



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 28.01.2026r.

WOF4.262.14.2026.EW.6

Zapytanie ofertowe

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

Wykonanie oceny prawidłowości wykonanych robót budowlanych polegających na zamontowaniu klimatyzatora wraz z instalacją na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie, zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.), w szczególności z uwzględnieniem: sposobu zasilania przedmiotowego urządzenia (schemat instrukcji), warunków i parametrów instalacji, sposobu wykonania otworów w ścianie z uwzględnieniem, czy nie nastąpiło osłabienie konstrukcji budynku (np. przecięcie zbrojenia), sposobu zabezpieczenia jednostki urządzenia i instalacji zewnętrznej od wiatru i deszczu, sposobu odprowadzenia skroplin, pomiaru hałasu, jaki generuje przedmiotowa jednostka zewnętrzna.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, z tym niezgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi lub normami, ocena winna określać sposób ich usunięcia poprzez dokładne opisanie zakresu robót niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami.

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 ze zm.) 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: ewa.walczak@pinb.pol.pl. do dnia **27.02.2026r. 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 ewa.walczak@pinb.pol.pl**.

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 29.03.2026r.**

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 ciążącym 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**.

Zastępca Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy

Agnieszka Plackowska

/dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. st. Warszawy

PINB.IIOT.5141.101.2024.BO
PINB.IIWT.5143.307.2024.BO

Warszawa, 5 sierpnia 2024 r.

POSTANOWIENIE NR IIWT/ 445 /2024

Na podstawie art. 81c ust. 2 i art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 725) oraz art. 123 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej robót budowlanych polegających na montażu klimatyzatora wraz z instalacją na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie

nakładam na Panią [REDAKOWANE]
obowiązek przedłożenia

w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy
z siedzibą w Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11

oceny technicznej prawidłowości wykonanych robót budowlanych polegających na zamontowaniu klimatyzatora wraz z instalacją na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie, zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.), w szczególności z uwzględnieniem:

- 1) sposobu zasilania przedmiotowego urządzenia (schemat instrukcji), warunków i parametrów instalacji,
- 2) sposobu wykonania otworów w ścianie z uwzględnieniem, czy nie nastąpiło osłabienie konstrukcji budynku (np. przecięcie zbrojenia),
- 3) sposobu zabezpieczenia jednostki urządzenia i instalacji zewnętrznej od wiatru i deszczu,
- 4) sposobu odprowadzenia skroplin,
- 5) pomiaru hałasu, jaki generuje przedmiotowa jednostka zewnętrzna,

w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym niniejsze postanowienie stanie się ostateczne.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości należy określić sposób doprowadzenia do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami. Dokumentacja winna być wykonana przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane o odpowiedniej specjalności i aktualny wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, oraz przez osobę posiadającą uprawnienia w zakresie wentylacji i klimatyzacji.

Uzasadnienie

W dniu 5 maja 2022 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy wpłynęło pismo w sprawie klimatyzatora zamontowanego na balustradzie balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie.

W związku z powyższym, Powiatowy Inspektorat nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy, zawiadomieniem z dnia 17 maja 2022 r. poinformował o planowanych oględzinach w przedmiotowej sprawie na dzień 24 czerwca 2022 r. Zawiadomienie zostało skutecznie doręczone do właścicielki lokalu mieszkalnego nr 53, tj. Pani [REDAKOWANE] w

