



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 11.02.2026r.

WOF4.262.6.2026.EW.15

Zapytanie ofertowe

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

Wykonanie oceny technicznej (w formie graficznej i opisowej) robót budowlanych, polegających na demontażu istniejącego zadaszenia oraz montażu nowego zadaszenia nad przedsionkami wejściowymi do budynku przy ul. Kossutha 12 w Warszawie w aspekcie prawidłowości ich wykonania i zgodności z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U.2002, poz. 1225 ze zm.) oraz zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z treścią Postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy Nr IWT/378/2025 z dnia 21.08.2025r.

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 **06.03.2026r. 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 04.04.2026r.**

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 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**.

Załączniki:

Postanowienie nr IWT/378/2025 z dnia 21.08.2025r.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Oksana Krak

/dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

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

PINB.IWT.5143.490.2025.EM
dot. ul. Kosutha 12 T. 2951

Warszawa, dnia 21 sierpnia 2025 r.

POSTANOWIENIE NR - I WT/ 378 /2025

Na podstawie art. 81c ust. 2 oraz art. 83 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 418) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.); w toku rozpatrywania sprawy dotyczącej robót budowlanych polegających na demontażu istniejącego zadaszenia oraz montażu nowego zadaszenia nad przedsionkami wejściowymi do budynku przy ul. Kosutha 12 w Warszawie na terenie Dzielnicy Bemowo,

**nakładam na
Wspólnotę Mieszkaniową Carska Droga**

obowiązek wykonania i dostarczenia do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy z siedzibą przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11 w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia, oceny technicznej (w formie graficznej i opisowej) robót budowlanych polegających na demontażu istniejącego zadaszenia oraz montażu nowego zadaszenia nad przedsionkami wejściowymi do budynku przy ul. Kosutha 12 w Warszawie na terenie Dzielnicy Bemowo, w aspekcie prawidłowości ich wykonania i zgodności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.) oraz zasadami wiedzy technicznej.

Ocena techniczna powinna zawierać:

1. Określenie celu i zakresu opracowania;
2. Podstawy formalne;
3. Listę albo kopie udostępnionych dokumentów;
4. Opis i charakterystykę przedmiotu opracowania;
5. Analizę techniczną występujących zjawisk i ich przyczyn;
6. Wyniki przeprowadzonych badań i obliczeń;
7. Wnioski i zalecenia (sposób usunięcia nieprawidłowości).

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 eCRUB należy załączyć kopię uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, aktualnego na dzień jej sporządzenia.

Uzasadnienie

W dniu 30.05.2025 r. do kancelarii tut. Inspektoratu wpłynęło pismo Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo Urzędu m.st. Warszawy z prośbą o przeprowadzenie kontroli prawidłowości wykonanych robót budowlanych we wskazanych budynkach, w tym w budynku usytuowanym przy ul. Kosutha 12 w Warszawie. Jak wynika z wyjaśnień zawartych w w/w piśmie, w dniu 26.07.2022 r. Wspólnota Mieszkaniowa Carska Droga zgłosiła zamiar wykonania robót budowlanych polegających na remoncie ze zmianą rodzaju zadaszeń przedsionków klatek schodowych w budynku położonym na dz. ew. nr 27 w obrębie 6-11-10 przy ul. Kosutha 12. Postanowieniem nr 329/2022 z dnia 11.08.2022 r. organ administracji architektoniczno – budowlanej nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia braków i nieprawidłowości w złożonym zgłoszeniu w terminie 21 dni. Pismem z dnia 06.09.2022 r. Inwestor uzupełnił zgłoszenie przedkładając brakujące dokumenty i informacje. W wyniku prawidłowego uzupełnienia organ administracji architektoniczno – budowlanej nie wniósł sprzeciwu i przyjął przedmiotowe zgłoszenie milczącą zgodą.

