

Uchwała Nr 6/2026
Rady Nadzorczej z dnia 26.03.2026 r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu wyboru wykonawców robót remontowych i usług

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Odrą” we Wrocławiu na podstawie § 69 pkt. 10 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

przyjąć nowy Regulamin wyboru wykonawców robót remontowych i usług z dnia 26.03.2026 r.

§ 2

Regulamin wyboru wykonawców robót remontowych i usług z dnia 26.03.2026 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia i obowiązuje od 01.01.2026 r.

Obecnych 4.....

Za uchwałą głosowało 4.....

Przeciw uchwale głosowało 0.....

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący/Z-ca
Rady Nadzorczej

REGULAMIN
wyboru wykonawców robót remontowych i usług
z dnia 26.03.2026 r.

§1
Wstęp

1. Dokument określa zasady wyboru wykonawców prac remontowych i usług na rzecz Spółdzielni.
2. Wybór Wykonawców robót i usług realizowany jest przez Zarząd w formie:
 1. przetargu nieograniczonego;
 2. zapytania o cenę;
 3. zamówienia z wolnej ręki;
 4. trybu specjalnego.

§2
Przetarg nieograniczony

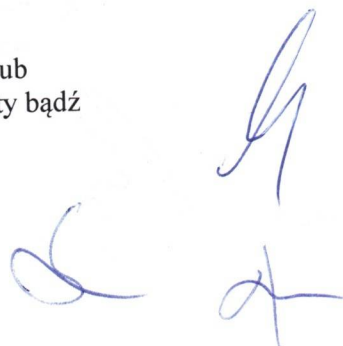
1. Przetarg nieograniczony jest formą wyboru Wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych w przypadku robót, których wartość szacuje się powyżej 300.000, 00 zł netto.
2. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej.
3. Ogłoszenie powinno zawierać:
 1. nazwę i adres Zamawiającego,
 2. określenie zamówienia,
 3. określenie sposobu uzyskania Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia zwanych dalej SIWZ (strona internetowa lub forma papierowa),
 4. miejsce i termin składania ofert,
 5. miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
4. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynie, co najmniej jedna ważna oferta.
5. Zarząd może zlecać inne (nie będące przedmiotem przetargu) roboty remontowe firmom wybranym w drodze przetargu nieograniczonego pod warunkiem, że roboty dotyczą tej samej branży.
6. Przetarg przeprowadza się zgodnie z procedurą określoną w § 5-8.

§3
Zapytanie o cenę

1. Zapytania o cenę Zarząd Spółdzielni kieruje (w formie telefonicznej lub e-maila) do minimum trzech, wybranych Wykonawców i zaprasza ich do składania ofert, w sytuacji, gdy:
 1. występuje konieczność wykonania prac specjalistycznych,
 2. występuje zakres robót o koszcie od 10 000 zł do 300 000 zł netto,
 3. przetarg nieograniczony nie odbył się z powodu braku ważnych ofert lub przetarg nie został rozstrzygnięty.
2. Wybór Wykonawcy przeprowadza Zarząd zgodnie z procedurą określoną w § 9

§4
Zamówienia z wolnej ręki

1. Zarząd Spółdzielni może zlecać roboty w formie (umowy lub zlecenia) zamówienia z wolnej ręki w przypadkach:
 1. pilnego wykonania robót awaryjnych lub prac koniecznych,
 2. uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni



3. zakresu robót o wartości do 10 000 zł netto.
2. W przypadkach w których kwota nie przekracza wartości określonej w § 4 pkt. 1.3, Zarząd może zastosować procedury z § 3 „Zapytanie o cenę”

§5

Tryb specjalny

1. Zarząd Spółdzielni może zlecać roboty remontowe i usługi w trybie specjalnym w przypadku, gdy konieczność wykonania robót lub zlecenia usług wynika z orzeczenia sądu, nakazu lub rozstrzygnięcia organu administracji publicznej.
2. Tryb specjalny może być zastosowany w przypadku spełnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 powyżej niezależnie od wartości zlecanych robót i usług.
3. Wybór wykonawcy w trybie specjalnym przeprowadza się zgodnie z procedurą określoną w § 12.

