



Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy

02-366 Warszawa, ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. Nr 11
tel. (+48 22) 326-15-15, fax: 326-15-10
www.pinb.pol.pl

Warszawa, dnia 23.05.2025r.

WOF4.262.54.2025.EW.44

Zapytanie ofertowe

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy zaprasza do złożenia oferty cenowej na:

Wykonanie oceny technicznej (w formie graficznej i opisowej) określającej stan techniczny instalacji elektrycznej obsługującej lokale nr 49A i 49B w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie na terenie Dzielnicy Śródmieście z uwzględnieniem liczników wraz z – w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, podaniem sposobu ich usunięcia oraz szczegółowym opisem zakresu robót budowlanych do wykonania, w celu usunięcia nieprawidłowości, zgodnie z treścią Postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IWT/408/2024 z dnia 27.06.2024r.

1. Zamawiający

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy
ul. Bitwy Warszawskiej 1920r Nr 11
02-366 Warszawa
<http://www.pinb.pol.pl/>

2. Tryb udzielenia zamówienia

1) Do niniejszego postępowania nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U.2024r., poz.1320) na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, wobec czego Wykonawcom nie przysługują środki ochrony prawnej przewidziane w przepisach tej ustawy.

2) Postępowanie prowadzone jest na podstawie zasad określonych w niniejszym zapytaniu ofertowym, Regulaminie zamówień publicznych Zamawiającego, z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji, równego traktowania, jawności i przejrzystości.

3) Niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi oferty wg art. 66 Kodeksu Cywilnego, nie jest aukcją ani przetargiem w rozumieniu art. 701 Kodeksu Cywilnego, nie jest także ogłoszeniem w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.

3. Przedmiot zamówienia

1) Przedmiot zamówienia:
Opis przedmiotu zamówienia zawiera załącznik Nr 1, tj. Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy.

2) Dokumentację należy wykonać w 2 jednobrzmiących egzemplarzach.

3) Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

4. Termin wykonania zamówienia

60 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy/otrzymania zlecenia.

5. Opis warunków udziału w postępowaniu

1) Wykonawcy uczestniczą w postępowaniu na własny koszt i ryzyko, nie przysługują im żadne roszczenia z tytułu odrzucenia ich oferty, unieważnienia lub zakończenia postępowania przez Zamawiającego.

2) o udzielenie zamówienia może ubiegać się Wykonawca, który sporządzi ofertę zgodnie z wymogami niniejszego zapytania ofertowego, w tym:

a) dysponuje osobami, posiadającymi stosowne uprawnienia do wykonania zamówienia. Dokumentacja musi zostać sporządzona przez osobę, posiadającą stosowne uprawnienia budowlane o odpowiedniej specjalności i zakresie oraz aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków samorządu zawodowego. W/w dokumenty muszą zostać dołączone do sporządzonej dokumentacji i być aktualne na dzień jej złożenia.

b) wyrazi zgodę na okres związania ofertą przez 30 dni kalendarzowych, licząc od daty upływu terminu wyznaczonego na składanie ofert.

6. Opis sposobu przygotowania i złożenia ofert

1) Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. Oferta winna być napisana czytelnie w języku polskim oraz podpisana przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Wykonawcy.

2) Oferta winna zawierać:

a) Aktualny odpis właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji - chyba, że Zamawiający posiada te dokumenty, a dane w nich zawarte nie uległy zmianie.

b) Pełnomocnictwo do złożenia oferty, o ile prawo do podpisania oferty nie wynika z innych dokumentów złożonych wraz z ofertą; treść pełnomocnictwa musi jednoznacznie określać czynności, co do wykonywania, których pełnomocnik jest upoważniony.

3) Oferta winna zostać podpisana podpisem osobistym lub podpisem zaufanym lub kwalifikowanym certyfikatem podpisu elektronicznego.

7. Miejsce i termin składania ofert

Ofertę należy przesłać w formie elektronicznej na adres: ewalczak@pinb.pol.pl lub dostarczyć osobiście do siedziby PINB dla m.st. W-wy do dnia **06.06.2025r. do godz. 10:00**.

8. Opis sposobu porozumiewania się z Wykonawcami

1) Pytania dot. treści zapytania ofertowego należy przysyłać na adres email - ust. 7 jw.

2) Do kontaktów z Wykonawcami upoważniona jest **Pani Ewa Walczak tel. 22 326-15-01** - w zakresie spraw formalnych oraz **Pani Joanna Rzewuska tel. 22 326-15-35** w zakresie spraw merytorycznych dot. zakresu i formy dokumentacji.

