

**STANDARDY REMONTÓW PUSTOSTANÓW LOKALI MIESZKALNYCH NA NAJEM SOCJALNY  
I POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ  
M.ST. WARSZAWY ADMINISTROWANYCH PRZEZ ZAKŁAD GOSPODAROWANIA  
NIERUCHOMOŚCIAMI W DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE**

**LOKALE – NAJEM SOCJALNY, POMIESZCZENIA TYMCZASOWE - umowy na czas określony**

**§1. Postanowienia ogólne**

Standardy remontów pustostanów określone w niniejszym załączniku przewidują wymagania dla pustostanów lokali mieszkalnych na najem socjalny przeznaczonych dla wszystkich przyszłych najemców – zarówno tych zadłużonych jak i niezadłużonych wobec m.st. Warszawy oraz pomieszczeń tymczasowych.

**§2. Postanowienia szczegółowe**

1. Podstawową przesłanką, która obowiązuje przy typowaniu zakresu robót oraz rodzajów użytych materiałów jest ponoszenie możliwie najniższych kosztów zapewniających zachowanie przepisów prawa.
2. W typowaniu robót należy przyjmować do wykonania takie prace, które nie będą powodowały konieczności dalszego zwiększenia zakresu remontu, równocześnie pamiętając o konieczności zapewnienia bezpieczeństwa i spełnienia wszelkich norm.
3. Przy sporządzaniu przedmiarów robót w odniesieniu do remontów ww. pustostanów lokali należy stosować niżej określone kryteria.
4. W lokalu należy zapewnić sprawne działanie instalacji, urządzeń oraz elementów wyposażenia lokalu.
5. Lokal oddawany w najem na określonych warunkach powinien nadawać się do umówionego użytku.
6. Podstawę do typowania prac niezbędnych do wykonania stanowi ocena przez inspektorów nadzoru budowlanego ADK stanu technicznego poszczególnych elementów wykończenia i wyposażenia. Do wymiany należy kwalifikować wyłącznie te elementy wyposażenia lokalu, które nie spełniają podstawowej funkcji.
7. Na wykonanie robót wykraczających poza zakres zawarty w załączniku należy uzyskać zgodę Dyrektora ZGN, na podstawie sporządzonego przez inspektorów nadzoru budowlanego ADK uzasadnienia.
8. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuacje, w których Najemca (przyszły Najemca) pisemnie zobowiązał się do wykonania prac remontowych obciążających Wynajmującego we własnym zakresie. W takich przypadkach wykonanie prac remontowych następuje po podpisaniu porozumienia remontowego określającego zakres robót do wykonania, przewidywany koszt (zweryfikowany przez służby techniczne ZGN), sposób ich rozliczenia oraz termin realizacji.

9. Pomieszczenia, w których instalowane są urządzenia gazowe (wymiana lub doposażenie) muszą spełniać warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami). Pomieszczenia powinny posiadać sprawną wentylację grawitacyjną oraz drożne kanały spalinowe. Drożność kanałów wentylacyjnych i spalinowych powinna zostać potwierdzona stosowną opinią kominiarską.
10. Wytyczne remontów pustostanów lokali w budynkach będących pod ochroną konserwatorską należy stosować te same kryteria jak przy ww. remontach pustostanów, chyba, że wytyczne, zalecenia bądź decyzja Konserwatora Zabytków stanowi inaczej.
11. W przypadku skierowania do lokalu na najem socjalny osób, które pozostawiają dotychczas używany lokal zadłużony i zdewastowany i nie ma możliwości wyegzekwowania od nich kosztów remontu należy rozważyć czy lokal, do którego zostali skierowani można tylko uprzątnąć i wyczyścić urządzenia sanitarne, bez wykonywania remontu.
12. W przypadku podjęcia decyzji o remoncie lokalu na najem socjalny, zakres prac remontowych ograniczyć do niezbędnego minimum wg podanych niżej kryteriów:

#### **1. Roboty ogólnobudowlane:**

- a) naprawa uszkodzonych tynków cem.-wap. kat. III z przygotowaniem powierzchni tj. gruntowaniem i 1-krotnym malowaniem farbą emulsyjną w kolorze białym lub jasnym,
- b) w pomieszczeniach WC, łazienki, kuchni, wnękach kuchennych należy wykonać lamperię farbą ftalową w kolorze białym lub jasnym, jeśli taka lamperia istnieje i jest w stanie wymagającym odświeżenia, w pozostałych przypadkach pomalować ściany farbą emulsyjną przeznaczoną do pomieszczeń mokrych,
- c) lamperia kuchenna - wykonać malowanie farbą ftalową w kolorze jasnym do wys. 1,5 m pod warunkiem istnienia takiej lamperii wymagającej odświeżenia, w pozostałych przypadkach użyć farby emulsyjnej przeznaczonej do pomieszczeń mokrych,
- d) lamperia w łazience i WC - wykonać malowanie farbą ftalową jasną do wys. 2,0 m-tylko w przypadku opisanym w pkt b),
- e) w przypadku usytuowania zlewozmywaka w pokoju – pomalować ścianę za zlewozmywakiem farbą emulsyjną przeznaczoną do pomieszczeń mokrych lub ftalową jasną,
- f) w przypadku istniejącej glazury i terakoty – uzupełnić uszkodzenia,
- g) glazurę i terakotę skuwać tylko w uzasadnionych przypadkach (np. odparzenia lub znaczne ubytki).

