

Zasady rozliczenia prac remontowo-budowlanych

1. Prace określone w Kosztorysie inwestorskim podlegają rozliczeniu w trakcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w formie okresowego obniżenia opłat czynszowych do 50% (bez mediów, tj. woda, ścieki, ogrzewanie). Nie podlegają rozliczeniu prace nie ujęte w Kosztorysie inwestorskim zaktualizowanym przez Inspektora nadzoru.
2. Podstawą rozliczenia robót zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę do okresowego obniżenia czynszu celem zwrotu poniesionych nakładów jest:
 - 1) protokół ostatecznego odbioru robót wraz z kompletną dokumentacją odbioru, w tym:
 - protokoły prób szczelności instalacji,
 - protokoły z pomiarów i badań instalacji elektrycznej,
 - zestawienie wbudowanych materiałów,
 - atesty jakościowe wbudowanych materiałów (m.in. certyfikaty, aprobaty, deklaracje zgodności, atesty PZH),
 - protokoły robót zanikowych i ulegających zakryciu,
 - 2) kosztorys inwestorski zaktualizowany przez Inspektora nadzoru do stanu po wykonaniu i zakończeniu robót.Inspektor nadzoru zaktualizuje kosztorys inwestorski na zlecenie ZGL. Zostanie on zweryfikowany przez pracownika ZGL.
3. Ostateczna wartość podlegająca rozliczeniu tytułem zwrotu poniesionych nakładów nie może przekroczyć 50% wartości wynikającej z zaktualizowanego Kosztorysu inwestorskiego opracowanego przez ZGL.
4. Rozliczenie nakładów finansowych poniesionych przez Wykonującego na wykonane prace remontowe nastąpi w formie obniżenia do 50% wysokości czynszu miesięcznego (bez mediów, tj. woda, ścieki, ogrzewanie), począwszy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony do wyczerpania zakwalifikowanej do rozliczenia kwoty.
5. Wykonujący remont zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zgód i pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia remontu w zakresie określonym w Kosztorysie inwestorskim, a w przypadku planowania robót polegających na przebudowie lub modernizacji lokalu, do wystąpienia pisemnie do Zakładu Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu o odrębną zgodę na te roboty. W takim przypadku ZGL pisemnie określi warunki i wymagania w zakresie robót wnioskowanych przez Wykonującego remont.
6. Wykonujący remont zobowiązuje się wykonać roboty budowlane w zakresie określonym w Kosztorysie inwestorskim zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.
7. W przypadku władania lokalem po upływie terminu wskazanego w umowie najmu Wykonujący remont jest zobowiązany do ponoszenia opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
8. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie lokalu dla potrzeb mieszkaniowych przed zakończeniem remontu.
9. W przypadku uniemożliwienia Wykonującemu remont zasiedlenia lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie Gminy Międzyrzecz, Wykonującemu remont przysługuje prawo dochodzenia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych. Podstawą dochodzenia tych roszczeń będzie udokumentowanie nakładów poniesionych przez Wykonującego na wykonane roboty budowlane.
10. Podstawą rozliczenia robót remontowych zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę zwrotu poniesionych nakładów jest kosztorys inwestorski zaktualizowany przez Inspektora nadzoru do stanu po wykonaniu i zakończeniu robót.
11. Ustala się poniższy sposób rozliczania nakładów poniesionych przez Wykonującego:
 - 1) Robocizna** – stawka roboczogodziny – bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT) - dla robót ogólnobudowlanych i remontowych przyjmuje się na poziomie minimalnym SEKOCENBUD określonych dla Województwa Lubuskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.
 - 2) Materiały:**
 - a) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką ościeży, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi (wartość brutto):

- Okna PCV - 400,00 zł/m²
- Okna drewniane bez ozdób - 600,00 zł/m²
- Okna drewniane z ozdobami - 700,00 zł/m²

b) Wysokość do zwrotu za nawiewnik (z montażem) wynosi - 70 zł/szt.

c) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą, montażem i obróbką ościeży wynosi (wartość brutto):

- Drzwi wewnętrzne standard - 250,00 zł/m²
- Drzwi zewnętrzne - 450,00 zł/m²

Uwaga

- Pomiar stolarki okiennej i drzwiowej należy dokonywać w środku ościeży okien i drzwi.
- W celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową Wykonujący powinien dostarczyć kopię faktury oraz dokumentację techniczną, aprobaty techniczne, certyfikaty, deklaracje, atesty, itp. Brak faktury oznacza brak możliwości dokonania zwrotu.
- W przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
- W przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.

13. Pozostałe materiały należy rozliczać (bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT) według minimalnych cen SEKOCENBUD według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

14. Materiały nie ujęte w SEKOCENBUD należy rozliczać na podstawie faktur zakupu (wartość brutto).