

Jednolite zasady uznawania robót trwale podnoszących wartość lokalu poniesionych przez Najemcę lokalu użytkowego w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym zakwalifikowanych do wymiany protokołem zdawczo-odbiorczym bądź protokołem typowania

Roboty ogólnobudowlane:

1. Stolarka i ślusarka okienna (w uzasadnionych przypadkach wraz z szybami bezpiecznymi),
2. Stolarka i ślusarka witrynowa (w uzasadnionych przypadkach wraz z szybami bezpiecznymi),
3. Stolarka i ślusarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne i wewnętrzne,
4. Tynki cementowo-wapienne III kategorii (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany >50%),
5. Okładziny ścian z płytek ceramicznych (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany >50%) oraz jako dodatkowe-nowe wyposażenie,
6. Podłoga – warstwa podłoża pod posadzkę – wylewka betonowa lub podłoga drewniana tzw. ślepa,
7. Posadzka - warstwa wykończeniowa – zgodnie z pierwotnym wyposażeniem ewentualnie nowa tj.: drewno, płytki ceramiczne, wykładzina typu TARKET (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany >50%),
8. Udrożnienie kanałów wentylacji grawitacyjnej.

Instalacje sanitarne:

1. Doposażenie lokalu w pomieszczenie WC (doprowadzenie instalacji wod-kan, ściany, instalacja elektryczna),
2. Doposażenie lokalu w instalację gazową (do gazomierza bez instalacji lokalowej),
3. Doposażenie lokalu w instalację centralnej ciepłej wody (do wodomierza) (doprowadzenie instalacji cew do lokalu),
4. Po doposażeniu lokalu w instalację wentylacji mechanicznej i klimatyzacji oraz modernizację istniejącej, może nastąpić zwrot 50% udokumentowanych kosztów. Zwrot wartości poniesionych nakładów następuje poprzez odpowiednie zmniejszenie kwoty należnego wynajmującemu miesięcznego czynszu, aż do jej wyczerpania, z zastrzeżeniem, że miesięczna obniżka czynszu nie może być większa, niż suma miesięcznych wydatków obciążających wynajmującego z tytułu utrzymania lokalu i wpłat na fundusz remontowy. Pozostałą kwotę można będzie rozliczyć w momencie zwrotu lokalu, z zaznaczeniem przez komisję procentowego stopnia zużycia w protokole zdawczo-odbiorczym oraz szczegółowym opisaniem stanu technicznego istniejących urządzeń.
Zwrot pozostałej kwoty poniesionych nakładów może nastąpić po spełnieniu następujących zobowiązań Najemcy:
 - a) dokonywaniu corocznych przeglądów i konserwacji urządzeń instalacji wentylacji mechanicznej oraz klimatyzacji, objętych porozumieniem remontowym,
 - b) przekazywaniu rocznych protokołów przeglądu powyższych urządzeń do Działu Technicznego ZGN Śródmieście.

W przypadku niedopełnienia przez Najemcę w/w obowiązku ZGN będzie uprawniony do żądania od Najemcy zwrotu kwoty w wysokości 50% poniesionych nakładów w momencie zwrotu lokalu.

Instalacje elektryczne:

1. Wymiana podtynkowej instalacji elektrycznej (wraz z tablicą, bez osprzętu),
2. Wykonanie WLZ (w przypadku gdy go nie było).

W przypadku robót, które ulegają zakryciu możliwe jest uznanie jedynie tych nakładów, które zostały odebrane przez Inspektora ADK protokołem odbioru robót ulegających zakryciu.

Zwrot poniesionych nakładów może nastąpić, na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektora nadzoru odpowiednich branż z ADK oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne ZGN do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa SEKOCENBUD (z bieżącego kwartału, pomniejszony o stopień zużycia) ale nie wyższych niż rzeczywiste.

Uwaga:

W protokole zdawczo-odbiorczym i w protokole typowania oprócz procentowego stopnia zużycia musi być jednoznacznie określone czy element zakwalifikowany jest do wymiany. W kolumnie „stan techniczny i usterki” protokołu zdawczo-odbiorczego konieczne jest szczegółowe opisanie stanu technicznego elementów. Protokół będzie stanowił załącznik do porozumienia remontowego.