

SKUTECZNA WALKA Z WILGOCIĄ PO ZIMIE



Zima to okres, w którym zarządcy budynków mieszkalnych otrzymują znacznie więcej zgłoszeń związanych z problemem wilgoci. Zawilgocenie i zagrzybienie stanowią poważne zagrożenie nie tylko dla budowli, ale przede wszystkim dla zdrowia zamieszkujących ją ludzi. W pierwszej kolejności należy ustalić przyczynę zagrzybienia w budynku.

Utrzymująca się wilgoć i co za tym idzie zagrzybienie lokalu może być przyczyną rozwoju różnych dolegliwości między innymi astmy, zakażeń układu oddechowego, duszności, nieżytu nosa, alergii o kaszlu i przeziębieniu nie wspominając. Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do znalezienia przyczyny oraz jej usunięcia oraz do likwidacji zagrzybienia i pleśni.

Najlepszą metodą weryfikacji czy w nieruchomości mamy problem z tzw. przemarzaniem jest zlecenie badanie termowizyjnego weryfikującego obecność mostków termicznych. Termowizja obrazuje rozkład temperatury i wykazuje jednoznacznie czy mamy do czynienia z tym zjawiskiem.

1. Warunki atmosferyczne panujące na zewnątrz. Spadek temperatury powietrza weryfikuje stan termoizolacji ścian i dachów w zamieszkiwanych budynkach. Powierzchnia o znacznej różnicy temperatury nie wynikająca z konstrukcji oraz fizyki budowli nazywana jest mostkiem termicznym. Można w tym miejscu postawić pytanie jaki związek posiada niska temperatura nazywana również potocznie przemarzaniem ścian z rozwojem zagrzybienia lub pojawianiem się mokrych plam.

Odpowiedzią jest naturalne zjawisko kondensacji pary wodnej w miejscach, w których powierzchnia osiąga temperaturę punktu rosy.

Najlepszą metodą weryfikacji czy w nieruchomości mamy problem z tzw. przemarzaniem jest zlecenie badanie termowizyjnego weryfikującego obecność mostków termicznych. Termowizja obrazuje rozkład temperatury i wykazuje jednoznacznie czy mamy do czynienia z tym zjawiskiem.

O ile sprzęt (kamery termowizyjne) do przeprowadzania takich badań to koszt rzędu kilkudziesięciu tysięcy złotych to badanie mieszkania lub części nieruchomości zlecone profesjonalnej firmie pochłonie najwyżej kilkuset złotych. Jego wynik bardzo szybko i jednoznacznie określi miejsce wymagające poprawy termoizolacji.

Kluczową sprawą przy wyborze wykonawcy badania termowizyjnego powinno być to, czy posiada on odpowiedni sprzęt, odbył szkolenia, ma doświadczenie i czy po badaniu wystawia z niego raport będącego podstawowym dowodem w sytuacjach spornych lub reklamacyjnych.

2. Kolejnym źródłem postawiania wilgoci w budynkach jest nieodpowiednia wydajność wentylacji lub jej celowe ograniczenie przez mieszkańców w celu zmniejszenia strat ciepła w okresie grzewczym. Mniejsza wydajność wentylacji wpływa na warunki klimatyczne panujące w pomieszczeniach. Na skutek braku odpowiedniej cyrkulacji powietrza rośnie jego wilgotność powodująca powstawanie pleśni lub korozji farby i tynków na ścianach.

Weryfikacji wydajności wentylacji dokonuje się podczas regularnych przeglądów kominiarskich. Warto również sprawdzić czy lokatorzy korzystają z nawiewników powietrza w oknach lub czy wilgotność powietrza w mieszkaniu nie przekracza granicznych 65% rH. Przeprowadzenia badania wydajności

Katalog zimowych kłopotów

Wyróżnić tutaj należy najczęściej pojawiający się problem rozwoju zagrzybienia na powierzchniach ścian, silną kondensację pary wodnej na oknach i ścianach zewnętrznych oraz korozję farby i tynków na ich powierzchniach.

Głównymi źródłami pojawiania się wymienionych powyżej problemów w okresie zimowy są m.in.:

Polisy ubezpieczeniowe nieruchomości z reguły nie obejmują odpowiedzialności za ochronę elementów stałych przed zawilgoceniem czy pleśnią.

wentylacji dokonuje się za pomocą anemometru, natomiast do pomiaru wilgotności powietrza służy termohigrometr. Urządzenia pomiarowe wymienione powyżej posiadają firmy profesjonalnie zajmujące się osuszaniem, odgrzybieniem i usługami pomiarowymi w budownictwie.

