

## REGULAMIN

### udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy lub usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal”

Począwszy od ogłoszenia/zaproszenia, poprzez specyfikację oraz dokumentację z postępowania przetargowego, na wszystkich dokumentach udostępnianych Oferentom należy zamieszczać zastrzeżenie o treści:  
„Zamówienie nie jest finansowane ze środków publicznych. Postępowanie prowadzone jest na podstawie wewnętrznego regulaminu Zamawiającego. Przepisy ustawy o zamówieniach publicznych nie mają zastosowania w niniejszym postępowaniu”.

#### § 1

#### Przepisy ogólne

1. Regulamin określa zasady, formy i tryb udzielania zamówień, a także tryb rozpatrywania protestów złożonych w toku postępowania o udzielenie zamówienia.
2. Ilekcć w regulaminie jest mowa o:
  - a) Zamawiającym – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Mystal” w Myszkowie, w imieniu której występuje Zarząd Spółdzielni,
  - b) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal”,
  - c) Ofercie – należy przez to rozumieć oświadczenie woli złożone przez Oferenta zgodnie z art. 66 par.1 Kodeksu Cywilnego,
  - d) Oferencie – należy przez to rozumieć podmiot składający ofertę Zamawiającemu,
  - e) Najkorzystniejszej ofercie – należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia, albo ofertę z najniższą ceną, a w przypadku zamówień w zakresie działalności twórczej lub naukowej, których przedmiotu nie można z góry opisać w sposób jednoznaczny i wyczerpujący – ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia,
  - f) Umowie – należy przez to rozumieć umowę zawartą z Oferentem w wyniku rozstrzygniętego przetargu,
  - g) Wykonawcy – należy przez to rozumieć podmiot z którym zawarto umowę w sprawie zamówienia,
  - h) Cenie – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą Zamawiający jest obowiązany zapłacić Wykonawcy za robotę budowlaną, usługę lub dostawę - w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż robót budowlanych (usług, dostaw) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym,
  - i) Robotach budowlanych – należy przez to rozumieć wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
  - j) Dostawach – należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy, praw oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy, leasingu oraz innych umów o podobnym charakterze,
  - k) Usługach – należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy,
  - l) SIWZ (Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia) – należy przez to rozumieć opis podstawowych informacji obejmujących przedmiot zamówienia, terminy, tryb i zasady postępowania ofertowego, wymogi wobec Oferentów, terminy związania ofertą, ewentualnie istotne postanowienia umowy,
  - m) Komisji przetargowej – należy przez to rozumieć komisję prowadzącą postępowanie związane z udzieleniem zamówienia.
3. Zamówienia na roboty budowlane, dostawy lub usługi udziela się wyłącznie Oferentowi, który został wybrany na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
4. Postępowanie o udzielenie zamówienia jest prowadzone w celu wyboru oferty dla której stosunek jakości do ceny jest optymalny z punktu widzenia Zamawiającego.
5. Zamawiający może wykluczyć z uczestnictwa w przetargu podmiot:
  - a) wobec którego wszczęto postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe,
  - b) który jest umownie związany z Zamawiającym, a istniejący stosunek umowny może mieć ujemny wpływ na realizację przedmiotu przetargu,
  - c) co do którego Zamawiający powziął informację lub uzasadnione podejrzenie o stosowaniu nieuczciwych praktyk rynkowych,
  - d) który przekazał fałszywe informacje lub złożył fałszywe oświadczenia w związku z uczestnictwem w postępowaniu przetargowym,
  - e) który nie złożył w terminie wymaganych dokumentów, oświadczeń lub nie spełnił innych wymagań określonych w niniejszym regulaminie, SIWZ, w ogłoszeniu lub zaproszeniu do składania ofert, a w szczególności nie wniósł wadium.

## § 2

### Tryb udzielania zamówień

1. Zamówień udziela się w trybie:
  - a) przetargu nieograniczonego,
  - b) przetargu ograniczonego,
  - c) zapytania o cenę,
  - d) zamówienia z wolnej ręki.
2. Tryb przetargu nieograniczonego jest obowiązkowy, gdy wartość zamówienia jest równa lub przekracza 100.000,00 zł. (słownie sto tysięcy złotych) bez podatku VAT. Jednakże wyjątkowo w sytuacji, kiedy:
  - a) zachodzi, z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, pilna potrzeba udzielenia zamówienia,
  - b) nie złożono skutecznie ofert w przetargu nieograniczonym;można stosować przetarg ograniczony.
3. W przypadku kwoty zamówienia poniżej 100.000,00 zł. (sto tysięcy złotych) bez podatku VAT, stosuje się inne tryby zamówień.

