

PGM/TTE/PŻ/599/2024

Zapytanie o cenę

dotyczy: zapytanie ofertowe na remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kazimierza Wielkiego 15 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. Kazimierza Wielkiego 15 w Przemyślu, zgodnie z załączoną decyzją Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 15.01.2021 r. oraz ekspertyzą stanu technicznego budynku z września 2020 r. (ekspertyza do wglądu lub przesłania w wersji elektronicznej), w zakresie nw. punktów:

- w zakresie elewacji frontowych i elewacji tylnej:
 1. Wykonanie zabezpieczenia uszkodzonej konstrukcji balkonów w poziomie I i II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego (zgodnie z pkt 5.1 ppkt c.1 str. 9 ww. ekspertyzy), poprzez wstawienie pod każdą płytą balkonową 4 podpór wspornikowych z dwuteownika walcowanego (z wysięgiem pod płytą 105-110 cm oraz zakotwieniem w ścianie zewnętrznej min. 35 cm).
 2. Oczyszczenie odsłoniętych prętów zbrojenia, uzupełnienie ubytków betonu oraz oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne istniejących wsporników stalowych balkonów w poziomie I i II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego.
- w zakresie wnętrza budynku:
 11. Elementy drewnianej więźby dachu zbliżone zbyt blisko do trzonów kominowych na strychu (krokwie, płatwie, łąty) obłożyć w tych miejscach blachą stalową i w miarę możliwości dodatkowo zamontować wkładki z twardej wełny mineralnej pomiędzy tą konstrukcją a murowanym trzonem komina.
 13. Wymiana uszkodzonych stopni i wzmocnienie konstrukcji drewnianych biegów schodowych z parteru na podwórze i do piwnic.

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.

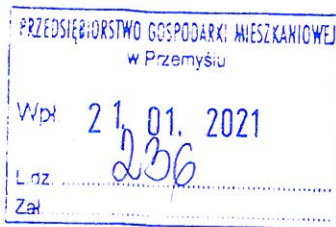
Oferta powinna być złożona w zamkniętej kopercie opatrzonej nazwą zamawiającego oraz tytułem zamówienia.

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. Kaz. Wielkiego 15 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:	11.07.2024 r. do godz. 10:00
Termin otwarcia ofert:	11.07.2024 r. godz. 11:00
Miejsce otwarcia ofert:	Świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Przewidywany termin realizacji prac:	12.07.2024 – 30.09.2024



Rzeszów, 2021-01-45

DECYZJA

Działając na podstawie art. 138 §1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) oraz art. 66 ust. 1 pkt 1,3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333)

po rozpatrzeniu odwołania

Gminy Miejskiej Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla z dnia **1.12.2020 r.** znak: **NB.5162.20.2018.5**, nakazującej Gminie Miejskiej Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl usunięcie nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15, usytuowanego na terenie działki nr 714 obr. 207 oraz częściowo na terenie działki nr 715 obr. 207, przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu, wykazanych w ekspertyzie stanu technicznego budynku, sporządzonej we wrześniu 2020 r. przez mgr inż. Wojciecha Jaśkowskiego, oraz w protokole z kontroli przeprowadzonej przez pracowników organu I instancji, poprzez:

w zakresie elewacji frontowych i elewacji tylnej:

