

# REGULAMIN

## Wyboru wykonawców na wykonanie robót budowlanych, dostaw i usług Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim

### Rozdział I

#### Przepisy ogólne

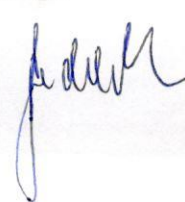
##### §1

1. Regulamin określa zasady oraz tryb udzielenia zamówień przez SML-W „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim na roboty budowlane, dostawy oraz usługi, które nie są finansowane ze środków publicznych w rozumieniu stosownych przepisów.
2. Dla robót budowlanych, dostaw i usług realizowanych ze środków publicznych stosuje się ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późniejszymi zmianami)

##### §2

Ileć w regulaminie jest mowa o:

1. Robotach budowlanych – należy przez to rozumieć wykonanie lub zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
2. Usługach – należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy
3. Dostawach – należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy, praw oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy oraz leasingu.
4. Zamówieniach – należy przez to rozumieć umowy odpłatne zawierane między Spółdzielnią a wykonawcą, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane.
5. Wykonawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę ewentualnie istotne postanowienia umowy.
6. SIWZ (Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia) – należy przez to rozumieć opis podstawowych informacji obejmujących w szczególności przedmiot zamówienia, terminy związania złożoną ofertą, ewentualnie istotne postanowienia umowy.
7. Najkorzystniejszej ofercie – należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia, albo ofertę z najniższą ceną.
8. Zamawiającym – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim.
9. Oferencie – należy przez to rozumieć dostawcę lub wykonawcę zainteresowanego realizacją zamówienia, który złożył Spółdzielni swą ofertę



10. Komisji - należy przez to rozumieć komisję przetargową prowadzącą postępowanie związane z udzieleniem zamówienia.
11. Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni.

## **Rozdział II**

### Zasady udzielania zamówień

#### §3

1. Spółdzielnia przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający uczciwą konkurencję oraz równe traktowanie wykonawców i dostawców.
2. Zamówienia udziela się wyłączenie wykonawcy wybranemu zgodnie z niniejszym regulaminem
3. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej.
4. Postępowanie o udzielenie zamówienia obejmuje:
  - a) Przygotowanie materiałów do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia,
  - b) Powołanie Komisji i przedstawienie jej materiałów o których mowa w pkt. a)
  - c) Publiczne ogłoszenie przetargu lub zaproszenie do udziału skierowane do potencjalnych oferentów,
  - d) Dokonanie komisyjnego wyboru najkorzystniejszej oferty,
  - e) Przeprowadzenie negocjacji przez Zarząd,
  - f) Udzielenie zamówienia dokonane w formie umowy/zlecenia pisemnie.

## **Rozdział III**

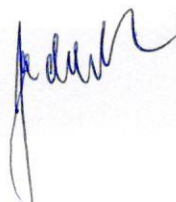
### Tryb udzielania zamówień

#### §4

Zamówienie może być udzielone w trybie:

1. Przetargu nieograniczonego
2. Zapytania o cenę
3. Zamówienia z wolnej ręki

#### §5

1. **Przetarg nieograniczony** to tryb udzielania zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy
  2. **Zapytanie o cenę** to tryb udzielenia zamówienia, w którym Zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie co najmniej trzech wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.
  3. **Zamówienie z wolnej ręki** to tryb udzielenia zamówienia, w którym Zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą w oparciu o złożoną przez niego ofertę, o którą wystąpił pisemnie lub w inny sposób.
- 



