

# **REGULAMIN**

**ORGANIZOWANIA PRZETARGÓW  
I UDZIELANIA ZLECEŃ NA  
WYKONANIE ROBÓT  
INWESTYCYJNYCH,  
REMONTOWYCH, GEODEZYJNYCH  
I EKSPLOATACYJNYCH  
REALIZOWANYCH PRZEZ  
WŁASNOŚCIOWĄ SPÓŁDZIELNIĘ  
MIESZKANIOWĄ „JASIEŃ”**

**GDAŃSK 2011**

**Przepisy prawne**

- 1) Ustawa z 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (tekst **jednolity**: Dz. U. 2003r. Nr 188 poz. 1848),
- 2) Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003r. Nr 199 poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.)
- 4) Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień”.

## § 1

1. Ustala się jako obowiązujące niżej wymienione tryby zleceń:
  - a) przetarg ograniczony – zaproszenie do składania ofert,
  - b) zlecenie z wolnej ręki – tryb negocjacyjny.
2. Rodzaj robót (obiektów), a tryb zlecenia.
  - a) **TRYB PRZETARGU OGRANICZONEGO** – zaproszenie do składania ofert dotyczy robót eksploatacyjnych, remontowych, budownictwa, w tym prac projektowych i geodezyjnych o wartości kosztorysowej od **50.000 zł** robót remontowych zatwierdzonych w planie remontów na dany rok i robót eksploatacyjnych.
  - b) **TRYB ZLECENIA Z WOLNEJ RĘKI I NEGOCJACJI WARUNKÓW WYKONANIA**  
dotyczy robót i usług inwestycyjnych, w tym prac projektowych i geodezyjnych o wartości kosztorysowej **do 50.000 zł**.  
Dotyczy też robót remontowych, bez względu na ich wartość w sytuacji, gdy wcześniejsze ogłoszenie przetargu nie przyniosło rezultatu, w przypadku ich zlecenia znanym i sprawdzonym wykonawcom.
3. W przypadku zaangażowania środków z budżetu Państwa lub Gminy, przetargi przeprowadzane są na podstawie Ustawy z dnia z dnia 29 stycznia 2004 roku prawo o zamówieniach publicznych /Dz.U. z 2010 ,nr 113, poz.759 i nr 161 poz 1078/

Procedurę przetargową uruchamia Prezes Zarządu Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień”.

## § 2

1. Postępowanie w trybie przetargu ograniczonego przeprowadza stała komisja przetargowa powołana przez Prezesa Spółdzielni.
2. Komisja przeprowadzająca postępowanie przetargowe pracuje w składzie co najmniej trzy osobowym zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

3. Do zadań komisji należy w szczególności:
  - a) sprawdzanie kompletności dokumentacji niezbędnej dla ogłoszenia i przeprowadzenia przetargu,
  - b) sprecyzowanie warunków szczegółowych przetargu i istotnych postanowień umowy,
  - c) pozyskanie oferentów drogą:
    - ogłoszenia w prasie codziennej,
    - ogłoszenia w mediach elektronicznych,
    - zaproszeń do złożenia ofertprzetarg dochodzi do skutku w przypadku otrzymania co najmniej dwóch ofert,
  - d) przeprowadzenie postępowania przetargowego,
  - e) przedłożenie do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni protokołów z wynikami postępowania przetargowego.
4. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy kontrola poprawności postępowania przy udzielaniu zamówienia. Funkcję tą Rada Nadzorcza pełni poprzez swoich delegowanych przedstawicieli – obserwatorów prac komisji.
5. Obserwator uprawniony jest do:
  - a) kontroli dokumentacji,
  - b) uczestnictwa w posiedzeniach komisji przetargowej bez prawa udziału w głosowaniu.

### § 3

1. Przeprowadzenie przetargu ma na celu wybranie wykonawcy, który przedstawi najkorzystniejszą ofertę.

Przy ocenie oferty przyjmuje się następujące kryteria:

- a) cena (60%),
- b) czas realizacji (20%)
- c) wiarygodność ekonomiczna,
- d) solidność i doświadczenie w realizacji robót dla osiedli mieszkaniowych, (20%)
- e) techniczne przygotowanie dla wykonania zlecenia,
- f) dyspozycyjność.

Za najkorzystniejszą uważa się tę ofertę, której cena ( jest najniższa) i czas realizacji ( najkrótszy) i doświadczenie jest najkorzystniejsza dla Spółdzielni. Pozostałe wymienione w pkt.c-f kryteria również powinny być brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o wyborze oferenta.

2. Rozpoczęcie procedury przetargowej może nastąpić wówczas, gdy zobowiązany do jej przeprowadzenia dział posiada dokumentację określającą przedmiot przetargu i zakres robót będących jego przedmiotem oraz opracuje szczegółowe warunki przetargu.

3. Przez dokumentację określającą przedmiot przetargu i zakres robót będących jego przedmiotem rozumie się dokumentację techniczną oraz wyliczenie planowanego kosztu robót na podstawie aktualnych danych cen jednostkowych.

#### § 4

1. W szczegółowych warunkach przetargu należy:
  - a) podać nazwę, siedzibę, telefon/fax Spółdzielni,
  - b) określić ściśle zakres rzeczowy robót – przedmiot przetargu,
  - c) określić termin realizacji robót,
  - d) dokładnie określić miejsce realizacji robót,
  - e) określić miejsce, gdzie można uzyskać informacje o przedmiocie przetargu oraz specyfikację istotnych warunków,
  - f) określić czas i miejsce składania ofert. Nie może on być krótszy niż 3 tygodnie dla robót inwestycyjnych, geodezyjnych i remontowych, a 2 tygodnie dla prac eksploatacyjnych, licząc od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu lub od daty dostarczenia zaproszenia do złożenia oferty.
  - g) określić termin rozpoczęcia, zakończenia i ogłoszenia wyników przetargu,
  - h) wskazać formę, wysokość wadium, miejsce i termin w którym należy je wpłacić oraz warunki zwrotu. Wadium ustala się w wysokości 0,5% - 5% planowanej wartości robót,
  - i) umieścić zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu,
  - j) określić okresy gwarancji na wykonane roboty, dostarczone materiały i urządzenia,
  - k) określić wymagania związane z warunkami płatności,
  - l) wskazać, że zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty oraz prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

#### § 5

1. Składane oferty dla swej ważności winny zawierać minimum:
  - a) pełną nazwę oferenta, adres siedziby oraz datę sporządzenia oferty,
  - b) ściśle określenie przedmiotu oferty,
  - c) jednoznaczne i ostateczne określenie żądanego wynagrodzenia obliczonego według wybranej przez zamawiającego formy jego ustalenia ze wszystkimi jego składnikami i dopłatami,
  - d) dane o wiarygodności oferenta wg wzoru przygotowanego przez zamawiającego,
  - e) dowód złożenia wadium,
  - f) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu określonymi w warunkach szczegółowych przetargu i innymi dokumentami przedstawionymi przez zamawiającego, a dotyczącymi przedmiotu przetargu i przyjmuje warunki bez zastrzeżeń,
  - g) oświadczenie, że oferent uważa się za związanego ofertą co najmniej w ciągu okresu jej ważności wskazanego w szczegółowych warunkach przetargu i, że pod rygorem utraty wadium zobowiązuje się w razie wygrania przetargu podpisać umowę w wyznaczonym przez zamawiającego terminie,

h) własnoręczny podpis oferenta.

## § 6

1. Przetarg ograniczony składa się z części niejawniej.

a) W części niejawniej komisja przetargowa:

- 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert,
- 2) jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór oferty w części niejawniej jest utrudniony komisja przeprowadza rozmowę z poszczególnymi oferentami,
- 3) sporządza i podpisuje protokół z przeprowadzonego przetargu z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i datę sporządzenia,
- 4) przedkłada niezwłocznie protokół do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni,
- 5) treść protokołu przetargowego jest dokumentem wewnętrznym Spółdzielni.

## § 7

1. Komisji przetargowej przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, odwołania przetargu jak też uznania, że nie dał rezultatu bez podania przyczyny zainteresowanym. Rzeczywiste przyczyny takiego postępowania należy ujawnić w protokole z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu winien zawierać:
  - a) oznaczenie miejsca i czasu,
  - b) skład komisji,
  - c) wykaz oferentów i proponowanych warunków,
  - d) wskazanie oferenta, który wygrał przetarg wraz z uzasadnieniem wyboru,
  - e) podpisy członków komisji.
3. Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty w przypadku, gdy:
  - a) brak jest co najmniej dwóch ważnych ofert,
  - b) żadna z rozpatrywanych ofert nie nadaje się do przyjęcia.

## § 8

1. W przypadku otrzymania jednej ważnej oferty, na wniosek komisji przetargowej, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę z oferentem w trybie określonym art.72 k.c.
2. Z przeprowadzonych negocjacji komisja sporządza protokół, w którym uwzględnia:
  - a) dokładne określenie przedmiotu negocjacji,
  - b) przyczyny wyboru wykonawcy w trybie negocjacji,
  - c) istotne elementy, których negocjacje dotyczyły, a zwłaszcza formy, wysokości, zasad wynagrodzenia, harmonogramu realizacji.Zatwierdzenie protokołu przez Zarząd Spółdzielni stanowi podstawę do zawarcia umowy.

## § 9

Dane zawarte w zatwierdzonym protokole z przeprowadzonego przetargu stanowią podstawę do zawarcia umowy z wybranym oferentem.

## § 10

1. Po zakończeniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia niezwłocznie wszystkich oferentów, których oferty brały udział w przetargu o decyzji ich dotyczącej, wzywając jednocześnie oferenta, którego ofertę wybrano do przedłożenia pełnej treści uzgodnionego z zamawiającym projektu umowy.
2. Zwrot wadium oferentowi, który przetarg wygrał następuje następnego dnia po zawarciu umowy, pozostałym oferentom po zatwierdzeniu protokołu przetargowego nie później niż następnego dnia po wygaśnięciu oferty.  
Za dzień zwrotu wadium uznaje się datę wystawienia przelewu bankowego.
3. Jeżeli oferent, który przetarg wygrał uchyli się od zawarcia umowy w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, wpłacone wadium przechodzi na rzecz zamawiającego.

## § 11

Z chwilą zawiadomienia oferenta o wyborze jego oferty, powstaje między stronami stosunek zobowiązaniowy wynikający z art. 70 § 1 Kodeksu Cywilnego.

## § 12

Zwolnienie od wymogu przeprowadzenia przetargu jest możliwe w sytuacjach awarii lub klęski żywiołowej, w oparciu o wniosek Zarządu skierowany do Rady Nadzorczej.

## § 13

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do zatwierdzenia wyboru oferty zgłoszonej do przetargu w przypadku gdy wartość prac na które został on ogłoszony przekroczy planowaną kwotę o nie więcej jak 20% po uprzednim potwierdzeniu przez Główną księgową W.S.M. „Jasień” możliwości zapłaty.

## § 13

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą W.S.M. „Jasień” w dniu 25.05.2011 r. Uchwałą Nr 35/2011, zmieniony Uchwałą Nr 02/2019 z dnia 25.03.2019 r., zmieniony Uchwałą Nr 15/2022 z dnia 08.08.2022 r.

