

**MINIMALNY STANDARD
GMINNYCH LOKALI MIESZKALNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKACH,
PRZEZNACZONYCH DO NAJMU**

§1

**MINIMALNE WYMAGANIA DOTYCZĄCE UKŁADU FUNKCJONALNEGO I STANU
TECHNICZNEGO**

1. W każdym mieszkaniu, w którym powierzchnia lokalu umożliwia taką aranżację, a zakres prac jest racjonalnie uzasadniony powinny znajdować się przynajmniej następujące pomieszczenia:
 - a. Pokój, którego wymiary i kształt pozwalają na ergonomiczne zaaranżowanie przestrzeni z uwzględnieniem przynajmniej:
 - mebla lub mebli do spania dla 2 osób,
 - stołu (min. 60x80 cm) z 2 krzesłami,
 - szafy o wymiarach 60x120 cm, wys. 180 cm,
 - miejsca na telewizor;
 - b. wydzielona kuchnia, lub aneks kuchenny w pokoju, z miejscem na:
 - kuchenkę elektryczną lub gazową z piekarnikiem elektrycznym,
 - lodówkę,
 - zlewozmywak z szafką,
 - blat roboczy długości min. 60 cm;
 - c. łazienka z:
 - miską ustępową (o ile w mieszkaniu nie ma osobnej toalety),
 - umywalką,
 - natryskiem lub wanną,
 - miejscem umożliwiającym instalację pralki; jeśli wymiary lub kształt pomieszczenia na to nie pozwalają, należy zapewnić taką możliwość w innej części mieszkania – np. w kuchni, aneksie kuchennym, pomieszczeniu, albo wnęcie gospodarczej.
2. Planując rozmieszczenie sprzętów kuchennych i pralki należy brać pod uwagę standardowe sprzęty wolnostojące, w tym:
 - lodówkę szer. 60 cm, gł. 60, wys. ok. 180 cm,
 - kuchenkę z piekarnikiem 60x60 cm,
 - zlewozmywak min. 1-komorowy z ociekaczem szer. 80 cm, z szafką,
 - pralkę 60x60 wys. ok 85 cm, ładowaną z przodu.Jedynie w przypadkach pomieszczeń o szczególnie małych powierzchniach można przewidywać mniejsze sprzęty
 - toaleta z miską ustępową (o ile w łazience nie ma miski ustępowej);
 - Jeżeli wejście do mieszkania prowadzi bezpośrednio z zewnątrz – wiatrołap o wymiarach umożliwiających wejście do mieszkania po zamknięciu drzwi zewnętrznych.
3. Wymiary i kształt pomieszczeń muszą pozwalać na ergonomiczną aranżację zapewniającą właściwy dostęp do sprzętów i przyborów sanitarnych.
4. Ściany, sufity
 - a. Bezpieczne dla użytkownika, estetyczne, odpowiednie do funkcji pomieszczenia, równe, bez ubytków, spękań, zacieków, zagrzybień i innych uszkodzeń, farba powinna przylegać do powierzchni, niedopuszczalne są pęcherze, przebarwienia, łuszczenie, etc.
 - b. W pomieszczeniach sanitarnych i w kuchniach, ściany powinny być dodatkowo gładkie, nienasiąkliwe, odporne na szorowanie i działanie wody oraz łatwe w czyszczeniu (np. wykończone płytkami), pomalowane farbą odporną na zagrzybienie, wilgoć i szorowanie,

typu „kuchnia i łazienka”. Styki ścian i podłóg w tych pomieszczeniach powinny być szczelne, zabezpieczone cokołami wys. min. 10 cm.

5. Podłogi

- a. Konstrukcja powinna być w dobrym stanie technicznym, o odpowiedniej wytrzymałości, izolacyjności i nośności, bez ubytków, spękań, zagrzybień i innych uszkodzeń; powinna być wypoziomowana i mieć równą powierzchnię; nie powinna się ugiąć.
- b. Posadzki powinny być w dobrym stanie technicznym i estetycznym, o równej powierzchni, o wytrzymałości i odporności odpowiedniej do pomieszczenia, bez ubytków, spękań, szczelin, zagrzybień, przebarwień i innych uszkodzeń. Powinny dobrze przylegać do podłoża, zwłaszcza na łączeniach.
- c. Listwy przypodłogowe powinny być dopasowane materiałem i kolorem do posadzek, przylegać do ścian i posadzek bez szczelin, mieć właściwe dla danego materiału, estetyczne łączenia i zakończenia.
- d. Progi, listwy progowe i łączenie posadzek nie mogą powodować niebezpieczeństwa potknięcia się, muszą dobrze przylegać do podłoża, nie mogą być wyższe, niż 10 mm, muszą być estetyczne i dopasowane do posadzek.
- e. W pomieszczeniach sanitarnych, kuchniach i aneksach kuchennych posadzki powinny być dodatkowo odporne na działanie wody.

6. Okna:

- a. materiał: drewno, PCV, „ciepłe” aluminium lub inny materiał zapewniający odpowiednie właściwości użytkowe i termiczne – bez odkształceń, spękań, wystających, zbędnych elementów (np. pozostałości montażu rolet etc.) i ubytków; styki profili przylegające do siebie, z wymaganymi uszczelkami i nawietrzakami; powłoki malarskie i okleiny – bez pęcherzy, odprysków i ubytków, dokładnie pokrywające stolarkę, bez przebarwień;
- b. szklenie: minimum podwójne, szkło przezroczyste, bez spękań, ubytków i innych widocznych uszkodzeń, prawidłowo osadzone w ramiakach;
- c. skrzydła: szczelne, dobrze przylegające do ram, dające się łatwo otworzyć, zatrzymać w pozycji otwartej i zamknąć;
- d. ramy zamontowane w ścianie w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania i szczelność (brak przewiewu i przenikania wody z zewnątrz);
- e. okucia: sprawne, prawidłowo zamontowane;
- f. współczynnik infiltracji, stosowny do kubatury i funkcji pomieszczeń, zapewniony np. przez zamontowanie nawiewników w oknach lub w inny sposób – zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej;
- g. opierzenia: prawidłowo zamontowane – zapewniające odprowadzenie wód opadowych; bez odkształceń, ubytków i śladów korozji; powłoki malarskie – bez pęcherzy, odprysków i ubytków, dokładnie pokrywające powierzchnię, bez przebarwień;
- h. parapety wewnętrzne: prawidłowo zamontowane, bez odkształceń, ubytków i śladów korozji; powłoki malarskie i okleiny – bez pęcherzy, odprysków i ubytków, dokładnie pokrywające powierzchnię, bez przebarwień;
- i. podział i kolorystyka okien - dostosowana do elewacji.

7. Drzwi do mieszkania:

- a. skrzydło pełne, otwierane do wnętrza mieszkania; w przypadku, kiedy otwieranie drzwi na zewnątrz nie powoduje zawężenia lub zablokowania drogi ewakuacyjnej, ani innej kolizji, oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami, dopuszcza się otwieranie drzwi na zewnątrz,
- b. skrzydło i ościeżnica - bez odkształceń, ubytków i śladów korozji; powłoki malarskie i okleiny – bez pęcherzy, odprysków i ubytków, dokładnie pokrywające stolarkę, bez przebarwień; skrzydło i ościeżnica powinny do siebie przylegać, oraz być wyposażone w odpowiednie uszczelki,
- c. montaż – odpowiedni do konstrukcji ściany i ościeżnicy, zapewniający stabilność, pion i szczelność (brak przewiewu i przenikania wody z zewnątrz); skrzydło dobrze przylega do ościeżnicy, daje się łatwo otworzyć, zatrzymać w pozycji otwartej i zamknąć,

