



SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
BUDOWLANI

UL. PLANTY 15, 26-600 RADOM, NIP 796-010-60-20  
48 36-218-10 / 48 36-224-85 / FAX 48 36-226-19

*Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej m/21/2019 z dnia 27.2019r.*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„BUDOWLANI”  
w RADOMIU ul. Planty 15

**REGULAMIN**

przetargów na roboty, dostawy  
i usługi budowlane  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”  
w Radomiu.

Radom, 2019 r.

## **Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1.**

1. Zamówienia na roboty, dostawy i usługi budowlane oraz inne usługi związane z utrzymaniem nieruchomości wykonywane w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu udziela się w oparciu o ustalenia niniejszego regulaminu.
2. Do przetargów na wybór wykonawcy prac, w finansowaniu których nie występują środki publiczne organizowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” nie mają zastosowania przepisy ustawy o zamówieniach publicznych.

### **§ 2.**

1. Zamówienia, o których mowa w § 1 udziela się w trybach:
  - a) przetargu nieograniczonego,
  - b) przetargu ograniczonego,
  - c) zapytania o cenę (konkurs ofert),
  - d) zamówienie z wolnej ręki.
2. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony oraz przetarg ograniczony.
3. Udzielanie zamówienia dokonuje się w formie umowy pisemnej, a w przypadku prac o niewielkiej wartości w formie pisemnego zlecenia.

### **§ 3.**

Z ustaleń niniejszego regulaminu mogą być wyłączone następujące przypadki:

- 1) gdy zachodzi natychmiastowa potrzeba wykonania robót lub usług, w przypadku awarii bądź sytuacji, której nie dało się przewidzieć wcześniej,
- 2) gdy szacunkowa wartość robót lub usług nie przekracza kwoty 30.000 zł. Przy wykonywaniu robót powtarzających się o tym samym charakterze u tego samego wykonawcy kwota ta dotyczy zsumowanej w ciągu roku wartości robót,
- 3) gdy zachodzi konieczność zlecenia usług świadczonych przez podmioty, którym w drodze ustawy lub decyzji administracyjnej przyznano wyłączne prawo świadczenia tych usług.

### **§ 4.**

1. W postępowaniu o zamówienia, których wartość nie przekracza kwoty 30.000 zł nie jest obowiązkowy tryb przetargu nieograniczonego, specyfikacji istotnych warunków zamówienia, terminów, wadium.
2. Wybór trybu innego niż przetarg nieograniczony przy zamówieniach, których wartość przekracza równowartość kwoty 250.000 zł wymaga zatwierdzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **§ 5.**

Postępowanie w sprawie wyboru wykonawcy przeprowadza się komisyjnie, wszystkie czynności z postępowania wymagają formy pisemnej.

### **§ 6.**

1. Komisję przetargową liczącą min. 5 osób, w tym 2 członków Rady Nadzorczej, powołuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej. Przewodniczącym Komisji powinien być członek Zarządu.
2. Zakres działania Komisji obejmuje:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,

- 2) zbadania nienaruszalności kopert zawierających oferty oraz sprawdzenie numeru nadanego przy składaniu oferty,
  - 3) otwarcie złożonych ofert i ich odczytanie,
  - 4) sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia ofert,
  - 5) stwierdzenie, które oferty są odrzucone i ustalenie przyczyn odrzucenia,
  - 6) ocenę ofert wg kryteriów określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
  - 7) sporządzenie i odczytanie protokołu z zaznaczeniem, czy został on przyjęty z zastrzeżeniem czy bez,
  - 8) zabezpieczenie ofert, których treść nie powinna być ujawniona.
3. W pracach Komisji nie mogą brać udziału osoby, które:
- a) ubiegają się o udzielenie tego zamówienia
  - b) pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności,
  - c) zostały prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwa popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
4. Członek komisji który stwierdzi w toku postępowania, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania składając pisemne oświadczenie, a Zarząd Spółdzielni powołuje uzupełniającego członka Komisji.

#### § 7.

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:
  - a) posiadają uprawnienie do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli prawo nakłada obowiązek posiadania takich uprawnień;
  - b) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonywania zamówienia;
  - c) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;
  - d) nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia.
2. Zamawiający nie może określać warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję.

#### § 8.

1. Spółdzielnia powinna zażądać udokumentowania przez wykonawców ich wiarygodności poprzez złożenie oświadczenia o:
  - a) uprawnieniu do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawowymi
  - b) uprawnieniu do wykonania określonych prac (jeśli prawnie jest to wymagane)
  - c) posiadaniu niezbędnej wiedzy i doświadczenia, możliwości ekonomicznych i technicznych oraz pracowników zdolnych do wykonania zamówienia
  - d) sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia
2. Przy zamówieniach o wartości powyżej 30.000 zł, Spółdzielnia może żądać od wykonawców dokumentów potwierdzających, że oświadczenie o jego wiarygodności jest zgodne z prawdą poprzez złożenie odpowiednich dokumentów:
  - a) status prawny wykonawcy potwierdzają np.:
    - informacja z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego
    - zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

- b) sytuację finansową potwierdzają np.;
- opinia banku, którego wykonawca jest klientem,
  - pełny lub skrócony bilans firmy
  - ważne, tj. z ostatnich 3 miesięcy przed datą złożenia ofert, zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych i z ZUS o opłacaniu składek
  - dokumenty stwierdzające wysokość obrotów firmy
- c) merytoryczną wiarygodność firmy potwierdzają np.;
- koncesja, licencja, dyplom
  - kwalifikacje personelu
  - wykaz wyposażenia technicznego
  - referencje od poprzednich zamawiających
  - opinia branżowych inspektorów nadzoru zatrudnionych w Spółdzielni o dotychczasowej współpracy, o ile wykonawca wykonywał wcześniej prace na rzecz Spółdzielni
  - wizja lokalna obiektów, na których wykonawca wykonywał w ciągu ostatnich 3 lat prace o charakterze zbieżnym z zamówieniem przeprowadzona przez Komisję Przetargową

### § 9.

1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia.
3. Zapisy § 8 dotyczące wykonawcy stosuje się odpowiednio do wykonawców, o których mowa w ust. 1.

### § 10.

1. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się:
  - a) wykonawców, którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, a szkoda ta nie została dobrowolnie naprawiona do dnia wszczęcia postępowania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności;
  - b) wykonawców, którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania narazili Spółdzielnię na straty lub dodatkowe koszty nie wykonując zamówienia, wykonując je nienależycie lub nieterminowo (np. utrata premii termomodernizacyjnej, konieczność sporządzania aneksu z bankiem kredytującym itp.);
  - c) wykonawców, w stosunku do których otwarto likwidację lub ogłoszono upadłość;
  - d) wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
  - e) osoby fizyczne, które prawomocnie skazano na przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
  - f) spółki, których wspólnika, partnera, komplementariusza lub członka zarządu prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;

- g) osoby prawne, których urzędującego członka organu zarządzającego prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
  - h) wykonawców, którzy nie spełniają warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt a - c.
2. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się również wykonawców, którzy:
    - a) wykonywali czynności związane z przygotowaniem prowadzonego postępowania lub posługiwali się w celu sporządzenia oferty osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności, z wyjątkiem autorów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jeżeli przedmiotem postępowania o udzielenie zamówienia są prace projektowe wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego przez tych autorów;
    - b) złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania;
    - c) nie złożyli oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu lub dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków;
    - d) nie wnieśli wadium, w tym również na przedłużony okres związania z ofertą, lub nie zgodzili się na przedłużenie okresu związania z ofertą.
  3. Zamawiający zawiadamia niezwłocznie wykonawcę o wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia, podając uzasadnienie.
  4. Ofertę wykonawcy wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

#### **§ 11.**

1. Z prowadzonego postępowania o zamówienie sporządza się protokół zawierający:
  - a) opis przedmiotu zamówienia,
  - b) nazwisko lub nazwę firmy oraz adresy ubiegających się o udzielenie zamówienia,
  - c) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od wykonawców,
  - d) cenę oraz inne istotne elementy ofert,
  - e) streszczenie oceny i porównania złożonych ofert,
  - f) uzasadnienie odrzucenia ofert, jeżeli takie nastąpiło,
  - g) wskazania wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.
2. Z zastrzeżeniem § 12 pkt 1, protokół jest jawny, z tym, że części protokołu określone w ust. 1 pkt c-f mogą być udostępnione po dokonaniu wyboru oferty lub po zakończeniu postępowania, wykonawcom, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.
3. Wykonawcom nie przysługują żadne środki odwoławcze.

#### **§ 12.**

Spółdzielnia nie może ujawnić:

- 1) informacji, których ujawnienie narusza ważny interes państwa, ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
- 2) informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównania treści złożonych ofert z wyjątkiem informacji zawartych w protokole.

#### **§ 13.**

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich wykonawców ubiegających się o zamówienie i do prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

#### **§ 14.**

Wykonawca nie ma prawa wnoszenia protestów i odwołań wobec czynności podjętych przez zamawiającego w toku postępowania o zamówienie.

