

Zapytanie ofertowe

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych i budynku przy ul. Dworskiego 93 w Przemyślu

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemyślu, działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu, zaprasza do złożenia oferty na:

- opracowanie ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych i budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 93, usytuowanym na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB.

Przed złożeniem oferty należy dokonać wizji lokalnej, celem zapoznania się z faktycznym zakresem prac.

Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą i danymi adresowymi wykonawcy, nazwą zamawiającego oraz tytułem zamówienia.

Ofertę należy złożyć na piśmie, w języku polskim, zapisaną pismem komputerowym, maszynowym lub ręcznym przy użyciu trwałej metody zapisu.

W ofercie należy podać cenę netto i brutto za wykonanie usługi.

Oferty nie spełniające ww. wymogów oraz złożone po terminie nie biorą udziału w dalszym postępowaniu.

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.

Tytuł zamówienia: „Ekspertyza stanu technicznego przewodów kominowych i budynku przy ul. Dworskiego 93 w Przemyślu”.

Nazwa zamawiającego: Wspólnota Mieszkaniowa Dworskiego 93 w Przemyślu.

Miejsce składania ofert: sekretariat PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58 w Przemyślu.

Termin składania ofert: 04.06.2024 r., do godz. 10⁰⁰.

Termin otwarcia ofert: 04.06.2024 r., o godz. 11⁰⁰.

Miejsce otwarcia ofert: świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58 w Przemyślu.

Przewidywany termin opracowania ww. ekspertyzy: 28.08.2024 r.

NB.5144.2.2024.3

Przemyśl dnia 07.05.2024 r.	
w Przemyślu	
Wpł.	07.05.2024
L.dz.	1563
7360 r.	Kodeks postępowania

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572) 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

Wspólnocie Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 93, usytuowanego na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, w zakresie konstrukcji budynku i przewodów kominowych.

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 2024 r.**

Uzasadnienie

W dniu 21 lutego 2023 r. pracownicy tut. Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego przewodów kominowych w pionie lokalu mieszkalnego nr 11, usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Dworskiego w Przemyślu. W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że w/w budynek to obiekt mieszkalny wielorodzinny, trzy kondygnacyjny, ze strychem nieużytkowym, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Właścicielem budynku jest Wspólnota Mieszkaniowa Dworskiego 93 w Przemyślu, a administratorem Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu. Lokal nr 11 stanowi własność prywatną. Najemcami lokalu są dwie osoby fizyczne. Czynności kontrolne zostały przeprowadzone w obecności jednego z najemców i przedstawiciela PGM Sp. z o.o. (ADM „Miasto”). W/w lokal mieszkalny usytuowany jest w poziomie II piętra; wejście z galerii od strony podwórza wewnętrznego. W skład lokalu wchodzi: przedpokój, pokój, kuchnia i łazienka. W dniu kontroli stwierdzono, że w pomieszczeniu pokoju w narożu znajduje się piec kaflowy, podłączony do trzonu kominowego. W górnej części pieca kaflowego stwierdzono rozszczelnienia między kaflami. Na ścianie przy piecu zamontowano czujnik czadu. Według wyjaśnień najemcy nieprawidłowości dotyczące w/w pieca kaflowego wystąpiły w marcu 2022 r. – od tego czasu włącza się czujnik czadu. Wg dalszych wyjaśnień w dniu 7 marca 2022 r. została wezwana Straż Pożarna, która wydała zakaz użytkowania pieca kaflowego do czasu sporządzenia ekspertyzy kominiarskiej. O powyższym zdarzeniu został poinformowany właściciel lokalu. Ponadto w trakcie kontroli ustalono, że w pomieszczeniu kuchni znajduje się piecyk gazowy wpięty w trzon kominowy (zlokalizowany prawdopodobnie w ścianie szczytowej) oraz kratka wentylacyjna. Natomiast w pomieszczeniu łazienki znajduje się wentylacja przestrzałowa