- d. okucia – sprawne, prawidłowo zamontowane, pasujące do siebie pod względem estetycznym, obustronna klamka; wyposażone przynajmniej w 2 zamki, wizjer i nr mieszkania,
 - e. parametry stolarki – zgodne z przepisami aktualnymi na dzień rozpoczęcia robót,
 - f. drzwi powinny być bez przeszkleń, wyposażone w obustronną klamkę w kształcie „U” skontrastowaną kolorystycznie z drzwiami, 2 zamki, wizjer i numer mieszkania.
8. Drzwi wewnątrz mieszkaniowe
- a. skrzydła pokojowe i kuchenne – co do zasady otwierane do wnętrza pokoju lub kuchni,
 - b. skrzydła drzwi do łazienki i toalety – otwierane na zewnątrz pomieszczeń,
 - c. w przypadku braku powierzchni manewrowej wewnątrz pomieszczeń dopuszcza się otwieranie drzwi na zewnątrz lub montaż drzwi przesuwanych,
 - d. skrzydła i ościeżnice - bez odkształceń, pęknięć, ubytków, innych zniszczeń i śladów korozji; powłoki malarskie i okleiny – bez pęcherzy, odprysków i ubytków, dokładnie pokrywające stolarkę, bez przebarwień,
 - e. montaż – odpowiedni do konstrukcji ściany i ościeżnicy, zapewniający stabilność i pion; skrzydła dobrze przylegają do ościeżnic, dają się łatwo otworzyć, zatrzymać w pozycji otwartej i zamknąć,
 - f. okucia – sprawne, prawidłowo zamontowane, pasujące do siebie: zawiasy, obustronna klamka; w drzwiach do toalety i łazienki – zamek łazienkowy,
 - g. drzwi do pomieszczeń sanitarnych – z kratką wentylacyjną (o pow. 220 cm²) zapewniającą wymianę powietrza,
 - h. drzwi pokojowe i kuchenne – z przeszkleciem nieprzezroczystym, lecz przepuszczającym światło, gładkim,
 - i. w przypadku braku powierzchni manewrowej wewnątrz pomieszczeń dopuszcza się otwieranie drzwi na zewnątrz pomieszczenia,
 - j. w przypadku niewielkich kuchni i przedpokojów - nie należy montować drzwi kuchennych,
 - k. kolorystyka i forma,
 - l. ościeżnice – stałe, lub regulowane, w kolorze dopasowanym do skrzydeł,
 - m. wszystkie drzwi z klamkami w kształcie „U” skontrastowanymi kolorystycznie z drzwiami; drzwi do łazienki i toalety – z zamkiem łazienkowym i kratką wentylacyjną zgodną z obowiązującymi przepisami i dopasowaną do koloru drzwi lub okuć.
9. Balkon / taras
- a. konstrukcja - w dobrym stanie technicznym,
 - b. opierzenia i izolacje - w dobrym stanie technicznym, prawidłowo spełniające swoją funkcję; niedopuszczalne są widoczne ślady korozji, odkształcenia, inne uszkodzenia, odchodząca farba etc.,
 - c. balustrady – stabilne, wys. min. 110 cm; balustrada nie może umożliwiać wspinania się dzieciom, odstępy między elementami balustrady nie mogą być większe, niż 12 cm w świetle; wyjątek mogą stanowić balustrady w obiektach objętych ochroną konserwatorską, o ile warunki ochrony tego wymagają – wówczas należy przeanalizować możliwości zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania w inny sposób;
 - d. posadzka powinna być w dobrym stanie technicznym, równa, umożliwiająca odpowiednie odprowadzanie wody, mrozoodporna i antypoślizgowa (balkony zadaszone – min. R10; otwarte balkony i tarasy min. R11); wyjątek mogą stanowić oryginalne, dobrze zachowane posadzki w obiektach objętych ochroną konserwatorską – wówczas należy przeanalizować możliwości zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania w inny sposób,
 - e. jeśli na balkonie lub tarasie znajdują się jakiegokolwiek instalacje (w tym np. przewody, rynny i rury spustowe, elementy instalacji wentylacyjnej, etc.), powinny być zabezpieczone przed uszkodzeniem i odpowiednio – przed dostępem dzieci lub osób postronnych.
10. Jeżeli zakres prac obejmuje roboty i montaż nowych materiałów np. stolarki okiennej, należy spełnić dla tych elementów aktualne wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm. Załącznik 2. Wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii.

INSTALACJE

11. Wodno - kanalizacyjna
 - a. instalacja zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz kanalizacji sanitarnej doprowadzona do kuchni, łazienki i toalety (cwu – odpowiednio do wszystkich przyborów sanitarnych),
 - b. instalacje prowadzone podtynkowo, lub zabudowane lekką zabudową g-k, albo zabezpieczone w inny estetyczny sposób umożliwiające łatwe utrzymanie czystości,
 - c. zapewniony dostęp do wodomierzy w sposób umożliwiający łatwy odczyt ich stanów oraz wymianę; otwory dostępowe do szachtów zabezpieczone drzwiczkami rewizyjnymi lub w inny estetyczny sposób; położenie wodomierzy nie może ograniczać racjonalnej i ergonomicznej aranżacji pomieszczenia.
12. Grzewcza
 - a. w mieszkaniu musi być zapewnione ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub, jeśli nie ma takiej możliwości, z innego źródła ciepła; niedopuszczalne są piece, lub kotły opalane paliwem stałym,
 - b. co najmniej w pokojach i łazience powinny być zainstalowane grzejniki o mocy odpowiedniej do kubatury pomieszczenia, wyposażone w możliwość regulacji temperatury,
13. Gazowa
 - a. o ile w mieszkaniu zainstalowano urządzenia zasilane gazem takie jak piec dwufunkcyjny, podgrzewacz wody, powinny być podłączone do instalacji przez osobę o odpowiednich uprawnieniach,
 - b. sprawność i szczelność instalacji musi być potwierdzona badaniami wykonanymi przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami.
14. Elektryczna
 - a. instalacje należy prowadzić podtynkowo, osprzęt – podtynkowy,
 - b. we wszystkich pomieszczeniach powinny być wykonane gniazda i włączniki światła zapewniające odpowiednią funkcjonalność pomieszczeń, z zamontowanym osprzętem o odpowiednim do strefy ochrony IP,
 - c. punkty oświetleniowe – przynajmniej po 1 w każdym pomieszczeniu – w postaci podejść instalacji zakończonych złączką instalacyjną,
 - d. tablica rozdzielcza z głównym wyłącznikiem prądu - umieszczona w dostępnym miejscu,
 - e. sprawność i bezpieczeństwo instalacji potwierdzone oceną sprawności stanu połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony przed porażeniem, oporności izolacji przewodów i uziemień instalacji oraz aparatów wykonaną przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami.
15. Wentylacyjna
 - a. w mieszkaniu powinna być zapewniona wentylacyjna zapewniająca nawiew i wywiew,
 - b. sprawność instalacji potwierdzona ekspertyzą kominiarską.
16. Dzwonkowa – w mieszkaniu, przy drzwiach zainstalowany dzwonek, na zewnątrz przycisk; w mieszkaniu powinien być zainstalowany sprawny dzwonek z przyciskiem umieszczonym na zewnątrz, na wysokości 100-120 cm nad posadzką.
17. Domofonowa – o ile jest w budynku - doprowadzona do lokalu z zamontowanym unifonem na wysokości 100-120cm.
18. Wszystkie instalacje powinny być sprawne, bezpieczne, wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania, sprawnego dokonywania odczytów liczników i łatwego odcięcia zasilania/zamknięcia dopływu w przypadku awarii.
19. Wszystkie media, których indywidualne opomiarowanie dla mieszkania jest technicznie możliwe i racjonalne, należy opomiarować indywidualnie. Bezwzględnie wymagane są

