

INFORMACJA ZARZĄDU DLA RADY NADZORCZEJ W SPRAWIE BALUSTRAD BETONOWYCH ZAMONTOWANYCH W LOGGIACH BUDYNKÓW WILANOWA II

- I. Przepisy prawa, w tym uregulowania wewnętrzne spółdzielni, odnoszące się do utrzymania nieruchomości, kolejności planowania robót remontowych, odpowiedzialności cywilnej.**

Zgodnie z Art. 61 pkt 1, w nawiązaniu do Art. 5 ust 2 i ust 1 pkt 1-7, Ustawy Prawo budowlane z dnia 7.07.1994 r. właściciel lub zarządca obiektu budowlanego **jest zobowiązany utrzymywać obiekt budowlany w należyтым stanie technicznym** nie dopuszczając do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej **a w szczególności dbać o nośność i stateczność konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe oraz bezpieczeństwo użytkowania.**

Zgodnie z Art. 61 pkt 2 ww Ustawy właściciel lub zarządca obiektu budowlanego **jest zobowiązany zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu** w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt związanych z działaniem sił natury takich jak silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, **w wyniku których następuje bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia ludzi oraz mienia.**

W art. 62 ww Ustawy ustawodawca nakazał wykonywanie obowiązkowych przeglądów sprawdzających stan techniczny ze szczególnym uwzględnieniem stanu elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

Zgodnie z §7 ust 4 rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych **plan robót remontowych powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich** a następnie zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynku.

Zgodnie z §12 ust 3 Regulaminu funduszy na remonty zasobów SM „Osiedle Wilanów” z dnia 12.09.2016 roku, **„plan remontów zasobów mieszkaniowych przyjęty do realizacji powinien mieć pokrycie w środkach finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym każdej nieruchomości odrębnie, przy priorytetowym uwzględnieniu robót mających na celu:**

- a) eliminację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,**
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków ...itd.”.**

Zgodnie z art. 91a Ustawy Prawo budowlane „Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu

budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku”.

II. Opracowania techniczne posiadane przez spółdzielnię, dotyczące stanu technicznego loggii i balustrad betonowych - Wilanów II:

1. Ekspertyza techniczna loggii budynku przy ul. Goplańskiej 25 opracowana w 2006 roku przez rzeczoznawcę budowlanego p. mgr inż. Stanisława Januszaniec,
2. Ekspertyza techniczna loggii budynku przy ul. Goplańskiej 25 opracowana w 2012 roku przez rzeczoznawcę budowlanego p. mgr inż. Marzenę Kaletę,
3. Ekspertyza konstrukcyjna betonowych balustrad loggi budynku przy ul. Goplańskiej 25 opracowana w 2016 roku przez p. mgr inż. Tomasza Prokopiaka oraz p. mgr inż. Tomasza Rybarczyka,
4. Opinia techniczne z przeglądu stanu technicznego płyt loggii oraz balustrad betonowych w budynkach przy ul. Królowej Marysieńki 19, 21, 31, 33, ul. Gubinowskiej 4 i 7 oraz Goplańskiej 29 opracowana w 2017 roku przez technika budowlanego posiadającego uprawnienia budowlane p. Bogusława Orzecha,
5. Raport z przeglądu stanu technicznego połączeń spawanych płyt balustrad loggii w budynkach mieszkalnych przy ul. Królowej Marysieńki 19 i 21 opracowana w 2018 r przez firmę NICHOLAS Mikołaj Nowak,
6. Okresowe, 5 letnie przeglądy stanu technicznego budynków wykonane i opracowane w 2015 roku przez p. mgr inż. Wojciecha Chyczewskiego,
7. Okresowe roczne protokoły stanu technicznego budynków wykonane i opracowane 2 2018 roku przez inspektorów nadzoru robót budowlanych p. Rocha Kunę oraz p. Andrzeja Rokitę.

Wnioski z opinii technicznej opracowanej przez p. Bogusława Orzecha.

Przegląd stanu technicznego płyt loggii i balustrad betonowych loggii wykonany był wrywkowo w budynkach: Królowej Marysieńki 19 - 6 lokali, Królowej Marysieńki 21- 7 lokali, Królowej Marysieńki 31 - 23 lokale, Królowej Marysieńki 33 - 22 lokale, Gubinowska 4 - 16 lokale, Gubinowska 7 - 9 lokali, Goplańska 29 - 11 lokali.

