

W związku z ograniczoną kwotą środków finansowych posiadanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy z przeznaczeniem na remonty lokali pustych przeznaczonych do ponownego najmu w stosunku do liczby tych lokali, jak również dążeniem do maksymalnego skrócenia czasu oczekiwania przyszłych najemców na podpisanie umów najmu na przydzielone lokale, opracowane zostały poniższe, ogólne założenia dotyczące typowania zakresu robót remontowych pustostanów oraz rodzaju wykorzystywanych do remontu materiałów.

Podstawową przesłanką, obowiązującą, przy typowaniu zakresu robót remontu lokali pustych jest przestrzeganie obowiązujących w tej materii przepisów prawa, w szczególności:

1. Ustawy z dnia 23.04.1964 Kodeks Cywilny;
2. Ustawy z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
3. Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane;
4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

oraz innych przepisów i norm branżowych oraz aktów prawa miejscowego.

Szczególną uwagę należy zwrócić na wymogi bezpieczeństwa oraz funkcjonalności lokalu. Dlatego też, należy dążyć do zachowania jak największej ilości istniejących elementów wyposażenia lokalu, unikać prac, których wykonanie nie wynika bezpośrednio z przepisów prawa. Odstępstwem od ww. zasady może być konieczność wykonania remontu, którego odtworzeniowy charakter prac powinien być bezwzględnie zachowany w związku z wytycznymi konserwatora zabytków. Przy wystąpieniu o wydanie zaleceń należy każdorazowo przedstawić stanowisko właściciela w zakresie zasadnego standardu wykonania planowanego remontu wraz z uzasadnieniem.

## **ZAKRES PRAC REMONTOWYCH**

### **Konstrukcja**

W przypadku konieczności wykonania prac związanych z naprawą elementów konstrukcyjnych budynku, należy ocenić zasadność remontu, biorąc pod uwagę m.in. ogólny stan techniczny i prawny budynku. Po sporządzeniu oceny stanu technicznego lokalu a przed jego zgłoszeniem do Wydziału Zasobów Lokalowych należy przekazać do Dyrektora protokół wraz z opinią w zakresie zasadności przeprowadzenia remontu oraz wstępnym kosztem wykonania prac celem podjęcia decyzji co do jego dalszych losów. W przypadku oceny izolacyjności przegród zewnętrznych należy kierować się normami obejmującymi okres budowy budynku.

Naprawy ścian nośnych i innych elementów stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnotowych, bezwzględnie wykonuje wspólnota jako właściciel budynku który odpowiada za stan techniczny tych elementów.

## **Tynki**

Istniejące tynki należy bezwzględnie utrzymywać. Jedynie w przypadkach jednoznacznie opisanych komisyjnie co do miejsca i rozległości odparzeń, zawilgoceń lub zagrzybień skuwać uszkodzone tynki i wykonywać nowe. Wyklucza się wykonanie naciągania gładzi szpachlowych, nie zaleca się wykonywania przecierek. Dopuszcza się drobne nierówności, przebarwienia itp. cechy estetyczne, o ile ogólne parametry techniczne nie stwarzają zagrożenia.

W przypadku dużych powierzchniowo odparzeń na sufitach, dopuszcza się zastosowanie okładzin z płyt G-K, jeżeli parametry budynku oraz wyposażenia na to pozwalają.

W przypadku stwierdzenia zagrzybienia tynku lub elementów konstrukcyjnych, zaleca się odgrzybienie i zabezpieczenie stosownym preparatem, a następnie, naprawienie tynków i ich malowanie.

## **Roboty malarskie**

Dopuszcza się pomalowanie całego lokalu, w przypadku jego szczególnego zniszczenia lub zabrudzenia oraz po wykonaniu prac związanych z odgrzybieniem lub innymi pracami które są wykonywane w lokalu a technologia ich wykonania wymusza taką konieczność.

W przypadku stwierdzenia konieczności malowania lokalu oraz ilości powłok malarskich nie gwarantujących, iż nowa powłoka zostanie wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną, dopuszcza się wykonanie przecierania istniejących tynków. W pozostałych przypadkach należy wykonać jedynie gruntowanie lub przygotowanie powierzchni wraz z gruntowaniem.

