

01 MAR. 2013

W trakcie oględzin obiektu stwierdzono:

- na ścianie szczytowej, zewnętrznej, lewej budynku występuje pęknięcie muru na całej wysokości ściany, o szerokości szczeliny od 3 do 30 mm; od strony strychu pęknięcie tej ściany występuje na całej grubości i widoczny jest prześwit;
- na strychu część belek stropowych wykazuje widoczne ugięcia, widoczne są ślady świadczące o przeciekaniu wody opadowej przez pokrycie dachowe;
- w wyniku nieszczelności pokrycia dachu widać miejscowe zwilgocenia ścian zewnętrznych budynku;
- na klatce schodowej widoczne są pęknięcia nadproża okiennego, pęknięcia nadproży występują również na murach ścian zewnętrznych;
- tynki ścian zewnętrznych są zmurzałe i uległy degradacji, są one odspojone a na znacznej powierzchni ścian, tynk już przestał istnieć;
- brakuje fragment rury spustowej,
- w lokalu nr 5/6 występują ślady zawilgocenia i zagrzybienia na ścianie zewnętrznej z oknami, gdzie przy dużych opadach deszczu woda zacieka do wewnątrz,
- ogólny stan techniczny przedmiotowego budynku mieszkalnego jest nieodpowiedni.

Zarządca obiektu przedłożył książkę obiektu wraz z protokołami. W protokole z dnia 26.11.2014r. z 5-cio letniego przeglądu ogólnobudowlanego wynika, że w obiekcie należy wykonywać bieżącą konserwację i naprawę konstrukcji i pokrycia dachu wraz z naprawą obróbek blacharskich. Podobnie wskazano konieczność przeprowadzania bieżącej konserwacji czy naprawy różnych elementów budynku. Nie ma żadnych pilnych wskazań dotyczących naprawy pokrycia dachu z uwagi na istniejące przecieki wody opadowej, skutkujące zalewaniem lokali mieszkalnych czy naprawienie znacznych spękań ścian i nadproży okiennych. W opinii Kominarskiej nr 241/6/17 z dnia 26.05.2017r. wskazano nieprawidłowości stwierdzone w trakcie badań instalacji przewodów kominowych i wentylacyjnych. Jednak zarządca budynku nie przedłożył żadnych protokołów uzupełniających dotyczących usunięcia tych nieprawidłowości. Nie zostały również wykonane podstawowe zabezpieczenia obiektu w zakresie występujących spękań ścian i nadproży. Wobec powyższych ustaleń organ nadzoru mając uzasadnione wątpliwości dotyczące stanu technicznego obiektu postanowieniem nr 571/2017 z dnia 22.08.2017r. nałóżł na Gminę Miasto Łódź obowiązek dostarczenia, w terminie do dnia 31.10.2017r. sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego zlok. przy ul. Krzyżowej 9 w Łodzi. Pismem z dnia 10.10.2017r. Zarząd Lokali Miejskich zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu dostarczenia ekspertyzy technicznej do dnia 31.03.2018r., z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania przetargowego. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przychylił się do prośby i postanowieniem nr 731/2017 z dnia 20.01.2017r. zmienił termin wykonania zobowiązania do dnia 31.03.2018r. Zarządca nieruchomości w dniu 29.12.2017r. przedłożył nakazaną ekspertyzę techniczną wraz z projektem budowlanym na wykonanie prac budowlanych w przedmiotowym budynku, sporządzone przez mgr inż. Mariusza Kosakę – upr. bud. do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno- budowlanej Nr MAP/0376/POOK/13, MAP/BO/0028/12.

