

PGM/TTE/PŻ/524/2024

Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytanie ofertowe na remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Smolki 19 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 remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Smolki 19 w Przemyślu, zgodnie z załączoną decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla z dnia 08.04.2019 r., w zakresie nw. punktów:

- 1. Skucie odspojonych tynków gładkich na elewacji od strony podwórza (elewacja szczytowa północna).
- 4. Naprawa płyty balkonowej na elewacji od strony ul. Łukasińskiego.

Przed złożeniem oferty należy obowiązkowo dokonać wizji lokalnej na obiekcie.

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

Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą zamawiającego oraz tytułem zamówienia.

W ofercie należy podać cenę netto i brutto za wykonanie usługi. Do oferty należy dołączyć kosztorys szczegółowy.

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 unieważnienia postępowania w przypadku przekroczenia kwoty zabezpieczonej na realizację zadania. Zamawiający przewiduje możliwość zmniejszenia zakresu prac do realizacji.

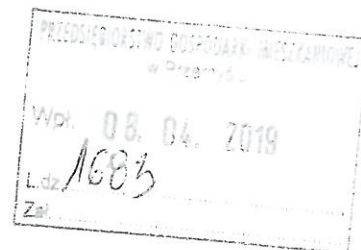
Tytuł zamówienia:	Remont budynku przy ul. Smolki 19 w Przemyślu
Nazwa zamawiającego:	PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Miejsce składania ofert:	Sekretariat PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Termin składania ofert:	04.07.2024 r. do godz. 10:00
Termin otwarcia ofert:	04.07.2024 r. godz. 11:00
Miejsce otwarcia ofert:	Świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Przewidywany termin realizacji prac:	05.07.2024 – 31.07.2024

DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późniejszymi zmianami), art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami),

nakazuję

Gminie Miejskiej Przemyśl
Rynek 1, 37-700 Przemyśl



usunięcie nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 19, usytuowanego na terenie działki nr 1814 obr. 207 przy ul. Smolki w Przemyślu, wykazanych w protokole z kontroli, przeprowadzonej przez pracowników tutejszego Inspektoratu w dniu 11 lutego 2019 r.,

poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- 1) skuciu odspojonych tynków gładkich na elewacjach od strony ul. Smolki i ul. Łukasińskiego, oraz elewacjach od strony podwórza,
- 2) uzupełnieniu ubytków cegieł i spoin między cegłami na elewacji od strony ul. Łukasińskiego oraz elewacji od strony podwórza,
- 3) usunięciu luźnych elementów betonu z cokołu na elewacji od strony ul. Łukasińskiego,
- 4) naprawieniu płyt balkonowych na elewacjach od strony ul. Smolki i ul. Łukasińskiego,
- 5) wymianie lub usunięciu zadaszenia nad balkonem na elewacji od strony ul. Smolki,
- 6) zabezpieczeniu antykorozyjnym rynny dachowej na elewacji od strony ul. Smolki,
- 7) naprawieniu galerii komunikacyjnych w poziomie parteru i piętra od strony podwórza,
- 8) uzupełnieniu ubytków betonu przy murku oporowym przy zejściu do piwnic od podwórza,
- 9) zabezpieczeniu przed wilgocią naroża budynku od strony podwórza,
- 10) wzmocnieniu i ustabilizowaniu drewnianego słupa w centralnej części klatki schodowej.

Obowiązek, określony w punkcie 1 niniejszej decyzji należy wykonać **w terminie do dnia 30 kwietnia 2019 r.** Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 powołanej wyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, obowiązkowi określonemu w tym punkcie **nadaję rygor natychmiastowej wykonalności**, a tym samym wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania w/w punktów decyzji.

Pozostałe punkty decyzji (2- 10) należy wykonać **w terminie do dnia 30 września 2019 r.**

Uzasadnienie

W dniu 11 lutego 2019 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 19, usytuowanego na terenie działki nr 1814 obr. 207 przy ul. Smolki w Przemyślu.

