

stanowiący załącznik do Uchwały nr 6/2020 Rady Nadzorczej z dnia 29.04.2020 r.  
obejmujący zmiany wynikające z Uchwały nr 7/2018 Rady Nadzorczej z dnia 17.04.2018 r.

**R E G U L A M I N**  
**ZLECANIA DO WYKONANIA**  
**PRAC PROJEKTOWYCH W BUDOWNICTWIE, ROBÓT BUDOWLANYCH,**  
**INWESTYCYJNYCH, MODERNIZACYJNYCH, REMONTOWYCH,**  
**KONSERWACYJNYCH I AWARYJNYCH**

Regulamin został opracowany dla potrzeb Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Koninie przy ul. Kard. S. Wyszyńskiego 28 A.

Regulamin określa zasady przetargowego zlecenia robót budowlanych i prac projektowych dla zadań realizowanych :

- 1) z własnych środków finansowych zamawiającego
- 2) ze środków publicznych

**§ 1**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Regulamin określa szczegółowe zasady zlecenia robót budowlanych i prac projektowych według następującego podziału:

1. Finansowane ze środków zamawiającego:
  - 1.1 Drobne roboty usterkowe, awaryjne, konserwacyjne, pełnienie dyżurów awaryjnych, drobne roboty remontowe o wartości jednostkowej do 12.000 Euro.
  - 1.2 Roboty remontowe, (remonty bieżące) konserwacyjne o wartości jednostkowej do 12.000 Euro.
  - 1.3 Roboty jak w pkt. 1.2 - o wartości przekraczającej 12.000 Euro (niewymagające pozwolenia na budowę i pełnej dokumentacji projektowej).
  - 1.4 Roboty remontowe i modernizacyjne, na które jest wymagane opracowanie dokumentacji i projektu budowlanego.
  - 1.5 Prace projektowe, ekspertyzy, koncepcje i opinie techniczne, wyceny związane z budownictwem i nieruchomościami, geodezyjne, geologiczne do wartości jednostkowej 4.000 Euro.
  - 1.6 Prace jak w pkt. 1.5 - o wartości przekraczającej 4.000 Euro.
2. Zadania inwestycyjne i modernizacyjne finansowane ze środków publicznych i kredytów objęte przepisami o zamówieniach publicznych.

Wymienione w ust. 1 wartości jednostkowe nie zawierają podatku VAT i dotyczą zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego konkretnego obiektu lub nieruchomości oraz poszczególnych branż robót.

## § 2

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY OKREŚLANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. Do robót wymienionych w § 1 pkt 1.1 - kwalifikuje się roboty, na które nie można wstępnie określić zakresu i ilości robót (rejstry zgłoszeń awaryjnych, zlecenia z opisem robót i określeniem szacunkowej wartości, rozliczenia i wynagrodzenia powykonawcze lub ryczałtowe).
2. Roboty określone w § 1 pkt 1.2 – to roboty, dla których sporządza się opis z szacunkową wartością oraz protokół negocjacji danych i założeń wyjściowych do kosztorysowania.
3. Roboty określone w § 1 pkt. 1.3 – to roboty, dla których sporządza się protokół typowania robót remontowych i protokół negocjacji danych wyjściowych do kosztorysowania, w tym w szczególności plany, rysunki, przedmiar, kosztorys, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót, specyfikacja istotnych warunków zamówienia. Zakres dokumentacji należy przyjąć według faktycznych potrzeb dla danej roboty i procedury przetargowej.
4. Roboty określone w § 1 pkt. 1.4 – to roboty, dla których sporządza się dokumentację (budowlaną – wykonawczą), projektową, kosztorys inwestorski, przedmiar robót, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót, informacja bioz, specyfikację istotnych warunków zamówienia.
5. Prace projektowe i opracowania określone w § 1 ust. 1 pkt 1.5 – to prace wykonane na podstawie zlecenia określające przedmiot, cel i zakres opracowania.
6. Prace projektowe i opracowania określone w § 1 ust. 1 pkt 1.6 – to prace, dla których należy opracować założenia do projektowania lub program funkcjonalno – użytkowy.
7. Zadania inwestycyjne i modernizacyjne określone w §1 ust. 2 – muszą posiadać dokumentację projektową, kosztorys inwestorski, przedmiar robót, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót, specyfikację istotnych warunków zamówienia opracowaną zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych.

## § 3

### **ZASADY ZASTOSOWANIA I RODZAJE TRYBÓW PRZETARGOWYCH**

1. Roboty określone w § 1 ust.1 pkt 1.1 mogą być zlecane z wolnej ręki wybranemu przez zamawiającego wykonawcy.
- 1<sup>1</sup>. W przypadku robót, o których mowa w ust. 1, mających charakter ciągły, wartość jednostkowa określona w § 1 ust. 1 pkt 1.1 dotyczy okresu jednego roku kalendarzowego.
2. Na roboty, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt. 1.2 dopuszcza się następujące tryby wyboru wykonawcy:
  - a) zlecenie z wolnej ręki,
  - b) negocjacje bez ogłoszenie na składniki kalkulacyjne wynagrodzenia kosztorysowego lub wynagrodzenia za wykonanie określonych robót.
3. Na roboty, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt. 1.3 dopuszcza się następujące tryby wyboru wykonawcy - negocjacje bez ogłoszenie lub z ogłoszeniem na roboty lub składniki kalkulacyjne wynagrodzenia kosztorysowego.

