

---

STANDARDY MODERNIZACJI  
I REMONTÓW PUSTOSTANÓW  
W DZIELNICY PRAGA-POŁUDNIE  
M.ST. WARSZAWY

---

<b>1. DOCELOWY STANDARD LOKALI MIESZKALNYCH</b> .....	3
1.1. DOCELOWY STANDARD LOKALU MIESZKALNEGO .....	3
1.1.1. Docelowy stan lokalu mieszkalnego .....	3
1.1.2. Minimalne wykończenie wyremontowanych pomieszczeń w lokalu .....	5
<b>2. POLITYKA REMONTOWA</b> .....	5
2.1. Cel i priorytety polityki remontowej .....	5
2.2. OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA PRAC BUDOWLANYCH W BUDYNKACH I LOKALACH: .....	6
2.3. WYMAGANIA MATERIAŁOWO - TECHNOLOGICZNE .....	8
<b>3. JAKOŚĆ MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I URZĄDZEŃ</b> .....	8
3.1. Wytyczne w zakresie wbudowanych materiałów, osprzętu i urządzeń .....	9
3.2. Wytyczne w zakresie instalacji .....	11
<b>4. LOKALE CELOWE</b> .....	11
4.1 Lokale zamienne .....	11
4.2 Lokal dla osób o różnych stopniach niepełnosprawnych i zaburzeniach .....	12
4.2.1. Lokale dla osób niepełnosprawnych ruchowo .....	12
4.2.2. Lokale dla pieczy zastępczej .....	13
4.2.3. Lokale na „mieszkania chronione”. .....	13
4.2.4. Lokale dla rodzin wielodzietnych .....	13
4.2.5. Lokale dla osób starszych .....	13
4.2.6. Lokale na „zdarzenia losowe” - rezerwowe .....	14
4.2.7. Lokale na pomieszczenie tymczasowe .....	14
4.2.8. Lokale substandardowe .....	15
4.2.9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	15

## 1. DOCELOWY STANDARD LOKALI MIESZKALNYCH

---

Standardy odnoszą się do prac remontowych i modernizacyjnych przeprowadzanych na koszt Miasta w budynkach pustych lub zamieszkałych przeznaczonych na cele mieszkalne. Większość budynków Miasta potrzebuje napraw i remontów ze względu na ogólny stan techniczny jak również ze względu na konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Część prac w budynkach będzie również wynikać ze względu na zmiany zachodzące w społeczeństwie.

Remonty i modernizacje przekładają się zatem na bezpieczeństwo i poprawę warunków bytowych mieszkańców, wpływają na obniżenie kosztów utrzymania budynków. Jednak ostatecznie efektem prowadzenia prac budowlanych przez poszczególne jednostki miejskie będzie doprowadzenie do osiągnięcia docelowego standardu stanu technicznego, wyposażenia i wykończenia budynków i lokali w zależności od celu ich przeznaczenia.

### 1.1. DOCELOWY STANDARD LOKALU MIESZKALNEGO

---

Lokal mieszkalny należy rozumieć jako zespół pomieszczeń spełniających warunki w zakresie architektoniczno-budowlanym i sanitarnym, określonym dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w oparciu o przepisy umożliwiające prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

#### 1.1.1. DOCELOWY STAN LOKALU MIESZKALNEGO

---

**Zespół pomieszczeń uznawany za lokal przeznaczony na cele mieszkalne powinien spełniać następujące warunki:**

- lokalu samodzielnego,
- z instalacją zimnej wody w lokalu,
- z instalacją kanalizacyjną w lokalu,
- z łazienką i WC w lokalu,
- z instalacją centralnego ogrzewania w lokalu,
- z instalacją centralnej ciepłej wody w lokalu,
- z kuchnią lub aneksem/wnęką kuchenną w lokalu,
- z urządzeniami do przygotowania posiłków zasilanych instalacją gazową lub instalacją elektryczną przystosowaną do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,

#### **Minimalne wyposażenie pomieszczeń w lokalu**

##### **Kuchnia:**

- zlew jedno lub dwukomorowy z szafką,
- bateria ścienna lub sztorcowa z perlatozem,
- kuchnia gazowa lub elektryczna z piekarnikiem,

- sufitowy punkt oświetlenia,
- minimum 4 gniazdka elektryczne,
- wentylacja grawitacyjna.

