

**REGULAMIN**  
**ZASAD I TRYBU PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KISIELIN” W ZIELONEJ GÓRZE**

**Część I. Zasady ogólne**

**§ 1**

Niniejszy regulamin dotyczy zasad przeprowadzania przetargów związanych z działaniem Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) przetargu na roboty inwestycyjne, budowlane;
- 2) przetargu na roboty remontowe i konserwacyjno – eksploatacyjne;
- 3) przetargu na dzierżawę terenów inwestycyjnych;
- 4) przetargu na najem lokali i dzierżawę terenów eksploatacyjnych.

**§ 2**

Decyzje o przeprowadzeniu przetargu – każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni.

**§ 3**

1. Przetarg ma na celu umożliwienie Spółdzielni dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty ze wszystkich złożonych ofert, spełniających warunki zapytania ofertowego z zachowaniem warunków wolnej konkurencji.
2. W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, Zarząd Spółdzielni podejmie decyzję o ogłoszeniu przetargu ograniczonego.

**§ 4**

1. Ogłaszający przetarg zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty, przeprowadzenia dodatkowych negocjacji oraz nie przyjęcia żadnej oferty bez podania przyczyny.
2. W przypadkach określonych w pkt. 1 niniejszego paragrafu oraz § 7 pkt 1 regulaminu, oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko Spółdzielni.

**§ 5**

1. Przetarg może być:
  - nieograniczony,
  - ograniczony.
2. Przetarg nieograniczony polega na zaproszeniu nieograniczonej liczby oferentów do składania pisemnych ofert. Zaproszenie dokonuje się poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie i w siedzibie Spółdzielni.
3. Przy ograniczonym przetargu zaprasza się do udziału co najmniej trzy firmy wybrane przez Zarząd. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym powinno być wysłane

jednocześnie do wszystkich wybranych oferentów, a jeżeli zostało przekazane telefonicznie, faksem wymaga to pisemnego potwierdzenia.

4. W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu ograniczonego, Zarząd typuje Wykonawcę w drodze negocjacji.

## § 6

1. Przetarg może być:

- jednostopniowy,
- dwustopniowy.

2. Przetarg jednostopniowy polega na przeprowadzeniu procedury przetargowej na jednym posiedzeniu Komisji Przetargowej, o której mowa w § 23, 29, 34 regulaminu.

3. Przetarg dwustopniowy składa się z części jawnej i niejawnej.

- W części jawnej Komisja przetargowa, o której mowa w § 17 regulaminu dokonuje w obecności oferentów następujących czynności:

- 1) stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu,
- 2) badania nienaruszalności kopert zawierających oferty i ich zewnętrznego wyglądu oraz zaopatrzenia każdej oferty w kolejny numer nadawczy przy składaniu ofert,
- 3) otwarcia wniesionych ofert,
- 4) stwierdzenia, które oferty są odrzucone i ustalenia powodu ich odrzucenia,
- 5) sporządzenia protokołu komisyjnego otwarcia ofert,
- 6) odczytania protokołu z zaznaczeniem, że został on przyjęty z zastrzeżeniem (wymienić jakie) lub bez zastrzeżeń,
- 7) zabezpieczenia ofert przed ujawnieniem ich treści innym oferentom.

- W części niejawnej Komisja przetargowa:

- 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i ich punktacji,
- 2) przeprowadza protokołowane rozmowy uzupełniające z oferentami,
- 3) wybiera najkorzystniejszą z ofert,
- 4) sporządza protokół z wyników przetargu z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.

## § 7

1. Spółdzielnia – ogłaszając przetarg – zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

2. W ogłoszeniu należy podać:

- 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni;
- 2) przedmiot przetargu;
- 3) miejsce i termin składania ofert;
- 4) miejsce i termin, w którym można zapoznać się z dokumentacją przetargową;
- 5) miejsce i termin rozpoczęcia przetargu;
- 6) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn;
- 7) wysokość wadium, termin jego wpłaty oraz wskazanie rachunku bankowego Spółdzielni;
- 8) zastrzeżenie, że w przetargu mogą uczestniczyć firmy, które w przeszłości nie wykonały zobowiązań wobec Spółdzielni lub są z nią w sporze;
- 9) termin realizacji zamówienia liczony od daty podpisania umowy.

## **§ 8**

1. Podstawą przetargu jest dokumentacja przetargowa.
2. Ogłaszający przetarg pobiera opłaty za wydanie dokumentacji przetargowej. Wysokość i tryb pobierania opłat określa Zarząd Spółdzielni. Udostępnienie dokumentacji przetargowej do wglądu jest nieodpłatne.

## **§ 9**

1. Oferent przystępujący do przetargu składa ofertę w zalakowanej, nieprzezroczystej kopercie w miejscu i terminie, określonym w ogłoszeniu. Po tym terminie oferty nie mogą być przyjmowane.
2. Każda z ofert powinna zawierać następujące informacje podstawowe:
  - 1) nazwę, siedzibę i formę organizacyjną oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
  - 2) określenie przedmiotu oferty,
  - 3) oświadczenie, że oferent przyjmuje warunki ofertowe oraz umowne i zobowiązuje się do zawarcia umowy w terminie 30 dni roboczych od daty wyboru Jego oferty,
  - 4) dowód wpłaty wadium,
  - 5) wyciągi z rejestrów sądowych lub wpis do ewidencji gospodarczej,
  - 6) opinie Urzędu Skarbowego i ZUS-u o nie zaleganiu w opłatach,
  - 7) opinię bankową,
  - 8) termin ważności oferty,
  - 9) przedstawienie posiadanych referencji.
3. Wymogi odnośnie informacji szczegółowych, związanych z charakterem przetargu określają kolejne części regulaminu.
4. Za złożenie oferty nie przysługuje wynagrodzenie.

## **§ 10**

1. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany do wpłacenia wadium określonego w ogłoszeniu o przetargu, na konto wskazane w ogłoszeniu. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium ulega przepadkowi w przypadku wycofania oferty po terminie składania ofert lub w razie uchylenia się oferenta, którego oferta została wybrana od zawarcia umowy na warunkach ofertowych. Wadium w takich przypadkach przechodzi na rzecz Spółdzielni.
3. Nie powoduje utraty wadium cofnięcia oferty przed terminem zakończenia składania ofert.
4. Wadium zwracane jest niezwłocznie tym oferentom, z których oferty prowadzący przetarg nie zamierza skorzystać. Oferentowi, którego ofertę wybrano zwraca się wadium po zawarciu umowy, chyba, że zgodnie z zawartą umową stanowi zabezpieczenie wykonania dalszych obowiązków umownych.

## **§ 11**

1. Wynik przetargu podawany jest do wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i każdemu z oferentów.
2. Każdy z oferentów może złożyć odwołanie od decyzji Komisji przetargowej do Rady Nadzorczej w terminie 5 dni od otrzymania decyzji.

## **Część II. Zasady przeprowadzania przetargów na roboty inwestycyjne, budowlane**

### **§ 12**

1. Zasady określone w części II regulaminu dotyczą wszystkich robót inwestycyjnych, budowlanych w tym geodezyjnych i projektowych, o planowanym koszcie przekraczającym kwotę 2 miliony złotych.
2. Dopuszcza się w sytuacjach uznanych przez Zarząd Spółdzielni za zasadne przeprowadzenie przetargu dla robót o przewidywanym koszcie niższym niż wymieniony w punkcie 1.

### **§ 13**

1. Przetarg na roboty inwestycyjne, budowlane jest przetargiem:
  - nieograniczonym przy wyborze wykonawców robót inwestycyjnych, budowlanych,
  - ograniczonym wyłącznie w przypadku zmiany wykonawcy robót inwestycyjnych budowlanych.
2. Jest to przetarg dwustopniowy w rozumieniu § 6 pkt 3 niniejszego regulaminu.
3. Przetarg winien być przeprowadzony z uwzględnieniem zasad określonych w § 5 i 6.

### **§ 14**

1. Ogłoszenie o przetargu na roboty inwestycyjne, budowlane winno zawierać informacje określone w § 7 pkt 2 niniejszego regulaminu.
2. Wysokość wadium w przypadku robót inwestycyjnych, budowlanych kształtuje się w granicach 0,5 – 2,0 % wartości robót.

### **§ 15**

1. Podstawą przetargu jest dokumentacja przetargowa składająca się z:
  - 1) dokumentacji określającej zakres robót, rodzaj robót, technologię, standard robót,
  - 2) określenia warunków umownych,
  - 3) określenia preferencji przy wyborze oferenta.

### **§ 16**

Oferta na roboty inwestycyjne, budowlane oprócz informacji podstawowych określonych w § 9 pkt 2 winna zawierać:

- 1) określenie wynagrodzenia za roboty w cyfrach i słownie (netto + VAT),
- 2) przewidywany czas realizacji robót objętych ofertą, (jeżeli wymaga tego specyfikacja),
- 3) pełny lub skrócony bilans,
- 4) informację o rocznych obrotach i zatrudnieniu w zakresie wykonywanych robót budowlanych,
- 5) informację o robotach budowlanych zrealizowanych w przeszłości i aktualnie realizowanych,
- 6) informację o posiadanym wyposażeniu technicznym, niezbędnym do realizacji zamówienia,

7) oświadczenie o ubezpieczeniu robót, w tym od odpowiedzialności cywilnej, a w przypadku ogłoszenia o przetargu na dokumentację projektową oświadczenie o ubezpieczeniu firmy projektowej.

#### **§ 17**

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa.
2. W skład Komisji przetargowej wchodzi:
  - a) Przedstawiciel Zarządu,
  - b) Kierownik działu Eksploatacyjno -Technicznego oraz upoważnieni przez Zarząd pracownicy,
  - c) Przedstawiciel Rady Nadzorczej oraz przedstawiciel Komisji Rewizyjnej.
3. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub spowinowacana z oferentem albo osobiście zainteresowana wynikiem przetargu.
4. Wybór oferenta winien być dokonany w okresie nie dłuższym niż 24 dni robocze od rozpoczęcia przetargu chyba, że przedłużenie tego okresu jest szczególnie uzasadnione.

### **Część III. Zasady przeprowadzania przetargów na roboty remontowe, budowlane, konserwacyjno – eksploatacyjne.**

#### **§ 18**

1. Zasady określone w III części regulaminu dotyczą wszystkich robót remontowych, budowlanych, w tym ekspertyz technicznych i prac projektowych, o planowanym koszcie, przekraczającym kwotę **35 000 złotych** w poziomie cen bieżącego roku.
2. Poniżej kwoty określonej w pkt. 1 niniejszego paragrafu, standardowym trybem jest konkurs ofert.
3. Dopuszcza się w sytuacjach uznanych przez Zarząd Spółdzielni za zasadne przeprowadzenie przetargu dla robót, o przewidywanym koszcie niższym niż wymieniony w pkt. 1 niniejszego paragrafu.

#### **§ 19**

1. Przetarg jest jednostopniowy w rozumieniu zapisu § 6 pkt 2.
2. Przetarg na roboty remontowe, budowlane i konserwacyjno – eksploatacyjne jest przetargiem:
  - nieograniczonym w przypadku wyboru wykonawców robót typowych,
  - ograniczonym w przypadku wykonawców robót specjalistycznych.
3. Przetarg winien być przeprowadzony z uwzględnieniem zasad określonych w § 5 i 6.

#### **§ 20**

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać informacje określone w § 7 pkt 2 oraz termin realizacji robót.
2. Wysokość wadium kształtuje się w granicach 1 – 5 % wartości robót.

## **§ 21**

Podstawą przetargu jest dokumentacja przetargowa:

1. dokumentacja określająca zakres robót, rodzaj robót, technologię, standard robót, harmonogram ich wykonania,
2. określenia warunków umownych,
3. określenia preferencji przy wyborze oferenta i sposób punktacji.

## **§ 22**

Oferta na roboty remontowe, budowlane i konserwacyjno – eksploatacyjne oprócz informacji podstawowych, określonych w § 9 pkt 2 winna zawierać:

- 1) określenie wynagrodzenia za roboty w cyfrach i słownie (netto + VAT),
- 2) przewidywany czas realizacji robót objętych ofertą, potwierdzenie terminu realizacji,
- 3) informację o rocznych obrotach i zatrudnieniu w zakresie wykonywanych robót,
- 4) informację o robotach zrealizowanych i aktualnie realizowanych,
- 5) informację o posiadanym wyposażeniu technicznym, niezbędnym do realizacji zamówienia
- 6) oświadczenie o ubezpieczeniu robót i od odpowiedzialności cywilnej.

## **§ 23**

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa.
2. W skład Komisji przetargowej wchodzi:
  - a) Przedstawiciel Zarządu,
  - b) Kierownik działu Eksploatacyjno -Technicznego oraz upoważnieni przez Zarząd Spółdzielni pracownicy,
  - c) Przedstawiciel Rady Nadzorczej oraz Komisji Rewizyjnej.
3. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub spowinowana z oferentem albo osobiście zainteresowana wynikiem przetargu.
4. Wybór oferenta winien być dokonany w okresie nie dłuższym niż 14 dni robocze od rozpoczęcia przetargu.

### **Część IV. Zasady przeprowadzania przetargów na dzierżawę terenów inwestycyjnych.**

## **§ 24**

Zasady określone w części IV dotyczą przetargów na dzierżawę wszystkich terenów inwestycyjnych.

## **§ 25**

Przetarg na dzierżawę terenów inwestycyjnych jest przetargiem jednostopniowym i nieograniczonym z uwzględnieniem zapisów §5 pkt 2 i § 6 pkt 2.

## **§ 26**

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać dane określone w § 7 pkt 2.
2. Wysokość wadium kształtuje się w granicach 1 – 5 % wartości terenu.

## **§ 27**

Podstawą przetargu jest dokumentacja przetargowa zawierająca:

- 1) komplet informacji o terenie stanowiącym przedmiot zamówienia, a mianowicie:
  - a) lokalizacja,
  - b) powierzchnia,
  - c) uwarunkowania terenów sąsiednich,
  - d) warunki komunikacyjne,
  - e) istniejące i ewentualnie projektowane uzbrojenie terenu,
  - f) dokonane czynności formalnoprawne,
  - g) poniesione nakłady,
  - h) warunki wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - i) wymogi i warunki zamawiającego odnośnie projektowanego przez oferenta zagospodarowania terenu i sposobu jego użytkowania,
- 2) określenie warunków umownych,
- 3) określenie preferencji przy wyborze oferenta i sposób punktacji.

## **§ 28**

Oferta na dzierżawę terenu inwestycyjnego oprócz informacji podstawowych, określonych w § 9 pkt 2 winna zawierać:

1. określenie wysokości oferowanej stawki opłaty dzierżawnej za 1 m<sup>2</sup> terenu w cyfrach i słownie (netto + VAT),
2. pełny lub skrócony bilans za ostatni rok,
3. informację o rocznych obrotach,
4. koncepcję zagospodarowania terenu i sposób jego użytkowania,
5. informację o przedsięwzięciach zrealizowanych i aktualnie realizowanych.

## **§ 29**

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa, w skład której wchodzi:
  - a) Przedstawiciel Zarządu,
  - b) Kierownik działu Eksploatacyjno -Technicznego oraz upoważnieni przez Zarząd pracownicy
  - c) Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej.
2. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub spowinowacana z oferentem albo osobiście zainteresowana wynikiem przetargu.
3. Wybór oferenta winien być dokonany w okresie nie dłuższym niż 24 dni robocze od rozpoczęcia przetargu.
4. Rada Nadzorcza zatwierdza uchwałą wybór oferenta na posiedzeniu plenarnym.

## **Część V. Zasady przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych i dzierżawę terenów eksploatacyjnych.**

### **§ 30**

Zasady określone w części V dotyczą przetargów na najem lokali użytkowych oraz dzierżawę terenów eksploatacyjnych.

### **§ 31**

Przetarg na najem lokali użytkowych i dzierżawę terenów eksploatacyjnych jest przetargiem nieograniczonym, jednostopniowym przeprowadzanym zgodnie z § 5 pkt 2 i § 6 pkt 2.

### **§ 32**

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać informacje określone w § 7 pkt 2.

### **§ 33**

Oferta na najem lokalu bądź dzierżawę terenów eksploatacyjnych oprócz informacji podstawowych określonych w § 9 pkt 2 winna określać oferowaną stawkę czynszu lub dzierżawy za 1 m<sup>2</sup> w cyfrach lub słownie (netto + VAT).

### **§ 34**

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa.
2. W skład Komisji przetargowej wchodzi:
  - a) Przedstawiciel Zarządu,
  - b) Kierownik działu Eksploatacyjno -Technicznego oraz upoważnieni przez Zarząd Spółdzielni pracownicy,
  - c) Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej.
3. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub spowinowacana z oferentem albo osobiście zainteresowana wynikiem przetargu.
4. Wybór oferenta winien być dokonany w okresie nie dłuższym niż 14 dni robocze od rozpoczęcia przetargu.

## **Część VI. Ustalenia końcowe**

### **§ 35**

1. Wszelkie odstępstwa od umowy zawartej w wyniku przeprowadzonego przetargu , a dotyczące:
  - ustalonych terminów,
  - ustalonych cen,
  - zakresu wykonywanych prac lub przedmiotu przetargu,
  - odstępstw od sposobu wykonywania prac, skutkujących jakością, wymagają akceptacji Zarządu Spółdzielni.



2. Powyższe uregulowanie dotyczy również aneksów do umowy, które pod rygorem nieważności winny być zawarte w formie pisemnej.

### **§ 36**

Do przetargów określonych w części II, III, IV i V zastosowanie mają stosowne uregulowania określone w części I niniejszego regulaminu.

### **§ 37**

Roboty konieczne do usunięcia awarii zleca bezpośrednio Zarząd Spółdzielni poza trybem przetargowym.

### **§ 38**

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 11 czerwca 2007 roku, uchwałą Nr 7/2007 i obowiązuje od dnia 11 czerwca 2007 roku.