

z dnia 25.08.2025r.

REGULAMIN

PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA ROBOTY REMONTOWE I USŁUGI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POLFA" W LUBLINIE

Niniejszy Regulamin określa zasady organizowania i przeprowadzania przez Spółdzielnię przetargów na roboty remontowe, konserwacyjne, dostawy i usługi.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Niniejszy regulamin obejmuje zamówienia na roboty remontowe, konserwacyjne, dostawy i usługi finansowane ze środków własnych Spółdzielni.

§ 2.

1. Wybór wykonawcy zamówienia może być dokonywany w trybie:
 - a/ - przetargu nieograniczonego,
 - b/ - przetargu ograniczonego,
 - c/ - negocjacji z zachowaniem konkurencji,
 - d/ - zapytania o cenę,
 - e/ - zamówienia z wolnej ręki.
2. Wybór trybu zamówienia zależy od rodzaju zamawianych robót, czasu na ich wykonanie, konieczności uzyskania najkorzystniejszej oferty.
3. Postępowanie przetargowe prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej.

§ 3.

Z zamówień wyklucza się oferentów, którzy:

- nie wywiązali się należycie z dotychczasowych zamówień,
- podczas wcześniejszej współpracy ze Spółdzielnią podejmowali próby wykonania przedmiotu umowy niezgodnie z jej postanowieniami,
- zostali postawieni w stan upadłości lub likwidacji,
- zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne, nie spłacają terminowo zaciągniętych kredytów,
- nie gwarantują realizacji zamówienia z uwagi na mały kapitał zakładowy.

§ 4

1. Spółdzielnia na każde zamówienie przygotowuje szczegółowe warunki oferty, w których określi przedmiot przetargu, poda wzór oferty, warunki jej składania i oceny oraz wymagane dokumenty, a także przygotowuje instrukcję dla oferentów.
2. Spółdzielnia ogłasza przetarg na podstawie posiadanej dokumentacji określając parametry techniczne, technologiczne, jakościowe zadania jak również określi zakres robót i ich wartość.

3. Przedmiot zamówienia określa się przestrzegając polskich norm, a w odniesieniu do robót wymagających pozwolenia na budowę wg. dokumentacji projektowej.

§ 5

1. Wszelkie czynności związane z przeprowadzeniem procedur przetargowych określonych w niniejszym Regulaminie przeprowadza komisja przetargowa powoływana każdorazowo Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polfa”.
2. W skład komisji przetargowej wchodzi:
 - Członek Zarządu - przewodniczący komisji,
 - Pracownik działu księgowości - członek komisji,
 - Merytoryczny pracownik Spółdzielni - członek komisji.
3. Komisja Przetargowa jest zespołem powołanym w celu zbadania i oceny ofert oraz przedstawienia w formie protokołu wniosków i propozycji wyboru najkorzystniejszej oferty, wykluczenia wykonawcy, odrzucenia oferty, unieważnienia przetargu.
4. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby które:
 - biegają się o udział w postępowaniu przetargowym, a także osoby powiązane z Oferentem,
 - pozostają w stosunku pracy, zależności lub dominacji z Oferentem,
 - pozostają w takim stosunku prawnym z Oferentem, który może budzić uzasadnione obawy co do ich bezstronności.
5. Członkowie Komisji zobowiązani są do zachowania poufności odnośnie wszystkich informacji uzyskanych w trakcie postępowania przetargowego.

§ 6

1. Przyjęte przez Spółdzielnię kryteria oceny warunków zamówienia, nie mogą być zmieniane w toku danego postępowania.
2. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie, na której należy opisać czego oferta dotyczy,
3. Złożone, a następnie zarejestrowane w dzienniku oferty należy zabezpieczyć przed ostępem osób trzecich,
4. Oferent przed upływem terminu składania ofert może swoją ofertę zmienić lub wycofać,
5. Wycofanie oferty przed upływem terminu składania ofert nie powoduje utraty wadium.
6. Oferty złożone po terminie składania ofert zostaną zwrócone Oferentowi bez otwierania,
7. Złożone w terminie oferty nie podlegają zwrotowi bez względu na wynik przetargu.
8. Każdy Oferent może złożyć jedną ofertę.

