RADA NADZORCZA
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej
„WSPÓLNA PRACA"
w Katowicach

UCHWAŁA NR 24/2026
Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Wspólna Praca" w Katowicach z dnia 13.04.2026 r.

w sprawie:
zmiany treści Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wspólna Praca" w Katowicach

Działając na podstawie § 130 pkt 11 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca" w Katowicach,
Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§ 1

W treści „ Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wspólna Praca" w Katowicach" zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2026z dnia 23.02.2026 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. W Rozdziale 1 § 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Regulamin określa zasady, formy i tryb udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

2. Regulamin nie ma zastosowania do:
   1) w przypadku realizacji zadań współfinansowanych ze środków zewnętrznych /w szczególności: fundusze unijne, krajowe programy operacyjne), procedury określone przez instytucję finansującą mają pierwszeństwo przed niniejszym Regulaminem.
   2) dokonywania zakupów produktów, sprzętu i towarów występujących w obrocie detalicznym lub hurtowym związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni do kwoty 10.000 zł"

2. W Rozdziale 3 § 19 ustęp 5 oraz ustęp 6 otrzymują brzmienie:
   „5. W przypadku zamówień na roboty budowlane o Wartości Zamówienia przekraczającej 100.000,00 zł realizowanych w formie Przetargu z zachowaniem konkurencji, Zamawiający zobowiązany jest uwzględnić kryteria:
   a) ceny,
   b) okresu gwarancji lub rękojmi.

   6. Suma punktów możliwych do zdobycia za spełnienie danego kryterium, o którym mowa w ust. 5 powyżej, nie może stanowić mniej, niż:
   Ad. ust. 5 lit. a) 90%,
   Ad. ust. 5 lit. b) 5%"

3. W Rozdziale 3 § 23 ustęp 4 pkt a) otrzymuje brzmienie:
   „4. Wysokość wadium zależna jest od Wartości Zamówienia i wynosi:
   a) przy Wartości Zamówienia od 50.000,00 zł do 500.000,00 zł: maksymalnie 2% Wartości Zamówienia,"

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej
„WSPÓLNA PRACA"
w Katowicach

§ 2

Przyjąć tekst jednolity „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wspólna Praca" w Katowicach" w oparciu o zmiany wprowadzone w § 1.
Tekst jednolity stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania: ZA…7…; PRZECIW…–…; WSTRZYMUJĘ SIĘ…1…

Została podjęta / nie ~~została podjęta (*)~~
(*) - niepotrzebne skreślić.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Maciej Zajda

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Duda

Otrzymują:
Rada Nadzorcza aa.
Zarząd

Monika Mroczyńska
radca prawny
Kt - 2719

REGULAMIN

udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Spółdzielni

Budowlano - Mieszkaniowej „Wspólna Praca" w Katowicach

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§1

1. Regulamin określa zasady, formy i tryb udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.
2. Regulamin nie ma zastosowania do:
   1) w przypadku realizacji zadań współfinansowanych ze środków zewnętrznych /w szczególności: fundusze unijne, krajowe programy operacyjne), procedury określone przez instytucję finansującą mają pierwszeństwo przed niniejszym Regulaminem.
   2) dokonywania zakupów produktów, sprzętu i towarów występujących w obrocie detalicznym lub hurtowym związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni do kwoty 10.000,00 zł.

§2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1) Robotach Budowlanych - należy przez to rozumieć roboty budowlane w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1332, 1529).
2) Dostawach - należy przez to rozumieć dostarczenie zamawiającemu surowców, produktów, sprzętu, jak również innych rzeczy i dóbr.
3) Usługach - należy przez to rozumieć wszelkie prace, które nie są robotami budowlanymi ani dostawą.
4) Zamawiającym - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budowlano - Mieszkaniową „Wspólna Praca" w Katowicach.
5) Oferencie – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, ubiegająca się o udzielenie zamówienia albo, do której kieruje się zapytanie ofertowe w trybie przewidzianym w § 34 Regulaminu albo, której udziela się zamówienia z wolnej ręki w myśl § 35 i następne.
6) Najkorzystniejszej Ofercie – w braku innych postanowień Regulaminu należy przez to rozumieć ofertę z najkorzystniejszą ceną gwarantującą jednocześnie wykonanie przedmiotu umowy zgodnie ze specyfikacją, co oznacza, że zaoferowanie najniższej ceny nie musi zapewniać pierwszeństwa wyboru, jeżeli pozostałe warunki oferty nie gwarantują wykonania przedmiotu umowy w wymaganym terminie i odpowiedniej jakości.
7) Regulaminie – niniejszy Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wspólna Praca" w Katowicach.
8) Wartości Zamówienia - należy przez to rozumieć wartość szacunkową zamówienia brutto, ustaloną przez Zamawiającego z należytą starannością - z podatkiem od towarów i usług (VAT).
9) Zarząd – zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca" w Katowicach (Zamawiającego).
10) Dostawca, Wykonawca – należy przez to rozumieć Oferenta, z którym Zamawiający zawiera umowę o udzieleniu zamówienia.

