

Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego trzonu kominowego w budynku przy ul. Franciszkańskiej 14

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszaniowej 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 trzonu kominowego w pionie lokali mieszkalnych nr 3 i 7, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 14, usytuowanym na terenie działki nr 756/2 obr. 207 przy ul. Franciszkańskiej 14 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 14.06.2023 r., do godz. 10⁰⁰ w sekretariacie Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszaniowej 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 14.06.2023 r. 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: 20.06.2023 r. a zakończenia 25.08.2023 r.

Prosimy o podanie terminu wykonania dokumentacji.

POŚTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 682 z późniejszymi zmianami),

nakazuję

Gminie Miejskiej Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego trzonu kominowego w pionie lokali mieszkalnych nr 3 i 7, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 14, usytuowanym na terenie działki nr 756/2 obr. 207 przy ul. Franciszkańskiej 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 sierpnia 2023 r.**

Uzasadnienie

W dniu 25 kwietnia 2023 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr 3 (w związku z zalewaniem), w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 14 przy ul. Franciszkańskiej w Przemyślu. W/w budynek jest obiektem trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, z poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy. Wykonany został w technologii tradycyjnej, murowanej, z dachem o konstrukcji drewnianej pokrytym blachą. Właścicielem budynku jest Gmina Miejska Przemyśl. Zarządcą obiektu jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu.

Lokal mieszkalny nr 3 usytuowany jest w poziomie I piętra. Najemcą lokalu jest Pani Elżbieta Dąbrowska (obecna podczas kontroli). W skład lokalu wchodzi: kuchnia (do której prowadzi wejście do lokalu), 3 pokoje, łazienka i przedpokój. W trakcie kontroli stwierdzono, że w pomieszczeniu kuchennym na ścianie z lewej strony znajduje się ślad brunatnego zacieku, widoczny w górnym narożu przy suficie podwieszanym, w okolicach sklepienia stropu. W narożu z lewej strony (przy wejściu) znajduje się kaflowa kuchnia węglowa. W ścianie zainstalowane zostały 2 gniazda elektryczne (przy meblach); umieszczono przy niej także okap kuchenny oraz lodówkę. Po drugiej stronie w/w ściany znajduje się pokój przy ulicy. W narożu pokoju (od strony kuchni) znajduje się zacieki na suficie. W narożu tym zlokalizowany jest piec kaflowy, podłączony do przewodu w ścianie przylegającej do kuchni.

W trakcie przeprowadzonej kontroli sprawdzono również stan techniczny lokalu mieszkalnego nr 7, zlokalizowanego w poziomie II piętra, bezpośrednio nad lokalem mieszkalnym nr 3. Najemcami lokalu są Państwo Krystyna i Janusz Kozubik (obecni w lokalu podczas kontroli). W pokoju od strony ulicy, w narożu przy wejściu, stwierdzono ślady brunatnych zacieków od dołu ściany. W narożu tym znajduje się piec kaflowy podłączony

w ścianę (jak piec w lokalu poniżej). Po drugiej stronie ściany zlokalizowana jest łazienka (usytuowana nad kuchnią lokalu nr 3), w której umieszczono miskę ustępową, umywalkę, pralkę i prysznic. W pomieszczeniu tym wykonano sufit podwieszany, a ściany i podłogę obłożono płytkami. Od strony klatki schodowej znajduje się kratka wentylacyjna.

W poziomie strychu (nad wskazanymi lokalami) widoczna jest rura stalowa (prawdopodobnie wentylacja łazienki lokalu nr 7), a w dalszej części, murowany zbiorczy trzon kominowy. W ścianie środkowej trzonu kominowego znajdują się dwa otwory rewizyjne z drzwiczkami. Przy lewych drzwiczkach widoczny jest brunatny zaciek (plama) i wykuty od dołu dodatkowy otwór. W/w ściana posiada pęknięcie przez całą wysokość trzonu, oraz miejsca przemurowania cegieł. Przez w/w otwór widoczne jest zagruzowanie przewodu z lewej strony. W ścianie tylnej w/w trzonu widoczna jest plama na środku, sięgająca do wysokości 1 m od dołu oraz zacieki smoliste od góry przy krokwi drewnianej przylegającej do komina (połączenie dachowa od ulicy). Na w/w ścianie z lewej strony widoczne jest pęknięcie przechodzące przez całą wysokość komina. W ścianie bocznej trzonu kominowego (od strony ulicy) znajdują się dwa otwory rewizyjne z drzwiczkami – brak widocznych zacieków. W/w przewody obsługują prawdopodobnie urządzenia grzewcze w lokalach nr 3 i 7. Z lewej strony widoczne jest pionowe pęknięcie na całej wysokości trzonu. Druga ściana boczna trzonu kominowego (od strony podwórza) posiada jedne drzwiczki rewizyjne i ślady zarysowań.