9. Termin do którego Wykonawca jest związany złożoną ofertą

Termin związania ofertą wynosi 30 dni, od daty upływu terminu wyznaczonego na składanie ofert, tj. **do dnia 05.07.2025r.**

10. Informacja o wyborze oferty najkorzystniejszej

Wykonawcy, zostaną poinformowani o wyniku na adres email podany w ofercie lub telefonicznie.

11. Opis sposobu obliczenia ceny oferty

1) Wykonawca określi cenę za wykonanie całego zamówienia. Cena ma charakter ryczałtowy i musi uwzględniać wszelkie koszty, opłaty i podatki niezbędne do wykonania zamówienia. Tak określona cena będzie podstawą do dokonania oceny oferty oraz stanowić będzie podstawę do określenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

2) Powyższa cena będzie ceną brutto w złotych polskich.

12. Kryteria oceny ofert i wyboru oferty najkorzystniejszej

- 1) Przy będzie kryterium: najniższa cena.
- 2) Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana oferta z najniższą ceną.

13. Informacje końcowe

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

- 1) unieważnienia postępowania w przypadku, gdy:
 - a) nie złożono żadnej oferty lub złożone oferty są niezgodne z treścią zaproszenia,
 - b) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierzał wydatkować na realizację zamówienia chyba, że Zamawiający może zwiększyć tę kwotę do ceny najkorzystniejszej oferty,
 - c) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzone postępowanie lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
 - d) postępowanie obciążone jest niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy lub prawidłową jej realizację.
- 2) unieważnienia postępowania w całości lub części, na każdym jego etapie bez podania przyczyn.

14. Klauzula RODO stosowana przez zamawiającego w związku z prowadzonym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej RODO, **Zamawiający** informuje, że:

1. Administratorem Danych Wykonawcy (podwykonawcy lub podmiotu trzeciego) jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11. Kontakt z Inspektorem: tel.: (22) 326-15-15, mail: sekretariat@pinb.pol.pl.
2. W sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych można się skontaktować z wyznaczonym przez Administratora - Inspektorem Ochrony Danych pod adresem: iod@pinb.pol.pl;
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust.1 lit. c RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego, a podstawą przetwarzania jest obowiązek prawny stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień spoczywających na Zamawiającym, zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, zwaną dalej ustawą PZP.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy PZP.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy P.Z.P. przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
6. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy P.Z.P., związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.
7. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.
8. Przysługuje Pani/Panu:
 - a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących (w przypadku, gdy skorzystanie z tego prawa wymagałoby po stronie administratora niewspółmiernie dużego wysiłku może zostać Pani/Pan zobowiązana do wskazania dodatkowych informacji mających na

celu sprecyzowanie żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu albo sprecyzowanie nazwy lub daty zakończonego postępowania o udzielenie zamówienia);

b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą P.Z.P oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników);

c) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych, z zastrzeżeniem okresu trwania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu oraz przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO, przy czym prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego;

d) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

9. Nie przysługuje Pani/Panu:

a) prawo do usunięcia danych osobowych w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO;

b) prawo do przenoszenia danych osobowych w związku z art. 20 RODO;

c) prawo do sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO na podstawie art. 21 RODO. Jednocześnie **Zamawiający** przypomina o ciążyącym na Pani/Panu obowiązku informacyjnym wynikającym z art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane przekazane zostaną **Zamawiającemu** w związku z prowadzonym postępowaniem i które **Zamawiający** pośrednio pozyska od wykonawcy biorącego udział w postępowaniu, chyba że ma zastosowanie co najmniej jedno z wyłączeń, o których mowa w **art. 14 ust. 5 RODO**.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m.st. Warszawy

Oksana Krak

Załączniki:

1. Postanowienie Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Nr IWT/408/2024 z dnia 27.06.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. st. Warszawy**

PINB.IOT.5141.137.2023.wzMO
Dot.: ul. Królewska 2, t. 371

Warszawa, dnia 27 czerwca 2024 r.

POSTANOWIENIE NR IWT / 408 / 2024

Na podstawie art. 81c ust. 2 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 725) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej stanu technicznego instalacji elektrycznej obsługującej lokale nr 49A i 49B w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie na terenie Dzielnicy Śródmieście

nakładam na

1. ~~mgr inż. Andrzej Kozłowski~~
2. ~~mgr inż. Andrzej Kozłowski~~
3. ~~mgr inż. Andrzej Kozłowski~~

obowiązek sporządzenia i dostarczenia do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia:

oceny technicznej (w formie graficznej oraz opisowej) określającej stan techniczny instalacji elektrycznej obsługującej lokale nr 49A i 49B w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie na terenie Dzielnicy Śródmieście, z uwzględnieniem liczników.

