

STOWARZYSZENIE OGRODOWE „NASZA KRĘPA”

INSTRUKCJA PROWADZENIA INWESTYCJI I REMONTÓW W RODZINNYM OGRODZIE DZIAŁKOWYM „KRĘPA-ROSA”

Spis treści

I. Postanowienia ogólne	3
II. Planowanie inwestycji i remontów	4
III. Finansowanie inwestycji i remontów	4
IV. Przygotowanie inwestycji i remontów	5
V. Wybór wykonawcy przy realizacji inwestycji, remontu	5
VI. Rozpoczęcie i realizacja inwestycji i remontów	7
VII. Wycena zakończonych zadań inwestycyjnych lub remontowych	8
VIII. Wykaz aktów prawnych	9

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejsza instrukcja określa zasady realizacji inwestycji i remontów w rodzinnym ogrodzie działkowym „Krępa Rosa”, a w szczególności wskazuje, kto jest inwestorem zadania inwestycyjnego lub remontowego na obszarze wspólnym ogrodu, kto wyraża zgodę i sprawuje nadzór nad jego realizacją, w jaki sposób należy zaplanować, przygotować, przeprowadzić, sfinansować, a następnie rozliczyć zadanie inwestycyjne lub remontowe.

§ 2

1. Użyte w niniejszej instrukcji określenia oznaczają:
 - 1) zadanie inwestycyjne – zadanie polegające na budowie obiektu budowlanego, a także jego odbudowie, rozbudowie i nadbudowie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
 - 2) zadanie remontowe – zadanie polegające na wykonywaniu w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
 - 3) inwestor – uczestnik procesu budowlanego, do którego należy zorganizowanie procesu inwestycyjnego lub remontowego,
 - 4) system realizacji zadania – trzy rodzaje:
 - a) gospodarczy, gdzie zadanie jest wykonywane wyłącznie przez osobę fizyczną na podstawie zawartej umowy zlecenia,
 - b) zlecony, gdzie zadanie jest wykonywane wyłącznie przez podmiot gospodarczy,
 - c) mieszany: gospodarczy/zlecany,
 - 5) właściwy urząd – starostwo powiatowe w Piasecznie lub urząd gminy Prażmów.
 - 6) wartość brutto – wartość towaru (usługi) wraz z wszelkimi obciążeniami, w tym podatkiem VAT,
 - 7) środki publiczne – w myśl ustawy o finansach publicznych środki publiczne to środki pochodzące ze źródeł zagranicznych, niepodlegające zwrotowi, w tym pochodzące z funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności UE, przychody budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz przychody jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych uzyskiwane w związku z prowadzoną przez nie działalnością oraz pochodzące z innych źródeł,
 - 8) rok obrachunkowy – w myśl ustawy o rachunkowości jest to rok kalendarzowy lub inny okres trwający 12 kolejnych pełnych miesięcy kalendarzowych. Rok obrachunkowy lub jego zmiany określa statut lub umowa, na podstawie której utworzono podmiot prawny. Zgodnie z § 13, ust. 17 statutu stowarzyszenia ogrodowego rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
 - 9) Środki finansowe przeznaczone na inwestycje i remonty są gromadzone na funduszu ogrodowym i funduszach celowych.

§ 3

1. Inwestorem zadania inwestycyjnego lub remontowego może być:
 - 1) zarząd Stowarzyszenia Ogrodowego „Nasza Krępa”,
 - 2) urząd gminy Prażmów,

- 3) starostwo powiatowe w Piasecznie
- 4) inny donator prywatny lub społeczny.

§ 4

1. Wyrażenie zgody na realizację przez zarząd zadania inwestycyjnego lub remontowego należy do walnego zebrania Stowarzyszenia Ogrodowego „Nasza Krępa”, które na wniosek zarządu uchwała plan inwestycji i remontów.
2. Podejmowanie realizacji zadania inwestycyjnego lub remontowego przez zarząd bez wpisu do planu i bez zgody walnego zebrania stowarzyszenia jest zabronione.
3. Dopuszczalne są działania inwestycyjno-remontowe w warunkach szczególnych: awaria, siła wyższa. Uzasadnienie takiej decyzji zarząd przedstawia komisji rewizyjnej.

§ 5

Nadzór nad realizacją inwestycji lub remontów w rodzinnym ogrodzie działkowym, sprawuje osoba wyznaczona przez zarząd.

