

**REGULAMIN  
PRZEPROWADZANIA WYBORU  
WYKONAWCÓW  
DO ROBÓT REALIZOWANYCH  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"OSIEDLE MŁODYCH"**

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni.
2. Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Osiedle Młodych".
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

## § 1

### **Zakres rzeczowy opracowania**

1. Regulamin określa zasady, formy i tryb postępowania przy wyborze wykonawców na roboty wykonywane na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Łodzi, finansowane w całości ze środków własnych Spółdzielni.
2. Dla zamówień na roboty budowlane i remontowe z udziałem środków publicznych stosuje się przepisy ustawy o zamówieniach publicznych.

## § 2

### **Ilekróć w Regulaminie mowa jest o:**

1. robotach remontowych — należy przez to rozumieć roboty mające charakter odtworzeniowy i zachowawczy polegające na: — naprawie, odnowieniu, wymianie pewnych elementów; doprowadzeniu do stanu używalności, przywróceniu pierwotnej wartości użytkowej,
2. robotach — należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia i usługi w tym roboty remontowe,
3. zamawiającym — należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową " Osiedle Młodych" w Łodzi,
4. ofercie — należy przez to rozumieć potencjalnego wykonawcę robót,
5. najkorzystniejszej ofercie należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejsze warunki wykonania przedmiotu zamówienia,
6. przedmiocie zamówienia — należy przez to rozumieć zamówienie określone za pomocą obiektywnych cech techniczno—jakościowych w miarę możliwości na podstawie dokumentacji technicznej lub specyfikacji warunków wykonania zamówienia,
7. wartości zamówienia — należy przez to rozumieć wartość szacunkową zamówienia ustaloną z należytą starannością przez zamawiającego,
8. środkach własnych Spółdzielni — należy przez to rozumieć środki zamawiającego nie będące środkami publicznymi w rozumieniu ustawy o zamówieniach publicznych,
9. Komisji - należy przez to rozumieć komisje powołane do przeprowadzania wyboru wykonawców robót.

## § 3

### **Tryb wyboru wykonawców**

Komisyjnego wyboru wykonawców dokonuje się w odniesieniu dla wszystkich zamówień powyżej 25 krotności minimalnego wynagrodzenia za pracę (netto).

## § 4

### **Powoływanie, skład i zadania Komisji**

I. W skład Komisji wchodzi:

- Przewodniczący - Prezes Zarządu lub w przypadku jego nieobecności Z-ca Prezesa Zarządu, członkowie Komisji powoływani przez Zarząd Spółdzielni;
- przedstawiciel działu Techniczno-Administracyjno-Samorządowego (DT);

- kierownik administracji i przedstawiciel właściwego osiedla (D1, D2, D3)  
przy udziale: - przedstawiciela Rady Nadzorczej zamieszkałego w osiedlu, którego dotyczy konkurs lub innego przedstawiciela Rady Nadzorczej
- członka Przedstawicielstwa Nieruchomości, której dotyczy konkurs, z wyłączeniem uczestnictwa w konkursach na roboty obejmujące wszystkie nieruchomości w danym osiedlu.

2. Członkowie Komisji przed przystąpieniem do pracy składają pisemne oświadczenia, że nie zachodzą przyczyny ich wyłączenia określone w S 5 część III.

3. Osoba przyjmująca oferty w sekretariacie Spółdzielni wpisuje kolejność wpływu, datę i godzinę przyjęcia.

4. Komisja:

- stwierdza nienaruszalność kopert zawierających oferty i nadaje im kolejne numery,
- ootwiera złożone oferty,
- odczytuje złożone oferty, podaje nazwę oferenta i zaproponowaną cenę,
- stwierdza, które oferty są nieważne, ustala i podaje powody nieważności - oferta jest nieważna, jeżeli nie odpowiada warunkom podanym w zaproszeniu do składania ofert,
- może żądać od oferentów wszelkich wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert,
- przeprowadza negocjacje cenowe, w których oferenci określają ostateczne warunki cenowe i techniczne wykonania zamówienia,
- dokonuje szczegółowej analizy wszystkich wynegocjowanych ofert wybiera najkorzystniejszą z nich w drodze głosowania zwykłą większością głosów „za”. Dopuszcza się wybór więcej niż jednego wykonawcy na jedno zadanie.

5. Każdy członek Komisji ma jeden głos. Komisja wybiera ofertę, która uzyskała największą liczbę głosów „za”.

6. Po rozstrzygnięciu wyboru ofert Komisja sporządza protokół z uzasadnieniem dokonanego wyboru wg wymogów S 6 część II pkt 15.

7. W przypadku różnicy stanowisk pomiędzy członkami Komisji poszczególni jej członkowie mają prawo wnieść uwagi do protokołu.

## § 5

### **Wymagania od osób biorących udział w konkursie ofert.**

- I. Z ubiegania się o podpisanie umowy na wykonanie prac określonych zamówieniem wyłączeni są:
  1. wykonawcy nie mogący przedstawić referencji z dotychczas wykonanych przez siebie robót.
  2. wykonawcy, którzy w ostatnich trzech latach, chociaż jednego z zamówień poprzednio udzielonych nie wykonali z własnej winy, wykonali je w sposób niewłaściwy lub zrezygnowali z podpisania umowy pomimo dokonania wyboru firmy,
  3. wykonawcy, w odniesieniu, do których wszczęto postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub których upadłość ogłoszono,
  4. wykonawcy, którzy zalegają z uiszczaniem podatków lub składek na ubezpieczenie społeczne,
  5. osoby, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych (dot. przedsiębiorców, współników i kierownictwa)

II. W postępowaniu o udzielenie zamówienia w Spółdzielni nie mogą uczestniczyć podmioty gospodarcze należące do:

1. członków Komisji, ich małżonków lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa,
2. członków Zarządu Spółdzielni (zamawiającego), ich małżonków lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa i powinowactwa.
3. członków Rady Nadzorczej (zamawiającego), ich małżonków lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa i powinowactwa.
4. członków Przedstawicielstwa Nieruchomości (zamawiającego), ich małżonków lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa - dotyczy podmiotów ubiegających się o zamówienie dotyczące nieruchomości w której działają spokrewnieni członkowie Przedstawicielstwa Nieruchomości”
5. pracowników Spółdzielni (zamawiającego), ich małżonków lub osób w I i II stopniu pokrewieństwa - dotyczy podmiotów ubiegających się o zamówienie na terenie jednostki administracyjnej, w której pracują spokrewnieni pracownicy.

III. W pracach Komisji w imieniu zamawiającego nie mogą uczestniczyć osoby, które:

1. pozostają w związku małżeńskim albo stopniu pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub bocznej do drugiego stopnia albo są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkiem władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia,
2. przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem, albo były członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia,
3. pozostające z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić wątpliwości, co do ich bezstronności,
4. prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych

## § 6

### **I. Formy udzielania zamówień na roboty**

1. Zamówienia o wartości do 5 krotności minimalnego wynagrodzenia za pracę (netto) mogą być udzielane przez kierowników osiedli z wolnej ręki bez konieczności zawierania umowy - w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni.
2. Zamówienia o wartości powyżej 5 do 25 krotności minimalnego wynagrodzenia za pracę (netto) - wybór ofert organizowany jest przez Dział Techniczno-Administracyjno-Samorządowy we współpracy z administracjami osiedli w trybie zapytania o cenę na wniosek kierownika osiedla, z koniecznością zawarcia umowy, po zaopiniowaniu przez Przedstawicielstwo Nieruchomości i uzyskaniu pisemnej akceptacji Prezesa Zarządu lub w przypadku jego nieobecności, Z-cy Prezesa Zarządu.
3. Dla robót, których wartość wg założeń przyjętych do planu przekracza 25 krotność minimalnego wynagrodzenia za pracę (netto) wybór ofert przygotowywany jest przez Dział Techniczno-Administracyjno-Samorządowy we współpracy z administracjami osiedli w drodze konkursu ofert,
4. Powyższa kwota graniczna - 25 krotności minimalnego wynagrodzenia za pracę (netto) obejmuje wartość robót tego samego rodzaju wg podziału zgodnego z planem remontów poszczególnych nieruchomości,