3. Kolejną przyczyną wilgoci jest nieodpowiednia eksploatacja lokalu w okresie zimowym. Skoki temperatury powietrza lub czynności dostarczające dużej ilości wilgoci w mieszkaniach takich jak suszenie prania mogą doprowadzać do problemów. Istotne jest w takich sytuacjach rozważenie zaopatrzenia się przez lokatorów w domowy osuszacz powietrza usuwający nadmiar wilgoci z pomieszczeniach. Urządzenia tego rodzaju nie generują dużych kosztów zakupów i eksploatacji, a w większości przypadków usuwają problem wilgoci na zawsze. Rozwój technologii sprawił, iż domowe osuszacze powietrza są coraz bardziej energooszczędne, nie generują dużego hałasu, jak również mogą posłużyć jako oczyszczacz powietrza w przypadku, kiedy posiadają odpowiedni filtr HEPA.

Na co zwrócić uwagę?

Uszkodzenia hydroizolacji ścian fundamentowych, tarasów i balkonów ujawniają się głównie w okresie zimowym. Działanie niskich temperatur oraz duże ilości wody z topniejącego śniegu powodują pojawianie się wilgoci wewnątrz budynku. Warto jednak w takiej sytuacji sprawdzić, czy dodatkowo nie mamy do czynienia z przeciekami. Zrobimy to korzystając z usługi pomiarów wilgotności i badań termowizyjnych. Takie usługi przeprowadzane są przez największe i najbardziej doświadczone firmy zajmujące się tematyką osuszania w budownictwie. Kosztem kilkuset złotych potwierdzają lub odrzucają konieczność przeprowadzenia drogiego remontu izolacji przeciwwodnej budynku.

Warto również wziąć pod uwagę niepopularną jeszcze metodę pomiarów wilgotności miernikami mikrofalowymi. Pomiar mikrofalami sprawdza dokładnie stopień zawilgocenia muru na całym jego przekroju. Mierniki mikrofalowe w połączeniu z pozostałymi metodami badawczymi są niezastąpione w walce z wilgocią po-

jawiającą się w budynkach. Po lokalizacji źródła występowania wilgoci i zagrzybienia możliwe jest jej skuteczne usunięcie.

Kiedy powiadomić nadzór?

W celu osuszenia murów wykorzystywane są obecnie urządzenia takie jak kondensacyjne osuszacze powietrza oraz adsorpcyjne osuszacze powietrza. Po osuszeniu czas na odgrzybianie. To szereg czynności, które odpowiednio przeprowadzone pozwalają ostatecznie pozbyć się problemu na długi czas a nawet na zawsze.

Specjalistyczne firmy mają opracowane kompleksowe prace odgrzybiania pomieszczeń zakładające następujące czynności: diagnozę przyczyn powstania zagrzybienia, analizę jego skali i rodzaju, usunięcie wykwitów ze ścian, stropów i posadzek odpowiednimi środkami chemicznymi, przeprowadzenie skutecznego procesu ozonowania pomieszczeń za pomocą generatorów ozonu wysokiej wydajności.

Zarządcy nieruchomości często nie zdają sobie sprawy, że polisy ubezpieczeniowe nieruchomości zwykle nie obejmują odpowiedzialności za ochronę elementów stałych przed zawilgoceniem czy pleśnią ponieważ dotyczą zdarzeń, które wystąpiły nagle np. pożar lub awaria spowodowana wyciekami wody, zapisy wykluczające odpowiedzialność można znaleźć w dokumencie „Ogólne Warunki Ubezpieczenia” jako wyłączenia z odpowiedzialności, warto więc ten temat omówić szczegółowo podczas zakupu polisy.

Należy również uświadamiać właścicieli lokali aby pozostawiali rewizje pod urządzeniami typu brodzik prysznicowy i wanna oraz w pozostałych urządzeniach sanitarnych. Pozwalają one na przeprowadzenie kontroli czy nie ma pod nimi wycieków wody oraz zawilgocenia. Można wywnioskować, że wilgoć i zagrzybienie jest często poważnym problemem, który musi rozwiązać zarządca nieruchomości aby dbać o nieruchomość a w szczególności o zdrowie i bezpieczeństwo użytkowników lokali.

W przypadku braku reakcji zarządcy każdy właściciel ma prawo zgłosić problem do właściwego nadzoru budowlanego, który może stwierdzić nieprawidłowości związane ze złym stanem technicznym i na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane nakazać decyzją wspólnocie mieszkaniowej wykonanie określonych robót budowlanych. Potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygnatura VII SA/Wa 1068/15. ●

Artur Sobotka
Zarządca nieruchomości