

Przemyśl, dnia 27.04.2020

PGM/TTE/MP/352/2020

Zapytanie ofertowe

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 15 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 ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15, usytuowanego na terenie działki nr 714 obr. 207 przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB z dnia 14.04.2020r.

Ofertę należy złożyć do dnia 14.05.2020r., do godz. 10⁰⁰ w sekretariacie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemyślu. 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 14.05.2020r. o godz. 11⁰⁰ w pokoju nr 23 (Dział Techniczny) w tut. przedsiębiorstwie.

Przewidywany termin rozpoczęcia zlecenia to: 25.05.2020r. a zakończenia 25.09.2020r.

Prosimy o podanie terminu wykonania ekspertyzy.

Z poważaniem

Otrzymują:

1. Adresat.
2. A/a.

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu

ul. Kopernika 58, 37 - 700 Przemyśl

tel. 16 678-34-16 / 16 678-66-39

fax 16 678-23-25 wew. 150

NIP: 795-000-82-44 KRS: 0000172080

Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Wysokość kapitału zakładowego: 906.000,00 zł

POSTANOWIENIE

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARSTWA MIESZKANIOWEJ Przemyśl	
Wpł.	17.04.2020
Lp.	1558

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256) oraz art. 81c ust. 2 w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późniejszymi zmianami),

nakazuję

Gminie Miejskiej Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15, usytuowanego na terenie działki nr 714 obr. 207 oraz częściowo na terenie działki nr 715 obr. 207, przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu.

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 września 2020 r.**

Uzasadnienie

W dniu 22 października 2018 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu przeprowadzili kontrolę w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 zlokalizowanego przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu.

Przedmiotowy budynek jest obiektem trzykondygnacyjnym (z wysokim parterem), podpiwniczonym z poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy, z lokalami użytkowymi w poziomie parteru. Budynek usytuowany u zbiegu ulicy Kazimierza Wielkiego i ulicy Serbańskiej. Główne wejście do budynku od strony ul. Kazimierza Wielkiego. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej: ściany murowane z cegły pełnej, stropy nad piwnicami wykonano jako sklepienia ceglano łukowe, pozostałe stropy drewniane belkowe z podsufitką, dach o konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowej z pokryciem z blachy i papy, schody zabiegowe drewniane, na elewacjach frontowych 3 balkony, od strony podwórza galerie komunikacyjne. Budynek wyposażony w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i ogrzewanie piecowe. Obiekt zlokalizowany głównie na terenie działki nr 714 obr. 207, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Przemyśl i dwóch osób fizycznych, nieznanymi z miejsca pobytu (P. Gitla Apfel i P. Mechl Hister). Od strony północno-wschodniej budynek posiada pozostałości po suchych ustępach (z dostępem poprzez w/w galerie), zlokalizowane na terenie działki nr 715 obr. 207, stanowiącej własność Państwa Danuty i Bogusława Gierczak. Przedmiotowy budynek administrowany przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu.

W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono następujący stan techniczny obiektu:

- 1) Strych: prześwity przy ścianie bocznej przylegającej do budynku nr 17 oraz przy trzonie kominowym od strony ul. Kazimierza Wielkiego; ślad zawilgocenia w narożu przy budynku nr 17; korozja biologiczna oraz spróchniałe elementy drewniane konstrukcji dachu; uszkodzony i spróchniały tram w środkowej części strychu; ubytki i spróchniałe łąty pod pokryciem dachowym (widoczne luźne fragmenty papy i blachy); przerwane odpowietrzenie pionu kanalizacyjnego; uszkodzony i zawilgocony strop (luźno zwisające elementy) w wydzielonej komórce na strychu.
- 2) Klatka schodowa: zarysowania stropu na ostatniej kondygnacji; ślady zacieków i zawilgocenia na w/w stropie oraz w narożu ściany, brak pokryw na puszkach elektrycznych (również w mieszkaniach).
- 3) Lokale mieszkalne: lokal nr 10: ślad zacieku na ścianie w pokoju (po drugiej stronie ściany zlokalizowany trzon kuchenny); lokal nr 9: lokator zgłasza brak wody (nie udostępniono lokalu); lokal nr 8: ślady zacieków na sufitach w kuchni oraz w dwóch pokojach; zarysowanie w narożu pokoju; spróchniała stolarka okienna; lokal nr 7: lokator zgłasza problem z nieszczelną stolarką okienną; lokal nr 6: ślad wilgoci na ścianie w kuchni oraz zarysowania na ścianach; lokal nr 3: ślad zacieku na suficie w kuchni; lokatorzy zgłaszają nieszczelną stolarkę okienną; lokale nr 4, 2 i 1 zamknięte w trakcie kontroli.
- 4) Elewacja od strony podwórza: pozostałość po rurze spustowej przy wejściu na galerię komunikacyjną w poziomie II piętra; uszkodzone i spróchniałe deski w podbitce dachowej; korozja pokrycia dachowego i brak rynny dachowej; ślad zacieku na elewacji pod podbitką oraz na galeriach komunikacyjnych; pęknięcie podsufitki w suchych ustępach (zlokalizowanych częściowo na działce nr 715) przechodzące następnie przez naroże ściany (poziom II piętra) - widoczne otrzciniowanie i strop drewniany; zarysowania i pęknięcia na ścianie przy wejściu do suchych ustępów (II piętro); ubytki i spękania betonu przy płytach galerii komunikacyjnych; korozja stalowych elementów konstrukcyjnych galerii (wsporniki pod płytami, odsłonięte pręty zbrojeniowe); oznaki ruchliwości barierek przy galeriach komunikacyjnych; zarysowania na elewacji przy galeriach; nieszczelność przy rurze spustowej pod galerią II piętra oraz otwór w płycie w/w galerii stanowiący pozostałość po rurze spustowej ze znacznymi zaciekami; odparzenia tynku na ścianie szczytowej.
- 5) Elewacja frontowa: skorodowane wsporniki stalowe, ubytki betonu i odsłonięte pręty zbrojeniowe płyty balkonowej (dolnej) nad wejściem do budynku; skorodowane wsporniki stalowe i korozja biologiczna płyty balkonowej (wyższej); nieprawidłowości dotyczące balkonu na elewacji od strony ul. Serbańskiej jak przy wyższej płycie na elewacji frontowej; znaczne ubytki gzymsów między kondygnacyjnych i dachowych; korozja rynien dachowych; brak zabezpieczenia gzymsu i dachu w narożu od strony budynku Serbańska 8.

W trakcie kontroli przedstawiciel PGM Sp. z o.o. przedłożył dokumenty dotyczące utrzymania przedmiotowego budynku, w tym:

- 1) Protokoły nr 1-10 z dnia 30 czerwca 2017 r. okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej, w których stwierdzono: brak wymaganej ochrony przeciwporażeniowej w lokalach mieszkalnych nr 1, 3, 4, 6, 9 i 10 (instalacje warunkowo dopuszczone do dalszej eksploatacji), brak zamknięcia rdzeni transformatora i możliwość dostępu do osób postronnych; brak wyników pomiarów instalacji w lokalu nr 7 oraz w lokalu nr 8.
- 2) Protokół nr 186/AC/2017 z dnia 24 października 2017 r. z kontroli stanu technicznego całego budynku, w którym zalecono wykonanie kompleksowego remontu budynku w tym wymianę pokrycia, obróbkę blacharskich, poprawę kominów ponad dachem, remont elewacji wraz z balkonami i galeriami oraz klatką schodową.
- 3) Protokół nr 143/11/2017 z dnia 14 listopada 2017 r. z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych, w którym zalecono zaprojektowanie i wybudowanie brakujących przewodów wentylacyjnych, zamontowanie nasady deflektorowych na wylotach przewodów wentylacyjnych. Ponadto stwierdzono brak dostępu do lokali nr 2, 5, 6, 8 (1 i 7 pustostany).

Ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny obiektu dał tut. organowi podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu.

Podejmując dalsze czynności w sprawie, tut. organ pismem z dnia 17 kwietnia 2019 r., wezwał Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszaniowej Sp. z o.o. do uzupełnienia przedłożonych protokołów. Powyższe braki zostały uzupełnione o:

1) Protokół nr 124/IX/18 z dnia 13 listopada 2018 r. z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych, w którym stwierdzono zły stan techniczny pieców kaflowych w lokalu mieszkalnym nr 8 (popękane i nieszczelne).

