



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
 GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/24-03/8
URBROJ: 2170-1-02-00-24-2
Rijeka, 4. ožujka 2024.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: ŠTEFICA JAGIĆ RADA – pitanje članice Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

članica Gradskog vijeća ŠTEFICA JAGIĆ RADA je, na 25. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 22. veljače 2024. godine, *iznijela problematiku vezanu za POS-ove stanove na Martinkovcu. Navela je da su joj se obratili stanari koji se žale na loše izvedene radove zbog kojih se u stanovima pojavljuje vlaženje. Iznijela je i da su se stanari već obraćali Gradonačelniku, da reagira i da riješi taj problem sa izvođačima radova, da se odgovornost prebacuje između izvođača radova i kooperanata, a da se stanarima ne nudi nikakvo rješenje. Pita se da li je na pomolu situacija kao i sa POS-ovim stanovima na Drenovi, gdje se još uvijek vode sudski postupci? Zanima je kako je ovakva gradnja uopće dobila uporabnu dozvolu i do kada će građani, a prošlo je već skoro godinu dana, živjeti u ovakvima uvjetima?*

Agencija za društveno poticanu stanogradnju (APOS) krajem ožujka 2023. godine predala je kupcima 90 stanova na Martinkovcu, čime je dostignuta brojka od ukupno 586 stanova do sada izgrađenih po programu POS-a na području grada Rijeke. Projekt POS Martinkovac realiziran je u periodu znatnih poremećaja na tržištima građevinskih materijala i proizvoda, uslijed korona krize i rata u Ukrajini, no uspješno je završen bez većih zastoja. Agencija je kroz proces prodaje stanova za vrijeme gradnje konstantno komunicirala s potencijalnim kupcima, transparentno prezentirala rokove, način opremanja stanova, što je nastavljeno nakon procesa primopredaje stanova. Kod primopredaje stanova, svi kupci su imali mogućnost zabilježiti nedostatke i primjedbe u svojim stanovima, koje su onda rješavane postupno kroz 2023. godinu. Uglavnom se radilo o primjedbama na završne obrtničke radove, dok vlaženja nije bilo.

Prve prijave vlaženja dogodile su se tijekom kolovoza 2023. godine, no radilo se o svega nekoliko prijava. Krajem listopada i početkom studenoga 2023. godine, nakon razdoblja praćenog nevremenom s jakom kišom i vjetrom, pojavio se veći broj vlaženja na pozicijama kutija roleta, oko balkonskih vrata, te oko prozora, dominantno na južnim stranama fasada sva tri stambena bloka na Martinkovcu.

Agencija je od tada pa do današnjega dana svakodnevno u komunikaciji s izvođačem radova po pitanju vlaženja, što je nedvojbeno problem koji je potrebno hitno i sustavno rješavati.

Sastanak s predstavnicima izvođača, nadzornog inženjera, podizvođača i drugih aktera održan je 9. studenoga 2023. i tada su doneseni osnovni zaključci vezano za daljnje aktivnosti. Istoga dana u spomenutim je objektima obavljen izvid, konkretno na zgradi Dp5 zapad (Dražice Zamet 131 i 131A), gdje su bili prisutni i stanari te zamjenik predstavnice stanara.

Potom je 20. studenoga 2023. godine održan sastanak Agencije, izvođača radova te svih predstavnika stanara na kojemu se raspravljalo o problematici vlage. Tada je dogovoren i način komunikacije, kao i okvirna dinamika radova u narednom razdoblju.

Izvođač radova rješavanju problema pristupio je ponajprije krenuvši "metodom eliminacije potencijalnih uzroka" od krova prema nižim etažama. Prvo su pregledani krovni limeni opšavi, izolacija ispod krovnih opšava, opšavi oko prodora instalacija na krov. Obavljeno je i dodatno čišćenje svih krovova. Zatim se pristupilo vodenoj probi krovne izolacije, pri čemu je krov zgrade pod vodom bio 72 sata i to od 24. do 27. studenoga 2023. godine. Prilikom potapanja krova nisu se pojavila dodatna vlaženja, temeljem čega je zaključeno da uzrok pojave vlage nije krovna izolacija.

Nakon što je utvrđeno da problem nije krovna izolacija, izvođač je početkom prosinca pristupio skidanju klupčica na najkritičnijoj vertikali, kod koje su detektirana propuštanja vode kod rolo kutija i unutarnjih klupčica prozora. Klupčice su skinute na svih pet etaža zgrade. Ispod klupčica je postavljena dodatna hidroizolacija, nakon čega su ponovno ugrađene, uz dodatna brtvljenja trajno elastičnim kitom na pozicijama svih spojeva PVC stolarije i klupčica sa fasadom.

U prosincu 2023. godine, nakon ponovnih jakih kiša i južine, opet su prijavljena vlaženja etaža zadnjih, odnosno najviših katova, radi čega je izvođač pristupio izmjeri, narudžbi i dobavi dodatnih opšava svih instalacijskih izlaza na krov i dimnjaka na sve tri zgrade. Dodatni opšavi svih instalacijskih vertikala ugrađeni su zaključno s 20. siječnjem 2024. Nakon kiše prošloga vikenda, točnije 10. i 11. veljače ove godine, nije bilo niti jedne dodatne prijave stanara na zadnjim etažama zgrada, radi čega se smatra da je riješen jedan dio aktualne problematike. Jednako tako, pristupilo se daljnjem razmatranju načina na koji bi se mogla rješavati ova problematika, zbog čega se krenulo i sa dodatnom zaštitom svih kritičnih detalja na objektima, prvenstveno na pozicijama balkona za koje se zaključilo da bi mogli biti uzrok curenja vode unutar fasadne ovojnice.

