

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. Wymiana stolarki i ślusarki okiennej oraz witrynowej (w uzasadnionych przypadkach wraz z szybami bezpiecznymi),
2. Wymiana stolarki i ślusarki drzwiowej – drzwi zewnętrzne i wewnętrzne,
3. Wymiana tynków cementowo – wapiennych III kategorii (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany > 50%),
4. Wymiana okładziny ścian z płytek ceramicznych w pomieszczeniach istniejących toalet (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany > 50%) – oraz jako dodatkowe nowe wyposażenie, w pomieszczeniach sanitarno-higienicznych,
5. Podłoga – warstwa podłoża pod posadzkę – wylewka betonowa lub podłoga drewniana tzw. ślepa (zgodnie ze sztuką budowlaną),
6. Wymiana lub wykonanie posadzki – warstwa wykończeniowa – nowa tj. drewno, płytki ceramiczne, posadzki tzw. przemysłowe (epoksydowe, żywiczne, betonowe), wykładzina typu TARKET (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany >50%),
7. Wykonanie bezpośredniego wejścia do lokalu od strony zewnętrznej budynku w celu pominięcia wejścia do lokalu z klatki schodowej lub korytarza piwnicznego,
8. Wykonanie tynków lub płyt GK wewnątrz lokalu na ścianach lub suficie, gdy lokal był w stanie surowym,
9. Wykonanie dodatkowych przewodów kominowych gdy są wymagane z uwagi na obowiązujące przepisy a nie wyłącznie gdy ulepszenia wynikają z dostosowania lokalu do potrzeb najemcy,
10. Roboty wpływające na warunki termoizolacyjne i hydroizolacyjne lokalu w budynku nie będącym nieruchomością wspólną w rozumieniu obowiązujących przepisów (izolacje pionowe i poziome fundamentów, ocieplenie ścian itp.),
11. Wymiana pokrycia dachowego z papy na dachu garażu lub budynku w którym znajduje się lokal i zajmuje powierzchnie całego budynku, a także remont konstrukcji dachu, wymiana obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych,
12. Roboty wpływające na wyciszenie lokalu, izolacje akustyczne zapobiegające przenikaniu hałasu przez ściany i stropy.

Instalacje sanitarne:

1. Doposażenie lokalu w instalację wod-kan,
2. Doposażenie lokalu w pomieszczenie WC (doprowadzenie instalacji wod-kan, ściany, instalacja elektryczna),
3. Doposażenie lokalu w instalację gazową (do gazomierza bez instalacji lokalowej),
4. Doposażenie lokalu w instalację centralnej ciepłej wody (do wodomierza),
5. Doposażenie lokalu w instalację wentylacji mechanicznej tylko w przypadku, gdy w lokalu brak jest wentylacji grawitacyjnej,
6. Doposażenie lokalu w instalację grzewczą i/lub wymiana grzejników w lokalu (wymiana grzejników jedynie w budynku stanowiącym w 100% własność m.st. Warszawy lub gdy właścicielem grzejników jest m.st. Warszawa).

Instalacje elektryczne:

1. Wymiana podtynkowej instalacji elektrycznej (wraz z tablicą, bez osprzętu),
2. Modernizacja podtynkowej lub natynkowej instalacji elektrycznej z dwużyłowej na trójżyłową wraz z tablicą bez osprzętu,
3. Wykonanie lub wymiana odtworzeniowo WLZ (w przypadku gdy jej nie było, obecna WLZ jest niesprawna lub na istniejącej WLZ nie jest możliwe zamontowanie licznika),
4. Zmiana systemu sieci z TN-C na TN-S,
5. Doposażenie lokalu w instalację elektryczną.

Inne roboty:

1. Roboty mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
2. Przystosowanie lokalu do potrzeb żłobka.

Prace konserwatorskie:

1. Przeprowadzenie badań i prac konserwatorskich przy zabytkowym wystroju w lokalach znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w GEZ.
2. Prace mające na celu zachowanie historycznego wystroju lokalu lub jego przywrócenie (dotyczy lokali wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w GEZ)
3. Konserwacja lub restauracja zabytkowej stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej (wewnętrznej, zewnętrznej) lub w przypadku złego stanu technicznego wymiana odtworzeniowa.
4. Zachowanie pierwotnych tynków i ich uzupełnienie.
5. Konserwacja i ewentualne uzupełnienie zabytkowych okładzin ceramicznych ściennych, w tym mozaik.
6. Konserwacja lub restauracja zabytkowych posadzek i podłóg.
7. Konserwacja lub restauracja polichromii, sztukaterii, elementów metaloplastyki i innych zabytkowych elementów znajdujących się w lokalu.
8. Przeprowadzenie badań konserwatorskich w celu stwierdzenia obecności oryginalnego wystroju lokali.

Uwagi ogólne:

W przypadku robót, które ulegają zakryciu możliwe jest uznanie jedynie tych nakładów, które zostały odebrane przez Wynajmującego (Inspektora Nadzoru 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 od wynajmującego 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 (dla danego okresu, pomniejszony o stopień zużycia), ale nie wyższych niż rzeczywiste.

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.