

Łódź, dnia 28.05.2007r.

BL.VIII.0057/8/07

~~Pan Maciej Grubski
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi~~

Odpowiadając na interpelację wniesioną przez Pana Przewodniczącego 16 maja 2007 r. podczas XI sesji Rady Miejskiej w Łodzi, dotyczącą prac remontowych, jakie były realizowane od 2000 roku w budynku frontowym usytuowanym na terenie nieruchomości przy ul. Limanowskiego 128, uprzejmie informuje, co następuje.

Nieruchomość przy ul. Limanowskiego 128 stanowi własność Gminy Łódź i zarządzana jest przez jej zakład budżetowy – Administrację Nieruchomościami Łódź-Bałuty „Żubardź”. Nieruchomość ta zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi - frontowym i poprzeczną oficyną oraz budynkiem gospodarczym, w którym zlokalizowane są komórki lokatorskie, wc i pralnia.

Poprzeczna oficyna z uwagi na zły stan techniczny i nieopłacalność remontu w 2005 r. zakwalifikowana została do wyłączenia z użytkowania. Aktualnie na 9 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku, pozostało do wykwaterowania 7 mieszkań.

W nieodpowiednim stanie technicznym znajduje się również budynek frontowy. Orzeczenie o stanie technicznym tego obiektu wraz z analizą opłacalności jego remontu opracowane w kwietniu 2007 r., wskazuje na znaczne zużycie podstawowych elementów konstrukcji budynku (całkowite zużycie budynku wynosi około 73%) i nieopłacalność wykonania remontu kapitalnego. W konsekwencji takiego stanu obiektu, braku walorów zabytkowych, a także położenia w pasie drogowym ulicy Limanowskiego, budynek ten zostanie zakwalifikowany do wyłączenia z użytkowania i wykwaterowany, a docelowo rozebrany. Jednak w czasie, kiedy zamieszkują w nim najemcy, na Gminie, jako

wynajmującym ciąży ustawowy obowiązek zapewnienia mieszkańcom bezpiecznego użytkowania wynajmowanych lokali, co oznacza między innymi konieczność wykonywania niezbędnych robót mających charakter robót zachowawczych.

Taki sposób postępowania dotyczy wielu budynków stanowiących zasób Gminy. Są to obiekty ponad 100 letnie, które już w okresie wznoszenia miały niski standard, a ich dzisiejszy stan jest również konsekwencją stosowanych wówczas technologii. Nie ma uzasadnienia ekonomicznego do utrwalania takiej zabudowy poprzez wykonywanie remontów kapitalnych, o ile poszczególne obiekty nie mają walorów zabytkowych, gdyż koszty takich remontów w stosunku do uzyskanych efektów są wyższe od kosztów nowo wznoszonych budynków. Dlatego też są one sukcesywnie przeznaczane do wyłączenia z użytkowania, stosownie do możliwości Gminy, w miarę posiadanych lokali zamiennych.

Zgodnie z prośbą przedstawiam Panu Przewodniczącemu roboty remontowe wykonane w budynku frontowym nieruchomości przy ul. Limanowskiego 128 realizowane od 2000 roku:

2000 rok

- remont dachu polegający na pokryciu połaci dachu papą asfaltową, wymianie rynien i rur spustowych oraz częściowym przemurowaniu i uzupełnieniu tynków głowic kominowych wykonany przez ██████████ z siedzibą w Łodzi przy ██████████ za kwotę 15 041, 56 zł. /brutto/.
- odwilgocenie ścian zewnętrznych budynku metodą iniekcji krystalicznej (blokada przeciwwilgociowa) wykonane przez firmę „Lecz-Mur” Pana Henryka Józwiaka z siedzibą w Płocku przy ul. Batalionu „Zośka” za kwotę 28 890 zł. /brutto/.

Wyboru wykonawców w/w robót dokonano zgodnie z obowiązującą wówczas Ustawą o zamówieniach publicznych w trybie przetargów nieograniczonych.

2002 rok

- przebudowa pieców w dwóch lokalach mieszkalnych wykonana przez zakład – „Usługi Zduńskie” Pana Zenona Jabłońskiego z siedzibą w Łodzi przy ul. Pabianickiej 6 za kwotę 3 058, 52 zł. /brutto/.

2003 rok.

- naprawa tynków elewacji ściany wschodniej wykonana przez Zakład Ogólnobudowlany Pana Jacka Łopyta z siedzibą w Łodzi przy ul. Kaszyńskiego 13 za kwotę 3 103 zł /brutto/.
- przebudowa pieca w jednym lokalu mieszkalnym wykonana przez zakład – „Usługi Zduńskie” Pana Zenona Jabłońskiego z siedzibą w Łodzi przy ul. Pabianickiej 6 za kwotę 1 529, 26 zł. /brutto/.

2004 rok

- wymiana podłogi w lokalu mieszkalnym nr 2/3 wykonana przez firmę „Usługi Ogólnobudowlane” Pana Józefa Sienkiewicza z siedzibą w Łodzi przy ul. Strykowskiej 290b za kwotę 1 819 zł /brutto/.

Wymienione powyżej roboty wykonane w latach 2002-2004 zlecone zostały w trybie zamówień z wolnej ręki w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, gdyż ich wartość była poniżej kwot, od przekroczenia których obowiązywały przepisy ustawy dotyczącej zamówień publicznych.

Ponadto w latach 2001-2003 ze środków finansowych zakładu przeznaczonych na remonty dokonano rozliczenia kosztów poniesionych przez najemców lokali użytkowych na wykonanie prac remontowych, do realizacji których, na podstawie obowiązujących przepisów prawa zobowiązany był wynajmujący. Łączna wartość zwrotu wyniosła 6 181, 78 zł.

W latach 2005 i 2006 w budynku nie były wykonywane żadne roboty remontowe. Natomiast na rok bieżący zarządca zaplanował wykonanie podstemplowania uszkodzonych nadproży oraz założenie plomb w ścianach, w miejscach występowania pęknięć i rys, w celu obserwacji tych uszkodzeń.

Uzupełniająco uprzejmie informuję, że w związku z planowaną przebudową ulicy Limanowskiego na odcinku od ulicy Zachodniej do Al. Włókniarzy (gdzie zlokalizowana jest nieruchomość przy ul. Limanowskiego 128) Zarząd Dróg i Transportu wszczął procedurę przetargową na opracowanie dokumentacji technicznej przebudowy układu drogowo – torowego, przewidując termin zakończenia prac projektowych na marzec 2008 r.


Włodzimierz TOMASZEWSKI

Do wiadomości:

1. Wydział Organizacji i Kadr UML

(dot. spr. nr Or.I.0570/11-16/07)

2. BL.VIII

3 .