



# Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o.

ul. H. Sienkiewicza 3, 58 – 400 Kamienna Góra

Tel.: 75 645 51 60

## Komentarz do Procedury opracowywania planów remontów i wyłaniania wykonawców remontów nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych

Spółka Mieszkaniowa Spółka z o.o. ( dalej też SM ) jako zarządca nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych ( dalej też WM ) przedstawia członkom wspólnot mieszkaniowych i potencjalnym wykonawcom remontów nową *Procedurę opracowywania planów remontów i wyłaniania wykonawców remontów nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych*.

Procedura ta przyjęta została do stosowania w dniu 3 lutego 2020 roku zarządzeniem prezesa zarządu Spółki Mieszkaniowej Spółka z o.o. zs. w Kamiennej Górze. Cel jej wprowadzenia to dokonanie zmian i wprowadzenie nowych wyższych standardów w zakresie opracowywania przez Spółkę Mieszkaniową planów remontów i wyłaniania wykonawców remontów nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych.

Zmianom ulegają dotychczasowe zasady przygotowania i realizacji prac remontowych wykonywanych na rzecz wspólnot mieszkaniowych. Nowa procedura stosowana będzie do opracowywania planów remontów w roku 2020 oraz planów remontów na rok 2021 i lata następne. Realizowana ona będzie etapami, z uwzględnieniem następujących kryteriów: stopnia pilności wykonania remontu ( kryterium techniczne ), stopnia przygotowania WM do remontu i stopnia zabezpieczenia sfinansowania remontu w całości w określonym czasie ( kryterium finansowe ) oraz z uwzględnieniem zasad: wyłaniania wykonawcy remontu w transparentnych postępowaniach przetargowych i zachowania konkurencyjności składanych ofert. Realizacja tej procedury przebiegać będzie następująco:

**Etap I tej procedury** to sukcesywna, dokonywana w kolejnych miesiącach każdego roku analiza stanu technicznego nieruchomości wspólnych WM i ocena tego stanu. Do analizy tej wykorzystywane są i będą bieżące inspekcje pracowników SM - Działu Technicznego Utrzymania i Administrowania Nieruchomościami, roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne obiektów budowlanych, bieżące i kwartalne przeglądy kominiarskie, wyniki kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze, informacje oraz wnioski remontowe przekazywane przez zarządy WM lub poszczególnych członków WM. W oparciu o tę analizę i wynikające z niej oceny stanu technicznego nieruchomości wspólnych WM, przy uwzględnieniu kryterium stopnia pilności wykonania remontu oraz jego zakresu ( dach, instalacja wewnętrzna, klatka schodowa, elewacja, inne ) opracowane zostaną wykazy WM, których nieruchomości wspólne przewidziane zostaną do remontów ( wstępne plany remontów - prowizoria remontowe ). Po sporządzeniu takich wykazów, prace konieczne do wykonania w ramach poszczególnych remontów i ich zakresy poddane zostaną kosztorysowaniu ( sporządzony zostanie kosztorys inwestorski ).

**Etap II tej procedury** to przygotowanie i przeprowadzenie zebrań WM, na których wspólnoty podejmą decyzje dotyczące remontów. Decyzje podejmowane mogą być na zebraniach rocznych zwoływanych do końca I kw. każdego roku lub zebraniach zwoływanych w związku z pojawieniem się pilnej potrzeby wykonania remontu. W zawiadomieniach o zebraniach WM poinformowane będą o tym, które z nich po analizie ich stanu technicznego przewidziane zostały przez SM do planowanego remontu. Na zebraniach wspólnotom przedstawione zostaną informacje o: szacunkowym koszcie planowanego remontu ustalonym w oparciu o kosztorys inwestorski, stanie środków finansowych zgromadzonych ( posiadanych ) przez WM na rachunku funduszu remontowego ( dalej FR ), wysokości przewidywanych kosztów remontu przypadających na członka WM po uwzględnieniu środków zgromadzonych na FR, ewentualnej możliwości skorzystania z kredytu bankowego jako zewnętrznego źródła sfinansowania remontu oraz proponowanym terminie wykonania remontu. Na podstawie informacji przygotowanych przez SM i posiadanych przez WM, wspólnoty decydują lub nie o podjęciu uchwały

