

# REGULAMIN

## WYBORU:

### I. WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH I USŁUG

#### § 1

1. Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa (zwana dalej w tekście Spółdzielnią) realizuje zadania gospodarcze w zakresie inwestycji budownictwa mieszkaniowego i o innym przeznaczeniu oraz remontów i konserwacji zasobów stanowiących mienie Spółdzielni i nieruchomości wspólne, określane corocznie w planach rzeczowo finansowych, w szczególności poprzez:
  - 1) wykonawstwo własne,
  - 2) podmioty gospodarcze posiadające umowy cywilnoprawne ze Spółdzielnią,
  - 3) wybór wykonawców robót i usług oraz dostawców materiałów i sprzętu.
2. Regulamin określa zasady i tryb udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sytuacjach, w których nie jest wymagane stosowanie ustawy z dnia 29.01.2004 r. - Prawo zamówień publicznych (D.U. 2004 nr 19 poz. 177 ze zmianami).

#### § 2

Roboty budowlane (w tym inwestycyjne), usługi, dostawy materiałów i sprzętu mogą być finansowane:

- a) ze środków własnych Spółdzielni gromadzonych na funduszu remontowym i innych środków,
- b) środków publicznych.

#### § 3

1. Przetargi na roboty budowlane, usługi, finansowane w ramach środków własnych Spółdzielni bądź jej członków, przeprowadzane są w przypadku, gdy ich szacunkowa wartość przekracza kwotę 10 000 zł (słownie dziesięć tysięcy zł), bez podatku VAT.
2. Roboty budowlane, usługi finansowane w ramach środków własnych Spółdzielni bądź jej członków, których szacunkowa wartość nie przekracza kwoty 10 000 zł (słownie dziesięć tysięcy zł), bez podatku VAT oraz roboty związane z usuwaniem skutków awarii, zlecane są w trybie bezprzetargowym, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.
3. Zlecenie robót, o których mowa w ustępie 1, może odbywać się w trybie:
  - a) przetargu nieograniczonego,
  - b) zapytania ofertowego,
  - c) zapytania o cenę,
  - d) zamówienia z wolnej ręki.

4. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie zapytania ofertowego, zapytania o cenę albo zamówienia z wolnej ręki tylko w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie.
5. W postępowaniu o zamówienie, którego wartość nie przekracza kwoty 200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych), bez podatku VAT, nie jest obowiązkowy tryb przetargu nieograniczonego a zapytania ofertowego.

#### § 4

1. **Przetarg nieograniczony** to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.
2. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego, zamieszczając ogłoszenie o zamówieniu w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie (tablica ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni) oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może także ogłosić organizację przetargu nieograniczonego w prasie.

#### § 5

1. **Zapytanie ofertowe** to tryb udzielenia zamówienia, w którym wykonawcy zostają zaproszeni do złożenia ofert.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie zapytania ofertowego, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
  - a) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
  - b) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 200 000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych), bez podatku VAT.
3. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie zapytania ofertowego, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców (nie mniej niż trzech oferentów) świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewni konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty.

#### § 6

1. **Zapytanie o cenę** to tryb udzielenia zamówienia w którym Zarząd Spółdzielni kieruje zapytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców .
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie zapytania o cenę, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia nie przekracza kwoty 100 000 zł (słownie: sto tysięcy złotych), bez podatku VAT.
3. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców (nie mniej niż trzech oferentów) świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące

przedmiotem zamówienia, która zapewni konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty.

4. Zarząd Spółdzielni udziela zamówienia wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę.

## § 7

1. **Zamówienia z wolnej ręki to** tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
  - a) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 50.000zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), bez podatku VAT.
  - b) w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego, zapytania ofertowego, zapytania o cenę została złożona jedna oferta nie podlegająca odrzuceniu,
  - c) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę:
    - z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze,
    - z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych, wynikających z odrębnych przepisów,
    - w przypadku udzielenia zamówienia w zakresie działalności twórczej lub artystycznej,
  - d) ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, której nie można było przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
  - e) w prowadzonych kolejno postępowaniach o udzielenie zamówienia, z których co najmniej jedno prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego lub zapytania ofertowego, nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
  - f) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i nie przekraczających łącznie 20% wartości realizowanego zamówienia, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeżeli:
    - z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielnie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub
    - wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego,
  - g) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy dostaw, zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 20% wartości zamówienia podstawowego i polegających na rozszerzeniu dostawy, jeżeli zmiana wykonawcy powodowałaby konieczność nabywania rzeczy o innych parametrach technicznych, co powodowałoby niekompatybilność techniczną lub nieproporcjonalnie duże

- trudności techniczne w użytkowaniu i dozorze, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego,
- h) w przypadku udzielenia dłużnikowi Spółdzielni, którego zadłużenie powstało z tytułu czynszu wraz z odsetkami oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni, zamówienia na dokonanie dostaw, usług lub robót budowlanych określonych przez Zarząd o wartości zamówienia nie przekraczającego pełnej wartości zadłużenia.

