

---

**Regulamin udzielania zamówień na usługi,  
roboty budowlane i dostawy świadczone  
dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”**

---

	Numer	Data uchwalenia
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	RN - 011/2023	22 luty 2023 r.

*Spółdzielnia*

*[Signature]*

## I. PODSTAWA PRAWNA

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”.

## II. CZĘŚĆ OGÓLNA

### § 1

Niniejszy regulamin określa zasady udzielania zamówień na usługi, roboty budowlane i dostawy, wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”, realizowane z własnych środków finansowych Spółdzielni. W przypadku realizowania zamówienia z udziałem środków publicznych zastosowanie ma regulacja ustawowa – Prawo Zamówień Publicznych.

### § 2

Ilekcroć jest mowa w niniejszym regulaminie o następujących pojęciach to należy przez to rozumieć:

1. **„roboty budowlane”**:
  - a) budowa i prace polegające na montażu, remoncie, przebudowie lub rozbiórce obiektu budowlanego,
  - b) prace projektowe w budownictwie czyli usługi architektoniczne, urbanistyczne i inżynierskie oraz związane z nimi badania i analizy techniczno-ekonomiczne,
  - c) usługi polegające na opracowaniu programu funkcjonalno-użytkowego, koncepcji, projektu technicznego wraz z kosztorysem inwestorskim lub „ślepy” kosztorysem,
  - d) pełnienie funkcji nadzoru autorskiego,
  - e) usługi konsultacji naukowych i technicznych,
  - f) usługi pełnienia funkcji „inwestora zastępczego” przy realizacjach robót.
2. **„dostawy”**:
  - a) nabywanie rzeczy (maszyny, urządzenia, materiały budowlane),
  - b) nabywanie praw oraz innych dóbr na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy i leasingu.
3. **„usługi”** - wszelkie świadczenia, których przedmiotem są:
  - a) prace konserwacyjne i porządkowe,
  - b) inne prace, których wykonanie jest niezbędne dla realizacji zadań statutowych spółdzielni.
4. **„wykonawca”** - wykonawca robót budowlanych dostawy lub usługi.
5. **„zamawiający”** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus”.
6. **„kierownik zamawiającego”** - Zarząd SM „Krakus”, który zgodnie z obowiązującymi przepisami, statutem lub umową jest uprawniony do zarządzania zamawiającym, z wyłączeniem pełnomocników ustanowionych przez zamawiającego.
7. **„oferent”** - osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia w postępowaniu publicznym, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia.
8. **„postępowanie publiczne”** - jawne czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia.
9. **„zamówienie publiczne”** - zamówienie w formie umowy cywilnoprawnej, zawieranej pomiędzy zamawiającym, a wykonawcą na roboty budowlane, dostawy oraz wykonywanie usług opłaconych w całości lub w części ze środków publicznych (w rozumieniu przepisów o finansach publicznych).
10. **„Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia”** - dokument zawierający zbiór rzetelnych, kompletnych i jednoznacznych informacji o warunkach i przedmiocie zamówienia, w tym przedmiar robót, usług, dostaw.

11. „**oferta częściowa**“ - oferta przewidująca, zgodnie z warunkami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, wykonanie części zamówienia.
12. „**oferta wariantowa**“ - oferta przewidująca, zgodnie z warunkami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, odmienny niż określony przez zamawiającego sposób wykonania zamówienia.
13. „**zamówienie mieszane**“ - zamówienie obejmujące równocześnie dostawy i usługi albo roboty budowlane i usługi albo roboty budowlane i dostawy niezbędne do ich wykonania.
14. „**własne środki finansowe**“ - środki pochodzące z wpłat członków Spółdzielni oraz innych źródeł związanych z działalnością Spółdzielni.
15. „**najkorzystniejsza oferta**“ - oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów zawartych w SIWZ, odnoszących się do przedmiotu zamówienia w szczególności kosztów eksploatacji parametrów technicznych, funkcjonalności, udzielonej gwarancji oraz terminów wykonania.
16. „**cena**“ - wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą zamawiający jest obowiązany zapłacić wykonawcy za robotę budowlaną, dostawę lub usługę z uwzględnieniem podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów dana robota, dostawa lub usługa podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym.

### III. POSTĘPOWANIE O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA

#### A. Zasady udzielania zamówień

##### § 3

Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie oferentów.

1. Czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia wykonują osoby zapewniające bezstronność i obiektywizm.
2. Postępowanie o udzielenie zamówienia jest jawne.