- 1) wykonanie zabezpieczenia uszkodzonej konstrukcji balkonów w poziomie I i II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego, poprzez wstawienie pod każdą płytą balkonową 4 podpór wspornikowych z dwuteownika walcowanego (z wysięgiem pod płytą 105-110 cm oraz zakotwieniem w ścianie zewnętrznej min. 35 cm),
- 2) oczyszczenie odsłoniętych prętów zbrojenia, uzupełnienie ubytków betonu oraz oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne istniejących wsporników stalowych balkonów w poziomie I i II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego,
- 3) zabezpieczenie gzymsów dachowych i przyokiennych na elewacjach frontowych,
- 4) skucie odparzonych tynków gładkich na elewacjach od strony podwórza,
- 5) ustabilizowanie i usztywnienie balustrad galerii w poziomie I i II piętra od strony podwórza
- 6) poprawę mocowania i uzupełnienie dachówek ceramicznych murku szczytowego przy suchych ustępach od podwórza,
- 7) wymianę lub wzmocnienie uszkodzonych (zmurszałych) fragmentów wspornikowych krokwi, płatwi dachowych i deskowania nad pionem ustępów od podwórza,
- 8) wymianę skorodowanych i dziurawych rynien dachowych oraz uzupełnienie ubytków rur spustowych od strony podwórza,
- 9) uzupełnienie ubytków betonu oraz oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne wsporników stalowych galerii w poziomie parteru oraz I i II piętra od strony podwórza,
- 10) oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne istniejących wsporników stalowych balkonu na elewacji od strony ul. Serbańskiej,
- 11) wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego rynien dachowych na elewacjach frontowych,

w zakresie wnętrza budynku:

- 12) usunięcie gruzu z przestrzeni strychu, powodującego dodatkowe obciążenie na strop,
- 13) uzupełnienie lub wymianę brakujących fragmentów stopni kamiennych biegu schodowego z parteru na wyższe kondygnacje,
- 14) wymianę uszkodzonych stopni i wzmocnienie konstrukcji drewnianych biegów schodowych z parteru na podwórze i do piwnic,
- 15) usunięcie uszkodzonych i zawilgoconych fragmentów sufitu w komórce na strychu,
- 16) uszczelnienie wewnętrznych przegród przewodów kominowych,

OTRZYMAŁEM 01.02.2021 Zp

- 17) wymianę lub wzmocnienie ugiętych i zmurszałych płatwi dachowych, tj. 2 przęsła na wprost wejścia na strych (wymiana w postaci płatwi o wymiarach $b/h = 16/20$ cm lub obustronne wzmocnienie w postaci desek $b/h = 4-5/20$ cm),
- 18) wymianę i uzupełnienie brakujących desek zmurszałego deskowania pod pokryciem dachowym oraz uszczelnienie miejscowych nieszczelności pokrycia dachowego,
- 19) wymianę lub wzmocnienie (obustronnymi deskami $b/h = 4/20$ cm) zmurszałego fragmentu tramu zlokalizowanego po lewej stronie wejścia na strych,
- 20) wykonanie kontrolnego zaspoinowania prześwitów, rys i pęknięć w ścianach bocznych i kominach w przestrzeni strychu,
- 21) uzupełnienie opraw i puszek elektrycznych wewnątrz całego budynku,
- 22) zabezpieczenie uszkodzonej podsufitki wewnątrz suchych ustępów w poziomie II piętra, zgodnie z przedłożoną ekspertyzą stanu technicznego przedmiotowego budynku, sporządzoną przez mgr. inż. Wojciecha Jaśkowskiego, stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji.

Obowiązek, określony w punktach 1-5, 12-16 niniejszej decyzji należy wykonać w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r. Pozostałe punkty decyzji (tj. 6 - 11, 17 - 22) należy wykonać w terminie do dnia 31 maja 2021 r.

Jednocześnie, w związku ze stanem technicznym - zagrażającym życiu lub zdrowiu ludzi, zakazuję użytkowania balkonu, zlokalizowanego w poziomie II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego, do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących w/w balkonu (w zakresie pkt 1 i 2 niniejszej decyzji). Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu. Jednocześnie, na podstawie art. 108 § 1 Kpa, decyzji o zakazie użytkowania nadaję rygor natychmiastowej wykonalności, a tym samym wniesienie odwołania nie wstrzymuje jej wykonania.

orzekam

uchylić zaskarżoną decyzję w całości

i jednocześnie nakazuję Gminie Miejskiej Przemysł Rynek 1 37-700 Przemysł, usunięcie nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15, usytuowanego na terenie działki nr 714 obr. 207 oraz częściowo na terenie działki nr 715 obr. 207, przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyslu, wykazanych w ekspertyzie stanu technicznego budynku, sporządzonej we wrześniu 2020 r. przez mgr inż. Wojciecha Jaśkowskiego, oraz w protokole z kontroli przeprowadzonej przez pracowników organu I instancji, poprzez:

w zakresie elewacji frontowych i elewacji tylnej:

- 1) wykonanie zabezpieczenia uszkodzonej konstrukcji balkonów w poziomie I i II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego (zgodnie z pkt. 5.1 ppkt c.1 str. 9 ww. ekspertyzy), poprzez wstawienie pod każdą płytą balkonową 4 podpór wspornikowych z dwuteownika walcowanego (z wysięgiem pod płytą 105 - 110 cm oraz zakotwieniem w ścianie zewnętrznej min. 35 cm),
- 2) oczyszczenie odsłoniętych prętów zbrojenia, uzupełnienie ubytków betonu oraz oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne istniejących wsporników stalowych balkonów w poziomie I i II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego,
- 3) ustabilizowanie i usztywnienie balustrad galerii w poziomie I i II piętra od strony podwórza
- 4) poprawę mocowania i uzupełnienie dachówek ceramicznych murku szczytowego przy suchych ustępach od podwórza,
- 5) wymianę lub wzmocnienie uszkodzonych (zmurszałych) fragmentów wspornikowych krokwi, płatwi dachowych i deskowania nad pionem ustępów od podwórza,
- 6) wymianę skorodowanych i dziurawych rynien dachowych oraz uzupełnienie ubytków rur spustowych od strony podwórza,
- 7) uzupełnienie ubytków betonu oraz oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne wsporników stalowych galerii w poziomie parteru oraz I i II piętra od strony podwórza,
- 8) oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne istniejących wsporników stalowych balkonu na elewacji od strony ul. Serbańskiej,

9) wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego rynien dachowych na elewacjach frontowych,

w zakresie wnętrza budynku:

- 10) usunięcie gruzu z przestrzeni strychu, powodującego dodatkowe obciążenie na strop,
- 11) elementy drewnianej więźby dachu zbliżone zbyt blisko do trzonów kominowych na strychu (krokwie, płatwie, łąty) obłożyć w tych miejscach blachą stalową i w miarę możliwości dodatkowo zamontować wkładki z twardej wełny mineralnej pomiędzy tą konstrukcją a murowanym trzonem komina
- 12) uzupełnienie lub wymianę brakujących fragmentów stopni kamiennych biegu schodowego z parteru na wyższe kondygnacje,
- 13) wymianę uszkodzonych stopni i wzmocnienie konstrukcji drewnianych biegów schodowych z parteru na podwórze i do piwnic,
- 14) usunięcie uszkodzonych i zawilgoconych fragmentów sufitu w komórce na strychu,
- 15) uszczelnienie wewnętrznych przegród przewodów kominowych,
- 16) wymianę lub wzmocnienie ugiętych i zmurzałych płatwi dachowych, tj. 2 przęsła na wprost wejścia na strych (wymiana w postaci płatwi o wymiarach $b/h = 16/20$ cm lub obustronne wzmocnienie w postaci desek $b/h = 4-5/20$ cm), zgodnie z pkt. 5.1.ppkt. a.4 str.9 ww.ekspertyzy.
- 17) wymianę i uzupełnienie brakujących desek zmurzałego deskowania pod pokryciem dachowym oraz uszczelnienie miejscowych nieszczelności pokrycia dachowego,
- 18) wymianę lub wzmocnienie (obustronnymi deskami $b/h = 4/20$ cm) zmurzałego fragmentu tramu zlokalizowanego po lewej stronie wejścia na strych, zgodnie z pkt.5.1 ppkt a7 ww. ekspertyzy,
- 19) wykonanie kontrolnego zaspoinowania prześwitów, rys i pęknięć w ścianach bocznych i kominach w przestrzeni strychu,
- 20) uzupełnienie opraw i puszek elektrycznych wewnątrz całego budynku,
- 21) zabezpieczenie uszkodzonej podsufitki wewnątrz suchych ustępów w poziomie II piętra, zgodnie z przedłożoną ekspertyzą stanu technicznego przedmiotowego budynku, sporządzoną przez mgr. inż. Wojciecha Jaśkowskiego, stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji.