## § 3

### Przetarg nieograniczony

1. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego zamieszczając ogłoszenie na swojej stronie internetowej, tablicy ogłoszeń w swej siedzibie oraz w prasie o zasięgu ogólnokrajowym.
2. Ogłoszenie zawiera co najmniej:
  - a) nazwę i adres Zamawiającego,
  - b) określenie trybu zamówienia,
  - c) opis przedmiotu zamówienia,
  - d) określenie sposobu uzyskania SIWZ, a także cenę tej specyfikacji.
3. Wyznaczony termin składania ofert nie może być krótszy niż 15 dni od daty ogłoszenia.
4. W przypadku, gdy każda z ofert spełniających warunki określone w SIWZ przekracza budżet przewidziany przez Zamawiającego na realizację zadania będącego przedmiotem przetargu, dopuszcza się możliwość negocjacji z Oferentami, których oferty spełniają warunki określone w SIWZ.
5. Wszelkie szczegółowe uregulowania i wymogi Zamawiający zawiera w SIWZ sporządzanej dla każdego przetargu.

## § 4

### Przetarg ograniczony

1. Tryb wyboru Wykonawcy w formie przetargu ograniczonego może być stosowany w sytuacji, gdy:
  - a) kwota zamówienia bez podatku VAT jest mniejsza, niż 100.000,00 zł. (słownie: sto tysięcy złotych) lub
  - b) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego nie wyłoniono Wykonawcy lub,
  - c) z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia.
2. Zamawiający zaprasza do składania ofert nie mniej niż trzech Oferentów.
3. Zaproszenie do składania ofert winno zawierać co najmniej:
  - a) nazwę i adres Zamawiającego,
  - b) określenie trybu zamówienia,
  - c) opis przedmiotu zamówienia,
  - d) określenie sposobu uzyskania SIWZ, a także cenę tej specyfikacji.
4. Zaproszenie do składania ofert winno być wysłane jednocześnie do wszystkich Oferentów.

## § 5

### Zapytanie o cenę

1. Zamówienie może zostać udzielone w trybie zapytania o cenę, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.
2. Zamawiający zaprasza do składania ofert, co najmniej trzech Oferentów.
3. Każdy z Oferentów może zaproponować tylko jedną cenę. Dopuszcza się prowadzenie negocjacji w sprawie ceny.
4. Zamówienia należy udzielić Oferentowi, który zaoferował najkorzystniejszą ofertę. W przypadku złożenia ofert o takiej samej - najniższej cenie, Zamawiający wezwie Oferentów, którzy złożyli te oferty do złożenia ofert dodatkowych.

## § 6

### Zamówienie z wolnej ręki

1. Zamówienia z wolnej ręki można udzielić, gdy roczna wartość zamówienia nie przekracza 10.000,00 PLN (słownie: dziesięć tysięcy złotych polskich) bez podatku VAT i zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:

- a) zamawia się roboty dodatkowe, nie przekraczające 20% wartości uprzedniego zamówienia, a zachodzi konieczność zachowania tych samych parametrów, norm i standardów,
- b) ze względu na szczególny rodzaj robót/usług/dostaw można je uzyskać tylko od jednego Wykonawcy,
- c) zamawia się twórcze prace projektowe,
- d) wymagane jest natychmiastowe zamówienie, np. w wyniku awarii,

## § 7

Dopuszcza się zawarcie umowy bez stosowania trybów uregulowanych niniejszym regulaminem na wykonanie kolejnych robót przez dotychczasowego Wykonawcę wyłonionego wcześniej w przetargu lub trybie bezprzetargowym, o ile dotychczasowe roboty wykonywane były terminowo z zachowaniem dobrej jakości. Warunki umowy, o której mowa w niniejszym paragrafie winny odpowiadać warunkom określonym w dotychczasowej umowie.

## § 8

### Oferta

1. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, w formie pisemnej i w języku polskim.
2. Oferty złożone po terminie zwraca się bez otwierania.
3. Oferta powinna zawierać informacje wymagane w zapytaniu ofertowym. Zmiany albo wycofanie oferty przez Oferenta przed upływem terminu składania ofert są skuteczne. Składający ofertę jest nią związany przez okres od upływu terminu na składanie ofert do momentu wyboru oferty, chyba że wybrano jego ofertę.
4. Oferenci mogą być obecni przy otwieraniu ofert w części jawnej postępowania ofertowego. Otwierając oferty należy im ogłosić nazwę (firmę) i adres Oferenta oraz cenę oferty.
5. Zamawiający powiadomi Oferentów o wyniku postępowania bez zbędnej zwłoki, lecz nie później niż w terminie określonym w zapytaniu ofertowym.
6. Wyboru oferty dokonuje Komisja przetargowa.
7. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający może wybrać najkorzystniejszą ofertę spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny.

## § 9

### Wadium

1. Oferent przystępując do przetargu nieograniczonego obowiązany jest wnieść wadium w granicach od 1 do 5% wartości przedmiotu zamówienia na zasadach i w wysokości określonych w SIWZ ustalonych przez Zamawiającego.
2. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, poręczeniach lub gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych oraz zastawach na papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa. Wadium wniesione w pieniądzu musi być wpłacone przez Oferenta na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego.
3. Wadium podlega zwrotowi w nominalnej wartości, jeżeli
  - a) upłynął termin związania ofertą,
  - b) zawarto umowy i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy (w przypadku jego wymogu),
  - c) unieważniono przetarg,
  - d) Oferent wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
  - e) oferta uległa odrzuceniu.
4. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:
  - a) Oferent odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
  - b) Oferent odmówił wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - c) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy Oferenta.

### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Jeżeli Wykonawca jest jednocześnie gwarantem, zabezpieczenie służy także pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości.
2. Wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach od 2% do 10% ceny całkowitej podanej w ofercie albo maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego wynikającego z umowy. Decyzję w sprawie wysokości zabezpieczenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu, poręczeniach lub gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych oraz zastawach na papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa. Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu musi być wpłacone przez Wykonawcę na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego.
4. Wniesione przez Wykonawcę zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji oraz na zabezpieczenie zgodnego z umową wykonania przedmiotu umowy.
5. Zwrot lub zwolnienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy nastąpi na warunkach określonych w umowie.

### § 11

### Unieważnienie postępowania

Postępowanie o udzielenie zamówienia unieważnia się w przypadku, gdy cena najkorzystniejszej oferty nie spełnia oczekiwań Zamawiającego lub przewyższa kwotę, którą przeznaczono na finansowanie zamówienia. Decyzję o unieważnieniu przetargu podejmuje Zarząd.

### § 12

### Komisja przetargowa

1. Komisja przetargowa jest powoływana do oceny spełnienia przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz do badania i oceny ofert.
2. Przewodniczącego oraz członków Komisji przetargowej powołuje i odwołuje Zarząd Spółdzielni.
3. Komisja przetargowa wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie ocen punktowych uzyskanych przez poszczególnych Oferentów. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje się m.in. według poniższych kryteriów:
  - cena oferty
  - referencje i wiarygodność firmy
  - termin realizacji robót
  - warunki płatności i inne kryteria istotne dla określonego rodzaju robót podanych w specyfikacji.
4. Oceny punktowej nie stosuje się, gdy wpłynęła tylko jedna oferta niepodlegająca odrzuceniu.
5. Prace komisji dzielą się na część jawną i niejawną.
6. W części jawnej następuje otwarcie ofert z podaniem nazwy (firmy) Oferenta oraz ceny oferowanej.
7. W części niejawnej uczestniczą tylko i wyłącznie członkowie komisji przetargowej.
8. Z prac Komisji sporządzany jest protokół, który zawiera:
  - a) opis przedmiotu zamówienia,
  - b) nazwy (firmy) i adresy Oferentów ubiegających się o udzielenie zamówienia,
  - c) opis istotnych elementów każdej z ofert,
  - d) ocenę i porównanie złożonych ofert,
  - e) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru,
  - f) w razie odrzucenia oferty lub unieważnienia postępowania - uzasadnienie takiej decyzji.
9. Protokół podpisuje Komisja w pełnym składzie.
10. Sekretarz Komisji przetargowej prowadzi pełną dokumentację dotyczącą danego zamówienia, w sposób pozwalający na ocenę zachowania wymogów przewidzianych niniejszym regulaminem. Do obowiązków sekretarza należy również sporządzanie listy obecności wszystkich obecnych uczestników postępowania.

### § 13

### Wybór oferty

1. Wybór oferty przez Komisję przetargową wymaga, pod rygorem unieważnienia postępowania, zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni w formie stosownej uchwały.
2. Zarząd zawiadamia Oferentów o wynikach postępowania w terminie 7 dni roboczych od daty zatwierdzenia wyboru najkorzystniejszej oferty oraz umieszcza informację na stronie internetowej.

### Procedura odwoławcza

1. W przypadku postępowania o wartości przekraczającej 100.000,00 zł. (słownie: sto tysięcy złotych), Oferentom których oferty zostały odrzucone, przysługuje prawo odwołania do Zarządu Spółdzielni.
2. Odwołanie powinno być złożone w terminie nie dłuższym niż 4 dni roboczych od daty otrzymania powiadomienia o wynikach postępowania.

### Postanowienia końcowe

1. Regulamin został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” uchwałą nr 10/10/2013 z dnia 15.10.2013 r. i zmieniony uchwałami nr 85/2014 z dnia 20.11.2014 r. oraz nr 32/2016 z dnia 20.12.2016 r.
2. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” nr 14/2013 z dnia 30.10.2013 r. i zmieniony uchwałami nr 15/2014 z dnia 27.11.2014 r. oraz nr 21/2016 z dnia 20.12.2016 r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i zastępuje dotychczasowy Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 30 października 2013 roku.
4. Niniejszy Regulamin nie znajduje zastosowania w odniesieniu do zamówień na usługę związaną z badaniem sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

mgr inż. Janusz Kaźmierczak

Marek Kołodziejczyk

CZŁONEK ZARZĄDU CZŁONEK ZARZĄDU

Ryszard Czapia

Beata Huras