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej w wyżej wymienionych lokalach stwierdzono co następuje:

- 1) płyta balustradowa o grubości 5 cm jest wzmacniana i usztywniana przez elementy stalowe - od dołu i od góry ceownikiem, na wysokości - kątownikiem szer. 45 mm, na końcach i po środku - płaskownikiem o szer. 45 mm, wewnątrz płyta jest zbrojona prętem gładkim o przekroju 6 mm. Nie była wykańczana żadną strukturą dostarczano ją w stanie surowym. Do ścian mocowana jest za pomocą krerek z płaskownika spawanych na dwóch elementach poziomych odgiętych, do

kątownika na płycie balustradowej, a do marek na płycie żelbetowej bocznej. Na dole płyta balustradowa jest mocowana w siedmiu miejscach poprzez łączniki z pręta kwadratowego o przekroju 20 mm i długości takiej jak grubość płyty, spawana do dolnego ceownika na płycie balustradowej i do marek na płycie balkonowej stropowej.

2) taki sposób montażu powodował, że powstawała szczelina pomiędzy płytą balustradową opuszczaną poniżej dolnej krawędzi płyty balkonowej, a tą płytą. Od góry element stalowy „ceownik” był narażony przez to na dodatkowe przyjmowanie wody spływającej z płyty balkonowej w miejscach marek na całej wysokości pionu loggii. **Powodowało to, że woda opadowa przyczyniała się do degradacji wykańczanych elementów balustrad na budowie tak zwanych „odparzeń”. Szczelina ta przyczynia się również do degradacji płyty balkonowej stropowej zarówno na krawędziach przy markach jak również od spodu płyty na skutek podciągania wody kapilarnie po elementach zbrojenia płyty.**

3) trzeba wspomnieć również, że można było spotkać jeszcze jeden element wpływający na estetykę i niebezpieczeństwo użytkowania to jest zastosowanie „ala ceownika” zarówno na dole jak również na górze płyty, to jest wykonanie ceownika z dwóch elementów - kątownika od wewnątrz i płaskownika od zewnątrz spawany punktowo. **Na skutek długotrwałego działania zmiennych warunków atmosferycznych powoduje to rozszczelnienie tych połączeń, co w praktyce powoduje odpadanie tych płaskowników niezależnie od położenia płyty balustradowej na danym budynku. Stwierdza się, że stan techniczny elementów konstrukcyjnych i estetycznych loggii wymaga kompleksowego remontu.** Według relacji lokatorów nie było kompleksowego remontu loggii od momentu wybudowania budynku. Zmiana balustrad na typu lekkiego pociąga za sobą wykonanie dokumentacji technicznej na przeprojektowanie funkcji technicznych loggii (nowe rozwiązania techniczne) według obowiązujących przepisów i norm związanych z budynkami wysokimi z uwzględnieniem demontażu płyt prefabrykowanych balustradowych.

Wnioski z ekspertyzy technicznej loggii opracowanej p. Stanisława Januszaniec,

W projekcie przyjęto, iż wody opadowe będą spływały z loggii-balkonów szczelinami stworzonymi między pełną balustradą i płytą stropową. W tym stanie wody opadowe spadając z loggii-balkonów górnych kondygnacji zalewają kolejno niżej położone dolne.

Ze względu na brak izolacji przeciwwilgociowej i obróbek blacharskich, odprowadzających wody opadowe, następuje stałe zawilgocenie elementów loggii-balkonów. Szczególnie ujemnie to wpływa na elementy stalowe balustrad. **Na skutek stałego zawilgocenia następuje korozja stalowych elementów balustrad oraz zawilgocenie płyt stropowych. O ile stopień korozji dostępnej ślusarki pełnej balustrady jest możliwy do skontrolowania o tyle kontrola ślusarki w szczelinie jest znacznie utrudniona lub wręcz niemożliwa.**

W niektórych mieszkaniach, w celu przerwania zalewania balustrad i posadzki przez opady atmosferyczne, zostały wykonane podwieszane „rynny” blaszane zabezpieczające loggie-balkony przed zalewaniem z wyższych kondygnacji.

