

# STANDARD MODERNIZACJI I REMONTÓW

## BUDYNEK I LOKAL W ZASOBACH MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Celem dokumentu jest zebranie jednolitego zbioru zasad i wytycznych łatwych do zastosowania podczas remontów, modernizacji, wyposażania i wykończenia nieruchomości m.st. Warszawy przeznaczonych na cele mieszkalne. Zasady i wytyczne te jakimi będą się kierować zarządcy uwzględniają określone dla zasobu Miasta w poszczególnych dzielnicach, różne potrzeby remontowo-modernizacyjne. Stosowanie standardu modernizacji i remontów budynków i lokali na przestrzeni lat doprowadzi do jednolitego, stanu, rodzaju wykończenia i wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne.

Standard będzie odnosił się również do najbliższego otoczenia nieruchomości, aby rozwiązać obsługę komunikacyjną, zapewnić bezpieczeństwo i wygodne użytkowanie mieszkankom i mieszkańcom.

Budynki i lokale, które nie będą mogły spełnić określonego docelowego standardu (z powodu braku możliwości przeprowadzenia prac modernizacyjnych bądź remontowych) stopniowo będą wyłączone z eksploatacji.

Dokument ten stanowi integralną część Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022 przyjętego Uchwałą nr LIX/1535/2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 grudnia 2017r.

### **1. DOCELOWY STANDARD BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH**

Standardy odnoszą się do prac remontowych i modernizacyjnych przeprowadzanych na koszt Miasta w budynkach pustych lub zamieszkałych przeznaczonych na cele mieszkalne. Większość budynków Miasta potrzebuje napraw i remontów ze względu na ogólny stan techniczny jak również ze względu na konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Część prac w budynkach będzie również wynikać ze względu na zmiany zachodzące w społeczeństwie.

Remonty i modernizacje przekładają się zatem na bezpieczeństwo i poprawę warunków bytowych mieszkańców, wpływają na obniżenie kosztów utrzymania budynków. Jednak ostatecznie efektem prowadzenia prac budowlanych przez poszczególne jednostki miejskie będzie doprowadzenie do osiągnięcia docelowego standardu stanu technicznego, wyposażenia i wykończenia budynków i lokali, w zależności od celu ich przeznaczenia.

#### **1.1. Docelowy standard budynku mieszkalnego**

Budynek mieszkalny należy rozumieć jako obiekt służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie szczególny rodzaj budowli lub jej części w zakresie której wydzielono poprzez przegrody budowlane, takie jak ściany

zewnątrzne, dach lub stropodach, przestrzeń użytkowaną przez człowieka na cele mieszkalne.

#### 1.1.1. Docelowy stan budynku mieszkalnego:

- Budynki w stanie dobrym, gdzie elementy główne budynku jak też elementy wykończenia i wyposażenia są należycie utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
- Budynek technicznie przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz osób o obniżonej mobilności jak osoby starsze czy z małymi dziećmi. Spełniający wymagania stawiane przez „Standardy dostępności dla m.st. Warszawy”.
- Budynek wyposażony w instalacje wodociągową i kanalizacyjną przyłączoną do miejskich sieci.
- Budynek wyposażony w instalację ogrzewczą i urządzenia do ogrzewania pomieszczeń.
- Budynek wyposażony w instalację gazową z sieci gazowej tam gdzie jest to możliwe i uzasadnione przyłączenie do gazu ziemnego.
- Budynek wyposażony w urządzenia techniczne umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym oraz innych grup mieszkańców o obniżonej mobilności jak osoby starsze czy z małymi dziećmi.
- Otoczenie wokół budynku oraz rozwiązanie sposobu wejścia powinny zapewniać komfort i poczucie bezpieczeństwa użytkowników.

#### 1.1.2. Minimalne wyposażenie budynku mieszkalnego:

- Wyposażony w instalację elektryczną.
- Wyposażony urządzenia i instalacje centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody.
- Wyposażony w instalacje wodociągową i kanalizacyjną.
- Wyposażony w instalację gazową z sieci gazowej tam gdzie jest to możliwe i uzasadnione przyłączenie do gazu ziemnego.
- Dachy „spadziste” wyposażać w stalowe ławy kominiarskie.
- Wyposażone w instalację ochrony odgromowej w budynkach o wys. powyżej 15 m lub powierzchni dachu powyżej 500 m<sup>2</sup>.
- Wyposażony w odprowadzenie wody opadowej z dachu poprzez rynny i rury spustowe.

