

În atenția proprietarilor și managerilor de clădiri cu acoperișuri plate!

Ghidul de întreținere al acoperișurilor plate

Știați că acoperișul reprezintă 5 - 10% din costul total al unei construcții unei clădiri, însă mai mult de 70% din costul litigiilor este datorat defectelor acestuia! Majoritatea litigiilor pot fi evitate prin proiectarea, executarea și întreținerea corectă a sistemului de acoperiș.

Furnizorii de materiale și constructorii de acoperișuri oferă, bineînțeles, garanții pentru materiale și pentru manoperă pentru anumite perioade de timp. Însă aceste garanții de obicei devin nule în cazul lipsei întreținerii acoperișului sau a daunelor produse de vremea severă ori de personalul care are acces pe acoperiș.

Ce anume "uzează" acoperișul?

Înainte de a afla cum se întreține corect un sistem de acoperiș, trebuie evidențiați factorii care afectează durata de viață a acoperișului. Aceștia sunt în principal următorii:

- creșterea vegetației sau a algelor în zonele cu apă bătută (datorită pantelor incorecte, a calității termoizolației sau a înfundării gurilor de scurgere);
- acumularea de resturi grosiere cu risc de perforare al hidroizolației;
- nerezolvarea la timp a problemelor acoperișului (o mică perforație a hidroizolației nereparată poate deteriora o cantitate mare de termoizolație);
- expunerea pe termen lung la razele UV, la îngheț-dezghet, etc.;
- expunerea pe termen scurt la poluanții atmosferici și substanțele chimice dăunătoare;
- tratarea inadecvată a sistemului de acoperiș în zonele cu mișcări structurale ale clădirii;
- schimbarea destinației clădirii (o creștere a umidității relative interioare poate cauza probleme severe de condensare în cadrul sistemului de acoperiș);
- lipsa unui program proactiv de mentenanță, care este probabil cea mai importantă cauză a scăderii duratei de viață a acoperișului.

Evident că sunt și probleme care afectează imediat acoperișul, cum ar fi:

- vremea extremă (vânturile puternice, grindina, ploile torențiale cu apă care depășește cotele superioare ale hidroizolației de pe suprafețele verticale, fulgerele);
- echipamentele adăugate în mod necorespunzător pe acoperiș (elementele adăugate de chiriași sunt o sursă frecventă de probleme pentru acoperiș)
- daunele accidentale sau intenționate (găuri sau tăieturi ale hidroizolației) cauzate de persoanele care au acces pe acoperiș (de exemplu personalul care întreține echipamentele de pe acoperiș).

Ce trebuie făcut?

În continuare sunt enumerați principalii pași pe care un proprietar sau manager de clădire ar trebui să-i urmeze pentru o mentenanță proactivă a acoperișului plat:

- 1. Păstrarea datelor despre acoperiș (garanție materiale, rapoarte inspectări periodice, facturi întreținere și intervenții acoperiș, planșe desenate și specificații tehnice, etc.)**
- 2. Curățarea periodică a acoperișului și a elementelor de drenare (guri de scurgere, preaplinuri, jgheaburi, burlane, etc.) de resturile grosiere, pământ, vegetație, etc., efectuată ori de câte ori este necesar**
- 3. Inspectarea periodică a acoperișului (1-2 ori pe an) în vederea detectării din timp a eventualelor probleme - inspectarea vizuală a hidroizolației împreună cu detectarea termoizolației umede prin metoda cu infraroșu, de exemplu, oferă o imagine clară și un diagnostic precis al întregului sistem de acoperiș**
- 4. Inspectarea după evenimente meteorologice severe (după furtunile cu vânturi puternice, grindină, ploi torențiale, etc.)**
- 5. Inspectarea acoperișului după intervențiile unor terți în vederea remedierii sau întreținerii echipamentelor de pe acoperiș**
- 6. Repararea corectă și rapidă a acoperișului de către aplicatori specializați și certificați de către furnizorii de materiale**
- 7. Limitarea traficului pe acoperiș, permiterea accesului pe acoperiș doar a personalului autorizat**

Cine trebuie să facă?

Inspectările acoperișului din cadrul programului de mentenanță ar trebui făcute de către specialiști instruiți din domeniul acoperișurilor plate. Tot aceștia pot verifica calitatea lucrărilor necesare reparațiilor acoperișului. Pentru efectuarea inspectărilor cu infraroșu este recomandat personal certificat în termografie. Iar repararea acoperișului trebuie efectuată de către constructori specializați în domeniu și certificați de către furnizorii de materialele de hidroizolare a acoperișurilor.

În altă ordine de idei, ar fi indicat ca inspectările să fie efectuate înaintea ofertării sau licitației lucrărilor necesare refacerii funcțiunii acoperișului. Astfel, constructorii ofertează pe baza unei liste de lucrări prestabilite, fiind ușoara departajarea ofertelor.

Doriți să aflați care este starea acoperișului Dvs., să preveniți eventualele probleme sau să le remediați dacă deja au apărut? Roofing Cons S.R.L. poate fi partenerul Dvs. de încredere specializat în domeniul acoperișurilor plate, de tip terasă!

Cu stimă,
Ing. Ciprian Munteanu