

**REGULAMIN**  
**zamówień na roboty budowlane i usługi**  
**w SM „Radogoszcz – Zachód” w Łodzi**

**I. Przepisy ogólne**

1. Regulamin określa zasady, formy i tryb zamówień robót budowlanych i usług.
2. Nie wolno dzielić na kilka zleceń robót budowlanych i usług jednej branży, występujących w jednym zadaniu, umieszczonym w planie remontów.
3. Rada Nadzorcza może korygować wysokość granicznych kwot określonych w niniejszym regulaminie.

**II. Definicje**

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

1. roboty budowlane – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane, modernizacyjne i remontowe w obiektach Spółdzielni,
2. usługi – należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia i czynności, których przedmiotem nie są roboty budowlane, tj.: przeglądy instalacji i urządzeń, prace projektowe i inne,
3. wykonawca – należy przez to rozumieć osobę(y) fizyczną(e), osobę(y) prawną(e) lub nie mającą(e) osobowości prawnej, jednostkę organizacyjną utworzoną zgodnie z przepisami prawa polskiego,
4. warunki handlowe - należy przez to rozumieć w szczególności cenę, termin płatności, termin gwarancji i inne składniki rozpatrywane łącznie,
5. roboty powtarzalne - należy przez to rozumieć prace, które wykonywane są cyklicznie i w których sposób wykonania ma jednolite zastosowanie w całym procesie realizacyjnym.

**III. Komisja przetargowa**

1. Przetargi na roboty budowlane i usługi, nie stanowiące zamówień publicznych, przeprowadza, powołana przez Zarząd, komisja składająca się z trzech osób. Dwóch Członków Rady Nadzorczej uczestniczy w posiedzeniach Komisji.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, zasiadający w komisji przetargowej, mogą pełnić rolę jedynie obserwacyjno-doradcą.
3. Przewodniczącym komisji jest Członek Zarządu Spółdzielni bądź osoba przez Zarząd wyznaczona.
4. Przewodniczący komisji jest odpowiedzialny za zapewnienie tajności ofert do chwili ogłoszenia wyników przetargu. Przewodniczący komisji zawiadomi oddelegowanych Członków Rady Nadzorczej o terminach prac komisji.

**IV. Zasady zamówień**

1. Tryb zamówień:
  - a) przetarg nieograniczony,
  - b) przetarg uproszczony,
  - c) zamówienie z wolnej ręki.
2. Wykluczenie wykonawców:  
Z ubiegania się o zamówienie wyklucza się:

- a) wykonawców, którzy w okresie ostatnich trzech lat, przed wszczęciem postępowania, nie wykonali z należytą starannością roboty budowlanej albo usługi,
  - b) wykonawców, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie likwidacyjne albo upadłościowe lub których likwidację bądź upadłość ogłoszono,
  - c) wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, jeśli Zamawiający zażąda zaświadczenia o niezaleganiu w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
  - d) osoby fizyczne prawomocnie skazane za przestępstwo,
  - e) spółki osobowe, których wspólnika prawomocnie skazano za przestępstwo,
  - f) osoby prawne, których zarządzającego członka organu zarządzającego prawomocnie skazano za przestępstwo,
  - g) wykonawców, którzy nie wnieśli wadium przed upływem terminu składania ofert,
  - h) wykonawców, którzy złożyli nieprawdziwe informacje, mające wpływ lub mogące mieć wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
  - i) wykonawców, którzy nie wykazali spełniania warunków udziału w postępowaniu.
3. Obowiązki wstępne wykonawców:
- a) przystępując do udziału w przetargu, każdy wykonawca składa oświadczenie, że:
    - zapoznał się z warunkami przetargu, podanymi w zamówieniu, posiada uprawnienia niezbędne do wykonywania określonych prac lub czynności, jeżeli przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
    - nie podlega wykluczeniu na podstawie niniejszego regulaminu (pkt. IV.2)
  - b) złożona oferta winna zawierać:
    - nazwę i siedzibę oferenta,
    - dane dotyczące rejestracji,
    - datę sporządzenia oferty,
    - ściśle określenie przedmiotu oferty,
    - określenie kwoty wynagrodzenia,
    - odpis zezwolenia, uprawniającego do prowadzenia danego typu robót,
    - dowód wpłaty wadium,
    - inne wymagania Zamawiającego, określone w specyfikacji przetargowej.

