Zarządzenie Nr 1 /2021
Dyrektora Mieszkaniowego Zasobu Gminy Miejskiej Chodzież
z dnia 13 stycznia 2021 roku

w sprawie: zatwierdzenia planu remontów w zakresie rzeczowo - finansowym na 2021 rok dla Działu ds. Technicznych i Eksploatacji oraz Wspólnot mieszkaniowych w **Mieszkaniowym Zasobie Gminy Miejskiej Chodzież**

Na podstawie § 5 ust. 1 i ust. 4 w związku z § 4 ust. 1 i ust.2 statutu Mieszkaniowego Zasobu Gminy Miejskiej Chodzież oraz Planu finansowego **Mieszkaniowego Zasobu Gminy Miejskiej Chodzież** na 2021 rok zarządza się co następuje:

§ 1

Przyjąć plan remontów zakresie rzeczowo - finansowym na 2021 rok dla Działu ds. Technicznych i Eksploatacji oraz Wspólnot mieszkaniowych w **Mieszkaniowym Zasobie Gminy Miejskiej Chodzież** na kwotę 618.000 zł według Załącznika Nr 1 do niniejszego załącznika.

§ 2

Przy realizacji zadań obejmujących remonty w lokalach mieszkalnych uwzględnić „Wytyczne dotyczące przygotowania i realizacji robót remontowych w lokalach mieszkalnych", stanowiące Załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Źródło finansowania - Plan finansowy Mieszkaniowego Zasobu Gminy Miejskiej Chodzież na 2021 r.,

1. Zadanie 01/ST/2021
   Dział 700 Rozdział 70005 § 4270 – 600.000 zł
2. Zadanie 02/ST/2021
   Dział 700 Rozdział 70005 § 4210 - 18.000 zł

§ 4

Upoważnia się Kierownika ds. technicznych do ustalania szczegółowych lokalizacji wykonywanych robót budowlanych w obrębie poszczególnych zakresów rzeczowych wymienionych w Załączniku Nr 1 w ramach zadania 01/ST/2021 i 02/ST/2021.

§ 5

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi ds. technicznych w Mieszkaniowym Zasobie Gminy Miejskiej Chodzież.

§ 6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Dyrektor
Mieszkaniowego Zasobu
Gminy Miejskiej Chodzież

/-/ Iwona Szmyt

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 1/2021
Dyrektora MZGM z dnia 13 stycznia 2021r.

1. Zadanie 1/ST/2021

Dział 700 Rozdział 70005 § 4270

Lp.	Zakres rzeczowy	Plan	Obiekt
1	Pogotowie Techniczne – remonty instalacji wod. – kan. elektycznej, centralnego ogrzewania, wymiana wodomierzy	160.000	Budynki i lokale gminne
2	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30.000	Budynki i lokale gminne
3	Przestawienie i remonty pieców	30.000	Budynki i lokale gminne
4	Remonty kapitalne dachów - wymiana	140.000	Budynki określone w WPGMZG na rok 2021
5	Remonty pustostanów	60.000	Lokale gminne
6	Pozostałe remonty i konserwacje ogólnobudowlane: kominy, rynny, wentylacje, naprawy dachów, elewacji itp	120.000	Budynki i lokale gminne
7	Rozbiórki budynków	60.000	Budynki gminne: Piekary 15 (oficyna), budynki gospodarcze
	Ogółem	**600.000**	

2. Zadanie 2/ST/2021

Dział 700 Rozdział 70005 § 4210

Lp.	Zakres rzeczowy	Plan	Obiekt
1	Zakup materiałów w celu przeprowadzania drobnych napraw	18.000	Budynki i lokale gminne
	Ogółem	**18.000**	

Załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 1/2021
Dyrektora MZGM
z dnia 13 stycznia 2021 roku

Wytyczne dotyczące przygotowania i realizacji robót remontowych w lokalach mieszkalnych

I. Założenia ogólne

1. Standard lokalu na najem socjalny zawarty jest w art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dla oceny czy lokal nadaje się do zamieszkania mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz.1065.)

2. Lokale na najem socjalny, z założenia mają obniżony standard wyposażenia w urządzenia techniczne w stosunku do lokali mieszkalnych, co nie oznacza obniżonego standardu wykonania robot remontowych, a jedynie mniejszy ich zakres. Przy planowaniu robót remontowych w pustostanach zakłada się minimalny zakres robot, który jest wystarczający do zamieszkania ze względów użytkowych i bezpieczeństwa, tj. zapewniona jest sprawność podstawowych instalacji i urządzeń; w tym celu należy sprawdzić i naprawić instalacje oraz urządzenia istniejące a względy estetyczne mają tu mniejsze znaczenie; urządzenia niesprawne podlegają wymianie.

