

# **ZASADY ORGANIZOWANIA I WYKONYWANIA ROBÓT REMONTOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWYM TOMYŚLU**

I. Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie zasad organizowania i wykonywania robót remontowych budowlanych, instalacji sanitarnych, gazowych i elektrycznych w budynkach , na terenach sąsiadujących z budynkami jak drogi, chodniki, robót remontowych oświetlenia terenu, małej architektury osiedlowej oraz robót związanych z remontem uzbrojenia podziemnego zlecanych do wykonania przez obcych wykonawców.

## **II. Postanowienia ogólne**

1.Zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej „Plan Robót Remontowych” do wykonania w danym roku kalendarzowym wraz z orientacyjnym określeniem terminu wykonania poszczególnych zakresów robót remontowych winien być publikowany na stronie internetowej spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach, których remont dotyczy.

2.Informacja o terminie rozpoczęcia realizacji robót remontowych w poszczególnych budynkach lub w sąsiedztwie budynków powinna zostać wywieszona na tablicy ogłoszeń danego budynku z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem w stosunku do terminu wykonania robót.

3.W przypadku wykonywania robót remontowych nie wymienionych enumeratywnie w planie remontowym komunikat o zakresie i terminie ich wykonania powinien zostać wywieszony na tablicy ogłoszeń danego budynku z co najmniej 2-tygodniowym wyprzedzeniem w stosunku do terminu wykonania robót.

4. Inspektor Nadzoru to osoba wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni, upoważniona do nadzoru nad robotami i do występowania w jej imieniu w sprawach realizacji robót / w zakresie otrzymanych od Zarządu Spółdzielni kompetencji /.

5. Przed rozpoczęciem poszczególnych robót remontowych z odpowiednim wyprzedzeniem Inspektor Nadzoru ma obowiązek wspólnie z Kierownikiem Administracji Osiedla lub odpowiednio z Administratorem Osiedla dokonać wizji lokalnej planowanego terenu budowy w celu koordynacji prac należnych do ewentualnego wykonania przez pracowników Administracji osiedla np. przycięcia, usunięcia krzewów w otoczeniu remontowanych budynków lub remontowanych nawierzchni dróg, chodników,; uzupełnienia szklenia szyb, regulacji i naprawy drzwi do pomieszczeń wspólnych, uzupełnienia izolacji rur instalacyjnych itp. w zależności od rodzaju i zakresu robót remontowych planowanych do wykonania.

### **III. Obowiązki Wykonawcy**

1. Podpisanie umowy oznacza jednoznacznie przyjęcie przez Wykonawcę obowiązków wynikających z zapisów niniejszego działu „Zasad organizowania i wykonywania robót remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu”.

2. Wykonawca nie może realizować robót Podwykonawcami bez zgody Zarządu Spółdzielni. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za realizację robót przez Podwykonawców. „Zasady organizowania i wykonywania robót...” dotyczą również Podwykonawców.

3. Fakt przystąpienia do robót Wykonawca przed ich rozpoczęciem zobowiązany jest zgłosić do Kierownika Administracji Osiedla lub odpowiednio do Administratora Osiedla, na którym prowadzone będą roboty remontowe.

4. W trakcie wykonywania robót :

4.1. Wykonawca ma obowiązek sprawdzić zgodność warunków wyjściowych wykonywania robót z danymi zawartymi w dokumentach dot. wykonania robót otrzymanych od Zamawiającej. Wszelkie odstępstwa powinny być zgłoszone Inspektorowi Nadzoru .

4.2. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać roboty zgodnie z umową, projektem wykonawczym, wymogami specyfikacji technicznej i poleceniami Inspektora Nadzoru. Wprowadzanie jakichkolwiek odstępstw od wymienionych dokumentów wymaga akceptacji Zarządu Spółdzielni.

4.3. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń w dokumentach na wykonanie remontu, a o ich odkryciu winien natychmiast powiadomić Inspektora Nadzoru, który winien zaproponować odpowiednie zmiany lub poprawki i uzyskać akceptację Zarządu Spółdzielni.

4.4. Wykonawca ma obowiązek przed wbudowaniem materiałów, wyrobów, zastosowaniem technologii wykonania robót złożyć Inspektorowi Nadzoru *Wniosek materiałowy* wraz z pełną dokumentacją jakościową. Wzór *Wniosku materiałowego* stanowi załącznik do „Zasad organizowania i wykonywania robót...”

4.5. Roboty budowlane winny być realizowane zgodnie ze szczegółowymi wymaganiami technicznymi wykonania oraz wymaganiami w zakresie wykonania i badania przy odbiorze, określonymi w normach i przepisach oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.

4.6. Wykonawca jest odpowiedzialny za zabezpieczenie robót, wszystkich materiałów i urządzeń wykorzystywanych do remontu od dnia przekazania miejsca wykonywania remontu / protokołu przekazania terenu budowy / do daty spisania protokołu odbioru końcowego robót i przekazania miejsc po remoncie Zamawiającej.

