

Załącznik do uchwały nr 55./2025  
Rady Nadzorczej S.M. „Niedźwiadek”  
z dnia 25.04. 2025r.

## REGULAMIN

### udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz S.M. „Niedźwiadek” w Warszawie

#### PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „NIEDŹWIADEK” w Warszawie, zwanej dalej „Zamawiającym” lub „Spółdzielnią”,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. z dnia 21 czerwca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

**„robotach budowlanych”** – należy przez to rozumieć budowę i prace polegające na montażu, remoncie, przebudowie lub rozbiórce obiektu budowlanego, jak również „prace projektowe w budownictwie” czyli usługi architektoniczne, urbanistyczne i inżynierskie oraz związane z nimi badania i analizy techniczno-ekonomiczne oraz usługi polegające na opracowaniu programu funkcjonalno-użytkowego, koncepcji, projektu technicznego wraz z kosztorysem inwestorskim lub ślepym kosztorysem, pełnieniu funkcji nadzoru autorskiego oraz usługi konsultacji naukowych i technicznych, jak również usługi pełnienia funkcji „inwestorstwa zastępczego” przy realizacjach inwestycji.

**„dostawie”** – należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy (maszyny, urządzenia, materiały budowlane), praw oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy i leasingu.

**„usługach”** – należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy, w szczególności usługi doradcze, wykonanie prac konserwacyjnych i porządkowych oraz innych prac, których wykonanie jest niezbędne dla realizacji zadań statutowych Spółdzielni.

**„Najkorzystniejszą ofertą”** – należy rozumieć ofertę z najniższą ceną, gdy jedynym kryterium oceny jest cena, albo ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów zawartych w specyfikacji zamówienia, odnoszących się do przedmiotu zamówienia, w szczególności kosztów eksploatacji, parametrów technicznych, funkcjonalności, udzielonej gwarancji, terminów wykonania oraz wiarygodności i doświadczenia oferenta.

##### § 2

1. Zamówienie na roboty może być udzielone wyłącznie wykonawcy lub dostawcy, który został wybrany na podstawie zasad określonych w niniejszym regulaminie, zwanym dalej „Regulaminem”.
2. Spółdzielnia jest upoważniona do unieważnienia każdego z prowadzonych postępowań na udzielenie zamówienia opisanych w Regulaminie w dowolnym czasie aż do momentu podpisania umowy z dowolnej przyczyny.

### § 3

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 zamówienia na roboty, dostawę lub usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni udziela się w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Zamówienia na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni można udzielić w innym trybie niż przetarg nieograniczony tj. w trybie:
  - 1) konkursu ofert,
  - 2) negocjacji z zachowaniem konkurencji,
  - 3) zapytania o cenę,
  - 4) zamówień z wolnej ręki.w przypadku spełnienia warunków określonych w Regulaminie przewidzianych dla każdego z trybów wymienionych w punktach 1 – 4.
3. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym Zarząd zamieszcza: na stronie internetowej Spółdzielni, branżowym portalu internetowym, ewentualnie w prasie o zasięgu ogólnopolskim.

### §4

Czynności wymienione w § 3 mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty zgodnie z przyjętymi przez Zarząd kryteriami oceny, w szczególności w przypadku przetargu nieograniczonego kryteria wskazuje się w specyfikacji zamówienia. Szczegółowe kryteria oraz ich punktację Zarząd ustala każdorazowo w zależności od specyfiki zamówienia. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty bierze się w szczególności pod uwagę:

- a) kryterium ceny
- b) kryterium doświadczenia
- c) kryterium pozytywnej dotychczasowej współpracy
- d) kryterium terminu wykonania roboty
- e) kryterium wiarygodności.

W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej oferentów równej liczby punktów dopuszcza się przeprowadzenie z tymi oferentami dodatkowych negocjacji.

### § 5

W przypadku zamówień na roboty, dostawę lub usługi opłacane w całości lub części ze środków publicznych stosuje się przepisy ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. dnia 19 sierpnia 2024 r., Dz. U. z 2024 r. , poz. 1320 ze zmianami).

