



**REGULAMIN UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ
w ŁOMIANKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w ŁOMIANKACH**

PODSTAWA PRAWNA:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208);
- 3) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
- 4) Statut Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

- 1) Regulamin określa tryb i zasady wyboru wykonawców zamówień udzielanych przez Łomiankowską Spółdzielnię Mieszkaniową w Łomiankach.
- 2) Regulaminu nie stosuje się do postępowań, do których zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 2

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) zamówieniach – należy przez to rozumieć odpowiednio roboty budowlane, dostawy, usługi;
 - 2) robotach budowlanych – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego, stosownie do postanowień ustawy Prawo budowlane;
 - 3) dostawach – należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy oraz leasingu z opcją lub bez opcji zakupu, które może obejmować dodatkowo rozmieszczenie lub instalację;
 - 4) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy;
 - 5) Zamawiającym – należy przez to rozumieć Łomiankowską Spółdzielnię Mieszkaniową w Łomiankach;
 - 6) Wykonawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia publicznego, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia publicznego;
 - 7) wartości zamówienia – należy przez to rozumieć całkowite szacunkowe wynagrodzenie wykonawcy bez podatku od towarów i usług, ustalone z należytą starannością;
 - 8) najkorzystniejszej ofercie – należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejsze warunki wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie jakości, rzetelności i terminowości oraz warunków finansowych;
 - 9) środkach własnych Spółdzielni – należy przez to rozumieć środki Zamawiającego niebędące środkami publicznymi w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych;
 - 10) Komisji – należy przez to rozumieć Komisję do przeprowadzania wyboru wykonawców robót w składzie określonym niniejszym Regulaminem.
2. Przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty, w miarę możliwości na podstawie dokumentacji technicznej, w tym w



szczegółności projektu robót, przedmiaru robót oraz Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.

II. TRYB WYBORU WYKONAWCÓW

§ 3

Zamówień udziela się w trybie:

- 1) Przetargu nieograniczonego;
- 2) Przetargu ograniczonego;
- 3) Zapytania o cenę;
- 4) Zamówienia z wolnej ręki.

§ 4

Przetarg nieograniczony

1. Przetarg nieograniczony jest trybem wyboru Wykonawców zamówień których wartość przekracza kwotę 200.000,00 zł; w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenia o zamówieniu, oferty mogą składać wszyscy zainteresowani Wykonawcy.
2. Zamawiający informuje o przetargu nieograniczonym umieszczając ogłoszenie za pośrednictwem prasy lokalnej o zasięgu regionalnym oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta zgodna z warunkami przedmiotowymi przetargu, od Wykonawcy spełniającego warunki podmiotowe określone w Specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
4. Dopuszcza się prowadzenie negocjacji w zakresie złożonych ofert celem ustalenia ostatecznych warunków oferty.

§ 5

Przetarg ograniczony

1. Dla zamówień, których wartość przekracza kwotę 100.000,00 zł wyboru Wykonawców dokonuje się w trybie przetargu ograniczonego.
2. Niezależnie od wartości zamówienia Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie przetargu ograniczonego ze względu na specjalistyczny charakter Zamówienia, gdy istnieje ograniczona liczba Wykonawców mogących wykonać dane zamówienie.
3. Zamawiający może udzielić zamówienia w drodze przetargu ograniczonego w przypadku nie rozstrzygnięcia lub unieważnienia przetargu nieograniczonego.
4. Przetarg ograniczony to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający negocjuje wstępnie warunki umowy w sprawie zamówienia z wybranymi przez siebie wykonawcami, a następnie zaprasza ich do złożenia oferty. Dopuszcza się prowadzenie negocjacji w zakresie złożonych ofert celem ustalenia ostatecznych warunków oferty.
5. Zamawiający kieruje zaproszenie do złożenia ofert, do co najmniej 3 podmiotów.
6. Zaproszenie do składania ofert powinno zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Zamawiającego;
 - 2) opis, zakres i lokalizację przedmiotu zamówienia;
 - 3) kryteria oceny ofert;
 - 4) określenie miejsca i terminu składania ofert;
 - 5) określenie miejsca i terminu otwarcia ofert;
 - 6) informację na temat wadium, jeśli będzie wymagane;
 - 7) Specyfikację istotnych warunków zamówienia.
7. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym powinno być wysłane jednocześnie do wszystkich wybranych wykonawców, co najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert.



8. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez Spółdzielnię i wykonawców wymagają formy pisemnej.
9. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta zgodna z warunkami przedmiotowymi przetargu, od Wykonawcy spełniającego warunki podmiotowe określone w Specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

§ 6

Zapytanie o cenę

1. Można udzielać w trybie zapytania o cenę zamówień, których wartość przekracza kwotę 10.000,00 zł.
2. Postępowanie w trybie zapytania o cenę wszczyna się zapraszając do składania ofert co najmniej 2 wybranych Wykonawców.
3. Zapytanie o cenę powinno zawierać:
 - 1) określenie przedmiotu zamówienia;
 - 2) określenie terminu wykonania umowy;
 - 3) określenie miejsca i terminu składania ofert.
4. Każdy z wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić.
5. Zamówienia udziela się wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę. Dopuszcza się prowadzenie negocjacji celem ustalenia ostatecznych warunków oferty.
6. Z przebiegu postępowania w trybie zapytania o cenę Komisja sporządza protokół zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska członków Komisji;
 - 2) zakres rzeczowy zamówienia;
 - 3) ilość zgłoszonych ofert;
 - 4) zestawienie i porównanie ofert;
 - 5) wybór najkorzystniejszej oferty z uzasadnieniem.
7. Do protokołu należy dołączyć wszystkie dokumenty związane z prowadzeniem postępowania.
8. Oferty stanowią załączniki do protokołu i nie podlegają zwrotowi.

§ 7

Zamówienie z wolnej ręki

1. Zamówienie z wolnej ręki to bezprzetargowy tryb, w którym zamówienia udziela się po negocjacjach tylko z jednym Wykonawcą, a szacunkowa wartość zamówienia nie przekracza kwoty 10.000,00 zł.
2. Niezależnie od wartości zamówienia z wolnej ręki można udzielić na podstawie spisanego protokołu konieczności, gdy wystąpi co najmniej jeden z następujących przypadków:
 - 1) konieczność pilnego wykonania robót awaryjnych;
 - 2) uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni;
 - 3) niedotrzymanie przez wykonawcę warunków umownych co wywołuje konieczność zlecenia w trybie pilnym dokończenia tych prac przez innego wykonawcę;
 - 4) szczególnych okoliczności, których zamawiający nie mógł przewidzieć, a wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia;
 - 5) szczególny charakter zamówienia, którego można udzielić tylko jednemu wykonawcy.
3. W każdym przypadku wybór trybu zamówienia z wolnej ręki wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
4. Z przebiegu postępowania w trybie zamówienia z wolnej ręki Komisja sporządza protokół zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska członków Komisji;
 - 2) zakres rzeczowy zamówienia;
 - 3) wynegocjowane istotne warunki zamówienia;



5. Do protokołu postępowania w trybie zamówienia z wolnej ręki należy dołączyć wszystkie dokumenty związane z prowadzeniem postępowania, w tym ofertę Wykonawcy.

