SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LAZUROWA

-PROJEKT-

ZASADY ORGANIZACYJNE ZLECANIA PRAC REMONTOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA''

I. Zasady ogólne

§ 1

1. Zarząd zleca do wykonania prace remontowe na podstawie zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej planu rzeczowo-finansowego remontów.
2. Zarząd upoważniony jest do zlecania prac remontowych bez zatwierdzonego planu w przypadku wystąpienia awarii. O podjętej decyzji Zarząd niezwłocznie powiadamia Radę Nadzorczą. W takich przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu powinna podjąć uchwałę o stosownej korekcie Planu Rzeczowo-Finansowego Remontów na dany rok.
3. Wszelkie decyzje Zarządu oprócz przypadku wystąpienia awarii, co do zmiany zakresu prac remontowych ujętych w planie rzeczowo-finansowym wymagają akceptacji Rady Nadzorczej oraz dokonania korekty planu.

§ 2

Tryb zamówienia publicznego (*Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, Dz.U.2015.2164 t.j. z dnia 22.12.2015*) jest obligatoryjny w przypadku, gdy całość lub część kosztu robót finansowana jest ze środków publicznych.

§ 3

Zlecenie prac remontowych przez Zarząd dla wykonawców zewnętrznych dokonuje się w wyniku:

a) przetargu nieograniczonego lub ograniczonego-przy robotach o wartości powyżej 150 000 zł.
b) konkursu ofert – przy robotach o wartości 50 000 - 150 000 zł.
c) zapytania o cenę – przy robotach do 50 000 zł.
d) zamówienia z „wolnej ręki''- w przypadku awarii lub zdarzenia losowego

KANCELARIA ADWOKACKA
Adwokat
Witold [illegible]icki
REGON 146714157 NIP 768-181-37-87

II. Przetarg nieograniczony i ograniczony.

§ 4

1. Przetarg nieograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu, oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.
2. Przy zlecaniu robót opłacanych ze środków Spółdzielni, Zarząd opracowuje niezbędną dokumentację.
3. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym należy ogłosić w prasie, w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej spółdzielni na minimum 10 dni przed terminem. Ogłoszenie powinno zawierać:
   a) nazwę i adres siedziby organizującego przetarg,
   b) określenie rodzaju przedmiotu przetargu i zakres robót,
   c) termin realizacji zamówienia,
   d) cenę materiałów przetargowych,
   e) warunki uczestnictwa w przetargu,
   f) miejsce i termin składania ofert oraz ich otwarcia,
   g) wysokość i sposób złożenia wadium,
   h) zastrzeżenie o prawie zamawiającego do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 5

1. Przetarg ograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym oferty mogą składać wykonawcy zaproszeni do składania ofert.
2. Zaproszenie do składania ofert winno być skierowane do nie mniej niż trzech oferentów.
3. Przetarg ograniczony może być przeprowadzony wyłącznie w przypadku gdy specjalistyczny charakter zamówienia ogranicza liczbę wykonawców mogących wykonać zamówienie.
4. Formularz zawierający specyfikację istotnych warunków zamówienia przesyła się łącznie z zaproszeniem do wykonawców do udziału w przetargu.

§ 6

1. W celu wyboru wykonawcy w postępowaniu przetargowym Zarząd powołuje Komisję Przetargową w skład, której wchodzą:
   a) Jeden Członek Zarządu,
   b) Minimum 3 osoby wyznaczone przez Radę Nadzorczą ze składu Rady Nadzorczej,

KANCELARIA
Adwokat
Witold [illegible]icki
ul. Puławska 58/60 [illegible], 02-592 Warszawa
REGON 146714137 NIP 708-181-37-87

c) Jeden lub 2 przedstawicieli budynku, wskazanych przez Radę Budynku, którego dotyczy przetarg,

d) Inspektor Nadzoru Spółdzielni lub osoba wyznaczona przez Zarząd spośród pracowników (*z głosem doradczym*).

2. W przypadku przetargu dotyczącego infrastruktury osiedla w skład Komisji Przetargowej nie wchodzą przedstawiciele budynków, pozostały pozostaje skład bez zmian.
3. Oferty przetargowe oferenci składają w zamkniętych kopertach w siedzibie Spółdzielni.
4. Zarząd powiadamia pisemnie członków Komisji Przetargowej o dacie i godzinie przetargu minimum na siedem dni przed terminem odbycia przetargu.
5. W razie nie przybycia na obrady Komisji przetargowej pełnego składu komisji, komisja ma prawo obradować w składzie minimum 5 osobowym dotyczy przetargu dotyczącego budynku. Natomiast w przypadku przetargu dotyczącego infrastruktury osiedla w składzie minimum 4 osobowym.
6. Komisja przetargowa dokonuje wyboru Wykonawcy w ciągu 14 dni od daty otwarcia ofert.

