

ZARZĄDZENIE Nr 3/2023
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 24 stycznia 2023 r.

w sprawie przyjęcia ogólnych warunków wykonania prac remontowych lub adaptacyjnych przez najemców w lokalach pozostających w zasobie Miasta Łodzi

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 ogólne warunki wykonania prac remontowych lub adaptacyjnych w lokalach zasobu gminnego przez najemców tych lokali, w zakresie:

- 1) wydzielenia pomieszczenia łazienki i wc, stanowiące załącznik Nr 1 do zarządzenia;
- 2) legalizacji wydzielonych samowolnie pomieszczeń łazienki i wc, stanowiące załącznik Nr 2 do zarządzenia;
- 3) likwidacji pieców węglowych i kaflowych, stanowiące załącznik Nr 3 do zarządzenia;
- 4) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, stanowiące załącznik Nr 4 do zarządzenia;
- 5) zmiany sposobu ogrzewania na gazowe, stanowiące załącznik Nr 5 do zarządzenia;
- 6) zmiany sposobu ogrzewania na zastosowanie pompy ciepła, stanowiące załącznik Nr 6 do zarządzenia.

§ 2. Ogólne warunki wykonania prac remontowych lub adaptacyjnych dla danego lokalu wydawane są po weryfikacji dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac w nieruchomości i wyłącznie najemcom, którzy posiadają aktualną umowę najmu oraz nie posiadają zaległości w opłatach czynszowych oraz opłatach niezależnych od właściciela.

§ 3. Na wnioski najemców zarejestrowane w Rejonie Obsługi Najemców lub Wydziale Utrzymania Technicznego Obiektów pracownik, na którego został zadekretowany wniosek, udziela odpowiedzi załączając adekwatne ogólne warunki na wykonanie prac określone w §1 pkt. 1-6.

§ 4. 1. Po dostarczeniu przez najemcę dokumentacji wskazanej w warunkach §1 pkt 1-6 jest ona analizowana pod względem kompletności z wydanymi warunkami wykonania prac przez pracownika Wydziału Utrzymania Technicznego Obiektów albo pracownika Rejonu Obsługi Najemców w zależności od tego, do której z komórek wpłynęła.

2. Oceny poprawności dokumentacji zgodnie z wydanymi warunkami wykonania prac remontowych lub adaptacyjnych dokonują pracownicy Wydziału Utrzymania Technicznego Obiektów.

3. W przypadku stwierdzenia niezgodności w przekazanej dokumentacji pracownicy, którzy otrzymali dokumentację wzywają najemcę do jej uzupełnienia w odpowiednim zakresie pod rygorem zaprzestania dalszego procedowania sprawy

§ 5. Ostateczna zgoda na wykonanie wnioskowanych prac udzielana jest przez kierownika Wydziału Utrzymania Technicznego Obiektów lub osobę wskazaną, po:

- 1) dostarczeniu przez najemcę kompletnej i poprawnej dokumentacji technicznej odpowiadającej przekazany ogólnym warunkom wykonania prac;
- 2) złożeniu przez najemcę oświadczenia, że prace zostaną wykonane we własnym zakresie, na koszt własny, bez prawa regresu do wynajmującego.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikom Rejonów Obsługi Najemców oraz kierownikowi Wydziału Utrzymania Technicznego Obiektów.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania

**DYREKTOR
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**

Warunki w celu oceny możliwości technicznych i wyrażenia zgody na przebudowę lokalu w celu wydzielenia pomieszczenia wc/łazienki z wc/łazienki. Należy przedstawić niżej wymienione dokumenty:

- projekt budowlany przebudowy lokalu uwzględniający wszystkie zmiany w lokalu wykonany przez osoby z uprawnieniami budowlanymi (w 3 branżach: budowlanej, sanitarnej i elektrycznej),
- opinię kominiarską dotyczącą możliwości wentylowania pomieszczenia łazienki z wc,
- projekt dobudowy przewodów kominowych (w przypadku braku przewodów kominowych dla potrzeb wentylacji ww. pomieszczenia),
- jeżeli lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej, konieczna będzie zgoda zarządu wspólnoty na podłączenie do części wspólnych (np. piony kanalizacyjne).

Jednocześnie informuję, że:

- wszelkie prace winny być wykonane na koszt własny bez prawa regresu do wynajmującego,
- pomieszczenie higieniczno-sanitarne powinno mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m,
- drzwi do pomieszczenia łazienki z wc powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia oraz mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części – otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza,
- ściany powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci,
- posadzka w obrębie pomieszczenia łazienki z wc będzie posiadała izolację przeciwwodną oraz powinna być zmywalna, nienasiąkliwa i nieśliska,
- wydzielone pomieszczenie będzie posiadało sprawną wentylację grawitacyjną, potwierdzoną stosowną opinią kominiarską,
- miska ustępowa zostanie podłączona do pionu kanalizacyjnego o średnicy minimum 110 mm w celu odprowadzenia ścieków bądź przy zastosowaniu młynka na nieczystości stałe minimum 75 mm,
- ścianki działowe pomieszczenia będą typu lekkiego (płyta kartonowo-gipsowa wodoodporna z warstwą wełny mineralnej),
- wszystkie prace powinny zostać wykonane na koszt własny bez prawa regresu do wynajmującego.

Po przedstawieniu i analizie powyższych dokumentów Wydział Utrzymania Technicznego Obiektów podejmie decyzję o wyrażeniu zgody na zmianę struktury lokalu.

Warunki na legalizację samowolnie wydzielonego pomieszczenia łazienki/łazienki z wc/wc w lokalu. Należy przedstawić niżej wymienione dokumenty:

- dokumentację techniczną w postaci rzutu lokalu, koniecznie z informacją o spełnieniu przez lokal mieszkalny z pomieszczeniem łazienki warunków technicznych o którym mówi Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zawierającą informację o:
 - wysokości pomieszczenia łazienki,
 - szerokości drzwi do łazienki,
 - średnicy rury kanalizacyjnej,
 - zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń,opatrzoną w oświadczenia przez osoby z uprawnieniami budowlanymi w 3 branżach: budowlanej, elektrycznej i sanitarnej,
- opinię kominiarską informującą o prawidłowym wentylowaniu pomieszczenia łazienki z wc i kuchni (odrębne przewody wentylacyjne*). W pierwszej kolejności należy skontaktować się z Miejskim Administratorem Nieruchomości, aby uzyskać aktualną opinię kominiarską i zweryfikowanie czy są ujęte nieprawidłowości w kwestii wentylowania pomieszczeń w lokalu. Jeżeli w opinii kominiarskiej znajdują się nieprawidłowości, to należy je usunąć we własnym zakresie,
- projekt dobudowy przewodów wentylacyjnych uzgodniony z Wydziałem Urbanistyki i Architektury UMŁ (jeżeli brak jest wolnych przewodów w obrębie lokalu),
- protokół pomiarów elektrycznych.

Jednocześnie informuję, że:

- pomieszczenie higienicz-nosanitarne powinno mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m,
- drzwi do pomieszczenia łazienki powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia oraz mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części – otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza,
- ściany powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci, posadzka w obrębie pomieszczenia łazienki będzie posiadała izolację przeciwwodną oraz powinna być zmywalna, nienasiąkliwa i nieśliska,
- wydzielone pomieszczenie będzie posiadało sprawną wentylację grawitacyjną, potwierdzoną stosowną opinią kominiarską,
- miska ustępowa zostanie podłączona do pionu kanalizacyjnego o średnicy minimum 100 mm w celu odprowadzenia ścieków bądź minimum 75 przy montażu miski ustępowej z rozdrabniaczem,
- wszystkie prace powinny zostać wykonane na koszt własny bez prawa regresu do Wynajmującego.

* wentylacja pośrednia jest niezgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem pomieszczenie higienicznosanitarne powinno posiadać odrębny przewód wentylacyjny.

„Wentylację mechaniczną lub grawitacyjną należy zapewnić w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w pomieszczeniach bez otwieranych okien, a także w innych pomieszczeniach, w których ze względów zdrowotnych, technologicznych lub bezpieczeństwa konieczne jest zapewnienie wymiany powietrza.”

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
Rozdział 2 - Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów

Art.6d. „Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.”

Art. 6e.2 „Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu (...).”

Warunki techniczne na rozbiórkę pieca węglowego/kaflowego* w lokalu, na koszt własny najemcy, po uprzednim udokumentowaniu zgody wynajmującego na zmianę sposobu ogrzewania:

- jeżeli lokal usytuowany jest w budynku, który objęty jest ochroną konserwatorską, przed rozpoczęciem prac należy uzyskać zgodę na rozbiórkę pieca węglowego/kaflowego* od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z siedzibą w Łodzi ul. Piotrkowska 99,
- prace będą wykonane na koszt najemcy bez prawa regresu w stosunku do wynajmującego,
- prace będą wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia,
- o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac należy zawiadomić Rejon Obsługi Najemców,
- powyższe prace nie mogą zakłócać lub spowodować uszkodzenia pozostałych instalacji oraz przegród budowlanych,
- gruz i odpady powstałe w wyniku przeprowadzonych prac zostaną niezwłocznie usunięte z terenu nieruchomości. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku odpady zostaną wywiezione przez zarządcę terenu, natomiast kosztami z tym związanymi zostanie obciążony najemca,
- po wykonaniu prac zostanie uzupełniona podłoga w miejscu zlikwidowanego pieca (jeżeli zaistnieje taka konieczność) oraz wykonana naprawa ścian,
- otwór w przewodzie kominowym, do którego był podłączony piec zostanie zamurowany, a szczelność wykonanych prac zostanie potwierdzona przez kominiarza (nie stosuje się zapisu w przypadku, gdzie przewód dymowy będzie wykorzystany jako wentylacja pomieszczenia),
- w przypadku wystąpienia awarii lub usterki podczas wykonywania prac lub po ich zakończeniu, jeśli powstałe szkody będą wynikiem wykonywanych prac, Miasto Łódź reprezentowane przez Zarząd Lokali Miejskich nie będzie ponosiło żadnej odpowiedzialności, a usunięcie ich skutków będzie w gestii najemcy,
- prace będą wykonane z zachowaniem praw osób trzecich.

Niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody.

Warunki ważne są 24 miesiące od daty wydania, jeżeli w okresie tym nie nastąpi zmiana przepisów prawa mająca wpływ na planowane prace lub nie ulegnie zmianie sytuacja prawna nieruchomości.

*niepotrzebne skreślić

- Warunki na wymianę stolarki okiennej/drzwiowej* we własnym zakresie i na koszt własny najemcy:
- prace zostaną wykonane wyłącznie we własnym zakresie, na koszt najemcy bez prawa regresu do wynajmującego,
 - jeżeli lokal usytuowany jest w budynku, który objęty jest ochroną konserwatorską, przed rozpoczęciem prac polegających na wymianie stolarki okiennej w lokalu, konieczne jest uzyskanie wytycznych Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - prace zostaną wykonane z zachowaniem istniejących wymiarów otworów okiennych z uwzględnieniem wytycznych Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - jeżeli lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej, przed rozpoczęciem prac należy uzyskać zgodę od zarządu wspólnoty na ingerencję w części wspólne nieruchomości,
 - prace należy wykonać zgodnie z sztuką budowlaną, pod nadzorem osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane,
 - prace należy wykonać z zachowaniem praw osób trzecich,
 - okna powinny być wykonane z profili zapewniających stabilność, charakteryzować się właściwymi parametrami zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - okna powinny być wyposażone w odpowiednie urządzenia nawiewne (nawiewniki), które zapewnią dopływ powietrza zewnętrznego na potrzeby wentylacyjne (wymagania dotyczące urządzeń nawiewnych zawarte są w § 155 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - niezwłocznie po zakończeniu prac należy uporządkować teren i wywieźć gruz na wysypisko oraz powiadomić Rejon Obsługi Najemców,
 - zgodność wykonania z normami i przydatność do stosowania powinna być potwierdzona przez wykonawcę poprzez przekazanie odpowiednich atestów i aprobat technicznych zamontowanej stolarki,
 - w przypadku wystąpienia jakichkolwiek awarii lub usterek podczas wykonywania wyżej wymienionych prac lub po ich zakończeniu, jeśli powstałe szkody będą wynikiem wykonywanych prac, Zarząd Lokali Miejskich nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności, a skutki ich usunięcia będą w gestii najemcy.

Powyższe warunki są ważne 24 miesiące od daty wydania, jeżeli w okresie tym nie nastąpi zamiana przepisów prawa mająca wpływ na planowane prace lub nie ulegnie zmianie sytuacja prawna nieruchomości.

*niepotrzebne skreślić

Warunki na zmianę ogrzewania z węglowego/elektrycznego* na centralne lokalne ogrzewanie gazowe.

W celu oceny możliwości technicznych i wyrażenia zgody na wykonanie prac w lokalu należy przedstawić niżej wymienione dokumenty:

- projekt budowlany instalacji gazowej oraz centralnego ogrzewania,
- warunki przyłączenia do sieci gazowej wydane przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o.,
- opinię kominiarską dot. możliwości podłączenia pieca gazowego do przewodów kominowych w celu odprowadzenia spalin i wentylowania pomieszczenia, w którym będzie zainstalowane urządzenie (opinia powinna zawierać rzut przewodów z zaznaczeniem, które przewody zostały wytypowane dla potrzeb lokalu),
- jeżeli lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej, konieczna jest zgoda zarządu wspólnoty, w formie stosownej uchwały, na wykorzystanie przewodów kominowych i przeprowadzenie prac polegających na zabezpieczeniu przewodu kominowego wkładem kwasoodpornym lub dobudowę przewodu kominowego oraz rozbudowę instalacji gazowej w częściach wspólnych nieruchomości,
- projekt dobudowy przewodów wentylacyjnych uzgodniony z Wydziałem Urbanistyki i Architektury UMŁ (jeżeli brak jest wolnych przewodów w obrębie lokalu).

Jednocześnie informuję, że w momencie otrzymania pozytywnej opinii:

- należy zgłosić zamiar wykonania robót lub uzyskać pozwolenie na budowę (w zależności od rodzaju koniecznych do wykonania prac) w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104,
- prace zostaną wykonane na koszt najemcy, bez prawa regresu do wynajmującego,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich.

Niespełnienie któregokolwiek z podanych warunków spowoduje cofnięcie wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

Informuję, że ww. warunki wykonania prac obowiązują 24 miesiące od daty ich wydania, jeżeli w okresie tym nie nastąpi zmiana przepisów prawa mająca wpływ na planowane prace lub nie ulegnie zmianie sytuacja prawna nieruchomości.

Niespełnienie któregokolwiek z podanych warunków spowoduje cofnięcie wydanej zgody.

Powyższe pismo nie jest zgodą właściciela w świetle przepisów Prawa Budowlanego do dysponowania nieruchomością.

*niepotrzebne skreślić

Warunki na zmianę ogrzewania z piecowego/elektrycznego* na pompę ciepła.

W celu oceny możliwości technicznych i wyrażenia zgody na wykonanie prac należy przedstawić nw. dokumenty:

- projekt architektoniczno-budowlany instalacji (C.O.+C.W.U.) wraz z obliczeniami cieplnymi i dobozem pompy ciepła oraz wielkości grzejników,
- warunki zasilania wydane przez gestora mediów PGE Dstrybucja S.A.,
- zgodę wspólnoty mieszkaniowej, w formie stosownej uchwały, na ingerencję w częściach wspólnych nieruchomości i przeprowadzenie prac polegających na montaż urządzenia – pompy ciepła.

Jednocześnie informuję, że w momencie otrzymania pozytywnej opinii:

- należy zgłosić zamiar wykonania robót lub uzyskać pozwolenie na budowę (w zależności od rodzaju koniecznych do wykonania prac) w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104,
- prace zostaną wykonane na koszt najemcy, bez prawa regresu do wynajmującego,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich.

Niespełnienie któregokolwiek z podanych warunków spowoduje cofnięcie wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

Informuję, że ww. warunki wykonania prac obowiązują 24 miesiące od daty ich wydania, jeżeli w okresie tym nie nastąpi zmiana przepisów prawa mająca wpływ na planowane prace lub nie ulegnie zmianie sytuacja prawna nieruchomości.

Niespełnienie któregokolwiek z podanych warunków spowoduje cofnięcie wydanej zgody.

Powyższe pismo nie jest zgodą właściciela w świetle przepisów Prawa Budowlanego do dysponowania nieruchomością.

*niepotrzebne skreślić