3. W pozostałych lokalach mieszkalnych zakłada się wyższy standard wyposażenia w stosunku do lokali na najem socjalny, starając się jednocześnie nie przekraczać poza zakres niezbędny do wykonania, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie i korzystanie z lokalu. Przyjmuje się zastosowanie materiałów i urządzeń w standardzie średnim. Lokal mieszalny winien być czysty, odświeżony i posiadać wyposażenie określone przepisami prawa.

II. Wytyczne szczegółowe

1. **Roboty ogólnobudowlane**

a) konstrukcja:
- W przypadku konieczności wykonania prac związanych z naprawą elementów konstrukcyjnych budynku należy ocenić zasadność wykonania remontu uwzględniając m.in. ogólny stan techniczny i prawny nieruchomości.
- W przypadku oceny izolacyjności ścian zewnętrznych należy kierować się przepisami okresu budowy nieruchomości;

b) tynki:
- Istniejące tynki wewnętrzne w lokalach pozostają bez zmian. Dopuszcza się odstępstwa w estetyce, jak np. drobne nierówności, przebarwienia, przy jednoczesnym zachowaniu stanu zapewniającego bezpieczeństwo użytkowników lokalu.
- W przypadku wystąpienia odparzeń, zawilgoceń, ognisk pleśni i zagrzybienia oraz likwidacji boazerii należy dokonać naprawy tynków. Powierzchnie tynków porażone grzybem zaleca się po skuciu odgrzybić i zabezpieczyć stosownym preparatem, wykonać nowy tynk i pomalować miejscowo. Przy likwidacji ubytków tynku na dużych powierzchniach dopuszcza się zastosowanie płyt gipsowo-kartonowych. Nie

wykonuje się gładzi szpachlowych, co do zasady przyjmuje się tynki zatarte na ostro;.

c) glazury, terakoty i boazerie:

- Naprawa i konserwacja
  Glazury i terakoty w stanie dobrym, bez odspojeń od podłoża, powinny pozostać. Brakujące płytki mogą być uzupełnione tylko w niezbędnej ilości i w kolorystyce zbliżonej do istniejącej.
  Boazeria w dobrym stanie może pozostać w lokalu, jeżeli nie koliduje to z przewidzianymi pracami remontowymi w lokalu (np. wymiana instalacji elektrycznej, hydraulicznej itp.). Należy także uwzględnić konieczność zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami p-poż, warunkami higieniczno-sanitarnymi i podatnością na zagrzybienie lub zarobaczenie;
- Nowa glazura
  W przypadku całkowitej likwidacji glazury należy wykonać nową glazurę tylko w niezbędnym zakresie: tj. nad umywalką, nad zlewem, nad wanną, w obszarze brodzika; dopuszcza się też wykonanie lamperii w lokalach na najem socjalny;

d) stolarka okienna i parapety:

- *Naprawa i konserwacja stolarki okiennej i parapetów wewnętrznych*
  Należy dążyć do pozostawienia w lokalu istniejącej stolarki, po wykonaniu niezbędnych napraw pozwalających na jej prawidłowe funkcjonowanie, w szczególności należy wykonać remont, regulacje (dopasować skrzydła okienne) i konserwację (malowanie), jak również uzupełnienie okitowania w całym oknie. W przypadku stolarki w stanie dostatecznym i niewielkich uszkodzeń szyb, należy dokonać wymiany szyb. Otworom podokiennym nawiewnym należy przywrócić funkcje jaką winny spełniać i uzupełnić brakujące kratki. Tam gdzie brakuje nawiewu dla dostarczania tlenu w ilości niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania pieca należy wykonać otwór nawiewny. W oknach z PCV, w których brakuje nawiewników należy założyć nawiewnik w liczbie 1 sztuka dla danego pomieszczenia. *Parapety wewnętrzne* pozostają bez wymiany, nawet w przypadku występowania drobnych uszkodzeń. Należy dokonać ich naprawy poprzez zaszpachlowanie uszkodzeń i pomalowanie całego parapetu. Dopuszcza się możliwość pozostawienia parapetów wykonanych z różnych materiałów. Nieszczelności pomiędzy parapetem zewnętrznym a oknem należy wypełnić silikonem.

- *Wymiana stolarki okiennej i parapetów wewnętrznych* następuje tylko w przypadku stanu przedawaryjnego (w przypadku okien i parapetów przegniłych lub spróchniałych). W budynkach nie objętych ochroną konserwatora zabytków, należy stosować okna wykonane z PVC w kolorze białym lub w kolorze występującym w elewacji budynku przy zastosowaniu maksymalnie jednego skrzydła rozwierno-uchylnego. Nowe okno powinno posiadać funkcje rozszczelnienia oraz powinien być w nim zamontowany nawiewnik w ilości 1 sztuki dla danego pomieszczenia. W przypadku konieczności wymiany parapetów wewnętrznych, należy stosować parapety wykonane z płyty MDF lub PCW o grubości 30 mm.
  W budynkach wpisanych do Rejestru zabytków lub znajdujących się strefie ochronnej, okna znajdujące się na elewacji frontowej wymieniane są w wersji odtworzeniowej, po uzyskaniu decyzji pozwolenia na wykonanie robót od konserwatora zabytków i stosownego wydziału Starostwa Powiatowego w Chodzieży.

