

## U C H W A Ł A Nr 69/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „TORWAR”

z dnia 27.02. 2023 r.

**w sprawie: zatwierdzenia „Zasad wyboru wykonawców oraz przeprowadzania przetargów na roboty remontowo-budowlane i inne usługi realizowane w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”.**

### § 1

Na podstawie §37 ustęp 1 punkt 15) Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” Rada Nadzorcza SBM „TORWAR” zatwierdza *Zasady wyboru wykonawców oraz przeprowadzania przetargów na roboty remontowo-budowlane i inne usługi realizowane w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie*”.

### § 2

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu ~~tr~~acą moc:

- 1) *Uchwała nr 2A/2002 Zarządu SBM „TORWAR” z dnia 13.11.2002 roku w sprawie ustalenia zasad wykonywania remontów;*
- 2) *Regulamin przeprowadzania przetargów na roboty remontowe w SBM „TORWAR” – Załącznik do Uchwały Zarządu nr 5 z dnia 30.09.2004 roku;*
- 3) *Uchwała nr 2A Zarządu SBM „TORWAR” w sprawie powołania Komisji przetargowej do wyboru wykonawców robót remontowych SBM „TORWAR” z dnia 31.08.2011 roku obowiązująca od dnia 1.09.2011 roku;*
- 4) *Uchwała nr 6/2016 Zarządu SBM „TORWAR” z dnia 23.11.2016 roku w sprawie powołania Komisji przetargowej SBM „TORWAR”;*
- 5) *Uchwała nr 2/2019 Zarządu SBM „TORWAR” z dnia 17.07.2019 r. w sprawie zatwierdzenia „Zasad wyboru wykonawców oraz przeprowadzania przetargów na roboty remontowo-budowlane i inne usługi realizowane w SBM „TORWAR”*

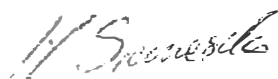
### § 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi SBM „TORWAR”.

### § 4

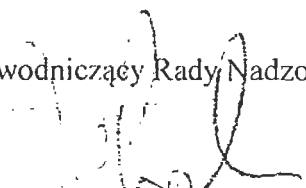
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Magdalena Siemaszko

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Grzegorz Piątek

**Zasady wyboru wykonawców oraz przeprowadzania przetargów na roboty  
remontowo-budowlane i inne usługi realizowane  
w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie**

**§1**

Zasady określają wybór wykonawców robót oraz procedury przeprowadzania przetargów na roboty budowlano-remontowe oraz inne usługi realizowane w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie, zwanej w dalszej części Spółdzielnią.

**§2**

1. W Spółdzielni obowiązują następujące tryby wyboru wykonawców:
  - 1) w przypadku robót remontowo-budowlanych i innych usług, których wartość kosztorysowa (netto) przekracza równowartość 100.000,00 zł obowiązuje przeprowadzenie przetargu;
  - 2) w przypadku robót remontowo-budowlanych i innych usług, których wartość kosztorysowa (netto) lub oferty (netto) jest wyższa od 30.000,00 zł i nie przekracza kwoty 100.000,00 zł obowiązuje przeprowadzenie konkursu ofert;
  - 3) w przypadku robót remontowo-budowlanych i innych usług, których wartość (netto) nie przekracza 30.000,00 zł obowiązuje wolny wybór;
  - 4) dla dostaw usług lub robót remontowo-budowlanych, które są częściowo lub w całości finansowane ze środków publicznych, obowiązują tryby i zasady określone w ustawie *Prawo zamówień publicznych*.
2. Wykonanie robót remontowo-budowlanych i innych usług przekraczających wartość kosztorysową (netto) 100.000,00 zł, może być dokonana w trybie konkursu ofert w przypadku spełnienia co najmniej jednego z ww. warunków gdy:
  - 1) dotyczą usunięcia awarii;
  - 2) zagrożone jest bezpieczeństwo osób lub mienia.
3. W razie wystąpienia co najmniej jednego z ww. przypadków Zarząd Spółdzielni informuje członków Rady Nadzorczej o zaistniałej sytuacji i występuje o zgodę na zawarcie umowy na wykonanie prac remontowo-budowlanych i innych usług w tym trybie.