§3

Do czynności podejmowanych w trakcie postępowania przetargowego prowadzonego przez Zamawiającego oraz uczestniczących w nim dostawców lub wykonawców stosuje się postanowienia niniejszego Regulaminu i przepisy Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ 2
Zasady udzielania zamówień

§4

Zamówienie może być udzielone wyłącznie dostawcy lub wykonawcy, który został wybrany na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

§5

Zamówienia udziela się w trybie:

1) Przetargu z zachowaniem konkurencji, jeśli Wartość Zamówienia wyrażona w złotówkach jest wyższa od równowartości kwoty 50.000,00 złotych;
2) Zapytania ofertowego, jeśli Wartość Zamówienia wyrażona w złotówkach jest równa lub niższa od równowartości 50.000,00 zł i nie zachodzą podstawy do udzielenia zamówienia z wolnej ręki;
3) Zamówienia z wolnej ręki w okolicznościach określonych w Rozdziale 5.

§6

1. Zamawiający zobowiązany jest do traktowania na równych prawach wszystkich Oferentów i do prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.
2. Zamawiający przy udzielaniu zamówień zobowiązany jest do wyboru Najkorzystniejszej Oferty oraz racjonalnego gospodarowania środkami, a to w sposób celowy i oszczędny przy jednoczesnej optymalizacji doboru metod i środków. Ponadto w przypadku udzielania zamówień finansowanych ze środków funduszu remontowego, Zamawiający zobowiązany jest do zapewnienia terminowego i efektywnego realizowania zaplanowanych zadań.

§7

Przedmiot zamówienia określa się za pomocą obiektywnych cech technicznych i jakościowych a w odniesieniu do Robót budowlanych – istniejącej dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.

§8

Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się:

1) Oferentów, którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania nienależycie wykonali zobowiązania na rzecz Zamawiającego i nie spełnili jego roszczeń z tego tytułu, a nienależyte wykonanie zobowiązania zostało stwierdzone prawomocnym orzeczeniem Sądu albo jest przedmiotem sporu przed sądem,
2) Oferentów, w odniesieniu do których prowadzone jest postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne, a także wobec których został złożony wniosek o wszczęcie takiego postępowania i nie został on prawomocnie rozstrzygnięty.
3) Zamawiający ponadto może zrezygnować z udzielenia zamówienia Oferentom, wobec których Zamawiający posiada wiarygodną i udokumentowaną negatywną opinię dotyczącą ich działalności na rynku, jak również, z którymi powstał nierozstrzygnięty polubownie spór na tle wcześniej udzielonego zamówienia, o czym zadecyduje Komisja Przetargowa.

§9

W postępowaniu o udzielenie zamówienia nie mogą występować w imieniu Zamawiającego, ani też wykonywać czynności związanych z postępowaniem o udzielenie zamówienia, a także być biegłymi osoby, które:

1) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z Oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami organów Oferentów,
2) pozostają z Oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnioną wątpliwość co do ich bezstronności.