**Aneks kuchenny należy rozumieć jako część pomieszczenia mieszkalnego służącą do przygotowywania posiłków:**

- zlew dwukomorowy z szafką,
- bateria ścienna lub sztorcowa z perlatozem,
- kuchnia gazowa lub elektryczna z piekarnikiem,
- sufitowy punkt oświetlenia,
- minimum 3 gniazdka elektryczne,
- wentylacja grawitacyjna.

**Łazienka:**

- brodzik z baterią prysznicową lub wanna z baterią wannową,
- umywalka z baterią sztorcową lub naścienną z perlatozem,
- miska ustępowa typu compact,
- zapewnienie możliwości podłączenia pralki automatycznej,
- minimum 2 gniazdka elektryczne,
- wentylacja grawitacyjna.

**Pomieszczenie „WC”**

- miska ustępowa typu compact,
- umywalka z baterią sztorcową lub naścienną z perlatozem,
- sufitowy punkt oświetlenia,
- minimum 1 gniazdko elektryczne,
- wentylacja grawitacyjna.

W miarę możliwości w łazienka i WC winny być dostosowane dla osób niesprawnych ruchowo.

**Pokój:**

- sufitowy punkt oświetlenia,
- minimum 2 gniazdka elektryczne.

## Przedpokój

- sufitowy punkt oświetlenia,
- minimum 1 gniazdko elektryczne,
- domofon,
- dzwonek elektryczny do drzwi.

W miarę możliwości należy dążyć do likwidacji progów wewnątrz lokalu.

---

### 1.1.2. MINIMALNE WYKOŃCZENIE WYREMONTOWANYCH POMIESZCZEŃ W LOKALU

---

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne III kat. pomalowane farbą emulsyjną.

Podłogi łazienki i WC wyłożone płytkami z terakoty lub gresu, dopuszcza się stosowanie wykładzin PCV.

Podłogi w pokojach wykonane z paneli podłogowych, a w korytarzach i kuchni wyłożone płytkami z terakoty lub gresu wykonane w sposób estetyczny i w sposób zapewniający utrzymanie czystości (dopuszcza się stosowanie wykładzin PCV).

Drzwi wejściowe do lokalu z 2 zamkami i wizjerem oraz zabezpieczeniem antywłamaniowym.

Instalacja elektryczna podtynkowa zgodnie z obowiązującymi przepisami, licznik pomiaru energii usytuowany w części wspólnej budynku.

Przewody instalacji gazowej stalowe pomalowane na kolor żółty.

Sprawną wentylacją grawitacyjną w kuchni oraz łazience i „wc”.

Piony techniczne w lokalu obudowane.

---

## 2. POLITYKA REMONTOWA

---

---

### 2.1. CEL I PRIORYTETY POLITYKI REMONTOWEJ

---

Głównym celem polityki remontowej jest zapewnienie lokatorom zasobu komunalnego bezpieczeństwa oraz poprawy stanu technicznego i standardu użytkowania lokali poprzez:

- Utrzymanie zasobu mieszkalnego przynajmniej na dostatecznym poziomie technicznym.
- Poprawę charakterystyki energetycznej budynków.
- Podnoszenie standardu budynków i lokali oraz przestrzeni towarzyszącej.

### **Priorytety polityki remontowej wg kolejności:**

- Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- Zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika instalacji w budynkach i lokalach,
- Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji budynku i lokali.
- Modernizacja istniejących źródeł ciepła w celu ograniczenia zanieczyszczenia powietrza, zjawiska niskiej emisji zgodnie z Uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r,
- Dopuszczenie budynków i lokali w niezbędne instalacje i urządzenia,
- Zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych budynków i lokali poprzez np. termomodernizację,
- Poprawa estetyki budynków i ich otoczenia.