**§3**

1. Zarząd SBM „TORWAR” powołuje spośród pracowników Spółdzielni Komisję Przetargowo-konkursową w drodze uchwały, rezerwując od 1-3 miejsc dla członków Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu nie wchodzi w skład Komisji Przetargowej. Zadaniem Komisji Przetargowo-konkursowej jest wyłanianie wykonawców robót i usług w drodze przetargu lub konkursu ofert.
2. Termin oraz miejsce posiedzenia Komisji Przetargowo-konkursowej, ustala jej Przewodniczący lub jego Zastępca. Członkowie Komisji Przetargowej muszą być zawiadomieni pisemnie na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Komisji Przetargowo-konkursowej o miejscu i przedmiocie przetargu.
3. Przewodniczący Komisji Przetargowo-konkursowej lub jego Zastępca jest zobowiązany do poinformowania o terminach przetargów Przewodniczących Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

4. W pracach Komisji Przetargowo-konkursowej nie mogą brać udziału osoby pozostające z oferentem w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa/powinowactwa lub w stosunku prawnym lub faktycznym, mogącym budzić uzasadnioną wątpliwość co do ich bezstronności. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio do osób będących członkami organów oferenta lub mających większość głosów na zgromadzeniach udziałowców, wspólników, członków.
5. Przed rozpoczęciem prac Komisji Przetargowo-konkursowej osoby wchodzące w jej skład zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia, iż nie zachodzą okoliczności spośród wymienionych w §3 ust. 4, wyłączające je z udziału w pracach Komisji Przetargowo-konkursowej.
6. W przypadku zaistnienia lub dowiedzenia się o okoliczności, o których mowa w §3 ust. 5, Przewodniczący Komisji Przetargowo-konkursowej lub jego Zastępca podejmuje decyzję o wyłączeniu członka z dalszych prac Komisji Przetargowej występując do Zarządu.
7. Komisja Przetargowo-konkursowa obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącą Komisji Przetargowo-konkursowej lub jego Zastępcę, w miejscu zapewniającym niezakłócony i sprawny przebieg obrad.

#### §4

1. W przetargu mogą brać udział wyłącznie podmioty, których siedziba znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Dopuszcza się złożenie oferty wspólnej przez podmiot który nie ma siedziby na terenie Rzeczypospolitej Polskiej z podmiotem mającym siedzibę na terenie RP, pod warunkiem, że rozliczenie umowy będzie dokonywane przez podmiot mający siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej dla celów podatkowych.
2. Do przetargu nie mogą przystępować:
  - 1) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz Komisji Przetargowo-konkursowej;
  - 2) pracownicy Spółdzielni;
  - 3) krewni oraz powinowaci w linii prostej i bocznej do drugiego stopnia lub w stosunku prawnym lub faktycznym, mogącym budzić uzasadnioną wątpliwość co do ich bezstronności dotyczy osób wymienionych w §4, ust. 2, pkt 1) i 2);
  - 4) wykonawcy robót lub usług, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed ogłoszeniem kolejnego przetargu, swoim działaniem bądź zaniechaniem wyrządzili Spółdzielni szkodę, odstępując od realizacji zleconych umową zadań, nie wykonali powierzonych robót lub usług z należytą starannością bądź nie dotrzyмали warunków gwarancji lub rękojmi;
  - 5) podmioty wobec, których toczy się postępowanie upadłościowe lub będące w stanie likwidacji;
  - 6) podmioty, które zalegają z uiszczaniem podatków wobec Skarbu Państwa oraz składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
  - 7) podmioty niewywiązujące się ze zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Podmioty przystępujące do przetargu zobowiązane są do nabycia materiałów przetargowych. Wysokość opłaty za materiały przetargowe ustala Zarząd.
4. Do przetargu dopuszczane są podmioty, których oferty są kompletne i zostały złożone w trybie określonym w niniejszych Zasadach oraz spełniają wymagania zawarte w specyfikacji warunków przetargowych.