Obowiązek określony w punktach 1-2 i 10-15 niniejszej decyzji należy wykonać w terminie do dnia 26 lutego 2021 r, natomiast obowiązek określony w pozostałych punktach tj. 3-9 i 16 – 21 należy wykonać w terminie do dnia 30 czerwca 2021 r.

Jednocześnie, w związku ze stanem technicznym - zagrażającym życiu lub zdrowiu ludzi, zakazuję użytkowania balkonu, zlokalizowanego w poziomie II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego, do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących w/w balkonu (w zakresie pkt 1 i 2 niniejszej decyzji).

Roboty należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną pod nadzorem osoby uprawnionej i przynależnej do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa oraz zgodnie z przedłożoną ekspertyzą stanu technicznego ww. budynku mieszkalnego wielorodzinnego, sporządzoną we wrześniu 2020 r. przez mgr inż. Wojciecha Jaśkowskiego, stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 1.12.2020 r. znak: NB.5162.20.2018.5 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, nakazał Gminie Miejskiej Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl, usunięcie nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15, usytuowanego na terenie działki nr 714 obr. 207 oraz częściowo na terenie działki nr 715 obr. 207, przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu, wykazanych w ekspertyzie stanu technicznego budynku, sporządzonej we wrześniu 2020 r.

przez mgr inż. Wojciecha Jaśkowskiego, oraz w protokole z kontroli przeprowadzonej przez pracowników organu I instancji, poprzez wykonanie robót budowlanych wymienionych w sentencji decyzji (roboty wymienione w punktach 1-5 i 12-16 w terminie do 31.12.2020 r., natomiast pozostałe punkty decyzji 6-11 oraz 17-22 w terminie do dnia 31.05.2021 r.) Jednocześnie, w związku ze stanem technicznym - zagrażającym życiu lub zdrowiu ludzi, zaskarżoną decyzją organ I instancji zakazał użytkowania balkonu, zlokalizowanego w poziomie II piętra na elewacji od strony ul. Kazimierza Wielkiego, do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących w/w balkonu (w zakresie pkt 1 i 2 zaskarżonej decyzji). Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu. Jednocześnie, na podstawie art. 108 § 1 Kpa, decyzji o zakazie użytkowania został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, tym samym wniesienie odwołania nie wstrzymuje jej wykonania.

Jako podstawę prawną decyzji organ powołał art. 66 ust. 1 pkt. 1 i 3 oraz pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1333).

Od ww. decyzji odwołanie wniosła Gmina Miejska Przemyśl, zarzucając, że w pkt 3 decyzji nakazano „Zabezpieczenie gzymsów dachowych i przyokiennych na elewacjach frontowych” nie wskazując których dokładnie gzymsów ma to dotyczyć, jak również w jaki sposób wykonać to zabezpieczenie - czy ma być to naprawa, zbiecie, odtworzenie czy zabezpieczenie np. siatkami całych gzymsów lub tylko obróbek i tynków. Według odwołującej Gminy nakaz w tym punkcie jest nieprecyzyjny. Skarżąca Gmina w treści odwołania powołała się na wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 czerwca 2017 r. (II SA/Wr 841/16), zgodnie z którym (...) decyzja powinna dokładnie określać czynności bądź prace i roboty budowlane, które właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany wykonać celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obiektu lub jego części(...). Powołała też wyrok WSA w Katowicach z dnia 24 stycznia 2003 r. (sygn. II SA/Ka 1147/01), zgodnie z którym (...) nakaz z art. 66 Prawa budowlanego musi być stanowczy, skonkretyzowany i bezwarunkowy. Nie jest więc dopuszczalne uzależnianie jego wykonania od uzgodnień z innymi organami. O ile są one wymagane, to obowiązek taki spoczywa na samym organie administracyjnym, przed wydaniem omawianego nakazu (...). Skarżąca Gmina jako nieprecyzyjny uznała również zapis dotyczący pkt 16 decyzji, gdzie organ I instancji nakazał uszczelnienie wewnętrznych przegród przewodów kominowych, nie wskazując które przewody powinny zostać uszczelnione. Podała też, że z uwagi na konieczność uzyskania pozwolenia konserwatorskiego nie jest możliwe wykonanie pkt. 1-5 oraz 12-16 decyzji w wyznaczonym terminie tj. do dnia 31.12.2020 r.