- *Parapety zewnętrzne* wymieniane są tylko w przypadku braku możliwości dopasowania starych, istniejących parapetów do nowo wstawianych okien. Wymiana parapetów zewnętrznych z uwagi na ich zły stan techniczny może nastąpić tylko w budynkach będących w 100% własnością Gminy Miejskiej w Chodzieży.

e) stolarka drzwiowa, zamki i okucia:

- konserwacja i naprawa stolarki drzwiowej.
  Istniejąca stolarka drzwiowa powinna pozostać w lokalu, po wykonaniu niezbędnych napraw pozwalających na jej prawidłowe funkcjonowanie. Nie należy wymieniać drzwi wewnętrznych, jeżeli posiadają ogólną sprawność techniczną. Dopuszcza się dalsze użytkowanie drzwi także w przypadku niewielkiego wypaczenia oraz przy występowaniu różnic w wyglądzie, konstrukcji lub detalach wystroju. W celu zapewnienia właściwej cyrkulacji powietrza należy zapewnić odpowiednie szczeliny/otwory w drzwiach.
  Dopuszcza się pozostawienie wejść do pomieszczeń, pokoi i kuchni bez drzwi lub skrzydeł drzwiowych, w przypadku gdy takie wyposażenie pozostawił poprzedni najemca, o ile jest to zgodne z obowiązującymi przepisami.
  Zamki, klamki i pozostałe elementy okuć, mogą zostać wymienione tylko po stwierdzeniu ich całkowitego mechanicznego zużycia. Po stwierdzeniu uszkodzenia zamka w drzwiach wejściowych, jego wymiana może nastąpić wyłącznie na zamek podklamkowy z wkładką patentową. W drzwiach wewnętrznych nie należy demontować, naprawiać lub wymieniać istniejących zamków, o ile ich stan nie uniemożliwia otwierania i zamykania. Wszelkie ubytki po uszkodzeniach i zdemontowanych okuciach należy uzupełnić zgodnie ze sztuką wykonywania robót stolarskich;

- wymiana stolarki drzwiowej
  Przy wymianie drzwi wejściowych do lokalu w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków, należy stosować skrzydła drzwi płytowych z ościeżnicą metalową wyposażone w co najmniej jeden zamek podklamkowy z wkładką patentową. Konieczne jest dobieranie koloru nowych drzwi do kolorystyki istniejących na klatce schodowej;

f) podłogi:

- Naprawa i konserwacja podłóg
  Należy dążyć do zachowania istniejących podłóg w lokalu. Dopuszcza się występowanie różnych materiałów w pomieszczeniach tego samego lokalu, a także występowanie różnic w poziomach podłóg przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa w komunikacji poziomej poprzez zastosowanie listew progowych, progów drewnianych itp.; W przypadku konieczności wyrównania podłoża należy stosować przybicie płyty pilśniowej twardej lub OSB-3 i ułożenie wykładziny rulonowej PVC o gr. 2 mm z warstwą ścieralną 0,25 mm. Dopuszcza się pozostawienie istniejących podłóg przy występowaniu plam, przebarwień lub niejednakowej kolorystyki;
  W przypadku konieczności wykonania naprawy lub wymiany legarów stosuje się nabicie podłóg z płyty OSB (bez uzupełniania podłogi ślepej z desek) i ułożenie wykładziny rulonowej PVC lub zamiennie paneli podłogowych;
  Podłogi z desek należy wyczyścić, uzupełnić drobne ubytki i uszkodzenia oraz pomalować farbą olejną; przy częściowym zniszczeniu lub przegniciu przewiduje się ich częściową wymianę. Podłóg z desek nie przykrywa się a jedynie konserwuje.
  Podłogi wykonane w formie parkietu znajdującego się w dobrym stanie (jeżeli nie są rozeschnięte, luźne posiadają ubytki nie gwarantujące bezpiecznego użytkowania) należy wyczyścić a przy nadmiernych szparach - należy wyszpachlować.
  Podłogi z PCW (rulonowe lub z płytek) jeżeli nie są całkowicie przetarte, podziurawione, wypalone, pocięte, przykrywają całą powierzchnię podłogi a podłoże nie jest zapadnięte, pozostawia się je w stanie istniejącym i kwalifikuje do wyczyszczenia. Podłogi z miejscowym ubytkiem należy uzupełnić poprzez wstawienie (wklejenie) laty. Wykładziny miejscowo odklejone należy przykleić, podobnie jak listwy ścienne.

Podłogi ceramiczne w łazienkach i WC podlegają naprawie. Dopuszcza się pozostawienie istniejących płytek podłogowych także w przypadku demontażu urządzeń i uzupełnienie ubytków w zbliżonej kolorystyce.

- Wymiana podłóg
  W przypadku konieczności wymiany podłogi w pokoju lub przedpokoju należy zastosować wykładzinę rulonową PVC gr. 2 mm z warstwą ścieralną 0,25 mm ułożoną na istniejącym podłożu, po jego wcześniejszym wyrównaniu. Zamiennie z wykładziną PVC można stosować ułożenie paneli podłogowych z warstwą podkładową z pianki polietylenowej gr. 3 mm (z wyłączeniem kuchni, WC i łazienki);
  W przypadku konieczności wymiany podłogi w kuchni należy zastosować wykładzinę rulonową PVC ułożoną na istniejącym podłożu, po jego wcześniejszym wyrównaniu.

g) elementy wykończeniowe:
- Istniejące szafy wnękowe, pawlacze, szafki podokienne pozostają w lokalu, o ile jest to zgodne z obowiązującymi przepisami. Nie należy ich remontować. Dopuszcza się ich pomalowanie i/ lub demontaż drzwiczek;

h) malowanie pomieszczeń:
- Malowanie całego pomieszczenia należy wykonać wyłącznie w przypadku istnienia silnego zniszczenia, zabrudzenia lub zagrzybienia, a także po wykonaniu innych prac powodujących pogorszenie stanu ścian lub sufitów. Ściany nie wymagające malowania należy obmieść, odkurzyć. Malowanie ścian i sufitów wykonywane jest farbą emulsyjną w kolorze jasnym lub białym po uprzednim przygotowaniu powierzchni; dopuszcza się różną kolorystykę ścian, jeżeli obecny stan powłoki jest zadowalający. W lokalach na najem socjalny malowanie ścian i sufitów należy wykonać jednokrotnie w kolorze kryjącym.
- Tapety pozostawia się w lokalu w przypadku ich dobrego stanu; jeżeli wystąpi konieczność usunięcia tapet - dopuszcza się wykonanie przetarcia tynków.
- Lamperia może być wykonywana w pomieszczeniach kuchni (w okolicach ciągów technologicznych), w łazienkach oraz WC, poprzez malowanie ścian farbą ftalową w kolorze jasnym, do wysokości 1,5 m (pod prysznicem – do 2,20 m);
- Malowanie starej stolarki okiennej i drzwiowej może być wykonywane farbą ftalową po uprzednim ich dopasowaniu i ewentualnej naprawie;
- Drobne elementy drewniane, metalowe, rury i grzejniki mogą być malowane farbą ftalową w szczególnie uzasadnionych przypadkach tj. zaawansowana korozja elementów metalowych lub łuszcząca się farba na elementach drewnianych mogąca spowodować ich zawilgocenie. Dopuszcza się występowanie odbarwień, zżółknięć lub innych drobnych defektów pogarszających jedynie efekt wizualny;

i) stałe piece grzewcze:
- remonty, przestawienia i postawienia
  W lokalach ze sprawną instalacją spalinową i wentylacyjną należy utrzymać piece kaflowe na paliwo stałe. Dokładnie sprawdza się stan techniczny pieca, paleniska, rury odprowadzającej, blachy przypiecowej. Tam gdzie jest to konieczne wymienia się ruszt na nowy (jeżeli jest wypalony). Przy trzonach kuchennych należy w każdym przypadku rozważyć najpierw wymianę rusztu, płyt grzewczych i oprzyrządowania. Do przebudowy kwalifikuje się piece wyeksploatowane, nie gwarantujące bezpiecznego funkcjonowania. Uzasadnione jest przeprowadzenie prób funkcjonowania pieca przez konserwatorów MZGM, celem upewnienia się co do prawidłowości podjętej decyzji. W razie wątpliwości należy posłużyć się opinią kominiarza i zduna. W przypadku gdy aktualny stan pieca nie pozwala na bezpieczne użytkowanie, należy wykonać remont lub przestawienie pieca;

W przypadku lokali ogrzewanych piecami kaflowymi należy zainstalować ogrzewanie elektryczne (konwekcyjne) w łazienkach oraz w kuchniach (przy braku trzonu kuchennego)
W lokalach mieszkalnych wyposażonych w piece grzewcze na paliwo stałe, należy zainstalować autonomiczny czujnik tlenku węgla. Czujnik winien posiadać zasilanie bateryjne; być wyposażony w sondę pomiarową o trwałości minimum pięć lat; być urządzeniem certyfikowanym.

