

## REGULAMIN PRZETARGÓW

### NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH, REMONTÓW ORAZ KONSERWACJI BUDYNKÓW, DOSTAW URZĄDZEŃ, SPRZĘTU, MATERIAŁÓW I SUROWCÓW REALIZOWANYCH ZE ŚRODKÓW SPÓŁDZIELNI I INNYCH ZLECANYCH PRAC I USŁUG REALIZOWANYCH W ZASOBACH

### ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ”

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### §1

1. Regulaminu przetargów na wykonanie robót budowlanych, remontów oraz konserwacji budynków, dostaw urządzeń, sprzętu, materiałów i surowców realizowanych ze środków Spółdzielni i innych zleczanych prac i usług realizowanych w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” zwany dalej „Regulaminem” określa zasady, tryb oraz procedurę przygotowania, ogłaszania i przeprowadzenia przetargów i ma zastosowanie do:
  - a) robót budowlanych, remontów oraz konserwacji budynków,
  - b) dostaw urządzeń, sprzętu, materiałów i surowców,
  - c) innych zleczanych prac i usług,
2. Stroną ogłaszającą przetarg i zapraszającą do składania ofert w postępowaniu przetargowym jest Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” zwana dalej „Spółdzielnią”.
3. Regulamin przetargów udostępnia się na stronie internetowej.

##### §2

Roboty remontowo-budowlane, dostawy i usługi dla Spółdzielni realizowane są przez wykonawców i dostawców zewnętrznych wyłonionych w trybie:

- a) przetargów nieograniczonych,
- b) przetargów ograniczonych,
- c) zapytania o cenę,
- d) zamówień z wolnej ręki.

##### §3

Podstawowym trybem wyboru wykonawców robót i dostawców jest forma przetargu nieograniczonego z zastrzeżeniem wyjątków zastrzeżonych w treści niniejszego Regulaminu.

#### §4

Przetarg ograniczony może być przeprowadzany tylko wówczas, gdy przeprowadzony przetarg nieograniczony nie przyniósł rozstrzygnięcia.

#### §5

1. Przed wszczęciem procedury udzielenia zamówienia osoba wnioskująca szacuje z należytą starannością wartość zamówienia.
2. Podstawą ustalenia wartości zamówienia jest całkowite szacunkowe wynagrodzenie wykonawcy bez podatku od towarów i usług.
3. Szacunkową wartość zamówienia ustala się przy zastosowaniu co najmniej jednej z następujących metod:
  - 1) analizy cen rynkowych,
  - 2) analizy wydatków poniesionych na tego rodzaju zamówienia w okresie poprzedzającym moment szacowania wartości zamówienia, z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,
  - 3) analizy cen ofertowych złożonych w postępowaniach prowadzonych przez Spółdzielnię lub zamówień udzielonych przez innych zamawiających, obejmujących analogiczny przedmiot zamówienia, z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Szacunkową wartość zamówienia na roboty budowlane ustala się na podstawie zestawienia rodzaju, zakresu i ilości robót budowlanych wraz z ich cenami rynkowymi (np. w formie kosztorysu inwestorskiego lub przedmiaru robót).
5. Ustalenie szacunkowej wartości zamówienia należy udokumentować w postaci notatki służbowej i załączonych do niej dokumentów. Dokumentami potwierdzającymi ustalenie szacunkowej wartości zamówienia są w szczególności:
  - 1) zapytania cenowe skierowane do potencjalnych wykonawców,
  - 2) odpowiedzi cenowe wykonawców,
  - 3) wydruki ze stron internetowych zawierające ceny usług i towarów (opatrzone datą dokonania wydruku),
  - 4) kopie ofert lub umów z innych postępowań (obejmujących analogiczny przedmiot zamówienia) z okresu poprzedzającego moment szacowania wartości zamówienia.
6. Niedopuszczalne jest dzielenie i zaniżanie wartości zamówienia w celu ominięcia obowiązku stosowania trybu przetargowego.