wychodząca na przedpokój. Według informacji uzyskanych od najemcy lokal nr 11 ogrzewany jest piecykiem elektrycznym, natomiast w lokalu nr 6 usytuowanym w poziomie I piętra (wejście z klatki schodowej), rura od pieca gazowego została włączona w trzon kominowy obsługujący piec kaflowy lokalu nr 11. W celu potwierdzenia powyższej informacji, czynności kontrolne próbowano przeprowadzić w lokalu nr 6, jednak lokal ten pozostawał zamknięty. Wg uzyskanych informacji od mieszkańca lokalu nr 10, właściciel lokalu nr 6 obecnie przebywa za granicą, a dostęp do w/w lokalu posiada syn właścicielki, który obecnie nie zamieszkuje w lokalu. Ponadto, czynności kontrolne przeprowadzono w lokalu nr 9 usytuowanym w poziomie I piętra, znajdującym się bezpośrednio pod lokalem mieszkalnym nr 11. Właścicielem lokalu nr 9 jest Gmina Miejska Przemyśl, a najemcą lokalu jest osoba fizyczna. W trakcie kontroli stwierdzono, że w pokoju przedmiotowego lokalu (usytuowanym pod pokojem lokalu nr 11), w narożu znajduje się piec kaflowy, wpięty do trzonu kominowego (prawdopodobnie do tego samego, który obsługuje piec kaflowy w lokalu nr 11). Ponadto w pomieszczeniu kuchni zlokalizowany jest piecyk gazowy oraz kratka wentylacyjna. W trakcie kontroli najemca nie zgłosił nieprawidłowości związanych z w/w piecem kaflowym. Czynności kontrolne przeprowadzono również w przestrzeni strychowej. Stwierdzono, że od strony budynku nr 95 zlokalizowany jest trzon kominowy, obsługujący prawdopodobnie piece kaflowe lokali nr 9 i 11. W/w trzon kominowy posiada 8 szt. drzwiczek rewizyjnych oraz zbliżenia elementów drewnianych dachu, tj. kleszczy z więźby dachowej.

W trakcie kontroli przedstawiciel PGM Sp. z o.o. w Przemyślu przedłożył kserokopię protokołu nr 153/2022 z kontroli stanu technicznego przewodów kominowych, sporządzonego w dniu 18 listopada 2022 r. przez Pana Antoniego Inglota. W powyższym protokole stwierdzono, że przewody kominowe są w dostatecznym stanie technicznym; włazy, drzwiczki kominowe, rewizyjne i łączniki częściowo do wymiany; przewody kominowe drożne, przegrody wewnętrzne przewodów dymowych wykazują nieodpowiednią szczelność, nie stwierdzono podłączeń (kratek wentylacyjnych, palenisk gazowych lub węglowych) do jednego przewodu kominowego; stan techniczny drzwiczek rewizyjnych dostateczny; stan techniczny łączników, rur zapieczonych dobry, prawidłowość zainstalowanych kratek wentylacyjnych (wielkość ich powierzchni chłonnej) dobra, dostęp powietrza zewnętrznego koniecznego do prawidłowej cyrkulacji powietrza w mieszkaniu – nie stwierdzono; urządzenia wymuszające ciąg kominowy w przypadku gdy istnieją paleniska obsługiwane ciągiem grawitacyjnym lub gdy urządzenia te funkcjonują w przewodach wentylacji zbiorczej – nie stwierdzono; ciąg kominowy jest prawidłowy; stwierdzono odpowiednią ilość przewodów wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach sanitarnych, brak nasad kominowych ponad dachem budynku. W celu usunięcia nieprawidłowości zalecono: uzupełnić nasady kominowe ponad dachem budynku, wykonywać bieżące czyszczenia przewodów kominowych zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego, wymienić uszkodzone drzwiczki wycierowe w piwnicy budynku.

Tut. organ pismem z dnia 22 lutego 2023 r. znak: NB.5140.45.2022.PI, wezwał administratora przedmiotowego budynku do doręczenia aktualnej uchwały o powołaniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu, wraz ze wskazaniem adresów zamieszkania członków zarządu. W odpowiedzi Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, za pismem z dnia 6 marca 2023 r. znak: PGM/TTE/MP/237/2023, działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu, przekazało Uchwałę Nr 4/17 z dnia 20 lutego 2017 r. w sprawie zmiany składu Zarządu w/w Wspólnoty.

W dniu 23 listopada 2023 r. pracownicy tut. Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego galerii balkonowej oraz orynnowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dworskiego 93 w Przemyślu. Czynności kontrolne przeprowadzono w obecności przedstawiciela Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Dworskiego 93 oraz przedstawiciela PGM Sp. z o.o. (ADM „Miasto”). W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że w budynku

znajduje się 13 lokali mieszkalnych. Wg informacji uzyskanych od administratora budynku 4 lokale stanowią własność osób fizycznych, natomiast pozostałe stanowią własność Gminy Miejskiej Przemyśl.