Rozpatrując sprawę w trybie odwoławczym na podstawie zgromadzonych akt przedmiotowej sprawy stwierdzam, co następuje.

Przedmiotem postępowania jest stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu.

Z materiału dowodowego wynika, że ww. budynek jest obiektem trzykondygnacyjnym (z wysokim parterem), podpiwniczonym z poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy, z lokalami usługowymi w poziomie parteru. Budynek usytuowany jest u zbiegu ulicy Kazimierza Wielkiego i ulicy Serbańskiej, z głównym wejściem od strony ul. Kazimierza Wielkiego, wzniesiony w 1907 r. Ze względu na posiadane wartości zabytkowe obiekt ten włączony został do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ponadto ze względu na usytuowanie w strefie „A” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Miasta Przemyśla, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1493, decyzją z dnia 20.05.1972 r., podlega ochronie konserwatorskiej, w zakresie ukształtowania bryły oraz wystroju elewacji. Wykonany został w technologii tradycyjnej: ściany murowane z cegły pełnej, stropy nad piwnicami wykonane jako sklepienia ceglano łukowe, pozostałe stropy drewniane belkowe z podsufitką, dach o konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowej z pokryciem z blachy i papy, schody zabiegowe drewniane, na elewacjach frontowych 3 balkony, od strony podwórza galerie komunikacyjne. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną i ogrzewanie piecowe. Obiekt zlokalizowany głównie na terenie działki nr 714 obr. 207, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Przemyśl i dwóch osób fizycznych, nieznanych z miejsca pobytu (P. Gitla Apfel i P. Mechl Hister). Od strony północno-wschodniej budynek posiada pozostałości po suchych ustępach (z dostępem przez w/w galerie), zlokalizowane na terenie działki nr 715 obr. 207,

stanowiącej własność Państwa Danuty i Bogusława Gierczak. Administratorem przedmiotowego obiektu jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu.

Podczas czynności kontrolnych przeprowadzonych w dniu 22.10.2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził szereg nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego zarówno poszczególnych lokali mieszkalnych tj. ślady zacieków na ścianach, sufitach, zarysowania, spróchniała i nieszczelna stolarka okienna. Wyszczególnił również nieprawidłowości dotyczące strychu tj. prześwity przy ścianie bocznej przylegającej do budynku nr 17 oraz przy trzonie kominowym od strony ul. Kazimierza Wielkiego, ślad zawilgocenia w narożu przy budynku nr 17, korozja biologiczna oraz spróchniałe elementy drewniane konstrukcji dachu, uszkodzony i spróchniały tram w środkowej części strychu, ubytki i spróchniałe łaty pod pokryciem dachowym widoczne luźne fragmenty papy i blachy, przerwane odpowietrzenie pionu kanalizacyjnego, uszkodzony i zawilgocony strop (luźno zwisające elementy) w wydzielonej komórce na strychu. Organ I instancji wskazał też na nieprawidłowości występujące na klatce schodowej takie jak zarysowania stropu na ostatniej kondygnacji oraz ślady zacieków i zawilgocenia. Opisał też szczegółowo nieprawidłowości dotyczące elewacji od strony podwórza między innymi pęknięcia podsufitki w suchych ustępach (zlokalizowanych częściowo na działce nr 715) przechodzące następnie przez naroże ściany (poziom II piętra) - widoczne otrzciniowanie i strop drewniany, zarysowania i pęknięcia na ścianie przy wejściu do suchych ustępów (II piętro), pozostałość po rurze spustowej przy wejściu na galerię komunikacyjną w poziomie II piętra; uszkodzone i spróchniałe deski w podbitce dachowej, korozja pokrycia dachowego i brak rynny dachowej; ślad zacieku na elewacji pod podbitką oraz na galeriach komunikacyjnych, korozja stalowych elementów konstrukcyjnych galerii (wsporniki pod płytami, odsłonięte pręty zbrojeniowe), oznaki ruchliwości barierki przy galeriach komunikacyjnych, zarysowania na elewacji przy galeriach; nieszczelność przy rurze spustowej pod galerią II piętra oraz otwór w płycie w/w galerii stanowiący pozostałość po rurze spustowej ze znacznymi zaciekami, odparzenia tynku na ścianie szczytowej. Wyszczególnił też nieprawidłowości dotyczące elewacji frontowej takie jak skorodowane wsporniki stalowe, ubytki betonu i odsłonięte pręty zbrojeniowe płyty balkonowej (dolnej) nad wejściem do budynku, skorodowane wsporniki stalowe i korozja biologiczna płyty balkonowej (wyższej), nieprawidłowości dotyczące balkonu na elewacji od strony ul. Serbańskiej jak przy wyższej płycie na elewacji frontowej, znaczne ubytki gzymsów między kondygnacyjnych i dachowych, korozja rynien dachowych oraz brak zabezpieczenia gzymsu i dachu w narożu od strony budynku Serbańska 8.

