

PODSTAWOWE ZASADY REALIZACJI ROBÓT REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH SMB "JARY" (tekst jednolity)

I. DZIAŁANIA POPRZEDZAJĄCE REALIZACJĘ ZADAŃ REMONTOWYCH

1. Do obowiązków Działu Technicznego należy określenie i uzyskanie, jeśli są wymagane Prawem Budowlanym (dalej PB), zezwoleń formalno-prawnych umożliwiających prowadzenie prac remontowych (postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych - w szczególności w przypadku wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej).
2. Po zakończeniu postępowania przetargowego o udzielenie zamówienia na wykonanie prac remontowych Dział Techniczny ustala harmonogram dalszych działań poprzedzających fizyczne rozpoczęcie prac. Harmonogram ten, w zależności od charakteru i zakresu prac oraz obowiązków inwestora wynikających z PB, winien uwzględniać między innymi uzgodnienie z wykonawcą zadania remontowego terminu podpisania umowy oraz protokolarnego przekazania placu budowy (terenu robót) oraz (o ile są wymagane):
 - uzyskanie od kierownika budowy (robót) oświadczenia o przyjęciu obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi) wraz z oświadczeniem stwierdzającym sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia a także uprawnienia budowlane lub stwierdzenie posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie wraz z wpisem na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę (z określonym w nim terminem ważności)
 - w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także uprawnienia budowlane lub stwierdzenie posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i zaświadczenie wydane przez właściwą izbę samorządu zawodowego, potwierdzające wpis na listę jej członków (jw.)
 - złożenie zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (dla których wymagane jest pozwolenie na budowę lub zgłoszenie) do organu nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem
3. Warunkiem rozpoczęcia robót jest podpisanie z wykonawcą umowy o ich realizację.
4. W terminie ustalonym w umowie z wykonawcą robót (termin rozpoczęcia i zakończenia realizacji przedmiotu umowy ustala Kierownik ET i właściwy inspektor nadzoru) inspektor nadzoru Działu Technicznego wraz z administratorem Działu Eksploatacji, jako osoby upoważnione do reprezentowania inwestora, dokonują wprowadzenia wykonawcy na budowę/roboty i przekazania placu budowy - zgodnie z załącznikiem nr 1 (PROTOKÓŁ WPROWADZENIA NA BUDOWĘ/ROBOTY I PRZEKAZANIA PLACU BUDOWY).

Wprowadzenie wykonawcy na budowę/roboty i przekazania placu budowy powinno uwzględniać, w zależności od potrzeb wykonawcy, zorganizowanie przez niego zaplecza socjalno-magazynowego.

PROTOKÓŁ WPROWADZENIA NA BUDOWĘ/ROBOTY I PRZEKAZANIA PLACU BUDOWY stanowi uszczegółowienie i doprecyzowanie warunków realizacji robót oraz obowiązki stron podczas prowadzonych prac.
5. Inspektor nadzoru przygotowuje i przekazuje administratorowi ogłoszenie dotyczące zakresu prac (ogólne - skrócone), ich wykonawcy oraz inspektora nadzoru (wraz z danymi kontaktowymi), ewentualnym przygotowaniu przez mieszkańców "frontu" robót (np przy remoncie klatek schodowych - usunięcia wszelkich ich przedmiotów) a także przewidywanego terminu ich rozpoczęcia i zakończenia. Administrator zobowiązany jest do zawieszenia

powyższego ogłoszenia w tablicach informacyjnych klatek schodowych tych lokali, których prowadzone prace remontowe będą dotyczyły nie później niż na 5 dni przed rozpoczęciem prac.

II. REALIZACJA ROBÓT REMONTOWYCH

1. Prace remontowe mogą być prowadzone wyłącznie:

- w dni robocze - w godzinach 7⁰⁰ - 19⁰⁰

- w soboty - w godzinach 7⁰⁰ - 15⁰⁰

Zakazuje się prowadzenia prac poza w/w godzinami oraz w niedziele i inne dni świąteczne.

2. Roboty remontowe objęte umową powinny być wykonywane w taki sposób, aby nie zakłócać, w stopniu większym, niż jest to niezbędne, sposobu dotychczasowego użytkowania lokali w zasobach SMB "Jary".

3. Wykonawca robót remontowych zabezpieczy (wygrodzi) miejsce lub teren niezbędny do prawidłowego prowadzenia prac i oznakuje go według obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Ponadto kierownik budowy/robót ma obowiązek zachowania czystości (odpowiadającego charakterowi robót) i codziennego sprzątnięcia zabrudzonych w wyniku prowadzonych prac części wspólnych (terenu, korytarzy, klatek schodowych, wind oraz innych pomieszczeń wspólnych).

