

**REGULAMIN  
UDZIELANIA ZLECEŃ OBCYM WYKONAWCOM  
NA WYKONYWANIE ROBÓT, USŁUG I DOSTAW DLA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W GDAŃSKU**

**TEKST UJEDNOLICONY**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny – Księga I Tytuł IV Dział II art. 66 – 72

**§ 1**

1. Niniejszy regulamin dotyczy:
  - a) inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię,
  - b) prac remontowo – budowlanych i eksploatacyjnych,
  - c) dostaw sprzętu, wyposażenia i materiałów,
  - d) dostaw usług na rzecz Spółdzielni.
2. **Regulamin nie ma zastosowania do zamówień finansowych lub współfinansowanych przez jednostkę samorządu terytorialnego, budżet państwa, inne środki publiczne, do których ma zastosowanie ustawa o zamówieniach publicznych i inne przepisy.**

**§ 2**

1. Ustala się obowiązujące w Spółdzielni tryby zleceń:
  - a) przetarg nieograniczony,
  - b) przetarg ograniczony,
  - c) **zapytanie o cenę z negocjacjami,**
  - d) **skreślony.**
2. W zależności od rodzaju obiektów, robót lub dostaw, mogą one być zlecane w następującym trybie: Rodzaj obiektów (robót), a tryb zlecania:
  - A. Tryb przetargu nieograniczonego dotyczy:**
    - 1) obiektów i robót inwestycyjnych, prac projektowych i geodezyjnych stanowiących techniczną całość o wartości brutto powyżej 400 tysięcy złotych,
    - 2) robót remontowych stanowiących techniczną całość, eksploatacyjnych oraz dostaw usług o wartości brutto powyżej 150 tysięcy złotych,
    - 3) dostaw materiałów o wartości brutto powyżej 100 tysięcy złotych.
  - B. Tryb przetargu ograniczonego dotyczy:**
    - 1) robót inwestycyjnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu, w tym prac projektowych i geodezyjnych o wartości kosztorysowej brutto od 100 tysięcy złotych do 400 tysięcy złotych,
    - 2) **robót remontowych, eksploatacyjnych oraz dostaw usług o wartości brutto od 100 tysięcy do 150 tysięcy złotych,**
    - 3) dostaw materiałów o wartości brutto od 30 tysięcy do 100 tysięcy złotych.
  - C. Tryb zapytania o cenę z negocjacjami dotyczy:**
    - 1) **robót i usług inwestycyjnych, w tym prac projektowych i geodezyjnych o wartości brutto od 25 tysięcy złotych do 100 tysięcy złotych,**
    - 2) **robót remontowych, eksploatacyjnych oraz dostaw usług o wartości brutto od 25 tysięcy złotych do 100 tysięcy złotych,**
    - 3) **dostaw materiałów o wartości brutto od 15 tysięcy do 30 tysięcy złotych.**
  - D. skreślony.**

**§ 3**

1. W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego należy ponownie ogłosić przetarg.

2. W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu ograniczonego należy ponownie ogłosić przetarg, a po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej dopuszcza się tryb zlecenia z wolnej ręki lub negocjacje bez ogłoszenia.

## II. PROCEDURY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

### § 4

#### A. Przetarg nieograniczony

1. ogłoszenie w prasie, na internetowym portalu ogłoszeń o przetargach, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Ogłoszenia w prasie nie wymagają przetargi nieograniczone o wartości brutto do 100 tysięcy złotych,
2. termin składania ofert - minimum 2 tygodnie,
3. uczestniczą wszyscy zainteresowani wykonawcy / dostawcy,
4. wadium 0,5-5% planowanej wartości netto robót, możliwość odstąpienia od konieczności wnoszenia,
5. najmniejsza liczba ważnych ofert - 1,
6. kryterium wyboru oferty - najkorzystniejsza oferta.

#### B. Przetarg ograniczony

1. uczestniczą tylko wykonawcy /dostawcy, których Spółdzielnia zaprosiła do składania ofert – minimum 3 zaproszenia,
2. termin składania ofert - minimum 2 tygodnie,
3. wadium 0,5-5% planowanej wartości netto robót, możliwość odstąpienia od konieczności wnoszenia,
4. najmniejsza liczba ważnych ofert - 1,
5. kryterium wyboru oferty - najkorzystniejsza oferta.

#### C. Zamówienia w trybie zapytania o cenę z negocjacjami

1. pisemne zapytania o cenę wysyłane są do co najmniej 3 wykonawców/usługodawców/ dostawców. Dopuszczalna jest forma zapytania o cenę, oferty i negocjacji oferty w formie e-maila,
2. najmniejsza liczba ważnych ofert -1,
3. kryterium wyboru wykonawcy/usługodawcy/dostawce jest najkorzystniejsza oferta.

