

Zapytanie ofertowe

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Ratuszowej 12 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 12, usytuowanego na terenie działki nr 682 obr. 207 przy ul. Ratuszowej w Przemyślu, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB z dnia 23.09.2024 r.

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

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.

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.

Niniejsze zapytanie nie stanowi oferty zawarcia umowy w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

Prosimy o podanie terminu wykonania ekspertyzy.

Tytuł zamówienia:	Ekspertyza stanu technicznego budynku przy ul. Ratuszowej 12 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:	21.10.2024 r. do godz. 10:00
Termin otwarcia ofert:	21.10.2024 r. godz. 11:00
Miejsce otwarcia ofert:	Świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Przewidywany termin realizacji usługi:	21.10.2024 – 31.12.2024
Kryterium wyboru oferty:	najniższa cena



PODKARPACKI
WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
OA.7722.15.8.2024

30

1. PAŹ. 2024

082/2024

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ w Przemyślu	
Wpł.	25.09.2024
L.dz.	3188
Zał.	

Rzeszów 2024 - 09 - 23

POSTANOWIENIE

Działając na podstawie art.138 § 1 pkt. 1 w związku z art. 144 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu zażalenia

Gminy Miejskiej Przemyśl Rynek 1 37-700 Przemyśl na postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla z dnia **29.07.2024 r.** znak: **NB.5144.9.2024.4**, nakazujące Gminie Miejskiej Przemyśl, Rynek 1,37-700 Przemyśl wykonanie ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 12, usytuowanego na terenie działki 682 obr. 207 przy ul. Ratuszowej 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 października 2024 r.

orzekam

utrzymać zaskarżone postanowienie w mocy.

UZASADNIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 12, usytuowanego na terenie działki 682 obr. 207 przy ul. Ratuszowej w Przemyślu.

W toku prowadzonego postępowania organ I instancji ustalił, że w/w budynek to obiekt 3-kondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy, zlokalizowany na terenie działki nr 682 obr. 207 w zwartej zabudowie na rogu ul. Ratuszowej i ul. Serbańskiej. W poziomie parteru budynku znajdują się trzy lokale użytkowe, a na pozostałych kondygnacjach lokale mieszkalne w ilości 6 sztuk (aktualnie 1 lokal zasiedlony na II piętrze pod nr 4). Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej murewaney. Stropy nad piwnicami jako sklepienia łukowe ceglane, stropy nad parterem oraz piętrami drewniane belkowe z podsufitką. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty papą, klatka schodowa drewniana. Stolarka okienna drewniana, częściowo wymieniona na okna PCV. Obiekt wyposażony w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, częściowo elektryczne. Właścicielem budynku jest Gmina Miejska Przemyśl, Rynek 37-700 Przemyśl. Zarządcą budynku jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, ul. Kopernika 58 37-700 Przemyśl.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla prowadząc postępowanie wyjaśniające przeprowadził czynności kontrolne w dniu 28.05.2024 r. podczas których stwierdził następujący stan techniczny budynku:

- Elewacja tylna (od strony działki nr 687 obr. 207) otynkowana z ubytkami, odparzeniami, wybrzuszeniami i wykruszeniem tynku, widoczne pęknięcie ściany biegnące od wysokości I piętra do wysokości murka ogniowego, zawilgocenie ściany, odspojenia

i wykruszenie cegieł na całej wysokości ściany. Ubytki w górnej części ściany ogniowej.

- Elewacja od strony ul. Ratuszowej otynkowana z boniami. Ubytki i wykruszenia tynku, miejscowe odspojenia tynku w szczególności przy szpaletach. Od strony działki nr 684 obr. 207 w górnej części elewacji widoczne pęknięcie i odspojenie gzymsu. Występująca korozja i ubytki w obróbkach blacharskich na gzymsie, uszkodzenie (wygięcie) rury spustowej dachu na wysokości parteru, występująca korozja rury spustowej i rynny dachowej. Pobite, pęknięte i poluzowane szyby w oknach drewnianych, brak szklenia w okienkach strychowych.

