

**Regulamin**  
**organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlano-montażowych**  
**i konserwacyjnych, usług projektowych oraz dostaw na rzecz**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.**

**§ 1**

Regulamin określa zasady organizowania przetargów na wykonanie robót budowlano-montażowych, konserwacyjnych, projektowych i dostaw na podstawie art. 70 K.c. oraz niniejszego Regulaminu.

**§ 2**

Ilekczo w niniejszym regulaminie jest mowa o:

**Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „KAROLEW” w Łodzi,

**Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi,

**Walnym Zgromadzeniu** – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi,

**Radzie Nadzorczej** – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.

**§ 3**

1. W celu uzyskania przez Spółdzielnię jak najkorzystniejszych warunków wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie prac budowlano-montażowych, konserwacyjnych, usług projektowych i realizacji dostaw, objętych planami remontowymi i konserwacyjnymi uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, Spółdzielnia przeprowadza postępowanie przetargowe w celu wyboru wykonawcy i zawarcia z nim umowy realizacyjnej.
2. Wybór wykonawcy robót, prac projektowych lub dostaw następuje w drodze:
  - a) przetargu nieograniczonego – charakteryzującego się zaproszeniem do składania ofert nieograniczonego kręgu podmiotów poprzez ogłoszenie publiczne i winien być zachowany, gdy szacowana przez Zarząd wartość zamówienia przekracza kwotę 150.000 PLN netto, z zastrzeżeniem ust. 3<sup>1</sup>, 5 i 6.
  - b) negocjacji bez ogłoszenia – charakteryzującego się wysyłaniem do przynajmniej dwóch firm zapytania ofertowego w przypadku wykonania robót dostaw i usług, których szacowana przez Zarząd wartość nie przekracza kwoty 150.000 PLN netto, z zastrzeżeniem ust. 3<sup>1</sup>, 5 i 6.
3. O wdrożeniu właściwej procedury przetargowej decyduje Zarząd po uwzględnieniu szacowanych wartości zamówienia, o których mowa w ust. 2.
- 3<sup>1</sup>. W sytuacji określonej w ust. 2 pkt a), gdy:
  - a) w pierwszym przetargu na dane zadanie nie złożono ani jednej oferty lub
  - b) płatność realizowanego zadania ma nastąpić dopiero w przyszłym roku budżetowym – wykonawca robót może zostać wyłoniony przez Zarząd po przeprowadzeniu negocjacji z co najmniej dwoma wykonawcami, którzy realizują dany rodzaj robót lub świadczą dane usługi, po uzyskaniu opinii Przedstawicielstwa danej nieruchomości, jeśli zostało ono ustanowione. O wyłonieniu w taki sposób wykonawcy Zarząd zobowiązany jest powiadomić Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu.
- 3<sup>2</sup>. W sytuacji określonej w ust. 2 pkt a), gdy w pierwszym przetargu na dane zadanie ważną ofertę złożył tylko jeden oferent, jego oferta może zostać zaakceptowana przez Zarząd na wniosek Komisji Przetargowej.
4. W sytuacji określonej w ust. 2 pkt b) wykonawca robót może zostać wyłoniony przez Zarząd po przeprowadzeniu negocjacji z co najmniej dwoma wykonawcami, którzy realizują dany rodzaj robót lub świadczą dane usługi. W sytuacji, gdy oferenci:
  - a) zaproponowali taką samą cenę i warunki wykonania lub
  - b) zaproponowali ofertę w wysokim stopniu podobną i oferta cenowa nieznacznie się różni – Zarząd może dokonać swobodnego wyboru oferty, przy analizie różnych czynników ocennych.
5. Zarząd może odstąpić od wyboru wykonawcy takich samych robót, na rok następny, w przypadku braku ofert, jeśli dotychczasowy wykonawca wykonywał już na rzecz Spółdzielni określone roboty

budowlano-montażowe i konserwacyjne, usługi projektowe lub dostawy i wywiązał się z zawartych wcześniej warunków umów w sposób rzetelny, prawidłowy i w terminie,

6. W sytuacjach nadzwyczajnych tj. stanów epidemiologicznych, wyjątkowych, klęski żywiołowej i innych, ale także w razie zagrożenia katastrofą budowlaną, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, mienia oraz zdrowia i życia mieszkańców, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od procedury przetargowej i dokonać wyboru oferty spośród ofert złożonych na wykonanie zadania. Taka decyzja każdorazowo wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w postaci odrębnej uchwały, podjętej na wniosek Zarządu wraz z uzasadnieniem. W przypadku, gdy zadanie dotyczy nieruchomości mieszkalnej, wskazane jest przeprowadzenie konsultacji co do wyboru oferty z Przedstawicielstwem danej nieruchomości. W wyborze ofert uczestniczy ta sama Komisja, co w przypadku przetargów tj. Komisja Przetargowa. Z wyboru ofert sporządzany jest protokół, który podlega akceptacji przez Zarząd Spółdzielni, w tym zakresie stosuje się odpowiednio § 15 ust. 2 Regulaminu.