### §6

1. Komisję do przeprowadzania przetargu nieograniczonego oraz konkursu ofert, zwaną w Regulaminie „Komisją”, powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja składa się:
  - a) z co najmniej 2 pracowników Spółdzielni - w tym co najmniej 1 członka Zarządu, pełniącego funkcje przewodniczącego Komisji, kierującego jej pracami;
  - b) co najmniej 1 członka Rady Nadzorczej w roli obserwatora, bez prawa głosu, z zastrzeżeniem § 27 Regulaminu.
3. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które:

- 1) przystępują do przetargu nieograniczonego lub innego trybu zamówienia przewidzianego niniejszym regulaminem, ,
  - 2) pozostają w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z osobą przystępującą do przetargu lub konkursu ofert;
  - 3) pozostają z przystępującym do przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania o udzielenie zamówienia, że zachodzą okoliczności określone w ust. 3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania, a skład Komisji powinien zostać niezwłocznie odpowiednio uzupełniony.
5. Członkowie i obserwatorzy Komisji obowiązani są zachować w tajemnicy wszelkie i uzyskane w ramach prac Komisji dokumenty i informacje, aż do czasu zakończenia jej prac.
6. Wszystkie wpływające do Spółdzielni oferty w formie i terminie określonym w SIWZ podlegają rejestracji w sekretariacie Spółdzielni i są tam przechowywane do momentu przekazania ich do Komisji.

#### § 7

Przetarg nieograniczony oraz konkurs ofert składa się z części jawnej i niejawnej.

#### § 8

1. W części jawnej Komisja w obecności oferentów
  - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu nieograniczonego lub konkursu,
  - 2) odczytuje nazwę oferenta i podaje informację, czy oferta jest prawidłowo złożona i kompletna.
  - 3) sporządza protokół z czynności komisyjnego otwarcia ofert.
2. W części jawnej Komisja odrzuca oferty:
  - 1) złożone po wyznaczonym terminie,
  - 2) nieczytelne, niepodpisane lub budzące wątpliwości co do ich treści lub prawdziwości danych,
  - 3) nie odpowiadające specyfikacji zamówienia lub zaproszenia.

#### § 9

1. W części niejawnej Komisja:
  - 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich,
  - 2) ma prawo odrzucić ofertę z, w której zaproponowana cena jest nierealna i znacznie odbiega od ceny szacunkowej lub wartości robót wynikających z kosztorysu inwestorskiego, o którym mowa w § 16,.
2. W toku prac Komisji – w części jawnej lub niejawnej - jej przewodniczący może zwrócić się do oferentów o uzupełnienie brakujących informacji lub dokumentów wymaganych do złożenia wraz z ofertą, jak również udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert. Jeżeli

pomimo zwrócenia się o uzupełnienie informacji lub dokumentów oferta nadal nie spełnia wymagań zamówienia wówczas podlega odrzuceniu..

#### § 10

1. Spółdzielnia jest upoważniona do unieważnienia przetargu nieograniczonego lub konkursu zgodnie z § 2 ust. 2 Regulaminu.
2. Przetarg lub konkurs ofert unieważnia się obligatoryjnie w przypadku gdy:
  - 1) złożono mniej niż dwie ważne oferty, z zastrzeżeniem § 25 ust.2 Regulaminu,
  - 2) wystąpiła zmiana okoliczności powodująca, że realizacja zamówienia nie leży w interesie Spółdzielni.
3. Przetarg lub konkurs ofert można unieważnić w szczególności gdy cena najkorzystniejszej oferty przewyższa o ponad 10% kwotę jaką Spółdzielnia przeznaczyła na finansowanie zamówienia lub z innych powodów.
4. Informację o powodzie unieważnienia przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert należy umieścić w protokole postępowania.
5. W przypadku, gdy istnieją podstawy do jego unieważnienia ogłasza się kolejny przetarg nieograniczony lub wybiera inną formę wyboru zgodnie z Regulaminem.

