

UCHWAŁA Nr 65/2025

Zarządu Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 23.04.2025 roku.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu organizowania i przeprowadzania zamówień
w celu zawarcia umowy na wykonanie robót budowlanych
w Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W oparciu o § 71 ust.1 oraz § 73 pkt 9 Statutu Spółdzielni
Zarząd Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

p o s t a n a w i a:

§ 1

Uchwalić Regulamin organizowania i przeprowadzania zamówień w celu zawarcia umowy na wykonanie robót budowlanych w Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zasady obowiązujące w niniejszym Regulaminie nie mają zastosowania do zamówień, które zostały ogłoszone przed datą uchwalenia niniejszego Regulaminu.

§ 3

Traci moc Uchwała nr 106/2010 Zarządu Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu organizowania i przeprowadzania postępowań w celu zawarcia umowy na wykonanie robót remontowo-budowlanych w Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZARZĄD
KROŚNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

REGULAMIN
organizowania i przeprowadzania zamówień
w celu zawarcia umowy na wykonanie robót budowlanych
w Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Zamówienie robót budowlanych w Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej Spółdzielnią, odbywa się w drodze:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) zapytania o cenę,
 - 3) zamówień z wolnej ręki,
 - 4) negocjacji.
2. Przetarg na roboty budowlane przeprowadza się, jeżeli wartość szacunkowa robót określona na podstawie kosztorysu lub wyceny **przekracza kwotę 50.000,00 zł netto**.
3. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o obniżeniu kwoty, o której mowa w ust. 2 i zarządzić przeprowadzenie przetargu.
4. Z udziału w przetargach wyklucza się:
 - 1) wykonawców, którzy wyrządzili szkodę, nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, jeżeli szkoda ta została stwierdzona wyrokiem sądu, który uprawomocnił się w okresie 3 lat przed wszczęciem zamówienia;
 - 2) wykonawców, w stosunku do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono, z wyjątkiem wykonawców, którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego;
 - 3) wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
 - 4) osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przeciwko środowisku, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku, mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego;
 - 5) spółki jawne, których wspólnika prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przeciwko środowisku, przestępstwo przekupstwa,

przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku, mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego;

- 6) spółki partnerskie, których partnera lub członka zarządu prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przeciwko środowisku, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku, mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego;
 - 7) spółki komandytowe oraz spółki komandytowo-akcyjne, których komplementariusza prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przeciwko środowisku, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego;
 - 8) osoby prawne, których urzędującego członka organu zarządzającego prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przeciwko środowisku, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego;
 - 9) podmioty zbiorowe, wobec których sąd orzekł zakaz ubiegania się o zamówienia na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary.
5. W zamówieniach nie mogą brać udziału osoby, które:
- 1) są członkami Rady Nadzorczej albo pracownikami Spółdzielni lub przed upływem trzech lat od wszczęcia postępowania przetargowego pełniły funkcje kierownicze w Spółdzielni;
 - 2) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z osobami będącymi członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni lub Zarządu Spółdzielni;
 - 3) pozostają z członkami Rady Nadzorczej lub członkami Zarządu Spółdzielni w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że mogłoby to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności w przeprowadzeniu przetargu.
- 

6. Z zastrzeżeniem ochrony danych osobowych, ochrony własności intelektualnej oraz tajemnicy handlowej Spółdzielnia może żądać od biorących udział w przetargach dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia przetargu.
7. Każdy wykonawca składa pisemne oświadczenia, że:
 - 1) jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami określonymi przez przepisy prawa powszechnie obowiązujące;
 - 2) posiada uprawnienia niezbędne do wykonywania określonych prac lub czynności, jeżeli przepisy prawa powszechnie obowiązujące, nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
 - 3) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także zatrudnia osoby zdolne do wykonania zamówienia;
 - 4) nie podlega ograniczeniom wymienionym w **Rozdziale I ust. 4 i 5**;
 - 5) w przypadku unieważnienia przetargu nie będzie miał innych roszczeń niż zwrot wpłaconego wadium.
8. Kryteria oceny spełnienia warunków wymaganych od wykonawców nie podlegają zmianie w toku prowadzonego postępowania przetargowego.

Wykonawcy zobowiązani są wykazać, w terminie określonym przez Spółdzielnię, że spełniają wymagane warunki.