- zmiana sposobu ogrzewania
  Rozbiórka pieca możliwa jest w sytuacji całkowitej niemożności stosowania tego rodzaju ogrzewania w danym lokalu. Może mieć to miejsce w przypadku trwałego uszkodzenia instalacji spalinowej bądź wentylacyjnej. W ww. okolicznościach następuje zmiana sposobu ogrzewania lokalu na elektryczne (grzejniki konwekcyjne) lub inne, tańsze w realizacji lub eksploatacji;
  Modernizacja lokalu polegająca na zmianie sposobu ogrzewania z piecowego na centralne gazowe możliwa jest w przypadku, jeżeli w planie finansowym przewidziano odrębne środki na inwestycję.

j) kratki wentylacyjne
- W każdym przypadku należy zlecić ocenę sprawności wentylacji, odblokowanie kanałów zaślepionych wraz z czyszczeniem kratek.

k) balkony:
- Wykonuje się naprawy balustrad, posadzek, izolacji, obróbek blacharskich i elementów konstrukcyjnych w zakresie niezbędnym dla bezpiecznego użytkowania oraz zabezpieczenia przed niszczącym działaniem czynników atmosferycznych oraz w celu likwidacji ewentualnego zagrożenia;
- W przypadku gdy koszty ewentualnego remontu są znaczne, należy rozważyć możliwość wyłączenia balkonu z użytkowania pod warunkiem, że jego stan nie stwarza zagrożenia.

2. Roboty sanitarne

a) ustalenia ogólne
Instalacja wodno-kanalizacyjna i grzewcza może być wymieniana w zakresie pionów i poziomów wewnątrz lokalu tylko w przypadku, gdy dana nieruchomość jest w 100% własnością Gminy Miejskiej w Chodzieży. W innym przypadku wymienione mogą być fragmenty instalacji nie stanowiące części wspólnej (poziomy).

b) instalacja wodno-kanalizacyjna:
- Przy robotach remontowych należy dążyć do zachowania istniejących instalacji wodnych i kanalizacyjnych. Wymiana instalacji może być dokonana tylko wówczas, gdy nosi ona ślady znacznego zużycia i nie gwarantuje okresu dalszej eksploatacji dłuższego niż 3 lata. W przypadku wymiany bądź przebudowy całej lub części instalacji, instalację wodną należy wykonywać głównie z rur PE-X ew. miedzianych czy stalowych ocynkowanych w zależności od wymagań technicznych oraz mając na uwadze redukcję kosztów, instalację kanalizacji wewnętrznej z rur PP, a kanalizacji zewnętrznej z rur PVC. Nowa instalacja wodna i kanalizacyjna może być poprowadzona po wierzchu lica ścian bez względu na to, jak pierwotnie była prowadzona.
- Wodomierze należy montować wyłącznie w lokalach w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej w Chodzieży. W innym przypadku instalację należy wykonać tak, aby montaż wodomierzy był możliwy w przyszłości bez żadnych modyfikacji.

c) podgrzewanie wody:

- W przypadku wyposażenia lokalu w centralną ciepłą wodę, należy zapewnić sprawne działanie tej instalacji;
- W przypadku wyposażenia lokalu w gaz przewodowy, zaleca się umożliwienie podgrzewania wody piecem gazowym, o ile przystosowanie instalacji do obowiązujących przepisów nie pociąga za sobą nadmiernych kosztów;
- W przypadku braku instalacji gazowej w budynku, należy montować w łazience elektryczny podgrzewacz pojemnościowy o objętości od 50 do 80 dm" (dotyczy wyłącznie lokali komunalnych, wyposażonych w wannę lub natrysk).

d) urządzenia sanitarne/wyposażenie:

- Zlewozmywak (zlew)
  Pomieszczenie kuchni powinno być wyposażone w zlew blaszany ze stali nierdzewnej lub emaliowany, dwukomorowy lub jednokomorowy (w lokalach jednoizbowych) z baterią ścienną lub sztorcową. Tam gdzie jest to możliwe zlewozmywak należy zawiesić na wspornikach metalowych. Szafki pod zlewozmywak przeważnie nie wstawia się do lokalu (najczęściej przyszły lokator montuje zlewozmywak na własnych meblach). Należy dążyć do zachowania istniejących zlewozmywaków. Zlewozmywaki ocenia się pod kątem możliwości dalszego użytkowania. Istniejące w lokalach na najem socjalny pozostają, jeżeli nie są przedziurawione, pogięte, wyszczerbione. Zlewozmywaki zanieczyszczone, powierzchniowo porysowane lecz sprawne nie przewiduje się do wymiany, lecz do wyczyszczenia, wymycia i wydezynfekowania. Syfon należy udrożnić, uszczelnić (w razie braku możliwości wymiany) . W przypadku, gdy zlewozmywak nie nadaje się do dalszego użytku przewiduje się w pierwszej kolejności wyposażenie kuchni w zlewozmywak używany (z odzysku).

- Kuchenka do gotowania
  W przypadku istnienia sieci gazowej, pomieszczenie kuchni powinno być wyposażone w kuchenkę gazową czteropalnikową bez piekarnika lub dwupalnikową w zależności od wymaganej kubatury pomieszczenia. W lokalach spełniających obowiązujące przepisy, dopuszcza się zastosowanie kuchenki gazowej czteropalnikowej lub dwupalnikowej zasilanej w gaz propan-butan. Należy wówczas dostarczyć butlę gazową.