4.7. Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów: bhp, ochrony środowiska, ppoż., ruchu drogowego itp.

4.8. Wykonawca ma obowiązek zadbać o zdrowie i bezpieczeństwo swoich pracowników, o to, aby pracownicy nie wykonywali robót w warunkach

niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające / w tym ogrodzenie terenu budowy, tablice informacyjne, znaki ostrzegawcze / sanitarne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego osób i mienia. Wszystkie koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie, są kosztem Wykonawcy uwzględnionym w cenie kosztorysowej wykonania robót.

4.9. Prowadzenie robót budowlanych w budynkach mieszkalnych w trakcie jego użytkowania oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zobowiązuje Wykonawcę do organizowania i wykonywania robót w sposób gwarantujący bezpieczeństwo mieszkańców budynku mieszkalnego, pracowników Spółdzielni, pracowników służb komunalnych oraz osób postronnych oraz w sposób minimalizujący uciążliwości związane z realizacją umowy.

4.10. Wykonawca zobowiązany jest przy wykonywaniu robót budowlanych do stosowania wyłącznie wyrobów i materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadających wymagane certyfikaty na znak bezpieczeństwa, aprobaty techniczne, deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności z PN itp., oraz zgodnych z wymogami określonymi w dokumentacji wykonania robót remontowych.

4.11. Wykonawca dla potwierdzenia jakości użytych materiałów poświadczy i dostarczy atesty wytwórcy lub świadectwa potwierdzające odpowiednią jakość materiałów, co jest jednym z warunków końcowego odbioru robót.

4.12. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wywóz i unieszkodliwienie powstałych odpadów, chyba że uzgodni inaczej z Inspektorem Nadzoru.

4.13. Gromadzenie gruzu i materiałów odzyskanych z rozbiórki na stropach, płytach balkonowych, klatkach schodowych i innych konstrukcyjnych częściach budynku - jest zabronione.

4.14. Wykonawca zobowiązany jest do systematycznego usuwania materiału rozbiórkowego z terenu wykonywanych robót remontowych do

przygotowanych we własnym zakresie kontenerów lub po zakończeniu pracy w danym dniu do wywożenia ich na bieżąco z terenu osiedla.

4.15. Zabrania się wrzucania jakichkolwiek odpadów budowlanych do śmietników osiedlowych na odpady komunalne.

4.16. Posortowany gruz i materiały odpadowe Wykonawca winien wywozić do wyspecjalizowanych punktów zbiórki odpadów.

4.17. Transport materiałów i urządzeń, wywóz gruzu może odbywać się tak, aby nie zajmować chodników i nie blokować dojść do budynków. Sposób dojazdu do terenu budowy winien być uzgodniony z Inspektorem Nadzoru.

4.18. Wykonawca zobowiązany jest do parkowania środków transportu i sprzętu tylko w miejscach do tego wskazanych przez Inspektora Nadzoru.

4.19. Stosowanie sprzętu mechanicznego w użytkowanych budynkach mieszkalnych nie może powodować istotnych zakłóceń przebywających w budynku mieszkańców. Zasady pracy i rodzaj sprzętu powinny być uzgodnione i zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru. */rodzaj sprzętu stosownie do warunków wykonywania robót i potrzeb/.*

4.20. Wykonawca jest zobowiązany do ochrony przed uszkodzeniem lub zniszczeniem Własności prywatnej lub publicznej. Jeżeli w związku z zaniedbaniem, niewłaściwym prowadzeniem robót lub brakiem koniecznych działań ze strony Wykonawcy nastąpi uszkodzenie lub zniszczenie własności prywatnej lub publicznej to Wykonawca, na swój koszt, naprawi lub odtworzy uszkodzoną własność. Stan uszkodzonej a naprawionej własności powinien być nie gorszy niż przed powstaniem uszkodzenia.

4.21. Wykonawca zobowiązany jest do pokrywania kosztów pobieranych mediów ( woda, energia elektryczna, ogrzewanie, itp.) zużytych przy wykonywaniu robót.

4.22. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania poleceń Inspektora Nadzoru nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą wstrzymania robót. Skutki finansowe z tego tytułu ponosi Wykonawca.

4.23. Pracownicy wykonujący roboty winni stosować przepisy o trzeźwości i zakazie palenia.

5. Po zakończeniu wykonania robót Wykonawca zobowiązany jest:

5.1. Uporządkować i posprzątać teren prowadzenia robót, teren zaplecza oraz udostępnione pomieszczenia przez Zamawiającą jak: suszarnia, pralnia, WC itp.