4. Na roboty, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt. 1.4 dopuszcza się następujące tryby wyboru wykonawcy:
  - 1) negocjacje z ogłoszeniem,
  - 2) przetarg nieograniczony,
  - 3) w przypadku robót specjalistycznych oraz w sytuacjach, o których mowa w § 3 ust. 10 – przetarg ograniczony lub negocjacje bez ogłoszenia.
5. Prace projektowe i opracowania określone w § 1 ust. 1 pkt 1.5 mogą być zlecane z wolnej ręki wybranemu przez zamawiającego wykonawcy.
6. Prace projektowe i opracowania określone w § 1 ust. 1 pkt 1.6 zlecane są po przeprowadzeniu negocjacji bez ogłoszenia.
7. Na zadania inwestycyjne i modernizacyjne finansowane ze środków publicznych przeprowadzane są procedury przetargowe lub negocjacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami o zamówieniach publicznych.
8. W sytuacjach uzasadniających pilność zlecenia robót związanych z koniecznością usuwania skutków awarii, zdarzeń losowych lub zlecenia robót dodatkowych, Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej może zlecić konieczne roboty i prace z wolnej ręki wybranemu wykonawcy.
9. W sytuacji, gdy na wniosek danej nieruchomości (budynku) zaistnieje konieczność wykonania robót, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1.4, nie objętych planem gospodarczym na dany rok, po dokonaniu przez Radę Nadzorczą korekty planu gospodarczego i uzyskaniu jej zgody na odstępianie od procedur przetargowych, o których mowa w ust. 4, Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podejmuje decyzję o zleceniu robót w trybie negocjacji bez ogłoszenia. Decyzję o wyborze oferty podejmuje komisja, o której mowa w § 5 Regulaminu.
10. Dla zleceń finansowanych ze środków własnych Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przetarg lub negocjacje są ważne jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (o ile nie przekracza ona planu finansowego przyjętego na realizację zadania). Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej może odstąpić od udzielenia zlecenia w konkretnej sprawie bez podania przyczyny.
11. Ostateczną decyzję o trybie zlecenia robót podejmuje Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### § 4

### **OGÓLNE KRYTERIA OCENY OFERT WYKONAWCÓW I SAMYCH WYKONAWCÓW**

1. Wszystkie wymienione w § 3 procedury mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty pod względem ekonomicznym oraz zapewnienia wiarygodności technicznej wykonawców, jakości i terminowości zrealizowanych robót i prac.
2. Komisja przetargowa wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
3. Specyfikacje istotnych warunków zamówienia opracowane na roboty powinny określać szczegółowe kryteria i wymagane dokumenty stwierdzające, że wykonawca posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał techniczny i jest zdolny do wykonania zamówienia, w tym :
  - 1) wymaganą liczbę zatrudnionych pracowników i personelu technicznego w okresie wykonywania zamówienia

- 2) wymagane ilości i rodzaje sprzętu i narzędzi
  - 3) wymagania dotyczące ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej i wykonywanych robót
  - 4) wymagania dotyczące wykazów i ilości oraz referencji potwierdzających zrealizowanie takich samych lub podobnych robót
  - 5) wymagania dotyczące zakresu robót wykonanych siłami własnymi
  - 6) inne ustalone w specyfikacji dla danych robót wymagania i dokumenty
  - 7) w przypadku negocjacji z firmami wykonującymi wcześniej zlecenia dla Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i spełniającymi wymagania wiarygodności można odstąpić od określenia wyżej wymienionych warunków
4. Przy określaniu szczegółowych kryteriów oceny ofert oraz rodzajów dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu należy kierować się zasadami określonymi w obowiązujących przepisach o zamówieniach publicznych (Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych /Dz.U. Nr 19, poz. 177/ oraz przepisy wykonawcze do ustawy).
  5. Przewodniczący komisji przetargowej w porozumieniu z Zarządem Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej może ustalić również inne szczegółowe kryteria oceny ofert i wykonawców robót i prac.
  6. Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się:
    - 1) wykonawców w odniesieniu do których otwarto likwidację, wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono
    - 2) wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków lub składek na ubezpieczenie społeczne
    - 3) osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem przetargowym, albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych
    - 4) osoby prawne oraz spółki, których urzędujących członków władz prawomocnie skazano za przestępstwa popełnione w związku z postępowaniem przetargowym albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych
    - 5) wykonawców, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed wszczęciem postępowania nie wykonali choćby jednego zamówienia publicznego z należytą starannością (zgodnie z art. 22 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych).
  7. Przystępując do udziału w przetargu lub negocjacji każdy wykonawca składa oświadczenie że :
    - 1) jest uprawniony do wykonywania prac lub robót zgodnie z obowiązującym prawem
    - 2) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny oraz pracowników zdolnych do wykonania zamówienia
    - 3) znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej rozpoczęcie i wykonanie zamówienia
    - 4) nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie § 4 ust. 6 niniejszego regulaminu (lub na podstawie Ustawy Prawo Zamówień Publicznych).
  8. Zamawiający może żądać od wykonawców wyłącznie dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia przetargu lub negocjacji - z zastrzeżeniem ochrony tajemnicy handlowej.
  9. Wymagania dotyczące dokumentów i warunków określa się jednakowo dla wszystkich wykonawców.