§10

1. Oświadczenia, oferty i zawiadomienia składane przez Zamawiającego i Oferenta wymagają formy pisemnej.
2. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od zachowania formy pisemnej dla poniższych wyjątków:
   1) przesyłanie zapytań ofertowych,
   2) zawiadomienie Oferentów biorących udział w postępowaniu o zmianie ogłoszenia lub SIWZ oraz o udzieleniu odpowiedzi oraz wyjaśnień Zamawiającego jednocześnie zamieszczonych na stronie internetowej Zamawiającego dotyczących przetargu,
   3) przesyłanie Oferentom zaproszeń na negocjacje,
   4) przesyłanie zawiadomienia o wyniku przetargu, wyborze Oferenta oraz unieważnieniu postępowania,
   5) przesyłanie ofert w postępowaniach przetargowych o wartości nieprzekraczającej 30.000,00 zł brutto oraz dla zamówień z wolnej ręki, dla których nie wymaga się złożenia wadium (wymagany skan podpisanej oferty),
   6) przesłanie Oferentom wezwania do uzupełnienia dokumentów wymaganych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ),

7) przesyłanie pytań do Ogłoszenia i SIWZ,
8) przesyłanie innych informacji dotyczących danego postępowania, w szczególności odpowiedzi na pytania Oferentów do Ogłoszenia i SIWZ.

3. Odstąpienie od zachowania formy pisemnej następuje na rzecz formy wiadomości elektronicznej przesłanej przez Zamawiającego na adres e-mail wskazany przez Oferenta w ofercie, wiadomości przesłanej przez Oferenta na adres e-mail Zamawiającego lub odpowiedniej Administracji Osiedla, a w przypadku zapytań ofertowych dopuszczalne jest ich przesłanie na adres e-mail dostępny na stronie internetowej takiego Oferenta lub w innych ogólnodostępnych źródłach.

§11

1. Przystępując do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia każdy Oferent składa co najmniej oświadczenia, w których potwierdza, że:
   1) jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym,
   2) posiada uprawnienia niezbędne do wykonywania określonych prac lub czynności, jeśli obowiązujące przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
   3) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,
   4) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
   5) nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie § 9 niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku wygrania przetargu z zachowaniem konkurencji Oferent zobowiązany jest dostarczyć także dokumenty potwierdzające wcześniej złożone oświadczenia w terminie określonym przez Komisję Przetargową.

ROZDZIAŁ 3
Przetarg z zachowaniem konkurencji

§12

Przetarg z zachowaniem konkurencji to tryb udzielenia zamówienia, w którym Zamawiający udziela zamówienia Oferentowi, który złożył Najkorzystniejszą Ofertę, co może zostać poprzedzone negocjacjami.

§13

Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana na mocy uchwały Zarządu (dalej także jako Komisja).

§14

1. Komisja Przetargowa składa się z minimum 3 osób, w skład której wchodzą:
   a) Kierownik Działu Technicznego - Przewodniczący Komisji (dalej także jako Przewodniczący),
   b) osoba będąca pracownikiem Zamawiającego - Zastępca Przewodniczącego Komisji,
   c) Kierownik Administracji - Członek Komisji,
   d) członkiem Komisji może być również osoba będąca pracownikiem Zamawiającego powołana na mocy uchwały Zarządu.
2. W Komisji Przetargowej mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie organów tj. Rady Nadzorczej i Rady Osiedla – wyznaczeni odpowiednio przez organ, do którego należą. W przypadku zamówień o wartości równej lub przekraczającej 500.000,00 zł delegowani członkowie organów uczestniczą w pracach Komisji na prawach jej członków.
3. Pracami Komisji Przetargowej kieruje Przewodniczący Komisji, a w przypadku jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Komisji.
4. O terminie posiedzenia Komisji Przewodniczący Komisji powiadamia drogą mailową członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla. Do udziału w pracach Komisji mogą być zaproszeni, z głosem doradczym eksperci i biegli rzeczoznawcy oraz radca prawny Kancelarii prawnej świadczącej pomoc prawną na rzecz Spółdzielni.
5. Składanie ofert i otwarcie ofert z udziałem Komisji Przetargowej odbywa się w siedzibie Zamawiającego, tj. w budynku przy ulicy Sobieskiego 10 w Katowicach.
6. W uzasadnionych przypadkach, także na wniosek Rady Osiedla, negocjacje można przeprowadzać w Administracji danego Osiedla.
7. W razie trwałej lub przejściowej nieobecności osób, o których mowa w § 14 ust. 1 lit. a – c, a także w innych uzasadnionych przypadkach, Zarząd może wyznaczyć członków Komisji Przetargowej spośród pozostałych pracowników Zamawiającego.