#### §6

1. Wykonanie prac lub zamówienia z wolnej ręki można zlecić w przypadku, gdy spełniony jest co najmniej jeden z poniższych warunków:
  - a) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 15.000 zł,

- b) roboty dotyczą usunięcia nagłej awarii, stwarzającej ryzyko zagrożenia życia i powodowania dalszych strat w mieniu,
  - c) zamówienia dotyczą dostaw elementów zagospodarowania terenu lub obiektów małej architektury osiedlowej i wynikają z konieczności utrzymania odpowiedniego ładu architektonicznego.
  - d) zorganizowany przez Spółdzielnię przetarg nieograniczony i w dalszej kolejności przetarg ograniczony nie przyniosły rozstrzygnięcia,
  - e) zamówienie dotyczy wyboru ubezpieczyciela w celu zawarcia umowy na ubezpieczenie majątkowe oraz od odpowiedzialności cywilnej Spółdzielni,
  - f) zamówienie dotyczy zakupu wartości niematerialnych i prawnych, a w szczególności oprogramowania komputerowego.
2. W opisanych wyżej przypadkach dopuszcza się wybór tylko jednego wykonawcy posiadającego niezbędne kwalifikacje oraz doświadczenie, z którym przeprowadza się negocjacje, przy czym w przypadku zamówień, o których mowa w ust. 1 pkt e) i f) powyżej za zgodą Rady Nadzorczej. Wynegocjowane wynagrodzenie dla wykonawcy należy porównać z cenami aktualnie obowiązującymi na rynku, przy czym w przypadku przekroczenia o 30% średniej rynkowej należy podjąć udokumentowane czynności w celu znalezienia oferty korzystniejszej, a w razie braku takich ofert, podjęcie czynności w celu uzyskania od wykonawcy dodatkowych korzyści np. dłuższego okres gwarancji, rękojmi, a także innych świadczeń.
3. Spółdzielnia dokumentuje przebieg negocjacji w postaci protokołu z negocjacji, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

## §7

1. Zamówienia o wartości do 5.000 euro według średniego kursu NBP na ostatni dzień kwartału poprzedzającego w obrębie jednej nieruchomości, realizowane są w trybie zapytania o cenę. Zapytanie o cenę kieruje się do co najmniej pięciu potencjalnych dostawców. Każdy z nich proponuje cenę netto i brutto oraz termin realizacji zadania.
2. W przypadku robót remontowo-budowlanych zapytania ofertowe na roboty kieruje się w pierwszej kolejności firmie realizującej zadania na rzecz Spółdzielni, wyłonionej w drodze zorganizowanego w danym roku przetargu na **prowadzenie bieżących lub doraźnych robót remontowo-budowlanych i konserwacyjnych**, rozliczanych kosztorysami ofertowymi opracowanymi na podstawie przedmiarów Spółdzielni, określających stawki roboczogodziny, przy czym wartość roboczogodzin nie może przekroczyć 5% wartości zamówienia.

## §8

1. W postępowaniu przetargowym mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zwane dalej oferentami.
2. Z udziału w postępowaniu przetargowym wyklucza się oferentów:
  - a) którzy nie wywiązują się z należytą starannością z realizacji umów zawartych ze Spółdzielnią;

- b) wobec których wszczęto postępowanie upadłościowe, układowe, restrukturyzacyjne, sanacyjne lub likwidacyjne lub zostali wykreśleni z rejestru przedsiębiorców KRS lub rejestru osób prowadzących działalność gospodarczą;
  - c) którzy zalegają z opłatami, podatkami, składkami na ubezpieczenie społeczne;
  - d) wobec których, prowadzone jest postępowanie sądowe albo zostały skazane za przestępstwo dokonane, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, w przypadku osób prawnych powyższe dotyczy członków organów tych osób prawnych;
  - e) będących pracownikami Spółdzielni oraz wchodzących w skład Komisji Przetargowej Spółdzielni,
  - f) będących małżonkami, wstępnymi i zstępnymi oraz rodzeństwem pracowników Spółdzielni oraz członków Komisji Przetargowej Spółdzielni,
  - g) będących członkami organów Spółdzielni, zstępnymi lub wstępnymi członków organów Spółdzielni, małżonkami członków organów Spółdzielni oraz małżonków zstępnymi lub wstępnymi członków organów Spółdzielni,
  - h) podali nieprawdziwe informacje w postępowaniu przetargowym.
3. Czynności osób określonych w ust. 2, które podlegają wykluczeniu z udziału w postępowaniu przetargowym są nieważne, a oferty takich osób, w przypadku ujawnienia przesłanek określonych w ust. 2 w toku postępowania, są odrzucane przez Komisję Przetargową.
  4. Każdy z oferentów jest zobowiązany złożyć pisemne oświadczenie, że w jego przypadku nie zachodzi żadna z przesłanek, określonych w ust. 2, powodujących jego wykluczenie z udziału w postępowaniu przetargowym.
  5. Komisja Przetargowa sporządza listę wykluczonych oferentów (druk ZP-4).
  6. Przetarg uważa się za ważny o ile wpłynęły minimum dwie oferty, a w przypadkach wskazanych w § 18 jedna oferta, a żadna z nich nie została odrzucona i żaden oferentów nie został wykluczony na podstawie ust. 2.