Według wyjaśnień uzyskanych podczas kontroli od najemcy lokalu nr 3, istniejące zacieki w tym lokalu pojawiły się w lutym 2023 r., powtarzają się także w czasie, gdy nie występują opady deszczu, a woda przelewa się przez gniazdko w kuchni. Według najemcy poprzednio w 2022 r. w lokalu również występowały zacieki, jednak zostały usunięte po naprawach PGM Sp. z o.o. Podczas kontroli przedstawiciel Gminy Miejskiej Przemysł przedstawił zdjęcia zacieków występujących w 2022 r. Natomiast podczas kontroli najemcy lokalu nr 7 poinformowali, że w ich lokalu w tym czasie również występowały zacieki i także dokonano ich naprawy. Obecne zacieki w lokalu nr 7 pojawiły się w późniejszym czasie. Najemcy lokalu nr 7 poinformowali również, że łazienka w lokalu nr 7 została odremontowana w listopadzie 2021 r., a przed remontem istniały w niej zacieki przy wentylacji i bojlerze. Na potwierdzenie w/w faktu przedstawili zdjęcia. Według dalszych wyjaśnień, w 2022 r. w lokalu nr 7 wykonano odkucie płytek w łazience i sprawdzenie połączeń kanalizacyjnych (nie stwierdzono przecieków). Ponadto najemca lokalu nr 7 poinformował, że w ubiegłych latach na strychu przy kominie dochodziło do częstego zalewania wodami opadowymi. Podczas kontroli tut. organu nie stwierdzono przecieków przez pokrycie dachowe (kontrolę przeprowadzono w czasie stałych opadów deszczu). W przestrzeni strychowej stwierdzono, że część kominów została przemurowana. Ponad dachem, komin lokali nr 3 i 7 (z przestrzeni strychu) widoczny jest jedynie częściowo, tj. od strony podwórza.

Podczas kontroli przedstawiciel PGM Sp. z o.o. przedłożył następujące dokumenty:

- 1) Protokół opiniodawczy nr 033/23 z dnia 24 lutego 2023 r. z kontroli przewodów kominowych, sporządzony przez mistrza kominiarskiego P. Marcina Zakielasza, w celu ustalenia prawidłowości podłączeń i przyczyn wadliwego działania przewodów. W protokole stwierdzono, że przewody kominowe z pionu mieszkań nr 3 i 7 o wymiarach 40x40 cm wyprowadzone zostały ponad dach na prawidłową wysokość, zakończone są daszkami metalowymi i nasadą kominową typu 'CAGI', zabezpieczającymi przed opadami atmosferycznymi. Ponadto wskazano: przewody w części strychowej budynku ściągane (krzywe), trzony kominowe na strychu suche, bez widocznych zacieków. Według autora protokołu przyczyną zacieków może być sporadyczne palenie w piecach na paliwo stałe, a co za tym idzie gromadzenie dużej ilości kondensatu na ścianach komina, poprzez różnice temperatur panujących wewnątrz i na zewnątrz przewodów kominowych. Należy ocieplić zewnętrzne części przewodów kominowych na strychu jak i ponad dachem budynku.
- 2) Protokół nr 07/2022 z dnia 1 lipca 2022 r. z kontroli stanu przewodów kominowych, sporządzony przez mgr inż. Antoniego Ingłota (brak podpisu autora). W protokole zalecono

uzupełnienie nasad kominowych ponad dachem budynku i uszczelnienie przewodów kominowych odpowiednimi wkładami stalowymi. W treści protokołu podano m.in., że przegrody wewnętrzne przewodów dymowych nie wykazują odpowiedniej szczelności.

- 3) Protokół nr 50/AC/2020 z dnia 23 września 2020 r. z kontroli całego budynku, sporządzony przez P. Marka Kubasa, w którym podano m.in., że stan przewodów jest zgodny z aktualnymi przeglądami kominiarskimi; kominy ponad dachem docieplone w stanie dobrym.
- 4) Protokół nr 60/AC/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. z rocznej kontroli budynku sporządzony przez P. Marka Kubasa, w którym stwierdzono m.in. dobry stan pokrycia dachu z blachy płaskiej, dobry stan i docieplenie kominów ponad dachem.
- 5) Protokoły z września 2020 r., z okresowej kontroli instalacji elektrycznej, sporządzone przez P. Andrzeja Brzyskiego. W protokołach dotyczących lokali mieszkalnych nr 3 i 7 stwierdzono brak ochrony przeciwporażeniowej gniazd w kuchni i łazience.