Przedmiotowy budynek stanowi własność Gminy Miejskiej Przemyśl, zarządzaną przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu. Usytuowany jest przy

zbiegu ulic Smolki i Łukasińskiego, sąsiadując od strony wschodniej z budynkiem Smolki 19a oraz z budynkiem Łukasińskiego 1. Jest to obiekt dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy. Wykonany został w technologii tradycyjnej jako murowany z cegły pełnej z dachem o konstrukcji drewnianej pokrytym blachą płaską. Główne wejście do budynku od strony ul. Smolki, prowadzące na wewnętrzną klatkę schodową, ze schodami w konstrukcji drewnianej. Na elewacjach od strony ulic Smolki i Łukasińskiego zlokalizowane są dwa balkony o konstrukcji żelbetowej. Od strony podwórza znajdują się galerie komunikacyjne o konstrukcji żelbetowej na wspornikach stalowych. W budynku znajdują się 4 lokale mieszkalne i 1 lokal użytkowy. Budynek wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz ogrzewanie piecowe.

W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- 1) Elewacje od strony ulic Smolki i Łukasińskiego: ubytki i odparzenia tynków; miejscowe ubytki cegieł; korozję biologiczną płyt balkonowych z pęknięciami i ubytkami betonu oraz korozją wsporników stalowych; spękania i ubytki w zadaszeniu z poliwęglanu nad balkonem od strony ul. Smolki, miejscowe skorodowanie rynny dachowej, ubytki betonu przy gzymsach dachowych i między-kondygnacyjnych; zarysowania i spękania betonu na cokole przy chodniku ul. Łukasińskiego.
- 2) Elewacje od strony podwórza: ubytki i odparzenia tynków; miejscowe ubytki cegieł i spoin między cegłami; korozję stalowych wsporników i płaskowników przy dwóch galeriach komunikacyjnych; ubytki betonu, ślady zawilgocenia i korozji biologicznej płyt żelbetowych w/w galerii; pionowe pęknięcie płyty biegnącej galerii w poziomie parteru (widoczne przy ostatnim stopniu); ubytki i spękania betonu przy murku oporowym w okolicach zejścia do piwnic; wyraźne zawilgocenie w narożu podwórza poniżej galerii komunikacyjnych.
- 3) Klatka schodowa: wysunięcie i obniżenie drewnianego słupa w centralnej części klatki schodowej; przechylenie drewnianych biegów do wewnątrz; zarysowania i spękania tynku widoczne od spodu płyt spocznikowych i biegowych.
- 4) Lokale mieszkalne i strych – bez uwag.

W trakcie kontroli przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemysłu przedłożył dokumenty dotyczące utrzymania obiektu, wymagane art. 62 ustawy Prawo budowlane, w tym, m. in.:

- 1) Protokół nr 45/09/2018 z dnia 15 września 2018 r., z okresowej rocznej kontroli obiektu, w którym zalecono: remont drewnianych schodów na klatce schodowej, remont balkonów, skucie odparzonych tynków, remont kominów, remont elewacji, odwilgocenie budynku i płyty odbojowej oraz remont klatki schodowej.
- 2) Protokół nr 46/2018 z dnia 30 kwietnia 2018 r., z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych, w którym zalecono: częściową wymianę drzwiczek kominowych; uzupełnienie nasad kominowych; wykonanie remontu kominów ponad dachem wraz z uszczelnieniem przewodów kominowych oraz uzupełnienie bocznych krater wentylacyjnych. Ponadto w protokole stwierdzono: zawężenie przewodów kominowych w stosunku do nominalnego przekroju, brak odpowiedniej ilości przewodów wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach sanitarnych; brak wkładów żaroodpornych.
- 3) Protokół nr 20/04/2017 z dnia 15 kwietnia 2017 r., z okresowej pięcioletniej kontroli obiektu, w którym zalecono wykonanie robót jak w punkcie 1.
- 4) Protokoły nr 1-5 z dnia 10 września 2014 r., z okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej, w których stwierdzono brak odpowiedniej ochrony przeciwpożarowej w lokalach mieszkalnych, z warunkowym dopuszczeniem instalacji do dalszego użytkowania.

Ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny obiektu dał tut. organowi podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego przedmiotowego budynku, o czym poinformowano strony zawiadomieniem z dnia 18 lutego 2019 r.