## **§9**

Decyzje o przeprowadzeniu przetargu każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały zatwierdzając postanowienia i warunki zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, zwanych w dalszej części regulaminu SIWZ.

## **§10**

W przypadkach prowadzenia robót budowlanych, remontów oraz konserwacji budynków lub urządzeń, przed rozpoczęciem procedury przetargowej Dział Techniczny przygotowuje kosztorysy inwestorskie na przewidziany do realizacji zakres prac i robót.

## **§11**

1. Do przeprowadzenia procedury przetargowej Zarząd powołuje Komisję przetargową złożoną z 3 do 5 osób tj. przewodniczącego Komisji, jego zastępcę i 1 do 3 członków Komisji.

2. W pracach Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu Spółdzielni.
3. Przewodniczącego, jego Zastępcę oraz członków Komisji przetargowej wyznacza Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały. W skład Komisji wchodzi co najmniej jeden przedstawiciel komórki organizacyjnej Spółdzielni, której postępowanie przetargowe dotyczy.
4. Poza członkami Komisji wyznaczonymi uchwałą przez Zarząd, w przetargu mogą uczestniczyć jako obserwatorzy, przedstawiciele Rady Nadzorczej. W celu udziału obserwatora Przewodniczący Komisji powiadamia Przewodniczącego Rady Nadzorczej o ogłoszeniu postępowania przetargowego na co najmniej 7 dni przed dniem otwarcia ofert.
5. Komisja powołuje ze swego grona sekretarza oraz określa plan postępowania przetargowego.
6. Przewodniczący Komisji organizuje pracę komisji zgodnie z procedurą regulującą przygotowanie i przeprowadzenie przetargów RSM JEDNOŚĆ, nadzoruje przechowywanie wszystkich złożonych ofert związanych z postępowaniem przetargowym.
7. W przypadku nieobecności Przewodniczącego Komisji wszystkie czynności określone w niniejszym Regulaminie dla Przewodniczącego wykonuje Zastępca Przewodniczącego.

## §12

1. Informację o wszczęciu postępowania przetargowego w trybie przetargu nieograniczonego i możliwości składania ofert należy wywiesić w siedzibie Spółdzielni, umieścić na stronie internetowej Spółdzielni oraz za pośrednictwem portali internetowych zawierających informacje lub ogłoszenia o przetargach, w tym opcjonalnie również branżowe, nie później niż :
  - a) 10 dni przed wyznaczoną w SIWZ datą otwarcia ofert dla robót o szacunkowej wartości poniżej 50.000 zł,
  - b) 14 dni przed wyznaczoną w SIWZ datą otwarcia ofert dla robót o szacunkowej wartości równej lub wyższej niż 50.000 zł.
2. Ogłoszenie o wszczęciu postępowania w formie przetargu nieograniczonego - powinno zawierać:
  - a) nazwę i adres Spółdzielni,
  - b) określenie przedmiotu przetargu,
  - c) termin realizacji robót, usług lub dostaw,
  - d) miejsce i termin składania ofert,
  - e) miejsce i termin otwarcia ofert,
  - f) określenie sposobu uzyskania SIWZ
  - g) informację, iż Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
3. Informacja o wszczęciu postępowania w formie przetargu ograniczonego realizowane jest przez Spółdzielnię w formie powiadomień lub wystosowania zaproszeń do składania ofert, do nie mniej niż pięciu wykonawców lub dostawców.
4. Oferty w zamkniętych kopertach należy składać w siedzibie Spółdzielni w terminie wskazanym w ogłoszeniu o wszczęciu postępowania przetargowego.

5. Oferty złożone po wyznaczonym terminie zwracane są bez ich otwierania.
6. Każdy oferent może złożyć jedną ofertę na dane roboty, usługi lub dostawy.
7. Dla wszelkich oświadczeń i zawiadomień składanych przez oferenta i Spółdzielnię wymagana jest forma pisemna pod rygorem ich uznania za niezłożone.
8. Oferty numeruje się według daty wpływu do siedziby Spółdzielni.

