

### Część 3. Ruszamy z właściwą kamienicą

Warszawa, 4 czerwca 2018 r.

Do pierwszej dekady maja zakończyły się wszystkie prace zabezpieczające kamienicę przy ul. Lubartowskiej 22 przed osiadaniem. Zgodnie z planem jej południowa elewacja otrzymała trzy rzędy wieńców usztywniających oraz żelbetowe podbicie fundamentu południowej ściany-„nogi”. NC Construction kończy prace naprawcze w lokalach, w których nastąpiły szkody wynikłe z osiadania kamienicy. Co 2-3 dni dokonuje się pomiarów na reperach, aby monitorować, czy ściana-„noga” i południowa część kamienicy są zagrożone osiadaniem. Wyniki są całkowicie uspokajające. Osiadanie, jeśli w ogóle wystąpiło, ma wartość dziesiątych części milimetra mieszczących się w zakresie błędu pomiarowego reperów, który wynosi  $\pm 0,4$  mm. Praktycznie zatem osiadanie nie występuje. Nie zmienia to jednak troski i czujności wobec tej części kamienicy nr 22. Niebawem ruszą prace nad palisadą przy południowej ścianie kamienicy z 1934 r. i nadal obiekt ten jest objęty wzmożonym monitoringiem.

Jak dodaje kierownik budowy z ramienia NC Construction Marcin Padzik – „*Kamienica nr 22 jest obecnie całkowicie zabezpieczona akustycznie i wibracyjnie poprzez zastosowanie wkładek z korka ekspandowanego. Jak stwierdzamy – system ten dobrze działa. W tym miejscu podziękowania dla firmy Wacetob za bardzo precyzyjną ekspertyzę i zalecenia technologiczne dla ochrony naszego sąsiada z 1934 r. Na naszej budowie jest już ciężki sprzęt, którego wjazd wcześniej był niemożliwy. Występują w związku z tym duże wibracje gruntu, a jednak kamienica nr 22 jest stabilna. Trwa palowanie metodą bezwibracyjną również dla ochrony numeru 22*”.

Obecne roboty budowlane trwają głównie w południowej i południowo-wschodniej części działki należącej do Lubartowskiej 20. Jest to część najbardziej oddalona od numeru 22. Woda napływowa występuje na działce na głębokości 3,20 m. Zajdzie konieczność wypompowania wody w przegłębieniach. Występuje także 60-centymetrowa warstwa humusu. Z tego powodu prowadzenie robót ciężkim sprzętem byłoby niemożliwe. Przed wjazdem ciężkiego sprzętu na teren budowy zostało nawiezione ok. pięciu samochodów ciężarowych gruzu, aby ustabilizować teren.

Etap palowania zakończy się w najbliższych dniach. Obecnie trwa zabezpieczanie ścian wykopu, tzn. wykonywanie palisad, w tym jednej wzdłuż kamienicy nr 22. Ze względu na sypkość gruntu została zastosowana technologia odwiertu z palami obok siebie tworzącymi tzw. palisadę. Będą także wwiercane dodatkowe pale uszczelniające. Ustabilizują one dodatkowo cały system wzmacniania i usztywniania południowej ściany tego obiektu.

Na budowie pracują obecnie takie maszyny, jak duża koparka, palownica bezwibracyjna, pompa betonu i tzw. gruszka. Jeśli nie wystąpią dodatkowe niespodzianki wówczas do przełomu maja i czerwca powinien być gotowy wykop, następnie ustabilizowane dno chudym betonem, później zaś płyta denna w technologii białej wanny, na której zostanie posadowiony

żuraw wieżowy. Ten ostatni, ze względu na specyfikę działki i okolicy, będzie wymagał specjalnych starań i czasowego zamknięcia ulicy. Żuraw kołowy, który przyjedzie montować dźwig będzie trzykrotnie wyższy od montowanego.