§6

Procedura wyboru Wykonawcy w przetargu nieograniczonym

1. Przedmiot zamówienia oraz warunki, jakie muszą spełniać Oferenci ubiegający się o zamówienie, określa Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia - SIWZ.
2. SIWZ przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
3. SIWZ zawiera:
 1. rodzaj i zakres robót,
 2. tryb udzielenia zamówienia (Przetarg 1- lub 2-etapowy, Zapytanie o cenę, Zamówienie z „wolnej ręki”)
 3. sposób przygotowania oferty (forma papierowa lub elektroniczna),
 4. wzór umowy,
 5. wykaz wymaganych dokumentów, oświadczeń i referencji.
 6. termin wykonania przedmiotu umowy;
 7. prawo Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn;
 8. opis kryteriów oceny ofert uzależniony od specyfiki i zakresu tematu przetargu (np. cena, referencje, gwarancja, itp.). Należy określić wagę procentową;
 9. wyciąg z zasad określających wybór Wykonawcy przy realizacji zamówienia w formie przetargu nieograniczonego § 2, § 6-8. Oferenci mają obowiązek zapoznania się z podaną treścią;
 10. imię i nazwisko pracownika uprawnionego do kontaktu z Oferentami.
4. Wyboru Wykonawcy dokonuje Zarząd Spółdzielni zwany dalej komisją lub komisją przetargową.
5. W czynnościach przetargowych, jako obserwatorzy mogą uczestniczyć przedstawiciele Rady Nadzorczej. Nieobecność przedstawiciela Rady Nadzorczej nie wstrzymuje postępowania przetargowego.
6. Wszyscy członkowie komisji przetargowej oraz obserwatorzy mają pełny wgląd do dokumentacji przetargowej.
7. Otwarcie ofert:
 1. Otwarcie ofert następuje do pięciu dni od upływu terminu ich składania.
 2. Otwarcie ofert następuje bez względu na to czy Oferenci stawili się na ich otwarcie.
 3. Podczas otwarcia ofert w obecności Oferentów podaje się nazwy firm oraz ich adresy, a także informacje dotyczące czynników cenotwórczych lub koszt brutto oraz okresu gwarancji.
 4. Komisja przetargowa sprawdza również czy złożone oferty odpowiadają warunkom przetargu określonym w SIWZ.
 5. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynie, co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w SIWZ.

§7

Tryb wyboru Wykonawcy

1. Wybór Wykonawcy w formie przetargu nieograniczonego może odbywać się jako:
 - jednoetapowy wybór Wykonawcy;
 - dwuetapowy wybór Wykonawcy.
2. Jednoetapowy wybór Wykonawcy w przetargu nieograniczonym polega na dokonaniu jego wyboru na podstawie przedstawionego w ofercie kosztu robót będących przedmiotem procedury wyboru. Czynniki cenotwórcze podane są jako element dodatkowy służący wycenieniu robót dodatkowych lub robót zleczanych z wolnej ręki.
3. Dwuetapowy wybór Wykonawcy w przetargu nieograniczonym polega na wyborze Wykonawcy w dwóch etapach:
 - I etap (etap wstępny): Oferenci składają oferty podając czynniki cenotwórcze; komisja wybiera firmy, których propozycje są najkorzystniejsze, następnie wybrane w ten sposób firmy przechodzą do drugiego etapu,
 - II etap (etap ostateczny): Z oferentami wybranymi w pierwszym etapie przeprowadza się dodatkowe negocjacje zaoferowanych czynników cenotwórczych. Komisja dokonuje wyboru Wykonawcy zgodnie z kryteriami przedstawionymi w SIWZ.

