



**Regulamin
udzielania zamówień na dostawy, usługi
lub roboty budowlane
wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej
im. 23 Lutego w Koziegłowach**

§ 1

Zamówienia na dostawy, usługi lub roboty budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej należy udzielać w drodze postępowania:

- 1) publicznego przy wykorzystaniu środków budżetowych,
- 2) wewnętrznego przy wykorzystaniu środków spółdzielczych.

I. Postępowanie publiczne

§ 2

Zamówienia publicznego udziela się zgodnie z ustaleniami określonymi w Ustawie z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. Nr 76 z dnia 4 lipca 1994 r. poz. 344 wraz z późniejszymi zmianami).

II. Postępowanie wewnętrzne – przepisy ogólne

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni (zwany w treści regulaminu także „Zamawiającym”) stosuje przy dokonywaniu zamówień na dostawy, usługi lub roboty budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni odpowiedni tryb postępowania wewnętrznego określony w niniejszym regulaminie, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Postanowień regulaminu nie stosuje się przy udzielaniu zamówień na dostawy, usługi lub roboty budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne, w których Spółdzielnia jest jedynym udziałowcem (tzw. zasada pierwszeństwa).

§ 4

Każdy wykonawca ubiegający się o udzielenie zamówienia ma prawo wglądu do niniejszego regulaminu.

§ 5

Oferty złożone przez wykonawców wiążą do momentu zawarcia umowy z wybranym wykonawcą lub podjęcia decyzji o odstąpieniu od wyboru oferty.

§ 6

Protokoły z przeprowadzonych wyborów ofert są tajne i mogą zostać ujawnione właściwym służbom nadzorującym lub kontrolującym działalność Zarządu Spółdzielni.

§ 7

Zamawiający ma prawo unieważnić procedurę wyboru oferty po poinformowaniu o takiej możliwości potencjalnych oferentów.

Przyczyny unieważnienia winny zostać podane w protokóle.

§ 8

W przypadku wyboru oferty Zamawiający niezwłocznie zawiadamia oferenta i określa termin zawarcia umowy. O wyborze oferty Zamawiający niezwłocznie zawiadamia pozostałych oferentów wskazując firmę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano.

§ 9

Zamawiający jest zobowiązany do traktowania na równych prawach wszystkie firmy ubiegające się o zamówienia oraz do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie konkurencji.

§ 10

1. Udzielenie zamówienia na dostawy, usługi lub roboty budowlane przy wykorzystaniu środków spółdzielczych odbywa się w trybie:
 - 1) przetargu,



- 2) konkursu ofert,
 - 3) negocjacyjno-ofertowym,
 - 4) z wolnej ręki.
2. Przy zamówieniach o równowartości netto powyżej 14.000 EURO, realizowanych w trybach wskazanych w ust. 1 pkt 1 i 3, ogłoszenie o warunkach udzielenia zamówienia powinno być zamieszczone w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych Spółdzielni.
 3. Przeliczania EURO dokonuje się na podstawie średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z tabeli kursów średnich waluty krajowej w stosunku do walut obcych, ogłoszonej w dniu zatwierdzenia specyfikacji zamówienia.

1. Tryb przetargowy

§ 11

1. Do wyłonienia najkorzystniejszej oferty przy zamówieniach realizowanych w trybach określonych w § 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 3, Zarząd Spółdzielni wyznacza komisję, zwaną komisją przetargową.
2. Członkami komisji przetargowej mogą być pracownicy Spółdzielni oraz inni specjaliści; w pracach komisji (w charakterze jej członka) bierze udział wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel.

§ 12

1. Celem przetargu jest wybór najkorzystniejszej oferty.
2. Spółdzielnia zaprasza oferentów do udziału w przetargu, zamieszczając stosowne ogłoszenie w miejscu ogólnie dostępnym w siedzibie Zarządu oraz ogłoszenie prasowe, zgodnie z warunkami określonymi w § 10.

§ 13

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać 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) termin realizacji zamówienia,
- 4) informacje o warunkach, jakie muszą spełnić wykonawcy i dostawcy,
- 5) oświadczenie o ewentualnym stosowaniu preferencji,
- 6) informację o sposobie uzyskania formularza specyfikacji istotnych warunków zamówienia i cenę formularza (jeżeli udostępnienie jest odpłatne),
- 7) miejsce i termin składania ofert,
- 8) miejsce i termin otwarcia ofert,
- 9) nazwisko i imię pracownika Spółdzielni wyznaczonego przez Zarząd do kontaktu z oferentami.

§ 14

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia winna zawierać:

- 1) określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów) wraz z wynikiem wszystkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
- 2) opis sposobu przygotowania oferty,
- 3) opis kryteriów i sposobu dokonywania oceny spełnienia wymaganych warunków,
- 4) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy lub wykonawcy,
- 5) pożądaný lub wymagany termin wykonania umowy,
- 6) opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
- 7) istotne dla Zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy lub projekt umowy,
- 8) opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,



- 9) wszelkie wymagania w szczególności kwotę dotyczącą wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- 10) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
- 11) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert oraz informacje o trybie otwarcia,
- 12) *skreślony*
- 13) termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą.

§ 15

Przetarg organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni poprzez powołaną komisję przetargową, o której mowa w § 11.

§ 16

Zamawiający wyznacza termin do złożenia oferty nie krótszy niż 3 tygodnie licząc od daty opublikowania ogłoszenia.

§ 17

(wykreślony)

§ 18

1. Zarząd Spółdzielni ostatecznie zatwierdza ustalenia komisji przetargowej lub unieważnia przetarg, gdy w jego ocenie nie przyniósł on zamierzonych rezultatów.
2. Unieważnienie przetargu każdorazowo wymaga pisemnego uzasadnienia. Uzasadnienie to ma charakter niejawnny.

§ 19

Do obowiązków komisji przetargowej należą wszystkie czynności związane z przetargiem, a w szczególności:

- 1) ustalenie każdorazowo rodzaju i zakresu stosowanych preferencji oraz sposobu dokonywania oceny oferty,
- 2) ustalenie wysokości wadium, w granicach 0,5% - 3% planowanych nakładów brutto,
- 3) ustalenie istotnych elementów specyfikacji przetargu,
- 4) ustalenie terminów przetargu,
- 5) przeprowadzenie wyboru oferty zgodnie z § 24,
- 6) ustalenie dodatkowych dokumentów wymaganych od wykonawcy.

§ 20

skreślony

§ 21

1. Komisja przetargowa dokonuje oceny przedstawionych ofert w sposób uprzednio określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz wybiera ofertę najkorzystniejszą kierując się wyznaczonymi preferencjami.
2. Przetarg może się odbyć, jeżeli wpłynęła przynajmniej jedna ważna oferta.

§ 22

1. Warunkiem ważności oferty jest złożenie jej w określonym terminie jak również wpłacenie wadium oraz dostarczenie w stosownym czasie wymaganych dokumentów, o których mowa w § 24 ust. 2.
2. Oferty złożone z naruszeniem jednego z warunków określonych w ust. 1 zwraca się bez rozpatrywania.

§ 23

Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który w swej treści zawiera:

- 1) opis przedmiotu zamówienia,
- 2) nazwisko lub nazwę firmy oraz adresy ubiegających się o udzielenie zamówienia,
- 3) informacje o spełnieniu warunków wymagających od dostawców lub wykonawców,
- 4) cenę oraz istotne elementy ofert,



- 5) streszczenie oceny i porównania złożonych ofert,
- 6) uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło,
- 7) informacje o ewentualnych protestach i odwołaniach oraz ich rozstrzygnięciach,
- 8) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.

§ 24

1. Komisja przetargowa przystępując do wyboru oferty dokonuje następujących czynności:
 - 1) stwierdza prawidłowość przebiegu przetargu,
 - 2) bada nienaruszenie kopert z ofertami,
 - 3) sprawdza dokonane wpłaty wymaganego wadium,
 - 4) odrzuca oferty złożone z naruszeniem warunków określonych w pkt „3”,
 - 5) odczytuje ważne złożone oferty,
 - 6) dokonuje oceny i wyboru oferty najkorzystniejszej,
 - 7) sporządza i podpisuje protokół.
2. Niezależnie od informacji określonych w specyfikacji komisja przetargowa może żądać od oferentów przedstawienia w wyznaczonym terminie innych dokumentów, które zdaniem komisji są konieczne do dokonania rzetelnej oceny ofert.”
3. Czynności komisji przetargowej w części związanej z wyborem oferty są niejawne.

1. Tryb – konkurs ofert

§ 25

Konkurs ofert polega na wyborze najkorzystniejszej oferty spośród ofert złożonych w poniższym trybie.

§ 26

1. Konkurs ofert rozpoczyna „Zaproszenie do składania ofert” skierowane do poszczególnych wykonawców lub dostawców.
2. Zaproszenie powinno być skierowane do co najmniej trzech wykonawców lub dostawców.
3. Przy kierowaniu zaproszeń należy uwzględnić firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni.

§ 27

1. Treść zaproszenia ustala Zarząd Spółdzielni, a powinno obejmować przynajmniej następujące elementy:
 - 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) termin realizacji zamówienia,
 - 4) informacje o warunkach jakie muszą spełnić wykonawcy i dostawcy,
 - 5) oświadczenie o stosowaniu preferencji,
 - 6) formularz specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 7) miejsce i termin składania ofert,
 - 8) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - 9) nazwisko i imię pracownika Spółdzielni wyznaczonego przez Zarząd do kontaktu z oferentami.
2. W zaproszeniu do zgłoszenia udziału w konkursie ofert umieszcza się „Specyfikację istotnych warunków zamówienia”.
3. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia winna zawierać:
 - 1) określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planu, rysunków lub projektów) wraz z wynikiem wszystkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
 - 2) opis sposobu przygotowania oferty,
 - 3) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełnienia wymaganych warunków,
 - 4) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy,
 - 5) pożądany lub wymagany termin wykonania umowy,



- 6) opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
 - 7) istotne dla Zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
 - 8) *skreślony*,
 - 9) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
 - 10) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert oraz informacje o trybie otwarcia i oceny ofert,
 - 11) *skreślony*,
 - 12) termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą.
4. Wysokość wadium każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni w zależności od specyfiki zamówienia.
 5. Wyznaczony przez Zamawiającego termin do zgłoszenia zainteresowania udziałem w przetargu nie może być krótszy niż trzy tygodnie.
 6. Oferty złożone po terminie zwraca się bez otwierania.

§ 28

1. Wyboru ofert, spośród co najmniej dwóch ofert ważnie złożonych, dokonuje Zarząd Spółdzielni przy współudziale komisji, o której mowa w § 11.
2. Warunkiem ważności ofert jest złożenie jej w określonym terminie, wpłacenie wadium jeśli takie jest wymagane oraz dostarczenie w stosownym czasie wymaganych dokumentów.

§ 29

Przy rozstrzygnięciu konkursu ofert, do obowiązków Zarządu oraz komisji, stosuje się odpowiednio postanowienia zawarte w § 19 niniejszego regulaminu.

§ 30

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym trybie stosuje się odpowiednio postanowienia zawarte w § 20, 21, 23 i 24 niniejszego regulaminu.

3. Tryb negocjacyjny - ofertowy

§ 31

1. Tryb negocjacyjny – ofertowy polega na wyborze najkorzystniejszej oferty z ofert, które:
 - a) wpłynęły od oferentów na ogłoszenie prasowe opublikowane zgodnie z warunkami określonymi w § 10,
 - b) spełniają warunki zawarte w ogłoszeniu,
 - c) poddane zostały uzgodnieniom w drodze negocjacji.
2. Celem negocjacji jest ustalenie z poszczególnymi Wykonawcami, końcowej, jednoznacznej postaci każdej z ofert.

§ 32

Negocjacje prowadzi i wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni przy współudziale komisji, o której mowa w § 11. Zadaniem komisji jest dokonanie wstępnej oceny i wyboru ofert przeznaczonych do dalszych negocjacji.

§ 33

1. Negocjacje prowadzone są przynajmniej z trzema Wykonawcami.
2. Wyboru oferty dokonuje się przynajmniej z dwóch ofert uzgodnionych w drodze negocjacji.

§ 34

Negocjacje poprzedza zaproszenie do negocjacji, które w swej treści winno zawierać następujące elementy:

- 1) określenie celu negocjacji tj. wybór oferty najkorzystniejszej spośród ofert uzgodnionych w drodze negocjacji oraz możliwości rezygnacji Spółdzielni z wyboru Wykonawcy,
- 2) określenie przedmiotu zamówienia,
- 3) informację o dokumentach, które Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć w określonym miejscu i terminie.
- 4) ogólne warunki umowy,
- 5) preferencje stosowane w trakcie negocjacji,
- 6) informację, iż uzgodniona oferta w trakcie negocjacji jest wiążąca i przestaje wiązać wszystkie strony dopiero w momencie zawarcia umowy z wybranym oferentem,
- 7) określenie terminów składania deklaracji o przystąpieniu do negocjacji.

§ 35

1. Spółdzielnia może jednostronnie odstąpić od prowadzenia dalszych negocjacji w przypadku braku szans na ustalenie jednolitego stanowiska.
2. Spółdzielnia może odstąpić od dokonania wyboru oferty bez podania przyczyny.

§ 36

1. Negocjacje przeprowadza się ustnie w terminie i miejscu określonym w zaproszeniu.
2. Spółdzielnia może dodatkowo zobowiązać Wykonawcę do złożenia dalszych dokumentów lub podania informacji dotyczących reprezentowanej firmy.

§ 37

1. W przypadku ustalenia w drodze negocjacji jednoznacznej oferty lub w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię braku możliwości wyłonienia takiej oferty, negocjacje kończą się a Spółdzielnia sporządza protokół.
2. Protokół zawiera proponowane wzajemnie przez strony negocjacji warunki umowy i poczynione w tym względzie uzgodnienia oraz jednoznaczną ofertę.
3. W przypadku niezyskania przez strony zgodności co do wszystkich warunków oferty, stanowisko obu stron odnotowuje się w protokole.
4. Protokół podpisują obie strony.

§ 38

1. Oferty uzgodnione w drodze negocjacji stanowią ważną podstawę dokonania wyboru.
2. Wyboru, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się w terminie 1 tygodnia od dnia wyłonienia ostatniej uzgodnionej oferty.
3. Do czynności tych stosuje się odpowiednio postanowienia § 23.

4. Tryb – zamówienie z wolnej ręki

§ 39

1. Zamówienia w tym trybie dokonuje się jeśli wartość netto zamówienia nie przekracza równowartości kwoty 14.000,- EURO.
2. Zamówienia w tym trybie dokonuje się także w sytuacji, gdy wartość netto zamówienia przekracza równowartość kwoty 14.000 EURO, jednak zachodzi jeden z następujących przypadków:
 - 1) gdy wykonawca lub dostawca jest jedyny i z góry znany,
 - 2) gdy przeprowadzenie innych procedur nie byłoby ekonomicznie uzasadnione,
 - 3) gdy zachodzi konieczność pilnego uzyskania materiałów lub wykonania usługi przez wykonawcę lub dostawcę uprzednio realizującego zamówienia na rzecz Spółdzielni,
 - 4) gdy zachodzi konieczność niezwłocznego usunięcia awarii lub powstałego zagrożenie dla życia ludzkiego lub mienia Spółdzielni,

- 5) pomimo wcześniejszego przeprowadzenia postępowania w jednym z trybów wskazanych w § 10 ust. 1 pkt 1-3, nie doszło do zawarcia umowy z powodu złożenia niewystarczającej ilości ofert.

III. Postanowienia końcowe

§ 40

Niniejszy regulamin uchwalony na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 8/97 z dnia 10 lutego 1997 r. uwzględnia zmiany wprowadzone:

- na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 36/97 z dnia 3 listopada 1997 r.
- na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 40/2003 z dnia 29 września 2003 r.
- na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 24/2006 z dnia 24 kwietnia 2006 r.
- na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 72/2006 z dnia 30 października 2006 r.
- na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 81/2010 z dnia 17 grudnia 2010 r.

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej
Piotr Leszkowski

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
mgr Beata Rynkowska

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. 23 Lutego w Koziegłowach
62-028 Koziegłowy, Os. Leśne 18A