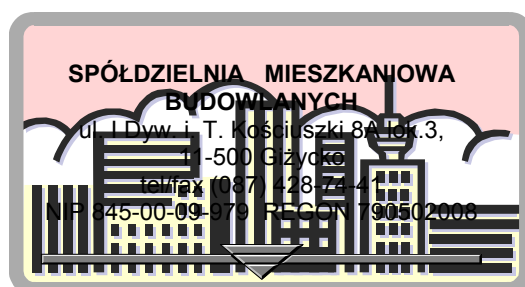


# REGULAMIN

**udzielania zamówień na roboty  
budowlane oraz dostawę materiałów i  
urządzeń**

**na rzecz  
Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych  
w Giżycku**



Giżycko styczeń 2006 r.

---

# **Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy materiałów i urządzeń**

## **Rozdział I – WARUNKI OGÓLNE**

### §1.

1. Regulamin określa warunki i zasady udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawę materiałów i urządzeń na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku.
2. Regulamin dotyczy zamówień finansowanych ze środków własnych Zamawiającego oraz środków finansowych wnoszonych w postaci wkładów budowlanych na realizację nowych inwestycji nazywanych środkami trwałymi w budowie.

### §2.

1. Zamówienia na dostawy, roboty i usługi budowlane wykonywane w ramach funduszu remontowego i konserwacji oraz środków trwałych w budowie tj. nowych inwestycji realizowane są w trybie zamówienia publicznego.
2. Zamówienia publiczne udziela się w trybie:
  - 1) przetargu nieograniczonego,
  - 2) przetargu ograniczonego,
  - 3) negocjacji z ogłoszeniem oraz bez ogłoszenia
  - 4) zapytania o cenę,
  - 5) zamówienia z wolnej ręki.
3. Postępowanie publiczne polega na ogłoszeniu pisemnego przetargu ofertowego (nieograniczonego, ograniczonego), publicznego przetargu ustnego albo publicznego zaproszenia do negocjacji.
4. Udzielanie zamówienia złożonego w postępowaniu publicznym dokonuje się w formie umowy pisemnej.

### §3.

Postępowania publicznego nie stosuje się do robót:

- 1) których realizacja jest związana ze specjalnymi środkami bezpieczeństwa,
- 2) objętych dotacjami przedmiotowymi dla jednego wykonawcy,

- 3) chronionych patentem, wzorem użytkowym lub gdy z innych przyczyn mogą być wykonane tylko przez jednego wykonawcę,
- 4) gdy wskutek nadzwyczajnych okoliczności konieczne jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
- 5) o wartości nie przekraczającej 5.000 EURO.

#### §4.

1. Komisję przetargową powołuje Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej. W pracach komisji biorą udział członkowie Zarządu Spółdzielni oraz minimum 2 Członków Rady Nadzorczej.
2. W skład komisji przetargowej mogą wchodzić również członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali wyodrębnionych zamieszkali w budynku, którego postępowanie przetargowe dotyczy.
3. Zabrania się udziału w komisji osobom, które:
  - 1) są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
  - 2) pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji, który:
  - 1) stwierdzi w toku postępowania lub rokowań, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania
  - 2) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji, podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej (od upomnienia do kary nagany), a podjęte przez niego czynności są nieważne.

#### §5.

1. Zamawiający może żądać udokumentowania przez oferentów ich wiarygodności:
2. Rozpoczynając postępowanie, każdy oferent powinien złożyć pisemne oświadczenie ( jeśli wymaga tego SIWZ ), deklarując:
  - 1) uprawnienie do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawowymi (kodeks handlowy, ustawa o działalności gospodarczej lub przedsiębiorstwie państwowym),

- 2) uprawnienie do wykonywania określonych prac (jeśli prawnie jest to wymagane),
  - 3) posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia, możliwości ekonomicznych i technicznych oraz pracowników zdolnych do wykonywania zamówienia,
  - 4) że jego sytuacja finansowa zapewnia wykonanie zamówienia.
3. Przy zamówieniach o wartości powyżej 30.000 EURO, zamawiający żąda od oferentów dokumentów potwierdzających, że oświadczenie o jego wiarygodności jest zgodne z prawdą:
- 1) status prawny oferenta potwierdzają np.:
    - wypis z rejestru handlowego,
    - zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej,
  - 2) sytuację finansową można sprawdzić poprzez uzyskanie:
    - opinii banku kredytującego,
    - wyciąg z konta bankowego firmy,
    - pełny lub skrócony bilans firmy,
    - zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych i z ZUS o opłacaniu składek,
    - dokumentów stwierdzających wysokość obrotów firmy,
  - 3) o merytorycznej wiarygodności firmy świadczą:
    - koncesja, licencja, dyplom,
    - kwalifikacje personelu,
    - wykaz wyposażenia technicznego,
    - referencje od poprzednich zamawiających.

#### §6.

1. Podczas prowadzenia postępowania o zamówienie, zamawiający sporządza protokół zawierający:
  - 1) opis przedmiotu zamówienia,
  - 2) nazwisko lub nazwę firmy oraz adresy ubiegających się o udzielenie zamówienia,
  - 3) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,

- 4) cenę oraz inne istotne elementy ofert,
  - 5) streszczenie oceny i porównania złożonych ofert,
  - 6) uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło,
  - 7) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.
2. Z zastrzeżeniem §7 pkt. 1, protokół jest jawny.

#### §7.

Zamawiający nie może ujawnić:

- 1) informacji, których ujawnienie narusza ważny interes państwa, ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
- 2) informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównania treści złożonych ofert z wyjątkiem informacji zawartych w protokole.

#### §8.

Zamawiający obowiązany jest do traktowania na równych prawach wszystkie firmy ubiegające się o zamówienie i do prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

## **Rozdział II. PRZETARG NIEOGRANICZONY I OGRANICZONY**

#### §9.

1. Przetarg jest ograniczony przez zamawiających w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy dostawcy lub wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.
3. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć jedynie dostawcy lub wykonawcy zaproszeni przez zamawiającego do składania ofert.

#### §10.

Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym, w swojej siedzibie oraz za pośrednictwem prasy o zasięgu odpowiadającym działalności zamawiającego.

#### §11.

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej:

- 1) nazwę i adres zamawiającego,
- 2) rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych – rodzaj, zakres i lokalizację budowy,
- 3) informację o sposobie uzyskania warunków przetargowych
- 4) miejsce i termin składania ofert.

#### §12.

Zamawiający może zorganizować przetarg ograniczony w przypadku, gdy:

- 1) ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców mogących wykonać dane zamówienie,
- 2) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia,
- 3) w uzasadnionych przypadkach decyzję podejmie Zarząd Spółdzielni.

#### §13.

- 1) W przypadku określonym w § 12 pkt. 1, zamawiający zaprasza do udziału w przetargu wszystkich znanych zamawiającemu dostawców i wykonawców.
- 2) W przypadku określonym § 12 pkt. 2, 3 zamawiający zaprasza taką liczbę dostawców i wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania.
- 3) W zaproszeniu do zgłoszenia zainteresowania udziałem w przetargu zawiera się co najmniej informacje określone w § 11 ust. 1 pkt. 1 – 4 (lub dokumentację przetargową).
- 4) Wyznaczony przez zamawiającego termin do składania ofert nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty wysłania zaproszenia.

#### §14.

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia ( SIWZ ) zawiera:

- 1) określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów) wraz z wynikiem wszystkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
- 2) opis sposobu przygotowania ofert,

- 3) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełnienia wymaganych warunków,
  - 4) informacje o dokumentach , jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy,
  - 5) pożądany lub wymagany termin wykonania umowy,
  - 6) opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
  - 7) istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
  - 8) opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
  - 9) wszelkie wymagania, w szczególności kwotę dotyczącą wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - 10) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
  - 11) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
  - 12) ogólne warunki umowy,
  - 13) termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą.
2. Zamawiający powinien w odniesieniu do robót budowlanych posiadać dokumentację techniczną określającą przedmiot przetargu, przedmiar robót lub kosztorys inwestorski.
  3. Zamawiający może również ogłosić przetarg gdy nie posiada dokumentacji technicznej – ale określi szczegółowo parametry technologiczne robót, zakres zdolności produkcyjnych, jakość produkcji, lokalizację, a także inne dane niezbędne do opracowania ofert.
  4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu do składania ofert zmodyfikować treść dokumentów zawierających specyfikację istotnych warunków zamówienia. Dokonane w ten sposób uzupełnienie przekazuje się niezwłocznie wszystkim dostawcom i wykonawcom i jest ono dla nich wiążące.

## §15.

1. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.

2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż:

- 1) w przetargu nieograniczonym – 3 tygodnie od daty ogłoszenia przetargu,
- 2) w przetargu ograniczonym – 2 tygodnie od daty wystawienia zaproszeń do udziału w przetargu.

3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć terminy krótsze niż wskazane w ust. 2.

#### §16.

1. Dostawca lub wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium jeżeli stanowi o tym specyfikacja istotnych warunków zamówienia.

2. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać 1 – 5 % wartości zamówienia.

3. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach państwowych, poręczeniach instytucji kredytowych, płatnych okazielowi książeczkach oszczędnościowych lub wekslach.

4. W przypadku gdy wartość zamówienia nie jest znaczna Zarząd Spółdzielni może odstąpić od obowiązku wnoszenia wadium przez przystępujących do przetargu.

#### §17.

1. Zamawiający dokonuje zwrotu wadium z chwilą:

- 1) zawarcia umowy i wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- 2) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
- 3) wycofania oferty przed upływem terminu do składania ofert,
- 4) upływu terminu określonego w § 19.

2. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz zamawiającego wyłącznie jeżeli:

- 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
- 2) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### §18.

Składający ofertę pozostaje nią związany przez czas określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż 90 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem składania ofert.



#### §19.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Zakres działania komisji obejmuje:

- 1) otwarcie wniesionych ofert,
- 2) stwierdzenie, które oferty są odrzucone i ustalenie przyczyn odrzucenia,
- 3) odczytanie ofert nadających się do rozpatrzenia,
- 4) sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia ofert,
- 5) odczytanie protokołu z zaznaczeniem, czy został on przyjęty z zastrzeżeniem lub bez,
- 6) zabezpieczenie ofert, których treść nie powinna być ujawniona.

#### §20.

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

2. W części jawnej komisja przetargowa dokonuje w obecności oferentów czynności § 19, ust. 1 pkt. 1 – 6.

3. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja może żądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.

4. W uzasadnionych przypadkach komisja może zaprosić oferenta na przeprowadzenie negocjacji cenowych.

5. Komisja poprawia oczywiste omyłki w tekście oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.

6. Ofertę odrzuca, jeżeli:

- 1) nie odpowiada zasadom określonym w niniejszym regulaminie i nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- 2) oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w tekście oferty.

7. W części niejawnej Komisja przetargowa:

- 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich,
- 2) podpisuje protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.

## §21.

1. Przy dokonywaniu wyboru oferty najkorzystniejszej stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w regulaminie oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Przez najkorzystniejszą ofertę należy przez to rozumieć ofertę z najniższą ceną lub ofertę, która spełniając wszystkie warunki przetargowe określone niniejszym regulaminie oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz pozostałych parametrów podlegających ocenie według kryteriów zawartych w SIWZ.
3. Do podstawowych kryteriów oceny należą:
  - 1) najniższa cena,
  - 2) oferta ekonomicznie najkorzystniejsza – przyjmując w zależności od konkretnego przetargu, np. termin zakończenia robót, koszty bieżące, opłacalność i zalety techniczne,
  - 3) termin płatności,
  - 4) warunki gwarancji.
  - 5) ocena jakości wykonanych robót, terminowości i rzetelności danego oferenta przy wykonywaniu wcześniejszych zamówień na rzecz Spółdzielni
4. W przypadku gdy oferowana cena jest rażąco niska, zamawiający ma obowiązek potraktować taką cenę jako dumpingową i zażądać wyjaśnień od oferenta przed ewentualnym odrzuceniem oferty. Jeżeli oferent odmówi udzielania wyjaśnień i przekazania niezbędnych danych oferta może być nieuwzględniona.

## §22.

1. W przypadku odrzucenia wszystkich ofert, przetarg unieważnia się, zawiadamiając niezwłocznie wszystkich oferentów.
2. W przypadku złożenia jednej ważnej oferty zamawiający ma prawo do wyboru wykonawcy lub dostawcy.
3. Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko zamawiającemu.
4. O wyborze oferty zawiadamia się niezwłocznie pozostałych oferentów, wskazując firmę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano oraz cenę.

5. Zamawiający w uzasadnionych przypadkach może unieważnić przetarg bez podania przyczyn.

#### §23.

Jeżeli zamawiający dokona wyboru oferty, obowiązany jest do zawarcia umowy w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia ogłoszenia, o którym mowa w §22 ust. 4.

#### §24.

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy (w terminie 21 dni od daty ogłoszenia wyboru oferty) albo nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wybór oferty przeprowadza się ponownie spośród ofert już złożonych chyba, że pozostałe oferty zostały odrzucone lub upłynął termin, o którym mowa w § 18.