#### § 11

1. Po zakończeniu postępowania Komisja sporządza protokół z czynności Komisji, według wzoru ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, zawierający wskazanie najkorzystniejszej oferty wraz z wnioskiem o zawarcie z tym oferentem umowy lub wniosek o unieważnienie postępowania przetargowego lub konkursowego. .
2. Protokół powinien zawierać w szczególności:
  - opis przedmiotu zamówienia,
  - nazwę (nazwisko) i adres oferentów ubiegających się o udzielenie zamówienia,
  - informację o spełnieniu warunków wymaganych od oferentów w specyfikacji zamówienia lub zaproszeniu,
  - cenę i elementy podlegające ocenie każdej z ofert,
  - powód odrzucenia oferty, jeśli w trakcie postępowania została ona odrzucona,
  - wskazanie wybranej oferty wraz ze szczegółowym uzasadnieniem.
3. Ustalenia Komisji powołanej zgodnie z § 6 zawarte w protokole Komisji zatwierdza Zarząd Spółdzielni chyba, że w składzie komisji znajdowali się wszyscy członkowie Zarządu i wszyscy uznają wynik pracy komisji za prawidłowy.
4. Protokół z wnioskiem Komisji dotyczącym wyboru najkorzystniejszej oferty, zatwierdzonym przez Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 3, stanowi podstawę do zawarcia przez Zarząd Spółdzielni umowy z wybranym oferentem według wzoru określonego przez Zarząd.

#### § 12

1. O wyniku przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert zawiadamia się oferentów biorących udział w postępowaniu.
2. Zarząd zobowiązany jest do nadzoru nad prawidłowością prowadzenia następującej

dokumentacji dotyczącej spraw przetargowych i konkursowych:

- a. Ewidencji wszystkich oferentów, którzy złożyli w Spółdzielni oferty na roboty, dostawy i usługi.
  - b. Przechowywania 1 egzemplarza zawartych umów wraz z załącznikami i rejestrowania tych umów,
  - c. Rejestru i kopii wszystkich faktur,
  - d. Dokumentacji przed-i po-przetargowej w układzie wg obiektów.
3. Prace Komisji, oceny ofert, wszelkie ustalenia i wnioski, do czasu zakończenia jej prac stanowią tajemnicę służbową.

## II. PRZETARG NIEOGRANICZONY I KONKURS OFERT

### § 13

1. Na wykonanie robót budowlanych, dostawy lub usługi o wartości wskazanej w ust. 2 poniżej przeprowadza się przetarg nieograniczony, chyba że postanowienia niniejszego Regulaminu uzasadniają zastosowanie innego trybu zamówienia.
2. Przetarg nieograniczony ogłasza się na roboty budowlane, dostawy i usługi o wartości przekraczającej równowartość kwoty brutto 10 000 euro (słownie: dziesięć tysięcy euro). Przeliczenia na złote dokonuje się według kursu średniego waluty euro ogłoszonego przez NBP w dniu ogłoszenia przetargu nieograniczonego. Przy robotach budowlanych lub usługach świadczonych okresowo przez wartość robót lub usług rozumie się wartość świadczeń za okres 6 miesięcy.
3. Zamówienie na roboty budowlane, dostawy i usługi w ramach jednego zamówienia realizowanego przez Spółdzielnię, nie może być dzielone na części jeśli całkowita cena brutto zamówienia przekracza równowartość 10 000 euro (słownie: dziesięć tysięcy euro). Odstępstwo od powyższego zakazu podyktowane ważnym interesem Spółdzielni, względami technicznymi, organizacyjnymi, ekonomicznymi lub innymi istotnymi okolicznościami, wymaga zgody Rady Nadzorczej.

### § 14

Z przetargów nieograniczonych oraz konkursów ofert można wyłączyć podmioty gospodarcze:

- 1) którym udowodniono nienależyte wykonanie wcześniejszego zamówienia,
- 2) w odniesieniu do których wszczęto postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub układowe, lub jeśli znane są informacje o istnieniu podstaw do wszczęcia takich postępowań;
- 3) które nie płacą podatków, składek na ubezpieczenie społeczne, nie posiadają płynności finansowej,
- 4) które przekazały fałszywe informacje związane z udziałem w przetargu nieograniczonym lub konkursie ofert.