Ocena techniczna powinna zawierać:

- Określenie celu i zakresu opracowania;
- Podstawy formalne (*przepisy i normy, na podstawie których dokonano oceny*);
- Listę, albo kopie udostępnionych dokumentów (*protokoły, projekty, inwentaryzacje, itp.*);
- Opis, rysunki i charakterystykę przedmiotu opracowania (*parametry techniczne, dane materiałowe, sposób wykonania, przebieg instalacji, itp.*);
- Wnioski i zalecenia (*sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości*).

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości należy podać sposób ich usunięcia oraz szczegółowy zakres robót budowlanych do wykonania, w celu usunięcia nieprawidłowości stanu technicznego instalacji elektrycznej obsługującej lokale nr 49A i 49B w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie na terenie Dzielnicy Śródmieście.

Wyżej wymieniona dokumentacja winna być sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. W przypadku osób, które nie są wpisane do rejestru e CRUB należy załączyć kopię uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, aktualnego na dzień jej sporządzenia.

Uzasadnienie.

Do kancelarii tut. inspektoratu w dniu 27.04.2023 r. wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie w sprawie instalacji elektrycznej, w tym liczników umiejscowionych na wspólnym korytarzu, obsługującej lokale nr 49, 49A i 49B w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie.

Pismem z dnia 29.05.2023 r. PINB dla m. st. Warszawy wezwał Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie do: 1. Wskazania danych personalnych i adresowych właścicieli lokali mieszkalnych nr 49, 49a i 49b w budynku przy ul. Królewskiej 2

w Warszawie. 2. Przedłożenia rzutów lokali mieszkalnych nr 49, 49a i 49b z zatwierdzonego projektu budowlanego lub inwentaryzacji powykonawczej.

W dniu 13.06.2023 r. do kancelarii tut. inspektoratu przy piśmie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie z dnia 12.06.2023 r. wpłynęła korespondencja elektroniczna od wykonawcy robót (wg Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2) w której wskazano: „sposób prowadzenia kabli zasilających lokale 49A i 49B jest niezgodny z obowiązującymi normami i warunkami STOEN: 1. Brak podwójnej izolacji od puszek do tablic licznikowych 49A i 49B. Od bezpieczników przedlicznikowych do wspomnianej puszki przewody mają podwójną izolację i są ułożone w tynku, od puszek do liczników przewody mają pojedynczą izolację i są poprowadzone w rurach montażowych starego typu po wierzchu ściany. Jest to znacząca ingerencja w przewód zasilający mająca wpływ na rezystancję izolacji przewodów co za tym idzie na bezpieczeństwo użytkownika. Przewody zasilające liczniki lokali 49A i 49B nie powinny przechodzić przez tą samą puszkę i powinny być w całości zatynkowane lub ułożone w rurze PCV. Stwarza to możliwość ingerencji w instalację elektryczną przed opomiarowaniem co jest niezgodne z wytycznymi montażowymi STOEN”.

W odpowiedzi na wezwanie PINB z dnia 29.05.2023 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie przekazała informacje dotyczące właścicieli lokali nr 49, 49A i 49B w ww. budynku oraz przesłała kopię fragmentu rzutu budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie z widocznymi lokalami nr 49, 49A i 49B.

W dniu 21.07.2023 r. upoważniony przedstawiciel tut. organu dokonał czynności kontrolnych w zakresie posiadanych kompetencji w sprawie robót budowlanych w lokalach mieszkalnych nr 49a, 49b związanych z instalacją elektryczną i wodną w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie. W ich wyniku ustalono, iż w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o VI kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonym, z poddaszem częściowo mieszkalnym, wybudowanym w 1934 r. „lokale nr 49, 49A, 49B znajdują się na IV kondygnacji. Wejścia do lokali poprzez zamykany przedsionek drzwiami, należący do mieszkań j.w. Budynek wpisany do Rejestru Zabytków (1521-A). W dniu oględzin i konsoli zgodnie z zawiadomieniem (...) nie stali się właściciele lokali nr 49A i 49B. Jako świadkowie stawiali się właściciele lokalu nr 49”. Podczas kontroli okazano dokumentację budowlaną m.in. inwentaryzację lokali nr 49A i 49B wykonaną w grudniu 2000 r. Zgodnie z przedstawionymi dokumentami wynika, że roboty budowlane w lokalu nr 49A zostały wykonane w 2005 r. w tym, wykonanie instalacji wod.-kan. Podczas czynności kontrolnych stwierdzono, iż poprowadzona instalacja wody na ścianie z licznikami, występująca nad licznikami i pomiędzy licznikami lok. nr 49A i 49B może stwarzać zagrożenie życia w przypadku awarii. Dalej ustalono podczas kontroli: „w lokalu nr 49 obecnie wykonywany jest remont w tym instalacji elekt. II wod.-kan. Kabina prysznicowa na ścianie z licznikami”.