### **Rozdział III. INNE TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIENIA**

#### §25.

**Negocjacje z ogłoszeniem** to tryb udzielenia zamówienia, w którym, po publicznym ogłoszeniu o zamówieniu, zamawiający negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia publicznego z wybranymi przez siebie wykonawcami, a następnie zaprasza ich do składania ofert.

1. Negocjacje z ogłoszeniem ogłoszenia stosować można, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione;
- 2) w wyjątkowych sytuacjach, gdy przedmiotem zamówienia są roboty budowlane lub usługi, których charakter lub związane z nimi ryzyko uniemożliwia wcześniejsze dokonanie ich wyceny;
- 3) nie można z góry określić szczegółowych cech zamawianych usług w taki sposób, aby umożliwić wybór najkorzystniejszej oferty;

## §26.

**Negocjacje bez ogłoszenia** to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia publicznego z wybranymi przez siebie wykonawcami, a następnie zaprasza ich do składania ofert.

1. Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie negocjacji bez ogłoszenia, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:

1) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione;

2) ze względu na pilną potrzebę udzielenia zamówienia niewynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której wcześniej nie można było przewidzieć, nie można zachować terminów określonych dla przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego lub negocjacji z ogłoszeniem.

2. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny.

3. Po przeprowadzeniu negocjacji zamawiający zwraca się do wszystkich dostawców i wykonawców o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.

4. Do porównania, badania i wyboru oferty stosuje się takie same postępowanie, jak przy przetargu nieograniczonym.

## §27.

**1. Zapytanie o cenę**, to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający pyta o cenę dostawy rzeczy lub usług taką liczbę oferentów, która zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej niż trzech.

2. Zapytanie o cenę może być stosowane gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.

3. Każdy oferent może zaproponować jedną cenę i nie może jej zmieniać. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny. Cena jest jednym kryterium przy ocenie ofert. Umowę zawiera się z tym, kto zaoferował najniższą cenę.

## §28.

**1. Zamówienie z wolnej ręki**, to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający zawiera umowę po rokowaniach tylko z jednym dostawcą lub wykonawcą.

2. Zamówienia z wolnej ręki można udzielić gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) przy zamówieniach dodatkowych, nie przekraczających 20% wartości uprzedniego zamówienia, a zachodzi konieczność zachowania tych samych parametrów,
- 2) przy zawieraniu umowy o przeprowadzenie badań, eksperymentu lub sporządzaniu opinii naukowej lub technicznej,
- 3) ze względu na szczególny rodzaj dostaw, usług lub robót budowlanych można je uzyskać tylko od jednego dostawcy lub wykonawcy,
- 4) gdy ze względu na szczególne okoliczności konieczne jest natychmiastowe wykonanie zamówienia.

## **Rozdział V. UMOWY W SPRAWACH ZAMÓWIEŃ**

### §29.

1. Do umów w sprawach zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego oraz zasady niniejszego regulaminu.

2. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### §30.

1. Zamawiający może żądać od wykonawcy lub dostawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach państwowych, gwarancjach bankowych, poręczeniach instytucji państwowych, zastawach na papierach wartościowych oraz za zgodą zamawiającego w książeczkach oszczędnościowych lub wekslach oraz poręczeniach osób fizycznych lub osób prawnych.

3. Wysokość zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni i zależy od ustalonej w umowie wartości robót:

- 1) jeżeli wartość robót nie przekracza kwoty 30.000 EURO wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 2 – 5% ich wartości,
- 2) jeżeli wartość robót jest wyższa od 30.000 EURO wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 1 – 3 % ich wartości.

4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być za zgodą zamawiającego tworzone z potrąceń z faktur za częściowo wykonane roboty, pod warunkiem że co najmniej 30% ustalonej kwoty zabezpieczenia wniesione zostało do daty zawarcia umowy.

5. Zabezpieczenie gwarantuje zgodnie z umową wykonanie robót oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty. Część zabezpieczenia służąca do pokrycia roszczeń w ramach rękojmi nie powinna być wyższa niż 30% całkowitej ustalonej wysokości zabezpieczenia i zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 14 dni po upływie okresu rękojmi. Pozostała część zabezpieczenia zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 30 dni po ostatecznym odbiorze robót.

### §31.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady nadzorczej Nr 47/2006 z dnia 19.01.2006 i wchodzi on w życie z dniem 1.02.2006 r.

---

Sekretarz R.N.

---

Przewodniczący R.N.