

ZARZĄDZENIE Nr 3 /2020
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia *21 lutego* 2020 r.

w sprawie wprowadzenia kryteriów i standardów, którymi należy się kierować przy określaniu zakresu prac remontowych do wykonywania w lokalach mieszkalnych przeprowadzanych w gminnym zasobie nieruchomości objętym w administrowanie przez Zarząd Lokali Miejskich.

Na podstawie § 9 ust. 2 pkt 4 regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 9609/VII/18 z dnia 24 października 2018r. Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich z późn. zm.

zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam kryteria i standardy, którymi należy się kierować przy określaniu zakresu prac remontowych do wykonania w lokalach mieszkalnych przeprowadzanych w gminnym zasobie nieruchomości objętym w administrowanie przez Zarząd Lokali Miejskich stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**p.o. DYREKTORA
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**


Marcin Pawlak

Załącznik
do zarządzenia Nr 3 /2020
Dyrektora ZLM,
z dnia 21 lutego 2020 r.

Kryteria i standardy, którymi należy się kierować przy określaniu zakresu prac remontowych do wykonywania w lokalach mieszkalnych przeprowadzanych w gminnym zasobie nieruchomości objętym w administrowanie przez Zarząd Lokali Miejskich.

§ 1. Celem niniejszego opracowania jest przygotowanie jednolitego zbioru zasad i wytycznych do zastosowania podczas remontów gminnych lokali mieszkalnych, zwanych dalej Standardami.

§ 2. Ilekroć w Standardach jest mowa o:

- 1) ZLM – należy przez to rozumieć Zarząd Lokali Miejskich;
- 2) Dyrektorze – należy przez to rozumieć Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich;
- 3) ZDT – należy przez to rozumieć Zastępcę Dyrektora ds. Technicznych;
- 4) lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi i służący zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 5) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowane;
- 6) remoncie lokalu – należy przez to rozumieć wykonanie w lokalu mieszkalnym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

§ 3. 1. Podstawową przesłanką, która obowiązuje w określaniu zakresu robót oraz rodzajów użytych materiałów jest zamiar wykonania remontu lokalu przy najniższych nakładach z zachowaniem przepisów prawa obowiązującego w okresie budowy obiektu oraz uwarunkowań wynikających z usytuowania lokalu w danym budynku.

2. Ceny materiałów i sprzętu użytego do wyceny nie mogą być wyższe niż ceny średnie, publikowane w ogólnej bazie cenowej SEKOCENBUD z okresu sporządzania kosztorysu inwestorskiego.

§ 4. 1. Proponowany, do przeprowadzenia remontu lokal mieszkalny powinien:

- 1) posiadać instalację elektryczną i wodno- kanalizacyjną lub jedynie dostęp do niej jeżeli dotychczas funkcjonowało takie rozwiązanie;
- 2) posiadać dostęp do sanitariatu (może być usytuowany poza lokalem);
- 3) posiadać ogrzewanie;
- 4) posiadać niezawilgocone przegrody zewnętrzne;
- 5) odpowiadać warunkom technicznym dotyczącym pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, obowiązującym w okresie budowy obiektu.

2. Konstrukcja budynku, instalacje, urządzenia i wentylacje oraz wykończenie winny gwarantować bezpieczeństwo użytkownika lokalu.

§ 5. Zakres niezbędnych prac remontowych w lokalu mieszkalnym:

- 1) ściany i sufity:
 - a) tynki na ścianach i sufitach należy poddać punktowej naprawie w celu przygotowania powierzchni do jednorazowego gruntowania i dwukrotnego malowania; dla wzmocnienia tynków i likwidacji pęknięć na sufitach i ścianach dopuszcza się wklejenie siatki,
 - b) glazurę na ścianach należy pozostawić w stanie istniejącym jeżeli jest kompletna nie odspojona i nie popękana; w innych przypadkach należy płytki wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie; dopuszcza się malowanie glazury farbami do tego celu przeznaczonymi; przy znacznych uszkodzeniach glazury należy ją zdemontować, a miejsca przy urządzeniach typu: wanna, umywalka, zlewozmywak, malować farbą olejną półmat,
 - c) okładziny ścienne typu: boazeria, tapety, panele itp. należy zlikwidować;
- 2) podłogi:
 - a) drewniane;
 - z desek, należy pomalować farbą olejną; przy punktowo zniszczonych deskach częściowo je wymienić; w przypadku znacznego zniszczenia desek należy je zdemontować i zamontować płyty OSB oraz położyć wykładzinę PCV; w lokalach znajdujących się na parterze budynku, sugerowane jest wykonanie podłogi betonowej,
 - pokryte parkietem, należy wycyklinować, a w przypadku znacznego zniszczenia zamontować płyty OSB oraz położyć wykładzinę PCV,
 - pokryte panelami, panele należy zdemontować;
 - b) betonowe:
 - pokryte płytkami podłogowymi typu PCV lub terakotą, kompletną nie odspojoną i nie popękana należy pozostawić w stanie istniejącym; w innych przypadkach należy płytki wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie,
 - pokryte panelami, jeżeli panele są w dobrym stanie należy pozostawić; w przypadku uszkodzeń, wszystkie panele zdemontować, a następnie położyć wykładzinę PCV,
 - pokryte wykładziną należy pozostawić w stanie istniejącym, a w przypadku widocznych uszkodzeń, wykładzinę należy wymienić;
- 3) stolarka otworowa:
 - a) stolarkę okienną nadającą się do dalszego użytkowania należy naprawić i pomalować; w przypadku braku możliwości naprawy wymienić na okna PCV z nawiewnikami z zastrzeżeniem § 6; stolarkę okienną do wymiany kwalifikują pracownicy Wydziału Technicznej Obsługi Nieruchomości,
 - b) stolarkę drzwiową nadającą się do dalszego użytkowania należy naprawić i pomalować; w przypadku braku możliwości naprawy wymienić z zastrzeżeniem § 6; stolarkę drzwiową do wymiany kwalifikują pracownicy Wydziału Technicznej Obsługi Nieruchomości;
- 4) instalacja elektryczna - prace należy wykonać zgodnie z obowiązującą normą; jeżeli zaistnieje konieczność jej rozbudowy, dopuszcza się wykonanie instalacji natynkowej;
- 5) instalacja gazowa – prace należy wykonać zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokole z próby szczelności; w przypadku instalacji prowadzonej pod tynkiem należy przebudować instalację w sposób zgodny z obowiązującymi normami i wymaganiami prawa;
- 6) instalacja wodno-kanalizacyjna:
 - a) nadającą się do dalszego użytkowania należy pozostawić,
 - b) wymiana instalacji może być wykonana w przypadku znacznego jej zużycia, nie gwarantującego eksploatacji dłuższej niż 5 lat; nową instalację należy prowadzić po licu ścian w sposób zapewniający maksymalne jej ukrycie, przy podłodze, pod szafkami, pod wanną itp.,