wodomierze indywidualne dla lokalu i tablica licznikowa umożliwiająca montaż licznika energii elektrycznej.

§2

MINIMALNE WYMAGANIA W ZAKRESIE REMONTÓW

1. Zlecany zakres remontu musi uwzględniać poniższe wymagania, które należy traktować jako minimalne. Dokument nie wyklucza możliwości stosowania rozwiązań, technologii i materiałów o wyższych parametrach.
2. O ile zastany układ pomieszczeń pozwala na racjonalną, zgodną z niniejszym dokumentem aranżację, nie przewiduje się wprowadzania zmian do układu funkcjonalnego mieszkań, z wyjątkiem następujących sytuacji:
 - a. w mieszkaniu nie ma wydzielonej łazienki z toaletą lub ani toalety ani łazienki, a istnieją techniczne i przestrzenne możliwości jej wydzielenia - należy ją zaprojektować i wykonać,
 - b. pokoje są w układzie amfiladowym, a istnieje techniczna i przestrzenna możliwość zapewnienia do nich niezależnego dostępu - należy wydzielić pokoje z niezależnymi wejściami z przedpokoju lub kuchni,
 - c. powierzchnia mieszkania, układ okien i inne uwarunkowania techniczne pozwalają na wydzielenie w racjonalny sposób większej niż istniejąca liczby pokoi o parametrach zgodnych z przepisami - należy je wydzielić (dotyczy dużych mieszkań o niewielkiej liczbie pokoi),
 - d. położenie mieszkania umożliwia dostęp osobom poruszającym się na wózkach, lub taki dostęp można w racjonalny sposób zapewnić - należy je przystosować do potrzeb osób z niepełnosprawnością.
3. Istniejące elementy wykończenia, instalacje, będące w dobrym stanie, lub nadające się do naprawienia należy zachować (w całości lub w części) i ewentualnie naprawić.
4. O ile nie zachowało się w dobrym stanie inne, bezpieczne dla użytkownika, estetyczne i funkcjonalne wykończenie a zakres remontu przewiduje naprawę lub zmianę sposobu wykończenia ścian, wymianę posadzek, stolarki i elementów wykończenia balkonu lub tarasu lub innych elementów mieszkania, należy stosować poniższe wytyczne.
5. Ściany i sufity w pokojach i przedpokojach - tynk przynajmniej kat. III (cementowo - wapienny), pomalowane na kolor biały farbą przeznaczoną do pomieszczeń mieszkalnych. Kolor musi być jednolity, bez plam i przebarwień.
6. Ściany w kuchniach, łazienkach i toaletach:
 - a. w łazience i toalecie, ściany wykończone płytkami do wys. min. 200 cm mierząc od posadzki,
 - b. w kuchni lub w aneksie kuchennym - pas płytek wys. min. 60 cm (spód pasa na wys. 85 cm) nad planowanym ciągiem kuchennym z kuchenką i zlewozmywakiem; w przypadku usytuowania kuchenki lub zlewu w narożniku, pas na ścianie prostopadłej powinien mieć długość min. 60 cm.,
 - c. cokoły z płytek podłogowych wys. min. 10 cm,
 - d. pozostałe ściany i sufity - tynk min. kat. III (cementowo - wapienny), malowane na kolor biały farbą odporną na zagrzybienia, wilgoć i szorowanie (typu „kuchnia i łazienka”),
 - e. jeżeli wielokrotność wymiaru płytki ściennej daje wymiar większy, niż podane wyżej minimalne wymagania, a wielkość łazienki na to pozwala, należy ułożyć pełne płytki bez ich docinania,
 - f. należy stosować płytki matowe lub w półmat w jasnej, stonowanej kolorystyce, bez agresywnych wzorów (dopuszczalna imitacja materiałów takich jak: piaskowiec, beton, jasne drewno etc.) - odcienie szarości, lub beżu,
 - g. fugi jasnoszare, lub dopasowane kolorystycznie do płytek, silikon w narożniku ścian natrysku i przy wannie - w kolorze fugi, silikon przy brodziku, wannie i umywalce - biały,
 - h. wszystkie narożniki zewnętrzne płaszczyzn wykończonych płytkami zabezpieczyć listwami PCV w kolorze płytek, lub aluminiowymi typu "L",