## II. ZASADY PROCEDURY PRZETARGOWEJ

### §13

1. Procedura przetargowa oparta jest na SIWZ i w zależności od wymogów koniecznych dla danego przedmiotu postępowania przetargowego powinna zawierać:
  - 1) opis sposobu przygotowania oferty z wymogiem oznaczenia daty sporządzenia i okresu obowiązywania,
  - 2) wykaz dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia, w tym m.in.:
    - a) aktualny wypis z KRS lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
    - b) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS o braku zaległości w opłatach składek i podatków wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert lub pisemne oświadczenie oferenta o braku zaległości na dzień składania oferty lub inny dokument potwierdzający, że wykonawca zawarł porozumienie z właściwym organem podatkowym w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
    - c) zaświadczenie właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego albo innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert, lub inny dokument potwierdzający, że wykonawca zawarł porozumienie z właściwym organem w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
    - d) oświadczenie wykonawcy o braku wydania wobec niego prawomocnego wyroku sądu lub ostatecznej decyzji administracyjnej o zaleganiu z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne albo - w przypadku wydania takiego wyroku lub decyzji - dokumentów potwierdzających dokonanie płatności tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami lub zawarcie wiążącego porozumienia w sprawie spłat tych należności;
    - e) oświadczenia wykonawcy o braku wydania wobec niego ostatecznej decyzji administracyjnej o naruszeniu obowiązków wynikających z przepisów prawa pracy, prawa ochrony środowiska lub przepisów o zabezpieczeniu społecznym;

- f) oświadczenia wykonawcy o niezaleganiu z opłacaniem podatków i opłat lokalnych, o których mowa w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170);
  - g) oświadczenia wykonawcy o przynależności albo braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej; w przypadku przynależności do tej samej grupy kapitałowej wykonawca może złożyć wraz z oświadczeniem dokumenty bądź informacje potwierdzające, że powiązania z innym wykonawcą nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu;
  - h) wykaz najważniejszych robót wykonywanych w ostatnich 2 latach lub aktualnie wykonywanych z podaniem wartości robót;
  - i) referencje o wykonanych pracach w przedmiocie zamówienia na rzecz innych podmiotów.
- 3) określenie przedmiotu postępowania przetargowego, koncepcji wykonania całości lub części robót lub dostawy i organizacji placu budowy,
  - 4) określenie obowiązującego terminu wykonania przedmiotu umowy,
  - 5) kryteria oceny oferty ustalone dla każdego przedmiotu postępowania przetargowego tj: cena oraz okres gwarancji / **wagę zastosowanych kryteriów**/:
    - a) ocenę punktową w zakresie zaoferowanej ceny przeprowadza się zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 2 do niniejszego regulaminu, przy czym nie powinna być ona niższa niż 80% całości oceny,
    - b) ocenę punktową w zakresie okresu gwarancji przeprowadza się na podstawie załączonych do oferty dokumentów, przy czym łączna wartość tego kryterium nie powinna być wyższa niż 20% całości oceny;
  - 6) określenie wymaganej wysokości wadium,
  - 7) załączony wzór umowy na wykonanie przedmiotu zamówienia,
  - 8) sposób finansowego zabezpieczenia realizacji przedmiotu umowy przez wykonawcę w postaci polisy ubezpieczeniowej prowadzonej przez niego działalności, kaucji, gwarancji bankowej itp.,
  - 9) wskazanie miejsca i terminu składania ofert oraz ich otwarcia,
  - 10) nazwiska, stanowiska służbowe pracowników Spółdzielni uprawnionych do udzielania wyjaśnień potencjalnym oferentom,
  - 11) informację o wymaganych oświadczeniach oferenta,
  - 12) inne dane istotne dla Spółdzielni ze względu na przedmiot postępowania przetargowego.
2. W przypadku robót budowlanych oferent zobowiązany jest przedstawić wraz z ofertą kosztorys ofertowy sporządzony w oparciu o przedmiary Spółdzielni oraz:
- a) przedstawić odpowiednie dokumenty oraz oświadczenia, że zastosowane przez niego materiały i wyroby posiadają dokumenty wymagane ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych ( t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1213 ze zm.) - deklarację zgodności lub aprobatę techniczną;
  - b) złożyć oświadczenie, że przedsiębiorca i jego pracownicy są odpowiednio przygotowani do wykonywania powierzonych im prac, robót lub usług pod

względem merytorycznym, BHP i p.poż oraz posiadają niezbędną wiedzę fachową i doświadczenie.