### § 15

1. Od podmiotów uczestniczących w przetargach nieograniczonych wymaga się udokumentowania wiarygodności ekonomicznej i technicznej.
2. Dowodem potwierdzającym wiarygodność ekonomiczną wykonawcy może być m.in.:
  - 1) zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami podatkowymi i ZUS,
  - 2) opinie banków dotyczące płynności finansowej,
  - 3) bilans za ostatni rok gospodarczy,

- 4) sprawozdanie finansowe kwartalne F01,
  - 5) wyciąg z rejestru sądowego lub zaświadczenia o prowadzeniu działalności gospodarczej.
  - 6) oświadczenie oferenta potwierdzające jego dobrą sytuację ekonomiczną pozwalającą na prawidłowe wykonanie zamówienia
3. O tym, jakie dokumenty należy złożyć w danym postępowaniu decyduje Zarząd Spółdzielni. Postanowienia ust. 1 i 2 mogą być odpowiednio stosowane w postępowaniu konkursowym, o czym decyduje Zarząd. Ważność dokumentów za wyjątkiem wymienionego w ust. 2 pkt 3 określa się na trzy miesiące od daty wystawienia.
4. Dowodem wiarygodności technicznej wykonawcy są m.in.:
- 1) kwalifikacje zawodowe osób odpowiedzialnych za realizację robót, usług lub dostaw i informacja o średniorocznym zatrudnieniu w firmie,
  - 2) wykaz zrealizowanych robót, usług lub dostaw analogicznych do objętych przetargiem w ostatnim okresie wraz z terminem i miejscem wykonania,
  - 3) opinia o wykonanych robotach budowlanych, usługach lub dostawach analogicznych do objętych przetargiem,
  - 4) charakterystyka technicznego wyposażenia będącego w dyspozycji wykonawcy i charakterystyka potencjału wykonawczego, którego wykonawca może użyć w celu wykonania robót, usług i dostaw objętych przetargiem;
  - 5) posiadane koncesje, licencje, uprawnienia.
5. W przypadku gdy Spółdzielnia nie posiada dostatecznych informacji o wiarygodności oferenta i jego możliwościach podjęcia się robót, usług lub dostaw objętych przetargiem, może we własnym zakresie zebrać niezbędne dane.

#### § 16

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony lub konkurs ofert, jeśli posiada niezbędną dokumentację określającą przedmiot przetargu lub konkursu oraz szacunkową wartość zamówienia, a w przypadku robót budowlanych kosztorys inwestorski.
2. Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach może ogłosić przetarg nieograniczony lub konkurs ofert, gdy nie posiada dokumentacji technicznej pod warunkiem, że określi szczegółowo zakres robót, parametry technologiczne i szacunkową wartość, a także inne dane niezbędne do opracowania oferty.

#### § 17

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawierać powinno co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) w odniesieniu do robót budowlanych- rodzaj, zakres i lokalizację wykonania tych robót,
- 3) w odniesieniu do dostaw i usług- ilość, liczbę i rodzaj dostaw lub usług,
- 4) pożądany lub wymagany termin realizacji zamówienia, jeżeli jest to konieczne,
- 5) informacje o warunkach wymaganych od wykonawców, usługodawców lub dostawców,
- 6) określenie sposobu uzyskania specyfikacji zamówienia
- 7) miejsce i termin składania ofert, przy czym termin składania ofert nie może być krótszy niż 14 dni od dnia publikacji ogłoszenia,
- 8) miejsce i termin otwarcia ofert.

#### § 18

1. Specyfikacja zamówienia sporządzana na potrzeby przetargu nieograniczonego powinna zawierać:
  - 1) opis sposobu przygotowania ofert,
  - 2) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od wykonawców i dostawców
  - 3) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy, usługodawcy i dostawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
  - 4) określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów), łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
  - 5) pożądaný lub wymagany termin wykonania umowy,
  - 6) opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
  - 7) istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
  - 8) opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
  - 9) opis sposobu obliczenia oferty,
  - 10) wszelkie wymagania, a w szczególności kwoty, dotyczącej wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - 11) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
  - 12) opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji zamówienia oraz oświadczenie, czy zamierza się zwołać zebranie wykonawców i dostawców,
  - 13) termin, do którego wykonawca, usługodawca lub dostawca będzie związany złożoną ofertą,
  - 14) wskazanie miejsca i terminu otwarcia i oceny ofert,
  - 15) informacje o trybie otwarcia i oceny ofert,
  - 16) nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami zamawiającego, uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z wykonawcami, usługodawcami i dostawcami,
  - 17) informacje o wszelkich formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po zakończeniu przetargu w celu zawarcia umowy,
  - 18) wzór umowy lub istotne warunki umowy.

2. Specyfikacje zamówienia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 19

Do każdego postępowania przetargowego Spółdzielnia publikuje kompletną specyfikację zamówienia na swojej stronie internetowej. Przygotowując specyfikację przetargową Zarząd może przeprowadzić konsultacje społeczne wśród osób posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, której dotyczy bieżące postępowanie.