## **Rozdział II. PRZETARG NIEOGRANICZONY I OGRANICZONY**

#### **§ 15.**

1. Przetarg ma na celu dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.
3. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć jedynie wykonawcy zaproszeni do składania ofert.

#### **§ 16.**

1. Do udziału w przetargu nieograniczonym zaprasza się wykonawców zamieszczając ogłoszenie za pośrednictwem prasy codziennej, w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej.
2. Dodatkowo Zarząd Spółdzielni może podejmować również inne działania w celu dotarcia z informacją o przetargu do jak największej liczby potencjalnych wykonawców.

#### **§ 17.**

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej:

- 1) nazwę i adres zamawiającego;
- 2) określenie trybu zamówienia;
- 3) określenie sposobu uzyskania specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a także jej cenę, jeżeli jej udostępnienie jest odpłatne;
- 4) opis przedmiotu zamówienia;
- 5) termin wykonania zamówienia;
- 6) informację na temat wadium;
- 7) miejsce i termin składania ofert;
- 8) miejsce i termin otwarcia ofert.

#### **§ 18.**

1. W postępowaniu – przetarg ograniczony, Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu taką liczbę wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania nie mniej niż 3 i nie więcej niż 10. Zaproszenie do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu może być w formie ogłoszenia w prasie lub indywidualnego pisemnego zaproszenia skierowanego do wykonawców.
2. Zaproszenie do udziału w przetargu zawiera co najmniej informacje:
  - a) nazwę i adres zamawiającego;
  - b) określenie trybu zamówienia;
  - c) określenie przedmiotu zamówienia, z podaniem informacji o możliwości składania ofert częściowych
  - d) informację o możliwości złożenia oferty wariantowej;
  - e) termin wykonania zamówienia;
  - f) liczbę wykonawców, którzy zostaną zaproszeni do składania ofert;

- g) informację na temat wadium;
  - h) kryteria oceny ofert i ich znaczenie;
  - i) miejsce i termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin do zgłoszenia zainteresowania przetargiem (wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu) nie może być krótszy niż 10 dni od daty wysłania zaproszenia

### § 19.

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) zawiera co najmniej:
- 1) nazwę i adres zamawiającego;
  - 2) tryb udzielenia zamówienia;
  - 3) opis przedmiotu zamówienia;
  - 4) opis części zamówienia, jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych;
  - 5) opis sposobu przedstawiania ofert wariantowych oraz minimalne warunki, jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe, jeżeli zamawiający dopuszcza ich składanie;
  - 6) termin wykonania zamówienia;
  - 7) opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełnienia tych warunków;
  - 8) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu;
  - 9) informację o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami oraz przekazania oświadczeń i dokumentów, z podaniem adresu poczty elektronicznej lub strony internetowej zamawiającego, jeżeli zamawiający dopuszcza porozumiewanie się drogą elektroniczną;
  - 10) wskazanie osób do porozumiewania się z wykonawcami;
  - 11) wymagania dotyczące wadium;
  - 12) termin związania ofertą;
  - 13) wzór oferty lub opis sposobu przygotowywania ofert;
  - 14) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert;
  - 15) opis sposobu obliczania ceny;
  - 16) opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert;
  - 17) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
  - 18) istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy, ogólne warunki umowy albo wzór umowy;
  - 19) informację o braku możliwości odwołań oraz odszkodowania z tytułu prowadzonego postępowania przetargowego.
2. W postępowaniach, których wartość nie przekracza kwoty 30.000 zł, specyfikacja istotnych warunków zamówienia może nie zawierać informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 11 i 17.
3. Zamawiający może żądać wskazania przez wykonawcę w ofercie części zamówienia, którego wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom.
4. Zamawiający może określić w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, która część zamówienia nie może być powierzona podwykonawcom.
5. W odniesieniu do robót budowlanych Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz kosztorys inwestorski, wstępną wycenę szacunkową lub przedmiar robót.

6. Spółdzielnia może również ogłosić przetarg, gdy nie posiada dokumentacji technicznej, ale określi szczegółowo parametry technologiczne robót, orientacyjny zakres robót lub przedmiar robót, a także inne niezbędne dane do opracowania oferty.
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może w każdym czasie przed upływem terminu do składania ofert zmodyfikować treść dokumentów zawierających specyfikację istotnych warunków zamówienia. Dokonane w ten sposób uzupełnienie przekazuje się niezwłocznie wszystkim wykonawcom, którzy pobrali SIWZ i jest ono dla nich wiążące.
8. Wszelkie zapytania dotyczące zamówienia lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia wykonawcy mogą zgłaszać najpóźniej trzy dni przed terminem składania ofert. Zamawiający przesyła odpowiedzi na złożone zapytania wszystkim wykonawcom, którzy pobrali specyfikację bez wskazania pytającego. Zapytania skierowane po tym terminie Spółdzielnia pozostawia bez odpowiedzi.
9. Zamawiający przekazuje Wykonawcy SIWZ nie później niż w terminie trzech dni od dnia otrzymania wniosku o jej przekazanie.