W trakcie kontroli przedstawiciel PGM Sp. zo.o. przedłożył dokumenty dotyczące utrzymania przedmiotowego budynku, które potwierdziły utrzymujący się przez wiele lat nieodpowiedni stan techniczny przedmiotowego obiektu w tym:

1) Protokoły nr 1-10 z dnia 30 czerwca 2017 r. okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej, w których stwierdzono: brak wymaganej ochrony przeciwporażeniowej w lokalach mieszkalnych nr 1, 3, 4, 6, 9 i 10 (instalacje warunkowo dopuszczone do dalszej eksploatacji), brak zamknięcia rdzeni transformatora i możliwość dostępu do osób postronnych, brak wyników pomiarów instalacji w lokalu nr 7 oraz w lokalu nr 8.

2) Protokół nr 186/AC/2017 z dnia 24 października 2017 r. z kontroli stanu technicznego całego budynku, w którym zalecono wykonanie kompleksowego remontu budynku w tym wymianę pokrycia, obróbkę blacharskich, poprawę kominów ponad dachem, remont elewacji wraz z balkonami i galeriami oraz klatką schodową.

3) Protokół nr 143/11/2017 z dnia 14 listopada 2017 r. z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych, w którym zalecono zaprojektowanie i wybudowanie brakujących przewodów wentylacyjnych, zamontowanie nasad detektorowych na wylotach przewodów.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla pismem z dnia **28.12.2018 r.** znak: **NB.5162.20.2018.5** zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 przy ul. Kazimierza Wielkiego w Przemyślu.

Pismem z dnia 17.04.2019 znak: NB.5162.20.2018.5 organ I instancji wezwał Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. do uzupełnienia przedłożonych protokołów. Brakujące protokoły zostały uzupełnione o:

stosownego nakazu usuwającego stwierdzone nieprawidłowości. W przepisie tym chodzi zatem o skutki wynikające z użytkowania obiektu, a które są z reguły wynikiem zużycia technicznego obiektu budowlanego lub nagłych zdarzeń mających miejsce po oddaniu obiektu do użytkowania. Za należyty stan techniczny obiektu budowlanego należy uznać stan jego sprawności technicznej jako całości, a także elementów instalacji i urządzeń odpowiadający wymaganiom prawa, w tym przepisom techniczno-budowlanym.

