

Marzec 2021

1. zakończyliśmy remont I odcinka instalacji sanitarnej w naszej kamienicy, w piwnicy kl. IV, w trybie awarii, który został przeprowadzony w dwóch etapach:

- Etap I – wykonanie wykopu otwartego wewnątrz budynku, w piwnicach kl. IV: wymiana rur, budowa komory z otworem rewizyjnym i włazem lekkim poza komórka lokatorską 37; naprawa zapadniętej rury kanalizacji deszczowej w piwnicy 43 i podpięcie do pionu deszczowego wewnątrz budynku ( praca dodatkowa, która wynikała w trakcie remontu); odtworzenie zawalonego komina w piwnicy 43 (praca dodatkowa – wiedzieliśmy, że dolna część komina zapadła się , ale nie wiedzieliśmy, że w tej piwnicy przechodzi kanał deszczowy i ten właśnie zawalony komin uszkodził rurę od kanalizacji deszczowej, stąd też ciągłe nieprzyjemne zapachy w piwnicy- ze studzienki kanalizacyjnej z którą kanał deszczowy jest powiązany ); naprawa instalacji sanitarnej w korytarzu przy pomieszczeniach zarządu wraz z instalacją zaworu burzowego na dodatkowej nitce od pomieszczenia wc, co uniemożliwi wylewanie nieczystości do piwnic; modernizacja odpływu w pomieszczeniu ADM. obok zarządu i zaślepienie pozostałości; odtworzenie posadzki betonowej na całej długości prowadzonych prac.

- Etap II – wykonanie otwartego wykopu na zewnątrz budynku wraz z budową studni rewizyjnej z PCV co zdecydowanie ułatwi w późniejszym okresie badanie stanu instalacji jak i ewentualną naprawę.

Podczas trwania remontu były przeprowadzane codzienne, nieraz kilkukrotne moje wizyty na placu budowy, jak i w ustalonych terminach ze strony powołanego przez nas inspektora nadzoru p. M. Frelka . Sposoby napraw były konsultowane na bieżąco.

Według naszej oceny prace przebiegały bardzo sprawnie, pomimo niespodzianek. Udało się zlokalizować uszkodzoną rurę od kan. deszczowej, a po modernizacji „węzła przy łazience” mamy nadzieję, zakończyliśmy przygodę z wylewaniem nieczystości do piwnic, pod warunkiem jednak, że sami będziemy przestrzegać podstawowych zasad korzystania z toalet i spustów kuchennych ( w zdemontowanych rurach pojawiały się naprawdę przeróżne rzeczy, które nie powinny trafić do kanalizacji). Na pewno część z mieszkańców widziała resztki wymienianych rur , nawet wraz z zawartością - ich stan był krytyczny.

Niestety po próbie wykonania monitoringu od nowo wybudowanej studni rewizyjnej na podwórzu (przy kl. IV) i wezwaniu ekipy udroźniającej instalację okazało się, że nadal światło rur żeliwnych na podwórzu pozostawia wiele do życzenia, więc powinniśmy przeprowadzić kolejny etap modernizacji instalacji, doprowadzając do całkowitej drożności rur.

Jak się okazuje, z przeprowadzonej ekspertyzy stanu budynku wykonanej przez firmę TKM, wyprzedziliśmy remontem części kanalizacji zalecenia i zgodnie z nimi musimy wymieniać dalej, aby przejść do kolejnych działań naprawczych.

Będziemy szukać na spokojnie wykonawców dla następnego etapu i mamy nadzieję, że uda nam się znaleźć korzystniejsze oferty – oczekujemy na „zielone światło” od RN. Musimy jednak pamiętać, żeby wykonać tak dużą pracę na zewnątrz ( minimum 16 m bieżących wykopu otwartego na głębokość ponad 3m), nawet jak będziemy to robić odcinkami, być może będziemy musieli rozebrać / wymienić bramę aby mógł wjechać większy sprzęt. Na razie jestem na etapie rozpoznawania rynku. Mamy bramę aluminiową, a to nam zawęży pulę wykonawców gdybyśmy chcieli bramę nawet tylko modernizować; w innym przypadku – wymiany bramy – poniesiemy większe koszty, ale bramę możemy zrealizować według naszego projektu, otwieraną segmentowo zgodnie z potrzebą. Wybór pozostaje po naszej stronie.

Mam nadzieję, że uda nam się znaleźć wykonawcę, który będzie miał mniejszy, ale wystarczający sprzęt do wykonania tego zadania.