2) Protokół z dnia 6 maja 2019 r. z okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej (dot. lokalu nr 7), w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej dla gniazd oraz brak dekla na puszcze w kuchni - instalacja w części niedopuszczona do dalszej eksploatacji.

3) Protokół z dnia 24 czerwca 2019 r. z okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej (dot. lokalu nr 8), w którym stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej, napięcie na obudowie niechronionej pralki - instalacja w części niedopuszczona do dalszej eksploatacji.

Po ustaleniu stanu prawnego działki nr 715 obr. 207, tut. organ zawiadomieniem z dnia 8 lipca 2019 r. poinformował o prowadzonym postępowaniu właścicieli w/w działki - Państwa Danutę i Bogusława Gierczak. W dniu 17 lipca 2019 r. Pani Danuta Gierczak zapoznała się z całością akt prowadzonego postępowania. Jednocześnie w/w poinformowała, iż część budynku (suche ustępy) są od zawsze użytkowane przez lokatorów budynku nr 15, a od 1 kwietnia 2004 r. w/w część budynku dzierżawiona jest przez Urząd Miejski w Przemyślu. Ponadto, Pani Danuta Gierczak potwierdziła, że suche ustępy, zlokalizowane na działce nr 715 obr. 207, fizycznie należą do Państwa Danuty i Bogusława Gierczak. Jednocześnie w/w stwierdziła, że nie wyraża zgody na remont suchych ustępów przez Urząd Miejski oraz obciążanie jej związanymi z tym kosztami, ponieważ zamiarem właścicieli od zawsze była ich rozbiórka, ze względu na zły stan techniczny.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli pracowników tut. Inspektoratu, w szczególności: spróchniałe elementy konstrukcji dachu (w tym tramu w środkowej części strychu), korozję stalowych wsporników oraz odsłonięte pręty zbrojeniowe galerii komunikacyjnych o strony podwórza (w tym prowadzących do suchych ustępów) i balkonów na elewacjach frontowych, ugięcie płyty stropowej w kuchni lokalu nr 5, a także znaczne pęknięcia ścian i sufitów w suchych ustępach, powstają uzasadnione wątpliwości, co do stanu technicznego przedmiotowego budynku. W związku z powyższym zachodzą przesłanki do zastosowania **art. 81c ust. 2** powołanej wyżej 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”*.

Postanowienie wydawane na podstawie art. 81c ustawy Prawo budowlane, ma charakter dowodowy, co oznacza, że postępowanie w którym jest ono podejmowane, jest elementem wyjaśniania przez organ okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania. Nałożenie obowiązku dostarczenia oceny technicznej lub ekspertyzy nie rozstrzyga sprawy co do istoty i nie kończy postępowania w sprawie, ale służy wyjaśnieniu kwestii technicznych i stanu faktycznego. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1145), 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, iż przedmiotowy obiekt wykorzystywany jest w całości przez lokatorów budynku mieszkalnego nr 15, a wszelkie opłaty z tytułu najmu pobierane są przez administratora na rzecz Gminy Miejskiej Przemyśl (właściciela działki nr 714), obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej nałożono na Gminę Miejską Przemyśl.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15, usytuowanego na terenie działki nr 714 obr. 207 oraz częściowo na terenie działki nr 715 obr. 207, przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu, wraz z ustaleniami dokonanyimi przez pracowników tut. Inspektoratu, stanowić będzie podstawę do podjęcia decyzyjnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Ekspertyza, do której wykonania zobowiązuje niniejsze postanowienie powinna być sporządzona przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i przedłożona w tut. Inspektoracie w dwóch egzemplarzach.

Mając powyższe na uwadze 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, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Przemyśla ul. Siemiradzkiego 5.

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 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. Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2188 z późniejszymi zmianami), w chwili obecnej operatorem wyznaczonym w rozumieniu Kpa jest Poczta Polska S.A., a zatem złożenie odwołania u innego operatora niż operator wyznaczony nie skutkuje zachowaniem terminu w sytuacji, gdy zażalenie zostanie doręczone do organu po jego upływie.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Przemyśla
mgr Ewa Jagiello

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemyśl
2. Strony wg rozdzielnika
3. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
4. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
5. Prezydent Miasta Przemyśla
6. a/a