

Załącznik 6
do Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025,
w tym Programu mieszkaniowego m.st. Warszawy

WARSZAWSKI STANDARD MIESZKANIOWY

Warszawa, kwiecień 2021 r.

**Biuro polityki lokalowej
Urzędu m.st. Warszawy**

SPIS TREŚCI

Podstawowe założenia	3
Cel i założenia standardu.....	3
Uwarunkowania standardu	3
Proces przygotowania i realizacji inwestycji	5
Rozpoznanie uwarunkowań inwestycji.....	5
Identyfikacja kontekstów inwestycji i diagnoza stanu istniejącego.	5
Identyfikacja potrzeb funkcjonalnych i techniczno-użytkowych.	6
Przygotowanie koncepcji urbanistyczno –architektonicznej.....	7
Zintegrowany proces projektowy	8
Wytyczne dla budynków mieszkalnych i ich otoczenia wg 4 aspektów	8
Przygotowanie inwestycji polegających na modernizacji istniejącego budynku	11
Lokale o różnym przeznaczeniu	14
Wytyczne do lokali dla osób ze sprzężonymi niepełnosprawnościami oraz lokale dla seniorów....	14
Lokale dla pieczy zastępczej, lokale dla osób z zaburzeniami psychicznymi, lokale dla osób starszych – seniorów, w tym lokale na mieszkania chronione w rozumieniu art. 53 ustawy o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 r, a także mieszkania wspomagane, treningowe oraz lokale dla rodzin wielodzietnych.	14
Lokale na pomieszczenia tymczasowe.....	14
Lokale substandardowe	15

Podstawowe założenia

Cel i założenia standardu

Celem dokumentu jest zebranie jednolitego zbioru zasad i wytycznych łatwych do zastosowania dla nowych inwestycji mieszkaniowych realizowanych w ramach budownictwa społecznego oraz podczas remontów, rozbudowy, przebudowy - w tym wyposażania nieruchomości m.st. Warszawy przeznaczonych na cele mieszkalne. Stosowanie standardu na przestrzeni lat ma doprowadzić do jak najlepszego stanu budynków, ujednolicenia rodzaju wykończenia i wyposażenia w instalacje i urządzenia techniczne, ułatwienia i ograniczenia kosztów zarządzania zasobem.

1. Standard dotyczy zarówno budynków, lokali jak i ich bezpośredniego otoczenia. Będzie stosowany w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego, w którym lokale zostaną przeznaczone na najem długoterminowy. Budynek mieszkalny i jego otoczenie powinny spełniać wiele współcześnie zdefiniowanych oczekiwań dotyczących komfortu mieszkania oraz wymagań środowiskowych, ekonomicznych i technicznych. Służyć ma temu odpowiedni dobór zastosowanych w projektach rozwiązań, technologii realizacji oraz właściwe nimi zarządzanie, aby zapobiec dekapitalizacji nieruchomości.
2. Standard nie dotyczy budynków pozostających pod opieką konserwatorską, ale planowane remonty czy przebudowy tych budynków powinny zmierzać, w miarę możliwości, do zastosowania standardu.
3. Substandard dotyczy budynków i lokali, które nie będą mogły spełnić określonego docelowego standardu (z powodu braku możliwości przeprowadzenia prac remontowych). Nieruchomości te stopniowo będą wyłączone z eksploatacji.

Uwarunkowania standardu

Standard został opracowany na podstawie już wypracowanych standardów w zakresie budownictwa, których zastosowanie prowadzi do uzyskania odpowiednich certyfikatów.

Na bazie certyfikatów stosowanych w Europie, w tym certyfikatów LEED (od 2010)¹, BREEAM (2010)², HQE (2015)³, DGNB (2016)⁴ oraz WELL (2017)⁵ został wypracowany podział na aspekty:

- A. Aspekt ekologiczny;
- B. Aspekt ekonomiczny;
- C. Aspekt społeczny;
- D. Aspekt techniczny.

Wszystkie aspekty powinny być uwzględniane i widoczne we wszystkich fazach procesu przygotowania realizacji inwestycji i trwania budynku.

¹ <https://www.usgbc.org/leed>

² <https://www.breeam.com>

³ <https://www.behqe.com/>

⁴ <https://www.behqe.com/>

⁵ <https://www.wellcertified.com/>

Certyfikaty LEED i BREEAM przyznawane są budynkom, które wyróżnia wysoka jakość oraz nowoczesność zastosowanych materiałów. Nacisk położony jest przede wszystkim na przyjazność środowisku, niską emisję CO_2 oraz innych szkodliwych substancji, a także oszczędność wody, ciepła i energii.

LEED ocenia wiele aspektów, wśród których są na przykład odpowiednie miejsce budowy (niezagrożające naturalnym ekosystemom), położenie względem komunikacji miejskiej, jakość powietrza wewnątrz budynku, gospodarka wodna i energetyczna czy rodzaj materiałów użytych w konstrukcji.

Well building standard jest systemem certyfikacji stworzonym przez international well building institute™, który skupia się tylko na zdrowiu i samopoczuciu użytkowników budynków. System ten monitoruje aspekty związane z budynkiem i jego środowiskiem wewnętrznym, mającym istotny wpływ na przebywających w nim ludzi. Można wyróżnić w nim siedem kategorii: powietrze, wodę, odżywianie, światło, kondycję fizyczną, komfort i umysł. Na jakość powietrza mają wpływ materiały wykończeniowe, cechujące się niską emisyjnością substancji szkodliwych tzw. LZO⁶.

HQE (haute qualité environnementale) powstał we Francji. System podzielony jest na dwie części: środowiskowe zarządzanie projektem i ocenę efektywności środowiskowej budynku. Ta ostatnia zawiera 14 celów pogrupowanych w cztery obszary: energię, środowisko, komfort użytkownika i zdrowie. Kryteria oceny dotyczą człowieka w takim samym stopniu, co środowiska.

Dgnb certification niemiecki system oceny wielokryterialnej (deutsche gesellschaft für nachhaltiges bauen e.v – DGNB). Jest to jedyny system, w którym budynki muszą mieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych we wszystkich ogólnodostępnych przestrzeniach. System DGNB ocenia dom w sześciu kategoriach:

- Ekologia. DGNB promuje ograniczanie wpływu materiałów budowlanych i wykończeniowych na środowisko. Chodzi o jak najmniejsze zużycie energii pierwotnej potrzebnej do ich produkcji. Popiera rozwiązania grzewcze z wykorzystaniem energii odnawialnej;
- **Ekonomia. Inwestycje proekologiczne powinny być opłacalne. Ekologia, która kosztuje zbyt dużo, nie ma sensu;**
- Funkcjonalność i kontekst społeczny. Budynek powinien zapewniać mieszkańcom komfort we wnętrzach, ważne jest pojęcie „zdrowy dom”;
- Jakość technologiczna. DGNB wskazuje, że zastosowane rozwiązania powinny uwzględniać ich wpływ na środowisko. Istotna jest trwałość domu, bo przekłada się ona na mniejsze straty energii i niższe koszty użytkowania;
- Jakość procesu budowlanego i projektowego. Promuje się dbałość o przebieg inwestycji, która ma jak najmniej zanieczyszczać działkę i otoczenie. Budowa ma być racjonalna;
- Lokalizacja. Dom ma wzbogacać środowisko przyrodnicze, ale i społeczne.

⁶ tzw. Lotne Związki Organiczne.

Proces przygotowania i realizacji inwestycji

Rozpoznanie uwarunkowań inwestycji.

Diagnoza stanu istniejącego pozwala na rozpoznanie kluczowych uwarunkowań i wartości występujących na obszarze miasta, w którym znajduje się teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, rozpatrywanych zarówno w kontekście przestrzennym jak i społecznym.

Identyfikacja kontekstów inwestycji i diagnoza stanu istniejącego.

1. Kontekst przestrzenny:

- a) **Uwarunkowania i wymagania planistyczne:** w oparciu o obowiązujący plan miejscowy, w przypadku braku planu w oparciu o projekt mpzp, jeśli brak projektu mpzp, w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i decyzje o warunkach zabudowy i celu publicznego wydane w okolicy;
- b) **Komunikacja i infrastruktura transportowa:** odległości, w tym piesze do ważnych do życia miejsc poza mieszkaniem, dostęp do komunikacji publicznej (szynowej, autobusowej, rowerowej), dojazdy komunikacją samochodową indywidualną, w tym możliwość parkowania;
- c) **Infrastruktura społeczna:** obiekty oświaty, zdrowia i pomocy społecznej, kultury, zieleni urządzonej i sportu oraz usług podstawowych (handel w postaci małych i dużych sklepów, piekarnie, warzywniaki, punkty rzemieślnicze, targowiska);
- d) **Wartościowe elementy w zagospodarowaniu terenu inwestycji i w sąsiedztwie; na tle dzielnicy i miasta:** przyrodnicze, społeczne, kulturowe, gospodarcze;
- e) **Uwarunkowania środowiskowe:** w tym wartościowe obiekty przyrodnicze, obszary i powiązania przyrodnicze wraz z występującą tam fauną i florą oraz uwarunkowania klimatyczne miejsca;
- f) **Bariery ograniczające użytkowanie i rozwój analizowanego obszaru, w tym elementy wymagające interwencji (np. Konieczna rekultywacja terenu, przekładki infrastrukturalne, bariery planistyczne itp.);**
- g) **Uciążliwości i zagrożenia związane z hałasem:** uciążliwości od tras komunikacyjnych, lotnisk, terenów przemysłowych, występowaniem terenów zalewowych, terenów zanieczyszczeń, zagrożeń górniczych, osuwisk itp.;
- h) **Struktura przestrzenna:** założenia i układy urbanistyczne obejmujące układ przestrzeni publicznych, tereny zabudowy, ze wskazaniem miejsc koncentrujących życie okolicy;
- i) **Zabezpieczenie i zachowanie wartościowych elementów:** przyrodniczych, społecznych, kulturowych, zagospodarowania przestrzeni.

2. Kontekst społeczny:

- a) **Sposoby użytkowania przestrzeni:** zaobserwowane zachowania, przyzwyczajenia, rodzaje aktywności podejmowanych przez użytkowników, potencjalne konflikty i ryzyka związane z planowanymi zmianami;
- b) **Zapotrzebowanie na wprowadzenie nowych wartości:** przyrodniczych, społecznych, kulturowych, zagospodarowania przestrzeni i innych istotnych dla analizowanego

obszaru, w szczególności tych, które potencjalnie mogą zostać zrealizowane na obszarze nowej inwestycji, uzupełniających i wzbogacających istniejące zagospodarowanie i funkcjonowanie obszaru;

- c) **Kierunki niezbędnych zmian i przekształceń elementów stanowiących bariery dla mieszkańców oraz rozwoju obszaru.**

Identyfikacja potrzeb funkcjonalnych i techniczno-użytkowych.

1. Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i użytkowe.

Potrzeby wynikają z konkretnej lokalizacji i powinny zostać określone we współpracy biur urzędu z dzielnicą. Najczęściej występujący model zapotrzebowania na lokale mieszkalne⁷:

Dla budownictwa komunalnego:

- 42% - lokale dla jednoosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. 25-35m²,
- 40 % - lokale dla dwuosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. 35 -50 m²,
- 18 % - lokale dla więcej niż dwuosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. powyżej 55 m².

Dla budownictwa niekomunalnego, o niskim czynszu (TBS):

- 40% - lokale dla jednoosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. 30-40m²,
- 40% - lokale dla dwuosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. 40 -55 m²,
- 20 % - lokale dla więcej niż dwuosobowych gospodarstw rodzinnych o pow. powyżej 60 m².

Zaleca się, aby dla nowych inwestycji mieszkaniowych uwzględniać zasady planowania uniwersalnego wg prowadzonej przez m.st. Warszawa polityki społecznej i wg aktualnych potrzeb tzn. przeznaczać ustalane każdorazowo lokale na mieszkania przystosowane dla seniorów i osób ze sprzężonymi różnymi niepełnosprawnościami oraz na mieszkania chronione, wspierane, treningowe jako forma wsparcia w funkcjonowaniu w środowisku lokalnym dla osób znajdujących się trudnej sytuacji życiowej, które potrzebują specjalistycznej pomocy, integracji ze społecznością lokalną oraz przygotowania do samodzielnego funkcjonowania, np. opuszczających system pieczy zastępczej.

W planowanych budynkach, najlepiej na parterze należy uwzględnić, w zależności od potrzeb dzielnicy i rejonu, w którym zlokalizowana jest inwestycja, usługi publiczne takie jak żłobki, kluby dziecięce, placówki wsparcia dziennego dla dzieci, placówki opiekuńczo-wychowawcze, miejsca integracji rodzin, domy dziennego pobytu dla seniorów, ośrodki wsparcia dziennego dla osób z niepełnosprawnościami i inne specjalistyczne placówki, które realizują działania w ramach miejskich programów pomocowych.

2. Zalecenia techniczno-użytkowe. Wskazówki ogólne dla układu budynku i mieszkań oraz ich wyposażenia.

W częściach wspólnych budynku należy dążyć do:

⁷ Źródło Opracowanie własne Biura Polityki Lokalowej urzędu m.st. Warszawy

- a) Obsługi komunikacyjnej mieszkań poprzez szybkie i bezpośrednie wejścia z pionu klatki schodowej, czyli unikać komunikacji za pomocą długich korytarzy czy galerii zewnętrznych;
- b) Wykorzystania światła dziennego do oświetlenia przestrzeni komunikacji ogólnej (korytarzy oraz klatek schodowych);
- c) Zapewnienia pomieszczeń do wspólnego użytku, uzupełniających funkcje mieszkalne, takich jak:
 - Dodatkowe schowki lub komórki lokatorskie, najlepiej dla 100% mieszkań;
 - Miejsca/pomieszczenia na przechowywanie wózków dziecięcych w liczbie odpowiadającej 30% ogółu mieszkań, dostępne dla mieszkańców z sekcji trzonu komunikacyjnego, przy którym zlokalizowane są ich mieszkania;
 - Miejsca/pomieszczenia na przechowywanie rowerów, najlepiej blisko trzonów komunikacyjnych;
 - W zależności od potrzeb i przeznaczenia budynku, innych pomieszczeń dla wspólnego spędzania czasu (hale, świetlice, itp.) oraz pralni czy przestrzeni do pracy warsztatowej (dla drobnych napraw).

W układzie komunikacyjnym, konstrukcyjnym i instalacyjnym budynku należy dążyć do:

- a) Zapewnienia maksymalnego bezpieczeństwa i niskich kosztów użytkowania budynku dla mieszkańców oraz zarządcy nieruchomości,
- b) Elastyczności układu mieszkań lub pomieszczeń w mieszkaniu pozwalającej na ewentualne wprowadzenie zmian poprzez dostosowanie mieszkań do zmieniających się potrzeb m.in. wynikających z wieku, niepełnosprawności, funkcjonalności np. by było możliwe wydzielenie mieszkania jednopokojowego z mieszkania trzypokojowego lub połączenie mieszkań już istniejących.

Przygotowanie koncepcji urbanistyczno –architektonicznej

- 1) Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna powinna poprzedzać projekt budowlany i odpowiadać na wypracowane powyżej warunki inwestycji oraz uwzględniać uwarunkowania związane z planowaniem przestrzennym.
- 2) Koncepcja urbanistyczno –architektoniczna może być pozyskana w drodze:
 - a) Przetargu dwustopniowego
 - I etap zebranie ofert wraz z koncepcją,
 - II etap negocjacje z wybranymi oferentami.
 - b) Konkursu urbanistyczno–architektonicznego lub tylko architektonicznego.
- 3) Koncepcja powinna być załącznikiem do umowy na prace projektowe, w przypadku braku planu i decyzji o warunkach zabudowy, także załącznikiem do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- 4) W budżecie inwestycji należy przewidzieć środki na prace projektowe zwiększone o co najmniej 10% w stosunku do kosztu standardowych prac projektowych - ze względu na zwiększony zakres dokumentacji.

Zintegrowany proces projektowy

- 1) Współpraca zleceniodawcy i wybranego zespołu projektowego powinna obejmować koncepcję urbanistyczno-architektoniczną w przypadku nowych budynków oraz projekt architektoniczny.
- 2) Projekt architektoniczny powinien polegać na weryfikacji założonych parametrów inwestycji w poszukiwaniu optymalnego rozwiązania projektowego uwzględniającego wszystkie aspekty na etapie powstawania inwestycji oraz w trakcie wieloletniego użytkowania obiektu wraz z otoczeniem, w oparciu o Building Information Modeling (BIM).
- 3) Projekt powinien uwzględnić obowiązujące w m.st. Warszawie przepisy dotyczące zagospodarowania przestrzeni i obiektów, w tym w szczególności:
 - a) Zarządzenie Prezydenta miasta stołecznego Warszawy nr 1682/2017 z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie m. st. Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji⁸.
 - b) „Standardy dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami” uwzględniające koncepcję uniwersalnego projektowania wg poradnika wydanego przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, jako kodeks dobrych praktyk. Data wydania 11.2017.
 - c) „Standardy dostępności dla polityki spójności dotyczące takich obszarów jak: cyfryzacja, transport, architektura, edukacja, szkolenia, informacja i promocja wydane przez właściwe ministerstwo .
 - d) Warszawski Standard Mieszkaniowy.

