

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
49-200 Grodków, ul. Chrobrego 5
tel./fax 077-415-55-26
NIP753-000-05-08 REGON 000488094

REGULAMIN

udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi podmiotom zewnętrznym
realizującym zadania na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady, formy i tryb udzielania zamówień przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grodkowie, zwanej w dalszej części Regulaminu „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Spółdzielnia może korzystać z usług podmiotów zewnętrznych w zakresie:
 - a) robót budowlanych – obejmujących budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,
 - b) dostaw – obejmujących dostarczanie produktów, materiałów, surowców, urządzeń, sprzętu oraz praw i innych dóbr,
 - c) usług – obejmujących wszelkie prace nie będące robotami budowlanymi ani dostawami.
2. W zależności od specyfiki oraz szacunkowej wartości zamówienia może być ono zlecone podmiotom zewnętrznym w trybie:
 - d) zamówienia z wolnej ręki,
 - e) konkursu ofert,
 - f) przetargu nieograniczonego,
 - g) przetargu ograniczonego.
3. Decyzję o wyborze trybu postępowania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Na pisemny wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może w formie uchwały wyrazić zgodę na odstępstwo od postanowień niniejszego Regulaminu.
5. Wykaz i zakres wszystkich robót budowlanych, dostaw i usług zaplanowanych do realizacji w danym roku Zarząd opracowuje w ramach planów rzeczowo – finansowych i remontowych dostosowanych do posiadanych środków i zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą.
6. W przypadku zlecenia Zamówienia o wartości przekraczającej 25 000 zł netto Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest poinformować Radę Nadzorczą przed podpisaniem umowy z kontrahentem.
7. Każde zamówienie powinno być udzielone z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji oraz równego traktowania oferentów.
8. Wybrana oferta powinna zabezpieczać interesy Spółdzielni i być najkorzystniejsza, tj. przedstawiająca w efekcie najkorzystniejszy łączny bilans ceny, kosztów eksploatacji, parametrów technicznych, czasu wykonania lub dostawy oraz innych kryteriów opisanych w zapytaniu ofertowym i specyfikacji.
9. Oferentem oraz stroną umowy nie mogą być podmioty:
 - a) które w okresie ostatnich pięciu lat przed dniem złożeniem oferty z przyczyn, za które ponosili odpowiedzialność nie wykonali zleconego przez Spółdzielnię Mieszkaniową zamówienia lub wykonali je nienależycie lub nieterminowo,
 - b) których wykonana usługa, z winy wykonawcy, obarczona była wadą powodującą konieczność poniesienia dodatkowych nakładów finansowych lub prac przez Zamawiającego
 - c) które nie wywiązały się w terminie z przyczyn zawinionych z warunków gwarancji lub rękojmi,
 - d) wobec których wszczęto postępowanie naprawcze lub upadłościowe albo znajdują się w stanie upadłości,

- e) których członkowie władz bądź ich pełnomocnicy prawni wchodzi w skład Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, lub pozostają z nimi w takim stosunku prawnym bądź faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

ZAMÓWIENIA Z WOLNEJ RĘKI

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi przynajmniej jedna z poniższych przesłanek:
 - a) szacowana wartość zamówienia nie przekracza **10.000 zł netto**.
 - b) wymagane jest udzielenie zamówienia w trybie awaryjnym, tj. gdy zamówienie ma być udzielone celem usunięcia lub zapobiegnięcia awarii, katastrofy lub doraźnemu ograniczeniu ich skutków, a nie ma możliwości zlecenia robót, dostaw lub usług w pozostałych trybach,
 - c) wymagane jest udzielenie zamówienia na dodatkowe roboty, dostawy i usługi nie przekraczające 50 % wartości netto uprzedniego zamówienia.
2. W zleceniu należy określić niezbędne wymagania zabezpieczające interes Spółdzielni.
3. Decyzję o zleceniu robót oraz zakupie towarów i usług w trybie z wolnej ręki podejmuje Zarząd Spółdzielni.

KONKURS OFERT

§4

1. Udzielenie zamówienia w trybie konkurs ofert stosuje się do robót budowlanych, dostaw i usług o wartości szacunkowej od **10.000 zł netto** do **80.000 zł netto**.
2. Celem uzyskania maksymalnego, technicznie uzasadnionego obniżenia parametrów, a także uzyskania najkorzystniejszej oferty cenowej oraz skrócenia czasu wykonania robót, usług i dostawy materiałów udzielenie zamówienia powinno być poprzedzone skierowaniem do co najmniej trzech firm o ugruntowanej pozycji na rynku, posiadającej odpowiednie referencje oraz środki i wiedzę niezbędne do realizacji zamówienia z najwyższą starannością w wyznaczonym terminie zaproszenia do złożenia oferty cenowej.
3. Zaproszenia do złożenia oferty cenowej mogą być kierowane w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej i w tych samych formach oferty mogą być składane.
4. W zaproszeniu do złożenia oferty cenowej przedmiot zamówienia powinien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
5. Decyzję o wyborze oferty w trybie konkursu ofert podejmuje Zarząd Spółdzielni.

