

Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego stropu w budynku przy ul. Chmielnej 3 w Przemyślu

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemyślu, działając jako administrator Wspólnoty Mieszkaniowej Chmielna 3, zaprasza do złożenia oferty na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego drewnianego stropu pomiędzy przestrzenią strychu, a lokalem mieszkalnym nr 3, zlokalizowanego w zachodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Chmielnej 3 w Przemyślu, usytuowanego na terenie działki nr 377 obr. 207, 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 18.02.2022r., 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 18.02.2022r. 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.

Prosimy o podanie terminu wykonania dokumentacji.

Przemyśl, dnia 27 września 2021 r.

POSTANOWIENIE



Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735) 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 Nieruchomości Chmielna 3 w Przemyślu

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego drewnianego stropu pomiędzy przestrzenią strychu, a lokalem mieszkalnym nr 3, zlokalizowanego w zachodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3, usytuowanego na terenie działki nr 377 obr. 207 przy ul. Chmielnej 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 31 grudnia 2021 r.**

Uzasadnienie

Tut. organ decyzją z dnia 28 lutego 2012 r., znak: MNB-I-7356/5/22/11, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Chmielnej 3 w Przemyślu, nakazał właścicielowi obiektu - Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości Chmielna 3 w Przemyślu, usunięcie nieprawidłowości wykazanych w ekspertyzie technicznej z grudnia 2011 r. oraz w protokole z kontroli tut. organu z dnia 23 sierpnia 2011 r., poprzez wykonanie robót budowlanych, określonych w sentencji w/w decyzji w punktach od I do V (pkt I dot. elewacji wschodniej, północnej i zachodniej, pkt II dot. dachu, pkt III dot. schodów, pkt IV dot. kominów oraz pkt V dot. instalacji elektrycznej). W ramach w/w postępowania ustalono, że przedmiotowy budynek jest obiektem dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, ze strychem nieużytkowym, wykonanym w technologii tradycyjnej z pięcioma lokalami mieszkalnymi. Zarządcą budynku jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu.

W dniu 5 sierpnia 2020 r. pracownicy tut. Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie realizacji powyższej decyzji oraz sprawdzenia aktualnego stanu technicznego przedmiotowego budynku. W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono częściową realizację w/w decyzji, tj. wykonanie punktów IV i V, częściowe wykonanie punktu II (w zakresie naprawy dachu nad lewą częścią budynku) oraz niewykonanie pozostałych punktów w/w decyzji. Jednocześnie podczas kontroli stwierdzono szereg kolejnych nieprawidłowości, powstałych głównie na skutek niewykonania w całości nakazu określonego w punkcie II (tj. niewykonania naprawy dachu nad prawą częścią budynku), polegających na znacznych uszkodzeniach drewnianego stropu nad

lokałem mieszkalnym nr 3, zlokalizowanym w poziomie I piętra. W wyniku kontroli w powyższym lokalu stwierdzono znaczny ubytek stropu w narożu pokoju przy klatce schodowej od strony elewacji północnej (zawilgocona belka stropowa i podbitka z desek z prześwitami na strych, wyrzucenie deskowania z tynkiem w przyległej części stropu) wraz ze znacznym zawilgoceniem i wykwitami pleśni na ścianie oraz zawilgoceniem parkietu; zawilgocenia stropów i ścian w pomieszczeniach kuchni, łazienki i drugim pokoju, zlokalizowanych w zachodniej części budynku; mniejszy pokój ze znacznymi wykwitami pleśni; w lokalu ustawione pojemniki do zbierania wody opadowej ze stropów; lokal z odłączoną instalacją elektryczną. W świetle powyższych ustaleń, tut. organ pismem z dnia 6 sierpnia 2020 r., znak: MNB-I-7356/5/22/11, wezwał Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Chmielna 3 w Przemyślu w trybie pilnym do podjęcia działań mających na celu usunięcie wszystkich nieprawidłowości określonych w decyzji tut. organu, jak również do podjęcia działań mających na celu usunięcie pozostałych nieprawidłowości. Jednocześnie, w powyższym piśmie zobowiązano Zarządcę budynku do przedłożenia kompletu dokumentów dotyczących utrzymania przedmiotowego budynku, wymaganych art. 62 ustawy Prawo budowlane.