##### § 4

1. Usługi, roboty budowlane i dostawy podzielone są na trzy grupy:
  - a) usługi, roboty budowlane i dostawy awaryjne,
  - b) usługi, roboty budowlane i dostawy, których koszt nie przekracza pięćdziesiąt tysięcy złotych netto,
  - c) usługi, roboty budowlane i dostawy, których koszt przekracza pięćdziesiąt tysięcy złotych netto.
2. Usługi, roboty budowlane i dostawy awaryjne występują w przypadku konieczności bezzwłocznego podjęcia prac zabezpieczających, które mają na celu:
  - a) usunięcie zagrożenia życia lub zdrowia,
  - b) zapobiegnięcie katastrofie budowlanej,
  - c) ograniczenie lub zapobiegnięcie powstania znacznych szkód materialnych powodowanych przez zaistniałą awarię,
  - d) usunięcie nagłego wystąpienia zagrożenia awarią lub katastrofą budowlaną, które mogą powodować skutki jak wyżej.

W takich sytuacjach uzasadniających pilność wykonania zlecenia, Zarząd może powierzyć wykonanie zlecenia dowolnemu wykonawcy z tzw. „wolnej ręki” bez względu na wartość zamówienia. W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić

Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Komisji GZM.

3. Usługi, roboty budowlane i dostawy, których koszt nie przekracza pięćdziesięciu tysięcy złotych netto, dotyczą tylko bieżących konserwacji i napraw, które nie są cząstkowym zadaniem w planowanych remontach, przeglądach, badaniach lub pomiarach.
4. Usługi, roboty budowlane i dostawy, których koszt przekracza pięćdziesiąt tysięcy złotych netto, dotyczą tylko planowanych remontów, obowiązkowych badań, przeglądów lub pomiarów w istniejących obiektach.

## § 5

1. Usługi, roboty budowlane i dostawy awaryjne, a także te, których koszt nie przekracza pięćdziesiąt tysięcy złotych netto (opisane w § 4 ust. 2 i 3) mogą być zamawiane bądź zlecane przez Zarząd SM "Krakus" w oparciu o dowolną procedurę określoną w § 6. W takim przypadku zamówienie (zlecenie, umowa) musi mieć formę pisemną, określać zakres rzeczowy, wartość usługi (roboty budowlanej, dostawy) lub sposób jej wyceny, termin realizacji oraz sposób zapłaty.
2. Usługi i dostawy opisane w § 4 ust. 4 są zamawiane (zlecane) w oparciu o wybór ofert składanych przez oferentów z zachowaniem *procedury postępowania o udzielenie zamówienia*.

## § 6

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia może mieć jedną z następujących form:
  - a) „**przetargu nieograniczonego**” - może w nim uczestniczyć każdy wykonawca, niezależnie od przynależności sektorowej tj. przedsiębiorstwo państwowe, spółdzielcze, spółki prawa handlowego i cywilnego, osoby fizyczne, które dysponują własnym potencjałem produkcyjnym, prezentują odpowiedni dla zamówienia poziom wiedzy technicznej i zatrudniają pracowników posiadających odpowiednie przygotowanie zawodowe dla realizowania przedmiotu przetargu oraz spełniają wymagania niniejszego regulaminu.
  - b) „**przetargu ograniczonego**” - może w nim uczestniczyć wykonawca zaproszony przez Zamawiającego, który zobowiąże się, że zastosuje się do wymagań niniejszego regulaminu i którego doświadczenie oraz potencjał wykonawczy gwarantują właściwą realizację usługi. Zaproszenie powinno być skierowane do co najmniej trzech wykonawców.
  - c) „**konkursu ofert**” - (przetarg dwustopniowy) - przetarg nieograniczony lub ograniczony, w ramach którego wykonawcy w pierwszym etapie są obowiązani przedstawić własne warunki wykonania (zakres rzeczowy i finansowy wykonania oraz termin wykonania). W drugim etapie uczestniczą wyłącznie wykonawcy wybrani przez Zamawiającego spośród wszystkich oferentów.
  - d) „**zlecenia z wolnej ręki**” - (bezprzetargowe) - Zamawiający po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą zleca wykonanie robót budowlanych, prac projektowych w budownictwie, usług i dostaw wybranemu bez przetargu wykonawcy.  
Formę tę można stosować, jeżeli zachodzi, co najmniej jedna z następujących okoliczności:
    - dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze, z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych, wynikających z odrębnych przepisów lub w przypadku udzielania zamówienia w zakresie działalności twórczej lub artystycznej,
    - ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest

Spawis

natychmiastowe wykonanie zamówienia, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia,

- w prowadzonych kolejno postępowaniach o udzielenie zamówienia, z których co najmniej jedno prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego, nie wpłynęła wymagana ilość ofert lub wszystkie oferty zostały odrzucone, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione. W tym przypadku procedurę zlecenia z wolnej ręki można przeprowadzić również na pisemny wniosek przedstawiciela nieruchomości.

e) „**negocjacji**” - z zachowaniem konkurencji - przez co należy rozumieć udzielenie zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia z odpowiednią, zapewniającą konkurencję liczbą dostawców lub wykonawców, jednak nie mniejszą niż dwóch.

Formę tę można stosować gdy zachodzi jedna z okoliczności:

- zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia w sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć i nie wynika ona z winy Zamawiającego,
- wszczęto postępowania przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba ważnych ofert, bądź wszystkie oferty zostały odrzucone.

Pierwotne warunki zamówienia nie mogą być w istotny sposób zmienione.

f) „**zapytania o cenę**” - należy przez to rozumieć pytania do co najmniej trzech dostawców lub wykonawców, które zapewnią wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencji i sprawny przebieg postępowania.

- 2) Podstawowymi formami do stosowania w postępowaniu o udzielanie zamówienia, a w przypadkach określonych w punkcie 4 paragrafu 4 wymaganymi są przetarg dwustopniowy nieograniczony (konkurs ofert) lub przetarg nieograniczony.
- 3) Każdorazową decyzję o wyborze formy przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 4) Nie dopuszcza się dzielenia wartości prac w celu pominięcia procedur postępowania przetargowego.
- 5) Dopuszcza się możliwość poszerzenia zakresu rzeczowego o roboty niezbędne, dodatkowe, zamiennie, uzupełniające bez potrzeby przeprowadzania postępowania przetargowego zgodnie z wyceną ustaloną na podstawie kosztorysu ofertowego.
- 6) O poszerzeniu zakresu decyduje Prezes Zarządu na podstawie protokołu konieczności spisanego z udziałem Wykonawcy, Zamawiającego (Inspektor Nadzoru Inwestorskiego) oraz Przedstawiciela Nieruchomości. Protokół powinien zawierać podstawę zaproponowanych zmian, przyjętą technologię prac oraz szacunkowe koszty ich wykonania.
- 7) W przypadku poszerzenia zakresu robót prace należy rozdzielić na:
  - a) roboty niezbędne do wykonania aby remont był kompletny (roboty pominięte w dokumentacji, przedmiarze prac, SIWZ itp.),
  - b) roboty dodatkowe wynikające z pisemnego wniosku przedstawiciela nieruchomości.
- 8) Roboty dodatkowe wynikające z pisemnego wniosku przedstawiciela nieruchomości realizowane są na zasadach określonych w ust. 5 i 6.
- 9) Poszerzenie zakresu prac o roboty dodatkowe może być realizowane do wysokości środków posiadanych przez nieruchomość.
- 10) O poszerzeniu zakresu prac Zarząd informuje Komisję GZM Rady Nadzorczej i Przedstawiciela Nieruchomości.
- 11) Dla wszystkich robót i usług powyżej kwoty pięćdziesięciu tysięcy złotych netto wymagany jest kosztorys inwestorski.
- 12) Prace naprawcze finansowane ze stawki eksploatacyjnej podlegają zapisom niniejszego regulaminu.

*Spawic*

*[Signature]*

## § 7

1. Za przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia odpowiada Zarząd SM „Krakus”.
2. Za przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia odpowiadają także inne osoby w zakresie, w jakim powierzono im czynności w postępowaniu oraz czynności związane z przygotowaniem postępowania.
3. W imieniu Zamawiającego postępowanie może przeprowadzić inna osoba prawna wskazana przez Zamawiającego i posiadająca do tego odpowiednie pełnomocnictwa Zarządu.

