

Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego balkonu i stropu w budynku przy ul. Dworskiego 95a 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 balkonu, przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 4 w poziomie I piętra, wraz ze stropem pomiędzy lokalem mieszkalnym nr 2 (parter), a lokalem mieszkalnym nr 4 (I piętro) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 95a, usytuowanym na terenie działki nr 97 obr. 212 przy ul. Dworskiego 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 14.12.2023 r., 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 14.12.2023 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: 20.12.2023 r. a zakończenia 31.01.2024 r.

Prosimy o podanie terminu wykonania dokumentacji.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Przemysła

NB.5162.5.2023.PI

Wpłynęło do
Działu Technicznego 23. LIS. 2023

Przemysł, dnia 06 września 2023 r.

URZĄD MIEJSKI w Przemysłu	
KANCELARIA OGÓLNA	
Wpł.	07. 09. 2023
Ldż.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 77 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 Przemysł, Rynek 1, 37-700 Przemysł

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego balkonu, przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 4 w poziomie I piętra, wraz ze stropem pomiędzy lokalem mieszkalnym nr 2 (parter), a lokalem mieszkalnym nr 4 (I piętro) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 95a, usytuowanym na terenie działki nr 97 obr. 212 przy ul. Dworskiego 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 listopada 2023 r.

Uzasadnienie

W dniu 9 lutego 2023 r. pracownicy tut. Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego balkonu, znajdującego się nad lokalem mieszkalnym nr 2, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 95a przy ul. Dworskiego w Przemysłu. 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 ocynkowaną. Administratorem obiektu jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemysłu. Podczas kontroli przedstawiciele PGM Sp. z o.o. w Przemysłu poinformowali, że budynek stanowi własność Gminy Miejskiej Przemysł.

Lokal mieszkalny nr 2 usytuowany jest w poziomie parteru. Najemcą omawianego lokalu jest Pani Stanisława Bienia. Wejście do w/w lokalu w bramie przejazdowej od strony wschodniej budynku. W trakcie kontroli stwierdzono, że w pomieszczeniu pokojowym (widok od strony budynku szkoły CKZiU nr 1 ul. Dworskiego 97 w Przemysłu) znajdują się widoczne ślady zalewania stropu, ściany i nadproża w okolicy okna, widoczne złuszczenia i odparzenia farby (napuchnięcie farby). Przy nadprożu widoczna puszcza (prawdopodobnie z przewodami elektrycznymi).

W ścianie z prawej strony w/w okna zainstalowane zostało gniazdo elektryczne, do którego w dniu kontroli był podłączony przedłużacz. Na stropie w pokoju z przedmiotowym oknem widoczne zarysowanie sufitu przebiegające podłużnie od okna (na całej długości stropu). Ponadto stwierdzono, że w korytarzu przy wejściu do lokalu mieszkalnego nr 2, w okolicy rury kanalizacyjnej jest widoczny ubytek tynku w stropie. Podczas kontroli ustalono, że bezpośrednio nad w/w oknem usytuowanym w poziomie parteru, znajdują się drzwi balkonowe przynależne do lokalu mieszkalnego nr 4, usytuowanego w poziomie I piętra. Według wyjaśnień uzyskanych podczas kontroli od najemcy lokalu nr 2, problem z zalewaniem pojawił się w grudniu 2021 r., z chwilą remontu lokalu nr 4, w wyniku którego wymieniono drzwi balkonowe i wykonano ogrzewanie podłogowe.