Wytyczne dla budynków mieszkalnych i ich otoczenia wg 4 aspektów

1. Aspekt środowiskowy.

W otoczeniu budynku:

- a) Zachowanie istniejącej zieleni (w jak największym zakresie), przede wszystkim drzew, które zapewniają komfort zamieszkiwania i przetwarzania CO₂.
- b) Ograniczenie hałasu przede wszystkim za pomocą odpowiedniego ukształtowania architektonicznego budynku (z oknami położonymi możliwie najdalej od źródeł hałasu), odpowiedniego ukształtowania i zagospodarowania otoczenia budynku, w szczególności z udziałem drzew i krzewów i małej architektury.
- c) Zapewnienie ochrony mieszkań i przestrzeni podwórka przed uciążliwościami pochodzącymi z lokali usługowych: dźwiękowych, zapachowych, świetlnych i estetycznych.
- d) Retencjonowanie wody opadowej poprzez zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, zielone dachy na stropach garaży, systemy infiltracji, nawierzchnie wodoprzepuszczalne na działce, ukształtowanie terenu zieleni, w celu ograniczenia czasu i wielkości spływu wód do kanalizacji oraz wykorzystania na miejscu np. do podlewania roślin.

⁸ Dostęp online: https://bip.warszawa.pl/Menu_przedmiotowe/zarzadzenia_uchwaly/Zarzadzenia/Prezydent_m.st._Warszawy

- e) Zapewnienia miejsca na segregację śmieci obowiązującą w m.st. Warszawie, łatwo dostępnego dla mieszkańców oraz firm wywozowych i jednocześnie estetycznie wkomponowanego w budynek lub w zagospodarowanie działki.
- f) Zachowanie i zapewnienie miejsc bytowania lokalnej fauny i flory, poprzez zastosowanie odpowiedniej zieleni oraz poidełek czy karmików dla ptaków.

W budynku:

- a) Zastosowanie okien i drzwi o zwiększonej izolacyjności akustycznej.
- b) Wyposażenie mieszkań w urządzenia zapewniające oszczędne zużycie wody, np.: baterie prysznicowe i umywalkowe, miski ustępowe, pralki, zmywarki) o takich parametrach technicznych, które pozwolą na zużycie nie więcej niż 105 dm³ wody dziennie w przeliczeniu na mieszkańca.
- c) Wykorzystanie wody deszczowej i/lub szarej do celów niekonsumpcyjnych (na przykład: podlewania roślin, sprzątania, do spłukiwania toalet lub do zbiorników przeciwpożarowych).
- d) Zastosowanie wyłącznie nietoksycznych i certyfikowanych materiałów budowlanych, a także antyalergicznym, bezpiecznym dla zdrowia klejów i farb.
- e) Zastosowanie „zielonego dachu” na dachach płaskich w celu utrzymywania stałej temperatury w budynku (nie nagrzewa się) oraz dla czasowego retencjonowania wody z opadów lub zastosowanie instalacji fotowoltaicznych.
- f) Uwzględnienie wytycznych m.st. Warszawy dotyczących elektromobilności, w szczególności zapewnienie możliwości zwiększenia miejsc parkingowych wyposażonych w instalacje do ładowania pojazdów w miarę zwiększenia się udziału pojazdów elektrycznych w ogólnej liczbie pojazdów.

2. Aspekt społeczny

W otoczeniu budynku:

- a) Zastosowanie zasad terenu bez barier wg zasad projektowania uniwersalnego.
- b) Stosowanie zróżnicowanych nawierzchni, poziomów, wprowadzanie rzeczywistych lub symbolicznych granic (płotki, żywopłoty, uskoki terenu), w celu wyróżnienia w zamieszkiwanej przestrzeni mniejszych obszarów dla ułatwienia orientacji.
- c) Wprowadzenie siedzisk, ławek, dla krótkiego odpoczynku w drodze z/do domu.
- d) Lokalizowanie altan i pomieszczeń na odpady w sposób eliminujący nieestetyczne widoki z ulicy.
- e) Stosowanie dla otoczenia i wejścia do budynku oświetlenia, zapewniającego komfort i poczucie bezpieczeństwa użytkowników, a jednocześnie nie powodującego zanieczyszczenia światłem i zakłócania snu mieszkańców i życia bytujących lokalnie zwierząt.
- f) Zapewnienie wokół głównego wejścia do budynku tzn. miejsca na pole manewru przed i po wejściu o wymiarach co najmniej 150 x 150 cm, poza polem otwierania skrzydła drzwi.
- g) Zastosowanie przed wejściem głównym do budynku nawierzchni utwardzonej i wypłaszczonej, z nachyleniem podłużnym nie większym niż 5%.