§ 7

1. W części jawnej przetargu nieograniczonego lub ograniczonego Komisja otwiera koperty podając nazwę firmy, cenę oraz termin wykonania robót.
2. W części niejawnej Komisja sprawdza oferty pod względem zgodności ze specyfikacją, analizuje je i dokonuje wyboru.
3. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór jest utrudniony, komisja zarządza dodatkowy przetarg. W tym celu komisja zawiadamia autorów ofert równorzędnych o terminach dodatkowego przetargu. W czasie dodatkowego przetargu oferenci składają propozycję do protokołu, po przeanalizowaniu, których komisja podejmuje ostateczną decyzję.
4. Z przebiegu postępowania przetargowego komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji.
5. Zarząd po otrzymaniu protokołu Komisji Przetargowej zawiera w ciągu 14 dni umowę zaopiniowaną przez Radcę Prawnego.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn.

III. Konkurs ofert

§ 8

1. Na roboty w przedziale od 50 000 złotych do 150 000 złotych Zarząd organizuje konkurs ofert, który prowadzony jest w następujący sposób:

KANCELARIA ADWOKACKA
Adwokat
Witold [illegible]
ul. Puławska 58/60, lok. 4, 02-592 Warszawa
REGON 146714137 NIP 768-181-37-87

a) Zarząd zaprasza do składania ofert Wykonawców lub ogłasza w miejscach zwyczajowo przyjętych tj. w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni, podając: termin, zakres rzeczowy i ilościowy prac koniecznych do wykonania.

b) Wybór wykonawcy następuje w drodze wyboru najkorzystniejszej oferty spośród co najmniej trzech ofert.

2. Wyboru dokonuje komisja powołana przez Zarząd w składzie:
   a) Jeden członek Zarządu,
   b) Inspektor Nadzoru Spółdzielni lub osoba wyznaczona przez Zarząd spośród pracowników (*z głosem doradczym*),
   c) minimum 3 członków Komisji Technicznej Rady Nadzorczej wyznaczonych przez Radę Nadzorczą,
3. W razie nie przybycia na obrady pełnego składu Komisji, komisja ma prawo obradować w składzie minimum 3 - osobowym.
4. Zarząd zawiadamia pisemnie członków Komisji Przetargowej o dacie i godzinie konkursu ofert minimum na pięć dni przed terminem odbycia konkursu.
5. Zawarcie umowy przez Zarząd następuje w ciągu 14 dni od daty wyboru wykonawcy.

IV. Zapytanie o cenę

§ 9

1. Zapytanie o cenę jest stosowane dla robót o wartości do 50 000 zł.
2. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę zrealizowania robót remontowych, który zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej niż do trzech firm.
3. Zapytanie o cenę powinno zawierać:
   a) określenie przedmiotu zamówienia,
   b) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć oferenci w celu potwierdzenia spełnienia określonych warunków,
   c) określenia terminu realizacji zamówienia i składania ofert,
   d) wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeśli zamawiający wymaga jego wniesienia.
4. Jeżeli nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, zamawiający wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty i przeprowadza z nimi negocjacje cenowe.
5. Na podstawie złożonych ofert Zarząd dokonuje wyboru oferenta.

KANCELARIA ADWOKACKA
Adwokat
Witold [illegible]
ul. Puławska 58/60 lok. 4, 02-592 Warszawa
REGON 14671+137 NIP 768-181-37-87

6. Realizacja robót o wartości mniejszej niż 15 000 zł odbywa się na podstawie zlecenia.

V. Zamówienie z wolnej ręki

§ 10

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym Spółdzielnia udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą. Z negocjacji sporządza się protokół.
2. Zamówienie z wolnej ręki stosuje się w przypadkach gdy:
   a) zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia w przypadku awarii oraz sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć,
   b) zlecania opracowania dokumentacji projektowej,
   c) zlecania opracowania opinii /ekspertyzy/ technicznej,
   d) uzasadnionego zwiększenia zakresu już zleconych i wykonywanych robót.
3. W sytuacji określonej w ust. 2.pkt. a) i d) sporządza się protokół konieczności lub inne pisemne uzasadnienie.

§ 11

Wszystkie dokumenty związane z wyborem oferenta są przechowywane łącznie z dokumentacją realizacji robót.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 12

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie w dniu __ czerwca 2017 r. uchwałą Nr___/2017.
2. Tracą moc Zasady organizacyjne zlecania prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa" uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.05.2005 r. Uchwałą nr 13/2005.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

KANCELARIA ADWOKACKA
Adwokat
Witold [illegible]icki
ul. Puławska 58/60 lok. 4, 02-592 Warszawa
REGON 14671[illegible]137 NIP 768-181-37-87