

Janusz Wojdała

UAN-II-K-8386/29/86

MAZ/BO/4476/02

05-420 Józefów

ul. Kopernika 15/22

Warszawa , 08.01.2024 r.

OPINIA TECHNICZNA

dot.

Rozpoznania stanu technicznego pomieszczeń – siedziby UDT w budynku przy ulicy Radarowej 9 w Warszawie / SBM Radarowa oraz wskazanie przyczyn występujących w tych pomieszczeniach usterek.

W odpowiedzi na zlecenie Administracji SBM Radarowa , w obecności przedstawicielki UDT i administratora budynku , dokonałem oględzin i przedstawiam swoją opinię w tym zakresie.

Pomieszczenia użytkowane przez UDT znajdują się w narożnej , najwyższej części budynku przy ulicy Radarowej 9 , na jego styku , ze stanowiącym wraz z nim jedną formę architektoniczną , budynkiem przy ulicy Lechickiej 15 i zajmują wszystkie kondygnacje , od poziomu piwnic po poddasze.

STWIERDZONE USTERKI

1. Na zabudowanych płytą gipsowo-kartonową połaciach dachowych nad najwyższą częścią budynku widoczne są miejscowo ślady okresowego przeciekania wody.
Aby skutecznie i trwale wyeliminować to zjawisko , konieczne jest wykonanie napraw i uszczelnień pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich nad najwyższą częścią budynku.
2. Na ścianie kolankowej od strony północnej widoczne są ślady wyciekania wody spod połaci dachowej
Aby skutecznie i trwale wyeliminować to zjawisko , konieczne jest wykonanie napraw i uszczelnień pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich nad najwyższą częścią budynku.
3. Okna połaciowe , zamontowane w połaciach dachowych :
 - Nie są wyposażone w elementy umożliwiające wentylowanie
 - Kształt zabudowy z płyty gipsowo-kartonowej pod i nad oknami , uniemożliwia właściwą cyrkulację powietrza na wewnętrznej powierzchni okien
 - Pod większością okien nie są zamontowane grzejnikiW efekcie na oknach połaciowych , w różnych lokalizacjach i w różnym natężeniu , występuje kondensacja pary wodnej , zawilgacanie drewnianej konstrukcji okien i ściekanie kondensatu w dół po zabudowie z płyty gipsowo-kartonowej.
W chwili obecnej stan techniczny okien można określić jak dostateczny ale wobec znacznego zużycia w efekcie długoletniej eksploatacji oraz niespełniania obecnych standardów technicznych , zalecana jest ich wymiana , tak szybko jak to będzie możliwe.

4. Szyba zespolona w okrągłym oknie na ścianie zewnętrznej , jest w dolnej części wypełniona wodą. Widoczne są także ślady wyciekania wody spod tego okna na wewnętrzne ościeże oraz uszkodzenie (wybity otwór) w górnym ościeżu , z widocznymi śladami okresowego zawilgacania i wyciekania wody opadowej z tego miejsca.

Aby skutecznie i trwale wyeliminować to zjawisko , konieczne jest wykonanie napraw i uszczelnień pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich nad najwyższą częścią budynku , w tym także nad okrągłym oknem.

Po wykonaniu tych prac , okno należy wymienić .

5. Na sufitach i ścianach na piętrze 3 oraz , w mniejszym nasileniu na piętrach niższych - zanikające na niższych kondygnacjach , widoczne są ślady zaciekania wody. Obecnie miejsca zaciekania wody są wyschnięte i nieaktywne. Według informacji uzyskanej od przedstawicielki UDT , zaciekanie wody nastąpiło podczas awarii hydrantu przeciwpożarowego na piętrze 4 , która wydarzyła się w okresie eksploatacji pomieszczeń przez UDT i została skutecznie usunięta.

Ściany i sufity wymagają wykonania renowacyjnych prac malarskich a sufity podwieszane częściowej wymiany.

6. Na balkonach i tarasie , znajdujących się na elewacji narożnej , nad wejściem do pomieszczeń UDT widoczne jest zaciekanie wody opadowej na ścianki oraz rozszczelnienia i odspajanie się okładziny z płytek gresowych.

Ponadto , sposób przeprowadzenia przez ścianę zewnętrzną instalacji przyłączeniowej kilku klimatyzatorów ustawionych na balkonach i tarasie , nie jest prawidłowy , ponieważ może powodować wnikanie wody opadowej w ścianę budynku i zawilgacanie jego wnętrza. Na sufitach , w pomieszczeniach przylegających do balkonów widoczne są ślady intensywnego zawilgacania i wyciekania wody , które powoduje destrukcję sufitów podwieszanych. Takie ślady widoczne są także na suficie holu wejściowego na parterze , szczególnie nad wejściem głównym.

Opisane zjawisko zawilgacania i wyciekania wody opadowej , występuje od wielu lat i jest spowodowane wadliwym wykonaniem izolacji wodochronnej oraz instalacji odwadniającej na balkonach i tarasie nad wejściem.

Aby skutecznie i trwale wyeliminować to zjawisko , konieczne jest wykonanie gruntownego remontu balkonów i tarasu nad wejściem wraz z wykonaniem dodatkowych obróbek blacharskich oraz wymianą i modyfikacją systemu ich odwadniania.

7. Przy końcach parapetów wewnętrznych okien w podziemnej części budynku od strony patio , widoczne są ślady zawilgoceń. Zawilgocenia te spowodowane są nieszczelnościami w narożnikach parapetów zewnętrznych , zamontowanych pod tymi oknami.

Należy wykonać uszczelnienia parapetów zewnętrznych pod tymi oknami.

8. W pomieszczeniach , w podziemnej części budynku widoczne są ślady zawilgocenia. Ślady te występują przede wszystkim na dolnej części ścian nad

posadzką , gdzie malatura łuszczy się i odspaja na wysokości od kilkunastu do kilkudziesięciu cm. Miejscowo zawilgocenia spowodowały destrukcję tynku. W jednym z miejsc , w części barowej przy jadalni , widoczne są ślady zawilgocenia i zaciekania wody z sufitu nad tym pomieszczeniem. Miejsce to , znajduje się pod pomieszczeniami , gdzie na wyższych kondygnacjach ślady zawilgoceń powstałych po awarii hydrantu przeciwpożarowego , są największe. Ponieważ obecnie , w większości miejsc gdzie występują ślady zawilgoceń , nie stwierdziłem aktywnego zawilgocenia , to można przyjąć , że prawdopodobnie zostały one spowodowane awariami instalacji wodnej.

Według informacji uzyskanej od przedstawicielki UDT , poza awarią hydrantu przeciwpożarowego na 4 piętrze , który znajduje się bezpośrednio nad pomieszczeniami gdzie ślady zawilgocenia są najbardziej widoczne , doszło także do awarii instalacji hydroforowej , zamontowanej w jednym z pomieszczeń w podziemnej części budynku. Na skutek tych zdarzeń duża ilość wody spłynęła do tych pomieszczeń i przeniknęła pod posadzkę , skąd nie mogła zostać usunięta. Widoczne obecnie ślady zawilgoceń nad posadzką w pomieszczeniach podziemnej części budynku , są efektem kapilarnego podciągania wody , która zalegała lub jeszcze miejscowo zalega pod posadzką tych pomieszczeń.

Stan zawilgoceń należy monitorować. Jeżeli przyjęte powyżej założenia są słuszne , to należy oczekiwać stopniowego ale powolnego ich zanikania.

Aby przyspieszyć wysychanie należy zapewnić stałe , bardziej intensywne wentylowanie pomieszczeń w podziemnej części budynku.

Janusz Wojdała