

Locuinte noi

Cum evităm ca infiltrațiile să ne transforme visul în coșmar

Mutarea într-o casă nou-nouță încă reprezintă pentru mulți români un vis frumos. Pentru alții, deja mutați în apartamente noi, visul s-a transformat într-un coșmar.

Ansamblurile rezidențiale apărute ca ciupercile după ploaie, deși au mai rezolvat din problema deficitului de locuințe, au adus noilor locatari chiar din primele luni după multvisata mutare probleme cu care nici nu s-au gândit că se vor confrunta.

Internetul este populat de forumuri dedicate ansamblurilor rezidențiale noi, unde proprietarii își spun oful și îi sfătuiesc pe cei care încă mai visează să se mute într-o casă nouă să verifice și de trei ori înainte să o cumpere.

Printre cele mai frecvente probleme care apar menționate sunt infiltrațiile – la subsoluri sau la

ultimul etaj – instalațiile sparte, tencuiala căzută, pereți interiori din gipscarton, finisaje prost realizate, mușegai, igrasie, hidroizolația de o slabă calitate, refularea sistemului de canalizare.

Însă sunt semnalate și alte probleme mai ales pentru blocurile amplasate la periferia Bucureștiului sau în afara orașului, în zone unde doar cei cu mașină pot ajunge rapid sau unde racordurile la serviciile de utilități nu există încă – haite de câini, șobolani, drumuri neasfaltate, lipsa farmaciilor, magazinelor, școlilor, băncilor, vecini de o calitate îndoielnică.

Se naște astfel întrebarea cum și dacă pot fi evitate astfel de probleme. Sunt noii proprietari suficient de bine instruiți ca să verifice singuri calitatea lucrărilor sau au nevoie de părerea unui specialist?

Ce ar trebui să controleze noii locatari ca să se asigure că la prima ploaie nu adună apa cu ligheanul din sufragerie?

Pentru a evita infiltrațiile, calitatea lucrărilor trebuie controlată când construcția este la roșu

Montarea greșită a tâmplăriei și glafurilor este una dintre cauzele apariției infiltrațiilor, spune arh. Elena Stoian. De asemenea, hidroizolarea de mântuială sau chiar lipsa ei la subsoluri favorizează infiltrațiile. “Se folosește acea folie cu bumbi în loc de hidroizolație, iar oamenii nu știu acest lucru. Terasalele nu se hidroizolează corespunzător! Am avut o mulțime de prieteni care au cumpărat la ultimul etaj și au avut probleme cu infiltrațiile prin tavan.

A fost și un caz în care dezvoltatorul nu voia să-și asume să repare hidroizolarea până ce se mutau locatarii în apartament. Ceea ce e destul de grav!”

De asemenea, mai spune doamna Stoian, nu se folosesc detaliile de jur împrejurul ancadramentelor la ferestre. Au fost situații în care lăcrimarele au fost puse în partea de sus, ceea ce e o problemă, pentru că în timp apa își găsește loc să intre și, în loc să se ducă în jos, intră în clădire. Lăcrimarele sunt proeminențele la cornișa unui acoperiș care împiedică prelingerea pe zidul construcției a apei de ploaie. Ele sunt piese de lemn ori de metal fixate în același scop pe partea exterioară de la cerceveaua ușilor și a ferestrelor.

Mulți dintre dezvoltatorii rezidențiali folosesc produsele cele mai ieftine și normal că acestea în scurt timp își ating limita duratei de viață.

Arh. Elena Stoian oferă consultanță permanent în teren, însă consideră că este greu să-i spui unui nespecialist la ce să se uite atunci când vrea să-și achiziționeze un apartament nou: „Un ochi de specialist este destul de important, pentru că este foarte greu să îi explici omului că glaful de tablă nu este întors pe lateral sau că este găurit cu șuruburi și nu ar trebui, că ar trebui să aibă o prindere invizibilă. Beneficiarii pot cere detalii, însă trebuie să meargă cu ele la un specialist ca să le citească. Sunt aspecte destul de tehnice și este foarte greu de dat un sfat. E foarte ușor să le vezi tu, ca specialist, pe cele grave. Pe cele ascunse, nici specialistul nu are cum să le vadă.”

Un specialist se poate uita la detalii, cum sunt montate glafurile, cum este protejat soclul - dacă este ridicat cu un material mai rezistent, dacă are o alee de protecție sau are făcut un drenaj corespunzător cu pietriș pe lângă clădire, dacă la acoperiș este întoarsă hidroizolația



20-30 de cm, dacă podul permite să fie și el hidroizolat până sus. Să vadă dacă sunt făcute bine străpungerile de la pluviale sau ventilațiile la terasă sau acoperiș. Însă doamna Stoian recunoaște că ultimele aspecte menționate sunt greu de observat chiar și pentru un specialist, odată terminată lucrarea: „Mi se pare greu să ceri dezvoltatorului poze de pe timpul șantierului, deși ar trebui. Infiltrațiile la străpungeri nu se rezolvă niciodată cum trebuie și mă refer la etanșeizare. Toți constructorii le fac cu spumă peste care pun hidroizolația, iar în timp aceasta se mișcă, se crapă și permite infiltrarea apelor pluviale. Un specialist s-ar uita la materiale, cum se realizează prinderile și dacă se respectă niște standarde minime care sunt general valabile și pot fi văzute.”

Cel mai bun moment în care ne putem da seama de calitatea lucrărilor este în stadiile incipiente, iar pentru infiltrații când construcția este la roșu.

Calitatea lucrărilor ar trebui garantată printr-o scrisoare de garanție

Arh. Adrian Cristescu de la West Group Architecture crede că sunt multe probleme care pot să apară în cazul unor clădiri, dar nu este treaba cumpărătorului să învețe aceste lucruri sau să facă o expertiză pe cont propriu. „Nu cred că-i folosește la nimic. Să facem un scenariu. X vrea să cumpere un apartament, nu se pricepe, dar se adresează unei firme de specialitate care să-i facă un due diligence, un mic studiu pe soluțiile tehnice aplicate. Dar nici firma nu știe cum s-a executat lucrarea, pentru că nu are de unde. Chestiunea presupune o investigație extrem de aplicată, care pentru un apartament dintr-un ansamblu nu știu dacă are sens.”

Adrian Cristescu precizează că, mai degrabă, ar trebui să existe o scrisoare de garanție între vânzător și cumpărător: „Din câte știu eu, nu se practică deloc. Când vânzătorul vinde, și-a luat mâinile de pe imobil, nu-l mai interesează, nu se mai ocupă de nimic, ceea ce nu este deloc în regulă. Ca orice bun de folosință îndelungată, el ar trebui să aibă o garanție de câțiva ani. Orice se întâmplă ar trebui remediat pe banii vânzătorului. Dacă la o mașină întrebi ce este în neregulă, la locuințe, deși costă mai mult decât



mașinile, sistemul acesta nu prea funcționează. Nici la noi, nici în alte țări. Însă acolo lumea nu-si permite situații de acest gen. În momentul în care cumperi un apartament nou, este garantat.”

Pentru Adrian Cristescu, contractul este cheia. „Dacă toate aceste aspecte s-ar regăsi în contracte în mod explicit l-ar face și pe dezvoltator mai atent la buget și mai atent la contractul cu constructorul și, probabil, că proiectul ar fi verificat cu mai multă atenție.”

Când ai infiltrații, trebuie să poți să tragi pe cineva la răspundere

Arh. Emil Burbea, de la Republic of Architects spune că problema posibilelor infiltrații nu se poate verifica de către locatar, dacă are o terasă deasupra apartamentului. „Poate să îl cheme pe constructor să îi repare eventualele infiltrații, dacă are o terasă deasupra. Dacă nu are o terasă, apar frecvent infiltrații în jurul ferestrelor, pentru că nu este pusă o folie EPDM, pentru etanșeitate, în partea de jos a geamului unde e gîlful, care se prinde în profilul tâmplăriei, fie el de PVC sau aluminiu și peste care trebuie placat fie cu tablă, fie cu piatră. Foarte mulți montatori elimină această folie, poziționează tâmplăria, o rigidizează, pun de jur

împrejur spumă poliuretanică, dar nu asigură în partea de jos această etanșeitate și, prin piatră, mai ales, apa poate să treacă și după aceea să intre și în casă, prin colțurile ferestrelor. Acesta e un detaliu care poate fi întrebat direct.”

În general, la ansamblurile rezidențiale parterurile sunt comerciale, iar problema cu infiltrațiile din subsol poate să nu apară așa de rapid. Emil Burbea crede, însă, că dezvoltatorul poate fi verificat prima dată la cartea construcției și a doua oară prin asigurarea constructorului.

„Teoretic și administrativ, în același timp, există un instrument care se cheamă cartea construcției și care are niște procese verbale de lucrări ascunse. Tot teoretic și administrativ, ca și cumpărător final n-ar trebui să-ți fie teamă dacă la cartea construcției a semnat cineva responsabil, dirigintele de șantier împreună cu constructorul și, mai mult decât atât, dacă în conformitate cu legislația și uzanțele constructorul asigură niste garanții. În ceea ce mă privește, ca arhitect, dacă ar fi să-mi achiziționez un apartament într-un imobil n-aș avea cum să verific toate lucrurile astea. Ar trebui să verific la cartea construcției și, da, să am încredere în asigurările care

îmi sunt date juridic. Când ai infiltrații, trebuie să poți să tragi pe cineva la răspundere, eu de acest lucru m-aș asigura, să văd dacă există cineva care și-a asumat răspunderea pentru ce a făcut, altfel e imposibil de verificat.”

Ce detalii și documente pot fi cerute de la dezvoltator?

În primul rând, fotografiile - în cazul în care există și dezvoltatorul vrea să le pună la dispoziție - sau fișele de la sistemul de sifon pluvial pe care l-au implementat. Se poate vedea imediat dacă are un manșon, dacă a fost așezat cum trebuie sau dacă a fost pur și simplu o țevă.

De asemenea, se pot cere detaliile de soclu, terasă, care sunt și obligatorii și detaliile de execuție. Acestea din urmă, teoretic, ar trebui să facă parte din cartea construcției și care, mai devreme sau mai târziu, ar trebui să fie accesibilă viitorului proprietar. Teoretic, aceste documente fac parte din actele care se dau asociației de proprietari și pot fi consultate în cazul în care peste o anumită perioadă de timp are loc un incident. Însă, conform specialiștilor intervievați, cartea construcției nu se prea face sau se face mai restrâns, deci nu foarte detaliat. ■