- i. kolorystyka ścian i podłóg musi być dopasowana; ściany i podłogi oraz przybory sanitarne powinny być skonstrastowane kolorystycznie – zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.
- 7. Posadzki w kuchniach, łazienkach i toaletach – gres, podłogowy, matowy lub półmat, dopasowany kolorystycznie i pozostający w kontraście do płytek ściennych, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.
 - a. należy stosować płytki w jasnej, stonowanej kolorystyce, bez agresywnych wzorów (dopuszczalna imitacja materiałów takich jak: piaskowiec, beton, jasny kamień, jasne drewno etc.) – szare, lub beżowe,
 - b. antypoślizgowość min. R9, w łazienkach - R10, w przypadku posadzki brodzika walk-in - R11,
 - c. fugi jasnoszare, lub dopasowane kolorystycznie do płytek,
 - d. cokoły z płytek podłogowych, wys. min. 10 cm.
- 8. Posadzki w pozostałych pomieszczeniach – dopuszcza się zastosowanie następujących materiałów:
 - a. panele laminowane o następujących parametrach:
 - płyta HDF,
 - grubość min. 8 mm,
 - klasa ścieralności min. AC4,
 - montaż bez klejowy na membranie paroizolacyjnej i podkładzie z pianki PE;
 - b. panele winylowe o następujących parametrach:
 - samoprzylepne - grubość min. 2 mm,
 - lub montaż bez klejowy – grubość min. 4 mm,
 - grubość warstwy ścieralnej – nie mniej niż 0,15 mm,
 - montaż na podkładzie odpowiednim do podłoża;
 - c. w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się posadzki z płytek gresowych lub innych materiałów uzgodnionych z Zamawiającym;
 - d. kolorystyka posadzek – jasna, stonowana, mat lub półmat, odcienie beżu lub szarości, bez agresywnych, kontrastowych wzorów, wskazana np. imitacja jasnego drewna, materiałów tekstylnych, juty, korka, piaskowca etc.;
 - e. Kolor posadzki powinien być dopasowany do pozostałych elementów wykończenia (np. ścian i stolarki) oraz skonstrastowany ze ścianami;
 - f. listwy przypodłogowe – PCV dopasowane wzorem i kolorem do posadzki, montowane do ścian na kołki (przykręcane, nie dopuszcza się klejenia), szczeliny między listwami a nierównościami ścian wypełnić białym akrylem.
- 9. W przypadku braku wydzielonej kuchni:
 - a. aneks kuchenny – posadzkę należy wykonać z materiału przeznaczonego do pomieszczeń mokrych, odpowiedniego do kuchni, ewentualnie płytki ceramiczne w okolicy ciągu kuchennego oraz paneli na pozostałej części.
- 10. Posadzki z tego samego materiału w sąsiadujących pomieszczeniach należy układać w sposób ciągły, bez łączenia w progach. Jeżeli konieczność łączenia wynika z konieczności dylatowania lub np. z wymiarów materiału, dopuszcza się łączenie pod skrzydłem drzwi; wykończenie łączenia – aluminiowa listwa progowa przykręcona do podłogi, dopasowana kolorystycznie do posadzki.
- 11. Styk różnych posadzek między pomieszczeniami – pod skrzydłem drzwi, lub jeśli nie ma drzwi (np. między kuchnią a przedpokojem) – w osi ściany, lub wzdłuż innej, charakterystycznej linii na posadzce; wykończenie – listwa progowa przykręcona do podłogi, dopasowana kolorystycznie do posadzki lub listwa dylatacyjna elastyczna dopasowana do materiałów posadzkowych.
- 12. Poziom posadzek w całym mieszkaniu powinien być ten sam (z wyłączeniem różnic poziomów pokonywanych schodami). Dopuszcza się różnice wysokości posadzki do

maksymalnie 10 mm w linii skrzydła drzwiowego, zabezpieczone listwą progową przeznaczoną do wykańczania styku posadzek o różnych wysokościach.

