

**REGULAMIN**  
**postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Nad Regą” w Gryficach.**

**Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§1

Zamówienia na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej należy składać w postępowaniu przetargowym.

§2

1. Postępowanie przetargowe może być prowadzone w trybie:
  - 1) przetargu nieograniczonego,
  - 2) przetargu ograniczonego,
  - 3) negocjacji z zachowaniem konkurencji,
  - 4) zapytania o cenę,
  - 5) zamówienia z wolnej ręki.
2. Postępowanie przetargowe polega na ogłoszeniu pisemnego przetargu ofertowego (nieograniczonego, i ograniczonego), przetargu ustnego albo zaproszenia do negocjacji.

§3

Postępowania określonego niniejszym regulaminem nie stosuje się do robót:

- 1) których realizacja jest związana ze specjalnymi środkami bezpieczeństwa,
- 2) gdy wskutek nadzwyczajnych okoliczności konieczne jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
- 3) finansowanych ze środków publicznych (zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych).

§4

1. Postępowanie przetargowe przeprowadza komisja, powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zabrania się udziału w komisjach osobom, które:
  - 1) są członkami rodzin oferenta, jego pełnomocnikami lub członkami władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
  - 2) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie pracowały u oferenta, bądź były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie,
  - 3) pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Członek komisji, który:
  - 1) stwierdzi w toku postępowania lub rokowań, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania,
  - 2) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a jeżeli bierze udział w pracach komisji, podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej (od upomnienia do kary nagany), a podjęte przez niego czynności są nieważne.
4. Wszystkie czynności podjęte przez członków komisji podlegających wyłączeniu, są nieważne.

§5

Zamawiający powinien zażądać w wezwaniu do składania ofert lub w zaproszeniu do rokowań, udokumentowania przez oferentów ich wiarygodności

1. Rozpoczynając postępowanie, każdy oferent powinien złożyć jednakowe pisemne oświadczenie, deklarując:
  - 1) uprawnienia do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawowymi (kodeks handlowy, ustawa o działalności gospodarczej lub przedsiębiorstwie państwowym),
  - 2) uprawnienie do wykonywania określonych prac (jeśli prawnie jest to wymagane),
  - 3) posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia, możliwości ekonomicznych i technicznych oraz pracowników zdolnych do wykonywania zamówienia.
2. Zamawiający może żądać od oferentów dokumenty potwierdzające, że oświadczenie o jego wiarygodności zgodne jest z prawdą:
  - 1) status prawny oferenta potwierdzają np.:
    - wypis z rejestru handlowego,
    - zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej,
  - 2) sytuacją finansową można sprawdzić poprzez uzyskanie:
    - opinii banku akredytującego,
    - wyciąg z konta bankowego firmy,
    - zaświadczenie z urzędu skarbowego o braku zaległości podatkowych i z ZUS o nie zaleganiu z płatnościami składek
    - dokumentów stwierdzających wysokość obrotów firmy,
  - 3) o merytorycznej wartości firmy świadczą:
    - koncesja, licencja, dyplom
    - kwalifikacje personelu,
    - wykaz wyposażenia technicznego,
    - referencje od poprzednich zamawiających.
3. Oferta składana jest w kopercie zalakowanej, która zawiera kopertę Nr 1 zawierającą dane o ofercie i kopertę Nr 2 zawierającą cenę lub koszt roboty budowlanej czy usługi, termin wykonania, okres gwarancji, warunki płatności itp.

## **Rozdział II. PRZETARG NIEOGRANICZONY I OGRANICZONY**

### §6

1. Przetarg jest ograniczony przez zamawiających w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć jedynie dostawcy lub wykonawcy zaproszeni przez Zamawiającego do składania ofert.
3. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy dostawcy lub wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.

### §7

Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie oraz za pośrednictwem strony internetowej Spółdzielni.

### §8

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej:

- 1). nazwę i adres zamawiającego,
- 2). ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych – rodzaj, zakres i lokalizację budynku,

- 3). termin realizacji zamówienia,
- 4). informację o warunkach jakie muszą spełnić wykonawcy i dostawcy,
- 5). oświadczenie o stosowaniu preferencji krajowych,
- 6). informację o sposobie uzyskania formularza specyfikacji istotnych warunków zamówienia i cenę formularza (jeśli udostępnienie jest odpłatne),
- 7). miejsce i termin składania ofert,
- 8). miejsce i termin otwarcia ofert.
- 9). opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty oraz przypisaną im wagę %.