§15

1. Komisja pracuje na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego.
2. Komisja dokonuje wyboru Najkorzystniejszej Oferty większością głosów.

§16

Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu z zachowaniem konkurencji:

1) zamieszczając ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego oraz w budynku, którego postępowanie dotyczy,
2) zamieszczając ogłoszenie na swej stronie internetowej,
3) zamieszczając ogłoszenie na stronach internetowych dotyczących przetargów,
4) kierując do wybranych podmiotów zaproszenia do wzięcia udziału w postępowaniu przetargowym.

§17

Ogłoszenie o przetargu z zachowaniem konkurencji zawiera co najmniej:

1) nazwę i adres Zamawiającego,
2) Specyfikację istotnych warunków zamówienia (SIWZ).

§18

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) zawiera co najmniej:

1) opis sposobu przygotowania ofert,
2) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć Oferenci w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
3) szczegółowe określenie przedmiotu zamówienia, w tym w miarę możliwości z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych Usług, które mają być wykonane w ramach umowy, w tym ilość, liczbę i rodzaj zamawianych Dostaw lub Usług, a w odniesieniu do Robót budowlanych - rodzaj, szczegółowy zakres i miejsce prowadzenia robót,
4) pożądany lub wymagany termin wykonania umowy,
5) opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wymienionych w § 19 wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
6) istotne dla Zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do umowy,
7) opis sposobu obliczania ceny,
8) inne wymagania, w szczególności kwotę wadium (jeśli jest wymagane),
9) wskazanie miejsca, terminu i sposobu składania ofert,
10) minimalny termin ważności Oferty,
11) informacje o trybie otwarcia i oceny ofert, w tym miejsce i termin ich otwarcia,
12) nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami Zamawiającego uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z Oferentami,
13) projekt umowy.

§19

1. Zamawiający każdorazowo określa kryteria oceny ofert, na podstawie których kierował się będzie przy wyborze Najkorzystniejszej Oferty.
2. Zamawiający ustala każdorazowo maksymalną ilość punktów, która może zostać przyznana za spełnienie danego kryterium. Zamawiający ustala także sposób obliczania punktów za spełnienie danego kryterium.
3. Najkorzystniejszą Ofertą jest ta, która uzyskała sumarycznie najwyższą liczbę punktów.
4. Zamawiający określa kryteria gwarantujące uzyskanie najkorzystniejszej ekonomicznie i jakościowo oferty. Podstawowym kryterium oceny każdej oferty jest cena. Kryteriami uwzględnianymi przez Zamawiającego, oprócz ceny, mogą być w szczególności:
   a) referencje od podmiotów trzecich,
   b) okres gwarancji lub rękojmi,
   c) obsługa serwisowa,
   d) termin wykonania zamówienia.
5. W przypadku zamówień na roboty budowlane o Wartości Zamówienia przekraczającej 100.000,00 zł realizowanych w formie Przetargu z zachowaniem konkurencji, Zamawiający zobowiązany jest uwzględnić kryteria:

a) ceny,
b) okresu gwarancji lub rękojmi.

6. Suma punktów możliwych do zdobycia za spełnienie danego kryterium, o którym mowa w ust. 5 powyżej, nie może stanowić mniej, niż:
Ad. ust. 5 lit. a) 90%,
Ad. ust. 5 lit. b) 5%,

7. W przypadku zamówień na roboty budowlane o wartości równej lub przekraczającej 500.000,00 zł Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, może podjąć uchwałę zezwalającą na zmianę kryteriów oceny ofert, o których mowa w ust. 5, oraz na zmianę maksymalnej liczby punktów, o której mowa w ust. 6.

§20

1. Ofertę składa się w języku polskim. W przypadku zamówień, o których mowa w § 19 ust. 5 oferta powinna być sporządzona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Oferta musi:
   a) zawierać datę jej sporządzenia,
   b) być podpisana przez osobę (osoby) upoważnioną do składania oświadczeń w imieniu Oferenta,
   c) zawierać jedną cenę ostateczną dla określonego zadania.
4. Wyznaczony przez Zamawiającego termin składania ofert nie może być krótszy niż 14 dni.