III. SKŁAD I ZADANIE KOMISJI

§ 8

1. W skład Komisji prowadzącej postępowanie o udzielenie zamówienia wchodzi do trzech pracowników merytorycznych Spółdzielni.
2. W pracach Komisji przetargowej – w charakterze obserwatorów – może brać udział dwóch członków oddelegowanych przez Radę Nadzorczą.
3. W pracach Komisji w imieniu Zamawiającego nie mogą uczestniczyć osoby:
 - 1) które pozostają w związku małżeńskim albo stopniu pokrewieństwa w linii prostej lub bocznej do drugiego stopnia albo są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z Wykonawcami, jego następcą prawnym lub członkiem władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - 2) pozostające z Wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, który może budzić wątpliwości, co do ich bezstronności;
 - 3) prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
4. Członkowie Komisji przed przystąpieniem do pracy oświadczają, że nie zachodzą przyczyny ich wyłączenia określone w ust. 3.

§ 9

1. Komisja pracuje na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego.
2. Do zadań Przewodniczącego należy prowadzenie posiedzeń Komisji w oparciu o niniejszy Regulamin.
3. Do zadań członków Komisji należy udział w pracach Komisji.
4. Komisja:
 - 1) stwierdza nienaruszalność kopert zawierających oferty;
 - 2) otwiera złożone oferty;
 - 3) odczytuje złożone oferty, podaje nazwę Wykonawcy i zaproponowaną cenę;
 - 4) stwierdza, które oferty są nieważne, ustala i podaje powody nieważności; oferta jest nieważna, jeżeli nie odpowiada warunkom podanym w zaproszeniu do składania ofert;
 - 5) dokonuje szczegółowej analizy wszystkich ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich w świetle kryteriów wyboru ofert.
5. Po rozstrzygnięciu wyboru ofert Komisja sporządza protokół z uzasadnieniem dokonanego wyboru.

IV. PROCEDURA WYBORU WYKONAWCY

§ 10

Zasady ogłaszania przetargu nieograniczonego

1. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszczone zostaje w prasie lokalnej o zasięgu regionalnym oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę Zamawiającego;
 - 2) przedmiot zamówienia;
 - 3) termin realizacji zamówienia;
 - 4) określenie sposobu uzyskania Specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
 - 5) termin i miejsce składania ofert;
 - 6) wskazanie osoby odpowiedzialnej za udzielanie informacji dotyczących przetargu oraz jej



telefon kontaktowy;

- 7) miejsce i termin otwarcia ofert;
- 8) wysokość wadium;
- 9) informację, że zamawiający ma prawo unieważnić przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.

§ 11

Zasady sporządzania specyfikacji warunków zamówienia

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:

- 1) określenie przedmiotu zamówienia;
- 2) opis sposobu przygotowania ofert;
- 3) informacje o dokumentach jakie mają przedłożyć Wykonawcy;
- 4) pożądany lub wymagany termin wykonania umowy;
- 5) wymagania dotyczące wadium;
- 6) wskazanie miejsca i terminu składania ofert;
- 7) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert;
- 8) wzór umowy lub istotne postanowienia umowy;
- 9) kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty;
- 10) nazwisko i stanowisko służbowe pracownika Spółdzielni uprawnionego do bezpośredniego kontaktu z Wykonawcami.

§ 12

Zasady składania ofert w przetargu nieograniczonym

W przetargu nieograniczonym Wykonawca składa pisemną ofertę, która powinna zawierać co najmniej:

- 1) nazwę i dokładny adres Wykonawcy, numer telefonu, nr REGON, NIP, adres poczty elektronicznej;
- 2) datę sporządzenia oferty;
- 3) określenie przedmiotu;
- 4) oświadczenie, że Wykonawca zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 5) aktualny odpis z KRS lub zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej wydane nie później niż 3 miesiące przed datą przetargu (w przypadku kserokopii powinny być one potwierdzone za zgodność z oryginałem);
- 6) zaświadczenie z ZUS / KRUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu w należnościach wydane nie później niż 3 miesiące przed datą przetargu (w przypadku kserokopii powinny być potwierdzone za zgodność z oryginałem), a w przypadku przetargu ograniczonego oświadczenie Wykonawcy o niezaleganiu w należnościach na rzecz ZUS / KRUS i Urzędu Skarbowego.
- 7) dowód wpłacenia wadium;
- 8) informację o stanie zatrudnienia i kwalifikacjach pracowników zatrudnionych w firmie;
- 9) terminy realizacji zamówienia – rozpoczęcia i zakończenia;
- 10) określenie innych istotnych warunków zamówienia odnoszących się do pozostałych kryteriów w tym in.in. warunków gwarancji, serwisu, itp.

