**Zarząd ROD przystępuje do realizacji zadania inwestycyjnego lub remontowego po decyzji w tej sprawie na walnym zebraniu.**

Zarząd ROD może rozpocząć zadanie inwestycyjne /remontowe czyli dokonać wyboru wykonawcy w przewidzianej przepisami PZD procedurze i podpisać z wybranym wykonawca umowę, o ile posiada:

- zgodę walnego zebrania w formie uchwały na jego realizację które wraz z wnioskiem na wz przesłał do OZ PZD,

- wymagane zgłoszenia/ pozwolenia wynikające z prawa powszechnie obowiązującego oraz podjął działania wynikające z obowiązujących w PZD procedur,

- zgodę OZ PZD na działania przekraczające zwykły zarząd dla każdego zadania o wartości przekraczającej 15 tysięcy złotych,

- pełne zabezpieczenie finansowe na realizacje zadania.

Zgodnie z uchwałą nr 300/2015 Krajowego Zarządu PZD z dnia 24 listopada 2015 (tekst jednolity w uwzględnieniem zmiany z listopada 2019 r.) każde zawarcie umowy dotyczącej remontu lub innej inwestycji w ROD o wartości przekraczającej 15.000,00 zł jest działaniem przekraczającym zakres zwykłego zarządu i wymaga uzyskania zgody okręgowego zarządu ROD. Następuje to na wniosek zarządu ROD.

* Należy pamiętać, że w ramach przygotowań do realizacji zadania inwestycyjnego lub remontowego, dla którego wymagane jest pozwolenie na budowę, na terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (tzw. mpzp), należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie tej decyzji do lokalnego urzędu gminy/ miasta/ dzielnicy jest obowiązkiem Inwestora czyli właściwego Zarządu ROD.
* Aby uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę należy do odpowiedniego organu administracji złożyć wniosek wraz z wymaganymi załącznikami, m.in. dokumentacją projektową (3 egzemplarze papierowe lub drogą elektroniczną) zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje (poprzez upoważnione organy administracji architektoniczno-budowlanej) Starosta, a w miastach na prawach powiatu Prezydent miasta. Załączona do wniosku dokumentacja musi być sporządzona przez uprawnionego projektanta.
* Realizację zadania inwestycyjnego lub remontowego rozpoczyna się od prac przygotowawczych, których zakres określa art. 41 ustawy Prawo budowlane. Pracami przygotowawczymi mogą być:

- wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;

- wykonanie niwelacji terenu;

- zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;

- wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.

Należy pamiętać że prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem.

* Aby móc przystąpić do realizacji zadania, dla którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę, Inwestor musi również:
* ustanowić kierownika budowy (lub określonych robót budowlanych) ,
* ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z treścią art. 42 ust.1 pkt 3 lit. a) - d) ustawy Prawo budowlane.
* Dopuszcza się ustanowienie kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego dla realizacji zadania inwestycyjnego / remontowego, które w świetle przepisów nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, jednak ze względu na swój charakter, technologię wykonania , tzw. roboty zanikowe, wymaga zapewnienia mu należytej staranności wykonania, zgodnie ze sztuką budowlaną
* Aby przystąpić do realizacji zadania, dla którego, zamiast decyzji o pozwoleniu na budowę, konieczne jest zgłoszenie (zgodnie z art. 30 ustawy Prawo budowlane), Inwestor ma obowiązek takie zadanie zgłosić właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej za pomocą odpowiedniego formularza. Listę załączników do zgłoszenia określa art. 30 ust 2a. Organ może, w ciągu 21 dni od daty doręczenia zgłoszenia, wnieść sprzeciw, w formie decyzji. Do realizacji zadania można przystąpić jeżeli organ nie wniósł sprzeciwu w terminie (tzw. milcząca zgoda) ale nie później niż 3 lata od daty rozpoczęcia realizacji zadania wpisanej w formularzu zgłoszenia.
* Zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy Prawo budowlane nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia budowa i wykonywanie robót budowlanych m.in. takich jak :
* wolno stojących altan o powierzchni zabudowy do 35 m2, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m2 powierzchni działki;
* altan działkowych i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
* przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50 m2
* pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
* obiektów małej architektury, z wyjątkiem obiektów małej architektury w miejscach publicznych;
* ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m;
* przebudowie lub remoncie urządzeń budowlanych;
* instalowaniu wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych.
* Po dopełnieniu wszystkich formalności i uzyskaniu wszystkich administracyjnych zgód można przystąpić do wyboru Wykonawcy zadania inwestycyjnego / remontowego. Wybór dalszej ścieżki postępowania zależy od wartości zadania, które powinno być określone w kosztorysie inwestorskim wykonanym na etapie wniosku na Walne Zebranie oraz wyboru systemu realizacji zadania. Wyróżnia się trzy systemy: gospodarczy, zlecony lub mieszany. To również powinno być ustalone na etapie wniosku i zapisane w uchwale Walnego Zebrania dotyczącego realizacji zadania. Kosztorys inwestorski, na podstawie którego określona jest wartość zadania, powinien mieć datę (oraz określony kwartał do którego odnoszą się przyjęte do wyceny koszty) oraz być podpisany imieniem i nazwiskiem autora.
* Wykonawcę zadania realizowanego systemem zleconym, którego wartość **nie przekracza 75.000,00 złotych brutto** Inwestor wybiera w trybie **zapytania ofertowego**. Wyjątkiem jest zadanie, którego wartość **nie przekracza 15.000,00 złotych brutto**, wówczas Wykonawcę Inwestor może wybrać **z wolnej ręki**, z zachowaniem należytej staranności, gospodarności i efektywności. W trybie wyboru z wolnej ręki dopuszcza się negocjacje tylko z jednym Wykonawcą, któremu udziela się zamówienia. Zadanie, którego wykonawcę można wybrać z wolnej ręki również wymaga uchwały Walnego Zebrania
* Wykonawcę zadania inwestycyjnego lub remontowego realizowanego systemem zleconym, którego koszt **przekracza 75.000,00** **złotych brutto** wyłania się w trybie **przetargu**, zgodnie z wyznaczonymi kryteriami.
* Oba tryby wyboru, zarówno zapytanie ofertowe jak i przetarg posiadają kilka cech wspólnych. W obu trybach przy wyborze wykonawcy należy wziąć pod uwagę co najmniej takie kryteria jak:

- cena lub koszt

- termin wykonania ,

- warunki gwarancji i rękojmi

W każdym z trybów wyboru kryteria te muszą być obiektywnie możliwe do zweryfikowania dla potencjalnych wykonawców i jednakowe dla wszystkich.

* Zarówno w trybie zapytania ofertowego jak i trybie przetargu, wyboru wykonawcy zadania dokonuje trzyosobowa komisja powołana przez inwestora spośród minimum dwóch ofert. W przypadku przetargu zaleca się aby członkami komisji nie byli działkowcy wchodzący w skład zarządu i komisji rewizyjnej danego ROD. W obu trybach wyboru, po rozstrzygnięciu i wybraniu wykonawcy zadania komisja sporządza protokół, który zatwierdzany jest przez inwestora (zarząd ROD) a członkowie zarządu ROD, w którym realizowane będzie zadanie, oraz członkowie komisji wybierającej wykonawcę muszą złożyć oświadczenie o braku wzajemnych powiązań osobistych i kapitałowych z wybranym wykonawcą. Wzór oświadczenia jest załącznikiem do Uchwały nr 2/XXII/2023 z 15.12.2023 *w sprawie zasad prowadzenia inwestycji i remontów w rodzinnych ogrodach działkowych w Polskim Związku Działkowców* (BI 1/2024)

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

* Zapytanie ofertowe wymagane przy zadaniu, którego wartość nie przekracza 75.000,00 złotych powinno zawierać w szczególności:

- opis przedmiotu zamówienia czyli opis zadania

- opis kryteriów wyboru wykonawcy

- warunki realizacji zamówienia

- termin i sposób przekazania oferty

* Zgodnie z wyznaczonymi kryteriami należy wybrać najkorzystniejszą ofertę. Dopuszcza się, zwłaszcza w przypadku gdy oferty przekraczają równowartość zabezpieczonych środków, wieloetapowe negocjacje z wybranymi wykonawcami
* Wybór wykonawcy w trybie zapytania ofertowego kończy się podpisaniem umowy. Jeżeli nie wybrano wykonawcy, postępowanie kończy się unieważnieniem. Dokumentację z postępowania należy archiwizować przez minimum 5 lat od podpisania umowy z wykonawcą
* Nieco inaczej wygląda wybór wykonawcy zadania inwestycyjnego lub remontowego realizowanego systemem zleconym, którego koszt przekracza 75.000 złotych. Dla takiego zadania wykonawcę wyłania się w trybie przetargu, zgodnie z wyznaczonymi kryteriami.

**PRZETARG**

* Pierwszym krokiem aby wybrać wykonawcę w trybie przetargu jest przygotowanie Opisu Przedmiotu Zamówienia, który będzie konieczny do ogłoszenia o przetargu. Ogłoszenie o przetargu jest obowiązkiem inwestora. Opis Przedmiotu Zamówienia powinien określać miejsce i czas realizacji zadania, warunki udziału w przetargu a także przedmiar robót czyli część kosztorysu inwestorskiego, która określa zakres prac do wykonania w ramach zadania i na podstawie którego potencjalni wykonawcy mogą przedstawić ceny i koszty poszczególnych prac do porównania przez inwestora. W ogłoszeniu powinien być również podany termin i miejsce składania ofert
* Obowiązkiem inwestora jest odpowiednie poinformowanie o przetargu. Ogłoszenie o przetargu powinno być zamieszczone na tablicy ogłoszeń ROD i stronie internetowej, o ile dany ROD ją posiada, na stronie internetowej Okręgowego Zarządu PZD i ewentualnie w prasie lokalnej,
* Aby złożona przez potencjalnego wykonawcę oferta mogła być brana pod uwagę musi spełnić kilka warunków:

- musi być przede wszystkim kompletna czyli zawierać wszystkie wymagane w postępowaniu załączniki i decyzje,

- musi być złożona w formie pisemnej, w miejscu i terminie, które zostały określone w ogłoszeniu o przetargu,

- musi być zgodna z Opisem Przedmiotu Zamówienia,

- musi być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu wykonawcy

- w przetargu potencjalny wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę

* Inwestor może zakończyć przetarg bez wyboru oferty i wyłonienia wykonawcy zadania ale musi zastrzec sobie taką możliwość w ogłoszeniu o przetargu
* O wyniku przetargu lub jego zamknięciu bez dokonania wyboru wykonawcy inwestor musi powiadomić wszystkich biorących udział w przetargu. Inwestor ma prawo do zakończenia postępowania bez dokonania wyboru oferty (wykonawcy) bez podawania przyczyny na każdym etapie postępowania. Dokumentację z postępowania należy archiwizować przez minimum 5 lat od podpisania umowy z wykonawcą.

**UWAGA**

Inwestor- zarząd ROD nie może w celu uniknięcia procedur wyboru wykonawcy dzielić zadanie na odrębne jego części w celu uniknięcia łącznego szacowania ich wartości. Natomiast etapowanie zadania w ramach jego realizacji jako całości jest dopuszczalne.

**UMOWA**

* Bez względu na tryb postepowania wyboru wykonawcy zadania inwestycyjnego lub remontowego systemem zleconym, pomiędzy inwestorem a wybranym wykonawcą musi być zawarta umowa, określająca co najmniej: strony umowy, przedmiot zamówienia, zakres robót, formę płatności, warunki gwarancji i rękojmi oraz kary umowne. Zmiana zapisów umowy wymaga podpisania aneksu do umowy. Zgodnie ze statutem PZD w imieniu inwestora- zarządu ROD umowę podpisują każdorazowo dwie upoważnione osoby.

**Podstawy prawne:**

* -statut PZD;
* Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami
* uchwała nr 2/XXII/2023 Krajowej Rady PZD z dnia 15 grudnia 2023 w sprawie prowadzenia inwestycji i remontów w rodzinnych ogrodach działkowych w Polskim Związku Działkowców ( opublikowana w Biuletynie Informacyjnym nr 1/2024)
* Uchwała nr 300/2015 z późniejszymi zmianami Krajowego Zarządu PZD z dnia 24 listopada 2025 roku w sprawie zasad udzielania przez okręgowe zarządy PZD zgody zarządom ROD na działanie przekraczające zakres zwykłego zarządu ( opublikowana w zbiorze przepisów Związkowych wg stanu na dzień 1 czerwca 2021 roku);

Tadeusz Radłowski