2. Druga sprawa , to jak już wspomniałam, otrzymaliśmy wyniki ekspertyzy zleconej Firmie TKM, z której przytaczam tylko wnioski końcowe (całość opracowania 68 stron będzie do wglądu w siedzibie Zarządu) :

#### **WNIOSKI KOŃCOWE**

Na podstawie własnych badań „in situ”, analizy statycznej oraz doświadczeń związanych z oceną stanu technicznego budynków i stopnia ich zużycia naturalnego, autorzy niniejszej ekspertyzy formułują następujące wnioski:

- a) Biorąc pod uwagę wykonaną ocenę stanu technicznego piwnicy i elewacji stwierdza się, że budynek położony przy ul. Dobrej 22/24 w Warszawie nadaje się do dalszego użytkowania.
- b) Stwierdzone uszkodzenia ścian działowych i posadzki w piwnicy są konsekwencją rozwiązań technicznych przyjętych na etapie powstania budynku (lata 30 XX wieku). Uszkodzenia te obecnie nie stanowią bezpośredniego zagrożenia dla użytkowników piwnic, jednak część z nich

wymaga pilnej naprawy (wymiana nieuszczelnionych instalacji sanitarnych i zabezpieczenie odchylonych ścian działowych w piwnicy).

c) Skuteczna likwidacja skutków posadowienia posadzki i ścian piwnic na luźnym niekontrolowanym nasypie o miąższości 3,00m opisana w pkt. 8a) ekspertyzy jest bardzo kosztowna, i wymaga przeanalizowania zasadności ekonomicznej realizacji naprawy.

Alternatywnie możliwe jest pozostawienie istniejącej posadzki i ścian działowych w piwnicy ograniczając się jedynie do naprawy skutków osiadań nasypów, bez eliminacji przyczyn stwierdzonych uszkodzeń w piwnicy.

d) Przy pozostawieniu istniejących ścian i posadzki w piwnicy należy liczyć się z koniecznością wykonania kolejnych wzmocnień w przyszłości, jednak uwzględniając 85 lat użytkowania budynku i prowadzone w tym czasie lokalne naprawy, będą to prawdopodobnie jedynie miejscowe wzmocnienia. Stan technicznych ścianek i posadzki w piwnicy należy szczegółowo kontrolować w trakcie obowiązkowego rocznego przeglądu budynku.

e) Stwierdzone pionowe pęknięcie ściany elewacyjnej od podwórza powstało w czasie działań wojennych i odbudowy budynku. Nie stanowi zagrożenia dla mieszkańców lokali przylegających do tej elewacji, jednak wymagana jest jego skuteczna naprawa wg zaleceń opisanych w pkt. 8e) ekspertyzy.

f) Pozostałe uszkodzenia stwierdzone w trakcie przeprowadzonych wizji lokalnych zostały opisane w pkt. 6 ekspertyzy.

g) W świetle przeprowadzonych własnych badań „In situ”, analizy odkrytych elementów konstrukcji nośnej budynku, stan techniczny oceniono następująco:

- **stan średni**, element budynku utrzymany jest zadowalająco: betonowe ławy fundamentowe, betonowe ściany nośne;

- **stan zadowalający**, wymagający podjęcia bieżącej naprawy: ściany elewacyjne;

- **stan zły**, wymagający podjęcia generalnego remontu: murowane ławy ceglane, murowane ściany działowe, posadzki betonowe.

h) Szacunkowy stopień technicznego zużycia naturalnego budynku wynosi około 65%.

f) Zalecenia remontowo - budowlane zostały podane w pkt.8 ekspertyzy.

g) Autorzy ekspertyzy nie mogą odpowiadać za wady ukryte, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnych. W przypadku wątpliwości czy niejasności dotyczących ekspertyzy należy zwrócić się o ich wyjaśnienie i dodatkowe informacje do autorów niniejszego opracowania.