#### 1.1.3. Minimalne wykończenie wyremontowanego budynku:

- Kominy i ściany powyżej połaci dachowej zabezpieczone obróbkami blacharskimi lub rozwiązaniami alternatywnymi.
- Tynki zewnętrzne (elewacyjne) cementowo-wapienne minimum III kat. pomalowane farbą elewacyjną z zastosowaniem co najmniej dwóch kolorów.
- Tynki cienkowarstwowe na warstwie izolacyjnej ułożone zgodnie z technologią.
- Parapety zewnętrzne z blachy powlekanej lub ocynkowanej.

- Opaska fundamentowej wokół budynku.
- Budynki powinny być wyposażone w widoczne i podświetlone tablice z nazwą ulicy, numerem porządkowym budynku i sekcji.

#### 1.1.4. Minimalne wymagania wyremontowanego budynku:

- Na terenie nieruchomości należy zapewnić miejsce do segregacji, składowania i odbioru śmieci z łatwym dostępem dla użytkowników.
- Spełniający Standardy Dostępności dla m.st. Warszawy zgodnie z Zarządzeniem nr 1682/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 października 2017r. w sprawie tworzenia na terenie miasta stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji.
- W bliskim otoczeniu należy wykonać utwardzone dojścia i dojazdy, przeznaczyć powierzchnię na odpoczynek i rekreację oraz zapewnić place zabaw dla dzieci.
- Otoczenie i wejścia do budynku powinny być dobrze oświetlone w sposób zapewniający komfort i poczucie bezpieczeństwa użytkowników. Oświetlenie terenu nie powinno powodować zanieczyszczenia światłem i zakłócać snu ludzi i zwierząt.
- Jeżeli są stosowane ogrodzenia, to należy je projektować zgodnie z wytycznymi Warszawskiej Uchwały Krajobrazowej<sup>1</sup> oraz z uwzględnieniem wytycznych pkt 2.3.1.2 Warszawskiego Standardu Mieszkaniowego.

#### 1.1.5. Minimalny komfort cieplny

- Wymagania efektywności energetycznej uważa się za spełnione na poziomie nieprzekraczalnego minimum, jeżeli projekt i modernizacja spełni wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w obowiązujących przepisach na poziomie obowiązującym od 1 stycznia 2021.<sup>2</sup>
- Spełnienie wymagań będzie potwierdzone w projektowanej charakterystyce energetycznej sporządzonej po sprawdzeniu wszystkie możliwości ograniczenia zużycia energii w budynku. W tym celu należy przeprowadzić analizę potencjalnego ograniczenia zużycia energii w oparciu o listę sprawdzającą<sup>3</sup>.

## 1.2. Docelowy standard lokalu mieszkalnego

---

<sup>1</sup> Warszawska Uchwała Krajobrazowa, projekt, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, 2018

➤ <sup>2</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, załącznik do obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. (poz. 1422)

<sup>3</sup> lista sprawdzająca – patrz: Aneks 1 do WSM

- Lokal mieszkalny należy rozumieć jako zespół pomieszczeń spełniających warunki, w zakresie architektoniczno-budowlanym i sanitarnym, określonym dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w przepisach, umożliwiających prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

#### 1.2.1. Docelowy stan lokalu mieszkalnego

- Zespół pomieszczeń uznawany za lokal przeznaczony na cele mieszkalne powinien spełniać następujące warunki:
  - lokalu samodzielnego,
  - z instalacją zimnej wody w lokalu,
  - z instalacją kanalizacyjną w lokalu,
  - z łazienką i WC w lokalu,
  - z instalacją centralnego ogrzewania w lokalu,
  - z instalacją centralnej ciepłej wody w lokalu,
  - z kuchnią lub aneksem/wnęką kuchenną w lokalu,
  - z urządzeniami do przygotowania posiłków zasilanych instalacją gazową lub instalacją elektryczną przystosowaną do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
  - Minimalne wyposażenie pomieszczeń w lokalu
    - Kuchnia:
      - zlew jedno lub dwukomorowy z szafką,
      - bateria ścienna lub sztorcowa z perlatozem,
      - kuchnia gazowa lub elektryczna z piekarnikiem,
      - sufitowy punkt oświetlenia,
      - minimum 4 gniazdka elektryczne,
      - wentylacja grawitacyjna.
        - Aneks kuchenny należy rozumieć jako część pomieszczenia mieszkalnego służącą do przygotowywania posiłków:
          - zlew dwukomorowy z szafką ,
          - bateria ścienna lub sztorcowa z perlatozem,
          - kuchnia gazowa lub elektryczna z piekarnikiem,
          - sufitowy punkt oświetlenia,
          - minimum 3 gniazdka elektryczne,
          - wentylacja grawitacyjna.
            - Łazienka
              - brodzik z baterią prysznicową lub wanna z baterią wannową,
              - umywalka z baterią sztorcową lub naścienną z perlatozem,
              - miska ustępowa typu compact,
              - zapewnienie możliwości podłączenia pralki automatycznej,
              - minimum 2 gniazdka elektryczne,
              - wentylacja grawitacyjna.
                - Pomieszczenie „WC”

