

**REGULAMIN**  
**wyboru wykonawców robót finansowanych z funduszu remontowego**  
**i na usługi konserwacyjne oraz zawierania umów przez**  
**Spółdzielnię Mieszkaniową „RETKINIA - POŁUDNIE”**

§ 1

Regulamin niniejszy został opracowany dla potrzeb Spółdzielni Mieszkaniowej „RETKINIA - POŁUDNIE”.

§ 2

Regulamin stosowany jest przy wyborze wykonawców dla zlecenia robót opłacanych z funduszu remontowego i na usługi konserwacyjne takie jak: przeglądy gazowe, kominiarskie, przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej, wynikające z przepisów Prawa Budowlanego oraz konserwację innych urządzeń w miarę potrzeb, a także na usługi związane z rozliczaniem kosztów centralnego ogrzewania.

§ 3

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. „robotach” – należy przez to rozumieć wszelkie prace wyszczególnione w § 2;
2. „zamawiającym” - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „RETKINIA - POŁUDNIE”;
3. „oferencie” – należy przez to rozumieć wykonawcę robót lub dostawcę urządzeń, jeżeli dostawa ta została objęta odrębnym postępowaniem;
4. „funduszu remontowym” – należy przez to rozumieć środki własne zamawiającego, nie będące środkami publicznymi w rozumieniu ustawy o zamówieniach publicznych;
5. „najkorzystniejszej ofercie” – należy przez to rozumieć ofertę gwarantującą najlepsze wykonanie zlecenia, biorąc pod uwagę następujące kryteria w kolejności:
  - a) cenę obejmującą cały okres, na który jest zawierana umowa, przy umowach wieloletnich,
  - b) jakość wykonania, potwierdzoną pisemnymi referencjami oraz opinią o jakości prac wykonywanych dla zamawiającego,
  - c) potencjał techniczno-organizacyjny oferenta,
  - d) dyspozycyjność oferenta,
  - e) wiarygodność ekonomiczną oferenta.

§ 4

Wyboru oferenta dokonuje się poprzez:

1. **Konkurs ofert** – spośród ofert złożonych w Spółdzielni komisja wybiera jednego lub więcej oferentów, z możliwością prowadzenia dalszych negocjacji. Negocjacje prowadzi komisja lub upoważnia do ich prowadzenia Z-cę Prezesa ds. Technicznych, który o przebiegu negocjacji oraz podjętych ustaleniach informuje komisję.
2. **Zamówienie z wolnej ręki** – w sytuacjach awaryjnych lub przeciwwawaryjnych nie ujętych w planie remontów, a wymagających pilnego wykonania robót.

## § 5

1. Wyboru oferentów w przypadkach określonych w § 4 pkt 1 dokonuje Komisja Przetargowa.
2. Wykonawców na roboty realizowane przez gestorów sieci, a finansowane częściowo z funduszu remontowego Spółdzielni, wyboru dokonuje gestor sieci.
3. Wyboru wykonawców na zamówienie z wolnej ręki dokonuje Z-ca Prezesa ds. Technicznych.

## § 6

Komisja Przetargowa powoływana jest zarządzeniem Prezesa Spółdzielni.

1. W skład Komisji Przetargowej wchodzi 5 przedstawicieli spośród pracowników Spółdzielni.
2. Przewodniczącym Komisji Przetargowej jest Z-ca Prezesa ds. Technicznych.
3. Obserwatorami przetargu mogą być przedstawiciele Rady Nadzorczej, jeśli Rada oddeleguje ich do tych czynności.

## § 7

Postanowienia Komisji Przetargowej podjęte w obecności co najmniej 3 jej członków są prawomocne.

## § 8

Z każdego etapu postępowania przetargowego komisja przetargowa sporządza protokół .

## § 9

Wezwanie do składania ofert dokonuje się przez jednoczesne:

1. Ogłoszenie w ogólnie dostępnym miejscu w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej.
2. Ogłoszenie w prasie lokalnej /jeden dziennik/.
3. Zaproszenie do składania ofert firm, które oferują swoje usługi w prasie fachowej lub zgłaszają w Dziale Technicznym.

## § 10

Ogłoszenie powinno zawierać:

- a) rodzaj lub zwięzły opis robót,
- b) datę zakończenia zbierania ofert,
- c) miejsce składania ofert,
- d) informację dla wykonawców co powinna zawierać oferta,
- e) informację, że zamawiający zastrzega sobie prawo wyboru oferenta bez przedstawienia uzasadnienia wyboru oraz odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.