W przypadku użytkowania windy do przewozu materiałów budowlanych wykonawca robót powinien ją zabezpieczyć przed zabrudzeniem lub innym uszkodzeniem.

4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty w robotach spowodowane przez niego przy wypełnianiu swoich zobowiązań kontraktowych (ponosi odpowiedzialność również za szkody i straty w robotach spowodowane przez niego przy usuwaniu wad w okresie gwarancyjnym).

Wady wykryte we własnym zakresie przez wykonawcę powinny być usunięte niezwłocznie.

5. Nadzór nad realizacją prac remontowych pełni inspektor nadzoru. Podstawowe prawa i obowiązki inspektora nadzoru określa art. 25 i art. 26 PB.

6. Inspektor nadzoru jako osoba wykonująca samodzielną funkcję techniczną w budownictwie i podlegająca, zgodnie z Rozdziałem 10 PB, odpowiedzialności zawodowej w budownictwie jest jedynym upoważnionym przedstawicielem inwestora upoważnionym do wydawania kierownikowi budowy/robót poleceń i żądania wyjaśnień.

7. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania prac wykraczających poza zakres zawartej z wykonawcą umowy kierownik robót i inspektor nadzoru sporządzają protokół konieczności wykonania robót dodatkowych. Zamówienie dodatkowe musi pozostawać w ścisłym związku z prawidłowym wykonaniem zamówienia podstawowego, tj wykonanie zamówienia dodatkowego lub zamówień dodatkowych jest warunkiem koniecznym prawidłowego wykonania zamówienia podstawowego. Zamówieniem dodatkowym są tylko takie prace, bez których wykonania przed zakończeniem realizacji zamówienia podstawowego lub równoległe z nim, zamówienie podstawowe nie może być prawidłowo wykonane. To, że zamówienie dodatkowe nie zostało objęte zamówieniem podstawowym wynika z faktu, iż zamówienia dodatkowe muszą być nieprzewidywalne (których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia).

Wycenę robót dodatkowych należy wykonać zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie.

Protokół konieczności wykonania robót dodatkowych wymaga akceptacji Kierownika Działu Technicznego i zatwierdzenia:

- gdy wartość robót dodatkowych nie przekracza 10% wartości robót na jaką zawarto umowę - przez Zastępcę Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych a następnie przez Zarząd w formie aneksu do umowy

- gdy wartość robót dodatkowych przekracza 10% wartości robót na jaką zawarto umowę - przez Zarząd SMB "Jary"

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia treści zawartej umowy z wykonawcą robót remontowych (i załączników do niej) wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej w postaci aneksów.

8. Administrator, w ramach codziennej kontroli pracy gospodarzy oraz firm wykonujących sprzątanie i prace konserwacyjne zasobów Spółdzielni, ma obowiązek przekazania inspektorowi nadzoru swoich uwag i spostrzeżeń na temat prowadzonych robót remontowych.

III. ODBIORY ROBÓT REMONTOWYCH

1. Obowiązkiem inspektora nadzoru podczas wykonywania robót remontowych jest stały nadzór nad pracami oraz wieloetapowa ich kontrola w zakresie zgodności wykonania z obowiązującymi przepisami i wiedzą techniczną.

2. Inspektor nadzoru, w miarę postępu prac remontowych, dokonuje odbioru robót przygotowawczych oraz robót zanikających i ulegających zakryciu, które kierownik budowy/robót zobowiązany jest zgłosić do odbioru.

3. Kontrolą należy również objąć wszystkie stosowane materiały i wyroby budowlane, które co do jakości winny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, określonym w art. 10 PB.

4. Na każde żądanie inspektora nadzoru kierownik budowy/robót zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatę techniczną.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich prób, sprawdzeń oraz badań potrzebnych do przejęcia i przekazania przedmiotu umowy do użytkowania.

5. W uzasadnionych przypadkach (znaczną wartość robót i czas ich wykonania przekracza 1 miesiąc, jeśli umowa z wykonawcą taką formę przewiduje, dopuszczalne są odbiory częściowe.

Odbiór częściowy dokonywany jest na wniosek kierownika budowy/robót przez inspektora nadzoru przy udziale administratora i, po sporządzeniu PROTOKÓŁU CZĘŚCIOWEGO ODBIORU BUDOWY/ROBÓT (załącznik nr 4), stanowi podstawę wystawienia faktury przejściowej i częściowego rozliczenia robót.

