

По крыше.

1. На основании чего проводили капитальный ремонт?

На основании обращения жителей 8(9) этажей о необходимости проведения капитального ремонта крыши и согласно решения ОСС от 29.07.2019 г.

2. Кто разрабатывал смету ремонта крыши?

Подрядчик по согласованию с Председателем Правления ТСЖ и жителями верхних этажей. Смета на всю крышу составила около 3,5 мл. руб. или 1096 руб. за м2 крыши по работам. С целью снижения рисков, решено было разбить договор на всю крышу на ее 5 частей – по подъездам (секциям) – по 699 т.р. каждая и выплачивать гонорар подрядчику их по мере исполнения обязательств по предыдущим подъездам. Что в итоге и было сделано.

3. Какие планировали работы?

Изначально за основу был взят проект строительства дома, т.к. конструктивно в крыше ничего не менялось, то и дополнительных изменений в проект дома не вносили, согласовав этот вопрос с проектировщиком. Однако на момент начала ремонта так и не была ясна сама причина, «протекания» крыши. Посоветовавшись с подрядчиком, решили приступить к работам и в ходе их проведения действовать по вскрытым недостаткам, что в итоге и подтвердило все догадки строителей и жителей на наличие существенных замечаний по крыше:



- из-за деформации и коррозии листов металла металлочерепицы ее установка на место после вскрытия не возможна и они подлежат замене;

- вместо паропроницаемой мембраны с целью отвода пара в зимний период времени из под крышного пространства в крыше застройщиком была установлена – паронепроницаемая пленка, что полностью исключала вывод конденсата из утеплителя и его испарение;



- металлическая балка в большинстве случаев не была закрыта утеплителем и на ¼ торчала из него свободно конденсируя влагу под крышным пространством;



- вместо цельных листов утеплителя в некоторых местах был застройщиком применен некондиционные обрезки производства сэндвич панелей размером 10x10 см и до 50x50 см. лежащие навалом;





- В некоторых местах утеплитель отсутствовал вообще, обнажая потолок квартир, тем самым предоставляя холодному воздуху доступ в квартиру и конденсируя влагу;



- в местах примыкания к зданию пленка не была пришта к стенам здания, а просто свободно свисала вдоль стены, предоставляя доступ холодного воздуха в крышу образуя конденсат с его последующем стеканием в квартиры по стенам;



- углы и стены кирпичной кладки не имели какого либо утепления вообще и в зимнее время промерзали и тоже образовывали конденсат;



- со стороны конька и свеса крыша не имела доступа для циркуляции воздуха и испарения конденсата из под крыши – т.е. крыша была сделана «не вентилируемая», что не давало возможности отводить избыточный пар из под



крышного пространства.

Все это и приводило к намерзанию конденсата под потолков в утеплителе и его стекание в квартиры при таянии.

При консультации с специалистами было принято решение:

- провести разбор крыши над всеми квартирами и убрать пришедший негодность утеплитель, обрешётку и мембрану;

- провести

разбор крыши над металлическую балку под слой утеплителя;



- провести дополнительное утепление всей крыши утеплителем KNAUF толщиной 50-100 мм с целью скрыть



дополнительное утепление углов, примыканий, кирпичных стен утеплителем

KNAUF толщиной 50-100 мм с целью не допустить образование конденсата на их поверхности;

- установить паропроницаемую мембрану «ТаувекSoft», как пароотводящую избыточной влаги из крышного пирога с ее проклейкой двухсторонним скотчем;

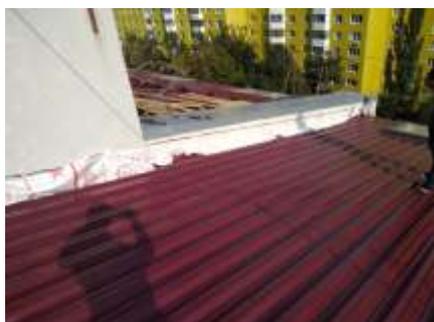


- мембрану завести на стены и короба крышных окон и укрепить крышными примыканиями и скобами;

- на коньке между коньком и металлочерепицей установить подкрышный универсальный



уплотнитель для возможности циркуляции воздуха в подкрышном пространстве и не допуске заметания во внутрь снега;



- на коньке установить дополнительные воздухозаборники для циркуляции воздуха под крышей;

- вместо металлочерепицы установить крышный металлопрофиль НС 35, толщиной 0,7 мм, оцинкованный и окрашенный в прежний цвет – «вишня», как наиболее приемлемый и практичный для данного типа крыши;

- герметизацию окон провести металлической лентой с каучуковыми битумными мастиками по образцу ранее

установленных;

- для очистки окон в зимний период на каждое окно установить ввод для электрического кабеля с целью дальнейшего его подключения для их оттаивания;

При этом для монтажа узлов крыши использовать рекомендации заводов производителей составляющих крышу (утеплителя Knäuf, мембраны «ТаувекSoft», металлопрофиля завода «Маяк»), а также практического опыта самих строителей и рекомендаций специалистов по монтажу аналогичных типов крыш.

