

ZARZĄDZENIE Nr 13/2025
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 20 marca 2025 r.

w sprawie przyjęcia ogólnych warunków wykonania prac remontowych lub adaptacyjnych przez najemców w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi.

Na podstawie § 9 ust. 2 pkt 4 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 2097/2024 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 października 2024 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich

zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam do stosowania ogólne warunki wykonania prac remontowych lub adaptacyjnych w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi przez najemców tych lokali, w zakresie:

- 1) wydzielenia pomieszczenia higieniczno-sanitarnego (WC/łazienka), stanowiące załącznik Nr 1 do zarządzenia;
- 2) legalizacji samowolnie wydzielonego pomieszczenia higieniczno-sanitarnego (WC/łazienki), stanowiące załącznik Nr 2 do zarządzenia;
- 3) zmiany sposobu ogrzewania na klimatyzator z funkcją grzania, stanowiące załącznik Nr 3 do zarządzenia;
- 4) montażu klimatyzatorów, stanowiące załącznik Nr 4 do zarządzenia;
- 5) zmiany sposobu ogrzewania z węglowego na elektryczne, stanowiące załącznik Nr 5 do zarządzenia;
- 6) zmiany sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe, stanowiące załącznik Nr 6 do zarządzenia;
- 7) zmiany sposobu ogrzewania na pompę ciepła, stanowiące załącznik Nr 7 do zarządzenia;
- 8) rozbiórki pieca kaflowego, stanowiące załącznik Nr 8 do zarządzenia;
- 9) wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie i na własny koszt Najemcy, stanowiące załącznik Nr 9 do zarządzenia;
- 10) wymiany stolarki drzwiowej we własnym zakresie i na własny koszt Najemcy, stanowiące załącznik Nr 10 do zarządzenia;
- 11) wymiany wanny na brodzik w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym (zalegalizowanym), stanowiące załącznik Nr 11 do zarządzenia;
- 12) wymiany brodzika na wannę w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym (zalegalizowanym), stanowiące załącznik Nr 12 do zarządzenia;
- 13) montażu rolet antywłamaniowych, stanowiące załącznik Nr 13 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 i Konserwacji Obiektów pracownik, na którego został

zadekretowany wniosek, udziela odpowiedzi załączając adekwatne ogólne warunki na wykonanie prac określone w § 1 pkt. 1-13.

§ 4. 1. Po dostarczeniu przez najemcę dokumentacji wskazanej w warunkach § 1 pkt. 1 -13 jest ona analizowana pod względem kompletności z wydanymi warunkami wykonania prac przez pracownika Wydziału Utrzymania Technicznego i Konserwacji 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 i Konserwacji 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 i Konserwacji Obiektów lub osobę wskazaną, po:

- 1) dostarczeniu przez najemcę kompletnej i poprawnej dokumentacji technicznej odpowiadającej przekazanym 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 i Konserwacji Obiektów.

§ 7. Traci moc zarządzenie Nr 3/2023 Dyrektora Zarządu Lokali 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.

§ 8. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**DYREKTOR
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**

Ogólne warunki wydzielenia pomieszczenia higieniczno-sanitarnego (WC/lazienka)

W celu oceny możliwości technicznych i wyrażenia zgody na przebudowę lokalu w zakresie wydzielenia pomieszczenia higieniczno-sanitarnego (WC/lazienka) 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 higieniczno-sanitarnego (wskazującą jednocześnie na to, że przewód wentylacyjny nie zostanie wykorzystany z innego pomieszczenia w lokalu),
- projekt dobudowy przewodów kominowych (w przypadku braku przewodów kominowych dla potrzeb wentylacji ww. pomieszczenia),
- jeżeli lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, konieczne jest przedstawienie zgody zarządu Wspólnoty na podłączenie do części wspólnych (np. pionu kanalizacyjnego).

Jednocześnie informuję, że:

- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- pomieszczenie higieniczno-sanitarne powinno mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m,
- drzwi do pomieszczenia higieniczno-sanitarnego 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,
- ścianki działowe pomieszczenia będą typu lekkiego (płyta kartonowo-gipsowa wodoodporna z warstwą wełny mineralnej),
- posadzka w obrębie pomieszczenia higieniczno-sanitarnego 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.
- projekt powinien uwzględniać prowadzenie przewodów natynkowo, Wynajmujący nie wyraża zgody na wykonywanie bruzd w ścianach murowanych oraz w warstwach podłogowych, dopuszcza się zabudowanie instalacji zabudową typu lekkiego (np. płytami g-k),
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

Po przedstawieniu i analizie powyższych dokumentów podjęta zostanie decyzja o wyrażeniu zgody na zmianę struktury lokalu.

