

## Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych w budynku przy ul. Focha 5 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 przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 5, zlokalizowanym na terenie działki nr 2518 obr. 202 przy ul. Focha w Przemyślu.

Ofertę należy złożyć na piśmie, w języku polskim, zapisana pismem komputerowym, maszynowym lub ręcznym przy użyciu trwałej metody zapisu, w terminie do dnia 30.06.2023 r., do godz. 10<sup>00</sup> 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 30.06.2023 r. o godz. 11<sup>00</sup> w pokoju nr 15 (Świetlica) w tut. przedsiębiorstwie.

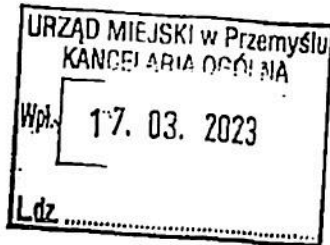
Zamawiający przewiduje możliwość unieważnienia postępowania bez podania przyczyny. Zamawiający przewiduje możliwość zamknięcia postępowania bez wyboru oferty. Zamawiający przewiduje możliwość unieważnienia postępowania w przypadku przekroczenia kwoty zabezpieczonej na realizację zadania.

Przewidywany termin rozpoczęcia zlecenia to: 03.07.2023 r. a zakończenia 31.08.2023 r.

Prosimy o podanie terminu wykonania dokumentacji.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Przemysła

NB.5162.2.2023.5



Przemysł, dnia 17 marca 2023 r.

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późniejszymi zmianami) oraz art. 81c ust. 2, 3 i 4, w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami), po przeprowadzeniu kontroli na miejscu,

**nakazuję**

**Gminie Miejskiej Przemysł**  
**Rynek 1, 37-700 Przemysł**  
**wykonanie**

**ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na terenie działki nr 2518, obr. 202 przy ul. Focha 5 w Przemyslu.**

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 Przemyslu, w terminie do dnia 30 czerwca 2023 r.

## Uzasadnienie

W dniu 12 grudnia 2022 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 5 przy ul. Focha w Przemyslu.

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 5 przy ul. Focha w Przemyslu, usytuowany na terenie działki nr 2518 obr. 202 stanowi własność Gminy Miejskiej Przemysł. Przedmiotowa nieruchomość administrowana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyslu.

Obiekt w kształcie litery „U” wykonany został w technologii tradycyjnej murywanej. Jest to budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony (tj. piwnice znajdują się w części budynku od ulicy Focha, natomiast w skrzydle wschodnim i zachodnim brak piwnic), ze strychem nieużytkowym. Budynek nie został podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC. Do budynku doprowadzony jest gaz z sieci, zasilający lokal mieszkalny nr 12, usytuowany w poziomie II piętra. W obiekcie znajduje się 14 lokali mieszkalnych.

W trakcie kontroli stwierdzono:

### (lokale usytuowane w poziomie parteru)

- lokal mieszkalny nr 1: w korytarzu budynku widoczna wyczystka, która wg informacji uzyskanych od najemcy, obsługuje przewód kominowy zlokalizowany w łazience przedmiotowego lokalu; w pomieszczeniach łazienki i kuchni obniżone sufity; w łazience widoczna kratka wentylacyjna; w pomieszczeniu kuchni brak kratki wentylacyjnej, gazowa kuchenka czteropalnikowa wraz z butlą na gaz płynny (w chwili kontroli kuchenka nie

podłączona elastycznym przewodem do butli z gazem płynnym); w pokoju z kominkiem na paliwo stałe brak wentylacji; (wg informacji udzielonej przez najemcę odczuwalny jest na korytarzu zapach sadzy),

- lokal mieszkalny nr 2: w pomieszczeniu kuchni wpięty do wentylacji okap kuchenny, obniżony sufit, kuchenka gazowa czteropalnikowa podłączona do butli z gazem oraz piec c.o. na paliwo stałe; w pokoju przechodnim piec kaflowy; w pokoju (poprzednio pomieszczenie lokalu nr 3) piec stalowy c.o. oraz butla gazowa (zlokalizowana przy w/w piecu - w chwili kontroli nie podłączoną do żadnego urządzenia); w ścianie pomiędzy pomieszczeniem łazienki a kuchni wentylacja przestrzałowa,

