

## Procedura opracowywania planów remontów i wyłaniania wykonawców remontów nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych

Spółka Mieszkaniowa Spółka z o.o. zs. w Kamiennej Górze ( dalej też SM ) jako zarządca nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych ( dalej też WM ) opracowuje plany remontowe nieruchomości wspólnych WM, na podstawie **Procedury opracowywania planów remontów i wyłaniania wykonawców remontów nieruchomości wspólnych wspólnot mieszkaniowych**.

Procedura ma zastosowanie do opracowywania planów remontów na rok 2020 i na lata następne i wyłaniania ich wykonawców.

Procedura opracowywania planów remontów i wyłaniania wykonawców remontów realizowana jest przez Spółkę Mieszkaniową 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 transparentnym postępowaniu przetargowym oraz zachowania konkurencyjności składanych ofert.

### **I. Etapy procedury:**

**1/ Etap I** - analiza stanu technicznego nieruchomości wspólnej WM i ocena tego stanu z zastosowaniem kryteriów technicznych

**Termin realizacji etapu I:** sukcesywnie, kolejne miesiące każdego roku

### **Czynności etapu:**

1/ Sukcesywne dokonywanie w poszczególnych miesiącach każdego roku analizy stanu technicznego nieruchomości wspólnych WM i ocena tego stanu z wykorzystaniem ustaleń:

- bieżących inspekcji pracowników Działu Technicznego Utrzymania i Administrowania Nieruchomościami Spółki Mieszkaniowej,
- rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych obiektów budowlanych,
- bieżących kwartalnych przeglądów kominiarskich,
- wyników kontroli i ewentualnie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze,
- informacji oraz wniosków remontowych przekazywanych przez zarządy WM lub poszczególnych członków WM.

2/ Opracowanie 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 ) wykazów WM, których nieruchomości wspólne przewidziane zostaną do remontów ( opracowanie wstępnych planów remontów – prowizoriów remontowych ).

3/ Ustalenie w oparciu o wstępne plany remontów prac koniecznych do wykonania w ramach poszczególnych remontów oraz zakresów tych prac; poddanie zakresów kosztorysowaniu ( sporządzenie kosztorysu inwestorskiego ).

**2/ Etap II** – przygotowanie i przeprowadzenie zebrań WM, których nieruchomości wspólne przewidziane zostały do remontu z zastosowaniem kryterium finansowego ( zabezpieczenie sfinansowania remontu) i zachowaniem wymogów formalnych ( decyzje WM podjęte w formie uchwał ).

**Termin realizacji etapu II:** wariant I - zebrania roczne zwoływane do końca I kw. każdego roku

wariant II – zebrania zwoływane nieplanowo w związku z pojawieniem się pilnej potrzeby wykonania remontu

**Czynności etapu:**

1/ Obliczenie w oparciu o kosztorys inwestorski i wielkości udziałów poszczególnych członków WM szacunkowego kosztu planowanego remontu przypadającego na poszczególnych członków WM.

2/ Zwołanie zebrania WM, na którym członkowie WM wykorzystując otrzymane wraz z zawiadomieniami o zebraniu dokumenty i informacje, tj. projekt uchwały dotyczącej remontu i jego sfinansowania, informacje o: stanie środków finansowych zgromadzonych na rachunku funduszu remontowego WM, wysokości kosztów remontu przypadających na członka WM po uwzględnieniu środków zgromadzonych na funduszu remontowym ( dalej też FR ), warunkach i możliwości skorzystania z kredytu bankowego jako zewnętrznego źródła sfinansowania remontu oraz proponowanym terminie wykonania remontu, zdecydują o podjęciu uchwały o: wykonaniu remontu, określeniu okresu wykonania remontu i sfinansowaniu remontu w całości w określonym czasie.

3/ Zabezpieczenie całościowego sfinansowania remontu w określonym czasie poprzez zgromadzenie przez WM przed wszczęciem procedury wyłonienia wykonawcy remontu, na rachunku FR WM, w konkretnie wskazanym terminie, środków pieniężnych w wysokości wynikającej z kosztorysu inwestorskiego, wystarczających na pokrycie wynagrodzenia należnego przyszłemu wykonawcy remontu.

Zgromadzenie środków pieniężnych może być dokonane przez członków WM w drodze wpłat własnych lub w drodze zaciągnięcia odpowiedniego kredytu bankowego. W przypadku zamiaru zaciągnięcia na remont kredytu bankowego, za zgromadzanie środków finansowych przyjmuje się zawarcie przez WM z bankiem w konkretnie wskazanym terminie umowy kredytowej przewidującej uruchamianie kredytu transzami po wykonaniu określonych etapów robót lub w całości po ich zakończeniu i odbiorze.

Od spełnienia zasady całościowego zabezpieczenia sfinansowania remontu można odstąpić w przypadku konieczności wykonania remontu ze względu na stan techniczny nieruchomości wspólnoty, w szczególności stan techniczny zagrażający ludziom lub mieniu.

**3/ Etap III** – procedura wyłonienia wykonawców remontów nieruchomości WM z uwzględnieniem kryteriów transparentności i konkurencyjności postępowania

**Termin realizacji etapu III** - wariant I: po zabezpieczeniu sfinansowania remontu ( listopad – grudzień każdego roku + ewentualnie styczeń - luty następnego roku,

- wariant II: po zabezpieczeniu sfinansowania remontu – możliwie bezzwłocznie

---

# Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o.

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

Tel.: 75 645 51 60

---

## **Czynności etapu:**

1/ Przystąpienie przez Spółkę Mieszkaniową do przeprowadzenia procedury wyłonienia wykonawcy remontu, który został przyjęty do wykonania uchwałą WM i którego sfinansowanie jest zapewnione.

2/ Opracowanie przez SM przed wszczęciem postępowania mającego wyłonić wykonawcę remontu dokumentów odpowiednich dla danego remontu, w tym m.in. specyfikacji istotnych warunków zamówienia, projektu umowy o wykonanie robót budowlanych oraz załączników do projektu umowy,

3/ Ogłoszenie o wszczęciu postępowania mającego wyłonić wykonawcę remontu na stronie internetowej Spółki Mieszkaniowej: [www.sm-kamiennagora.pl](http://www.sm-kamiennagora.pl), zakładka: „Zamówienia na roboty budowlane, dostawy, usługi”, na stronie internetowej [www.oferent.com.pl](http://www.oferent.com.pl) lub w przypadku licytacji elektronicznej dodatkowo na stronie platformy udostępniającej tę usługę wskazanej w ww. zakładce strony Spółki Mieszkaniowej; ewentualne rozesłanie ogłoszeń o wszczęciu postępowań do firm budowlanych, których dane znajdują się w bazie danych SM.

4/ Wyłonienie wykonawcy remontu trybie postępowania opisanego w *Regulaminie postępowań o udzielanie zamówień przez Spółkę Mieszkaniową Spółka z o.o. zs. w Kamiennej Górze* lub w trybie postępowania opisanego w Prawie zamówień publicznych.

5/ Po zakończeniu postępowania i wyłonieniu wykonawcy remontu, podpisanie z wyłonionym wykonawcą remontu umowy o wykonanie remontu.

6/ W przypadku braku w pierwszym postępowaniu chętnych wykonawców na wykonanie remontu powtórzenie takiego postępowania po ewentualnej zmianie zakresu i związanych z nim kosztów remontu.

7/ W przypadkach złożenia w pierwszym postępowaniu ofert z wynagrodzeniem przewyższającym wartości kosztorysu inwestorskiego zwołanie nowego zebrania WM, która zadecyduje o dalszych losach remontu, tj. przyjęciu nowego terminu lub zaakceptowaniu wyższych ofertowych kosztów planowanego remontu.

**Etap IV** – wykonywanie robót remontowych, nadzór nad nimi i rozliczenie remontu

**Termin realizacji etapu IV:** po wyłonieniu wykonawcy remontu i zawarciu z nim umowy o roboty budowlane

## **Czynności etapu:**

1/ Kontrolowanie przez inspektora nadzoru budowlanego SM w czasie wykonywania robót remontowych przez wykonawcę ich przebiegu, jakości i terminowości wykonania.

2/ Dokonanie faktycznego i protokolarnego odbioru robót remontowych po wykonaniu poszczególnych etapów remontu lub po wykonaniu całości remontu.

3/ Po odebraniu robót bez zastrzeżeń, wypłacenie wykonawcy należnego mu wynagrodzenia na warunkach i w terminie określonym w umowie.

4/ Zakończenie remontu i ostateczne zamknięcie rozliczenia wszystkich jego etapów.

## **II. Warianty procedury:**

Procedura opracowywania planów remontów nieruchomości WM i wyłaniania wykonawców tych remontów podlega odpowiedniemu stosowaniu w dwóch sytuacyjnych wariantach:

### 1/ wariant I:

- w sytuacji wysokiego stopnia sprawności działania i możliwości zabezpieczenia przez WM sfinansowania całości remontu w roku podejmowania uchwały o remoncie, czynności etapów I – III i etapu IV mogą być przeprowadzone w jednym roku;
- w sytuacji niższego stopnia sprawności działania i braku możliwości zabezpieczenia przez WM sfinansowania remontu i wykonania remontu w roku podejmowania uchwały o remoncie, przeprowadzenie czynności etapów I, II i III następuje w jednym roku a przeprowadzenie czynności etapu IV następuje w roku kolejnym;
- w przypadku zamiaru określenia przez WM późniejszego niż w roku następnym terminu wykonania remontu, termin zgromadzenia środków pieniężnych zabezpieczających sfinansowanie remontu w całości i wykonania remontu ustalony zostaje na podstawie uchwały intencyjnej WM;

### 2/ wariant II:

- przygotowanie remontu poprzez wykonanie czynności etapów I, II i III następuje w danym roku, w związku z wystąpieniem takiej potrzeby lub konieczności wynikającej z nagłego pogorszenia się stanu technicznego nieruchomości WM,
- czynności etapu I, jeśli nie były wcześniej wykonane, przeprowadzane są bez zbędnej zwłoki;
- w ramach czynności etapu II zwołanie przez SM zebrania WM i podjęcie przez WM uchwały o pilnym przystąpieniu do remontu oraz określeniu możliwie krótkiego terminu na zabezpieczenie sfinansowania całości remontu,
- w przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania remontu ze względu na nagłe lub postępujące pogorszenie się stanu technicznego nieruchomości wspólnoty i braku możliwości całościowego zabezpieczenia sfinansowania remontu, dopuszczenie możliwości ograniczenia czynności procedury jedynie do zabezpieczenia sfinansowania zakresu prac zabezpieczających nieruchomości WM, wyłonienia wykonawcy tego zakresu prac oraz ich wykonania i rozliczenia,
- w przypadku pilnej konieczności wykonania remontu ze względu na powstały nagle lub szybko postępujący zły stan techniczny nieruchomości wspólnoty zagrażający ludziom lub mieniu, przy jednoczesnym braku możliwości zabezpieczenia przez WM całościowego sfinansowania remontu i braku możliwości lub niezasadności ograniczenia czynności procedury jedynie do wykonania prac zabezpieczających nieruchomości WM, dopuszczenie możliwości odstąpienia przez WM od spełnienia zasady całościowego lub częściowego zabezpieczenia sfinansowania remontu i przystąpienie przez SM do realizacji czynności etapu III procedury, z zastrzeżeniem przekazania wyłanianemu wykonawcy informacji o braku całościowego zabezpieczenia sfinansowania remontu lub informacji o posiadaniu przez WM tylko częściowego zabezpieczenia sfinansowania remontu, określeniu stopnia tego częściowego zabezpieczenia i perspektyw doprowadzenia do uzyskania pełnego sfinansowania remontu,
- w przypadku wyłonienia wykonawcy remontu zgadzającego się wykonać remont w sytuacji nieposiadania przez WM całościowego zabezpieczenia sfinansowania remontu lub w sytuacji posiadania przez WM częściowego tylko zabezpieczenia sfinansowania remontu, przystąpienie do wykonywania czynności etapu IV procedury.

---

# Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o.

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

Tel.: 75 645 51 60

---

III. Remonty WM realizowane bez udziału Spółki Mieszkaniowej i bez wykorzystania etapowej procedury opracowywania planów remontów i wyłaniania wykonawców remontów

Spółka Mieszkaniowa Spółka z o.o. jako zarządca WM, na podstawie wyraźnej uchwały WM o takim podjęciu i przeprowadzaniu remontu, dopuszcza możliwość wystąpienia wariantu samodzielnego przygotowania i przeprowadzania remontu przez WM. Samodzielność działań WM obejmować będzie znalezienie wykonawcy remontu, uzgodnienie z nim zakresu remontu i czasu jego realizacji, wysokości wynagrodzenia za wykonanie remontu, odebranie i rozliczenie remontu. W takiej sytuacji, co do zasady, remont wykonywany będzie bez udziału Spółki i bez wykorzystania etapowej procedury opracowywania planów remontów i wyłaniania przez Spółkę Mieszkaniową wykonawców remontów. Spółka Mieszkaniowa może objąć określone czynności remontowe wykonawcy nadzorem inwestorskim po zawarciu ze WM dodatkowej umowy ustalającej zakres tego nadzoru i odpowiedzialności SM.