

## REGULAMIN

### w sprawie zasad i trybu przeprowadzania zamówień na usługi, dostawy i roboty budowlane na rzecz S. M. „Długie Ogrody” w Gdańsku

#### Rozdział I. Postanowienia ogólne

---

##### § 1.

#### 1. Przetargiem obejmuje się zlecenia i zamówienia na:

- a) roboty budowlane – to jest wszelkie prace polegające na wykonaniu, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego (budynku, drogi, sieci wodno-kanalizacyjnej itp.), lub jego części;
- b) dostawy – to jest dostarczenie materiałów, zakupu sprzętu, maszyn, urządzeń itp.,
- c) usługi – to jest wszelkie prace dotyczące:
  - usług projektowych,
  - usług konsultingowych,
  - usług pogotowia technicznego,
  - prace konserwacyjno-remontowe dźwigów osobowych i towarowych,
  - wywóz nieczystości, sprzątanie terenów osiedlowych, opieka nad zielenią, deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja,
  - inne usługi związane z administrowaniem budynkami i terenami osiedlowymi,
  - najmu lokali użytkowych,
- d) dzierżawa terenów,
- e) sprzedaż zbędnych maszyn, urządzeń, sprzętu i materiałów,

#### 2. Przyjmuje się następujące rodzaje postępowania przy udzielaniu zamówień na roboty, dostawy oraz usługi wykonywane na rzecz spółdzielni;

- a) **zamówienia z wolnej ręki** - wymienionych w pkt. a), b), c), d), e), których wartość nie przekracza obowiązującej 10-krotnej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę pracowników określonego zgodnie z ustawą z dn. 10.X.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz. 1679). – udzielane jest na podstawie decyzji Zarządu po odpowiednim rozeznaniu rynku ofert lub wykonawców. O podjęciu decyzji o udzielaniu zamówienia Zarząd informuje RN na najbliższym posiedzeniu RN.
- b) **konkurs ofert** - wymienionych w pkt. a), b), c), d), e), których wartość przekracza obowiązującą 10-krotną wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę pracowników określonego zgodnie z ustawą jw. – udzielane jest po dokonaniu przez Zarząd wyboru wykonawcy po przeanalizowaniu minimum trzech ofert pisemnych złożonych pisemnie przez różnych oferentów. O podjęciu decyzji o udzielaniu zamówienia Zarząd informuje RN na najbliższym posiedzeniu RN.
- c) **przetarg** - wymienionych w pkt. a), b), c), d), e), których wartość przekracza obowiązującą 50-krotną wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę pracowników określonego zgodnie z ustawą jw.
- d) Przetargi prowadzone będą w formie:
  - 1) przetargu nieograniczonego,
  - 2) przetargu ograniczonego,
  - 3) przetargu dwustopniowego,

\*

3. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku:
  - a) zmiany nazwy najemcy lokalu użytkowego spowodowanej wewnętrznymi przekształceniami organizacyjnymi dokonanymi w firmie najemcy;
  - b) rezygnacji najemcy z najmu lokalu i wskazania następcy zobowiązującego się przejąć lokal bez konieczności jego opróżnienia i odnawiania, przy jednoczesnym zachowaniu stawki czynszu najmu nie niższej od płaconej przez dotychczasowego najemcę;
  - c) zbycia nieruchomości gruntowych, na których funkcjonuje własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego lub prawo odrębnej własności,
  - d) konieczności zlecenia robót lub usług mających na celu niezwłoczne usunięcie awarii w instalacjach budynkowych lub sieciach obsługujących kilka nieruchomości - w przypadkach jeżeli jest to możliwe stosować konkurs ofert.
5. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie regulaminu, a nie zakończone, należy regulować w trybie dotychczasowym.

## § 2.

1. Oferentami nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej, jej Komisji, członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz członkowie rodzin tych osób, tj. małżonek oraz wstępni i zstępni I i II stopnia w linii prostej i bocznej (ojciec, matka, syn, córka, rodzeństwo rodzone i przyrodnie) oraz powinowaci I stopnia w linii prostej (teść, teściowa, zięć, synowa) i II stopnia w linii bocznej (szwagier, szwagierka).
2. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się spółek, w których osoby wymienione w pkt. 1 posiadają minimum 20% udziałów lub są członkami ich organów statutowych.
3. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się innych podmiotów gospodarczych, w których osoby wymienione w pkt. 1 zajmują stanowiska kierownicze.
4. Zastrzeżenia wymienione w pkt. 1-3 dotyczą również prac zleconych przez Spółdzielnię bezprzetargowo.
5. Punktów 1-4 niniejszego paragrafu nie stosuje się w postępowaniu licytacyjnym.

## § 3.

1. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony.
2. W postępowaniu przetargowym należy kierować się zasadą powszechności, wolnej konkurencji, jawności i przejrzystości postępowania.
3. Przetarg ma doprowadzić do wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na kryteria oceny. Za podstawowe kryteria oceny przyjmuje się:
  - a) cenę – przy usługach wieloletnich przyjmuje się wartość w skali 12 miesięcy
  - b) koszt eksploatacji,
  - c) czas wykonania lub dostawy,
  - d) terminy i formy płatności,
  - e) koszty wdrożenia,
  - f) jakość,
  - g) pewność i terminowość dostaw,
  - h) walory estetyczne i funkcjonalne,
  - i) wpływ na środowisko,
  - j) inne, uznane za ważne przez komisję przetargową.

## § 4.

1. Przetarg przeprowadza się poprzez:
  - a) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej lub ogólnokrajowej, \*
  - b) jednoczesne zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni - przetarg nieograniczony,

- c) zaproszenie dostawców lub wykonawców przez Spółdzielnię do składania ofert - przetarg nieograniczony.
- 2. Ogłoszenie o przetargu i zaproszenie do składania ofert powinno zawierać:
  - a) nazwę i adres zamawiającego,
  - b) ilość i rodzaj zamawianych dostaw lub usług (w przypadku robót budowlanych zakres i lokalizację budowy),
  - c) termin realizacji zamówienia,
  - d) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać wykonawcy lub dostawcy,
  - e) informacje, gdzie można uzyskać specyfikację istotnych warunków zamówienia,
  - f) wysokość wadium oraz warunki jego zwrotu lub utraty
  - g) miejsce i termin składania ofert,
  - h) miejsce i termin otwarcia ofert.

#### § 5.

- 1. Przetarg ograniczony organizuje się w przypadku, gdy:
  - a) ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców,
  - b) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie do warunków zamówienia
- 2. W przypadku określonym w ust.a), Spółdzielnia zaprasza do zgłoszenia i zainteresowania udziałem w przetargu znanych dostawców i wykonawców.

#### § 6.

- 1. Przetarg dwustopniowy stosuje się w przypadku, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
  - a) nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych zamawianych usług lub robót budowlanych,
  - b) z powodu specjalistycznego charakteru usług lub dostaw konieczne są negocjacje z wykonawcami lub dostawcami.
- 2. W przetargu dwustopniowym w pierwszym etapie dostawcy lub wykonawcy składają oferty wstępne. Drugi etap jest przetargiem, którego zasięg jest ograniczony do wybranych oferentów i może być poprzedzony negocjacjami zamawiającego z oferentami.

#### § 7.

- 1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego.
- 2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia sporządzona jest przez Spółdzielnię i powinna zawierać:
  - a) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
  - b) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy lub wykonawcy,
  - c) wymagany termin wykonania umowy,
  - d) opis innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie kierowała się przy wyborze oferty,
  - e) istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
  - f) opis sposobu obliczania ceny oferty,
  - g) wszelkie przyszłe zobowiązania dostawcy lub wykonawcy związane z umową,
  - h) wysokość wadium oraz sposób jego zwrotu bądź utraty.

3. W odniesieniu do robót budowlanych Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz kosztorys inwestorski.

## **Rozdział II. Postępowanie przetargowe.**

---

### **§ 8.**

1. Termin składania ofert w postępowaniu przetargowym nie może być krótszy niż dwa tygodnie.
2. Termin składania ofert dla przetargów inwestycyjnych nie może być krótszy niż 2 tygodnie.
3. Dostawca/Wykonawca, który złożył ofertę, może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert. Przystępując do przetargu, Dostawca/Wykonawca musi złożyć wadium w wysokości i formie pieniężnej, gwarancja bankowa, czek potwierdzony określonej w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

### **§ 9.**

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowuje Spółdzielnia w swojej siedzibie.
2. Przed terminem otwarcia oferta nie może być otwarta ani ujawniona.
3. Otwarcie ofert, ogłoszenie nazw, adresów oferentów oraz cen i warunków odbywa się publicznie. Pozostała część postępowania przetargowego jest niejawną i poufną.

### **§ 10.**

1. Oferty rozpatruje komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd może zaprosić do udziału w pracach komisji przetargowej z głosem doradczym specjalistów i ekspertów spoza Spółdzielni.
3. Zarząd powinien poinformować Przewodniczącego Rady Nadzorczej na 7 dni przed ogłoszeniem przetargu o planowanym terminie i rodzaju przetargu. Rada Nadzorcza może wytypować ze swojego składu członków, którzy będą uczestniczyć w pracach komisji przetargowej jako obserwatorzy przebiegu przetargu.
4. Z posiedzenia komisja sporządza protokół. Protokół zawiera m.in. następujące informacje:
  - a) opis zamówienia,
  - b) informacje o ewentualnym przeprowadzeniu wstępnej kwalifikacji,
  - c) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia,
  - d) informacje, czy oferenci spełniają wymagane warunki,
  - e) ceny wszystkich ofert oraz krótką ich ocenę,
  - f) wskazanie wybranej oferty.
  - g) pisemne uwagi obserwatorów z ramienia Rady Nadzorczej. ✓
5. Spółdzielnia nie może ujawnić informacji:
  - a) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
  - b) związanych z przebiegiem i oceną ofert. \*
6. Komisji przetargowej przysługuje prawo przystąpienia do negocjacji cen ofertowych z poszczególnymi oferentami.

### **§ 11.**

1. W postępowaniu przetargowym komisja:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
  - b) bada nienaruszalność kopert z ofertami,
  - c) ustala liczbę złożonych ofert i otwiera oferty,
  - d) bada czy oferty spełniają wymogi formalne,

- e) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że oferty odrzuca,
  - f) sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. W przypadku, gdy postępowanie przetargowe wymaga kilku posiedzeń komisji – protokół sporządza się z każdego posiedzenia.

#### § 12.

1. Komisja przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów członków komisji (50% + 1) w sposób jawny.
2. Członkowie komisji mogą wносить do protokołu uwagi i zastrzeżenia.

#### § 13.

1. Protokół z postępowania przetargowego przewodniczący komisji przetargowej przedkłada Prezesowi Zarządu do zatwierdzenia. Decyzję o zatwierdzeniu wybranej oferty podejmuje Prezes Zarządu w porozumieniu z pozostałymi członkami zarządu.
2. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty wnieść sprzeciw do Zarządu Spółdzielni.
3. Sprzeciw rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty wniesienia. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg.

#### § 14.

1. Informacje o wyborze oferty Spółdzielnia niezwłocznie przekazuje zwycięzcy oraz pozostałym oferentom.
2. Spółdzielnia zawiera umowę ze zwycięzcą przetargu w czasie nie dłuższym niż 30 dni od ogłoszenia wyboru oferty.

#### § 15.

1. Na wniosek komisji przetargowej, Prezes Zarządu w porozumieniu z członkami zarządu, może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
2. Rzeczywiste przyczyny zgłoszenia wniosku o odwołanie lub unieważnienie przetargu komisja przetargowa winna określić w protokole z postępowania przetargowego.

#### § 16.

1. W przypadku złożenia tylko jednej oferty, Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą decyduje, czy oferta zostanie rozpatrzona, czy też należy ogłosić ponowny przetarg.

#### § 17.

1. Od obowiązku przeprowadzenia przetargu odstępuje się w przypadku, gdy zachodzi potrzeba niezwłocznego usunięcia skutków awarii lub niekorzystnego zbiegu okoliczności wymagających natychmiastowego działania.
2. Zlecenie wykonania robót następuje w oparciu o przeprowadzone negocjacje prowadzone przez Zastępcę Prezesa ds. technicznych po uprzednim przyjęciu strategii negocjacji przez Zarząd. ✓

#### § 18.

1. Z przeprowadzonych negocjacji Z-ca Prezesa ds. technicznych, sporządza protokół, w którym należy uwzględnić:
  - nazwę i adres zamawiającego,
  - datę i miejsce prowadzenia negocjacji,
  - dokładne określenie przedmiotu negocjacji,

- wszelkie istotne elementy, których dotyczą negocjacje zwłaszcza określenie ostatecznej formy, wysokości i zasady wynagrodzenia,
- przyczyny wyboru wykonawcy /dostawcy w trybie negocjacji.

#### § 19.

1. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Skład komisji zatwierdza Prezes Zarządu zarządzeniem wewnętrznym.

### **Rozdział III. Tryb przeprowadzania przetargów na sprzedaż zbędnych maszyn, urządzeń, sprzętu i materiałów, ( § 1 p e)**

#### § 20.

1. Przetarg na , sprzedaż zbędnych maszyn, urządzeń, sprzętu i materiałów, których właścicielem jest Spółdzielnia przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego, w którym mogą brać udział zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby, w tym osoby prawne.
2. Sprzedaż odbywa się w formie przetargu nieograniczonego – licytacji.
3. Cenę wywoławczą konieczną do podania w ogłoszeniu o przetargu ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o wycenę sporządzoną wg stosownych przepisów
4. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - a) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
  - b) wysokość wadium oraz warunki jego wpłaty, zwrotu lub utraty,
  - c) informacje o warunkach jakie muszą spełnić oferenci,
  - d) zastrzeżenie prawa Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn
5. Wadium dla osób przystępujących do przetargu ustala Zarząd w wysokości do 5% ceny wywoławczej. Wadium winno być wpłacone na konto lub w kasie Spółdzielni przed terminem rozpoczęcia przetargu. Osobom, które przetargu nie wygrały, wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
6. Postępowanie przetargowe, o którym mowa w ust. 1 i 3 odbywa się w formie licytacji.
7. Wygrywającym przetarg jest osoba, która wylicytuje najwyższą kwotę za zbędne maszyny, urządzenia, sprzęt i materiały, będące przedmiotem przetargu.
8. Wylicytowana kwota, cena winna być wpłacona w terminie 14 dni od daty przetargu. Na wniosek wygrywającego przetarg, Zarząd Spółdzielni może wydłużyć termin wpłaty . Na poczet ceny zalicza się wpłacone wadium. Brak wpłaty całości sumy w podanym terminie powoduje przepadek wadium na rzecz Spółdzielni i cofnięcie decyzji o sprzedaży, wydanej po rozstrzygnięciu przetargu.
9. Z uwagi na formę licytacyjną przetargu nie mają do niego zastosowania przepisy regulaminu odnoszące się do przetargów na roboty, dostawy lub usługi, w tym również przepisy § 2 ust. 1-3.
10. W przypadku gdy przetarg nieograniczony nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku oferentów Zarząd w ogłoszeniu o kolejnym przetargu może obniżyć cenę wywoławczą, o której mowa w ust. 3.

### **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

#### § 21.

1. Niedopuszczalne jest dzielenie przez zamawiającego robót na części w celu

uniknięcia przeprowadzenia przetargu.

**§ 22.**

1. Wszystkie istotne dokumenty przetargowe należy przechowywać przez okres minimum 3 lat.

**§ 23.**

1. Wszystkie sprawy nie uregulowane niniejszym regulaminem rozstrzygane są na podstawie KPC oraz Ustawy o Zamówieniach Publicznych.

**§ 24.**

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia, jednocześnie traci moc regulamin uchwalony w dniu 12.05.1998 r. wraz z późniejszymi zmianami.

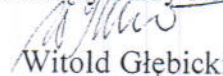
**§ 25.**

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 06 marca 2008 r. uchwałą Nr 9/VI/2008.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Maria Sputo

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Witold Głębiński

\*