

Regulamin

zasad wyboru wykonawców, usługodawców i dostawców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w Łodzi

§ 1.

[Postanowienia ogólne]

1. Niniejszy regulamin określa zasady przygotowania, przeprowadzenia oraz rozstrzygnięcia postępowania prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (dalej: „Spółdzielnia”), którego celem jest wybór wykonawcy, usługodawcy lub dostawcy dla realizacji robót budowlanych, inwestycji, usług lub dostaw (dalej: „zamówienia”).
2. Celem regulacji jest zapewnienie przejrzystości, gospodarności, równego traktowania podmiotów oraz wyboru oferty najkorzystniejszej dla Spółdzielni.
3. Postępowanie prowadzone jest zgodnie z zasadami prawidłowego zarządzania mieniem Spółdzielni oraz w interesie jej członków.

§ 2.

[Wyłączenie stosowania regulaminu]

1. Postanowienia niniejszego regulaminu nie mają zastosowania dla zamówień, których jednorazowa lub roczna wartość brutto nie przekracza:
 - a) 2% funduszu remontowego przeznaczanego na cele remontowe w danym roku – dla zamówień i zamierzeń realizowanych ze środków tego funduszu,
 - b) 0,5% planowanych rocznych kosztów eksploatacji – dla pozostałych zamierzeń.
2. Dla zamówień spełniających kryteria określone w ust. 1 Spółdzielnia dokonuje wyboru ich realizatora na podstawie ogólnej znajomości rynku z pominięciem przetargowych lub ofertowych trybów wyboru opisanych w niniejszym regulaminie.

§ 3.

[Tryby wyboru]

1. Wykonawców, usługodawców lub dostawców wyłania się w trybie:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) przetargu ograniczonego,
 - 3) zapytania ofertowego,
 - 4) indywidualnych negocjacji,
 - 5) zamówienia z wolnej ręki.
2. Wykonawców zadań lub zamierzeń inwestycyjnych wyłania się w drodze przetargu.
3. Szczególny tryb przetargowy, określony w punktach 1 i 2 ustępu 1, ma zastosowanie w szczególności do wyłonienia wykonawców robót remontowych określonych w rocznym planie remontów. Szczegółowy przebieg tego postępowania opisują postanowienia §11-§13.
4. Metoda wyboru wykonawców określona w ust. 1 punkt 4 (indywidualne negocjacje) ma zastosowanie w szczególności do wyboru wykonawców w drugim etapie postępowania, o którym mowa w ust. § 13 ust. 3 (wybór oferentów do bazy wykonawców).

§ 4.

[Komisja przetargowa]

1. Do przygotowania i przeprowadzenia przetargów i rozstrzygnięcia konkursów ofert Prezes Spółdzielni powołuje, zarządzeniem, komisję przetargową w składzie co najmniej trzyosobowym, z udziałem przynajmniej jednego członka Zarządu.
2. Członek komisji przetargowej zobowiązany jest rzetelnie i obiektywnie wykonać powierzone mu czynności, kierując się przepisami prawa, posiadaną wiedzą i doświadczeniem.
3. Pracami komisji przetargowej kieruje wybrany z grona jej członków przewodniczący.
4. Do ważności czynności podejmowanych przez komisję przetargową na posiedzeniach konieczna jest obecność co najmniej trzech członków komisji przetargowej.

§ 5.

[Ogłaszanie przetargu]

1. Przetarg ogłasza Zarząd Spółdzielni w sposób umożliwiający dotarcie do możliwie największej liczby oferentów, przy wykorzystaniu kanałów informacyjnych, takich jak:
 - 1) ogłoszenie prasowe,
 - 2) ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 3) ogłoszenie w jednym z portali branżowych.
2. Procedury związane z ogłoszeniem i przeprowadzeniem przetargów prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej lub w postaci elektronicznej.
3. Zarząd ogłaszając przetarg określa w szczególności:
 - 1) przedmiot przetargu,
 - 2) tryb przetargu,
 - 3) formę składania ofert,
 - 4) miejsce oraz termin składania ofert, datę otwarcia ofert oraz datę zakończenia przetargu,
 - 5) termin wykonania przedmiotu przetargu,
 - 6) istotne elementy, jakie powinna zawierać oferta,
 - 7) dane osoby wyznaczonej do kontaktów w sprawie przetargu.
4. Na istotne elementy oferty składają się w szczególności:
 - 1) cena lub parametry cenotwórcze wymagane przy kosztorysowaniu prac,
 - 2) gwarancja,
 - 3) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej wykonawcy,
 - 4) referencje.
5. Ogłoszenie o przetargu może dodatkowo zawierać specyfikację istotnych warunków zamówienia lub miejsce jej odbioru. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) określenie przedmiotu robót, dostaw lub usług,
 - 3) termin wykonania robót, dostaw lub usług,
 - 4) informację o oświadczeniach i dokumentacji, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
 - 5) sposób finansowania robót, dostaw lub usług,
 - 6) opis sposobu przygotowania ofert,
 - 7) termin składania ofert,
 - 8) termin wyboru wykonawcy.