## V. Przetarg nieograniczony

1. Przetarg nieograniczony organizuje się dla robót budowlanych i usług o wartości szacunkowej powyżej 30.000,00 EURO netto.
2. Przedmiot zamówienia oraz warunki udziału w przetargu określa specyfikacja istotnych warunków zamówienia, która zawiera co najmniej:
  - a) nazwę (firmę) oraz adres Zamawiającego,
  - b) tryb udzielenia zamówienia,
  - c) opis przedmiotu zamówienia (również opis części zamówienia, jeżeli Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych)
  - d) termin wykonania zamówienia,

- e) opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków,
  - f) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
  - g) wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,
  - h) wymagania dotyczące wadium,
  - i) termin związania ofertą,
  - j) opis sposobu przygotowywania ofert,
  - k) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
  - l) opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze najkorzystniejszej oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert,
  - m) wymagania, dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - n) istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy, ogólne warunki umowy albo wzór umowy.
3. Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym, zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznym, dostępnym w swojej siedzibie, ogłaszając informację o przetargu w prasie oraz na swojej stronie internetowej [www.smrz.pl](http://www.smrz.pl) w zakładce: Przetargi/Konkursy.
4. Przetarg nieograniczony będzie prowadzony etapowo:
- I etap – obejmujący: otwarcie ofert, weryfikację ofert pod względem poprawności i kompletności złożonych dokumentów, ogłoszenie i protokolarne odnotowanie ofert ważnych, które przejdą do dalszego etapu przetargowego (II etap przetargowy) oraz ogłoszenie i protokolarne odnotowanie terminów dalszych negocjacji warunków handlowych;
  - II etap – obejmujący: negocjacje warunków handlowych, protokolarne odnotowanie finalnych warunków handlowych oferentów, ogłoszenie wyników przetargu i wskazanie wybranego oferenta.
5. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej:
- a) nazwę i adres Zamawiającego,
  - b) rodzaj, zakres i lokalizację robót budowlanych lub usług,
  - c) informację o możliwości nabycia specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
  - d) miejsce i termin składania ofert,
  - e) miejsce i termin otwarcia ofert,
  - f) wysokość wadium.
6. Termin składania ofert:
- a) termin składania ofert w przetargu nieograniczonym nie może być krótszy niż dwa tygodnie od daty publikacji ogłoszenia,
  - b) ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania,
  - c) zmiany lub wycofanie ofert dokonane przez oferenta przed upływem terminu do składania ofert są skuteczne.
7. Wadium:
- a) Zamawiający żąda od wykonawców wniesienia wadium w wysokości 2-5% wartości zamówienia brutto. Jeżeli Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych lub udziela zamówienia w częściach, określa kwotę wadium dla każdej z części.

- b) Wadium należy wnieść wyłącznie w pieniądzu. Wadium wpłaca się przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego, na którym jest ono przechowywane.
  - c) Zamawiający dokonuje zwrotu wadium:
    - pozostałym oferentom - po zawarciu umowy z oferentem, który przetarg wygrał,
    - po zakończeniu przetargu bez wyboru oferenta,
    - na wniosek oferenta po wycofaniu oferty przed upływem terminu do składania ofert,
  - d) oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego, jeżeli odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ogłoszeniu o przetargu i specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
8. Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana:
- a) odmówił podpisania umowy w sprawie zamówienia,
  - b) nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy przed jej podpisaniem.
9. Otwarcie ofert:
- a) oferty otwiera się w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu o przetargu,
  - b) oferenci mogą być obecni przy otwieraniu ofert,
  - c) firma i adres oferenta, jak również wszystkie składniki oferty, która jest otwierana, są odnotowane niezwłocznie w protokole przetargu.
10. Po otwarciu ofert nastąpi:
- a) weryfikacja ofert pod względem poprawności i kompletności złożonych dokumentów,
  - b) ogłoszenie i protokolarne odnotowanie ofert ważnych, które przejdą do dalszego etapu przetargowego (II etap przetargowy),
  - c) ogłoszenie i odnotowanie terminów dalszych negocjacji warunków handlowych,
  - d) ogłoszenie wyników przetargu i wskazanie wybranego oferenta nastąpi po zakończeniu drugiego etapu przetargowego.
11. Wyjaśnienie treści oferty:
- a) w toku dokonywania oceny złożonych ofert Zamawiający może żądać udzielenia przez wykonawców wyjaśnień, dotyczących treści złożonych ofert,
  - b) wyjaśnienia dotyczące treści złożonej oferty oferent składa na piśmie do protokołu przetargu,
  - c) ofertę odrzuca się, jeżeli nie odpowiada ona zasadom określonym w regulaminie i nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
12. Komisja na posiedzeniu niejawnym rozpatruje złożone oferty, weryfikuje je i podejmuje decyzję o przyjęciu bądź odrzuceniu oferty.
13. Unieważnienie przetargu może nastąpić w przypadku:
- a) odrzucenia wszystkich ofert,
  - b) gdy wartość najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą Zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, chyba że Zamawiający za zgodą Rady Nadzorczej może zwiększyć tę kwotę do wysokości ceny najkorzystniejszej oferty,
  - c) gdy wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

14. O unieważnieniu przetargu Zamawiający zawiadamia w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie Zamawiającego oraz na stronie internetowej Zamawiającego.
15. W przypadku unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia, wykonawcom, którzy złożyli oferty niepodlegające odrzuceniu, nie przysługują żadne roszczenia względem Zamawiającego, w tym w szczególności roszczenie o zwrot uzasadnionych kosztów uczestnictwa w postępowaniu i kosztów przygotowania oferty. O wyborze oferenta zawiadamia się niezwłocznie pozostałych oferentów, wskazując firmę oraz warunki handlowe oferty, którą wybrano.
16. W przypadku, gdy w postępowaniu przetargowym wpłynęła oferta tylko jednego wykonawcy, komisja przetargowa ma prawo do dokonania wyboru tego wykonawcy, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na jego wybór.

#### **VI. Przetarg uproszczony dotyczący zamówień od 6.500,00 – 30.000,00 EURO netto**

1. Zamawiający negocjuje warunki realizacji zamówienia nie mniej niż z dwoma wykonawcami.
2. Do przetargu uproszczonego znajdują zastosowanie przepisy, dotyczące przetargu nieograniczonego, zamieszczone w punkcie IV z wyłączeniem specyfikacji istotnych warunków zamówienia i obowiązku publikacji w prasie.
3. Przy robotach powtarzalnych, komisja przetargowa ma prawo wyboru wykonawcy bez przeprowadzania przetargu. Wybór wykonawcy zatwierdza Rada Nadzorcza.

#### **VII. Zamówienie z wolnej ręki**

1. Zamówienie z wolnej ręki stosuje Zarząd, gdy wartość szacunkowa robót remontowych, budowlanych lub usług nie przekracza 6.500,00 EURO netto.
2. Zamówienie z wolnej ręki polega na negocjacjach ustnych i nie jest wymagane ogłoszenie.
3. Zamówienie z wolnej ręki nie wymaga zwołania komisji przetargowej i nie wymagany jest protokół z negocjacji. Zarząd określi sposób opisu faktur za wykonane roboty i usługi.

#### **VIII. Protokół przetargowy**

Komisja Przetargowa sporządza z przeprowadzonego przetargu protokół, który powinien zawierać:

1. Skład komisji przetargowej i datę sporządzenia protokołu.
2. Opis przedmiotu przetargu.
3. Nazwisko lub firmę oraz adresy wykonawców, składających oferty.
4. Informację o spełnieniu warunków wymaganych od wykonawców.
5. Warunki handlowe oraz inne istotne elementy każdej oferty.
6. Informację o unieważnieniu przetargu, jeżeli takie nastąpiło.
7. Wskazanie wybranej oferty.
8. Podpisy członków komisji przetargowej.
9. Uwagi Członków Rady Nadzorczej.

**IX. Umowy w sprawach zamówień**

1. Zamawiający zawiera umowę z oferentem, którego ofertę wybrano. Zamawiający kieruje do oferenta, którego oferta została wybrana, pisemne wezwanie do zawarcia umowy, wskazując miejsce i termin podpisania umowy; wezwanie winno zostać przesłane listem poleconym za potwierdzeniem jego odbioru. Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania.
2. Umowa zostaje zawarta z chwilą podpisania jej przez obie strony.
3. Zamawiający może odstąpić od zawarcia albo realizacji umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili ogłoszenia przetargu albo zawarcia umowy.
4. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od uzyskania wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku wykonawcy należy się wynagrodzenie tylko za rzeczywiste wykonanie części umowy.

**X. Przepisy końcowe**

1. Przepisy regulaminu nie obowiązują do przetargów zorganizowanych na podstawie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych.
2. Kurs EURO ustala się na podstawie średniego kursu NBP na dzień ogłoszenia przetargu.
3. Regulamin niniejszy nie dotyczy sytuacji i robót awaryjnych.
4. Traci moc Regulamin zamówień na roboty budowlane i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/R/2015 z dnia 05.03.2015 r.
5. Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr <sup>45</sup>...../R/2018 z dnia <sup>04 10 2018</sup>..... wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
*B. Kolago*  
Bogumiła Kolago

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*M. Stolarski*  
Michał Stolarski