Dla zabezpieczenia stalowych elementów ramy balustrad pełnych, króciaków marek stalowych, wbudowanych w płytę stropową, przed korozją, wymagane jest zabetonowanie szczeliny między balustradą i płytą stropową.

Wnioski z ekspertyzy konstrukcyjnej opracowanej przez p. Tomasza Prokopiaka i p. Tomasza Rybarczyka

Niniejszą ekspertyzę można ogólnie odnosić jako przykład stopnia zaawansowania zużycia obiektu i jego elementów do innych podobnych budynków, o takiej samej konstrukcji, podobnym wieku i sposobie użytkowania oraz konserwacji.

Balustrady wykonane zostały w technologii żelbetowej w postaci ekranów. Ekran mają wymiary ~ 1,1 x 4,0 m i grubość 4,5 cm. Ekran są zbrojone siatką stalową oraz pionowymi płaskownikami stalowymi. Siatka nie jest prawdopodobnie łączona do ramy obwodowej, ze względu na brak śladów spawania na górnej powierzchni kształownika. Ekran projektowo są okute w ramkę stalową z kształownika "C". Mocowanie ekranów zostało zrealizowane przez marki stalowe za pośrednictwem odcinków kształownika stalowego zamkniętego. Konstrukcja część loggii poddanych oględzinom jest zasłonięta przez zabudowę. Część mocowań płyt także jest zasłonięta przez warstwy wykończeniowe ułożone na płytach poziomych logii. Jest to zjawisko niekorzystne ze względu na brak możliwości kontroli połączeń. Powoduje to też pogorszenie środowiska pracy połączeń przez zablokowanie przewietrzania i koncentrację wilgoci.

Podczas oględzin balustrad stwierdzono pęknięcie ramki stalowej tj. pasa górnego i dolnego oraz bocznych kształowników. Podstawowym elementem nośnym konstrukcji balustrad jest rama stalowa obwodowa. Rama przenosi siły od ciężaru własnego balustrady (**ok 600 kg**) oraz siły pochodzące od parcia wiatru na płytę poziomą. Rama wykonana jest z pasa dolnego, pasa górnego oraz odcinków bocznych pionowych. Przekrój ramy stanowi kształownik ceowy. Grubość kształownika wynosi 5 mm. Z obliczeń statycznych wynika brak dostatecznej sztywności kształownika. W wielu przypadkach rama jest skorodowana i uszkodzona. Uszkodzenia obejmują pęknięcia kształownika z jednoczesną jego deformacją. W niektórych przypadkach doszło do całkowitego rozpadu kształownika. Zniszczenia są spowodowane destrukcyjnym działaniem czynników atmosferycznych. Woda opadowa dostawała się do ekranu szczelinami pochodzącymi od ruchów termicznych (na styku beton - stal) a następnie koncentrowała się w pasie dolnym. Po pojawieniu się mrozu woda zamarzała, zwiększając swoją objętość i rozsadzając kształownik. Tłumaczy to bardzo zły stan większości listew dolnych. Taki sam mechanizm działał także na

pozostałe części obramowania, powodując rozrywanie kształowników. W niektórych przypadkach stwierdzono całkowitą destrukcję, polegającą na odpadnięciu całej zewnętrznej półki kształownika. W przypadku braku pionowej półki płyta betonowa jest utrzymywana tylko na zasadzie kohezji, która jest niewystarczająca.

Sama technologia spawów jest wadliwie zaprojektowana. Elementy pośrednie z kształownika stalowego są od dołu spawane do ramki stalowej a w dwóch miejscach (od góry i od dołu) do marki stalowej zatopionej w płycie poziomej. Samo przyjęte rozwiązanie utrudnia prawidłowe wykonanie spawów (pozycja pułapowa, spawy wykonywane na wysokości na budowie). Spawy bardziej są wykonane na podobieństwo punktowych niż spawów ciągłych. Obniża to znacznie nośność samych połączeń w porównaniu do spawów ciągłych na całym styku łączonych elementów. Konstrukcja i wykończenia blokują także możliwość wykonania dokładniejszej diagnostyki spawów, np. metodami ultra dźwiękowymi, grozie i zniszczenie marek stalowych w płytach poziomych. Średnio 50 % marek nie ma wykonanych połączeń spawanych

Na skutek przyjętych rozwiązań projektowych oraz wieku budynku nastąpił rozwój korozji. Korozja występuje zarówno na zbrojeniu płyty poziomej jak i na markach stalowych. Przyjęte rozwiązanie projektowe montażu ekranów uniemożliwiło prawidłową konserwację elementów stalowych. Korozja wąsów marek stalowych najintensywniej występuje na skrajnych markach, w miejscach narażonych na opady atmosferyczne. Ekran balustrad posiadają warstwę wykończeniową w postaci tynku. Na części ekranów warstwa wykończeniowa odspaja się, często dużymi płatami. Stanowi to bezpośrednie zagrożenie dla osób przebywających poniżej.

Ogłędziny ujawniły szereg wad betonowych ekranów w samej strukturze płyty. Są to przede wszystkim wtrącenia, dolewki, ubytki w okolicach ramy obwodowej. Materiał z tych obszarów łatwo się odspaja i odpada. Ekran zostały zamontowane poprzez spawanie na budowie. Część ekranów posiada odchyłki montażowe dochodzące do 3,5 %. Większość ekranów jest nachylonych do środka budynku.

Często na płytach ekranów występuje korozja biologiczna. Dotyczy to zwłaszcza logii w których nie były wykonywane prace konserwacyjne. Powszechnym zjawiskiem jest też rozwój ustrojów biologicznych w zagłębieniach płyty i miejscach trudnodostępnych, z ograniczonym przewietrzaniem.

Reasumując powyższe uszkodzenia należy stwierdzić iż konstrukcja balustrad znajduje się w stanie awaryjnym. Należy pamiętać, iż na możliwość wystąpienia katastrofy budowlanej najczęściej nakłada się kilka czynników jednocześnie. Tak jest także w tym przypadku. W związku z powyższym należy wymienić balustrady balkonów na nowe, w lekkiej technologii. Do czasu wymiany na nowe zabrania się korzystania z powierzchni terenu bezpośrednio pod ścianą budynku. Dopuszcza się alternatywnie wykonanie

tymczasowych zadasz. Ze wzgldów estetycznych nalezy wymienic wszystkie balustrady logii w budynku.

Nastpnym etapem projektowym jest wykonanie projektu wykonawczego balustrad wraz z uzyskaniem niezbdnych pozwoleń urzduowych. Projekt wykonawczy powinien uwzgldniać sposób demontażu istniejcych ekranów oraz sposób kotwienia nowej konstrukcji do istniejcej konstrukcji zelbetowej. Jako material nowych balustrad zaleca się lekką konstrukcję, stalową lub aluminiową. Ze wzgldu na pracę przyszłej konstrukcji w niekorzystnych warunkach srodowiskowych projekt wykonawczy musi zawierac rozrysowany szereg detali, takich jak polaczenia, zabezpieczenia antykorozyjne, odwodnienia z poszczególnych balkonów, detale mocowan okladzin, sposób montaż obróbek blacharskich, rozwiązanie mocowania w miejscu wystpowania uszkodzeń, korozji i ubytków plyty poziomej, etc.

Wnioski z ekspertyzy technicznej opracowanej przez p. Marzenę Kaletę

W efekcie przeprowadzonych badań makroskopowych loggii budynku w Warszawie przy ul. Goplańskiej 25 stwierdzono że:

- 1) W przypadku ekranów balustrad wystpuj na wszystkich elementach ślady świadczące o postępującej korozji stali i betonu. Oznaki tego to spęcznienia i odpryski betonu, utrata spoistości betonu, przemieszczenia betonowych wypeleń w ramach, brunatne nacieki produktów korozji stali, uszkodzenia stalowych ram ekranów.
- 2) W przypadku płyt balkonowych loggii wystpuj na większości tych elementów ślady świadczące o postępującej korozji stali i betonu. Oznaki tego procesu to spękania posadzki z lastrico, spękania, spęcznienia i odparzenia betonu, odpryski betonu przy markach, brunatne nacieki produktów korozji stali na powierzchni betonu, odpryski otuliny prętów zbrojeniowych.

W drodze przeprowadzonych badań makroskopowych stwierdzono postępującą destrukcje elementów zewnetrznych loggii narażonych na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych.