1. Wykonawca zamówienia na roboty budowlane, dostawy lub usługi, których wartość **przekracza 45 000 zł brutto** wybierany jest w drodze **przetargu nieograniczonego**.
2. Wykonawca zamówienia na roboty budowlane, dostawy lub usługi, których wartość **przekracza 35 000 zł brutto, a nie przekracza 45 000 zł** może być wybierany w drodze **zapytania o cenę**
3. Wykonawca zamówienia na roboty budowlane, dostawy lub usługi, których wartość **nie przekracza 35 000 zł** może być wybierany w drodze **zamówienia z wolnej ręki**.
4. Wykonawca na usługi w zakresie wykonania dokumentacji projektowej oraz ekspertyz technicznych może być wybierany w drodze **zapytania o cenę** jeśli wartość zamówienia **nie przekroczy 45 000 zł brutto**.
5. W drodze **zapytania o cenę** wybiera się **firmę ubezpieczeniową** do zawarcia kompleksowej umowy ubezpieczenia majątku Spółdzielni bez względu na wysokość kwoty ubezpieczenia.
6. W drodze **zapytania o cenę** dokonuje się wyboru dostawcy **oprogramowania komputerowego i systemów komputerowych** do obsługi pracy Spółdzielni bez względu na wartość zamówienia.
7. W drodze **zamówienia z wolnej ręki**, bez względu na wartość zamówienia dokonuje się wyboru wykonawcy na roboty, usługi lub dostawy w przypadku gdy wiadomo, że na rynku w danym przedmiocie zamówienia funkcjonuje tylko jeden wykonawca, producent lub dostawca lub też w sytuacji w której występuje zagrożenie zdrowia i życia dla użytkowników.
8. Wartość zamówienia na roboty budowlane ustala się:
  - Na podstawie kosztorysu inwestorskiego sporządzonego na etapie opracowania dokumentacji projektowej,
  - Na podstawie zakresu robót oszacowanego metodami skalonymi lub porównawczymi
  - Planowanych kosztów prac projektowych, jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
9. Podstawą ustalania wartości zamówienia na usługi lub dostawy powtarzające się okresowo jest łączna wartość zamówień tego samego rodzaju udzielanych w terminie poprzednich 12 miesięcy lub poprzednim roku kalendarzowym z uwzględnieniem zmian ilościowych zamawianych usług i dostaw oraz prognozowanego na dany rok średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem.
10. Wartość zamówienia określają stosowne plany sporządzane corocznie przez Zamawiającego. W przypadkach szczególnych, gdy zamówienie nie występuje w żadnym planie, dopuszcza się indywidualne określenie wartości danego zamówienia przy dochowaniu należytej staranności i stosownych zasad w jego określeniu.

## Rozdział IV

### Warunki udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia

#### §7

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:
  - posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania,
  - posiadają wiedzę i doświadczenie pozwalające na realizację zamówienia,
  - dysponują odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do realizacji zamówienia,
  - są w sytuacji ekonomicznej i finansowej pozwalającej na realizację zamówienia.
2. O udzielenie zamówienia nie mogą ubiegać się wykonawcy, którzy są małżonkami lub krewnymi członków Zarządu Spółdzielni, członków komisji przetargowej oraz osób związanych z przygotowaniem zamówienia
3. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się:
  - wykonawców którzy wyrządzili szkodę, nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, jeżeli szkoda ta została stwierdzona orzeczeniem sądu, które uprawomocniło się w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania,
  - wykonawców, w stosunku do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono, z wyjątkiem wykonawców, którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego,
  - wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności.
4. Opis sposobu dokonania oceny spełnienia warunków o których mowa w ust. 1, zamieszcza się w ogłoszeniu o zamówieniu, lub zapytaniu o cenę oraz Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ). Opis ten powinien być związany z przedmiotem zamówienia oraz powinien być proporcjonalny do przedmiotu zamówienia.
5. Zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty budowlane za pomocą dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych lub zakresu robót. Jeżeli przedmiotem jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zamawiający, opisuje przedmiot zamówienia za pomocą programu funkcjonalno-użytkowego. Program funkcjonalno – użytkowy obejmuje opis zadania budowlanego, w którym podaje się przeznaczenie ukończonych robót budowlanych oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, materiałowe i funkcjonalne.



## **Rozdział V**

### **Sposób postępowania**

#### **§8**

1. Ogłoszenie o zamówieniu robót budowlanych, dostaw i usług podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez wywieszanie na tablicach informacyjnych w biurówcu i administracjach Spółdzielni. Dopuszcza się umieszczenie ogłoszeń na innych stronach internetowych w tym „dedykowanych platformach zakupowych” oraz w prasie lokalnej lub o zasięgu ogólnopolskim.
2. Ogłoszenie o zamówieniu zawiera co najmniej:
  - nazwę i adres Zamawiającego,
  - określenie trybu zamówienia,
  - określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia,
  - termin wykonania zamówienia
  - opis warunków udziału w postępowaniu,
  - informację na temat wadium,
  - miejsce i termin składania ofert,
  - termin związania ofertą,
  - dane osoby upoważnionej przez zamawiającego do kontaktu z oferentami,
  - informację o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

## **Rozdział VI**

### **Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia**

#### **§9**

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) winna zawierać co najmniej:
  - adres i nazwę zamawiającego,
  - określenie trybu zamówienia,
  - określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia,
  - określenie terminu wykonania zamówienia,
  - opis warunków udziału w postępowaniu
  - wykaz dokumentów i oświadczeń jakie mają załączyć do oferty wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
  - informację na temat wadium,
  - miejsce i termin składania i otwarcia ofert,
  - termin związania ofertą,
  - opis sposobu przygotowania oferty lub wzór oferty,
  - kryteria oceny ofert,
  - projekt umowy lub istotne postanowienia umowy,
  - wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - dane osoby upoważnionej przez Zamawiającego do kontaktu z oferentami,
  - informację o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

Dodatkowo, jeśli jest to niezbędne do właściwego przeprowadzenia postępowania, Zamawiający może żądać od oferentów:

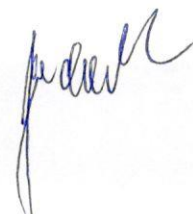
- a) Informacji o średniorocznym zatrudnieniu z ostatnich trzech lat,
  - b) Informacji o robotach lub dostawach wykonanych w branży związanej z przedmiotem zamówienia z ostatnich trzech lat,
  - c) Aktualnej informacji banku, w której potwierdza się wielkość posiadanych środków finansowych oraz zdolność kredytową oferenta,
  - d) Oświadczenie o stopniu usprzętowania oferenta przydatnego do realizacji zlecenia (sprzęt własny i wynajęty, producent, rok produkcji itp. ),
  - e) Oświadczenie oferenta na temat kwalifikacji zawodowych swoich pracowników.
2. Specyfikację istotnych warunków zamówienia dotyczącą przetargu przeprowadzanego w trybie przetargu nieograniczonego i zapytania o cenę przygotowuje dział, który organizuje przetarg.
  3. Specyfikację istotnych warunków zamówienia (SIWZ) zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
  4. Wzór przykładowej specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ) stanowi Załącznik nr 1.

#### §10

1. Pisemna oferta powinna być przygotowana zgodnie z wymogami specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Dla przetargu nieograniczonego obowiązują Zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych oraz ZUS o opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, które uważa się za aktualne jeżeli od dnia ich wystawienia do dnia otwarcia ofert, nie minęły 3 (trzy) miesiące. Dla pozostałych trybów dopuszcza się stosowanie oświadczeń.
3. Oferta winna być podpisana przez oferenta lub osoby upoważnione do reprezentowania oferenta. Oferta nie opatrzona podpisem zostanie odrzucona.
4. Do chwili komisyjnego otwarcia ofert, oferty przechowywane są w miejscu uniemożliwiającym dostęp do nich osobom postronnym.

#### §11

1. Wybór wykonawców zamówienia przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego lub zapytania o cenę dochodzi do skutku pod warunkiem wpływu co najmniej dwóch ofert spełniających warunki określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. W przypadku, jeżeli w/w warunek nie zostanie spełniony, ogłasza się ponowne postępowanie o zamówienie.
3. Drugie postępowanie jest ważne, choćby wpłynęła jedna oferta spełniająca warunki określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.





## Rozdział VII

### Wadium

#### §12

1. Zarząd ustala wadium w wysokości 3-5% planowanej wartości zamówienia brutto wnoszone w formie pieniężnej.

Wadium należy wpłacić na konto Spółdzielni w terminie określonym w SIWZ.

Spółdzielnia dokonuje zwrotu wpłaconego przez oferentów wadium, jeżeli:

- upłynął termin związania ofertą,
- zawarto umowę w sprawie zamówienia i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- Spółdzielnia unieważniła postępowanie o udzielenie zamówienia
- Oferta wykonawcy nie uzyskała akceptacji komisji przetargowej i nie została skierowana do negocjacji z Zarządem w myśl pkt 7 §14

2. Wadium zwraca się w terminie 7 dni od dnia zaistnienia powyższych uwarunkowań.

3. Spółdzielnia zatrzymuje wadium, jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana:

- uchyła się od zawarcia umowy w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie,
- nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

4. Wadium wpłacone przez wykonawcę, którego oferta została wybrana, stanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

5. Po zakończeniu i odbiorze przedmiotu umowy z wpłaconego wadium zostanie utworzona kaucja gwarancyjna w wysokości 3% wartości netto zrealizowanego przedmiotu umowy. Ewentualna różnica zostanie zwrócona Wykonawcy.

Pozostawiona kaucja gwarancyjna będzie zaokrąglana do pełnych setek i zostanie ulokowana na oprocentowanym rachunku bankowym lub lokacie oraz będzie podlegała zwrotowi po upływie okresu gwarancji wraz z należnym oprocentowaniem w przypadku wywiązania się Wykonawcy z obowiązków należytego wykonania umowy, jeżeli nie zaistniała potrzeba jej wykorzystania.

W przypadku wykorzystania części kaucji gwarancyjnej zwrotowi podlega pozostała część z odpowiednio wyliczonymi odsetkami.

## Rozdział VIII

### Komisja przetargowa

#### §13

1. Wybór wykonawców w trybie przetargu nieograniczonego lub zapytania o cenę, przeprowadza komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni, która składa się z co najmniej czterech osób: trzech będących pracownikami Spółdzielni oraz Przewodniczącego Komisji Rady Nadzorczej, w której zakresie merytorycznym znajduje się nadzór nad danym zamówieniem lub upoważniony przez niego członek danej komisji. Zarząd Spółdzielni wyznacza przewodniczącego komisji.
2. W pracach komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej oraz Rad Nieruchomości (tych których dotyczy przedmiot zamówienia).

3. Decyzje komisji zapadają w głosowaniu jawnym w obecności co najmniej 3 członków komisji, w tym przewodniczącego. W sytuacji, w której w wyniku głosowania komisji przetargowej wynik jest remisowy, przeważający jest głos przewodniczącego komisji.

#### §14

1. W trakcie wyboru wykonawców komisja:
  - stwierdza prawidłowość ogłoszenia zamówienia,
  - bada nienaruszalność kopert zawierających oferty,
  - ustala liczbę i prawidłowość złożonych ofert,
  - dokonuje otwarcia ofert, podaje nazwę oferenta, oferowaną cenę, wymagane terminy realizacji, gwarancje lub inne wskazane w SIWZ kryteria oceny ofert oraz sprawdza zgodność ofert ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia,
  - po otwarciu ofert członkowie komisji wypełniają stosowne oświadczenie o braku powiązań z oferentami wg Załącznika nr 2,
  - w przypadku stwierdzenia okoliczności, o których mowa powyżej, zawiesza się postępowanie komisji do czasu wyznaczenia innego członka.
2. Komisja odrzuca oferty, które:
  - zostały złożone po wyznaczonym terminie,
  - nie odpowiadają warunkom określonym w SIWZ,
  - nie zostały podpisane przez oferenta lub osoby upoważnione do reprezentowania oferenta,
  - są nieczytelne lub zawierają nieautoryzowane przeróbki lub skreślenia.
3. Oferty zakwalifikowane do dalszego postępowania komisja poddaje szczegółowej analizie i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie może być przyjęta. Komisja ma prawo wyboru więcej niż jednej oferty, jeśli są one porównywalnie korzystne pod względem zaproponowanych warunków realizacji zadania określonych w SIWZ i ustala ich kolejność w negocjacjach z Zarządem Spółdzielni.
4. Komisja sporządza protokół z wyboru oferenta lub oferentów, podając rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem oraz przedkłada go do zatwierdzenia przez Zarząd. Wzór protokołu wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr 3.
5. W trakcie postępowania komisja może żądać udzielania przez oferentów wszelkich wyjaśnień odnoszących się do treści złożonych przez nich ofert. Wyjaśnienia nie mogą prowadzić do zmiany treści złożonej oferty.
6. Komisja zwraca się do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem ujętym w protokole o przeprowadzenie negocjacji w celu uszczegółowienia warunków ofert i wyłonienia ostatecznego wykonawcy, który w trakcie negocjacji proponuje najkorzystniejsze warunki realizacji zadania, lub z wnioskiem o unieważnienie postępowania albo o nie dokonanie wyboru żadnej oferty.
7. Z wybranym przez komisję oferentem lub oferentami Zarząd przeprowadza negocjacje oraz podejmuje ostateczną decyzję dotyczącą wyboru wykonawcy.  
W negocjacjach z głosem doradczym mogą uczestniczyć:





- Przewodniczący Komisji Rady Nadzorczej merytorycznie nadzorującej dane zadanie lub członek komisji oddelegowany przez Przewodniczącego.
  - Inspektor Nadzoru w branży, której dotyczy zamówienie lub inna osoba odpowiedzialna za przygotowanie zamówienia.
8. Informacja o wyborze wykonawcy zostanie przekazana pisemnie lub ustnie każdemu z oferentów.
9. Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli:
- nie złożono wymaganej ilości ofert niepodlegających odrzuceniu,
  - cena/wartość najkorzystniejszej oferty przewyższa znacząco kwotę , którą Zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia,
  - wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie mógł on wcześniej przewidzieć,
  - postępowanie obarczone jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy.

## Rozdział IX

### Umowy

#### §15

1. Wykonawca, którego oferta została wybrana jest zobowiązany do podpisania umowy w terminie 14 dni od dnia powiadomienia o dokonany wyborze pod rygorem utraty wadium.
2. W przypadku, jeżeli wybrany wykonawca nie podpisze umowy, umowę można zawrzeć, po przeprowadzeniu negocjacji, z wykonawcą, którego oferta została oceniona przez komisję jako kolejna.

## Rozdział X

### Postanowienia końcowe

#### §16

1. W postępowaniu przetargowym nie stosuje się przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
2. Wykonawcom, których oferta nie została wybrana nie przysługuje prawo składania protestów i odwołań.

#### §17

Regulamin został przyjęty uchwałą Zarządu Nr 42/15 z dnia 14.05.2015r. i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia. Jednocześnie traci moc regulamin przyjęty uchwałą Zarządu Nr 203/24 z dnia 07.07.2015r.

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. Inwestycji i Remontów  
mgr inż. Artur Wiśniewski

PREZES ZARZĄDU  
inż. Jadwiga Zielonka

RADCA PRAWNY  
Iwona JADACH  
WA 1640