

REGULAMIN
ZASAD I TRYBÓW PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW I UDZIELANIA
ZAMÓWIEŃ NA DOSTAWY, USŁUGI I ROBOTY REMONTOWE W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOVA” W GDYNI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Przy opracowaniu niniejszego regulaminu wykorzystano pomocniczo przepisy określone w Ustawie o zamówieniach publicznych.
2. Zgodnie z treścią art. 41 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. t.j. z 2021r. poz. 1208) przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych.
3. Udzielanie pozostałych zamówień w Spółdzielni Mieszkaniowej „NOVA” z siedzibą w Gdyni ul. Żeglarzy zwanej dalej Spółdzielnią winno poprzedzać przeprowadzenie określonych w niniejszym Regulaminie procedur przetargowych.

§ 2

1. Procedurom przetargowym podlegają wszystkie usługi, dostawy, roboty budowlane (remontowe, inwestycje) zlecane przez Spółdzielnię.
 - Procedury o których mowa w § 2 pkt 1 przeprowadzają następujące osoby, reprezentujące
 - PREZES ZARZĄDU

W/w osoby odpowiadają za prawidłowe przygotowanie dokumentacji przetargowej.

§ 3

1. W celu określenia wartości zamówienia w Spółdzielni wprowadza się obowiązek sporządzania rocznych planów na:
 - dostawy (zakupy),
 - usługi,
 - roboty budowlane (remonty, inwestycje).
2. Osoby odpowiedzialne za udzielanie zamówień na dostawy, usługi, roboty budowlane obowiązane są dokonywać corocznych rozliczeń wszystkich wydatków.

§ 4

1. Spółdzielnia może przystąpić do przeprowadzenia procedury przetargowej, jeżeli posiada:
 - niezbędną dokumentację – dot. robót remontowych:
 - a) projekt techniczny -(niewymagalny przy pracach o charakterze wymiany)
 - b) kosztorys inwestorski,
 - c) kosztorys przedmiarowy,
2. Przetargi przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Prezesa Spółdzielni, której skład zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Do przetargu o udzielenie zamówienia w Spółdzielni nie mogą przystępować firmy, których właścicielami lub udziałowcami są osoby, które:
 - a) są pracownikami Spółdzielni,

b) pełnią funkcję w Radzie Nadzorczej, Radzie Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „NOVA”.

4. Podstawą do uruchomienia postępowania o udzielenie zamówienia, jest uchwała Rady Nadzorczej zatwierdzająca plan rzeczowo-finansowy remontów oraz plan finansowy Spółdzielni na dany rok.

§ 5

Przepisów niniejszego Regulaminu **nie stosuje się** do udzielania zamówień:

1. których przedmiotem są:
 - a) usługi arbitrażowe lub pojednawcze,
 - b) usługi Narodowego Banku Polskiego,
 - c) usługi pocztowe,
 - d) usługi telekomunikacyjne, świadczone drogą satelitarną,
 - e) usługi telefoniczne, teleksowe, radiotelefoniczne lub przywoławcze,
 - f) usługi w zakresie dostawy energii elektrycznej,
 - g) usługi w zakresie dostawy energii cieplnej,
 - h) usługi w zakresie dostawy gazu,
 - i) usługi w zakresie dostawy wody,
2. których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 3.000 EURO.

II. ZASADY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

§ 6

Zamówienie może być udzielone wyłącznie dostawcy lub wykonawcy, który został wybrany na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

§ 7

1. Zamówienia można udzielić w trybie:
 - a) Przetargu nieograniczonego,
 - b) Przetargu ograniczonego,
 - c) Zapytania o cenę,
 - d) Zamówienia z wolnej ręki.
2. Przetargi przeprowadzane są w siedzibie Spółdzielni.
3. Ogłoszenia o przetargach winny być zamieszczane w prasie lokalnej i na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni.
4. Podjęcie przez Radę Nadzorczą Uchwały o akceptacji Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia stanowi podstawę do ogłoszenia przetargu.

§ 8

W postępowaniu o udzielenie zamówienia nie mogą występować w imieniu zamawiającego ani też wykonywać czynności związanych z postępowaniem o zamówienie, a także być biegłymi osoby, które:

- a) 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.
- b) Przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo byłymi członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia.

- c) Pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 9

1. Podczas prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia Spółdzielnia sporządza protokół zawierający:
 - a) opis przedmiotu zamówienia,
 - b) nazwisko lub firmę (nazwę) oraz adresy dostawców i wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - c) informacje o spełnianiu warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
 - d) cenę, oraz inne istotne elementy każdej z ofert,
 - e) streszczenie oceny i porównania złożonych ofert,
 - f) uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło,
 - g) wskazanie wybranej oferty, wraz z uzasadnieniem wyboru,
2. Protokół, oferty, oraz wszelkie oświadczenia i zaświadczenia składane w trakcie postępowania są jawne, z wyjątkiem informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

§ 10

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia unieważnia się w przypadkach, gdy:
 - a) w postępowaniu prowadzonym w trybie innym niż tryb zamówienia z wolnej ręki wpłynęły mniej niż dwie oferty nie podlegające odrzuceniu (ważne),
 - b) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający przeznaczył na finansowanie zamówienia,
 - c) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że przeprowadzenie postępowania lub realizacja zamówienia nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
2. O unieważnieniu postępowania Spółdzielnia informuje dostawców lub wykonawców biorących udział w postępowaniu.

§ 11

1. Spółdzielnia wybiera najkorzystniejszą spośród nie odrzuconych ofert wyłącznie na podstawie kryteriów oceny ofert, określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia albo zaproszeniu do składania ofert.
2. Kryteria oceny ofert nie mogą dotyczyć właściwości dostawcy lub wykonawcy, a w szczególności jego wiarygodności ekonomicznej, technicznej lub finansowej.
3. Kryteria oceny ofert nie podlegają zmianie w toku postępowania.

III. PRZETARG NIEOGRANICZONY

§ 12

Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.

§ 13

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 budowlanych – rodzaj, zakres i lokalizację budowy,

3. pożądaný lub wymagany termin realizacji zamówienia,
4. informację o warunkach wymaganych od dostawców lub wykonawców,
5. określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego specyfikację istotnych warunków zamówienia, a także cenę formularza, jeżeli jego udostępnienie jest odpłatne,
6. miejsce i termin składania ofert,
7. miejsce i termin otwarcia ofert.

§ 14

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:
 - opis sposobu przygotowania oferty,
 - opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od dostawców i wykonawców,
 - informację o dokumentach jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania wymaganych warunków,
 - 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,
 - pożądaný lub wymagany termin wykonania umowy,
 - opis wszelkich innych kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie się kierowała przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
 - istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy, oraz wysokość kar umownych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy,
 - opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
 - opis sposobu obliczania ceny oferty,
 - wszelkie wymagania, a w szczególności kwotę, dotyczące wadium lub zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
 - termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany ze złożoną ofertą,
 - wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
 - nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami Spółdzielni, uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z dostawcami i wykonawcami,
 - wszelkie przyszłe zobowiązania dostawcy lub wykonawcy związane z umową w sprawie zamówienia,
 - informację o wszelkich formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po zakończeniu przetargu w celu zawarcia umowy,
2. Spółdzielnia obowiązana jest, w odniesieniu do robót budowlanych posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz kosztorys inwestorski – kosztorys inwestorski stanowi podstawę do określenia wartości szacunkowej zamówienia na roboty budowlane.

§ 15

Każdy oferent może złożyć jedną ofertę.

§ 16

1. Dostawca lub wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium w granicach 0,5 – 3% wartości zamówienia na zasadach określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

2. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, poręczeniach oraz gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, zastawach na papierach wartościowych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa, a za zgodą Spółdzielni – w akcjach dopuszczonych do publicznego obrotu i notowań giełdowych lub wekslach.
3. Wadium wniesione w pieniądzu Spółdzielnia przechowuje na rachunku bankowym.
4. W przypadku, gdy wartość przetargu nie jest znaczna Spółdzielnia może odstąpić od obowiązku wnoszenia wadium przez przystępujących do przetargu.

§ 17

1. Spółdzielnia jest obowiązana niezwłocznie zwrócić wadium, jeżeli:
 - 1) zawarto umowę i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
 - 2) spółdzielnia unieważniła przetarg.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wadium w ciągu 14 dni oferentowi:
 - 1) który wycofał ofertę przed upływem terminu do składania ofert, którego oferta została uznana za nieważną,
 - 2) którego oferta nie została wybrana.
3. Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu, Spółdzielnia zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonym o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek oferenta.
4. Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Spółdzielni w przypadku, gdy:
 - 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta,
 - 3) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 4) przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe.

§ 18

1. Oferty otwiera się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Otwarcie ofert jest jawne.
3. Po otwarciu ofert podaje się imię i nazwisko, nazwę (firmę) oraz adres (siedzibę) dostawcy lub wykonawcy, którego oferta jest otwierana, a także informacje dotyczące ceny oferty, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji, warunków płatności zawartych w ofercie. Informacje te odnotowane są w protokole postępowania.

§ 19

1. W toku dokonywania oceny złożonych ofert Spółdzielnia może żądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.
2. Niedopuszczalne jest prowadzenie negocjacji pomiędzy Spółdzielnią a oferentem, dotyczących złożonej oferty, oraz dokonywanie jakiegokolwiek zmiany w treści złożonej oferty, w tym zwłaszcza zmiany ceny.

§ 20

Ogłoszenie zawierające informacje o wyniku przetargu (nazwa i siedziba firmy, której ofertę wybrano) Spółdzielnia zamieszcza w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie, oraz wysyła do uczestników postępowania.

IV. PRZETARG OGRANICZONY

§ 21

1. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć wyłącznie dostawcy lub wykonawcy dopuszczeni do udziału w tym przetargu i zaproszeni przez Spółdzielnię do składania ofert.
2. Spółdzielnia może zorganizować przetarg ograniczony, w przypadku gdy wystąpi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) wartość zamówienia nie przekracza równowartości kwoty 40.000 EURO,
 - 2) specjalistyczny charakter zamówienia ogranicza liczbę dostawców lub wykonawców mogących wykonać dane zamówienie.
3. Spółdzielnia zaprasza do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w przetargu ograniczonym przez publikację ogłoszenia zawierającego co najmniej:
 - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2) określenie ilości i rodzaju zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych – rodzaju, zakresu i lokalizacji budowy,
 - 3) określenie terminu wykonania zamówienia.
4. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania wniosków nie może być krótszy niż 3 tygodnie licząc od dnia publikacji ogłoszenia.

§ 22

1. W ogłoszeniu Spółdzielnia może określić liczbę wykonawców lub dostawców, których zaprosi do składania ofert.
2. Jeżeli okaże się, że liczba dostawców lub wykonawców spełniających wymagane warunki jest mniejsza niż określona w pkt 1 Spółdzielnia zaprasza wszystkich dostawców lub wykonawców spełniających te warunki.
3. Zaproszenie do składania ofert powinno zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni, pod który można zwrócić się o specyfikację istotnych warunków zamówienia, oraz określenie terminu zgłaszania takich wniosków, a także informacje o cenie, jaką trzeba uiścić za wydanie tych dokumentów,
 - 2) określenie miejsca i terminu składania ofert,
 - 3) opis warunków, które powinni spełniać dostawcy lub wykonawcy, oraz sposób dokonywania oceny spełniania tych warunków,
 - 4) informacje o dokumentach, jakie ma dostarczyć dostawca lub wykonawca, w celu wskazania, że spełnia wymagane warunki,
 - 5) określenie kwoty wadium, jeżeli podjęto decyzję o obowiązku jego wniesienia.
4. Termin składania ofert nie może być dłuższy niż 21 dni, licząc od dnia wysłania zaproszenia.
5. Jeżeli ze względu na szczególną pilność udzielenia zamówienia jest niemożliwe wyznaczenie terminu, o którym mowa w pkt 4 Spółdzielnia może wyznaczyć termin krótszy – 10 dni – licząc od daty wysłania zaproszenia.

§ 23

Do przygotowania i przeprowadzenia procedury przetargowej w przetargu ograniczonym stosuje się zasady określone w § 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 niniejszego Regulaminu.

V. ZAPYTANIE O CENĘ

§ 24

1. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielenia zamówienia, w którym Spółdzielnia kieruje pytanie o cenę dostaw rzeczy, usług lub robót budowlanych do takiej liczby dostawców

- lub wykonawców, która zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej niż do trzech.
2. Zapytanie o cenę może być stosowane jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy, usługi lub roboty budowlane o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia nie przekracza równowartości kwoty 20 000 EURO.
 3. Zapytanie o cenę powinno zawierać:
 - 1) określenie przedmiotu zamówienia łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
 - 2) informacje o dokumentach jakie mają dostarczyć dostawcy lub wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania wymaganych warunków,
 - 3) określenie terminu wykonania umowy,
 - 4) określenie miejsca i terminu składania ofert.
 4. Każdy z dostawców lub wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny.
 5. Spółdzielnia udziela zamówienia dostawcy lub wykonawcy, który zaoferował najkorzystniejszą ofertę. Za ofertę najkorzystniejszą uważa się ofertę z najniższą ceną lub przedstawiającą najkorzystniejszą ocenę innych kryteriów, których Spółdzielnia wymaga przy realizacji konkretnego zamówienia takich jak np.: niezbędne kwalifikacje, wymagane doświadczenie gwarantujące wysoką jakość wykonania przedmiotu zamówienia, jakość zaoferowanych materiałów, warunki i termin gwarancji, itp.
 6. Jeżeli nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie Spółdzielnia wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty do złożenia ofert dodatkowych.

VI. ZAMÓWIENIE Z WOLNEJ RĘKI

§ 25

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym Spółdzielnia udziela zamówienia po rokowaniach tylko z jednym dostawcą lub wykonawcą.
2. Spółdzielnia może udzielić zamówienia z wolnej ręki tylko wtedy, gdy wystąpi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) udziela się temu samemu wykonawcy zamówień dodatkowych, nie przekraczających łącznie 20 % zamówienia podstawowego, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji, których nie można było wcześniej przewidzieć, oraz gdy z przyczyn technicznych zamówienia dodatkowego nie można oddzielić od zamówienia podstawowego,
 - 2) ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, której nie można było przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia,
 - 3) ze względu na szczególny charakter dostaw, usług lub robót budowlanych można je uzyskać tylko od jednego dostawcy lub wykonawcy.

VII. UMOWY

§ 26

1. Do umów w sprawach zamówień stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego,

2. Umowa w sprawie zamówienia jest nieważna, w części wykraczającej poza określenie przedmiotu zamówienia zawarte odpowiednio w specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub w zaproszeniu.
3. Do warunków umowy muszą zostać wprowadzone istotne dla Spółdzielni postanowienia przedstawione w specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub w zaproszeniu.
4. Umowy w sprawach zamówień realizowanych zgodnie z niniejszym Regulaminem w Spółdzielni Mieszkaniowej „NOVA” nie mogą być zawierane na czas nie oznaczony.
5. Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba, że przepisy odrębne wymagają innej formy szczególnej.

§ 27

1. Spółdzielnia może żądać od dostawcy lub wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach państwowych, poręczeniach oraz gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, zastawach na papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa, a za zgodą Spółdzielni – w akcjach dopuszczonych do obrotu i notowań giełdowych lub wekslach oraz poręczeniach osób fizycznych lub osób prawnych. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy nie może przekraczać dwukrotnej wartości zastrzeżonych kar umownych lub 10 % wartości zamówienia.
3. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesiono w pieniądzu, Spółdzielnia zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonym o koszty prowadzenia rachunku, oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek dostawcy lub wykonawcy.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Jeżeli zamówienie będzie finansowane ze środków publicznych na zasadach określonych w Ustawie o Zamówieniach Publicznych Spółdzielnię obowiązują przepisy tej ustawy.

§ 29

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą na mocy Uchwały Nr 5/02/2023 z dnia 27.02.2023 r. ze zmianą wprowadzoną, traci moc Uchwała Nr 24/10/2021 z dnia 25.10.2021 r

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „NOVA” w Gdyni
Marek Tyczkowski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„NOVA” w Gdyni
Tadeusz Kwiatkowski