

Warunek poprawnej eksploatacji mieszkania - właściwa wentylacja.

Szanowni Państwo!

W okresie jesienno-zimowym odnotowujemy zwiększoną ilość szczególnych zgłoszeń naszych lokatorów. Są to zgłoszenia dotyczące:

- pleśni na ścianach, nadprożach, ościeżach okiennych, pod parapetem, w narożach pomieszczeń, za meblami,
- wstecznych nawiewów powietrza do pomieszczeń mieszkalnych przez kratki wentylacyjne w kuchni, WC lub w łazience (tzw. „ciąg wsteczny”),
- skraplania pary wodnej na chłodnych powierzchniach ścian stanowiących fragmenty kanałów wentylacyjnych, przeważnie w łazienkach.

W każdym przypadku służby techniczne przeprowadzają kontrolę i dokonują odpowiednich pomiarów, na podstawie których oceniają przyczyny oraz sposób likwidacji problemów w konkretnym lokalu mieszkalnym.

Poniżej przedstawiamy Państwu opracowanie, którego celem jest zapoznanie się z przyczynami powstawania problemów eksploatacyjnych mieszkań i ich późniejszych, skutecznych eliminacji.

W opracowaniu wykorzystano:

- materiały szkoleniowe autorstwa doc. dr Antoniego Kukuczki, cenionego praktyka i biegłego sądowego z zakresu Gazodynamiki Budynków Mieszkalnych,
- przepisy polskich norm,
- protokoły oceny stanu technicznego mieszkań sporządzane przez inspektorów Spółdzielni.

Podstawową przyczyną problemów eksploatacyjnych jest **niedostateczny dopływ powietrza zewnętrznego oraz temperatura panująca w lokalu mieszkalnym**.

Należy pamiętać, że wentylacja grawitacyjna możliwa jest tylko wówczas, gdy istnieje zarówno nawiew, jak i wywiew powietrza z pomieszczenia.

W mieszkaniach na naszym osiedlu wywiew na zewnątrz zapewniają kratki osadzone w kanałach wentylacyjnych, zaś nawiew powietrza zewnętrznego - szczeliny w oknach. Natomiast w przypadku stolarki okiennej i drzwiowej o dużej szczelności, powietrze powinno dopływać poprzez **nawiewniki okienne lub wycięcia fragmentów uszczelek okiennych**.

Nawiew do pomieszczeń bezokiennych mają zapewnić kratki lub otwory infiltracyjne znajdujące się w dolnej części drzwi, zaś wywiew z pomieszczeń nie posiadających własnych kanałów wentylacyjnych (pokoje i przedpokoje) – szczeliny między drzwiami a podłogą.

Natomiast do kuchni, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powietrze powinno być doprowadzone otworami w oknie zewnętrznym i szczeliną w drzwiach wewnętrznych. Skuteczność wentylacji naturalnej jest uzależniona od warunków pogodowych panujących na zewnątrz budynku m.in. od ciśnienia powietrza, temperatury, prędkości i kierunku wiatru.

Warunkiem działania wentylacji grawitacyjnej jest doprowadzenie do pomieszczeń, zgodnie z polską normą PN-83 B-03430, odpowiedniej ilości powietrza.

W przypadku okien o dużej szczelności nie wyposażonych w nawiewniki okienne, nawet korzystna różnica gęstości powietrza, nie spowoduje wystarczająco dużego ciągu w kanałach wentylacyjnych, a wymiana powietrza będzie niewłaściwa.

Za skuteczność wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniu odpowiadają jednocześnie:

- **Spółdzielnia – odpowiada za drożność kanałów wentylacji grawitacyjnej**, wielkość odpływu powietrza, a tym samym odprowadzenie z mieszkania nagromadzonej pary wodnej,

- **Użytkownik mieszkania odpowiada za doprowadzenie do mieszkania takiej ilości powietrza aby zapewnić jego wymianę zgodną z powyższą normą.**

Stopień wykorzystania przelotowości kanałów wentylacyjnych zależy wyłącznie od użytkownika mieszkania, który decyduje o ilości powietrza doprowadzonego do mieszkania.

Wentylacja grawitacyjna nie będzie funkcjonować, jeśli nie zapewnimy dopływu świeżego powietrza poprzez rozszczelnione okna lub częste wietrzenie pomieszczeń. Jeśli okna są szczelne i mieszkanie nie jest wietrzone (z uwagi na „oszczędności ciepła”) – powstają tzw. „ciągi wsteczne”. Jedną kratką wyciągane jest powietrze, a drugą zasysane zimne powietrze z zewnątrz. Powoduje to wychładzanie ściany stanowiącej fragment przewodów wentylacyjnych i wykraplanie się na niej pary wodnej.

Jak walczyć z wilgocią i zagrzybieniem mieszkania.