- miska ustępowa typu compact,
- umywalka z bateria sztorcową lub naścienną z perlatoorem,
- sufitowy punkt oświetlenia,
- minimum 1 gniazdko elektryczne,
- wentylacja grawitacyjna.
  - Pokój
- sufitowy punkt oświetlenia,
- minimum 2 gniazdko elektryczne.
  - Przedpokój
- sufitowy punkt oświetlenia,
- minimum 1 gniazdko elektryczne,
- domofon,
- dzwonek elektryczny do drzwi.

#### 1.2.2. Minimalne wykończenie wyremontowanych pomieszczeń w lokalu

- Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne III kat. pomalowane farbą emulsyjną.
- Podłogi łazienki i WC wyłożone płytkami z terakoty lub gresu, dopuszcza się stosowanie wykładzin PCV.
- Podłogi w pokojach, korytarzach i kuchni wykonane w sposób estetyczny i w sposób zapewniający utrzymanie czystości.
- Drzwi wejściowe do lokalu z 2 zamkami i wizjerem oraz zabezpieczeniem antywłamaniowym.
- Instalacja elektryczna podtynkowa zgodnie z obowiązującymi przepisami, licznik pomiaru energii usytuowany w części wspólnej budynku.
- Przewody instalacji gazowej stalowe pomalowane na kolor żółty.
- Sprawna wentylacja grawitacyjna w kuchni oraz łazience i „wc”.
- Piony techniczne w lokalu obudowane.

## 2. POLITYKA REMONTOWA

### 2.1. Cel i priorytety polityki remontowej

- Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie bezpieczeństwa oraz poprawa stanu technicznego i standardu użytkowania lokatorom zasobu komunalnego poprzez:
  1. Utrzymanie zasobu mieszkalnego przynajmniej na dostatecznym poziomie technicznym.
  2. Poprawę charakterystyki energetycznej budynków.
  3. Podnoszenie standardu budynków i lokali oraz przestrzeni towarzyszącej.
    - Priorytety polityki remontowej wg kolejności:
      - Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich.

- Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach.
- Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji budynku i lokali.
- Modernizacja istniejących źródeł ciepła w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza, zjawiska niskiej emisji zgodnie z Uchwałą nr 162/17Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r.
- Doposażenie budynków i lokali w niezbędne instalacje i urządzenia.
- Zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych budynków i lokali poprzez np.: termomodernizację.
- Poprawa estetyki budynków i ich otoczenia.

## **2.2. Ogólne zasady prowadzenia prac budowlanych w budynkach i lokalach:**

- Zasada materiałowa - deklaracje zgodności, certyfikaty, aprobaty, gwarancje
  - Podstawową zasadą jest używanie materiałów i asortymentów powszechnie dostępnych, gwarantujących spełnienie obowiązujących wymogów technicznych i ich pochodnych oraz dopuszczonych do stosowania w budownictwie.

Wszystkie stosowane materiały, osprzęt i urządzenia powinny mieć niezbędne odpowiednio deklaracje zgodności, certyfikaty lub aprobaty i gwarancje wymagane w budownictwie stosownymi przepisami.

- Zasada doboru technologii

Należy przestrzegać zasady, że przesądzenie zastosowania określonej technologii lub materiału podstawowego, powoduje konieczność konsekwentnego stosowania materiałów i ich pochodnych.

- Zasada minimalizacji kosztów
  - Podstawową przesłanką, która obowiązuje przy typowaniu zakresu robót oraz rodzajów użytych materiałów jest ponoszenie możliwie najniższych kosztów zapewniających zachowanie przepisów prawa oraz uwarunkowań wynikających z usytuowania lokalu w konkretnym budynku, w tym zwłaszcza zachowanie wszelkich wymogów bezpieczeństwa użytkowania lokalu i niezbędnej jego funkcjonalności.
- Zasada właściwości
  - Niezbędne do wykonania prace wynikające z niedostatecznego stanu technicznego elementów budynku mogą być realizowane wyłącznie w odniesieniu do budynków będących w całości własnością m.st. Warszawy.
  - W budynkach wspólnotowych w przypadku złego stanu elementów budynku z lokalami miasta, należy wystąpić do zarządu wspólnoty o ich naprawę.

- Zasada odstępowania
  - Zakres robót oraz ich wykonanie w lokalach położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków.
  - Odstępstwem może być konieczność wykonania remontu, którego odtworzeniowy charakter prac powinien być bezwzględnie wykonywany zgodnie z decyzjami lub opiniami (wytycznymi) konserwatora zabytków. Przy formułowaniu wystąpienia do konserwatora zabytków należy przedstawić każdorazowo stanowisko w zakresie zasadnego standardu wykonywanego remontu wraz z argumentacją.
- Zasada podwyższenie standardu wykonania i wyposażenia
  - Zastosowanie droższych materiałów, doposażenie lokalu w dodatkowy sprzęt, wykonanie innych dodatkowych prac jest dopuszczalne przy zaspokajaniu uzasadnionych specyficznych uwarunkowań przyszłych najemców, a także w innych wyjątkowych sytuacjach podyktowanych racjonalnym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Podwyższenie standardu wykonania i wyposażenia odbywa się za zgodą Zarządu Dzielnicy.
- Zasada typowanie robót

Typowanie robót oraz ich wykonanie ma gwarantować doprowadzenie lokalu do stanu pozwalającego na jego bezpieczne użytkowanie, co nie oznacza obowiązku

W typowaniu robót należy przyjmować do wykonania takie prace, które nie będą powodowały konieczności dalszego zwiększenia zakresu remontu, równocześnie pamiętając o konieczności zapewnienia bezpieczeństwa i spełnienia norm oraz zapewnienia standardu dla budynku czy lokalu.

- Zasada dostępności

W ramach modernizacji i remontów należy zapewnić tam gdzie jest to możliwe dostęp wraz z możliwością użytkowania przez osoby o ograniczonej mobilności i percepcji do wszystkich podstawowych funkcji budynku i jego otoczenia na równi ze wszystkimi innymi użytkownikami, zgodnie treścią dokumentów:

- Zarządzenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1682/2017 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie miasta stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji<sup>4</sup>.
- „Standardy dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami” - uwzględniając koncepcję uniwersalnego projektowania – poradnik. Wydany

---

<sup>4</sup> Dostęp online: [https://bip.warszawa.pl/Menu\\_przedmiotowe/zarzadzenia\\_uchwaly/Zarzadzenia/Prezydent\\_m\\_st\\_Warszawy/2018/luty/291\\_2018.htm](https://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/zarzadzenia_uchwaly/Zarzadzenia/Prezydent_m_st_Warszawy/2018/luty/291_2018.htm)

przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, jako kodeks dobrych praktyk. Warszawa. Data wydania 11.20175.

- „Standardy dostępności dla polityki spójności 2014 – 2020”. Załącznik nr 2 Standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020 dotyczące takich obszarów jak: cyfryzacja, transport, architektura, edukacja, szkolenia, informacja i promocja wydany przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Data wydania 11.04.20186.
- Dodatkowym rekomendowanym i uzupełniającym dokumentem jest: „Włęcznik projektowanie bez barier”. Kamil Kowalski, Fundacja Integracja. Warszawa. Data wydania 11.20177.
- Zasady postępowania w przypadku zastanych w lokalu zmian
  - W przypadku zastanych w lokalu zmian stanowiących ulepszenia bądź nie pogarszających standardu lokalu należy w pierwszej kolejności sprawdzić, czy nie naruszają obowiązujących uregulowań formalno-prawnych oraz czy nie zagrażają bezpieczeństwu i życiu mieszkańców. Jeżeli powyższe dwa kryteria są spełnione, należy dążyć do usankcjonowania zastanych zmian.
  - W przypadku zastanych w lokalu zmian polegających na zmniejszeniu liczby izb w lokalu przywraca się pierwotną liczbę izb, chyba że będzie to naruszało obowiązujące przepisy.
  - W przypadku zastanych w lokalu zmian polegających na zwiększeniu liczby izb w lokalu, np. poprzez podział pokoju ścianką GK, generalnie pozostawia się zastaną strukturę lokalu, o ile spełnione są odpowiednie przepisy prawa budowlanego i wymogi bezpieczeństwa.

### **2.3. Wymagania materiałowo - technologiczne.**

Remonty lokali należy przeprowadzać przy użyciu materiałów spełniających podstawowe funkcje wymagane prawem. Użyty sprzęt i urządzenia powinny być odpowiedniej jakości, aby nie powodowały rażąco krótkiego okresu użytkowania, a tym samym nie generowały w krótkim czasie ponownych kosztów po stronie Miasta, wynikających z obowiązków ustawowych wynajmującego, na podstawie

---

5 Dostęp online: <http://mib.gov.pl/files/0/1798135/StandardyDostepnosci.pdf>

6 Dostęp online:

[http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/55001/Zalacznik\\_nr\\_2\\_do\\_Wytycznych\\_w\\_zakresie\\_rownosc\\_i\\_zatwierdzone\\_050418.pdf](http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/55001/Zalacznik_nr_2_do_Wytycznych_w_zakresie_rownosc_i_zatwierdzone_050418.pdf)

7 Włęcznik – projektowanie bez barier, 2017, Fundacja Integracja, dostęp online:

<http://www.integracja.org/wp-content/uploads/2017/12/W%C5%82%C4%85cznik-projektowanie-bez-barier.pdf>



Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.).

### **3. JAKOŚĆ MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I URZĄDZEŃ (ODN. DO WSM)**

Jakość materiałów budowlanych ma istotny wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo użytkowników, ochronę zasobów i środowiska naturalnego, trwałość i niezawodność budynku, jego urządzeń oraz wyposażenia. Dokonując wyboru materiałów i urządzeń należy kierować się następującymi zasadami:

- jakość materiałów i urządzeń powinna zostać potwierdzona stosownymi aprobatami technicznymi wymaganymi przepisami prawa,
- w procesie projektowania i produkcji należy uwzględnić minimalizację zużycia surowca i wytworzenia odpadów produkcyjnych,
- materiały i urządzenia powinny zostać wytworzone w energooszczędnych procesach produkcyjnych,
- materiały i urządzenia powinny zostać wyprodukowane z surowców pozyskanych i przetworzonych lokalnie;
- materiały i urządzenia powinny zostać wyprodukowane z materiałów pochodzących z recyklingu,
- materiały i urządzenia powinny zostać wyprodukowane z surowców pozyskanych z legalnych źródeł,
- z materiały i urządzenia powinny zostać wyprodukowane z poszanowaniem środowiska naturalnego,
- materiały i urządzenia powinny posiadać elementy i komponenty poddające się naprawom serwisowym,
- po zakończeniu ich cyklu życia powinna istnieć możliwość poddania materiałów i urządzeń przetworzeniu.
- Zastosowano zasady zrównoważonych zamówień publicznych na każdym etapie cyklu inwestycyjnego<sup>8</sup>.

#### **3.1. Wytyczne w zakresie wbudowanych materiałów, osprzętu i urządzeń**

- Cechy wyrobów nowo wbudowywanych

Wszystkie nowo wbudowywane wyroby muszą być jednorodne dla wszystkich pomieszczeń w danym lokalu. Zastosowane materiały i wyroby muszą posiadać cechy zbliżone do już zastosowanych w danym obiekcie lub w jego części.

---

<sup>8</sup> Krajowy Plan Działań w zakresie zrównoważonych zamówień publicznych na lata 2017-2020, Urząd Zamówień Publicznych.

- Ściany i ścianki

Naprawy konstrukcji ścian i ścianek działowych należy wykonywać w zakresie przywracającym im pełną sprawność techniczną. W przypadkach, gdy ściany graniczne lokalu stanowią ścianki działowe, należy przebudować je po stronie lokalu Miasta dostosowując ich nośność i akustyczność do obowiązujących przepisów.

- Okna

Okna przy ich wymianie powinny zachowywać dotychczasowe podziały, o ile były one zgodne z podziałami i kolorystyką większości okien w budynku (współczynnik U nie wyższy niż  $1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Przed wymianą okien w obiektach zabytkowych należy uzyskiwać decyzję organu konserwatorskiego.

- Glazury i terakoty

Glazury i terakoty winny pozostawać w stanie istniejącym, jeżeli są kompletne, nie odspojone i niepopękane. W innych przypadkach należy płytki wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie. W innych przypadkach należy ułożyć nową okładzinę.

- Drzwi wejściowe

Drzwi wejściowe do lokalu powinny być zgodne, co do rozwiązań z większością drzwi wejściowych do lokali w budynku, otwierać się do wewnątrz lokalu i mieć szerokość, co najmniej 90 cm w świetle ościeżnicy z zastrzeżeniem, że w budynkach zabytkowych lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków nadrzędnymi są wytyczne konserwatora zabytków. W budynkach modernizowanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych o szerokości 1 m.

- Drzwi wewnętrzne

Drzwi wewnętrzne sprawne technicznie o minimalnej szerokości 80 cm w świetle ościeżnicy, wyposażone w klamki z sztyldami. Należy dążyć do jednorodnej kolorystyki i budowy skrzydeł w całym lokalu. W budynkach modernizowanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych o szerokości 90 cm.

- Parapety

Dopuszcza się możliwość pozostawienia w lokalu parapetów z różnych materiałów o ile istniejące kwalifikują się do naprawy. Natomiast parapety w pojedynczym pomieszczeniu winne być z tego samego materiału.

- Tynki

Istniejące tynki należy zachować jeśli to możliwe, uszkodzone skuć i wykonywać nowe. Tynki muszą odpowiadać co najmniej III kategorii tynków wewnętrznych.

- Kratki wentylacyjne

Kratki wentylacyjne jednoczęściowe należy wymieniać na nowe posiadające rozłączne części. Istniejące włączenia do kanałów doprowadzić do drożności i

zgodności z zaleceniami opinii kominiarskiej. Kanał wentylacyjny na poziomie lokalu należy oczyścić przed założeniem kratki.

- Malowanie ścian i sufitów

Powierzchnie tynków na ścianach i sufitach należy po wyreperowaniu zagruntować i malować dwukrotnie farbą emulsyjną.

- Roboty malarskie stolarki okiennej i drzwiowej

Stolarkę drewnianą i istniejące elementy metalowe malować jednokrotnie farbą olejną lub ftalową, dbając o właściwe ich przygotowanie do malowania.

- Podłogi

Dla podłóg drewnianych z desek lub klepki jeśli są w dobrym stanie przywrócić wykończenie pierwotne. W pozostałych przypadkach ułożyć wykładzinę PCV lub panele podłogowe o klasie nie niższej niż C4.

Podłogi w łazience i pomieszczeniu WC z terakoty, gresu lub wykładziny PCV.

- Balkony i loggie

Naprawa balustrad, posadzek, izolacji, obróbek blacharskich i konstrukcji tych elementów, w zakresie niezbędnym dla ich bezpiecznego użytkowania i zabezpieczenia przed niszczącymi wpływami czynników atmosferycznych konstrukcji nośnej i balustrad logii i balkonów.

### **3.2. Wytyczne w zakresie instalacji**

- Instalacje wodno–kanalizacyjne kuchni i łazienek

Instalacje mogą być przedmiotem remontu jedynie w zakresie „lokalówek”. Łazienka powinna być wyposażona w wannę kąpielową lub prysznic i umywalkę jak również miskę ustępową jeśli nie ma w lokalu wydzielonego pomieszczenia WC. Należy również przewidzieć podłączenia dla pralki automatycznej.

- Instalacje elektryczne

Instalacja elektryczna w lokalach mieszkalnych powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami i zapewniać bezpieczeństwo użytkowania poprzez wykonanie miejscowych połączeń wyrównawczych. W przypadku doposażenia lokalu w kuchenkę elektryczną, termę, ogrzewanie elektryczne, itp., należy wykonać dodatkowe obwody elektryczne i zabezpieczenia. Instalacja elektryczna lokalu winna być przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.

- Instalacje gazowe

Instalacje gazowe w lokalu o potwierdzonej szczelności wykonana w sposób zgodny z obowiązującymi normami i wymaganiami prawa. Nienormatywne usytuowanie kuchni, pieca gazowego kwalifikuje do przebudowy instalacji. Kuchnie gazowe z piekarnikiem w celu poprawy bezpieczeństwa użytkowania, należy łączyć z

instalacją gazową poprzez połączenie elastyczne. W pomieszczeniach gdzie następuje spalanie gazu należy instalować czujniki wykrywania tlenu węgla. Wszystkie pomieszczenia pełniące funkcje miejsca przygotowania posiłków i sanitarne muszą być prawidłowo wentylowane.

- Instalacja ogrzewcza

Lokal powinien mieć zapewnione stałe i bezpieczne źródło ogrzewania poprzez instalację centralnego ogrzewania zasilanego z sieci ciepłowniczej, kotłowni ogrzewanej na gaz, piecyka gazowego, ogrzewania elektrycznego lub urządzeń na paliwo stałe spełniających wymagania określone w Uchwale nr 162/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

## **4. LOKALE CELOWE**

### **4.1. Lokale zamienne**

Przez lokal zamienny na potrzeby realizacji remontów, należy rozumieć lokal dostarczany w związku z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokalu zamiennego na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późn. zm.). W szczególności są to sytuacje, w których najemca nie może dłużej korzystać z dotychczasowego lokalu ze względu na jego stan techniczny lub na wykwaterowanie z innych względów.

### **4.2. Lokal dla osób o różnych stopniach niepełnosprawnych i zaburzeniach**

Dokumentacja lokali o różnych niepełnosprawnościach powinna zawierać wysowane wyposażenie ruchome w pokojach i na korytarzach (łóżka, biurka, szafy itp.), wyposażenie stałe kuchni tj. szafki kuchenne dolne i górne, płyta grzewcza elektryczna, piekarnik elektryczny, okap nad kuchenką, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem, wyposażenie stałe łazienek tj. brodziki, wanny, miski ustępowe, umywalki, baterie, wyposażenie dla osób niepełnosprawnych. Podłączenie wodnokanalizacyjne oraz układ szafek w kuchni ma umożliwić instalację zmywarki wbudowanej.

#### *4.2.1. Lokale dla osób niepełnosprawnych ruchowo*

Lokale przeznaczone do użytkowania przez osoby niepełnosprawne ruchowo poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo powinny zapewnić:

- drzwi wejściowe do lokalu o min. szerokości 1m z progiem o maksymalnej wysokości 2 cm,
- skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne powinny być zaopatrzone w urządzenia pozwalające na łatwe otwieranie i regulowanie nie wyżej niż 1.2 m nad poziomem podłogi,
- włączniki światła na wysokości 110 cm od podłogi,

- gniazda wtykowe na wysokości 60 cm od podłogi,
- drzwi do pokoi pełne (bez przeszklenia),
- drzwi do łazienek z małym przeszkleniem w górnej części drzwi (szklenie bezpieczne),
- gniazda tv i internetowe,
- łazienka z minimalna powierzchnia manewrową 1.5x1.5 m z prysznicem przystosowana dla osoby niepełnosprawnej z uchwyty przy toalecie i natrysku, prysznic bez wyniesionego brodzika z krzeselkiem,
- minimalne wymiary kabiny natryskowej 1.0x1.0 m,
- spadki w łazience wyrobione w posadzce,
- narożniki ścian w przestrzeniach wspólnych oraz pokoju dla osoby na wózku zabezpieczone listwami ochronnymi,
- baterie łazienkowe oszczędne (oprócz wannowej),
- oraz inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych potrzeb najemcy.

#### 4.2.2. Lokale dla osób z zaburzeniami psychicznymi

Lokale przeznaczone do użytkowania przez osoby z zaburzeniami psychicznymi poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo powinny znajdować się na pierwszym piętrze oraz inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych potrzeb najemcy.

#### 4.2.3. Lokale dla pieczy zastępczej

Wyposażenie lokalu przeznaczonego na potrzeby pieczy zastępczej będzie określone ze względu na strukturę oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń powstających lokali w projektach. We współpracy z Biurem Pomocy i Projektów Społecznych Urzędu m. st. Warszawy.

#### 4.2.4. Lokale na „mieszkania chronione”.

Mieszkanie chronione jest to lokal mieszkalny, którego warunki mają za zadanie przygotować osoby w nim mieszkające do prowadzenia samodzielnego życia, uczestnictwa w życiu społecznym i ułatwić integrację społeczną.

Lokale przeznaczone do użytkowania jako mieszkania chronione poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo mogą spełniać inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych potrzeb najemcy.

#### 4.2.5. Lokale dla rodzin wielodzietnych

Rodziną wielodzietną jest rodzina w skład, której wchodzi co najmniej 3 dzieci. Uwzględnia się dzieci, które ukończyły 18 rok życia, ale uczą się i nie mają własnego źródła dochodu aż do czasu ukończenia 24 roku życia.

Celem jest wsparcie rodzin wielodzietnych, składających się z co najmniej trójki dzieci, w uzyskaniu odpowiedniego dla ich potrzeb mieszkania, spełniającego podstawowe normy powierzchni mieszkalnej, wyposażonego w niezbędne urządzenia i media. Posiadanie lub użytkowanie mieszkania odpowiedniej wielkości jest podstawowym warunkiem prawidłowego funkcjonowania wielodzietnych rodzin. W lokalach tych wykonane zostaną niezbędne prace remontowe i modernizacyjne wraz z niezbędną przebudową jeśli zajdzie taka potrzeba.

Lokale przeznaczone do użytkowania dla wielodzietnych rodzin poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo powinny zapewnić:

- powierzchnia lokalu odpowiedniej wielkości do liczby osób w rodzinie,
- oraz inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych uwarunkowań najemcy.

#### 4.2.6. Lokale dla osób starszych

Lokale przeznaczone do użytkowania przez osoby starsze (seniorów) poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo powinny zapewnić:

- wymiary ciągów komunikacyjnych i pomieszczeń powinny zapewnić możliwość poruszania się na wózku minimum 1.2 m ,
- brak progów w lokalu,
- w łazience i kuchni powierzchnie podłogi wykonane z materiałów antypoślizgowych,
- poręcze ułatwiające poruszanie się po lokalu wykonane według potrzeb najemcy,
- gniazdko do telefonu stacjonarnego,
- oraz inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych potrzeb najemcy.

#### 4.2.7. Lokale na „zdarzenia losowe” – rezerwowe

Generalną zasadą winno być ich remontowanie mimo braku skierowań, a zakres remontów winien gwarantować możliwość natychmiastowego ich zasiedlenia i prowadzenia gospodarstwa domowego.

Lokale zarezerwowane na „zdarzenia losowe” poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo:

- posiadać zawartą w imieniu miasta umowę na dostawę energii elektrycznej i licznik,
- posiadać sprawną i czynną instalację elektryczną,

- posiadać kuchenkę elektryczną 2-płytkową lub, jeśli zapewniona jest odpowiednia moc dla lokalu, kuchenkę elektryczną 3-fazową z piekarnikiem oraz termę elektryczną w przypadku braku centralnej ciepłej wody,
- posiadać oprawy oświetleniowe i żarówki.

#### 4.2.8. Lokale na pomieszczenie tymczasowe

W myśl Ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224, poz. 1342, z dnia 16 listopada 2011 roku z późn. zm.), wprowadzającego pojęcie pomieszczenia tymczasowego oraz w oparciu o przepisy budowlane, należy przyjmować, że pomieszczenia te nadają się do zamieszkania, o ile spełniają poniższe warunki:

- Posiadają na terenie nieruchomości dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę.
- Posiadają dostęp do ustępu, chociażby znajdował się poza budynkiem, ale na terenie nieruchomości.
- Posiadają oświetlenie naturalne poprzez okna oraz oświetlenie elektryczne.
- Posiadają niezawilgocone przegrody zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła nie większym niż obowiązujący w okresie wznoszenia obiektu.
- W przypadku braku kuchni gazowej wystarczającym jest możliwość instalowania kuchenki elektrycznej dla przygotowywania posiłków, a w przypadku braku ogrzewania - możliwość zainstalowania grzejników elektrycznych. W tym celu, o ile nie istnieje, należy wykonać samodzielne obwody elektryczne (odbiorniki o mocy minimum 2 kW).
- Jedynie w przypadkach uzasadnionych (np. skierowanie osób z małymi dziećmi do, pomieszczenia o niskich parametrach termicznych) za zgodą Dyrektora Zakładu mogą być montowane grzejniki (akumulacyjne w pokoju oraz olejowe w kuchni i łazience).
- Konstrukcja, instalacje, urządzenia i wentylacje oraz wykończenie winny gwarantować bezpieczeństwo użytkowania pomieszczenia.
- Poziom podłogi od strony okien ma spełniać przepisy obowiązujące w okresie wznoszenia obiektu.
- Wysokość pomieszczenia nie może być niższa niż 2,20 m.
- Posiadają zawartą w imieniu miasta umowę na dostawę energii elektrycznej i licznik.
- 

#### 4.2.9. Lokale substandardowe

Lokale, które nawet po przeprowadzeniu remontu nie będą spełniać minimalnych standardów lokali mieszkalnych powinny być przeznaczone do wykorzystania w inny sposób np.: na lokale użytkowe lub do sprzedaży.

Lokale lub zespoły pomieszczeń nie spełniające w/w warunków lokali przeznaczonych na cele mieszkalne, a wcześniej użytkowane jako lokale mieszkalne czy też nie nadające się na pomieszczenia tymczasowe, nie mogą być remontowane i przeznaczane na dotychczasowe cele.

Działając na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta należy dążyć do wykorzystania takich pomieszczeń poprzez wnioskowanie do Zarządu Dzielnicy o ich przyłączenie do lokali ościennych o ile są własnością Miasta, ewentualnie łączyć w celu tworzenia lokali mieszkalnych lub pomieszczeń tymczasowych.