- Elewacja od strony ul. Serbańskiej otynkowana z boniami i elementami ozdobnymi. Częściowy brak tynków, zawilgocenie ściany na wysokości parteru, odspojenia odparzenia i wykruszenie tynku. Ubytki w gzymsie pomiędzy parterem a I piętrzem, ubytki w podokiennikach i szpaletach okiennych. Wygięta i skorodowana obróbka blacharska gzymsów, luźne elementy mocowań haka antenowego.

- Elewacja narożna pomiędzy ul. Ratuszową, a ul. Serbańską otynkowana z boniami i elementami ozdobnymi z częściowym brakiem tynku, zawilgocona, występujące odspojenia i wykruszenia tynku, częściowy brak elementów ozdób elewacji, odspojenia i ubytki w podokiennikach i szpaletach okiennych, brak szklenia w okienkach strychowych. Skorodowane i wygięte obróbki blacharskie gzymsu, skorodowane barierki balkonu, zarysowana i pęknięta płyta balkonu, odspojony i zawilgocony tynk płyty balkonowej.

- Konstrukcja dachu drewniana z widocznymi zawilgoceniami, elementy drewniane częściowo zmuśnięte z licznymi uszkodzeniami, pęknięciami i ubytkami, poluzowane węzły ciesielskie, widoczne prześwity w połaciach dachowych. W przestrzeni strychowej tynki zmuśnięte z widocznymi odpryskami w ceglach ścian kolankowych i kominach. Na całości dachu pokrycie z papy z widocznymi ubytkami, pęknięciami, częściowe odspojenie i zsunięcie się górnej warstwy pokrycia papowego. Pokrycie dachu zanieczyszczone zmuśniętym tynkiem oraz kawałkami cegieł. Obróbki blacharskie przy ścianach ogniowych i kominach skorodowane, powyginane z ubytkami. Ściana ogniowa nie posiada wierzchnich obróbek blacharskich, widoczne cegły. Kominy ponad dachem w większej części nie posiadają czapek kominarskich i obróbek blacharskich. Trzony kominowe z częściowym brakiem tynków, widoczne cegły kominowe zmuśnięte z widocznymi odpryskami i brakami.

- Ściany klatki schodowej z widocznymi zawilgoceniami, zmuśnieniami i ubytkami tynku, farba na tynkach złuszczone. W miejscach ubytków tynku, widoczne zmuśnięte i zawilgocone cegły. Ściany klatki schodowej z widocznymi zarysowaniami i pęknięciami. Balustrada klatki schodowej na całej długości skorodowana z tendencją ruchową, miejscowy brak pochwyty, miejscowe braki wypełnienia w balustradzie. Schody drewniane w części między parterem, a I piętrzem przechylone w kierunku balustrady. Przy wejściu na klatkę schodową w poziomie parteru ubytki w dwóch podstopnicach, następnie nad spocznikiem parteru na pięciu podstopnicach częściowy brak elementów podstopnicy, brak piątej podstopnicy. Uszkodzona belka policzekowa, pęknięta, zapadnięta. Na łuku belki policzekowej brak podparcia dwóch stopni, stopnie podwieszone na deskach. Częściowe braki i ubytki w belce policzekowej z widoczną korozją biologiczną, na całej długości klatki schodowej widoczne zużycie i przetarcia elementów drewnianych.

- Ściany galerii z miejscowymi brakami tynków, odparzeniami z widocznym zawilgoceniem. Posadzki popękane z widocznymi ubytkami w betonie. Balustrady galerii skorodowane, brak pochwyty, miejscowe braki w wypełnieniu balustrady, prowizorycznie zabezpieczone drutem. Belki stropowe stalowe skorodowane, przeżarte.

- Suche ustępy dostępne na poziomie I i II piętra ze stropami łukowymi ceglanymi

z widoczną pleśnią i nalotem. Ściany zawilgocone, zmurszałe tynki z widocznymi odspojeniami i odpryskami. W ustępie na II piętrze brak części tylnej ściany (prawdopodobnie od trzonu komina wentylacyjnego).