3. W przypadku prowadzenia działalności przez oferenta przez okres krótszy niż terminy wskazane w ust. 4, za spełnienie wymogów SIWZ uznaje się przedłożenie przez oferenta dokumentów za okres prowadzenia działalności.
4. Za aktualny wypis z KRS lub zaświadczenie o wpisie do Ewidencji Działalności Gospodarczej uznaje się bieżący wydruk z systemu e-KRS, a w przypadku zaświadczenia z ZUS i Urzędu Skarbowego, wystawione nie później niż 3 miesiące przed upływem terminu otwarcia ofert.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść Specyfikacji. W przypadku gdy zmiana treści Specyfikacji jest istotna dla sporządzenia oferty, w tym oferty podlegającej negocjacji, lub wymaga od wykonawców dodatkowego czasu na zapoznanie się ze zmianą treści Specyfikacji i przygotowanie ofert, Spółdzielnia przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny na ich przygotowanie. Spółdzielnia informuje wykonawców o przedłużonym terminie składania odpowiednio ofert albo ofert podlegających negocjacji przez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni, na której została odpowiednio udostępniona Specyfikacja albo opis potrzeb i wymagań. W przypadku posiadania przez Spółdzielnię wiedzy, co do podmiotów, które uzyskały SIWZ via mail, spółdzielnia informuje te podmioty drogą mailową lub telefonicznie o tych zmianach.
6. Ilekroć w regulaminie jest mowa o najkorzystniejszej ofercie w przetargach, których przedmiot określony jest wg postanowień § 1 ust. 1 lit a-c regulaminu - należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy sumaryczny bilans: ceny oraz innych przyjętych kryteriów opisanych w specyfikacji istotnych warunków danego postępowania przetargowego.

#### §14

1. W przypadku gdy cena całkowita oferty złożonej w terminie jest niższa o co najmniej 30% od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie niniejszego regulaminu Spółdzielnia zwraca się do Wykonawcy o udzielenie wyjaśnień.
2. Odrzuceniu, jako oferta z rażąco niską ceną lub kosztem, podlega oferta wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny lub kosztu.

#### §15

1. Oferent przystępujący do postępowania przetargowego obowiązany jest do wniesienia pieniężnego wadium w wysokości zawartej w SIWZ oraz do zapoznania się z treścią Regulaminu Przetargów.
2. Potwierdzenie wpłaty wadium należy załączyć do oferty lub przedstawić na posiedzeniu jawnym Komisji przetargowej.

## §16

1. Wadium ustala się w wysokości od 1% do 5 % całej wartości przedmiotu postępowania przetargowego.
2. W przypadku zawarcia umowy z wybranym oferentem wniesione przez niego wadium zostanie zarachowane na poczet jej zabezpieczenia,
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium, jeżeli:
  - a) nastąpi wycofanie oferty przez oferenta przed upływem terminu do składania ofert,
  - b) nastąpi zamknięcie postępowania przetargowego bez dokonania przez Spółdzielnię wyboru oferty,
  - c) upłynie termin związania oferenta ofertą m.in. wskutek wyboru innej oferty.
4. Wadium zwraca się w wysokości nominalnej, bez odsetek, w terminie 14 dni po wystąpieniu przesłanek określonych w ust. 3 powyżej.
5. Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
  - a) odmówi podpisania umowy,
  - b) odmówi wniesienia wymaganego przez Spółdzielnię zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - c) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta,
  - d) przedstawił w ofercie nieprawdziwe dane.

## §17

1. Oferty złożone przez oferentów otwiera się w miejscu i terminie określonym specyfikacji lub zaproszeniu do składania ofert.
2. Przewodniczący Komisji dokonuje otwarcia złożonych w postępowaniu ofert.
3. Na ofercie umieszcza się adnotacje: datę otwarcia oferty, zaznacza się ile obejmuje stron oraz Przewodniczącego Komisji składa podpis. Komisja wpisuje wszystkie przesłane oferty na druku „Zbiornicze zestawienie ofert” (druk ZP-1).
4. Nie można otwierać kopert ani ujawniać ich treści przed wyznaczonym terminem otwarcia ofert.

## §18

1. Postępowanie przetargowe składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.
2. W posiedzeniu jawnym mogą uczestniczyć oferenci lub ich upoważnieni pisemnie przedstawiciele.
3. Podczas posiedzenia jawnego Komisja przetargowa stwierdza prawidłowość ogłoszenia postępowania przetargowego i jego ważność tzn.:
  - a) złożenie nie podlegających odrzuceniu co najmniej dwóch ofert przez oferentów nie podlegających wykluczeniu zgodnie z Regulaminem lub Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia,

- b) złożenie nie podlegające odrzuceniu co najmniej jednej oferty przez oferenta nie podlegającego wykluczeniu zgodnie z Regulaminem lub Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia, przy czym możliwość rozstrzygnięcia w przypadku złożenia jednej ważnej oferty istnieje – odpowiednio – w przypadku dostaw lub usług o charakterze ciągłym (stałym) wyłącznie pod warunkiem, że sumaryczny bilans ceny oraz innych przyjętych kryteriów oceny ofert określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dla danego postępowania przetargowego jest korzystniejszy niż warunki wynikające z umowy dotychczasowego lub ostatniego wykonawcy realizującego analogiczny zakres prac na rzecz Spółdzielni przez co najmniej rok, a w przypadku krótszego okresu – przez ten okres, zaś w przypadku dostaw lub usług jednorazowych – do wartości szacunkowej zamówienia nie przekraczającej 30.000 zł;
  - c) oblicza ilość złożonych ofert,
  - d) otwiera koperty z ofertami i po wstępnej analizie określa, którą z ofert należy odrzucić ze względów formalnych,
  - e) przyjmuje do protokołu wyjaśnienia złożone przez oferentów.
4. W przypadku rozstrzygnięcia postępowania na podstawie jednej ważnej oferty zgodnie z §18 ust. 3 pkt. lit. a), Komisja Przetargowa zobowiązana jest do sporządzenia pisemnego uzasadnienia oraz dołączenia do dokumentacji postępowania kopii umowy (wraz z późniejszymi zmianami) Spółdzielni, stanowiącej podstawę oceny korzystniejszego charakteru oferty, wraz z wyliczeniem potwierdzającym, że sumaryczny bilans ceny oraz innych przyjętych kryteriów oceny ofert jest korzystniejszy od warunków dotychczasowego lub ostatniego wykonawcy realizującego analogiczny zakres prac na rzecz Spółdzielni.
5. Do wiadomości oferentów obecnych na posiedzeniu jawnym Komisji można podać: ile złożono ofert, na jaki zakres prac, nazwę oferenta, cenę oferty, czy oferta zawiera komplet wymaganych załączników.
6. Spółdzielnia odrzuca ofertę, jeżeli:
- 1) została złożona po terminie składania ofert;
  - 2) została złożona przez wykonawcę:
    - a) podlegającego wykluczeniu z postępowania lub
    - b) niespełniającego warunków udziału w postępowaniu, lub
    - c) który nie złożył w przewidzianym terminie oświadczeń lub dokumentów potwierdzających brak podstaw wykluczenia lub spełnianie warunków udziału w postępowaniu;
  - 3) jest niezgodna z przepisami prawa;
  - 4) jej treść jest niezgodna z warunkami zamówienia;
  - 5) nie została sporządzona lub przekazana w sposób zgodny z wymaganiami technicznymi oraz organizacyjnymi sporządzania lub przekazywania ofert przy użyciu środków komunikacji elektronicznej określonymi przez zamawiającego;
  - 6) została złożona w warunkach czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
  - 7) zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia;
  - 8) została złożona przez wykonawcę niezaproszonego do składania ofert;

- 9) zawiera błędy w obliczeniu ceny lub kosztu;
  - 10) wykonawca nie wyraził pisemnej zgody na przedłużenie terminu związania ofertą;
  - 11) wykonawca nie wyraził pisemnej zgody na wybór jego oferty po upływie terminu związania ofertą;
  - 12) wykonawca nie wniósł wadium, lub wniósł w sposób nieprawidłowy lub nie utrzymywał wadium nieprzerwanie do upływu terminu związania ofertą.
2. W przypadku ujawnienia w złożonych ofertach innych braków, w szczególności wymaganych w SIWZ załączników i oświadczeń, Komisja zwraca oferenta do ich uzupełnienia w ciągu dwóch dni roboczych.
- W przypadku ich nie uzupełnienia oferta zostaje odrzucona. Z tego tytułu nie przysługują oferentom żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni. Komisja sporządza wykaz ofert odrzuconych (druk ZP-3).