o wykonaniu remontu. W przypadku podjęcia przez WM uchwały o wykonaniu remontu, w uchwale WM określa termin wykonania remontu i zabezpieczenia całościowego sfinansowania remontu w określonym czasie. Jako zabezpieczenie całościowego sfinansowania remontu rozumiane jest zgromadzenie przez WM przed wszczęciem procedury wyłonienia wykonawcy remontu, w konkretnie wskazanym terminie, na rachunku funduszu remontowego WM środków pieniężnych w wysokości wynikającej z kosztorysu inwestorskiego pomniejszonej o stan środków posiadanych na FR, wystarczających na pokrycie w umownym terminie wynagrodzenia należnego przyszłemu wykonawcy remontu. Doprowadzenie w ramach całej procedury do takiej sytuacji to jeden z jej głównych celów. Zgromadzenie środków pieniężnych może być dokonane przez członków WM w drodze dopłat własnych lub w drodze zaciągnięcia odpowiedniego kredytu bankowego.

**Etap III tej procedury** to wyłonienie wykonawcy remontu nieruchomości WM z uwzględnieniem zasad transparentności postępowania i konkurencyjności ofert. Na tym etapie SM przystąpi do przeprowadzenia procedury wyłonienia wykonawcy remontu, który to remont na etapie II procedury przyjęty zostanie odpowiednimi uchwałami WM, i którego sfinansowanie zostanie zapewnione. Od zasady pełnego zabezpieczenia sfinansowania remontu wyjątki dopuszczalne będą tylko w przypadkach uzasadnionych stanem technicznym nieruchomości wspólnoty zagrażającym ludziom lub mieniu i spowodowaną tym stanem koniecznością wykonania remontu bez względu na wielkość środków zgromadzonych na FR. W ramach tego etapu procedury w oparciu o opracowane przez SM ramowe wzory dokumentów opracowane zostaną odpowiednie dla danego remontu szczegółowe dokumenty, m.in projekt umowy o wykonanie robót budowlanych i załączniki do projektu umowy ( gwarancje wykonawcy, ubezpieczenia itp. ) oraz ewentualnie specyfikacja istotnych warunków zamówienia. O przeprowadzaniu postępowania SM informować będzie na stronie internetowej: [www.sm-kamiennagora.pl](http://www.sm-kamiennagora.pl) zakładka: „Zamówienia na roboty budowlane, dostawy, usługi” oraz na stronie internetowej [www.oferent.com.pl](http://www.oferent.com.pl). Wykonawcy poszczególnych remontów wyłaniany będą przede wszystkim w trybie opisanym w przygotowanym przez SM *Regulaminie postępowań o udzielanie zamówień przez Spółkę Mieszkaniową Spółka z o.o. zs. w Kamiennej Górze* lub - jeżeli wartość remontu albo udział we wspólnocie Gminy Miejskiej będzie tego wymagać - w trybie przepisów Ustawy Prawo zamówień publicznych. Po zakończeniu postępowania, w przypadku wyłonienia wykonawcy remontu, z wykonawcą takim podpisana zostanie umowa o wykonanie remontu, a w przypadkach braku w poszczególnych pierwszych postępowaniach chętnych wykonawców na wykonanie remontu lub w przypadkach złożenia w nich ofert z wynagrodzeniem przewyższającym założone wartości kosztorysu inwestorskiego, postępowanie to – jeśli wspólnota nie zaakceptuje jego wyniku - zostanie powtórzone. W takiej sytuacji zwołane zostanie dodatkowe zebranie WM, która zadecyduje o dalszych losach planowanego remontu, tj. o przyjęciu nowego terminu jego realizacji lub o ewentualnym zaakceptowaniu wyższych jego kosztów.

**Etap IV tej procedury** to wykonywanie robót remontowych, nadzór nad nimi i rozliczenie remontu. W czasie wykonywania robót remontowych przez wykonawcę, ich przebieg, jakość i terminowość kontrolowane będą przez inspektora nadzoru budowlanego SM. Po wykonaniu poszczególnych etapów lub całości robót remontowych nastąpi ich faktyczny i protokolarny odbiór, i w przypadku braku zastrzeżeń, na warunkach i w terminie określonym w umowie, dzięki wcześniejszemu zabezpieczeniu całościowego sfinansowania remontu, wykonawcy wypłacone zostanie należne mu wynagrodzenie. W ten sposób zamknięte zostanie przeprowadzenia całego remontu.

Realizując w powyżej opisany sposób poszczególne etapy całej procedury SM ma na celu:

- 1/ doprowadzenie do opracowywania dokładnych i realnych - jeśli chodzi o ich wykonawstwo - planów finansowo-rzeczowych remontów uwzględniających możliwości finansowe WM,
- 2/ przeprowadzanie postępowań wyłaniających wykonawców remontów zgodnie z zasadą transparentności postępowań i zasadą zachowania konkurencyjności składanych ofert.

---

# Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o.

ul. H. Sienkiewicza 3, 58 – 400 Kamienna Góra

Tel.: 75 645 51 60

---

Ad. 1/ Generalnie zakłada się unikanie przystępowania do remontów w sytuacji niezgromadzenia przez członków wspólnot, w tym i Gminę, środków finansowych niezbędnych na pełne pokrycie kosztów remontu. Stan środków finansowych posiadanych przez WM i jej zdolność do ich ewentualnego stosownego do potrzeb dodatkowego pozyskania, ostatecznie znajdować będzie odzwierciedlenie w kolejności realizacji remontów. Procedura ma dać członkom wspólnot, w tym Gminie Miejskiej czas na przygotowanie się do remontu poprzez zgromadzenie odpowiednich środków finansowych. Dla GM KG jako członka WM ważne będzie ustalenie, optymalnie z wyprzedzeniem na następny rok budżetowy, łącznego finansowego udziału GM KG w pokrywaniu kosztów tych remontów. Takie planowanie wydatków remontowych Gminy powinno doprowadzić do zminimalizowania ryzyka wystąpienia związanych z tym napięć płatniczych budżetu.

Procedura uwzględni także interesy wykonawców, dla których bardzo ważna jest pewność, że po wykonaniu remontu w ustalonym w umowie terminie otrzymają należne im wynagrodzenie. Otwiera ona im także możliwość ubiegania się o otrzymanie zamówienia ze znacznym - w zestawieniu z terminem wykonania remontu - wyprzedzeniem czasowym. Procedura może być bowiem przeprowadzona ( wszczęta i zakończona ) w ciągu jednego roku albo w ciągu dwóch kolejnych lat. Na przykład, w przypadku wygrania jednego lub kilku postępowań remontowych w jednym roku przy przewidywanym terminie ich wykonania w roku następnym, wykonawca będzie mógł przygotować się do remontów organizacyjnie ( kadrowo, sprzętowo ) i finansowo, co pozwoli mu na budowanie swojego portfela otrzymanych zamówień na roboty remontowe ze znacznym wyprzedzeniem oraz zaplanowanie swojego bezpiecznego funkcjonowania i rozwoju.

W sytuacji tak przygotowanych finansowo i organizacyjnie postępowań remontowych, SM rozliczająca się w imieniu WM z wykonawcami ma też na celu odzyskanie reputacji solidnego płatnika należności wykonawców.

Ad.2/ Wykonawcy poszczególnych remontów wyłaniani będą przede wszystkim w trybie opisanym w *Regulaminie postępowań o udzielanie zamówień przez Spółkę Mieszkaniową Spółka z o.o. z siedzibą w Kamiennej Górze* lub - jeżeli wartość remontu albo udział we wspólnocie Gminy Miejskiej będzie tego wymagać - w trybie przepisów ustawy *Prawo zamówień publicznych*. Szczegółowe zasady postępowań publikowane będą każdorazowo na stronach internetowych SM oraz dodatkowo na stronie platformy zakupowej [www.oferent.com.pl](http://www.oferent.com.pl). Ogłoszenia o wyłanianiu wykonawców remontów publikowane będą, za wyjątkiem wyłaniania wykonawców mających niezwłocznie usunąć awarie budowlane zagrażające mieszkańcom lub ich mieniu, z odpowiednim wyprzedzeniem na stronie [www.sm-kamiennagora.pl](http://www.sm-kamiennagora.pl) zakładka: „Zamówienia na roboty budowlane, dostawy, usługi” oraz na stronie internetowej [www.oferent.com.pl](http://www.oferent.com.pl). Na stronie internetowej SM zamieszczone będą także informacje o wynikach tych postępowań.

Powyżej opisana procedura przygotowana została przede wszystkim dla WM posiadających pilne potrzeby remontowe. Poza takimi przypadkami pilnych remontów wymuszonych złym stanem technicznym nieruchomości, w ramach opisywanej procedury SM przewiduje także uwzględnianie remontów zgłaszanych do wykonania przez te WM, które chcą poprawić estetykę lub funkcjonalność swoich nieruchomości i posiadają na to zgromadzone wcześniej na FR odpowiednie środki finansowe.

Dodatkowe informacje i wyjaśnienia można uzyskać w Spółce Mieszkaniowej Spółka z o.o. u Kierownika Działu Technicznego Utrzymania i Administrowania Nieruchomościami.

Prezes Zarządu  
Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o.

zs. w Kamiennej Górze