  Jeżeli wymiana kuchenki wiązałaby się z nadmiernymi kosztami (np. z koniecznością znaczne przebudowy instalacji wodnej, gazowej lub spalinowej), zaleca się zastosowanie kuchenki elektrycznej dwupłytowej. W lokalach, w których nie ma sieci gazowej, bądź w których nie można zamontować kuchenki gazowej z uwagi na obowiązujące przepisy, a także w lokalach jednoizbowych, należy stosować kuchenki elektryczne dwupłytowe o mocy 2,0 kW - 230 V;

  W przypadku istnienia w lokalu przygotowywanym do ponownego zasiedlenia kuchenki gazowej, należy przeprowadzić jej przegląd celem sprawdzenia poprawności pracy i zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami. Przeprowadzenie przeglądu musi być potwierdzone stosownym protokołem. W przypadku pozytywnej opinii kuchenkę należy pozostawić w lokalu, w przeciwnym przypadku wymienić na nową wg zasad wcześniej opisanych.

- Urządzenia sanitarne w łazience/wc (miska klozetowa deska sedesowa, umywalka, wanna, kabina natryskowa, brodzik i baterie).
  W łazience/wc należy dążyć do zachowania istniejącego wyposażenia, jeżeli tylko spełnia ono swoją rolę. Urządzenia mogą zostać wymienione tylko wówczas, jeśli nie nadają się do użytku ze względu na uszkodzenie uniemożliwiające ich wykorzystanie zgodne z przeznaczeniem. Do uszkodzeń tych należy zaliczyć pęknięcia, znaczące uszkodzenia powłok zabezpieczających przedziurawienia, nadmierne zakamienienia,

uszkodzenia elementów mocujących itp. Urządzenia sanitarne używane należy wyczyścić i zdezynfekować.
W przypadku konieczności wymiany umywalki, należy zastosować umywalkę ceramiczną, białą o szerokości 50 cm wyposażoną w baterię ścienną lub stojącą.
W przypadku konieczności wymiany miski klozetowej, należy zastosować miskę z deską z tworzywa sztucznego w kolorze białym, wyposażoną w dolnopłuk z tworzywa sztucznego lub zestaw porcelanowy wc typu kompakt, jeżeli jego cena nie będzie znacząco odbiegała od miski wyposażonej w dolnopłuk.
W przypadku demontażu brodzika, w to miejsce można zamontować wannę PCW, bez obudowy, o wymiarach od 100 do 140 cm, wyposażoną w baterię wannową ścienną z natryskiem.
W łazienkach należy wykonać przyłącze wodne i kanalizacyjne przystosowane do podłączenia pralki automatycznej (w przypadku braku miejsca ww. podejścia zamontować w kuchni).
W przypadku lokali na najem socjalny, baterie należy poddać przeglądowi, wymieniając zużyte lub uszkodzone elementy. Wymiana baterii możliwa jest tylko w przypadku jej braku lub uszkodzenia uniemożliwiającego naprawę. W lokalach na najem socjalny dopuszcza się brak instalacji podgrzewaczy cwu.

e) instalacja gazowa:
Należy zapewnić bezpieczne funkcjonowanie instalacji gazowej. W przypadku istnienia instalacji wykonanej z rur i kształtek skręcanych, należy wymienić ją na instalację spawaną z rur stalowych bez szwu lub miedzianych. W przypadku instalacji gazowej poprowadzonej pod tynkiem, należy przebudować ją w sposób zgodny z obowiązującymi normami i przepisami prawa. Do przebudowy upoważnia również nieprawidłowe usytuowanie odbiorników gazu. W przypadku zasłonięcia instalacji gazowej szafami, pawlaczami, ekranami itp. należy tę instalację odsłonić. Dopuszcza się tutaj częściowy demontaż osłon, zapewniający odsłonięcie instalacji, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałej części konstrukcji;

f) kotły gazowe:
W przypadku istnienia w lokalu przygotowywanym do ponownego zasiedlenia kotła gazowego, należy sprawdzić, czy spełnia on wymogi aktualnie obowiązujących przepisów. Jeśli nie, należy go zdemontować. Jeśli oględziny wskazują na to, że kocioł może spełniać obowiązujące normy, należy zlecić jego przegląd i potwierdzić ten fakt stosownym protokołem. W przypadku pozytywnego wyniku przeglądu, kocioł pozostawić w lokalu, w innym przypadku wymienić na nowy;
W przypadku gdyby wymiana kotła wiązała się z nadmiernymi kosztami (np. z koniecznością znacznej przebudowy instalacji grzewczej, wodnej, gazowej lub spalinowej), zaleca się zamontowanie przepływowego elektrycznego kotła grzewczego lub ściennych konwektorowych grzejników elektrycznych oraz pojemnościowych podgrzewaczy cwu o objętości od 50 do 80 dm^3.