Podejmując dalsze czynności w sprawie, tut. organ pismem z dnia 22 lutego 2019 r., znak: NB.5162.3.2019.2 zobowiązał zarządcę budynku do uzupełnienia przedłożonych protokołów, m.in. w zakresie precyzyjnego określenia dotyczącego zawężenia przewodów kominowych (czy zawężenie istnieje od początku lub jest wynikiem użytkowania przewodów), szczelności przewodów kominowych, a także o przedłożenie protokołu z kontroli instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 3. W odpowiedzi na powyższe pismo, zarządca budynku za pismem z dnia 18 marca 2019 r. (data wpływu 19 marca 2019 r.) przedłożył następujące dokumenty:

- 1) Protokół nr 03/2019 z dnia 5 marca 2019 r. z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych, w których zalecono: wykonanie remontu kominów ponad dachem wraz z dociepleniem przewodów wentylacyjnych na strychu, uzupełnienie nasad kominowych ponad dachem wraz z uzupełnieniem bocznych krętek wentylacyjnych; wymianę skorodowanych drzwiczek rewizyjnych w piwnicy i na strychu budynku; rozłączenie podwójnych wpięć do przewodów dymowych (lokale nr 1 i 2) oraz odsunięcie elementów konstrukcyjnych dachu od łoża przewodów kominowych.
- 2) Protokół z dnia 14 marca 2019 r. z okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej, w którym stwierdzono brak ochrony przeciwpożarowej w lokalach mieszkalnych nr 1, 4 i 5 (instalacje w części niedopuszczone do dalszej eksploatacji) oraz w lokalu nr 2 (instalacja warunkowo dopuszczona do dalszej eksploatacji), a także zalecono zabezpieczenie przewodów przy tablicy licznikowej lokalu użytkowego.

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. W związku z tym, że właściciel i zarządca budynku nie wywiązali się z obowiązku usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli okresowych, mogących spowodować zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia, co potwierdzono w protokole z kontroli przeprowadzonej przez pracowników tut. Inspektoratu, niniejszą decyzją nakazuję usunięcie nieprawidłowości dot. stanu technicznego przedmiotowego budynku, wyszczególnionych w sentencji decyzji.

Z uwagi na przedstawiony wyżej stan techniczny obiektu zachodzi konieczność zastosowania art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego, w myśl, którego cyt.: „*W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia (...) 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym (...) – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.*”

Mając na uwadze fakt, iż nieprawidłowości, do usunięcia, których zobowiązuje punkt 1 niniejszej decyzji (dot. skucia odspojonych tynków gładkich z elewacji) stanowią zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, na podstawie art. 108 Kpa, obowiązkowi temu nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Ponadto, w protokołach z kontroli okresowych przedmiotowego budynku wykazano inne nieprawidłowości dotyczące stanu technicznego, które również wymagają usunięcia, a nie zostały wymienione w sentencji decyzji, w tym: uzupełnienie nasad kominowych ponad dachem, rozłączenie podwójnych wpięć do przewodów dymowych, odsunięcie elementów konstrukcyjnych dachu od przewodów kominowych oraz zapewnienie ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych. Zgodnie z art. 92 ust. 1 pkt 2 powołanej wyżej ustawy Prawo budowlane, kto nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska, podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

W związku z tym, że przedmiotowy budynek znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-1493 (układ urbanistyczny Miasta Przemyśla) oraz pod nr A-1573 (zabudowa ulicy Smolki) objęty decyzją zakres robót został uzgodniony z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Przemyślu. W piśmie z dnia 25 marca 2019 r. (data wpływu 2 kwietnia 2019 r.), znak: IRN-II.5183.55.2018.MBB/AB, konserwator zabytków zaopiniował pozytywnie zaproponowane roboty budowlane. Jednocześnie zaznaczył, iż nie pozwala się na skucie sztukaterii, w tym opasek okiennych, płycin, gzymsów w elewacji frontowej od ul. Smolki. **Na powyższy zakres prac właściciel powinien uzyskać odrębne pozwolenie konserwatorskie.**

Jednocześnie informuję, iż roboty budowlane objęte niniejszą decyzją należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w powołanej wyżej ustawie Prawo budowlane.

W związku z powyższym orzekam jak w sentencji niniejszej decyzji.

O wykonaniu robót nakazanych niniejszą decyzją należy pisemnie powiadomić tut. organ, wraz z przedłożeniem protokołu potwierdzającego prawidłowość wykonanych robót, sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i przynależną do izby samorządu zawodowego.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rzeszowie ul. 8-go Marca 5, w terminie 14 dni od daty 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 odwołanie zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego. Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1529 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 odwołanie zostanie doręczone do organu po jego upływie.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Przemyśla
[Signature]

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