## §19

1. Część niejawną przetargu odbywa się w tym samym dniu, co część jawna lub z uwagi na uzupełnienie przez oferenta brakujących dokumentów, może odbyć się w innym dniu ustalonym przez Komisję. Komisja dokonuje oceny merytorycznej ofert i wyboru najkorzystniejszej oferty z uwzględnieniem postanowień § 14 ust. 6.
2. Analiza powinna być wszechstronna i obejmować ocenę ekonomiczną i techniczną danej oferty w powiązaniu z przedstawionymi dowodami wiarygodności oferenta oraz możliwości wykonania przedmiotu postępowania przetargowego.
3. W sytuacji przeprowadzania postępowań przetargowych dotyczących prowadzenia rodzajowo takich samych robót budowlanych na kilku budynkach, na przykład dociepleń, remontów klatek schodowych, dachów, wymiany drzwi, okien, Komisja może rozpatrywać oferty złożone na każdy budynek oddzielnie (ocena kryteriów poszczególnych oferentów składających ofertę na dany budynek). W przypadku złożenia tylko jednej, ważnej i nie podlegającej odrzuceniu oferty dotyczącej danego budynku, Komisja może dokonać wyboru wykonawcy robót, przy czym możliwość rozstrzygnięcia w przypadku złożenia jednej ważnej oferty istnieje – odpowiednio – w przypadku dostaw lub usług o charakterze ciągłym (stałym) wyłącznie pod warunkiem, że sumaryczny bilans ceny oraz innych przyjętych kryteriów oceny ofert określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dla danego postępowania przetargowego jest korzystniejszy niż warunki wynikające z umowy dotychczasowego lub ostatniego wykonawcy realizującego analogiczny zakres prac na rzecz Spółdzielni przez co najmniej rok,  
a w przypadku krótszego okresu – przez ten okres, zaś w przypadku dostaw lub usług jednorazowych – do wartości szacunkowej zamówienia nie przekraczającej 30.000 zł
4. Komisja sporządza zbiorcze zestawienie ofert wraz z przyznaną punktacją wg wzoru załączonego do niniejszego Regulaminu (druk ZP-5).
5. Wybór najkorzystniejszej oferty jest wpisywany do protokołu z podaniem nazwy, adresu oferenta i uzasadnieniem wyboru.
6. W przypadku równej ilości punktów kwalifikujących do wyboru oferenta Komisja zaprasza tych oferentów na negocjacje celem złożenia w zamkniętych kopertach nowej oferty.

## §20

1. Z przebiegu postępowania przetargowego Komisja sporządza protokół.
2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:
  - 1) oznaczenie miejsca, czasu i przedmiotu postępowania przetargowego, części jawnej i niejawnej,
  - 2) imiona i nazwiska osób prowadzących postępowanie przetargowe – Komisji przetargowej i obserwatora Rady Nadzorczej,
  - 3) nazwy (imiona i nazwiska) i adresy wszystkich oferentów, którzy złożyli ofertę,
  - 4) informację czy oferenci spełniają warunki określone w specyfikacji,
  - 5) krótką charakterystykę otrzymanych ofert, ewentualne wnioski z porównania ofert,
  - 6) wskazanie z uzasadnieniem wybranej oferty,
  - 7) wnioski i oświadczenia osób obecnych,
  - 8) powód ewentualnego unieważnienia przetargu lub organizacji dodatkowego postępowania,
  - 9) podpisy osób prowadzących postępowanie przetargowe – Komisji przetargowej.
3. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
4. Zgromadzone dokumenty dotyczące danego postępowania przetargowego przechowywane są przez Zarząd Spółdzielni przez okres 5 lat w formie elektronicznej.
5. Protokoły przetargowe udostępnia się wyłącznie członkom Zarządu lub upoważnionym przez nich pracownikom, Członkom Komisji Przetargowej, członkom Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej lub innym uprzednio upoważnionym Członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## §21

1. Jeżeli wybrany oferent przedstawił nieprawdziwe dane, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zarząd podejmuje decyzję o ponownym podjęciu postępowania przetargowego.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Komisja może wznowić postępowanie i dokonać wyboru kolejnej oferty. Komisja sporządza z tych czynności protokół. Komisja przetargowa wybiera tę spośród pozostałych ofert, która uzyskała najwyższą ocenę, o ile składający tę ofertę jest nadal zainteresowany zawarciem umowy i nie przekracza ona o 20% ceny najkorzystniejszej oferty. Zdanie poprzedzające stosuje się do kolejnych wznowień postępowania.