Mając na uwadze powyższe w dniu 23.07.2025 r. upoważniony przedstawiciel Inspektoratu przeprowadził czynności kontrolne w przedmiotowej sprawie (protokół nr IWT/927/2025). W ich wyniku ustalono: budynek mieszkalny wielorodzinny IX kondygnacyjny, VII klatek schodowych – wejść do budynku. Budynek wybudowany w 1978 r. w technologii prefabrykowanej. Ustalenia formalno – prawne: zgłoszenie wykonania robót budowlanych polegających na remoncie ze zmianą rodzaju zadaszeń przedsionków klatek schodowych w budynku przy ul. Kossutha 12. Zgłoszenie uzupełniono 06.09.2022 r. W wyniku prawidłowego uzupełnienia organ nie wniósł sprzeciwu i przyjął zgłoszenie milczącą zgodą. Roboty budowlane: roboty na budynku Kossutha 12 rozpoczęto według oświadczenia 15.05.2023 r. i zakończono 20.07.2023 r. Do zgłoszenia dołączono rysunki A01 – A07 format A2 oraz opis prac. Porównując rysunki z wykonanymi zadaszeniami stwierdzono rozbieżności. Zmniejszono okap strony szczytowej nad wejściem do budynku o około 50 cm. Obecnie jest 50 cm. Powinno być około 1,0 m (zmiana szczytu nad wejściem).

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, iż jeżeli zrealizowane na podstawie zgłoszenia roboty budowlane odbiegają od tego, co w nim zamieszczono, to organ nadzoru budowlanego powinien wszcząć postępowanie z urzędu na podstawie art. 50-51 Prawa budowlanego. Realizacja obiektu budowlanego na podstawie zgłoszenia (art. 30 p.b.) oznacza, że inwestorowi nie można postawić zarzutu samowoli budowlanej (por. wyrok z dnia 21 kwietnia 2016 r. NSA sygn. akt II OSK 2027/14, LEX nr 2081367). Wykonanie robót budowlanych w następstwie skutecznie dokonanego zgłoszenia uniemożliwia wprowadzić stosowanie art. 49 cyt. ustawy, niemniej nie wyklucza możliwości zastosowania trybu przewidzianego art. 50 i art. 51 cyt. ustawy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 13 stycznia 2016 r. sygn. akt II SA/Gd 439/15, LEX nr 1984855).

Wobec powyższego zawiadomieniem z dnia 21.08.2025 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie robót budowlanych polegających na demontażu istniejącego zadaszenia oraz montażu nowego zadaszenia nad przedsionkami wejściowymi do budynku przy ul. Kossutha 12 w Warszawie na terenie Dzielnicy Bemowo.

Zgodnie z art. 81c ust. 2 ustawy Prawa budowlanego, organy nadzoru budowlanego w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości zastosowanych wyrobów budowlanych lub wykonanych robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą zażądać od inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego w drodze postanowienia, dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Warunkiem wystarczającym do zażądania oceny technicznej jest zgodnie z dyspozycją art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane, istnienie uzasadnionych wątpliwości w powyższym zakresie.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego dowodzi, że w/w roboty budowlane wykonane w budynku przy ul. Kossutha 12 w Warszawie zostały wykonane niezgodnie ze zgłoszeniem dokonanym w organie administracji architektoniczno – budowlanej, co budzi wątpliwości organu co do jakości, a także zgodności z przepisami przedmiotowych robót.

Wobec powyższego niezbędne jest nałożenie obowiązku sporządzenia oceny technicznej wykonanych robót budowlanych, która będzie zawierała wnioski i zalecenia stanowiące podstawę do podjęcia rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z art. 81c ust. 4 powołanej wyżej 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 nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie:

1. Na postanowienie służy stronom zażalenie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st.

Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11, 02-366 Warszawa, w terminie 7 dni od daty doręczenia (art. 141 Kpa);

2. Artykuł 143 Kpa stanowi, że wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia, jednakże organ administracji publicznej, który wydał postanowienie, może wstrzymać jego wykonanie, gdy uzna to za uzasadnione;
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 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
Naczelnik I Wydziału Terenowego

Justyna Przygodzka

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Carska Droga
ul. Czumy 15 lok. 113
01-355 Warszawa

Do wiadomości:

1. WAIb dla Dzielnicy Bemowo
ul. Powstańców Śląskich 70
01-381 Warszawa
ds. UD-I-WAB-A.670.109.2025.MSE
2. a/a