- lokal mieszkalny nr 4 – z wejściem od strony podwórza wewnętrznego: piec kaflowy, kuchnia węglowa kaflowa oraz brak wentylacji w przedmiotowym lokalu – w dniu kontroli lokal nieużytkowany tzw. pustostan,

- lokal mieszkalny nr 5: w pomieszczeniu z kominkiem na paliwo stałe widoczna kratka wentylacyjna (zlokalizowana przy wejściu do lokalu - wentylacja przebiega prawdopodobnie w suficie podwieszonym, od pomieszczenia łazienki); w suficie łazienki widoczna kratka wentylacyjna; w pomieszczeniu kuchni brak wentylacji, gazowa kuchenka czteropalnikowa, butla na gaz płynny propan butan (w chwili kontroli nie podłączona elastycznym przewodem do kuchenki gazowej),

#### ( lokale usytuowane w poziomie I piętra )

- lokal mieszkalny nr 6: w pomieszczeniu kuchni gazowa kuchenka czteropalnikowa podłączona do butli gazowej, dwie kratki wentylacyjne (zlokalizowane w ścianie między łazienką, a kuchnią – brak widocznego miejsca wpięcia w/w wentylacji z uwagi na sufit podwieszany w łazience); w pokoju piec kaflowy;

- lokal mieszkalny nr 7: w pomieszczeniu kuchni kratka wentylacyjna, kaflowa kuchnia węglowa, gazowa kuchenka dwupalnikowa podłączona do butli z gazem, promiennik gazowy (tzw. słoneczko) podłączony do butli z gazem; brak piecy kaflowych; (wg informacji lokatora brak jest możliwości korzystania z kuchni węglowej, z uwagi na zakaz użytkowania wydany przez straż pożarną w związku z zadymianiem lokalu mieszkalnego nr 12),

- lokal mieszkalny nr 8: w pomieszczeniu kuchni węglowa kuchnia kaflowa, brak wentylacji; w pokojach piece kaflowe, brak wentylacji,

- lokal mieszkalny nr 9: w pomieszczeniu kuchni widoczna kratka wentylacyjna, węglowa kuchnia kaflowa; w pomieszczeniu pokoju piec stalowy c.o. na paliwo stałe,

- lokal mieszkalny nr 10: w pomieszczeniu kuchni kratka wentylacyjna, węglowa kuchnia kaflowa, gazowa kuchenka czteropalnikowa podłączona do butli z gazem; w pokoju piec kaflowy; w pokoju oraz łazience brak wentylacji; (najemca poinformował o lekkim zadymieniu lokalu w trakcie rozpalania kuchni węglowej),

#### ( lokale usytuowane w poziomie II piętra )

- lokal mieszkalny nr 11: w pomieszczeniu kuchni węglowa kuchnia kaflowa oraz kuchenka elektryczna; w pokoju piec kaflowy; w kuchni i pokoju brak wentylacji,

- lokal mieszkalny nr 12: w pomieszczeniu kuchni gazowa kuchenka czteropalnikowa zasilana gazem z sieci, stalowa kuchnia wpięta do trzonu kominowego (wg informacji uzyskanych w trakcie kontroli kuchnia stalowa została wstawiona w miejscu starej kuchni stalowej węglowej) oraz kratka wentylacyjna (zlokalizowana w suficie); w łazience kocioł gazowy zasilający instalację c.o., kratka wentylacyjna (zlokalizowana w suficie podwieszonym) oraz czujka tlenu węgla; brak piecy kaflowych; (najemca lokalu poinformował, że z kratki wentylacyjnej łazienki lokalu nr 12 wydobywa się dym przy zapaleniu w kuchni węglowej zlokalizowanej w lokalu nr 7; powyższy problem wg w/w rozpoczął się we wrześniu 2022 r. i został czterokrotnie zgłoszony do straży pożarnej; ponadto, najemca poinformował, że w okresie zimowym odczuwalny jest zapach dymu, a w pionie komina zlokalizowanego w skrzydle wschodnim (widoczny od strony podwórza, z poziomu galerii ) widać iskry),

