

## Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej w budynku przy ul. Czarnieckiego 39 w Przemysławie

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemysławie, działając jako administrator Wspólnoty Mieszkaniowej Czarnieckiego 39, zaprasza do złożenia oferty na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 39, usytuowanym na terenie działki nr 469 obr. 207 przy ul. Czarnieckiego w Przemysławie, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB.

Dla zainteresowanych posiadamy do wglądu ekspertyzę stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej w ww. budynku, wykonaną w 2021 roku (dział techniczny PGM, pokój nr 23).

Ofertę należy złożyć na piśmie, w języku polskim, zapisana pismem komputerowym, maszynowym lub ręcznym przy użyciu trwałej metody zapisu, w terminie do dnia 28.04.2023 r., do godz. 10<sup>00</sup> w sekretariacie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemysławie. 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 28.04.2023 r. o godz. 11<sup>00</sup> 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: 04.05.2023 r. a zakończenia 31.05.2023 r.

Prosimy o podanie terminu wykonania dokumentacji.

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 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),

**nakazuję**

**Wspólnocie Mieszkaniowej Czarnieckiego 39 w Przemysłu**

**wykonanie**

**ekspertyzy stanu technicznego** instalacji kanalizacyjnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 39, usytuowanym na terenie działki nr 469 obr. 207 przy ul. Czarnieckiego w Przemysłu.

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 Przemysła ul. Siemiradzkiego 5 w Przemysłu, w terminie **do dnia 30 kwietnia 2021 r.**

### Uzasadnienie

W dniu 27 sierpnia 2019 r. pracownicy tut. Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego zakładu spożywczego (w związku z zalaniem), usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 39 przy ul. Czarnieckiego w Przemysłu.

W/w budynek stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej Czarnieckiego 39 w Przemysłu, w zarządzie P.U.H. Olimpex 2 Tadeusz Król. Wykonany został w technologii tradycyjnej jako obiekt dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem mieszkalnym. Przedmiotowy zakład spożywczy, stanowiący własność Państwa Grażyny i Tadeusza Plis, zlokalizowany jest w poziomie piwnic, we frontowej części budynku z dwoma wejściami od strony ulicy Czarnieckiego. W tylnej części budynku znajduje się piwnica, z głównym korytarzem przebiegającym za ścianą w/w zakładu. W podłodze w/w korytarza zlokalizowana jest studzienka kanalizacyjna usytuowana w okolicach w/w ściany. W/w studzienka posiada odpływ w kierunku ulicy Czarnieckiego oraz kilka dopływów, w tym dwa od strony przedmiotowego zakładu. W ścianie piwnicznej sąsiadującej z w/w zakładem (przy krawędzi z podłogą) stwierdzono ubytek oraz ślady zawilgocenia. W trakcie kontroli Pan Tadeusz Plis (współwłaściciel lokalu) poinformował, że po większych opadach deszczu w korytarzu piwnicznym znajduje się woda, która następnie przedostaje się do przedmiotowego zakładu. Podczas kontroli Pani Grażyna Plis poinformowała że w/w woda przedostaje się do lokalu w pomieszczeniu konfekcjonowania (pomiędzy płytkami pod umywalkami) oraz w pomieszczeniu toalety (za miską ustępową). W trakcie kontroli (przeprowadzonej w dniu bez opadów atmosferycznych) nie stwierdzono śladów wilgoci w przedmiotowym lokalu. W pomieszczeniu obsługi klientów stwierdzono miejscowe odspojenia tynku przy wejściu na zaplecze.

*Stany...*  
ADMINISTRATOR  
*Magorzata Skrzypiec*

Podczas kontroli zarządca budynku przedłożył następujące dokumenty:

- 1) Zlecenie wydania warunków technicznych złożone przez Wspólnotę Mieszkaniową Czarnieckiego 39 do Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Przemyśle (z datą wpływu 26 maja 2017 r.).
- 2) Warunki techniczne adaptacji lub przebudowy przyłącza kanalizacyjnego i instalacji kanalizacyjnej na potrzeby odprowadzania ścieków deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, wydane w dniu 8 czerwca 2018 r. przez PWiK Sp. z o.o. w Przemyśle, wraz z rzutem piwnic.
- 3) Opinię F.H.U. „Instalux” Adam Skrabut z dnia 30 maja 2017 r., podpisaną przez Pana Wojciecha Żaka, w której stwierdzono, że: instalacja deszczowa podłączona jest do instalacji kanalizacyjnej w budynku, instalacja znajduje się w złym stanie technicznym; zaleca się odrębne podłączenie rynien i kraty ściekowej do miejsca wskazanego przez PWiK.
- 4) Protokół nr 1/2017 z dnia 12 grudnia 2017 r. z okresowej pięcioletniej kontroli budynku, sporządzony przez Pana Tadeusza Czecha, w którym stwierdzono, że budynek znajduje się w średnim stanie technicznym, wymagającym przeprowadzenia robót remontowych związanych z bieżącą konserwacją; w protokole nie odniesiono się do stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej.
- 5) Pismo Kancelarii Adwokackiej – Pana Przemysława Fedko (reprezentującego Panią Grażynę Plis) z dnia 24 lipca 2018 r. do Zarządcy Nieruchomości Pana Tadeusza Króla, wnioskujące o przekazanie warunków technicznych wydanych przez PWiK Sp. z o.o. oraz udzielenie informacji w zakresie działań mających na celu zapobieżenie zalewania lokali nr 1 i 2.
- 6) Pismo Pana Tadeusza Króla z dnia 20 sierpnia 2018 r. do w/w Kancelarii Adwokackiej, w którym poinformowano m.in., że sprawa przebudowy instalacji kanalizacyjnej, będąca tematem zebrania rocznego Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 19 lutego 2018 r., pozostawiona została bez decyzji członków – głównie ze względu na brak środków finansowych na pokrycie kosztów tego przedsięwzięcia.
- 7) Pisma Pana Tadeusza Plis z dnia 7 czerwca 2019 r. i 17 czerwca 2019 r. do Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej, zgłaszające zalanie lokali nr 1 - 2, oraz notatkę służbową z dnia 18 czerwca 2019 r. potwierdzającą zalanie w/w lokali.