Ustalony powyżej stan faktyczny, dał tut. organowi podstawy do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego trzonu kominowego w pionie lokali mieszkalnych nr 3 i 7, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 14, usytuowanym na terenie działki nr 756/2 obr. 207 przy ul. Franciszkańskiej w Przemyśle, o czym poinformowano strony zawiadomieniem z dnia 8 maja 2023 r., znak: NB.5162.8.2023.2.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli pracowników tut. Inspektoratu, dotyczące przedmiotowego trzonu kominowego (obsługującego urządzenia grzewcze w lokalach mieszkalnych nr 3 i 7), w szczególności liczne pęknięcia, plamy, zacieki, wykuty otwór oraz zagruzowanie w/w trzonu w przestrzeni strychu, pojawiające się brunatne zacieki w lokalach mieszkalnych nr 3 i 7 (m.in. w okolicach instalacji elektrycznej), a także nieprawidłowości wykazane w protokole opiniodawczym nr 033/23 z dnia 24 lutego 2023 r. (tj. gromadzenie się dużej ilości kondensatu na ścianach komina przy sporadycznym paleniu w piecach) oraz brak odniesienia w tym dokumencie do pozostałych nieprawidłowości i przedstawienia sposobu ich usunięcia (za wyjątkiem zalecenia ocieplenia przewodów) – powstają uzasadnione wątpliwości, co do stanu technicznego w/w trzonu kominowego.

W/w wątpliwości związane są również z ustaleniami zawartymi w protokole nr 07/2022 z dnia 1 lipca 2022 r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w przedmiotowym budynku. W/w protokół nie zawiera podpisu autora na zamieszczonej pieczęci z podanym nr uprawnień budowlanych. W związku z tym w/w dokument nie może stanowić potwierdzenia dokonania prawidłowej kontroli okresowej przewodów kominowych w budynku, przeprowadzanej co najmniej raz w roku (art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego). Zgodnie z art. 62a w/w ustawy (wprowadzonym w ramach nowelizacji ustawy, obowiązującej od dnia 19 września 2020 r.) protokół z okresowej kontroli powinien zawierać m.in. imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis. Zgodnie z wprowadzonymi przepisami, protokół powinien również zawierać m.in. zakres kontroli, ustalenia dokonane w zakresie kontroli (w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone), zalecenia oraz zakres niewykonanych zaleceń określonych w poprzednich kontrolach. Natomiast, w zaleceniach należy wskazać czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin wykonania tych czynności. Przedłożony protokół (poza brakiem podpisu autora) nie zawiera precyzyjnego wykazu nieprawidłowości (z protokołu nie wynika czy wszystkie przewody dymowe nie posiadają odpowiedniej szczelności i czy wszystkie są drożne; podczas kontroli tut. organu stwierdzono bowiem zagruzowanie części przewodów w trzonie). Protokół nie zawiera żadnego odniesienia do istniejących pęknięć czy zacieków przedmiotowego trzonu kominowego (jak również zacieków usuniętych w 2022 r.). Dokument ten nie zawiera także: wykazu niewykonanych zaleceń poprzednich kontroli, sposobu usunięcia nieprawidłowości i terminu. Do w/w dokumentu nie dołączono aktualnego szkicu przewodów kominowych, z którego wynikałoby w sposób jednoznaczny jakie przewody znajdują się w przedmiotowym trzonie kominowym i czy przewody te są użytkowane.

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”.

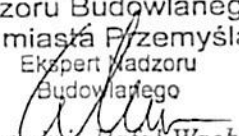
Zgodnie z treścią art. 61 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 – m. in. nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Mając na uwadze powyższe obowiązek przedłożenia przedmiotowej ekspertyzy nałożono na właściciela przedmiotowego budynku.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny trzonu kominowego w pionie lokali mieszkalnych nr 3 i 7, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 14, usytuowanym przy ul. Franciszkańskiej w Przemyślu (wskazująca precyzyjne sposoby usunięcia występujących nieprawidłowości), wraz z ustaleniami dokonanymi przez pracowników Inspektoratu stanowić będzie podstawę do podjęcia decyzyjnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. W/w ekspertyza powinna zawierać odniesienie do wszystkich nieprawidłowości wykazanych w treści niniejszego postanowienia. Do ekspertyzy należy dołączyć aktualny schemat przewodów kominowych, znajdujących się w przedmiotowym trzonie kominowym. Ekspertyza powinna zostać sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależne do właściwej izby zawodowej 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.

Z upoważnienia
Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Przemyśla
Ekspert Nadzoru
Budowlanego

mgr inż. Rafał Wach

Otrzymują:

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