

REGULAMIN ZASAD I TRYBU PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH, DOSTAW I USŁUG W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE

§ 1. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Celem przeprowadzania przetargów jest wyłonienie wykonawców robót budowlanych i usług lub dostawców, którzy przedstawili najkorzystniejsze oferty i zawarcie z nimi odpowiednich umów lub udzielenie zleceń.
2. Określenie pojęć stosowanych w Regulaminie:
 - a) roboty budowlane – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, rozbudowie, dobudowie, odbudowie, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego lub instalacji,
 - b) dostawa – należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy, praw oraz innych dóbr,
 - c) usługa – należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy.
3. Decyzję o ogłoszeniu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego planu remontów lub na wniosek działu, którego on dotyczy.

§ 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Prezes Zarządu – Dyrektor Spółdzielni zatwierdza tryb przetargu, treść ogłoszenia oraz specyfikację istotnych warunków zamówienia, którego dotyczy przetarg.
2. Przetarg organizuje i przeprowadza komisja przetargowa powoływana każdorazowo zarządzeniem przez Prezesa Spółdzielni.
3. Komisja przetargowa powinna liczyć minimum 3 osoby wyłonione spośród pracowników Spółdzielni.
4. Decyzje podejmowane przez komisję w trakcie prowadzonego postępowania przetargowego winny zapadać większością głosów. W przypadku równowagi głosów rozstrzygający jest głos przewodniczącego komisji.
5. Komisja przetargowa dokonuje oceny i analizy ofert oraz przedstawia Zarządowi do zatwierdzenia wybór najkorzystniejszej oferty.
6. Komisja dokonuje wybory najkorzystniejszej oferty na podstawie m. in. ceny ofertowej, okresu i warunków gwarancji, rodzaju oferowanych technologii i jakości materiałów budowlanych, okresu realizacji umowy lub zlecenia, przedstawionych referencji, doświadczenia oferenta oraz jego wiarygodności finansowej.
7. W celu wyłonienia wykonawców do usuwania skutków awarii, zdarzeń losowych oraz wykonania innych drobnych robót budowlanych, co roku przeprowadza się postępowanie przetargowe, w efekcie którego sporządza się listę wykonawców wraz z oferowanymi przez nich stawkami i czynnikami cenotwórczymi.
8. Dopuszcza się prowadzenie korespondencji z Wykonawcami pocztą elektroniczną.
9. Z przebiegu każdego postępowania przetargowego komisja sporządza protokół. Powyższe nie dotyczy postępowania w trybie zamówienia z wolnej ręki.
10. Po zatwierdzeniu protokołu z przetargu przez Zarząd Spółdzielni powiadamia się niezwłocznie wszystkich uczestników postępowania o wyniku przetargu.

§ 3. TRYBY POSTĘPOWAŃ

1. Podstawowym trybem postępowania przetargowego jest przetarg nieograniczony.
2. Ustala się obowiązek prowadzenia postępowania w trybie przetargu określonego w pkt 1 na:
 - a) roboty budowlane, których szacunkowa wartość robocizny przekracza kwotę 20 000 zł netto,
 - b) dostawy, których przewidywana wartość przekracza kwotę 10 000 zł netto,
 - c) usługi, których przewidywana wartość przekracza kwotę 10 000 zł netto.

3. W przypadkach, dla których nie ma obowiązku prowadzenia postępowania w trybie przetargu nieograniczonego, można prowadzić postępowanie w trybie:
 - a) negocjacji z zachowaniem konkurencji,
 - b) zapytania o cenę,
 - c) zamówienia z wolnej ręki,
 - d) zapytania ofertowego.