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

* wentylacja pośrednia jest niezgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z ww. Rozporządzeniem pomieszczenie higieniczno-sanitarne 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 (...)

Ogólne warunki legalizacji samowolnie wydzielonego pomieszczenia higieniczno-sanitarnego (WC/łazienki).

W celu wyrażenia zgody na zalegalizowanie samowolnie wydzielonego pomieszczenia higieniczno-sanitarnego (WC/łazienki) należy przedstawić niżej wymienione dokumenty:

- dokumentację techniczną w postaci rzutu lokalu, obowiązkowo z informacją o spełnieniu przez lokal mieszkalny z pomieszczeniem higieniczno-sanitarnym warunków technicznych, o których 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 osób z uprawnieniami budowlanymi w 3 branżach: budowlanej, elektrycznej i sanitarnej,
- opinię kominiarską informującą o prawidłowym wentylowaniu pomieszczenia higieniczno-sanitarnego i kuchni (odrębne przewody wentylacyjne*), wskazującą jednocześnie na to, że przewód wentylacyjny nie został wykorzystany z innego pomieszczenia w lokalu. W pierwszej kolejności należy skontaktować się z Miejskim Administratorem Nieruchomości, aby uzyskać aktualną opinię kominiarską i zweryfikowanie czy są w 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,
- protokół szczelności instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Po przedstawieniu i analizie powyższych dokumentów podjęta zostanie decyzja o wyrażeniu zgody na zmianę struktury lokalu.

Jednocześnie informuję, że:

- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- pomieszczenie higieniczno-sanitarne powinno mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m,
- drzwi do pomieszczenia higieniczno-sanitarnego 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,
- ścianki działowe pomieszczenia powinny być typu lekkiego (płyta kartonowo-gipsowa wodoodporna z warstwą wełny mineralnej),
- posadzka w obrębie pomieszczenia higieniczno-sanitarnego powinna posiadać izolację przeciwwodną oraz powinna być zmywalna, nienasiąkliwa i nieśliska,
- wydzielone pomieszczenie musi posiadać sprawną wentylację grawitacyjną, potwierdzoną stosowną opinią kominiarską,
- miska ustępowa musi być podłączona do pionu kanalizacyjnego o średnicy minimum 100 mm w celu odprowadzenia ścieków bądź minimum 75 mm przy zastosowaniu młynka na nieczystości stałe,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

* 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 (...)

Ogólne warunki na zmianę sposobu ogrzewania na klimatyzator z funkcją grzania

W celu wyrażenia zgody na zmianę sposobu ogrzewania na klimatyzatory z funkcją grzania, należy przedstawić niżej wymienione dokumenty:

- należy uzyskać zaświadczenie o zgodności realizacji inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wydane przez Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ,
- należy uzyskać akceptację Biura Architekta Miasta, do wniosku należy dołączyć: fotografię budynku z zaznaczonym miejscem planowanego montażu urządzeń klimatyzacyjnych oraz projekt urządzeń wraz z ich wymiarami,
- należy uzyskać uzgodnienie z Zarządem Dróg i Transportu w przypadku, gdy jednostka zewnętrzna będzie wchodziła w obrys działki drogowej,
- wyżej wymienione zgody należy dostarczyć do Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi przy Al. Kościuszki 47.

Po przedstawieniu i analizie powyższych dokumentów podjęta zostanie decyzja o wyrażeniu zgody na wykonanie prac.