#### § 20.

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert w przetargu nieograniczonym i przetargu ograniczonym w nie może być krótszy niż:
  - a) 1 tydzień od daty ogłoszenia przetargu, jeżeli wartość zamówienia nie przekracza kwoty 250.000 zł,
  - b) 3 tygodnie od daty ogłoszenia przetargu, jeśli wartość zamówienia przekracza 250.000 zł.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć terminy krótsze niż wskazane w ust. 1.

#### § 21.

1. Wykonawca przystępujący do przetargu obowiązany jest wnieść wadium. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać 0,5% do 5% szacunkowej wartości zamówienia i musi być określona w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, gwarancjach bankowych, poręczeniach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych. Formę wnoszenia wadium określa Zarząd. Środki finansowe wpłacone jako wadium są nieoprocentowane.

#### § 22.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium niezwłocznie, jeżeli:
  - a) dokonano zawarcia umowy i wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - b) dokonano zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru wykonawcy,
  - c) wycofano ofertę przed upływem terminu do składania ofert,
  - d) upływu terminu określonego w § 23.
2. Wykonawca, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
  - a) odmówi podpisania umowy,
  - b) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - c) nie podpisze umowy w terminie oznaczonym w specyfikacji.



### § 23.

Składający ofertę pozostaje nią związany przez czas określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż 60 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem składania ofert.

### § 24.

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w specyfikacji.
2. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
3. **W części jawnej** komisja przetargowa dokonuje w obecności wykonawców czynności opisane w § 6 ust.2 pkt 1-4 oraz wstępnego sprawdzenia ofert pod względem kompletności i dopuszcza do dalszego postępowania.
4. Komisja ofertę odrzuca, jeżeli:
  - a) nie odpowiada zasadom określonym w regulaminie i nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
  - b) została złożona po terminie – zwraca się bez otwierania,
  - c) wykonawca nie zgadza się na poprawienie oczywistej pomyłki w tekście oferty.
5. **W części niejawnej** Komisja przetargowa:
  - a) dokonuje szczegółowej analizy oferty pod względem kompletności,
  - b) dokonuje oceny ofert,
  - c) wybiera najkorzystniejszą ofertę,
  - d) sporządza protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.
6. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja może zażądać udzielenia przez wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.
7. Przy dokonaniu wyboru oferty najkorzystniejszej stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w regulaminie oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
8. Do podstawowych kryteriów oceny należą:
  - a) cena,
  - b) okres udzielonej gwarancji,
  - c) termin płatności,
  - d) inne, w zależności od rodzaju zamówienia np. parametry techniczne, koszty eksploatacji, serwis, wiarygodność techniczna i ekonomiczna wykonawcy.
9. Komisja odrzuca ofertę, jeżeli w trakcie analizy okaże się, że:
  - a) jest niezgodna z regulaminem,
  - b) jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
  - c) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
  - d) zawiera rażąco nisko cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,
  - e) została złożona przez wykonawcę wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub niezaprośzonego do składania ofert,
  - f) zawiera omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, których nie można poprawić lub błędy w obliczeniu ceny,
  - g) wykonawca w terminie 3 dni od dnia otrzymania zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki rachunkowej w obliczeniu ceny.
10. Niedopuszczalne jest prowadzenie negocjacji między zamawiającym a wykonawcą dotyczącej złożonej oferty oraz dokonywania jakichkolwiek zmian w treści złożonej oferty, w tym zwłaszcza zmian ceny z wyjątkiem oczywistych pomyłek w tekście oferty.
11. Wynik postępowania przetargowego podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

### § 25.

1. W przypadku złożenia oferty przez jednego wykonawcę - przetarg jest ważny.
2. Zamawiający unieważnia przetarg, jeżeli:
  - a) nie złożono żadnej oferty lub odrzucono wszystkie oferty,
  - b) wystąpią istotne zmiany okoliczności powodujące, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
  - c) postępowanie obarczone jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy.
3. Jeżeli cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, zamawiający może unieważnić przetarg.
4. O unieważnieniu przetargu zamawiający zawiadamia niezwłocznie i równocześnie wszystkich wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.
5. Z tytułu unieważnienia przetargu lub odrzucenia ofert wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Spółdzielni.