Stolarka, rurociągi, metalowe i z PCV, istniejące elementy wyposażenia wykonane z drewna, metalu lub tworzyw sztucznych, mogą być malowane w szczególnie uzasadnionych przypadkach takich jak zaawansowana korozja elementów metalowych lub łuszcząca się farba na elementach drewnianych powodująca ich zawilgocenie czyli w przypadkach utracenia ich właściwości technicznych. Dopuszcza się występowanie odbarwień, żółknięć, lub innych drobnych defektów, pogarszających jedynie efekt wizualny. Ponadto dopuszcza się różną kolorystykę ścian, jeżeli obecny stan powłoki jest zadowalający.

## **Glazury, terakoty i boazerie**

Glazury i terakoty winny pozostawać w stanie istniejącym, jeżeli nie są odspojone. Brakujące płytki należy wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie. Dopuszcza się skucie części glazury w celu wyrównania jej linii, natomiast wymiana glazury lub terakoty dopuszczalna jest jedynie wówczas, gdyby

wykonanie niezbędnych napraw miało być droższe niż likwidacja lub brak jest możliwości uzupełnienia z uwagi na wyczerpanie się danego asortymentu na rynku np. wielkość płytek. Przy całkowitej likwidacji glazury należy ją zastępować lamperiami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Dopuszcza się pozostawienie boazerii jeżeli nie koliduje ona z przewidzianymi pracami do wykonania w lokalu takimi jak np. wymiana instalacji elektrycznej. Ponadto należy wziąć pod uwagę aspekty ppoż, higieniczno sanitarne takie jak gromadzenie się insektów oraz istniejące zagrzybienie lokalu. W przypadku demontażu należy dokonać naprawy ścian wraz z ich malowaniem.

### **Podłogi**

Należy dążyć do zachowania istniejących podłóg. W przypadku występowania braków (np. brakujące klepki), należy je uzupełnić, o ile nie będzie to droższe od wymiany podłogi na wykonaną w technologii tańszej.

W przypadkach występowania naniesień dodatkowych, warstw w postaci PCV, wykładziny dywanowej itp., przy równoczesnym właściwym stanie technicznym podłogi znajdującej się pod tym naniesieniem, należy przywracać wykończenia pierwotne, o ile nie będzie to droższe od wymiany podłogi na wykonaną w technologii tańszej. W przypadku braku możliwości wycyklinowania podłogi należy zastosować tylko nową warstwę wykończeniową taką jak panele lub wykładzina PCV.

Dopuszcza się pozostawienie istniejących podłóg w stanie zaplamionym lub niejednorodnym kolorystycznie. Dopuszcza się występowanie różnych materiałów w pomieszczeniach tego samego lokalu np. uzupełnienia wykładziny PCV o zbliżonej kolorystyce i strukturze oraz różnice w poziomach podłogi które należy wykończyć listwami w celu zapewnienia bezpiecznej komunikacji. Zaleca się ułożenie listew przyściennych, w przypadku ich braku.

W przypadku konieczności wymiany podłogi w kuchni, należy stosować wykładzinę PCV, a w przedpokoju i pokojach panele podłogowe lub wykładzinę PCV jeżeli stan techniczny podłogi oraz budynku na to pozwalają. Nowe nawierzchnie, w miarę możliwości należy układać na istniejącym podłożu lub po wyrównaniu płytą OSB. W WC dopuszcza się stosowanie płytek podłogowych. Należy dążyć do pozostawienia istniejących płytek nawet w przypadku demontażu urządzeń. Dopuszcza się uzupełnienie brakujących płytek w zbliżonej kolorystyce.

W przypadku budynków o zróżnicowanej konstrukcji podłóg dopuszcza się wykonywanie odkrywek celem dokładnej weryfikacji stanu technicznego wraz z ich naprawą podczas remontu lokalu.

## **Okna**

Należy dążyć do zachowania Istniejących okien, o ile zapewniają one podstawową izolację termiczną, a także zapewniają możliwość wietrzenia lokalu.

