

Spółdzielnia Mieszkaniowa VII Dwór
w Gdańsku-Oliwie

REGULAMIN PRZETARGÓW
na roboty budowlane, usługi oraz dostawę
materiałów i urządzeń

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§1

Regulamin dotyczy zamówień udzielanych przez Spółdzielnię nie objętych przepisami ustawy o zamówieniach publicznych.

§2

Użyte w regulaminie wyrażenia oznaczają:

- roboty budowlane – montaż, remont, wykonanie lub rozbiórka budynków, budowli oraz urządzeń reklamowych lub ich części, łącznie z pracami decydującymi o ich wyglądzie,
- dostawy – dostarczanie surowców, produktów, sprzętu oraz innych rzeczy lub dóbr,
- usługi – prace, które nie są robotami budowlanymi ani dostawą,
- zamówienia - zamówienia na roboty budowlane, dostawy lub usługi,
- środki własne – środki pochodzące z przychodów własnych lub umów cywilno-prawnych,
- dostawca – wykonawca robót, dostaw lub usług,
- najkorzystniejsza oferta – oferta z najniższą ceną, przy takiej samej jakości przedmiotu zamówienia lub oferta, która zawiera najkorzystniejszy bilans ceny, kosztów eksploatacji, jakości, terminów realizacji, przyszłych efektów ekonomicznych, udzielonych gwarancji, referencji oraz innych kryteriów uwzględniających potrzeby Spółdzielni,
- Spółdzielnia – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „VII Dwór” w Gdańsku-Oliwie.

§3

1. Zamówienie może być realizowane w trybie:
 - 1/ przetargu nieograniczonego,
 - 2/ przetargu ograniczonego,
 - 3/ przetargu dwustopniowego,
 - 4/ negocjacji z zachowaniem konkurencji,
 - 5/ zapytania o cenę,
 - 6/ zamówienia z wolnej ręki.
2. Celem wyboru trybu zamówienia jest uzyskanie najkorzystniejszej oferty na realizację zamówienia lub usługi.

§4

1. Z zamówień wyklucza się dostawców, którzy w ostatnich dwóch latach kalendarzowych nie wywiązali się z dotychczasowych zamówień.

§5

Warunków zamówienia nie wolno określać w sposób utrudniający uczciwą konkurencję.

§6

1. Spółdzielnia i dostawca składają wszelkie oświadczenia i zawiadomienia w formie pisemnej.
2. Porozumienia w innej formie muszą zostać niezwłocznie potwierdzone na piśmie.

Rozdział II

TRYB PRZETARGU W ZALEŻNOŚCI OD WARTOŚCI ZAMÓWIENIA

§7

1. Jeżeli wartość zamówienia przekracza kwotę 200.000 zł w roku 2002, a w następnych latach tę kwotę powiększoną o oficjalny wskaźnik inflacji z roku poprzedniego, Spółdzielnia na realizację tego zamówienia obligatoryjnie ogłasza w zależności od sytuacji, jeden z następujących trybów przetargu:
 - a) nieograniczony,
 - b) ograniczony,
 - c) dwustopniowy.
2. Przy wartości zamówienia mniejszej od określonej w p.1, dopuszcza się inną formę realizacji zamówień pod warunkiem sporządzenia dokumentacji wg załączników nr 1-4.
3. Jeżeli wartość zamówienia nie przekracza 30.000 zł, dopuszcza się realizację zamówienia bez przetargów, w oparciu o wybór najkorzystniejszej z ofert (nie mniej niż dwóch).

Rozdział III

OGŁOSZENIE PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO, ZAPROSZENIE DO PRZETARGU OGRANICZONEGO

§8

1. Przetarg jest organizowany przez zamawiającego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. Informację o przetargu nieograniczonym Spółdzielnia ogłasza w swojej siedzibie na tablicy ogłoszeń oraz w lokalnej prasie.
3. Treść ogłoszenia zawiera co najmniej:
 - 1/ nazwę i adres zamawiającego,
 - 2/ podstawowe informacje o zamówieniu,
 - 3/ wymagany termin realizacji zamówienia,
 - 4/ wymagania w stosunku do dostawcy,
 - 5/ informacje o sposobie uzyskania niezbędnych dokumentów do złożenia oferty,
 - 6/ miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert.

