



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 1598/2016 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 18 stycznia 2016 roku

w sprawie: zatwierdzenia planu remontów w zakresie rzeczowo - finansowym na 2016 rok dla Biura Zarządzania Nieruchomościami Gminy

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz Budżetu Miasta Płocka na 2016 rok przyjętego Uchwałą Nr 252/XIV/2015 Rady Miasta Płocka z dnia 29 grudnia 2015 roku zarządzam:

§ 1

Przyjąć plan remontów w w zakresie rzeczowo - finansowym na 2016 rok dla Biura Zarządzania Nieruchomościami Gminy na kwotę 1.036.907,92 zł według Załącznika Nr 1.

§ 2

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

§ 3

Źródło finansowania Budżet Miasta Płocka 2016 r.:

1. Zadanie 02/BZN/G

Dział 700 Rozdział 70005 § 4270 1.036.907,92 zł

§ 4

Wykonanie Zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta ds. Komunalnych.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia nr 1598/2016 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 18 stycznia 2016r.

Zadanie Nr 02/BZN/G Nadzór nad zarządzaniem i eksploatacją majątkiem Gminy w zakresie budynków i lokali				
Dział 700 Rodział 70005 § 4270				
L.p.	Obiekt	Zakres rzeczowy	Plan (zł)	Uwagi
1.	Lokale gminne	Przestawienie i remont pieców kaflowych na podstawie protokołów kominiarskich	30 000,00 zł	
2.	Budynki gminne	Wymiana lub remont instalacji wod - kan, c.o., elektrycznej, wymiana wodomierzy, wymiana lub remont podłóg, wymiana stolarki drzwiowej, remont przewodów kominowych i inne roboty budowlane	140 000,00 zł	
3.	Budynki gminne	Zabezpieczenie budynków i nieruchomości gminnych	20 000,00 zł	
4.	Lokale gminne	Wymiana stolarki okiennej	50 000,00 zł	
5.	Lokale gminne	Remonty pustostanów, w tym remonty lokali ze zmianą sposobu użytkowania w ramach programu dokwaterowań	450 000,00 zł	
6.	Budynki gminne administrowane przez MZGM TBS Spółka z o.o.	Rozbiórki budynków	100 000,00 zł	
7.	Budynki gminne nie będące w administracji MZGM TBS Spółka z o.o.	Rozbiórki budynków	217 755,00 zł	
8.		Koszty sprawowania inwestorstwa zastępczego przy realizacji zadania	29 152,92 zł	
Ogółem Zadanie nr 02/BZN/G			1 036 907,92 zł	

Wytyczne dotyczące przygotowania i realizacji robót remontowych w lokalach mieszkalnych

1. Roboty ogólnobudowlane

Uwagi ogólne

a) Należy zachować możliwie jak największą liczbę istniejących elementów konstrukcyjnych i wyposażenia lokalu.

b) 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. Po wykonaniu w/w oceny stanu technicznego oraz wstępnego kosztu wykonania niezbędnych prac, należy je wraz z protokołem typowania przekazać do Kierownika Działu Technicznego w celu podjęcia decyzji o dalszym toku postępowania;
- W przypadku oceny izolacyjności ścian zewnętrznych należy kierować się normami obejmującymi okres budowy nieruchomości.

c) tynki:

- Istniejące tynki wewnętrzne w lokalach pozostają bez zmian;
- W przypadku wystąpienia odparzeń, zawilgoceń lub ognisk pleśni i zagrzybienia, przed przystąpieniem do naprawy komisja powinna dokładnie określić miejsca i powierzchnie wymagające naprawy;
- 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;
- Dopuszcza się odstęstwa w estetyce, jak np. drobne nierówności, przebarwienia, przy jednoczesnym zachowaniu stanu zapewniającego bezpieczeństwo użytkowników lokalu.

d) glazury, terakoty i boazerie:

