Zasady rozliczania kosztów ponoszonych przez przyszłego Najemcę na odnowienie i wymianę zużytych elementów wyposażenia lokalu

I. Przyszłego Najemcę obciąża obowiązek **naprawy i konserwacji**, bez możliwości zwrotu kosztów oraz rozliczenia w czynszu:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin (z płytek) w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- okien i drzwi (kitowanie szyb, regulacja lub wymiana okuć i zamknięć, wymiana pojedynczych elementów, dopasowanie skrzydeł),
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
- kuchni gazowych i elektrycznych, grzejników wody przepływowej i podgrzewaczy wody, pieców gazowych łazienkowych jedno i dwu obiegowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej łącznie z częściową wymianą przewodów,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
  a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawa uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  b) malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przez korozją.

Zamontowane przez Najemcę wyposażenie „ruchome" będzie stanowiło jego własność i może być zabrane przy opróżnianiu lokalu po zakończeniu najmu.
W przypadku pozostawienia wyposażenia w mieszkaniu Najemcy nie będzie przysługiwał zwrot jego wartości.

II. Przyszły Najemca może starać się o zwrot poniesionych nakładów w formie rozliczenia w czynszu tylko za wykonanie następujących prac:

1. **Całkowitej wymiany instalacji elektrycznej** - zgodnie z warunkami określonymi w pkt. 2.9. Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót, wraz z przedłożeniem wymienionych w ww. specyfikacji dokumentów, które są niezbędne przy ubieganiu się przez przyszłego Najemcę o zwrot poniesionych nakładów za wymianę instalacji elektrycznej.
   Po przedłożeniu ww. dokumentów przez przyszłego Najemcę i sprawdzeniu przez inspektora nadzoru ZBK prawidłowości ich wykonania będzie przeprowadzona wizja w lokalu celem sprawdzenia stanu wykonanej instalacji elektrycznej.

   W trakcie wizji niezbędna jest obecność wykonawcy robót instalacji elektrycznej.

   Kosztorys powykonawczy musi być opracowany w formie szczegółowej na podstawie KNR wg stawek podanych w umowie zawartej z Wykonawcą robót. Zwraca się uwagę, że w przypadku wykonania prac na życzenie przyszłego Najemcy w sposób ponad standardowy /przydział mocy np. 15 kW gdy wystarczający jest przydział mocy np. 5 kW/, koszty wynikające z tego tytułu nie mogą być ujęte w kosztorysie powykonawczym /większy przekrój przewodów, większe wyposażenie tablic

rozdzielczych itp./. Kosztorys musi być podpisany przez przyszłego Najemcę i Wykonawcę robot.
Przed rozpoczęciem robót należy skonsultować ich zakres i sposób wykonania z Referatem Technicznym Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.
Wszelkie prace mogą być wykonywane wyłącznie przez koncesjonowaną firmę posiadającą uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w zakresie instalacji elektrycznych (uprawnienia budowlane i uprawnienia SEP).

2. **Całkowitej wymiany instalacji gazowej** ze skręcanej na spawaną do gazomierza w przypadku stwierdzenia przez Zarządcę występujących nieprawidłowości (negatywny protokół z próby szczelności lub planowany montaż pieca gazowego do celów grzewczych).

   Wymagane dokumenty, których przedłożenie jest niezbędne przy ubieganiu się przez przyszłego najemcę o zwrot poniesionych nakładów (odliczenie w czynszu) na wymianę instalacji gazowej:
   1. warunki przyłączenia z Zakładu Gazowniczego
   2. opinia kominiarska,
   3. kopia prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę wymienianej lub nowo projektowanej instalacji gazowej wraz z kopią projektu ,
   4. powykonawcza inwentaryzacja instalacji gazowej wykonana przez osobę uprawnioną wraz z kopią uprawnień i przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa,
   5. protokół z głównej próby szczelności wykonanej instalacji gazowej wraz z kopią uprawnień osoby kierującej robotami i kopią wpisu do Izby Inżynierów Budownictwa,
   6. oświadczenie kierownika robót o poprawności wykonania instalacji gazowej i montażu odbiorników gazowych,
   7. podbite karty gwarancyjne na zamontowane urządzenia gazowe.
   8. kosztorys powykonawczy opracowany w formie szczegółowej na podstawie KNR wg stawek podanych w umowie, podpisany przez Wykonawcę, Zleceniodawcę (przyszłego najemcę) i zaakceptowany przez Inspektora nadzoru zarządcy,
   9. faktura (rachunek) za roboty jw.

