

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 spisane go przez Wynajmującego, przedłożonych jak wyżej.

Maksymalna cena do zwrotu za wymianę 1 m² stolarki drzwiowej łącznie z osadzeniem ościeżnicy liczone w świetle ościeżnicy:

- dla drzwi zewnętrznych 400,00 zł/m²,
- dla drzwi wewnętrznych 200,00 zł/m²,

Maksymalna cena do zwrotu za wymianę okna łącznie z montażem, liczona w świetle ościeża wynosi:

- stolarka okienna PCV - max 450,00 zł/m²,
- stolarka okienna drewniana - max 650,00 zł/m²,
- nawiewnik ciśnieniowy - max 120,00 zł/szt.

Uwaga:

Bezwzględny 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.