II. Planowanie inwestycji i remontów

§ 6

1. Zakres potrzeb inwestycyjnych i remontowych oraz przewidywany koszt zadania określa zarząd i przedstawia stosowny wniosek na walnym zebraniu członków stowarzyszenia.
2. Wniosek zarządu, będący planem inwestycyjnym na rok następny, powinien obejmować w szczególności:
 - 1) rodzaj zadania inwestycyjnego lub remontowego, sposób i termin jego wykonania oraz przewidywany koszt wraz z materiałami uzasadniającymi jego wysokość (kosztorys),
 - 2) źródła finansowania zadania inwestycyjnego lub remontowego.
3. Środki na zadania inwestycyjne i remontowe powinny być przewidziane w preliminarzu finansowym funduszu ogrodowego na dany rok.

§ 7

1. Walne zebranie członków stowarzyszenia zatwierdzając wniosek zarządu w sprawie inwestycji i remontów podejmuje uchwałę, która określa rodzaj zadania inwestycyjnego lub remontowego, okres realizacji wraz ze wskazaniem partycypacji finansowej działkowców w kosztach planowanego zadania.

III. Finansowanie inwestycji i remontów

§ 8

1. Zadania inwestycyjne i remontowe są realizowane przy udziale:
 - 1) środków własnych rodzinnego ogrodu działkowego zgromadzonych na funduszu ogrodowym i funduszach celowych,

- 2) opłaty inwestycyjnej wnoszonej przez działkowca przy zawieraniu umowy dzierżawy działkowej,
- 3) środków pochodzących z partycypacji finansowej działkowców w kosztach zadania - fundusze celowe,
- 4) dotacji, donacji, pomocy rzeczowej samorządów lokalnych, funduszy europejskich oraz darowizn a także dotacji skarbu państwa.

IV. Przygotowanie inwestycji i remontów

§ 9

1. W przypadku zadania inwestycyjnego lub remontowego wymagającego pozwolenia na budowę podstawą do podjęcia prac projektowo-kosztorysowych zadania jest uzyskanie tego pozwolenia.
2. Wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji, określonej w ust. 1, należy do obowiązków inwestora.
3. Do wniosku inwestor jest obowiązany załączyć dokumenty wymagane przepisami art. 33 ust. 2 ustawy prawo budowlane.
4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót określa art. 41 ustawy prawo budowlane.

§ 10

1. W przypadku zadania inwestycyjnego lub remontowego niewymagającego pozwolenia na budowę podstawą do podjęcia prac jest dokonanie przez inwestora zgłoszenia właściwemu urzędowi, jeżeli takie jest wymagane.
2. Zgłoszenia należy dokonać przynajmniej na 30 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych.
3. Do zgłoszenia należy dołączyć odpowiednie szkice lub rysunki a także pozwolenia wymagane odrębnymi przepisami.
4. Do wykonania zadania inwestor może przystąpić, jeśli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy urząd nie wniesie sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu jego rozpoczęcia .

§ 11

W przypadku realizacji zadania inwestycyjnego lub remontowego inwestor jest obowiązany zapewnić: objęcie kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy prawo budowlane.

V. Wybór wykonawcy przy realizacji inwestycji, remontu

§ 12

1. W przypadku realizacji zadania inwestycyjnego lub remontowego inwestor jest zobowiązany do wyboru wykonawcy w drodze konkursu ofert.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert jest wywieszane na tablicy ogłoszeń na terenie ogrodu i zamieszczane na stronie internetowej rodzinnego ogrodu działkowego. Zapytania

ofertowe inwestor może przysyłać również do podmiotów gospodarczych i załączyć je do dokumentacji konkursu ofert.

3. Wyboru wykonawcy dokonuje się na podstawie ofert złożonych przez minimum trzech wykonawców – porównywalnych i ważnych. Oferta jest ważna, jeżeli jest kompletna, podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli oraz została złożona w terminie.
4. Kryteria wyboru muszą być jednakowe dla wszystkich oferentów.
5. Inwestor ma prawo wybrać wykonawcę zadania inwestycyjnego, remontowego (z wolnej ręki) z pominięciem procedury wyboru w ramach konkursu ofert i przetargu pisemnego jeżeli wartość zadania inwestycyjnego, remontowego nie przekracza 3.000 złotych brutto.
6. Przy wyborze wykonawcy należy brać pod uwagę co najmniej następujące kryteria jak: termin wykonania zadania, cena, warunki gwarancji i rękojmi.

