

ZAPYTANIE OFERTOWE: WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA PRZY UL. KRASIŃSKIEGO 25, 25OF, 50-449 WROCLAW – DOKUMENTACJA PROJEKTOWO–KOSZTORYSOWA NA WYKONANIE REMONTU KAPITALNEGO BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO	
Rodzaj zamówienia:	OPRACOWANIE PROJEKTU BUDOWLANEGO I BRANŻOWYCH PROJEKTÓW WRAZ Z PRZEDMIAREM I KOSZTORYSAMI INWESTORSKIMI ORAZ SPECYFIKACJĄ TECHNICZNĄ WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT REMONTU KAPITALNEGO NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
Data ogłoszenia:	14.09.2017
Sposób wyłonienia wykonawcy:	zapytanie ofertowe
Przedmiot zamówienia:	Zapytanie ofertowe w sprawie wykonania projektu budowlanego i branżowych projektów wraz z przedmiarami robót i kosztorysami inwestorskimi oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót remontu kapitalnego nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Krasińskiego 25, 25 OF, 50-449, NIP: 899-23-76-409.
Termin realizacji zadania:	Całość dokumentacji do dnia 28.02.2018 z jednoczesnym zachowaniem terminu opracowania i przekazania dokumentacji dla punktów: 4, 5, 6, 7, zawartymi w decyzji nr 529/2017 z dn. 28.02.2017 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (załącznik nr 1) do dnia 31.12.2017
Miejsce realizacji:	nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Krasińskiego 25, 25 OF, 50-449 Wrocław
Sprawy organizacyjne:	Osoby upoważnione do kontaktu z wykonawcami: 1) Krzysztof Koniaszewski, tel. 71/353-86-10 wew. 1, koo@koo.com.pl 2) Teresa Wielgos, tel. 71/353-86-10 wew. 4 koo@koo.com.pl
Zakres opracowania:	1) Inwentaryzacja budowlana na potrzeby projektu obejmująca oględziny oraz sporządzenie rysunków przedstawiających aktualny stan nieruchomości w zakresie architektoniczno-budowlanym. 2) Projekt budowlany wraz z projektami branżowymi opracowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dn. 27.04.2012 poz. 462 z późn. zmianami). 3) Przedmiary robót dla poszczególnych projektów opracowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 02.09.2004 w sprawie

	<p>szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z dn. 24.09.2013 poz. 1129) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 18.05.2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z dn. 08.06.2004 nr 130 poz. 1389)</p> <p>4) Kosztorysy inwestorskie budowlane oraz branżowe opracowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 18.05.2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z dn. 08.06.2004 nr 130 poz. 1389).</p> <p>5) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót opracowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 02.09.2004 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z dn. 24.09.2013 poz. 1129).</p> <p>6) Uzyskanie dokumentów wyjściowych do projektowania i wszelkich wymaganych pozwoleń i uzgodnień niezbędnych do prac projektowych i wykonawczych.</p> <p>7) Wszystkie dokumenty będące przedmiotem zamówienia powinny być sporządzone zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzji nr 529/2017 z dn. 28.02.2017 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (załącznik nr 1) z wyłączeniem z zakresu opracowania punktów: 1, 2, 3 oraz wymogami zawartymi w warunkach dodatkowych niniejszego zapytania ofertowego.</p>
<p>Warunki dodatkowe:</p>	<p>1) Dokumentacja wykonana w ramach zamówienia musi być dostarczona w wersji papierowej (6 egzemplarzy) oraz elektronicznej (dokumenty w plikach w formacie .pdf oraz plikach wyjściowych umożliwiających ich edycję, w tym dla kosztorysów w formie plików z rozszerzeniem .ath) przekazanych na trwałym nośniku danych (CD/DVD).</p> <p>2) Wykonawca zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia o kompletności dokumentacji z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć oraz oświadczenia, że dokumentacja projektowa została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.</p> <p>3) Powierzchnia lokali wykupionych (1 lokal mieszkalny - 25/8 i 1 lokal</p>

