

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlano-remontowych, robót i usług eksploatacyjnych, dokumentacji technicznej, orzeczeń technicznych oraz dokonywania zakupu środków czystości, materiałów biurowych i materiałów budowlanych

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni

TEKST UJEDNOLICONY

PODSTAWA PRAWNA

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni

§ 1

Zarząd Spółdzielni organizuje postępowanie przetargowe na wykonawstwo robót budowlano-remontowych, robót i usług eksploatacyjnych, dokumentacji technicznej, orzeczeń technicznych oraz dostawę środków czystości, materiałów biurowych i materiałów budowlanych w formie **przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego, negocjacji, zapytania o cenę, zamówienia z wolnej ręki**.

Zarząd może udzielić zamówienia w innym trybie niż przetarg nieograniczony w okolicznościach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 2

1. Zlecenie, którego wartość nie przekracza równowartości kwoty **5.000** euro, nie wymaga uruchomienia procedur przetargowych.
2. Niedopuszczalny jest podział zlecenia na części w celu obniżenia jego wartości.

§ 3

Oferent przystępujący do udziału w przetargu składa **oświadczenie**, że:

1. jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym;
2. posiada uprawnienia niezbędne do wykonywania określonych prac lub czynności;
3. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia;
4. znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;
5. nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie § 4.

Spółdzielnia wyklucza z przetargu uczestników postępowania, którzy nie złożyli w/w oświadczenia.

W przetargu, którego wartość nie przekracza kwoty, o której mowa w § 2, Spółdzielnia może żądać od dostawców lub wykonawców potwierdzenia spełnienia warunków, o których mowa w § 3.

Spółdzielnia wyklucza z przetargu dostawcę lub wykonawcę, jeżeli stwierdzi, że dostarczone przez niego informacje są nieprawdziwe.

§ 4

Z postępowania przetargowego wyklucza się:

1. dostawców lub wykonawców, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je z nienależytą starannością;
2. dostawców i wykonawców, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono;
3. dostawców lub wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków i innych opłat,

4. osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
5. osoby prawne, których urzędujących członków władz skazano za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
6. ofertę, jeżeli jest sprzeczna z regulaminem lub specyfikacją istotnych warunków zamówienia;
7. oferenta, który nie złożył wymaganych oświadczeń lub nie spełnił innych wymagań określonych w regulaminie lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia albo zaproszenia do składania ofert, w szczególności nie wniósł wadium.
8. złożenie oferty stanowi czyn nieuczciwej konkurencji.
9. oferentów, którzy wykonywali czynności związane z przygotowaniem prowadzonego postępowania lub posługiwali się w celu sporządzenia oferty osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności;

Dopuszcza się uzupełnienie ofert w przypadkach mało istotnych braków. Decyzję o uzupełnieniu podejmuje Komisja przetargowa w drodze głosowania podczas postępowania przetargowego.

Zamawiający zawiadamia niezwłocznie wykonawcę o wykluczeniu z przetargu podając uzasadnienie faktyczne i prawne. Ofertę wykluczonego oferenta uznaje się za odrzuconą.

Komisja przetargowa kontynuuje postępowanie przy min. 2 ważnych ofertach. Przy mniejszej ilości ważnych ofert, komisja nie unieważniając przetargu, może w formie głosowania dopuścić do rozpatrzenia złożonych ważnych ofert w przypadku, gdy:

1. zachodzi obawa, że kolejne ogłoszenie przetargu nie przyniesie pożądanego efektu;
2. powtórne ogłoszenie przetargu spowoduje opóźnienie wymaganego terminu wykonania robót.

§ 5

W postępowaniu przetargowym nie mogą występować w imieniu Spółdzielni ani wykonywać czynności związanych z postępowaniem osoby, które:

1. pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia.
2. przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo były członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia;
3. pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Osoby te składają oświadczenie pisemne o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w pkt. 1÷3.

§ 6

Dla przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje Komisję wraz z jej Przewodniczącym (nie dotyczy udzielenia zamówienia z wolnej ręki i zapytania o cenę).

O miejscu i terminie przetargu Zarząd Sp-ni powiadamia Radę Nadzorczą i Rady Osiedlowe, których przedstawiciele mogą uczestniczyć jako obserwatorzy w oparciu o ramowe zasady postępowania obserwatora ustalone uchwałą Rady Nadzorczej.

Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, zawierający:

1. opis przedmiotu zamówienia;
2. nazwisko lub firmę (nazwę) oraz adresy dostawców i wykonawców;
3. informację o spełnieniu warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców;
4. wyszczególnione w specyfikacji istotnych warunków zamówienia parametry, w tym cenowe;
5. porównanie złożonych ofert;

6. uzasadnienie odrzucenia oferty bądź wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło;
7. powody ograniczenia przetargu do niektórych dostawców lub wykonawców, jeżeli takie wystąpiło;
8. powody zastosowania przez Spółdzielnię trybu dokonywania innego niż przetarg nieograniczony;
9. informacje o wniesionych protestach i odwołaniach oraz ich rozstrzygnięciach;
10. wskazanie wybranej oferty lub ofert wraz z uzasadnieniem wyboru.

Przewodniczący Komisji przedkłada protokół do zatwierdzenia Zarządowi.

Zarząd, w oparciu o przedłożony protokół podejmuje decyzję o zatwierdzeniu protokołu lub powtórzeniu części bądź całości postępowania.

§ 7

Spółdzielnia nie może ujawnić:

- informacji, których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
- informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównywania treści złożonych ofert.

§ 8

Przetarg lub jego element unieważnia się w przypadkach, gdy:

1. cena najkorzystniejszej oferty przewyższa o więcej niż 10% kwotę, którą Spółdzielnia przeznaczyła na finansowanie zamówienia.
2. wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub realizacja zamówienia nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć;

O unieważnieniu postępowania Spółdzielnia informuje dostawców lub wykonawców biorących udział w postępowaniu.

Zarząd Spółdzielni ma prawo unieważnienia wyników postępowania przetargowego w całości lub w części bez podawania przyczyn. Informację o możliwości unieważnienia przetargu należy umieścić w ogłoszeniu o przetargu.

§ 9

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana przedstawił nieprawdziwe dane, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Spółdzielnia wybiera spośród pozostałych ofert tę, która uzyskała najwyższą liczbę punktów.

§ 10

W **przetargu nieograniczonym** oferty mogą złożyć wszyscy dostawcy lub wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.

W **przetargu ograniczonym** oferty mogą złożyć jedynie dostawcy lub wykonawcy zaproszeni przez Spółdzielnię do składania ofert.

§ 11

Spółdzielnia zaprasza do udziału w **przetargu nieograniczonym** zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie, może także ogłosić organizację przetargu nieograniczonego w prasie lokalnej lub ogólnopolskiej oraz w internecie.

§ 12

Ogłoszenie o **przetargu nieograniczonym** zawiera co najmniej:

1. nazwę i adres Spółdzielni;
2. ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót remontowo-budowlanych - rodzaj;

3. określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego specyfikację istotnych warunków zamówienia, a także cenę formularza, jeżeli jego udostępnienie jest odpłatne;
4. miejsce i termin składania ofert;
5. miejsce i termin otwarcia ofert.

§ 13

Spółdzielnia może zorganizować **przetarg ograniczony** w przypadku, gdy:

1. ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców mogących wykonać dane zamówienie;
2. koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia.

§ 14

1. W przypadku określonym w § 13 ust.1 Spółdzielnia zaprasza do zgłoszenia udziału w przetargu znanych dostawców i wykonawców.
2. W przypadku określonym w § 13 ust. 2 Spółdzielnia zaprasza do zgłoszenia zainteresowania udziałem w przetargu taką liczbę dostawców i wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania, nie mniej jednak niż trzech.
3. W zaproszeniu do wzięcia udziału w przetargu ograniczonym winny być zawarte co najmniej informacje określone w § 12 pkt. 1, 2, 4.

§ 15

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia, wymagana dla przetargu nieograniczonego i ograniczonego, winna zawierać:

1. opis sposobu przygotowania ofert;
2. opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełnienia warunków wymaganych od dostawców i wykonawców;
3. informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy 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. istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy;
7. określenie wysokości wadium i sposobu jego wniesienia przez oferenta (dla robót i usług, które tego wymagają);
8. wskazania miejsca i terminu składania ofert;
9. termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą;
10. wskazanie miejsca i termin otwarcia ofert;
11. nazwiska i stanowiska służbowe pracowników Spółdzielni uprawnionych do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami.

§ 16

Wyznaczony przez Spółdzielnię **termin składania ofert** nie może być krótszy niż:

1. 21 dni od dnia ogłoszenia o przetargu nieograniczonym;
2. 15 dni od daty wysłania zaproszeń w przetargu ograniczonym.
3. 7 dni od daty wysłania zaproszeń do wzięcia udziału w negocjacjach;

§ 17

Dostawca lub wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść **wadium** na zasadach określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

§ 18

Oferent, którego oferta została wybrana, traci **wadium** na rzecz Spółdzielni w przypadku, gdy:

1. odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w specyfikacji;
2. odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
3. zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta;

§ 19

W toku dokonywania oceny złożonych ofert Spółdzielnia może żądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.

§ 20

O wyniku przetargu Spółdzielnia zawiadamia niezwłocznie oferentów wskazując firmę lub firmy (nazwę i siedzibę), których ofertę wybrano poprzez ogłoszenie zawierające te informacje zamieszczone w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni.

§ 21

Negocjacje stosować można, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

1. zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia w sytuacji, której wcześniej nie przewidziano;
2. wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba ważnych ofert lub wszystkie oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.

§ 22

Spółdzielnia zaprasza do wzięcia udziału w **negocjacjach**, co najmniej 2 oferentów.

Negocjacje winny być poprzedzone wysłaniem do dostawców lub wykonawców zaproszenia do składania ofert.

§ 23

Wszelkie wymagania, wyjaśnienia i informacje, a także dokumenty związane z **negocjacjami** dostarczane są dostawcom lub wykonawcom na równych zasadach.

Prowadzone negocjacje mają charakter poufny. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony ujawnić informacji związanych z postępowaniem przetargowym.

W trakcie negocjacji Komisja zwraca się do wszystkich dostawców lub wykonawców o podanie ostatecznych ofert cenowych i wybiera ofertę najkorzystniejszą.

§ 24

Zapytanie o cenę stosować można, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy, usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, w tym **transport, drobne usługi ślusarskie, szklarskie, brukarskie**, zakup środków czystości, materiałów budowlanych na potrzeby konserwatorów zatrudnionych w administracjach osiedli oraz zakup materiałów biurowych. Zapytanie o cenę kieruje się do co najmniej dwóch oferentów.

Każdy z oferentów może zaproponować tylko jedną cenę. Dopuszcza się prowadzenie dalszych negocjacji w sprawie ceny.

Spółdzielnia udziela zamówienia dostawcy lub wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę.

§ 25

Zamówienie z wolnej ręki następuje po rokowaniach z jednym dostawcą lub wykonawcą.

Spółdzielnia może udzielić zamówienia z wolnej ręki tylko wtedy, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

1. ze względu na szczególne okoliczności gospodarcze i społeczne, których zamawiający nie mógł przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia;
2. wartość zamówienia mieści się w kwocie do **8.000 euro**.

§ 26

Spółdzielnia może żądać od dostawcy lub wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Jeżeli wykonawca jest jednocześnie gwarantem, zabezpieczenie służy także pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości.

Zabezpieczenie to nie może przekraczać 50% wartości zamówienia.

Ponadto Spółdzielnia może również żądać od wykonawcy przedstawienia polisy ubezpieczeniowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 27

Wybór oferty określonego wykonawcy lub dostawcy oznacza udzielenie zlecenia na wykonawstwo robót budowlano-remontowych, robót i usług eksploatacyjnych, dokumentacji technicznej, orzeczeń technicznych oraz dokonywanie zakupów środków czystości materiałów biurowych i materiałów budowlanych.

Zawarcie umowy może być poprzedzone pisemnym zleceniem w przypadkach wymagających uściślenia zakresu terminu lub ceny. Treść umowy winna być zgodna z wzorem umowy lub ogólnymi warunkami zawartymi w specyfikacji.

Dopuszcza się stosowanie aneksów do umów, jeżeli następuje uzasadniona protokolarnie zmiana zakresu bądź zmiana terminu wykonania lub dostawy.

§ 28

Traci moc „Regulamin przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlano-remontowych, robót i usług eksploatacyjnych, dokumentacji technicznej, orzeczeń technicznych oraz dokonywania zakupu środków czystości, materiałów biurowych i materiałów budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” uchwalony uchwałą nr 95/17/2011 Rady Nadzorczej z dnia 29.09.2011 roku.

Tekst ujednolicony uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/12/2025 z 18.06.2025r. uwzględnia zmiany wprowadzone:

- Aneks nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/12/2025 z 18.06.2025r.

§ 29

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Uchwalono w dniu 18.06.2025 r.

- Uchwała Rady Nadzorczej

Nr 22/12/2025 protokół nr 12/2025

Inspektor
ds. organizacyjno-samorządowych

mgr Paulina Grot