#### 4. Какие проблемы возникли при монтаже крыши?



Как не странно, не смотря на предварительную договоренность, с началом ремонта большинство жителей в категоричной форме отказались поднимать крышу на высоту контробрешётки для лучшей вентиляции подкрышного пространства, сославшись на нежелание делать косметический ремонт в квартирах, т.к. крышные окна в таком случае тоже пришлось бы подниматься на 50 мм и

заделывать щели в оконных откосах. Посоветовавшись с специалистами организации, было принято решение не трогать окна, ссылаясь на то, что металлический профиль имеет в ребрах жесткости собственную

естественную вентиляцию по ширине самих ребер жесткости – 50% от общей площади профиля на высоту 35 мм., что позволит обеспечить удовлетворительный отвод пара к коньку крыши.



Так же было высказано сомнение, в том, что при отсутствии контробрешетки утеплитель касается мембраны, препятствуя скатыванию избыточной влаги с крыши. Однако, при практическом наблюдении, когда крыша одной из квартир находилась под дождем без металлопрофиля показало, что вода в естественные провисания между балками свободно проходит под контробрешоткой и отводится наружу стекая с крыши.



5. Сроки проведения.

Исходя из ориентировочных расчетов по организации работ на каждую квартиру необходимо было затратить по 3-5 дней на замену самой крыши (один день подготовительный, два основных, и один заключительный) и 5-10 дней на вспомогательные работы на подъезд (закупка материалов и их доставка, подъем (опускание), снятие установка фартуков на боковой стене, оклейка окон, установка и проварка ограждений, снегозадержаний, лестниц и т.д.) Т.е. 16 – 20 дней на один подъезд. Работая 2 бригадами надеялись сделать 3 подъезда. Что в результате и получилось.

6. Выплатил ли подрядчик неустойку в связи с задержкой сроков сдачи объекта по договору?

Да. 0,01% от суммы договора за каждый день просрочки, что в итоге составило - 7762 руб.

7. Можно было ли ускорить работы?

Возможно, но основным препятствием сокращения сроков был этап закупки материалов по фактическому наличию средств у подрядчика, а также сроки изготовления деталей металлической крыши, боковинки и примыканий в 4-10 дней при полной оплате заказа. Поэтому при отсутствии свободных средств на материал у подрядчика, он оплачивал заказ при получении средств от ТСЖ по авансу или расчете при сдаче очередного подъезда. Кроме того, часть специальных работ (сварка ограждений и монтаж боковых панелей) выполнялась по окончании работ на всех подъездах сварщиком и альпинистом по их фактической занятости с затяжкой по времени из-за непогоды.

8. Когда будут доделываться остальные 4 и 5 подъезды?

Договор на 4 и 5 секции с подрядчиком заключен со сроком исполнения до 1 июля 2020 г.

Материал – металлопрофиль, мембрана и еще на сумму 401 т.р. уже закуплены на предоставленный подрядчику аванс и уже находятся на крыше и в подвале дома для зимнего хранения, так что с наступлением приемлемых погодных условий в апреле – мае 2020 г. подрядчик готов приступить к работам и завершить начатое в летний сезон.

9. Были ли вскрыты недочеты при работе по КР крыши и какие гарантии дает подрядчик?

При сдаче объекта при итоговой проверке из установленных 3750 саморезов, около 20-30 шт. пришлось перекрутить, что является нормальным процессом при окончательной сдаче установленной крыши и ее просадке по месту. Кроме того, в 3 – х окнах были недостаточно загерметизированы вводные кабели для обогрева окон с протечкой дождевой воды в квартиры, которые так же были устранены подрядчиком. В остальном замечаний нет. Срок гарантии в соответствии с договором – 5 лет. Стоит заметить, что зимой возможно, также будут вскрыты какие то замечания в ходе эксплуатации, которые также подрядчик обещает устранить весной.

Итог:

В результате начатого в этом году капитального ремонта определена неисправности крыши, начат ее ремонт. Безусловно, как в любой стройке тем более такого масштаба при полной замене крыши над мансардными жилыми квартирами в многоэтажном доме в сокращенные сроки во второй половине летнего сезона и начала осени были допущены ряд замечаний, однако,

большинство жителей понимают важность проводимого ремонта и с пониманием относятся к временным неудобствам. Кроме того, при наличии достаточных денежных средств, хороших материалов и рук рабочих подрядчика есть возможность исправить проблему 10 летней давности.