## § 8

1. Spółdzielnia określa szczegółowe warunki zamówienia w ogłoszeniu o przetargu, zaproszeniu lub w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).
2. Ogłoszenie o przetargu (zaproszenie) winno zawierać w szczególności:
  - nazwę i adres Spółdzielni;
  - przedmiot przetargu,
  - wysokość wadium, jeśli jest wymagane,
  - miejsce, w którym można zapoznać się z dokumentacją i uzyskać szczegółowe informacje,
  - informację o sposobie i warunkach uzyskania specyfikacji przetargowej SIWZ – w przypadku jeśli stanowi ona element dokumentacji przetargowej,
  - termin realizacji zamówienia,
  - termin i miejsce składania ofert,
  - zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, odrzucenia ofert bez podania przyczyny, swobodnego wyboru oferty, prowadzenia dodatkowych negocjacji, w tym negocjacji ceny.

## § 9

Z postępowania o udzielenie zamówienia niezależnie od trybu udzielenia zamówienia i wartości zamówienia Zarząd Spółdzielni może wykluczyć wykonawcę, który jest w sporze z zamawiającym lub nie wywiązuje się z regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni, a także z innych istotnych przyczyn nie gwarantujących należytego wykonania zamówienia.

## § 10

1. Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową do wyboru wykonawców robót budowlanych i usług.
2. W skład Komisji wyboru wykonawców robót budowlanych i usług (przetarg, zapytanie ofertowe, wybór z wolnej ręki) wchodzi:
  - a) Członek Rady Nadzorczej Spółdzielni, w charakterze obserwatora, delegowany przez Radę Nadzorczą,
  - b) Kierownik Działu Technicznego,
  - c) Kierownicy Administracji Osiedli,
  - d) Pracownik Działu Finansowo-Księgowego,

- e) Inspektor ds. inwestycji i techniki (Dział Techniczny), który jednocześnie pełni funkcje protokolanta,
  - f) Członek Zarządu w charakterze obserwatora
3. Przewodniczącym Komisji jest Kierownik Działu Technicznego.
  4. W miarę potrzeb Komisja będzie korzystała z obsługi prawnej.

#### § 11

Komisja rozpatruje oferty jakie wpłynęły w związku z ogłoszonym przetargiem, zapytaniem ofertowym lub zapytaniem o cenę na posiedzeniu zwołanym przez przewodniczącego Komisji w terminie do 7 dni roboczych licząc od dnia upływu terminu składania ofert.

#### § 12

1. Komisja sprawdza i stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu, zapytania ofertowego lub zapytania o cenę, liczbę otrzymanych ofert, wpłatę wadium o ile było ono warunkiem przystąpienia do przetargu.
2. Po dokonaniu czynności opisanych w ust. 1 Komisja otwiera koperty z ofertami i po wstępnej weryfikacji odrzuca oferty, które nie spełniają kryteriów przetargu oraz nie zawierają pełnych danych podanych w ogłoszeniu o przetargu.

#### § 13

Komisja dokonuje oceny ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą zarówno pod względem cenowym, jak również zapewnienia prawidłowej realizacji zamówienia pod względem jakości i terminowości realizacji. Komisja ocenia wiarygodność oferenta w oparciu o załączone do oferty referencje lub o cenę robót lub dostaw wcześniej realizowanych na rzecz Spółdzielni.

#### § 14

Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji. Protokół przechowywany jest w komórce organizującej przetarg.

#### § 15

1. Wybraną ofertę zatwierdza Zarząd Spółdzielni, na wniosek Kierownika działu organizującego przetarg.
2. Zarząd Spółdzielni, przed podpisaniem umowy, może przeprowadzić negocjacje, w tym negocjacje ceny z wybranym wykonawcą – bez względu na tryb przetargu.

#### § 16

1. W przypadku stwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni uchybień w pracy Komisji, mogących mieć wpływ na zasadność wyboru oferenta - Zarząd może zażądać od Komisji ponownego rozpatrzenia ofert.

2. W przypadku opisanym w ust. 1 Komisja ponownie rozpatruje oferty z udziałem Zarządu w pełnym składzie - w terminie do 10 dni.

#### § 17

1. Umowę z wybranym wykonawcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może żądać od wykonawcy robót budowlanych wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w granicach 2-10% wartości zamówienia.
3. Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.
4. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do:
  - unieważnienia przetargu bez podania przyczyny;
  - odrzucenia ofert bez podania przyczyny;
  - swobodnego wyboru oferty;
  - prowadzenia dodatkowych negocjacji, w tym negocjacji ceny.
5. Z tytułu odrzucenia oferty lub unieważnienia postępowania o zamówieniach dokonanego na podstawie niniejszego regulaminu oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.