#### §9

Zamawiający może zorganizować przetarg ograniczony w przypadku gdy ze względu na specyficzny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba wykonawców mogących wykonać dane zamówienie.

#### §10

W przypadku określonym w § 9 zamawiający zaprasza do udziału w przetargu taką liczbę znanych zamawiającemu wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania, niemniej jednak niż dwóch.

#### §11

1. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwarcia.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż:
  - 1) w przetargu nieograniczonym - 3 tygodni od daty ogłoszenia przetargu,
  - 2) w przetargu ograniczonym - 2 tygodnie od daty wystawienia zaproszeń do udziału w przetargu.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć terminy krótsze niż wskazane w ust. 2.

#### §12

Wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium. Wartość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni winna odpowiadać 3 % wartości zamówienia i musi być podana w specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ).

#### §13

1. Zamawiający dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
  - 1) zawarcia umowy i wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - 2) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
  - 3) wycofania oferty przed upływem terminu składania ofert.
2. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz zamawiającego wyłącznie jeżeli:
  - 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
  - 2) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### § 14

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej powołuje komisję, której zakres działania obejmuje;

- 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
- 2) zbadania nienaruszalności kopert zawierających oferty oraz sprawdzenie numeru nadanego przy składaniu oferty,
- 3) otwarcie wniesionych ofert,
- 4) odczytanie danych o ofercie,
- 5) stwierdzenie, które oferty są odrzucone i ustalenie przyczyn odrzucenia,
- 6) sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia ofert,
- 7) odczytanie protokołu z zaznaczeniem, czy został on przyjęty z zastrzeżeniem czy bez.
- 8) prowadzenie postępowania przetargowego mającego na celu wybór najkorzystniejszej oferty z uwzględnieniem parytetów i przypisanej im wagi, zawartych w kopercie Nr 2,
- 9) zabezpieczenie ofert, których treść nie powinna być ujawniona zawartych w kopercie Nr 2.

#### § 15

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. W części jawnej komisja przetargowa dokonuje, w obecności oferentów, czynności § 14 pkt 2, pkt 1 - 8.
3. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja może zażądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert w formie pisemnej.
4. Niedopuszczalne jest prowadzenie negocjacji między zamawiającymi a oferentem, dotyczące złożonej oferty, oraz dokonywania jakichkolwiek zmian w treści złożonej oferty, zwłaszcza ceny.
5. Komisja poprawia oczywiste omyłki w tekście oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.
6. Ofertę odrzuca jeżeli:
  - 1) nie odpowiada zasadom określonym w regulaminie i nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
  - 2) oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w tekście oferty.
7. W części niejawnej komisja przetargowa:
  - 1) sporządza zestawienie obejmujące kryteria;
    - przypisaną im wagę,
    - ocenę oferty,
  - 2) dokonuje szczegółowej analizy oferty i wybiera najkorzystniejszą z nich,
  - 3) podpisuje protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.
8. Protokoły z postępowania przetargowego podpisują:
  - 1) indywidualnej oceny - członek komisji,
  - 2) zbiorcze zestawienie - przewodniczący komisji,
  - 3) zawiadomienie o wyniku przetargu - prezes Zarządu Spółdzielni.

#### §16

Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w regulaminie oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

#### §17

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

2. Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko zamawiającemu.
3. Dopuszcza się otwarcie i rozpatrzenie również jednej oferty, jeżeli istnieje przekonanie, że następny przetarg może dać taki sam rezultat co do ilości złożonych ofert.

#### §18

1. O wyborze oferty zawiadamia się oferentów pisemnie wskazując firmę, siedzibę i cenę oferty tego, którego ofertę wybrano.
2. Ogłoszenie zawierające informacje, o których mowa w ust. 1 niezwłocznie zamieszcza się w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie zamawiającego i na stronie internetowej spółdzielni.

#### §19

Jeżeli zamawiający dokona wyboru oferty, zobowiązany jest do zawarcia umowy w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia ogłoszenia, o którym mowa w § 18 pkt.2.

#### §20

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy (w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wyboru oferenta) albo nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy komisja może wybrać drugą, najbardziej korzystną ofertę albo ponownie ogłosić przetarg.

### **Rozdział III. INNE TRYBY UDZIELENIA ZAMÓWIENIA**

#### §21

Negocjacje z zachowaniem konkurencji to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z taką liczbą oferentów, która zapewni konkurencję, lecz nie mniejsza niż dwóch.

#### §22

Negocjacje stosować można gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

1. zachodzi konieczność pilnego udzielenia zamówienia z powodu nadzwyczajnego pośpiechu wywołanego zdarzeniem nieprzewidzianym przez zgłaszającego przetarg, a termin określony dla przetargu nie może być dotrzymany,
2. wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba złożonych ofert lub wszystkie oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy,
3. bądź w innym pod względem technicznie i ekonomicznie uzasadnionym przypadku jeżeli istnieje przekonanie, że ta forma przetargu może przynieść wymierne korzyści dla zamawiającego.

#### §23

1. Negocjacje z zachowaniem konkurencji mogą być poprzedzone wysłaniem do dostawców lub wykonawców, zaproszenia do składania ofert wstępnych zawierających dane zgodne z § 8 pkt. 1,2, 7, i 9.
2. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny.
3. Po przeprowadzeniu negocjacji zamawiający zwraca się do wszystkich dostawców i wykonawców o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.

4. Do porównania badania i wyboru oferty stosuje się takie same zasady jak przy przetargu nieograniczonym.

#### §24

Zapytanie o cenę, to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający pyta o cenę dostawy rzeczy lub usług taką liczbę oferentów (nie mniej niż dwóch), która zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania.

#### §25

Zapytanie o cenę może być stosowane gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.

#### §26

Każdy oferent może zaproponować jedną cenę i nie może jej zmienić. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny. Cena jest jedynym kryterium przy ocenie oferty. Umowę zawiera się z tym, kto zaoferował najniższą cenę.

#### §27

Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielania zamówień, w którym zamawiający zawiera umowę po rokowaniach tylko z jednym dostawcą lub wykonawcą.

#### §28

Zamówienia z wolnej ręki można udzielić gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

1. przy zamówieniach dodatkowych, nie przekraczających 15 % wartości uprzedniego zamówienia, a zachodzi konieczność zachowania tych samych parametrów,
2. przy zawieraniu umów o przeprowadzeniu badań, eksperymentu lub sporządzeniu opinii naukowej,
3. kiedy jedyny odpowiedni oferent jest z góry znany,
4. gdy ze względu na szczególne okoliczności gospodarcze lub społeczne, których zamawiający nie mógł przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
5. nie przekracza kwoty 10.000 EURO.

### **Rozdział IV. UMOWY W SPRAWACH ZAMÓWIENÍ**

#### §29

1. Do umów w sprawach zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, oraz zasady niniejszego regulaminu.
2. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### §30

1. Zamawiający powinien żądać od wykonawcy lub dostawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach państwowych, gwarancjach bankowych, poręczeniach instytucji państwowych, zastawach na papierach wartościowych oraz za zgodą zamawiającego w książeczkach oszczędnościowych lub wekslach osób fizycznych lub osób prawnych.

3. Wysokość zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni w wysokości 3-10 % wartości robót ustalonej w umowie.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być za zgodą zamawiającego tworzone z potrąceń z faktur za częściowe wykonanie robót, pod warunkiem, że co najmniej 30 % ustalonej kwoty zabezpieczenia wniesione zostało do daty zawarcia umowy.
5. Zabezpieczenie gwarantuje zgodne z umową wykonanie robót oraz służy do pokrycia roszczeń z tyt. rękojmi za wykonane roboty. Część zabezpieczenia służąca do pokrycia w ramach rękojmi nie powinna być wyższa niż 30 % całkowitej, ustalonej wysokości zabezpieczenia i zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 30 dni po ostatecznym odbiorze robót potwierdzonym protokołem odbioru.

#### §31

Zabrania się dokonywania zmian w umowie, które są niekorzystne dla zamawiającego, jeżeli przy ich wprowadzeniu należałoby zmienić treść oferty na podstawie, której dokonano wyboru oferenta, chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

#### §32

1. Wobec czynności podjętych przez zamawiającego w toku postępowania o zamówienia, oferent może w ciągu 7 dni od daty otrzymania informacji o wynikach przetargu, złożyć umotywowany pisemny protest do zamawiającego.
2. Wniesienie protestu dopuszczalne jest tylko przed zawarciem umowy.
3. Protest za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni rozpatruje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### **Rozdział V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.10.2020 r. Uchwała Nr 4 /2020.