**KONIEC**

**Ekspertyzę zlecieliśmy przede wszystkim w celu:**

1. ustalenia stanu widocznej pękniętej/zarysowanej ściany od podwórza – czy jest groźna dla bezpieczeństwa mieszkańców i znalezienia metody naprawczej; - chcemy niezwłocznie rozpocząć proces poszukiwania firmy, która zajmie się naprawą według zaleceń autorów – patrz pkt.8d w Zaleceniach remontowo-budowlanych – **prosimy o akcept RN;**

2. stan piwnic, a właściwie stan ścianek działowych – i znalezienie metody naprawczej; - po konsultacji z Radą Nadzorczą chcemy wybrać jedną z dwóch zaproponowanych metod i rozpocząć proces poszukiwania firm, patrz Wyciąg z ekspertyzy- **Zalecenia remontowo-budowlane** pkt. 8a,b lub wariantowo 8c; - **prosimy o wyrażenie opinii/wyбір metody;**

3. stan fundamentów – co przy założeniu remontu dachu i ewentualnej zmiany przeznaczenia strychów ma fundamentalne znaczenie dla konstrukcji budynku – o stanie fundamentów będziemy jeszcze rozmawiać z inspektorem nadzoru i konstruktorem i wtedy z wnioskami zwrócimy się do RN o opinię.

Wyciąg z ekspertyzy:

## **8. ZALECENIA REMONTOWO – BUDOWLANE**

Autorzy niniejszego opracowania wskazują następujące elementy budynku, które powinny zostać poddane naprawie:

a) W celu skutecznej eliminacji stwierdzonych uszkodzeń posadzki i ścian działowych w piwnicy zarysowaną posadzkę betonową w piwnicy wraz ze ścianami działowymi należy rozebrać.

Nową posadzkę w formie płyty żelbetowej należy wykonać na całej powierzchni piwnic. Wolne przestrzenie pod rozebraną posadzką należy wypełnić piaskiem stabilizowanym cementem, a luźny nasyp niekontrolowany o miąższości ok 3,00m wzmocnić palisadą z mikropali w rozstawie

co 3,00x3,00cm osadzonych w gruncie nośnym, poniżej poziomu posadowienia budynku Następnie należy wykonać nową zbrojoną posadzkę żelbetową gr. 12cm z betonu C20/25 wraz z izolacją p.wilgociową układaną

na warstwie chudego betonu, zbrojoną prętami #12 w rozstawie 20x20cm. Odtwarzane ściany działowe oparte na płycie posadzki należy wykonać z lekkich pustaków ceramicznych gr. 12cm, obustronnie otynkowanych tynkiem cementowym. Przy wymianie ścian działowych konieczny będzie montaż nowej stolarki drzwiowej. Prace związane z wymianą posadzki i ścian działowych można prowadzić etapami.

b) Przed przystąpieniem do wymiany posadzki należy wymienić nieszczelne instalacje sanitarne zlokalizowane w nasypach pod posadzką. Wskazana jest inwentaryzacja tras instalacji znajdujących się pod posadzką na potrzeby prac remontowych w przyszłości.

c) Wariantowo możliwe jest pozostawienie istniejącej posadzki i ścian działowych w piwnicy, ograniczając się jedynie do naprawy skutków osiadań niekontrolowanych nasypów, bez eliminacji przyczyn stwierdzonych uszkodzeń w piwnicy. Przy tym sposobie naprawy należy liczyć się z koniecznością wykonania kolejnych wzmocnień w przyszłości. Stan technicznych ścianek i posadzki w piwnicy po wykonanej naprawie należy szczegółowo kontrolować w trakcie obowiązkowego rocznego przeglądu budynku. • Odchylone od pionu ściany działowe (oznaczone w części graficznej) należy podeprzeć stosując stalowe słupki wzmacniające z rur kwadratowych 100x100 w rozstawie co 2,00m, analogiczne do istniejących już wzmocnień. • Szczeliny pod stropem i zarysowania ścian powstałe z powodu osiadania fundamentów ścian działowych należy dokładnie wypełnić zaprawą cementową, dodatkowo przemurowując luźne cegły. Istniejące wypełnienia szczelin pianką montażową należy usunąć. W części graficznej zostały oznaczone miejsca największych uszkodzeń ścian działowych, ale należy przyjąć, że naprawy wymagają wszystkie ścianki działowe. • Zarysowane i zapadnięte posadzki betonowe i gruntowe należy sukcesywnie wymieniać w obszarach wydzielonych ścianami działowymi. Wolne przestrzenie pod rozebraną posadzką należy wypełnić piaskiem stabilizowanym cementem.

d) W elewacji budynku luźny i odspojony tynk ze ścian należy usunąć, zastępując go nowym. Zmargloną i zerodowaną cegłę na ścianach murowanych należy wymienić na nową. e) Pękniętą ścianę elewacyjną od podwórza należy naprawić poprzez wklejenie prętów Helibar wraz z iniekcją szczelin zaprawą mineralną. Pręty wzmocnienia należy stosować również od wnętrza budynku. Po wykonaniu wzmocnienia należy uzupełnić ubytki tynku.