Do tut. organu nadzoru budowlanego w dniu 10.01.2024 r. przy piśmie z dnia 29.12.2023 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie przedłożono „Ekspertyzę z wadliwego wykonania instalacji elektrycznej” z dnia 08.12.2023 r. dotyczącą usytuowania liczników energii elektrycznej przynależnych do lokalu 49A i 49B w korytarzu wspólnym dla lokali 49, 49A, 49B w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie, wykonaną przez inspektora nadzoru robót elektrycznych Pana [redacted] (uprawnienia budowlane: WA 962/93 - MAZ/IE/7681/03; uprawnienia inspekcyjno-pomiarowe: SEP.E1/297/725/21, D1/296/725/21). W treści ww. ekspertyzy stwierdzono, iż „Liczniki wody i śrubunki do nich znajdują się tuż nad licznikami energii elektrycznej, jak pozuje zdjęcie. Usytuowanie urządzeń stwarza niebezpieczeństwo zalania liczników elektrycznych w razie awarii a także nawilżania liczników kroplami spadającymi z instalacji sanitarnej na skutek kondensacji pary na powierzchni rur. Ma to miejsce w przypadku instalacji zimnej wody w ciepłym pomieszczeniu (...)”.

Pismem z dnia 11.04.2024 r. tut. organ nadzoru budowlanego zwrócił się do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście Urzędu m. st. Warszawy o przesłanie wszelkich dokumentów, tj. zgłoszeń, pozwoleń na budowę, rzutów lokali oraz korytarza przed ww. lokalami z zatwierdzonego projektu budowlanego, będących w posiadaniu ww. organu dotyczących wyłącznie lokalach 49, 49A, 49B oraz korytarza przed ww. lokalami w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie na terenie Dzielnicy Śródmieście.

Pismem z dnia 11.04.2024 r. tut. organ wezwał Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie do wskazania właścicieli korytarza przed lokami nr 49, 49A, 49B w ww. budynku. Poinformowano, iż z treści ksiąg wieczystych ww. lokali oraz przesłanego przy wspólnotę mieszkaniową pismie z dnia 12.06.2023 r. rzutu ww. lokali, nie wynika, aby korytarz przed ww. lokalami należał do właścicieli lokali numer 49, 49A, 49B. W związku z powyższym Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy, na podstawie art. 50 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego wzywał jednocześnie Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2: do wskazania czy inwestorzy wykonanych robót budowlanych w lokalu numer 49 polegających na przebiciu ściany pomiędzy lokalem nr 49 a korytarzem w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie posiadali prawo do dysponowania nieruchomością w stopniu zezwalającym na wykonanie ww. robót, do przedłożenia kopii dokumentów potwierdzających zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 na wykonanie robót budowlanych polegających na przebiciu ściany i poprowadzeniu instalacji wodnej pomiędzy lokalem nr 49 a korytarzem w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie oraz kopii dokumentujących datę ich rozpoczęcia i zakończenia, w przypadku, gdy korytarz przed lokami nr 49, 49A, 49B należy do części wspólnych budynku i pozostaje pod zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2.

W dniu 12.04.2024 r. do tut. organu nadzoru budowlanego przy piśmie Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie wpłynęła korespondencja od Stoen Operator z dnia 02.04.2024 r. adresowana do MW Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2, w treści której zawarto: „w związku z przeprowadzeniem kontroli instalacji elektrycznej budynku przy ul. Królewskiej 2 m. 49A i 49B w dniach 10 listopada 2023 roku oraz 12 marca 2024 r. chcielibyśmy przekazać informacje dotyczące stwierdzonych nieprawidłowości. W trakcie przeprowadzonej kontroli ujawniono, że wewnętrzna instalacja elektryczna nie spełnia wymogów operatora systemu dystrybucyjnego (OSD) i stwarza potencjalne zagrożenie pożarowe oraz porażeniowe dla mieszkańców i użytkowników budynku”.