§ 13

1. Przy wartości zadania powyżej 50.000 złotych brutto wybór oferenta następuje w trybie przetargu pisemnego, o ile zadanie inwestycyjno-remontowe jest realizowane ze środków inwestora, o którym mowa w § 4 ust.1 pkt 2-3.
2. Przygotowanie i przeprowadzenie przetargu w celu wyboru wykonawcy spoczywa na inwestorze. Zarząd współuczestniczy w procedurze wyboru wykonawcy.
3. W ogłoszeniu o przetargu należy określić co najmniej: przedmiot zamówienia – w tym również przedmiary i warunki techniczne, miejsce, czas realizacji oraz warunki przetargu (SIWZ).
4. Organizator przetargu może odwołać przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert, w przypadku złożenia takiego zastrzeżenia w ogłoszeniu.
5. Inwestor, o którym mowa § 4 ust.1 pkt 2-4, może przekazać środki finansowe na wykonanie inwestycji lub remontu stowarzyszeniu ogrodowemu, cedując prawo wyboru wykonawcy na zarząd. W takim przypadku zarząd jest zobowiązany przeprowadzić konkurs ofert niezależnie od wartości inwestycji czy remontu.

§ 14

1. Konkurs ofert przeprowadza minimum trzyosobowa komisja powołana przez inwestora.
2. Z konkursu ofert sporządza się protokół, który podlega zatwierdzeniu przez inwestora i jest do wglądu dla komisji rewizyjnej.

§15

1. W każdym przypadku realizacji zadania inwestycyjnego lub remontowego z wykonawcą jest zawierana umowa.
2. Umowa powinna określać: przedmiot umowy, jego zakres i wartość wynikającą z ceny złożonej w wybranej ofercie z wyszczególnieniem poszczególnych składników, termin rozpoczęcia i zakończenia robót, formę płatności, warunki gwarancji i rękojmi oraz kary umowne.
3. W imieniu inwestora umowę podpisują każdorazowo dwie upoważnione osoby a w imieniu wykonawcy osoba/osoby upoważnione do składania oświadczeń woli.

§ 16

Do inwestycji lub remontów finansowanych w całości albo części ze środków publicznych zastosowania mają przepisy ustawy prawo zamówień publicznych i aktów wykonawczych.

VI. Rozpoczęcie i realizacja inwestycji i remontów

§ 17

1. Zadania inwestycyjne i remontowe mogą być rozpoczęte w przypadku:
 - 1) uzyskania pozwolenia na budowę dla obiektów budowlanych, dla których realizacji jest ona wymagana, bądź dokonania zgłoszenia (i braku sprzeciwu właściwego urzędu),
 - 2) pełnego zabezpieczenia finansowego.

§ 18

Podczas realizacji zadania inwestycyjnego lub remontowego wymagającego pozwolenia na budowę inwestor powołuje inspektora nadzoru, który w jego imieniu dokonuje systematycznych kontroli, sprawdzając zgodność wykonywanych robót z dokumentacją projektową i sztuką budowlaną.

§ 19

Realizacja zadania inwestycyjnego lub remontowego powinna odbywać się w całości na podstawie przepisów ustawy prawo budowlane.

§ 20

1. Komisję odbioru zadania inwestycyjnego lub remontowego i przekazania go do eksploatacji powołuje i zwołuje inwestor na podstawie zgłoszenia wykonawcy.
2. Z odbioru zadania inwestycyjnego lub remontowego jest sporządzany protokół.
3. Protokół odbioru zadania inwestycyjnego lub remontowego określa rodzaj zadania, zakres robót, jakość ich wykonania, usterki i termin ich usunięcia oraz okres gwarancji.
4. Do odbioru zadania inwestycyjnego lub remontowego, wykonawca jest zobowiązany do przygotowania odpowiednich dokumentów, a w szczególności:
 - 1) dokumentacji projektowej powykonawczej z naniesionymi zmianami dokonanymi w trakcie realizacji zadania,
 - 2) rozliczenia ilościowego i wartościowego zużytych materiałów (z wyłączeniem zadań inwestycyjnych lub remontowych rozliczanych ryczałtowo),
 - 3) kosztorysu powykonawczego, zgodnego z umową wraz z odbiorem robót,
 - 4) powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej w przypadku instalacji sieci podziemnej,
 - 5) oświadczenia kierownika budowy lub robót o wykonaniu zadania zgodnie ze sztuką budowlaną.
5. W komisji odbioru zadania inwestycyjnego lub remontowego uczestniczą:
 - 1) przedstawiciele inwestora,
 - 2) przedstawiciel wykonawcy, kierownik budowy lub robót.

§ 21

1. Przystąpienie do użytkowania obiektu, w przypadku którego było wymagane pozwolenie na budowę, możliwe jest po zawiadomieniu właściwego urzędu o zakończeniu budowy i jeśli urząd ten w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgłosił sprzeciwu.
2. Inwestor jest obowiązany do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, gdy właściwy organ:
 - 1) nałożył taki obowiązek w pozwoleniu na budowę,
 - 2) stwierdził wykonanie obiektu niezgodnie z warunkami pozwolenia na budowę,
 - 3) wydał decyzję o konieczności dokonania zmian lub przeróbek.

§ 22

Od momentu przystąpienia do użytkowania należy dla obiektów budowlanych, wymienionych w art. 64 ust. 1 ustawy prawo budowlane, założyć i prowadzić książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do wpisów dotyczących przeprowadzonych badań, kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy. Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu, przez upoważnioną osobę. Wpisy obejmują m.in. protokoły z okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ustawy prawo budowlane.

VII. Wycena zakończonych zadań inwestycyjnych lub remontowych

§ 23

1. Każde zadanie inwestycyjne lub remontowe powinno być ostatecznie wycenione i rozliczone finansowo i materiałowo w ciągu jednego miesiąca od daty protokołu przekazania zadania do eksploatacji.
2. Wycena zadania inwestycyjnego lub remontowego musi uwzględniać wszystkie poniesione koszty.
3. Wydatkowane w rodzinnym ogrodzie działkowym środki finansowe za dany rok na realizację inwestycji i remontów muszą znaleźć się w sprawozdaniu finansowym funduszu ogrodowego i funduszy celowych.

§ 24

Dowody księgowe dotyczące zadania inwestycyjnego lub remontowego muszą spełniać wymogi ustawy o rachunkowości oraz zasady stosowane przy opracowywaniu dokumentów księgowych zgodnie z zakładowym planem kont rodzinnego ogrodu działkowego.

§ 25

1. Zakończone zadanie inwestycyjne lub remontowe podlega wyksięgowaniu z konta „inwestycje w toku” pod datą protokolarnego przekazania zadania do eksploatacji.
2. Zadanie inwestycyjne po ostatecznej wycenie podlega wpisowi na majątek stowarzyszenia, jako środek trwały, na podstawie wystawionego dokumentu „OT”.
3. Dokument „OT” wystawia zarząd przyjmujący majątek na stan jako środek trwały.

4. Zadanie remontowe po ostatecznej wycenie na podstawie wystawionego dokumentu „OT” zwiększa wartość środka trwałego wpisanego na majątek stowarzyszenia.

§ 26

Zgodnie z ustawą o rachunkowości dokumenty finansowe dotyczące zrealizowanego zadania inwestycyjnego lub remontowego powinny być przechowywane przez pięć lat, a w przypadku inwestycji wieloletniej przez okres pięciu lat licząc od początku roku następnego po roku obrachunkowym, w którym zadanie to zostało zakończone.

§ 27

W przypadku wyłaniania wykonawców usług ciągłych obowiązują przepisy jak w przypadku inwestycji tj. zasada konkursu ofert.

VIII. Wykaz aktów prawnych

Wykaz aktów prawnych mających zastosowanie w procesie inwestycyjnym i remontowym w ROD:

1. Przepisy ogólne:

- Ustawa z dnia 13 grudnia 2013r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2014r., poz. 40),
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r.- prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004 r., Nr 19, poz. 177 z późn.zm.),
- Ustawa z dnia 7 lip ca 1994 r. – prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (DZ.U.z 2003 r., Nr 120, poz. 1134).

2. Przepisy działkowe:

- Statut Stowarzyszenia Ogrodowego „Nasza Krępa”,
- Regulamin Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Krępa Rosa”,
- Zakładowy Plan Kont ROD.