dniu 24.05.2022 r., jednakże lokal nie został udostępniony. Ponowne oględziny zostały zaplanowane na dzień 21 września 2022 r., o czym właścicielka została poinformowana zawiadomieniem z dnia 29 lipca 2022 r., które zostało skutecznie doręczone w dniu 1 sierpnia 2022 r. Lokal mieszkalny ponownie nie został udostępniony, jednak uprawniony przedstawiciel tut. Inspektoratu dokonał oględzin z zewnątrz. Ustalono, iż lokal mieszkalny nr 53 znajduje się na czwartej kondygnacji (3 piętro) w pięciokondygnacyjnym pionie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przedmiotowy klimatyzator został umieszczony na wysięgnikach stalowych zakotwionych do płyty przedniej (licowej) balkonu. W części elewacji wykonany został otwór na przejście rur zasilających klimatyzator, elewacja została uszkodzona. Skropliny wyrzucane są poza balkon na teren zielony ogródków SM-B „Jary”. Wg. oświadczenia właścicielki lokalu mieszkalnego nr 51, woda skraplająca się z klimatyzatora poprzez nieszczelności spływa na jej balkon i niszczy posadzkę. Zauważono zniszczenie płyty spodniej balkonu przynależnego do lokalu nr 53, prawdopodobnie spowodowane wyciekami wody z klimatyzatora. Nie stwierdzono zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Pismem z dnia 26.09.2022r. tut. Inspektorat zwrócił się do Urzędu m. st. Warszawy Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów z prośbą o wyjaśnienie czy organ administracji architektoniczno-budowlanej wydał zgodę na montaż ww. urządzenia obsługującego lokal nr 53, zlokalizowany na IV kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Służby Polskiej 1 w Warszawie. Pismem z dnia 18 stycznia 2023 r. (wpływ do tut. Inspektoratu w dniu 23 stycznia 2023 r.) udzielono odpowiedzi, iż w aktach archiwalnych wydziału nie odnaleziono pozwolenia na budowę ani zgłoszenia zamiaru montażu klimatyzatora na balustradzie balkonu przy lokalu nr 53 w w/w budynku.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy pismem z dnia 26 września 2022 r. wezwał Panią [redacted] do udokumentowania prawa do dysponowania ww. nieruchomością na cele budowlane, przedłożenia dokumentów na podstawie, których zrealizowano montaż przedmiotowych urządzeń na elewacji, w tym zgodę organu administracji architektoniczno-budowlanej, oraz zgodę Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Jary”, przedłożenia dokumentów dotyczących zgodności zainstalowania urządzenia klimatyzacyjnego na balustradzie balkonu, obsługujących lokal nr 53 zlokalizowany na IV kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Służby Polskiej 1 w Warszawie, z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie m. in. opinii osoby posiadającej stosowne uprawnienia, potwierdzającej iż wyrzutnia powietrza przedmiotowej instalacji klimatyzacji, zabezpieczona jest przed opadami atmosferycznymi oraz działaniem wiatru i nie powoduje zagrożenia zdrowia użytkowników budynku i ludzi w jego otoczeniu oraz nie wywiera szkodliwego wpływu na budynek, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej korespondencji. Na wezwanie nie udzielono odpowiedzi.

Pismem z dnia 26 września 2022 r. tut. inspektorat wezwał również Spółdzielnię Mieszkaniowo-Budowlaną „Jary” do wskazania czy inwestor, tj. Pani [redacted] posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w stopniu zezwalającym na wykonanie montażu klimatyzatora obsługującego lokal nr 53, zamontowanego na balustradzie balkonu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym na terenie nieruchomości przy ul. Służby Polskiej 1 w Warszawie (tj. zgodę upoważnionych przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Jary” na wykonanie przedmiotowych robót) oraz do zajęcia stanowiska w formie pisemnej: czy Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Jary” w związku z samowolnym wykonaniem robót budowlanych, polegających na montażu klimatyzatora na balustradzie balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym na nieruchomości przy ul. Służby Polskiej 1 w Warszawie, wyraziła zgodę na legalizację ww. robót, czy jest przeciwna. Pismem z dnia 14 października 2022 r. (wpływ do tut. Inspektoratu w dniu 24 października 2022 r.) udzielono informacji, iż „Pani Maria Dawidziuk trzykrotnie była wzywana do niezwłocznego demontażu samowolnie zamontowanego urządzenia klimatyzacyjnego na balkonie lokalu nr 53 przy ul. Służby Polskiej 1. Po raz pierwszy pismem nr SMBJ/3371/ET-534/PK/21 z dn. 08.06.2021r., po raz drugi pismem skierowanym przez pełnomocnika SMB „Jary” - radcę prawnego [redacted]

z dnia 14.09.2021r. oraz po raz trzeci pismem nr SMBJ/213968/ET-314/PK/22 z dn. 27.04.2022 r. W uzasadnieniu poinformowano, że w/w urządzenie zostało zamontowane niezgodnie z obowiązującym Regulaminem porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowo Budowlanej „Jary”, że zakładanie anten nadawczo-odbiorczych na dachach, loggiach lub balkonach, a także szyldów, szafek reklamowych, klimatyzatorów, wraz z instalacją odprowadzającą skropliny innych urządzeń oraz dokonanie wszelkich przeróbek na zewnątrz lokalu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni. Dodatkowo udzielono informacji, iż Pani [redacted] posiada prawo odrębnej własności do lokalu nr 53 w w/w budynku.

W dniu 2 listopada 2022 r. do tut. Inspektoratu wpłynęło pismo córki właścicielki, tj. Pani [redacted], w którym poinformowano między innymi, iż [redacted] nie mieszka w lokalu mieszkalnym nr 53 od marca 2021 r. oraz, iż Spółdzielnia Mieszkaniowo- Budowlana „Jary” została poinformowana o zmianie adresu korespondencyjnego. Dodatkowo wskazano, iż „w mieszkaniu (na balustradzie przynależnego do niej balkonu) nie jest zamontowany klimatyzator”.