Po uzyskaniu zgody na wykonanie prac:

- należy wystąpić do PGE Dystrybucja S.A. z wnioskiem o zwiększenie mocy przyłączeniowej do lokalu,
- wykonane zostaną wydzielone obwody zasilania urządzeń klimatyzatora z funkcją grzania,
- należy dostosować instalację elektryczną (w tym WLZ) do zwiększonego obciążenia,
- sposób wykonania nowej instalacji WLZ należy uzgodnić z Zarządem Lokali Miejskich,
- przejście przez ściany powinno być wykonane w sposób nienaruszający elementów konstrukcyjnych budynku i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną,
- klimatyzator musi spełniać warunki Rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 roku, w których poziom hałasu przenikającego do mieszkań, pochodzącego od urządzeń klimatyzatora, nie może przekroczyć 55 dB w ciągu dnia, oraz 45 dB w nocy,
- przewody z czynnikiem chłodniczym należy zaizolować w celu uniemożliwienia wykraplania się wilgoci,
- skropliny powstające w jednostce wewnętrznej należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,
- instalacja elektryczna będzie wykonana przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie,
- roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi przez osoby uprawnione,
- całość prac należy wykonać zgodnie z projektem, wymogami norm, przepisów budowy i przepisów bhp oraz wiedzą techniczną,
- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- prawa osób trzecich nie zostaną naruszone,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciążą Najemcę,
- po zakończeniu robót Najemca zgłosi wykonane prace do odbioru oraz dostarczy Administratorowi nieruchomości dokumenty zawierające świadectwa wyrobu, atesty, aprobaty, deklaracje zgodności, protokół szczelności rurociągów łączących jednostki, protokół z pomiarów instalacji elektrycznej oraz oświadczenie osoby uprawnionej o prawidłowości wykonanych robót (wraz z montażem jednostki zewnętrznej na elewacji),
- odpady powstałe w wyniku przeprowadzonych prac, w tym poprzednie źródło ogrzewania należy usunąć z terenu nieruchomości na własny koszt. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku odpady zostaną wywiezione przez Zarząd Lokali Miejskich, natomiast kosztami z tym związanymi zostanie obciążony Najemca,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

Ogólne warunki na montaż klimatyzatorów

W celu wyrażenia zgody na montaż klimatyzatorów należy przedstawić niżej wymienione dokumenty:

- należy uzyskać zaświadczenie o zgodności realizacji inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wydane przez Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ,
- należy uzyskać akceptację Biura Architekta Miasta, do wniosku należy dołączyć: fotografię budynku z zaznaczonym miejscem planowanego montażu urządzeń klimatyzacyjnych oraz projekt urządzeń wraz z ich wymiarami,
- należy uzyskać uzgodnienie z Zarządem Dróg i Transportu w przypadku, gdy jednostka zewnętrzna będzie wchodziła w obrys działki drogowej,
- wyżej wymienione zgody należy dostarczyć do Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi przy Al. Kościuszki 47.

Po przedstawieniu i analizie powyższych dokumentów podjęta zostanie decyzja o wyrażeniu zgody na wykonanie prac.

Po uzyskaniu zgody na wykonanie prac:

- należy wystąpić do PGE Dystrybucja S.A. z wnioskiem o zwiększenie mocy przyłączeniowej do lokalu,
- wykonane zostaną wydzielone obwody zasilania urządzeń klimatyzatora z funkcją chłodzenia,
- należy dostosować instalację elektryczną (w tym WLZ) do zwiększonego obciążenia,
- sposób wykonania nowej instalacji WLZ należy uzgodnić z Zarządem Lokali Miejskich,
- przejście przez ściany powinno być wykonane w sposób nienaruszający elementów konstrukcyjnych budynku i posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną,
- klimatyzator musi spełniać warunki Rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 roku, w których poziom hałasu przenikającego do mieszkań, pochodzącego od urządzeń klimatyzatora, nie może przekroczyć 40 dB w ciągu dnia, oraz 30 dB w nocy,
- przewody z czynnikiem chłodniczym należy zaizolować w celu uniemożliwienia wykraplania się wilgoci,
- skropliny powstające w jednostce wewnętrznej należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,
- instalacja elektryczna będzie wykonana przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie,
- roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi przez osoby uprawnione,
- całość prac należy wykonać zgodnie z projektem, wymogami norm, przepisów budowy i przepisów bhp oraz wiedzą techniczną,
- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- prawa osób trzecich nie zostaną naruszone,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciążą Najemcę,
- po zakończeniu robót Najemca zgłosi wykonane prace do odbioru oraz dostarczy Miejskiemu Administratorowi Nieruchomości dokumenty zawierające świadectwa wyrobu, atesty, aprobaty, deklaracje zgodności, protokół szczelności rurociągów łączących jednostki, protokół z pomiarów instalacji elektrycznej oraz oświadczenie osoby uprawnionej o prawidłowości wykonanych robót (wraz z montażem jednostki zewnętrznej na elewacji),
- odpady powstałe w wyniku przeprowadzonych prac należy usunąć z terenu nieruchomości na własny koszt. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku odpady zostaną wywiezione przez Zarząd Lokali Miejskich, natomiast kosztami z tym związanymi zostanie obciążony Najemca,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

Ogólne warunki na zmianę sposobu ogrzewania z węglowego na elektryczne (piece elektryczne lub grzejniki elektryczne).

W celu wyrażenia zgody na zmianę sposobu ogrzewania z węglowego na elektryczne należy spełnić niżej wymienione warunki:

- Najemca, w razie konieczności, wystąpi do PGE Dystrybucja S.A. z wnioskiem o zwiększenie mocy przyłączeniowej i otrzyma warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej niskiego napięcia,
- w lokalu zostaną wykonane wydzielone obwody zasilania urządzeń grzewczych,
- w przypadku gdy instalacja elektryczna lokalu jest w złym stanie technicznym lub nie spełnia aktualnych przepisów i norm, należy wymienić całą instalację w lokalu, wyodrębniając obwody zasilania urządzeń połączonych na stałe oraz urządzeń o mocy 2 kW i większej,
- do zwiększonego obciążenia dostosowana zostanie instalacja WLZ,
- wykonanie WLZ, trasę oraz sposób prowadzenia instalacji należy uzgodnić z Zarządem Lokali Miejskich,
- po wymianie instalacji należy dostarczyć Administratorowi nieruchomości protokół z pomiarów instalacji elektrycznej, Oświadczenie Wykonawcy o prawidłowym wykonaniu instalacji zgodnie z Polskimi Normami i obowiązującymi przepisami,
- zakup i montaż urządzeń grzewczych zostaną dokonane z należytą starannością i na koszt Najemcy, z uwzględnieniem doboru odpowiedniej mocy w stosunku do kubatury pomieszczeń,
- z chwilą rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do pozostawienia w lokalu sprawnych źródeł ogrzewania,
- instalacja elektryczna będzie wykonana przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie,
- całość prac należy wykonać zgodnie z wymogami norm, przepisów budowy i przepisów bhp oraz wiedzą techniczną,
- wykonane prace zostaną zgłoszone do Zarządu Lokali Miejskich w celu dokonania odbioru,
- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- prawa osób trzecich nie zostaną naruszone,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciąża Najemcę,
- w przypadku potrzeby wyłączenia napięcia w nieruchomości należy powiadomić pozostałych Najemców o terminie wyłączenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w miejscach ogólnodostępnych na kilka dni przed odłączeniem zasilania,
- teren po zakończonych pracach zostanie przywrócony do stanu pierwotnego wraz z wywozem gruzu oraz innych nieczystości, w tym poprzedniego źródła ogrzewania poza teren nieruchomości własnym transportem i na koszt Najemcy,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

Ogólne warunki na zmianę sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe.

W celu oceny możliwości technicznych i wyrażenia zgody na zmianę sposobu ogrzewania z węglowego na gazowe 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. z siedzibą w Łodzi przy ul. Targowej 18, uwzględniające wszystkie urządzenia gazowe,
- opinię kominiarską dotyczącą 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 kominowych uzgodniony z Wydziałem Urbanistyki i Architektury UMŁ (jeżeli brak jest wolnych przewodów w obrębie lokalu).

Po przedstawieniu i analizie powyższych dokumentów podjęta zostanie decyzja o wyrażeniu zgody na wykonanie prac.

Jednocześnie informuję, że:

- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- projekt powinien uwzględniać prowadzenie przewodów natynkowo, Wynajmujący nie wyraża zgody na wykonywanie bruzd w ścianach murowanych oraz w warstwach podłogowych,
- 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,
- roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi przez osoby uprawnione,
- całość prac należy wykonać zgodnie z projektem, wymogami norm, przepisów budowy i przepisów bhp oraz wiedzą techniczną,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciąża Najemcę,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich,
- odpady powstałe w wyniku przeprowadzonych prac, w tym poprzednie źródło ogrzewania należy usunąć z terenu nieruchomości na własny koszt. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku odpady zostaną wywiezione przez Zarząd Lokali Miejskich, natomiast kosztami z tym związanymi zostanie obciążony Najemca,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

Ogólne warunki na zmianę sposobu ogrzewania na pompę ciepła

W celu oceny możliwości technicznych i wyrażenia zgody na zmianę sposobu ogrzewania na pompę ciepła należy przedstawić niżej wymienione dokumenty:

- projekt architektoniczno-budowlany instalacji (C.O.+C.W.U.) wraz z obliczeniami cieplnymi i doborem pompy ciepła oraz wielkości grzejników,
- warunki zasilania wydane przez PGE Dystrybucja S.A.,
- jeżeli lokal usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, konieczna jest zgoda Zarządu Wspólnoty, w formie stosownej uchwały, na ingerencję w częściach wspólnych nieruchomości i przeprowadzenie prac polegających na montażu urządzenia – pompy ciepła.