Zbog svega prethodno navedenog, dodatno su ukrućene sve staklene stijene na svim balkonima sve tri zgrade, a radovi su izvedeni prvom polovicom siječnja ove godine. Pristupilo se i razradi detalja, odnosno nacрта za izradu zaštitnih rozeta na svim ogradama balkona za sve tri zgrade. Prvu varijantu nacрта izradio je jedan od stanara zgrade. Izvođač je varijantu nacрта doradio i dovršio te naručio 3D print navedenih rozeta za 72 balkona. S obzirom da na tržištu nije bilo dostupne UV otporne mase za 3D print u prihvatljivoj boji, trebalo je pričekati dobavu iste, što je prolongiralo početak radova na balkonima do 29. siječnja ove godine. Radovi na balkonima započeti su 29. siječnja 2024. te su do sada obrađeni svi balkoni na zgradama DP5 Zapad, osim 2 balkona, DP5 Istok, osim 3 balkona, a početkom sljedećega tjedna dovršit će se obrada svih balkona na zgradi DP7. To se odnosi na ugradnju rozeta na stupove ograda te dodatno brtvljenje svih spojeva keramike i fasade sa PVC stijenom. Brtvljenje se izvodi trajno-elastičnim kitom.

Kako bi se anulirala sva potencijalna mjesta curenja vode ispod ovojnice fasade, pristupilo se izradi nacрта za još jedan element, dodatnu okapnicu na spoju okapnih profila balkona sa fasadom zgrada. Nacrt je gotov te je izrađen uzorak, dok bi se proizvodnja trebala organizirati nakon potvrde rješenja.

Na prijedlog stanara zgrade DP5 zapad, izvođač je ponudio preuzeti trošak testiranja kritičnih pozicija na zgradi, snimanjem termovizijskom kamerom i testiranjem plinom. Izvođač je izabran od strane stanara zgrade DP5- zapad, naručen je od strane glavnog izvođača radova, međutim izvješća za izvedena ispitivanja sa današnjim danom još uvijek nisu zaprimljena. Unatoč tome, izvođač je pristupio sanaciji pozicija koje smatra kritičnim, što je prethodno već detaljno navedeno.

Uz sve navedeno, 22. siječnja ove godine izvođač je počeo rješavati i problem prizemnog stana u zgradi DP5 – Istok, radi pojave vlage. Tu su skinute betonske ploče, AB podloga te je napravljen iskop sa sjeverne, istočne i južne strane objekta. Skinut je sokl fasade, a obnovljena je i izolacija nadtemeljnih zidova. Dodana je i toplinska izolacija na betonski zub koji je izveden kao podloga soklu fasade. Izvedena je nova izolacija, obloga mrežicom i ljepilom te naručen materijal za ponovno navlačenje kulir plaste za završnu obradu sokla. Sve to odradit će se i na drugim pozicijama prizemlja svih zgrada, po prijavi istovjetnih problema od strane stanara.

Dana 1. ožujka ove godine izvođač radova je uputio dopis kojim je Agenciju i stanare obavijestio o planu sanacije jedne od kritičnih vertikalna na istočnom pročelju zgrade DP5-Zapad, a vezano za sumnju na vlaženje u području prozorskih klupica. Radovi su izvedeni 5. ožujka 2024., upotrebom autodizalice. Pritom će se ugraditi dodatna mrežica na spoj špaleta sa PVC elementima utopljena u poliuretan te dodatna završna obrada špaleta za završnim fasadnim slojem. Prva faza, poliuretan i mrežica izvedeni su na uzorku prozora na zgradi DP5 - Istok. Ugradnja dodatnih elemenata od kompozitnih ploča odnosi se na detalj na spoju vodilice rolete i klupice.

Plan je obraditi kompletnu vertikalu. Vodena proba ponovno je u planu tjedan dana nakon navedenih radova. Ukoliko se rješenje pokaže učinkovitim, pristupilo bi se sanaciji svih kritičnih vertikalna na zgradama.

Nakon detektiranja uzroka procurivanja i sanacije istih, pristupit će se i sanaciji oštećenja unutar stanova, točnije sanaciji zidova, zamjeni vlažnih podnih soklova, soboslikarskim popravcima itd.

Evidentno je da postoje određeni problemi s vlagom na zgradama POS Martinkovac, ali od njihove pojave do danas svakodnevno se po tom pitanju komunicira na relaciji Agencija-izvođač radova, održavaju se redovni tjedni sastanci s izvođačem radova, održani su sastanci s predstavnicima stanara svih zgrada, u više navrata su odrađeni izvodi na terenu, ulazilo se u stanove, a važno je spomenuti da je izvođač radova u studenom 2023. godine odredio osobu za rješavanje nedostataka na ovim zgradama. Riječ je o inženjeru koji je vodio projekt izgradnje nove knjižnice i koji je angažiran samo na ovim poslovima, dok se ne riješe svi opisani problemi.

Agencija je i nadalje svakodnevno na raspolaganju svim stanarima ovih zgrada na Martinkovcu. Nastavlja se rješavanje problema, a vjerujem da će sve biti završeno u najkraćem mogućem roku.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović