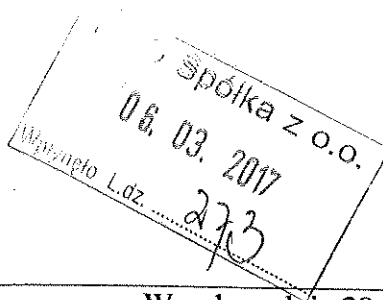
	<p>użytkowy – 25/1a LU) nie może ulec zmianie.</p> <p>4) Opracowana dokumentacja powinna uwzględniać wariantowe sposoby ogrzewania lokali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przygotowanie infrastruktury technicznej budynku i lokali do montażu indywidualnych pieców gazowych na potrzeby c.o. i c.w.u., - przygotowanie infrastruktury technicznej budynku do doprowadzenia w przyszłości instalacji c.o. i c.w.u. do każdego lokalu, zasilanej z lokalnej kotłowni gazowej wraz z pomieszczeniem, w którym byłaby zlokalizowana, - przygotowanie infrastruktury technicznej budynku do doprowadzenia w przyszłości instalacji c.o. i c.w.u. do każdego lokalu, zasilanej z lokalnego węzła cieplnego z miejskiej sieci ciepłowniczej wraz z pomieszczeniem, w którym byłby zlokalizowany. <p>5) Opracowana dokumentacja powinna uwzględniać doprowadzenie gazu do każdego z lokali o wydajności umożliwiającej jednocześnie podłączenie kuchni gazowej i pieca gazowego na potrzeby c.o. i c.w.u.</p> <p>6) Opracowana dokumentacja powinna uwzględniać doprowadzenie do każdego lokalu sieci światłowodowej spełniającej wymagania dla szerokopasmowych sieci telekomunikacyjnych.</p> <p>7) Opracowana dokumentacja powinna uwzględniać wyposażenie nieruchomości w instalację domofonową obejmującą wszystkie wejścia do budynku oraz furtkę ogrodzenia.</p> <p>8) Opracowana dokumentacja powinna uwzględniać doprowadzenia do każdego lokalu zbiorczej instalacji antenowej do odbioru telewizji naziemnej i satelitarnej.</p> <p>9) Opracowana dokumentacja powinna uwzględniać możliwość wyposażenie każdego lokalu w płytę indukcyjną wraz z piekarnikiem elektrycznym bez konieczności zmian w instalacji elektrycznej.</p> <p>10) Opracowana dokumentacja powinna uwzględniać wykonanie dodatkowego, pustego szachtu technicznego na potrzeby instalacji elektro-technicznych.</p> <p>11) Opracowana dokumentacja powinna uwzględniać możliwość montażu w przyszłości dźwigów osobowych na obu klatkach schodowych.</p>
<p>Miejsce składania i wyboru oferty:</p>	<p>Kompleksowa Obsługa Osiedla „KOO” Sp. z o.o. ul. Bulwar Ikara 29A/3, 54-130 Wrocław</p> <p>Oferty winny być złożone w zamkniętych kopertach z nazwą zadania: „DOKUMENTACJA PROJEKTOWO–KOSZTORYSOWA NA WYKONANIE REMONTU KAPITALNEGO NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ PRZY UL. KRASIŃSKIEGO 25, 25OF, 50-449 WROCŁAW” oraz nazwą wykonawcy.</p>

Termin składania ofert:	02.10.2017 roku do godziny 11:00
Termin wyboru oferty:	02.10.2017 roku godzina 11:30
Warunki udziału:	wraz z ofertą należy złożyć wypis z działalności gospodarczej lub wyciąg KRS
Kryteria wyboru:	kryterium najniższej ceny
Załączniki:	- załącznik nr 1: decyzja nr 529/2017 z dn. 28.02.2017 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

PIN/IK/GM/13369/136/5042/15/17



Wrocław, dnia 28 lutego 2017 roku

Decyzja Nr 529 /2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 w związku z art. 83 ust. 1 – ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane / tekst jednolity z 2016 r. poz. 290 ze zmianami/, art. 104, 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego / tekst jednolity z 2016 r. poz. 23/,

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Krasińskiego 25 we Wrocławiu – właścicielowi budynku położonego przy ul. Krasińskiego 25 we Wrocławiu – usunięcie występujących nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, poprzez:

1. skucie luźnych tynków ze stropów balkonów w budynku oficyny,
2. podstemplowanie uszkodzonych stropów w budynku głównym od parteru do IV piętra w pionie wcześniej podstemplowanych stropów,
3. podstemplowanie uszkodzonych stopów w budynku oficyny na III i IV piętrze, w środku rozpiętości (o rozstawie stempli min. 200 cm)

w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna,

4. remont więźby dachowej z wymianą uszkodzonych elementów,
5. przemurowanie i otynkowanie kominów ponad dachem oraz wykonanie nowych czap kominowych,
6. wymianę pokrycia dachowego - zarówno papowego jak i z dachówki ceramicznej, wraz z deskowaniem i łączeniem,
7. montaż nowych rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich, rur wywiewnych oraz ław kominarskich,

w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna

8. wykonanie izolacji pionowych i poziomych, przeciwwilgociowych piwnic wraz z remontem posadzki,
9. uzupełnienie spoin oraz ubytków, wyszczerbień, wyłamań ścian piwnic budynku głównego,
10. uzupełnienie zaprawy oraz poręczy schodów prowadzących do piwnicy oficyny i budynku głównego,
11. wymianę lub wzmocnienie i naprawę uszkodzonych oraz zagrzybionych stropów drewnianych w budynku głównym i oficynie,
12. wzmocnienie, oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne i ogniochronne stalowych belek stropów ceramicznych nad pomieszczeniami piwnicznymi wraz z osiatkowaniem ich stopek,
13. naprawę uszkodzonych stropów Kleina wewnątrz budynku,

Prowadzący sprawę: sygn. GM pok. 340, tel. 71 777 94 95, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Petenta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 7:30-14:30, środa: 7:30 – 17:00.

14. oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne i ogniochronne stalowych belek spoczników klatki schodowej,
15. remont schodów z wymianą stopni oraz balustrad,
16. wzmocnienie uszkodzonych ścian budynku głównego i oficyny poprzez ich przemurowanie, względnie wzmocnienie prętami stalowymi (w spoinach) prostopadle do pęknięć,
17. wzmocnienie uszkodzonych nadproży okien i drzwi belkami stalowymi,
18. remont i uzupełnienie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej,
19. wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku,
20. wymianę parapetów wewnętrznych,
21. remont tynków ścian i sufitów w częściach wspólnych budynku,
22. wykonanie nowej podłogi na strychu,
23. wykonanie nowych podłóg i posadzek w częściach wspólnych,
24. remont wszystkich płyt balkonowych, tj.: oczyszczenie, zabezpieczenie antykorozyjne i osiatkowanie stalowych belek, uzupełnienie obróbek blacharskich i okładzin zewnętrznych z wykonaniem izolacji przeciwwodnej,
25. remont murowanych balustrad balkonów zlokalizowanych na elewacji frontowej,
26. wymianę stalowych balustrad balkonów zlokalizowanych na elewacji tylnej,
27. remont elewacji, w tym gzymsów, cokołów wraz z uzupełnieniem detali sztukatorskich,
28. wymianę parapetów zewnętrznych,
29. wykonanie instalacji odgromowej,
30. uzupełnienie opaski odwadniającej przy budynku

w terminie 18 miesięcy od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

W zakresie obowiązku określonego w punkcie 1-3 nadają decyzji rygor natychmiastowej wykonalności (zgodnie z dyspozycją art. 108 Kpa).

Powyższe roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane oraz przynależącej do Okręgowej Izby Zawodowej. Wykonać je należy w oparciu o ekspertyzę techniczną z listopada 2016 roku sporządzoną przez inż. Zbigniewa Szumskiego.

O wykonaniu w/w robót należy zawiadomić pisemnie tut. organ załączając oświadczenie osoby nadzorującej w/w roboty o ich wykonaniu.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Krasieńskiego 25 we Wrocławiu, po pozyskanej informacji z Komisariatu Policji Wrocław - Rakowiec o kradzieży i dalszemu zniszczeniu konstrukcji wspierającej ścianę budynku.

Postanowieniem nr 2284/2015 z dnia 9 września 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wezwał zarządcę w/w nieruchomości – Kompleksową Obsługę Osiedla K.O.O. Spółka z o.o. – do przedłożenia protokołu z kontroli bezpiecznego użytkowania w/w obiektu budowlanego.

W dniu 22 września 2016 roku do siedziby tut. inspektoratu wpłynęła odpowiedź na w/w postanowienie z załączonym protokołem sporządzonym przez inż. Józefa Dziedziejko (upr. nr A/PNB/8300/52). Autor stwierdza, że zniszczeniu uległa konstrukcja wsporcza ściany, która została prawidłowo odtworzona i w chwili obecnej stan techniczny budynku nie zagraża bezpośrednio życiu ludzi i bezpieczeństwu mienia.

Zniszczenie wsporczej konstrukcji ściany (zabezpieczenie jej), spowodowane kradzieżą części jej elementów, w ocenie tut. organu nie nosiło cech katastrofy budowlanej. Zgodnie z art. 73 ust. 2 Prawa budowlanego nie jest katastrofą budowlaną: uszkodzenie elementu wbudowanego w obiekt budowlany, nadającego się do naprawy lub wymiany; uszkodzenie lub zniszczenie urządzeń budowlanych związanych z budynkami; awaria instalacji. Do kratownicy przestrzennej wspierającej ścianę uniemożliwiony jest poprzez wykonane ogrodzenie na zapleczu przedmiotowej nieruchomości.

W trakcie kontroli w/w budynku przeprowadzonej w dniu 13 października 2015 roku upoważnieni przedstawiciele tut. organu ustalili, że na terenie nieruchomości przy ul. Krasińskiego 25-25of we Wrocławiu istnieje budynek 5-kondygnacyjny, z poddaszem, częściowo podpiwniczony oraz oficyna 5-kondygnacyjna połączona z w/w budynkiem. W budynku od strony ulicy użytkowany jest lokal użytkowy, natomiast w oficynie na parterze użytkowane są dwa lokale mieszkalne. Do pozostałej części głównej budynku i oficyny nie ma dostępu – zamurowane wejścia, przejścia na wyższe kondygnacje. Na elewacji głównego budynku od strony ul. Krasińskiego widoczne spękania, zarysowania tynków, ścian, ubytki detali architektonicznych, gzymsów, ubytki tynków odsłaniających konstrukcję nośną balkonów (stalowe, skorodowane belki wspornikowe płyty Kleina). Od strony zaplecza budynek częściowo ogrodzony jest siatką. Otwory okienne częściowo zasłonięte płytami OSB. Ubytki tynków pod płytami balkonowymi w części oficyny uwidaczniające skorodowaną powierzchniowo i wżerowo konstrukcję stalową. Na elewacji widoczne ślady po zaciekach. Skorodowane rury spustowe. Na elewacji od strony zaplecza budynku głównego widoczne stalowe wzmocnienia ściany zewnętrznej budynku. Na wysokości dwóch kondygnacji ściana zewnętrzna podstemplowana jest za pomocą kratownicy przestrzennej wykonanej z elementów drewnianych i stalowych. Widoczne ślady podciągania kapilarnego. Na elewacji oficyny od strony drogi dojazdowej, na ścianie szczytowej widoczne pionowe spękanie. Budynek w złym stanie technicznym mogący spowodować zagrożenie życia, zdrowia ludzi, zagrożenie mienia. Widoczne są tablice ostrzegawcze na ścianach budynku. Sporządzono dokumentację fotograficzną.

Kolejną kontrolę przeprowadzono w dniu 17 listopada 2015 roku po zgłoszeniu o odspojeniu się tynku z płyty balkonowej. W trakcie kontroli upoważniony przedstawiciel tut. organu ustalił, że przy ul. Krasińskiego 25 we Wrocławiu usytuowany jest budynek mieszkalny, wielorodzinny w zabudowie zwartej. Budynek 5-kondygnacyjny, podpiwniczony. Dach konstrukcji drewnianej, mansardowy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką ułożoną w koronkę podwójnie. Wejście do budynku zamurowane, przez co wyłączona jest z użytkowania część mieszkalna. W poziomie parteru użytkowane są dwa spośród trzech lokali usługowych. Na elewacji frontowej znajdują się balkony o konstrukcji stalowej z kształtowników – dwuteowników, wypełnionej płytą ceramiczną. Widoczne są znaczne odspojenia otulin elementów stalowych, co naraża te elementy na bezpośrednie działanie czynników atmosferycznych. Na elewacji widoczne są sklamrowania poprzeczne w poziomie stropów. Elementy gzymsu zachowane są jedynie na krawędzi budynku przyległej do budynku przy ul. Krasińskiego 23. Odpadające fragmenty okładzin balkonów mogą stanowić zagrożenie życia i zdrowia ludzi bądź bezpieczeństwa mienia. W dniu kontroli stwierdzono wygrozdzenie chodnika oraz przejścia dla pieszych wzdłuż jezdni ul. Krasińskiego. Trwają roboty związane z mechanicznym odspojeniem luźno związanych części okładzin balkonowych i elewacyjnych. Sporządzono dokumentację fotograficzną.

Na podstawie przeprowadzonych kontroli i zebranych materiałów tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku przy ul. Krasińskiego 25 we Wrocławiu, a także zgodnie z art. 75 §1 Kpa włączył jako materiał dowodowy protokoły z kontroli nr 951/2015 i 1059/2015, o czym zawiadomił strony postępowania stosownym pismem.

W związku z powyższym – postanowieniem nr 2955/2015 z dnia 19 listopada 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wezwał zarządcę w/w nieruchomości – Kompleksową Obsługę Osiedla K.O.O. Spółka z o.o. – do przedłożenia protokołów okresowej kontroli wykonanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego oraz dokumentu określającego sposób zarządzania nieruchomością wspólną.

W odpowiedzi na w/w postanowienie wezwany w dniu 2 grudnia 2015 roku przedłożył w tut. inspektoracie wymagane dokumenty. Z przedstawionego protokołu sporządzonego przez mgr inż. Michała Kowalskiego (upr. nr 203/02/DUW w specjalności konstrukcyjno-budowlanej) wynikają wady w postaci pęknięć, zarysowań, zawilgoceń ścian konstrukcyjnych, gzymsów, płyt balkonowych, balustrad, korozji stalowych elementów konstrukcyjnych, ubytków i zawilgoceń tynków. Z uwagi na brak dostępu do piwnic, wyższych kondygnacji i poddasza brak było możliwości oceny stanu technicznego poszczególnych elementów budynku. Autor przedłożonego protokołu określił stan większości elementów przedmiotowego obiektu budowlanego jako zły i niezadowolający. Wnioskując stwierdził, że budynek ze względu na zły stan techniczny nie zapewnia dalszej bezpiecznej eksploatacji.

W związku z istniejącymi pęknięciami, zarysowaniami i zawilgoceniem elementów budynku, odpadającym tynkiem z elewacji budynku, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi bądź bezpieczeństwa mienia, decyzją nr 1632/2016 z dnia 10 czerwca 2016 roku tut. organ na podstawie art. 62 ust 3 Prawa budowlanego nałożył na właściciela przedmiotowego budynku – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. Krasieńskiego 25 we Wrocławiu – obowiązek przeprowadzenia kontroli w/w budynku, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz sporządzenia ekspertyzy technicznej, uwzględniającej jego stan techniczny.

Wymagane w/w decyzją dokumenty zostały dostarczone do siedziby tut. inspektoratu w dniu 16 grudnia 2016 roku w postaci protokołu 5-letniego sporządzonego przez mgra inż. Mariusza Szumskiego (upr. budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr NBGP.V-7342/3/78/98) oraz ekspertyzy technicznej stanu technicznego sporządzoną przez inż. Zbigniewa Szumskiego (rzeczoznawca budowlany w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ABGP.I-r/7342/302/99).

Z zebranego materiału dowodowego wynika, że przedmiotowy budynek jest w złym stanie technicznym. Występują m.in. pęknięcia i zarysowania ścian, uszkodzenia drewnianych stropów, elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, poszycia dachu, balkonów, schodów.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 w/w ustawy – czyli utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Na podstawie przeprowadzonej kontroli przez pracowników Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia, przedstawionych protokołów sporządzonych w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego oraz ekspertyzy technicznej stwierdzono, że stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krasieńskiego 25 we Wrocławiu jest nieodpowiedni.

Zgodnie z treścią przepisu art. 66 komentowanej ustawy – w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo

4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia

– organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, determinuje wydanie decyzji w trybie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane nakazującej wykonanie robót wymienionych w sentencji niniejszej decyzji, tj. skucie luźnych tynków ze stropów balkonów w budynku oficyny, podstemplowanie uszkodzonych stropów w budynku głównym od parteru do IV piętra w pionie wcześniej podstemplowanych stropów, podstemplowanie uszkodzonych stopów w budynku oficyny na III i IV piętrze w środku rozpiętości (o rozstawie stempli min. 200 cm), remont więźby dachowej z wymianą uszkodzonych elementów, przemurowanie i otynkowanie kominów ponad dachem oraz wykonanie nowych czap kominowych, wymianę pokrycia dachowego - zarówno papowego jak i z dachówki ceramicznej, wraz z deskowaniem i łączeniem, montaż nowych rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich, rur wywiewnych oraz łąw kominiarskich, wykonanie izolacji pionowych i poziomych, przeciwwilgociowych piwnic wraz z remontem posadzki, uzupełnienie spoin oraz ubytków, wyszczerbień, wyłamań ścian piwnic budynku głównego, uzupełnienie zaprawy oraz poręczy schodów prowadzących do piwnicy oficyny i budynku głównego, wymianę lub wzmocnienie i naprawę uszkodzonych oraz zagrzybionych stropów drewnianych w budynku głównym i oficynie, wzmocnienie, oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne i ogniochronne stalowych belek stropów ceramicznych nad pomieszczeniami piwnicznymi wraz z osiatkowaniem ich stopek, naprawę uszkodzonych stropów Kleina wewnątrz budynku, oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne i ogniochronne stalowych belek spoczników klatki schodowej, remont schodów z wymianą stopni oraz balustrad, wzmocnienie uszkodzonych ścian budynku głównego i oficyny poprzez ich przemurowanie, względnie wzmocnienie prętami stalowymi (w spoinach) prostopadle do pęknięć, wzmocnienie uszkodzonych nadproży okien i drzwi belkami stalowymi, remont i uzupełnienie instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku, wymianę parapetów wewnętrznych, remont tynków ścian i sufitów w częściach wspólnych budynku, wykonanie nowej podłogi na strychu, wykonanie nowych podłóg i posadzek w częściach wspólnych, remont wszystkich płyt balkonowych, tj.: oczyszczenie, zabezpieczenie antykorozyjne i osiatkowanie stalowych belek, uzupełnienie obróbek blacharskich i okładzin zewnętrznych z wykonaniem izolacji przeciwwodnej, remont murowanych balustrad balkonów zlokalizowanych na elewacji frontowej, wymianę stalowych balustrad balkonów zlokalizowanych na elewacji tylnej, remont elewacji, w tym gzymsów, cokołów wraz z uzupełnieniem detali sztukatorskich, wymianę parapetów zewnętrznych, wykonanie instalacji odgromowej, uzupełnienie opaski odwadniającej przy budynku w oparciu o przedłożoną ekspertyzę techniczną sporządzoną przez inż. Zbigniewa Szumskiego oraz protokół 5-letni sporządzony przez mgra inż. Mariusza Szumskiego.

W oparciu o przedłożony protokół 5-letni sporządzony przez mgra inż. Mariusza Szumskiego tut. organ nałożył na Wspólnotę mieszkaniową obowiązek wykonania instalacji odgromowej na przedmiotowym budynku. Autor opracowania stwierdził, że taka instalacja nie występuje, lecz w trakcie prac remontowych budynku należy wykonać taką instalację. W ocenie tut. organu ma to uzasadnienie ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika obiektu zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. D Prawa budowlanego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zdecydował także o nałożeniu obowiązku związanego z uzupełnieniem opaski odwadniającej przy budynku, w celu zabezpieczenia ścian piwnicznych przed nadmiernym działaniem wody, mogącej niekorzystnie wpłynąć na stan techniczny przedmiotowego budynku.

Tut. organ w sentencji niniejszej decyzji zrezygnował z nałożenia obowiązku związanego z odnowieniem warstw malarskich na ścianach wewnątrz budynku oraz wykonaniem nowego obrzeża (krawężnika) podwórza – prace te należy wykonać w zakresie bieżącej konserwacji

przedmiotowego budynku, a także z wykonaniem nowej instalacji wody ciepłej, która do tej pory nie istniała – właściciel budynku w celu polepszenia parametrów technicznych budynku może w każdej chwili wykonać taką instalację.

Z uwagi na fakt, że przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków miasta Wrocławia o numerze 538/A/05 – Historyczny układ urbanistyczny Przedmieścia Oławskiego, dzielnicy miasta Wrocławia, wraz z archeologicznymi nawarstwieniami kulturowo-osadniczymi, współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości przed przystąpieniem do robót winni zwrócić się do Miejskiego Konserwatora Zabytków o uzyskanie stosownej zgody i warunków wykonania poszczególnych prac stosownie do wymagań z ustawy *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zawiadomił strony pismem z dnia 18 stycznia 2017 roku o powyższych uprawnieniach.

W dniu 7 lutego 2017 roku do siedziby tut. inspektoratu wpłynęło pismo zarządcy budynku – Kompleksowej Obsługi Osiedla Sp. z o.o., informujące o planowanym przez Gminę Wrocław (większościowy właściciel) przeznaczeniu do obrotu cywilnoprawnego niewyodrębnionych lokali wraz z udziałem w częściach wspólnych i prawie własności gruntu, w związku z czym *„przeprowadzenie kapitalnego remontu nieruchomości z odtworzeniem obecnej jej funkcji oraz zachowaniem zmienionego w okresie powojennym układu pomieszczeń, niedostosowanych do współczesnych oczekiwań mieszkańców, mija się z celem. Sposób wykorzystania budynku i zakres prac remontowych powinien określić nowy właściciel nieruchomości”*. Dołączono również kserokopię pisma z dnia 15 listopada 2016 roku Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia.

Przedstawione stanowisko zarządcy przedmiotowej nieruchomości nie może mieć wpływu na wydane rozstrzygnięcie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia. Z uwagi na stwierdzony nieodpowiedni stan techniczny budynku oraz zebrany w toku prowadzonego postępowania materiał dowodowy i okoliczności stanu faktycznego obligują tut. organ do wydania decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości. W przypadku zmiany stanu właścicielskiego obowiązek wynikający z niniejszej decyzji przejdzie na następcę prawnego.

