

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „JARY”  
UL. SUROWIECKIEGO 12, 02-785 WARSZAWA

---

Warszawa, 15-09-2016

Zarząd SMB „Jary”  
w/m

Prezydium RN na posiedzeniu w dniu 15-09-2016 pozytywnie zaopiniowało standardy wykończenia klatek schodowych, które są wynikiem konsultacji Komisji Samorządowo-Odwoławczej, członków RN, mieszkańców i pracowników Spółdzielni.

Podczas prac bazowano na aktualnie obowiązujących normach opisanych w załączniku do Uchwały Zarządu nr 9/2015 z dnia 13.02.2015.

Założeniem proponowanych zmian jest poprawa estetyki klatek schodowych przy jednoczesnym braku istotnego wpływu na koszty realizowanych remontów w roku 2016. W związku z powyższym zasadnym jest uwzględnienie propozycji zmian standardów przy realizacji remontów klatek schodowych, które mają być wykonywane jeszcze w bieżącym roku.

W załączeniu przekazujemy propozycję przedmiotowych zmian oraz jednolity tekst załącznika do ww. Uchwały Zarządu uwzględniający nasze korekty.

Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie przez Zarząd załączonego materiału w celu uwidocznienia proponowanych zmian w SIWZ przygotowanych do bieżących przetargów na remont klatek schodowych.

Jednocześnie zdajemy sobie sprawę, że podniesienie standardu wykończenia klatek schodowych musi być skorelowane z pozostałymi remontami instalacji elektrycznej, wind, usuwaniu suchych pionów p.poż., czy wymianą drzwi. Stąd ponawiamy prośbę o rozpoczęcie prac projektowych, które umożliwią harmonogramowanie prac remontowych w perspektywie minimum 5-letniej.

Proponujemy także, aby poniższe standardy zostały przyjęte przez Zarząd w formie regulaminu.

Z poważaniem

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
*Wojciech Miąsko*

# Propozycja Rady Nadzorczej z 15-09-2016

## STANDARDY REMONTÓW I WYKOŃCZENIA MATERIAŁOWEGO KLATEK SCHODOWYCH W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „JARY”

---

### § 1

Zarząd SMB „Jary”, mając na celu podwyższenie i ujednoczenie standardu wykończenia i jakości prac remontowych wykonywanych w klatkach schodowych, uchwala niniejszy dokument, zwany dalej „Standardami”, jako zbiór norm i zasad przeprowadzania remontów klatek schodowych w budynkach SMB „Jary”.

### § 2

Ileokroć w Standardach jest mowa o:

1. Płytkach – rozumie się przez to w szczególności terakotę, glazurę (płytki ścienne), gres, płytki ceramiczne, o różnorodnych kolorach i kształtach, mających zastosowanie jako okładziny podłogi lub ścian, wykonane z materiałów nietoksycznych i niepalnych.
2. Klatce schodowej – rozumie się przez to pomieszczenie z przeznaczeniem na schody wraz z biegiem schodów, korytarzami prowadzącymi do drzwi wejściowych do lokali i półpiętami.
3. Lamperii – rozumie się przez to dolną część ściany klatki schodowej.
4. Drzwiach wewnętrznych – rozumie się przez to drzwi prowadzące bezpośrednio na klatkę schodową.
5. Żarówki typu LED – rozumie się przez to źródło światła oparte na diodach elektroluminescencyjnych (LED), umieszczone w obudowie pozwalającej zastosować je w oprawie oświetleniowej przeznaczonej dla żarówek.

### § 3

Wprowadza się następujące zasady przeprowadzania remontów klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Jary”:

1. Płytki gresu, jako okładzina podłogi, układa się na korytarzach i biegach klatki schodowej od poziomu piwnic do pierwszego spocznika (półpiętra). Jeśli mieszkańcy nie zdecydują się na położenie gresu wyżej, lastriko schodów i korytarzy jest doczyszczane z cementowej zaprawy, utrudniającej utrzymanie ich w należytej czystości.
2. Powierzchnię ścian i sufitów klatki schodowej oraz policzki biegu schodów od piwnicy do ostatniego piętra budynku, wyrównuje się tynkiem gipsowym lub gładzią gipsową. W stopnicach i podłogach z lastriko uzupełnia się występujące uszkodzenia. Podstopnice schodów, jeśli występuje taka potrzeba, wyrównuje się materiałem odpowiedniej twardości, odpornym na kontakt z wodą.
3. Lamperie olejne ścian klatki schodowej nie są obowiązkowe, lecz jeśli są przewidziane, maluje się je farbą półmatową dobrej jakości na kolor w odcieniu bieli, ecru, popielatym lub beżowym, ew. innym spokojnym i niekonfliktowym. Jednocześnie rezygnuje się z ciemnych cokołów (w szczególności cokół z gresu wyklucza równoległy olejny). Mieszkańcy dokonują wyboru z 3 - 5 przygotowanych zestawów kolorystycznych wg. palety NCS/RAL (gres, ściany, ślusarka). Alternatywą dla lamperii olejnych jest impregnacja farby emulsyjnej bezbarwną powłoką zmywalną. Do malowania ścian, sufitów, ślusarki i elementów drewnianych należy używać bezzapachowych farb wodorozcieńczalnych w zestawach z odpowiednimi preparatami gruntującymi.
4. Kaloryfery oraz zasilające je przewody wodne maluje się farbą olejną w kolorze lamperii.
5. Sufity klatek schodowych wraz z powierzchnią ścian do lamperii maluje się farbą w kolorze białym.



