

Propozycja Komisji Odwoławczo-Samorządowej w sprawie zmian w dokumencie:

**STANDARDY REMONTÓW I WYKOŃCZENIA MATERIAŁOWEGO
KLATEK SCHODOWYCH W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH
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

Ilekoć w Standardach jest mowa o:

1. Płytkach – rozumie się przez to w szczególności terakotę i glazurę (jako płytki ścienne), oraz gres (jako okładzina podłogi lub portali wind) o następujących parametrach: **antypoślizgowość (R) > 9, klasa ścieralności (PEI) 4 – 5** i, jeśli mają być układane w podcieniu wejściowym, **nasiąkliwość (E) w granicach 3% i poniżej**. Płytki muszą być 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. Drzwiach wewnętrznych – rozumie się przez to drzwi prowadzące z holu lub korytarza bezpośrednio na klatkę schodową. (?)
4. 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 schodów piwnicznych / pierwszego podestu piwnicznego do pierwszego spocznika (półpiętka). Jeśli mieszkańcy nie zdecydują się na położenie gresu wyżej, lastriko schodów i korytarzy przed rozpoczęciem prac remontowych jest ***domywane przez sprzątającego oraz doczyszczane przez wykonawcę remontu z cementowej zaprawy, utrudniającej utrzymanie ich w należytej czystości.

2. Powierzchnię ścian klatki schodowej oraz półki biegu schodów od piwnicy do ostatniego piętra budynku, wyrównuje się gładzią gipsową, w stopnicach i podłogach z lastriko uzupełnia się występujące uszkodzenia. Podstopnice schodów, wyrównuje się materiałem odpowiedniej twardości i gładkości, odpornym na kontakt z wodą, np.***.

3. a) Sufity klatek schodowych ew. wraz z powierzchnią ścian do lamperii maluje się farbą w kolorze białym. Lamperie olejne ścian klatki schodowej nie są obowiązkowe, lecz jeśli są przewidziane, maluje się je farbą półmatową dobrej jakości na kolory 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). Alternatywą dla lamperii olejnych jest impregnacja farby emulsyjnej bezbarwną powłoką zmywalną. Prace malarskie i lakiernicze wykonuje się bezzapachowymi farbami wodorozcieńczalnymi w zestawach z odpowiednimi preparatami gruntującymi.

3. b) Mieszkańcy w ustalonym terminie dokonują wyboru z 3 – 5 przygotowanych zestawów kolorystycznych wg palety NCS/ RAL (gres, ściany, ślusarka, ew. drzwi) prezentowanych na ekspozycji w siedzibie SMB „Jary”. W przypadku braku decyzji mieszkańców, w zależności od sytuacji stosuje się jeden z dwóch zestawów awaryjnych. W szczególności pozostawienie fragmentów lastriko implikuje wybór zestawu z gresem szarym jasnym (ANEKS 1).

4. Grzejniki, obudowy, rury kanalizacji deszczowej, balustrady schodowe i osprzęt instalacyjny po dokonaniu niezbędnych korekt i napraw, uzupełnieniu brakujących elementów (zawiasy, śruby... - INSPEKTOR NADZORU z wyprzedzeniem ZLECA TE PRACE KONSERWATOROWI) maluje się w kolorze przewidzianym w uzgodnionym zestawie kolorystycznym.

Poręcze balustrady schodów wykonane z drewna szlifuje się na gładko (ZGODNIE ZE SZTUKĄ STOLARSKĄ – czyli ze szlifowaniem między warstwami lakieru) i pokrywa dwukrotnie lakierem bezbarwnym (połysk). Wyklucza się bejcowanie na ciemno.

5. a) Na wszystkich poziomach ***likwiduje się bądź*** wymienia zniszczone lub dorabiane metodą chałupniczą drzwi wewnętrzne, z obowiązkowym wyposażeniem ich w zamki odpowiadające przepisom p. pożarowym oraz w blokady otwarcia i samozamykacze (opcja). Zniszczone i nie nadające się do naprawy drzwi piwniczne zastępuje się nowymi. Dostarczane od profesjonalnego producenta i instalowane przez wykonawcę prac remontowych drzwi wszelkiego typu muszą odpowiadać normom, w szczególności p. pożarowym i antyhałasowym.