5.2. Przywrócić tereny zieleni do stanu pierwotnego.

5.3. Zgłosić gotowości danej części robót do odbioru, w tym robót zanikających i ulegających zakryciu. Zgłoszenie winno być dokonane poprzez wpis do Dziennika Budowy z jednoczesnym powiadomieniem o tym fakcie Inspektora Nadzoru.

5.4. Zgłosić na piśmie zakończenie wykonania całości zakresu robót objętych umową i gotowość do odbioru.

5.5. Uczestniczyć w końcowym odbiorze robót, oraz przedstawić komplet dokumentów budowy, wymagany przepisami prawa budowlanego.

#### **IV. Obowiązki Inspektora Nadzoru.**

1. Inspektor Nadzoru ma obowiązek w terminie określonym w umowie przekazać protokółarnie Wykonawcy teren budowy wraz ze wszystkimi wymaganymi uzgodnieniami prawnymi i administracyjnymi, dziennik budowy, dokumentację projektową, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót, mapę z inwentaryzacją geodezyjną urządzeń podziemnych /stosownie do rodzaju robót/.

2. Inspektor Nadzoru ma obowiązek zapoznać Wykonawcę ze szczególnymi uwarunkowaniami wykonania robót. Uzgodnić z Wykonawcą sposób dojazdu i transportu materiałów na teren budowy i kontrolować przestrzeganie tych ustaleń.

3. Inspektor Nadzoru ma obowiązek przed dokonaniem zmian lub poprawek, o których mowa w pkt. 4.3 uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni.



4. Inspektor Nadzoru na bieżąco kontroluje jakość wykonywanych robót, organizację robót, utrzymanie porządku i czystości na terenie budowy.

5. Inspektor Nadzoru jest zobowiązany do pobytów na budowach w takich odstępach czasu, aby była zapewniona skuteczność nadzoru.

6. Inspektor Nadzoru uczestniczy w udostępnianiu przez mieszkańców lokali mieszkalnych, pomieszczeń piwnicznych w celu wykonania robót remontowych.

7. Inspektor Nadzoru bezzwłocznie wyjaśnia wszelkie uwagi, zastrzeżenia mieszkańców dotyczące wykonywanych prac.

8. Inspektor Nadzoru zobowiązany jest do akceptacji lub odrzucenia materiałów, wyrobów, technologii przedstawionych w *Wnioskach materiałowych* przez Wykonawcę do użycia przy realizacji robót. Inspektor Nadzoru po akceptacji *Wniosków materiałowych* przedstawia je do zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.

9. Inspektor Nadzoru ma obowiązek dokonywania kontroli, pobierania próbek i badania materiałów używanych przez Wykonawcę przy realizacji robót.

10. Inspektor Nadzoru może zarządzić wstrzymanie robót i podjąć wszelkie działania jakie uzna za niezbędne jeżeli Wykonawca nie dostosuje się do jego poleceń dotyczących dbałości o stan robót i ich zabezpieczenie.

11. W przypadku gdy rodzaj wykonania robót powoduje konieczność wykonania prac przez kilku Wykonawców Zarząd Spółdzielni wyznacza ze swej strony koordynatora robót.

12. Inspektor Nadzoru zobowiązany jest do dokonywania odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu, oraz do dokonywania odbiorów częściowych. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu oraz odbiór częściowy winien być przeprowadzony nie później niż w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia wpisem do Dziennika Budowy i powiadomienia o tym fakcie przez Wykonawcę.

13. Inspektor Nadzoru zobowiązany jest uczestniczyć w komisyjnym odbiorze końcowym wykonanych robót.

14. Inspektor Nadzoru przed zwołaniem komisyjnego odbioru końcowego wykonanych robót remontowych, który następuje w terminie ustalonym w umowie potwierdza wykonanie wszystkich robót, uporządkowanie terenu budowy i gotowość Wykonawcy od odbioru końcowego.

15. Zarząd Spółdzielni ustala skład Komisji odbioru końcowego robót.

16. Inspektor Nadzoru zobowiązany jest do egzekwowania od Wykonawcy usunięcia ewentualnych wad ujawnionych w okresie gwarancji oraz po zakończeniu okresu gwarancji do odbioru pogwarancyjnego, który winien odbywać się z udziałem Kierownika Administracji lub odpowiednio Administratora Osiedla.

#### **V. Postanowienia końcowe.**

1. Wyciąg z „Zasad organizowania i wykonywania robót remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu” w zakresie działu III „Obowiązki wykonawcy” winien stanowić załącznik do umowy z Wykonawcą.

Nowy Tomyśl, grudzień 2011r

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Nowym Tomyślu  
(3)

mgr Barbara Cyprowska  
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Krzysztof Gieślak  
Z-ca PREZESA ZARZĄDU

mgr Zbigniew Markowski  
PREZES ZARZĄDU

INSPEKTOR  
Nadzoru inwestorskiego

mgr inż. Dariusz Florek  
upr. bud. WKP/0246/OWOS/06