§ 13

Wykonawca powinien złożyć ofertę w zapieczętowanej kopercie za pokwitowaniem w siedzibie Spółdzielni.

§ 14

Wykonawca może wycofać lub zmienić ofertę przed upływem terminu składania ofert. Jeśli w tym terminie oferta zostanie cofnięta, wadium podlega zwrotowi.



§ 15

1. Przystępujący do przetargu Wykonawca zobowiązany jest do wpłacenia wadium określonego w Specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Wysokość wadium określa się wysokości do 5% przewidywanej wartości zamówienia.
3. Zamawiający dokonuje zwrotu wadium przelewem bankowym w terminie 7 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu w stosunku do Wykonawca, których oferty nie zostały wybrane.
4. W stosunku do Wykonawca, który wygrał przetarg. Spółdzielnia zwraca wadium w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy.
5. Wadium może ulec przepadkowi w razie wycofania lub zmiany ofert przez Wykonawcę po rozpoczęciu przetargu lub w razie uchylecia się przez Wykonawcę, który przetarg wygrał od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie.

§ 16

Zasady przeprowadzania przetargu

1. Otwarcie ofert odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargu lub zaproszeniu do składania ofert.
2. Do przetargu dopuszcza się tylko te oferty, które zostały złożone w terminie; oferty złożone po terminie zwracane są bez otwierania.
3. Przetarg przeprowadzany jest w dwóch etapach: jawnym i niejawnym. Komisja w części jawnej prowadzonej w obecności Wykonawców:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - 2) ustala liczbę złożonych ofert i bada nienaruszalność kopert zawierających oferty,
 - 3) otwiera koperty i kwalifikuje je do części niejawnego przetargu.
4. Komisja odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:
 - 1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
 - 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
 - 3) nie zawierają danych w wyszczególnionych w Specyfikacji;
 - 4) dane są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
5. Komisja w części niejawnego, prowadzonej bez udziału Wykonawców:
 - 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia;
 - 2) w przypadku utrudnionego wyboru spośród ofert porównywalnych może ustalić dodatkowe negocjacje ustne z Wykonawcami w sprawie obniżenia ceny i innych elementów oferty;
 - 3) w czasie negocjacji ustnych Wykonawcy składają propozycje ustne do protokołu. Dopuszcza się wielokrotność składania propozycji. Protokół z negocjacji podpisują także Wykonawcy.

§ 17

1. Z przebiegu prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w formie przetargu Komisja sporządza protokół zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska członków Komisji;
 - 2) datę i miejsce otwarcia ofert;
 - 3) opis przedmiotu zamówienia;
 - 4) ilość złożonych ofert;
 - 5) nazwy i adresy wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - 6) oferty dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem;
 - 7) wybór najkorzystniejszej oferty zgodnie z kryteriami wyboru ofert oraz ewentualny wniosek



- z uzasadnieniem przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy;
- 8) podpisy wszystkich członków Komisji.
 2. Do protokołu należy dołączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzonym postępowaniem przetargowym.
 3. O wyniku przetargu zawiadamia się wszystkich Wykonawców.
 4. Podmiot, który wygrał przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy na zamówienie w terminie 14 dni od ogłoszenia wyniku przetargu.
 5. Brak zawarcia umowy przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie z przyczyn leżących po jego stronie powoduje utratę wpłaconego wadium.
 6. Przetarg może zostać unieważniony w każdym czasie bez podania przyczyny.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomiankach Uchwałą Nr 11/2022 z dnia 10.05.2022 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.