W tym miejscu komentarza wymaga fakt, iż w przypadku, gdy żadna ze stron przedmiotowego postępowania administracyjnego nie wniesie odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, bieg terminów wskazanych w sentencji niniejszej decyzji należy liczyć wraz z upływem 14 dni od dnia otrzymania przez wszystkie strony niniejszego rozstrzygnięcia. Natomiast w przypadku wniesienia zaskarżenia, bieg terminów rozpoczyna się z chwilą wydania przez organ II instancji rozstrzygnięcia w postaci utrzymania decyzji tut. organu lub też w przypadku uchylecia decyzji organu nadzoru budowlanego i wydania przez organ odwoławczy własnego rozstrzygnięcia, w tym także w zakresie wyznaczenia innych terminów na wykonanie obowiązków niż wynikające z niniejszej decyzji. Zaskarżenie decyzji organu II instancji nie wstrzymuje, co do zasady, biegu wyznaczonych terminów, chyba że organ lub sąd wstrzyma jej wykonanie.

W ocenie tut. organu (w oparciu o przedłożoną ekspertyzę techniczną oraz protokół 5-letni) podjęcie działań wskazanych w punkcie 1-3 sentencji niniejszej decyzji – skucie luźnych tynków ze stropów balkonów w budynku oficyny, podstemplowanie uszkodzonych stropów w budynku głównym od parteru do IV piętra w pionie wcześniej podstemplowanych stropów, podstemplowanie uszkodzonych stopów w budynku oficyny na III i IV piętrze, w środku rozpiętości (o rozstawie stempli min. 200 cm) – nie cierpi zwłoki z uwagi na konieczność eliminacji istniejącego uszkodzenia obiektu, która jest niezbędna ze względu na ochronę zdrowia, życia ludzkiego, bezpieczeństwa mienia. Wobec powyższych okoliczności tut. organ na podstawie art. 108 Kpa niniejszej decyzji w tym zakresie nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

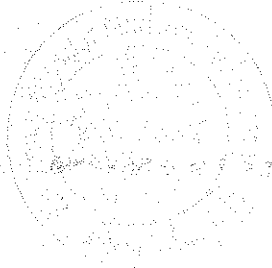
Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia za technicznie uzasadniony termin na wykonanie obowiązku wynikającego z niniejszej decyzji uznał termin 1 miesiąca od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna dla robót określonych w pkt 1-3, 12 miesięcy od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna dla robót określonych w pkt 4-7 oraz 18 miesięcy od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna dla robót określonych w pkt 8-30 opisanych w sentencji niniejszej decyzji. Przy określeniu terminu uwzględniono konieczność wykonania robót w okresie korzystnych warunków atmosferycznych, a także uwzględniono zakres robót oraz konieczność ich uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Tut. organ w uzasadnionych przypadkach może na wniosek zobowiązanego (złożony pod koniec upływu terminu) zmienić termin wykonania obowiązku, jednak zasadnicze znaczenie (prócz zgody wszystkich stron na zmianę decyzji – w trybie art. 155 kpa) dla zmiany ma przystąpienie do realizacji nakazu (fizyczne, nie formalne), a w pierwszej kolejności usunięcie wad obiektu powodujących zagrożenie dla dóbr prawnie chronionych. Wówczas, po przeanalizowaniu zakresu wykonanych robót oraz pozostałych do wykonania, tut. organ może określić nowy termin na wykonanie pozostałych prac.

Mając na względzie powyższe, orzekam jak na wstępie.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. Kompleksowa Obsługa Osiedla K.O.O. Sp. z o.o.,
2. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Krasieńskiego 25 we Wrocławiu,
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia,
4. PINB a/a.