

## 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 umywalk 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 spisanych przez Wynajmującego, przedłożonych jak wyżej.

Maksymalna cena do zwrotu za wymianę 1 m<sup>2</sup> stolarki drzwiowej łącznie z osadzeniem ościeżnicy liczone w świetle ościeżnicy:

- dla drzwi zewnętrznych ..... 400,00 zł/m<sup>2</sup>,
- dla drzwi wewnętrznych ..... 200,00 zł/m<sup>2</sup>,

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

- stolarka okienna PCV ..... - max 450,00 zł/m<sup>2</sup>,
- stolarka okienna drewniana ..... - max 650,00 zł/m<sup>2</sup>,
- 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 sflukującym ..... 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.