§ 7

1. Dowodami potwierdzającymi wiarygodność techniczno - ekonomiczną Oferenta są :
 - a/ kwalifikacje zawodowe osób odpowiedzialnych za realizację robót potwierdzone między innymi uprawnieniami budowlanymi oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej
 - b/ referencje z ostatnich dwóch lat zawierające miejsce oraz ilość wykonywanych prac, a także pozytywną opinię wystawiającego referencje.
 - c/ zaświadczenie Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia oferty,
 - d/ aktualny dokument dopuszczający Oferenta do obrotu prawnego w zakresie objętym zamówieniem, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia oferty.

§ 8

1. Warunkiem i kryterium oceny ofert jest cena przedmiotu zamówienia wraz z dodatkowymi warunkami i kryteriami określonymi w warunkach zamówienia.
2. Wiarygodność techniczna i ekonomiczna oceniana jest zgodnie z §7 niniejszego Regulaminu.

3. Komisja przetargowa może zwrócić się do oferentów, których oferty zostały otwarte o złożenie wyjaśnienia treści oferty.
4. Komisja przetargowa może wezwać oferentów, którzy w odpowiednim terminie nie złożyli stosownych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu lub złożyli dokumenty zawierające błędy, do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie.

§ 9

1. Z postępowania przetargowego komisja przetargowa sporządza protokół zawierający:
 - 1/ opis przedmiotu zamówienia,
 - 2/ ilość złożonych ofert,
 - 3/ wykaz oferentów,
 - 4/ cenę oraz inne istotne elementy każdej oferty,
 - 5/ punktację dot. poszczególnych robót,
 - 6/ wskazanie oferenta lub gdy nie nastąpi jego wybór, przedstawienie dalszego toku postępowania,
 - 7/ uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło.
2. Protokół z wyboru oferenta komisja przetargowa przedstawia Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Polfa” do zatwierdzenia.

Rozdział II

Przetarg nieograniczony i ograniczony

§ 10

1. Realizacja zamówień przez SM „Polfa” w trybie przetargu (nieograniczonego i ograniczonego) ma zastosowanie do zamówień o wartości przekraczającej 50 000,00zł netto.
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu nieograniczonym przez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni. Dopuszcza się również zamieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej.
3. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać :
 - Nazwę i adres Zamawiającego,
 - Tryb zamówienia,
 - Przedmiot zamówienia,
 - Miejsce i termin składania ofert.
4. Zamawiający przygotowuje Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, która powinna zawierać informacje o przedmiocie zamówienia, warunkach udziału w postępowaniu oraz warunki realizacji zamówienia.
5. Z SIWZ oferenci mogą zapoznać się na stronie www. Spółdzielni lub otrzymać dokument w formie papierowej.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w okresie składania ofert, a przed jego upływem zmodyfikować treść dokumentów informując o tym wszystkich oferentów, którzy pobrali SIWZ oraz umieścić te zmiany na stronie www. Spółdzielni.

§ 11

W przetargu nieograniczonym mogą brać udział wszyscy zainteresowani, którzy spełniają wymagania niniejszego Regulaminu oraz SIWZ.

§ 12

Do udziału w przetargu ograniczonym Spółdzielnia zaprasza dostawców, którzy są w stanie spełnić wymogi zamówienia oraz dają możliwość wyboru najkorzystniejszej oferty.

§ 13

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż:
 - a/ w przetargu nieograniczonym - 14 dni,
 - b/ w przetargu ograniczonym - 10 dni.
2. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.

§ 14

1. Spółdzielnia może zobowiązać oferenta do wpłacenia wadium jako warunek przyjęcia oferty.
2. Wadium wylicza się w granicach 2 - 5 % wartości zamówienia.
3. Zwrotu wadium dokonuje się z chwilą:
 - a/ zawarcia umowy i wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy (jeżeli przewidują to szczegółowe warunki oferty),
 - b/ zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferty,
 - c/ odstąpienia od przetargu,
 - d/ wycofania oferty przed upływem terminu ich złożenia.
4. Oferent traci wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli:
 - a/ odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - b/ odmówi wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 15.

1. Przetarg uważa się za ważny, o ile złożono przynajmniej jedną ważną ofertę.
2. Przetarg unieważnia się, gdy:
 - a/ nie złożono żadnej oferty,
 - b/ wszystkie złożone oferty są nieważne,
 - c/ cena najkorzystniejszej oferty przewyższa zaplanowaną kwotę dla tego zadania,
 - d/ wystąpiła istotna zmiana okoliczności niemożliwej do przewidzenia wcześniej, powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonania zadania nie leży w interesie Spółdzielni.

