

Zapytanie ofertowe

Dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych oraz budynku przy ul. Iwaszkiewicza 3 w Przemyślu

Działając w imieniu Gminy Miejskiej Przemyśl, zapraszamy do złożenia oferty na opracowanie:

1. Ekspertyzy stanu technicznego w zakresie konstrukcji budynku,
 2. Ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych,
- w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 3, usytuowanym na terenie działki nr 1949/1 obr. 202 przy ul. Iwaszkiewicza w Przemyślu, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB z dnia 16.12.2024 r.

Ofertę można złożyć na jeden lub dwa 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 ekspertyzy.

Tytuł zamówienia:	Ekspertyza stanu technicznego, dla budynku przy ul. Iwaszkiewicza 3 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:	09.05.2025 r. do godz. 10:00
Termin otwarcia ofert:	09.05.2025 r. godz. 11:00
Miejsce otwarcia ofert:	Świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Przewidywany termin realizacji usługi:	15.05.2025 – 25.06.2025
Kryterium wyboru oferty:	najniższa cena

Przemyśl, dnia 16 grudnia 2024 r.

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 3, usytuowanego na terenie działki nr 1949/1 obr. 202 przy ul. Iwaszkiewicza w Przemyślu, w zakresie konstrukcji budynku oraz 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 30 czerwca 2025 r.**

Uzasadnienie

W dniu 29 maja 2024 r. pracownicy tut. Inspektoratu przeprowadzili kontrolę w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3, usytuowanego na terenie działki 1949/1 obr. 202 przy ul. Iwaszkiewicza 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 suterena) z poddaszem w części zaużytkowym (dwa lokale mieszkalne), a w części stanowiącym strych nieużytkowy. W poziomie sutereny zlokalizowane zostały dwa lokale mieszkalne (w części południowej) oraz piwnice lokatorskie (w części północnej). W/w budynek wykonany został w technologii tradycyjnej murowanej. Stropy nad częścią piwniczną wykonane zostały jako sklepienia ceglano łukowe, pozostałe stropy drewniane. Dach o konstrukcji więźby dachowej drewnianej, pokryty blachą trapezową. Wewnątrz budynku drewniana klatka schodowa. Główne wejście zlokalizowane zostało od strony wschodniej z poziomu sutereny. Ponadto, obiekt dostępny jest także poprzez wejście zlokalizowane w części zachodniej (prowadzące bezpośrednio na spocznik między suteroną, a parterem). Od strony wschodniej budynek posiada schody zewnętrzne, prowadzące na galerię przejściową, stanowiącą wejście do lokalu mieszkalnego usytuowanego w poziomie parteru. Od strony zachodniej obiekt posiada suche ustępy. Budynek został wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną oraz ogrzewanie piecowe.

Podczas przeprowadzonej kontroli stwierdzono:

- **elewacja od strony wschodniej (frontowa):** miejscowe odparzenia i ubytki tynku; ubytki spoin; miejscowe zarysowania ścian; pionowe pęknięcie przebiegające na odcinku pod oknem,

a następnie nad nadprożem w kierunku okna strychowego (dot. okna z lewej strony budynku); skorodowana z tendencją ruchową balustrada galerii w poziomie parteru; ubytki tynku w stopniach schodów zewnętrznych; odparzenia, wykruszenia tynku oraz spękania w ścianie przy schodach zewnętrznych; widoczna korozja odsłoniętych elementów zbrojenia płyty biegowej schodów zewnętrznych;

- **elewacja od strony południowej (boczna):** miejscowe odparzenia i ubytki tynku (w tym na balkonie w poziomie parteru); miejscowe zarysowania i spękania ścian; ubytki betonu w parapecie przy oknie w poziomie parteru (z lewej strony); brak elementów dekoracyjnych przy oknach; balkon w poziomie parteru zabudowany elementami przezroczystymi, przykryty daszkiem z poliwęglanu;

- **elewacja od strony północnej (boczna):** miejscowe odparzenia i ubytki tynku; miejscowe zarysowania ścian; zawilgocenia ścian (głównie w jej dolnej części);

