

Warszawa, dn. 3.12.2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana
„OSIEDLE KABATY”
ul. Bronikowskiego 9
02-796 Warszawa

Nasz znak: T/ / 4120 /2018

Egz. Nr

Pan/Pani *Szanowni Mieszkańcy*
ul. *Bronikowska 4A*
02-796 Warszawa

dot. garażu w budynku Wańkowicza 4A,

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do poprzedniej korespondencji w sprawie zawilgocenia posadzki garażu podziemnego w budynku Wańkowicza 4A Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” pragnie przekazać Państwu dalsze informacje dotyczące opinii technicznej przygotowywanej przez specjalistę w tym zakresie - Pana Leszka Tischnera - której celem było określenie przyczyn utrzymującego się zjawiska. Jednym z najbardziej istotnych orzeczeń opinii jest:

„Stwierdzone podczas wizji lokalnej oraz odkrywek uszkodzenia opisane w niniejszej opinii nie mają wpływu na bezpieczeństwo obiektu. Uszkodzenia mają charakter estetyczny, a nie wpływający na pogarszanie się stanu konstrukcji budynku.”

Autor opracowania zwraca uwagę, że mimo przeglądu stanu posadzki garażowej, wykonania miejscowych odkrywek oraz szczegółowej analizy śladów zawilgocenia nie ma możliwości jednoznacznego określenia przyczyny zawilgocenia posadzki bez całkowitej rozbiórki wszystkich warstw posadzki, aż do płyty fundamentowej.

Do najbardziej prawdopodobnych przyczyn przenikania wody zakwalifikowano:

1. *Nieszczelność elementów żelbetowych na styku płyty fundamentowej i ściany fundamentowej.*
2. *Nieszczelność dylatacji.*
3. *Nieszczelne przejścia przez płytę fundamentową instalacji wodnej i kanalizacyjnej.*
4. *Uszkodzone odwodnienie liniowe.*

Na obecnym etapie opracowywania opinii technicznej oszacowane zostały koszty usunięcia każdej z powyżej wskazanych przyczyn zamakania posadzki garażu. Są one bardzo wysokie, jednakże na obecnym etapie badania przyczyn zjawiska podejmowanie decyzji co do ich wykonywania byłoby przedwczesne w związku z czym nie przytaczamy ich wartości.

Podczas spotkania Pana Leszka Tischnera z Zarządem i Członkami Rady Nadzorczej określono cykl działań, których podjęcie mogłoby wykluczyć lub potwierdzić miejsce i sposób przenikania wody do garażu oraz określić zakres robót niezbędnych do wykonania. Takie podejście pozwoli wyeliminować ryzyko zlecenia wykonania prac naprawczych o niskiej skuteczności.

Pierwszym z etapów prac zalecanych do wykonania byłoby wykonanie 3 odwiertów geologicznych gruntu, na zewnątrz budynku, w celu określenia poziomu lustra wody

gruntowej oraz wykonania profilowania warstw wodonośnych. Badanie to ma potwierdzić, bądź wykluczyć występowanie parcia hydrostatycznego na ściany zewnętrzne budynku (tarcze). Badanie to należy prowadzić cyklicznie w różnych okresach czasu (wiosna, lato, jesień), aby odnieść poziom posadowienia budynku do lustra wód gruntowych. Mimo, że budynek posiadał takie badania na etapie projektowania, utwardzenia terenu, okoliczne budowy, prace ziemne w tym nowe przyłącza do kanalizacji, usuwanie rowów melioracyjnych itp. wpływają na zmiany poziomu lustra wody gruntowej, a tym samym wpływ wód gruntowych na budynek.

Drugim z etapów jest systematyczne prowadzenie inspekcji garażu w czasie długotrwałych opadów deszczu oraz bezpośrednio po ich ustąpieniu pozwalających na określenie, czy istnieje bezpośrednia korelacja pomiędzy zewnętrznymi warunkami atmosferycznymi, a stanem zawilgocenia płyty i posadzki garażu. Bieżący rok uznać należy za bardzo suchy, dodatkowo termin przeglądu płyty garażowej na podstawie którego powstała opinia, również był realizowany w czasie w którym nie występowały długotrwałe opady, dlatego nie ma możliwości jednoznacznie określić zależność między opadami deszczu oraz stanem zawilgocenia posadzki betonowej w garażu. Wraz z pojawieniem się roztopów oraz dłuższymi opadami deszczu jakich spodziewamy się w okresie wiosennym wykonany zostanie powtórny przegląd garażu w ramach obecnego opracowania.

Trzecim z elementów jest dokonanie miejscowego odkrycia płyty fundamentowej na powierzchni około 100 – 150 m². Autor opracowania sugeruje, aby dla ograniczenia kosztów remontu całej posadzki wykonać częściowe zdjęcie warstwy nadbetonu (posadzki) w sposób który pozwoli miejscowo osuszyć płytę fundamentową oraz przeprowadzić weryfikację jej stanu technicznego, która powinna potwierdzić lub wykluczyć utratę właściwości wodoszczelnych betonu z którego wykonano płytę fundamentową. W momencie odtworzenia posadzki na płycie fundamentowej wykonano by pomiędzy nimi nową warstwę hydroizolacji, która odciąłaby dostęp wody do garażu. Wykonane naprawy mogłyby odbywać się etapami wyłączając z użytkowania tylko jakąś część garażu i dążąc do minimalizacji uciążliwości dla mieszkańców.

Czwartym z etapów byłaby wymiana uszkodzonego odwodnienia liniowego poprzez wycięcie istniejącego i zastąpienie go tzw.: „rynштokiem” lub innym odwodnieniem liniowym dedykowanym do ruchu ciężkiego.

Kolejność wykonywanych prac oraz ich technologia podlegałaby ostatecznemu określeniu na podstawie wyników dodatkowych badań i obserwacji.

Zapewniamy, że zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza Spółdzielni traktuje określenie przyczyn zamakania posadzki w garażu podziemnym oraz wypracowanie optymalnych rozwiązań technicznych dla jej naprawy bardzo poważnie. Mając na uwadze wieloletni problem oraz wysokie koszty naprawy, prosimy o wyrozumiałość dla działań, które rozciągnięte w czasie mają służyć minimalizacji ponoszonych wydatków z funduszu remontowego Państwa nieruchomości.

Z poważaniem,

Wykonano w 4 egz.

Egz. Nr 1 – adresaci

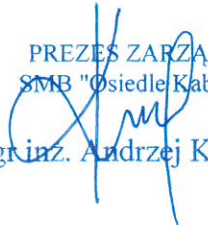
Egz. Nr 2 – Rada Nadzorcza

Egz. Nr 3 – a/acta

Opracował: N. Woźniak

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Andrzej Kornacki