## **B. Komisja do przeprowadzenia postępowania o udzielanie zamówienia**

### § 8

1. Dla przeprowadzenia oceny spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu (ocena formalna) oraz badania i oceny złożonych ofert (ocena merytoryczna), jak również przedstawienia najkorzystniejszej oferty, Zarząd SM „Krakus” swoją uchwałą każdorazowo powołuje komisję przetargową w składzie od trzech do czterech osób, w tym przewodniczącego, który kieruje jej pracami.
2. Komisja składa się z osób posiadających kwalifikacje i wiedzę w zakresie przedmiotu przetargu, w tym z co najmniej trzech pracowników spółdzielni. W pracach Komisji mogą brać udział:
  - a) dla robót budowlanych, usług (dostaw) dotyczących całego osiedla Przedstawiciele Rady Osiedla,
  - b) dla robót budowlanych, usług (dostaw) dotyczących konkretnej nieruchomości Przedstawiciel Nieruchomości, reprezentujący daną nieruchomość,
  - c) członkowie Rady Nadzorczej, Radca Prawny oraz inne osoby, których zaproszenie do udziału Zamawiający uzna za uzasadnione (np. biegli) z zastrzeżeniem, że osoby wymienione w pkt. a), pkt. b) i pkt. c) nie mogą brać czynnego udziału w podejmowaniu decyzji, dotyczącej uzgodnionego wniosku o podjęcie decyzji w sprawie wyboru wykonawcy.
3. W pracach komisji, o której mowa wyżej, nie mogą brać udziału osoby:
  - a) ubiegające się o udzielenie zamówienia,
  - b) pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa z Oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia (zlecenia),
  - c) pozostające z Oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności,
  - d) prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
4. Osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia winny złożyć, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Członkowie komisji są zobowiązani rzetelnie i obiektywnie wykonywać powierzone im czynności, kierując się wyłącznie obowiązującymi przepisami, posiadaną wiedzą i doświadczeniem oraz interesem spółdzielni, jak również przestrzegać tajemnicy służbowej i handlowej w zakresie wiadomości, które uzyskały w toku prac Komisji Przetargowej.

## § 9

1. Do obowiązków członków Komisji należy:
  - a) Zapoznanie się z warunkami prowadzenia przetargu, przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia w szczególności dokonują oceny czy oferty spełniają wymagane warunki, oceniają oferty oraz przedstawiają propozycje wyboru oferty najkorzystniejszej.
  - b) Zapoznanie się z dokumentacją projektową, kosztorysami i innymi dokumentami w zakresie zamówienia.
  - c) Przyjęcie opracowanego projektu umowy na przedmiot zamówienia lub sporządzenie zestawienia istotnych postanowień ww. umowy, które bezwarunkowo należy ująć w umowie.
  - d) Opracowanie tekstu ogłoszenia o każdym rodzaju postępowania o udzielenie zamówienia z uwzględnieniem postanowień § 11 niniejszego regulaminu.
2. Otwarcie ofert następuje w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym. Oferty nie odpowiadające wymaganiom niniejszego regulaminu odrzuca się.
3. Komisja po przeprowadzonej merytorycznej analizie porównawczej złożonych ofert dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty wg kryteriów określonych w SIWZ i przedstawia Zarządowi SM „Krakus” uzgodniony wniosek o podjęcie decyzji w sprawie wyboru oferenta.
4. Komisja Przetargowa z każdego posiedzenia sporządza protokół podpisany przez członków komisji, w którym uzasadnia swoje stanowisko i motywację decyzji dotyczącej uzgodnionego wniosku o podjęcie decyzji w sprawie wyboru wykonawcy.
5. Wyboru oferenta dokonuje Zarząd.
6. Zarząd w przypadkach szczególnie uzasadnionych może odrzucić wyniki wyboru przedstawione przez Komisję Przetargową, co w konsekwencji może skutkować unieważnieniem postępowania. Szczególnie uzasadnionymi przypadkami pozwalającymi unieważnić postępowanie przetargowe są m.in.: gdy, po wyborze wyszły na jaw okoliczności dyskredytujące wiarygodność oferenta lub gdy, wybór oferenta narusza interes spółdzielni.
7. Po dokonaniu przez Zarząd SM „Krakus” wyboru oferenta, odpowiednie służby spółdzielni przygotowują umowę o realizację robót, usług, dostaw, która powinna zawierać:
  - dokładne określenie zakresu rzeczowego,
  - wartość przedmiotu umowy oraz sposób jego wyceny,
  - termin realizacji usługi (dostawy) lub terminy realizacji poszczególnych etapów (harmonogram rzeczowo - finansowy),
  - warunki gwarancji lub rękojmi,
  - odpowiedzialność za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy tj. wysokość kar umownych oraz wysokość finansowego zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy,
  - sposób zapłaty,
  - postanowienia zawarte w projekcie umowy na przedmiot zamówienia zgodnie z § 9 ust.1 lit. c.Projekt umowy powinien uzyskać akceptację Rady Prawnego.
8. Zarząd Spółdzielni może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia na każdym etapie bez konieczności podania przyczyny.
9. O wynikach przetargu zawiadamia się zainteresowane strony, w sposób dający potwierdzenie w terminie do 7 dni od daty wyłonienia oferenta.