§9

1. Do złożenia ofert w przetargu ograniczonym Spółdzielnia zaprasza tych wykonawców, którzy są w stanie spełnić wymogi zamówienia oraz dają możliwość wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Spółdzielnia określa warunki przetargu.
3. Spółdzielnia wyznaczy termin, nie krótszy niż 14 dni kalendarzowych do złożenia dokumentów przez dostawców zainteresowanych przetargiem ograniczonym.
4. Po upływie terminu wg pkt 3, Spółdzielnia dokonuje wstępnej selekcji zgłoszeń i zaprasza do udziału w przetargu tych dostawców, którzy przedstawili najkorzystniejsze oferty.

§10

1. Spółdzielnia dostarcza wykonawcom specyfikację zawierającą:
 - 1/ opis sposobu przygotowania oferty,
 - 2/ informację o dokumentach niezbędnych do złożenia oferty. Termin ważności tych dokumentów musi być aktualny w dniu złożenia w Spółdzielni.
 - 3/ określenie przedmiotu zamówienia,
 - 4/ wymagany termin realizacji umowy,
 - 5/ opis sposobu obliczenia ceny oferty i szczegółowe określenie zakresu zamawianych robót. Jeśli to możliwe w postaci tzw. kosztorysu zerowego,
 - 6/ wymogi dla zapewnienia należytego wykonania umowy, w tym kwotę wadium – jeżeli takie będzie wymagane,
 - 7/ wskazanie miejsca i terminu składania oraz otwarcia ofert,
 - 8/ sposoby kontaktowania się oraz dane osób uprawnionych do udzielania wyjaśnień,
 - 9/ pouczenie o sposobach składania protestów przez dostawców w toku postępowania o udzielenie zamówienia.
2. Wykonawca może zwracać się do Spółdzielni o wyjaśnienie istotnych warunków zamówienia. Odpowiedzi udziela się niezwłocznie.
3. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może, przed upływem terminu składania ofert, dokonać zmiany istotnych warunków zamówienia. Dokument uzupełniony o zmiany przekazuje się niezwłocznie dostawcom i jest dla nich wiążący.

§11

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż:
 - 1/ w przetargu nieograniczonym – 2 tygodnie od daty ogłoszenia przetargu,
 - 2/ w przetargu ograniczonym – 14 dni roboczych od daty wysłania zaproszeń do udziału w przetargu.
2. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.

§12

Zamówienia w formie innej niż „zapytanie o cenę” nakładają na wykonawcę obowiązek dostarczenia do Spółdzielni:

1. wypisu z rejestru sądowego lub zgłoszenia o działalności gospodarczej,
2. zaświadczenia o nadaniu numeru REGON,
3. oświadczenia o sytuacji finansowej zapewniającej realizację zamówienia,
4. oświadczenia o posiadaniu potencjału wykonawczego, niezbędnego do wykonania zamówienia,
5. określenia ceny (brutto) i terminu wykonania usługi.

§13

Spółdzielnia może dokonać wstępnej kwalifikacji wykonawców na podstawie uzyskanych o nich informacji, po spełnieniu wymogów §12.

§14

1. Przyjęte przez Spółdzielnię kryteria oceny warunków zamówienia nie mogą być zmieniane w toku danego postępowania.
2. Wykonawcy zobowiązani są w dniu podpisania umowy okazać Spółdzielni wymienione w §12 oryginały zaświadczeń.

§15

1. Przy wartości robót przekraczającej 200.000 zł Spółdzielnia winna zobowiązać wykonawcę do wpłacenia wadium jako warunek przyjęcia oferty.
2. Wadium wylicza się w granicach 2-5% wartości zamówienia.
3. Zwrotu wadium dokonuje się z chwilą:
 - 1/ zawarcia umowy i wniesienia ustalonej kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy – jeżeli charakter robót tego wymaga,
 - 2/ zakończenia postępowania przetargu bez wyboru oferty,
 - 3/ odstąpienia od przetargu,
 - 4/ wycofania oferty przed upływem terminu jej złożenia.
4. Dostawca traci wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
 - 1/ odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2/ odmówi wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Rozdział IV