§ 20

1. Konkurs ofert przeprowadza się na roboty budowlane, dostawy i usługi przekraczającej wartość kwoty brutto 4 000 euro (słownie: cztery tysiące euro) i nieprzekraczającej wartości przewidzianej dla przetargu nieograniczonego określonej w § 13 ust. 2 regulaminu, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej. Przeliczenia na złote dokonuje się według kursu średniego waluty euro ogłoszonego przez NBP w dniu



ogłoszenia konkursu.

2. Konkurs ofert można przeprowadzić się na roboty budowlane, dostawy i usługi o wartości przekraczającej wartość wskazaną w § 13 ust. 2 regulaminu wyłącznie w przypadku, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
  - a. ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców mogących wykonać dane zamówienie;
  - b. koszty przeprowadzenia ponownie przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia,
  - c. można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórne przeprowadzenie przetargu nieograniczonego nie doprowadzi do wyboru oferenta i zawarcia umowy.

#### § 21

1. Zaproszenia do wzięcia udziału w konkursie ofert wysyłane są bezpośrednio do oferentów oraz umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zaproszenia do konkursu ofert zawierające ustalone przez Zarząd warunki zamówienia wysyła się do minimum trzech wykonawców, usługodawców lub dostawców.
3. Zarząd może w uzasadnionych przypadkach podjąć decyzję, iż zaproszenie do złożenia ofert w ramach ogłoszonego konkursu ofert, niezależnie od przekazywania poprzez indywidualne zaproszenie do wybranych oferentów, może być ogłaszane na tablicy ogłoszeń, w prasie, na branżowym portalu internetowym.

#### § 22

1. W ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym oraz o konkursie ofert nie można wskazywać konkretnych wykonawców, usługodawców i dostawców..
2. W zaproszeniu umieszcza się klauzule o możliwości unieważnienia lub odstąpienia od przetargu nieograniczonego lub konkursu przez Spółdzielnię bez podania przyczyn.

#### § 23

1. Oferent przystępujący do przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert składa pisemną ofertę, która powinna zawierać co najmniej:
  - 1) nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
  - 2) ściśle określenie przedmiotu oferty, wyszczególnienie załączonych wzorów, próbek, itp.,
  - 3) określenie ceny za roboty w liczbach i słownie, jak również - jeżeli jest to wymagane - przedłożenie wypełnionego ślepo kosztorysu,
  - 4) warunki gwarancji,
  - 5) oświadczenie, że oferent uważa się za związanego ofertą co najmniej w ciągu okresu jej ważności, określonego w szczegółowych warunkach przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert,
  - 6) wskazanie terminu, sposobu i wysokości zabezpieczenia należytego wykonania robót, jeżeli zabezpieczenie jest wymagane,
  - 7) dowód wpłacenia wadium jeśli jest wymagany
2. Opracowanie oferty jest nieodpłatne.

#### § 24



1. W przypadku robót stanowiących roboty budowlane oferent przystępujący do przetargu nieograniczonego jest obowiązany do wpłacenia wadium określonego przez Spółdzielnię w granicach 1-10% ceny robót. Wadium może być także przewidziane przy innego rodzaju zamówieniach. Wadium będzie zatrzymywane przez Spółdzielnię na poczet zabezpieczenia należytego wykonania zawieranej umowy.
2. Przy robotach budowlanych lub usługach świadczonych okresowo przez wartość robót rozumie się wartość świadczeń za okres 6 miesięcy.
3. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie. Wadium w takich przypadkach przechodzi na rzecz Spółdzielni.
4. Umowa zawierana z wybranym oferentem powinna zawierać poza zatrzymaniem kwoty wadium inne zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Umowa ta powinna także przewidywać kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy.

### III. NEGOCJACJE Z ZACHOWANIEM KONKURENCJI

#### § 25

1. Negocjacje z zachowaniem konkurencji to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki w sprawie zamówienia z odpowiednią, zapewniającą konkurencję, liczbą wykonawców lub dostawców, nie mniejszą niż dwóch.
2. W przypadku braku możliwości uzyskania dwóch ofert lub w sytuacji, gdy wykonanie prac jest pilne, możliwe jest zastosowanie tego trybu tylko z jednym wykonawcą, z zachowaniem wymogu określonego w § 27 niniejszego Regulaminu.

#### § 26

Negocjacje z zachowaniem konkurencji stosować można wyłącznie, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) ze względu na pilną potrzebę udzielenia zamówienia z przyczyn, których wcześniej nie można było przewidzieć lub nie można było zachować terminów określonych dla przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert,
- 2) postępowanie prowadzone uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert zostało unieważnione z powodu braku ważnych ofert lub wartość oferty przekraczała środki przeznaczone przez zamawiającego na udzielenie zamówienia, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione
- 3) nie można było z góry określić szczegółowych parametrów technicznych i jakościowych przedmiotu zamówień,
- 4) W przypadku, gdy w wyniku przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert dwóch lub więcej oferentów uzyskało identyczną wartość punktów.

#### § 27

W trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji w składzie Komisji udział bierze co najmniej 2 członków Rady Nadzorczej w roli obserwatorów, bez prawa głosu.

#### **IV. ZAPYTANIE O CENĘ**

##### § 28

1. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę dostaw rzeczy lub usług do takiej liczby dostawców lub wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, sprawny przebieg postępowania i konkurencję- nie mniej niż dwie oferty.
2. Zapytanie o cenę może być stosowane, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy, roboty budowlane lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych i szacunkowym przewidywanym koszcie do 10 000 zł euro (słownie: dziesięć tysięcy euro) brutto. Przeliczenia na złote dokonuje się według kursu średniego waluty euro ogłoszonego przez NBP w dniu wysłania zapytania.

#### **V. ZAMÓWIENIE Z WOLNEJ RĘKI**

##### § 29

Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym

1. zamówienie udzielane jednemu wykonawcy, dostawcy lub usługodawcy nie przekracza kwoty 4 000 zł euro (słownie: cztery tysiące euro) brutto. Przeliczenia na złote dokonuje się według kursu średniego waluty euro ogłoszonego przez NBP w dniu złożenia zamówienia.
2. zamówienie jest udzielone na wykonanie robót, usług lub dostaw polegających na:
  - zapobieżeniu awarii lub katastrofy,
  - doraźnym ograniczeniu skutków awarii lub katastrofy,
  - likwidacji przyczyn i skutków klęsk żywiołowych i innych stanów nadzwyczajnych
3. zamówienie mają być realizowane w sposób efektywny i oszczędny zgodnie z zasadą osiągnięcia jak najlepszych pożytków z wydatkowanych kwot.

##### § 30

Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą nr 57 z dnia 24.01.2019r. i uwzględnia zmiany przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej nr 96/2019 z dnia 12.12.2019r., Uchwałą nr 153/2021 z dnia 25 maja 2021r. oraz Uchwałą nr 178/ 2022 z dnia 27 kwietnia 2022r., Uchwałą nr 55/ 2025 z dnia 25.04.2025r.

*Jan*

**UCHWAŁA** Nr <sup>55</sup>.../2025  
Rady Nadzorczej Mieszkaniowej „Niedźwiadek”  
z dnia <sup>25 kwietnia</sup>..... 2025 roku

**w sprawie:** zatwierdzenia Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz S.M. „Niedźwiadek” w Warszawie  
Na podstawie § 67 ust. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Niedźwiadek uchwała się co następuje:

**§ 1**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” dokonuje zmiany Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz S.M. „Niedźwiadek” w Warszawie poprzez przyjęcie tekstu tego regulaminu stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Z dniem wejścia w życie przyjętego tekstu Regulaminu, o którym mowa w § 1 traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz S.M. „Niedźwiadek” w Warszawie.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu brało udział <sup>6</sup>... Członków Rady Nadzorczej

Za przyjęciem Uchwały głosowało <sup>5</sup>..... Członków Rady Nadzorczej

Przeciw przyjęciu Uchwały głosowało <sup>0</sup>..... Członków Rady Nadzorczej

Wstrzymało się <sup>1</sup>... Członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
S.M. NIEDŹWIADEK

*Izabela Stelmaszczyk*  
**Izabela Stelmaszczyk**

*Przewodniczący*  
.....

*Izabela*

UNIVERSITY OF CALIFORNIA  
LIBRARY

1000 UNIVERSITY AVENUE  
LOS ANGELES, CALIF. 90024