§ 4. PRZETARG NIEOGRANICZONY

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na co najmniej 7 dni przed terminem składania ofert w siedzibie Spółdzielni na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w uzasadnionych przypadkach dodatkowo w lokalnych portalach ogłoszeniowych.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres siedziby ogłaszającego przetarg (Spółdzielni),
 - b) informację o trybie przetargu,
 - c) przedmiot przetargu,
 - d) wymagany termin wykonania przedmiotu przetargu,
 - e) informację o wadium,
 - f) informację o trybie uzyskania specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz cenie, w przypadku gdy jej przekazanie jest odpłatne,
 - g) miejsce i termin składania ofert,
 - h) zastrzeżenie, że zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty oraz unieważnienia przetargu w całości lub części bez podania przyczyny,
 - i) dane kontaktowe osoby upoważnionej do udzielania informacji w sprawie przetargu, w szczególności imię i nazwisko oraz numer telefonu.
3. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia winna zawierać co najmniej:
 - a) szczegółowe określenie przedmiotu przetargu,
 - b) wymagany termin wykonania przedmiotu przetargu,
 - c) opis warunków i zasad przetargu wieloetapowego w przypadku jego zastosowania,
 - d) opis sposobu przygotowania oferty,
 - e) opis warunków udziału w przetargu,
 - f) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie oferenci winni przedłożyć w ofercie w celu potwierdzenia spełnienia warunków uczestnictwa w postępowaniu,
 - g) kwotę oraz wymagania dotyczące wadium,
 - h) wymagany termin związania oferenta z ofertą,
 - i) określenie miejsca i terminu składania ofert,
 - j) określenie miejsca, terminu oraz trybu otwarcia ofert,
 - k) sposób porozumiewania się z pracownikami Spółdzielni uprawnionymi do kontaktów z oferentami,
 - l) ogólne warunki umowy,
 - ł) określenie wymaganych okresów gwarancji,
 - m) informację o zabezpieczeniu należytego wykonania umowy oraz jego wysokości.
4. Wadium winno być wnoszone i zwracane na następujących warunkach:
 - a) kwota wadium winna wynosić od 0,1% do 3% wartości szacunkowej przedmiotu przetargu i zostać określana każdorazowo przez Spółdzielnię w treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - b) wadium winno być wnoszone w pieniądzu przed terminem składania ofert, przelewem na rachunek bankowy wskazany w specyfikacji,
 - c) zamawiający zwraca niezwłocznie wpłacone wadium w całości, jeżeli upłynął termin związania z ofertą, zawarto umowę lub zamawiający unieważnił postępowanie przetargowe (z zastrzeżeniem lit. d)
 - d) wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w przypadkach określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub w razie wycofania się oferenta, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie,

- e) zwraca się w całości wadium w przypadku wycofania oferty przed terminem składania ofert,
 - f) wadium zwraca się na rachunek bankowy wskazany przez oferenta.
5. Oferty winny być składane w następującym trybie:
 - a) uczestnicy postępowania składają oferty w czasie i miejscu wskazanym przez Spółdzielnię w ogłoszeniu o przetargu i specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - b) każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę sporządzoną w formie pisemnej, w języku polskim zgodnie z warunkami wskazanymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - c) do oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.
 6. Postępowanie przetargowe składa się z części jawnej i niejawnej.
 7. W części jawnej komisja w obecności oferentów (w czasie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu i specyfikacji) wykonuje następujące czynności:
 - a) stwierdza nienaruszalność złożonych ofert,
 - b) otwiera oferty i odczytuje nazwy oraz adresy uczestników postępowania a także ceny ofertowe,
 - c) odrzuca oferty nie odpowiadające w sposób oczywisty warunkom przetargu, tj. niezawierające dowodu wpłaty wadium oraz złożone po upływie wyznaczonego terminu.
 8. W części niejawnej (bez obecności oferentów) komisja wykonuje następujące czynności:
 - a) szczegółowo analizuje oferty,
 - b) dokonuje oceny zgodności ofert z warunkami określonymi w specyfikacji,
 - c) odrzuca oferty nie odpowiadające warunkom przetargu ,
 - d) zwraca się do oferentów o uzupełnienie dokumentów lub innych informacji niezbędnych do rozstrzygnięcia postępowania
 - e) ocenia oferty oraz dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej i przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni lub wnioskuje do Zarządu o unieważnienie postępowania.
 9. Z postępowania przetargowego wyklucza się uczestników, którzy:
 - a) nie załączyli do oferty wymaganych w specyfikacji oświadczeń i dokumentów lub nie uzupełnili tych dokumentów mimo wezwania,
 - b) złożyli niezgodne z prawdą oświadczenia i dokumenty,
 - c) nie wnieśli wadium zgodnie z warunkami określonymi w specyfikacji,
 - d) wobec których ogłoszono upadłość lub otwarto likwidację.
 - e) nie dokonali opłaty za specyfikację istotnych warunków zamówienia jeśli opłata ta była wymagana.

§ 5. NEGOCJACJE Z ZACHOWANIEM KONKURENCJI

1. W przypadku prowadzenia postępowania w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji (z zastrzeżeniem § 3. pkt 2.) do negocjacji dotyczących przedmiotu zamówienia zaprasza się co najmniej dwóch wykonawców lub dostawców.
2. Wszelkie wymagania, informacje i dokumenty związane z negocjacjami, dostarczane są dostawcom lub wykonawcom na równych zasadach.
3. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny.
4. Po zakończeniu negocjacji komisja zwraca się do wszystkich wykonawców lub dostawców o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę.
5. Komisja ocenia oferty oraz dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej i przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.

§ 6. ZAPYTANIE O CENĘ

1. Postępowanie w trybie zapytania o cenę może być stosowane (z zastrzeżeniem § 3. pkt 2.), gdy przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi.
2. W przypadku prowadzenia postępowania w trybie zapytania o cenę, należy zwrócić się z zapytaniem o cenę dostaw lub usług do co najmniej dwóch dostawców lub wykonawców.

3. Zapytanie o cenę powinno zawierać:
 - a) opis przedmiotu zamówienia,
 - b) informacje o dokumentach i zaświadczeniach jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy,
 - c) wymagany termin wykonania umowy,
 - d) określenie terminu i miejsca składania ofert.
4. Komisja analizuje oferty oraz dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej i przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
5. Zapytania o cenę oraz informacje o rozstrzygnięciu postępowania mogą być wysłane pocztą elektroniczną.

§ 7. ZAMÓWIENIE Z WOLNEJ RĘKI

1. Postępowanie w trybie zamówienia z wolnej ręki może być stosowane (z zastrzeżeniem § 3. pkt 2.), gdy przedmiotem zamówienia są roboty budowlane, dostawy lub usługi.
2. W przypadku zamówienia z wolnej ręki na roboty budowlane zleca się wykonawcom wyłonionym w postępowaniu przetargowym, o którym mowa w § 2. pkt 7.
3. Wartość zlecanych robót budowlanych określa się kosztorysem powykonawczym, zweryfikowanym przez pracownika Spółdzielni posiadającego właściwe uprawnienia i zaakceptowanym przez Z-cę Dyrektora.
4. W przypadku braku możliwości wyłonienia wykonawcy zgodnie z pkt. 2 dopuszcza się zlecenie prac innemu wykonawcy na poziomie stawek kosztorysowych wykonawców wyłonionych w postępowaniu przetargowym o którym mowa w § 2. pkt 7.
5. W przypadku zamówienia z wolnej ręki na roboty budowlane, dostawy lub usługi wycenione w formie ryczałtowej wartość zamówienia wymaga zatwierdzenia przez Prezesa Zarządu.

§ 8. ZAPYTANIE OFERTOWE

1. Postępowanie w trybie zapytania ofertowego może być stosowane (z zastrzeżeniem § 3. pkt 2.), gdy przedmiotem zamówienia są roboty budowlane, dostawy lub usługi.
2. W przypadku prowadzenia postępowania w trybie zapytania ofertowego, należy zwrócić się z zapytaniem ofertowym do co najmniej trzech wykonawców lub dostawców oraz umieścić ogłoszenie o postępowaniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni min. 3 dni przed terminem składania ofert.
3. Treść zapytania jest udostępniana wykonawcom nieodpłatnie.
4. Zapytanie ofertowe powinno zawierać:
 - a) opis przedmiotu zamówienia,
 - b) informacje o dokumentach i zaświadczeniach jakie mają dostarczyć oferenci,
 - c) wymagany termin wykonania umowy,
 - d) określenie terminu i miejsca składania ofert,
 - e) określenie wymaganych okresów gwarancji,
 - f) informację o pobieraniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz jego wysokości,
 - g) dane kontaktowe osoby upoważnionej do udzielania informacji w sprawie postępowania, w szczególności imię i nazwisko i numer telefonu.
5. Dopuszcza się w trakcie pracy komisji do prowadzenia negocjacji z wykonawcami. Treść negocjacji pozostaje w tajemnicy.
6. W przypadku prowadzenia negocjacji o których mowa w pkt 5, Wykonawców zaprasza się do złożenia oferty ostatecznej.
7. Komisja analizuje oferty oraz dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej i przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.

§ 9. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zatrzymywane jest zgodnie z warunkami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania dotyczy wyłącznie robót budowlanych lub usług objętych gwarancją.
3. Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy wynosi od 3 do 5 %.
4. Decyzję o odstąpieniu od zatrzymania zabezpieczenia należytego wykonania umowy podejmuje Zarząd.
5. Zatrzymanie zabezpieczenia należytego wykonania umowy dla robót budowlanych lub usług zleconych w trybie opisanym w § 3. pkt 3. nie jest wymagane, jeśli przewidywana wartość zlecenia/zamówienia nie przekracza 20 000 zł netto.

§ 10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z wykonawcą lub dostawcą lub usługodawcą wyłonionym w drodze postępowania przetargowego podpisuje się umowę lub udziela zlecenia.
2. W przypadku gdy roboty budowlane, dostawy lub usługi miałyby być finansowane ze środków publicznych, należy stosować procedurę zgodną z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa o zamówieniach publicznych lub wymogami stawianymi przez podmiot finansujący.
3. Dokumentację związaną z postępowaniem przetargowym należy przechowywać przez okres pięciu lat o ile specjalne okoliczności nie wskazują innego terminu.
4. Niniejszy regulamin nie ma zastosowania do wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

§ 11.

Traci moc „Regulamin zasad i trybu przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlanych, dostaw i usług w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie” z dnia 20.11.2018r.

§ 12.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/2025 w dniu 24.11.2025r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.