- **elewacja od strony zachodniej (tylna):** uszkodzenie krokwi zlokalizowanej przy rurze spustowej (z prawej strony budynku); brak okna w poziomie piwnic (z lewej strony budynku);

- **suche ustępy (zlokalizowane w części zachodniej budynku):**

(od zewnątrz) – zawilgocenie i zmurszenie cegieł; porośnięte roślinnością ściany; liczne pęknięcia, odparzenia i ubytki tynku ścian; ubytki spoin między cegłami; ubytki cegieł; brak fragmentu muru, tj. wyrwa na ok. 46 cm w narożu południowo – zachodnim (głównie w części dolnej); w obrębie ściany zachodniej tabliczka z informacją „Uwaga budynek uszkodzony grozi zawaleniem”;

(od wewnątrz) – dostęp z poziomu suterenu: odparzenia i ubytki tynku na stropie; skorodowane stalowe elementy stropu; liczne pęknięcia ścian; odparzenia tynku na ścianach; brak spoin między cegłami; widoczne rozwarstwienie się ściany (zlokalizowanej na wprost wejścia oraz po lewej stronie); zmurszałe cegły – dołem luźno ułożone; zawilgocenia ścian oraz stropu; ściana na wprost w znacznym stopniu obłożona wykładziną PCV; widoczne kable elektryczne bez osłony; brak dekli w puszkach elektrycznych; brak szklenia w otworze okiennym – pozostawiona spróchniała i wypaczona rama drewniana z kratami; dostęp z poziomu spocznika między suterem a parterem: odparzenia tynku na ścianach i stropie; ubytki tynku; brak spoin pomiędzy cegłami; ubytki cegieł – widoczne prześwity w ścianach; zmurszałe cegły; zawilgocenie ścian i stropu; wyrastająca roślinność ze ściany na wprost; liczne pęknięcia ścian, w tym pionowe pęknięcia w narożu miejscowo wypełnione pianką uszczelniającą oraz pęknięcie w nadprożu przy wejściu; zabezpieczone prowizorycznie deskami okno; kabel instalacji elektrycznej bez zabezpieczenia zakończony tzw. na ostro; brak osprzętu instalacji elektrycznej;

- **taras w części zachodniej budynku (zlokalizowany nad suchymi ustępami) dostępny ze spocznika pomiędzy parterem, a poddaszem:** spękania i ubytki w płycie tarasu; skorodowana z ubytkami prętów balustrada; ruchome kotwienie balustrady w ścianie; zużyta, wypaczona z ubytkami stolarka (przy wyjściu na taras);

- **dach i kominy ponad dachem:** widoczne miejscowe ślady korozji blachy trapezowej; miejscowe ubytki tynku w trzonach kominowych; miejscowe ubytki betonu w czapach kominowych;

- **strych nieużytkowy: w części północno - wschodniej:** widoczne pęknięcia nad drzwiami wejściowymi oraz nad okienkami; widoczne prześwity w górnej części dachu; spróchniała belka drewniana zlokalizowana przy okienkach strychowych; uszkodzenie krokwi (drugiej od wejścia); wypięta metalowa klamra (w drugim wiązarze dachowym); dwie rury PCV; w części północno - zachodniej: pęknięcie ściany od strony korytarza; spękania nad drzwiami; brak szklenia w okienkach (zabezpieczone siatką); ubytki cegieł w ścianie szczytowej – widoczne prześwity; miejscowo zapadnięta podłoga; uszkodzenie I wiązara (licząc od wejścia), tj. wypięta metalowa klamra, spróchniały z ubytkami kleszcz (z lewej strony), pęknięta przy łączeniu murlata (z miejscowymi ubytkami); uszkodzenie II wiązara, tj. wypięta metalowa klamra; spróchniały kleszcze; uszkodzenie III wiązara, tj. spróchniały zastrzał oraz kleszcze, wypięty z murlaty słup;

spróchniała belka drewniana zlokalizowana przy okienkach strychowych; uszkodzona, spróchniała krokiew – częściowo wzmocniona (dot. drugiej krokwi od III wiazara); w części południowo - zachodniej: pionowe pęknięcie przebiegające od nadproża drzwiowego ku górze ściany; spękania ściany kolankowej; uszkodzenie I wiazara (licząc od strony ściany szczytowej), tj. ślady zawilgocenia oraz biologiczna korozja drewna, spróchniałe z widocznymi ubytkami kleszcze, zastrzał oraz krokiew (częściowo wzmocniona), wypięta metalowa klamra; uszkodzenie II wiazara, tj. brak metalowej klamry, rozwarstwienie murlaty w obrębie wiazara; uszkodzenie III wiazara, tj. wypięty ze słupa i z tramu zastrzał; biologiczna korozja drewnianych elementów dachu; spękania trzonu kominowego; w części południowo - wschodniej: wypięta klamra metalowa w I wiazarze (licząc od ściany szczytowej); uszkodzenie III wiazara, tj. brak fragmentu kleszczy; widoczna biologiczna korozja drewnianych elementów dachu; widoczne spękania trzonu kominowego; w części strychu z wejściem poprzez wylaz dachowy (w części szczytowej): prześwity przy rurach, które wychodzą ponad dach; prześwity w ścianie od strony ulicy; miejscowo złamane deski przy powale; zacieki na trzonach kominowych (ze starymi tynkami); w obrębie przestrzeni strychowych stwierdzono składowanie materiałów łatwopalnych i pozostałości po remoncie (dachówki, cegły), w szczególności w części południowo – zachodniej, gdzie na elementach więźby dachowej zostały zgromadzone różnego rodzaju przedmioty;

- **wewnętrzna klatka schodowa oraz korytarze**: w korytarzu w poziomie sutereny widoczne ślady zużycia drzwi wejściowych do budynku, zawilgocenie ścian, odparzenia tynku (w szczególności w okolicy wejścia na klatkę schodową), miejscowy brak deklin na puszkach elektrycznych, widoczne ślady po przecieku na instalacji kanalizacyjnej; w korytarzu w poziomie parteru miejscowe zarysowania ścian (głównie nad wejściem do lokalu nr 4), ubytki tynku, pionowe pęknięcie ściany w okolicy spocznika (pomiędzy parterem, a poddaszem); w korytarzu w poziomie poddasza odparzenia tynku na suficie, miejscowe zarysowania ścian i sufitu, spękania przy nadprożach drzwiowych, widoczne obłuzowanie cegieł przy nadprożu okiennym w ścianie wschodniej oraz wykruszenia i odparzenia tynku (widoczne otrzcinowanie ściany), miejscowo zapadnięta z widocznymi śladami zużycia drewniana podłoga; biegi klatki chodowej z widocznymi śladami zużycia; wytarte stopnie; skorodowane elementy stalowe balustrady; ubytki w pochwycie balustrady; przechylenie w kierunku prawej ściany biegu z poziomu sutereny na parter; ubytek w belce policzkowej przy ostatnim stopniu w/w biegu (tj. przy spoczniku); uszkodzenie belki policzkowej w biegu z poziomu parteru na strych; widoczne ślady zużycia drzwi wejściowych (prowadzących bezpośrednio z terenu działki na spocznik między suteroną, a parterem); pod biegiem z sutereny na parter zlokalizowana komórka lokatorska, w obrębie której stwierdzono podparcie belki policzkowej oraz widoczną korozję biologiczną desek podsufitki biegu;

- **piwnice (zlokalizowane w poziomie sutereny)**: *pierwsze wejście do piwnic idąc korytarzem wewnętrznym (piwnica przynależna do lokalu mieszkalnego dostępnego z poziomu galerii)* – spękania tynku, miejscowy brak tynku na suficie – widoczne deski podsufitki, korozja stalowych belek stropowych, puszka elektryczna wraz z kablem zlokalizowana w obrębie pionu kanalizacyjnego, pęknięcie ściany przyłączeniowej ze stropem (w okolicy okna zlokalizowanego w elewacji wschodniej); *drugie wejście do piwnic idąc korytarzem wewnętrznym* – w korytarzu piwnicznym widoczne ubytki spoin między cegłami, miejscowe ubytki cegieł, zawilgocenie ścian, skorodowane stalowe belki stropowe, skorodowane drzwiczki rewizyjne, brak opraw oświetleniowych, kabel elektryczny w miejscu przejścia przez ścianę zlokalizowany przy instalacji wodociągowej; w *piwnicach lokatorskich* – miejscowe ubytki spoin między cegłami, miejscowe ubytki cegieł, skorodowane stalowe belki stropowe, w tym silnie skorodowana belka stropowa przy wejściu do piwnicy zlokalizowanej po lewej stronie korytarza, luźno zwisający fragment cegły przy wejściu do w/w piwnicy, miejscowy brak szklenia w okienkach