*Spółdzielnia*

*[Signature]*

### **C. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia**

#### **§ 10**

1. Przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty, w tym przedmiar robót, usług, dostaw.
2. Zamawiający opisuje przedmiot zamówienia za pomocą cech technicznych i jakościowych, przy przestrzeganiu Polskich Norm.

#### **§ 11**

1. Zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty budowlane na podstawie dokumentacji projektowej lub opisowego zakresu prac.
2. Jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, zamawiający opisuje przedmiot zamówienia za pomocą programu funkcjonalno-użytkowego.
3. Program funkcjonalno-użytkowy obejmuje opis zadania budowlanego, w którym podaje się przeznaczenie ukończonych robót budowlanych oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.

#### **§ 12**

1. Służby SM „Krakus” odpowiedzialne za przeprowadzenie przetargu, opracowują Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia oraz projekt umowy, które stanowią część składową dokumentacji przetargowej, udostępnianej zainteresowanym oferentom. Istotne warunki przetargu winny określać rodzaj wymaganych dokumentów i oświadczeń oraz sposób oceny ofert.
  - a) służby SM „Krakus” odpowiedzialne za przeprowadzenie przetargu są zobowiązane do przekazywania Radzie Nadzorczej wszystkich Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i treści przygotowanych ogłoszeń o przetargach na siedem dni przed publikacją ogłoszenia przetargowego.
2. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia powinna zawierać:
  - a) nazwę (firmę) oraz adres zamawiającego,
  - b) tryb udzielenia zamówienia,
  - c) opis przedmiotu zamówienia,
  - d) opis części zamówienia, jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych,
  - e) opis sposobu przedstawiania ofert wariantowych oraz minimalne warunki, jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe, jeżeli zamawiający dopuszcza ich składanie,
  - f) termin wykonania zamówienia,
  - g) opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków,
  - h) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
  - i) informację o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, z podaniem adresu poczty elektronicznej lub strony internetowej zamawiającego, jeżeli zamawiający dopuszcza porozumiewanie się drogą elektroniczną,
  - j) wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,
  - k) wymagania dotyczące wadium,
  - l) opis sposobu przygotowania oferty,
  - m) termin związania ofertą,



- n) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert, wpisując dla obu terminów datę i godzinę otwarcia ofert tj. 30 minut po upływie terminu złożenia ofert,
  - o) opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty,
  - p) informację o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy,
  - r) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - s) ogólne warunki umowy albo wzór umowy.
3. Jako kryteria oceny należy przyjmować:
- a) cenę,
  - b) ocenę Oferenta w świetle dotychczas wykonywanych robót na rzecz Spółdzielni,
  - c) doświadczenie Oferenta,
  - d) termin wykonania,
  - e) okres udzielonej gwarancji,
  - f) potencjał wykonawczy i ekonomiczny Oferenta.
4. Projekt umowy o realizację robót, usług, dostaw powinien zawierać:
- dokładne określenie zakresu rzeczowego,
  - wartość przedmiotu umowy oraz sposób jego wyceny,
  - termin realizacji robót, usług, dostaw lub terminy realizacji poszczególnych etapów (harmonogram rzeczowo - finansowy),
  - warunki gwarancji lub rękojmi,
  - odpowiedzialność za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy tj. wysokość kar umownych oraz wysokość finansowego zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy,
  - sposób zapłaty.
5. Projekt umowy powinien uzyskać akceptację Rady Prawnego, a Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia zatwierdzona przez Zarząd SM „Krakus”.
6. Materiały przetargowe, w tym dokumentacja techniczna, mogą być udostępnione oferentom w siedzibie Spółdzielni lub przekazywane elektronicznie na wskazany przez oferenta adres e-mailowy. W szczególnych przypadkach w wersji papierowej (odpłatnie za kwotę równą kosztom przygotowania materiałów przetargowych).