- lokal mieszkalny nr 13 – z wejściem z galerii: węglowa kuchnia kaflowa oraz kratka wentylacyjna nad kuchnią – w dniu kontroli lokal nieużytkowany tzw. pustostan,
- lokal mieszkalny nr 14 – w dniu kontroli zamknięty,
- lokal mieszkalny nr 15 – w dniu kontroli zamknięty,

**(trzony kominowe w przestrzeni strychowej i ponad dachem)**

- trzony kominowe w przestrzeni strychu: brak ocieplenia; miejscowe ubytki tynku; miejscowe zbliżenia drewnianych elementów więźby dachowej do trzonów kominowych; krokiew narożna częściowo przechodząca przez trzon kominowy zlokalizowany w południowo zachodniej części budynku (od strony budynku przy ul. Focha 2); skorodowane drzwiczki rewizyjne w trzonach zlokalizowanych w południowej części budynku (od strony ulicy Focha) oraz w trzonie zlokalizowanym na wprost wejścia na strych; widoczne ubytki spoin między cegłami w trzonie kominowym zlokalizowanym w ścianie zewnętrznej, w skrzydle wschodnim (dot. trzonu kominowego pierwszego od strony ściany szczytowej, widocznego z podwórza wewnętrznego/galerii),

- trzony kominowe ponad dachem: brak ocieplenia; miejscowe ubytki tynku; widoczne spękania trzonu kominowego zlokalizowanego w części południowo – wschodniej budynku (od strony ulicy Focha); widoczne spękania, brak tynku, ubytki spoin oraz widoczne ślady sadzy na trzonach kominowych zlokalizowanych w ścianie zewnętrznej od strony podwórza (w skrzydle wschodnim),

**(trzony kominowe w przestrzeni piwnic)**

- trzony kominowe w przestrzeni piwnic zlokalizowane w komórkach lokatorskich - nie zostały skontrolowane z uwagi na brak dostępu,

= widoczne drzwiczki rewizyjne w części niepodpiwniczonej budynku (od strony podwórza wewnętrznego).

Ponadto, w trakcie kontroli stwierdzono na elewacji południowej i zachodniej, dwie wystające rury PCV pełniące prawdopodobnie funkcję wentylacji.

Podczas kontroli jw. przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu, przedłożył następujące dokumenty, dotyczące przewodów kominowych w przedmiotowym budynku:

- protokół nr 18/AZ/2021 z dnia 19.08.2021 r., z rocznej kontroli sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, sporządzony przez mgr inż. Antoniego Ingłota, w którym stwierdzono odparzenia tynków i widoczne spękania w otynkowanych kominach ponad dachem,

- protokół nr 036/IX/22 z dnia 12.01.2022 r., z okresowej kontroli przewodów kominowych, dymowych, wentylacyjnych, sporządzony przez mistrza kominarskiego Pana Wojciecha Pogorzela, w którym stwierdzono: prawidłowe prowadzenie i zakończenie przewodów kominowych; drożność przewodów kominowych; prawidłowo wykonane podłączenia; ogrzewanie mieszkań piecami kaflowymi i kotłami c.o. na paliwo stałe; dobry stan techniczny oraz dopuszczenie do dalszego użytkowania przewodów kominowych wraz z istniejącymi podłączeniami,

- protokół nr 6/AZ/2022 z dnia 27.10.2022 r. z pięcioletniej kontroli stanu technicznego całego budynku; sporządzony przez Panią Marię Pest, w którym stwierdzono między innymi widoczne spękania i odparzenia tynków trzonów kominowych; dostateczny stan techniczny, ze wskazaniem do bieżącej naprawy trzonów kominowych,