Podczas kontroli właściciele przedmiotowego zakładu przedłożyli ponadto pismo Pana Tadeusza Plis z dnia 13 lipca 2018 r. do Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej, zgłaszające zalanie lokalu nr 1 – 2, oraz pismo Pana Tadeusza Króla z dnia 20 sierpnia 2018 r. do Pana Tadeusza Plis, dotyczące właściwego zabezpieczenia wejścia do sklepu.

Podjęwszy dalsze czynności w sprawie, tut. organ wezwał Wspólnotę Mieszkaniową Czarnieckiego 39 oraz zarządcę budynku do przedłożenia aktualnego protokołu ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej w budynku (która nie została objęta zakresem pięcioletniej kontroli obiektu). Wymagany protokół, sporządzony w dniu 15 maja 2020 r. przez Panią Katarzynę Ryś, przedłożony został w tut. Inspektoracie za pismem zarządcy budynku z dnia 20 maja 2020 r. (data wpływu 25 maja 2020 r.). W przedłożonym protokole stwierdzono, że pogarszanie stanu technicznego budynku wynika z powtarzalnego zalewania pomieszczeń piwnicznych w okresach wzmożonych opadów deszczu, powodujących zawilgocenie ścian oraz posadzki. W w/w protokole stwierdzono również, że ze względu na wiek istniejącego przyłącza i instalacji kanalizacyjnej można przypuszczać, iż znajdują się one w złym stanie technicznym - w okresie wzmożonych opadów deszczu nie działają sprawnie, powodując zalewanie piwnic oraz lokalu usługowego – dlatego też wymagają adaptacji lub przebudowy. Autor protokołu stwierdził, że w celu określenia stanu technicznego przyłącza kanalizacyjnego i instalacji oraz wyeliminowania wątpliwości odnośnie przyczyn zalewania pomieszczeń, zaleca się wykonanie kamerowania przewodów kanalizacyjnych. Jednocześnie zalecono przebudowę instalacji zapewniając grawitacyjny odpływ ścieków sanitarnych z poziomu parteru, oraz odprowadzenie ścieków z poziomu piwnic poprzez zastosowanie urządzeń do przepompowania ścieków

z podłączeniem rurociągu tłocznego, powyżej awaryjnego poziomu spiętrzania ścieków.

Ustalony powyżej stan faktyczny dał tut. organowi podstawy do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 39 przy ul. Czarnieckiego w Przemyślu, o czym poinformowano strony zawiadomieniem z dnia 11 grudnia 2020 r., znak: NB.5162.12.2020.2.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli pracowników tut. Inspektoratu (ubytek oraz ślady zawilgocenia w okolicach studzienki kanalizacyjnej w korytarzu piwnicznym), oraz stwierdzenia zawarte w protokole sporządzonym w dniu 15 maja 2020 r. przez Panią Katarzynę Ryś (instalacja znajduje się w złym stanie technicznym, powodując zalewanie piwnic oraz lokalu usługowego; w celu wyeliminowania wątpliwości odnośnie przyczyn zalewania, zaleca się wykonanie kamerowania przewodów kanalizacyjnych) powstają uzasadnione wątpliwości, co do stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej w obrębie przedmiotowego budynku.

Zgodnie z art. 81 c ust. 2 powołanej wyżej ustawy Prawo budowlane „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. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1910) o własności lokali nieruchomości wspólnej stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – w omawianym przypadku wewnętrzna instalacja kanalizacyjna. Mając na uwadze powyższe obowiązek przedłożenia przedmiotowej ekspertyzy nałożono na właściciela przedmiotowego budynku, tj. Wspólnotę Mieszkańców Czarnieckiego 39 w Przemyślu.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny przedmiotowej instalacji kanalizacyjnej, określająca przyczynę zalewania części piwnicznej budynku (w tym zakładu spożywczego) oraz możliwości (precyzyjne rozwiązania) mające na celu usunięcie występujących nieprawidłowości, stanowić będzie podstawę do podjęcia decyzyjnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

**Ekspertyza, do której wykonania zobowiązuje niniejsze postanowienie powinna być sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności instalacji sanitarnych, przynależne do właściwej izby zawodowej, oraz 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  
*Ewa Jagiello*  
inż. Ewa Jagiello

**Otrzymują:**

1. Wspólnota Mieszkaniowa Czarnieckiego 39 w Przemyślu  
Zarząd Wspólnoty wg rozdzielnika
2. Prezydent Miasta Przemyśla
3. a/a