## **2.2. OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA PRAC BUDOWLANYCH W BUDYNKACH I LOKALACH:**

---

Zasada materiałowa, deklaracje zgodności, certyfikaty, aprobaty, gwarancje.

Podstawową zasadą jest używanie materiałów i asortymentów powszechnie dostępnych, gwarantujących spełnienie obowiązujących wymogów technicznych i ich pochodnych oraz dopuszczonych do stosowania w budownictwie.

Wszystkie stosowane materiały, osprzęt i urządzenia powinny mieć niezbędne odpowiednio deklaracje zgodności, certyfikaty lub aprobaty i gwarancje wymagane w budownictwie stosownymi przepisami.

### **Zasada doboru technologii**

Należy przestrzegać zasady, że zastosowanie określonej technologii lub materiału podstawowego, powoduje konieczność konsekwentnego stosowania materiałów i ich pochodnych.

### **Zasada minimalizacji kosztów**

Podstawową przesłanką, która obowiązuje przy typowaniu zakresu robót oraz rodzajów użytych materiałów jest ponoszenie możliwie najniższych kosztów zapewniających zachowanie przepisów prawa oraz uwarunkowań wynikających z usytuowania lokalu w konkretnym budynku, w tym zwłaszcza zachowanie wszelkich wymogów bezpieczeństwa użytkownika lokalu i niezbędnej jego funkcjonalności.

### **Zasada właściwości**

Niezbędne do wykonania prace wynikające z niedostatecznego stanu technicznego elementów budynku mogą być realizowane wyłącznie w odniesieniu do budynków będących w całości własnością m.st. Warszawy.

W budynkach wspólnotowych w przypadku złego stanu elementów budynku z lokalami miasta, należy wystąpić do zarządu wspólnoty o ich naprawę.

### **Zasada odstępstwa**

Zakres robót oraz ich wykonanie w lokalach położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

Odstępstwem może być konieczność wykonania remontu, którego odtworzeniowy charakter prac powinien być bezwzględnie wykonywany zgodnie z decyzjami lub opiniami (wytycznymi) konserwatora zabytków. Przy formułowaniu wystąpienia do konserwatora zabytków należy przedstawić każdorazowo stanowisko w zakresie zasadnego standardu wykonywanego remontu wraz z argumentacją.

### **Zasada podwyższenie standardu wykonania i wyposażenia**

Zastosowanie droższych materiałów, doposażenie lokalu w dodatkowy osprzęt, wykonanie innych dodatkowych prac jest dopuszczalne przy zaspokajaniu uzasadnionych specyficznych uwarunkowań przyszłych najemców (np. zaspokajanie potrzeb osób niepełnosprawnych), a także w innych wyjątkowych sytuacjach podyktowanych racjonalnym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Podwyższenie standardu wykonania i wyposażenia odbywa się za zgodą Zarządu Dzielnicy.

### **Zasada typowanie robót**

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

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 norm oraz zapewnienia standardu dla budynku czy lokalu.

### **Zasada dostępności**

W ramach modernizacji i remontów należy zapewnić tam gdzie jest to możliwe dostęp wraz z możliwością użytkowania przez osoby o ograniczonej mobilności i percepcji do wszystkich podstawowych funkcji budynku i jego otoczenia na równi ze wszystkimi innymi użytkownikami, zgodnie z treścią dokumentów:

- Zarządzenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 1682/2017 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie miasta stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji,
- „Standardy dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami” - uwzględniając koncepcję uniwersalnego projektowania - poradnik. Wydany przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, jako kodeks dobrych praktyk. Warszawa. Data wydania 11.2017,
- „Standardy dostępności dla polityki spójności 2014 - 2020”. Załącznik nr 2 Standardy dostępności dla polityki spójności 2014-2020 dotyczące takich obszarów jak: cyfryzacja, transport, architektura, edukacja, szkolenia, informacja i promocja wydany przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Data wydania 11.04.2018,

- Dodatkowym rekomendowanym i uzupełniającym dokumentem jest: „Włącznik projektowanie bez barier”. Kamil Kowalski, Fundacja Integracja. Warszawa. Data wydania 11.2017.