§ 16.

1. Odrzuceniu podlega oferta jeżeli :
 - a/ nie spełnia warunków niniejszego Regulaminu
 - b/ jest nieczytelna,
 - c/ oferent nie złożył w terminie żądanych przez Spółdzielnię wyjaśnień dotyczących złożonej oferty,
 - d/ oferent został wykluczony z postępowania przetargowego.
2. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie z tytułu odrzucenia oferty.
3. O odrzuceniu oferty Zamawiający informuje Oferenta w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

§ 17.

1. O wyniku przetargu Zamawiający powiadamia Oferentów biorących udział w postępowaniu przetargowym.
2. Zamawiający zawiadamia Oferenta o wyborze jego oferty podając termin i warunki zawarcia umowy.

§ 18.

W przypadku odstąpienia przez wybranego w przetargu Oferenta od zawarcia umowy lub jej zerwanie, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy z Oferentem, którego oferta jest najkorzystniejsza z pozostałych.

§ 19.

Zamawiający przechowuje wszystkie oferty biorące udział w przetargu oraz dokumentację przeprowadzenia przetargu przez okres co najmniej trzech lat od zakończenia postępowania tj. od daty zatwierdzenia przez Zarząd protokołu Komisji Przetargowej.

Zapytanie o cenę

§ 20.

1. Wyboru oferenta przez zapytanie o cenę, Spółdzielnia dokonuje w stosunku do powszechnie dostępnych przedmiotów zamówień.
2. Wybór oferenta w trybie zapytania o cenę ma zastosowanie gdy:
 - wartość zamówienia usług i prac budowlano - konserwatorskich nie przekracza kwoty 50 000,00 zł. netto,
 - postępowanie przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego zostało unieważnione z powodu braku ofert lub wszystkie oferty zostały odrzucone.
3. Zamawiający zaprasza do składania ofert taką liczbę oferentów, która zapewni konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty, przy czym liczba ta nie może być mniejsza niż trzy.
4. Przy wyborze oferty jedynym kryterium oceny ofert jest cena.
5. Każdy z Oferentów może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmieniać.
6. Cena zawarta w ofercie nie podlega negocjacjom.

Zamówienie z wolnej ręki

§ 21.

1. Zamówienie z wolnej ręki, to tryb udzielania zamówienia tylko jednemu wykonawcy.
2. Zamówienia z wolnej ręki Spółdzielnia udziela, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - a/ zamówienie dotyczy wykonania ekspertyz, standardowych projektów lub dokumentacji, przeprowadzenia badań oraz opinii technicznych
 - b/ z przyczyn technicznych lub ze względu na specyficzny rodzaj robót czy usług,
 - c/ dostawa lub usługa jest oferowana tylko przez jednego oferenta,
 - d/ ze względu na wyjątkową sytuację, której nie można było przewidzieć, a wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
 - e/ zamówienie stanowi kontynuację zamówienia wcześniejszego, pod warunkiem, iż nie przekracza 25 % pierwotnej jego wartości,
 - f/ następuje kontynuacja prac na danym budynku z zachowaniem dotychczasowej technologii
 - g/ przeprowadzone postępowania nie przyniosły rozstrzygnięcia i nie dokonano wyboru Wykonawcy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22.

1. Wszyscy pracownicy SM „Polfa” uczestniczący w przygotowaniu i sporządzaniu materiałów przetargowych zobowiązani są do zachowania poufności posiadanych informacji.

2. Spółdzielnia nie może ujawnić informacji, których ujawnienie naruszałoby interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji.
3. Regulamin nie przewiduje protestów i odwołań oferentów.

§ 23.

Do niniejszego postępowania nie mają zastosowania przepisy ustawy „Prawo zamówień publicznych”

§ 24.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 25 sierpnia 2025 roku, równocześnie traci moc dotychczasowy „Regulamin ...” z dnia 16 stycznia 2018 roku

Sekretarz Rady Nadzorczej



/ Hanna Gwiazda /

Przewodniczący Rady Nadzorczej



/ Mateusz Lech /