§21

1. Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert w celu umożliwienia Oferentom uwzględnienia w przygotowanych ofertach otrzymanych wyjaśnień lub uzgodnień dotyczących SIWZ.
2. Na wniosek przyszłego Oferenta, który nie jest w stanie złożyć oferty w wyznaczonym terminie z powodu okoliczności od niego niezależnych, Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert.
3. Przedłużenie terminu składania ofert dopuszczalne jest tylko przed jego upływem.
4. O przedłużeniu terminu Zamawiający zawiadamia Oferentów poprzez dołączenie tej informacji do opublikowanych ogłoszeń o przetargu.

§22

1. Przed upływem terminu związania złożoną ofertą Zamawiający może zwrócić się do Oferentów o przedłużenie terminu związania ofertą o czas oznaczony.
2. Odmowa przychylenia się do prośby Zamawiającego ze strony Oferenta nie powoduje utraty wadium.
3. Zgoda Oferenta na przedłużenie okresu związania ofertą dopuszczalna jest tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium.
4. Zmiana lub odwołanie oferty, dokonane przez Oferenta przed upływem terminu do składania ofert, są skuteczne i nie powodują utraty wadium.

§23

1. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium. Wadium nie jest wymagane w przypadku, gdy Wartość Zamówienia jest mniejsza, niż 50.000 zł.
2. Wadium może być wnoszone w pieniądzu (PLN), poręczeniach - w szczególności udzielonych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Przedsiębiorczości oraz gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, zastawach na papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa lub w innych formach zaakceptowanych przez Zamawiającego.
3. Dowód wniesienia wadium należy załączyć do oferty przed jej otwarciem.
4. Wysokość wadium zależna jest od Wartości Zamówienia i wynosi:
   a) przy Wartości Zamówienia od 50.000,00 zł do 500.000,00 zł: maksymalnie 2% Wartości Zamówienia,
   b) Przy Wartości Zamówienia powyżej 500.000,00 zł: maksymalnie 6% Wartości Zamówienia.

§24

1. Zamawiający zobowiązany jest zwrócić wadium w terminie 7 dni od dnia, w którym:
   a) upłynął termin związania ofertą, która nie została wybrana,
   b) zawarto umowę i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy (jeśli było wymagane),
   c) Zamawiający unieważnił przetarg.
2. Przed zawarciem umowy z Oferentem – za jego zgodą, jego wadium – wniesione w formie pieniężnej zostaje zarachowane jako część zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

3. Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:
   a) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
   b) nie wniósł zabezpieczenia należytego wykonania umowy na zasadach określonych w SIWZ,
   c) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

§25

1. Oferty otwiera się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Oferenci mogą być obecni przy otwieraniu ofert.
3. Firma (nazwa) i adres Oferenta, którego oferta jest otwierana, a także cena oferty ogłaszane są osobom obecnym oraz niezwłocznie wpisywane w protokole postępowania przetargowego.
4. Oferty są jawne.

§26

1. W toku dokonywania oceny złożonych ofert Zamawiający może żądać udzielenia przez Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert oraz uzupełnienia brakujących dokumentów i oświadczeń.
2. W toku dokonywania oceny złożonych ofert dopuszczalne jest w celu uzyskania przez Zamawiającego lepszych warunków ofertowych wprowadzenie dodatkowego etapu negocjacji między Zamawiającym, a Oferentem. Dopuszczalne jest w takim przypadku, w efekcie przeprowadzonych negocjacji, dokonywanie zmian w treści złożonej oferty, w tym również zmiany ceny.
3. W przypadku, o którym mowa w ustępie 2, w razie zaistnienia po stronie Zamawiającego potrzeby wykonania na jego rzecz Usług lub/i Dostaw towarzyszących lub dodatkowych do przedmiotu zamówienia określonego w SIWZ, dopuszczalne jest składanie przez Oferentów ofert obejmujących takie Usługi lub/i Dostawy. W przypadku złożenia przez któregokolwiek z Oferentów takiej oferty, Zamawiający wezwie pozostałych Oferentów, którzy złożyli oferty, do złożenia, w terminie określonym przez Zamawiającego, ofert dodatkowych celem zapewnienia zasad konkurencyjności.
4. Wartość Usług lub/i dostaw towarzyszących lub dodatkowych, nie może przekraczać 20% Wartości Zamówienia określonego w SIWZ.