#### D. skreślony

### § 5

1. Postępowania w trybie zleceń określonych w § 2 prowadzą komisje przetargowe. Przewodniczącego i członków komisji przetargowych powołuje powołane przez Zarząd Spółdzielni na wniosek kierowników działów lub pracowników odpowiedzialnych za ich przygotowanie.
2. Skreślony.
3. Komisja przeprowadzająca postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego składa się co najmniej z trzech osób, a komisja przeprowadzająca postępowanie w trybie zapytania o cenę z negocjacjami składa się z co najmniej dwóch osób.
4. Do zadań komisji należy w szczególności:
  - a) sprawdzenie kompletności dokumentacji niezbędnej dla ogłoszenia i przeprowadzenia przetargu,
  - b) zapoznanie się z warunkami szczegółowymi i treścią umowy,
  - c) pozyskanie oferentów drogą ogłoszenia w prasie codziennej i Internecie lub zaproszeń do złożenia ofert,
  - d) przeprowadzenie postępowania przetargowego,
  - e) przedłożenie do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni protokółów z wynikami postępowania przetargowego.

### § 6

1. Przeprowadzenie przetargu ma na celu wybranie wykonawcy, który przedstawi najkorzystniejszą ofertę. Przy ocenianiu oferty można przyjąć następujące kryteria:
  - a) cenę i czas realizacji przedsięwzięcia,
  - b) wiarygodność techniczną i ekonomiczną oferenta,
  - c) solidność i doświadczenie w realizacji robót - referencje,
  - d) techniczne przygotowanie do wykonania zlecenia,

- e) dyspozycyjność,
  - f) udzielane gwarancje.
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. Odpowiedzialnym za przygotowanie dokumentacji jest przewodniczący komisji przetargowej.
  3. Przez dokumentację określającą przedmiot przetargu i zakres robót będących jego przedmiotem rozumie się dokumentację techniczną, protokoły typowania robót, kosztorys inwestorski lub wyliczenie planowanego kosztu robót na podstawie aktualnych danych o cenach jednostkowych.
  4. Dział zobowiązany do przygotowania dokumentów do przetargu przedkłada je komisji minimum na 7 dni przed ogłoszeniem przetargu. Członkowie komisji w terminie 3 dni od otrzymania materiałów zgłaszają uwagi przewodniczącemu.
  5. W szczególnych przypadkach członkowie komisji na wniosek przewodniczącego uczestniczą w przygotowaniu dokumentów do przetargu.
  6. Warunki szczegółowe przetargu wymagają sprawdzenia przez radcę prawnego oraz zatwierdzenia przez członka Zarządu zgodnie z kompetencjami.

## § 7

1. W szczegółowych warunkach przetargu nieograniczonego i ograniczonego należy:
  - 1) **podać adres siedziby i adres e-mail, numer telefonu Spółdzielni,**
  - 2) określić dokładnie miejsce realizacji robót,
  - 3) ściśle określić przedmiot przetargu,
  - 4) określić terminy realizacji,
  - 5) określić dopuszczalność składania ofert częściowych lub brak takiej możliwości oraz konieczność związania ofertą wykonawcy i podwykonawców,
  - 6) wskazać wybraną przez Spółdzielnię formę ustalenia wynagrodzenia oraz określić wymóg podania przez oferenta jednoznacznych propozycji wysokości tego wynagrodzenia ze wszystkimi jego składnikami i dopłatami,
  - 7) określić wymagania związane z warunkami płatności i okres gwarancji,
  - 8) określić warunki zmiany wynagrodzenia,
  - 9) wskazać formę, wysokość i termin złożenia wadium oraz zabezpieczenia właściwego wykonania robót. Wadium i właściwe zabezpieczenie robót ustala się w wysokości 0,5 - 5% planowanej wartości robót netto,
  - 10) określić inne wymagania względem wykonawcy,
  - 11) określić okres związania ofertą,
  - 12) opracować wzór oferty,
  - 13) określić czas i miejsce składania ofert – czas ten nie może być krótszy niż dwa tygodnie,
  - 14) wskazać, że Spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty oraz unieważnienie przetargu bez podania przyczyny,
  - 15) określić formę ubezpieczenia.
2. Szczególne warunki trybów: zlecenie z wolnej ręki, negocjacje bez ogłoszenia oraz zapytanie o cenę opracowuje przewodniczący odpowiedniej komisji w zależności od potrzeb.

## § 8

Składane oferty w trybie przetargu nieograniczonego i ograniczonego dla swej kompletności winny zawierać minimum:

1. pełną nazwę oferenta, adres siedziby, NIP, odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej oraz datę sporządzenia oferty,
2. ściśle określenie przedmiotu oferty i termin realizacji,
3. jednoznaczne i ostateczne określenie żądanego wynagrodzenia obliczanego według wybranej przez Spółdzielnię formy jego ustalania ze wszystkimi jego składnikami i dopłatami,

4. dane o wiarygodności wyszczególnione we wzorze oferty, przekazywanym przez Spółdzielnię,
5. dowód złożenia wadium,
6. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu określonymi w warunkach szczegółowych przetargu i innymi dokumentami przedstawionymi przez Spółdzielnię, a dotyczących przedmiotu przetargu i przyjmuje warunki bez zastrzeżeń,
7. oświadczenie wszystkich oferentów wnoszących wspólną ofertę o związaniu z ofertą,
8. 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 Spółdzielnię terminie,
9. akceptacje wzoru umowy przedstawionej przez Spółdzielnię lub przedstawienie swojego wzoru,
10. polisę ubezpieczeniową OC,
11. własnoręczny podpis oferenta,
12. inne dokumenty wymagane w specyfikacji,
13. w przypadku braku kompletności oferty komisja może wezwać do jej uzupełnienia.

#### § 9

Ogłoszenie o przetargu zawiera minimum:

1. nazwę i adres Spółdzielni,
2. określenie trybu postępowania,
3. zakres rzeczowy,
4. miejsce pobrania ofert,
5. czas i miejsce złożenia ofert,
6. czas i miejsce otwarcia ofert,
7. informację o możliwości unieważnienia postępowania przetargowego bez podania przyczyny.

#### § 10

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. W części jawnej komisja przetargowa w obecności oferentów:
  - 1) bada nienaruszalność kopert z ofertami i ich zewnętrzny wygląd,
  - 2) ustala i ogłasza liczbę złożonych ofert, które są numerowane według kolejności ich składania,
  - 3) otwiera oferty i poddaje wstępnej analizie formalnej sprawdzając ich kompletność,
  - 4) sporządza protokół z części jawnej przetargu,
  - 5) przyjmuje do protokołu zgłoszone przez oferentów wyjaśnienia.
3. W części niejawnej komisja przetargowa:
  - 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert, w tym porównania wartości ofert z kosztorysami i wyliczeniami inwestorskimi,
  - 2) ma prawo do przeprowadzenia negocjacji z wybranymi oferentami i sporządza protokół,
  - 3) sporządza i podpisuje protokół z przeprowadzonego przetargu z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i datą sporządzenia,
4. Komisja przetargowa przedkłada niezwłocznie protokół do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
5. Treść protokołu przetargowego jest dokumentem wewnętrznym Spółdzielni.

#### § 11

1. Komisji przetargowej przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, unieważnienia postępowania przetargowego bez podania przyczyn zainteresowanym.  
Rzeczywiste przyczyny takiego postępowania należy ujawnić w protokole z przeprowadzonego przetargu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu winien zawierać:
  - oznaczenie miejsca i czasu,
  - skład komisji,
  - wykaz oferentów i proponowanych warunków,
  - wskazanie oferenta, który wygrał przetarg wraz z uzasadnieniem wyboru, podpisy członków komisji.
3. Z przeprowadzonych negocjacji komisja sporządza protokół, w którym uwzględnia:

- dokładne określenie przedmiotu negocjacji,
  - istotne elementy, których negocjacje dotyczyły, a zwłaszcza formy, wysokości, zasad wynagrodzenia, harmonogramu realizacji.
4. Zatwierdzenie protokołu przez Zarząd Spółdzielni stanowi podstawę do zawarcia umowy.
  5. Oferta i protokół z negocjacji stanowią integralną część umowy.
  6. Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty w przypadku, gdy:
    - brak jest co najmniej jednej ważnej oferty,
    - żadna z rozpatrywanych ofert nie nadaje się do przyjęcia.
  7. Decyzje komisji podejmowane są większością głosów, przy zachowaniu następujących zasad głosowania:
    - członkowi komisji nie wolno wstrzymywać się od głosowania,
    - o wyborze oferty decyduje większość oddanych głosów,
    - w przypadku, gdy dwie oferty uzyskają równą liczbę głosów, komisja przeprowadza drugą turę głosowania. Przedmiotem drugiej tury głosowania są tylko dwie oferty, które w pierwszej turze uzyskały największą liczbę głosów,
    - **w przypadku, gdy w trzeciej turze głosowania oferty otrzymują równą liczbę głosów, o wyborze decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.**
  8. Ochronę prawną interesów Spółdzielni zapewnia radca prawny współpracujący z komisją.