#### **Zasady postępowania w przypadku zastanych w lokalu zmian**

- W przypadku zastanych w lokalu zmian stanowiących ulepszenia bądź nie pogarszających standardu lokalu należy, w pierwszej kolejności sprawdzić, czy nie naruszają obowiązujących uregulowań formalno - prawnych oraz czy nie zagrażają bezpieczeństwu i życiu mieszkańców. Jeżeli powyższe dwa kryteria są spełnione, należy dążyć do usankcjonowania zastanych zmian.
- W przypadku zastanych w lokalu zmian polegających na zmniejszeniu liczby izb w lokalu przywraca się pierwotną liczbę izb, chyba że będzie to naruszało obowiązujące przepisy.
- W przypadku zastanych w lokalu zmian polegających na zwiększeniu liczby izb w lokalu, np. poprzez podział pokoju ścianką GK, generalnie pozostawia się zastaną strukturę lokalu, o ile spełnione są odpowiednie przepisy prawa budowlanego i wymogi bezpieczeństwa.

---

### **2.3. WYMAGANIA MATERIAŁOWO - TECHNOLOGICZNE**

Remonty lokali należy przeprowadzać przy użyciu materiałów spełniających podstawowe funkcje wymagane prawem. Użyty osprzęt i urządzenia powinny być odpowiedniej jakości, aby nie powodowały rażąco krótkiego okresu użytkowania, a tym samym nie generowały w krótkim czasie ponownych kosztów po stronie Miasta, wynikających z obowiązków ustawowych Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

---

### **3. JAKOŚĆ MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I URZĄDZEŃ**

Jakość materiałów budowlanych ma istotny wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo użytkowników, ochronę zasobów i środowiska naturalnego, trwałość i niezawodność budynku, jego urządzeń oraz wyposażenia. Dokonując wyboru materiałów i urządzeń należy kierować się następującymi zasadami:

- jakość materiałów i urządzeń powinna zostać potwierdzona stosownymi aprobatami technicznymi wymaganymi przepisami prawa,
- w procesie projektowania i produkcji należy uwzględnić minimalizację zużycia surowca i wytworzenia odpadów produkcyjnych,
- materiały i urządzenia powinny zostać wytworzone w energooszczędnych procesach produkcyjnych,
- materiały i urządzenia powinny zostać wyprodukowane z surowców pozyskanych i przetworzonych lokalnie,



- materiały i urządzenia powinny zostać wyprodukowane z materiałów pochodzących z recyklingu,
- materiały i urządzenia powinny zostać wyprodukowane z surowców pozyskanych z legalnych źródeł,
- z materiały i urządzenia powinny zostać wyprodukowane z poszanowaniem środowiska naturalnego,
- materiały i urządzenia powinny posiadać elementy i komponenty poddające się naprawom serwisowym,
- po zakończeniu ich cyklu życia powinna istnieć możliwość poddania materiałów i urządzeń przetworzeniu,
- Zastosowano zasady zrównoważonych zamówień publicznych na każdym etapie cyklu inwestycyjnego.

---

### 3.1. WYTYCZNE W ZAKRESIE WBUDOWANYCH MATERIAŁÓW, OSPRZĘTU I URZĄDZEŃ

---

#### **Cechy wyrobów nowowbudowywanych,**

Wszystkie nowo wbudowywane wyroby muszą być jednorodne dla wszystkich pomieszczeń w danym lokalu. Zastosowane materiały i wyroby muszą posiadać cechy zbliżone do już zastosowanych w danym obiekcie lub w jego części.

#### **Ściany i ścianki**

Naprawy konstrukcji ścian i ścianek działowych należy wykonywać w zakresie przywracającym im pełną sprawność techniczną. W przypadkach, gdy ściany graniczne lokalu stanowią ścianki działowe, należy przebudować je po stronie lokalu Miasta dostosowując ich nośność i akustyczność do obowiązujących przepisów.

#### **Okna**

Okna przy ich wymianie powinny zachowywać dotychczasowe podziały, o ile były one zgodne z podziałami i kolorystyką większości okien w budynku (współczynnik U nie wyższy niż 1.1 W/m<sup>2</sup>K). Przed wymianą okien w obiektach zabytkowych należy uzyskiwać stosowną decyzję organu konserwatorskiego.

#### **Glazury i terakoty**

Glazury i terakoty winny pozostawać w stanie istniejącym, jeżeli są kompletne, nie odspojone niepopękane. W innych przypadkach należy płytki wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie. W innych przypadkach należy ułożyć nową okładzinę.

#### **Drzwi wejściowe**

Drzwi wejściowe do lokalu powinny być zgodne, co do rozwiązań z większością drzwi wejściowych do lokali w budynku, otwierać się do wewnątrz lokalu i mieć szerokość, co najmniej 90 cm w świetle ościeżnicy z zastrzeżeniem, że w budynkach zabytkowych lub

ujętych w gminnej ewidencji zabytków nadrzędnymi są wytyczne konserwatora zabytków. W budynkach modernizowanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych o szerokości 1 m.

### **Drzwi wewnętrzne**

Drzwi wewnętrzne sprawne technicznie o minimalnej szerokości 80 cm w świetle ościeżnicy, wyposażone w klamki z szyldami. Należy dążyć do jednorodnej kolorystyki i budowy skrzydeł w całym lokalu. W budynkach modernizowanych z lokalami dla osób niepełnosprawnych o szerokości 90 cm.

### **Parapety**

Dopuszcza się możliwość pozostawienia w lokalu parapetów z różnych materiałów o ile istniejące kwalifikują się do naprawy. Natomiast parapety w pojedynczym pomieszczeniu winne być z tego samego materiału.

### **Tynki**

Istniejące tynki należy zachować jeśli jest to możliwe, uszkodzone skuć i wykonywać nowe. Tynki muszą odpowiadać co najmniej III kategorii tynków wewnętrznych.

### **Kratki wentylacyjne**

Kratki wentylacyjne jednoczęściowe należy wymieniać na nowe posiadające rozłączne części. Istniejące włączenia do kanałów doprowadzić do drożności i zgodności z zaleceniami opinii kominiarskiej. Kanał wentylacyjny na poziomie lokalu należy oczyścić przed założeniem kratki.

### **Malowanie ścian i sufitów**

Powierzchnie tynków na ścianach i sufitach należy po wyreperowaniu zagruntować i pomalować dwukrotnie farbą emulsyjną.

### **Roboty malarskie stolarki okiennej i drzwiowej**

Stolarkę drewnianą i istniejące elementy metalowe malować jednokrotnie farbą olejną lub ftalową, dbając o właściwe ich przygotowanie do malowania.

### **Podłogi**

Dla podłóg drewnianych z desek lub klepki jeśli są w dobrym stanie należy przywrócić wykończenie pierwotne. W pozostałych przypadkach ułożyć wykładzinę PCV lub panele podłogowe o klasie nie niższej niż C4.

### **Podłogi w łazience i pomieszczeniu WC**

Powinny zostać wykonane z terakoty, gresu lub wykładziny PCV.

### **Balkony i loggie**

Naprawa balustrad, posadzek, izolacji, obróbek blacharskich i konstrukcji tych elementów w zakresie niezbędnym dla ich bezpiecznego użytkowania i zabezpieczenia przed niszczącymi wpływami czynników atmosferycznych konstrukcji nośnej i balustrad, logii i balkonów.

---

### 3.2. WYTYCZNE W ZAKRESIE INSTALACJI

---

#### **Instalacje wodno-kanalizacyjne kuchni i łazienki**

Instalacje mogą być przedmiotem remontu jedynie w zakresie „lokalówek”. Łazienka powinna być wyposażona w wannę kąpielową lub prysznic i umywalkę jak również miskę ustępową jeśli nie ma w lokalu wydzielonego pomieszczenia WC. Należy również przewidzieć podłączenia dla pralki automatycznej.

#### **Instalacje elektryczne**

Instalacja elektryczna w lokalach mieszkalnych powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami i zapewniać bezpieczeństwo użytkownika poprzez wykonanie miejscowych połączeń wyrównawczych. W przypadku doposażenia lokalu w kuchenkę elektryczną, termę, ogrzewanie elektryczne, itp., należy wykonać dodatkowe obwody elektryczne i zabezpieczenia. Instalacja elektryczna lokalu winna być przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.

#### **Instalacje gazowe**

Instalacje gazowe w lokalu o potwierdzonej szczelności wykonana w sposób zgodny z obowiązującymi normami i wymaganiami prawa. Nienormatywne usytuowanie kuchni, pieca gazowego kwalifikuje do przebudowy instalacji. Kuchnie gazowe z piekarnikiem w celu poprawy bezpieczeństwa użytkownika, należy łączyć z instalacją gazową poprzez połączenie elastyczne. W pomieszczeniach gdzie następuje spalanie gazu należy instalować czujniki wykrywania tlenu węgla. Wszystkie pomieszczenia pełniące funkcje miejsca przygotowania posiłków i sanitarne muszą być prawidłowo wentylowane.

#### **Instalacja ogrzewcza**

Lokal powinien mieć zapewnione stałe i bezpieczne źródło ogrzewania poprzez instalację centralnego ogrzewania zasilanego z sieci ciepłowniczej, kotłowni ogrzewanej na gaz, piecyka gazowego, ogrzewania elektrycznego lub urządzeń na paliwo stałe spełniających wymagania określone w Uchwale nr 162/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

---

## 4. LOKALE CELOWE

---

---

### 4.1 LOKALE ZAMIENNE

---

Przez lokal zamienny na potrzeby realizacji remontów, należy rozumieć lokal dostarczany w związku z ustawowym obowiązkiem zapewnienia lokalu zamiennego na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późn. zm.). W szczególności są to sytuacje, w których najemca nie może dłużej korzystać z dotychczasowego lokalu ze względu na jego stan techniczny lub na wykwaterowanie z innych względów.

---

## 4.2 LOKAL DLA OSÓB O RÓŻNYCH STOPNIACH NIEPEŁNOSPRAWNYCH I ZABURZENIACH

---

Dokumentacja lokali o różnych niepełnosprawnościach powinna zawierać wysowane wyposażenie ruchome w pokojach i na korytarzach (łóżka, biurka, szafy itp.), wyposażenie stałe kuchni tj. szafki kuchenne dolne i górne, płyta grzewcza elektryczna, piekarnik elektryczny, okap nad kuchenką, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem, wyposażenie stałe łazienek tj. brodziki, wanny, miski ustępowe, umywalki, baterie, wyposażenie dla osób niepełnosprawnych. Podłączenie wodnokanalizacyjne oraz układ szafek w kuchni ma umożliwić instalację zmywarki wbudowanej.

---

### 4.2.1. LOKALE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH RUCHOWO

---

Lokale przeznaczone do użytkowania przez osoby niepełnosprawne ruchowo poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo powinny zapewnić:

- drzwi wejściowe do lokalu o min. szerokości 1 m z progiem o maksymalnej wysokości 2 cm,
- skrzydła okien, świetliki oraz nawietrzniki okienne powinny być zaopatrzone w urządzenia pozwalające na łatwe otwieranie i regulowanie nie wyżej niż 1.2 m nad poziomem podłogi,
- włączniki światła na wysokości 110 cm od podłogi,
- gniazda wtykowe na wysokości 60 cm od podłogi,
- drzwi do pokoi pełne (bez przeszklenia),
- drzwi do łazienek z małym przeszkleniem w górnej części drzwi (szklenie bezpieczne),
- gniazda tv i internetowe,
- łazienka z minimalną powierzchnią manewrową 1.5 x 1.5 m z prysznicem przystosowana dla osoby niepełnosprawnej z uchwytami przy toalecie i natrysku, prysznic bez wyniesionego brodzika z krzeselkiem,
- minimalne wymiary kabiny natryskowej 1.0x1.0 m,
- spadki w łazience wyrobione w posadzce,
- narożniki ścian w przestrzeniach wspólnych oraz pokoju dla osoby na wózku zabezpieczone listwami ochronnymi,
- baterie łazienkowe oszczędne (oprócz wannowej),
- oraz inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych potrzeb najemcy.

---

#### 4.2.2. LOKALE DLA PIECZY ZASTĘPCZEJ

---

Wyposażenie lokalu przeznaczonego na potrzeby pieczy zastępczej będzie określone ze względu na strukturę oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń powstających lokali w projektach. We współpracy z Biurem Pomocy i Projektów Społecznych Urzędu m. st. Warszawy.

---

#### 4.2.3. LOKALE NA „MIESZKANIA CHRONIONE”.

---

Mieszkanie chronione jest to lokal mieszkalny, którego warunki mają za zadanie przygotować osoby w nim mieszkające do prowadzenia samodzielnego życia, uczestnictwa w życiu społecznym i ułatwić integrację społeczną.

Lokale przeznaczone do użytkowania jako mieszkania chronione poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo mogą zapewnić inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych potrzeb najemcy.

---

#### 4.2.4. LOKALE DLA RODZIN WIELODZIETNYCH

---

Rodzina wielodzietną jest rodzina w skład, której wchodzi co najmniej 3 dzieci. Uwzględnia się dzieci, które ukończyły 18 rok życia, ale uczą się i nie mają własnego źródła dochodu, aż do czasu ukończenia 24 roku życia.

Celem jest wsparcie rodzin wielodzietnych, składających się z co najmniej trójki dzieci, w uzyskaniu odpowiedniego dla ich potrzeb mieszkania, spełniającego podstawowe normy powierzchni mieszkalnej, wyposażonego w niezbędne urządzenia i media. Posiadanie lub użytkowanie mieszkania odpowiedniej wielkości jest podstawowym warunkiem prawidłowego funkcjonowania wielodzietnych rodzin. W lokalach tych wykonane zostaną niezbędne prace remontowe i modernizacyjne wraz niezbędną przebudową jeśli zajdzie taka potrzeba.

Lokale przeznaczone do użytkowania dla wielodzietnych rodzin poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo powinny zapewnić:

- odpowiednią powierzchnię lokalu do liczby osób w rodzinie,
- inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych uwarunkowań najemcy.

---

#### 4.2.5. LOKALE DLA OSÓB STARSZYCH

---

Lokale przeznaczone do użytkowania przez osoby starsze (seniorów) poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo powinny zapewnić:

- możliwość poruszania się na wózku – ciągi komunikacyjne minimum 1.2 m ,
- brak progów w lokalu,
- powierzchnie podłogi w łazience i kuchni wykonane z materiałów antypoślizgowych,
- poręcze ułatwiające poruszanie się po lokalu wykonane według potrzeb najemcy,

- oraz inne w zależności od uzasadnionych indywidualnych potrzeb najemcy.

---

#### 4.2.6. LOKALE NA „ZDARZENIA LOSOWE” - REZERWOWE

---

Generalną zasadą winno być ich remontowanie mimo braku skierowań, a zakres remontów winien gwarantować możliwość natychmiastowego ich zasiedlania i prowadzenia gospodarstwa domowego.

Lokale zarezerwowane na „zdarzenia losowe” poza minimalnymi warunkami technicznymi dla lokalu mieszkalnego dodatkowo powinny:

- posiadać zawartą w imieniu miasta umowę na dostawę energii elektrycznej i licznik,
- posiadać sprawną i czynną instalację elektryczną,
- posiadać kuchenką elektryczną 2-płytową,
- posiadać oprawy oświetleniowe i żarówki. moc dla lokalu, kuchenkę elektryczną 3-fazową z piekarnikiem oraz termę elektryczną w przypadku braku centralnej ciepłej wody,

---

#### 4.2.7. LOKALE NA POMIESZCZENIE TYMCZASOWE

---

W myśl Ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224, poz. 1342, z dnia 16 listopada 2011 roku z późn. zm.), wprowadzającego pojęcie pomieszczenia tymczasowego oraz w oparciu o przepisy budowlane, należy przyjmować, że pomieszczenia te nadają się do zamieszkania, o ile spełniają poniższe warunki:

- posiadają na terenie nieruchomości dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę,
- posiadają dostęp do ustępu, chociażby znajdował się poza budynkiem, ale na terenie nieruchomości. Jednakże, należy dążyć do montażu ustępu w lokalach lub wewnątrz budynku, w którym znajduje się pomieszczenie tymczasowe,
- posiadają oświetlenie naturalne poprzez okna oraz oświetlenie elektryczne,
- posiadają niezawilgocone przegrody zewnętrzne o współczynniku przenikania ciepła nie większym niż obowiązujący w okresie wznoszenia obiektu,
- w przypadku braku kuchni gazowej wystarczającym jest możliwość instalowania kuchenki elektrycznej dla przygotowywania posiłków, a w przypadku braku ogrzewania - możliwość zainstalowania grzejników elektrycznych. W tym celu, o ile nie istnieje, należy wykonać samodzielne obwody elektryczne (odbiorniki o mocy minimum 2 kW),
- jedynie w przypadkach uzasadnionych (np. skierowanie osób z małymi dziećmi do pomieszczenia o niskich parametrach termicznych) za zgodą Dyrektora Zakładu mogą być montowane grzejniki (akumulacyjne w pokoju oraz olejowe w kuchni i łazience),

- konstrukcja, instalacje, urządzenia i wentylacje oraz wykończenie winny gwarantować bezpieczeństwo użytkownika pomieszczenia.
- poziom podłogi od strony okien ma spełniać przepisy obowiązujące w okresie wznoszenia obiektu.
- wysokość pomieszczenia nie może być niższa niż 2,20 m.

---

#### 4.2.8. LOKALE SUBSTANDARDOWE

---

Lokale, które nawet po przeprowadzeniu remontu nie będą spełniać minimalnych standardów lokali mieszkalnych powinny być przeznaczone do wykorzystania w inny sposób np.: na lokale użytkowe, do sprzedaży, do połączenia lokali lub na pomieszczenie gospodarcze za zgodą Zarządu Dzielnicy. Lokale połączone i spełniające standardy lokali mieszkalnych winny być remontowane i przeznaczane na cele mieszkalne.

Lokale lub zespoły pomieszczeń nie spełniające ww warunków lokali przeznaczonych na cele mieszkalne, a wcześniej użytkowane jako lokale mieszkalne czy też nie nadające się na pomieszczenia tymczasowe, nie mogą być remontowane i przeznaczane na dotychczasowe cele.

Działając na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta należy dążyć do wykorzystania takich pomieszczeń poprzez wnioskowanie do Zarządu Dzielnicy o ich przyłączenie do lokali ościennych o ile są własnością Miasta, ewentualnie łączyć w celu tworzenia lokali mieszkalnych lub pomieszczeń tymczasowych.

---

#### 4.2.9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

---

Dostosowanie lokalu i wyposażenia go w inne instalacje w zależności od usprawiedliwionych indywidualnych potrzeb przyszłych najemców ponad minimalne warunki techniczne wymagają każdorazowej zgody Zarządu Dzielnicy.