- kserokopię protokołu opiniodawczego nr 086/I/22 z dnia 18.11.2022 r. z wyników przeprowadzonej ekspertyzy przewodów kominowych w lokalach nr 1, 7 i 12, sporządzony przez Pana Marcina Zakielasza, w którym stwierdzono: prawidłowe podłączenie kuchni na paliwo stałe do indywidualnego przewodu dymowego, w pomieszczeniu kuchni lokalu mieszkalnego nr 7; prawidłowe prowadzenie i zakończenie w/w przewodu ponad dachem; brak szczelności

przedmiotowego przewodu dymowego na wysokości stropu lokalu mieszkalnego powyżej, tj. lokalu nr 12 (dym przedostający się do pomieszczenia łazienki lokalu nr 12, w okolicy brodzika) – zadymianie mieszkania nr 12 jest wynikiem nieuszczelnienia przewodu dymowego z lokalu mieszkalnego nr 7; brak ciągu (przy zamkniętej stolarce okiennej i drzwiowej) przy kratce wentylacyjnej zlokalizowanej w suficie łazienki lokalu mieszkalnego nr 12, podłączonej do indywidualnego przewodu wentylacyjnego; autor protokołu zalecił zamontowanie w przedmiotowym przewodzie dymowym wkładu z rury żaroodpornej o minimalnej średnicy Ø 150, na całej długości – tj. od drzwiczek rewizyjnych poniżej podłączenia kuchni lokalu nr 7, do nasady ponad dachem.

Ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny dał tut. organowi podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 5 przy ul. Focha w Przemyślu, o czym poinformowano strony zawiadomieniem z dnia 23 stycznia 2023 r. znak: NB.5162.2.2023.5.

W ocenie tut. organu wykazane nieprawidłowości, a w szczególności brak szczelności przewodu kominowego dymowego obsługującego kuchnię węglową lokalu mieszkalnego nr 7; krokiew narożna częściowo przechodząca przez trzon kominowy zlokalizowany w południowo zachodniej części budynku (od strony budynku przy ul. Focha 2); widoczne ubytki spoin między ceglami w trzonie kominowym zlokalizowanym w ścianie zewnętrznej, w skrzydle wschodnim (dot. trzonu kominowego pierwszego od strony ściany szczytowej, widocznego z podwórza wewnętrznego/galerii) - w tym uwagi wniesione do w/w trzonu kominowego przez najemcę lokalu nr 12 (widoczne iskry w okresie zimowym); widoczne spękania trzonów kominowych ponad dachem, tj. trzonu kominowego zlokalizowanego w części południowo – wschodniej budynku (od strony ulicy Focha) oraz trzonów kominowych zlokalizowanych w ścianie zewnętrznej od strony podwórza (w skrzydle wschodnim); brak ciągu wentylacji w łazience lokalu mieszkalnego nr 12 oraz brak odniesienia do szczelności wszystkich przewodów kominowych w protokołach z kontroli okresowych, budzą uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowych przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 5 przy ul. Focha w Przemyślu.

Reasumując powyższe stwierdzam, że zachodzą przesłanki do zastosowania art. 81 c ust.2 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*”.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 5 przy ul. Focha 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.**

W związku z tym, iż zgodnie z przepisami art. 61 – 70 ustawy Prawo budowlane, prawa i obowiązki związane z użytkowaniem i utrzymywaniem w należyтым stanie technicznym obiektu budowlanego odnoszą się w pierwszej kolejności do właściciela nieruchomości, obowiązek wykonania ekspertyzy technicznej nakładam na Gminę Miejską Przemyśl.

**Mając na uwadze powyższe 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. Ewid Jagiello*

**Otrzymują:**

- ① Gmina Miejska Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl
2. Prezydent Miasta Przemyśla, Rynek 1, 37-700 Przemyśl
3. a/a