## §22

1. Wynik postępowania przetargowego wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni. Wniosek o zatwierdzenie postępowania przetargowego i wyboru oferty składa Zarządowi wraz z protokołem Przewodniczący Komisji Przetargowej.
2. **Przed zatwierdzeniem wyniku postępowania przetargowego oraz przed zawarciem umowy Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przeprowadzić negocjacje z oferentem, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.**

3. **Negocjacje mogą dotyczyć wyłącznie ceny lub/i okresu gwarancji, jako kryteriów oceny ofert, i mogą prowadzić jedynie do uzyskania korzystniejszych warunków, rozumianych jako obniżenie ceny lub/i wydłużenie okresu gwarancji, bez możliwości podwyższenia ceny zaoferowanej w ofercie.**
4. **Negocjacje nie mogą prowadzić do zmiany innych istotnych postanowień oferty stanowiących podstawę jej wyboru.**
5. O wynikach przetargu, w tym także o jego unieważnieniu, Spółdzielnia niezwłocznie informuje wszystkich jego uczestników oraz określa wybranemu oferentowi termin do zawarcia umowy.
6. Z uwagi na możliwość wniesienia protestu termin podpisania umowy nie może być krótszy niż 8 dni od powiadomienia wszystkich oferentów o wynikach przetargu.

### **§23**

1. Spółdzielnia może odwołać ogłoszenie o postępowaniu przetargowym, a także unieważnić przetarg bez podania przyczyny, zwłaszcza w przypadku, gdy naruszono tryb postępowania przetargowego określony w Regulaminie lub najkorzystniejsza oferta przewyższa o co najmniej 5% średnie ceny za tego rodzaju roboty z roku poprzedzającego postępowanie przetargowe powiększone o średnioroczny wskaźnik inflacji publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wyboru oferty najkorzystniejszej zgodnie z § 13 ust. 6.

## **III. PRZETARG OGRANICZONY**

### **§24**

1. Przetarg ograniczony przeprowadza się, gdy przetarg nieograniczony nie przyniósł rozstrzygnięcia a tym samym nie doprowadził do wyboru Wykonawcy.
2. W przypadku podjęcia przez Zarząd Spółdzielni RSM JEDNOŚĆ, decyzji o wszczęciu postępowania przetargowego w formie przetargu ograniczonego należy powołać podstawę prawną jego zastosowania.

### **§25**

1. Oferty w postępowaniu przetargowym w formie przetargu ograniczonego składają osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej zaproszone przez Spółdzielnię do składania ofert.
2. W postępowaniu przetargowym w formie przetargu ograniczonego Spółdzielnia zaprasza do składania ofert nie mniej niż pięciu wykonawców lub dostawców.
3. Posiedzenie Komisji przetargowej jest niejawne.
4. Komisja dokonuje oceny, czy dana oferta spełnia określone w specyfikacji warunki (wzór formularza stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu druk ZP-2).

## §26

Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczące przetargu nieograniczonego stosuje się odpowiednio do postępowania przetargowego w formie przetargu ograniczonego.

## IV. ODWOŁANIA

### §27

1. Protest można wnieść na piśmie w ciągu 3 dni od dnia powiadomienia oferentów, o którym mowa w § 22 regulaminu.
2. Wniesienie protestu dopuszczalne jest tylko przed zawarciem umowy w sprawie przedmiotu postępowania.
3. Spółdzielnia odrzuca protest wniesiony po terminie.

### §28

1. Po wniesieniu protestu Zarząd Spółdzielni zawiesza postępowanie o udzielenie zamówienia do czasu rozpatrzenia protestu.
2. Zarząd Spółdzielni rozpatruje protest w ciągu 7 dni od dnia jego wniesienia.
3. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia protestu Spółdzielnia podaje przyczyny rozstrzygnięcia.
4. Rozstrzygnięcie Zarządu jest ostateczne.

### §29

1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

### **Integralną częścią regulaminu są:**

- załącznik nr 1 - protokołu z negocjacji,
- załącznik nr 2 - ocena punktowa,
- załącznik nr 3 – protokół przebiegu postępowania,

- załącznik nr 4 - druk ZP-1,
- załącznik nr 5 - druk ZP-2,
- załącznik nr 6 - druk ZP-3,
- załącznik nr 7 - druk ZP-4,
- załącznik nr 8 - druk ZP-5,
- załącznik nr 9 - blokowy schemat zamówień RSM „JEDNOŚĆ”.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej RSM „Jedność” Nr ...../202~~4~~<sup>6</sup> r. z dnia

... 05.05.2026v

Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulaminu przetargów na wykonanie robót budowlanych, remontów oraz konserwacji budynków, dostaw urządzeń, sprzętu, materiałów i surowców realizowanych ze środków Spółdzielni i innych zleczanych prac i usług realizowanych w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

.....  
*Kamil Łanowski*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

.....  
*Jan Maćkowiak*