Do wymiany należy kwalifikować okna, jeśli brak jest możliwości dokonania zadowalających napraw, zapewniających podstawową izolacyjność. W przypadku ogólnego dostatecznego stanu okna i niewielkiego uszkodzenia szyb, należy je wymienić. W przypadku gdyby koszt wymiany szyb był niewspółmiernie wysoki do wartości okna, należy rozważyć jego wymianę, w razie konieczności dopuszcza się wymianę okuć i klamek.

W przypadku wymiany należy stosować okna z PCV w kolorze białym, skrzydła rozwieralne (w tym jedno skrzydło w oknie rozwieralno – uchylne) o profilu pięciokomorowym o szerokości 70 mm, zbrojonym ocynkowanymi kształtownikami lub włóknem szklanym, szklenie pakietem jednokomorowym (szyba 4/16/4 o maksymalnym współczynniku przenikania pakietu szybowego  $U = 1,1$  [W/m<sup>2</sup>K], okucia obwiedniowe z funkcją blokady błędnego położenia klamki oraz mikro rozszczelnieniem w skrzydłach rozwieralno – uchylnych, zawiasy regulowane, umożliwiające korygowanie położenia skrzydła, minimalny współczynnik izolacyjności akustycznej  $R_w$  36 dB dla okna rozszczelnionego, zastosowanie nawiewników okiennych ciśnieniowych min.  $Q_{max}$  30m<sup>3</sup>/h lub systemowych o parametrach technicznych nie gorszych jak podane wcześniej.

W przypadku budynków wpisanych do Rejestru Zabytków okna w wersji odtworzeniowej.

## **Parapety**

Należy dążyć do zachowania Istniejących parapetów. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w lokalu parapetów z różnych materiałów, jak również parapetów posiadających nieznaczne uszkodzenia. W przypadku wymiany należy stosować parapety wewnętrzne z płyty wiórowej obustronnie laminowanej o grubości 28 - 30mm, parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej o grubości od 0,50 do 0,55 mm, lub lakierowanej w zależności od zastosowanych w budynku. Jeżeli podczas wymiany stolarki okiennej brak jest możliwości dostosowania starych parapetów zewnętrznych do nowej stolarki należy je wymienić. Powyższe dotyczy również budynków wspólnotowych. Wymiana parapetów zewnętrznych z uwagi na zły stan techniczny następuje jedynie w budynkach będących w 100% własnością m.st. Warszawy.

## **Drzwi wejściowe**

Należy dążyć do zachowania istniejących drzwi. Drzwi wejściowe powinny otwierać się do wewnątrz lokalu i mieć szerokość skrzydła wynoszącą co najmniej 90 cm w świetle ościeżnicy, chyba że w okresie wybudowania obowiązywały inne przepisy, co dotyczy

również innych parametrów. Drzwi powinny być wyposażone w co najmniej jeden zamek podklamkowy z wkładką typu yale. Drzwi wejściowe do lokalu wewnątrzklatkowe, wzmocnione, płytowe, w ościeżnicy drewnianej lub metalowej z progim drewnianym lub metalowym, wizjerem i numerem lokalu. Kolorystyka drzwi dobrana do koloru drzwi na klatce schodowej. W przypadku gdy wejście do lokalu jest bezpośrednio z terenu należy stosować drzwi zewnętrzne metalowe, odporne na działanie warunków atmosferycznych. W przypadku pozostawienia drzwi do dalszego użytkowania, należy uwzględnić wymianę wkładki w celu zabezpieczenia lokalu wyremontowanego przed dostępem osób niepowołanych.

W przypadku budynków wpisanych do Rejestru Zabytków drzwi w wersji odtworzeniowej.

