

## **Regulamin udzielania zamówień na usługi i dostawy świadczone dla Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ”**

### **I. Podstawa prawna**

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ”, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawa Prawo Spółdzielcze.

### **II. Część ogólna**

#### **§ 1**

Niniejszy regulamin określa zasady udzielania zamówień na usługi budowlane i dostawy, wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ODJ”.

#### **§ 2**

Ileć w niniejszym regulaminie mowa o :

1. usługach – należy przez to rozumieć wykonanie :
  - prac projektowych, ekspertyz, opinii, nadzorów autorskich, nadzorów inwestorskich, zastępstwa inwestorskiego, inwentaryzacji, obsługi geodezyjnej, przeglądów, badań i pomiarów,
  - robót budowlano-montażowych, remontowych, modernizacyjnych, prac konserwacyjnych i porządkowych,
  - innych prac, których wykonanie jest niezbędne dla realizacji zadań statutowych spółdzielni.
2. dostawach – należy przez to rozumieć: maszyny, urządzenia, wyposażenie, materiały i prefabrykaty budowlane.

#### **§ 3**

1. Usługi i dostawy podzielone są na pięć grup:
  - a) usługi i dostawy awaryjne niezależnie od wartości,
  - b) usługi i dostawy, których koszt nie przekracza równowartości
    - 15 tysięcy zł. netto – remonty
    - 50 tysięcy zł. netto - inwestycje
  - c) usługi i dostawy, których koszt przekracza równowartość określoną w § 3 ust. 1 b.
  - d) usługi i dostawy inwestycyjne lub modernizacyjno / remontowe istniejących zasobów,
  - e) usług i dostawy finansowane z udziałem środków publicznych, pozyskanych przez Spółdzielnię.
2. Usługi i dostawy awaryjne występują w przypadku konieczności bezzwłocznego podjęcia prac zabezpieczających, które mają na celu:
  - a) usunięcie zagrożenia życia lub zdrowia,
  - b) zapobiegnięcie katastrofie budowlanej,
  - c) ograniczenie lub zapobiegnięcie powstania znacznych szkód materialnych powodowanych przez zaistniałą awarię,
  - d) usunięcie nagłego wystąpienia zagrożenia awarią lub katastrofą budowlaną, które mogą powodować skutki jak wyżej.

3. Usługi i dostawy remontowe , których koszt nie przekracza równowartości 15 tys. zł. netto , dotyczą usług . konserwacji i napraw, które nie są cząstkowym zadaniem w planowanych remontach, przeglądach, badaniach lub pomiarach w chwili wykonywania, lecz mogą być do planowanych również wprowadzone.
4. Usługi i dostawy remontowe , których koszt przekracza równowartość 15 tys. zł, dotyczą remontów, badań, przeglądów lub pomiarów w istniejących obiektach.
5. Usługi i dostawy inwestycyjne lub modernizacyjne dotyczą:
  - nowych inwestycji,
  - modernizacji/remontów istniejących zasobów
6. Usługi i dostawy, w których udział środków publicznych zobowiązuje do stosowania określonych prawem lub przepisami procedur przetargowych.

### III. Część szczegółowa

#### § 4

1. Usługi ( dostawy ) awaryjne ( § 3 ust. 1a ) , a także opisane w § 3 ust. 1b mogą być zamawiane ( zlecane ) pisemnie przez Zarząd SM „ODJ”.
2. Zamówienie ( zlecenie ) musi określać:
  - a) zakres rzeczowy,
  - b) wartość usługi (dostawy) lub sposób wyceny,
  - c) termin realizacji,
  - d) gwarancje lub rękojmię
  - e) sposób zapłaty.
3. O fakcie zamówienia ( zlecenia ) usług (dostaw) awaryjnych , Zarząd SM „ODJ” powiadamia przedst. Komisji Remontowej i ewntualnie przedstawiciela nieruchomości którego zasobów zamówienie (zlecenie) dotyczy.

#### § 5

1. Usługi (dostawy) opisane w § 3 ust. 1c i 1d , są zamawiane (zlecane) :
  - 1.1. W oparciu o wybór ofert składanych przez potencjalnych wykonawców prac. Zamówienie (zlecenie) może być udzielone w przypadku wpływu co najmniej jednej oferty, spełniającej wymagania stawiane oferentom. Oferta/oferty zostają również przedłożona poprzez przedstawiciela do oceny danej nieruchomości.
  - 1.2. W oparciu o wskazanie wykonawcy wraz z zakresem robót w przypadku prac modernizująco/remontowych w oparciu o pkt 1.1 lub indywidualne wskazanie, przez daną nieruchomość/segment, z podpisami na wniosku większości ( ponad 50 % ) współwłaścicieli nieruchomości. W tym przypadku nie przeprowadza się postępowania przetargowego.
2. W przypadku prowadzenia przetargu ograniczonego w formie zapytań ofertowych lub nieograniczonego do przeprowadzenia oceny formalnej i merytorycznej złożonych ofert oraz dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty, Zarząd SM „ODJ” każdorazowo współpracuje z Komisją Inwestycyjną i Komisją Remontową Rady Nadzorczej.
3. W skład komisji dokonującej oceny i wyboru oferenta , wchodzi wraz z przedstawicielami Zarządu :
  - a) dla usług (dostaw) dotyczących całego osiedla – Komisja Inwestycyjna/Remontowa.
  - b) dla usług (dostaw) dotyczących konkretnej nieruchomości/segmentu – Komisja Remontowa oraz może zostać włączony również przedstawiciel reprezentujący daną nieruchomość.
4. W pracach komisji o której mowa wyżej nie mogą brać udziału osoby :

- a) pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa z Oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia (zlecenia),
  - b) pozostające w stosunku pracy lub zlecenia z Oferentem ubiegającym się o udzielenie zamówienia (zlecenia),
5. Członkowie komisji są zobowiązani rzetelnie i obiektywnie wykonywać powierzone im czynności, kierując się wyłącznie obowiązującymi przepisami, posiadaną wiedzą i doświadczeniem oraz interesem spółdzielni, jak również przestrzegać tajemnicy służbowej i handlowej.
  6. Opinia przedstawiciela danej nieruchomości/segmentu o sposobie i jakości wykonania prac, może być brana pod uwagę w przypadku kolejnego wyboru tego samego wykonawcy.
  7. Komisja przeprowadza analizę złożonych ofert, dokonując wyboru najkorzystniejszych ofert wyboru oferenta. W przypadku wpłynięcia jednej oferty, komisja dokonuje jej analizy i po spełnieniu przez tę ofertę wymagań stawianych oferentom, komisja jest uprawniona do podjęcia decyzji o wyborze oferenta.
  8. Z przeprowadzonych czynności komisja sporządza protokół.
  9. Po dokonaniu wyboru oferenta, odpowiednie służby spółdzielni przygotowują umowę o realizację usługi (dostawy) która powinna zawierać :
    - dokładne określenie zakresu rzeczowego,
    - wartość przedmiotu umowy oraz sposób jego wyceny,
    - termin realizacji usługi (dostawy) lub terminy realizacji poszczególnych etapów (harmonogram rzeczowo - finansowy),
    - warunki gwarancji lub rękojmi,
    - odpowiedzialność za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy tj. wysokość kar umownych oraz wysokość finansowego zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy,
    - sposób zapłaty.
- Zarząd Spółdzielni może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia na każdym etapie bez konieczności podania przyczyny.

