

**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 (w uzasadnionych przypadkach wraz z szybami bezpiecznymi),
2. Wymiana stolarki i ślusarki witrynowej (w uzasadnionych przypadkach wraz z szybami bezpiecznymi),
3. Wymiana stolarki i ślusarki drzwiowej – drzwi zewnętrzne i wewnętrzne,
4. Wymiana tynków cementowo – wapiennych III kategorii (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany > 50%),
5. Wymiana 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 (zgodnie ze sztuką budowlaną),
7. Wymiana posadzki – warstwa wykończeniowa – nowa tj. drewno, płytki ceramiczne, posadzki tzw. przemysłowe (epoksydowe, żywiczne, betonowe), wykładzina typu TARKET (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany >50%),
8. Wykonanie bezpośredniego wejścia do lokalu od strony zewnętrznej budynku w celu pominięcia wejścia do lokalu z klatki schodowej lub korytarza piwnicznego,
9. Wykonanie tynków lub płyt GK wewnątrz lokalu na ścianach lub suficie, gdy lokal był w stanie surowym,
10. Wykonanie dodatkowych przewodów kominowych gdy są wymagane z uwagi na obowiązujące przepisy a nie wyłącznie gdy ulepszenia wynikają z dostosowania lokalu do potrzeb najemcy,
11. Dopuszczenie lokalu w pomieszczenia o funkcji istotnej dla wynajmującego, tj. dodatkowej obsługi sanitarnej lub technicznej lokalu, w zakresie robót do stanu surowego wraz z instalacjami, bez osprzętu białego montażu,
12. 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.),
13. Wymiana pokrycia dachowego z papy na dachu garażu, a także remont konstrukcji dachu, wymiana obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych.

**Instalacje sanitarne:**

1. Dopuszczenie lokalu w instalację wod-kan,
2. Dopuszczenie lokalu w pomieszczenie WC (doprowadzenie instalacji wod-kan, ściany, instalacja elektryczna),
3. Dopuszczenie lokalu w instalację gazową (do gazomierza bez instalacji lokalowej),
4. Dopuszczenie lokalu w instalację centralnej ciepłej wody (do wodomierza),
5. Dopuszczenie lokalu w instalację wentylacji mechanicznej oraz modernizację istniejącej,
6. Dopuszczenie lokalu w instalację klimatyzacji,
7. Dopuszczenie lokalu w instalację grzewczą i/lub wymiana grzejników w lokalu (wymiana grzejników w przypadku gdy ich właścicielem 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).

**Inne roboty:**

Roboty mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

**Uwagi ogólne:**

1. W przypadku robót, które ulegają zakryciu możliwe jest uznanie jedynie tych nakładów, które zostały odebrane przez Wynajmującego (Inspektora ADK) protokołem odbioru robót ulegających zakryciu.
2. Zwrot poniesionych nakładów może nastąpić, na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych metodą szczegółową na podstawie KNR, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektorów 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.
3. 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.