- Piwnica ze ścianami częściowo otynkowanymi, widoczne zawilgocenia ścian i stropów łukowych ceglanych. Belki stalowe stropowe skorodowane. Studzienka kanalizacyjna zlokalizowana na końcu korytarza piwnicy przykryta płytą betonową, popękana z widocznymi ubytkami betonu.

- W części parteru w lokalach użytkowych od strony ul. Ratuszowej, zawilgocone ściany z widocznymi wykwitami, widoczne odspojenie farby od tynku.

- Lokale mieszkalne w części parteru zawilgocone z widocznymi wykwitami w dolnej części ściany. W lokalu mieszkalnym nr 1 uszkodzone okna drewniane, kratki wentylacyjne nieczynne (zatkane), częściowo przegnita i zapadnięta podłoga, zarysowanie ściany nad drzwiami wejściowymi, pęknięcie i odspojenie nadproża drzwiowego, instalacja elektryczna podłączona „na ostro”, brak deklów w puszkach elektrycznych. Lokal mieszkalny nr 2 z częściowo zapadniętą podłogą w pomieszczeniu kuchni, brak wentylacji. W lokalu mieszkalnym nr 3 brak ogrzewania, częściowo zapadnięta podłoga, widoczne zarysowania ścian i sufitów, ubytki w suficie, widoczna drewniana podsufitka, nie działająca stara instalacja elektryczna. Lokal mieszkalny nr 4 (zamieszkały) wyremontowany na koszt lokatora. Lokal mieszkalny nr 5 z odpiętą instalacją elektryczną zakończoną „na ostro”, pęknięcie na ścianie pomiędzy drzwiami a kuchnią kaflową. Lokal mieszkalny nr 6 - niedostępny.

Podczas kontroli przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Przemysłu, przedłożył książkę obiektu budowlanego oraz dokumenty dotyczące utrzymania stanu technicznego w/w budynku, wymagane ustawa Prawo budowlane, tj.:

- 1) Protokół nr 147/2023 z dnia 28 października 2023 r., sporządzony przez Pana Antoniego Inglota, z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego, w którym stwierdzono, że w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia. W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia zalecono niezwłocznie wykonać remont dachu oraz kontrolować i w razie potrzeby odkuwać odparzone tynki, tak aby nie zagrażały przechodniom. Zalecono również kompleksowy remont klatki schodowej wraz z wymianą zużytej stolarki w częściach wspólnych.

- 2) Protokół nr 146/AC/2022 z dnia 5 listopada 2022 r., sporządzony przez Pana Marka Kubasa z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku, w którym stwierdzono, że budynek jest w złym stanie technicznym ze wskazaniem do całkowitego wysiedlenia i remontu kompleksowego elementów, wg stopnia pilności. Zalecono: 1. wymienić spróchniałe elementy więźby dachowej, 2. odremontować kominy ponad dachem, 3. wymienić obróbki blacharskie dachu, rynny oraz rury spustowe, 4. odwilgocić budynek, 5. odremontować klatkę schodową z jednoczesną wymianą zużytej stolarki w częściach wspólnych, 6. odremontować wszystkie elewacje łącznie z balkonem. W zaleceniach podano, że z uwagi na występujące zagrożenie dla mienia lub zdrowia użytkowników i stopień pilności, należy w razie potrzeby odkuwać od elewacji odparzone tynki, elementy architektoniczne oraz inne elementy mocowane do elewacji, tak aby nie stanowiły zagrożenia dla przechodniów i użytkowników budynku.

- 3) Protokół nr 3/05/2024 z maja 2024 r., sporządzony przez Pana Jana Hryniszyna, z okresowej kontroli stanu technicznego instalacji wod-kan obiektu budowlanego, w którym zalecono: wykonanie nowej instalacji wod-kan; należy wziąć pod uwagę wykonanie w każdym lokalu mieszkalnym węzła sanitarnego (niezbędne WC), suchy pion kanalizacyjny należy zlikwidować.