#### §18

1. Postanowień niniejszego regulaminu nie stosuje się do:
  - a) prac wykonywanych przez jednostki wykonawstwa własnego,
  - b) prac remontowych wykonywanych przez podmioty gospodarcze, które wykonują prace konserwacyjne i porządkowe w ramach zawartych umów ze Spółdzielnią.

Podstawą zlecenia robót według ust. 1, lit. a i b jest zatwierdzony plan remontów na dany rok.

2. W przypadku takich robót jak: usługi prawne, bankowe, ubezpieczeniowe, pocztowe, dokonywanie przeglądów technicznych obiektów, konserwacyjnych, ekspertyz, projektów, drobnych remontów, pomiarów specjalistycznych itp. występujących w kolejnych latach, Zarząd Spółdzielni ma prawo przedłużyć - aneksować umowę z roku poprzedniego w trybie negocjacji.
3. Zarząd Spółdzielni może zlecić wykonanie robót również pracownikom zatrudnionym w Spółdzielni, po przeprowadzeniu negocjacji z zainteresowanymi.

Zleczone w tym trybie prace winny być wykonywane w ramach urlopu bądź poza godzinami pracy.

## §19

1. Przy realizacji robót finansowanych w całości lub w części ze środków publicznych stosuje się postanowienia ustawy z 20.01.2004 Prawo zamówień publicznych (Dz.U.Nr 19, poz.177 ze zmianami).
2. Wyboru oferenta dokonuje Komisja w składzie ustalonym zgodnie z §10 niniejszego regulaminu, na zasadach określonych przepisami ustawy.

## **II. DOSTAWCÓW MATERIAŁÓW I SPRZĘTU Z PRZEZNACZENIEM NA ROBOTY BUDOWLANO -REMONTOWE I INNE, REALIZOWANE W RAMACH WYKONAWSTWA WŁASNEGO PRZEZ ZAKŁAD REMONTOWO-BUDOWLANY I PODMIOTY GOSPODARCZE - FINANSOWANE ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH OSM.**

## § 20

1. Zakład Remontowo- Budowlany OSM może dokonywać zakupu materiałów bez zachowania trybu zapytania o cenę - przy jednorazowym zakupie na kwotę nie większą niż 10 000,00 zł. (słownie: dziesięć tysięcy złotych) bez podatku VAT.
2. Wybór dostawcy materiałów - przy jednorazowym zakupie na kwotę powyżej 10000,-zł następuje w trybie zapytania o cenę.
3. Zamawiający kieruje zapytania o cenę materiałów do takiej liczby dostawców, która zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty - nie mniej niż do trzech.

## § 21

1. Zapytanie o cenę może być stosowane gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.
2. Każdy z dostawców może zaproponować tylko jedną cenę.

## § 22

1. Wyboru najkorzystniejszej oferty cenowej dokonuje komisja w skład której wchodzi:
  - a) Kierownik Zakładu Remontowo- Budowlanego - Przewodniczący Komisji
  - b) Członek Zarządu Spółdzielni
  - c) Mistrz ds. technicznych i zaopatrzenia
  - d) Inspektor ds. inwestycji i techniki (dział techniczny).
2. Komisja ma prawo dodatkowych negocjacji ceny oraz warunków dostawy z wybranym oferentem. W miarę potrzeb Komisja będzie korzystała z obsługi prawnej.
3. Komisja sporządza protokół z wyboru dostawcy, który zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
4. Zamawiający zawiera umowę zamówienia z dostawcą, który zaoferował najniższą cenę.
5. Dokumentację z przetargu przechowuje Zakład Remontowo- Budowlany.

§ 23

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Jednocześnie traci moc obowiązującą „Regulamin wyboru:
  - I Wykonawców robót budowlanych i usług,
  - II dostawców materiałów z przeznaczeniem na roboty budowlano remontowe realizowane w ramach wykonawstwa własnego przez zaplecze techniczne i podmioty gospodarcze – finansowane ze środków własnych OSM
  - III. Najemców lokali”

Uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24 lutego 2005 r. Uchwała nr 12/05.

**Niniejszy regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28.04.2015 r., Uchwałą Nr 16.**

**Zmiany do regulaminu wprowadzone Uchwałą nr 72/12/2015 z 29.12.2015 r.**

**Zmiany do regulaminu wprowadzone Uchwałą nr 43/08/2016 z 30.08.2016 r.**

**Zmiany do regulaminu wprowadzone Uchwałą nr 26/05/2020 z 26.05.2020 r.**