zlokalizowanych od strony ulicy Iwaszkiewicza (okienka wyposażone w siatkę), brak oprav oświetleniowych, prowizorycznie podłączone włączniki oświetleniowe;

- **lokal mieszkalny nr 1 (w poziomie suterenu):** w ścianie pomiędzy pomieszczeniem kuchni, a łazienki wentylacja przestrzałowa; w pomieszczeniu łazienki wentylacja przestrzałowa w ścianie zewnętrznej; miejscowe zarysowania ścian oraz sufitu w pomieszczeniu pokoju; w pomieszczeniu kuchni węglowa kuchnia; w pomieszczeniu pokoju piec kaflowy;

- **lokal mieszkalny nr 2 (w poziomie suterenu):** w pomieszczeniu kuchni kratka wentylacyjna zlokalizowana w suficie; w pomieszczeniu przedpokoju kuchnia kaflowa oraz kratka wentylacyjna w suficie; w pomieszczeniu łazienki wentylacja przestrzałowa wspomagana elektrycznie w ścianie zewnętrznej; w pomieszczeniu kuchni oraz pokoju (z wejściem na balkon) widoczne ślady zawilgocenia w dolnych częściach ścian; wg informacji uzyskanej od najemcy lokalu w listopadzie/grudniu 2023 r. w ścianie od strony balkonu wykonana została iniekcja mająca na celu odwilgocenie;

- **lokal mieszkalny nr 4 (w poziomie parteru):** w pomieszczeniu kuchni stalowa kuchnia węglowa wpięta w trzon kominowy, brak wentylacji, zarysowania stropu oraz ścian, miejscowe pęknięcie tynku widoczne na ścianie kominowej (do której wpięta jest kuchnia węglowa); pęknięcie na ścianie pomiędzy kuchnią, a pokojem (widoczne od strony kuchni) w obrębie kuchni węglowej; odparzenie tynku na ścianie w obrębie kuchni węglowej; w pomieszczeniu łazienki (wydzielonym z przestrzeni kuchni) brak wentylacji; w pomieszczeniu pokoju zawilgocenie ścian od strony ogrodu oraz w narożu północno – zachodnim, pęknięty piec kaflowy – obecny w trakcie kontroli przedstawiciel PGM sp. z o. o. w Przemysłu poinformował, iż na w/w piec został wystawiony przez kominiarza zakaz użytkowania;

- **lokal mieszkalny nr 5 (w poziomie parteru):** w pomieszczeniu kuchni węglowa kuchnia kaflowa, w ścianie kominowej nad kuchnią węglową widoczna wyczystka, brak wentylacji; w pomieszczeniu pokoju piec kaflowy, miejscowe zarysowania stropu, zawilgocenie ściany od strony ulicy Iwaszkiewicza na całej jej powierzchni (przechodzące na ścianę od sąsiedniego lokalu), w pomieszczeniu łazienki (wydzielonym z pomieszczenia kuchni) brak wentylacji;

- **lokal mieszkalny nr 6 (w poziomie parteru dostępny z poziomu galerii przejściowej):** w pomieszczeniu pokoju (z lewej strony wejścia) kominek na paliwo stałe, który wg informacji uzyskanych od najemcy został postawiony w miejscu starego pieca, brak wentylacji w pomieszczeniu, od kominka rozproszony nawiew ciepłego powietrza (na w/w pokój oraz w kierunku łazienki); w pomieszczeniu łazienki widoczna kratka od nawiewu z kominka; w pomieszczeniu kuchni metalowa kuchnia węglowa, nad którą zlokalizowany został okap kuchenny wpięty w sufit; w pomieszczeniu pokoju (od ulicy Iwaszkiewicza) piec kaflowy; wg informacji uzyskanej od najemcy ściana w pokoju posiada zawilgocenie w dolnej części (w dniu kontroli w/w ściana zastawiona meblami);

- **lokal mieszkalny nr 7 (w poziomie parteru):** w dniu kontroli zamknięty;

- **lokal mieszkalny nr 8 (w poziomie parteru):** w pomieszczeniu kuchni węglowa kuchnia kaflowa, wentylacja przestrzałowa wspomagana elektrycznie w ścianie zewnętrznej; w pomieszczeniu łazienki wentylacja przestrzałowa; w pomieszczeniu pokoju piec kaflowy; najemca lokalu poinformował, iż w pomieszczeniu pokoju na całej wysokości ściany zlokalizowanej od strony ogrodu pojawia się pleśń, sytuacja ta powtarza się co roku, w szczególności w okresie jesienno – zimowym, w/w poinformował także, że ok tygodnia temu wykonany został remont w lokalu (w chwili kontroli nie stwierdzono śladów zawilgocenia pomieszczenia pokoju);

- **lokal mieszkalny nr 9 (w poziomie poddasza):** w pomieszczeniu pokoju piec stalowy węglowy; w pomieszczeniu kuchni (w okolicy mebli kuchennych) niezabezpieczone gniazdko elektryczne; w pomieszczeniu łazienki widoczna kratka wentylacyjna oraz widoczne ślady zawilgocenia ścian i sufitu;

- **lokal mieszkalny nr 10 (w poziomie poddasza):** w pomieszczeniu kuchni węglowa kuchnia

kaflowa, brak wentylacji, pęknięcie ściany kominowej (przy kuchni węglowej), odparzenia tynku na suficie; w pomieszczeniu pokoju piec kaflowy, pęknięcie ściany kominowej w okolicy pieca kaflowego, zarysowania ścian i sufitu; w pomieszczeniu łazienki brak wentylacji.

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 58/AZ/2023 z dnia 23 listopada 2023 r., sporządzony przez Panią Marię Pest, z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego, w którym zawarto zakres robót remontowych i kolejność ich wykonywania, tj. odwilgocenie ścian budynku; remont elewacji wraz z galerią i schodami zewnętrznymi; remont balkonu, tarasu; remont klatki schodowej wraz ze schodami, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej; wykonanie nowej nawierzchni przy wjeździe na podwórkę; naprawę tynków na kominach pod dachem; zalecenie pomalowania farbą antykorozyjną pokrycia dachu z blachy.

2) Protokół nr 4/05/2024 z maja 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 oraz wykonane przeróbki na instalacjach (połączenia i zastosowane materiały) nie odpowiadają wymogom norm i warunków technicznych budownictwa mieszkaniowego; autor protokołu we wnioskach końcowych dopuścił do dalszej eksploatacji instalację wodno-kanalizacyjną, jednocześnie zalecając przebudowę instalacji wodociągowej, podłączając wszystkie lokale mieszkalne do zasilania od ul. Iwaskiewicza.

3) Protokół nr 017/IX/23 z dnia 10 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); przewody kominowe wraz z istniejącymi połączeniami dopuszczono do dalszej eksploatacji; natomiast odnośnie pieców kaflowych w lokalach nr 4 i 7 autor protokołu stwierdził ich zły stan techniczny zagrażający życiu i zdrowiu użytkowników (piece są popękane, nieszczelne oraz nie nadają się do dalszej eksploatacji); ponadto zalecono wykonanie wentylacji grawitacyjnej dla lokali mieszkalnych w pomieszczeniach kuchni oraz łazienki.

4) Protokół nr 26/AZ/2019 z dnia 19 września 2019 r. sporządzony przez Pana Marka Kubasa z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku, w którym stwierdzono, że budynek jest w dostatecznym stanie technicznym, wymagającym niezbędnych remontów; zalecono odwilgocenie budynku, a następnie odremontowanie elewacji wraz z galerią i schodami zewnętrznymi, odremontowanie klatki schodowej z jednoczesną wymianą stolarki, umocowanie blachy pokrycia dachowego na połaci z prawej strony od tyłu budynku, wymianę chodników oraz wykonanie nowej nawierzchni przy wjeździe na podwórkę.