W budynku:

Stosowanie zasad projektowania uniwersalnego; w tym szczególnie :

- a) Zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków.
- b) Instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń z wyłączeniem pomieszczeń technicznych.
- c) Zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy.
- d) Stosowanie aranżacji przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku ułatwiających samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. przez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg.
- e) Zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

Przystosowanie wskazanej liczby mieszkań dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, poprzez:

- a) Zwiększoną powierzchnię mieszkań (w stosunku do standardowych powierzchni mieszkań komunalnych) w tym o szersze korytarze i większe łazienki.
- b) Wyposażenie lokali w odpowiednie urządzenia w łazience, kuchni, sypialni, przedpokoju, a także uchwyty, poręcze, włączniki światła.
- c) Zapewnienie dla lokali w miarę możliwości tarasu lub balkonu mieszczącego wózek dla osoby z niepełnosprawnością ruchową lub ogródka zewnętrznego (w mieszkaniach na parterze), z dogodnym zejściem/zjazdem bezpośrednio z mieszkania.

3. Aspekt ekonomiczny.

W otoczeniu budynku:

- a) Zastosowanie energooszczędnego oświetlenia led, w tym z czujnikami ruchu w szczególnych miejscach w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości.
- b) Korzystanie z wody opadowej do podlewania roślin w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości.
- c) Wykorzystanie energii odnawialnej do zasilania oświetlenia zewnętrznego i innych urządzeń terenowych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości.

W budynku:

- a) Trwałość materiałów wykończeniowych.
- b) Zastosowanie izolacji cieplnej w materiałach budowlanych w celu obniżenia kosztów ogrzewania.
- c) Zastosowania energooszczędnego oświetlenia led z czujnikami ruchu w częściach wspólnych w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości.
- d) Zastosowanie ekologicznych, tanich źródeł pozyskiwania energii, w celu zmniejszenia kosztów utrzymania nieruchomości. Jako wymóg minimalny zapotrzebowanie na energię elektryczną części wspólnych budynku i terenu

powinno być zbilansowane produkcją energii z oze przy racjonalnym ograniczaniu zużycia energii przez odbiorniki zainstalowane w częściach wspólnych. Do bilansu zapotrzebowania na energię elektryczną można włączyć stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

- e) Zastosowanie systemu zmiękczenia wody dla zmniejszenia osadzania się kamienia w kranie, w celu zmniejszenia zużycia energii poprzez lepsze działanie sprzętu AGD i tym samym zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości.
- f) Projektowanie nowych budynków wg wymagań dotyczących oszczędności energii zawartych w przepisach na poziomie obowiązującym od 1 stycznia 2021 r.
- g) Należy zastosować opomiarowanie zużycia energii cieplnej i elektrycznej umożliwiające przeprowadzenie okresowego monitoringu zużycia energii w budynku i lokalach mieszkalnych.

4. Aspekt techniczny:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późn. zmianami).

Przygotowanie inwestycji polegających na modernizacji istniejącego budynku⁹.

Ogólne zasady prowadzenia inwestycji:

1. Zasada właściwości; niezbędne do wykonania prace wynikające z niedostatecznego stanu technicznego elementów budynku mogą być realizowane wyłącznie w odniesieniu do budynków, będących w całości własnością m.st. Warszawy. W budynkach wspólnotowych w przypadku złego stanu elementów budynku z lokalami miasta, należy wystąpić do zarządu wspólnoty o ich naprawę.
2. Zasada doboru technologii; należy przestrzegać zasady, że przyjęcie i zastosowanie określonej technologii lub materiału podstawowego, powoduje konieczność konsekwentnego stosowania materiałów i ich pochodnych.
3. Zasada minimalizacji kosztów; podstawową przesłanką, która obowiązuje przy typowaniu zakresu robót oraz rodzajów użytych materiałów jest ponoszenie możliwie najniższych kosztów przy zachowaniu wysokiej jakości oraz zapewniających zachowanie przepisów prawa oraz uwarunkowań wynikających z usytuowania lokalu w konkretnym budynku, w tym zwłaszcza zachowanie wszelkich wymogów bezpieczeństwa użytkowania lokalu i niezbędnej jego funkcjonalności.
4. Zasada odstępowstwa; zakres robót oraz ich wykonanie w lokalach i budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków. Odstępstwem może być konieczność wykonania remontu, którego odtworzeniowy charakter prac powinien być bezwzględnie wykonywany zgodnie z decyzjami, opiniami lub zaleceniami Konserwatora Zabytków. Przy formułowaniu wystąpienia do Konserwatora Zabytków należy przedstawić

⁹ Nadbudowie, rozbudowie, przebudowie.

każdorazowo stanowisko w zakresie zasadnego standardu wykonywanego remontu wraz z argumentacją.

5. Zasada podwyższenia standardu wykonania i wyposażenia budynków.

Wprowadzanie do budynków centralnego systemu ogrzewania i zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową z sieci miejskich. Tam gdzie brak jest takiej możliwości, wprowadzenie indywidualnego i ujednoliconego systemu grzewczego, we wszystkich lokalach w całym budynku, o wyższej sprawności i bardziej efektywnego (np. OZE, piecyki gazowe).

W następnej kolejności realizacja pozostałych prac termomodernizacyjnych.

6. Zasada podwyższenia standardu wykonania i wyposażenia lokali;

Doposażenie lokalu w brakujące pomieszczenia sanitarne (łazienki i „wc”), pomieszczenia lub miejsca służące do przygotowania posiłku (kuchnie lub aneksy kuchenne).

Podwyższenie standardu poprzez zastosowanie droższych materiałów, dodatkowego osprzętu, wykonanie innych dodatkowych prac jest dopuszczalne przy zaspokajaniu uzasadnionych specyficznych uwarunkowań przyszłych najemców, a także w innych wyjątkowych sytuacjach podyktowanych racjonalnym gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym. Podwyższenie standardu wykonania i wyposażenia odbywa się za zgodą zarządu dzielnicy,

7. Zasada typowanie robót; typowanie robót oraz ich wykonanie ma gwarantować doprowadzenie lokalu do stanu pozwalającego na jego bezpieczne i funkcjonalne użytkowanie. W typowaniu robót należy przyjmować do wykonania takie prace, które nie będą powodowały konieczności dalszego zwiększenia zakresu remontu, równocześnie pamiętając o konieczności zapewnienia bezpieczeństwa i spełnienia norm oraz zapewnienia standardu dla budynku czy lokalu.

Wytyczne do remontu budynku mieszkalnego lub przebudowy budynku o innym przeznaczeniu na budynek mieszkalny: powinny wynikać z przeanalizowania możliwości zastosowania wytycznych dla budynków wg ww. 4 aspektów.

Dodatkowe wymagania dla ASPEKTU TECHNICZNEGO dla budynków i lokali nie wymagających pozwolenia na budowę.

A. MINIMALNE WYPOSAŻENIE BUDYNKU :

- w instalację elektryczną,
- w urządzenia i instalacje centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody,
- w instalacje wodociągową i kanalizacyjną,
- w instalację gazową z sieci gazowej, tam gdzie jest to możliwe i uzasadnione przyłączenie do gazu ziemnego w celu zmiany źródła ogrzewania,
- w ławy kominiarskie dla dachów „spadzystych”,
- w instalację ochrony odgromowej budynku tam gdzie wynika to z obliczeń,
- w odprowadzenie wody opadowej z dachu poprzez rynny i rury spustowe o ile to możliwe do zbiornika retencyjnego w budynku lub na terenie nieruchomości jeśli nie do kanalizacji deszczowej,
- w windę osobową jeśli jest to możliwe.

B. MINIMALNE WYKOŃCZENIE WYREMONTOWANEGO BUDYNKU:

- kominy i ściany powyżej połączy dachowej zabezpieczone obróbkami blacharskimi lub rozwiązaniami alternatywnymi,
- elewacje, stosowanie technologii podnoszących efektywność energetyczną budynku w uzasadnionych przypadkach inne technologie.
- okna i drzwi wejściowe o odpowiedniej izolacyjności termicznej,
- zapewnienie dostępności głównego wejścia do budynku,
- parapety zewnętrzne z blachy powlekanej lub ocynkowanej,
- opaska fundamentowa wokół budynku,
- widoczna i podświetlona tablica z nazwą ulicy, numerem porządkowym budynku i sekcji.

C. WSKAZANIA DLA LOKALI MIESZKALNYCH remontowanych W ISTNIEJĄCYM BUDYNKU

Zespół pomieszczeń uznawany za lokal przeznaczony na cele mieszkalne po remoncie powinien posiadać minimalne wyposażenie pomieszczeń i spełniać następujące warunki lokalu samodzielnego z:

- instalacją zimnej wody w lokalu,
- instalacją kanalizacyjną w lokalu,
- łazienką i WC w lokalu,
- instalacją centralnego ogrzewania w lokalu,
- instalacją centralnej ciepłej wody w lokalu,
- kuchnią lub aneksem/wnęką kuchenną w lokalu,
- urządzeniami do przygotowania posiłków zasilanych instalacją gazową lub instalacją elektryczną przystosowaną do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacją wentylacyjną
- czujnikiem tlenu węgla w pomieszczeniach gdzie występuje spalanie gazu.

D. MINIMALNE WYKOŃCZENIE WYREMONTOWANYCH POMIESZCZEŃ W LOKALU;

- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne III kat. pomalowane farbą emulsyjną,
- ściany w obrębie toalety, wanny, prysznic, umywalki i zlewu kuchennego wyłożone płytkami lub zabezpieczone powłokami wodoodpornymi,
- podłogi łazienki i WC wyłożone płytkami z terakoty lub gresu, dopuszcza się stosowanie wykładzin PCV,
- podłogi w pokojach, korytarzach i kuchni wykonane w sposób estetyczny i w sposób zapewniający utrzymanie czystości,
- drzwi wejściowe do lokalu z 2 zamkami i wizjerem oraz zabezpieczeniem antywłamaniowym,
- instalacja elektryczna podtynkowa zgodnie z obowiązującymi przepisami, licznik pomiaru energii usytuowany w części wspólnej budynku,
- przewody instalacji gazowej stalowe pomalowane na kolor żółty,
- sprawna wentylacja w kuchni oraz łazience i „wc”,
- piony techniczne w lokalu obudowane w sposób umożliwiający łatwy dostęp w przypadku awarii.

W Dzielnicach gdzie funkcjonują dzielnicowe standardy wykończenia lokali mieszkalnych do remontów pustostanów powinny być spójne z WSM.

Lokale o różnym przeznaczeniu

Wytyczne do lokali dla osób ze sprzężonymi niepełnosprawnościami oraz lokale dla seniorów.

Lokale dla osób z tych grup powinny być projektowane wg zasad planowania uniwersalnego.

Lokale dla pieczy zastępczej, lokale dla osób z zaburzeniami psychicznymi, lokale dla osób starszych – seniorów, w tym lokale na mieszkania chronione w rozumieniu art. 53 ustawy o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 r, a także mieszkania wspomagane, treningowe oraz lokale dla rodzin wielodzietnych.

Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla mieszkańców wymienionych powyżej grup będzie określone ze względu na strukturę oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń powstających lokali, w oparciu o przepisy ogólne oraz wewnętrzne Urzędu m.st. Warszawy.

Lokale na „zdarzenia losowe” – rezerwowe

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

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

- a) Posiadać zawartą w imieniu miasta umowę na dostawę energii elektrycznej i licznik,
- b) Posiadać sprawną i czynną instalację elektryczną,
- c) Posiadać kuchenkę elektryczną 2-płytkową lub, jeśli zapewniona jest odpowiednia moc dla lokalu, kuchenkę elektryczną 3-fazową z piekarnikiem oraz termę elektryczną w przypadku braku centralnej ciepłej wody,
- d) Posiadać oprawy oświetleniowe i żarówki.

Lokale na pomieszczenia tymczasowe.

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

- a) posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
- b) oświetlenie naturalne i elektryczne,
- c) możliwość ogrzewania,
- d) niezawilgocone przegrody budowlane
- e) zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków,
- f) zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę
- g) w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.
- h) konstrukcja, instalacje, urządzenia i wentylacje oraz wykończenie winny gwarantować bezpieczeństwo użytkowania lokalu.

Lokale substandardowe

- 1) Lokale, które nawet po przeprowadzeniu remontu nie będą spełniać minimalnych standardów lokali mieszkalnych powinny być przeznaczone do wykorzystania w inny sposób.
- 2) Lokale lub zespoły pomieszczeń nie spełniające w/w warunków lokali przeznaczonych na cele mieszkalne, a wcześniej użytkowane jako lokale mieszkalne czy też nie nadające się na pomieszczenia tymczasowe, nie mogą być remontowane i przeznaczane na dotychczasowe cele,
- 3) Działając na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta należy dążyć do wykorzystania takich pomieszczeń poprzez wnioskowanie do zarządu dzielnicy o ich przyłączenie do lokali ościennych o ile są własnością miasta, ewentualnie łączyć w celu tworzenia lokali mieszkalnych lub pomieszczeń tymczasowych, a jeżeli nie jest to możliwe w inny sposób np.: na lokale użytkowe, pomieszczenia towarzyszące (wózkownie, rowerownie) lub do sprzedaży.