

ZARZĄDZENIE Nr 19/2025
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 10 kwietnia 2025 r.

w sprawie wprowadzenia kryteriów i standardów, którymi należy się kierować przy określaniu zakresu prac remontowych do wykonania 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 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 w Zarządzie Lokali Miejskich kryteria i standardy, którymi należy się kierować przy określaniu zakresu prac remontowych do wykonania w gminnych lokalach mieszkalnych objętych w administrowanie przez Zarząd Lokali Miejskich, stanowiące załącznik do zarządzenia.

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

§ 3. Traci moc 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.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

DYREKTOR
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH

Załącznik
do zarządzenia Nr 19/2025
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 10 kwietnia 2025 r.

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

§ 1. Celem niniejszego opracowania jest przygotowanie jednolitego zbioru zasad i wytycznych do zastosowania podczas remontów gminnych lokali mieszkalnych, (w tym dla osób niepełnosprawnych) zwanych dalej Standardami.

§ 2. Ilekroć w Standardach jest mowa o:

- 1) ZLM – należy przez to rozumieć Zarząd Lokali Miejskich;
- 2) Dyrektora – 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) MAN – należy przez to rozumieć Miejskiego Administratora Nieruchomości;
- 6) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi i służący zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, wyposażonych w łazienkę/wc;
- 7) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do:
 - a) źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
 - b) oświetlenia naturalnego i elektrycznego,
 - c) możliwość ogrzewania,
 - d) niezawilgoconej przegrody budowlanej,
 - e) zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków,
 - f) posiadające 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;
- 8) 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. 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.

§ 4.1 Zapewnienie w lokalu mieszkalnym przeznaczonym do remontu:

- 1) instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej;
- 2) ogrzewania lokalu;
- 3) niezawilgoconych przegród zewnętrznych;
- 4) odpowiednich warunków technicznych dotyczących pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, obowiązujących w okresie budowy obiektu.

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

§ 5. Zakres niezbędnych prac remontowych w lokalu mieszkalnym:

1) ściany i sufity:

- 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) podłogi:

- 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 pozostawić 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) stolarka otworowa:

- 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) instalacja elektryczna:
prace należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ilość gniazd wtykowych nie powinna przekraczać:
 - a) w pokojach 1 szt. na 5m² powierzchni,
 - b) w kuchniach – 6 szt.,
 - c) w łazienkach – 2 szt.;
- 5) instalacja gazowa:
 - a) w lokalach jednoizbowych należy usunąć instalację gazową,
 - b) w lokalach wieloizbowych 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) instalacja wodno-kanalizacyjna:
 - 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) w lokalach gminnych na instalacji wodociągowej nie montujemy, nie wymieniamy oraz nie demontujemy wodomierzy,
 - g) w lokalach we Wspólnotach Mieszkaniowych decyzję o montażu oraz demontażu wodomierza podejmuje MAN,
 - h) w lokalach dotychczas niewyposażonych w wodę i kanalizację wykonać nową instalację wodno-kanalizacyjną pod warunkiem bliskości istniejącej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej w budynku;
- 7) ogrzewanie:
 - 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) wentylacja:
 - 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 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) w lokalach z instalacją cwu i zw zamontować zlew jedno lub dwukomorowy blaszany, baterię ścienną lub sztorcową z perlatozem,
 - b) w lokalach z instalacją zw zamontować zawór z ruchomą wylewką, nie instaluje się urządzenia do podgrzewania wody,
 - 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/ 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 dążyć do wydzielenia pomieszczenia łazienki/WC zgodnie z warunkami technicznymi tj. odpowiednia kubatura, instalację wod-kan, wentylacja, urządzenia sanitarne.

§ 11. W przypadku lokali mieszkalnych, dla których WC usytuowane jest w części wspólnej budynku i wymaga przeprowadzenia remontu, prace remontowe w pomieszczeniu WC należy ująć w zakresie prac remontowych danego lokalu.

§ 12. W przypadku lokali remontowanych dla osób niepełnosprawnych zastosowanie mają nw. wymagania:

- 1) dojście do budynku:
 - a) budynek musi być wyraźnie oznakowany;
- 2) pochylnie i rampy:
 - a) maksymalne nachylenie pochylni związanych z budynkiem nie może przekraczać wielkości:

Przeznaczenie pochylni	usytuowanie pochylni	
	na zewnątrz, bez przykrycia % nachylenia	wewnątrz budynku lub pod dachem % nachylenia
do ruchu pieszego i dla osób niepełnosprawnych poruszających się przy użyciu wózka inwalidzkiego, przy wysokości pochylni:		
a) do 0,15 m	15	15
b) do 0,5 m	8	10
c) ponad 0,5 m	6	8

- b) pochylnie do ruchu pieszego i dla osób niepełnosprawnych o długości ponad 9 m powinny być podzielone na krótsze odcinki, przy zastosowaniu spoczników o długości co najmniej 1,4 m,
 - c) pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny mieć szerokość płaszczyzny ruchu 1,2 m, krawężniki o wysokości co najmniej 0,07 m i obustronne poręcze, przy czym odstęp między nimi powinien mieścić się w granicach od 1 m do 1,1 m,
 - d) długość poziomej płaszczyzny ruchu na początku i na końcu pochylni powinna wynosić co najmniej 1,5 m,
 - e) powierzchnia spocznika przy pochylni dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich powinna mieć wymiary co najmniej 1,5 m x 1,5 m poza polem otwierania skrzydła drzwi wejściowych do budynku,
 - f) krawędzie stopni schodów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powinny wyróżniać się kolorem kontrastującym z kolorem posadzki,
 - g) nawierzchnia pochylni musi zapewniać bezpieczeństwo niezależnie od warunków atmosferycznych (można instalować systemy antyoblodzeniowe),
 - h) pochylnia musi być wyposażona w poręcze, dla pochylni o szerokości większej niż 220 cm można zaplanować montaż dodatkowej, środkowej poręczy,
 - i) początek i koniec pochylni muszą być oznaczony kontrastowym (żółtym) elementem sygnalizacyjnym,
 - j) rampa nie może mieć nachylenia poprzecznego;
- 3) wejście do budynku:
- a) wejście musi być wyraźnie widoczne na tle elewacji (należy zapewnić różnicę kolorystyczną – kontrast barwny pomiędzy kolorem elewacji i kolorem wejścia/drzwi),
 - b) przed drzwiami rozwieranymi musi być zapewniona wystarczająca, pozbawiona nachyleń przestrzeń manewrowa dla osób poruszających się na wózkach – 150 cm x 150 cm od strony otwarcia skrzydła drzwi i 120 cm x 120 cm od drugiej strony;
- 4) drzwi wejściowe i wewnętrzne:
- a) duże i ciężkie drzwi skrzydłowe, których otwarcie wymaga dużego wysiłku fizycznego należy wyposażyć w siłowniki wspomagające otwieranie,
 - b) szerokość światła drzwi nie może być mniejsza niż 90 cm,
 - c) drzwi wejściowe szklane muszą być oznaczone kontrastowym pasem (optymalnie żółtym) o szerokości minimum 15 cm na wysokości około 160 cm,
 - d) wszystkie drzwi należy wyposażyć w klamki/uchwyty niewymagające ciskania bądź przekręcania i umożliwiające obsługę jedną ręką. Niedozwolone jest stosowanie gałek, klamkokul itp.
 - e) klamkę/uchwyt należy umieścić na wysokości 80-120 cm,

- f) dolną część drzwi należy zabezpieczyć materiałem odpornym na uszkodzenia mechaniczne (np. blachą);
- 5) domofon:
 - a) słuchawka domofonu w lokalu musi być zamontowana na wysokości nie większej niż 120 cm;
- 6) komunikacja pozioma wewnątrz budynku:
 - a) zalecana szerokość ciągów komunikacyjnych to minimum 150 cm,
 - b) należy zapewnić wystarczającą przestrzeń manewrową przed drzwiami do lokalu,
 - c) wykładziny muszą być trwale przymocowane do podłoża;
- 7) pomieszczenia i pokoje – wymagania ogólnoprzestrzenne:
 - a) podłogi w pomieszczeniach muszą być równe, twarde, pozbawione progów,
 - b) w pokojach, w których znajduje się łóżko należy przewidzieć wystarczającą przestrzeń do przesiadania się z wózka – minimum 140 cm x 140 cm, z lewej lub prawej strony łóżka,
 - c) mechanizmy otwierania okien muszą być umieszczone na wysokości nie większej niż 120 cm,
 - d) włącznik światła w lokalu musi być zamontowany na wysokości pomiędzy 90 cm – 120 cm,
 - e) gniazda elektryczne muszą być umieszczone na wysokości pomiędzy 40 cm – 60 cm;
- 8) toalety, łazienki:
 - a) powierzchnia manewrowa przed muszlą klozetową powinna mieć wymiary przynajmniej 150 cm x 150 cm,
 - b) po lewej i po prawej stronie muszli klozetowej należy umieścić uchwyty, w tym przynajmniej jeden składany,
 - c) powierzchnia do przesiadania się obok muszli klozetowej po lewej lub prawej stronie powinna mieć wymiary przynajmniej 80 cm x 70 cm,
 - d) wysokość muszli klozetowej powinna mieścić się w przedziale między 46 cm – 52 cm,
 - e) przycisk spłukiwania powinien być umieszczony na wysokości nie większej niż 120 cm,
 - f) przestrzeń wjazdu pod umywalkę powinna wynosić minimum 75 cm szerokości i 30 cm głębokości,
 - g) lustro nad umywalką powinno być pochylone tak, by osoba poruszająca się na wózku mogła z niego swobodnie korzystać,
 - h) natrysk powinien być pozbawiony progów, a jego powierzchnia powinna wynosić przynajmniej 120 cm x 120 cm.

§ 13. W przypadku samowolnie wykonanych łazienek/wc próbować je zalegalizować.

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

§ 15. 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 pisemne stanowisko ZDU, po przedłożeniu dokumentów uzasadniających proponowane zmiany.