PRZYGOTOWANIE POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO

§ 5

1. W przypadku przetargu nieograniczonego i ograniczonego przedmiot zamówienia powinien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
2. W skład dokumentacji przetargowej wchodzi co najmniej:
 - a) ogłoszenie o przetargu,
 - b) specyfikacja istotnych warunków zamówienia.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące dane:
 - a) nazwa i adres Spółdzielni,
 - b) skrócony opis przedmiotu zamówienia lub założenia przetargowe,
 - c) termin wykonania zamówienia,
 - d) wskazanie zasad dostępu do dokumentacji przetargowej oraz cenę jej udostępnienia, którą określa Rada Nadzorcza odrębną uchwałą.
 - e) termin i miejsce składania ofert,
 - f) informację o wielkości wadium, jeżeli takowe jest wymagane,
 - g) osobę upoważnioną do kontaktu z oferentami,
4. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia powinna zawierać, co najmniej:
 - a) nazwę oraz adres Spółdzielni,
 - b) tryb udzielenia zamówienia,
 - c) opis przedmiotu zamówienia,
 - d) przedmiar robót,
 - e) dokumentację projektową w przypadku robót budowlanych,
 - f) termin wykonania zamówienia,
 - g) informację o oświadczeniach i dokumentach wymaganych przez Zamawiającego, celem potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
 - h) przesłanki odrzuceni oferty,
 - i) wskazanie osoby upoważnionej do kontaktu z oferentami,
 - j) wymagania dotyczące wadium,
 - k) termin związania z ofertą,
 - l) opis sposobu przygotowania oferty,
 - m) miejsce oraz termin składania ofert,
 - n) opis kryteriów jakimi będzie kierował się Zamawiający przy wyborze oferty,
 - o) informacje dotyczące formalności, jakie powinny być dopełnione po wyborze oferty celem zawarcia umowy,
 - p) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - q) wzór umowy,
 - r) zastrzeżenie Zamawiającego o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny.
5. Dokumentację przetargową przygotowuje wskazany przez Zarząd, merytorycznie odpowiedzialny pracownik Spółdzielni.
6. Przygotowaną dokumentację przetargową zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

PRZETARG NIEOGRANICZONY

§6

1. Przetarg nieograniczony zakłada, iż w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy/ dostawcy, spełniający warunki udziału w postępowaniu, określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
2. Udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego stosuje się do robót budowlanych, dostaw i usług o wartości szacunkowej ponad **80.000 zł netto**.
3. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni i tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni.

PRZETARG OGRANICZONY

§7

1. Przetarg ograniczony zakłada, iż w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu zainteresowani wykonawcy/dostawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w przetargu, a oferty mogą składać tylko wykonawcy/dostawcy zaproszeni do ich składania.
2. Udzielenie zamówienia w trybie przetargu ograniczonego stosuje się do robót budowlanych, dostaw i usług o wartości szacunkowej ponad **80.000 zł netto**.
3. Przy wyborze oferentów, wysyłane jest zaproszenie do podmiotów, które:
 - a) uprzednio realizowały roboty budowlane, dostarczały towary i realizowały usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej a jakość realizacji zamówienia nie budziły zastrzeżeń,
 - b) dotychczas nie realizowały robót budowlanych, nie dostarczały towarów i nie realizowały usług na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej, ale wykazały się referencjami w zakresie podobnych zamówień realizowanych na rzecz innych podmiotów.
 - c) posiadają stabilną i sprawdzoną pozycję na rynku oraz prowadzą działalność o wąskim, wyspecjalizowanym profilu działania – kryterium stosowane jest w szczególności dla robót, towarów i usług specjalistycznych.
4. Zaproszone firmy uzyskują w sposób określony w zaproszeniu dokumentację przetargową.

KOMISJA PRZETARGOWA

§8

1. Oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty w przypadku przetargu nieograniczonego i ograniczonego dokonuje stała lub doraźna Komisja Przetargowa.
2. Komisja Przetargowa składa się z co najmniej z trzech pracowników Spółdzielni, a zakres jej działania i skład osobowy określa uchwała Zarządu Spółdzielni powołująca tę Komisję.
3. W pracach Komisji Przetargowej może uczestniczyć jako obserwator członek Rady Nadzorczej
4. Członkami Komisji Przetargowej, nie mogą być osoby, które:
 - a) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia,

- b) przed upływem jednego roku od daty wszczęcia postępowania przetargowego pozostawały w stosunku pracy lub były związane umową cywilnoprawną z oferentem albo były członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - c) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
5. Członkowie Zarządu i Komisji Przetargowej w czasie wybierania ofert powinni się kierować kryteriami takimi jak: cena, solidność, wiarygodność wykonawcy, kwalifikacje wykonawcy, zakres prac, okres gwarancji i referencje.
6. Członkowie Zarządu i Komisji Przetargowej są zobowiązani do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu czynności określonych w niniejszym Regulaminie oraz zachowania poufności uzyskanych informacji.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Z przeprowadzonych przetargów Komisja Przetargowa sporządza protokół w trzech egzemplarzach.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do archiwizowania dokumentów z przeprowadzonych postępowań.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr zawartych na mocy niniejszego Regulaminu umów, który zawiera następujące dane:
 - a) nazwa zamówienia (zadania),
 - b) nazwa oferenta,
 - c) numer umowy,
 - d) data zawarcia umowy,
 - e) termin realizacji umowy,
 - f) wartość umowy,
 - g) okres gwarancji,
 - h) telefon kontaktowy do oferenta.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
[Signature]
Krystyna Hołoszkiewicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
[Signature]
Marek Hoszowski

Akceptuję pod względem
formalno-prawnym
Grodków.....
[Signature]
.....
adw. Paweł Kopy

Zatwierdzono uchwałę 4/2025
z dnia 28.01.2025r.