wymagań określonych w art. 62a ustawy Prawo budowlane (w tym posiadały nieprawidłową podstawę prawną oraz nie objęto kontrolą wszystkich lokali mieszkalnych) pouczono przedstawiciela PGM Sp. z o. o. w Przemyślu, o prawidłowości sporządzania w/w protokołów oraz o konieczności przeprowadzania kontroli we wszystkich lokalach znajdujących się w obiekcie. Natomiast z uwagi na fakt, że książka obiektu budowlanego (w częściach IV, V, VI i VII) prowadzona była nieprawidłowo i niesystematycznie, na podstawie art. 93 pkt 9, w związku z naruszeniem art. 64 ustawy Prawo budowlane ukarano przedstawiciela PGM Sp. z o. o. mandatem karnym w wysokości 200 zł.

Ustalony powyżej stan faktyczny, dał tut. organowi podstawy do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego przedmiotowego budynku, o czym poinformowano zawiadomieniem z dnia 15 lipca 2024 r., znak: NB.5144.13.2024.5.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone przez pracowników tut. Inspektoratu podczas kontroli, w szczególności: w korytarzu w części zachodniej pęknięcia rdzenia oraz podciągu, miejscowe zarysowania ścian oraz sufitu, pęknięcia ściany przy drzwiach do lokalu nr 12, spękania sufitu przy drzwiach wejściowych, miejscowe zarysowania na łączeniu ścian ze stropem, miejscowe zawilgocenia ścian; w ubikacjach w części zachodniej pęknięcia ścian oraz uszkodzenie nadproża nad wejściem, tj. rozwarstwienie nadproża; w korytarzu w części wschodniej zawilgocenie ścian, w szczególności w obrębie wejścia do wspólnych ubikacji; w ubikacjach w części wschodniej skorodowane elementy konstrukcyjne stropu; w korytarzu na I piętrze pęknięcia ściany na styku z sufitem (przy oknie od strony zachodniej), zacieki na ścianach oraz suficie; w ubikacjach zlokalizowanych na I piętrze zarysowania i pęknięcia przy łączeniu ściany ze stropem, ślady zacieków na suficie oraz ścianach - powstają uzasadnione wątpliwości, co do stanu technicznego przedmiotowego budynku w zakresie jego konstrukcji. Z uwagi na występujące spękania trzonów kominowych w obrębie dachu, nieuszczelnione drzwiczki rewizyjne, nieściśności dotyczące drożności przewodów kominowych (tj. w protokole z kontroli okresowej stwierdzono, że przewody kominowe są drożne, natomiast w trakcie kontroli tut. organu stwierdzono zanieczyszczenie i brak drożności kratki wentylacyjnych w częściach wspólnych - ubikacjach), jak również brak odniesienia do szczelności przewodów kominowych w przedłożonym protokole z kontroli okresowej, a także brak przeprowadzenia kontroli w 10 lokalach mieszkalnych, tut. organ posiada wątpliwości w zakresie stanu technicznego przewodów kominowych w przedmiotowym budynku. Ponadto, w związku ze stwierdzonymi licznymi nieprawidłowościami dotyczącymi instalacji, w tym przebiegającą instalację wodno-kanalizacyjną bezpośrednio przy instalacji elektrycznej; prowizoryczne zabezpieczenia instalacji kanalizacyjnej (tj. zaślepienia za pomocą folii), uszkodzone bezpieczniki instalacji elektrycznej (w części zachodniej), brak kontroli instalacji elektrycznej w 11 lokalach mieszkalnych (co najmniej od 2020 roku), tut. organ posiada także wątpliwości co do stanu technicznego w/w instalacji w przedmiotowym obiekcie. Wątpliwości wynikają także z przedłożonych protokołów z okresowych kontroli obiektu budowlanego, które nie spełniają wymagań określonych w art. 62a ustawy Prawo budowlane oraz nie zawierają zakresu określonego w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. W protokole nr 16/AZ/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r. nie odniesiono się do wszystkich urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku (nie sprawdzono

między innymi zadanie nad wejściem oraz zamocowania anten i urządzeń pełniących funkcje suszarek), we wnioskach końcowych brak jest jednoznacznych informacji dot. stanu technicznego obiektu.

Zgodnie z art. 62a ust. 1-3 z kontroli o których mowa w art. 62 ust. 1, osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół, który zawiera co najmniej: datę przeprowadzenia kontroli; imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis; imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego; określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację; zakres kontroli; ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone; zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości; metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów; zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli. W zaleceniach wskazuje się czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin wykonania tych czynności.

Zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy, podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa osób, środowiska i konstrukcji budynku. Zgodnie z § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia, w toku kontroli, o której mowa w ust. 1, szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny: 1) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggi i balkonów; 2) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynków; 3) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich; 4) pokryć dachowych; 5) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej; 6) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe; 7) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku; 8) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków.

Reasumując powyższe stwierdzam, że zachodzą przesłanki do zastosowania art. 81 c ust. 2 ustawy Prawo budowlane, w myśl którego: „Organy (...) nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionej wątpliwości co do (...) stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby o których mowa w ust. 1 (tj. uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu) obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia”.

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 obowiązek przedłożenia przedmiotowej ekspertyzy nałożono na właściciela w/w budynku, tj. Gminę Miejską Przemyśl.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny w/w budynku oraz sposób i zakres usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, wraz z ustaleniami dokonanymi w trakcie kontroli przez pracowników tut. Inspektoratu stanowić będzie podstawę do podjęcia decyzyjnego rozstrzygnięcia w sprawie.

Informuję jednocześnie, iż ekspertyza techniczna, do której wykonania zobowiązuje niniejsze postanowienie powinna być sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia bez ograniczeń w danej specjalności. Powyższą ekspertyzę techniczną należy przedłożyć

w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla w dwóch egzemplarzach, w określonym w sentencji terminie.

Mając na uwadze powyższe orzekam jak w sentencji postanowienia.

Na postanowienie niniejsze służy stronom prawo wniesienia zażalenia 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 7 dni od daty jego doręczenia .

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 57 § 5 Kpa, termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem zażalenie 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 zażalenia u innego operatora niż operator wyznaczony nie skutkuje zachowaniem terminu w sytuacji, gdy zażalenie zostanie doręczone do organu po jego upływie.



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

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl
- ② Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu
ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu (e-Doręczenia)
4. Prezydent Miasta Przemyśla (e-Doręczenia)
5. a/a