Spółdzielnia wykluczy z zamówienia wykonawcę, jeżeli stwierdzi, że dostarczone przez niego dokumenty lub podane informacje istotne dla prowadzonego zamówienia, są niezgodne ze stanem faktycznym.
9. Wszelkie oświadczenia i dokumenty składane przez wykonawców wymagają formy pisemnej.

Jeżeli w postępowaniu przetargowym, strony porozumieją się w formie innej niż pisemna, treść przekazanej informacji lub oświadczenia musi zostać potwierdzona na piśmie lub ujęta w protokole z postępowania o udzielenie tego zamówienia.
10. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa, każdorazowo powoływana przez Zarząd Spółdzielni. W skład komisji przetargowej wchodzi pracownicy Spółdzielni oraz osoby spoza Spółdzielni, posiadające odpowiednią wiedzę i kwalifikacje. Skład komisji przetargowej wyznacza Prezes Zarządu, natomiast w przypadku jego nieobecności skład komisji wyznacza Zastępca Prezesa Zarządu.
11. Spółdzielnia wyznacza termin składania ofert na przetarg, na co najmniej 7 dni, jednak nie dłuższy niż 21 dni od opublikowania ogłoszenia. Termin może ulec skróceniu do 5 dni, decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę charakter robót, zakres rzeczowy lub trudność oszacowania.
12. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na:
 - stronie internetowej Spółdzielni,
 - stronach lokalnych lub regionalnych portali internetowych (minimum dwa portale).

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:

- 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni;
 - 2) określenie przedmiotu zamówienia;
 - 3) określenie miejsca i terminu oraz formy składanych ofert;
- 

- 4) informację o wadium;
 - 5) wskazanie miejsca i terminu odbycia przetargu;
 - 6) miejsce i sposób w jaki wykonawcy mogą zapoznać się ze specyfikacją warunków zamówienia;
 - 7) informację, o tym, że Spółdzielni służy prawo unieważnienia przetargu bez podawania przyczyn oraz prawo do zatrzymania wadium w przypadku niezawarcia umowy przez wygrywającego przetarg zgodnie z terminem określonym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
 - 8) informację, o tym, że wykonawca zobowiązany jest do podpisania umowy w terminie i na warunkach określonych w specyfikacji warunków zamówienia pod rygorem utraty wpłaconego wadium.
13. Przed ogłoszeniem przetargu musi zostać opracowana specyfikacja warunków zamówienia (SWZ), którą każdorazowo zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

Specyfikacja powinna zawierać w szczególności:

- 1) informacje ogólne o Spółdzielni jako Zamawiającym;
 - 2) opis sposobu przygotowania oferty;
 - 3) warunki wymagane od wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - 4) dokumenty uwiarygodniające, wymagane oświadczenia, ograniczenia;
 - 5) określenie przedmiotu zamówienia – zakres robót;
 - 6) termin wykonania zamówienia;
 - 7) kryteria wyboru wykonawcy;
 - 8) projekt umowy na wykonanie zamówienia;
 - 9) informacja o możliwości składania ofert częściowych;
 - 10) określenie wadium;
 - 11) termin i miejsce składania ofert;
 - 12) osobę upoważnioną do kontaktów z wykonawcami;
 - 13) tryb udzielania wyjaśnień;
 - 14) termin związania ofertą;
 - 15) miejsce i termin otwarcia ofert;
 - 16) informacja dotycząca kryteriów oceny ofert;
 - 17) tryb ogłaszania wyników i termin zawarcia umowy.
14. Spółdzielnia powinna posiadać wycenę lub kosztorys oraz dokumentację określającą charakter oraz przedmiot jeżeli jest niezbędna w celu zabezpieczenia interesu Spółdzielni lub jeżeli wymagają tego przepisy prawa budowlanego.
15. Oferta powinna być sporządzona w formie pisemnej, w języku polskim i zawierać w szczególności:
- 1) Imię i Nazwisko, nazwę firmy, dokładny adres jej siedziby oraz datę sporządzenia oferty;
 - 2) Dokumenty i oświadczenia określone w SWZ, w tym zaświadczenia z ZUS oraz Urzędu Skarbowego;
 - 3) oświadczenie, że wykonawca zapoznał się z warunkami przetargu wskazanymi w ogłoszeniu, oraz że zapoznał się z projektem umowy i zobowiązuje się do jej podpisania w przypadku wyboru jego oferty;