Głównym powodem występowania wzmożonej wilgotności powietrza w mieszkaniu jest nieskuteczne usuwanie powietrzem wytworzonej pary wodnej (wilgoci), przez niezapewnienie prawidłowego napływu powietrza do mieszkania i jego odpływu z wytworzoną parą wodną kanałami wentylacyjnymi na zewnątrz. Mokre ściany – to miejsca sprzyjające rozwojowi pleśni i grzybów domowych.

Aby skutecznie walczyć z zagrzybieniem, należy:

- **intensywnie wietrzyć mieszkanie, najlepiej poprzez wywołanie przeciągu,**
- **zwiększyć intensywność ogrzewania,**
- **usprawnić wentylację tj. nie zamykać kratki wentylacyjnych żaluzjami, zastawiać meblami lub montować rury okapów kuchennych,**
- **zamontować nawiewniki lub wyciąć fragment uszczelek, jeśli okna są o dużej szczelności.**

Użytkownik mieszkania nie powinien wyłączać okresowo ogrzewania w mieszkaniu. W tych warunkach powietrze ulega ochłodzeniu, wzrasta jego wilgotność względna, a na powierzchni elementów konstrukcyjnych o najniższej temperaturze występuje kondensacja pary wodnej.

Zadbać trzeba, przede wszystkim o to, by świeże powietrze docierało do najdalszych zakamarków mieszkania. Konieczne jest więc długotrwałe wietrzenie i wentylowanie. W ten sposób pozbywamy się zarodników pleśni i grzybów oraz wytworzonych przez nie toksyn, szkodliwych dla zdrowia człowieka.

WILGOTNOŚĆ POWIETRZA O WARTOŚCI PONIŻEJ 50 % UNIEMOŻLIWI POWSTANIE I DALSZY ROZWÓJ PLEŚNI.

Stosowanie przedstawionych zaleceń poprawi komfort warunków mieszkaniowych.

ELEMENTY PODLEGAJĄCE PRZEGLĄDOM ELEMENTOM BUDOWLANYM

Nazwa : Osiedle mieszkaniowe SM Rusałka
 Obiekt : Budynek wielorodzinny
 Adres : Toruń
 Właściciel : Spółdzielnia Mieszkaniowa Rusałka

Lp	Elementy podlegające kontroli	Ocena		Uwagi
1	Przeгляд elementów konstrukcji			
	- fundamenty			
	- ściany fundamentowe			
	- żelbetowe			
	- stropy			
	- schody			
2	Przeгляд elementów dachu			
	- pokrycie			
	- obróbki blacharskie			
	- odpływy			
	- urządzenia mocowane do dachu			
	- drabina wejściowa			
3	Przeгляд podwieszń			
4	Przeгляд elementów wykończenia			
	- okładziny zewnętrzne			
	- tynki zewnętrzne/okładziny			
	- posadzki			
	- tynki wewnętrzne/okładziny			
	- okna			
	- świetliki			
	- wrota			
	- drzwi zewnętrzne			
	- drzwi wewnętrzne			
	- balustrady			
5	Przeгляд elementów wyposażenia			
6	Przeгляд instalacji elektrycznych			
	- instalacji odgromowej			
	- instalacji oświetlenia			
	- gniazd wtyczkowych			
	- podłączenia urządzeń			
	- instalacje sygnalizacji			
7	Przeгляд wentylacji			
	- wentylatory			
	- kanały			
8	Przeгляд instalacji ogrzewania			
10	Przeгляд instalacji wody			
	- hydranty zewnętrzne			
	- hydranty wewnętrzne			
	- instalacje wewnętrzne			
	- przybory sanitarne			
12	Przeгляд instalacji kanalizacji			
	- separator			
	- studnie przyłączeniowe			
	- studnia pomiarowa			

	- kanalizacja wewnętrzna			
	- przybory sanitarne			
13	Przeгляд instalacji deszczowej			
	- studnie przyłączeniowe			
	- koryta ściekowe			
	- podejścia			
	- wpusty			
14	Przeгляд stacji gazu			
	- stacja redukcyjno-pomiarowa			
	- przyłącze z kurkiem głównym			
	- licznik gazu			
	- podejścia do kotłów			
16	Przeгляд kominów			
17	Przeгляд dróg p.poż.			
	- zjazd z drogi			
	- nawierzchnie			
	- przejezdność			
18	Przeгляд elementów zewnętrznych			
	- ogrodzenie			
	- bramy wjazdowe			
	- nawierzchnie drogowe			
	- odwodnienie nawierzchni			
	- zieleń			

Stopień pilności napraw

0 – nie wymaga napraw

1 – niezwłocznie

2 - w najbliższym roku

3 – zgodnie z planem remontów

4 – bieżąca konserwacja