Przepis art. 66 ust. 1 ustawy Prawo budowlane umożliwia sprawne i szybkie usunięcie zagrożenia, doprowadzenie obiektu do odpowiedniego stanu. Nie pozwala zatem, na wykonywanie prac, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę. Ocena w tym zakresie musi być poprzedzona staranną analizą stanu faktycznego. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla stwierdził szereg nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego przedmiotowego obiektu zarówno w zakresie elewacji przedmiotowego obiektu w szczególności istniejących od strony ulicy Kazimierza Wielkiego balkonów oraz galerii balkonowych od strony podwórza, poszczególnych lokali mieszkalnych jak i pozostałej części budynku tj. między innymi dachu, strychu klatki schodowej, kominów, suchych ustępów. Istniejące nieprawidłowości zostały potwierdzone w przedłożonej ekspertyzie sporządzonej przez rzeczoznawcę budowlanego mgr. inż. Wojciecha Jaśkowskiego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla wydając zaskarżoną decyzję oparł się na ww. ekspertyzie stanu technicznego przedmiotowego obiektu, niemniej jednak nie objął zakresem rozstrzygnięcia wszystkich stwierdzonych nieprawidłowości. Autor ekspertyzy w pkt 5.1 ppkt. a.2 (str.9), wśród robót które należy wykonać w pierwszej kolejności tj. do czasu kompleksowej naprawy i remontu, wskazał aby elementy więźby dachu zbliżone zbyt blisko do trzonów kominowych na strychu, obłożyć w tych miejscach blachą stalową i w miarę możliwości dodatkowo zamontować wkładki z twardej wełny mineralnej, pomiędzy tą konstrukcją, a murowanym trzonem komina. W sentencji zaskarżonej decyzji organ I instancji tych zaleceń nie uwzględnił, co według organu odwoławczego nie znajduje uzasadnienia, mając na uwadze kwestie bezpieczeństwa pożarowego. Z kolei w pkt. 3 i 4 sentencji zaskarżonej decyzji Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla zalecił zabezpieczenie gzymsów dachowych i przyokiennych na elewacjach frontowych oraz skucie odparzonych tynków gładkich na elewacjach od strony podwórza. Natomiast w uwagach na str. 10 ww. ekspertyzy istnieje zapis, że w trakcie opracowywania niniejszej ekspertyzy wykonano (z podnośnika samochodowego) skucie odspojonych i odparzonych fragmentów tynku elewacyjnego, a także obróbkę blacharskich gzymsów poddachowych które mogły spadać w sposób niekontrolowany, stwarzając bezpośrednie zagrożenie dla ludzi. Mając na uwadze, że czynności kontrolne były przeprowadzone przez organ I instancji w październiku 2018 r., natomiast ekspertyza techniczna została opracowana we wrześniu 2020 r. organ odwoławczy uznał informację dotyczącą skucia odpadających tynków i obróbkę blacharskich gzymsów zawartą w ekspertyzie za aktualną i wiarygodną, a obowiązek zawarty w pkt. 3 i 4 sentencji zaskarżonej decyzji za wykonany. W treści uzasadnienia organ I instancji podał, że nie nakazano szeregu prac zaleconych przez autora ekspertyzy z uwagi na to, że przepis art. 66 nie może stanowić podstawy do formułowania nakazów dostosowywania budynków już istniejących do obowiązujących aktualnie przepisów techniczno – budowlanych, jak również wykonywania prac na które wymagane jest pozwolenie na budowę bądź zgłoszenie. Takie stanowisko organu I instancji znajduje uzasadnienie, niemniej jednak mając na uwadze że elementy więźby dachu zbliżone zbyt blisko do trzonów kominowych mogą powodować zagrożenie bezpieczeństwa pożarowego, co zostało zasygnalizowane przez autora ekspertyzy i zaliczone do prac które należy wykonać w pierwszej kolejności, zreformowano sentencję zaskarżonej decyzji. Reformując zaskarżoną decyzję wykluczono również punkt 3 i 4 sentencji zaskarżonej decyzji, uznając ten obowiązek za wykonany. Mając na uwadze zawarty w treści odwołania zarzut Gminy Miejskiej Przemyśl, dotyczący braku możliwości wykonania obowiązku w wyznaczonym terminie uwzględniono powyższą kwestię, wyznaczając nowy termin wykonania obowiązku. Organ odwoławczy podziela natomiast stanowisko organu I instancji co do nałożenia w całości obowiązku usunięcia nieprawidłowości na Gminę Miejską Przemyśl jako użytkownika, w związku z tym, że przedmiotowy obiekt, także w części suchych ustępów zlokalizowanych na działce nr ew.715 obr. 207, wykorzystywany jest w całości przez lokatorów budynku nr 15, a wszelkie opłaty z tytułu