Postępy prac komentuje prezes NC Investment Piotr Laszkiewicz: *„Zbliżamy się do etapu, w którym będzie już można więcej mówić o naszej replice kamienicy, o jej układzie funkcjonalnym i innych walorach, nie zaś o nieustannych zabezpieczeniach budowy wynikających z zakupionej przez nas dokumentacji budowlanej zawierającej wady, o których nie wiedzieliśmy. Gdyby budowa nie wymagała dodatkowych ekspertyz i zabiegów technicznych to dziś kończylibyśmy konstrukcję budynku, podczas gdy nie mamy jeszcze nawet wykopu. Już jednak od następnego odcinka dziennika budowy zaczniemy więcej opowiadać o tym, czego będą mogli się spodziewać nabywcy lokali w naszej kamienicy”*.

## Mały traktat o prawie budowlanym

Jak wspomniano w poprzednich odcinkach dziennika budowy – NC Investment odkupił od innego inwestora działkę przy ul. Lubartowskiej 20 wraz z pełną dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę. Budowa pokazała jednak, na jakie czynniki narażony jest inwestor i deweloper kupujący w dobrej wierze kompleksowy pakiet teoretycznie umożliwiający natychmiastową budowę.

Komentuje kierownik budowy Marcin Padzik z NC Construction: *„Jak wszystkie budowy także i nasza jest oczywiście ubezpieczona. Warto jednak oderwać się od naszej budowy spojrzeć szerzej na kilka aspektów krajowej branży budowlanej i prawa z tym związanego. Warto spojrzeć na to, ile kosztów, czasu i energii zostaje utracone przez nieprawidłowe działania różnych osób i podmiotów. Będziemy zwracali się do naszego ubezpieczyciela o odszkodowanie za wszystkie nieprzewidziane okoliczności, jakie nas spotkały na tej budowie, tyle tylko, że one nie są »nieprzewidziane« w sensie losowym, ponieważ personalnie ktoś za nie odpowiada. Ktoś, kto nie dopełnił swoich profesjonalnych obowiązków.*

*Przypadek Lubartowskiej 20 skumulował w sobie materiał poglądowy, jak wyglądają realia krajowej branży budowlanej. Może się zdarzyć, że jakiś deweloper kupuje kompletną dokumentację projektową dla ściśle określonego obiektu, po czym okazuje się, że dokumentacja zawiera błędy, które nie są rozpoznawalne do chwili, aż rozpocznie się budowę. Tu powstaje pytanie – kto ma za to odpowiadać i czy w ogóle w polskich realiach ktoś odpowiada? Jest to także pytanie o to, kto ma finansować czyjś brak profesjonalizmu oraz kto i komu nadaje w Polsce uprawnienia projektowe i budowlane, skoro mają miejsce wspomniane zjawiska?*

*Nasza firma ubezpieczeniowa będzie analizowała wadliwą ekspertyzę odkupioną przez nas od poprzedniego inwestora. Także i jej pochłonie to koszty, czas i energię. W krajowej branży budowlanej jest tak, że generalny wykonawca zawsze poprawia błędy projektantów, choć nie taka jest jego rola. Wadliwa dokumentacja projektowa ma nieraz takie błędy, które gdzieś się kumulują, ale zawsze okazuje się to za późno, gdy budynek osiąga stan surowy. Osoby z branży projektowej nie ponoszą przy tym żadnej, albo prawie żadnej odpowiedzialności, a już szczególnie materialnej. Tę ponoszą wszyscy inni, tylko nie ci, którzy błędy spowodowali. Jest to właśnie przykład Lubartowskiej 20. Moim zdaniem każda komórka organizacyjna, która podpisuje się pod poszczególnymi etapami procesu budowlanego, powinna za swoją pracę ponosić pełną odpowiedzialność w najszerszym zakresie – tak, jak my budowlańcy ponosimy za naszą pracę. W Polsce tak nie jest”*.

Dalszych informacji udziela:

GRZEGORZ CZWARTOSZ  
Polonia PR  
[grzegorzczwartosz@poloniapr.pl](mailto:grzegorzczwartosz@poloniapr.pl)  
tel. 881 334 488