

PGM/TTE/MP/528/2018

Przemysł, dnia 10.05.2018

## Zapytanie ofertowe

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Dworskiego 70 w Przemysłu

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemysłu, działając w imieniu Gminy Miejskiej Przemysł, zaprasza do złożenia oferty na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z przewodami kominowymi zlokalizowanego na działce nr 1686 obr. 207 przy ul. Dworskiego 70 w Przemysłu, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB znak: MNB-I-7356/2/16/10 z dnia 05.04.2018r.

Ofertę należy złożyć do dnia 18.05.2018r., do godz. 10<sup>00</sup> w sekretariacie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemysłu przy ul. Kopernika 58. Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą i danymi adresowymi wykonawcy, nazwą zamawiającego oraz tytułem zamówienia.

Oferty nie spełniające ww. wymogów oraz złożone po terminie zostaną zwrócone wykonawcy, od którego pochodzą i nie biorą udziału w dalszym postępowaniu.

Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 18.05.2018r. o godz. 11<sup>00</sup> w pokoju nr 23 (Dział Techniczny) w tut. przedsiębiorstwie.

Przewidywany termin rozpoczęcia zlecenia to: 28.05.2018r. a zakończenia 20.08.2018r.

Prosimy o podanie terminu wykonania ekspertyzy.

Z poważaniem

CZŁONEK ZARZĄDU

*mgr inż. Witold Rilipek*

PREZES ZARZĄDU

*mgr Tomasz Zaleszczyk*

Otrzymują:

1. Adresat + załączniki – postanowienie PINB.
2. A/a.

Przemyśl, dnia 04 kwietnia 2018 r.

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) oraz art. 81c ust. 2 i 3, w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późniejszymi zmianami), po przeprowadzonych kontrolach na miejscu,

**nakazuję**

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

**wykonanie**

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ w Przemyślu	
Wpł.	03.04.2018
	1682
L.dz.	.....
Zał.	.....

**ekspertyzy technicznej** dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w tym instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej oraz przewodów kominowych), zlokalizowanego, na terenie działki nr 1686 obr. 207, przy ul. Dworskiego 70 w Przemyślu.

Ekspertyza techniczna 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 2018 r.**

## Uzasadnienie

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, usytuowany na terenie działki nr 1686 obr. 207 stanowi własność Gminy Miejskiej Przemyśl i osób fizycznych. Przedmiotowa nieruchomość administrowana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu, na podstawie umowy – zlecenia zawartej w dniu 1 stycznia 1998 r. pomiędzy Gminą Miejską Przemyśl, a w/w Spółką. Aktualnie budynek znajduje się wyłącznie we władaniu Gminy Miejskiej Przemyśl – posiadacza samoistnego. Obiekt zlokalizowany na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-529 (zabudowa ulicy Dworskiego) oraz pod nr A-705/709 (układ urbanistyczny miasta Przemyśla).

Jest to obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem o konstrukcji więźby dachowej drewnianej, pokrytym papą. Ściana elewacji zachodniej przylega do ściany budynku Dworskiego 68. Omawiany budynek od strony sąsiedniego budynku (Dworskiego 68) posiada trzy kondygnacje nadziemne (parter, I i II piętro), natomiast od strony działki nr 1691 obr. 207 – od strony elewacji frontowej budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne (parter i I piętro). W poziomie przyziemia obiekt posiada sutereny (obecnie wykorzystywane jako pomieszczenia gospodarcze) oraz piwnice lokatorskie, które są dostępne przez podwórze wewnętrzne, zlokalizowane w środkowej części budynku. W/w podwórze tzw. „studnia” - zamknięte zostało trzema ścianami zewnętrznymi omawianego budynku i ścianą budynku Dworskiego 68. Dostęp do przedmiotowego podwórza jedynie od strony budynku Dworskiego 70 (poprzez wewnętrzną klatkę schodową w poziomie suterenu). Nad częścią dwukondygnacyjną budynku zlokalizowane jest poddasze nieużytkowe stanowiące strych

(składające się z dwóch części, przedzielonych wewnętrzną klatką schodową). Budynek wyposażony został w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i ogrzewanie piecowe/elektryczne. W obiekcie znajduje się 9 lokali (2 lokale gospodarcze w poziomie suterenu oraz 7 lokali mieszkalnych na pozostałych kondygnacjach).