- 4) wypełniony formularz ofertowy z oferowaną ceną;
 - 5) oświadczenie, że wykonawca uważa się za związanego ofertą w terminie wskazanym w specyfikacji warunków zamówienia pod rygorem utraty wadium i pod tym też rygorem w razie wygrania przetargu do podpisania umowy na warunkach określonych w specyfikacji;
 - 6) do oferty winny zostać dołączone oświadczenia wymienione w Rozdziale I ust. 7;
 - 7) oferta winna zostać sporządzona „w jednym ciągu” i zaopatrzona na końcu własnoręcznym podpisem wykonawcy bądź osób upoważnionych oraz pieczęcią firmy;
 - 8) dokument potwierdzający wniesienie wadium;
 - 9) wszystkie dokumenty, w tym oświadczenia powinny być podpisane i opatrzone pieczęcią firmy;
 - 10) dokumenty dołączone do oferty w formie kopii powinny być opisane „za zgodność z oryginałem” oraz podpisane i opieczątowane.
16. Wadium w formie pieniężnej ustala się procentowo tj. od 3% do 10 % wartości szacunkowej netto zamówienia. Wadium może być złożone również w innej formie jeżeli SWZ to przewiduje, np. gwarancje ubezpieczeniowe.
17. Oferta powinna zostać dostarczona do sekretariatu Spółdzielni w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.

II. PRZETARG NIEOGRANICZONY

1. W przetargu nieograniczonym oferty, mogą złożyć wszyscy wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu z zastrzeżeniem ograniczeń wymienionych w Rozdziale I ust. 4 i ust. 5.
2. Spółdzielnia organizuje przetarg w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie danej roboty budowlanej.
3. Przetarg odbywa się w miejscu i czasie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
4. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa.

Zakres działania komisji obejmuje:

- 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu;
- 2) zbadanie nienaruszalności kopert;
- 3) otwarcie wniesionych ofert oraz ich sprawdzenie pod względem formalnym;
- 4) stwierdzenie, które oferty komisja uznaje za ważne oraz nieważne wraz z podaniem powodów nieważności.

Za nieważne uznaje się w szczególności oferty:

- a) złożone przez wykonawców podlegających wykluczeniu na podstawie Rozdziału I ust. 4 - 5;
- b) złożone po terminie;
- c) niezawierające wyraźnych i ostatecznych cen;
- d) bez wniesionego wadium;
- 5) odczytanie i rozpatrywanie ofert cenowych;

- 6) w przypadku zbliżonych do siebie co najmniej dwóch najkorzystniejszych cenowo ofert (różnica ceny do 15%) komisja może zarządzić przetarg ustny – licytację ceny. Do przetargu ustnego dopuszcza się wykonawców, których oferty cenowe mieszczą się w przedziale do 15% w stosunku do najniższej oferty cenowej dla poszczególnego zadania;
 - 7) ogłoszenie wyników przetargu lub ogłoszenie o jego unieważnieniu;
 - 8) sporządzenie i podpisanie protokołu z odbytego przetargu, który podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej.
5. Przetarg podlega unieważnieniu w przypadku nie złożenia co najmniej dwóch ważnych ofert.
 6. Komisja przetargowa w przypadku unieważnienia przetargu zwraca wykonawcy jego ofertę bez otwierania koperty wewnętrznej. Komisja przetargowa nie ma obowiązku podawania przyczyn unieważnienia przetargu, wykonawcy z tego tytułu nie mają żadnych roszczeń w stosunku do Spółdzielni za wyjątkiem zwrotu wpłaconego wadium.
 7. W przypadku niedojścia do skutku przetargu z powodu braku ofert, Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia z wolnej ręki na roboty budowlane, które były objęte przetargiem.
 8. W przypadku unieważnienia przetargu z powodu złożenia tylko jednej oferty, Zarząd Spółdzielni lub upoważniona przez niego Komisja przetargowa, może przeprowadzić negocjacje z wykonawcą, który brał udział w tym przetargu.
 9. W przypadku unieważnienia przetargu w wyniku stwierdzenia przez Komisję przetargową niezłożenia co najmniej dwóch ważnych ofert, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg. Jeżeli drugi przetarg nie doszedł do skutku lub został unieważniony, Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia z wolnej ręki na roboty budowlane, które były objęte przetargiem.

