

Załącznik nr 3 do umowy najmu lokalu użytkowego

<p>Tryb postępowania i zakresy robót przy remontach lokali użytkowych: Postanowienia ogólne.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wszelkie remonty i modernizacje lokal użytkowych wymagają pisemnego uzgodnienia pomiędzy Najemcą a Wynajmującym. W szczególnych przypadkach konieczne jest uzyskanie stosownych zezwoleń i uzgodnień ze Służbą Ochrony Zabytków lub służbami Architektoniczno budowlanymi w Starostwie Powiatowym. 2. Najemca pisemnie informuje Wynajmującego o zamiarze przystąpienia do remontu lokalu użytkowego. Określa planowany zakres prac, szacunkowy koszt oraz czas trwania tego remontu. 3. Wynajmujący wraz z Najemcą przeprowadzają wizję dokonując szczegółowych uzgodnień co do planowanego remontu. Z ustaleń spisuje się stosowną notatkę wraz z dokumentacją fotograficzną do akceptacji Prezesa Zarządu. 4. Wynajmujący pisemnie opiniuje wniosek Najemcy wyrażając bądź nie zgodę na planowany remont. Pismo określa również poszczególne zakresy remontu I II oraz III. Najemca na własny koszt wykonuje remont wg średnich standardów, po którego zakończeniu przedstawia Wynajmującemu rozliczenie kosztów. Rozliczenie nastąpi na podstawie szczegółowego kosztorysu powykonawczego sporządzonego wg średnich stawek Sekocenbud z poprzedniego kwartału lub w przypadku tylko malowania lokalu najemca może wypełnić stronę 4 załącznika i przedstawić do rozliczenia. 5. Wynajmujący sprawuje nadzór i bieżącą kontrolę nad prawidłowym przebiegiem remontu, z czego sporządzane są notatki. 6. Najemca pisemnie zgłasza ukończenie remontu, przedstawiając ww. kosztorys na podstawie którego Wynajmujący dokona rozliczenia poniesionych nakładów z których będzie wynikać: <ul style="list-style-type: none"> - czas amortyzacji - ograniczenia stawki czynszu do najniższej obowiązującej za lokal użytkowy - zwrot do 50 % poniesionych nakładów finansowych za remont standardowy 7. W wyniku rozliczenia Wynajmujący sporządza stosowne aneksy do umowy najmu lokalu użytkowego. 8. Czas remontu zostaje określony na podstawie przedstawionego przez najemcę lokalu użytkowego zakresu prac przewidzianych do wykonania. 9. Termin ostatecznego zakończenia prac oraz przedstawienia Wynajmującemu rozliczenia poniesionych nakładów zostaje indywidualnie określony przez ZBM Sp. z o.o. w porozumieniu z najemcą, jednak nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od daty udzielenia zgody przez Wynajmującego na wykonanie remontu. W przypadku objęcia nowego lokalu, w którym zachodzi konieczność wykonania prac wymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, Najemcy lokalu użytkowego przysługuje ograniczenie opłat z tytułu czynszu najmu do wysokości najniższej obowiązującej stawki czynszu najmu za 1m2 powierzchni lokalu użytkowego plus VAT. Na czas trwania oczekiwania na wydanie decyzji administracyjnej (30 dni od daty zgłoszenia) nie dłużej jednak niż przez okres dwóch miesięcy od przejęcia lokalu. UWAGA: Rozliczenie nie będzie możliwe jeżeli Najemca w terminie sześciu miesięcy od zakończenia prac remontowych w lokalu nie przedłoży stosownych ww. dokumentów. 10. Wynajmujący zobowiązuje się do nie wypowiedzania umowy najmu przez okres wynikający z rozliczenia nakładów poniesionych na lokal przez Najemcę, lecz nie dłużej niż przez 10 lat. Okres trwania zobowiązania ustala się wg zasad określonych w załączniku nr 3 11. W przypadku zobowiązania Wynajmującego do nie wypowiedzania umowy przez określony czas i rozwiązania jej za wypowiedzeniem przez Wynajmującego przed upływem tego okresu – Wynajmujący zwróci niezamortyzowaną część nakładów poniesionych przez Najemcę w związku z wykonanymi ulepszeniami w lokalu.
--

Lp.	Rodzaj robót remontowych	Obowiązki		Koszty	Ograniczenie opłat czynszu	Zabezpieczenie amortyzacji
		Najemca	Wynajmujący			
1	ZAKRES I – finansowany przez Najemcę w 100% Naprawa i konserwacja okien i drzwi w tym szklenie, uzupełnienie kitowania, wymiana osprzętu i drobnych elementów Malowanie, tapetowanie część niż raz na pięć lat Konserwacja podłóg i posadzek Naprawa, konserwacja, wymiana urządzeń i osprzętu: - Instalacja elektryczna- wymiana bezpieczników, gniazdek wtykowych, wyłączników, lamp oświetleniowych, grzejników elektrycznych - Instalacja wod. kan. - wymiana baterii, kurków, zaworów, umywalek, zlewozmywaków, syfonów, spłuczki, miski ustępowej, pisuaru, podgrzewaczy wody, kabin prysznicowych, i innych urządzeń - Instalacja gazowa – wymiana i konserwacja wszelkich odbiorników od zawodu odcinającego do podłączenia przewodu kominowego - Instalacja c.o. - wymiana grzejników, kotła, zaworów termostatycznych i innego osprzętu.	X		Na koszt najemcy	1. Czas i okres ograniczenia opłat czynszu zostanie określony na podstawie udokumentowanego i uzasadnionego czasu remontu ustalonego w oparciu o przedstawione przez Najemcę kosztorysy powykonawcze sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. 2. W okresie ograniczenia czynszu stawkę miesięczną czynszu Najemcy stanowić będzie najniższy w mieście czynsz za lokal użytkowy plus VAT.	