5. Przed przystąpieniem do przetargu Komisja Przetargowo-konkursowa zapoznaje się ze sporządzoną przez Spółdzielnię dokumentacją przetargową, która powinna zawierać:
  - 1) opis przedmiotu zamówienia;
  - 2) przedmiar robót, kosztorys ofertowy („ślepy”) lub inny sposób określenia zakresu zadania, dokumentację techniczną, alternatywnie ogólne i szczegółowe warunki techniczne z uwzględnieniem przyjętych rozwiązań technologicznych wykonania robót;
  - 3) kosztorys inwestorski;
  - 4) specyfikację usług;
  - 5) Specyfikację warunków przetargowych (Złącznik);
  - 6) projekt umowy;
  - 7) ogłoszenie przetargowe.
6. Dokumentację przetargową zatwierdza Zarząd.
7. Warunki, które powinna spełniać oferta:
  - 1) opis oznaczenia oferty:
    - a) oferta powinna być złożona w zamkniętej i opieczetowanej kopercie;
    - b) na kopercie powinny znajdować się następujące informacje: nazwa firmy, dla której sporządzono ofertę, pełna nazwa i adres siedziby oferenta, określenie przedmiotu zamówienia;
  - 2) opis pierwszej strony oferty:
    - a) nazwa firmy, dla której sporządzono ofertę;
    - b) nazwa i adres siedziby oferenta;
    - c) określenie przedmiotu zamówienia;
    - d) data sporządzenia oferty;
  - 3) wykaz informacji i dokumentów, stanowiących załączniki do oferty:
    - a) informacje o ofercie;
    - b) kosztorys ofertowy;
    - c) termin wykonania robót;
    - d) czas trwania gwarancji na wykonane roboty (gwarancja na zastosowane materiały zgodnie z kartą ich producenta);
    - e) wartość robót lub usługi objętych przetargiem, ryczałt lub stawka za roboczogodzinę plus podatek VAT;
    - f) okres ważności oferty;
    - g) technologia wykonania robót lub usług zgodna z wytycznymi znajdującymi się w materiałach przetargowych;
    - h) oświadczenie o akceptacji warunków zamówienia;
    - i) kserokopie wymaganych uprawnień i zaświadczeń potwierdzających kwalifikacje zawodowe osób wykonujących przedmiot zamówienia;
    - j) informacja, czy oferent jest czynnym płatnikiem podatku VAT;
    - k) zdolność przerobowa oferenta;
    - l) kserokopia dowodu wpłaty wadium;
  - 4) dowody wiarygodności techniczno-ekonomicznej oferenta:
    - a) wykaz najważniejszych zrealizowanych robót lub usług wykonywanych w ostatnich trzech latach ze wskazaniem inwestorów, terminów i miejsca ich realizacji z określeniem ich wartości;
    - b) aktualny wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego lub działalności gospodarczej;

- c) aktualne zaświadczenie z ZUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z płatnościami na rzecz tych podmiotów (z ostatnich trzech miesięcy);
- d) pisemne oświadczenie oferenta określające, czy zostało wszczęte wobec niego postępowanie likwidacyjne, upadłościowe albo układowe;
- e) referencje.

## §5

1. Ogłoszenie o przetargu powinno nastąpić na co najmniej 14 dni przed terminem składania ofert.
2. Informacja o ogłoszeniu przetargu zamieszczana jest:
  - 1) w prasie lub w internecie;
  - 2) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni;
  - 3) na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni;
  - 2) numer telefonu;
  - 3) zakres i miejsce wykonywania robót lub usług będących przedmiotem przetargu;
  - 4) wskazanie miejsca do zapoznania się z treścią niniejszych Zasad;
  - 5) termin i miejsce wydawania materiałów przetargowych;
  - 6) termin, miejsce składania i otwarcia ofert;
  - 7) termin wyboru oferenta;
  - 8) zastrzeżenie Spółdzielni o możliwości unieważnienia lub wycofania się z przetargu bez podania przyczyny.
4. W uzasadnionych i szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zalecić rozstrzygnięcie przetargu w oparciu o kryterium wagi, na które składają się cena, okres i warunki gwarancji, termin realizacji, doświadczenie.