1. Wskutek spękania lastricowych posadzek płyt balkonowych w loggiach, nastąpiła utrata szczelności co ma bezpośredni wpływ na stan zelbetowej plyty konstrukcyjnej.
2. Brunatne wykwyty na otulinie prętów zbrojenia i odpryski otuliny na spodzie płyt balkonowych powodują korozje stali zbrojeniowej co prowadzi do osłabienia konstrukcji.
3. Marki oraz wasy je kotwiące odsłonięte przez ubytki betonu odstają od betonu a penetrująca je woda powoduje dalszą korozję stali. Taka sytuacja może spowodować wypadnięcia marek, które stanowią bezpośrednie oparcie dla balustrady.
4. Elementy mocowania balustrad są skorodowane i jak stwierdzono istnieją miejsca gdzie spawy są już rozerwane.

5. Uszkodzenia tynków, wypchnięcia betonowych wypełnień, uszkodzenia i korozja stalowych ram ekranów są na tyle poważne, że mogą stanowić zagrożenie dla ludzi i mienia.

Balustrady zostały tak skonstruowane, że ani podczas ich montażu (w celu spawania) ani w okresie eksploatacji (w celu konserwacji) do elementów mocujących nie było dostatecznego dostępu. Stąd znacznie bardziej skorodowany dół ekranów balustrad niż ich góra i ogólnie bardzo zła jakość powłok zabezpieczających stal przed korozją. Rozwiązanie, z którym mamy do czynienia nie daje możliwości kontroli stanu złączy, nie umożliwia dokładnej naprawy wiązań ani późniejszej kontroli i konserwacji elementów mocowania.

Betonowe ekrany balustrad mają poważne uszkodzenia stalowych ram ekranów a także uszkodzenia wypełnień betonowych ekranów oraz ich tynków. Skonstruowane jako duże, pełne płyty balustrady nie pozwalają na ich łatwą konserwację w okresie eksploatacji. Brak zaś pełnej konserwacji prowadzi do uszkodzeń opisanych powyżej. Dodatkowo należy podkreślić, że jako elementy pełne o określonej powierzchni narażone są na dodatkowe duże obciążenia dynamiczne związane z parciem wiatru. Ekstremalne zjawiska pogodowe występujące w ostatnim czasie na obszarze naszego kraju zmuszają do postawienia pytania **czy nie nastąpi wypchnięcie betonowej płyty ekranu balustrady z jej skorodowanej i porozrywanej ramy? Odpowiedź z pewnością brzmi „tak, nastąpi”**. Nie jesteśmy na dzień dzisiejszy tylko w stanie określić nawet w przybliżeniu terminu tego zdarzenia.

Dla wyeliminowania potencjalnych zagrożeń oderwania balustrady, oderwania ekranu balustrady lub wypadnięcia części płyty betonowej z ramy ekranu zalecamy wymianę balustrad na inny, lżejszy typ. Nowa balustrada powinna być tak skonstruowana, by możliwa była bieżąca konserwacja oraz kontrola zarówno balustrady jak i jej punktów mocowania.

Wykonanie prac remontowych jest niezbędne z punktu widzenia bezpieczeństwa użytkownika obiektu budowlanego. **Zdecydowanie konieczne jest podjęcie kroków naprawczych płyt balkonowych.** Trzeba tu podkreślić, że zwykle zaszpachlowanie czy zatynkowanie ubytków betonu nie zatrzyma procesów korozyjnych. Poprawi jedynie na rok czy dwa estetykę elementów loggii, po czym uszkodzenia się odnowią w większej skali. **Podobnie sprawa się ma z ekranami balustrad, których mocowania są trudno dostępne lub całkiem ukryte pod posadzkami.** Istniejące obecnie rozwiązanie nie daje się konserwować ani kontrolować stanowiąc swoistą niewiadomą.

PODSUMOWNIE

Powyżej przedstawione zostały wnioski i fakty z ekspertyz i opinii technicznych dotyczące stanu technicznego balustrad betonowych zamontowanych w loggiach budynków zlokalizowanych na tzw. Wilanowie II. Należy zauważyć, że opracowania te wykonywane były na przestrzeni ostatnich 12 lat, a więc sprawa balustrad musiała być już wielokrotnie rozpatrywana, a ich pogarszający się stan jest dobrze znany. Dlatego, należy podjąć planowe działania, aby istniejące zagrożenie w postaci oderwania się całości lub części balustrady zniwelować lub usunąć. A zagrożenie życia jest jak najbardziej realne i nie należy tego faktu bagatelizować, ponieważ konsekwencje mogą okazać się tragiczne w swoich skutkach. Przeprowadzony remont loggii w budynku na ul. Goplańskiej 25, wyraźnie pokazał, że po czterdziestu latach użytkowania, przy wadach projektowych i wykonawczych, stan balustrad i ich mocowań jest wyjątkowo zły i nie należy spodziewać się jego samoistnej poprawy.