6. Po zakończeniu wszystkich robót remontowych objętych umową kierownik budowy/robót zgłasza w formie pisemnej gotowość do ich odbioru końcowego. Do zgłoszenia kierownik budowy/robót załącza dokumenty potwierdzające dopuszczenie do obrotu i powszechnego stosowania wbudowanych materiałów i wyrobów budowlanych, dokumentację powykonawczą (w szczególności gdy wprowadzono zmiany w stosunku do założeń pierwotnych), protokoły badań, sprawdzeń i pomiarów (jeśli były wykonywane), instrukcje obsługi i dokumentację techniczną (w przypadku wbudowanych maszyn i urządzeń), inwentaryzację geodezyjną lub szkic powykonawczy na kopii mapy zasadniczej (w przypadku robót zewnętrznych, np. oświetlenia, ciągów pieszo-jezdnich, przyłączy mediów, itp.) oraz inne, wymagane powszechnie obowiązującym prawem, dokumenty a w szczególności OŚWIADCZENIE KIEROWNIKA BUDOWY/ROBÓT O ZAKOŃCZENIU BUDOWY/ROBÓT BUDOWLANYCH (załącznik nr 2A).

7. Inspektor nadzoru, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wymienionych w pkt 6 dokumentów, dokonuje ich sprawdzenia i po stwierdzeniu ich kompletności oraz wspólnym sprawdzeniu z administratorem i kierownikiem budowy/robót zakresu wykonanych robót remontowych w stosunku do zakresu objętego umową oraz doprowadzeniu do należytego stanu i porządku miejsca prowadzonych robót (nie gorszego niż przed wprowadzeniem na roboty) wyznacza termin odbioru końcowego. W przypadku ingerowania podczas

prowadzenia robót w teren, a w szczególności przy remontach ciągów pieszo-jezdnych - wykonawca zobowiązany jest do przywrócenia terenu do stanu nie gorszego niż pierwotny (dokonać rekultywacji trawników, którą uznaje się za skuteczną po skielkowaniu nasion i osiągnięciu pełnego zadarnienia).

Jeśli wymienione w pkt 6 dokumenty zostaną przez inspektora nadzoru zweryfikowane pozytywnie odbiór końcowy powinien zostać wyznaczony przed upływem 10 dni od zgłoszenia kierownika budowy/robót gotowości do odbioru.

8. Inspektor nadzoru po uzgodnieniu z administratorem i kierownikiem budowy/robót terminu rozpoczęcia prac odbiorowych przygotowuje i przekazuje Sekcji Przetargów i Umów ET informację dotyczącą terminu i miejsca rozpoczęcia prac odbiorowych. Sekcja Przetargów i Umów ET odpowiednio o powyższym informuje członków Rady Nadzorczej i Komitetu Domowego.

9. W wyznaczony terminie i miejscu Komisja odbiorowa (inspektor nadzoru przy udziale administratora oraz przedstawicieli Rady Nadzorczej i Komitetu Domowego) dokonuje końcowego odbioru budowy/robót od kierownika budowy/robót.

W pracach Komisji odbiorowej robót sanitarnych i elektrycznych obowiązkowo uczestniczą właściwi dla danej branży upoważnieni przedstawiciele firm świadczących w zasobach SMB "Jary" usługi konserwacyjne.

Jeżeli zakres robót remontowych wiązał się z ingerencją w nieruchomość gruntową (teren - np remont ciągów pieszo-jezdnych, oświetlenie zewnętrzne, itp.) w pracach Komisji odbiorowej uczestniczy również inspektor sekcji robót terenowych.

W przypadku zadania remontowego o zakresie dwóch lub więcej branż Kierownik Działu Technicznego jako wiodącego wyznacza inspektora branży, która była głównym przedmiotem umowy. Inspektorzy nadzoru pozostałych branż uczestniczą w czynnościach odbiorowych zgodnie ze swoimi kompetencjami. Analogicznie jak w stosunku do inspektorów nadzoru w czynnościach odbiorowych obowiązkowo uczestniczą właściwi dla danej branży upoważnieni przedstawiciele firm świadczących usługi konserwacyjne.

Inspektorzy nadzoru odpowiadają za odbiór robót od strony technicznej a administratorzy - od strony porządkowo-estetycznej.

Ustalenia z czynności odbiorowych spisywane są do PROTOKÓŁU KOŃCOWEGO ODBIORU BUDOWY/ROBÓT, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszych zasad realizacji robót remontowych.

Osoby biorące udział w czynnościach odbiorowych zobowiązane są dochować należytej staranności oraz w pełni odpowiadają za poprawność przeprowadzonych czynności.

PROTOKÓŁ KOŃCOWEGO I OSTATECZNEGO ODBIORU BUDOWY/ROBÓT stanowi podstawę rozliczenia robót z wykonawcą.