§27

1. Przy dokonywaniu wyboru ofert stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w SIWZ z zastrzeżeniem §26 niniejszego Regulaminu.
2. Komisja odrzuca oferty niezgodne z niniejszym Regulaminem lub SIWZ.
3. W przypadku dwukrotnego nierozstrzygnięcia przetargu prowadzonego w trybie Przetargu z zachowaniem konkurencji - w uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządu - Komisja Przetargowa uprawniona jest w celu skutecznego wyłonienia wykonawcy oraz ustalenia optymalnych warunków umownych do podjęcia negocjacji z wybranymi Oferentami biorącymi udział w postępowaniu przetargowym.
4. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, w tym negocjacji i przedstawia go niezwłocznie Zarządowi celem zatwierdzenia.

§28

1. Oferentów, których oferty zostały zakwalifikowane do dalszego postępowania Zamawiający może zaprosić do negocjacji. Przeprowadzenie negocjacji jest fakultatywne w przypadku, gdy najniższa cena przedstawiona w ofertach jest mniejsza, niż 80% wartości wskazanej w planie remontów. Można odstąpić od przeprowadzenia negocjacji w przypadku, gdy zachodzą okoliczności wymagające udzielenia zamówienia w jak najszybszym czasie.
2. Komisja wyznacza termin, czas i miejsce negocjacji.
3. Prowadzone negocjacje maja charakter poufny. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony ujawnić informacji technicznych i handlowych związanych z negocjacjami.
4. Uzyskane w wyniku negocjacji ceny są wiążące.

§29

1. Komisja po przeprowadzonych negocjacjach wybiera Najkorzystniejszą Ofertę.
2. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego postępowania negocjacyjnego i przedstawia niezwłocznie Zarządowi celem zatwierdzenia.

§30

1. Po zatwierdzeniu wyniku przetargu przez Zarząd Komisja sporządza ogłoszenie o wyniku przetargu.

2. Ogłoszenie o wyniku przetargu niezwłocznie zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego w miejscu do tego wyznaczonym i na jego stronie internetowej.
3. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy doręcza się niezwłocznie wybranemu Oferentowi. Zamawiający powinien wyznaczyć termin zawarcia umowy w sposób gwarantujący terminową realizację zamówienia.

§31

1. Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty w przypadku, gdy wszystkie złożone oferty są nieważne, a w szczególności, gdy nie spełniają wymogów SIWZ.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 Zamawiający może unieważnić przetarg bez konieczności podania przyczyn unieważnienia oraz ogłasza przetarg ponownie.
3. W przypadku dwukrotnego braku rozstrzygnięcia postępowania prowadzonego w trybie Przetargu z zachowaniem konkurencji oraz w braku jego rozstrzygnięcia w trybie negocjacji, o których mowa w § 27 dopuszczalne jest odstąpienie od trybu przetargu na rzecz postępowania prowadzonego w trybie „zamówienia z wolnej ręki". W uzasadnionych przypadkach, w szczególności związanych z pilną potrzebą zapewnienia realizacji zamówienia, Zamawiający może przystąpić do trybu „zamówienia z wolnej ręki" bez prowadzenia negocjacji, o których mowa w § 27.
4. Ogłoszenie o nierozstrzygnięciu albo o unieważnieniu postępowania przetargowego zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego oraz w budynku, której przetarg dotyczy.
5. O nierozstrzygnięciu albo o unieważnieniu przetargu zawiadamia się Oferentów w sposób określony w §10 niniejszego Regulaminu.

§32

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia unieważnia się także w przypadkach, gdy:
   a) w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu z zachowaniem konkurencji wpłynęły mniej niż 2 oferty nie podlegające odrzuceniu lub wszystkie oferty zostały odrzucone, z zastrzeżeniem zapisów §27,
   b) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub realizacja zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
   c) z innych ważnych powodów.
2. Zamawiający nie jest zobowiązany do podawania przyczyn unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia.
3. Jeśli Oferent, którego oferta została wybrana w wyniku postępowania przetargowego nie podpisze umowy (w wyznaczonym terminie) lub nie dostarczy w wyznaczonym terminie dokumentów o których stanowi §11 ust. 1 Regulaminu, Komisja Przetargowa przystępuje do ponownego rozpatrzenia złożonych ofert I rozstrzygnięcia przetargu z jednoczesnym wykluczeniem takiego Oferenta.