5. b) Oryginalne, pochodzące z lat 70, drzwi do mieszkań maluje się na biało lub w kolorze przewidzianym w zestawie kolorystycznym.

6. Na klatkach schodowych wymienia się oprawy na energooszczędne z czujnikami ruchu i żarówkami typu LED.

7. Instalacje niskoprądowe takie jak domofon, TV, telefon i sieć internetowa, układa się w listwie instalacyjnej pionowej zbiorczej dla wszystkich dostawców sygnału, a przyłącza do poszczególnych lokali w listwach poziomych. Usuwa się nieczynne przewody instalacji niskoprądowych. Skrzynki, rozdzielnie itp. przynależne do tych instalacji należy poddać renowacji lub wymianie na nowe, w miarę możliwości podtynkowe, jednolite wzorniczo i kolorystycznie.

Oslony instalacji z płyty gipsowej można zastosować tylko w przypadku, gdy nie zmniejszają światła przejścia i nie kolidują z normami dotyczącymi umieszczenia skrzynek pocztowych.

8. Na klatkach schodowych budynków mieszkalnych średniowysokich (o wysokości do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie) usuwa się skrzynki oraz zawory hydrantowe w instalacjach suchych pionów (SKONSULTOWAĆ ZE SPECJALISTĄ P. POŻ – piony nawodnione)...

9. Narożniki ścian narażone na częste uszkodzenia wzmacnia się 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 PEŁNYCH*** portali drzwi windowch płytkami.

10. 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 kondygnacjach (punkt 5), i inne, wyszczególniane są w dokumentacji zakresu robót remontowych dla danej klatki.

11. Inicjatorzy prac remontowych (osoby podpisane na pismach w sprawie remontu klatki schodowej) proszone są pisemnie o zapoznanie się z niniejszą uchwałą i zapraszane na obowiązkowe spotkanie informacyjne z odpowiedzialnym za te sprawy członkiem RN. Zachęca się mieszkańców do współpracy z RN oraz Zarządem i tworzenia, na czas ograniczony, Domowych (lub Klatkowych) Komitetów Remontowych.

12. Informację o remoncie, obowiązku spotkania z członkiem RN, możliwości położenia gresu na wyższych kondygnacjach i zgłoszenia innych potrzeb oraz wyboru płytek i kolorystyki umieszcza się na klatkach schodowych min. 45 dni przed rozpoczęciem inwestycji, przypominając jednocześnie lokatorom, zamierzającym wymienić drzwi do swojego mieszkania, by zrobili to przed terminem prac.

§ 4

Koszty remontu klatek schodowych według standardów określonych w § 3 wykonuje się w ramach funduszu remontowego.

ANEKS 2 zawiera zasady i warunki układania płytek od pierwszego spocznika (półpiętra) do ostatniego piętra.

ANEKS 2

1. Układanie płytek w klatce schodowej od pierwszego spocznika (półpiętra) do ostatniego piętra w budynku ***jak również wymiana nieprzewidzianych w projekcie osiedla drzwi wewnętrznych są*** możliwe wyłącznie na podstawie zgody mieszkańców danej klatki schodowej bądź kondygnacji, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz pokrycia przez nich pełnych kosztów materiałów, w szczególności: płytek, kleju, fugi, gruntu, a przypadku wymiany drzwi wewnętrznych - kosztu drzwi.
2. 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”. Należy rozważyć również możliwość czasowej podwyżki funduszu remontowego w celu pokrycia w/w kosztów.
3. 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.
4. W przypadku, gdy w budynku działa Komitet Domowy jest on uprawniony do wykonywania działań mających na celu podjęcie przez Zarząd SMB „Jary” decyzji o ułożeniu płytek w klatce schodowej od pierwszego spocznika (półpiętra) do ostatniego piętra w budynku, w tym 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 partycypujących w kosztach, w przedmiocie uiszczenia kosztów materiałów w terminie wskazanym przez Zarząd SMB „Jary”.