13. Stopnie w obrębie mieszkania powinny być zabezpieczone antypoślizgowo, a pierwszy i ostatni stopień wyróżniony kolorystycznie.
14. W przypadku wymiany stolarki okiennej na nową:
 - a. podział i kolorystyka okien - dostosowana do elewacji;
 - b. parametry stolarki - zgodne z przepisami aktualnymi na dzień rozpoczęcia robót;
 - c. montaż okna - szczelny, ciepły;
 - d. co do zasady wszystkie okna muszą być otwierane, a przynajmniej 1 skrzydło w każdym otwieranym oknie - uchylne; dopuszcza się możliwość montażu witryn nieotwieranych, jednak wyłącznie w pomieszczeniach, w których jest inne, otwierane okno, a nieotwierana witryna jest w całości dostępna do umycia z zewnątrz (np. z balkonu). Co najmniej jedno okno w pomieszczeniu powinno zapewnić jego otwarcie z poziomu osoby na wózku - wysokość klamki okiennej nie wyżej niż 1,4 m lub otwieranie automatyczne lub przy pomocy dźwigni;
 - e. drzwi balkonowe - bez progowe (jeżeli to możliwe), szer. min. 90 cm w świetle - o ile wymiary otworów i położenie płyty balkonowej na to pozwalają;
 - f. podokienniki wewnętrzne - PCV, białe lub inny kolor, dopasowany do stolarki;
 - g. opierzenia i wykończenie zewnętrzne - dopasowane do elewacji.

INSTALACJE

15. Wszystkie urządzenia sanitarne i grzejniki w kolorze białym.
16. Zawsze należy stosować się do przepisów prawa, obowiązujących norm oraz poniższych wytycznych.
17. Wszystkie instalacje powinny być sprawne, bezpieczne, zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania, sprawnego dokonywania odczytów liczników i łatwego odłączenia zasilania/zamknięcia dopływu w przypadku awarii również przez osoby o szczególnych potrzebach.
18. Wszystkie media, których indywidualne opomiarowanie dla mieszkania jest technicznie możliwe i racjonalne, należy opomiarować indywidualnie. Bezwzględnie wymagane są indywidualne wodomierze i tablica licznikowa umożliwiająca montaż licznika energii elektrycznej.
19. Instalacja wod-kan:
 - a. Nowe instalacje należy prowadzić podtynkowo. Jeżeli nie ma takiej technicznej możliwości, należy wykonać zabudowę z zielonej płyty g-k 2x12,5 mm;
 - b. Istniejące, natynkowe instalacje - zabudować zgodnie z opisem w punkcie a. Wyjątkiem są żeliwne piony i poziomy kanalizacji sanitarnej, których zabudowa może zająć zbyt wiele miejsca w niewielkich pomieszczeniach - należy podjąć decyzję dostosowaną do zastanej sytuacji. Przed wykonaniem zabudowy należy ustalić, czy administracja budynku nie planuje wymiany pionów instalacyjnych - zakres prac dostosować do planów inwestycyjnych;
 - c. Podejście instalacji do pralki co do zasady należy wykonywać w postaci zaworu czerpalnego zimnej wody z gwintem zewnętrznym 3/4" i syfonu natynkowego z zamknięciem kulowym; w wyjątkowych przypadkach, kiedy jedyna możliwa lokalizacja pralki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie umywalki, lub zlewu kuchennego, można je wykonać jako trójdrogowy zawór czerpalny i syfon zlewozmywakowy z króćcem umożliwiającym podłączenie odpływu;
 - d. Podejście instalacji do zmywarki co do zasady należy wykonywać pod zlewem jako trójdrogowy zawór czerpalny i syfon zlewozmywakowy z króćcem umożliwiającym podłączenie odpływu, chyba, że ze względu na kształt i wymiary pomieszczenia zmywarki nie można podłączyć w bezpośrednim sąsiedztwie zlewu, wtedy zawór czerpalny zimnej wody i syfon powinny być wykonane w miejscu, w którym można podłączyć zmywarke;

- e. Wodomierze – ciepła i zimna woda musi być opomiarowana dla każdego mieszkania; dostęp do wodomierzy należy zapewnić w sposób umożliwiający łatwy odczyt ich stanów oraz wymianę; otwory dostępne do szachtów zabezpieczone drzwiczkami rewizyjnymi lub w inny estetyczny sposób; położenie wodomierzy nie może ograniczać racjonalnej i ergonomicznej aranżacji pomieszczenia.