## §6

1. Wybór oferty rozpoczyna się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu lub w zaproszeniu przesłanym do oferentów.
2. Komisja Przetargowo-konkursowa dokonuje wyboru oferty w dwóch etapach.
  - 1) Etap I:
    - a) określenie ilości złożonych ofert;
    - b) stwierdzenie, że koperty zawierające oferty nie były otwierane;
    - c) poddanie ocenie ofert pod względem formalnym;
    - d) stwierdzenie ważności przetargu tj. przystąpienie do przetargu co najmniej jednego oferenta;
  - 2) Etap II:
    - a) poddanie merytorycznej ocenie ofert złożonych poprawnie pod względem formalnym;
    - b) przeprowadzenie rozmów z oferentami w celu uzyskania dodatkowych wyjaśnień, informacji w tym negocjacji cen;
    - c) wybór najkorzystniejszej oferty zgodnie ze Specyfikacją warunków przetargowych.
3. Komisja Przetargowo-konkursowa odrzuca oferty niezgodne ze Specyfikacją warunków przetargowych - decyzja taka wymaga uzasadnienia w protokole.
4. Komisja Przetargowo-konkursowa ma prawo do:
  - 1) przełożenia terminu rozstrzygnięcia przetargu;

- 2) unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
5. Po podjęciu decyzji o przełożeniu terminu rozstrzygnięcia przetargu bądź o unieważnieniu przetargu bez podania przyczyny Komisja Przetargowo-konkursowa zawiadamia oferentów niezwłocznie.
6. Z posiedzenia Komisji Przetargowo-konkursowej sporządzany jest protokół, który podpisują jej członkowie.
7. Ostateczną decyzję o zatwierdzeniu wyniku przetargu i poinformowaniu podmiotów o rozstrzygnięciu na podstawie pisemnego wniosku wraz z protokołem z posiedzenia Komisji Przetargowo-konkursowej, podejmuje Zarząd Spółdzielni. Na tej podstawie zawierana jest umowa z wykonawcą, który wygrał przetarg.

## §7

1. W konkursie ofert mogą brać udział wyłącznie podmioty, których siedziba znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Dopuszcza się złożenie oferty wspólnej przez podmiot który nie ma siedziby na terenie Rzeczypospolitej Polskiej z podmiotem mającym siedzibę na terenie RP, pod warunkiem, że rozliczenie umowy będzie dokonywane przez podmiot mający siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej dla celów podatkowych.
2. Do konkursu ofert nie mogą przystępować:
  - 1) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz Komisji Przetargowo-konkursowej;
  - 2) pracownicy Spółdzielni;
  - 3) krewni oraz powinowaci w linii prostej i bocznej do drugiego stopnia lub w stosunku prawnym lub faktycznym, mogącym budzić uzasadnioną wątpliwość co do ich bezstronności dotyczy osób wymienionych w §4, ust. 2, pkt 1) i 2);
  - 4) wykonawcy robót lub usług, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed ogłoszeniem kolejnego przetargu, swoim działaniem bądź zaniechaniem wyrządzili Spółdzielni szkodę, odstępując od realizacji zleconych umową zadań, nie wykonali powierzonych robót lub usług z należytą starannością bądź nie dotrzyмали warunków gwarancji lub rękojmi;
  - 5) podmioty wobec, których toczy się postępowanie upadłościowe lub będące w stanie likwidacji;
  - 6) podmioty, które zalegają z uiszczaniem podatków wobec Skarbu Państwa oraz składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
  - 7) podmioty niewywiązujące się ze zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Dla wyboru wykonawców robót i usług Komisja Przetargowo-konkursowej:
  - 1) wysyła zapytania do co najmniej trzech właściwych podmiotów posiadających niezbędne kwalifikacje oraz doświadczenie w celu otrzymania oferty;
  - 2) dokonuje analizy otrzymanych ofert pod kątem spełnienia wymogów zawartych w zapytaniu ofertowym.
4. Komisja Przetargowo-konkursowa ma prawo przeprowadzenia negocjacji z oferentami w celu uzyskania najkorzystniejszych warunków.
5. Z posiedzenia Komisji Przetargowo-konkursowej sporządzany jest protokół, który podpisują jej członkowie.
6. Ostateczną decyzję o wyborze wykonawcy i poinformowaniu podmiotów o rozstrzygnięciu na podstawie pisemnego wniosku wraz z protokołem z posiedzenia Komisji Przetargowo-

konkursowej, podejmuje Zarząd Spółdzielni. Na tej podstawie zawierana jest umowa z wykonawcą, który wygrał konkurs ofert.