10. Dzień zakończenia bezusterkowego odbioru robót remontowych rozpoczyna bieg terminu rękojmi i gwarancji.

Za egzekwowanie warunków rękojmi i gwarancji odpowiedzialny jest inspektor nadzoru przy współpracy z administratorem nieruchomości, której dotyczyły wykonane roboty remontowe.

W celu skutecznego egzekwowania uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji należy bezwzględnie przeprowadzać bieżące przeglądy gwarancyjne oraz prowadzić dokładną rejestrację wszystkich zdarzeń dotyczących realizacji uprawnień gwarancyjnych.

11. O ujawnieniu wad lub usterek inspektor nadzoru zobowiązany jest w formie pisemnej zawiadomić wykonawcę robót wraz z wyznaczeniem terminu ich usunięcia. Fakt usunięcia wad lub usterek wymaga komisyjnego sprawdzenia oraz pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru i kierownika budowy/robót przy udziale administratora.

12. W przypadku odmowy usunięcia wad lub usterek stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi lub jeżeli wykonawca nie usunie ich w wyznaczonym i uzgodnionym terminie Spółdzielnia może zlecić w zastępstwie ich usunięcie innemu wykonawcy i kosztami naprawy obciążyć nierzetelnego gwaranta.

Zasady odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady i gwarancje reguluje umowa oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

13. Na nie więcej niż 14 dni przed wygaśnięciem uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji Spółdzielnia wyznaczy termin odbioru ostatecznego, którego celem jest ocena stanu wykonanych robót remontowych oraz ewentualnych robót poprawkowych związanych z usuwaniem zgłoszonych wad.

Z odbioru ostatecznego inspektor nadzoru wraz z administratorem i upoważnionym przedstawicielem wykonawcy (kierownikiem budowy/robót) sporządzają PROTOKÓŁ OSTATECZNEGO ODBIORU BUDOWY/ROBÓT (załącznik nr 5).

Pozytywny wynik odbioru ostatecznego stanowi podstawę do pełnego zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy a wynik negatywny - do usunięcia wad i usterek przez innego wykonawcę lub dokonania potrażeń wynikających z obniżonej jakości robot oraz usunięcia wad i usterek przez innego wykonawcę zastępczego.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Integralną częścią PODSTAWOWYCH ZASAD REALIZACJI ROBÓT REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH SMB "JARY" są:

- PROTOKÓŁ WPROWADZENIA NA BUDOWĘ/ROBOTY* I PRZEKAZANIA PLACU BUDOWY - załącznik nr 1
- OŚWIADCZENIE O PODJĘCIU OBOWIĄZKÓW KIEROWNIKA BUDOWY/ROBÓT - załącznik nr 1A
- ZAWIADOMIENIE O ZAKOŃCZENIU BUDOWY/ROBÓT* - załącznik nr 2
- OŚWIADCZENIE KIEROWNIKA BUDOWY/ROBÓT* O ZAKOŃCZENIU BUDOWY/ROBÓT BUDOWLANYCH* - załącznik nr 2A
- PROTOKÓŁ KOŃCOWEGO ODBIORU BUDOWY/ROBÓT* - załącznik nr 3
- PROTOKÓŁ CZĘŚCIOWEGO ODBIORU BUDOWY/ROBÓT* - załącznik nr 4
- PROTOKÓŁ OSTATECZNEGO ODBIORU BUDOWY/ROBÓT* - załącznik nr 5

2. Załączniki nr 1, nr 3, nr 4 i nr 5 są przykładowymi protokołami i należy każdorazowo dostosować je do specyfiki, charakteru i zakresu robót remontowych.

3. Wszelkie dokumenty z realizacji robót remontowych nieruchomości wspólnych SMB "JARY" są archiwizowane przez Dział Techniczny i stanowią podstawę do wpisów w Księżce Obiektu.

4. Udział członków Rady Nadzorczej i Komitetów Domowych jest Ich uprawnieniem a nie obowiązkiem.

5. PODSTAWOWE ZASADY REALIZACJI ROBÓT REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH SMB "JARY" zostały przyjęte na posiedzeniu Zarządu SMB "Jary" w dniu 31 stycznia 2018 r. i od tego dnia dla rozpoczynanych robót remontowych o wartości powyżej 30 000,00 zł. (netto) obowiązują do stosowania.

6. Na posiedzeniu Zarządu SMB "Jary" w dniu 19 grudnia 2018 r. zostały wprowadzone zmiany do PODSTAWOWYCH ZASAD REALIZACJI ROBÓT REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH SMB "JARY", które obowiązują one od 01 stycznia 2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana

"JARY"
ZARZĄD