najmu pobierane są przez administratora na rzecz Gminy Miejskiej Przemyśl. Pozostali właściciele są nieznanymi z miejsca pobytu, pomimo że organ I instancji podjął próby zmierzające do ich ustalenia. Natomiast z uwagi na zagrożenie dóbr podstawowych zdrowia i życia ludzi, obowiązek został nałożony na współwłaściciela znanego z miejsca pobytu (siedziby) tj. Gminę Miejską Przemyśl.

Odnosząc się natomiast do zarzutu Gminy Miejskiej Przemyśl, dotyczącego konieczności uzyskania pozwolenia konserwatorskiego należy wyjaśnić, że Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w treści pisma z dnia 18.11.2020 r. znak: IRN-II.5183.186.2020.PG, zajmując stanowisko konserwatorskie dotyczące działań zmierzających do usunięcia nieprawidłowości stanu technicznego w kamienicy przy ul. Kazimierza Wielkiego 15 w Przemyślu, podał że przed realizacją tych działań, właściciel/użytkownik obiektu zobowiązany jest do uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej na prowadzenie prac związanych z elewacjami i dachem obiektu oraz zaopiniowanie działań, które mają być realizowane w jego wnętrzu.

Decyzja z art. 66 może być nakładana kilkakrotnie, może być częściowa, w razie stwierdzenia kolejnych nieprawidłowości stanu technicznego budynku. Ponadto część stwierdzonych nieprawidłowości dotyczy poszczególnych lokali. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla w niniejszym postępowaniu rozstrzygał w sprawie stanu technicznego budynku, niemniej jednak winien objąć nadzorem również pozostałe stwierdzone nieprawidłowości.

Decyzja wydana w trybie art. 66 ust. 1 ustawy Prawo budowlane jest obowiązkiem, który podmiot zobowiązany musi wykonać w określonym terminie.

Niniejsza decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania.

Pouczenie:

Na niniejszą decyzję przysługuje stronom prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie za moim pośrednictwem. Skargę należy złożyć w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji, bezpośrednio na adres Inspektoratu: 35-065 Rzeszów ul. 8-go Marca 5. Wysokość opłaty od skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na tę decyzję wynosi 500 zł. Strona ma prawo ubiegania się o przyznanie prawa pomocy. Wniosek o przyznanie prawa pomocy może być złożony przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania sądowo – administracyjnego.



Z up. PODKARPACKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
Korczyńska
mgr inż. *Elżbieta Korczyńska*
NACZELNIK WYDZIAŁU
ORZECZNICTWA ADMINISTRACYJNEGO

Otrzymują:

1. Strony wg odrębnego rozdzielnika pozostającego w aktach sprawy
2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
- ③ Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
ul. Jagiellońska 29, 37-700 Przemyśl
4. PINB dla Miasta Przemyśla.
5. a/a

INFORMACJA O PRYWATNOŚCI

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) informuję, iż:

1. Administratorem danych osobowych klientów Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Rzeszowie jest Podkarpacki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego z siedzibą w Rzeszowie ul. 8-go Marca 5, 35 – 065 Rzeszów.
2. Dane osobowe przetwarzane są wyłącznie w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c , bądź wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e ww. rozporządzenia
3. Osoby, których dane są przetwarzane, posiadają prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania.
4. Podanie danych osobowych jest niezbędne do załatwienia sprawy, a ich zakres został określony w obowiązujących przepisach prawa dotyczących spraw z zakresu realizacji ustawowych zadań urzędu.
5. Odbiorcami danych osobowych są wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa oraz podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia danych osobowych (tzw. podmioty przetwarzające).
6. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich.
7. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego powyżej celu przetwarzania , tym w obowiązku archiwizacyjnego wynikającego z przepisów prawa.
8. Osobie, której dane są przetwarzane, przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9. W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, e-mail: iod@winb.rzeszow.pl