KOMISJA PRZETARGOWA

§16

1. Dla rozstrzygnięcia przetargu, Prezes Zarządu powołuje Komisję Przetargową. W skład komisji wchodzi:
 - 1/ Przewodniczący,
 - 2/ Zastępca Przewodniczącego,
 - 3/ Sekretarz,
 - 4/ Członek,
 - 5/ Członek.Skład osobowy Komisji wyznacza prezes Spółdzielni.
2. Kadencja Komisji Przetargowej trwa jeden rok.
3. Komisja nie może prowadzić postępowania przetargowego w składzie mniejszym niż 3 osoby.
4. Do zadań Komisji Przetargowej należy:
 - 1/ wypełnienie, przez każdego z członków komisji, oświadczeń o niezależności względem oferentów (zał. nr 1),
 - 2/ sprawdzenie nienaruszenia kopert z ofertami przetargowymi, otwarcie ich w części jawnej przetargu, odczytanie numerów ofert, nazw i adresów oferentów oraz ceny każdej z ofert,
 - 3/ sprawdzenie, czy oferty spełniają warunki ważności określone w specyfikacji istotnych warunków umowy (podpisy na dokumentach, dołączenie wymaganych dokumentów, dołączenie dowodu wniesienia wadium, wymagane oświadczenia),
 - 4/ analizowanie i ocena treści ofert oraz na podstawie ustalonych kryteriów oceny, wybór najkorzystniejszej oferty,
 - 5/ sporządzanie protokołu przetargu, który musi być podpisany przez wszystkich członków komisji,
 - 6/ przedkładanie Prezesowi Zarządu protokołu postępowania celem zatwierdzenia,
 - 7/ kierowanie do Prezesa Zarządu wniosku o unieważnienie przetargu z uzasadnieniem.
5. W przetargu mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów przedstawiciele Rady Nadzorczej.
6. Prezes Zarządu podejmuje ostateczną decyzję o zatwierdzeniu wyników przetargu, zmianie decyzji Komisji, lub unieważnienia przetargu.

7. Zarząd Spółdzielni informuje Radę Nadzorczą o rozstrzygnięciu przeprowadzonych przetargów.

Rozdział V

ROZSTRZYGNIĘCIE PRZETARGU

§17

Rozstrzygnięcia przetargu Komisja Przetargowa dokonuje w dwóch etapach:

- 1/ jawnym,
- 2/ zamkniętym.

§18

1. W części jawnej następuje otwarcie ofert w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Firma (nazwa) i adres oferenta, którego oferta jest otwierana, a także cena oferty ogłaszane są osobom obecnym, oraz niezwłocznie odnotowywane w protokole z postępowania przetargowego.
3. W toku dokonywania przeglądu złożonych ofert zamawiający może żądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.

§19

1. W części niejawnej Komisja Przetargowa dokonuje punktowej oceny kryteriów przekazanych oferentom w specyfikacji przetargowej.
2. Kryteriami, o których mowa w ust.1 są:
 - 1/ oferowana cena „C” – 70% możliwych do uzyskania w przetargu punktów,
 - 2/ doświadczenie „D” i potencjał „P” – 15% możliwych punktów,
 - 3/ gwarancja „G” – 15% możliwych punktów.
3. W szczególnych przypadkach, gdy dla rozstrzygnięcia przetargu nie można zastosować przyjętych w pkt 2 kryteriów, dopuszcza się inne kryteria i inny ich procentowy podział.
4. Każdy z członków komisji na druku – zał. nr 2 – wpisuje przyznaną przez siebie liczbę punktów każdemu oferentowi oddzielnie dla każdego kryterium, a sekretarz komisji wypełnia *Zestawienie indywidualnej oceny punktowej ofert* (zał. nr 3) oraz *Protokół rozstrzygnięcia przetargu* zawierający zbiorczą punktację (zał. nr 4).
Protokół powinien zawierać ponadto:
 - 1/ wskazanie dostawcy z uzasadnieniem wyboru,
 - 2/ informację o wniesionych protestach i sposobie ich rozpatrzenia,
 - 3/ uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło.
5. Po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty wszyscy członkowie komisji podpisują *Protokół rozstrzygnięcia przetargu* a przewodniczący komisji przekazuje go niezwłocznie Spółdzielni.

§20

Spółdzielnia przed dokonaniem wyboru wykonawcy nie może ujawnić osobom trzecim informacji o ubiegających się o zamówienie.

§21

1. O wyniku przetargu Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia na piśmie w formie informacji wywieszanej na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni przez okres 7 dni.
2. W wypadku przetargu nieograniczonego, o wyniku przetargu zawiadamia się na piśmie zainteresowanych w terminie 7 dni od daty jego rozstrzygnięcia.

§22

1. Przetarg unieważnia się, gdy:
 - 1/ złożono mniej niż dwie ważne oferty,
 - 2/ odrzucono wszystkie oferty,
 - 3/ cena najkorzystniejszej jest wyższa od kwoty przeznaczonej na zamówienie,
 - 4/ wystąpiły inne uzasadnione okoliczności dla Spółdzielni.

§23

1. Protesty Uczestników przetargu nieograniczonego, których oferty Komisja Przetargowa odrzuciła mogą być wnoszone w terminie 7 dni od daty pisemnego zawiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu.
Protesty pozostałych Uczestników mogą być wnoszone w terminie 7 dni od daty wywieszenia informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Protest zostanie rozpatrzony w terminie 7 dni od daty jego wniesienia.

§24

1. Jeżeli przetarg został ostatecznie rozstrzygnięty, Spółdzielnia zobowiązana jest do zawarcia umowy w terminie do 14 dni od dnia ogłoszenia, o którym mowa w §21, nie później jednak niż przed upływem związania z ofertą.
2. Spółdzielnia archiwizuje dokumenty przetargowe przez okres trwania umowy, gwarancji i rękojmi.
3. Spis wszystkich zawartych i realizowanych przez Spółdzielnię umów znajduje się w Dziale Technicznym.

Rozdział VI

INNE TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

§25

PRZETARG DWUSTOPNIOWY

1. W przetargu dwustopniowym w pierwszym etapie dostawcy składają oferty wstępne bez podawania ceny, a Spółdzielnia może żądać od dostawców określenia parametrów przedmiotu zamówienia. Drugi etap jest przetargiem, którego zasięg jest ograniczony do wybranych oferentów i może być poprzedzony negocjacjami Spółdzielni z oferentami.
2. Przetarg dwustopniowy Spółdzielnia stosuje w przypadkach, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - 1/ nie można określić szczegółowo cech robót,
 - 2/ z powodu specjalistycznego charakteru robót konieczne są negocjacje z dostawcami przed przetargiem,
 - 3/ przedmiotem zamówienia są opinie specjalistyczne lub ekspertyzy,
 - 4/ przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych.
3. Po otrzymaniu ofert wstępnych, Spółdzielnia może dokonać zmian swoich wymagań oraz kryteriów oceny, o czym niezwłocznie powiadamia wszystkich oferentów.
4. Drugi etap jest przetargiem ograniczonym do wybranych dostawców i może być poprzedzony negocjacjami z nimi.
5. Ogłoszenie o przetargu dwustopniowym zawiera co najmniej:

- 1/ opis przedmiotu zamówienia,
- 2/ opis kryteriów i ich znaczenie przy wyborze wykonawcy,
- 3/ termin i miejsce złożenia oferty wstępnej.
6. W specyfikacji Spółdzielnia może żądać od wykonawcy wszelkich informacji o przedmiocie zamówienia.
7. W sprawach nieuregulowanych w ust.1 – 6 mają zastosowanie przepisy o przetargu nieograniczonym.

§26

NEGOCJACJE Z ZACHOWANIEM KONKURENCJI

1. Negocjacje z zachowaniem konkurencji to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia z odpowiednią, zapewniającą konkurencję liczbą wykonawców, nie mniejszą niż dwóch.
2. Negocjacje z zachowaniem konkurencji Spółdzielnia może przeprowadzać, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - 1/ zachodzi pilna potrzeba wyboru wykonawcy w sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć, a nie wynikała ona z winy Spółdzielni,
 - 2/ wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba ofert lub wszystkie oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.
3. Wszelkie wymagania, wyjaśnienia i informacje, a także dokumenty związane z negocjacjami dostarczane są wykonawcom na równych zasadach.
4. Negocjacje mogą być poprzedzone wysłaniem do wykonawców zaproszenia do składania ofert wstępnych.
5. Negocjacje są poufne dla osób trzecich.
6. Po zakończeniu negocjacji Spółdzielnia zwraca się do wszystkich wykonawców o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę.

§27

ZAPYTANIA O CENĘ

1. Wyboru dostawcy przez zapytanie o cenę, Spółdzielnia dokonuje w stosunku do powszechnie dostępnych przedmiotów zamówienia.
2. Spółdzielnia kieruje zapytania o cenę do co najmniej dwóch dostawców.

ZAMÓWIENIA Z WOLNEJ RĘKI

§28

1. Zamówienia z wolnej ręki Spółdzielnia udziela po rokowaniach tylko z jednym dostawcą tylko wtedy, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - 1/ zamówienie jest powiększeniem, nie przekraczającym 20% wartości zamówienia wcześniejszego,
 - 2/ dostawa lub usługa oferowana jest tylko przez jednego dostawcę,
 - 3/ wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
 - 4/ przedmiotem zamówienia są specjalistyczne opinie lub ekspertyzy.

Rozdział VII

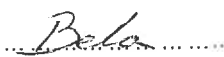
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§29

1. Wszystkie wymienione w niniejszym Regulaminie rodzaje przetargów, wymagają sporządzenia odpowiedniej dokumentacji, a opisu rozstrzygnięcia przetargu należy dokonać wykorzystując załączniki nr 1 – 4.
2. Dla opisu wyników przetargów typu „Zapytanie o cenę” (§27) i „Zamówienia z wolnej ręki” (§28) dopuszcza się dokumentację uproszczoną.
3. Przewodniczący Komisji Przetargowej powiadamia z odpowiednim wyprzedzeniem Przewodniczącego Rady Nadzorczej o przedmiocie i terminach wszystkich rodzajów przetargów.
4. Przepisów regulaminu nie stosuje się do bieżącego zaopatrzenia w materiały eksploatacyjne, odzież roboczą i podstawowe narzędzia oraz materiały i urządzenia biurowe.
5. Integralną częścią regulaminu są następujące załączniki:
 - 1/ oświadczenie członka komisji o niezależności względem oferentów (zał. nr 1),
 - 2/ indywidualna ocena ofert (zał. nr 2),
 - 3/ zestawienie ocen punktowych uzyskanych przez oferenta nr ... (zał. nr 3),
 - 4/ protokół rozstrzygnięcia przetargu (zał. nr 4).
6. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2002r. na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 51/2001 (ze zmianami wprowadzonymi: Uchwałą Nr 11/2004 z dnia 30.03.2004r., Uchwałą Nr 3/2010 z dnia 15.02.2010r., Uchwałą Nr 22/2012 z dnia 16.04.2012r., Uchwałą Nr 12/2016 z dnia 18.04.2016r., Uchwałą nr 14/2018 z dn.21.05.2018r., Uchwałą nr 39/2025 z dnia 24.11.2025 r.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN


Marta Bela-Ignaciuk


Jacek Welz

UCHWAŁA NR 39 / 2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór w Gdańsku z dnia 24.11.2025 r.

w sprawie: wprowadzenia zmiany w „Regulaminie przetargów
na roboty budowlane, usługi oraz dostawę materiałów i urządzeń”

Działając na podstawie §39 ust.1 pkt 10 lit.d) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór postanawia, co następuje:

§1

W § 16 ust. 1 pkt 1/ „Regulaminie przetargów na roboty budowlane, usługi oraz dostawę materiałów i urządzeń” skreśla się słowa „członek Zarządu Spółdzielni” i otrzymuje on brzmienie:

„1. Dla rozstrzygnięcia przetargu, Prezes Zarządu powołuje Komisję Przetargową. W skład komisji wchodzi:

- 1/ Przewodniczący,
- 2/ Zastępca Przewodniczącego,
- 3/ Sekretarz,
- 4/ Członek,
- 5/ Członek.

Skład osobowy Komisji wyznacza prezes Spółdzielni.”

§2

Pozostałe zapisy „Regulaminu przetargów na roboty budowlane, usługi oraz dostawę materiałów i urządzeń” uchwalonego uchwałą Rady Nadzorczej nr Uchwały Rady Nadzorczej nr 51/2001 z dnia 03.12.2001 r. z późn. zmianami, pozostają bez zmian.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 9 członków RN
Przeciw uchwale głosowało 0 członków RN

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Marta Bela-Ignaciuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Jacek Welz