W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono następujący stan techniczny budynku:

- I) Elewacja od podwórza: dostęp do podwórza wewnętrznego poprzez korytarz wewnętrzny i galerię w poziomie parteru; galerie komunikacyjne w poziomie parteru I i II piętra wykonane w jako płyty żelbetowe, wsparte na konstrukcji stalowej, w poziomie parteru słupy stalowe zakotwione w słupach żelbetowych, galerie wyposażone w balustrady stalowe.
- 1) Galeria komunikacyjna w poziomie parteru: płyta żelbetowa w poziomie parteru grubości ok. 0,11 m, szerokości 1,24 m wsparta na słupach betonowych o wymiarach 0,40 m x 0,41 m oraz częściowo na murkach z cegły, do galerii przylegają betonowe schody prowadzące na podwórze, w płycie żelbetowej w okolicy mieszkania nr 2 (od strony zachodniej) brak krawędzi płyty na odcinku ok. 3,80 m i szerokości 0,15 m, powstały ubytek płyty zabezpieczono deską. Płyta żelbetowa spękana, z widocznymi ubytkami betonu (od spodu płyty), odkryte skorodowane zbrojenie, miejscowo widoczne wykruszenia betonu. Przy schodach (od strony wschodniej) w okolicy rynny spustowej ubytki, zawilgocenie, skorodowanie biologiczne płyty żelbetowej galerii oraz słupa żelbetowego.
- 2) Galeria komunikacyjna w poziomie I piętra: płyta żelbetowa ułożona na dwuteowniku przytwierdzonym do stalowych słupów o przekroju również dwuteowym, w okolicy słupów ubytki betonu w płycie żelbetowej, w okolicy rury spustowej od strony wschodniej płyta skorodowana biologicznie, widoczne elementy zbrojenia oraz spękania poprzeczne płyty w środkowej jej części.
- 3) Galeria komunikacyjna w poziomie II piętra: płyta żelbetowa w okolicy stalowych słupów od spodu z widocznym zbrojeniem, spękana, z ubytkami betonu, skorodowana biologicznie, przy krawędzi porośnięta mchem i porostami. Słupy stalowe będące konstrukcją wsporczą płyty żelbetowej w miejscu styku z płytą żelbetową częściowo skorodowane, widoczny brak farby. Belka stalowa zlokalizowana pod płytą żelbetową częściowo skorodowana, z widocznymi elementami zużycia. Na elewacji zlokalizowane są trzy rury spustowe (przy schodach stanowiących zejście na podwórze wewnętrzne z galerii, w centralnej części budynku oraz od strony zachodniej): od strony wschodniej, przy schodach wejściowych na galerię balkonową rura ocynkowa w miejscu wpięcia do rury żeliwnej z widocznymi śladami mchu, w okolicy okapu dachowego brak wpięcia rynny do rury spustowej. Wg wyjaśnień członka Zarządu Wspólnoty przedmiotowa rura spustowa została wymieniona w sierpniu 2021 r, na odcinku w poziomie parteru. W centralnej części budynku rura spustowa wpięta do rury PVC o średnicy $\phi 16$ cm. Od strony północnej stalowa rura spustowa wpięta do rury PVC $\phi 16$ cm.

W rynnie wchodzącej do rury spustowej w centralnej części budynku znajdują się liście. W/w rury spustowe wpięte są do kanalizacji (studzienka zlokalizowana w podwórzu).

- II) Elewacja frontowa: na elewacji zlokalizowane są dwie rury spustowe (przy krawędzi budynku od strony zachodniej oraz w środkowej części od strony budynku nr 95).
- 1) Rura spustowa od strony zachodniej: rozszczelniona/rozłączona w miejscu wpięcia do kielicha żeliwnego, ponad pierwszym elementem rura wgięta, przełamana i rozłączona z wyżej położonym elementem rury, poniżej okapu rura wygięta, ponad okapem widoczne przecieki i sople.
- 2) Rura spustowa od strony wschodniej stalowa rozszczelniona w miejscu wpięcia do rury żeliwnej.