c) na instalacji wodociągowej należy zamontować wodomierze;

7) ogrzewanie:

- a) węglowe – sprawne lub wymagające drobnych napraw do pozostawienia; w pozostałych przypadkach do likwidacji i wyposażenia w ogrzewanie elektryczne,
- b) elektryczne – należy zastosować grzejniki konwektorowe lub piece akumulacyjne dynamiczne, przyjmując zapotrzebowanie mocy odpowiednio do kubatury pomieszczenia; zaleca się zastosowanie w łazienkach grzejników drabinkowych,
- c) gazowe:
 - w lokalach gdzie istnieje ogrzewanie gazowe i ZLM jest w posiadaniu dokumentacji projektowej, instalację pozostawiamy po wykonaniu zaleceń zawartych w protokole z próby szczelności; w przypadku braku ww. dokumentów instalację należy zlikwidować,
 - piec gazowy c.o. będący na wyposażeniu lokalu należy wymienić tylko w przypadku braku możliwości jego dalszej eksploatacji potwierdzonej przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

§ 6. Dopuszcza się odstępstwa od prac remontowych w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących pod opieką konserwatora zabytków. Odtworzeniowy charakter prac powinien być prowadzony w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

§ 7. Pomieszczenia w lokalu mieszkalnym powinny być wyposażone z zastrzeżeniem § 8 w następujące urządzenia:

1) kuchnia/ aneks kuchenny:

- a) zlew jedno lub dwukomorowy blaszany na szafce lub wspornikach; w lokalach z instalacją:
 - cwu należy zamontować baterię ścienną lub sztorcową z perlatozem,
 - zw należy zamontować zawór z ruchomą wylewką; nie instaluje się urządzenia do podgrzewania wody,
- b) kuchnię gazową lub elektryczną; w każdym przypadku urządzenia te należy wymienić;

2) łazienka/pomieszczenie wc jeżeli znajduje się w lokalu, bądź w pomieszczeniu przynależnym do lokalu:

- a) wannę z baterią wannową; montowane wanny powinny posiadać w komplecie stelaż nośny; nie należy wykonywać obmurowań ani montować osłon blaszanych; w uzasadnionych przypadkach za zgodą ZDT dopuszcza się montaż brodzika z kabiną i baterią prysznicową (przy brodzikach dwuściennych konieczny jest montaż glazury w obrębie kabiny prysznicowej),
- b) umywalkę z baterią ścienną lub sztorcową z perlatozem,
- c) urządzenie do podgrzewania wody należy zamontować w przypadku braku cwu sieciowego,
- d) miskę ustępową typu compact.

§ 8. Urządzenia sprawne, kompletne i nieuszkodzone będące na wyposażeniu lokalu mieszkalnego nie podlegają wymianie.

§ 9. Przygotowanie lokali przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe przeprowadza się w zakresie niezbędnym, zapewniającym bezpieczeństwo lokatorów w tym:

- 1) możliwość zainstalowania ogrzewania elektrycznego i urządzenia elektrycznego do przygotowywania posiłków;
- 2) jednokrotne malowanie w zależności od stanu ścian w kolorze kryjącym lub białkowania.

§ 10. Typowanie robót oraz ich wykonanie ma gwarantować doprowadzenie lokalu do stanu pozwalającego na jego bezpieczne użytkowanie. Odpowiedzialność za typowanie robót ponoszą inspektorzy nadzoru wraz z kierownikiem TON, który akceptuje zakres remontu.

§ 11. W przypadkach nietypowych, nie ujętych w opracowanych standardach, wymagających rozwiązania w czasie trwania remontu i skutkujących koniecznością zastosowania innego standardu remontu, należy każdorazowo uzgodnić i uzyskać na piśmie stanowisko ZDT, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających proponowane zmiany.