III. ZAPYTANIE O CENĘ

1. Zapytanie o cenę winno zostać skierowane do minimum dwóch potencjalnych wykonawców w celu zapewnienia:
 - 1) wyboru najkorzystniejszej oferty;
 - 2) konkurencji;
 - 3) sprawnego przebiegu postępowania.
2. Każdy z wykonawców zaproszonych do złożenia oferty może zaproponować tylko jedną cenę obejmującą całość zakresu robót. Dopuszcza się złożenie oferty zamiennej w terminie składania ofert. Oferta złożona jako pierwsza podlega odrzuceniu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę z wykonawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę - najniższą cenę.
4. Zapytanie o cenę może być stosowane do zamówień na roboty budowlane **do kwoty 50.000,00 zł netto** wynikającej z uproszczonej kalkulacji cenowej, kosztorysu lub porównania z cenami podobnych zadań - zakresów robót.
5. Przy ustalaniu wartości zamówienia dotyczącego np. robót remontowych loggii, balkonów ustala się kwotę jednostkową zadania. Nie dokonuje się sumowania ilości loggii i balkonów do ustalenia wartości o której mowa w ust. 4.

6. Oferty muszą być złożone pisemnie, w formie papierowej lub elektronicznej na adres podany w zapytaniu.
7. W zapytaniu o cenę należy uwzględnić:
 - adres realizacji zadania;
 - zakres rzeczowy;
 - określenie ceny,
 - termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
 - warunki gwarancji;
 - termin związania z ofertą;
8. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o skierowaniu zapytania o cenę do minimum dwóch wykonawców w przypadkach określonych w Rozdziale II ust. 5 i ust. 7.

IV. ZAMÓWIENIE Z WOLNEJ RĘKI

Zamówienia z wolnej ręki realizowane mogą być jedynie wtedy, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) wartość robót **nie przekracza kwoty 7.000,00 zł netto**, wynikającej z kalkulacji cenowej lub kosztorysu;
- 2) w przypadku zlecenia robót dotyczących dźwigów osobowych i towarowych;
- 3) w sytuacji określonej w Rozdziale II ust. 7 i ust. 9;
- 4) Spółdzielnia dokonuje do uprzednio zamówionych robót zamówień dodatkowych;
- 5) ze względu na szczególny rodzaj robót można je uzyskać tylko od jednego wykonawcy;
- 6) ze względu na szczególne okoliczności (m.in. usuwanie awarii), wymagane jest natychmiastowe wykonanie robót budowlanych;
- 7) w przypadku zlecenia robót z wolnej ręki, na które Spółdzielnia nie posiada uproszczonej kalkulacji lub kosztorysu inwestorskiego, roboty te zleca się i rozlicza kosztorysem powykonawczym sporządzonym przez wykonawcę, sprawdzonym przez inspektora nadzoru Spółdzielni i zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

V. NEGOCJACJE

Negocjacje stosuje się:

- w przypadku określonym w Rozdziale II ust. 8;
- jeżeli na zapytanie o cenę została złożona tylko jedna oferta zawierająca cenę netto przewyższającą kalkulację lub kosztorys Spółdzielni o ponad 15%.

VI. ZAWIERANIE UMÓW

1. Umowy dotyczące robót budowlanych winny zawierać w szczególności postanowienia dotyczące :
 - 1) odbioru przez inspektora nadzoru robót zanikających lub ulegających zakryciu;
 - 2) ustalenia kar umownych;
 - 3) zakresu robót;

- 4) gwarancji;
 - 5) terminów realizacji;
 - 6) sposobu rozliczeń robót dodatkowych;
 - 7) podwykonawstwa.
2. Umowy zawiera się w terminach określonych w specyfikacjach warunków zamówienia, natomiast w przypadku zapytania o cenę powinny być zawarte w terminie do 21 dni, liczonego od terminu przewidzianego na złożenie ofert cenowych.

VII. USTALENIA KOŃCOWE

1. Zarząd Spółdzielni może zastosować przepisy niniejszego regulaminu do postępowań mających na celu zawarcie umowy na dostawę lub usługi inne niż roboty budowlane.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia otrzymała dotacje ze środków publicznych stosuje się zasady określone przez instytucje zarządzające. Jeżeli takich zasad nie określono stosuje się przepisy niniejszego regulaminu.



**ZARZĄD
KROŚNIENSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