W trakcie kontroli administrator budynku przedłożył do wglądu:

- protokół nr 24/08/2022 z dnia 9 sierpnia 2022 r. z rocznej kontroli sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku, sporządzony przez Pana Antoniego Inglota; w protokole

wskazano, iż zalecenia z poprzedniej kontroli nie zostały wykonane; zalecono wykonać remont koron kominowych ponad dachem, naprawę tynków na elewacji, remont galerii betonowych od podwórza, odwilgocenie budynku i wymianę skorodowanych rynien;

- protokół nr 52/06/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. z kontroli 5-cio letniej stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Dworskiego 93 w Przemyślu, sporządzony przez Pana Antoniego Inglota; we wnioskach końcowych protokołu ujęto: remont elewacji, konserwację i uszczelnienie pokrycia dachowego, wymianę skorodowanych obróbek blacharskich, remont koron kominowych, remont galerii od strony podwórza; z uwagi na występujące zagrożenie dla mienia lub zdrowia użytkowników i stopień pilności, w zaleceniach ujęto: remont galerii betonowych, remont koron kominowych, skucie odparzonych tynków na elewacji.

Tak ustalony stan faktyczny obiektu dał tutejszemu organowi podstawy do wszczęcia postępowania w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 93, usytuowanego na terenie działki nr 95 obr. 212 przy ul. Dworskiego w Przemyślu, o czym poinformowano strony postępowania zawiadomieniem z dnia 12 stycznia 2024 r. znak: NB.5144.2.2024.3. W zawiadomieniu poinformowano o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień, składania wniosków i zastrzeżeń.

W dniu 23 stycznia 2024 r. w tut. Inspektoracie stawił się Pan Bogusław Podgórski – członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Dworskiego 93 w Przemyślu, w związku z otrzymanym zawiadomieniem, celem uzyskania wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Za pismem z dnia 23 stycznia 2024 r. Pan Bogusław Podgórski przekazał kserokopie korespondencji kierowanej do administratora budynku. W treści powyższego pisma członek Zarządu Wspólnoty poruszył m.in. kwestię związaną z brakiem podjętych działań administratora przedmiotowego budynku. Następnie w dniach 5 lutego 2024 r., 12 lutego 2024 r., 20 lutego 2024 r. Pan Bogusław Podgórski przekazał kolejną korespondencję kierowaną do administratora oraz Prezydenta Miasta Przemyśla.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone podczas przeprowadzonych kontroli tut. organu, w szczególności: spękania i ubytki płyty żelbetowej galerii komunikacyjnych, ubytki betonu (od spodu płyty), odkryte skorodowane zbrojenie płyty, skorodowane stalowe elementy konstrukcyjne galerii balkonowej, powstają uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego w/w budynku. W/w wątpliwości wynikają również z przedłożonych protokołów z okresowych kontroli obiektu budowlanego. W protokole z kontroli przewodów kominowych stwierdzono nieodpowiednią szczelność przewodów dymowych, nie wskazano jednak których przewodów to dotyczy, jak również precyzyjnych zaleceń mających na celu usunięcie w/w nieprawidłowości i terminu wykonania. Stwierdzono, że przewody są drożne, a jednocześnie wydano nieprecyzyjne zalecenie dotyczące wykonania bieżącego czyszczenia. Podano, że stan techniczny kominów ponad dachem jest dobry, a w protokołach nr 24/08/2022 i 52/06/2020 zalecono remont koron kominowych. Ponadto protokół kominiarski nie zawiera ustaleń dotyczących stanu technicznego urządzeń grzewczych, w tym pieca kaflowego w lokalu nr 11. Organ posiada także wątpliwości w zakresie prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych, wynikające z braku aktualnego szkicu przewodów kominowych.

W związku z tym, iż wykazane nieprawidłowości budzą uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu, konieczne jest opracowanie ekspertyzy technicznej, przedstawiającej szczegółowo stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku oraz przewodów kominowych, wykazującej sposób i możliwość doprowadzenia budynku do właściwego stanu technicznego.

Z uwagi na powyższe stwierdzam, iż zachodzą przesłanki do zastosowania art. 81 c ust. 2 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), 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.

Ekspertyza, w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych i urządzeń grzewczych powinna zostać sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależne do właściwej izby zawodowej. W/w opracowania należy przedłożyć w tut. Inspektoracie w **dwóch egzemplarzach**.

W przypadku niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanej ekspertyzy albo w razie dostarczenia ekspertyzy, która niedostatecznie wyjaśni sprawę będącą przedmiotem postępowania administracyjnego, tut. organ może zlecić wykonanie ekspertyzy albo wykonanie dodatkowych ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane).

Mając powyższe na uwadze orzekam jak w sentencji.

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.

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 Przemyśla
[Signature]
mgr inż. Rafał Wach

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Dworskiego 93 w Przemyśle
Zarząd Wspólnoty wg odrębnego rozdzielnika
- ② 2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyśle
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyśle
4. Prezydent Miasta Przemyśla
5. a/a