

**ZARZĄDZENIE Nr 42/2022**  
**DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**  
**z dnia 31 maja 2022 r.**

**w sprawie wprowadzenia kryteriów i standardów, którymi należy się kierować przy określaniu zakresu prac remontowych do wykonywania w gminnych lokalach mieszkalnych objętych w administrowanie przez Zarząd Lokali Miejskich.**

Na podstawie § 9 ust. 2 pkt 4 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 8921/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich, zmienionego zarządzeniem Nr 522/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14 marca 2022 r.

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Wprowadzam do stosowania w Zarządzie Lokali Miejskich kryteria i standardy, którymi należy się kierować przy określaniu zakresu prac remontowych do wykonywania w gminnych lokalach mieszkalnych objętych w administrowanie przez Zarząd Lokali Miejskich, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikowi Wydziału Remontów Budynków i Lokali w Zarządzie Lokali Miejskich.

§ 3. Traci moc 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.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

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

**Kryteria i standardy, którymi należy się kierować przy określaniu zakresu prac remontowych do wykonywania w gminnych lokalach mieszkalnych objętych w administrowanie przez Zarząd Lokali Miejskich**

§ 1. Celem niniejszego opracowania jest przyjęcie jednolitego zbioru zasad i wytycznych do stosowania 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) ZDU – należy przez to rozumieć Zastępcę Dyrektora ds. Utrzymania Zasobu;
- 4) UBL – należy przez to rozumieć Wydział Remontów Budynków i Lokali;
- 5) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi i służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, wyposażony w łazienkę/wc;
- 6) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające:
  - a) dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
  - b) oświetlenie naturalne i elektryczne,
  - c) możliwość ogrzewania,
  - d) niezawilgocone przegrody budowlane,
  - e) możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków,posiadające co najmniej 5m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowane;
- 7) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

§ 3. Zakres remontu oraz rodzaj materiałów do jego przeprowadzenia określa się z uwzględnieniem zasady wykonania remontu lokalu przy najniższych nakładach, z zachowaniem przepisów prawa obowiązującego w okresie budowy obiektu i uwarunkowań wynikających z usytuowania lokalu w danym budynku.

§ 4. 1. Podczas zlecenia remontu należy zapewnić w lokalu mieszkalnym m.in.:

- 1) instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną;
- 2) ogrzewanie lokalu;
- 3) niezawilgocone przegród zewnętrznych;
- 4) odpowiednie warunki techniczne dotyczące pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, obowiązujące w okresie budowy obiektu.

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

§ 5. Przyjmuje się następujące wymagane standardy prac remontowych dla:

- 1) ścian i sufitów (z wyłączeniem pomieszczenia tymczasowego):
  - a) tynki na ścianach i sufitach należy poddać naprawie w celu przygotowania powierzchni do jednorazowego gruntowania i dwukrotnego malowania,
  - b) dla wzmocnienia tynków i likwidacji pęknięć na sufitach i ścianach należy dokonać wklejenia siatki,
  - c) glazurę na ścianach należy pozostawić w stanie istniejącym, jeżeli jest kompletna, nieodspojona i niepopękana,
  - d) w przypadkach braków płytek na pości ściany ubytki uzupełnić, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie,
  - e) przy znacznych uszkodzeniach glazury należy ją skuć, a miejsca przy urządzeniach typu: wanna, umywalka, zlewozmywak, malować farbą wodoodporną,
  - f) okładziny ścienne typu: boazeria, tapety, panele itp. należy zlikwidować;
- 2) podłóg:
  - a) drewniane w złym stanie technicznym, znajdujące się na parterze budynku należy wymienić na cementowe,
  - b) na pozostałych kondygnacjach podłogi wykonane 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,
  - c) drewniane, pokryte parkietem, należy wycyklinować i polakierować. W przypadku znacznego zniszczenia zamontować płyty OSB oraz położyć wykładzinę PCV,
  - d) drewniane, pokryte panelami, jeżeli panele są w dobrym stanie technicznym należy pozostawić. Jeżeli są w złym stanie technicznym należy je zdemontować oraz położyć wykładzinę PCV,
  - e) cementowe, pokryte płytkami podłogowymi typu PCV lub terakotą (kompletną nieodspojoną i niepopękaną) należy pozostawiać w stanie istniejącym. W innych przypadkach należy płytki wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie,
  - f) cementowe, pokryte panelami, jeżeli panele są w dobrym stanie należy pozostawić. W przypadku uszkodzeń, wszystkie panele zdemontować, a następnie położyć wykładzinę PCV,
  - g) cementowe, pokryte wykładziną PCV należy pozostawić w stanie istniejącym. W przypadku widocznych uszkodzeń, wykładzinę należy wymienić,
  - h) cementowe, pokryte parkietem, należy wycyklinować i polakierować. W przypadku znacznego zniszczenia zdemontować oraz położyć wykładzinę PCV;
- 3) stolarki otworowej:
  - a) stolarkę okienną PCV nadającą się do dalszego użytkowania należy pozostawić. W przypadku braku możliwości naprawy wymienić na okna PCV z nawiewnikami, z zastrzeżeniem § 6. Stolarka okienna PCV nadającą się do dalszego użytkowania musi posiadać nawiewniki,
  - b) stolarkę okienną drewnianą nadającą się do dalszego użytkowania należy pozostawić, poddać naprawie regulacji oraz pomalować. W przypadku braku możliwości naprawy wymienić na okna PCV z nawiewnikami, z zastrzeżeniem § 6,
  - c) stolarkę drzwiową nadającą się do dalszego użytkowania należy pozostawić. W przypadku braku możliwości naprawy wymienić, z zastrzeżeniem § 6;

- 4) instalacji elektrycznej:  
Prace należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ilość gniazd wtykowych nie powinna przekraczać:
  - a) w pokojach 1 szt. na 5m<sup>2</sup> powierzchni,
  - b) w kuchniach – 6 szt.,
  - c) w łazienkach – 2 szt.;
- 5) instalacji gazowej (z wyłączeniem pomieszczenia tymczasowego):  
Prace należy wykonać zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokole z próby szczelności. W przypadku instalacji prowadzonej pod tynkiem należy instalację wynieść na tynk w sposób zgodny z obowiązującymi normami i wymaganiami prawa;
- 6) instalacji wodno-kanalizacyjnej (z wyłączeniem pomieszczenia tymczasowego):
  - a) nadającą się do dalszego użytkowania należy pozostawić,
  - b) wymiana instalacji może być wykonana w przypadku znacznego jej zużycia, niegwarantującego eksploatacji dłuższej niż 5 lat,
  - c) nową instalację należy prowadzić po licu ścian w sposób zapewniający maksymalne jej ukrycie (przy podłodze, pod szafkami, pod wanną itp.),
  - d) w przypadku znacznego zużycia pionu kanalizacyjnego należy dokonać jego wymiany,
  - e) instalację wodno-kanalizacyjną należy pozostawić niezabudowaną,
  - f) na instalacji wodociągowej należy zamontować wodomierze,
  - g) w lokalach dotychczas niewyposażonych w wodę i kanalizację wykonać nową instalację wodno-kanalizacyjną pod warunkiem bliskości istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w budynku;
- 7) ogrzewania (z wyłączeniem pomieszczenia tymczasowego):
  - a) węglowe – do wymiany na piec atestowany 5 klasy emisji spalin lub 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 – piec gazowy c.o. będący na wyposażeniu lokalu należy wymienić tylko w przypadku braku możliwości jego dalszej eksploatacji potwierdzonej przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia;
- 8) wentylacji:
  - a) każde pomieszczenie tj.: kuchni, łazienki, wc musi posiadać odrębną, szczelną i drożną wentylację grawitacyjną,
  - b) w przypadku braku wentylacji należy dobudować kanał wentylacyjny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

§ 6. Dopuszcza się odstępstwa od standardów 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. W wyniku prac remontowych pomieszczenia w lokalu mieszkalnym muszą być wyposażone, z zastrzeżeniem § 8, w następujące urządzenia (z wyłączeniem pomieszczenia tymczasowego):

- 1) kuchnia/aneks kuchenny:
  - a) zlew jedno lub dwukomorowy blaszany, baterię ścienną lub sztorcową z perlatozem - w lokalach z instalacją cwu i zw,

- b) zawór z ruchomą wylewką, nie instaluje się urządzenia do podgrzewania wody – w lokalach z instalacją zw,
  - c) kuchenkę gazową lub elektryczną wymienić w zależności od stopnia zużycia,
  - d) podejście wodno-kanalizacyjne pod pralkę automatyczną (w przypadku braku możliwości wykonania podejścia w pomieszczeniu łazienki);
- 2) łazienka/pomieszczenie wc, jeżeli znajduje się w lokalu bądź w pomieszczeniu przynależnym do lokalu:
- a) kabinę prysznicową czterościenną z brodzikiem. W uzasadnionych przypadkach wannę z baterią wannową (montowane wanny powinny posiadać w komplecie stelaż nośny, nie należy wykonywać obmurowań ani montować osłon),
  - b) umywalkę z baterią ścienną lub sztorcową z perlatozem, w pomieszczeniu łazienki,
  - c) podejście wodno-kanalizacyjne pod pralkę automatyczną,
  - d) urządzenie do podgrzewania wody w przypadku braku cwu sieciowego,
  - e) miskę ustępową typu compact,
  - f) miskę ustępową z rozdrabniaczem w przypadku pionu kanalizacyjnego  $\varnothing 75$ .

§ 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,
- 3) wymianę zużytej stolarki okiennej (wyłącznie w przypadku braku możliwości dokonania jej regulacji i naprawy).

§ 10. W remontowanych lokalach mieszkalnych należy dążyć do wydzielenia pomieszczenia łazienki/wc zgodnie z warunkami technicznymi tj. odpowiednia kubatura, instalacja wod-kan, wentylacja, urządzenia sanitarne, o ile warunki techniczne to uzasadniają (z wyłączeniem pomieszczenia tymczasowego).

§ 11. W przypadku zlecenia remontu lokali mieszkalnych, pomieszczeń tymczasowych, dla których wc usytuowane jest w części wspólnej budynku, prace remontowe w pomieszczeniu wc należy ująć w zakresie prac remontowych danego lokalu.

§ 12. W przypadku samowolnie wykonanych łazienek/wc należy próbować je zalegalizować, o ile warunki techniczne i zakres koniecznych robót to uzasadnia.

§ 13. Typowanie robót remontowych oraz ich wykonanie ma gwarantować doprowadzenie lokalu do stanu pozwalającego na jego bezpieczne użytkowanie.

§ 14. W przypadkach nietypowych, nieujętych w opracowanych standardach albo wymagających przyjęcia rozwiązania w czasie trwania remontu, skutkujących koniecznością zastosowania innego standardu remontu, należy każdorazowo uzgodnić i uzyskać pisemnie stanowisko ZDU, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających proponowane zmiany.