20. Ogrzewanie i cwu

- a. wszystkie mieszkania muszą być wyposażone w instalację grzewczą i instalację ciepłej wody użytkowej doprowadzoną do kuchni, łazienki i toalety (jeśli jest w niej umywalka);
- b. preferowane źródło ciepła i cwu – miejska sieć ciepłownicza. Jeśli nie ma możliwości podłączenia mieszkania do msc, należy zainstalować inne źródło ciepła, zgodne z polityką miasta w sprawie adaptacji do zmian klimatu;
- c. piece opalane paliwem stałym nie mogą stanowić źródła ciepła. Należy je usuwać z mieszkań. W przypadku budynków zabytkowych, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, lub w każdym innym przypadku, kiedy rozbiórka pieca budzi wątpliwości ze względów historycznych lub estetycznych, należy zasięgnąć opinii odpowiednio - konserwatora zabytków lub architekta. Pozostawiony piec musi być skutecznie i trwale zabezpieczony przed możliwością palenia w nim;
- d. nowe instalacje należy prowadzić podtynkowo lub w warstwach podłogi;
- e. grzejniki
 - co najmniej w pokojach i łazience powinny być zainstalowane grzejniki o mocy odpowiedniej do kubatury mieszkania, wyposażone w możliwość regulacji temperatury,
 - w pokojach grzejniki powinny być lokalizowane pod oknami lub, jeśli to niemożliwe – w ich bliskim sąsiedztwie,
 - w łazience – grzejnik łazienkowy „drabinka” zamontowany w miejscu umożliwiającym rozwieszenie ręczników (w dostępnym miejscu, górna krawędź na wysokości nie większej, niż 200 cm od posadzki), możliwie daleko od kratki wentylacji wywiewnej,
 - materiał z jakiego wykonane są grzejniki należy dostosować do istniejącej instalacji c.o.

21. Instalacja elektryczna:

- a. rozdzielnice mieszkaniowe –
 - lokalizowane w pobliżu drzwi wejściowych, w sposób nieograniczający możliwości prawidłowej aranżacji przedpokoju, z dostępem dla osób poruszających się na wózkach,
 - wyposażone w co najmniej 1 moduł dodatkowy,
 - wyposażone, oprócz zabezpieczeń obwodów, w 1 wyłącznik główny, 1 wyłącznik różnicowo-prądowy dla wszystkich obwodów gniazd i dodatkowo dla obwodów oświetlenia;
- b. wszystkie włączniki światła – na wys. 80-100 cm nad posadzką;
- c. wszystkie gniazda poza kuchennymi i łazienkowymi – na wys. 30-50 cm nad posadzką;
- d. gniazda w łazienkach na wys. 120 cm nad posadzką, o IP odpowiednim do strefy. Jedno z gniazd – zasilanie pralki (o ile jest w łazience), drugie – w pobliżu umywalki;
- e. zasilanie drobnych sprzętów AGD – na wysokości 10-20 cm nad planowanym blatem kuchennym, w odległości nie mniejszej niż 60 cm od zlewozmywaka;
- f. zasilanie sprzętów kuchennych: lodówki, piekarnika, zmywarki, pralki – gniazda nie mogą znajdować się w obrębie tych sprzętów, lecz obok nich. Dopuszcza się umieszczanie ich za szafkami kuchennymi. Uwaga należy brać pod uwagę długości przewodów sprzętów AGD nie większe niż 100 cm;
- g. zasilanie okapu i oświetlenia pod szafkowego – gniazda na wys. 200-220 cm nad podłogą;
- h. w pokojach:
 - gniazda wtykowe podwójne – liczba w zależności od wielkości pokoju 2-6 szt., z czego 1 gniazdko pod włącznikiem światła,
 - oświetlenie ogólne – po 1 punkcie na suficie, a w przypadku pomieszczenia o dużej wielkości dodatkowo jeszcze 1 punkt;

- i. w przedpokoju:
 - gniazda wtykowe podwójne- liczba w zależności od wielkości przedpokoju – nie więcej niż 2 szt. , z czego 1 gniazdko pod włącznikiem światła,
 - oświetlenie ogólne – liczba punktów w zależności od wielkości i kształtu przedpokoju – 1-2 szt.;
 - j. w kuchni lub w aneksie kuchennym:
 - po jednym gniazdku elektryczne jednofazowym (230V) do zasilania kuchenki elektrycznej, pralki (jeżeli nie jest w łazience), zmywarki, okapu, lodówki,
 - do zasilania drobnego sprzętu AGD , w zależności od wielkości kuchni, 2-3 gniazda podwójne nad blatem roboczym,
 - oświetlenie ogólne – 1 punkt,
 - w przypadku gdy istnieje zasilanie trójfazowe gniazdo elektryczne trójfazowe (400V) do zasilania płyty indukcyjnej lub piekarnika.
 - k. w pomieszczeniach sanitarnych (łazienka, toaleta);
 - gniazda wtykowe o IP odpowiednim dla strefy , przy czym co najmniej 1 gniazdo w okolicy umywalki,
 - oświetlenie ogólne – 1 punkt a w przypadku większego pomieszczenia dodatkowo punkt nad umywalką.
22. Instalacja gazowa
- a. w przypadku gdy w mieszkaniu nie istnieje instalacja gazowa, nie należy doprowadzać jej wyłącznie w celu zasilania kuchenki,
 - b. o ile w mieszkaniu zainstalowano urządzenia zasilane gazem (np. kuchenka, piec dwufunkcyjny, podgrzewacz etc.), powinny być podłączone do instalacji przez osobę o odpowiednich uprawnieniach,
 - c. sprawność instalacji musi być potwierdzona badaniami szczelności wykonanymi przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami,
 - d. w pomieszczeniu, w którym zainstalowany jest piec gazowy należy zamontować czujnik niebezpiecznego stężenia gazu - sygnalizator optyczny i akustyczny podłączony bezpośrednio z sieci lub zasilany z gniazda elektrycznego.
23. Wentylacja
- a. w mieszkaniu powinna być zapewniona wentylacyjna zapewniająca nawiew i wywiew zgodny z obowiązującymi przepisami,
 - b. sprawność wentylacji grawitacyjnej musi być potwierdzona ekspertyzą kominiarską po wykonaniu robót.

WYPOSAŻENIE

24. O ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, należy mieszkanie wyposażać zgodnie z poniższym opisem.
25. Pomieszczenia należy wyposażać następująco:
- a. łazienka:
 - miska ustępowa stojąca, kompaktowa, z dolnopłukiem i deską z tworzywa sztucznego,
 - umywalka o wymiarach ok. 60x40 cm, z otworem na baterię stojącą i syfonem z tworzywa sztucznego; jeżeli wymiary i układ pomieszczenia nie pozwalają na takie wymiary umywalki, należy zastosować odpowiednio mniejszą; bateria umywalkowa - stojąca, z mieszaczem; mosiężna, chromowana, z głowicą ceramiczną; rozmiary baterii należy dopasować do rozmiaru umywalki,
 - natrysk - zawsze jeżeli jest taka możliwość techniczna, należy wykonać natrysk bez brodzika, z odpływem w posadzce; jeżeli nie ma możliwości wykonania odpływu w posadzce, należy zamontować brodzik akrylowy ze zintegrowaną obudową min. 80x80 cm, lub 90x70 cm; tylko w przypadku braku miejsca można zastosować mniejszy brodzik; bateria prysznicowa - natynkowa, mosiężna, chromowana, z mieszaczem i głowicą ceramiczną; drążek (dł. min. 60 cm) z regulowanym uchwytem na słuchawkę

prysznicową; słuchawka na wężu dł. min. 80 cm; w przypadku natrysku we wnęce należy zamontować drążek z zastonką prysznicową; w pozostałych przypadkach – kabinę ze szkła akrylowego,

- wanna - tylko jeżeli brak natrysku – pozostawienie istniejącej, lub montaż nowej wanny jest dopuszczalny tylko jeśli istniejąca wanna jest w bardzo dobrym stanie pozwalającym na jej pozostawienie, lub za jej montażem przemawiają inne, ważne względy (np. stan zdrowia najemcy); nowa wanna powinna posiadać zabudowę systemową lub z płyty g-k wykończonej płytkami, baterię wannową natynkową, mosiężną, chromowaną, z mieszaczem i głowicą ceramiczną; z uchwytem na słuchawkę prysznicową i słuchawką na wężu dł. min. 80 cm,
- podejście instalacji i miejsce na pralkę 60x60 wys. ok 85 cm, ładowaną z przodu; podejście należy wykonać w łazience, a jeśli wymiary pomieszczenia nie pozwalają na zmieszczenie pralki, należy je wykonać w innym pomieszczeniu np. w toalecie, kuchni, lub pomieszczeniu gospodarczym.

b. toaleta:

- miska ustępowa stojąca, kompaktowa, z dolnopłukiem i deską z tworzywa sztucznego,
- dopuszcza się zastosowanie małej umywalki o wymiarach ok. 35x25 cm;

c. kuchnia:

- kuchenka elektryczna lub gazowa czteropaleniskowa z piekarnikiem elektrycznym,
- zlewozmywak z baterią i szafką;

d. inne urządzenia zapewniające funkcjonalność instalacji grzewczej i wodnej np. piec gazowy, bojler elektryczny.

Zakup i zainstalowanie sprzętów nie wymienionych w punkcie nr 25, o ile umowa z wykonawcą robót nie stanowi inaczej, leży po stronie najemcy lokalu.