

**Regulamin**  
**organizowania i przeprowadzenia przetargów na wykonanie robót**  
**budowlano-montażowych i usług oraz zlecenia usług i dostaw**  
**wykonawcom obcym w Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w**  
**Elblągu**

§ 1

Regulamin określa zasady organizowania przetargów na wykonanie robót budowlano-montażowych na podstawie art. 70 KC oraz na zlecenie usług i dostaw wykonawcom obcym.

§ 2

1. W celu uzyskania przez Spółdzielnię jak najbardziej korzystnych warunków wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie wykonania prac budowlano-montażowych objętych planami remontowymi uchwalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielnia przeprowadza postępowanie określone w niniejszym regulaminie.
2. Wybór wykonawcy robót lub dostaw następuje w drodze:
  - a. przetargu nieograniczonego - charakteryzującego się zaproszeniem do składania ofert nieograniczonego kręgu podmiotów poprzez ogłoszenie publiczne i winien być zachowany gdy szacowana przez Zarząd wartość zamówienia przekracza kwotę 53.000 PLN netto z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 pkt b i § 3. Wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa w oparciu o niniejszy regulamin.
  - b. przetargu ograniczonego – charakteryzującego się skierowaniem zaproszenia do składania ofert do ograniczonego kręgu podmiotów i stosowany jest gdy:
    - zamówienie dotyczy wykonania robót finansowanych lub współfinansowanych ze środków unijnych – wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa
    - przetarg nieograniczony nie zakończył się wyborem oferenta (przy uwzględnieniu § 8) – wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa
    - szacowana wartość zamówienia nie przekracza 53.000 PLN netto – wyboru wykonawcy dokonuje Zarząd
  - c. zlecenia robót w wyniku przeprowadzonych negocjacji nie przekraczających kwoty 21.000 PLN netto. Wyboru wykonawcy dokonuje Zarząd
  - d. zlecenia robót lub podpisania umowy bez względu na wartość, w przypadku konieczności zapobieżenia lub usunięcia awarii. Wyboru wykonawcy dokonuje Zarząd powiadamiając Przewodniczącego Rady Nadzorczej jeśli

wartość zamówienia przekroczy 53 000 PLN netto.

- e. kwoty wymienione w punkcie a, b, c ulegają na początku każdego roku zmianie o ogłoszony przez GUS wskaźnik inflacji cen towarów i usług –zał nr 1
3. O wdrożeniu właściwej procedury z § 2 ust. 2 decyduje Zarząd, przy uwzględnieniu szacowanych wartości zamówienia.
4. W sytuacji określonej w § 2 ust 2 pkt c wykonawca robót może zostać wyłoniony przez Zarząd po przeprowadzeniu negocjacji z co najmniej 2-ma wykonawcami, którzy realizują dany rodzaj robót lub świadczą dane usługi.

### § 3

Specjalistyczne usługi, takie jak:

- usługi konsultingowe związane z pozyskiwaniem i rozliczaniem środków unijnych
- usługi prawne
- dostawy mediów
- usługi projektowe związane z pozyskaniem środków unijnych
- usługi związane z nakazem wykonania prac, wydanym przez urzędy i instytucje państwowe
- wyroki sądowe
- inne usługi specjalistyczne niezbędne do funkcjonowania Spółdzielni

zlecane są przez Zarząd w oparciu o złożone oferty, rozpoznanie rynku i doświadczenie firm składających oferty. W zapytaniach ofertowych Zarząd określa szczegółowy zakres usługi i kryteria wyboru oferty

### § 4

1. Zarząd zamieszcza ogłoszenie o przetargu nieograniczonym w lokalnych środkach masowego przekazu oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - rodzaj przetargu,
  - rodzaj, zakres i lokalizację robót, informacje o posiadaniu dokumentacji i możliwościach zapoznania się z nią oferentów,
  - przewidywany termin wykonania robót i usług,
  - termin i miejsce składania ofert,
  - termin i miejsce otwarcia ofert,
  - wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty,
  - informację, że wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte zostanie zwrócone bezpośrednio po dokonaniu wyboru oferty, a wadium oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, Spółdzielnia przeznacza na kaucję zabezpieczającą podpisanie umowy oraz - o ile umowa nie określi innego sposobu lub innej wartości – jako zabezpieczenie prawidłowego

- wykonania przedmiotu umowy i usunięcia usterek w okresie gwarancji,
- zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta uchyli się od zawarcia umowy,
  - informację o konieczności zapoznania się z Regulaminem organizowania przetargów na wykonanie robót budowlano-montażowych oraz zlecenia usług i dostaw wykonawcom obcym i podpisania oświadczenia przez uczestników przetargu o zapoznaniu się z treścią przedmiotowego Regulaminu.
  - zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty
  - zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

## § 5

1. Z udziału w przetargach wyklucza się wykonawców i dostawców:
  - a. którzy w okresie ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania przetargowego nie wykonali z należytą starannością świadczeń na rzecz Spółdzielni,
  - b. w stosunku do których wszczęto postępowanie upadłościowe, układowe lub likwidacyjne.
2. Zarząd zatwierdza „Specyfikację warunków przetargu”, zawierające szczegółowy zakres robót, usług lub dostaw oraz opis postępowania przetargowego.
3. Specyfikacja Warunków Przetargu (SWP) winna określać szczegółowo przedmiot zamówienia, warunki wykonania zamówienia, a także kompletny zbiór warunków do spełnienia przez wszystkie strony postępowania wraz z wymaganiami Spółdzielni jako zamawiającego, których spełnienia oczekuje od przyszłych wykonawców zamówienia.

## § 6

W przetargu, gdzie o wyborze wykonawcy decyduje Komisja Przetargowa, termin wyznaczony do składania ofert nie może być krótszy niż:

- a. w przetargu nieograniczonym – 10 dni od daty ogłoszenia przetargu (ukazania się ogłoszenia zgodnie z § 4 ust.1)
- b. w przetargu ograniczonym – 10 dni od daty wysłania zaproszeń do udziału w przetargu

## § 7

1. Komisja przetargowa składa się z 5 osób, wybieranych przez Radę Nadzorczą na najbliższym, po ukonstytuowaniu się nowej Rady Nadzorczej, posiedzeniu. Pierwszego wyboru komisji przetargowej, Rada Nadzorcza dokona niezwłocznie po zatwierdzeniu niniejszego regulaminu.

2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi 3-ej pracownicy spółdzielni wybrani przez Zarząd Spółdzielni, w tym 2 członkowie Zarządu oraz 2 członków Rady Nadzorczej wybrani przez Radę Nadzorczą.
3. Komisja Przetargowa wybiera spośród siebie przewodniczącą Komisji.
4. Przewodniczący Komisji kieruje jej pracą. Przysługuje mu uprawnienie podejmowania rozstrzygnięć w przypadku wystąpienia zagadnień nie unormowanych niniejszym regulaminem.
5. Komisja Przetargowa może dokonywać czynności przy obecności co najmniej połowy składu Komisji.
  - a. Komisja może dokonywać czynności również w przypadku nieobecności przewodniczącego Komisji. W takiej sytuacji, na czas pracy Komisji, jego funkcję wraz z uprawnieniami zastrzeżonymi w § 7 ust 4 przejmuje członek Komisji wybrany doraźnie spośród obecnych osób.
6. Członkowie Komisji Przetargowej oraz inne osoby biorące udział w postępowaniu przetargowym ze strony Spółdzielni są związani tajemnicą służbową w zakresie wiadomości, które uzyskały w toku postępowania.
7. W skład Komisji Przetargowej nie mogą wchodzić osoby, które są członkami rodziny oferentów (m.in. małżonek, dziecko, rodzic, rodzeństwo) lub pozostające z oferentem w stosunku faktycznym lub prawnym mogące budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka komisji.
8. Członek Komisji, co do którego stwierdzono, że mają miejsce okoliczności ujęte w ust.7 powinien być niezwłocznie wyłączony z prac Komisji Przetargowej. W przypadku nie ujawnienia przez tego Członka Komisji przeszkód prawnych, wymienionych w ust. 7, przetarg zostanie unieważniony.
9. W przetargu nie może uczestniczyć osoba wchodząca w skład Komisji Przetargowej.

## § 8

1. Przetarg może odbyć się, jeżeli bierze w nim udział co najmniej dwóch oferentów, którzy złożyli ważne oferty.
2. W przypadku dwukrotnego nie dojścia do skutku przetargu, dopuszcza się wybór z udziałem jednego oferenta, w formie negocjacji cen.

## § 9

Zamawiający określa w SWP wybraną formę wynagrodzenia:

1. wynagrodzenie ryczałtowe (– *przykładowy wzór umowy – zał. nr 2*)  
Wynagrodzenie ryczałtowe określone jest sumą globalną i nie może ulec podwyższeniu na żądanie przyjmującego zlecenie. Wyjątkiem jest sytuacja kiedy Zamawiający rozszerzy zamówienie o wykonanie prac dodatkowych.
2. wynagrodzenie „obmiarowe” – (*przykładowy wzór umowy – zał. nr 3*)

Wynagrodzenie to określa się w oparciu o faktycznie wykonaną ilość robót. Rozliczenie następuje po określeniu przez Wykonawcę ilości robót, którą musi potwierdzić Zamawiający.

Przy tej formie wynagradzania w materiałach SWP Spółdzielnia dostarcza przedmiar robót.

3. załączone wzory umów stanowią wyłącznie wskazówki odnośnie oczekiwań i założeń Spółdzielni i nie są umowami wiążącymi. W każdym przypadku treść umowy może zostać dostosowana do specyficznych warunków wykonania robót.

## § 10

Oferta powinna zawierać:

1. nazwę firmy lub imię i nazwisko właściciela (-li) firmy oferenta,
2. zakres prowadzonej działalności,
3. podstawowe nośniki cen,
4. kalkulację dla danego typu prac lub cenę ryczałtową – zależnie od wymogów określonych w warunkach przetargu
5. zaświadczenie o rejestracji firmy, odpis z KRS, zaświadczenie z ZUS i Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z zobowiązaniami wobec ZUS i Urzędu Skarbowego oraz inne dokumenty każdorazowo określone przez Zarząd w specyfikacji warunków zamówienia,
6. referencje i dokumenty potwierdzające wiarygodność oferenta np. ilość stałych pracowników, lista wykonywanych prac w okresie ostatnich 3 lat, rzetelność wykonywania zleconych prac itp. lub inne dokumenty i dane ujęte w specyfikacji, każdorazowo ustalone przez Zarząd Spółdzielni.
7. oferta musi być podpisana przez osobę reprezentującą oferenta zgodnie z dokumentem określającym jego status prawny.

## §11

1. Oferenci stający do przetargu zobowiązani są do wpłacenia wadium, każdorazowo ustalonego przez Zarząd.
2. Wadium wnoszone jest przez oferentów w polskich środkach płatniczych, na konto Spółdzielni podane w specyfikacji warunków przetargu.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium:
  - a. następnego dnia roboczego po wyborze ofert (zakończeniu przetargu) oferentom, których oferty nie zostały przyjęte,
  - b. oferentom, którzy zrezygnowali z udziału w przetargu na jeden dzień przed ustalonym terminem przetargu - w sposób określony w punkcie a.
  - c. w przypadku odwołania przetargu lub jego unieważnienia - najpóźniej w następnym dniu roboczym od ogłoszonego terminu przetargu.
4. Wadium oferenta, którego oferta została przyjęta przez Spółdzielnię zostaje wstrzymane jako gwarancja zawarcia umowy, oraz – o ile umowa nie stanowi inaczej - zostaje przeznaczone na kaucję zabezpieczającą prawidłowe wykonanie umowy. Kaucja ta winna być oprocentowana. Wysokość odsetek ustala się na podstawie aktualnego, w dniu zawarcia umowy, oprocentowania jednomiesięcznej lokaty terminowej w PKO BP SA.

5. Zwrot wadium nastąpi:

- w terminie 7 dni po podpisaniu umowy, lub
- jeśli wadium stanowi kaucję gwarancyjną, zwrot wadium wraz z odsetkami nastąpi w terminie 7 dni po bezusterkowym odbiorze wykonanych robót lub usług.

§ 12

1. Oferty należy składać w siedzibie Spółdzielni w zamkniętych kopertach z nazwą postępowania przetargowego. Wraz z ofertą należy złożyć kserokopię dowodu przelewu wadium.
2. Po przyjęciu i wpisaniu oferty do dziennika korespondencyjnego, koperta zostaje opieczątowana i jest przechowywana do dnia przetargu w sejfie kasy Spółdzielni.
3. W ustalonym terminie przetargu tj. dniu i godzinie, Przewodniczącemu Komisji Przetargowej zostają przekazane oferty wraz z dowodami wpłat wadium.

§ 13

1. Przetarg składa się z dwóch etapów:
  - I etap - część jawna
  - II etap - część niejawna, która odbywa się w tym samym dniu kalendarzowym co I etap lub najdalej w następnym dniu roboczym.
2. W I-szym etapie Komisja Przetargowa w obecności oferentów:
  - a. stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
  - b. bada nienaruszalność kopert zawierających oferty,
  - c. otwiera oferty (koperty),
  - d. podaje do wiadomości oferentów informację zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, którą przy pobraniu materiałów przetargowych otrzymał każdy oferent,
  - e. bada kompletność złożonych ofert wg. wymogów SWP
  - f. podaje przyczyny nieważności ofert,
  - g. stwierdza, które oferty spełniają wymagania przetargu i zostały do niego dopuszczone oraz czy ilość złożonych ważnych ofert pozwala na procedowanie postępowania przetargowego,
  - h. podaje termin ogłoszenia wyników przetargu.
3. W II-gim etapie przetargu Komisja Przetargowa:
  - a. dokonuje szczegółowej analizy ofert wraz z ich oceną według kryteriów określonych w Specyfikacji Warunków Przetargu i na tej podstawie wybiera najkorzystniejszą z nich oraz uzasadnia w protokole ten wybór.
  - b. Jeżeli Komisja przetargowa uzna, że oferty są porównywalne, to może wybrać najkorzystniejsze oferty, a wybranych oferentów zaprosić do dalszych negocjacji. Ostatecznego wyboru dokonuje się wówczas w oparciu o najkorzystniejsze wynegocjowane warunki.

c. ogłasza wyniki postępowania przetargowego.

#### § 14

1. W II-gim etapie Komisja Przetargowa wyłania wykonawcę albo bezpośrednio po analizie ofert, albo po negocjacjach z oferentami - w wyniku jawnego, imiennego głosowania - zwykłą większością głosów.
2. Członek Komisji przetargowej może głosować tylko „za” lub „przeciw”.

#### § 15

Komisja Przetargowa ma prawo unieważnić przetarg bez podania przyczyn lub zamknąć przetarg bez dokonania wyboru oferty, sporządzając na tę okoliczność protokół z uzasadnieniem.

#### § 16

Komisja Przetargowa sporządza protokół z przebiegu przetargu, który winien zawierać:

1. skład Komisji Przetargowej,
2. termin przetargu,
3. przedmiot zamówienia postępowania przetargowego,
4. wykaz ofert odrzuconych wraz z uzasadnieniem,
5. wykaz ofert dopuszczonych do przetargu,
6. uzasadnienie wyboru wykonawcy,
7. imienny przebieg głosowania „za” i „przeciw” zgodnie z § 14 pkt. 2,
8. podpisy wszystkich członków Komisji Przetargowej.

#### § 17

1. Komisja Przetargowa rozpatruje odwołania, które mogą być wniesione przez oferentów w terminie 3-ch dni roboczych od ogłoszenia wyników przetargu.
2. Termin rozpoznania odwołania wynosi 3 dni robocze.
3. Decyzja Komisji Przetargowej po rozpatrzeniu odwołania jest ostateczna.
4. Po rozpoznaniu odwołania w terminie 3 dni roboczych Komisja Przetargowa zatwierdza protokół przetargowy od strony formalno-prawnej.

#### § 18

1. Spółdzielnia przedstawia wykonawcy, którego oferta została wybrana w drodze postępowania przetargowego umowę w terminie 7 dni od daty powiadomienia go o wyborze.
2. Nie podpisanie umowy w terminie 7 dni przez oferenta-wykonawcę, który wygrał przetarg, oznacza jego rezygnację z wykonania robót i powoduje utratę złożonego przez niego wadium. W tej sytuacji wyboru nowego wykonawcy dokonuje się ponownie spośród pozostałych uznanych za ważne ofert.

## § 19

1. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni poczynając od dnia ogłoszenia przetargu.
2. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przestrzegania jego postanowień. Przed złożeniem oferty są zobowiązani podpisać oświadczenie, że zapoznali się z treścią Regulaminu.

## § 20

Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2014 z dn. 14.04.2014r i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Traci moc Regulamin „Zlecenia usług i dostaw wykonawcom obcym” z dnia 30.01.2012r.