



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„DOMUS” W LESZNIE

REGULAMIN
w sprawie zasad
i trybu
przeprowadzania
przetargów

Leszno, październik 2024 r.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§1

1. Przetargiem obejmuje się zlecenia i zamówienia na:

- a) roboty budowlane - to jest budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,
- b) dostawy - zakupu sprzętu, maszyn i urządzeń,
- c) usług - to jest wszelkie prace dotyczące:
 - c1. usług projektowych,
 - c2. usług konsultingowych,
 - c3. usług pogotowia technicznego,
 - c4. prac konserwacyjno-remontowych,
 - c5. inne usługi związane z administrowaniem budynków i terenem osiedlowym.

2. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku konieczności zlecenia robót lub usług mających na celu niezwłoczne usunięcie awarii w instalacjach budynkowych lub sieciach osiedla.

3. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku zamówień, których przedmiotem są:

- 1) dostawy wody za pomocą sieci wodno-kanalizacyjnej lub odprowadzanie ścieków do takiej sieci,
- 2) dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej,
- 3) dostawy gazu z sieci gazowej,
- 4) dostawy ciepła z sieci ciepłowniczej,
- 5) powszechne usługi pocztowe, internetowe itp.

4. Postępowaniem przetargowym nie obejmuje się robót budowlanych, dostaw i usług wymienionych w ust. 1, których wartość nie przekracza 40 000 zł brutto (czterdzieści tysięcy złotych brutto).

5. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie regulaminu, a nie zakończone, należy regulować w trybie dotychczasowym.

§2

1. Oferentami nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Komisji Przetargowej, członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz członkowie rodzin tych osób, tj. małżonek oraz wstępni i zstępni I i II stopnia w linii prostej i bocznej (ojciec, matka, syn, córka, rodzeństwo rodzone i przyrodnie) oraz powinowaci I stopnia w linii prostej (teść, teściowa, zięć, synowa) i II stopnia w linii bocznej (szwagier, szwagierka).

2. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się spółek, w których osoby wymienione w ust. 1 posiadają minimum 20% udziałów lub są członkami ich organów statutowych.

3. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się innych podmiotów gospodarczych, w których osoby wymienione w ust. 1 zajmują stanowiska kierownicze (dyrektor, prezes, główny księgowy).

§3

1. Udzielanie zamówień może być prowadzone w trybie:

- a) przetargu nieograniczonego, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy,
- b) przetargu ograniczonego, w którym oferty mogą składać wykonawcy zaproszeni do składania ofert,
- c) zapytania ofertowego, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z wybranymi przez siebie wykonawcami, na podstawie złożonych ofert,
- d) zamówienia z wolnej ręki, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.

§4

1. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony.

2. W postępowaniu przetargowym należy kierować się zasadą powszechności, wolnej konkurencji, jawności i przejrzystości postępowania. Przetarg ma doprowadzić do wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na kryteria oceny. Za podstawowe kryteria oceny przyjmuje się:

- a) cenę,
- b) koszt eksploatacji,
- c) czas wykonania lub dostawy,
- d) terminy i formy płatności,
- e) jakość dostarczanych produktów i wykonywanych robót (referencje),
- f) walory estetyczne i funkcjonalne,
- g) inne, uznane za ważne przez komisję przetargową.

§5

1. Przetarg przeprowadza się poprzez:

- a) publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni (dotyczy przetargu nieograniczonego),
- b) zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni,
- c) zaproszenie dostawców lub wykonawców przez Spółdzielnię do składania ofert (dotyczy przetargu ograniczonego oraz zapytania ofertowego),
- d) publikację ogłoszenia w prasie, gdy istnieje potrzeba.

2. Ogłoszenie o przetargu i zaproszenie do składania ofert powinno zawierać:

- a) nazwę i adres zamawiającego,
- b) ilość i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, zakres i lokalizację robót budowlanych,
- c) termin realizacji zamówienia,
- d) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać wykonawcy lub dostawcy,
- e) informacje, gdzie można uzyskać specyfikację istotnych warunków zamówienia,
- f) wysokość wadium oraz warunki jego zwrotu lub utraty,

g) miejsce, termin składania i otwarcia ofert.

§6

1. Przetarg ograniczony organizuje się w przypadku, gdy ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje potrzeba, uzasadniona względami finansowymi, organizacyjnymi lub eksploatacyjnymi, ograniczenia liczby dostawców lub wykonawców.

2. W przypadku określonym w ust. 1 Spółdzielnia zaprasza do zgłaszania i zainteresowania udziałem w przetargu znanych sobie dostawców i wykonawców.

§7

1. Zapytanie ofertowe to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje zapytanie ofertowe do wybranych przez siebie wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.

2. Spółdzielnia może udzielić zamówienia w trybie zapytania ofertowego, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia nie przekracza równowartości kwoty 100 000 zł brutto (sto tysięcy złotych brutto).