- Glazury i terakoty w stanie dobrym, bez odspojień od podłoża, powinny pozostać;
- Brakujące płytki mogą być uzupełnione tylko w niezbędnej ilości i w kolorystyce zbliżonej do istniejącej;
- W przypadku całkowitej likwidacji glazury należy wykonać lamperię
- Dopuszcza się pozostawienie boazerii, 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;
- W przypadku demontażu boazerii następuje naprawa tynków i ich pomalowanie.

e) stolarka okienna:

- Należy dążyć do pozostawienia w lokalu istniejącej stolarki, po wykonaniu niezbędnych napraw pozwalających na jej prawidłowe funkcjonowanie;
- W przypadku stolarki w stanie dostatecznym i niewielkich uszkodzeń szyb, należy dokonać wymiany szyb;
- Wymiana stolarki okiennej następuje tylko w przypadku stanu przedawaryjnego, po komisyjnym zakwalifikowaniu jej do wymiany;
- 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. Okno

powinno posiadać funkcje rozszczelniania oraz powinien być w nim zamontowany nawiewnik w ilości 1 sztuki dla danego pomieszczenia;

- W budynkach wpisanych do Rejestru zabytków lub znajdujących się w 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 Urzędu Miasta Płocka. Okna w pozostałych częściach obiektu wymieniane są na zasadach wcześniej opisanych.

f) parapety:

- 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;
- W przypadku konieczności wymiany parapetów wewnętrznych, należy stosować parapety wykonane z płyty MDF o grubości 30 mm;
- 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 Miasta Płock;

g) stolarka drzwiowa:

- 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;
- 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 typu YALE. Drzwi powinny otwierać do wewnątrz lokalu i posiadać szerokość w świetle ościeżnic co najmniej 90 cm. W przypadku braku możliwości powiększenia szerokości drzwi dopuszcza się pozostawienie istniejących. Konieczne jest dobieranie koloru nowych drzwi do kolorystyki istniejących na klatce schodowej;
- 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;

h) zamki i okucia:

- 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 typu YALE;
- 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;

i) podłogi:

- Należy dążyć do zachowania istniejących podłóg w lokalu;
- Uzupełnieniu podlegają drobne ubytki i uszkodzenia podłóg drewnianych. Dopuszcza się pozostawienie istniejących podłóg przy występowaniu plam, przebarwień lub niejednakowej kolorystyki;
- Podłogi z desek w stanie nadającym się do użytkowania należy pomalować farbą olejną;
- Podłogi wykonane w formie parkietu znajdującego się w dobrym stanie należy poddać cyklinowaniu;
- W przypadku konieczności wyrównania podłoża należy stosować przybicie płyty pilśniowej twardej o gr. 5 mm i ułożenie wykładziny rulonowej PVC o gr. 2 mm z warstwą scieralną 0,25 mm;

- 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 pomieszczeniach kuchni zakwalifikowaną do wymiany podłogę należy wykonywać z wykładziny rulonowej PVC ułożonej na istniejącym podłożu, po jego wcześniejszym wyrównaniu;
- W łazienkach i WC podłogi ceramiczne podlegają naprawie. Dopuszcza się pozostawienie istniejących płytek podłogowych także w przypadku demontażu urządzeń i uzupełnienie ubytków w zbliżonej kolorystyce;
- W przypadku konieczności wykonania naprawy lub wymiany legarów stosuje się nabicie podłóg z płyty OSB o gr. 22 mm (bez uzupełniania podłogi ślepej z desek) i ułożenie wykładziny rulonowej PVC lub zamiennie paneli podłogowych;
- 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.;

j) 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;
- Malowanie ścian i sufitów wykonywane jest farbą emulsyjną w kolorze jasnym po uprzednim przygotowaniu powierzchni;
- Dopuszcza się różną kolorystykę ścian, jeżeli obecny stan powłoki jest zadowalający;
- W przypadku konieczności 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;
- 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, żółknięć lub innych drobnych defektów pogarszających jedynie efekt wizualny;
- W lokalach socjalnych malowanie ścian i sufitów należy wykonać jednokrotnie w kolorze kryjącym;

k) 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;

l) stałe piece grzewcze:

- W lokalach ze sprawną instalacją spalinową i wentylacyjną należy utrzymać piece kaflowe na paliwo stałe. W przypadku wyłączenia ich z użytkowania lub aktualnego stanu nie pozwalającego na bezpieczne użytkowanie, należy wykonać remont lub przestawienie pieca;
- 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;
- W lokalach mieszkalnych wyposażonych w instalację gazową należy zainstalować automatyczny czujnik gazu. Czujnik winien być dostosowany do rodzaju gazu; być wyposażony w sondę pomiarową o trwałości minimum trzy lata; być

urządzeniem certyfikowanym;

m) ogrzewanie lokalu:

- Jeżeli istniejący system grzewczy jest sprawny i wykonany został zgodnie z obowiązującymi przepisami, pozostaje bez zmian;
- Przy likwidacji istniejącego ogrzewania, jako nowe źródło ogrzewania należy zastosować grzejniki konwekcyjne (elektryczne);
- w lokalach mieszkalnych wyposażonych w instalację gazową należy zainstalować automatyczny czujnik gazu. Czujnik winien być dostosowany do rodzaju gazu; być wyposażony w sondę pomiarową o trwałości minimum trzy lata; być urządzeniem certyfikowanym;

n) urządzenia do gotowania:

- W lokalach mieszkalnych, które nie są wyposażone w instalację gazową, należy instalować kuchenki elektryczne dwupłytkowe;

o) 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) uwagi ogólne:

- Przy robotach remontowych należy dążyć do zachować istniejące instalacje wodne i kanalizacyjne oraz istniejące w lokalu urządzenia sanitarne;
- 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-Miasta Płocka. W innym przypadku wymienione mogą być fragmenty instalacji nie stanowiące części wspólnej (poziomy).

b) instalacja wodno-kanalizacyjna:

- 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 z rur PP-R zgrzewanych, instalację kanalizacji wewnętrznej z rur PP, a kanalizacji zewnętrznej z rur PVC;
- Nową instalację wodną i kanalizacyjną należy prowadzić po wierzchu lica ścian bez względu na to, jak pierwotnie była prowadzona;
- Wodomierze należy montować wyłącznie w przypadku opomiarowania całości budynku. 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 dm³ (dotyczy wyłącznie lokali komunalnych, wyposażonych w wannę lub natrysk).

d) urządzenia sanitarne:

- Pomieszczenie kuchni powinno być wyposażone w zlew blaszany emaliowany, dwukomorowy lub jednokomorowy (w lokalach jednoizbowych) mocowany na wspornikach, z baterią ścienną lub sztorcową. Należy dążyć do zachowania istniejących zlewozmywaków;
- W przypadku istnienia sieci gazowej, pomieszczenie kuchni powinno być

wyposażone w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem gazowym lub dwupalnikową w zależności od wymaganej kubatury pomieszczenia;

- W lokalach spełniających obowiązujące przepisy, dopuszcza się zastosowanie kuchenki gazowej czteropalnikowej z piekarnikiem gazowym lub dwupalnikowej w zależności od wymaganej kubatury pomieszczenia. W tym przypadku należy wykonać również prawidłową, zgodną z przepisami instalację zasilającą w gaz propan-butan oraz dostarczyć butlę gazową;
- 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 dwu płytowe o mocy 2,0 kW - 230 V;
- W łazience należy dążyć do zachowania istniejącego wyposażenia, jeżeli tylko spełnia ono swoją rolę;
- Urządzenia sanitarne tj. miska klozetowa, umywalka, wanna, kabina natryskowa, brodzik i baterie 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, uszkodzenia elementów mocujących itp.;
- W przypadku demontażu brodzika, w to miejsce należy zamontować wannę blaszaną, emaliowaną, bez obudowy, o wymiarach od 100 do 140 cm, wyposażoną w baterię wannową ścienną z natryskiem;
- 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;
- 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 socjalnych, baterie należy poddać przeglądowi, wymieniając zużyte lub uszkodzone elementy. Wymiana baterii możliwa jest tylko w przypadku jej braku lub uszkodzenia uniemożliwiającego naprawę;
- W lokalach socjalnych nie przewiduje się montażu 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;
- 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 odstłonić. Dopuszcza się tutaj częściowy demontaż osłon, zapewniający odstłonięcie instalacji, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałej części konstrukcji;
- W lokalach mieszkalnych wyposażonych w kuchnię lub 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.

f) kotły 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. Powyższe czynności należy wykonać przed sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego;

- 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 i pojemnościowych podgrzewaczy cwu o objętości od 50 do 80 dm³.

g) kuchenki gazowe:

- W przypadku istnienia w lokalu 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 pozostawić w lokalu, w przeciwnym przypadku wymienić na nową wg zasad wcześniej opisanych. Powyższe czynności należy wykonać przed sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego;
- W przypadku gdyby wymiana kuchenki wiązała się z nadmiernymi kosztami (np. z koniecznością znacznej przebudowy instalacji wodnej, gazowej lub spalinowej), zaleca się zastosowanie kuchenki elektrycznej dwu płytowej.

3. Instalacja grzewcza

a) uwagi 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. Powyższe czynności należy wykonać przed sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego;
- 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 i pojemnościowych podgrzewaczy cwu o objętości od 50 do 80 dm³.

c) centralne ogrzewanie

- W budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy - Miasta Płock, 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 2,0 kW-230V - 1 grzejnik na 50 m³
 - w kuchni - grzejnik konwekcyjny 1,5 kW-230V
 - w łazience - grzejnik konwekcyjny, drabinkowy 0,8 kW-230 V

4. Instalacja elektryczna

a) 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.

b) Instalację można pozostawić bez wymiany:

- W systemie połączeń TN-C (zerowanie) - jeżeli wyniki pomiarów rezystancji izolacji oraz rezystancji pętli zwarcia są pozytywne oraz żyły przewodów są miedziane o przekrojach odpowiadających normom;
- Jeżeli wymianie podlega cały osprzęt - gniazda, łączniki i przyciski dzwonek mogą posiadać niewidoczne uszkodzenia zaistniałe podczas poprzedniej eksploatacji.

c) Jeżeli podczas oględzin stwierdza się konieczność wymiany instalacji to montaż nowej instalacji elektrycznej należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (dz. U. 2002.75.690) 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 70 lub YDYt 70 o przekrojach:
 - obwody oświetleniowe zwykłe 3 x 1,5 mm²
 - obwody oświetleniowe świecznikowe (żyrandolowe) 4 x 1,5 mm²
 - obwody gniazd ogólnego przeznaczenia 3 x 2,5 mm²
- 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 przeciwporażeniowym i nadmiarowo prądowym. Doboru przekroju przewodów oraz wartości zabezpieczeń należy dokonać zgodnie z normami opisanymi w pkt 3;
- WLZ należy wykonać przewodem typu YDY 70 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 nadmiarowoprądowymi o charakterystyce bezwłoczej. W rozdzielnicy TM można dodatkowo na szynie „euro” zamontować dzwonek mieszkaniowy;

- W rozdzielnicy TM należy wykonać podłączenie dodatkowego przewodu wyrównawczego PE. Należy zastosować przewód typu Lg lub Lyg o przekroju nie mniejszym niż 6 mm². Z dodatkowego przewodu wyrównawczego należy wykonać miejscowe połączenia wyrównawcze o charakterze funkcjonalnych połączeń wyrównawczych podłączonych do metalowych części wyposażenia łazienkowego (np. wanna), kuchennego (np. zlewozmywak) i grzewczych (np. grzejniki, kotły i piece);
- 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 (Dz. U. Z 2006 nr 156 poz. 1118 z późn. zm.), ustawy z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92 poz. 881) i odpowiadają warunkom:
 - dopuszczalnego obciążenia prądowego
 - dopuszczalnego napięcia izolacji, napięcia roboczego, napięcia sterowania
 - są wykonane w odpowiedniej klasie ochronności.