3. **Wykonania badań sprawności** instalacji elektrycznej i szczelności instalacji gazowej (niezbędnych do powieszenia liczników) - przy sprawnej instalacji.

4. **Wymiany tynków ścian i/lub sufitów**, których konieczność została potwierdzona przez służby techniczne Zarządcy w typowaniu wstępnym lub kontroli dokonanej po zgłoszeniu Najemcy w trakcie wykonywania prac remontowych.

5. **Wymiany podłóg oraz legarów** z wykonaniem izolacji cieplnej i posadzki cementowej lub OSB - bez warstwy wykończeniowej (deski, parkiet, panele, wykładzina PCV i inne), których konieczność została potwierdzona przez służby techniczne Zarządcy w typowaniu wstępnym lub kontroli dokonanej po zgłoszeniu Najemcy w trakcie wykonywania prac remontowych.

6. **Wymiany stolarki okiennej i drzwiowej** na standardową jedynie w przypadku stwierdzenia zasadności wymiany w trybie ogólnie obowiązującym (zakwalifikowanie przez komisję techniczną typującą i potwierdzenie przez Zarządcę) – na podstawie rachunku i protokołu odbioru robót spisanego przez Wynajmującego, przedłożonych jak wyżej.

Maksymalna cena do zwrotu za wymianę 1 m^2 stolarki drzwiowej łącznie z osadzeniem ościeżnicy liczone w świetle ościeżnicy:
- dla drzwi zewnętrznych ..... 400,00 zł/m^2,
- dla drzwi wewnętrznych ..... 200,00 zł/m^2,

Maksymalna cena do zwrotu za wymianę okna łącznie z montażem, liczona w świetle ościeża wynosi:
- stolarka okienna PCV ..... - max 450,00 zł/m^2,
- stolarka okienna drewniana ..... - max 650,00 zł/m^2,
- nawiewnik ciśnieniowy ..... - max 120,00 zł/szt.

Uwaga:
Bezwzględnym warunkiem odbioru i zaliczenia w poczet opłat czynszowych wartości wymienionej stolarki okiennej jest wyposażenie co najmniej jednego okna w pokoju oraz każdego okna w kuchni i łazience w nawiewnik ciśnieniowy.
Wymieniana stolarka winna być dopasowana pod względem wyglądu, podziału pionowego i poziomego, profili, ewentualnych zdobień i kolorystyki - do istniejącej stolarki w elewacji budynku.
Wniosek o wymianę stolarki okiennej wraz z uproszczoną inwentaryzacją fotograficzną, obejmującą widok elewacji, pojedyncze charakterystyczne okno oraz detale stolarki wraz z określeniem rodzaju okna (w przypadku braku takiej dokumentacji u Zarządcy budynku) należy złożyć do akceptacji przez służby konserwatorskie Miejskiego lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedzibą przy ul. Kanoniczej 24 w Krakowie.

7. **Montaż środka grzewczego** w pojedynczych pomieszczeniach w przypadku jego braku lub niesprawności, stwierdzone przez komisję typującą.

Maksymalna wartość zamontowanych urządzeń, zaliczana do odliczeń (w zależności od wartości kosztów zakupu):
- piec akumulacyjny dynamiczny ..... - max 2100,00 zł/szt.
- grzejnik elektryczny konwektorowy ..... - max 400,00 zł/szt.
- grzejnik C.O. o średniej mocy 1,5 kW ..... - max 500,00 zł/szt
- kocioł C.O. z zamkniętą komorą spalania 18-24 kW .. - max. 4000,00 zł/szt
- wkład kominowy 125/80 ze stali nierdzewnej, systemowy z kompletem kształtek (adapter, kolano, wywiewka, skraplacz, rura) ..... - max. 2500,00 zł/szt

8. **Zamiar dokonania zmiany sposobu ogrzewania** całego lokalu na ogrzewanie elektryczne akumulacyjne lub centralne ogrzewanie gazowe rozpatrywany jest przez branżowe służby techniczne ZBK indywidualnie na pisemny wniosek zainteresowanego. Służby branżowe ZBK rozpatrując wniosek, udzielają pisemnej informacji o możliwościach technicznych oraz stanowisku ZBK co do możliwości i zakresu zaliczenia robót w poczet opłat czynszowych.