5) Protokół z dnia 24 czerwca 2021 r., sporządzony przez Pana Andrzeja Brzyskiego, z okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej, w którym stwierdzono brak kłódki energetycznej w zabezpieczeniach ZW; zerwane zawiasy drzwiczek złącza - trzymają się dzięki zakręceniu przewodów (nieumiejętne otwieranie drzwiczek może spowodować wpadnięcie ich na bezpieczniki BM634, znajdujące się pod napięciem); brak ochrony przeciwporażeniowej dla gniazd w lokalu nr 1, 5, 8 i 9, ponadto w lokalu nr 8 stwierdzono prowizoryczne zasilanie oświetlenia przy lustrze; 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. Na podstawie informacji uzyskanej od przedstawiciela PGM Sp. z o. o. w Przemyśle ustalono, iż wiosną 2024 r. dokonano zabezpieczenia skrzynki elektrycznej w elewacji budynku oraz dokonano wymiany instalacji elektrycznej w lokalu nr 8.

Z uwagi na stwierdzony w trakcie kontroli stan techniczny suchych ustępów, zlokalizowanych w części zachodniej budynku, mogący stanowić zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, **wpisem do protokołu zakazano użytkowania w całości suchych ustępów wraz z tarasem zlokalizowanym nad nimi.** Jednocześnie zobowiązano właściciela oraz zarządcę obiektu do niezwłocznego zabezpieczenia w/w części obiektu przed dostępem osób postronnych oraz do odpowiedniego oznakowania i udzielenia pisemnej informacji w tym zakresie (**do chwili obecnej brak informacji**). 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) pouczono przedstawiciela PGM Sp. z o. o. w Przemyśle, o prawidłowości sporządzania w/w protokołów. 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.5144.12.2024.5.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone przez pracowników tut. Inspektoratu podczas kontroli, w szczególności: brak fragmentu muru oraz liczne pęknięcia ścian suchych ustępów w tym widoczne rozwarstwienie się ściany (w poziomie sutereny) i pionowe pęknięcie w narożu miejscowo wypełnione pianką uszczelniającą (w poziomie spocznika pomiędzy suteroną, a parterem); zawilgocenia ścian i stropu suchych ustępów; pęknięcie ściany przyłączeniowe ze stropem w pomieszczeniu piwnicy (w okolicy okna od strony wschodniej); pęknięcia na ścianach elewacji wschodniej i południowej oraz ściany przy schodach zewnętrznych; spękania ścian w obrębie strychu; zawilgocenia ścian elewacji północnej oraz w lokalach; przechylenie biegu schodów z poziomu sutereny na parter; miejscowe zapadnięcie się podłogi w korytarzu na poddaszu oraz w części strychowej od strony północno-zachodniej; uszkodzone z biologiczną korozją drewna elementy więźby dachowej; poluzowane węzły ciesielskie konstrukcji dachu - powstają uzasadnione wątpliwości, co do stanu technicznego przedmiotowego budynku w zakresie jego konstrukcji. Z uwagi na występujące pęknięcia przy trzonach kominowych w lokalu nr 4 i 10 oraz spękania trzonów kominowych w obrębie strychu, jak również brak odniesienia do szczelności przewodów kominowych w przedłożonym protokole z kontroli okresowej, tut. organ posiada wątpliwości w zakresie stanu technicznego przewodów kominowych w przedmiotowym budynku. 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 58/AZ/2023 z dnia 23 listopada 2023 r. nie odniesiono się do wszystkich urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku (nie sprawdzono między innymi zamocowania anten), 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

objektu 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 uzasadnionych 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 stanowi 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.

W przypadku niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanej ekspertyzy albo w razie dostarczenia ekspertyzy, która niedostatecznie wyjaśni sprawę będącą przedmiotem postępowania administracyjnego, tut. organ może zlecić wykonanie ekspertyzy albo wykonanie

dodatkowych ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane).

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
[Signature]
mgr inż. Rafał Wach

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl
- ② 2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu
ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
ul. Jagiellońska 29, 37-700 Przemyśl
4. Prezydent Miasta Przemyśla, Rynek 1, 37-700 Przemyśl
5. a/a