

Zasady realizacji, odbioru i rozliczania prac budowlanych wykonywanych przez przyszłego najemcę 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,
- węglowych trzonów kuchennych, 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 ze Specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót.

Wymagane dokumenty do odbioru robót elektrycznych:

- Aktualny druk ZI obowiązujący w TAURON Dystrybucja wypełniony przez Elektryka z uprawnieniami dozoru (D)
- Uprawnienia Dozoru (D) i Eksploatacji (E) typu SEP osób wykonujących pomiary powykonawcze (kserokopie).
- Zawartość Protokołu pomiarowego :
 - a/ pomiary rezystancji izolacji przewodów
 - b/pomiary skuteczności ochrony przeciwporażeniowej wraz z rozmieszczeniem gniazd wtykowych
 - c/ badania wyłącznika różnicowo-prądowego
 - d/ ciągłości przewodu ochronnego PE
- Kosztorys powykonawczy opracowany w formie szczegółowej na podstawie KNR.

Po przedłożeniu w/w dokumentów przez przyszłego Najemcę i sprawdzeniu przez inspektora nadzoru ZBK prawidłowości ich wykonania będzie przeprowadzona wizja w lokalu celem sprawdzenia stanu wykonanej instalacji elektrycznej.

- 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 ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę wymienianej lub nowo projektowanej instalacji gazowej wraz z kopią projektu lub zaświadczenie o skutecznym dokonaniu zgłoszenia przedmiotowych prac do organu administracji architektoniczno-budowlanej,
 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
- 3. Wykonania badań sprawności instalacji elektrycznej i szczelności instalacji gazowej** (niezbędnych do powieszenia liczników) - przy sprawnej instalacji bez wymiany.
- 4. Wymiany tynków ścian lub (i) 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. **Wymiany warstwy wykończeniowej posadzek** tj. np. deski, parkiet, panele, wykładzina PCV, terakota i inne, których konieczność została potwierdzona przez służby techniczne Zarządcy w typowaniu wstępnym lub kontroli dokonanej po zgłoszeniu Najemcy w trakcie wykonywania prac remontowych.

Maksymalna cena do zwrotu za 1 m² warstwy wykończeniowej posadzek:

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| - dla parkietu/deski: | - max 130,00 zł/m ² , |
| - dla paneli | - max 70,00 zł/m ² , |
| - dla wykładziny PCV | - max 60,00 zł/m ² , |
| - dla terakoty | - max 80,00 zł/m ² |

- 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 - max 900,00 zł/m²,
- dla drzwi wewnętrznych - max 540,00 zł/m²,

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

- stolarka okienna PCV - max 800,00 zł/m²
- stolarka okienna drewniana - max 2 000,00 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.

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 4 800,00 zł/szt.
- grzejnik elektryczny konwektorowy - max 490,00 zł/szt.
- grzejnik C.O. o średniej mocy 1,5 kW - max 1 000,00 zł/szt.
- kocioł C.O. z zamkniętą komorą spalania 18-24 kW - max 6 500,00 zł/szt.
- wkład kominowy 125/80 ze stali nierdzewnej, systemowy z kompletem kształtek (adapter, kolano, wywiewka, skraplacz, rura) - max 4 000,00 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.

10. Wymianę - montaż urządzeń:

- muszli klozetowej z urządzeniem spłukującym do 560,00 zł/kpl.
- brodzika z kompletem przelewowo-spustowym do 500,00 zł/kpl.
- wanny z kompletem przelewowo-spustowym do 700,00 zł/kpl.
- umywalka z kompletem przelewowo-spustowym do 350,00 zł/kpl.
- zlewozmywak z kompletem przelewowo-spustowym do 530,00 zł/kpl.

III. Warunki zakończenia i rozliczenia prac remontowych

Rozliczenie **wszystkich robót** nastąpi na podstawie faktury VAT lub rachunków wystawionych przez Wykonawców na podstawie kosztorysów powykonawczych wykonanych w oparciu o dostępne Katalogi Nakładów Rzeczowych wg. max. stawek: 26,00 zł/r-g, Kp od R,S - 67%, Zysk od R, S, Kp - 12% oraz średnich cen materiału i sprzętu z aktualnych cenników Sekocenbud i nie wyższe niż ceny materiałów w pkt. 5,6,7,10.

Akceptacja prac remontowych do rozliczenia nastąpi po podpisaniu przez Strony protokołu odbioru wykonanych prac remontowych bez wad i zastrzeżeń i po przedstawieniu przez Przyszłego Najemcę wymaganych dokumentów rozliczeniowych. Przyszły Najemca jest zobowiązany przedstawić dokumenty rozliczeniowe **w terminie do 30 dni licząc od dnia podpisania przez Strony protokołu odbioru prac remontowych bez wad i zastrzeżeń**, pod rygorem, że dokumenty rozliczeniowe złożone przez Przyszłego Najemcę po terminie nie będą brane pod uwagę przy akceptacji prac remontowych do rozliczenia.

Remont lokalu może zostać rozliczony w tzw. „systemie gospodarczym” na podstawie uznanych kosztów materiałów budowlanych i instalacyjnych, tylko i wyłącznie wyszczególnionych w pkt. 5, 6, 7 i 10 i do wysokości stawek jednostkowych w tych punktach określonych 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 możliwe tylko i wyłącznie na podstawie pisemnej zgody wynajmującego i na warunkach w niej określonych.
- Koszty niezgodnionych ulepszeń nie podlegają zwrotowi w ramach odliczeń z czynszu i Najemca może być zobowiązany do ich usunięcia.

Przed rozpoczęciem robót należy skonsultować ich zakres i sposób wykonania z Referatem Technicznym Zarządu Budynków Komunalnych.

Wszelkie prace mogą być wykonywane wyłącznie przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia i kwalifikacje do ich realizacji, adekwatne do planowanego zakresu i charakteru prac.

W przypadku prac wymagających uzgodnienia z konserwatorem zabytków, wytypowany przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zakres lub sposób wykonania prac może ulec zmianie w wyniku decyzji konserwatora zabytków.

Przed rozpoczęciem prac, konieczne jest uzyskanie wszelkich opinii, pozwoleń i decyzji umożliwiających wykonanie planowanych prac zgodnie z wymogami przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także innych właściwych przepisów, które mają zastosowanie do planowanego zakresu i charakteru prac.

Przed przystąpieniem do wykonywania jakichkolwiek prac budowlanych wymagających uzyskania opinii, pozwoleń i decyzji, należy dostarczyć do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie kopie wszystkich uzyskanych opinii, pozwoleń i decyzji umożliwiających wykonanie planowanych prac zgodnie z wymogami przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także innych właściwych przepisów, które mają zastosowanie do planowanego zakresu i charakteru prac.

Aktualizacja na dzień 20.05.2024 r.