## § 5

### KOMISJE PRZETARGOWE

1. Wyboru ofert dokonują trzy stałe powołane przez Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej komisje przetargowe:
  1. Zakładowa Komisja Przetargowa
  2. Komisje Przetargowe:
    - a) Administracji Osiedla „Wschód” - symbol ZAW
    - b) Administracji Osiedla „Zachód” - symbol ZAZ
2. Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powołuje składy osobowe Komisji i ustala zakres i zasady ich działania.
3. Przy przetargach na roboty, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1.3.,1.4.,1.6. niniejszego regulaminu mogą brać udział przedstawiciele Samorządów Mieszkańców Budynków. Dopuszcza się możliwość udzielenia przez przedstawiciela Samorządu Mieszkańców Budynku pisemnego pełnomocnictwa do uczestniczenia w pracach Komisji innej osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w danym budynku.
4. W przypadku prowadzenia przetargów na roboty we wspólnotach mieszkaniowych udział w Komisji Przetargowej bierze Zarząd Wspólnoty, przedstawiciel wspólnoty lub inny właściciel upoważniony uchwałą Wspólnoty.
5. O terminie i miejscu posiedzeń Komisji Przetargowej osoby, o których mowa w ust. 3 i 4 są zawiadamiane na piśmie.
6. Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej może powołać Komisję do realizacji konkretnego zadania.
7. Członkowie komisji przetargowych oraz osoby uczestniczące w pracach komisji są związane tajemnicą państwową i służbową w zakresie informacji, które uzyskały w związku z pracami komisji.

Na tę okoliczność członkowie Komisji Przetargowej i Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej składają pisemne oświadczenia.
8. W pracach komisji nie mogą uczestniczyć osoby :
  - 1) pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa, powinowactwa w linii prostej lub bocznej, bądź są związane z tytułu przysposobienia, opieki, kurateli z wykonawcą lub członkiem władz osoby prawnej ubiegającej się o zamówienie
  - 2) przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą albo były członkami władz osoby prawnej ubiegającej się o udzielenie zamówienia
  - 3) pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

## § 6

### **OGÓLNE ZASADY PRZEPROWADZANIA PRZEZ KOMISJĘ PROCEDUR NEGOCJACJI ORAZ PRZETARGÓW**

1. Do obowiązków Komisji należy:
  - 1) zapraszanie do składania ofert, ogłoszenia o negocjacjach lub przetargach.
  - 2) zawiadamianie wykonawców o warunkach negocjacji – minimum 3 oferentów, dla zleceń o wartości powyżej 30 000 Euro minimum 5 oferentów.
  - 3) przyjmowanie, przechowywanie, zabezpieczanie ofert.
  - 4) otwarcie ofert, badanie i ocena ofert, określanie i ocena kwalifikacji wykonawców.
  - 5) przeprowadzenie negocjacji warunków umowy z każdym wykonawcą osobno, wybór oferty ostatecznej.
  - 6) zawiadamianie wykonawców o wynikach.
  - 7) przygotowanie projektów umów z wykonawcą.
  - 8) sporządzanie protokołów z przeprowadzonych czynności, wybór oferenta i uzasadnienie wyboru,
2. Do zakresu działania Komisji należy również analiza dotychczas zrealizowanych robót i ocena wykonawców, przygotowanie projektu list wiarogodnych wykonawców.
3. Dokumenty dotyczące przygotowania i przeprowadzenia przetargów, negocjacji, zamówień z wolnej ręki zatwierdza Zarząd Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Do zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych finansowanych przynajmniej w części ze środków publicznych mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo Zamówień Publicznych / Dz.U. Nr 19, poz. 177/.

## § 7

Tracą moc:

1. Regulamin zlecenia do wykonania: prac projektowych w budownictwie, robót budowlanych, inwestycyjnych, modernizacyjnych, remontowych, konserwacyjnych i awaryjnych zatwierdzony w dniu 27 lutego 1996r. na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 13 z dnia 27.02.1996r.
2. Aneks nr 1 z dnia 01 września 1998r. do Regulaminu zlecenia do wykonania: prac projektowych w budownictwie, robót budowlanych, inwestycyjnych, modernizacyjnych, remontowych, konserwacyjnych i awaryjnych stanowiący załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 36 z dnia 01.09.1998r.

## § 8

Regulamin wchodzi w życie z dniem 22.03.2005r. na mocy Uchwały nr 13 Rady Nadzorczej Konińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 22.03.2005r.