### § 26.

O wyborze oferty zawiadamia się niezwłocznie wykonawców wskazując firmę i siedzibę wykonawcy, którego ofertę wybrano oraz cenę.

### § 27.

Wykonawca, którego ofertę wybrano w toku postępowania obowiązany jest do zawarcia umowy w terminie nie dłuższym niż 14 dni od zawiadomienia, o którym mowa w § 26.

### § 28.

Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy w terminie podanym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia licząc od daty ogłoszenia wyboru oferty albo nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wybór oferty przeprowadza się ponownie spośród ofert już złożonych, chyba, że pozostałe oferty zostały odrzucone lub upłynął termin, którym mowa w § 23 lub ogłasza się nowy przetarg.

## ROZDZIAŁ III. INNE TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIENIA

### § 29.

1. **Zapytanie o cenę (konkurs ofert)**, to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie, co najmniej 3 wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.
2. Zapytanie o cenę może być stosowane, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia nie przekracza kwoty 250.000 zł.
3. Każdy z wykonawców może zaproponować jedną cenę i nie można jej zmienić. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny. Cena jest jedynym kryterium przy ocenie ofert. Umowę zawiera się z tym wykonawcą, który zaoferował najniższą cenę.

### § 30.

**Zamówienie z wolnej ręki** to tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.

### § 31.

1. Zamówienie z wolnej ręki stosować można, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
- 1) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę:
    - a) z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze,
    - b) z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych, wynikających z odrębnych przepisów,
    - c) w przypadku udzielania zamówienia w zakresie działalności twórczej lub artystycznej;
  - 2) ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia,
  - 3) w prowadzonych kolejno postępowaniach o udzielenie zamówienia, z których co najmniej jedno prowadzone było trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego, nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione,
  - 4) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i nieprzekraczających łącznie 20% wartości realizowanego zamówienia, niezbędnych do jego prawidłowego wykonania, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeżeli:
    - a) z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielnie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów
    - b) wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego,
  - 5) w przypadku udzielania, w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 20% wartości zamówienia podstawowego i polegających na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówień, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego,
  - 6) w przypadku udzielania, w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy dostaw, zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 20% wartości zamówienia podstawowego i polegających na rozszerzeniu dostawy, jeżeli zmiana wykonawcy powodowałaby konieczność nabywania rzeczy o innych parametrach technicznych, co powodowałoby niekompatybilność techniczną lub nieproporcjonalnie duże trudności techniczne w użytkowaniu i dozorze, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.
2. Jeżeli wartość zamówienia przekracza kwotę 250.000 zł, zastosowanie trybu z wolnej ręki wymaga uzyskania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

## Rozdział IV. UMOWY W SPRAWACH ZAMÓWIEŃ

### § 32.

1. Do umów w sprawach zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz zasady niniejszego regulaminu.
2. Umowa wymaga formy pisemnej.

### § 33.

1. Spółdzielnia może zażądać od wykonawcy lub dostawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu, gwarancjach bankowych, poręczeniach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych. Środki finansowe wpłacone na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego jako zabezpieczenie są nieoprocentowane. Formę wnoszenia zabezpieczenia określa Zarząd.
3. Wysokość zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni i zależy od ustalonej w umowie wartości robót:
  - a) jeżeli wartość robót lub usług i dostaw nie przekracza kwoty 30.000 zł, Zarząd może odstąpić od wniesienia zabezpieczenia,
  - b) jeżeli wartość robót i usług lub dostaw jest wyższa od 30.000 zł wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 2 – 10% ich wartości wraz z podatkiem VAT.
4. Zabezpieczenie gwarantuje wykonanie robót zgodnie z umową oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi – gwarancji za wykonane roboty. Część 70% zabezpieczenia gwarantującą należyte wykonanie robót zostaje zwrócona lub zwolniona w ciągu 30 dni po podpisaniu końcowego protokołu odbioru. Pozostała część w wysokości 30% zabezpieczenia pozostaje jako zabezpieczenie na okres udzielonej rękojmi-gwarancji. Kaucja ta zostaje zwrócona lub zwolniona w ciągu 14 dni po upływie terminu gwarancji.

### § 34.

Zabrania się dokonania zmian w umowie, które są niekorzystne dla Spółdzielni, jeżeli przy ich wprowadzeniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru, chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

## Rozdział V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 35.

1. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 02.10.2019 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2005 z dnia 26.09.2005 wraz z aneksem uchwalonym uchwałą nr 31/2007 z dnia 19.12.2007r.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„BUDOWLANI” w Radomiu  
/ - / na oryginale  
właściwe podpisy