

U C H W A Ł A Nr 8/6/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej  
„Nasz Dom” Opocznie z dnia 28.06.2022r.

w sprawie: zatwierdzenia **Regulaminu określającego zasady wyboru wykonawców usług, robót remontowych i inwestycyjnych oraz dostaw wykonywanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie, działając na podstawie art. 46 § 2 Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648) oraz § 147 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza się **Regulamin określający zasady wyboru wykonawców usług, robót remontowych i inwestycyjnych oraz dostaw wykonywanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie** w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Traci moc Uchwała Nr 15/9/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie z dnia 24.09.2015r. w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu określającego zasady wyboru wykonawców usług, robót remontowych i inwestycyjnych oraz dostaw wykonywanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie.

Z-ca Przewodniczącego R N

  
Marek Sijer

Przewodniczący R N

  
Marek Ksyta



**REGULAMIN**  
**OKREŚLAJĄCY ZASADY WYBORU WYKONAWCÓW USŁUG, ROBÓT**  
**REMONTOWYCH I INWESTYCYJNYCH ORAZ DOSTAW**  
**WYKONYWANYCH NA RZECZ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ „NASZ DOM” W OPOCZNI**

**§ 1**

1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady wyboru Wykonawcy na wykonanie prac remontowych i inwestycyjnych lub świadczenie innych usług na rzecz Spółdzielni.
2. Wybór Wykonawcy robót remontowych, inwestycyjnych, dostaw oraz prac projektowych realizowany jest przez Zarząd SM w formie:
  - a) Przetargu nieograniczonego,
  - b) Zapytania o cenę,
  - c) Zamówienia z wolnej ręki.

**Roboty budowlane-** budowa a także prace polegające na montażu, modernizacji, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

**Dostawy-** nabywanie rzeczy i praw na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, o dzieło, dzierżawy, leasingu oraz innych umów o podobnym charakterze.

**Usługi-** wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy.

**Najkorzystniejsza oferta-** oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia.

**§ 2**

**Przetarg nieograniczony**

1. Przetarg nieograniczony jest formą wyboru Wykonawcy robót remontowych i inwestycyjnych w przypadku robót, których wartość szacuje się od 25 001 zł netto.
2. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni, na str. internetowej Spółdzielni: [www.naszdomopoczno.pl](http://www.naszdomopoczno.pl), a także w prasie lokalnej. Termin na składanie ofert wynosi 14 dni od zamieszczenia ogłoszenia.
3. Ogłoszenie powinno zawierać:
  - a) Nazwę i adres Spółdzielni,
  - b) Przedmiot zamówienia,
  - c) Określenie sposobu uzyskania specyfikacji istotnych warunków zamówienia SIWZ,
  - d) Miejsce i termin składania ofert,
  - e) Miejsce i termin przeprowadzania przetargu.
4. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłyną, co najmniej dwie ważne oferty.
5. Przetarg przeprowadza się zgodnie z procedurą określoną w §5-9.

**§ 3**

**Zapytania o cenę**

1. Zapytania o cenę Zarząd Spółdzielni kieruje ( w formie pisemnej, faksu lub e-maila) do minimum trzech, wybranych Wykonawców i zaprasza ich do składania ofert, w sytuacji gdy:



- a) Występuje konieczność wykonania prac specjalistycznych,
  - b) Występuje zakres robót o koszcie od 10 001 zł do 25 000 zł netto,
  - c) Przetarg nieograniczony nie odbył się z powodu braku wpłynięcia jakiegokolwiek ważnej oferty lub przetarg nie został rozstrzygnięty.
2. Wybór Wykonawcy przeprowadza komisja przetargowa zgodnie z procedurą określoną w § 12.

#### § 4

#### Zamówienia z wolnej ręki

Zarząd Spółdzielni może zlecać roboty w formie (umowy lub zlecenia) zamówienia z wolnej ręki w przypadkach:

- a) Pilnego wykonania robót awaryjnych,
- b) Uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiący zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni.
- c) Zakresu robót o wartości do 10 000 zł netto.

#### § 5

#### Procedura wyboru Wykonawcy w przetargu nieograniczonym

1. Przedmiot zamówienia oraz warunki, jakie muszą spełniać Oferenci ubiegający się o zamówienia, określa specyfikacja istotnych warunków zamówienia- SIWZ.
2. Specyfikację istotnych warunków zamówienia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:
  - a) Określenie rodzaju i zakresu robót,
  - b) Miejsce i termin składania ofert,
  - c) Sposób przygotowania oferty,
  - d) Wzór umowy,
  - e) Wykaz wymaganych dokumentów, oświadczeń i referencji,
  - f) Termin wykonania przedmiotu umowy,
  - g) Prawo Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn,
  - h) Opis kryteriów oceny ofert (w przetargu nieograniczonym- czynniki cenotwórcze, i/lub koszt brutto, w zapytaniu o cenę- koszt brutto).

W przypadku kilku kryteriów oceny ofert należy określić ich wagę procentową.

- i) Imię i nazwisko pracownika uprawnionego do kontaktu z Oferentami.

#### § 6

1. Wybór Wykonawcy dokonuje komisja przetargowa powołana zarządzeniem Zarządu SM w składzie co najmniej trzech osób. Przewodniczącym komisji jest osoba wyznaczona w Zarządzeniu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Opocznie- pracownik S-ni, którego dotyczy tematyka przetargu.
2. Wszyscy członkowie komisji przetargowej mają wgląd do dokumentów przetargowych.