Wobec istniejących, rygorystycznych, przepisów prawa w tym zakresie oraz własnych spółdzielczych uregulowań wewnętrznych, w obecnej sytuacji konieczne jest podjęcie zdecydowanych działań naprawczych, aby nie pozwolić na dalszą degradację mienia, m.in. poprzez ograniczenie wydatkowania dostępnych środków finansowych na inne, mniej istotne cele remontowe, nie związane z bezpieczeństwem użytkowania budynków. Obecnie, większość z zagrożonych budynków nie ma wystarczającej poduszki finansowej na zapobieganie nagłym zdarzeniom losowym i rozwiązanie problemu balkonów w bliskiej perspektywie.

Należy również wspomnieć, że istnieje jeszcze dodatkowe zagrożenie dla spółdzielni, które postawi spółdzielnię w bardzo ciężkiej sytuacji. Jest to złożenie zawiadomienia o stanie technicznym balustrad do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Obowiązek niezwłocznego złożenia takiego zawiadomienia spoczywa na osobie dokonującej okresowej kontroli budynku zaraz po wykonaniu takiej kontroli i stwierdzeniu zagrożenia dla życia (art. 70 ust 2 Ustawy Prawo budowlane). Takie zawiadomienia są również często składane przez niezadowolonych mieszkańców.

Organ nadzoru na mocy art. 66 ust. 1 Ustawy Prawo budowlane nakaże w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych zagrożeń i określi termin wykonania tego obowiązku - najczęściej dość krótki. Może również zakazać użytkowania obiektu w całości lub części. Na mocy art. 69 ust. 1 ww. Ustawy organ nadzoru budowlanego w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi, może na koszt spółdzielni zastosować niezbędne środki zabezpieczające. Nie zastosowanie się zaś do decyzji PINB skutkuje nałożeniem wysokiej kary pieniężnej, zastosowaniem wykonania zastępczego na koszt spółdzielni, a wobec organów spółdzielni zastosowanie kary grzywny albo aresztu albo ograniczenia wolności.

Jak wyraźnie widać, planowanie remontów i zabezpieczanie na nie środków finansowych musi odbywać się w ścisłej korelacji z dokonaną oceną bezpieczeństwa użytkowania budynku i jego części. Wymagają tego obligatoryjnie przepisy prawa, zdrowy rozsądek oraz poczucie odpowiedzialności, a katalog sankcji i środków przymusu do zastosowania jest bardzo szeroki.

Przewidywany koszt wykonania remontu loggii na jednym budynku wyniesie ok 1.650.000,00 złotych, a więc jest zbiorczo wysoki. Remont pojedynczej loggii to koszt ok 10 – 11.000,00 złotych.

W przekonaniu Zarządu SM „Osiedle Wilanów”, mając na względzie bezpieczeństwo mieszkańców i systemowe rozwiązanie problemu pogarszającego się stanu technicznego balustrad i ich mocowań należy niezwłocznie:

- 1) Uznać remonty balkonów jako priorytetowe zadanie dla 7 budynków Wilanowa II do realizacji (ukończenia) w okresie najbliższych 3-5 lat.
- 2) Wstrzymać wydatkowanie, nie związanych z bezpieczeństwem budynków, zgromadzonych na funduszach remontowych środków finansowych,
- 3) Przystąpić do przeprojektowania konstrukcji balustrad na nowe, w lekkiej technologii, oraz opracować technologię naprawczą płyt balkonowych,
- 4) Przeanalizować:
 - a) dodatkowe źródła finansowania,
 - b) rozważyć podniesienie wysokości odpisu na fundusz remontowy.

ZARZĄD

Zastępca Prezesa Zarządu


inż. Olgierd Sielito

PREZES ZARZĄDU


Marcin Radosław