Po przedstawieniu i analizie powyższych dokumentów podjęta zostanie decyzja o wyrażeniu zgody na wykonanie prac.

Jednocześnie informuję, że:

- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- projekt powinien uwzględniać prowadzenie przewodów natynkowo, Wynajmujący nie wyraża zgody na wykonywanie bruzd w ścianach murowanych oraz w warstwach podłogowych, dopuszcza się zabudowanie instalacji zabudową typu lekkiego (np. płytami g-k),
- 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,
- roboty budowlane powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi przez osoby uprawnione,
- całość prac należy wykonać zgodnie z projektem, wymogami norm, przepisów budowy i przepisów bhp oraz wiedzą techniczną,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciążą Najemcę,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich,
- odpady powstałe w wyniku przeprowadzonych prac, w tym poprzednie źródło ogrzewania należy usunąć z terenu nieruchomości na własny koszt. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku odpady zostaną wywiezione przez Zarząd Lokali Miejskich, natomiast kosztami z tym związanymi zostanie obciążony Najemca,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

Ogólne warunki rozbiórki pieca kaflowego

W celu wydania zgody na rozbiórkę pieca węglowego/kaflowego* w lokalu, na koszt własny Najemcy, po uprzednim udokumentowaniu zgody Wynajmującego na zmianę sposobu ogrzewania należy spełnić poniższe warunki:

- 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. Piotrkowskiej 99,
- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu 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 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 Zarząd Lokali Miejskich, 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),
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciąży Najemcę,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

(*niepotrzebne skreślić)

Ogólne warunki na wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie i na własny koszt Najemcy

Wyrażam zgodę na wymianę stolarki okiennej pod następującymi warunkami:

- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- jeżeli lokal usytuowany jest w budynku objętym ochroną konserwatorską, przed rozpoczęciem prac polegających na wymianie stolarki w lokalu, konieczne jest uzyskanie wytycznych Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- prace zostaną wykonane z zachowaniem istniejących wymiarów otworów okiennych z uwzględnieniem ewentualnych wytycznych Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- zgodę na wykonanie prac należy uzyskać od zarządcy nieruchomości, jeżeli lokalu usytuowany jest w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej,
- prace należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami technicznym, pod nadzorem osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane,
- prace zostaną wykonane z zachowaniem istniejącego kształtu, podziału, funkcji oraz kolorystyki,
- 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),
- 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,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciążą Najemcę,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

Ogólne warunki na wymianę stolarki drzwiowej we własnym zakresie i na własny koszt Najemcy

Wyrażam zgodę na wymianę stolarki drzwiowej pod następującymi warunkami:

- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- jeżeli lokal usytuowany jest w budynku objętym ochroną konserwatorską, przed rozpoczęciem prac polegających na wymianie stolarki w lokalu, konieczne jest uzyskanie wytycznych Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- prace zostaną wykonane w uwzględnieniu ewentualnych wytycznych Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- zgodę na wykonanie prac należy uzyskać od zarządcy nieruchomości, jeżeli lokal usytuowany się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej,
- prace należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami technicznymi, pod nadzorem osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane,
- zgodnie z § 62.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* drzwi wejściowe do mieszkań powinny mieć w świetle ościeżnicy co najmniej szerokość 0,9 m i wysokość 2 m; w przypadku zastosowania drzwi dwuskrzydłowych szerokość skrzydła głównego nie może być mniejsza niż 0,9 m,
- prace należy wykonać bez naruszenia nadproża, z uwzględnieniem naprawy tynków ścian i malowania klatki schodowej w obrębie lokalu,
- nowe drzwi wejściowe powinny otwierać się w kierunku wnętrza lokalu,
- 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,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciążą Najemcę,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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

Załącznik Nr 11
do zarządzenia Nr 13/2025
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 20 marca 2025 r.

**Ogólne warunki na wymianę wanny na brodzik w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym
(zalegalizowanym)**

W celu oceny możliwości technicznych i wyrażenia zgody na wymianę wanny na brodzik należy przedstawić niżej wymienione dokumenty:

W przypadku montażu kabiny prysznicowej z odpływem liniowym:

- projekt budowlany uwzględniający ingerencję w część wspólną budynku - strop,
- zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej (jeżeli lokal znajduje się w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej).

Po przedstawieniu i analizie powyższych dokumentów podjęta zostanie decyzja o wyrażeniu zgody na wykonanie prac.

W przypadku montażu brodzika wyższego, nie ingerującego w część wspólną budynku, nie ma konieczności przedstawiania powyższych dokumentów.

Jednocześnie informuję, że:

- prace należy wykonać zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym wraz z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu 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 z późn. zm.), przez osoby uprawnione,
- ściany w pomieszczeniu łazienki powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci, natomiast posadzka w obrębie pomieszczenia łazienki będzie posiadała izolację przeciwwodną oraz powinna być zmywalna, nienasiąkliwa i nieśliska,
- 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,
- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- powyższe prace nie mogą zakłócać lub spowodować uszkodzenia pozostałych instalacji oraz przegród budowlanych,
- niezwłocznie po zakończeniu prac należy uporządkować teren oraz wywieźć na własny koszt gruz i odpady powstałe w wyniku przeprowadzonych prac,
- o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac zależy powiadomić Miejskiego Administratora Nieruchomości,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciążą Najemcę,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

Po zakończeniu robót Najemca złoży w siedzibie RON:

- protokół szczelności instalacji wod-kan.

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

Załącznik Nr 12
do zarządzenia Nr 13/2025
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 20 marca 2025 r.

**Ogólne warunki na wymianę brodzika na wannę w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym
(zalegalizowanym)**

Informuję, że wyrażam zgodę na wymianę brodzika na wannę zgodnie z poniższymi warunkami:

- prace należy wykonać zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym wraz z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu 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 z późn. zm.), przez osoby uprawnione,
- ściany w pomieszczeniu łazienki powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci, natomiast posadzka w obrębie pomieszczenia łazienki będzie posiadała izolację przeciwwodną oraz powinna być zmywalna, nienasiąkliwa i nieśliska,
- 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,
- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- powyższe prace nie mogą zakłócać lub spowodować uszkodzenia pozostałych instalacji oraz przegród budowlanych,
- niezwłocznie po zakończeniu prac należy uporządkować teren oraz wywieźć na własny koszt gruz i odpady powstałe w wyniku przeprowadzonych prac,
- o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac należy powiadomić Miejskiego Administratora Nieruchomości,
- usunięcie wszystkich awarii będących następstwem prowadzonych prac obciążą Najemcę,
- w trakcie wykonania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich,
- niedopełnienie któregokolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

Po zakończeniu robót Najemca złoży w siedzibie RON:

- protokół szczelności instalacji wod-kan.

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

Ogólne warunki na montaż rolet antywłamaniowych

Wyrażam zgodę na montaż rolet antywłamaniowych z zachowaniem poniższych warunków:

- realizacja będzie zgodna z art. 29 ust. 1 pkt 23 Ustawy Prawa Budowlanego i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- koszty wszelkich prac oraz ewentualnych opłat, które konieczne są w związku z realizacją tych prac, ponosi Najemca bez prawa regresu do Wynajmującego,
- kolorystyka rolety będzie zbliżona do elewacji budynku,
- w trakcie wykonywania robót nie naruszone zostaną prawa osób trzecich,
- odpowiedzialność cywilno-prawną za ewentualne następstwa prowadzenia robót oraz ich wykonania ponosić będzie Najemca,
- powyższe prace nie mogą zakłócać lub spowodować uszkodzenia instalacji oraz przegród budowlanych,
- niezwłocznie po zakończeniu prac należy uporządkować teren oraz wywieźć na własny koszt gruz i odpady powstałe w wyniku przeprowadzonych prac,
- o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac należy zawiadomić Miejskiego Administratora Nieruchomości,
- niedopełnienie któregośkolwiek z warunków skutkować będzie cofnięciem wydanej zgody bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

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