Pracownicy tut. Inspektoratu dokonali czynności kontrolnych również w lokalu mieszkalnym nr 4, usytuowanym w poziomie I piętra, bezpośrednio nad lokalem mieszkalnym nr 2. Najemcą lokalu nr 4 jest Pani Edyta Lenart. Podczas kontroli stwierdzono widoczne zawilgocenie i pleśń przy drzwiach balkonowych w narożach po obu stronach ścian. Według wyjaśnień uzyskanych od lokatora, drzwi balkonowe prowadzące na przedmiotowy balkon zostały wymienione w listopadzie 2022 r. Stwierdzono również, że betonowa płyta balkonu jest ograniczona murkiem betonowym, w którym zostały zlokalizowane trzy otwory odpływowe. Widoczne spękanie betonowej posadzki płyty balkonowej. Według dalszych wyjaśnień uzyskanych od lokatora, płyta balkonowa jest wypłukana, a balkon posiada spadek w kierunku drzwi balkonowych lokalu mieszkalnego nr 4. Kontrola wykazała również, że przedmiotowy balkon od spodu płyty balkonowej posiada spękania, zarysowania i odparzenia tynków – widoczne zbrojenie płyty balkonowej.

Według informacji uzyskanych od pracowników Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, strop między lokalem mieszkalnym nr 2, a lokalem mieszkalnym nr 4 jest drewniany. Według dalszych wyjaśnień przedstawicieli PGM Sp. z o.o. w Przemyślu, Pani Edyta Lenart dostała z urzędu mieszkanie do remontu i pisemnie została poinformowana o konieczności wykonania określonych robót, na których wykonanie zwracała się pisemnie do PGM Sp. z o.o. Według dalszych informacji uzyskanych od przedstawicieli PGM Sp. z o.o., Pani Edyta Lenart jest najemcą lokalu nr 4 od sierpnia 2021 r.

Podczas kontroli przedstawiciel PGM Sp. z o.o. przedłożył kserokopie następujących dokumentów, dot. stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 95a przy ul. Dworskiego w Przemyślu, wymagane art. 62 ustawy Prawo Budowlane, tj: protokół nr 10/05/2018 z dnia 15 maja 2018 r. z kontroli pięcioletniej oraz protokół nr 60/10/2022 z dnia 10 października 2022 r. z kontroli rocznej, sporządzone przez Pana Antoniego Ingłota. W powyższych protokołach stwierdzono m.in., że budynek znajduje się w dostatecznym stanie technicznym, stropy nad piwnicami betonowe na belkach stalowych, pozostałe stropy drewniane belkowe w dostatecznym stanie. Balkony i tarasy betonowe z balustradą betonową w dostatecznym stanie. Ponadto stwierdzono, skorodowanie i rozszczelnienie rury spustowej od strony podwórza. W treści protokołu podano także m.in., że tynki zewnętrzne na elewacji posiadają pojedyncze ubytki i odparzenia, dołem ściany zawilgocone, wykruszenia cegieł w murze. Zalecono m.in. naprawę tynków na elewacji, odwilgocenie budynku, wymianę stolarki okiennej, remont obróbek blacharskich oraz wymianę skorodowanej rury spustowej.

Mając na uwadze powyższe, tut. organ pismem z dnia 15 marca 2023 r. znak: NB.5140.1.2023.PI, zwrócił się do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu, z prośbą o udzielenie informacji czy budynek mieszkalny wielorodzinny nr 95a przy ul. Dworskiego w Przemyślu chroniony jest indywidualnym wpisem do rejestru zabytków znajdujących się na terenie miasta Przemyśla. W odpowiedzi na powyższe, Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu pismem z dnia 23 marca 2023 r. znak: RDZ-I.5135.36.2023. WW, poinformował, że przedmiotowy budynek nie jest indywidualnie wpisany

do rejestru zabytków, natomiast położony jest na terenie układu urbanistycznego miasta Przemysła wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Rzeszowie z dnia 20 maja 1972 r. pod pozycją A-1193.

Ustalony powyżej stan faktyczny obiektu dał tut. organowi podstawy do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego balkonu, przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 4 w poziomie I piętra, wraz ze stropem pomiędzy lokalem mieszkalnym nr 2 (parter), a lokalem mieszkalnym nr 4 (I piętro) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 95a, usytuowanym na terenie działki nr 7 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemysłu, o czym poinformowano strony zawiadomieniem z dnia 4 kwietnia 2023 r., znak: NB.5162.5.2023.PI.