- 4) Protokół nr 117/IX/23 nr z dnia 14 września 2023 r., sporządzony przez Pana

Marcina Zakielasza, z okresowej kontroli przewodów kominowych, dymowych, wentylacyjnych, w którym zalecono wykonanie wentylacji grawitacyjnej w kuchni w lokalach mieszkalnych nr 1, 2, 4, 5, 6, oraz w lokalu użytkowym nr 2

5) Protokół z dnia 30 grudnia 2020 r., sporządzony przez Pana Andrzeja Brzyskiego, z okresowej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej, w którym zalecono: zabezpieczyć wyłącznik w klatce schodowej parteru (wyłącznik światła do piwnicy) uzupełnić klosze przy oprawach w korytarzu piwnicznym.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla w trakcie kontroli wpisem do protokołu nakazał niezwłoczne usunięcie odparzeń tynku na ścianach elewacji od strony ul. Ratuszowej i ul. Serbańskiej, uszkodzenia gzymsu dachowego oraz częściowy brak szklenia okien na elewacji od strony ul. Ratuszowej, które stanowiły zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz zobowiązał do udzielenia pisemnej informacji w tym zakresie. Jak podał organ I instancji w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia do chwili obecnej takiej informacji nie uzyskał. Podał też, że PGM sp. zo.o. została ukarana mandatem karnym w wysokości 200 zł. na podstawie art. 93 pkt 9 w związku z naruszeniem art. 64 ustawy Prawo budowlane gdyż książka obiektu budowlanego (w częściach od III do VII) prowadzona była niesystematycznie i nieprawidłowo.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, zawiadomieniem z dnia 8.07.2024 r. znak: NB.5144.9.2024 r., wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 12, usytuowanego na terenie działki 682 obr. 207 przy ul. Ratuszowej w Przemyśle.

Postanowieniem z dnia 29.07.2024 r. znak: NB.5144.9.2024.4 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, nakazał Gminie Miejskiej Przemyśl Rynek 1 37-700 Przemyśl, na podstawie art. 81c ust.2 w związku z art. 61 ustawy Prawo budowlane, wykonanie ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 12, usytuowanego na terenie działki 682 obr. 207 przy ul. Ratuszowej w Przemyśle. 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 Przemyśle, w terminie do dnia 31 października 2024 r.

Na ww. postanowienie zażalenie wniosła Gmina Miejska Przemyśl podnosząc, że ze względu na zły stan techniczny budynku przy ul. Ratuszowej 12 w Przemyśle, najemcy lokali mieszkalnych w 2022 r. zostali przekwaterowani do lokali zamiennych. Jedynie jeden z lokali mieszkalnych pozostaje nadal zamieszkały, z uwagi na dłuższą nieobecność najemcy, który przebywał za granicą. Obecnie trwa procedura mająca na celu wskazanie lokalu zamiennego dla ww. najemcy. Dodatkowo w budynku, w poziomie parteru, znajdują się trzy lokale użytkowe, które są na bieżąco użytkowane (prowadzona jest w nich działalność gospodarcza). W treści zażalenia Gmina Miejska Przemyśl podała, że obowiązek wykonania ekspertyzy stanu technicznego budynku został wydany na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, który stanowi, iż organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości, mogą nałożyć w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust.1 (uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu) obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Skarżąca Gmina podała, że w opisywanej sprawie przedłożone w trakcie kontroli w dniu 28 maja 2024 r. protokoły z okresowych kontroli, jednoznacznie wskazują na zły stan budynku oraz dodatkowo wskazują jakie prace remontowo-naprawcze należy wykonać, celem utrzymania obiektu w należytych stanie technicznym. Wskazała też, że właśnie ze względu na

zły stan techniczny budynku Gmina podjęła działania zmierzające do wykwaterowania mieszkańców. W związku z powyższym w ocenie wnoszącej zażalenie Gminy brak jest podstaw do nałożenia obowiązku opracowania dodatkowo ekspertyzy stanu technicznego ww. budynku. Skarżąca Gmina wskazując na orzecznictwo sądowo administracyjne podała, że przepis ten powinien być wykorzystywany tylko w sytuacjach wyjątkowych, kiedy organy nadzoru budowlanego nie są w stanie za pomocą posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponują rozstrzygnąć powstałych wątpliwości. Natomiast w przedmiotowej sprawie fakt złego stanu budynku jest bezsporny o czym świadczą wpisy w protokołach z przeglądów okresowych, a także wpisy w książce budynku. Skarżąca Gmina wskazała też, że mając na uwadze zły stan techniczny budynku już w roku 2017 podjęła działania zmierzające do remontu budynku. Wykonane zostały: projekt budowlany przebudowy kominów oraz projekt budowlany obejmujący termomodernizację budynku wraz z remontem elewacji frontowej od ul. Ratuszowej i ul. Serbańskiej, dociepleniem całości elewacji bocznej, dociepleniem stropu strychowego, remontem pokrycia dachowego wraz z obróbkami, rynnami i rurami spustowymi, wymianę stolarki okiennej, wykonaniem izolacji poziomej i pionowej ścian oraz docieplenie ścian fundamentowych z odtworzeniem opaski odbojowej i szachtów. Wskazała też, że na realizację tych projektów Gmina uzyskała stosowne decyzje o pozwoleniu na budowę. Reasumując skarżąca Gmina podała, że posiada niezbędny materiał dowodowy, który jest podstawą do ustalenia stanu technicznego budynku we własnym zakresie, przez merytorycznych pracowników organu i z powyższych względów nie znajduje uzasadnienia zobowiązanie Gminy Miejskiej Przemyśl do wykonania ekspertyzy stanu technicznego ww. budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 12, usytuowanego na terenie działki nr 682 obr. 207 przy ul. Ratuszowej w Przemyślu. Wskazała też, że kompleksowa ocena stanu technicznego ww. budynku została dokonana przez uprawnione osoby i jest w posiadaniu PINB dla Miasta Przemyśla, a dodatkowo posiadane przez Gminę Miejską Przemyśl pozwolenia na budowę, wskazują na zakres prac niezbędnych do wykonania i zawierają rozwiązania budowlane konieczne do zastosowania, właśnie po uprzedniej szczegółowej ocenie stanu technicznego budynku dokonanej przez autorów przedmiotowych projektów.

Rozpatrując przedmiotową sprawę w trybie zażaleniowym, stwierdzam że argumenty zawarte w zażaleniu nie zasługują na uwzględnienie.

Faktem bezspornym jest, że budynek mieszkalny wielorodzinny nr 12, usytuowany na terenie działki nr 682 obr. 207 przy ul. Ratuszowej w Przemyślu, jest w nieodpowiednim stanie technicznym. Zgromadzony materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że występujące uszkodzenia i ubytki mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa. Znaczne pęknięcie ściany na elewacji tylnej, pęknięty i częściowo odspojony gzyms pod dachem na elewacji przy ul. Ratuszowej, uszkodzona i przechylona drewniana klatka schodowa, zawilgocona drewniana konstrukcja dachu, elementy drewniane częściowo zmuśnięte z licznymi uszkodzeniami, pęknięciami i ubytkami, poluzowane węzły ciesielskie, belki stropowe stalowe skorodowane - przeżarte, popękane posadzki galerii z widocznymi ubytkami w betonie, balustrady galerii skorodowane, zawilgocone ściany, odparzone tynki, lokale mieszkalne zawilgocone, uszkodzone okna, nieczynne kratki wentylacyjne, częściowo zapadnięta podłoga, widoczne zarysowania ścian i sufitów, nieczynne kratki wentylacyjne oraz inne nieprawidłowości szczegółowo opisane na stronie 1-3 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, jak też przedłożone podczas kontroli w dniu 28.05.2024 r. protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego potwierdzają że stan techniczny przedmiotowego obiektu jest zły.

W art. 81c ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725z późn. zm.) ustawodawca przyznał organom administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego prawo żądania od uczestników procesu budowlanego,

właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, udzielania informacji lub udostępnienia dokumentów związanych z prowadzeniem robót, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu oraz dokumentów świadczących o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu albo jednostkowego zastosowania w obrocie budowlanym.

Zgodnie z art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane: „Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć w drodze postanowienia na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia”.

Art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane nie upoważnia organów do dowolnego stosowania tego przepisu. Ingerencja w sferę wolności podmiotów musi mieć swoje uzasadnienie. Treść cytowanego powyżej przepisu wskazuje kryteria stosowania tego przepisu oraz precyzyjnie określa rodzaj dokumentów jakich może organ żądać. Koniecznym warunkiem do zastosowania art. 81c ust. 2 ustawy i możliwości nałożenia obowiązków wynikających z tej normy prawnej jest dokładne ustalenie i wskazanie okoliczności powodujących powstanie wątpliwości w zakresowanych przez ustawodawcę aspektach. Przedłożona przez stronę ocena techniczna lub ekspertyza winna ujawnione wątpliwości usunąć, czy to w kierunku wykluczenia niewłaściwego stanu robót, obiektów, czy jakości materiałów budowlanych, czy potwierdzać, że stan techniczny robót budowlanych, obiektów, czy wyrobów odbiega od wymagań norm dotyczących warunków techniczno-budowlanych, czy od wymagań jakościowych wyrobów i wymaga podjęcia przez organ budowlany stosownych, przewidzianych prawem kroków. Miejsce, w jakim przepis art. 81c został zamieszczony dowodzi, iż ma on charakter ogólny i zarazem procesowy oraz, że winien być stosowany w związku z odpowiednim przepisem z części szczegółowej ustawy Prawo budowlane.

W rozpatrywanym przypadku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla posłużył się przepisem zawartym w art. 81c ust. 2 w związku z art. 61 ustawy Prawo budowlane, w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 12, usytuowanego na terenie działki 682 obr. 207 przy ul. Ratuszowej w Przemyśle. Jak wskazał organ I instancji w sentencji zaskarżonego postanowienia, żądana ekspertyza winna zawierać stwierdzenia dotyczące istniejących zagrożeń i zakres tych zagrożeń oraz wykazywać możliwości i sposób doprowadzenia wykazanych nieprawidłowości do właściwego stanu technicznego. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla jednoznacznie podał, że z uwagi na stwierdzone podczas kontroli organu I instancji nieprawidłowości, w szczególności znaczne pęknięcie ściany na elewacji tylnej, zawilgocone ściany elewacji, piwnic i lokali użytkowych od strony ul. Ratuszowej, pęknięty i częściowo odspojony fragment gzymsu pod dachem na elewacji przy ul. Ratuszowej, nieszczelności pokrycia dachowego oraz zmurzałe elementy drewniane i poluzowane węzły ciesielskie konstrukcji dachu, uszkodzone kominy ponad dachem, uszkodzoną i przechyloną drewnianą klatkę schodową - powstają uzasadnione wątpliwości co do przyczyn nieodpowiedniego stanu technicznego i sposobu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego przedmiotowego budynku. W/w wątpliwości wynikają również z przedłożonych protokołów z okresowych kontroli obiektu budowlanego. W aktualnym protokole z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu (nr 147/2023 z dnia 28 października 2023 r), określono zakres robót remontowych i kolejność ich wykonywania poprzez: kompleksowy remont dachu, remont elewacji z odwilgoceniem budynku i kompleksowy remont klatki schodowej wraz

z wymianą zużytej stolarki w częściach wspólnych. Organ I instancji wskazał też, że w aktualnym protokole z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu (nr 146/AC/2022 z dnia 5 listopada 2022 r.), określono budynek w stanie technicznym złym, ze wskazaniem do całkowitego wysiedlenia i remontu kompleksowego elementów.

Należy zwrócić uwagę, że nieodpowiedni stan techniczny elementów wspólnych budynku tj. elementów elewacji, klatki schodowej czy przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych wymaga zachowania określonych zasad wynikających zarówno z przepisów techniczno - budowlanych jak i zasad wiedzy technicznej. Ewentualne nieprawidłowości w tym zakresie mogą skutkować bezpośrednim zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. W ocenie organu zażaleniowego zachodzi więc potrzeba wyjaśnienia zaistniałych w tym przypadku uzasadnionych wątpliwości przy pomocy stosownego opracowania sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Postanowienie w trybie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane ma charakter dowodowy. Przywołane przepisy określają uprawnienie organu, nie dając podstawy do merytorycznego rozstrzygania istoty sprawy administracyjnej. Wskazania ekspertyzy umożliwią organowi właściwe ukierunkowanie prowadzonego postępowania i podjęcie w razie potrzeby stosownej decyzji. Ekspertyza oprócz opracowania odnoszącego się do istniejącego stanu, opisującego dokładnie aspekty techniczne, winna zawierać ocenę techniczną i przede wszystkim odpowiedzieć na pytanie, czy na tle wątpliwości, które legły u podstaw nałożenia obowiązku przedstawienia ekspertyzy, zaistniała sytuacja wymagająca interwencji, by uniknąć bądź usunąć zagrożenie. Ekspertyza w zależności od ustaleń winna zawierać koncepcję ewentualnych zabezpieczeń profilaktycznych lub też szczegółowe propozycje rozwiązań ujawnionych ewentualnie problemów. Ekspertyzę techniczną powinna opracować osoba z odpowiednimi uprawnieniami, bo tylko taka posiada wymagany zakres wiedzy i właściwie potrafi ocenić stan faktyczny oraz wskazać ewentualne roboty niezbędne do wykonania.

W ocenie organu zażaleniowego działanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla jest uzasadnione. Dla jednoznacznego potwierdzenia lub wykluczenia obaw zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia, życia czy mienia jakie stwarzałyby stan techniczny przedmiotowego obiektu, posłużył się przepisem dającym podstawę do wydania postanowienia o charakterze dowodowym.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku II OSK 2212/16 (publikowanym na stronie orzeczenia.nsa.gov.pl) podał (...) *Nadzór budowlany to fachowy pion administracji publicznej, a zatem co do zasady ewentualne wątpliwości w ramach swoich kompetencji powinien rozstrzygać we własnym zakresie (...).* (...) *Samodzielne wyjaśnienie przez organ nadzoru budowlanego wątpliwości, ustalenie faktów mających znaczenie, powinno być wyłączone gdy mamy do czynienia z niezbędną ingerencją w substancję obiektu tj. z wykonaniem „odkrywek” budowlanych, czy też gdy konieczne jest dokonywanie szczegółowych wyliczeń (...)* W przedmiotowej sprawie nie można wykluczyć, że konieczne będzie dokonywanie zarówno odkrywek jak i szczegółowych wyliczeń.

Odnosząc się do treści wniesionego zażalenia i podanej przez skarżącą Gminę okoliczności, odnośnie podejmowanych już od 2017 r. działań zmierzających do remontu budynku i wykonanych w tym celu projektów i uzyskanych pozwoleń organ nie wyklucza możliwości ich wykorzystania. Niemniej jednak w pierwszej kolejności muszą być wyeliminowane ww. nieprawidłowości, które mogą skutkować bezpośrednim zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Postanowienie niniejsze jest ostateczne w administracyjnym toku instancji.

Pouczenie:

Na niniejsze postanowienie służy stronom prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie za moim pośrednictwem. Skargę należy złożyć w terminie 30 dni od daty doręczenia postanowienia, bezpośrednio na adres Inspektoratu: 35-065 Rzeszów, ul. 8-go Marca 5.



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

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemyśl (e-PUAP)
2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. zo.o. w Przemyślu
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu (e-PUAP)
4. Prezydent Miasta Przemyśla (e-PUAP)
5. a/a

Do wiadomości:

1. PINB dla Miasta Przemyśla (e-PUAP)