5. Na podstawie zatwierdzonych rocznych planów remontów nieruchomości Prezes Zarządu przy udziale kierowników osiedli określi roboty, dla których wybór ofert winien być przygotowywany w formie konkursu przez Dział Techniczno-Administracyjny Samorządowy.
6. Jeżeli wybrany wykonawca zrezygnuje z zamówienia przed podpisaniem umowy — Komisja ponownie rozpatrzy pozostałe zgłoszone oferty, a jeżeli nie wpłynęła żadna oferta, poza wybraną albo wszystkie zostały odrzucone ze względów formalnych, zamówienie zostanie potraktowane jakby ogłoszenie o konkursie nie wzbudziło żadnego zainteresowania ze strony wykonawców,
7. Jeżeli ogłoszenie o konkursie nie wzbudzi żadnego zainteresowania ze strony wykonawców lub mimo odebrania zaproszenia na konkurs nie wpłynęła żadna oferta — zamówienie może być udzielone wykonawcy bez zastosowania procedury konkursowej w trybie zapytania o cenę, po uzyskaniu akceptacji Prezesa Zarządu lub w przypadku jego nieobecności Z-cy Prezesa Zarządu. O powyższym należy poinformować przedstawiciela Rady Nadzorczej.
8. Dopuszcza się udzielenie dodatkowego zamówienia wykonawcy wybranemu w konkursie ofert na roboty tego samego rodzaju i na wskaźnikach cenotwórczych maksymalnie powiększonych o 25%, po uzyskaniu opinii właściwego przedstawicielstwa nieruchomości i zgody Prezesa Zarządu lub przypadku jego nieobecności Z-cy Prezesa Zarządu. W przypadku zamówień powyżej 25-krotności minimalnego wynagrodzenia za pracę (netto) należy poinformować przedstawiciela Rady Nadzorczej.

## **II. Zasady wyboru ofert w drodze konkursu**

1. O planowanym konkursie Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych: - w Zarządzie Spółdzielni, - w siedzibie administracji osiedla której dotyczy konkurs, oraz na stronie internetowej spółdzielni, Ogłoszenie powinno być zamieszczone w terminie min. 2 tygodni przed terminem ustalonym do składania ofert, Treść ogłoszenia powinna zawierać: lokalizację i zakres robót, termin składania ofert, nazwę i dane teleadresowe komórki organizującej konkurs i udzielającej informacji.
2. Do udziału w konkursie Spółdzielnia zaprasza w formie pisemnej oferentów podając:
  - a) opis sposobu przygotowania ofert i termin ich składania,
  - b) dokładne określenie przedmiotu zamówienia,
  - c) przedmiar przygotowany przez administrację, w której objęte konkursem zadanie będzie realizowane,
  - d) pożądaný termin wykonania prac,
  - e) wymagany termin związania ofertą (nie krótszy niż 30 dni od rozstrzygnięcia konkursu),
  - f) szczególne oczekiwania zamawiającego, dotyczące realizacji zamówienia i sposobu rozliczania prac, podanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
  - g) nazwiska i stanowiska służbowe oraz telefony kontaktowe pracowników Spółdzielni uprawnionych do bezpośrednich kontaktów z wykonawcami.
3. Oferenci przed przystąpieniem do konkursu zobowiązani są do złożenia oświadczenia, że:

- a) nie podlegają wykluczeniu na podstawie S 5 część I S 5 część II niniejszego regulaminu;
  - b) posiadają uprawnienia niezbędne do wykonania przedmiotu zlecenia,
  - c) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,
  - d. znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie robót,
  - e. nie są związani w jakikolwiek sposób z administracją na terenie, której ubiegają się o wykonywanie robót (wchodzą w skład organów, członkowie rodziny są pracownikami itp.),
4. Oferty otwiera się w miejscu i terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni w zaproszeniu.
  5. Oferenci mogą być obecni przy otwieraniu ofert.
  6. Nazwa i adres firmy, której oferta jest otwierana, a także cena oferty ogłaszane są osobom obecnym i niezwłocznie odnotowane w protokole.
  7. W toku dokonywanej oceny ofert Spółdzielnia może żądać udzielenia wyjaśnień dotyczących treści ofert od wykonawców.
  8. Konkurs uważa się za ważny bez względu na ilość ofert które wpłynęły.
  9. W konkursie do uprawnień Komisji należy przeprowadzenie negocjacji .
  10. Wybrany wykonawca jest niezwłocznie informowany o wyborze.
  - 11 . W terminie 14 dni od wyboru, wykonawca, który rozliczany jest etapowo zobowiązany jest przedstawić uzgodniony z kierownikiem osiedla harmonogram prac z podaniem terminu rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych etapów. Harmonogram stanowi integralną część umowy.
  12. Maksymalnie do 30 dni po ogłoszeniu wyboru należy zawrzeć umowę z wykonawcą Spółdzielnia może odstąpić od podpisania umowy, po wcześniejszym zaopiniowaniu tej decyzji przez Komisję, która dokonała wyboru, jeżeli zaistnieją nieznane wcześniej okoliczności, w których podpisanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni.
  13. Odstąpienie od konkursu jest możliwe, gdy pomiędzy dniem ogłoszenia a dniem rozstrzygnięcia zaszły okoliczności, w których udzielenie zamówienia byłoby sprzeczne z interesem członków Spółdzielni.
  14. W przypadku odrzucenia wszystkich ofert, konkurs ofert uważa się, że nie wzbudził żadnego zainteresowania,
  15. Z konkursu ofert sporządzany jest protokół, który powinien zawierać:
    - a) rodzaj robót, jakich wybór dotyczy,
    - b) skład osobowy Komisji utworzonej zgodnie z S 4 niniejszego regulaminu,
    - c) ilość ofert złożonych w terminie,
    - d) wykaz złożonych ofert z podaniem nazw firmy i ceny ofertowej,
    - e) wykaz ostatecznych cen ofertowych uzyskanych w wyniku negocjacji,
    - f) uzasadnienie wyboru,
    - g) podpisy wszystkich członków Komisji,

### **III. Archiwowanie dokumentów.**

Całość dokumentacji związanej z przeprowadzaniem wyboru wykonawców robót archiwizuje Dział Techniczno-Administracyjno-Samorządowy. Okres przechowywania wynosi 6 lat.

## § 7

### Zobowiązania finansowe wykonawców.

1. Wybrani w konkursie ofert wykonawcy są obciążani przez Spółdzielnię kaucją gwarancyjną w wysokości 5% wartości netto umowy przy robotach o wartości umowy powyżej 25 krotności minimalnego wynagrodzenia za pracę (netto).
  2. Kaucja winna być wnoszona przelewem na konto Spółdzielni, Może być też tworzona z potrąceń z faktur częściowych, pod warunkiem, że co najmniej 50% kwoty kaucji zostanie wniesione najpóźniej na 14 dni przed wprowadzeniem na roboty lub jeżeli termin ten nie może być dotrzymany najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
  3. Kaucja gwarancyjna może być przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Młodych” przeznaczona na:
    - pokrycie kosztów wykonania robót w ramach rękojmi w przypadku niewykonania ich przez zobowiązanego (gwaranta),
    - pokrycie wad fizycznych zmniejszających wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonywanych robót.
- Wysokość kwot służąca do pokrycia roszczeń, w ramach rękojmi wynosi 50% wartości całej kaucji.
4. Warunki zwrotu kaucji w razie niewykorzystania:
    - 50% kaucji gwarantującej wykonanie robót zgodnie z umową zostanie zwrócone wykonawcy lub zwolnione w ciągu 30 dni po ich końcowym odbiorze (30 dni od daty zakończenia spisywania protokołu przekazania i odbioru),
    - pozostała część kaucji zostaje zwrócona lub zwolniona w ciągu 30 dni po upływie okresu rękojmi.

## § 8

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

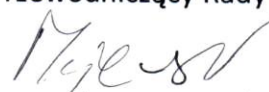
1. Z tytułu niewybrania lub odrzucenia oferty wykonawcy nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.
2. Nieobecność przedstawicieli organów statutowych podczas otwarcia ofert nie wstrzymuje postępowania konkursowego, jeśli zostali powiadomieni o terminie konkursu.
3. Niniejszy regulamin nie dotyczy nagłych, nieprzewidzianych remontów, awarii, zdarzeń losowych i katastrof oraz remontów urządzeń technicznych [dźwigi, domofony, monitoring, szlabany itp./ wykonywanych przez Wykonawców, którzy mają zawarte umowy ze Spółdzielnią na konserwację tych urządzeń — na udzielenie zamówienia wymagana jest pisemna zgoda Prezesa Zarządu lub w przypadku jego nieobecności Z-cy Prezesa Zarządu
4. Traci moc Regulamin przeprowadzania wyboru wykonawców robót remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2017 r.
5. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.04.2022 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Czesława Teodorczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Adam Majewski