### **Drzwi wewnętrzne**

Drzwi wewnętrznych, w przypadku ich ogólnej sprawności technicznej i możliwości bezpiecznego użytkowania, nie należy wymieniać na nowe, nawet jeśli skrzydła drzwiowe są w niewielkim stopniu wypaczone, różnią się wyglądem, czy też konstrukcją, ornamentem szyb lub kształtem klamek. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich malowanie. Dopuszcza się pozostawienie wejść do pokoi i kuchni bez drzwi lub skrzydeł drzwiowych, o ile poprzedni najemca przebudował lokal w sposób przewidujący otwory wejściowe bez drzwi a nie jest to niezgodne z obowiązującymi przepisami. Wymianę drzwi dopuszcza się tylko w przypadku ich znaczącego zniszczenia (dziury, wyłamane elementy), lub braku możliwości ich zamknięcia lub otwarcia. W przypadku wymiany należy stosować ościeżnice drewniane, skrzydła płytowe w kolorze białym – szklone, drzwi do łazienki jw. wyposażone w normową powierzchnię nawiewu odporną na działanie wilgoci.

### **Zamki, okucia, klamki**

Zamki okucia i klamki mogą być wymieniane jedynie w przypadku ich mechanicznego zużycia. Drzwi wejściowe w przypadku uszkodzeń zamków wyposażać w zamek z podklamkową wkładką typu yale lub w przypadku braku możliwości montażu wkładki, w standardowy zamek z wymienną wkładką. W przypadku istnienia zamków w drzwiach wewnętrznych nie należy ich demontować, wymieniać ani naprawiać, chyba że uniemożliwiają zamknięcie lub otwarcie drzwi. Ubytki po uszkodzeniach i zamkach uzupełniać zgodnie ze sztuką stolarską.

## Instalacja elektryczna

Należy dążyć do zapewnienia sprawnego działania instalacji elektrycznej, w tym zapewnienia jej zgodności z obowiązującymi przepisami.

Lokal powinien posiadać instalację elektryczną trójprzewodową (przewód fazowy L, przewód neutralny N i przewód ochronny PE) lub w przypadku odbiorników trójfazowych i instalacji pięcioprzewodowej (przewody fazowe U, L2, L3, przewód neutralny N, przewód ochronny PE).

W budynkach w których instalacja wykonana jest w systemie sieci TN-C system ochrony przeciwporażeniowej musi być dostosowany do systemu istniejącego zasilania w budynku.

Jednak nowa instalacja powinna być wykonana w sposób umożliwiający proste przełączenie jej do układu TN-S w przypadku zmiany sposobu zasilania części wspólnej budynku. Z uwagi na istniejące „stare„ systemy zasilania TN-C w budynkach do czasu zmiany zasilania nie można stosować przewodu ochronnego PE. Powyższe nie zwalnia jednak z wymiany instalacji elektrycznej w lokalu jeżeli jej stan oraz przeprowadzane badania kwalifikują ją do wymiany.

W celu prawidłowej oceny instalacji elektrycznej dopuszcza się wykonanie badania ww. instalacji przez osoby uprawnione wraz z uzyskaniem stosownego zaświadczenia. Jednakże w przypadku gdy instalacja w chwili obecnej spełnia obowiązujące normy lecz jej stan wskazuje na znaczne wyeksploatowanie dopuszcza się jej wymianę jeżeli skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu jest na okres dłuższy niż 3 lata.

Przy ocenie instalacji należy wziąć pod uwagę elektryczne wyposażenie lokalu np. piec, terma, kuchenka, oraz ewentualne doposażenie w ww. urządzenia. W takim przypadku należy przeanalizować koszty wymiany instalacji w porównaniu do jej dostosowania z uwagi na konieczność doposażenia lokalu a tym samym zwiększenie poboru mocy.

Osprzęt modułowy montowany na szynach montażowych w tablicy bezpiecznikowej, w łazienkach i kuchni gniazda wtykowe z bolcem hermetyczne podtynkowe, pozostały osprzęt standardowy w wykonaniu podtynkowym. Ilość gniazd wtyczkowych podwójnych zgodnie z normą SEP-E-002. Osprzęt elektryczny w kolorze białym. Nie dopuszcza się wymiany WLZ w budynkach wspólnotowych. W przypadku uszkodzenia należy bezwzględnie wezwać wspólnotę mieszkaniową do naprawy jako elementu należącego do części wspólnej budynku.