ROZDZIAŁ 4
Zapytania ofertowe

§33

Zamówienia o wartości Zamówienia nieprzekraczającej 50.000,00 zł realizowane w ramach zatwierdzonego planu finansowo-rzeczowego, na pisemny wniosek Rady Osiedla zatwierdzony przez Zarząd lub za zgodą Zarządu, mogą być realizowane przez Kierownika Administracji po skierowaniu zapytań ofertowych do co najmniej 5 Oferentów, zebraniu co najmniej 1 oferty, która nie podlega wykluczeniu i ewentualnym przeprowadzeniu negocjacji z Oferentem/ami/. Spośród ofert wybiera się Najkorzystniejszą Ofertę. Wybór powinien zostać w miarę możliwości przeprowadzony przy współudziale Kierownika Działu Technicznego, a następnie, przed zawarciem Umowy, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Zarząd może upoważnić także inne osoby, niż Kierownik Administracji do dokonywania czynności opisanych w zdaniach poprzedzających.

ROZDZIAŁ 5
Zamówienia z wolnej ręki

§34

Zamówienie z wolnej ręki to tryb, w którym Zamawiający udziela zamówienia Wykonawcy lub Dostawcy, poza trybem przewidzianym w Rozdziale 3 i 4 Regulaminu.

§35

1. Bez względu na Wartość Zamówienia Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, gdy zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:

a) ze względu na szczególny rodzaj Dostaw, Usług lub Robót budowlanych można je uzyskać tylko u jednego Dostawcy lub Wykonawcy,
b) ze względu na szczególne okoliczności gospodarcze lub społeczne, których Zamawiający nie mógł przewidzieć (w szczególności: awaria, szkoda w majątku Zamawiającego spowodowana siłą wyższą) lub z innych nieprzewidzianych przyczyn, gdy brak natychmiastowego udzielenia zamówienia może narazić Zamawiającego na poniesienie szkody,
c) Zamawiający dokonuje zamówień dodatkowych, nieprzekraczających 20% Wartości uprzedniego Zamówienia, a zachodzi konieczność zachowania porównywalnych norm, parametrów i standardów,
d) w przypadku dwukrotnego braku rozstrzygnięcia przetargu prowadzonego w trybie Przetargu z zachowaniem konkurencji z zastrzeżeniem § 27 i § 31,
e) w przypadku konieczności uzyskania ekspertyz i opinii niezależnych instytucji t.j. NOT Katowice, PZIiTB, UDT itp.,
f) w przypadku konieczności dostawy materiałów eksploatacyjnych służących bieżącym potrzebom nieruchomości,
g) gdy w związku ze zmianami ustawowymi, w szczególności ze względu na zmiany warunków techniczno – budowlanych, zmianę stawki VAT zachodzi konieczność dokonania zamówienia dodatkowego lub aneksowania umowy.

2. Na okoliczność realizacji wniosków Rady Osiedla lub zamówień, których Wartość Zamówienia nie przekracza 5.000,00 zł Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki Oferentowi, po uzyskaniu wcześniejszej akceptacji Zarządu.

ROZDZIAŁ 6
Przepisy końcowe

§36

1. Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwała Rady Nadzorczej nr 13/2025 z dnia 17.03.2025 r.
2. Regulamin zaktualizowano uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2026 z dnia 23.02.2026 r. oraz nr 24/2026 z dnia 13.04.2026 r.
3. Ilekroć w niniejszym Regulaminie przewidziano dokonanie czynności przez określonych pracowników Zamawiającego, Zarząd może w uzasadnionych przypadkach powierzyć wykonanie tych czynności innym pracownikom.
4. W uzasadnionych przypadkach w tym w szczególności do zadań współfinansowanych ze środków pomocowych pochodzących z Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz Banku Gospodarstwa Krajowego, Rada Nadzorcza może w drodze uchwały wyrazić zgodę na odstąpienie od zasad udzielania zamówień opisanych w niniejszym Regulaminie określając jednocześnie zakres takiego dostąpienia oraz zasady stosowane do udzielania określonych zamówień w takim zakresie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Maciej Zajda

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Duda