## § 12

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 podpisania pełnej treści uzgodnionego ze Spółdzielnią projektu umowy.
2. Zwrot wadium oferentowi, który przetarg wygrał następuje następnego dnia po zawarciu umowy lub przechodzi na właściwe zabezpieczenie robót. Pozostałym oferentom wadium zwraca się po podpisaniu umowy, nie później niż następnego dnia po wygaśnięciu związania ofertą. Zwrot wadium następuje w wartości nominalnej bez odsetek. Za dzień zwrotu wadium uznaje się datę wystawienia przelewu bankowego.
3. Jeżeli oferent, który przetarg wygrał nie zawrze umowy w terminie wskazanym przez Spółdzielnię lub zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta, wpłacone wadium przechodzi na rzecz Spółdzielni.
4. Umowa może być zawarta na czas określony lub nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia, jeżeli:
  - a) wykonanie zamówienia wiąże się ze świadczeniem ciągłym,
  - b) w dłuższym okresie spowoduje oszczędności kosztów realizacji zamówienia,
  - c) uzależniony jest od możliwości płatniczych Spółdzielni lub okresu niezbędnego do spłaty poniesionych nakładów.

## § 13

1. W przypadku złożenia zapytania przez oferenta o wyjaśnienie treści specyfikacji szczegółowych warunków przetargu, Spółdzielnia jest obowiązana niezwłocznie udzielić wyjaśnień, chyba że prośba o wyjaśnienie treści specyfikacji wpłynęła do Spółdzielni na mniej niż 4 dni przed terminem składania ofert.
2. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami, Spółdzielnia przekazuje oferentom, którym przekazała szczegółowe warunki przetargowe bez ujawniania źródła zapytania.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może, na nie mniej niż 4 dni przed upływem terminu składania ofert, zmodyfikować treść specyfikacji warunków szczegółowych. Dokonaną modyfikację przekazuje niezwłocznie wszystkim oferentom, którym przekazała specyfikację.
4. Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach może przedłużyć termin składania ofert. O przedłużeniu terminu składania ofert Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia wszystkich oferentów, którym przekazała specyfikację.
5. Wadium wnoszone jest w formie pieniężnej. Oferent wpłaca wadium przelewem na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
6. Opłata za szczegółowe warunki zamówienia może pokrywać jedynie koszty jej druku, przygotowania oraz przekazania oferentowi.

7. W przypadku złożenia oferty zawierającej rażąco niską lub wysoką cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, Spółdzielnia zwraca się w formie pisemnej do oferenta o udzielenie w określonym terminie wyjaśnień dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny.
8. W przypadku braku złożenia wyjaśnienia lub jeżeli dokonana ocena potwierdzi, że złożona oferta zawiera rażące różnice cenowe w stosunku do przedmiotu zamówienia, Spółdzielnia może ofertę odrzucić.
9. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być wnoszone w:
  - 1) formie pieniężnej,
  - 2) pobierane z płatności faktur częściowych,
  - 3) gwarancji bankowych,
  - 4) gwarancji ubezpieczeniowych,
  - 5) w wekslach z poręczeniem wekslowym banku.
10. Zabezpieczenie wnoszone w formie pieniężnej, Spółdzielnia przekazuje na oprocentowany rachunek bankowy. Zwrot zabezpieczenia wniesionego w formie pieniężnej następuje wraz z uzyskanymi odsetkami pomniejszonymi o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej. Wybór formy zabezpieczenia należy do Spółdzielni. Termin zwrotu zabezpieczenia zgodnie z warunkami określonymi w umowie.
11. Oferentowi nie przysługuje prawo odwołania od decyzji komisji przetargowej.

#### § 14

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

#### § 15

Rada Nadzorcza Spółdzielni może w szczególnych przypadkach, na wniosek Zarządu, podjąć uchwałę zwalniającą Zarząd od wymogu przeprowadzania trybu zlecenia określonego w § 2 niniejszego regulaminu.

### III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 16

Traci moc „Regulamin udzielania zleceń obcym wykonawcom w zakresie robót inwestycyjnych, prac projektowych, geodezyjnych, remontów i eksploatacji realizowanych ze środków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” z dnia 20.11.2000 roku.

#### § 17

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku w dniu 29 kwietnia 2008 roku uchwałą nr 11/RN/08.

**p.o. SEKRETARZ**  
**Rady Nadzorczej**

**Wojciech Stempak**

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Nadzorczej**

**Janusz Janiszewski**

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29 kwietnia 2008 roku uchwałą nr 11/RN/08 z terminem obowiązywania z dniem podjęcia.

Tekst ujednoczony przedmiotowego regulaminu uwzględnia zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 17/RN/22 z dnia 25.07.2022 roku z mocą obowiązywania od dnia uchwalenia. Zmiany oznaczono pogrubioną czcionką.