#### §8

1. Wynagrodzenie ustalone na przetargu / konkursie ofert może ulec zmianie tylko i wyłącznie w przypadku pisemnego zlecenia przez Spółdzielnię robót dodatkowych / zamiennych / zaniechanych.
2. Roboty dodatkowe / zamienne / zaniechane będą rozliczane w następujący sposób:
  - a) w pierwszej kolejności z uwzględnieniem cen i narzutów określonych w ofercie do przetargu / konkursu ofert;
  - b) w drugiej kolejności w przypadku braku pozycji w ofercie do przetargu / konkursu ofert na podstawie kosztorysu wykonanego wg. parametrów do kosztorysowania określonych w umowie;
  - c) w trzeciej kolejności na podstawie wyceny / oferty zatwierdzonej przez Spółdzielnię.

#### §9

1. W przypadku robót remontowo-budowlanych i innych usług, których wartość (netto) nie przekracza 30.000,00 zł obowiązuje wolny wybór oferty.
2. Oferta powinna zawierać podział na koszt materiału i robocizny.
3. Ostateczną decyzję o wyborze wykonawcy na podstawie pisemnego wniosku podejmuje Zarząd Spółdzielni. Na tej podstawie roboty remontowo-budowlane lub inne usługi zostaną zlecone wykonawcy.

#### §10

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR” jest Administratorem pozyskiwanych od oferentów danych osobowych, na etapie postępowania przetargowego, w szczególności danych osobowych osób fizycznych będących właścicielami podmiotów przystępujących do przetargu, członków organów lub pełnomocników reprezentujących oferentów będących osobą fizyczną, osób fizycznych wykonujących działalność gospodarczą osobiście na własny rachunek lub na zlecenie, osób fizycznych wskazanych przez oferenta do kontaktu z zamawiającym.
2. Przetwarzane przez Administratora dane, o których mowa w §8 ust. 1 zgodnie z *Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)* zwane dalej RODO, podlegają prawnej ochronie.
3. Przetwarzanie danych osób, o których mowa w §8 ust. 1 jest niezbędne do realizacji celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów Administratora.
4. Prawnie uzasadniającym celem Administratora jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika oraz właściwej obsługi eksploatacyjnej i technicznej zarządzanych nieruchomości i wybór najkorzystniejszych ofert na wykonawstwo robót remontowych lub usług, w postępowaniach: przetargowym, konkursie ofert i wolnego wyboru.
5. Obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 RODO, Administrator realizuje z chwilą wykupu przez oferenta materiałów przetargowych.

## §11

1. Oryginały wszystkich ofert i protokoły z przetargu wraz z załącznikami przechowuje Dział Techniczny lub inna komórka organizacyjna będąca wiodącą w organizacji przetargu, konkursu ofert lub wolnego wyboru przez okres minimum 5 lat w sposób gwarantujący nienaruszalność dokumentów. Bez względu na rozstrzygnięcie Spółdzielnia nie zwraca ofert oferentom.
2. Jeżeli w wyniku postępowania przetargowego zostały zawarte umowy, Spółdzielnia przechowuje dokumentację przez okres trwania tych umów do czasu upływu gwarancji lub rękojmi bądź dochodzenia ewentualnych roszczeń.

## §12

1. Niniejsze Zasady zostały uchwalone przez Zarząd SBM „TORWAR” w dniu ..... z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu tracą moc:
  - 1) *Uchwała nr 2A/2002 Zarządu SBM „TORWAR” z dnia 13.11.2002 roku w sprawie ustalenia zasad wykonywania remontów;*
  - 2) *Regulamin przeprowadzania przetargów na roboty remontowe w SBM „TORWAR” – Załącznik do Uchwały Zarządu nr 5 z dnia 30.09.2004 roku;*
  - 3) *Uchwała nr 2A Zarządu SBM „TORWAR” w sprawie powołania Komisji przetargowej do wyboru wykonawców robót remontowych SBM „TORWAR” z dnia 31.08.2011 roku obowiązująca od dnia 1.09.2011 roku;*
  - 4) *Uchwała nr 6/2016 Zarządu SBM „TORWAR” z dnia 23.11.2016 roku w sprawie powołania Komisji przetargowej SBM „TORWAR”.*