Zmiana systemu ogrzewania na elektryczne wymaga uzyskania od Spółki TAURON warunków zasilania i przedstawienie dokumentacji technicznej wraz z obliczeniami wewnętrznej linii zasilającej w budynku. W przypadku konieczności przebudowy wewnętrznej linii zasilającej – koszty ponosi Najemca we własnym zakresie.

9. **Wymianę lub uporządkowanie instalacji wodno-kanalizacyjnej** (bez podłączeń urządzeń), której konieczność stwierdzi komisja typująca.

Wymagane dokumenty, których przedłożenie jest niezbędne przy ubieganiu się przez przyszłego Najemcę o zwrot poniesionych nakładów za wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej:

- oświadczenie wykonawcy o poprawności wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z załączeniem potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii uprawnień budowlanych do kierowania robotami oraz kopii aktualnego wpisu do rejestru we właściwej Izbie Inżynierów Budownictwa.

10. Wymianę - montaż urządzeń:

- muszli klozetowej z urządzeniem spłukującym ..... do 300,00 zł/kpl.
- brodzika z kompletem przelewowo-spustowym ..... do 350,00 zł/kpl.
- wanny z kompletem przelewowo-spustowym ..... do 360,00 zł/kpl.

Uwaga: Rozliczenie wszystkich robót nastąpi na podstawie kosztorysów powykonawczych wykonanych w oparciu o KNR: 4-01, 4-03, 4-02 i KNR: 2-02, 2-15, 5-08 oraz faktur wystawionych przez Wykonawców robót we wszystkich branżach wg. nw. max. stawek: 17,00 zł/r-g, Kp od R,S – 67%, Zysk od R,S,Kp - 12%

III. Warunki zakończenia i rozliczenia prac remontowych

Zakończenie robót musi nastąpić w okresie do sześciu miesięcy od dnia podpisania umowy przedwstępnej a ich rozliczenie nastąpi w terminie do 2 tygodni, **jednorazowo** po przedstawieniu (z chwilą zgłoszenia zakończenia robót) wszystkich wymaganych dokumentów rozliczeniowych.

Kosztorys powykonawczy musi być opracowany w formie szczegółowej na podstawie KNR wg stawek podanych w umowie zawartej z Wykonawcą robót.

W przypadku braku kosztorysów powykonawczych i faktur wystawionych przez Wykonawcę remontu (nie inwestora), remont lokalu może zostać rozliczony w tzw. „systemie gospodarczym" na podstawie uznanych kosztów materiałów budowlanych i instalacyjnych, tylko i wyłącznie wyszczególnionych w pkt. 6, 7 i 10 z faktur ich zakupu. Faktura zakupu musi być wystawiona na adres remontowanego lokalu mieszkalnego.

IV. Najemcy nie wolno:

- dokonywać rozbiórek i wyburzeń w lokalu, bez pisemnej zgody Zarządcy budynku.

V. Ulepszenia w lokalu:

- dokonywanie ulepszeń (podwyższanie standardu, wprowadzanie nowych elementów wyposażenia, zmiana systemu ogrzewania oraz robót remontowych zaliczanych do obowiązków wynajmującego) – jest uzależnione od uzyskania zgody wynajmującego w formie umowy określającej sposób ich zagospodarowania z chwilą ewentualnego rozwiązania najmu (usunięcie na koszt najemcy lub pozostawienie w lokalu).
- koszty pozostałych ulepszeń nie podlegają zwrotowi w ramach odliczeń z czynszu

Kraków, dn. 27-06-2019 r.