W przypadku konieczności skucia należy wykonać:

- na ścianach – wyrównanie tynku cem.-wap. i pomalowanie farbą emulsyjną przeznaczoną do pomieszczeń mokrych,
  - na podłodze - ułożyć wykładzinę PCV (listwy przyściennie i progi w kolorze wykładziny-przykręcane),
- h) podłogi drewniane w dobrym stanie należy wyczyścić,
  - i) podłogi drewniane w gorszym stanie: uzupełnić szczeliny, cyklinować i lakierować,

- j) podłogi zakwalifikowane do wymiany, nie będące w stanie awaryjnym **we wszystkich pomieszczeniach** – ułożyć twardą płytę pilśniową o grubości 4 mm i przykryć wykładziną podłogową PCV o gr. min. 3 mm – kolorystykę i wzór ustala inspektor nadzoru, przedział cenowy wykładziny podłogowej PCV do 35 zł netto/m<sup>2</sup>.
- k) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej należy wykonać tylko w przypadku stanu awaryjnego (standardy stolarki jak dla lokali na najem lokalu mieszkalnego wg załącznika 1),
- l) Istniejące szafy wnękowe oraz pawlacze:
  - w dobrym stanie – wyczyścić i zostawić bez malowania,
  - zdewastowane należy zdemontować i uzupełnić tynki we wnękach.

## **2. Instalacje wod-kan, ciepłej wody, centralnego ogrzewania i gazu.**

- a) Instalacje wody zimnej wykonać z rur polipropylenowych PN 20, a wody ciepłej z rur polipropylenowych STABI, PN 20 łączonych przez zgrzewanie. Wymiana armatury - wg załącznika nr 1
- b) W przypadku wymiany instalacji lokalowej należy zamontować wodomierze lub wstawki pod wodomierze.
- c) W przypadku konieczności wymiany instalacji podtynkowych – nowe prowadzić po wierzchu ścian – bez demontażu instalacji istniejącej.
- d) Urządzenia sanitarne wymieniać tylko w przypadku uszkodzeń wykluczających możliwość użytkowania zgodnie z wytycznymi wg zał. nr 1.  
Urządzenia pozostające w lokalu należy wyczyścić.
- e) W przypadku konieczności wymiany baterii – montować baterie wg zał. nr 1.
- f) Istniejącą instalację gazową w lokalu skręcaną, kwalifikującą się do wymiany należy wymieniać na spawaną.
- g) W przypadku konieczności wymiany istniejącej kuchni gazowej należy montować kuchenki gazowe 4-palnikowe z piekarnikiem elektrycznym.  
W przedmiarze robót należy uwzględnić tylko zakup kuchni i szybkozłącza gazowego. Kuchnia zostanie zamontowana przez konserwatora administracji po zasiedleniu.  
Kuchnie gazowe muszą być montowane przez instalatora posiadającego stosowne uprawnienia (wpis do karty gwarancyjnej).
- h) Miejscowe przygotowanie ciepłej wody:  
W przypadku braku centralnej ciepłej wody do jej przygotowania – wykonać podejścia pod przepływowe gazowe podgrzewacze wody do zasilania jednego lub kilku punktów odbiorczych – w zależności od potrzeb oraz zamontować potrzebne urządzenia (podgrzewacze)

W przypadku braku instalacji gazowej oraz gdy pomieszczenie, nie spełnia wymagań do montażu gazowego podgrzewacza wody, należy wykonać podejścia pod termy elektrycznej oraz zamontować termę. Instalacja elektryczna powinna być przystosowana do podłączenia termy.

**W przypadku gdy najemca wystąpi o zgodę na zamontowanie pieca gazowego na własny koszt i we własnym zakresie, ADK zamontuje czujnik czadu z sygnalizatorem optycznym oraz akustycznym.**

### 3. Instalacje elektryczne

**W przypadku wymiany instalacji elektrycznej, przed zamurowaniem bruzd z kablami elektrycznymi, inspektor nadzoru ds. elektrycznych ma obowiązek wykonać dokumentację fotograficzną.**

- 1) Prace demontażowe.
  - a) W przypadku wymiany instalacji przed wykonaniem przedmiaru należy wykonać szkic instalacji elektrycznych w lokalu, łącznie z protokołem pomiaru instalacji.
  - b) W przypadku konieczności wymiany instalacji elektrycznej należy ująć jej demontaż tylko przy tablicy licznikowej (obwody wlv, TM, TP).
  - c) Zdemontować wpusty gniazdowe i oświetleniowe
  - d) Pozostałe elementy instalacji zabezpieczyć – bez demontażu.
- 2) Wypusty na gniazda
  - a) Obwody gniazd wykonywać jako 3-żyłowe (1 fazowe), jako 5-żyłowe (3 fazowe) przewodami YDYp (w podwójnej izolacji) o przekroju żył 2,5 mm<sup>2</sup>.
  - b) W pokojach, przedpokoju i kuchni poza strefą ochronną, należy montować gniazda p/t podwójne z bolcem ochronnym, w łazience i w kuchni w miejscach, gdzie istnieje możliwość występowania rozprysków wody należy stosować podtynkowe pojedyncze, bryzgoszczelne z bolcem ochronnym.
  - c) Obwody gniazd dla potrzeb pralki, bojlerów, kuchni, ogrzewania wykonywać jako oddzielne oraz montować dla nich gniazda pojedyncze p/t z bolcem ochronnym.
  - d) Ilość gniazd w n/w pomieszczeniach nie uwzględniają gniazd dla potrzeb urządzeń grzewczych, podgrzewania wody itp.:
    - łazienka - 2 gniazda
    - WC – 1 gniazdo (tylko, jeśli jeżeli jego wielkość umożliwia wstawienie urządzenia elektrycznego np. pralki)
    - przedpokój - 1 gniazdo
    - pokoje:
      - ✓ do 8 m<sup>2</sup>- 2 gniazda
      - ✓ od 8 do 12 m<sup>2</sup> - 3 gniazda
      - ✓ od 12 do 20 m<sup>2</sup> - 4 gniazda
      - ✓ powyżej 20 m<sup>2</sup> - 5 gniazd
  - e) Ilość gniazd dla celów grzewczych, podgrzewania wody itp. należy ustalić dla danego lokalu indywidualnie, pamiętając, że każde gniazdo powinno być zasilane z osobnego obwodu.
- 3) Wypusty oświetleniowe
  - a) Obwody oświetlenia wykonywać przewodami YDYp (w podwójnej izolacji) 2, 3, 4 x 1,5mm<sup>2</sup> p/t) o przekroju żył 1,5 mm<sup>2</sup> (dla 1 faz).
  - b) W lokalu należy zainstalować dzwonek zasilany z instalacji lokalu.
  - c) Ilość wypustów oświetleniowych dla pomieszczeń:
    - łazienka - 1 szt.
    - WC - 1 szt.

- przedpokój - 1 szt. wypust sufitowy
- kuchnia - 1 szt. wypust sufitowy
- pokój - 1 szt. wypust sufitowy

#### 4) Obwody

**Ze względu bezpieczeństwa użytkowania, nie można wykorzystywać istniejących podtynkowych rurek izolacyjnych typu „bergmanowskiego” wykonanych z ocynkowanej blachy stalowej. W przypadkach szczególnych (sztukaterie) można wykorzystać przejścia istniejącą rurką „bergmanowską”.**

Ilości obwodów:

- Obwód oświetleniowy - 1 szt.
- Obwody gniazd w pokojach - 1 szt.
- Obwód gniazda pralki - 1 szt.
- Obwód gniazd łazienka + kuchnia - 1 szt.
- Obwody gniazd grzewczych, itp. - każde gniazdo na osobnym obwodzie
- Obwody kuchni elektrycznych

#### 5) Rozdzielnie elektryczne, zabezpieczenia

- Należy stosować obudowy podtynkowe/natynkowe w przypadku braku możliwości osadzenia obudowy podtynkowej.
- W tablicy piętrowej stosujemy obudowy typu S2, S4 w zależności od ilości zabezpieczeń przedlicznikowych.
- W przypadku lokalizacji licznika na zewnątrz lokalu stosować osobne obudowy dla licznika i zabezpieczeń obwodów mieszkaniowych, w przypadku pozostawienia licznika w lokalu należy zastosować jedną wspólną obudowę.
- Jako zabezpieczenia obwodów stosować:
  - zabezpieczenia nadmiarowo-prądowych typu S,
  - wyłącznika różnicowo - prądowego w instalacji lokalowej,

Wielkości zabezpieczeń należy dobrać w zależności od planowanego obciążenia obwodu, należy pamiętać o dodatkowych zabezpieczeniach dla obwodów grzewczych, itp. W rozdzielni mieszkaniowej powinny zostać wolne pola pozwalające na dołączenie dodatkowych obwodów, ewentualnie montaż zabezpieczenia przepięciowego.

#### 6) Ochrona przeciwporażeniowa

Ochrona przed dotykiem bezpośrednim (podstawowa) jest zapewniona przez izolowanie części czynnych przewodów i urządzeń, oraz przez wyłącznik różnicowo – prądowy.

#### 7) Wewnętrzna linia zasilająca lokalu

Linie zasilającą lokal wykonujemy na odcinku od tablicy piętrowej do tablicy mieszkaniowej, poprzez licznik przewodem minimum DY 6 mm<sup>2</sup> w RVKLn p/t, linię wykonujemy jako 5 żyłową

5x DY 6 mm<sup>2</sup>, który będzie w razie potrzeby zdolny do zasilenia lokalu napięciem trójfazowym. Zwiększenie przekroju żył może nastąpić w przypadkach wynikających z wyliczeń mocy, lub spadku napięcia w lokalu. W przypadkach szczególnych można wykonać zasilanie przewodem typu YDYp, lecz należy zachować minimalny przekrój żył 6 mm<sup>2</sup>.

#### 8) Instalacje domofonu, telefonu, telewizji kablowej

Nad drzwiami wejściowymi zainstalować puszkę  $\varnothing$  70 mm, jako przelotową. Do lokalu należy wykonać przebiecia: jedno do gniazda antenowego, drugie do wypustu pod unifon. **Nie doposażamy lokalu w instalację telefoniczną.** Od ww. puszek  $\varnothing$  70 mm należy wykonać orurowanie typu RVKLn  $\varnothing$  16 mm, na zewnątrz lokalu połączyć z tablicami piętrowymi jw. Dla gniazda telefonicznego (tylko ewentualna wymiana) i antenowego zakończyć puszką  $\varnothing$  70 mm, przy braku instalacji domofonu na klatce schodowej, orurowanie dla domofonu także kończymy puszką. W wykonane orurowanie wciągnąć:

- dla instalacji antenowej przewód koncentryczny o standardowych parametrach,
- dla instalacji domofonu przewód 6 - parowy.

Powyższe instalacje zakończyć w zamontowanych puszkach z zapasem przewodu, dla instalacji domofonu postępujemy tak w przypadku braku takiej na klatce schodowej, jeżeli instalacja istnieje i jest czynna, w lokalu montować UNIFON i podłączyć go do instalacji.

#### 9) Instalacje dodatkowe

##### a) Wyposażenie lokalu w ogrzewanie elektryczne:

W przypadku braku instalacji c.o. należy najpierw rozpatrzyć inne sposoby ogrzewania, np. ogrzewanie gazowe.

Ogrzewanie elektryczne może być wykonywane w przypadkach braku możliwości technicznych zastosowania innych nośników energii np. z powodu braku instalacji c.o., instalacji gazowej bądź wentylacji.

##### b) Dobór urządzeń grzewczych – przyjmować w zależności od ilości pomieszczeń i ich kubatury:

- montaż grzejników olejowych z termostatem,
- grzałki do pieca kaflowego,
- ilość obwodów (tym samym ilość zabezpieczeń nadmiarowo prądowych) wg potrzeb.

##### c) Wyposażenie instalacji w przypadku wykorzystania energii dla potrzeb podgrzewania wody.

Standardowym rozwiązaniem winna być terma pojemnościowa (bojler) należy wówczas wykonać odrębny obwód do jej zasilenia. Pojemność bojlera uzależniona od ilości członków rodziny najemcy, tj.

- dla rodzin 1-2 osobowych – 30 dm<sup>3</sup>,
- dla rodzin pow. 3 osób – 50 dm<sup>3</sup>.

**W przypadku braku instalacji gazowej w lokalu należy stosować kuchenki elektryczne 4-płytowe z piekarnikiem, a w przypadku braku miejsca – bez piekarnika.**

Uwaga: Roboty poinstalacyjne są ujęte w standardzie robót budowlanych.

### **§3. Pomieszczenia tymczasowe**

- 1) Pomieszczeń tymczasowych nie należy remontować chyba, że jego stan techniczny stwarza zagrożenie w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.
- 2) Pomieszczenia tymczasowe należy tylko posprzątać.
- 3) Pomieszczenie tymczasowe powinno:
  - posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
  - posiadać możliwość ogrzewania,
  - posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
  - zapewnić możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków,
  - mieć zapewniony dostęp do źródła wody, jeśli nie w lokalu to na terenie budynku,
  - mieć zapewniony dostęp do pomieszczenia wc przynajmniej na terenie budynku.