Przy piśmie z dnia 06.05.2024 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście Urzędu m. st. Warszawy przesłał dokumentację: decyzję Nr 249/Ś/2023 z dnia 19.09.2023 r. Prezydenta m. st. Warszawy, którą zatwierdzono projekt architektoniczno-budowlany i zezwolono na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie stolarki i drzwiowej i poszerzenie otworu drzwiowego w korytarzu prowadzącym do mieszkania nr 49 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie oraz kopie części projektu zatwierdzonego ww. decyzją.

W odpowiedzi na wezwanie PINB dla m. st. Warszawy z dnia 11.04.2024 r. piśmie Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie poinformowała, iż korytarz przed lokalami nr 49, 49A i 49B nie należy do części wspólnych budynku. Nie wskazano również jednoznacznie właścicieli przedmiotowego korytarza, ani nie przedłożono dokumentów świadczących o tym, kto jest jego właścicielem.

W dniu 14.06.2024 r. drogą elektroniczną do tut. Inspektoratu wpłynęło pismo z Wydziału dw. z Przestępczością przeciwko Życiu i Zdrowiu Komendy Rejonowej Policji Warszawa I w Warszawie z dnia 14.06.2024 r., w którym poinformowano, iż ww. wydział prowadzi dochodzenie pod nadzorem Prokuratury Rejonowej Warszawa Śródmieście „dot. narażenia ~~na~~ w okresie od co najmniej stycznia 2022 roku do dnia 12 czerwca 2024 roku w Warszawie na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia albo ciężkiego uszczerbku na zdrowiu poprzez kilkukrotne rażenie ww. osób prądem elektrycznym na baterii umywalkowej w łazience lokalu nr 49 w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Królewskiej 2, w wyniku niewłaściwego umieszczenia liczników energii elektrycznej pod trasą przebiegu instalacji wodnej”.

Dodatkowo, zaznaczyć należy, iż tut. organ prowadzi równoległe postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych wykonanych w lokalu nr 49 w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie na terenie Dzielnicy Śródmieście (znak: PINB.IOT.5141.42.2024). W toku ww. postępowania ustalono, iż ze względu na wykonane roboty budowlane polegające na poprowadzeniu instalacji wody na ścianie zewnętrznej łazienki w ww. korytarzu, pomiędzy dwoma licznikami elektrycznymi obsługującymi lokal 49A i 49B występuje realne zagrożenie.

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, iż liczniki na ww. ścianie istniały wcześniej, niż poprowadzone przez wykuty samowolnie otwór w ścianie oddzielającej łazienkę lokalu nr 49 od korytarza w ww. budynku, rury dostarczające wodę do łazienki lokalu nr 49. Powyższe potwierdza dokumentacja zdjęciowa dostarczona do akt sprawy o znaku PINB.IOT.5141.42.2024 przez adw. ~~Janusza Kozłowskiego~~ pochodząca z projektu architektoniczno- budowlanego z dnia 15.12.2022 r. – strona 13 ww. projektu. Na ww. dokumentacji fotograficznej, tj. Fot. 02 „Drzwi wejściowe do przedpokoju lokalu nr 49 – widok od wewnątrz (z przedpokoju)” widnieją trzy liczniki energii elektrycznej, bez instalacji wody przechodzącej pomiędzy licznikami elektrycznymi obsługującymi lokal 49A i 49B. W toku ww. postępowania, wobec powyższych ustaleń, decyzją Nr IWT/275/2024 z dnia 27.06.2024 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy nałożył na właścicieli lokalu nr 49 obowiązek przywrócenia do stanu poprzedniego ściany oddzielającej łazienkę lokalu nr 49 od korytarza w ww. budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie na terenie Dzielnicy Śródmieście, tj. zamurowanie samowolnie wykonanego otworu w ww. ścianie materiałem o odporności ogniowej EI30 oraz demontaż rur instalacji wody znajdujących się pomiędzy dwoma licznikami elektrycznymi obsługującymi lokal 49A i 49B.