Lp.	Rodzaj robót remontowych	Obowiązki	Koszty	Ograniczenie opłat czynszu	Zabezpieczenie amortyzacji
1	ZAKRES II – podlegający dofinansowaniu do 50% i ogr. stawki czynszu Wymiana i naprawa tynków do III kat. (wg warunków technicznych wykonania i odbioru robót tynkarskich), skucie zniszczonych tynków i wykonanie rusztu z okładziną z płyt GK, założenie tynków renowacyjnych Malowanie lokalu (ścian, stolarki, podłóg) wraz z gruntowaniem i przygotowaniem powierzchni ścian do malowania. Tapetowanie. (nie częściej niż raz na 5 lat)				
2	Wymiana zużytych, zniszczonych posadzek. Podłóg z wykonaniem izolacji poziomej i odtworzeniem desek, wykładziny PCV lub płytek gresowych Wymiana witryny lub zużytej stolarki okiennej i drzwiowej.	X	Na koszt Najemcy z tym że: - konieczność wymiany określa komisja powołana przez wynajmującego na wniosek najemcy		
3	Wymiana elementów konstrukcyjnych – elementy więźby dachowej, belek stropowych, wymiana zniszczonego fundamentu, obróbek blacharskich, rynien rur spustowych itp.	X	- w przypadku gdy roboty standardowe wykona Najemca (w uzgodnieniu z Wynajmującym)		
4	Wykonanie izolacji p. wilgociowych	X	rozliczone i		
5	- podposadzkowe – przy wymianie posadzki	X	refakturowane przez Najemcę roboty,		
6	- grawitacyjną izolację iniekcyjną poziomą odcinającą - w uzasadnionych przypadkach odkopanie fundamentu i wykonanie izolacji pionowej przeponowej wraz z drenażem filtracyjnym Wykonanie izolacji termicznych - docieplenie stropów – sufitów podwieszonych - docieplenie poddaszy w konstrukcji więźby dachowej	X	zostaną po sprawdzeniu zwrócone do Wynajmującego do wysokości 50 %		
7	Wymiana zużytej nie odpowiadającej warunkom technicznym instalacji elektrycznej wraz z zabezpieczeniami bez osprzętu oświetleniowego, gniazdek, wyłączników, transformatorów itp.	X	kosztów w danym roku		
8	Wymiana zużytej instalacji wod. kan. bez osprzętu Wykonanie w lokalu sieci instalacji wod. kan. np. umywalki do celów socjalnych lub wydzielenie pomieszczenia WC	X			
9	Wymiana instal. gazowej bez osprzętu.	X			
10	Wymiana bądź wykonanie instalacji c.o. z kotłem i grzejnikami włącznie lub zmiana systemu ogrzewania z powodu braku technicznych możliwości dalszej eksploatacji pierwotnego systemu ogrzewania lub likwidacja niskiej emisji.	X			
11	Wymiana zamortyzowanego kotła c.o. gazowego na nowy z zamkniętą komorą spalania, wymiana grzejników c.o. na nowe o lepszych parametrach technicznych	X			
12	Wykonanie instalacji grzewczej elektrycznej – wartość nowej instalacji elektrycznej zasilającej grzejniki z grzejnikami włącznie.	X			
13	Wymiana na kanałowe – wartość nowej instalacji kanałów, tłumików kratek nawiewnych, czerpni wraz z agregatem grzewczo chłodniczym.	X			
	Dostosowanie remontowanego lokalu do wymogów przeciwpożarowych – w przypadku konieczności wydzielenie strefy pożarowej zgodnie z wytycznymi	X			

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót remontowych</i>	<i>Obowiązki</i>		<i>Koszty</i>	<i>Ograniczenie opłat czynszu</i>	<i>Zabezpieczenie amortyzacji</i>
	rzeczoznawcy p.poż.					
14	Wykonanie lub Wymiana witryny wraz z projektem i niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami (materiał i robocizna)		X	przyjmuje się cenę 1800 zł/m2 brutto powierzchni witryny lecz nie więcej niż 50% poniesionych nakładów		Czas i okres zobowiązania się Wynajmującego do niewypowiadania umowy , określa się po zakończeniu i rozliczeniu adaptacyjnych robót rem. Bud. W oparciu o przedłożoną przez Najemcę dokumentację powykonawczą – kosztorysy i faktury. Czasokres zobowiązania ustala się w następujący sposób $T = k/Pu * W$ T – okres niewypowiadania umowy k – koszt remontu Pu – pow. użytkowa lokalu W – wskaźnik amortyzacji kosztów zł/m2/rok ustalony i corocznie waloryzowany
15	Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i projektem jeśli zachodzi konieczność jego wykonania	X				
	ZAKRES III – finansowany w 100% przez najemcę – podstawa do określenia czasu amortyzacji	X				
1	Wykonanie tynków powyżej III kat. (zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót tynkarskich)					
2	Zastosowanie do remontu materiałów, których wartość znacznie (ponad 200 %) przekracza średnie ceny obowiązujące na rynku w danym kwartale					
3	Zmiana istniejącej funkcji (adaptacja) lokalu na funkcję dostosowaną do działalności najemcy W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może powołać komisję ustalającą ostateczny zakres, rodzaj i sposób rozliczenia remontu					