#### § 4

1. Zarząd zamieszcza ogłoszenie o przetargu w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej administrowanej przez Spółdzielnię, a także na e-platformie świadczącej usługi z zakresu informowania o dostępnych przetargach budowlanych. Dopuszczalne są również inne formy kontaktu z wykonawcami w zakresie przedstawienia ogłoszenia i warunków przetargu – tj. kontakt telefoniczny, e-mailowy, bezpośrednie spotkania z przedstawicielami wykonawcy.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - b) rodzaj przetargu,
  - c) rodzaj, zakres i lokalizację robót lub usług oraz informacje o posiadaniu przez Spółdzielnię dokumentacji i możliwościach zapoznania się z nią przez oferentów,
  - d) termin i miejsce składania ofert,
  - e) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty,
  - f) informacje, że wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte, zostanie zwrócone w ciągu 3 dni roboczych po dokonaniu wyboru oferty, a wadium oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, Spółdzielnia przeznaczy na kaucję zabezpieczającą podpisanie umowy oraz prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy i usunięcia usterek w okresie gwarancji,
  - g) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta, uchyli się od zawarcia umowy,
  - h) informację o konieczności zapoznania się z *Regulaminem organizowania przetargów na wykonanie robót budowlano-montażowych, konserwacyjnych, usług projektowych i dostaw do Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi* i podpisania oświadczenia przez uczestników przetargu o zapoznaniu się z treścią Regulaminu,
  - i) zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, jeżeli oferenci zaproponowali tę samą cenę i warunki wykonania,
  - j) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

#### § 5

1. Z udziału w przetargach wyklucza się wykonawców i dostawców:
  - a) którzy w okresie ostatnich trzech lat przed wszczęciem postępowania przetargowego nie wykonali z należyłą starannością świadczeń na rzecz Spółdzielni,
  - b) w stosunku do których wszczęto postępowanie upadłościowe, układowe lub likwidacyjne.
2. Zarząd zatwierdza opracowane przez odpowiednie komórki organizacyjne „Specyfikacje Istotnych Warunków Zamówienia” zawierające szczegółowy zakres robót, usług projektowych lub dostaw oraz opis postępowania przetargowego.
3. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia winna określać szczegółowo przedmiot zamówienia, warunki wykonania zamówienia, a także kompletny zbiór warunków do spełnienia przez wszystkie strony postępowania wraz z istotnymi wymaganiami Spółdzielni jako zamawiającego, których spełnienia oczekuje od przyszłych wykonawców zamówienia.

## § 6

1. Komisja Przetargowa ma charakter stały. Do przygotowania i przeprowadzenia określonych postępowań może zostać powołana Komisja Przetargowa o charakterze doraźnym. W przypadku Komisji stałej jej kadencja trwa rok. Rada Nadzorcza uchwałą może zmienić skład Komisji w trakcie jej kadencji.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi trzech pracowników Spółdzielni wybranych przez Zarząd Spółdzielni. Zarząd, oprócz członków Komisji, wyznacza jednego zastępcę członka Komisji. W pracach Komisji mogą brać udział także Obserwator lub jego zastępca wyznaczony przez Radę Nadzorczą ze swego grona oraz Obserwator – członek Zarządu bądź pełnomocnik Zarządu.
3. Powołania Komisji Przetargowej i wyboru Przewodniczącego Komisji dokonuje Rada Nadzorcza spośród osób wskazanych do Komisji przez Zarząd, wskazując jednocześnie Obserwatora Komisji i jego Zastępcę spośród członków Rady Nadzorczej.
4. W posiedzeniach Komisji mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Przedstawicielstwa Nieruchomości, w zakresie, w którym oferta przetargowa dotyczy danej nieruchomości.
5. Członkowie Komisji Przetargowej oraz inne osoby biorące udział w postępowaniu przetargowym ze strony Spółdzielni są związani tajemnicą służbową w zakresie informacji, które uzyskały w toku postępowania.
6. W skład Komisji Przetargowej nie mogą wchodzić osoby, które są członkami rodziny oferentów (m.in. małżonkiem, dzieckiem, rodzicem, rodzeństwem) lub pozostające z oferentem w takim stosunku faktycznym lub prawnym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
7. Członek Komisji, co do którego stwierdzono, że mają miejsce okoliczności ujęte w ust. 6, powinien być niezwłocznie wyłączony z prac Komisji Przetargowej. W przypadku nieujawnienia przez tego Członka Komisji przeszkód prawnych wymienionych w ust. 6, przetarg zostanie unieważniony.
8. W przetargu jako oferent nie może uczestniczyć osoba wchodząca w skład Komisji Przetargowej.
9. Zarząd ogłasza termin przetargu tak, aby między datą ogłoszenia zgodnie z zapisem § 4 ust. 1 a terminem przetargu upłynęło co najmniej 10 dni.

## § 7

Przetarg może odbyć się, jeżeli bierze w nim udział co najmniej dwóch oferentów, którzy złożyli ważne oferty, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3<sup>2</sup>.

## § 8

1. Oferta musi być podpisana przez osobę reprezentującą oferenta zgodnie z dokumentem określającym jego status prawny i powinna zawierać:
  - a) nazwę firmy lub nazwisko właściciela (właścicieli) firmy oferenta,
  - b) zakres prowadzonej działalności,
  - c) podstawowe składniki cenotwórcze,
  - d) kalkulację dla danego typu prac budowlano–montażowych lub proponowanej technologii,
  - e) aktualny odpis z KRS lub CEIDG firmy,
  - f) oświadczenie lub zaświadczenie o niezaleganiu z zobowiązaniami wobec ZUS i Urzędu Skarbowego oraz oświadczenie lub zaświadczenie o ilości stałych pracowników (w przypadku złożenia oświadczeń oferent, którego oferta została wybrana podczas przetargu powinien, pod rygorem odstąpienia od podpisania umowy z winy oferenta, złożyć wyżej określone zaświadczenia w terminie 7 dni),
  - g) inne dokumenty i dane ujęte w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
2. Oferent może przedstawić referencje i dodatkowe dokumenty potwierdzające jego wiarygodność.

## § 9

1. Oferenci stający do przetargu zobowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości od 5% do 10% wartości przedmiotu przetargu, każdorazowo ustalonej przez Zarząd.
2. Wadium wnoszone jest przez oferentów w polskich środkach płatniczych na rachunek bankowy Spółdzielni podany w ogłoszeniu o przetargu.
3. Oferent, który przystępuje do przetargu może zastąpić wadium w formie gotówkowej na wadium w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej. Gwarancja musi być złożona w sekretariacie Spółdzielni w terminie, wskazanym dla wpłaty wadium.
4. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium:
  - a) oferentom, których oferty nie zostały przyjęte – w ciągu 3 dni roboczych po wyborze oferty /zakończeniu przetargu/, z zastrzeżeniem ust. 4,
  - b) oferentom, którzy zrezygnowali z udziału w przetargu najpóźniej do chwili otwarcia ofert, określonej w ogłoszeniu o przetargu – w ciągu 3 dni roboczych po wyborze ofert,
  - c) oferentom po odwołaniu przetargu lub jego unieważnieniu oraz wykonawcom, którzy wpłacili wadium, ale nie złożyli oferty – najpóźniej w następnym dniu roboczym od ogłoszonego terminu przetargu.
5. Wadium oferenta, którego oferta została przyjęta przez Spółdzielnię, a także wadium oferenta, którego oferta została zaakceptowana w sytuacji, o której mowa w § 3 ust. 3<sup>2</sup>, zostaje przeznaczone na kaucję zabezpieczającą prawidłowe wykonanie umowy i usunięcie usterek w okresie gwarancji. Kaucja gotówkowa winna być oprocentowana. Wysokość odsetek ustala się na podstawie aktualnego w dniu zawarcia umowy oprocentowania jednomiesięcznej lokaty terminowej w PKO BP SA.
6. Wykonawca, którego oferta została przyjęta, może zastąpić kaucję zabezpieczającą w formie gotówkowej, stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania umowy i usunięcia wad, zabezpieczeniem umowy w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej. Informacja o zmianie formy zabezpieczenia i zasady zabezpieczenia umowy w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej będą każdorazowo wskazane w umowach między wykonawcą (wybrany oferentem) a zamawiającym (Spółdzielnią).
7. Połowę wysokości kaucji w formie gotówkowej wraz z odsetkami Spółdzielnia wypłaca w terminie 7 dni po bezusterkowym odbiorze robót lub usług, a drugą połowę wraz z odsetkami w terminie 7 dni po upływie gwarancji na wykonane roboty lub usługi .
8. W przypadku stwierdzenia wad i usterek Spółdzielnia wezwie pisemnie wykonawcę do ich usunięcia w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Wykonawca w okresie trwania umowy i w okresie udzielonej gwarancji ma obowiązek informować Spółdzielnię o zmianie adresu korespondencyjnego oraz adresu firmy pod rygorem przyjęcia, że korespondencja dotycząca wykonania umowy kierowana jest na prawidłowy adres.

## § 10

1. Oferty należy składać w sekretariacie Spółdzielni w zamkniętych kopertach z nazwą postępowania przetargowego wraz z dowodem wpłaty wadium. Koperty powinny być oznaczone zgodnie z wytycznymi zawartymi w ogłoszeniu o przetargu.
2. Po przyjęciu i wpisaniu oferty do dziennika korespondencyjnego koperta zostaje opieczetowana i jest przechowywana do dnia przetargu w szafie pancерnej Spółdzielni.
3. W ustalonym terminie przetargu Przewodniczącemu Komisji Przetargowej zostają przekazane oferty wraz z dowodami wpłat /przelewów/.

## § 11

1. Przetarg składa się z dwóch etapów:
  - I etap – część jawna,
  - II etap – część niejawna, która odbywa się w ciągu 7 dni roboczych po zakończeniu I etapu.
2. W I etapie Komisja Przetargowa w obecności oferentów:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,

- b) bada nienaruszalność kopert zawierających oferty,
  - c) otwiera oferty /koperty/,
  - d) bada kompletność złożonych ofert według wymogów Regulaminu i Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
  - e) podaje przyczyny ewentualnych nieważności ofert,
  - f) stwierdza, które oferty spełniają wymagania przetargu i zostały dopuszczone oraz czy ilość złożonych ważnych ofert pozwala na procedowanie postępowania przetargowego,
  - g) przeprowadza negocjacje z oferentami,
  - h) podaje termin ogłoszenia wyników przetargu.
3. W II etapie przetargu Komisja Przetargowa:
- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert wraz z ich oceną według kryteriów określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i na tej podstawie wybiera najkorzystniejszą z nich oraz uzasadnia w protokole ten wybór,
  - b) ogłasza wyniki postępowania przetargowego.

### § 12

Ocena ofert dokonywana jest przez Komisję Przetargową w oparciu o kryteria zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz ocenę wiarygodności technicznej i ekonomicznej oferentów.

### § 13

1. W II etapie Komisja Przetargowa wyłania wykonawcę w wyniku jawnego, imiennego głosowania, które odbywa się zwykłą większością głosów.
2. Członek Komisji przetargowej może głosować tylko „za” albo „przeciw”.

### § 14

Komisja Przetargowa ma prawo unieważnić przetarg bez podania przyczyny lub zamknąć przetarg bez dokonania wyboru oferty, sporządzając na tę okoliczność protokół z uzasadnieniem.

### § 15

1. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przebiegu przetargu, który winien zawierać:
  - a) skład Komisji Przetargowej, wskazanie Obserwatora prac Komisji z ramienia Rady Nadzorczej, a także Przedstawicieli Nieruchomości uczestniczących w przetargu,
  - b) termin przetargu,
  - c) przedmiot zamówienia postępowania przetargowego,
  - d) ogólną ilość ofert, które wpłynęły,
  - e) wykaz ofert odrzuconych wraz z uzasadnieniem,
  - f) wykaz ofert dopuszczonych do przetargu,
  - g) uzasadnienie wyboru wykonawcy,
  - h) imienny przebieg głosowania „za” i „przeciw” zgodnie z § 13 ust. 2,
  - i) podpisy wszystkich członków Komisji Przetargowej oraz Obserwatorów, o ile brali oni udział w postępowaniu przetargowym.
2. Komisja Przetargowa nie jest uprawniona do zawierania umów i w tej mierze przedkłada Zarządowi protokół. Zarząd po zaakceptowaniu protokołu Komisji Przetargowej ogłasza wyniki przeprowadzonych postępowań i zawiera umowy z wybranymi wykonawcami.

### § 16

Komisja Przetargowa rozpatruje odwołania, które mogą być wniesione przez Oferentów w terminie 3 dni od ogłoszenia wyników przetargu.

## § 17

1. Spółdzielnia przedstawia wykonawcy, którego oferta została wybrana w drodze postępowania przetargowego, umowę realizacyjną w terminie 7 dni od daty powiadomienia go o wyborze.
- 1<sup>1</sup>. Oferent–wykonawca, jeżeli zamiast zaświadczenia o niezaleganiu z zobowiązaniami wobec ZUS i Urzędu Skarbowego oraz zaświadczenia o ilości zatrudnionych pracowników złożył jedynie oświadczenia, obowiązany jest w terminie 7 dni uzupełnić dokumentację zgodnie z § 8 pod rygorem niepodpisania umowy z winy oferenta.
2. Niepodpisanie w wyznaczonym terminie umowy przez Oferenta–wykonawcę, który wygrał przetarg, powoduje utratę złożonego przez niego wadium.

## § 18

Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy, wybór oferenta przeprowadza się ponownie spośród złożonych ofert uznanych za ważne.

## § 19

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi Uchwałą nr 59/24 w dniu 12 grudnia 2024 r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
2. Traci moc *Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlano–montażowych i konserwacyjnych, usług projektowych oraz dostaw na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi*, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi Uchwałą nr 44/23 w dniu 24 października 2024 r.

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej  
mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
mgr inż. Magdalena Rúbisz