§ 6.

[Podstawowe kryteria dotyczące oferentów]

W postępowaniu przetargowym mogą brać udział oferenci, którzy:

- 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy ogólnie obowiązujące przewidują obowiązek posiadania takich uprawnień,
- 2) posiadają niezbędną wiedzę, doświadczenie, potencjał techniczny oraz wykwalifikowaną kadre, dającą gwarancję należytego i terminowego wykonania zamówienia,
- 3) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

§ 7.

[Przebieg przetargu – zasady ogólne]

1. Postępowanie mające na celu wyłonienie wykonawcy, usługodawcy lub dostawcy może odbywać się w formule:
 - a) jednoetapowej,
 - b) wieloetapowej.
2. O wyborze formuły postępowania decyduje Zarząd Spółdzielni ogłaszając przetarg.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. a), komisja przetargowa dokonuje otwarcia ofert, ich merytorycznego rozpatrzenia, a następnie wyboru oferenta.
4. W przypadku przyjęcia formuły wieloetapowej komisja przetargowa w pierwszym etapie dokonuje otwarcia ofert, wskazuje oferentów przechodzących do drugiej części przetargu oraz zawiadamia ich o terminie kolejnego etapu postępowania.
5. odrzucenie oferty w pierwszej części może nastąpić z powodu:
 - niespełnienia wymogów formalno-prawnych,
 - dwukrotnego zawyżenia lub zaniżenia wartości robót w stosunku do innych wykonawców,
 - braku wiarygodności oferenta.
6. Kolejny etap prowadzony jest przez komisję przetargową w trybie negocjacji indywidualnie z każdym wskazanym w pierwszej części oferentem. Kolejne etapy mają na celu w szczególności:
 - 1) ustalenie sposobu realizacji zamówienia,
 - 2) zbadanie potencjału oferenta oraz jego fachowości,
 - 3) ustalenia ostatecznej ceny przedmiotu zamówienia,
 - 4) w przypadku nieobecności oferenta na drugiej części przetargu przyjmuje się cenę usługi zawartą w jego ofercie pisemnej.
7. W celu doprecyzowania warunków umowy dopuszcza się wprowadzenie kolejnych etapów, prowadzonych na zasadach określonych w ust. 6.
8. Ze swoich czynności komisja sporządza protokół. Dopuszcza się sporządzenie jednego protokołu z całego wieloetapowego przetargu.
9. W przypadku postępowania wieloetapowego protokół winien zawierać:
 - 1) wykaz oferentów wytypowanych do dalszej części postępowania,
 - 2) wskazanie dat kolejnych części postępowania.
10. Komisja przetargowa proponuje wykonawcę robót, wskazując go w protokole.
11. Przewodniczący komisji przetargowej przedstawia protokół Zarządowi, który zatwierdza wybór dokonany przez tę komisję.

§ 8.

[Unieważnienie przetargu]

Przetarg unieważnia się, gdy:

- 1) nie wpłynęły co najmniej dwie ważne oferty,
- 2) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą Spółdzielnia przeznaczyła na sfinansowanie zamówienia,
- 3) nastąpiła zmiana okoliczności, powodując że prowadzenie przetargu lub realizacja zamówienia – czego nie można było wcześniej przewidzieć – nie leży w interesie Spółdzielni.

§ 9.

[Przetarg ograniczony]

1. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli przedmiotem przetargu są zamówienia, w których specjalizuje się wąska grupa wykonawców, usługodawców lub dostawców, dających gwarancję należytego wykonania przedmiotu przetargu.
2. Przetarg ograniczony to tryb postępowania, w którym oferty mogą składać wykonawcy zaproszeni do udziału w postępowaniu.
3. Spółdzielnia zaprasza do składania ofert wykonawców, w liczbie nie mniejszej niż 3.
4. Do przetargu ograniczonego stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące przetargu.

§ 10.

[Zapytanie ofertowe]

1. Zapytanie ofertowe stanowi uproszczony tryb wyboru wykonawcy, dostawcy lub usługodawcy, stosowany w przypadkach, gdy wartość lub charakter zamówienia nie uzasadnia przeprowadzenia przetargu.
2. Zapytanie ofertowe sporządza się w formie pisemnej lub elektronicznej i powinno ono zawierać co najmniej:
 - 1) opis przedmiotu robót, dostaw lub usług,
 - 2) termin realizacji,
 - 3) kryteria wyboru oferty,
 - 4) termin i sposób składania ofert,
3. Zapytanie ofertowe kieruje się co najmniej do dwóch podmiotów.
4. Do rozstrzygnięcia postępowania ofertowego stosuje się odpowiednio postanowienia §4 dotyczącego komisji przetargowej.
5. Wybór wykonawcy w trybie zapytania ofertowego następuje na podstawie porównania złożonych ofert i wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
6. Z przeprowadzonego postępowania komisja sporządza krótką notatkę lub zestawienie ofert, stanowiące załącznik do dokumentacji zamówienia.