Za pismem z dnia 21 sierpnia 2020 r. (data wpływu 25 sierpnia 2020 r.), znak: PGM/TTE/IP/849/2020, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu przedłożyło dokumenty dotyczące utrzymania przedmiotowego budynku, w tym protokół nr 35/AC/2019 z dnia 24 maja 2019 r. z okresowej rocznej kontroli, sporządzony przez Pana Marka Kubasa. W powyższym protokole stwierdzono, że budynek wymaga kapitalnego remontu; zalecono usunięcie wyrastającego z muru drzewka oraz zabezpieczenie odpadających fragmentów elewacji, tj. cegieł oraz tynku. W piśmie z dnia 26 października 2020 r. (data wpływu) Pan Marek Kubas poinformował, że w trakcie przeprowadzonej przez niego w dniu 20 października 2020 r. rocznej kontroli stanu technicznego budynku stwierdził szereg nieprawidłowości mających wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców budynku. Według kontrolującego część elementów budynku ulega postępującej degradacji, co dotyczy zwłaszcza dachu nad jego prawą częścią, stropu nad piętrem, klatki schodowej oraz elewacji). Do w/w pisma dołączono protokół nr 111/AC/2020 z dnia 20 października 2020 r. z w/w kontroli, w którym w trybie odwrotnym zalecono m.in. dokonanie remontu dachu na prawej części budynku (poprzez wymianę zgnitych elementów więźby dachowej, wymianę pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich, lub dokonanie doraźnego uszczelnienia pokrycia z jednoczesnym wzmocnieniem konstrukcji dachu do czasu jego właściwego remontu) oraz zabezpieczenie (wzmocnienie) konstrukcji stropu nad mieszkaniem nr 3, a następnie po przeprowadzonym remoncie dachu, dokonanie wymiany osłabionych elementów (dotyczy głównie drewnianych spróchniałych i zgnitych belek stropowych).

W dniu 9 września 2021 r. pracownicy tut. Inspektoratu dokonali ponownej kontroli w sprawie realizacji decyzji tut. organu z dnia 28 lutego 2012 r., znak: MNB-I-7356/5/22/11. W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono wykonanie punktu I (dotyczącego elewacji wschodniej, północnej i zachodniej), punktu II (w zakresie prawej części dachu - poprzez wymianę pokrycia dachowego oraz wymianę i wzmocnienie drewnianych elementów więźby dachowej) i punktu III (dotyczącego schodów). Jednocześnie podczas kontroli przeprowadzonej w lokalu mieszkalnym nr 3 stwierdzono, że nieprawidłowości wykazane podczas poprzedniej kontroli, dotyczące w szczególności drewnianego stropu nad wyżej wymienionym lokalem, nie zostały usunięte. Dodatkowo podczas kontroli stwierdzono nieusunięcie odspojonych tynków na elewacji południowej (część zachodnia). W piśmie z dnia 10 września 2021 r. poinformowano Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Chmielna 3 w Przemyślu, że przeprowadzone kontrole potwierdziły wykonanie w całości decyzji tut. organu z dnia 28 lutego 2012 r., znak: MNB-I-7356/5/22/11. Jednocześnie poinformowano, że wykazane w trakcie w/w kontroli kolejne nieprawidłowości, dały tut. organowi podstawę do wszczęcia nowego postępowania administracyjnego, o czym poinformowano zawiadomieniem z dnia 14 września 2021 r.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nieszczelności nad prawą częścią budynku (usunięte poprzez wymianę pokrycia dachowego, wykonaną w następstwie nakazu tut. organu z dnia 28 lutego 2012 r.) doprowadziły do znacznych uszkodzeń (zalania) drewnianego stropu pomiędzy przestrzenią strychu, a lokalem mieszkalnym nr 3, zlokalizowanym w poziomie I piętra. W ocenie tut. organu w/w nieprawidłowości, polegające na zawilgoceniu i przegnicciu drewnianych belek stropowych i podbitki z desek, z ubytkami i prześwitami w stropie, wybrzuszeniu deskowania z licznymi spękaniami i zarysowaniami dolnej warstwy stropu, budzą uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowego stropu. Dokładna ocena stanu technicznego w/w części budynku, jak również określenie dokładnego zakresu robót budowlanych mających na celu usunięcie występujących nieprawidłowości, możliwe będzie dopiero po wykonaniu niezbędnych odkrywek, które powinny zostać przeprowadzone w ramach opracowania ekspertyzy, do wykonania której zobowiązuje niniejsze postanowienie.

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*”.

Postanowienie wydawane na podstawie art. 81 c 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. Rzeczona ekspertyza, przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny drewnianego stropu pomiędzy przestrzenią strychu, a lokalem mieszkalnym nr 3, w zachodniej części przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3 przy ul. Chmielnej w Przemyślu, wraz z pozostałym materiałem dowodowym wykazującym inne nieprawidłowości stanu technicznego w/w budynku, stanowić będzie podstawę do podjęcia decyzyjnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

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. 3 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Mając na uwadze fakt, iż przedmiotowy strop stanowi część wspólną budynku, obowiązek przedłożenia przedmiotowej ekspertyzy nałożono na właściciela budynku, tj. Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Chmielna 3 w Przemyślu.

Informuję jednocześnie, iż 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 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 Jagiello

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Chmielna 3 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