3. Instalacja grzewcza

a) ustalenia ogólne:
Należy dążyć do zachowania istniejącej instalacji grzewczej zamontowanej w lokalu. Urządzenia grzewcze powinny być dostosowane do zapotrzebowania lokalu na ciepło oraz do funkcji pomieszczeń.

b) ogrzewanie gazowe:
W przypadku istnienia w lokalu kotła gazowego, należy sprawdzić, czy spełnia on wymogi aktualnie obowiązujących przepisów. Jeśli nie, należy go zdemontować. Jeśli oględziny wskazują na to, że kocioł może spełniać obowiązujące normy, należy zlecić jego przegląd i potwierdzić ten fakt stosownym protokołem. W przypadku pozytywnego wyniku przeglądu, kocioł pozostawić w lokalu, w innym przypadku wymienić na nowy. W przypadku gdyby wymiana kotła wiązała się z nadmiernymi

kosztami (np. z koniecznością znaczne przebudowy instalacji grzewczej, wodnej, gazowej lub spalinowej), zaleca się zamontowanie przepływowego elektrycznego kotła grzewczego i pojemnościowych podgrzewaczy cwu o objętości od 50 do 80 dm³.

c) centralne ogrzewanie

W budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej w Chodzieży, dopuszcza się wymianę uszkodzonych, skorodowanych elementów instalacji. W przypadku konieczności wymiany grzejnika, dopuszcza się doposażenie lokalu w zawory termostatyczne.

d) ogrzewanie elektryczne

W przypadku braku możliwości zastosowania innego rodzaju ogrzewania, należy zamontować grzejniki elektryczne o poniższych parametrach:
- w pokojach - grzejnik konwekcyjny o mocy 8-100W na m2
- w kuchni - grzejnik konwekcyjny o mocy 80-100W na m2
- w łazience - grzejnik konwekcyjny o mocy 80-120W na m2

4. Instalacja elektryczna

a) Instalację można pozostawić bez wymiany, jeżeli wyniki pomiarów rezystancji izolacji oraz rezystancji pętli zwarcia są pozytywne oraz żyły przewodów są miedziane o przekrojach odpowiadających normom (w systemie połączeń TN-C -zerowanie). Wymianie podlega cały osprzęt - gniazda, łączniki i przyciski dzwonkowe noszące znamiona dużego zużycia, jak przegrzanie styków elektrycznych, elementów izolacyjnych, uszkodzone elementy montażowe, popękane elementy obudowy o nieodpowiednim IP oraz które mogą posiadać niewidoczne uszkodzenia zaistniałe podczas poprzedniej eksploatacji.

b) Instalacja elektryczna w lokalu mieszkalnym (pustostanie) podlega wymianie jeżeli:
- żyły przewodów są aluminiowe lub zastosowane są przewody z żyłami mieszanymi aluminiowo – miedzianymi;
- żyły przewodów są miedziane o przekroju niezgodnym z normami w systemie połączeń TN-C (zerowanie);
- żyły przewodów są miedziane o dostatecznym przekroju lecz wyniki pomiarów rezystancji izolacji oraz rezystancji pętli zwarcia są niedostateczne i instalacja ta posiada znamiona instalacji nadmiernie eksploatowanej (obciążanej) z charakterystycznymi wypalonymi stykami i końcówkami izolacji na zaciskach w puszkach łączeniowych, gniazdach i łącznikach oraz utlenionymi stykami na stopkach dolnych wstawek bezpiecznikowych lub wyłącznikach nadmiarowych. Dotyczy systemów połączeń zarówno w TN-C jak i w TN-S.

c) Montaż nowej instalacji elektrycznej należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wymaga się, aby przy montażu nowej instalacji elektrycznej stosować i przestrzegać przepisy określające bezpieczeństwo eksploatacji instalacji elektrycznej. Normy zawarte w przepisach muszą być ściśle przestrzegane bez względu na klasyfikacje przeznaczenia pomieszczenia bądź obiektu.

Do przepisów tych należą:

- PN-EN 61140:2003U - Ochrona przed porażeniem prądem elektrycznym- wspólne aspekty instalacji i urządzeń,

- PN-IEC 60364-5-559:2003 - Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - obciążalność prądowa długotrwała przewodów,

- PN-IEC 60364-5-559:2003 - Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - dobór i montaż wyposażenia elektrycznego - urządzenia do ochrony przed przepięciami,

d) Szczegółowy opis technologii wykonania:

- Wszystkie przewody instalacji elektrycznej wykonać w programie podtynkowym z wyjątkiem ścian i sufitów wykonanych z drewna lub supremy. Wówczas należy przewody ułożyć w rurkach pod tynkiem lub natynkowo w listwach i kanałach elektroinstalacyjnych;
- WLZ przed ułożeniem w tynku należy dodatkowo zabezpieczyć rurą osłonową należy zastosować przewody typu YDYp żo lub YDYt żo o przekrojach:
  - obwody oświetleniowe zwykłe 3 x 1,5 mm"
  - obwody oświetleniowe świecznikowe (żyrandolowe) 4 x 1,5 mm"
  - obwody gniazd ogólnego przeznaczenia 3 x 2,5 mm"
- Wszystkie zastosowane przewody w izolacji o wytrzymałości 750V;
- Jeżeli zachodzi potrzeba podłączenia urządzeń grzewczych takich jak terma, piece akumulacyjne lub innych, należy wykonać oddzielny obwód z oddzielnym zabezpieczeniem nadmiarowo prądowym. Doboru przekroju przewodów oraz wartości zabezpieczeń należy dokonać zgodnie z normami opisanymi w pkt 3;
- WLZ należy wykonać przewodem typu YDY żo lub YKY, zgodnie z normą dla instalacji 1 fazowej muszą to być 3 żyły a dla instalacji 3 fazowej 5 żył. Przekrój jest uzależniony od dopuszczalnej mocy przyłączeniowej dla danego lokalu określonej w ogólnych warunkach przyłączeniowych wydanych przez dostawcę energii dla całego obiektu. Przewód WLZ przed ułożeniem w tynku należy dodatkowo osłonić rurą ochronną;
- Połączenie żył PE i N z PEN (obwód zasilający) należy wykonać w miejscu pomiarowym za licznikiem. Lokalizację tę należy uwidocznić w schemacie jednokreskowym instalacji;
- W razie niekompletności gniazda bezpiecznikowego przedlicznikowego (głównego zabezpieczenia) braki należy uzupełnić;
- Rozdzielnicę mieszkaniową TM należy zlokalizować możliwie najbliżej układu pomiarowego. Podstawowe wyposażenie TM to wyłącznik różnicowoprądowy wspólny na całe mieszkanie oraz zabezpieczenia obwodów wyłącznikami nadmiarowo prądowymi o charakterystyce bezzwłocznej. W rozdzielnicy TM można dodatkowo na szynie .euro" zamontować dzwonek mieszkaniowy;
- Tablice licznikowe w rozdzielnicach TL należy wymienić w przypadku znacznego stopnia ich zużycia;
- Ilość gniazd wtykowych należy przyjąć wg stanu istniejącego. Gniazda ogólnego przeznaczenia należy montować około 30 cm nad podłogą jako podwójne z bolcem ochronnym. W kuchni na wysokości wg potrzeby przyłączenia lodówki lub innych urządzeń kuchennych;
- Łączniki wg potrzeb obwodów oświetleniowych na wysokości łączników zamontowanych pierwotnie;
- Gniazda wtykowe i łączniki, które muszą być zamontowane w kuchni w pobliżu zlewozmywaków bądź w łazienkach w pobliżu wanien, kabin prysznicowych lub umywalek (lecz nie bliżej niż 60 cm od cieku wody) należy traktować jako lokalizację w 2 i 3 strefie bezpieczeństwa. Należy wówczas zastosować osprzęt w stopniu ochrony IP X5 i IP X4, dotyczy to także oprawy oświetleniowej w łazience.

e) Po wykonaniu nowej lub modernizacji istniejącej instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym należy wykonać pomiary i do odbioru przedstawić następujące dokumenty:
   - protokół z pomiarów rezystancji izolacji,
   - protokół z pomiarów rezystancji pętli zwarcia,
   - protokół zadziałania wyłącznika różnicowoprądowego,
   - schemat instalacji elektrycznej,
   - schemat jednokreskowy instalacji,
   - oświadczenie o wykonaniu instalacji elektrycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   - oświadczenie o gotowości instalacji elektrycznej w obiekcie (druk ZE) aprobaty techniczne na zabudowane materiały i osprzęt elektryczny.

f) Uwagi ogólne:

- Jeżeli sieć przyłączeniowa i administracyjna w budynku nie jest wymieniona i pracuje w systemie przyłączenia TN-C (zerowanie) to wówczas wymieniona instalacja w lokalu też będzie pracowała w tym systemie. Rolę PEN przejmuje wówczas w miejscu połączenia PE + N w rozdzielnicy TL;
- Jeżeli sieć przyłączeniowa i administracyjna w budynku jest wymieniana na system połączeń TN-S, wówczas w TL należy WLZ wymienionej instalacji w lokalu przyłączyć do sieci przyłączeniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami. W tym przypadku wymieniona instalacja w lokalu przejmuje prace w systemie zgodnym z obowiązującymi przepisami.

g) Standaryzacja osprzętu i materiałów elektrycznych:

Dopuszcza się stosowanie materiałów i osprzętu o obniżonym standardzie cenowym po warunkiem, że ich parametry są zgodne z wymogami ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, ustawy z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych i odpowiadają warunkom:

- dopuszczalnego obciążenia prądowego,
- dopuszczalnego napięcia izolacji, napięcia roboczego, napięcia sterowania
- są wykonane w odpowiedniej klasie ochronności.