Do obowiązków organów nadzoru budowlanego należy m. in. nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów ustawy Prawo budowlane, a w szczególności warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach przy wykonywaniu robót budowlanych oraz utrzymywaniu obiektów budowlanych oraz zgodność rozwiązań architektoniczno- budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. b-c prawa budowlanego). Zadania te organy nadzoru budowlanego realizują m.in. poprzez kompetencje wynikającą z art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane ma przede wszystkim charakter dowodowy, nie kończy sprawy, ma jedynie poszerzyć i wzbogacić materiał dowodowy, pozwolić na pełniejsze ustalenie stanu faktycznego. Dzieje się tak dlatego, że organy nadzoru budowlanego często na podstawie samych oględzin nie są w stanie ustalić faktycznego stanu technicznego obiektów objętych postępowaniem i jakości wykonanych robót budowlanych, gdyż wymaga to bardziej zaawansowanych i szerszych badań. Przepis art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane jest wykorzystywany w przypadkach wykonania w obiekcie robót budowlanych w warunkach samowoli budowlanej, ponieważ obiekt taki zwykle nie posiada żadnej dokumentacji budowy i trudno bez specjalistycznych badań i ekspertyz ustalić jakość wykonywanych robót budowlanych oraz stan techniczny obiektu budowlanego (wyrok NSA z 30 stycznia 2015 r., II OSK 1584/13). Wydanie postanowienia na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane ma charakter dowodowy co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane stanowi część innego już toczącego się postępowania przewidzianego w prawie budowlanym, bądź jest elementem wyjaśnienia przez organ okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania (wyrok WSA we Wrocławiu z 21 kwietnia 2011 r., II SA/Wr 128/11).

Przepis art. 81c daje organom nadzoru budowlanego możliwość dokonywania czynności wyjaśniających „przy wykonywaniu zadań określonych przepisami prawa budowlanego”, gdy czynności wyjaśniające są elementem postępowania administracyjnego w rozumieniu kodeksu postępowania administracyjnego (postępowania zmierzającego do wydania decyzji); wówczas przepis art. 81c ust. 2 stanowi lex specialis względem zasadniczych reguł Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących roli strony w postępowaniu dowodowym, (co do zasady strona ma prawo, a nie obowiązek, czynnego udziału w postępowaniu, tym samym nie ma obowiązku przedstawiania w postępowaniu dowodów, poza przypadkiem, gdy zobowiązuje ją do tego szczególny przepis prawa); art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego jest takim przepisem szczególnym, także w zakresie kodeksowych zasad ponoszenia kosztów postępowania.

Zaznaczyć należy, iż w wyniku prowadzonego postępowania i zebranego materiału dowodowego powstały uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego instalacji elektrycznej obsługującej lokale nr 49A i 49B w budynku przy ul. Królewskiej 2 w Warszawie. Zasadne jest zatem nałożenie na właścicieli lokali nr 49A i 49B obowiązku przedłożenia oceny stanu technicznego instalacji elektrycznej obsługującej lokale nr 49A i 49B w budynku przy ul. Królewskiej 2

w Warszawie. Przedmiotowe opracowanie techniczne powinno zawierać opis stanu technicznego ww. instalacji, przyczyny powstania ewentualnych uszkodzeń, określenie stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi. Ustalenia zawarte w przedłożonej dokumentacji stanowią będą podstawę do podjęcia rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 listopada 2009r., sygn. akt: II OSK 1834/08 „art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (...) określa tryb żądania przez właściwy organ dostarczenia wymaganych ocen technicznych i ekspertyz. Wymienione uprawnienie umożliwia dopiero zebranie przez organ administracji materiału dowodowego niezbędnego do dokonania porównania stanu faktycznego z wzorcem wynikającym z określonej normy Prawa budowlanego i w efekcie wydania decyzji mającej na celu usunięcie stwierdzonej nieprawidłowości. Tak więc dopiero przedstawienie przez osoby zobowiązane w tym trybie żądanej ekspertyzy technicznej pozwoli na zajęcie stanowiska merytorycznego w tej sprawie”.

Stosownie do treści 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, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie:

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 11, 02-366 Warszawa, w terminie 7 dni od daty doręczenia.
2. Zgodnie z art. 143 Kodeksu postępowania administracyjnego wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia.
3. Zgodnie z art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane „W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia”.



Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Zastępca Naczelnika I Wydziału Terenowego

Maryna Marynellis-Pachocka
Maryna Marynellis-Pachocka

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Królewskiej 2
ul. Królewska 2/1C, 00-065 Warszawa

2. [Redacted]
3. [Redacted]
4. [Redacted]

5. aa

Do wiadomości:

1. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście Urzędu m. st. Warszawy
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
2. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa