

# Zasady i tryb przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” na roboty, dostawy i prace projektowe

## § 1

Niniejszy regulamin opracowany został na podstawie § 146 ust. 1 pkt 24 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "STER" zwanej dalej Spółdzielnią oraz w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r z późn. zmianami) i ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003r z późniejszymi zmianami).

Regulamin ustala się zasady i tryb wyboru wykonawców i dostawców na wykonanie:

1. inwestycji.
2. robót budowlanych w tym prac konserwacyjno-remontowych,
3. przeglądów i badań wynikających z przepisów Prawa budowlanego dotyczących należytego utrzymania obiektów budowlanych.
4. dostaw urządzeń, sprzętu i instalacji,
5. prac projektowych, studiów, badań, ekspertyz, prac geodezyjnych i geologicznych,
6. sprzątania i konserwacji zieleni.

## § 2

1. Na wykonanie robót, prac i dostaw wymienionych w § 1 przeprowadza się **przetarg**.
2. Zakup materiałów i dostawa usług związana z bieżącą eksploatacją do kwoty jednorazowej nie przekraczającej 2.000.00 euro nie wymaga procedur przetargowych.

## § 3

**Przetarg** ma na celu umożliwienie dokonania wyboru najkorzystniejszej spośród co najmniej **dwóch pisemnych ofert** na dostawę towarów lub wykonanie robót (prac) będących przedmiotem przetargu.

## § 4

**Rodzaje przetargów:**

**1. przetarg nieograniczony:**

W przetargu nieograniczonym każda firma i przedsiębiorstwo może wystąpić z ofertą.  
Termin składania ofert - nie mniej niż 21 dni licząc od dnia opublikowania ogłoszenia w prasie.

**2. przetarg ograniczony:**

W przetargu ograniczonym rozpatrywane są oferty firm i przedsiębiorstw dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami, które zostały zaproszone przez Spółdzielnię do złożenia ofert.

Spółdzielnia wystosowuje zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu do co najmniej trzech oferentów, przy czym warunkiem ważności przetargu jest udział co najmniej dwóch oferentów.

Termin składania ofert - nie mniej niż 14 dni licząc od dnia zawiadomienia oferentów o zaproszeniu do przetargu.

**3. przetarg w formie negocjacji z zachowaniem konkurencji:**

W przetargu w formie negocjacji z zachowaniem konkurencji rozpatrywane są oferty firm i przedsiębiorstw, które zostały zaproszone do złożenia ofert przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia wystosowuje zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu w formie negocjacji z zachowaniem konkurencji do co najmniej trzech firm, przy czym warunkiem ważności przetargu jest udział co najmniej dwóch oferentów.

Termin składania ofert - nie więcej niż 14 dni licząc od dnia zawiadomienia oferentów o zaproszeniu do przetargu.

Oferenci zobowiązani są do osobistego lub poprzez prawomocnych pełnomocników uczestnictwa w przetargu.

## § 5

W uzasadnionych przypadkach przy akceptacji dwóch członków Zarządu w tym rzeczowo właściwego zezwala się na **zlecenie wykonania robót, dostaw oraz prac projektowych i związanych bez przeprowadzenia przetargu.**

**Odstąpienie od przetargu** możliwe jest w następujących przypadkach:

1. jeśli zachodzi nieprzewidziana lecz umotywowana konieczność natychmiastowego wykonania robót.
2. jeśli ze względów proceduralnych, prawnych, lub z powodu szczególnych rozwiązań technicznych lub technologicznych roboty muszą być wykonane przez określonego wykonawcę,
3. jeżeli Spółdzielnia zawarła porozumienie o zastosowaniu technologii objętych prawem autorskim lub patentowym,
4. jeżeli przedmiot przetargu podlega ograniczeniom rynkowym z tytułu wyłączności dystrybucji na obszarze działania Spółdzielni,
5. jeśli ogłoszony przetarg nie dał pozytywnego wyniku
6. jeśli zachodzi potrzeba wykonania przez tego samego wykonawcę dodatkowych i nie dających się przewidzieć w chwili podpisywania umowy robót o wartości nie przekraczającej 20% uzgodnionego w podstawowej umowie wynagrodzenia na podstawie protokołu konieczności i sporządzonego na jego podstawie aneksu do umowy.
7. jeśli wartość robót, dostaw lub innych zleceń nie przekracza kwoty 10.000,00 euro.

W wypadkach opisanych w ust. od 1 do 6 gdy wartość robót przekracza 10.000,00 euro zlecenie wymaga akceptacji Rady Nadzorczej

## § 6

**Ogłoszenie przetargu:**

1. **ogłoszenie o przetargu nieograniczonym** zamieszcza się w prasie lokalnej; ogłoszenie należy ponadto wywiesić na tablicy ogłoszeń Spółdzielni,
2. **zaproszenie do udziału** w pozostałych formach przetargów może być przekazane listownie, faxem lub osobiście,
3. **ogłoszenie i zaproszenie do udziału w przetargu zawiera informacje ogólne o przetargu tj.:**
  - a. nazwę aktu prawnego regulującego zasady i tryb przeprowadzenia przetargu,
  - b. nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
  - c. określenie rodzaju przetargu,
  - d. przedmiot przetargu,
  - e. miejsce i termin składania ofert,
  - f. miejsce i termin rozpoczęcia przetargu,
  - g. miejsce i termin dotyczący możliwości zapoznania się ze szczegółowymi warunkami przetargu a w szczególności Specyfikacją istotnych warunków zamówienia,

- h. jeśli wymagane jest wadium to określenie jego wysokości wraz z terminem i sposobem wpłaty;
- i. inne informacje niezbędne dla prawidłowego przygotowania oferty przetargowej,
- j. zastrzeżenie, że zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty jak też uznania, że przetarg nie dał rezultatu bez podania przyczyn.

## **§ 7**

W przetargu nie mogą uczestniczyć:

1. Dostawcy i wykonawcy, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed uruchomieniem procedury przetargowej wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je z nienależytą starannością.
2. Podmioty gospodarcze w stosunku do których wszczęte zostało postępowanie upadłościowe, likwidacyjne, układowe lub ogłoszono upadłość,
3. Dostawcy i wykonawcy, którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne z wyjątkiem przypadków kiedy uzyskali oni przewidzianą prawem zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności,
4. Osoby fizyczne, które zostały skazane prawomocnym wyrokiem za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

## **§ 8**

**Specyfikacja istotnych warunków zamówienia** stanowi podstawę do sporządzenia przez oferentów ofert przetargowych i zawiera wszystkie niezbędne dane nt. trybu formalnego przeprowadzenia przetargu, przedmiotu przetargu, oczekiwanego terminu i sposobu wykonania, wymogów szczególnych dotyczących organizacji robót, wymaganych zabezpieczeń technicznych itp.

**Specyfikacja zawiera:**

1. Opis sposobu przygotowania ofert.
2. Opis wszystkich kryteriów oceny ofert i sposobu przeprowadzenia ich oceny, sprawdzenia wypełnienia warunków wymaganych od oferentów - wykonawców i dostawców;
3. Informację o wymaganych dokumentach, jakie mają być załączone do ofert w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
4. Określenie przedmiotu zamówienia w formie opisowej w razie potrzeby uzupełnione o niezbędne rysunki, projekty i plany wraz z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych wymogów, które mają być spełnione w ramach zamówienia,
5. Wymagany lub pożądaný termin wykonania przedmiotu przetargu,
6. Istotne dla Zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone w treści umowy,
7. Szczegółowy opis części zamówienia, jeżeli zakłada się dopuszczenie ofert częściowych,
8. Wymogi co do opisanía ceny oferty i sposobu jej obliczenia ,
9. Wszelkie wymagane zabezpieczenia a w szczególności kwoty wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
10. Opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
11. Informację o sposobach komunikacji i osobach upoważnionych z ramienia Zamawiającego do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami,
12. Termin i miejsce składania ofert,
13. Wymagany termin związania ofertą,
14. Miejsce i termin otwarcia ofert, informację o sposobie pracy komisji,
15. Informację o wszelkich formalnościach, jakich spełnienie wymagane jest od oferenta, którego oferta została przyjęta w wyniku przetargu, a prowadzących do sprawnego podpisania umowy i ustanowienia wymaganych zabezpieczeń,
16. Ogólne warunki umowy lub wzór umowy, jeżeli przyjęto taki warunek.

## § 9

### Wadium:

1. W wymaganym terminie oferenci winni wpłacić wadium we wskazanym w ogłoszeniu miejscu lub załączyć do oferty inne wymienione w Specyfikacji dokumenty dotyczące zabezpieczenia związania ofertą.
2. Oferent, którego oferta została przyjęta traci wadium na rzecz Zamawiającego w następujących przypadkach:
  - a. jeśli oferent odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
  - b. odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy określonego w specyfikacji,
  - c. zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta,
  - d. oferent przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane, których rzetelności nie można było stwierdzić podczas pracy komisji przetargowej,
3. Dopuszcza się wpłatę wadium w postaci: gotówki, weksla poręczonego, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej

## § 10

### Komisja przetargowa:

1. Przetargi przeprowadza Komisja Przetargowa.
2. Komisję przetargową powołuje Prezes Zarządu lub osoba upoważniona przez Prezesa Zarządu. W skład Komisji Przetargowej wchodzi przedstawiciele służb inwestycyjnych oraz innych służb związanych z zakresem przetargu.
3. W pracach komisji przetargowej nie mogą uczestniczyć 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 jednego roku od daty wszczęcia postępowania przetargowego pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo były członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia,
  - c. pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji przetargowej, który w toku postępowania przetargowego stwierdzi, że zachodzą okoliczności określone w pkt. 3.a., 3.b. lub 3.c. powinien niezwłocznie zgłosić tę okoliczność komisji i poddać się wykluczeniu z dalszego uczestnictwa w postępowaniu przetargowym.

## §11

### Przeprowadzenie przetargu:

Przetargi składają się z części jawnej i niejawnej.

**W części jawnej** Komisja przetargowa w obecności oferentów:

- a. Stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert,
- b. Stwierdza stan zabezpieczenia kopert z ofertami,
- c. Odrzuca koperty z ofertami, które wpłynęły po wyznaczonym czasie; koperty te zostają komisyjnie zniszczone bez otwierania,
- d. Otwiera koperty w kolejności ich wpływu, stwierdza poprzez sprawdzenie kompletność zawartości zewnętrznych kopert zgodnie ze Specyfikacją; jeśli któraś z ofert nie spełnia warunków do dalszego jej rozpatrywania w protokóle komisja określa przyczynę jej odrzucenia, pozostawia kopertę wewnętrzną bez otwierania ( archiwizuje ją).

- e. W przypadku przetargu nieograniczonego i ograniczonego odczytuje ofertę cenową
- f. Oferentom nie przysługuje prawo odwołania się od decyzji Komisji Przetargowej.

**W części niejawnej** Komisja przetargowa:

- a. Bez udziału oferentów otwiera wewnętrzne koperty i stwierdza prawidłowość ich zawartości,
- b. Komisja dokonuje porównania ofert wg wskazanych w Specyfikacji parametrów;
- c. Ustala stanowisko do prowadzenia dalszych negocjacji cenowych i innych określonych w Specyfikacji w przypadku przetargu w formie negocjacji z zachowaniem konkurencji,
- d. Zawiadamia oferentów o terminie negocjacji i sposobie składania ofert ostatecznych, oferty ostateczne mogą być składane ustnie do protokołu lub przedstawione na piśmie w zależności od stopnia złożoności przedmiotu przetargu,
- e. Dokonuje negocjacji indywidualnych z oferentami w celu obniżenia oferowanej ceny, wynegocjowania korzystniejszych innych elementów oferty wg wskazań w Specyfikacji.
- f. Po przeprowadzeniu negocjacji z zachowaniem konkurencji komisja przetargowa zwraca się do wszystkich oferentów o złożenie na piśmie lub ustnie do protokołu oferty ostatecznej z określeniem ceny i innych warunków oferty określonych w specyfikacji przetargowej.
- g. oferent może zrezygnować z udziału w negocjacjach i wówczas Komisja uznaje jego ofertę jako ostateczną,
- h. Dokonuje ostatecznej oceny ofert,

Komisja przetargowa **odrzuca** ofertę jeżeli:

- a. Jest sprzeczna z niniejszym Regulaminem lub ze Specyfikacją istotnych warunków zamówienia a w szczególności jeśli nie zawiera wymaganych oświadczeń lub nie zawiera dokumentów poświadczających wniesienie wadium;
- b. Jeśli oferta jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów,
- c. Jeśli oferta jest nieczytelna, zawiera poprawki lub skreślenia nie opatrzone podpisem składającego.

Komisja przetargowa sporządza **protokół** z postępowania przetargowego:

- a. Protokół z postępowania przetargowego musi zawierać:
    - opis przedmiotu przetargu,
    - nazwy i adresy oferentów,
    - informacje o spełnieniu wymogów wskazanych w Specyfikacji,
    - cenę oraz inne istotne elementy każdej z ofert,
    - ocenę i porównanie złożonych ofert,
      - uzasadnienie odrzucenia oferty lub wszystkich ofert, jeśli miało miejsce,
      - informacje dotyczące zawieszenia postępowania.
      - wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.
  - b. W protokole musi być jasno, rzetelnie i jednoznacznie opisany przebieg przetargu oraz sposób dokonania wyboru oferty,
6. Komisja przekazuje protokół Zarządowi do akceptacji jednocześnie wnioskując do Zarządu o zawarcie umowy z oferentem, który w ofercie ostatecznej zaoferował najkorzystniejsze warunki lub też wnioskuje o unieważnienie przetargu wskazując podstawę unieważnienia.
7. W przypadku braku akceptacji Zarząd podejmuje uchwałę o unieważnieniu przetargu.
8. Ogłoszenie wyników przetargu następuje po akceptacji Zarządu, która jest ostateczną decyzją w przedmiocie przetargu.

9. Zarząd może bez podania przyczyn podjąć decyzję o unieważnieniu przetargu na każdym etapie prac Komisji.
10. Zamawiający po zakończeniu przetargu niezwłocznie zawiadamia oferentów o jego wyniku,
11. Protokół z przetargu udostępnia się do wglądu oferentom, których ważne oferty były rozpatrywane we wszystkich etapach przetargu.

## § 12

Z chwilą zawiadomienia oferenta o wyborze jego oferty powstaje między stronami stosunek zobowiązaniowy do którego stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 13

Wszystkie rodzaje przetargów wymienione w § 4 mogą być organizowane w **trybie przyspieszonym**. Wówczas termin składania ofert wynosi 7 dni. Użycie trybu przyspieszonego każdorazowo wymaga pisemnego uzasadnienia zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.

## § 14

O organizowanych przetargach i negocjacjach zarząd winien informować Przewodniczącego Rady Nadzorczej, który może wyznaczyć przedstawiciela RN do udziału w przetargu.

## § 15

1. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do realizacji prac wymienionych w § 1 zleczanych przez jednostki organizacyjne Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin **nie dotyczy zamówień publicznych**, o których mowa w ustawie z dnia 10.06.1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. Nr 76 poz. 344 z późniejszymi zmianami) oraz umów zleceń i o dzieło zawieranych z osobami fizycznymi.

## § 16

Regulamin w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” na roboty, dostawę i prace projektowe uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” w Szczecinie na posiedzeniu w dniu 19 maja 2008r i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SERETARZ R.N.

PRZEWODNICZĄCY R.N.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
SM „STER”  
*Wojciech Jurkowski*  
Wojciech Jurkowski

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
SM „STER”  
*Zbigniew Łobanowski*  
Zbigniew Łobanowski

## UCHWAŁA NR 36/2008

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” w Szczecinie  
z dnia 19 maja 2008 roku**

w sprawie: **uchwalenia „Zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” na roboty, dostawy i prace projektowe”.**

Na podstawie § 146 ust. 1 pkt 24 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza postanawia:

### §1

Uchylić „Zasady i tryb przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” na roboty budowlane i prace projektowe” z dnia 16 marca 1998 roku, wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/98.

### § 2

Uchwalić „Zasady i tryb przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” na roboty, dostawy i prace projektowe”.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

głosów za - 7  
głosów przeciw - 0

SPÓŁDZIELNIA RADA NADZORCZA  
„STER”  
Włodzisław Jurewicz

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
„STER”  
Szymon Sobuński