Obwody oświetlenia, gniazda, wyłączniki oraz WLZ (WLZ-ty tylko w budynkach będących w 100% własnością m.st. Warszawy), mogą być wymienione tylko w przypadkach nie spełniania aktualnych przepisów, np. braku:

- rozdzielności obwodów;
- systemu zabezpieczenia od porażień;
- niedostatecznej oporności izolacji
- przeciążenia linii lub braku możliwości doprowadzenia istniejących obwodów do sprawności.

Przy wycenie elektrycznych tablic rozdzielczych należy przyjmować ceny poszczególnych elementów składowych tych tablic. Nie wolno przyjmować ceny tablicy rozdzielczej wraz z wyposażeniem, jako prefabrykatu warsztatowego.

### **Instalacja gazowa**

Należy dążyć do zapewnienia bezpiecznego, funkcjonowania instalacji gazowej. Nie dopuszcza się stosowania instalacji gazowej z rur skręcanych. W przypadku instalacji gazowej poprowadzonej pod tynkiem należy przebudowywać instalację w sposób zgodny z obowiązującymi normami i wymaganiami prawa. Nie normatywne usytuowanie kuchni, pieca gazowego również upoważnia do przebudowy instalacji.

W przypadku zasłonięcia instalacji gazowej szafami, pawlaczami ekranami itp. należy ją odsłonić. Dopuszcza się częściowy demontaż, zapewniający odsłonięcie instalacji, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałej części szafy lub pawlacza lub demontaż drzwiczek od szafy bądź pawlacza, bez demontażu pozostałych elementów konstrukcyjnych. W przypadku wymiany należy wykonać instalację spawaną z rur stalowych czarnych bez szwu. Podłączenia odbiorników należy montować do instalacji gazowej posiadającej zawór odcinający na sztywno.

### **Urządzenia gazowe**

#### **Piece gazowe**

W przypadku istnienia w lokalu pieca gazowego, należy sprawdzić, czy spełnia on wymogi aktualnie obowiązujących przepisów. Jeśli nie, należy go zdemontować i zastąpić nowym. Jeśli pobieżne oględziny wskazują na to, że piec może spełniać obowiązujące normy, należy go poddać dokładnemu sprawdzeniu i w razie spełnienia norm, pozostawić w lokalu. W takim przypadku należy zlecić badanie szczelności oraz regulacji, co wymaga potwierdzenia stosownym zaświadczeniem. Powyższe należy wykonać przed sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego obejmującego remont lokalu.

W przypadku gdyby wymiana pieca wiązała się z nadmiernymi kosztami (np. związanymi z koniecznością znacznej przebudowy instalacji gazowej lub wodnej, lub koniecznością montażu wkładów kwasoodpornych w przewodzie kominowym), zaleca się zastąpienie piecem elektrycznym i podgrzewaczem wody.

#### **Kuchenki gazowe**

W przypadku istnienia w lokalu kuchenki gazowej, należy sprawdzić, zgodność z wymogami aktualnie obowiązujących przepisów. Jeśli nie są spełnione ww. wymogi, należy ją zdemontować i zastąpić nową. Jeśli pobieżne oględziny wskazują na to że kuchenka,

może spełniać obowiązujące normy, należy ją poddać dokładnemu sprawdzeniu i w razie spełnienia norm, pozostawić w lokalu. W takim przypadku należy zlecić badanie szczelności oraz regulacji, co wymaga potwierdzenia stosownym zaświadczeniem. Powyższe należy wykonać przed sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego obejmującego remont lokalu.

W przypadku gdyby wymiana, kuchenki wiązała się z nadmiernymi kosztami (np. związanymi z koniecznością znacznej przebudowy instalacji gazowej lub wodnej, zaleca się zastąpienie jej kuchnią elektryczną.

### **Instalacje grzewcze**

Należy dążyć do zachowania instalacji grzewczych zainstalowanych, w lokalu. Ponadto należy zapewnić w lokalu urządzenia grzewcze o mocy dostosowanej do kubatury i funkcji pomieszczeń.