W związku powyższym, pismem z dnia 10 listopada 2022 r. wezwano Spółdzielnię Mieszkaniowo- Budowlaną „Jary” do przekazania wszelkich adresów do korespondencji do Pani Marii Dawidziuk, będących w swoim posiadaniu. Pismem z dnia 23 listopada 2023 r. udzielono odpowiedzi, iż jedynym adresem korespondencyjnym do Pani [redacted] jakim dysponuje Spółdzielnia Mieszkaniowo- Budowlana „Jary” jest adres: ul. Służby Polsce 1 m. 53, 02-784 Warszawa.

W dniu 31 stycznia 2023 r. upoważniony przedstawiciel tut. inspektoratu dokonał kolejnych oględzin w niniejszej sprawie, w wyniku których stwierdził, iż przedmiotowy klimatyzator nadal jest umieszczony na balustradzie balkonu przynależnego do lokalu nr 53. Klimatyzator był widoczny z zewnątrz budynku, co udokumentowano na fotografiach.

W toku prowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie ustalono, iż Spółdzielnia Mieszkaniowo- Budowlana „Jary”, była przeciwna legalizacji robót budowlanych polegających na montażu jednostki klimatyzacyjnej, ingerujących w części wspólne budynku, dodatkowo powodującej niszczenie elewacji i płyt balkonowych. Właścicielka lokalu nie przedłożyła żadnych dokumentów potwierdzających zgodę organu administracji architektoniczno-budowlanej, ani Spółdzielni Mieszkaniowej na wykonanie montażu urządzenia, ani dokumentów potwierdzających poprawność montażu urządzenia oraz prawidłowości jego działania. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Natomiast w myśl art. 12 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Niewątpliwie działanie właściciela lokalu na nieruchomości wspólnej, jakim jest wykonanie robót budowlanych polegających na montażu jednostki klimatyzacyjnej, ingeruje w część wspólną jest wykroczeniem ww. ustawy. Tym samym nie może być ono samowolne, a właściciel powinien uzyskać nań właściwą zgodę.

Wobec powyższego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy, Decyzją Nr IIOT/176/2023 z dnia 18 kwietnia 2024 r. nakazał Pani Marii Dawidziuk dokonanie demontażu klimatyzatora zamontowanego na balustradzie balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym na nieruchomości przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie.

W dniu 16 czerwca 2023 r. upoważniony przedstawiciel tut. Inspektoratu przeprowadził oględziny w celu sprawdzenia, czy obowiązek nałożony ww. decyzją został wykonany. Ustalono, iż nastąpił demontaż klimatyzatora z balustrady balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 53 i ponownie klimatyzator został zamontowany na płycie balkonu. Instalacja odprowadzająca wodę skroplin z klimatyzatora nie została zdemonstrowana i woda ze skroplin odprowadzana jest poza płytę balkonu na powierzchnię wspólną przynależną do budynku działki. Uznano, iż obowiązek wynikający z ww. decyzji nie został wykonany. Kolejne oględziny w celu sprawdzenia, czy obowiązek nałożony ww. decyzją został wykonany zostały przeprowadzone w dniu 5 września 2023 r. Ustalono, iż zdemonstrowano klimatyzator z balustrady balkonu przynależnego do lokalu

mieszkalnego nr 53, jednak ustawiono go na podstawkach bezpośrednio na płycie balkonowej. Skropliny z jednostki zewnętrznej w dalszym ciągu odprowadzane są przy pomocy rurki na teren zewnętrzny. W trakcie kontroli pouczone Panią M. [redacted] o konieczności zagospodarowania wody ze skroplin we własnym zakresie. Wobec powyższego należało uznać, iż Decyzja Nr IIOT/176/2023 z dnia 18 kwietnia 2024 r. została wykonana.

W dniu 24 stycznia 2024 r. z urzędu zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie montażu klimatyzatora wraz z instalacją obsługującą lokal nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie. Decyzją Nr IIWT/114/2024 z dnia 6 lutego 2024 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy nałożył na Panią [redacted] obowiązek wykonania robót budowlanych w celu doprowadzenia klimatyzatora wraz z instalacją obsługującą lokal nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie do stanu zgodnego z prawem poprzez wykonanie instalacji odprowadzającej wodę ze skroplin ww. klimatyzatora do instalacji kanalizacyjnej lokalu nr 53. Od powyższej decyzji, w dniu 23 lutego 2024 r. (wpływ do tut. Inspektoratu w dniu 28 lutego 2024 r.) Pani [redacted] złożyła odwołanie.

Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego Decyzją Nr 441/27 z dnia 29 kwietnia 2024 r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji wskazując m. in. iż ponownie rozpatrując sprawę PINB dla m.st. Warszawy powinien zweryfikować jakość wykonanych robót, zgodność ze sztuką budowlaną oraz zgodność z przepisami warunków technicznych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, „nie ograniczając się tylko do kwestii związanej z odprowadzaniem skroplin z klimatyzacji. W ocenie tutejszego organu zasadne jest przeprowadzenie oględzin ukierunkowanych na dokonanie ustaleń w ww. kwestiach. Ponadto PINB dla m. st. Warszawy w przypadku powzięcia uzasadnionych m.in. co do jakości robót budowlanych może na podstawie art. 81 c ust. 2 Prawa budowlanego w drodze postanowienia nałożyć obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz.” Jednocześnie Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wskazał, iż należy ustalić, czy przedmiotowy budynek mieszkalny jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Wobec powyższego, zawiadomieniem z dnia 20 maja 2024 r. tut. Inspektorat poinformował strony prowadzonego przedmiotowego postępowania administracyjnego o zamiarze przeprowadzenia oględzin w sprawie robót budowlanych związanych z montażem klimatyzatora i instalacji w celu weryfikacji jakości wykonanych robót, zgodności ze sztuką budowlaną oraz zgodności z warunkami technicznymi. Jednocześnie, pismem z dnia 20 maja 2024 r. tut. Inspektorat zwrócił się do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o prośbę o udzielenie informacji czy przedmiotowy budynek mieszkalny wpisany jest do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Pismem z dnia 29 maja 2024 r. (wpływ do tut. Inspektoratu w dniu 4 czerwca 2024 r.) Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował, iż „*ww. nieruchomości nie została wpisana do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, nie znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków, nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nie została wyznaczona do włączenia do tejże ewidencji.*”

W dniu 25 lipca 2024 r. upoważniony przedstawiciel tut. Inspektoratu przeprowadził oględziny, podczas których ustalono, iż na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 53 ustawiony jest klimatyzator (jednostka zewnętrzna). Klimatyzator ustawiony jest na płycie balkonowej, a urządzenie zasilane jest przewodami z wnętrza lokalu przechodzącymi przez ścianę zewnętrzną (wykonane otwory w ścianie). Skropliny odprowadzone są rurką z PCV bezpośrednio na zewnątrz, na teren przy budynku (wysięg około 1 m od krawędzi balkonu) należący do Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Jary”. Klimatyzator ustawiony jest na przewodnicach. Widoczną nieprawidłowością jest odprowadzenie skroplin z klimatyzatora bezpośrednio na zewnątrz. Sytuacja ta może powodować zalewanie i niszczenie balkonu poniżej oraz niszczenie elewacji. Nie stwierdzono bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zgodnie z § 323 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. 2. Pomieszczenia w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy chronić przed hałasem: 1) zewnętrznym przenikającym do pomieszczenia spoza budynku; 2) pochodzącym od instalacji i urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie budynku; 3) powietrznym i uderzeniowym, wytwarzanym przez użytkowników innych mieszkań; lokali użytkowych lub pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych; 4) pogłosowym, powstającym w wyniku odbić fal dźwiękowych od przegród ograniczających dane pomieszczenie”. Ponadto zgodnie z § 326 ww. rozporządzenia: „1. Poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, budynkach zamieszkania zbiorowego i budynkach użyteczności publicznej, z wyłączeniem budynków, dla których jest konieczne spełnienie szczególnych wymagań ochrony przed hałasem, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach. 2. W budynkach, o których mowa w ust. 1, przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz ich elementy powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od podanej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, wyznaczonej zgodnie z Polskimi Normami określającymi metody pomiaru izolacyjności akustycznej elementów budowlanych i izolacyjności akustycznej w budynkach. Wymagania odnoszą się do izolacyjności: 1) ścian zewnętrznych, stropodachów, ścian wewnętrznych, okien w przegrodach zewnętrznych i wewnętrznych oraz drzwi w przegrodach wewnętrznych - od dźwięków powietrznych; 2) stropów i podłóg - od dźwięków powietrznych i uderzeniowych; 3) podestów i biegów klatek schodowych w obrębie lokali mieszkalnych - od dźwięków uderzeniowych. 3. Prowadzone w budynku przewody i kanały instalacyjne (w tym kanały wentylacyjne) nie mogą powodować pogorszenia izolacyjności akustycznej między pomieszczeniami poniżej wartości wynikających z wymagań zawartych w Polskiej Normie dotyczącej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. 4. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 1) izolacja akustyczna stropów międzymieszkaniowych powinna zapewniać zachowanie przez te stropy właściwości akustycznych, o których mowa w ust. 2 pkt 2, bez względu na rodzaj zastosowanej nawierzchni podłogowej; 2) należy unikać takich układów funkcjonalnych, przy których pomieszczenia sanitarne jednego mieszkania przylegają do pokoju sąsiedniego mieszkania; jeżeli to wymaganie nie zostanie spełnione, ściana międzymieszkaniowa oddzielająca pokój jednego mieszkania od pomieszczenia sanitarnego i kuchni sąsiedniego mieszkania, do której są mocowane przewody i urządzenia instalacyjne, musi mieć konstrukcję zapewniającą ograniczenie przenoszenia przez ścianę dźwięków materiałowych, co w szczególności można uzyskać przy zastosowaniu ściany o masie powierzchniowej nie mniejszej niż 300 kg/m²; 3) przy mocowaniu urządzeń i przewodów instalacyjnych wewnątrz mieszkania, stanowiących jego wyposażenie techniczne, należy stosować zabezpieczenia przeciwdrganiowe niezależnie od konstrukcji i usytuowania przegrody, do której są mocowane; 4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie: a) urządzeń obsługujących inne budynki - w pomieszczeniach technicznych, b) zakładów usługowych wyposażonych w hałaśliwe maszyny i urządzenia, c) zakładów gastronomicznych i innych prowadzących działalność rozrywkową - pod warunkiem zastosowania specjalnych zabezpieczeń przeciwdźwiękowych i przeciwdrganiowych, tak aby w najniekorzystniejszych warunkach ich użytkowania poziomy hałas i drgań przenikających do pomieszczeń chronionych nie przekraczały wartości dopuszczalnych określonych w Polskiej Normie dotyczącej dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach, zmierzonych zgodnie

