

Zapytanie ofertowe

dotyczy: zapytania ofertowego na opracowanie ekspertyzy stanu technicznego dla budynku przy ul. Malczewskiego 1 w Przemyślu

Działając jako administrator Wspólnoty Mieszkaniowej Malczewskiego 1 z siedzibą przy ul. Kopernika 58 w Przemyślu, zapraszamy do złożenia oferty na opracowanie:

1. ekspertyzy stanu technicznego przewodów kominowych,
2. ekspertyzy stanu technicznego instalacji wodno-kanalizacyjnej,
3. ekspertyzy stanu technicznego instalacji gazowej,
4. ekspertyzy stanu technicznego instalacji elektrycznej,

w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 1, usytuowanym na terenie działki nr 1200 obr. 205 przy ul. Malczewskiego w Przemyślu, zgodnie z załączonym postanowieniem PINB z dnia 09.12.2024 r.

Ofertę można złożyć na jeden lub więcej z ww. punktów (każdy punkt należy wycenić osobno).

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 zamknięcia postępowania bez wyboru oferty. 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 dla budynku przy ul. Malczewskiego 1 w Przemyślu
Nazwa zamawiającego:	Wspólnota Mieszkaniowa Malczewskiego 1 ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Miejsce składania ofert:	Sekretariat PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Termin składania ofert:	08.04.2025 r. do godz. 10:00
Termin otwarcia ofert:	08.04.2025 r. godz. 11:00
Miejsce otwarcia ofert:	Świetlica PGM Sp. z o.o. ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl
Przewidywany termin realizacji usługi:	15.04.2025 – 25.06.2025
Kryterium wyboru oferty:	najniższa cena

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 2024 r. poz. 725 z późniejszymi zmianami),

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej Malczewskiego 1 w Przemyslu

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1, usytuowanego na terenie działki nr 1200 obr. 205 przy ul. Malczewskiego w Przemyslu, w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych oraz wewnętrznych instalacji: wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej.

Ekspertyza winna zawierać stwierdzenia dotyczące istniejących zagrożeń i zakres tych zagrożeń, oraz wykazywać możliwości i sposób doprowadzenia wykazanych nieprawidłowości do właściwego stanu technicznego.

Powyższą ekspertyzę należy przedłożyć w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemysła ul. Siemiradzkiego 5 w Przemyslu, w terminie do dnia 30 czerwca 2025 r.

Uzasadnienie

W dniu 11 października 2018 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego nr 1, w związku ze stanem technicznym obróbki blacharskiej budynku mieszkalnego nr 3 przy ul. Malczewskiego w Przemyslu.

W trakcie kontroli ustalono, że na terenie działki nr 1200 obr. 205 usytuowany jest czterokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1, stanowiący własność Wspólnoty Mieszkaniowej Malczewskiego 1. Administratorem budynku jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyslu. Od strony zachodniej w/w budynek przylega do dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 3, usytuowanego na terenie działki nr 1199 obr. 205, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Przemysł, w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. W/w budynek posiada dach dwuspadowy pokryty blachą, zakończony obróbką blacharską przylegającą do elewacji bocznej budynku nr 1. Nad w/w krawędzią dachu znajdują się schodzące stopniowo obróbki blacharskie, stanowiące element murku ogniowego budynku nr 3 (wyrównanego z elewacją budynku nr 1 po wykonaniu jej docieplenia). Wody opadowe z północnej połaci dachu budynku nr 3 odprowadzane są do rynny dachowej ze spadkiem w kierunku budynku nr 5. Wody opadowe z południowej połaci dachu budynku nr 3 odprowadzane są do rynny dachowej ze spadkiem w kierunku rury spustowej, zlokalizowanej bezpośrednio przy elewacji budynku nr 1. W trakcie kontroli stwierdzono częściowy brak obróbki blacharskiej na zakończeniu południowej połaci dachu budynku nr 3, bezpośrednio przy elewacji budynku nr 1, w miejscu połączenia rynny z rurą spustową.

W trakcie kontroli dokonano sprawdzenia stanu technicznego lokali mieszkalnych w budynku nr 1, usytuowanych bezpośrednio przy budynku nr 3. W wyniku kontroli stwierdzono:

1. Lokal mieszkalny nr 12 (II piętro; własność Państwa Mieczysławy i Romana Taworskich): ślady zawilgocenia i odprysków farby na ścianie w pokoju z balkonem, widoczne w jej narożu (do szerokości 1,70 m), w dolnej części (do wysokości 1,15 m nad podłogą). W/w pokój usytuowany jest w południowo-zachodnim narożu budynku (wysuniętym o 1,92 m od elewacji budynku nr 3). Obszar nieprawidłowości zlokalizowany w okolicach w/w rury spustowej budynku nr 3. W pozostałych pomieszczeniach nie stwierdzono nieprawidłowości.

2. Lokal mieszkalny nr 8 (I piętro; własność Pani Marty Taworskiej): ślady zawilgocenia i odprysków farby na całej wysokości ściany i częściowo na suficie w pokoju z balkonem, widoczne w narożu (do szerokości 1,95 m), poniżej nieprawidłowości występujących w lokalu nr 12. W trakcie kontroli Pani Marta Taworska poinformowała, że w/w nieprawidłowości pojawiły się pod koniec lipca 2018 r. i wynikają z niewłaściwego odprowadzania wód opadowych z sąsiedniego budynku (nieszczelności i przelewanie się wody z rury spustowej). Jednocześnie w/w poinformowała, że nieprawidłowości (grzyb) znajdowały się również w pomieszczeniu po drugiej stronie lokalu, na ścianie przy elewacji od strony ulicy Malczewskiego (w trakcie kontroli nie stwierdzono widocznych nieprawidłowości we wskazanym miejscu). W/w nieprawidłowości udokumentowane zostały przez właścicielkę lokalu nr 8 (materiał fotograficzny przesłany do tut. Inspektoratu drogą elektroniczną w dniu 16 października 2018 r.). Podczas kontroli nie stwierdzono innych nieprawidłowości w lokalu.

W trakcie kontroli przedstawiciel PGM Sp. z o.o. przekazał informację od Pana Sebastiana Paclawskiego – właściciela lokalu nr 3 na parterze (nieobecnego w trakcie kontroli) odnośnie nieprawidłowości w tym lokalu, polegających na śladach pleśni pod sufitem w pokoju z balkonem od strony podwórza (poniżej pokoiów balkonowych lokali nr 8 i 12).

Ponadto, w trakcie kontroli stwierdzono ślady zawilgocenia widoczne na elewacji frontowej budynku nr 1 oraz ślad pionowego zacieku na wysuniętej elewacji bocznej budynku nr 3. Podczas czynności kontrolnych nie stwierdzono nieprawidłowości wewnątrz budynku mieszkalnego nr 3. Właściciel poinformował, że pokrycie nad swoim budynkiem wymienił około 7-8 lat temu (licząc od kontroli).

W dniu 16 czerwca 2023 r. pracownicy tut. Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 przy ul. Malczewskiego, stanowiącego własność Wspólnoty Mieszkaniowej Malczewskiego 1, administrowanego przez PGM Sp. z o.o. Ustalono, że przedmiotowy budynek jest obiektem czterokondygnacyjnym, podpiwniczonym, wykonanym z cegły pełnej i pustaków, ze stropami prefabrykowanymi, klatką schodową o konstrukcji żelbetowej z biegami schodowymi pokrytymi lastryko, płytami balkonowymi na elewacji tylnej, dachem z płyt żelbetowych, pokrytym papą (z nachyleniem w stronę ulicy) oraz wykonanym ociepleniem elewacji. Wody opadowe z dachu odprowadzane są do rynny i dwóch rur spustowych, zlokalizowanych na elewacji od strony ulicy. W budynku znajduje się 15 lokali mieszkalnych, a w poziomie III piętra w lewej części znajduje się suszarnia. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową oraz częściowo w ogrzewanie piecowe (w części lokali). Budynek przylega od strony południowo-zachodniej do niższego, dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego nr 3. W budynku nr 1 od strony sąsiedniego budynku zlokalizowane są lokale: nr 3 i nr 4 (parter), nr 8 (I piętro), nr 12 (II piętro), nr 14 i 15 (III piętro).

W trakcie przeprowadzonej kontroli dokonano następujących ustaleń:

I. Lokale mieszkalne:

- 1) Lokal nr 1 (parter, lewa strona): w kuchni: piecyk gazowy junkers, kuchnia gazowa, kratka wentylacyjna; lokal ogrzewany piecowo, planowana wymiana piecyka gazowego na dwufunkcyjny; brak uwag właścicielki lokalu.
- 2) Lokal nr 2 (parter, od podwórza): lokal ogrzewany piecem kaflowym w pokoju; w kuchni umieszczona kuchnia gazowa i kratka wentylacyjna; w łazience piecyk gazowy junkers jednofunkcyjny podłączony rurą spiro do przewodu, obok kratka wentylacyjna; drzwi do

łazienki posiadają w dolnej części otwory nawiewne 42 szt. o średnicy 2 cm (powierzchnia chłonna ok. 132 cm²); w ścianie pomiędzy kuchnią, a łazienką otwór zasłonięty pleksą z pozostawionym prześwitem ok. 10 cm; właścicielka lokalu zgłasza brak ciągu wentylacji w łazience.

- 3) Lokal nr 3 (parter, od podwórza, przy budynku nr 3): w narożnym pokoju od południa wykwit pleśni na suficie w narożu przy balkonie; poniżej ściana w dolnej części (zastawiona łóżkiem) z wykwitami na tapecie; pokój ten posiada kratkę wentylacyjną; w drugim pokoju z aneksem kuchennym znajduje się piecyk metalowy „koza” podłączony do przewodu kominowego; w pokoju brak wentylacji (pomiędzy w/w pokojami znajdują się drzwi przesuwne bez otworów); w aneksie kuchennym: piecyk gazowy dwufunkcyjny, kuchnia elektryczna i okap z wyciągiem elektrycznym, brak kratki wentylacyjnej w aneksie.
- 4) Lokal nr 4 (parter, od ulicy, przy budynku nr 3): brak nieprawidłowości w zakresie ścian i sufitów; w kuchni: piecyk gazowy dwufunkcyjny junkers, kuchnia gazowa i wentylacja.
- 5) Lokale nr 5, 6, 7 (I piętro) – zamknięte podczas kontroli.
- 6) Lokal nr 8 (I piętro, na całej szerokości przylegający do budynku nr 3): w pokoju od strony podwórza występujące odpryski i zacieki na całej wysokości ściany w narożu przy balkonie (na szerokości 150-160 cm od naroża); na elewacji bocznej budynku nr 1 (wysuniętej w stosunku do budynku nr 3) brak jest widocznych zacieków i wilgoci w tym miejscu; w pokoju od strony ulicy oraz w łazience (tj. pomieszczeniach przylegających do sąsiedniego budynku) brak nieprawidłowości na ścianie od strony budynku nr 3; na ścianie w/w pokoju od ulicy przy szpaletach okiennych (na elewacji od strony ulicy) stwierdzono zacieki i odpryski farby; na suficie pokoju zarysowanie biegnące prostopadle do elewacji; w kuchni umieszczone są: kuchnia gazowa, piec gazowy jednofunkcyjny junkers oraz okap nadkuchenny wpięty w kratkę wentylacyjną; lokal ogrzewany piecem kaflowym w większym pokoju z wentylacją; według wyjaśnień właścicielki lokalu, złożonych podczas kontroli: zacieki zaczęły pojawiać się ok. 2016 r., tj. po wykonanym ociepleniu budynku, a poprzednio od strony budynku nr 3 istniała przerwa dylatacyjna i nie było problemów z zaciekaniem wody; przed ociepleniem nie było również zacieków na ścianie z oknami.
- 7) Lokale nr 9, 10, 11 (II piętro) – zamknięte podczas kontroli.
- 8) Lokal nr 12 (II piętro, na całej szerokości przylegający do budynku nr 3): w pokoju od podwórza występujące ślady wilgoci i zacieków w dolnej części ściany (sięgające do 120 cm od podłogi, o szerokości 150-160 cm od naroża); na elewacji bocznej budynku nr 1 brak jest widocznych zacieków i wilgoci w tym miejscu; na wysokości ok. 220 cm od poziomu podłogi lokalu nr 12 znajduje się dolna krawędź dachu sąsiedniego budynku nr 3 (z rynną połączoną z rurą spustową; powyżej w/w dachu elewacja budynku nr 1 posiada ocieplenie, które częściowo wykonane zostało na murze ogniowym budynku nr 3; z ocieplenia wystają obróbki blacharskie muru ogniowego); w pokoju od strony ulicy oraz w łazience (pomieszczeniach przylegających do budynku nr 3) nie stwierdzono nieprawidłowości; przy oknie w pokoju od strony ulicy, od strony zewnętrznej kapiąca woda i zacieki na elewacji (ściana zewnętrzna od ulicy o grubości 64 cm); w kuchni znajdują się piec gazowy dwufunkcyjny, kuchnia gazowa i wentylacja; według wyjaśnień właścicielki lokalu zacieki w pokoju powstały ok. 5 lat temu, a przed ociepleniem budynku nie było takiego problemu; właścicielka przedłożyła do wglądu dokumentację dotyczącą ocieplenia budynku, tj. decyzję o pozwoleniu na budowę nr 360/10 z dnia 20.10.2010 r., oraz umowę nr 105/2010 z dnia 20.09.2010 r. z dwoma aneksami.
- 9) Lokal nr 13 (III piętro, od podwórza) – zamknięty.
- 10) Lokal nr 14 (III piętro, od podwórza, przylegający do budynku nr 3) – zamknięty.
- 11) Lokal nr 15 (III piętro, od ulicy, przylegający do budynku nr 3): właścicielka nie zgłosiła uwag; poinformowała o braku wilgoci i zacieków od strony sąsiedniego budynku.
- 12) Strych – suszarnia (III piętro, północna część budynku od ulicy): wysokość pomieszczenia wynosi od 2,22 m (przy ulicy) do ok. 2,50 m (od strony lokalu nr 13) – spadek stropodachu w stronę ulicy; pomieszczenie z wentylacją grawitacyjną; przy krawędzi sufitu od

strony ulicy Kraszewskiego znaczne wykwyty, widoczne też przy krawędzi od ul. Malczewskiego; na suficie zarysowania prostopadłe do elewacji frontowej; przy drzwiach wejściowych zwisająco luźno, niezabezpieczony kabel elektryczny.

- II. Klatka schodowa i piwnice: na klatce schodowej widoczna naprawa instalacji elektrycznej, instalacje gazowe z gazomierzami i liczniki elektryczne; w poziomie II piętra na rurze gazowej przymocowany kabel biegnący do lokalu nr 10; na ostatniej kondygnacji kratka wentylacyjna pod którą widoczne są ślady zacieków na ścianie; w korytarzu piwnicznym widoczne drzwiczki rewizyjne w dobrym stanie technicznym; w korytarzu brak śladów wilgoci; korytarz prowadzi do piwnic lokatorskich; udostępniono wyłącznie piwnicę lokalu nr 4 (od strony ulicy, przy budynku nr 3) – brak zacieków i wilgoci na ścianach, w narożu piwnicy widoczny skorodowany pion kanalizacyjny.

III. Elewacje budynku:

- 1) Elewacja frontowa (od ul. Malczewskiego): liczne zabarwienia (zacieki, wykwyty pleśni) głównie z prawej strony, znaczne ślady wilgoci przy parapetach okiennych lokali nr 4, 8, 12; porośnięcie kostki brukowej mchem przy prawej stronie elewacji; po obu stronach elewacji rury spustowe; przy górnym narożu elewacji z prawej strony ślad zacieku przy krawędzi rynny dachowej (ponad murkiem ogniowym budynku nr 3); przy oknie lokalu nr 15 zlokalizowane kable biegnące poprzez rynnę do anten telewizyjnych na dachu; w środkowej części elewacji skrzynka gazowa (z głównym zaworem) bez zamknięcia; skrzynka elektryczna przy wejściu na klatkę zamknięta na kłódkę.
- 2) Elewacja boczna (od ul. Kraszewskiego): uszkodzenia murku oporowego przy bocznym wejściu do piwnic.
- 3) Elewacja tylna (od podwórza): luźno zwisające kable anten umieszczonych na dachu; niewielki zacieki przy oknie lokalu nr 8; balkon lokalu nr 8 posiada od dołu płyty ślady zacieków (plamy); płyta odbojowa przy lewej krawędzi częściowo zapadnięta.

- IV. Dach (stropodach pokryty papą, ze spadkiem do rynny przy ulicy): rynna posiada przełamanie spadku na środku elewacji, lewa część rynny (patrząc od ulicy Malczewskiego) jest niedrożna (stojąca woda opadowa nie spływa do rury spustowej z lewej strony elewacji); prawa część rynny jest drożna (woda opadowa spływa do rury spustowej z prawej strony elewacji, przy budynku nr 3); poza krawędzią rynny znajduje się blaszany okap (umieszczony na wykonanym ociepleniu) na całej szerokości elewacji frontowej; pomiędzy prawą krawędzią rynny dachowej, a obróbką blacharską (tj. zwieńczeniu ściany bocznej, od strony budynku nr 3) znajduje się wolna przestrzeń (brak obróbki), poniżej której widoczny jest znaczny zacieki na elewacji; dach budynku w tym miejscu (przy obróbce ściany bocznej) posiada wyraźny uskok wzdłuż obróbki; w miejscu tego uskoku pokrycie dachu z papy posiada szczeliny przy łączeniach; przy wylocie do rynny na dachu znajdują się kable anten satelitarnych i telewizyjnych; pokrycie dachowe z papy w pozostałej części w dostatecznym stanie (widoczne rozwarstwienia); kominy ponad dachem w dobrym stanie; na trzonie kominowym z prawej strony dachu (patrząc od ulicy) z przewodu kominowego (prawdopodobnie wentylacyjnego) wychodzi kabel, który przymocowano na nasadzie sąsiedniego przewodu.

W trakcie przeprowadzonej kontroli P. Łukasz Zaleszczyk - przedstawiciel PGM Sp. z o.o. w Przemyśle przedłożył książkę obiektu budowlanego, założoną w dniu 01.01.2003 r. oraz dokumenty dotyczące utrzymania stanu technicznego przedmiotowego budynku, w tym:

- 1) Protokół nr 66/AZ/2021 z dnia 29.10.2021 r. z okresowej rocznej kontroli budynku (art. 62 ust. 1 pkt 1), sporządzony przez P. Marię Pest. W protokole odnotowano m.in.: stropodach pokryty papą termozgrzewalną po remoncie; obróbki blacharskie dachu, rynien i rur spustowych, zewnętrzne parapety okienne oraz obróbki balkonowe z blachy powlekanej – stan dobry; wszystkie elewacje docieplone styropianem i wykończone tynkiem cienkowarstwowym, występują przebarwienia i zabrudzenia elewacji w postaci ciemniejszych plam, narożne balkony – stan dobry; chodnik wzdłuż ulicy i opaska odbojowa z kostki

- betonowej – stan dobry; budynek ogólnie w dobrym stanie technicznym z zaleceniem do wykonania napraw bieżących i okresowej konserwacji budynku. W protokole podano, że nie wykonano zalecenia wynikającego z poprzedniego protokołu nr 25/AZ/2020, dotyczącego odmalowania elewacji od strony ul. Malczewskiego z występujących przebarwień; zalecenie powtórzono.
- 2) Protokół nr 15/AZ/2022 z dnia 05.12.2022 r. z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego całego budynku (art. 62 ust. 1 pkt 2), sporządzony przez P. Marię Pest. W protokole stwierdzono, że budynek znajduje się w zadowalającym stanie technicznym, utrzymywany jest należycie, celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach; zalecono wyłącznie odmalowanie elewacji od strony ul. Malczewskiego z występujących przebarwień. W treści protokołu odnotowano m.in.: ściany konstrukcyjne murowane z pustaków, cegły pełnej – stan dobry; stropy bez widocznych spękań i ugięć – stan dobry; dach z płyt żelbetowych – stan dobry; pokrycie z papy termozgrzewalnej – stan dobry; obróbki blacharskie dachu, rynien i rur spustowych, zewnętrzne parapety okienne oraz obróbki balkonowe – stan dobry; stolarka drzwiowa i okienna – stan dobry; tynki: wewnętrzne: cementowo-wapienne, gładzie gipsowe w stanie dobrym, zewnętrzne: wszystkie elewacje docieplone styropianem i wykończone tynkiem cienkowarstwowym w kolorze jasnym, występują przebarwienia i zabrudzenia elewacji w postaci ciemniejszych plam – zaplanować odmalowanie elewacji; balkony narożne – stan dobry. W treści protokołu zawarto również odniesienie do zaleceń z poprzednich kontroli przeprowadzonych w dniach 26.09.2017 r. (wykonano m.in. poprawę kominów ponad dachem), oraz 31.07.2019 r. (nie wykonano odmalowania elewacji od ulicy).
- 3) Protokół nr 10 (zbiorczy) z dnia 09.11.2022 r. z rocznej kontroli – sprawdzenia instalacji gazowej w budynku (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c), sporządzony przez P. Andrzeja Hamryszczaka. Protokół zawiera następujące ustalenia: zawór gazowy szt. 1 stan techniczny dobry; instalacja gazowa od zaworu do podejść gazomierzy stan techniczny dobry; podejścia do gazomierzy szt. 15, w tym stan techniczny dobry szt. 15; gazomierze szt. 15 stan techniczny dobry; instalacje gazowe w lokalach szt. 15, w tym stan techniczny dobry szt. 15; protokół nie zawiera uwag; w protokole brak odniesienia do ewentualnych zaleceń z poprzedniej kontroli.
- 4) Protokół nr 095/IX/22 z dnia 25.01.2022 r. z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit c), sporządzony przez Mistrza Kominarskiego P. Wojciecha Pogorzela. W protokole odnotowano: stan techniczny przewodów kominowych jest dobry, przewody są drożne, podłączenia wykonane prawidłowo; pomimo prawidłowego powiadomienia lokatora nie wykonano przeglądu w mieszkaniu nr 5, 6, 9; przewody kominowe dopuszcza się do dalszego użytkowania. W protokole odnotowano, że zalecenia z ostatniej kontroli zostały wykonane; wyczyszczono przewody kominowe w budynku; podano również ustalenia dokonane w poszczególnych lokalach mieszkalnych (w lokalu nr 13 zalecono uszczelnienie podłączenia rury junkersa z przewodem spalinyowym).
- 5) Protokół nr 096/IX/23 z dnia 26.01.2023 r. (aktualny) z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit c), sporządzony przez Mistrza Kominarskiego P. Wojciecha Pogorzela. W protokole ponownie odnotowano, że stan techniczny przewodów kominowych jest dobry, przewody są drożne, podłączenia wykonane prawidłowo; pomimo prawidłowego powiadomienia lokatora nie dokonano przeglądu w mieszkaniach nr 5 i 6; przewody kominowe dopuszcza się do dalszego użytkowania. W protokole odnotowano, że zalecenia z ostatniej kontroli zostały wykonane, a ponadto wykonano czyszczenie przewodów kominowych w budynku. W protokole podano ustalenia w poszczególnych lokalach mieszkalnych (w zakresie przewodów wentylacyjnych, spalinyowych i wentylacyjnych i ich podłączeń).
- 6) Protokoły z dnia 23.12.2020 r. z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej (art. 62 ust. 1 pkt 2), sporządzone przez P. Andrzeja Brzyskiego. W protokole zbiorczym podano, że instalacja znajduje się w stanie technicznym mogąym zagrażać życiu

lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia – należy bezzwłocznie usunąć stwierdzone nieprawidłowości: mieszkania posiadają instalację wykonaną przewodami D6 o okresie eksploatacji 60 lat, możliwość pożaru, przy podłączeniu nowych zabezpieczeń występowały przypadki łamania się żył, instalacja wyeksploatowana; usterki w mieszkaniach nr 2, 4, 5, 8, 11, 12, 13, 14, 15; brak kontroli w mieszkaniach nr 3, 6, 9, 10. Protokoły nie zawierają odniesienia do ewentualnych zaleceń z poprzedniej kontroli.

Podczas przeprowadzonej kontroli poinformowano przedstawiciela PGM Sp. z o.o. w Przemyśle (co potwierdzają zapisy w protokole kontroli) o obowiązku prawidłowego prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz o obowiązku sporządzania protokołów z okresowych kontroli, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z art. 62a ustawy Prawo budowlane (obowiązującymi od dnia 19 września 2020 r.). Ponadto, pouczono o obowiązku wykonywania kontroli okresowych we wszystkich lokalach mieszkalnych (dot. kontroli przewodów kominowych i instalacji elektrycznej) oraz dokonywania kontroli w zakresie określonym w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (w tym sprawdzania elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku i przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku).

Mając na uwadze ustalenia dokonane w trakcie kontroli, tutejszy organ pismem z dnia 21 lipca 2023 r., znak: NB.5140.18.2023.2, wezwał Wspólnotę Mieszkaniową Malczewskiego 1 w Przemyśle do podjęcia niezwłocznych działań, mających na celu usunięcie nieprawidłowości dotyczących: braku zamknięcia skrzynki gazowej z głównym zaworem na elewacji frontowej; niezabezpieczonego kabla elektrycznego przy drzwiach wejściowych do suszarni; przymocowania kabla na rurze gazowej do lokalu nr 10 w poziomie II piętra klatki schodowej. W piśmie z dnia 28 sierpnia 2023 r. (data wpływu 4 września 2023 r.), znak: PGM/TTE/PŻ/806/2023, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., działając w imieniu w/w Wspólnoty, poinformowało, że w/w nieprawidłowości zostały usunięte.

Podjmując dalsze działania w sprawie, tut. organ decyzją z dnia 19 października 2023 r., znak: NB.5140.18.2023.2, na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej Malczewskiego 1 w Przemyśle, przeprowadzenie (w terminie do dnia 29 grudnia 2023 r.) okresowej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1, usytuowanego na terenie działki nr 1200 obr. 205 przy ul. Malczewskiego w Przemyśle, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy Prawo budowlane), w tym również instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
- instalacji gazowej oraz przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c), w tym również instalacji gazowej oraz przewodów kominowych we wszystkich lokalach mieszkalnych,
- instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzęt, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów (art. 62 ust. 1 pkt 2), w tym również instalacji elektrycznej we wszystkich lokalach mieszkalnych.

W uzasadnieniu w/w decyzji poinformowano o przepisach wynikających z art. 61 i 62 ustawy Prawo budowlane, dotyczących konieczności właściwego utrzymywania obiektu budowlanego i przeprowadzania kontroli okresowych, oraz przepisach wynikających z art. 62a ust. 1 w/w ustawy (obowiązującym od dnia 19 września 2020 r.), określających wymagania dla protokołu z okresowej kontroli. Przywołano również przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych

użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 Nr 74 poz. 836), określających zakres kontroli okresowej.

Wskazano, że w przedłożone protokoły: nr 66/AZ/2021 z dnia 29.10.2021 r. z okresowej rocznej kontroli budynku (art. 62 ust. 1 pkt 1), nr 15/AZ/2022 z dnia 05.12.2022 r. z okresowej pięcioletniej kontroli (obejmującej zakres rocznej kontroli) stanu technicznego całego budynku (art. 62 ust. 1 pkt 2), sporządzone przez Panią Marię Pest, zawierają jedynie zalecenie dotyczące konieczności odmalowania elewacji od strony ul. Malczewskiego z występujących przebarwień. Autor protokołu pominął kwestię ewentualnych przyczyn powstania w/w nieprawidłowości, w tym: niedrożną rurę spustową z lewej części elewacji; wysunięcie blaszanego okapu (umieszczonego na ociepleniu) poza krawędź rynny na całej szerokości tej elewacji; brak obróbki blacharskiej przy prawej krawędzi rynny dachowej powodującej znaczny zaciek na elewacji; pozostawienie luźnych kabli przewieszonych przez rynnę. Tut. organ stwierdził, że wykonanie zalecenia odmalowania elewacji bez usunięcia przyczyn powstawania zacieków i przebarwień jest bezcelowe. Wskazano, że protokoły nie zawierają żadnych ustaleń w zakresie lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku, w tym nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli tut. organu, dotyczących występujących zacieków i wilgoci w lokalach mieszkalnych nr 8 i 12 (w tylnym narożu budynku), pomimo iż w/w nieprawidłowości istnieją od wielu lat (na co wskazali właściciele tych lokali) – w protokołach podano, że tynki wewnętrzne znajdują się w dobrym stanie technicznym, co stanowi sprzeczność z powyższymi ustaleniami. W protokołach podano również, że pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej oraz obróbki blacharskie dachu, rynien i rur spustowych są w stanie dobrym; co z kolei stanowi sprzeczność z ustaleniami tut. organu, tj. stwierdzonymi szczelinami w łączeniach papy na uskoju wzdłuż obróbki ściany bocznej. Protokoły nie zawierają również odniesienia do ocieplenia ściany bocznej wykonanego częściowo na murze ogniowym sąsiedniego budynku nr 3 i wystających w tym miejscu obróbek blacharskich; a także wykwitów pleśni w pomieszczeniu suszarni, uszkodzeń murka oporowego przy wejściu do piwnic, zarysowań stropów czy zacieków na płycie balkonowej. W ramach przeprowadzonej okresowej rocznej kontroli budynku (art. 62 ust. 1 pkt 1), nie dokonano również sprawdzenia stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku. W tym zakresie, w ramach przeprowadzonej kontroli tut. organu, stwierdzono np. skorodowanie pionu kanalizacyjnego w obrębie piwnic.

W przedłożonym protokole nr 096/IX/23 z dnia 26.01.2023 r. z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych w przedmiotowym budynku (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit c), sporządzonym przez Mistrza Kominarskiego Pana Wojciecha Pogorzela dokonano ustaleń sprzecznych z kontrolą tut. organu, tj. lokal nr 2 kuchnia: podłączenie junkersa do przewodu spalinowego prawidłowe (tut. organ ustalił, że junkers umieszczony jest w łazience, a nie w kuchni); lokal mieszkalny nr 3 kuchnia: przewód wentylacyjny: kratka wentylacyjna podłączona prawidłowo (tut. organ ustalił, że aneks kuchenny nie jest wyposażony w kratkę wentylacyjną, protokół nie zawiera odniesienia do zainstalowanego piecyka typu „koza” oraz wentylacji w pokoju), lokal mieszkalny nr 8 kuchnia: przewód wentylacyjny: kratka wentylacyjna podłączona prawidłowo (w protokole brak informacji o okapie wpiętym w kratkę wentylacyjną); lokal nr 10 pokój: przewód dymowy: piecyk ogrzewczy na paliwo stałe, podłączenie prawidłowe (w protokole brak ustaleń dotyczących wentylacji tego pomieszczenia); lokal nr 13 kuchnia: przewód wentylacyjny: okap podłączony do kratki wentylacyjnej – odłączyć rurę z okapu. W protokole brak jakichkolwiek ustaleń w zakresie nawiewu w drzwiach łazienkowych, w szczególności w łazienkach wyposażonych w piecyki gazowe (tut. organ stwierdził m.in., że drzwi łazienkowe lokalu nr 2 posiadają powierzchnię chłonną ok. 132 cm², a otwór w ścianie pomiędzy kuchnią został częściowo zabudowany); oraz prawidłowości ciągu w wentylacjach grawitacyjnych (właścicielka lokalu nr 2 zgłosiła brak ciągu). Protokół nie zawiera odniesienia do kabla wychodzącego z przewodu kominowego i przymocowanego na nasadzie sąsiedniego przewodu.

W protokole podano, że przewody kominowe dopuszcza się do dalszego użytkowania, a jednocześnie odnotowano brak kontroli w mieszkaniach nr 5 i 6 (co istotne, kontroli w tych lokach nie przeprowadzono również w roku poprzednim – co wynika z protokołu nr 095/IX/22 z dnia 25.01.2022 r.).

W protokole nr 10 z dnia 09.11.2022 r. z rocznej kontroli – sprawdzenia instalacji gazowej w budynku (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c), sporządzonym przez P. Andrzeja Hamryszczaka, zawarto zbiorcze informacje o wynikach przeprowadzonej kontroli. Podano, że zawór gazowy znajduje się w dobrym stanie technicznym; nie podano informacji dotyczącej zamknięcia skrzynki gazowej (co stwierdzono podczas kontroli tut. organu). W protokole brak jest informacji na temat skrzyżowania przewodów instalacji gazowej z innymi przewodami (podczas kontroli stwierdzono kabel przymocowany do rury gazowej na klatce schodowej). Protokół nie zawiera precyzyjnej informacji dotyczącej szczelności instalacji gazowej (w dokumencie wykreślone wyłącznie pozycje „do uszczelnienia” oraz wpisano „uwagi: brak”). W/w dokument nie zawiera również dokładnych ustaleń w zakresie lokali mieszkalnych; stanu mocowania instalacji; złącza izolującego; rur i kształtek, w tym stanu ścianek; działania armatury odcinającej dopływ paliwa gazowego, zabezpieczenia gazomierzy przed dostępem osób niepowołanych czy ingerencji lub naruszenia plomb. W protokole brak informacji na temat drożności otworów wentylacyjnych, np. częściowego zasłonięcia otworu pomiędzy łazienką (z piecem gazowym) i kuchnią w lokalu nr 2. Brak szczegółowych ustaleń dotyczących instalacji w lokalach mieszkalnych budzi wątpliwości tut. organu, czy kontrolę przeprowadzono we wszystkich lokalach (co związane jest m.in. z trudnością przeprowadzenia kontroli okresowych w części lokali, tj. przewodów kominowych w lokalach nr 5 i 6, oraz instalacji elektrycznej w lokalach nr 3, 6, 9 i 10).

W przedłożonych protokołach z dnia 23.12.2020 r. z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej (art. 62 ust. 1 pkt 2), sporządzonych przez P. Andrzeja Brzyskiego, podano, że instalacja znajduje się w stanie technicznym mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia – należy bezzwłocznie usunąć stwierdzone nieprawidłowości (mieszkania posiadają instalację wykonaną przewodami D6 o okresie eksploatacji 60 lat, możliwość pożaru, przy podłączeniu nowych zabezpieczeń występowały przypadki łamania się żył, instalacja wyeksploatowana). Kontrolą przeprowadzoną w grudniu 2020 r. nie objęto lokali mieszkalnych nr 3, 6, 9, 10. Pomimo upływu blisko 3 lat (od przeprowadzonej kontroli okresowej), podczas czynności kontrolnych tut. organu również nie przedstawiono protokołu badania instalacji w tych lokalach. Z zapisów dokonanych w książce obiektu (tablica nr 5) wynika natomiast, że poprzednia kontrola instalacji elektrycznej w budynku została przeprowadzona w dniu 4 grudnia 2012 r. (brak jest informacji o zakresie tej kontroli i zaleceń określonych w protokole). Na podstawie przedłożonych dokumentów, stwierdzić należy, że kontrola we wskazanych lokalach nie była przeprowadzana, co najmniej od 11 lat. Natomiast, w związku z tym, iż protokół nie zawiera odniesienia do ewentualnych zaleceń z poprzednich kontroli, brak jest możliwości określenia, od jakiego czasu przedmiotowa instalacja w lokalach mieszkalnych znajduje się w stanie technicznym mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia. W protokole podano, że nieprawidłowości należy usunąć bezzwłocznie; nie wskazano jednak precyzyjnych czynności oraz terminu na usunięcie wykazanych nieprawidłowości (kontrolę przeprowadzono w grudniu 2020 r., tj. po wejściu przepisu art. 62a). W trakcie kontroli tut. organu nie przedłożono protokołu, który potwierdzałby usunięcie nieprawidłowości (w protokole tut. organu odnotowano, że zalecenia są niewykonane).

Na podstawie powyższych ustaleń, tut. organ nakazał właścicielowi budynku przeprowadzenie dodatkowej kontroli w zakresie wyszczególnionym w sentencji decyzji. Poinformowano, że po przeprowadzeniu kontroli należy przedłożyć w tut. Inspektoracie protokoły z dokonanej kontroli, sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 62a ustawy Prawo budowlane.

Ponadto, tut. organ w piśmie z dnia 9 lutego 2024 r., skierowanym do Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, udzielił wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. W treści pisma wskazano m.in., że przeprowadzone przez tut. organ kontrole na miejscu (w tym odrębna kontrola budynku nr 3) oraz przedłożona dokumentacja wykazały, że pokrycie dachowe sąsiedniego budynku mieszkalnego przy ul. Malczewskiego 3 znajduje się w dobrym stanie technicznym. Budynek ten posiadał murek ogniowy wraz z obróbkami blacharskimi, który został częściowo wtopiony w ścianę budynku mieszkalnego przy ul. Malczewskiego 1, na skutek robót budowlanych związanych z jego ociepleniem. W/w roboty zrealizowane zostały przez Wspólnotę Mieszkaniową Malczewskiego 1, na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 360/10 z dnia 20 października 2010 r. Według wyjaśnień właścicieli lokali mieszkalnych nr 8 i 12 zacieki w lokalach zaczęły pojawiać się po wykonaniu tych robót. W związku z powyższym, wskazano, że zgromadzony materiał dowodowy, nie daje podstaw do podejmowania dalszych działań w stosunku do właścicieli budynku mieszkalnego przy ul. Malczewskiego 3 w Przemyślu. W toku postępowania nie wykazano bowiem, że przyczyną powstawania nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych budynku Malczewskiego 1 są obróbki blacharskie sąsiedniego budynku Malczewskiego 3. W analizowanej sprawie nie można wykluczyć, że przyczyną powstawania tych nieprawidłowości są zmiany wprowadzone w wyniku ocieplenia budynku nr 1, tj. wtopienie murka ogniowego wraz z obróbkami budynku nr 3 w warstwę ocieplenia i pozostawienie bez obróbki blacharskiej dolnego fragmentu w/w murka przy wylocie do rury spustowej.

Podejmując dalsze czynności w przedmiotowej sprawie, tut. organ pismami z dnia 9 lutego 2024 r. i 6 czerwca 2024 r., znak: NB.5140.18.2023.2, wzywał Wspólnotę Mieszkaniową Malczewskiego 1 w Przemyślu do przedłożenia w Inspektoracie protokołów z okresowych kontroli, zgodnie z obowiązkiem nałożonym decyzją z dnia 19 października 2023 r., znak jw. W pismach poinformowano, że w przypadku nieprzedłożenia wymaganych protokołów organ podejmie stosowne działania przewidziane ustawą Prawo budowlane. W/w pisma pozostawione zostały bez odpowiedzi Wspólnoty Mieszkaniowej, a tym samym nie został wypełniony obowiązek nałożony powyższą decyzją.

Ustalony powyżej stan faktyczny dał tut. organowi podstawę do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1, usytuowanego na terenie działki nr 1200 obr. 205 przy ul. Malczewskiego w Przemyślu, o czym poinformowano strony postępowania zawiadomieniem z dnia 21 listopada 2024 r., znak: NB.5144.22.2024.2. W zawiadomieniu poinformowano o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień oraz składania wniosków i zastrzeżeń. Właściciel budynku nie skorzystał z powyższego prawa.

W ocenie tut. organu nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli (przeprowadzonych w dniach 11 października 2018 r. oraz 16 czerwca 2023 r.), tj. występujące odpryski i zacieki na całej wysokości ściany w pokoju lokalu nr 8 (I p.) przy balkonie (na szerokości 150-160 cm od naroża) oraz występujące ślady wilgoci i zacieków w dolnej części ściany (do wysokości 120 cm od podłogi) w pokoju lokalu nr 12 (II p.) w tym samym narożu budynku (na szerokości 150-160 cm od naroża) – budzą uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku. W/w nieprawidłowości istnieją od wielu lat, a w przedłożonych protokołach z okresowych kontroli w żadnym stopniu się do nich nie odniesiono. Jak wskazywali właściciele w/w lokali, nieprawidłowości w tym zakresie zaczęły pojawiać się po wykonaniu ocieplenia przedmiotowego budynku. Ocieplenie ściany bocznej budynku wykonane zostało częściowo na murze ogniowym sąsiedniego budynku, z pozostawieniem obróbek blacharskich w/w muru. Należy również zwrócić uwagę na nieprawidłowości dotyczące pokrycia dachowego przedmiotowego budynku nr 1, tj. szczeliny w łączeniach papy na uskoju wzdłuż obróbki ściany bocznej. Właściciel budynku do chwili obecnej nie wywiązał się z obowiązku przedłożenia odpowiedniego protokołu z okresowej kontroli obiektu, mającego na celu określenie przyczyn

powstawania nieprawidłowości i wskazanie odpowiednich zaleceń w tym zakresie. W związku z powyższym, w obecnym stanie faktycznym dokładna ocena stanu technicznego w/w części budynku oraz przyczyn powstawania nieprawidłowości, jak również zakresu robót budowlanych mających na celu ich usunięcie, możliwa będzie dopiero po wykonaniu niezbędnych odkrywek, które powinny zostać przeprowadzone w ramach opracowania ekspertyzy, do wykonania której zobowiązuje niniejsze postanowienie. W związku z tym, iż Wspólnota Mieszkaniowa Malczewskiego 1 do chwili obecnej nie wywiązała się z obowiązku przedłożenia właściwych protokołów z okresowych kontroli, do przeprowadzenia których zobligowano decyzją z dnia 19 października 2023 r., tut. organ posiada wątpliwości odnośnie rzetelności przeprowadzania kontroli okresowych w przedmiotowym budynku (co szczegółowo opisano powyżej w analizie przedłożonych protokołów z kontroli), a tym samym uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego całego budynku – w zakresie konstrukcji budynku, przewodów kominowych oraz wewnętrznych instalacji: wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej.

W związku z powyższym, w analizowanej sprawie zachodzą przesłanki do zastosowania **art. 81c ust. 2** powołanej wyżej ustawy Prawo budowlane w myśl którego: „*organy (...) nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do (...) stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby o których mowa w ust. 1 (tj. uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu) obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia*”.

Jednocześnie należy wyjaśnić, iż przepisy prawa nie przewidują egzekwowania przez organ obowiązku dotyczącego przeprowadzenia kontroli okresowej, nałożonego decyzją wydaną na podstawie art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego. Natomiast, przepis określony w art. 81c ust. 4 Prawa budowlanego zakłada, iż w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocena lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego, może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

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 szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7, w tym zapewniając spełnienie podstawowych wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji. W związku z tym, iż za stan techniczny obiektu budowlanego w pierwszej kolejności odpowiada jego właściciel, obowiązek wykonania ekspertyzy stanu technicznego w/w budynku nałożono na Wspólnotę Mieszkaniową Malczewskiego 1 w Przemyślu.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 przy ul. Malczewskiego w Przemyślu, wraz z ustaleniami dokonanymi przez pracowników tut. Inspektoratu, stanowić będzie podstawę do podjęcia decyzyjnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Ekspertyza, do której wykonania zobowiązuje niniejsze postanowienie powinna być sporządzona przez osoby posiadające stosowne uprawnienia (w danej specjalności) i przedłożona w tut. Inspektoracie w dwóch egzemplarzach.

Mając powyższe na uwadze orzekam jak w sentencji postanowienia.

Na postanowienie niniejsze służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rzeszowie ul. 8-go Marca 5, w terminie

7 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Przemyśla ul. Siemiradzkiego 5.

Jednocześnie informuję, iż 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 2022 r., poz. 896 z późniejszymi zmianami), w chwili obecnej operatorem wyznaczonym w rozumieniu Kpa jest Poczta Polska S.A., 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 Malczewskiego 1 w Przemyślu
Zarząd Wspólnoty wg rozdzielnika
2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
4. Prezydent Miasta Przemyśla
5. a/a