3. Spółdzielnia wszczyna postępowanie w trybie zapytania ofertowego, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewnia konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty (nie mniej niż trzech oferentów).

§8

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego.

2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia sporządzona jest przez Spółdzielnię i powinna zawierać:

- a) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
- b) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy lub wykonawcy,
- c) wymagany termin wykonania umowy,
- d) opis innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie kierowała się przy wyborze oferty,
- e) istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
- f) opis sposobu obliczania ceny oferty,
- g) wszelkie przyszłe zobowiązania dostawcy lub wykonawcy związane z umową,
- h) wysokość wadium oraz sposób jego zwrotu bądź utraty.

3. W odniesieniu do robót budowlanych Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu.

§9

Niedopuszczalne jest dzielenie przez Spółdzielnię robót na części w celu uniknięcia przeprowadzenia przetargu.

§10

Wszystkie istotne dokumenty przetargowe należy przechowywać przez okres 5 lat.

Rozdział II. Postępowanie przetargowe

§11

1. Termin składania ofert w postępowaniu przetargowym nie może być krótszy niż 1 tydzień.
2. Termin składania ofert dla przetargów inwestycyjnych nie może być krótszy niż 2 tygodnie.
3. Dostawca/Wykonawca, który złożył ofertę, może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert. Przystępując do przetargu, Dostawca/Wykonawca musi złożyć wadium w wysokości określonej w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

§12

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowuje Spółdzielnia w swojej siedzibie.
2. Przed terminem otwarcia, oferta nie może być otwarta ani ujawniona.
3. Otwarcie ofert jest jawne i następuje bezpośrednio po upływie terminu do ich składania, z tym że dzień, w którym upływa termin składania ofert, jest dniem ich otwarcia. Pozostała część postępowania przetargowego jest niejawną i poufną.
4. Podczas otwarcia ofert podaje się nazwy (firmy) oraz adresy wykonawców, a także informacje zawarte w ofertach dotyczące ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności.
5. Informacje, o których mowa w ust. 3 i 4, przekazuje się niezwłocznie wykonawcom, którzy nie byli obecni przy otwarciu ofert, na ich wniosek.

§13

1. Oferty rozpatruje komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może zaprosić do udziału w pracach komisji przetargowej z głosem doradczym specjalistów i ekspertów spoza Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni powinien poinformować Przewodniczącego Rady Nadzorczej na 5 dni przed ogłoszeniem przetargu o planowanym terminie i rodzaju przetargu. Rada Nadzorcza typuje ze swojego składu minimum jednego członka, który będzie uczestniczyć w pracach komisji przetargowej jako obserwator przebiegu przetargu.
4. Z posiedzenia komisja sporządza protokół. Protokół zawiera m.in. następujące informacje:
 - a) opis zamówienia,
 - b) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia,
 - c) informacje, czy oferenci spełniają wymagane warunki,
 - d) ceny wszystkich ofert oraz krótką ich ocenę,
 - e) wskazanie wybranej oferty,
 - f) pisemne uwagi obserwatorów z ramienia Rady Nadzorczej.

5. Spółdzielnia nie może ujawnić informacji:

- a) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
- b) związanych z przebiegiem i oceną ofert.

6. Komisji przetargowej przysługuje prawo przystąpienia do negocjacji cen ofertowych z poszczególnymi oferentami.

§14

1. W postępowaniu przetargowym komisja:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- b) bada nienaruszalność kopert z ofertami,
- c) ustala liczbę złożonych ofert i otwiera oferty,
- d) bada czy oferty spełniają wymogi formalne,
- e) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że oferty odrzuca,
- f) sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

2. Komisja przetargowa odrzuca ofertę, jeżeli:

- a) jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, z zastrzeżeniem, iż oferty zawierające omyłki polegające na niezgodności oferty ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, nie powodujące istotnych zmian w treści oferty, nie podlegają odrzuceniu,
- b) wykonawca w terminie 3 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki, o której mowa w ust. 1,
- c) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.

§15

1. Komisja przetargowa w składzie minimum 3 osoby podejmuje decyzje zwykłą większością głosów członków komisji (50% + 1) w sposób jawny.

2. W przypadku równego podziału oddanych głosów, głosowanie powtarza się po ponownej analizie ofert.

3. Członkowie komisji mogą wносить do protokołu uwagi i zastrzeżenia.

§16

1. Przewodniczący komisji przetargowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół z postępowania przetargowego.

2. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty wnieść sprzeciw do Zarządu Spółdzielni.

3. Sprzeciw rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty wniesienia. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny Zarząd Spółdzielni może dokonać zmiany składu Komisji przetargowej, nakazać Komisji Przetargowej ponowne rozpatrzenie ofert lub unieważnić przetarg.

§17

Informacje o wyborze oferty Spółdzielni niezwłocznie przekazuje zwycięzcy oraz pozostałym oferentom. Spółdzielnia zawiera umowę ze zwycięzcą przetargu w ciągu 30 dni od ogłoszenia wyboru oferty.

§18

Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

§19

W przypadku złożenia tylko jednej ważnej oferty komisja przetargowa decyduje, czy oferta zostanie rozpatrzona, czy też należy ogłosić ponowny przetarg.

Rozdział III.

Zasady szczegółowe postępowania przy udzielaniu zamówień współfinansowanych ze środków funduszy Unii Europejskiej.

§20

1. W przypadku udzielania zamówień współfinansowanych ze środków unijnych Spółdzielnia jest zobowiązana do:

- a) wysłania zapytania ofertowego do co najmniej trzech potencjalnych wykonawców, lub
- b) zamieszczenia zapytania ofertowego lub ogłoszenia o przetargu na swojej stronie internetowej i zamieszczenia zapytania ofertowego lub ogłoszenia o przetargu w swojej siedzibie.
- c) dokumentowania wydatków oraz czynności umożliwiających realizację zamówienia.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana do gromadzenia i przedłożenia instytucjom uprawnionym do kontroli dokumentów potwierdzających wywiązanie się z wymogów określonych powyżej, np. pisemne protokoły z negocjacji handlowych (podpisane przez obie strony), pisemne oferty firm konkurencyjnych w stosunku do wykonawcy/dostawcy, z którymi Spółdzielnia podpisze umowę, oświadczenie spółdzielni uzasadniające dokonanie wyboru wykonawcy/dostawcy, zapytania ofertowego

§21

Spółdzielnia zobowiązana jest do przestrzegania podstawowych norm dotyczących udzielania zamówień, takich jak:

1. zasady równego traktowania i niedyskryminacji:

- a) ze względu na przynależność państwową pociągająca za sobą obowiązek przejrzystości, który polega na zagwarantowaniu wszystkim potencjalnym oferentom odpowiedniego poziomu upublicznienia informacji umożliwiającego rynkowi usług otwarcie na konkurencję oraz kontrolę bezstronności procedur przetargowych.

2. zasady konkurencyjności:

- a) wysłanie zapytania ofertowego do co najmniej trzech potencjalnych wykonawców.

3. zasady równości;

- a) stawianie identycznych wymagań wobec wszystkich wykonawców,
- b) udostępnianie wykonawcom jednakowego zakresu informacji dotyczących danego zamówienia,
- c) ocenie każdej oferty według tych samych kryteriów,
- d) niedyskryminowanie wykonawców, np. ze względu na formę prawną, czy też miejsce prowadzenia działalności, świadczenia usług itp.

4. zasady przejrzystości:

- a) dokonanie oceny ofert na podstawie zasad określonych w zapytaniu ofertowym,
- b) w przypadku zmiany zasad zamówienia poinformowanie wszystkich wykonawców, którym przekazano zapytanie ofertowe,
- c) zawarcie umowy zgodnie z zakresem wskazanym w zapytaniu ofertowym.

5. zasady jawności:

- a) udokumentowanie faktu wysłania zapytania ofertowego do co najmniej trzech potencjalnych wykonawców,
- b) zamieszczenie zapytania ofertowego lub ogłoszenia o przetargu na swojej stronie internetowej i w swojej siedzibie.

6. zasady bezstronności i obiektywności (konflikt interesu):

- a) Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać wyboru wykonawcy w oparciu jedynie o przesłanki merytoryczne,
- b) Spółdzielnia nie wolno nabywać jakichkolwiek towarów, usług dóbr niematerialnych oraz rzeczy ruchomych i nieruchomości od podmiotów powiązanych z nią osobowo organizacyjnie lub kapitałowo.

§22

- 1. W przypadku braku odpowiedzi na zapytanie ofertowe (brak złożonych ofert) Spółdzielnia zobowiązana jest do powtórzenia ww. procedury. W przypadku braku rozstrzygnięcia powtórnego, zapytania, Spółdzielnia może dokonać wyboru wykonawcy z pominięciem ww. procedur po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.
- 2. W przypadku, gdy złożone, oferty przekraczają, możliwości zwiększenia środków finansowych na realizację zamówienia. Spółdzielnia może powtórzyć ww. procedurę lub może przeprowadzić dodatkowe negocjacje ze wszystkimi wykonawcami, którzy złożyli swoje oferty w danym postępowaniu.
- 3. Dopuszcza się możliwość udzielenia zamówienia jednemu wykonawcy z pominięciem ww. wymogu w przypadku udokumentowania faktu występowania na rynku tylko jednego wykonawcy.

§ 23

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 24.10.2024r. i obowiązuje od dnia 01.11.2024r.

WICEPREZES ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA
SM "DOMUS"

...Aleksandra Stępnal.....

PREZES ZARZĄDU
SM "DOMUS"

...Joanna Łapińska-Matecka.....