W dniu 24 czerwca 2010 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, w trakcie której stwierdzono:

- duże ubytki i odspojenia tynków na elewacji budynku,
- skorodowanie rynien dachowych i rur spustowych,
- obluźowanie cegieł koron kominowych,
- widoczne pęknięcia koron kominowych,
- brak czap kominowych,
- biologiczną korozję elementów drewnianych deskowania dachu,
- nieszczelności pokrycia dachowego,
- ubytki betonu w płytach balkonowych do strony podwórza wewnętrznego,
- uszkodzenie posadzki przy drzwiach wejściowych do budynku, tj. posadzka spękana z widocznymi wybrzuszeniami,
- pionowe pęknięcia ściany zewnętrznej przy drzwiach wejściowych do budynku, z lewej strony klatki schodowej (pęknięcie obustronne - widoczne od zewnątrz i wewnątrz budynku), przebiegające od nadproża drzwi wejściowych do posadzki budynku,
- ubytki tynku na stropie kozuba (na klatce schodowej),
- okopcenie po pożarze klatki schodowej,
- zawilgocenie ścian w poziomie suterenu,
- widoczne zacieki na suficie w pokojach lokalu mieszkalnego nr 7,
- widoczne zacieki na stropie i ścianie lokalu mieszkalnego nr 8 (od strony budynku Dworskiego 68),
- widoczne zacieki na stropie w pokoju lokalu mieszkalnego nr 9.

Obecny w trakcie kontroli przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu przedłożył:

- kserokopię protokołu z dnia 15 czerwca 2010 r. z kontroli stanu technicznego całego budynku przy ul. Dworskiego 70 w Przemyślu, sporządzonego przez Pana Marka Pelca, w którym zalecono remont pokrycia dachu i obróbkę blacharskich, remont elewacji, odwilgocenie budynku i wykonanie płyty odbojowej, remont klatki schodowej, remont kominów oraz wykonanie chodnika do budynku,
- kserokopię protokołu nr 1/2010 z dnia 31 stycznia 2010 r., z okresowej kontroli przewodów kominowych, sporządzonego przez mistrza kominarskiego Pana Marka Strugałskiego, w którym zalecono usunięcie rzeczy zalegających na strychu, remont czterech pionów kominowych ponad dachem,
- kserokopię protokołu nr 11 z dnia 24 czerwca 2010 r., z pomiaru skuteczności zerowania – uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji elektrycznej klatki schodowej, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ręczki wyłącznika przeciwpożarowego, niezgodna z PN tablica licznikowa, brak deklin na puszkach instalacyjnych, wyeksploatowany osprzęt,
- kserokopię protokołu nr 12 z dnia 24 czerwca 2010 r., z pomiaru skuteczności zerowania – uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 9, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej lokalu mieszkalnego,
- kserokopię protokołu nr 13 z dnia 24 czerwca 2010 r., z pomiaru skuteczności zerowania – uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym

nr 8, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości,

- kserokopię protokołu nr 14 z dnia 24 czerwca 2010 r., z pomiaru skuteczności zerowania – uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 7, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej w pomieszczeniu kuchni,
- kserokopię protokołu nr 15 z dnia 24 czerwca 2010 r., z pomiaru skuteczności zerowania – uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 6, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej w pomieszczeniu kuchni,
- kserokopię protokołu nr 16 z dnia 24 czerwca 2010 r., z pomiaru skuteczności zerowania – uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 5, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej w pomieszczeniu kuchni i łazienki,
- kserokopię protokołu nr 17 z dnia 24 czerwca 2010 r., z pomiaru skuteczności zerowania – uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 3, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej lokalu mieszkalnego,
- kserokopię protokołu nr 18 z dnia 24 czerwca 2010 r., z pomiaru skuteczności zerowania – uziemienia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 4, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym brak jest wartości zmierzonych z powodu nieobecności lokatora.

Tak ustalony stan faktyczny dał tut. organowi podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, o czym poinformowano strony zawiadomieniem z dnia 23 grudnia 2010 r. znak: MNB-I-7356/2/16/10.

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

W trakcie przedmiotowej kontroli stwierdzono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- kserokopię protokołu nr 2 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 6, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej w pomieszczeniu kuchni,

- kserokopię protokołu nr 3 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 7, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej w pomieszczeniu kuchni,
- kserokopię protokołu nr 4 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 5A, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej lokalu mieszkalnego,
- kserokopię protokołu nr 5 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 5, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak wymaganej przepisami ochrony przeciwporażeniowa lokalu mieszkalnego, z uwagi na nieprawidłowe zabezpieczenie przewodu PEN,
- kserokopię protokołu nr 6 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 3, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej lokalu mieszkalnego,
- kserokopię protokołu nr 7 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 4, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej lokalu mieszkalnego,
- kserokopię protokołu nr 8 z dnia 27 października 2014 r., z pomiaru skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz oporności izolacji elektrycznej budynku, sporządzonego przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono zgodny z PN stan izolacji; zalecono zlikwidować nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych.

Nieprawidłowości wykazane w przeglądach okresowych (rocznych i pięcioletnich) na dzień kontroli tut. organu nie zostały usunięte.

W związku z tym, iż istniejący stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, a w szczególności: pęknięcie przy płycie spocznikowej pomiędzy I a II piętrem; pionowe pęknięcia ściany zewnętrznej przy drzwiach wejściowych do budynku; pęknięcia koron kominowych; widoczne zacieki i zawilgocenia ścian oraz sufitów w lokalach mieszkalnych; brak poprawnie działającej wentylacji oraz wydobywający się czad w lokalu mieszkalnym nr 6; uszkodzenie środkowego wiązara dachowego na strychu od strony budynku Dworskiego 62; uszkodzona instalacja kanalizacyjna budzą uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku, niniejszym postanowieniem nakazano właścicielowi przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wykonanie ekspertyzy stanu technicznego, co znajduje oparcie w art. 81 c ust. 2 powołanej wyżej ustawy Prawo budowlane w myśl, którego: *„Organ (...) 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, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszt ocen lub ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.”*

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny całego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, stanowić będzie podstawę do podjęcia decyzyjnego rozstrzygnięcia w sprawie. **Informuję jednocześnie, iż ekspertyza, do której wykonania zobowiązuje niniejsze postanowienie powinna być sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i przedłożona w tut. Inspektoracie w dwóch egzemplarzach.**

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.

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

W związku z tym, że omawiany budynek jest wyłącznie we władaniu Gminy Miejskiej Przemysł, która jako jedyna pobiera pożytki z wynajmu, obowiązek wykonania ekspertyzy technicznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 70 przy ul. Dworskiego w Przemysłu nakładam na Gminę Miejską Przemysł – posiadacza samoistnego.

### **Mając na uwadze powyższe orzekam jak w sentencji postanowienia.**

Ponadto, z ustaleń tut. organu wynika, iż w trakcie prowadzonego postępowania zmienił się stan prawny budynku – na podstawie wypisu z rejestru gruntów. W związku z powyższym, umożliwiając zapoznanie się z całością akt sprawy i wniesienie ewentualnych uwag, zawiadomieniem z dnia 18 grudnia 2017 r. znak: MNB-I-7356/2/16/10, tut. organ poinformował nowego współwłaściciela nieruchomości Panią Aleksandrę Plens o toczącym się postępowaniu. Ponadto, tut. organ ustalił, że Pani Franciszka Smyk zmarła. Nie udało się natomiast ustalić danych dot. Pani Jadwigi Grabowskiej. Wobec powyższego, mając na uwadze konieczność prowadzenia i podjęcia rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, na tym etapie postępowania w/w nie jest informowana.

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 Przemysła w Przemysłu ul. Siemiradzkiego 5, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

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



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Przemysła  
mgr. Ewa Jędrzejko

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemysł
- ② Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemysłu
3. Pani Aleksandra Plens
4. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemysłu
5. Prezydent Miasta Przemysła
6. a/a