

Przemyśl, dnia 18.01.2022

PGM/TTE/MP/45/2021

Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Tarnawskiego 26 w Przemyślu

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemyślu, działając jako administrator Wspólnoty Mieszkaniowej Tarnawskiego 26, zaprasza do złożenia oferty na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 26, usytuowanego na terenie działki nr 1840 obr. 207 przy ul. Tarnawskiego w Przemyślu, w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych oraz instalacji kanalizacyjnej, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB.

Ofertę należy złożyć na piśmie, w języku polskim, zapisana pismem komputerowym, maszynowym lub ręcznym przy użyciu trwałej metody zapisu, w terminie do dnia 31.01.2022r., 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 nie biorą udziału w dalszym postępowaniu.

Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 31.01.2022r. o godz. 11⁰⁰ w pokoju nr 15 (Świetlica) w tut. przedsiębiorstwie.

Zamawiający przewiduje możliwość unieważnienia postępowania bez podania przyczyny. Zamawiający przewiduje możliwość zamknięcia postępowania bez wyboru oferty. Zamawiający przewiduje możliwość unieważnienia postępowania w przypadku przekroczenia kwoty zabezpieczonej na realizację zadania.

Przewidywany termin rozpoczęcia zlecenia to: 07.02.2022r. a zakończenia 25.05.2022r.

Prosimy o podanie terminu wykonania dokumentacji.

Przemyśl, dnia 02 grudnia 2021 r.

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ w Przemyślu	
Wpł.	02. 12. 2021
L.dz.	4682
Zał.	

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późniejszymi zmianami) oraz art. 81c ust. 2, w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami),

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej Tarnawskiego 26 w Przemyślu

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 26, usytuowanego na terenie działki nr 1840 obr. 207 przy ul. Tarnawskiego w Przemyślu, w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych oraz instalacji kanalizacyjnej.

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 maja 2022 r.**

Uzasadnienie

W dniu 15 października 2021 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 26, usytuowanego na terenie działki nr 1840 obr. 207 przy ul. Tarnawskiego w Przemyślu.

W/w budynek stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej Tarnawskiego 26 w Przemyślu. Zarządcą budynku jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu. Jest to obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony z poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy. Wykonany został w technologii tradycyjnej: ściany murowane z cegły pełnej, stropy drewniane belkowe, dach o konstrukcji drewnianej dwuspadowy pokryty blachą ocynkowaną na rąbek. W budynku znajduje się 6 lokali mieszkalnych. Dojście do 4 lokali przez klatkę schodową z wejściem na elewacji północno-zachodniej (1 lokal w parterze, 3 lokale na piętrze). Schody na klatce częściowo betonowe i częściowo drewniane. Dojście do pozostałych 2 lokali (zlokalizowanych w parterze) przez korytarz z wejściem na elewacji północno-wschodniej. Od strony tylnej zlokalizowane są suche ubikacje z wejściami w parterze przez teren podwórza, a na piętrze przez drewniany balkon (loggię). Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz ogrzewanie piecowe. Do budynku wykonano przyłącz gazowy - brak wewnętrznej instalacji gazowej.

W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono następujący stan techniczny obiektu:

- 1) Pokrycie dachowe i kominy nad dachem: pokrycie z blachy silnie skorodowane z licznymi łatami z papy; od strony frontowej prawa część w całości pokryta papą; korozja rynien i obróbek blacharskich; od strony strychu widoczne punktowe prześwity w pokryciu; niedrożna rynna dachowa przy tylnej połaci dachowej (od frontu rynna niewidoczna

- z poziomu strychu); murowane kominy ponad dachem ze spękaniem i ubytkami tynku oraz pęknięciami betonowych koron kominowych.
- 2) Strych: zawilgocenia drewnianego deskowania pokrycia i drewnianej konstrukcji dachu; rozłożona folia i ustawione pojemniki przy widocznych prześwitach; korozja części drzwiczek rewizyjnych kominów; rozkuty trzon kominowy z przewodem dymowym w środku budynku od strony frontowej; ubytek cegieł w kominie po przeciwległej stronie; strych nieuporządkowany.
- 3) Lokale mieszkalne (z wejściami przez klatkę schodową):
- Lokal nr 4 (I piętro, płn.-wsch. część budynku, właściciel - P. Robert Zawichowski): widoczne odspojenia farby na suficie podwieszanym w kuchni (wg właściciela powstałe na skutek nieszczelności dachu); widoczny ślad po awarii instalacji elektrycznej w kuchni (wg właściciela awaria została usunięta); w pokoju (na środku budynku) znajduje się komin na paliwo stałe podłączony w okolicach rozkutego trzonu kominowego na strychu (wg lokatorów rozkuty komin nie jest powiązany z kominkiem); w drugim pokoju (płn. część budynku) znajduje się piec typu koza.
 - Lokal nr 5 (I piętro, płn.-zach. część budynku, własność Państwa Wojdyło) - zamknięty.
 - Lokal nr 6 (I piętro, pld.-wsch. część budynku, własność Gminy Miejskiej Przemyśl, najemca - P. Beata Klatka): lokal z wykonanymi sufitami podwieszanymi w części pomieszczeń; w pokoju od strony frontowej budynku widoczne zarysowanie farby na suficie (stropie) oraz ślad wilgoci w narożu ścian; w pozostałych pomieszczeniach niewielkie zarysowania sufitów; lokal ogrzewany piecem typu koza z płaszczem wodnym i instalacją c.o.
 - Lokal nr 2 (parter, płn. część budynku, własność Państwa Jadwigi i Mieczysława Koreń): pokój od strony podwórza (zlokalizowany przy korytarzu przebiegającym przez środek budynku oraz w rejonie suchych ubikacji) z widocznym zawilgoceniem dolnej części ściany w narożu przy podwórzu, sięgającym do gniazda elektrycznego; w pokoju tym widoczne poziome pęknięcie ściany wewnętrznej (sąsiadującym z w/w korytarzem, również posiadającym poziome zarysowanie w tym miejscu); ściana z pęknięciem w pokoju częściowo zasłonięta meblami; ściana w miejscu zawilgocenia z miejscowymi ubytkami i wykruszeniami tynku; lokal ogrzewany piecem na paliwo stałe (umieszczonym w kuchni) z instalacją c.o., lokal posiada również 2 piece kaflowe; wg oświadczenia właścicieli wilgoć przedostaje się do lokalu w związku z niesprawną kanalizacją w rejonie suchych ubikacji, co skutkuje przedostawaniem się nieczystości pod budynek i podłogę w/w lokalu mieszkalnego.
- 4) Lokale mieszkalne (z wejściem przez korytarz w środku budynku):
- Lokal nr 1 (parter, pld.-wsch. część budynku, własność Gminy Miejskiej Przemyśl, najemca - P. Zbigniew Ciesielski): lokal składa się z jednego pomieszczenia w którym zainstalowano trzon kuchenny; pomieszczenie posiada wentylację przestrzałową przez frontową ścianę budynku, która wg lokatora nie spełnia funkcji; podłoga posiada znaczne ślady zużycia parkietu drewnianego; lokator korzysta z suchych ubikacji w parterze (pozostałe lokale posiadają ubikacje wewnątrz mieszkań).
 - Lokal nr 3 (parter, pld.-zach. część budynku) - brak dostępu.
- 5) Klatka schodowa i korytarze: widoczne skośne zarysowanie/pęknięcie ściany przy lokalu nr 1; miejscowe zarysowania i ślady zacieków; brak dekli na puszkach elektrycznych i opraw oświetleniowych.
- 6) Elewacje:
- Elewacja frontowa (płn.-wsch., od ul. Tarnawskiego): miejscowe zarysowania tynku; widoczne zawilgocenie ściany w strefie przyziemia; luźno zwisające kable (biegnące głównie do anten telewizyjnych na dachu) oraz widoczny drut instalacji odgromowej po prawej stronie; znaczne spęknięcia betonowej płyty odbojowej oraz jej brak po prawej stronie schodków wejściowych; ceglany murek po obu stronach w/w schodków ze znacznymi spękaniem betonu; rynna dachowa z lewej części ze śladami korozji; wody opadowe odprowadzane do dwóch rur spustowych w narożach elewacji - po lewej stronie rura spustowa

z wylotem na nieutwardzony teren przedmiotowej nieruchomości, po prawej stronie rura spustowa wpięta do kanalizacji.

- Elewacja boczna (płn.-zach., od strony komórek): ubytek betonowego cokołu w strefie przyziemia po prawej stronie wejścia (odsłonięte cegły); w ścianie zainstalowane drzwiczki rewizyjne przewodów kominowych oraz docieplony przewód wykonany przestrzałowo przez ścianę; betonowe dojście do budynku i płyta odbojowa z widocznymi nierównościami.
- Elewacja tylna (płd.-zach., od strony muru oporowego): widoczne zawilgocenie podbitki dachowej z desek w okolicach balkonu oraz rozwarstwienia podłużne krokwi drewnianych; po obu stronach balkonu zlokalizowane są dwukondygnacyjne suche ubikacje (obecnie pomieszczenia gospodarcze; w parterze po lewej stronie ubikacja dla lokalu nr 1); lewa część suchych ubikacji posiada pionowe zarysowanie i pęknięcie na piętrze pomiędzy główną bryłą budynku (widoczne również na stropie w pomieszczeniu gospodarczym); prawa część suchych ubikacji posiada znaczne pęknięcia ścian, w tym skośne pęknięcia na piętrze od strony balkonu (przy głównej bryle budynku) oraz pęknięcia od strony zewnętrznej (południowej), tj. pionowe pęknięcie przy głównej bryle budynku od dachu przechodzące w zarysowanie oraz skośne pęknięcie od poziomu piętra, schodzące w parterze w pionowe pęknięcia przy głównej bryle budynku; ściana elewacyjna z widocznymi odpryskami, spękaniami i ubytkami tynku w części parterowej; prawa część suchych ubikacji w parterze posiada znaczne rozwarstwienie cegieł w narożu ściany; podwórze betonowe z nierównościami.
- Elewacja boczna (płd.-wsch.) - uszkodzenie obróbki blacharskiej w przyziemiu; widoczne "zwęglenie" ściany przy kominie.

W trakcie przeprowadzonej kontroli przedstawiciel zarządcy budynku przedłożył dokumenty dotyczące utrzymania przedmiotowego obiektu, w tym:

- 1) Protokół z dnia 13 września 2019 r. z okresowej (pięcioletniej) kontroli budynku, sporządzony przez Pana Marka Pelca i Pana Antoniego Inglota, w którym zalecono: remont dachu wraz z wymianą więźby dachowej, likwidację suchych wc i remont kanalizacji, odwilgocenie budynku, remont loggii drewnianej (zalecenie wykonano), remont koron kominowych, remont elewacji, remont klatki schodowej i wymianę stolarki.
- 2) Protokół nr 183/12/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. z okresowej (rocznej) kontroli budynku, sporządzony przez Pana Marka Pelca i Pana Antoniego Inglota, w którym powtórzono zalecenia z protokołu o którym mowa w punkcie 1.
- 3) Protokół nr 288/2020 z dnia 10 grudnia 2020 r. z okresowej (rocznej) kontroli przewodów kominowych, sporządzony przez Pana Antoniego Inglota, w którym zalecono konieczność przeprowadzenia remontu przewodów kominowych ponad dachem budynku z uzupełnieniem wkładów uszczelniających przewody kominowe; w treści protokołu odnotowano, że: przewody kominowe są drożne (zawężone w stosunku do nominalnego przekroju); przegrody wewnętrzne przewodów dymowych wykazują odpowiednią szczelność (wstępne spękania); ilość przewodów wentylacyjnych w pomieszczeniach sanitarnych jest niedostateczna; strych budynku jest nieuporządkowany.
- 4) Protokoły z dnia 18 grudnia 2019 r. z okresowej (rocznej) kontroli instalacji elektrycznej, sporządzone przez Pana Andrzeja Brzyskiego, w którym stwierdzono, że wyłącznik główny budynku zatarasowany jest szafą, co uniemożliwia szybkie wyłączenie np. w razie pożaru; ponadto stwierdzono następujące usterki w lokalach mieszkalnych: lokal nr 1 - brak gniazd z kołkiem ochronnym, lokal nr 2 - brak ochrony przeciwporażeniowej dla gniazd w kuchni, lokal nr 3 - brak ochrony przeciwporażeniowej w kuchni i łazience, niesprawne gniazdo w łazience pod napięciem, lokal nr 4 - brak ochrony przeciwporażeniowej w kuchni i łazience, lokal nr 5 - brak najemcy w mieszkaniu (nie dokonano przeglądu), lokal nr 6: brak ochrony przeciwporażeniowej. W protokole zawarto zapis: "do wglądu protokoły z 2014 r. usterki w mieszkaniach od 1 do 6". Według autora protokołu instalacja znajduje się w stanie

technicznym mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia - niezwłocznie usunąć nieprawidłowości.

Ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny obiektu dał tut. organowi podstawy do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego przedmiotowego budynku, o czym poinformowano strony postępowania zawiadomieniem z dnia 15 listopada 2021 r., znak: NB.5162.7.2021.2.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli pracowników tut. Inspektoratu, w szczególności: znaczne pęknięcia ścian na elewacji tylnej budynku (w rejonie suchych ubikacji), rozwarstwienia cegieł w narożu ściany w parterze prawej części suchych ubikacji, poziome pęknięcie ściany poprzecznej budynku (widoczne od strony pokoju lokalu mieszkalnego nr 2, jak również od strony korytarza biegnącego przez środek budynku), silne zawilgocenie ściany w pokoju w/w lokalu (zlokalizowanym przy suchych ubikacjach), a także rozkucie przewodu kominowego w przestrzeni strychu, powstają uzasadnione wątpliwości, co do stanu technicznego przedmiotowego budynku, głównie w zakresie jego elementów konstrukcyjnych, stanu technicznego kanalizacji w rejonie suchych ubikacji oraz stanu technicznego przewodów kominowych.

W związku z powyższym, w analizowanej sprawie 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*”.

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 przedmiotowego budynku, tj. Wspólnotę Mieszkaniową Tarnawskiego 26 w Przemyślu.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 26, usytuowanego na terenie działki nr 1840 obr. 207 przy ul. Tarnawskiego w Przemyślu, wraz z ustaleniami dokonanymi 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 (w danej specjalności) 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 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 Przemyśla
inż. Ewa Jagiełło

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Tarnawskiego 26 w Przemyślu
Zarząd Wspólnoty wg odrębnego rozdzielnika
2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
4. Prezydent Miasta Przemyśla
5. a/a