Z przedłożonej ekspertyzy technicznej wynika, że na fundamentach z cegły brak jest odpowiedniej izolacji przeciw wodnej co powoduje podciąganie wody na ściany budynku i ich zawilgocenie. Na ścianach zewnętrznych budynku z cegły występują zarysowania szczególnie zlokalizowane w strefie między oknami i przy przewodach kominowych. Miejscowo występują ubytki cegieł. Tynk cementowo-wapienny na wszystkich elewacjach obiektu jest słaby i z miejscowymi ubytkami. Nadproża w prześwicie bramowym są wykonane z dwuteowników stalowych miejscowo odsłonięte ze śladami korozji. Strop prześwitu nie jest ocieplony, co ma niekorzystny wpływ w okresie zimowym na ogrzewanie w mieszkaniach usytuowanych nad prześwitem. Klatka schodowa od wielu lat nie była remontowana. Tynk i wyprawa malarska na ścianach klatki schodowej są zniszczone z licznymi ubytkami. Biegi schodowe ze śladami wieloletniego użytkowania są wytarte, co obniża komfort użytkowania. W budynku występują nieszczelności pokrycia dachowego z papy, zwłaszcza w bezpośrednim sąsiedztwie kominów oraz przy okapie z obu stron budynku. Z tego względu wodami opadowymi zalewana jest więźba dachowa oraz występują przecieki w mieszkaniach. Obróbki blacharskie nie zostały starannie zamontowane (lub ich brak), co jest powodem zalewania konstrukcji nośnej dachu, zwłaszcza w rejonie kominów a na kominach nie ma czapek kominowych. Jednocześnie duża wilgotność elementów budynku sprzyja występowaniu glonów na ścianach elewacyjnych budynku, co dodatkowo przyspiesza degradację tynków, cegieł itp.

Wobec powyższych ustaleń w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Krzyżowej 9 należy wykonać szereg prac budowlanych mających na celu poprawę stanu technicznego obiektu polegających na wzmocnieniu ścian zewnętrznych budynku, wykonaniu hydroizolacji pionowej i poziomej oraz naprawie pokrycia dachowego określonych w projekcie budowlanym sporządzonym przez mgr inż. Mariusza Kosakę – upr. bud. Nr MAP/0376/POOK/13 do

projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz upr. bud. Nr MAP/0342/OWOK/11 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, MAP/BO/0028/12.

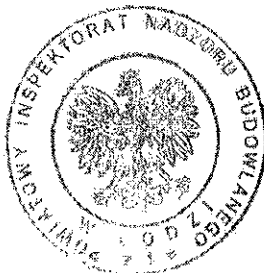
Zakres robót remontowych został zawarty w punktach 3.2-3.8 projektu budowlanego, ze szczególnym zwróceniem uwagi na technologię wykonania, etapowanie prac oraz bezpieczeństwo pracy. Wszystkie roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem odpowiedni uprawnionej osoby, zgodnie ze sztuką budowlaną i warunkami technicznymi.

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane ; w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Ponieważ wykonanie robót zawartych w ekspertyzie oraz projekcie budowlanym, sporządzonych przez mgr inż. Mariusza Kosałkę - upr. bud. w specj. konstr.-bud. Nr MAP/0342/OWOK/11, ma na celu poprawę stanu technicznego budynku mieszkalnego na nieruchomości przy ulicy Krzyżowej 9 oraz wyeliminowanie zagrożenia – należało orzec w sposób wyżej określony.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Wniesienie odwołania od niniejszej decyzji nie wstrzymuje wykonania obowiązku z niej wynikającego.
3. O wykonaniu obowiązku należy pisemnie powiadomić organ wydający decyzję.
4. Przy wykonywaniu nakazanych robót należy zachować następujące warunki:
 - a. Prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzygnięcie sporów z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwych sądów powszechnych;
 - b. Roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
 - c. Przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r., (Dz. U. Nr 47 poz. 401).
 - d. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby i materiały dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.
5. Termin odbioru załącznika do decyzji należy uzgodnić telefonicznie z prowadzącym sprawę.



Kowalczyk Jusek
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Załączniki:

„Ekspertyza o stanie technicznym budynku mieszkalnego, wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Krzyżowej 9 w Łodzi” – szt. 1 oraz „Projekt budowlany na wykonanie prac budowlanych w budynku mieszkalnym, wielorodz. przy ul. Krzyżowej 9 w Łodzi” - szt. 3 sporządzone przez mgr inż. Mariusza Kosałkę – upr. bud. Nr MAP/0376/POOK/13 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz upr. bud. Nr MAP/0342/OWOK/11 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, MAP/BO/0028/12

Otrzymują :

- ① Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich,
Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź
adres do korespondencji : Plac Barlickiego 11, 90-615 Łódź

Do wiadomości:

1. UMŁ Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury
ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
2. a / a