#### § 7

1. Otwarcie ofert następuje w terminie i czasie wskazanym w ogłoszeniu i SIWZ.
2. Otwarcie ofert następuje bez względu na to czy Oferenci stawili się na otwarcie, czy też nie.
3. Podczas otwarcia ofert w obecności Oferentów podaje się nazwy firm oraz ich adresy, a także informacje dotyczące czynników cenotwórczych lub kosztu brutto oraz okresu gwarancji.



4. Komisja przetargowa sprawdza również czy złożone ofert odpowiadają warunkom przetargu określonym w SIWZ.
5. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłyną co najmniej dwie oferty spełniające warunki określone w SIWZ.

### § 8

Z postępowania przetargowego wyklucza się Oferentów, którzy :

- a) W ciągu trzech lat nie wykonali powierzonego im przez Spółdzielnię zamówienia, wykonali je bez należytej staranności lub nie wywiązali się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane roboty,
- b) Nie legitymują się przygotowaniem do prowadzenia działalności w zakresie przedmiotu zamówienia.

### § 9

1. Wybór Wykonawcy w formie przetargu nieograniczonego może odbywać się jako:
  - jednoetapowy wybór Wykonawcy;
  - dwuetapowy wybór Wykonawcy.
2. Jednoetapowy wybór Wykonawcy w przetargu nieograniczonym polega na dokonaniu jego wyboru na podstawie przedstawionego w ofercie kosztu robót będących przedmiotem procedur wyboru. Czynniki cenotwórcze podane są jako element dodatkowy służący wycenieniu robót dodatkowych lub robót zleczanych z wolnej ręki.
3. Dwuetapowy wybór Wykonawcy w przetargu nieograniczonym polega na wyborze Wykonawcy w dwóch etapach:
  - a) I etap (etap wstępny): Oferenci składają oferty podając czynniki cenotwórcze; komisja wybiera firmy, których propozycje są najkorzystniejsze, następnie wybrane w ten sposób firmy przechodzą do drugiego etapu,
  - b) II etap (etap ostateczny): Z oferentami wybranymi w pierwszym etapie przeprowadza się dodatkowe negocjacje zaoferowanych czynników cenotwórczych. Komisja dokonuje wyboru Wykonawcy zgodnie z kryteriami przedstawionymi w SIWZ.

### § 10

Zarząd SM może zlecać inne ( nie będące przedmiotem przetargu) roboty remontowe firmom wybranym w drodze przetargu nieograniczonego pod warunkiem spełnienia łącznie niżej wymienionych warunków:

- a) Roboty dotyczą tej samej branży;
- b) Przy wycenie robót stosuje się czynniki cenotwórcze określone w umowie na roboty, których dotyczył przetarg.

### § 11

1. Z przebiegu wyboru Wykonawcy w formie przetargu komisja przetargowa sporządza pisemny protokół zawierający:
  - a) Imiona i nazwiska członków komisji,
  - b) Termin, czas i miejsce przetargu,
  - c) Zakres rzeczowy,
  - d) Ilość zgłoszonych ofert,
  - e) Oferty dopuszczone i nie dopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - f) Wykaz ofert spełniających warunki SIWZ,
  - g) Wybór najkorzystniejszych ofert zgodnie z kryteriami przedstawionymi w SIWZ oraz ewentualnym wnioskiem przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy.



2. Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzaniem postępowaniem przetargowym.
3. Oferty stanowią załącznik do protokołu i nie podlegają zwrotowi.
4. Protokół z wyboru Wykonawcy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd SM.

## § 12

### Procedura wyboru Wykonawcy w zapytaniu o cenę

1. Procedura wyboru Wykonawcy w formie zapytania o cenę odbywa się na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Komisja przetargowa sprawdza czy złożone oferty odpowiadają założeniom zapytania ofertowego i czy zostały przedłożone wymagane dokumenty i oświadczenia.
3. Z przebiegu wyboru Wykonawcy w formie zapytania o cenę komisja przetargowa sporządza pisemny protokół (protokół wyboru ofert) zawierający:
  - a) Imiona i nazwiska członków komisji,
  - b) Zakres rzeczowy,
  - c) Ilość zgłoszonych ofert,
  - d) Zestawienie ofert i porównanie,
  - e) Wybór najkorzystniejszych ofert z uzasadnieniem oraz ewentualnym wnioskiem przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy,
4. Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzaniem postępowaniem zapytania o cenę.
5. Oferty stanowią załącznik do protokołu i nie podlegają zwrotowi.
6. Protokół z wyboru Wykonawcy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd SM.

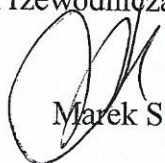
## § 13

1. Umowa na wykonanie robót podpisywana jest z Wykonawcą wyłonionym w drodze przetargu nieograniczonego, zapytania o cenę lub zamówienia z wolnej ręki.
2. O terminie zawarcia umowy wyłonieni w drodze przetargu lub zapytania o cenę Wykonawcy będą powiadamiani na piśmie lub telefonicznie.
3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odstąpienia od zawarcia umowy, w przypadku braku środków finansowych na wykonanie robót, które były przedmiotem procedury wyboru Wykonawcy. Wybranemu Wykonawcy nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze.
4. Oferent (Wykonawca) ma obowiązek zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Nasz Dom” w Opocznie, w dniu 28.06.2022r., Uchwała Nr 8/6/2022 i obowiązuje od dnia podjęcia.

Traci moc regulamin z dnia 24.09.2015r. Uchwała Nr 15/9/2015.

Z-ca Przewodniczącego RN

  
Marek Sijer

Przewodniczący RN

  
Marek Ksyta