W toku prowadzonego postępowania, tut. organ pismem z dnia 21 lipca 2023 r. znak: NB.5162.5.2023.PI, wystąpił do Gminy Miejskiej Przemysł, z prośbą o udzielenie informacji w zakresie ustalenia aktualnego stanu prawnego budynku nr 95a przy ul. Dworskiego w Przemysłu. Z uzyskanych wyjaśnień Prezydenta Miasta Przemysła, zawartych w piśmie z dnia 7 sierpnia 2023 r. znak: GL.7021.8.3.2022.AS9, wynika, iż w przedmiotowym budynku nie ma wyodrębnionych lokali oraz nie zbyto żadnego lokalu, natomiast obecne zapisy zarówno w ewidencji gruntów i budynków miasta Przemysła, jak też w księgach wieczystych, są efektem podziału geodezyjnego oraz powstałych błędnych zapisów. Woli więc powyższego należy przyjąć, iż w/w budynek mieszkalny wielorodzinny stanowi własność Gminy Miejskiej Przemysł.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli tut. organu, w szczególności widoczne ślady zalewania stropu oraz ścian i nadproża w okolicy okna, zawilgocenie i pleśń przy drzwiach balkonowych w narożach pomieszczenia, spękanie betonowej posadzki płyty balkonowej, spękania, zarysowania i odparzenia tynków od spodu płyty balkonowej, widoczne zbrojenie płyty balkonowej; powstają uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego, w/w części budynku, tj. balkonu przynależnego do lokalu nr 2 oraz drewnianego stropu pomiędzy lokalami nr 2 i 4. W/w wątpliwości związane są również z brakiem odniesienia do stwierdzonych nieprawidłowości w przedłożonych protokołach kontroli okresowych, m.in. w protokole nr 60/10/2022 z dnia 10 października 2022 r., z rocznej kontroli stanu technicznego elementów budynku, sporządzonym przez Pana Antoniego Inglota (tj. kontroli przeprowadzonej po zgłoszeniu najemcy lokalu nr 2 dotyczącym zalewania).

W ocenie tutejszego organu dokładną oceną stanu technicznego w/w części budynku oraz przyczyn powstawania nieprawidłowości, jak również zakresu robót budowlanych mających na celu ich usunięcie, możliwa będzie dopiero po wykonaniu niezbędnych odkrywek, które powinny zostać przeprowadzone w ramach opracowania ekspertyzy, do wykonania której zobowiązuje niniejsze postanowienie.

Z uwagi na powyższe stwierdzono, iż zachodzą przesłanki do zastosowania art. 81 c ust. 2 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późniejszymi zmianami), zgodnie z którym w przypadku uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego organ nadzoru budowlanego nakłada w drodze postanowienia na 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 w/w 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 nadmiernej pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż przedmiotowe elementy budynku stanowią nieruchomości wspólną, obowiązki przedłożenia przedmiotowej ekspertyzy nałożono na właściciela przedmiotowego budynku, tj. Gminę Miejską Przemysł.

Informuję jednocześnie, iż ekspertyza, wykonania której 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 Przemysła ul. Siemiradzkiego 5.

Zgodnie z art. 57 § 5 pkt 2 Kpa, termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem zażalenie zostało: 1) wysłane na adres do doręczeń elektronicznych organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał dowód otrzymania, o którym mowa w art. 41 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych; 2) 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; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1640), Poczta Polska S.A. pełni obowiązki operatora wyznaczonego w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, 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.



p.o. Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Przemysła
Rafał Wach
mgr inż. Rafał Wach

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemysł
Rynek 1, 37-700 Przemysł
2. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemysłu
ul. Jagiellońska 29, 37-700 Przemysł
3. Prezydent Miasta Przemysła
Rynek 1, 37-700 Przemysł
4. a/a