§ 11.

[Baza wykonawców – termin wyboru oferentów]

1. Wyboru oferentów do bazy wykonawców dokonuje się w terminie, który zapewni wykonanie zamierzeń remontowych określonych w rocznym planie, nie później

jednak niż do końca pierwszego kwartału roku objętego planem remontów, z zastrzeżeniem ustępów 2 i 3.

2. Wyboru wykonawców planowanych robót remontowych dokonuje się po zatwierdzeniu planu remontów na dany rok.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wybór wykonawców może nastąpić przed zatwierdzeniem planu remontów. W takim przypadku wybór opiera się o zakres rzeczowy projektowanego planu remontów (prowizorium), w ramach środków finansowych wynikających z ostatniego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą odpisu na fundusz remontowy.
4. O przetargu na wybór wykonawców i terminach posiedzenia komisji przetargowej Zarząd powiadamia Prezydium Rady na 7 dni przed planowanym terminem rozstrzygnięcia przetargu, które może oddelegować co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej do obserwacji prac Komisji przetargowej. Nieobecność przedstawicieli Rady Nadzorczej nie wstrzymuje prac komisji przetargowej.

§ 12.

[Baza wykonawców – zwołanie przetargu]

1. Do ogłoszenia przetargu na wybór wykonawców robót remontowych stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące przetargu, określone w paragrafie 5.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera dodatkowo:
 - 1) podział na rodzaj lub typ robót remontowych,
 - 2) zakres robót remontowych.

§ 13.

[Baza wykonawców – zasady wyboru]

1. Wykonawców robót remontowych wybiera się z podziałem na typy robót.
2. Dopuszcza się dokonanie wyboru kilku wykonawców na jeden typ robót remontowych, ustalając koszty jednostkowe bądź parametry cenotwórcze. Wybrane w ten sposób podmioty gospodarcze zostają wpisane do bazy wykonawców.
3. W sytuacji, o której mowa w ustępie 2, wyboru wykonawcy konkretnego zamierzenia remontowego określonego w rocznym planie remontów dokonuje się w drugim etapie, w drodze indywidualnych negocjacji prowadzonych z oferentami wpisanymi do bazy wykonawców.
4. Drugi etap postępowania przeprowadzony jest w szczególności w celu:
 - 1) doprecyzowania ceny i warunków prac remontowych,
 - 2) wyłonienia wykonawcy zapewniającego najkorzystniejsze wykonanie konkretnego zamierzenia remontowego,
 - 3) podziału zamierzeń remontowych między wykonawców w przypadku, gdy ich liczba, w ramach danego typu robót tego wymaga lub na to pozwala,
 - 4) zbilansowania prac remontowych pomiędzy wykonawców w celu ich terminowego wykonania.

§ 14.

[Baza wykonawców – zasady zlecania robót budowlanych]

1. Roboty remontowe i inwestycyjne zlecane są wykonawcom w drodze umowy o roboty budowlane, zgodnie z przyjętym do stosowania wzorem umownym.
2. Wzór umowy wymaga zatwierdzenia przez obsługę prawną Spółdzielni.
3. Rejestr umów prowadzi kierownik lub wskazany przez Zarząd pracownik pionu techniczno-remontowego Spółdzielni.

§ 15.

[Wybór wykonawców robót inwestycyjnych]

1. Wykonawców robót inwestycyjnych wyłania się w trybie przetargu, o którym mowa w §3 ust 1, pkt 1 lub pkt 2 niniejszej regulacji.
2. Przetarg na wykonawcę robót inwestycyjnych rozstrzyga się po wykonaniu dokumentacji projektowej.

§ 16.

[Zlecenia z wolnej ręki]

1. W przypadku zamówień z wolnej ręki dotyczących robót remontowych parametry cenotwórcze służące do wyceny tych robót lub ich ostateczna wycena nie mogą być wyższe niż średnie parametry lub wartości przyjęte w publikacji „SEKOCENBUD”.
2. Zarząd może zlecić z wolnej ręki roboty remontowe w przypadku, gdy:
 - 1) zaszła konieczność usunięcia awarii, która stwarza zagrożenie dla mienia lub życia ludzkiego,
 - 2) wybrani w przetargu na roboty remontowe wykonawcy uchylają się od podpisania umowy. W powyższym przypadku, po uzgodnieniu z odpowiednią Komisją Rady Nadzorczej, pozostawia się Zarządowi wybór wykonawcy gwarantującego rzetelne i terminowe wykonanie robót.

§ 17.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” w dniu 29 kwietnia 2026 roku uchwałą nr 34/2026 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
2. Tracą moc zasady zlecenia robót remontowych i inwestycyjnych uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 24 stycznia 2006 roku uchwałą nr 8/VII/06.

Oryginał dokumentu w formie papierowej dostępny jest w siedzibie Spółdzielni.