§8

Wykluczenia

Z postępowania przetargowego mogą być wykluczeni Oferenci, którzy:

- nie wykonali wcześniej powierzonego im przez Spółdzielnię zamówienia lub wykonali je z nienależytą starannością,
- nie wywiązali się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane roboty,
- nie legitymują się przygotowaniem do prowadzenia działalności w zakresie przedmiotu zamówienia,
- nie dostarczyli wymaganych dokumentów.

§9

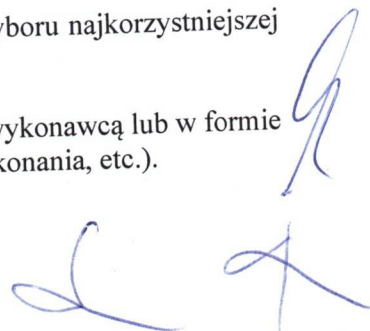
Protokół z wyboru

1. Z przebiegu wyboru Wykonawcy w formie przetargu komisja sporządza pisemny protokół zawierający:
 1. imiona i nazwiska członków komisji,
 2. termin, czas i miejsce przetargu,
 3. zakres rzeczowy,
 4. ilości zgłoszonych ofert,
 5. oferty dopuszczone i nie dopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 6. wykaz ofert spełniających warunki SIWZ,
 7. wybór najkorzystniejszych ofert zgodnie z kryteriami w SIWZ oraz ewentualnym wnioskiem przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy,
2. Protokół z wyboru Wykonawcy podlega zatwierdzeniu na posiedzeniu Zarządu.

§10

Procedura wyboru Wykonawcy w zapytaniu o cenę

1. Procedura wyboru w formie zapytania o cenę odbywa się na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Zarząd sprawdza czy złożone oferty odpowiadają zapytaniom.
3. Po dokonaniu wyboru, Zarząd zleca wykonanie prac w formie umowy z wykonawcą lub w formie zlecenia określając warunki szczegółowe (t.j. cena, gwarancja, termin wykonania, etc.).



4. Do umowy lub zlecenia należy dołączyć dokumenty wykonawcy związane z postępowaniem zapytania o cenę (m. in. na ofertę, oświadczenia, zaświadczenia o prowadzeniu działalności, etc).
5. Zarząd zatwierdza wybór Wykonawcy na posiedzeniu Zarządu.

§11

Zamówienia z wolnej ręki

1. Umowa na wykonanie robót podpisywana jest z Wykonawcą wyłonionym w drodze przetargu nieograniczonego, zapytania o cenę lub zamówienia z wolnej ręki.
2. O terminie zawarcia umowy wyłonieni w drodze przetargu lub zapytania o cenę Wykonawcy będą powiadamiani na piśmie lub telefonicznie.
3. Spółdzielnia zastrzega prawo odstąpienia od zawarcia umowy, w przypadku braku środków finansowych na wykonanie robót, które były przedmiotem procedury wyboru Wykonawcy. Wybranemu Wykonawcy nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze.
4. Oferent (Wykonawca) ma obowiązek zapoznania się treścią niniejszego regulaminu.

§12

Procedura w trybie specjalnym

1. W przypadku zastosowania trybu specjalnego, o którym mowa w § 5 niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni dokonuje rozeznania rynku i zwraca się do co najmniej trzech Wykonawców o przedstawienie ofert na realizację robót lub usług.
2. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy charakter sprawy lub stopień pilności uniemożliwia uzyskanie trzech ofert, dopuszcza się pozyskanie mniejszej liczby ofert, wraz z pisemnym uzasadnieniem.
3. Zebrane oferty wraz z rekomendacją Zarządu przedstawiane są Radzie Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza, po zasięgnięciu opinii inspektora, dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, kierując się w szczególności kryteriami ceny, terminu wykonania, doświadczenia Wykonawcy oraz warunków gwarancji.
5. Wybór Wykonawcy zatwierdzany jest w formie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Z przebiegu procedury sporządza się dokumentację obejmującą w szczególności złożone oferty, uzasadnienie wyboru oraz uchwałę Rady Nadzorczej.

Przewodniczący RN



Przewodniczący RN
Tomasz Szwed