z Polską Normą dotyczącą metody pomiaru poziomu dźwięku w pomieszczeniach, oraz określonych w Polskiej Normie dotyczącej oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach".

W ocenie organu nadzoru budowlanego roboty budowlane polegające na montażu klimatyzatora wraz z instalacją na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie, budzą uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości ich wykonania. Niedopuszczalnym jest wykonywanie brzd pionowych i poziomych w ścianach wewnętrznych działowych, wkuwania instalacji kanalizacyjnej lub wodnej w ściankach działowych i ścianach międzylokalowych bez pisemnej zgody autora projektu budowlanego. Przepisy rozporządzenia nakazują taki rodzaj montażu instalacji, który zapewnia ograniczenia przenoszenia przez ścianę dźwięków materiałowych. W instrukcji użytkowania lokali wydawanej przez deweloperów wskazuje się że wszelkie roboty budowlane powodujące ingerencję w elementy konstrukcyjne, ściany zewnętrzne, ściany międzylokalowe wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy Nieruchomości, w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Przeprowadzone przez przedstawiciela Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy oględziny nie dały możliwości oceny prawidłowości realizacji prac budowlanych.

Niezbędne jest zatem nałożenie obowiązku przedłożenia oceny technicznej prawidłowości robót budowlanych polegających na zamontowaniu klimatyzatora wraz z instalacją na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 53 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Służby Polsce 1 w Warszawie, zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., poz. 1225 ze zm.), w szczególności z uwzględnieniem: 1) sposobu zasilania przedmiotowego urządzenia (schemat instrukcji), warunków i parametrów instalacji, 2) sposobu wykonania otworów w ścianie z uwzględnieniem, czy nie nastąpiło osłabienie konstrukcji budynku (np. przecięcie zbrojenia), 3) sposobu zabezpieczenia jednostki urządzenia i instalacji zewnętrznej od wiatru i deszczu, 4) sposobu odprowadzenia skroplin, 5) pomiaru hałasu, jaki generuje przedmiotowa jednostka zewnętrzna.

Wymagana dokumentacja stanowić będzie podstawę do podjęcia rozstrzygnięcia w ramach nadzoru budowlanego. Wskazać należy, iż obowiązek nałożony niniejszym postanowieniem przekracza zakres uprawnień budowlanych posiadanych przez inspektorów zatrudnionych na stanowiskach w inspektoratach nadzoru budowlanego, którzy podczas prowadzonych kontroli dokonują oceny wykonanych robót w terenie na podstawie obserwacji, nie wykonują rozległych dokumentacji oraz badań odnośnie wykonanych robót.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 listopada 2009 r., sygn. akt: II OSK 1834/08 „art. 81c ust. 2 ustawy z 7 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 na wstępie.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora