

## **Regulamin wykonywania robót remontowo – budowlanych w Małej Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgrodzie”**

Inwestor (Spółdzielnia) po otrzymaniu ofert na wykonanie określonych robót remontowych przeprowadza z potencjalnymi wykonawcami negocjacje cen czynników produkcji budowlanej tj. cen robocizny, cen materiałów, cen pracy sprzętu technologicznego oraz kosztów pośrednich i zysku.

W komisji negocjacyjnej bierze udział przedstawiciel (członek) Rady Nadzorczej, jako obserwator.

W efekcie przeprowadzonych negocjacji zostaje wybrana odpowiednia – najkorzystniejsza oferta. Z wybranym wykonawcą zostaje zawarta umowa określająca zakres robót i wynagrodzenie ustalone w systemie ryczałtowym lub obmiarowym (kosztorysem powykonawczym).

System ryczałtowy stosuje się wówczas, gdy inwestor na dany zakres robót posiada pełną i sprawdzoną dokumentację projektowo – kosztorysową. W tym systemie faktury za wykonane roboty są realizowane jedynie na podstawie komisyjnego odbioru końcowego robót.

Natomiast w sytuacji braku pełnej dokumentacji projektowo – kosztorysowej, a to ma miejsce głównie przy robotach remontowych, stosuje się system ustalania wynagrodzenia dla wykonawcy tak zwany obmiarowy – kosztorysem powykonawczym. W systemie tym kluczowym dokumentem jest ponumerowana, osznurowana i opieczętowana księga obmiaru robót (wzór w załączeniu). Przez cały czas trwania robót w księdze tej na bieżąco zapisuje się wszystkie wykonane roboty kwalifikując je do odpowiednich pozycji i tabel katalogów nakładów rzeczowych (KNR-y). Księga obmiaru robót jest dokumentem wyjściowym do sporządzenia kosztorysu powykonawczego i faktury.

W obu tych systemach rozliczeniowych tj. ryczałtowym i obmiarowym do zrealizowania faktury musi być spisany protokół odbioru końcowego robót.



Odbioru końcowego robót dokonuje przewodniczący komisji posiadający odpowiednie uprawnienia, przy udziale członków komisji, kierownika budowy i inspektora nadzoru w oparciu o wizję lokalną budowy (robót) oraz na podstawie dostarczonej przez wykonawcę dokumentacji wykonawczej.

W skład dokumentacji wykonawczej wchodzi: dziennik budowy, projekt techniczny z naniesionymi (ewentualnie) przez projektanta zmianami, księga obmiaru robót, protokoły konieczności, deklaracje zgodności na materiały i wyroby, protokoły odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu, protokoły dokonanych prób, ekspertyzy, oświadczenia kierownika budowy, pozwolenia na budowę itp.

W systemie obmiarowym – kosztorysem powykonawczym zakres rzeczowy robót i technologię wykonania robót ustala inwestor.

Kolejnym trzecim sposobem prowadzenia robót głównie remontowych o małym zakresie jest system gospodarczy. W tym systemie funkcję kierownika robót inwestor obsadza własnym pracownikiem z uprawnieniami budowlanymi. W tym systemie realizację robót powierza się zakładom rzemieślniczym niezatrudniających pracowników technicznych z uprawnieniami budowlanymi.

W systemie tym jak w poprzednich obowiązują te same rygory rozliczeniowe.

**RADA NADZORCZA**  
Małej Lokatorsko-Własnościowej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"PODGRODZIE"

*J. up. RN*  
*Jack Pette*