

# **Regulamin określający zasady wyboru wykonawców prac projektowych, nowych inwestycji oraz robót remontowo budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku.**

## Podstawa prawna.

1. Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r (Dz.U. 2024.593.t.j.)
2. Ustawa z 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych ( Dz.U.2024.558.t.j. )
3. Statut Spółdzielni.
4. Kodeks cywilny (Dz.U.2024.1061.t.j. z późn.zm.)

## **§ 1**

1. Regulamin ma zastosowanie dla prac projektowych, nowych inwestycji i robót remontowo - budowlanych wykonywanych na rzecz Spółdzielni – zwanych dalej „robotami” finansowanych ze środków własnych Spółdzielni, wpłat mieszkańców lub innych źródeł.
2. Decyzję co do sposobu wyboru wykonawcy podejmuje Zarząd Spółdzielni w trybie:
  - 2.1. Przetargu nieograniczonego
  - 2.2. Zapytania o cenę – skierowanego do minimum trzech sprawdzonych wykonawców, których oferty zagwarantują wysoką jakość robót.
  - 2.3. Zamówienia z wolnej ręki – skierowanego do jednego wykonawcy w przypadku konieczności niezwłocznej realizacji zamówienia, niewielkiego zakresu prac, bądź robót specjalistycznych lub awaryjnych.
  - 2.4. Negocjacje

## **§ 2**

### **Przetarg nieograniczony – Ważność**

Przetarg zostanie uznany za ważny jeżeli zostanie złożona co najmniej jedna oferta na wykonanie robót spełniająca warunki specyfikacji.

## **§ 3**

### **Przetarg nieograniczony - Wadium**

1. Przystępujący do przetargu oferent jest zobowiązany do złożenia wadium w wysokości i w formie określonej przez Zarząd Spółdzielni.

2. Wadium w przetargu nieograniczonym wynosi od 3% do 5% szacunkowej wartości robót.
3. Wadium może być złożone w formie:
  - a) pieniężnej
  - b) poręczenia bankowego
  - c) gwarancji ubezpieczeniowej
4. Wpłacone wadium zostaje zwrócone oferentom do 7 dni roboczych po rozstrzygnięciu przetargu ( nie dotyczy oferty, która wygrała przetarg ).
5. Oferent, który wygrał przetarg otrzymuje zwrot wadium po wykonaniu zadania i odbiorze protokolarnym robót oraz potrąceniu kaucji gwarancyjnej z należnego wynagrodzenia.
6. Wadium wniesione w pieniądzu przez Oferenta, którego oferta została wybrana, może być na jego wniosek zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej.

#### § 4

##### **Przetarg nieograniczony – Komisja przetargowa**

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w składzie:
  - 1.1. Przewodniczący – Członek Zarządu Spółdzielni
  - 1.2. Członkowie Komisji:
    - a) Kierownicy lub ich zastępcy Administracji Osiedli, których przetarg bezpośrednio dotyczy,
    - b) Kierownik lub zastępca kierownika działu, sprawujący nadzór nad robotami, których dotyczy przetarg,
    - c) Pracownicy nadzorujący prace będące przedmiotem przetargu,
    - d) Inni pracownicy w/g potrzeb zgodnie z zatwierdzonym przez Zarząd składem osobowym komisji.
2. O przetargu należy powiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej, który może wydelegować do udziału w nim przedstawicieli Rady Nadzorczej jako obserwatorów.
3. Członkami Komisji przetargowej nie mogą być osoby pozostające w stosunku prawnym lub faktycznym budzącym uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności, z oferentami biorącymi udział w przetargu.

## § 5

### **Przetarg nieograniczony – Ogłoszenie o przetargu**

1. Przetarg nieograniczony wymaga zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej Zamawiającego oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - 2.1. Nazwę i siedzibę Zamawiającego.
  - 2.2. Przedmiot zamówienia i formę oferty.
  - 2.3. Miejsce, termin i sposób składania ofert.
  - 2.5. Miejsce uzyskania specyfikacji, dokumentacji lub innych informacji,
  - 2.6. Miejsce i termin otwarcia ofert.
  - 2.7. Informację dotyczącą prawa Spółdzielni do unieważnienia lub odwołania przetargu bez podania przyczyn.

## § 6

### **Przetarg nieograniczony – Wybór**

1. Spółdzielnia organizując przetarg przygotowuje szczegółową Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, którą oferent otrzymuje za pokwitowaniem.
2. Oferent przystępuje do przetargu składając pisemną ofertę , która powinna być zgodna z pobraną specyfikacją oraz oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu.
3. Przebieg przetargu:
  - 3.1. Komisja przetargowa stwierdza liczbę otrzymanych ofert i po wstępnej analizie określa, które z nich spełniają warunki określone w ogłoszeniu i szczegółowej specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a które z nich odrzuca jako nie ważne.
  - 3.2. Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty w oparciu o dokumentację przetargową tj. kosztorys inwestorski w sposób niejawnny.
  - 3.3. Komisja przetargowa wybiera najkorzystniejszą ofertę uwzględniając poza kryterium kosztowym (cena) dodatkowe kryteria takie jak: wiarygodność oferenta, ilość zrealizowanych obiektów będących przedmiotem zamówienia lub podobnych technologicznie, wykonywanie prac dla Spółdzielni - ocena tych prac pod kątem jakości, terminowości, usług gwarancyjnych, posiadany przez firmę potencjał techniczny i ludzki np. czy firma zamierza wykonać roboty własnymi siłami czy zlecać ich wykonanie podwykonawcom.

4. Przy wyborze wykonawcy na opracowanie dokumentacji technicznej budynków mieszkalnych, usługowych i innych rozstrzygnięcia przetargu dokonuje się na podstawie szkicu koncepcyjnego zabudowy, który oferent dostarcza wraz z ofertą przetargową nieodpłatnie.
5. Przy ocenie oferty na opracowanie dokumentacji przyjmuje się niżej wymienione kryteria:
  - 5.1. Rozwiązania architektoniczne i użytkowe.
  - 5.2. Optymalne zagospodarowanie terenu działki.
  - 5.3. Przewidywaną wartość zadania inwestycyjnego.
  - 5.4. Zastosowanie rozwiązań architektonicznych i materiałowych, które będą korzystne w okresie późniejszej eksploatacji obiektu.
  - 5.5. Cenę opracowania dokumentacji technicznej.
  - 5.6. Wiarygodność biura projektowego, projektanta.
6. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół.

## **§ 7**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok” bez zbędnej zwłoki powiadomi oferentów o rezultacie przetargu. Informacja o wynikach przetargu zostanie zamieszczona w siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni.

## **§ 8**

Ilość wybranych wykonawców na roboty inwestycyjne i remontowo – budowlane jest dowolna. Ustalana jest ona każdorazowo, w zależności od wielkości planowanych robót i ich rodzaju, winna jednak zapewnić pełne ich wykonanie, równomiernie w ciągu całego okresu realizacji.

## **§ 9**

### **Zapytanie o cenę**

1. Zapytania o cenę Spółdzielnia kieruje do minimum trzech sprawdzonych wykonawców i zaprasza do składania ofert -
2. Zapytanie o cenę musi zawierać:
  - 2.1. Nazwę i adres zamawiającego.
  - 2.2. Określenie rodzaju i zakresu robót.
  - 2.3. Termin i miejsce złożenia oferty.
3. wyborze Wykonawcy decyduje Zarząd Spółdzielni w oparciu o sporządzony przez komisję techniczną protokół.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia wyboru Wykonawcy bez podania przyczyny.

## § 10

### **Zamówienia z wolnej ręki**

1. Zarząd może zlecić roboty w formie zamówienia z wolnej ręki w przypadku:
  - 1.1. Pilnego wykonania robót awaryjnych.
  - 1.2. Gdy zakres robót nie przekracza 200 000,00 zł netto.
  - 1.3. Konieczności wykonania kolejnego etapu prac rozpoczętych.
2. Na zamówienie z wolnej ręki sporządzany jest Protokół Konieczności lub Zlecenie na wykonanie prac, a po zakończeniu prac Protokół odbioru wykonanych robót.

## § 11

### **Negocjacje**

1. W celu zapewnienia najkorzystniejszego wykonania zamówienia Spółdzielnia negocjuje warunki zawarcia umowy z taką liczbą oferentów (nie mniej niż dwóch), którzy złożyli oferty w trybie określonym w § 1 pkt.2.
2. O ilości oferentów zakwalifikowanych do negocjacji decyduje komisja przetargowa.
3. Prowadzone negocjacje z wybranymi oferentami mają charakter poufny.
4. Po przeprowadzeniu negocjacji Spółdzielnia zwraca się do oferentów z którymi przeprowadzone były negocjacje o złożenie ofert ostatecznych i dokonuje wyboru ostatecznej oferty.
5. Z przebiegu negocjacji sporządza się protokół.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w dniu 20.01.2025 r. Uchwałą nr 2/2025.

Tekst jednolity regulaminu uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałą RN nr 1/2025 przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 20.01.2025 r.

Jednocześnie traci moc regulamin zatwierdzony w dniu 19 czerwca 2023r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
*Frączek Aleksandra*  
**Aleksandra Frączek**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**  
*K. Siemieniako*  
**Katarzyna Siemieniako**

