

## § 1

Regulamin określa procedury postępowania w sprawach udzielania zamówień na dostawy usługi, roboty budowlane, remontowe i modernizacyjne w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w celu wyboru najbardziej korzystnej oferty.

## § 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

- a) roboty budowlane: w rozumieniu Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r – Prawo Budowlane (Dz.U.Nr.89 poz.414 , Dz. U. z 2006 r. Nr 156 z późn. zmianami);
- b) usługi – wszelkie prace, które nie są robotami budowlanymi ani dostawą;
- c) dostawa – dostarczanie SM „CENTRUM” surowców, produktów, sprzętu i innych rzeczy oraz oprogramowanie;
- d) najkorzystniejsza oferta – oferta z najniższą ceną przy takim samym przedmiocie zamówienia lub oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny, rachunek kosztów, czasu wykonania lub dostawy i innych kryteriów opisanych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
- e) zamówienie – zamówienie złożone przez SM „CENTRUM” na wykonanie robót budowlanych, na dostawę oraz na wykonanie usług;
- f) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” ;
- g) Wykonawca lub Dostawca – osoba ubiegająca się o Zamówienie Spółdzielni.

## § 3

Regulamin nie ma zastosowania do zamówień na dostawy, usługi, roboty budowlane, remontowe i modernizacyjne nieprzekraczających kwoty 30 000,00 zł netto.

## § 4

1. Spółdzielnia udziela zamówień w trybie:
  - a) przetargu nieograniczonego;
  - b) negocjacji z zachowaniem konkurencji;
  - c) zapytania o cenę;
  - d) zamówień z wolnej ręki.
2. Podstawowym trybem udzielania zamówień jest przetarg nieograniczony stosowany obligatoryjnie gdy wartość zamówienia przekracza 30-krotność minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Spółdzielnia może udzielić zamówienia w trybie określonym w ust.1 pkt.b-d wyłącznie w okolicznościach określonych w niniejszym regulaminie.

## § 5

1. W przetargu nieograniczonym może wziąć udział nieograniczona liczba Wykonawców lub Dostawców spełniających wymogi ustalone w niniejszym regulaminie.
2. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym w szczególności poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Ogłoszenie, o którym mowa w ust.2 zawiera:
  - a) nazwę i adres Spółdzielni;
  - b) ilość i rodzaj zamawianych usług lub dostaw, a w odniesieniu do robót budowlanych – rodzaj i ich zakres;
  - c) wymagany termin realizacji zamówienia;
  - d) określenie sposobu uzyskania bliższych informacji o istotnych warunkach zamówienia (specyfikacja);
  - e) miejsce i termin składania ofert;
  - f) miejsce i termin otwarcia ofert;
  - g) informację o wysokości wadium i zasadach jego zwrotu;
  - h) zastrzeżenie, że Zamawiającemu przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
4. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera informacje mające decydujące znaczenie dla wyboru najkorzystniejszej oferty, a w szczególności:
  - a) opis sposobu przygotowania ofert;
  - b) opis kryteriów i sposobu dokonywania oceny spełnienia warunków wymaganych od Dostawców i Wykonawców;
  - c) informację o dokumentach jakie mają dostarczyć Dostawcy i Wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków między innymi:
    - przystępujący do przetargu mogą być zobowiązani w szczególności do złożenia :
      - 1) oświadczenia, że posiada uprawnienia do wykonania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
      - 2) oświadczenia, że posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, a także dysponuje potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia;
      - 3) oświadczenia, że znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;
      - 4) oświadczenie, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń;
  - d) ponadto przystępujący do przetargu mogą być zobowiązani do złożenia innych dokumentów, np.:
    - 1) aktualnego odpisu z właściwego rejestru lub zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
    - 2) wykazu wykonanych w ciągu trzech lat wszystkich dostaw, usług i robót budowlanych zbliżonych co do zakresu tych objętych zamówieniem i ewentualnie referencji potwierdzających rzetelność ich wykonania;

- 3) polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej;
- 4) potwierdzenia wniesienia wadium (kserokopii przelewu bankowego, oryginału gwarancji bankowej lub polisy ubezpieczeniowej);

e) wymagany termin wykonania umowy;

f) istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do umowy.

#### 5. Zasady składania ofert :

- a) termin składania ofert w postępowaniu przetargowym nie może być krótszy niż dwa tygodnie;
- b) Dostawca lub Wykonawca, który złożył ofertę, może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert. Przystępując do przetargu Dostawca lub Wykonawca musi złożyć wadium w wysokości i formie (pieniężnej, gwarancja bankowa, czek potwierdzony) określonej w regulaminie lub w SIWZ.

6. Do momentu otwarcia zapieczętowane oferty przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

7. Przed terminem otwarcia oferta nie może być otwarta ani ujawniona.

### § 6

Szczegółowy zakres wymaganych dokumentów, wzory wymaganych oświadczeń może określać specyfikacja istotnych warunków zamówienia zatwierdzona przez Prezesa Zarządu Spółdzielni.

### § 7

1. Ubiegającymi się o zamówienie na usługi, dostawy, roboty budowlane, remontowe i modernizacyjne na rzecz Spółdzielni nie mogą być osoby fizyczne lub osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, które są prowadzone przez członków Komisji Przetargowej, Zarządu Spółdzielni, a także ich małżonków oraz w których członkowie Komisji Przetargowej, Zarządu Spółdzielni są w składzie Zarządów lub innych organów zarządzających lub są współnikami w spółkach osobowych.

2. Spółdzielnia zawiadamia niezwłocznie Wykonawcę o wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia.

3. Ofertę wykluczonego Wykonawcy uznaje się za odrzuconą.

4. Zastrzeżenia wymienione w pkt. 1 dotyczą również prac zlecanych przez Spółdzielnię bez przetargu.

### § 8

Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg i określa każdorazowo termin na składanie ofert. Termin ten nie może być krótszy niż dwa tygodnie od chwili ukazania się ogłoszenia o przetargu.

### § 9

1. Składający ofertę w przetargu nieograniczonym jest nią związany przez czas określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

2. Bieg terminu, o którym mowa w ust.1 rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

## § 10

1. Dostawca lub Wykonawca uczestniczący w przetargu nieograniczonym jest zobowiązany do wniesienia wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu, zaproszeniu lub formularzu przetargowym.
2. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

## § 11

1. Spółdzielnia zwraca niezwłocznie wadium jeżeli:
  - a) upłynął termin, o którym mowa w § 9 ust.1;
  - b) zawarto umowę i wniesiono inne zabezpieczenie należytego wykonania umowy;
  - c) przetarg został unieważniony.
2. Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu, jego zwrotu dokonuje się w wysokości wpłaconej (bez odsetek) na wskazany przez Dostawcę lub Wykonawcę rachunek.
3. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku gdy:
  - a) Dostawca lub Wykonawca odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w specyfikacji;
  - b) przedstawi w ofercie nieprawdziwe dane;
  - c) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Dostawcy lub Wykonawcy;
  - d) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli Spółdzielnia takiego zabezpieczenia umowy wymaga.

## § 12

1. Oferty otwiera się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Publiczne otwarcie ofert, o którym mowa w ust.1, odbywa się z udziałem Dostawców lub Wykonawców, których obecność jest potwierdzona wpisem na listę obecności.
3. Dalsze postępowanie jest niejawne (bez udziału Dostawców lub Wykonawców).
4. Członkowie Komisji Przetargowej, poprzedzają sprawdzanie zawartości złożonych ofert oraz poprawność ich sporządzenia, wpisem na listę obecności oraz złożeniem stosownego Oświadczenia członka Komisji Przetargowej ( załącznik nr 1).
5. Po dokonaniu wyboru oferenta w postępowanie o którym mowa w § 4 ust.1 pkt.a, Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia na stronie internetowej Spółdzielni. W pozostałych przypadkach po dokonaniu wyboru oferenta spółdzielnia zawiadamia pisemnie uczestników przetargu o wyborze oferty.
6. Spółdzielnia zawiera umowę ze zwycięzcą przetargu w ciągu 30 dni od dnia zakończenia postępowania przetargowego chyba, że inny termin określono w SIWZ.

## § 13

W przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert lub odrzucenia wszystkich ofert, przetarg unieważnia się.

## § 14

1. W celu organizacji udzielenia zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego Zarząd Spółdzielni powołuje komisję.
2. Komisja składa się z co najmniej czterech osób – pracowników Spółdzielni, posiadających odpowiednie przygotowanie merytoryczne do oceny złożonych ofert.
  - a) Przewodniczącego Komisji Przetargowej powołuje Zarząd Spółdzielni,
  - b) Członków komisji proponuje przewodniczący Komisji Przetargowej,
  - c) Skład komisji zatwierdza Zarząd.
3. Zarząd może zaprosić do udziału w pracach Komisji Przetargowej z głosem doradczym specjalistów i ekspertów spoza Spółdzielni.
4. Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza może wyznaczyć do udziału w komisji przetargowej swojego przedstawiciela jako obserwatora.
5. Przedstawiciel Rady Nadzorczej może uczestniczyć przy pracach Komisji Przetargowej bez prawa głosu.
6. Do ważności obrad Komisji Przetargowej wystarczy obecność połowy członków Komisji z prawem do głosowania.
7. Zabrania się udziału w pracach Komisji Przetargowej osobom, które:
  - a) są członkami rodziny Wykonawcy lub Dostawcy, członka zarządu lub innego organu lub są w składzie zarządów (lub innych organów zarządzających) albo są współnikami w spółkach osobowych Wykonawców lub Dostawców ubiegających się o zamówienie;
  - b) pozostają z Wykonawcą lub Dostawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
8. Członkowie Komisji Przetargowej przygotowują i przeprowadzają postępowanie o udzielenie zamówienia, a w szczególności dokonują oceny czy Dostawcy lub Wykonawcy spełniają wymagane warunki przez :
  - a) regulamin postępowania o udzielenie zamówienia,
  - b) Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia.
9. Członkowie Komisji Przetargowej:
  - a) stwierdzają prawidłowość ogłoszenia przetargu;
  - b) badają nienaruszalność kopert z ofertami;
  - c) ustalają liczbę złożonych ofert i otwierają oferty;
  - d) badają czy oferty spełniają wymogi formalne;
  - e) dokonują szczegółowej analizy ofert (sprawdzają kompletność i oceniają ich wartość merytoryczną), wybierają najkorzystniejszą z nich większością głosów (50%+1) w sposób jawny (w przypadku równego podziału głosów, decyduje głos przewodniczącego) oraz ustalają, czy oferty zostają odrzucone;
  - f) mogą wносить do protokołu uwagi i zastrzeżenia,
  - g) sporządzają protokół z przeprowadzonego postępowania przetargowego, który następnie jest przedkładany Zarządowi do zatwierdzenia.
10. Z przeprowadzonego postępowania Komisja Przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:

- a) opis zamówienia
- b) informacje o ewentualnym przeprowadzeniu wstępnej kwalifikacji,
- c) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia,
- d) informacje, czy oferenci spełniają wymagane warunki,
- e) ceny wszystkich ofert oraz krótką ich ocenę,
- f) wskazanie wybranej oferty,
- g) faktyczne i prawne uzasadnienie wykluczenia z postępowania,

11. Spółdzielnia nie może ujawnić informacji:

- a) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
- b) związanych z przebiegiem i oceną ofert.

12. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty wnieść sprzeciw do Zarządu Spółdzielni.

13. Sprzeciw rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty wniesienia. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny Zarząd Spółdzielni może zmienić decyzję o wyborze oferty lub unieważnić przetarg.

14. Przed zakończeniem postępowania przetargowego, możliwe jest przeprowadzenie negocjacji ceny przedmiotu ze wszystkimi lub wybranymi oferentami w celu jej zmiany na korzystniejszą dla Spółdzielni.

Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## § 15

1. Spółdzielnia udziela zamówienia w trybie określonym w § 4 ust.1 pkt.b w sytuacji gdy występuje jedna z niżej wymienionych okoliczności:

- a) zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia z powodu powstania okoliczności i zdarzeń, których nie można było wcześniej przewidzieć, a które swoimi skutkami mogą przyczynić się do powstania strat dla Spółdzielni;
- b) zorganizowany przetarg nieograniczony nie przyniósł rezultatów: nie wpłynęła wymagana liczba ofert lub wszystkie złożone oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.

2. W razie wystąpienia jednej z przesłanek, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia prowadzi negocjacje co do przedmiotu umowy z taką liczbą Wykonawców lub Dostawców, która zapewni konkurencję, lecz nie mniejszą niż trzech.

## § 16

1. W celu realizacji postanowień § 15 ust.2 Spółdzielnia wysyła do Dostawców lub Wykonawców zaproszenie do składania ofert wstępnych.

2. Oferta wstępna powinna zawierać co najmniej informacje związane z warunkami ustalenia ceny za zamówienie ( bez podania jej wysokości).

3. Po zapoznaniu się z ofertami wstępnymi Spółdzielnia zwraca się do Wykonawców lub Dostawców o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.

4. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Komisja Przetargowa.
5. Z obrad komisja sporządza protokół zawierający w szczególności:
  - a) charakterystykę przedłożonych ofert;
  - b) przyczyny odrzucenia oferty w przypadku takiego zdarzenia;
  - c) uzasadnienie wyboru najkorzystniejszej oferty.

#### § 17

1. Spółdzielnia może udzielić zamówienia w trybie określonym w § 4 ust. 1 pkt.c, w sytuacji gdy występuje jedna z niżej wymienionych okoliczności :
  - a) wartość zamówienia nie przekracza 30-krotności najniższego wynagrodzenia, a przedmiotem zamówienia jest dostawa lub wykonanie usług powszechnie dostępnych o ustalonych standardach jakościowych,
  - b) zorganizowany przetarg nieograniczony nie przyniósł rezultatów: nie wpłynęła wymagana liczba ofert lub wszystkie złożone oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.
2. Udzielenie zamówienia w trybie ustalonym w ust.1 warunkuje skierowanie zapytania o cenę dostaw rzeczy lub usług do takiej liczby Wykonawców lub Dostawców, która zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej niż do trzech.

#### § 18

1. Zapytanie o cenę powinno zawierać co najmniej:
  - a) określenie przedmiotu zamówienia łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy;
  - b) określenie terminu wykonania umowy;
  - c) określenie terminu i miejsce składania ofert;
  - d) informacje o dokumentach, które mają być załączone do oferty.
2. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Komisja Przetargowa według ustalonego kryterium i na zasadach jak w § 16 pkt. 5 niniejszego regulaminu.

#### § 19

1. Spółdzielnia udziela zamówienia w trybie określonym w § 4 ust.1 pkt. d , gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
  - a) dokonuje się zamówień dodatkowych nie przekraczających 15% wartości uprzedniego zamówienia, a zachodzi konieczność zachowania tych samych norm, parametrów, standardów;
  - b) zawiera się umowę o przeprowadzenie badań, eksperymentu lub sporządzenie opinii naukowej;
  - c) ze względu na szczególny rodzaj usług i robót budowlanych można je uzyskać tylko u jednego Wykonawcy,
  - d) na zapytanie o cenę odpowiedział jeden Dostawca lub Wykonawca.

2. Udzielenie zamówienia w trybie ustalonym w ust.1 następuje po odbyciu rokowań z tylko jednym Dostawcą lub Wykonawcą.
3. Przeprowadzone rokowania dokumentuje notatka służbowa zawierająca w szczególności następujące informacje:
  - a) przedmiot rokowań;
  - b) charakterystyka firmy, osoby zdolnej do wykonania usługi;
  - c) wyników rokowań, negocjacji, analiz, warunki umowy o wykonanie usługi.
4. Do prowadzenia rokowań upoważnionych jest dwóch, wyznaczonych przez Prezesa Zarządu, pracowników Spółdzielni znających zagadnienie merytorycznie.

## § 20

Od obowiązku przeprowadzenia przetargu odstępuje się w przypadku, gdy zachodzi potrzeba niezwłocznego usunięcia skutków awarii wymagających natychmiastowego działania oraz w przypadku gdy Zarząd jednogłośnie podejmie uchwałę o odstąpieniu od przetargu. Uchwała taka wymaga uzasadnienia.

Zlecenie wykonania robót następuje w oparciu o przeprowadzone, przez osobę upoważnioną przez Prezesa Zarządu, negocjacje.

## § 21

1. Z przeprowadzonych negocjacji osoba upoważniona sporządza protokół (notatkę), w którym należy uwzględnić:
  - 1) nazwę i adres zamawiającego,
  - 2) datę i miejsce prowadzenia negocjacji,
  - 3) dokładne określenie przedmiotu negocjacji,
  - 4) wszelkie istotne elementy, których dotyczą negocjacje zwłaszcza określenie ostatecznej formy, wysokości i zasady wynagrodzenia.
2. Na podstawie protokołu (notatki) osoba upoważniona składa wniosek na Zarząd z uzasadnieniem

## § 22

1. Informacje o wyborze oferty Spółdzielnia niezwłocznie przekazuje zwycięzcy oraz pozostałym oferentom na zasadach określonych niniejszym regulaminem.
2. Spółdzielnia zawiera umowę ze zwycięzcą przetargu w ciągu 30 dni od ogłoszenia wyboru oferty.
3. Umowy o udzielenie zamówienia wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Na wniosek Komisji Przetargowej Zarząd może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
6. Rzeczywiste przyczyny zgłoszenia wniosku o unieważnienie przetargu Komisja Przetargowa winna określić w protokole z postępowania przetargowego.



§ 23

Niedopuszczalne jest dzielenie przez Zamawiającego robót na części w celu uniknięcia przeprowadzenia przetargu nieograniczonego.

§ 24

Za zgodą Rady Nadzorczej, w drodze szczególnego wyjątku, Zarząd może odstąpić od stosowania niniejszego regulaminu.

§ 25

Wszystkie dokumenty z postępowania przetargowego należy przechowywać przez okres 3 lat.

*Regulamin został uchwalony w dniu 25.09.2023r. Uchwałą Nr 25 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.*

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.10.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

## OŚWIADCZENIE CZŁONKA KOMISJI PRZETARGOWEJ

do postępowania przetargowego z dnia \_\_\_\_\_

Imię /imiona/ \_\_\_\_\_

Nazwisko \_\_\_\_\_

Niniejszym oświadczam, że:

- 1) nie jestem członkiem rodziny Wykonawcy lub Dostawcy, członkiem zarządu lub innego organu oraz nie jestem w składzie zarządów (lub innych organów zarządzających), a także nie jestem współlnikiem w spółkach osobowych Dostawców lub Wykonawców ubiegających się o zamówienie;
  
- 2) nie pozostaję z Wykonawcą lub Dostawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, które może budzić uzasadnione wątpliwości co do mojej bezstronności.

\_\_\_\_\_  
Podpis członka Komisji Przetargowej