## Propozycja Rady Nadzorczej z 15-09-2016

6. Na poziomie parteru wymienia się drzwi wewnętrzne prowadzące bezpośrednio na klatkę schodową, z obowiązkowym wyposażeniem w blokady otwarcia i samozamykacze (opcja).
7. Na klatkach schodowych wymienia się oprawy na energooszczędne z czujkami ruchu i z żarówkami typu LED.
8. Grzejniki, obudowy, rury kanalizacji deszczowej, balustrady schodowe i osprzęt instalacyjny maluje się w kolorze przewidzianym w uzgodnionym zestawie kolorystycznym.
9. Poręcze (pochwyty) balustrady schodów wykonane z drewna szlifuje się dokładnie i pokrywa dwukrotnie lakierem bezbarwnym (połysk). Wyklucza się bejcowanie na ciemno. Uzupełnia się brakujące pochwyty balustrad i drzwi.
10. Instalacje niskoprądowe, przewody i przynależny osprzęt należy uporządkować i ujednolicić przed rozpoczęciem remontu budowlanego w ramach prac instalacyjnych. Przewody powinny być ułożone w listwach instalacyjnych, a nieczynne instalacje zdemontowane
11. Na klatkach schodowych budynków mieszkalnych średniowysokich (o wysokości do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie) usuwa się skrzynki oraz zawory hydrantowe w instalacjach suchych pionów.
12. Narożniki ścian narażone na częste uszkodzenia należy wzmocnić profilami podtynkowymi – dotyczy klatek schodowych i korytarzy od parteru do ostatniej kondygnacji włącznie. Na kondygnacjach, gdzie podłoga pokryta jest płytkami gresu dopuszcza się również (po modernizacji wind) wykończenie portali drzwi windowch płytkami.
13. Prace nie objęte niniejszymi „Standardami”, a wynikające z potrzeb remontu w danej klatce schodowej, takie jak usunięcie płytek PCV z podłóg i zastąpienie ich inną nawierzchnią, wymiana wewnętrznych drzwi klatek schodowych na wyższych poziomach niż parter, i inne, wyszczególniane są w dokumentacji zakresu robót remontowych dla danej klatki.
14. Informację o remoncie umieszcza się na klatkach schodowych min. 30 dni przed rozpoczęciem inwestycji i przypomina się lokatorom, zamierzającym wymienić drzwi do swojego mieszkania, by zrobili to przed terminem tych prac.

### § 4

Remonty klatek schodowych według standardów określonych w §3 niniejszego Regulaminu wykonuje się w ramach funduszu remontowego.

### § 5

1. Układanie płytek w klatce schodowej od pierwszego spocznika (półpiętra) do ostatniego piętra w budynku jest możliwe wyłącznie na podstawie jednomyślnej zgody wszystkich mieszkańców danej klatki schodowej. Wyrażona musi być w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz pokrycia przez mieszkańców wskazanej klatki pełnych kosztów materiałów, w szczególności: płytek, kleju, fugi, gruntu. W razie braku zgody 100% mieszkańców klatki pozostali mieszkańcy mogą zdecydować o wykonaniu prac, pod warunkiem rozliczenia ich kosztów pomiędzy siebie.
2. Koszty prac określonych w pkt.1 rozliczane są w jednakowej wysokości na każdy lokal, niezależnie od ilości zamieszkałych w lokalu osób czy wielkości lokalu.
3. Warunkiem rozpoczęcia prac układania płytek od pierwszego spocznika (półpiętra) do ostatniego piętra w budynku, jest wpłacenie przez mieszkańców danej klatki zaliczki na materiały w wysokości określonej przez Zarząd SMB „Jary” oraz zobowiązanie się, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do uiszczenia pozostałych kosztów w terminie wskazanym przez Zarząd SMB „Jary”.

## Propozycja Rady Nadzorczej z 15-09-2016

4. Po spełnieniu przez mieszkańców danej klatki warunków określonych w ust. 1 i 2 dopuszcza się współfinansowanie przez Spółdzielnię, z funduszu remontowego, kosztów robocizny układania płytek.
5. W przypadku, gdy w budynku działa Komitet Domowy jest on uprawniony do wnioskowania do Zarządu SMB „Jary” o ułożenie płytek w klatce schodowej od pierwszego spocznika (półpiętra) do ostatniego piętra w budynku. W takim przypadku jest on zobowiązany do składania Zarządowi Spółdzielni informacji i opinii w niniejszej sprawie, pozyskania w formie pisemnej zgody wszystkich mieszkańców danej klatki na ułożenie płytek, uzyskania zgody mieszkańców na partycypowanie w kosztach zakupu materiałów, uzyskania zobowiązania w formie pisemnej od mieszkańców danej klatki o partycypacji w kosztach materiałów w terminie wskazanym przez Zarząd SMB „Jary”.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
*Wojciech Miąsko*