## § 6

1. Usługi (dostawy) opisane w § 3 ust. 1 c i 1d), zamawiane są w drodze przetargu ograniczonego, nieograniczonego, zapytań ofertowych, wskazania wykonawcy przez daną nieruchomość/segment, w formie ustnej lub pisemnej.
2. Zamówienie (zlecenie) może być udzielone w przypadku wpływu co najmniej jednej oferty, spełniającej wymagania stawiane oferentom.
3. Spółdzielnia może przeprowadzić przetarg ograniczony, o którym mowa w ustępie 1, poprzez wystąpienie bez ogłoszenia w formie zapytań ofertowych, do wybranych przez siebie wykonawców mogących daną usługę (dostawę) zrealizować, a których doświadczenie oraz potencjał wykonawczy gwarantują właściwą realizację usługi (dostawy).
4. W przypadku przetargu nieograniczonego, ogłoszenie o przetargu nieograniczonym, SM „ODJ” zamieszcza na odpowiednich portalach internetowych.
- 4.1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać :
  - określenie rodzaju i formy przetargu,
  - określenie rodzaju usługi (dostawy),
  - podanie miejsca i czasu wyłożenia niezbędnych do opracowania oferty dokumentów oraz warunki nabycia dokumentacji przetargowej,
  - termin realizacji usługi (dostawy),

- miejsce i termin złożenia ofert,
- podanie osoby uprawnionej do kontaktu z Oferentami (imię i nazwisko, telefon),
- zastrzeżenie możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

4.2. Służby SM „ODJ” odpowiedzialne za przeprowadzenie przetargu nieograniczonego, opracowują *Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia* oraz projekt umowy, które stanowią część składową dokumentacji przetargowej, udostępnianej zainteresowanym oferentom. Istotne warunki przetargu winny określać rodzaj wymaganych dokumentów i oświadczeń oraz sposób oceny ofert. Jako kryteria oceny przyjmować:

- a) cenę,
  - b) okres udzielonej gwarancji,
  - c) doświadczenie Oferenta,
  - d) potencjał wykonawczy i ekonomiczny Oferenta,
  - e) ocenę Oferenta w świetle dotychczas wykonywanych robót na rzecz Spółdzielni, każdorazowo ustalając wagę poszczególnych kryteriów w zależności od rodzaju usług czy dostaw. Projekt umowy o realizację usługi (dostawy) powinien zawierać :
- dokładne określenie zakresu rzeczowego,
  - wartość przedmiotu umowy oraz sposób jego wyceny,
  - termin realizacji usługi (dostawy) lub terminy realizacji poszczególnych etapów (harmonogram rzeczowo – finansowy),
  - warunki gwarancji lub rękojmi,
  - odpowiedzialność za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy tj. wysokość kar umownych oraz wysokość finansowego zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy,
  - sposób zapłaty.

4.3. Każdorazowo zestaw wymaganych dokumentów składanych przez oferenta określać będzie *Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia*

4.4. Materiały przetargowe, w tym dokumentacja techniczna, mogą być udostępnione oferentom w siedzibie Spółdzielni lub przekazywane odpłatnie.

4.5. Do przeprowadzenia przetargu powołuje się komisję przetargową według zasad ustalonych w § 5 ust. 4 do 6.

4.6. Członkowie komisji są zobowiązani rzetelnie i obiektywnie wykonywać powierzone im czynności, kierując się wyłącznie obowiązującymi przepisami, posiadaną wiedzą i doświadczeniem oraz interesem spółdzielni, jak również przestrzegać tajemnicy służbowej i handlowej.

4.7. Komisja przeprowadza analizę złożonych ofert dokonując wyboru oferenta. Komisja może dokonać wyboru dwóch lub trzech najkorzystniejszych ofert do dalszych negocjacji w przypadku przetargu kilkustopniowego.

4.8. Z przeprowadzonych czynności komisja sporządza protokół.

4.9. Po przeprowadzonych pracach komisja wybiera jedną lub dwie najkorzystniejsze oferty w celu przedstawienia wniosku o wybór oferenta.

4.10. Zarząd Spółdzielni może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia na każdym etapie bez konieczności podania przyczyny.

## § 7

Usługi (dostawy) opisane w § 3 ust. 1e ., zamawiane są z zastosowaniem procedur wynikających z umowy lub odrębnych przepisów warunkujących wykorzystanie środków publicznych na realizację zadania, a przy ich braku w oparciu o ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r *Prawo zamówień publicznych* (Dz.U. z 2004 r Nr 19 poz.177).

#### **IV. Postanowienia końcowe**

##### § 8

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.02.2022 r. , uchwałą nr 3/28/2022
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje od 01.01.2021.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

.....