### **Piece na paliwo stałe**

W przypadku lokali wyposażonych w piece na paliwo stałe nie dopuszcza się ich rozbiórki nawet jeżeli zostały wyłączone z użytkowania lub ich stan w chwili obecnej nie pozwala na ich dalsze użytkowanie. W takim przypadku należy zabezpieczyć piec (przewody dymowe) zmieniając sposób ogrzewania lokalu na elektryczny lub inny tańszy w realizacji.

### **Ogrzewanie elektryczne**

W przypadku istnienia w lokalu elektrycznych urządzeń grzewczych, należy sprawdzić, czy spełniają one wymogi aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Jeśli tak, należy je pozostawić. Jeżeli nie lub ich moc jest niewystarczająca, należy doposażyć lokal w dodatkowy grzejnik.

### **Ogrzewanie gazowe**

W przypadku istnienia, w lokalu gazowych urządzeń grzewczych, należy sprawdzić, czy spełniają one wymogi aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Jeśli spełniają, należy je pozostawić. Jeśli nie spełniają, należy je wymienić na nowe lub zastąpić ogrzewaniem elektrycznym - należy wybrać tańsze rozwiązanie. Nie należy doposażać lokalu w piec dwufunkcyjny, o ile wcześniej lokal nie był w taki piec wyposażony. W przypadku gdy był, a instalacja grzewcza nadaje się do użytku, zaleca się zachowanie istniejącego pieca.

W takim przypadku należy zlecić badanie szczelności oraz regulacji, co wymaga potwierdzenia stosownym zaświadczeniem. Powyższe należy wykonać przed sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego obejmującego remont lokalu.

## **Centralne ogrzewanie lub ogrzewanie z kotłowni budynku**

W ramach remontu lokalu nie wolno dokonywać napraw instalacji centralnego ogrzewania jeżeli należy ona do części wspólnych budynku będącego we władaniu wspólnoty mieszkaniowej.

W budynkach będących własnością m.st. Warszawy dopuszcza się wymianę elementów instalacji jeżeli są w znacznym stopniu skorodowane. Dopuszcza się doposażenie lokalu w głowice termostatyczne jeżeli zachodzi konieczność wymiany grzejnika, a stan instalacji na to pozwala.

## **Podgrzewanie wody**

W przypadku wyposażenia lokalu w centralną ciepłą wodą należy zapewnić sprawne działanie instalacji.

W przypadku wyposażenia lokalu w gaz, zaleca się umożliwienie podgrzewania wody piecem gazowym o ile przystosowanie instalacji do obowiązujących przepisów nie pociąga za sobą nadmiernych kosztów.

W przypadku braku gazu w budynku należy montować w łazience podgrzewacz elektryczny pojemnościowy 80 - 100 litrów, a w kuchni podgrzewacz elektryczny przepływowy do 5 litrów z baterią.

W lokach socjalnych dozwolone jest nie wyposażanie lokalu w ww. urządzenia. Należy tylko doprowadzić odpowiednią instalację celem ich podłączenia.

## **Instalacje wentylacyjne**

Należy koniecznie skontrolować drożność instalacji wentylacyjnych i udrożnić je w razie potrzeby. Kratki wentylacyjne jednoczęściowe należy wymieniać na nowe posiadające rozłączne części kratka w stosunku do ramki. Istniejące włączenia do kanałów doprowadzić do drożności i zgodności z zaleceniami opinii kominiarskiej. Kanał wentylacyjny na poziomie lokalu należy oczyścić przed założeniem kratki.

## **Instalacje wodno - kanalizacyjne**

Należy dążyć do zachowania istniejących instalacji, wodnych i kanalizacyjnych. Wymiana instalacji może być dokonana gdy są dowody znacznego zużycia nie gwarantującego okresu eksploatacji dłuższego niż 3 lata. Przy ocenie należy brać pod uwagę doświadczenie z remontów lokali usytuowanych w tym samym budynku.

W przypadku wymiany bądź przebudowy, całej lub części instalacji, instalację wodociągową należy wykonywać z rur z tworzyw sztucznych zgrzewanych z polipropylenu (PR). Zaleca się montaż liczników pomiarowych na ciepłej i zimnej wodzie z zaworami odcinającymi. Instalację kanalizacyjną należy wykonywać z PCV wraz z podejściami do

urządzeń. Nową instalację wodną należy prowadzić po wierzchu łoża ścian bez względu na to, jak pierwotnie była prowadzona.

### **Szafki, szafy i pawlacze**

Szafki podokienne i pawlacze oraz szafy wbudowane należy pozostawić, jeśli ich istnienie nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami. Nie należy ich naprawiać ani remontować. Dopuszcza się ich pomalowanie lub demontaż drzwiczek.

### **Balkony i loggie**

Dopuszcza się naprawy balustrad, posadzek, izolacji, obróbek blacharskich i konstrukcji tych elementów w zakresie niezbędnym dla ich bezpiecznego użytkowania lub zabezpieczenia przed niszczącymi wpływami czynników atmosferycznych konstrukcji nośnej i balustrad logii i balkonów, a także w celu likwidacji zagrożenia. W budynkach wspólnotowych realizacja prac zgodnie z podjętą uchwałą w sprawie części wspólnych budynku. W przypadku znaczących kosztów remontu należy rozważyć zablokowanie możliwości użytkowania balkonu, zamiast wykonywania prac naprawczych, o ile stan balkonu nie stanowi zagrożenia dla przechodniów. Ponadto przy ocenie należy brać pod uwagę usytuowanie balkonu oraz stan pozostałych.

### **Kuchnie, łazienki**

#### **Kuchnia**

Kuchnia powinna być wyposażona w zlew blaszany dwukomorowy mocowany na wspornikach lub jednokomorowy w lokalach jednoizbowych z baterią ścienną lub sztorcową, w zależności które rozwiązanie będzie tańsze. Należy dążyć, do zachowania istniejących zlewozmywaków. Kuchnia powinna być wyposażona w kuchenkę gazową lub elektryczną. W lokalach nie wyposażonych w instalację gazową należy stosować kuchenki elektryczne dwu palnikowe. W przypadku wnęki kuchennej lub aneksu wyposażonych w kuchenkę gazową a nie spełniających obecnych warunków prawidłowej wentylacji oraz kubatury należy bezwzględnie montować kuchenki elektryczne.

#### **Łazienka i wc**

W łazience należy dążyć do zachowania istniejącego wyposażenia, jeżeli tylko spełnia ono swoją podstawową rolę. Urządzenia sanitarne (miska klozetowa, umywalka, wanna, kabina prysznicowa, brodzik, krany) mogą zostać wymienione tylko, jeśli nie nadają się do użytku ze względu na uszkodzenie uniemożliwiające wykorzystywanie ich zgodnie z przeznaczeniem, np. pęknięcie, dziura, znaczące uszkodzenie powłoki zabezpieczającej, urwanie uchwytów mocujących itp.

W przypadku gdy w lokalu poprzedni najemca dokonał zamiany wanny na brodzik a jego stan techniczny jest zadowalający, nie należy dokonywać jego demontażu.

W przypadku demontażu należy montować wannę.

W przypadku wymiany urządzeń należy stosować następujące parametry:

Wanna blaszana bez obudowy standard, wyposażona w baterię wannową ścienną z prysznicem standard. Umywalka ceramiczna, biała szerokości 50 cm- wyposażona w baterię ścienną lub stojącą. Miska ustępowa ceramiczna biała kompakt z deską sedesową z tworzywa sztucznego.

### **Wytyczne w zakresie używanych materiałów, osprzętu i urządzeń.**

Podstawową zasadą jest używanie materiałów i asortymentów powszechnie dostępnych i gwarantujących spełnienie obowiązujących wymogów technicznych i ich pochodnych oraz dopuszczonych do stosowania w budownictwie. Remonty lokali należy przeprowadzać przy użyciu materiałów spełniających podstawowe funkcje wymagane prawem dla lokalu mieszkalnego. Należy dążyć do minimalizacji kosztów związanych z zakupem materiałów i urządzeń.