## § 11

Oferta powinna zawierać:

- a) kopię aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
- b) rodzaj robót do wykonania,
- c) w zależności od wymagań zamawiającego: czynniki cenotwórcze, cenę ryczałtową, kosztorys ofertowy lub inne,
- d) informacje o firmie, potencjale ekonomicznym i technicznym,
- e) kserokopie uprawnień i zaświadczeń kwalifikacyjnych do wykonywania określonych prac, jeżeli jest to prawnie wymagane,
- f) aktualne zaświadczenia lub oświadczenie o niezaleganiu z płaceniem podatków, składek na ubezpieczenie społeczne i innych obowiązujących opłat,
- g) referencje dotyczące zrealizowanych w ciągu ostatnich dwóch lat robót oferowanych lub podobnych,
- h) informacje o udzielonej gwarancji i terminach płatności faktur.

## § 12

Koszty sporządzenia oferty ponosi oferent.

## § 13

Wyboru ofert dokonuje się bez udziału oferentów. Spółdzielnia nie ma obowiązku informowania oferentów, których oferty nie zostały wybrane. Oferenta, którego oferta została wybrana Spółdzielnia powiadamia o wyborze.

## § 14

Jeżeli oferta nie odpowiada zasadom określonym w §11 niniejszego regulaminu, to komisja wzywa do uzupełnienia oferty. Jeżeli oferta zawiera rażąco niską lub rażąco wysoką cenę, to decyzję o jej rozpatrywaniu podejmuje komisja.

## § 15

Z tytułu odrzucenia oferty, oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie wobec zamawiającego.

## §16

1. Zamawiający przy wyborze oferty kierować się będzie następującymi kryteriami:
  - a) cena – 70 %
  - b) potencjał techniczny, doświadczenie zawodowe, dyspozycyjność firmy oraz opinie o ich pracy – 20 %
  - c) wiarygodność ekonomiczna – 10 %
2. Wiarygodność i potencjał oferenta zostanie oceniony na podstawie złożonych dokumentów, listy referencyjne innych firm i spółdzielni, charakterystykę firmy, opinie o dotychczasowych pracach wykonywanych dla zamawiającego.
3. Punktacja za każde kryterium wynosi od 1 do 10 punktów.
4. Punktacja za cenę oferty według wzoru: 
$$\frac{\text{cena minimalna}}{\text{cena badana}} \times 10 \text{ pkt}$$
5. Dla umów wieloletnich jako cenę oferty należy przyjąć wartość oferty obliczoną dla całego okresu objętego umową.

## §17

Wybór oferenta stanowi podstawę do zawarcia umowy.

## § 18

Zawarcie umowy i zlecenie robót, bez względu na jej wartość, następuje w formie:

1. Umowy obiektowej, zawieranej na realizację znanego zadania o określonym zakresie robót. Jeśli umowa obejmuje wiele obiektów, to jej częścią składową są zlecenia obejmujące poszczególne nieruchomości.
2. Umowy gotowości, zawieranej na realizację robót, których zakres i termin wykonania każdorazowo określany jest odrębnym zleceniem.
3. Dla umów o usługi konserwacyjne dopuszcza się ich zawieranie na okres do 3 lat.

## § 19

Umowa, w zależności od jej formy, powinna zawierać:

1. Dane o ofercie i zamawiającym oraz ich przedstawicielach podpisujących umowę.
2. Opis przedmiotu umowy.
3. Termin realizacji.
4. Formę i wysokość wynagrodzenia oraz sposób zapłaty.
5. Uzgodniony okres gwarancji/rękojmi na przedmiot umowy.
6. Dane o przedstawicielach stron odpowiedzialnych za realizację przedmiotu umowy.
7. Określenie zobowiązań stron w zakresie realizacji i odbioru oraz usuwania wad stwierdzonych przy odbiorze.
8. Obowiązki stron w zakresie ujawnionych wad w okresie gwarancji/rękojmi.

9. Formę, wysokość i sposób:

- a) zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- b) egzekwowania odszkodowania (kary umowne).

10. Postanowienia ogólne dotyczące:

- a) sposobu i warunków zmiany postanowień zawartej umowy,
- b) przepisów w sprawach nieuregulowanych umową,
- c) ewentualnych załączników do umowy.

#### § 20

Regulaminem nie są objęte:

1. Roboty wykonywane przez pracowników Spółdzielni w ramach stosunku pracy.
2. Zakup przez Spółdzielnię materiałów przeznaczonych do konserwacji i remontów wykonywanych przez pracowników Spółdzielni.

Należy tu kierować się zasadą dokonywania zakupów w formie najbardziej korzystnej dla Spółdzielni.

#### § 21

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2010 r. Uchwałą nr 114 z mocą obowiązującą od dnia 01. 01. 2011 r.

Traci moc obowiązującą regulamin uchwalony dnia 8.01.2009 r. Uchwałą nr 3.

Aktualny tekst jednolity regulaminu, uchwalony Uchwałą nr 114 z dnia 16.12.2010 r. Rady Nadzorczej, uwzględnia zmiany uchwalone:

1. Uchwałą nr 4 z dnia 23.02.2012 r., która zmienia § 2, § 3 pkt 5, § 8, § 9 pkt 1, § 16 pkt 1, dopisuje się w § 16 pkt 5.