#### **D. Ogłoszenie o postępowaniu o udzielanie zamówienia**

##### **§ 13**

1. O przetargu Zamawiający powiadamia wykonawców za pośrednictwem:
- a) ogłoszenia w prasie lokalnej,
  - b) ogłoszenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w miejscach ogólnie dostępnych,
  - c) internetu,
  - d) w przetargu ograniczonym - listownie lub innej formie wybranej przez Zamawiającego.
2. Powyższe realizowane jest w następujący sposób:
- a) dla zadań wynikających z planów remontów na dany rok kalendarzowy - SM „Krakus” zamieszcza w miejscowej gazecie codziennej, na swojej stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń znajdujących się w siedzibie spółdzielni, ogłoszenie o miejscu i terminie składania ofert,
  - b) dla zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych - poprzez ogłoszenie w miejscowej gazecie codziennej i na swojej stronie internetowej.
3. Ogłoszenie przetargowe winno nastąpić na minimum 14-dni przed terminem składania ofert.

*Specjalista*

*[Signature]*

## § 14

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać podstawowe informacje o przedmiocie zamówienia, m.in.:

1. Nazwę i adres zamawiającego.
2. Określenie charakterystycznych cech przedmiotu przetargu (rodzaju i formy), a do robót budowlanych - rodzaj, zakres i lokalizację prac budowlanych.
3. Podanie miejsca i czasu wyłożenia niezbędnych do opracowania oferty dokumentów oraz warunki nabycia dokumentacji przetargowej.
4. Informację o możliwości złożenia oferty wariantowej.
5. Miejsce i termin składania ofert, wpisując datę i godzinę.
6. Miejsce i termin otwarcia ofert, wpisując datę i godzinę otwarcia ofert, 30 minut po upływie terminu złożenia ofert.
7. Warunki i terminy kontaktowania się wykonawcy z Zamawiającym w celu bliższego zapoznania się z przedmiotem zamówienia, pobrania specyfikacji istotnych warunków zamówienia (podanie osoby uprawnionej do kontaktu z oferentami - imię, nazwisko, telefon).
8. W przypadku przedmiotu przetargu objętego zamówieniami publicznymi, należy spełnić wymogi określone przez właściwy organ.
9. W przypadku przedmiotu przetargu finansowanego przez inne jednostki gospodarcze należy spełnić warunki podane przez te jednostki.

## E. Wykonawcy

### § 15

1. Oferta na przedmiot przetargu winna być złożona w kopercie zaklejonej i zabezpieczonej przed łatwym dostępem do jej zawartości przez osobę niepowołaną oraz opisana „przetarg na wykonanie (nazwa przedmiotu przetargu) - pełna nazwa i adres oferenta” i oznaczona klauzulą „nie otwierać przed (ustalona data)”.
2. Ofertę złożoną po terminie w przypadku rozstrzygnięcia przetargu zwraca się bez jej otwierania.
3. Wyznaczony przez Zamawiającego termin składania ofert nie może być krótszy niż 14 dni.

### § 16

Przystępując do udziału w przetargu każdy oferent składa następujące pisemne oświadczenia potwierdzające, że:

1. jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi.
2. posiada uprawnienia niezbędne do wykonania określonych prac lub czynności, jeżeli istnieje ustawowy obowiązek posiadania takich uprawnień.
3. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia.
4. znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
5. nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie § 17 niniejszego Regulaminu.
6. wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych dla celów związanych z postępowaniem przetargowym.
7. zobowiązuje się do zachowania tajemnicy, poufności i nieujawniania osobom nieupoważnionym wszelkich danych: osobowych, technicznych, technologicznych,

finansowych, handlowych, prawnych i wszelkich innych informacji nie przeznaczonych do publicznego rozpowszechniania, do których mają, lub będą miały dostęp z tytułu realizacji niniejszej umowy.

8. znane jest mu Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych, a w szczególności definicja danych osobowych w rozumieniu art. 4 pkt 1 w/w rozporządzenia.

oraz:

9. wpis do rejestru handlowego lub wpis do ewidencji działalności gospodarczej
10. zaświadczenie o nadanie REGON
11. potwierdzenie zgłoszenia rejestrującego podatnika o podatku VAT
12. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z uiszczaniem podatku
13. zaświadczenie z ZUS o nie zaleganiu w odprowadzeniu składek na ubezpieczenia społeczne
14. wycenę ryczałtową lub kosztorysową robót wraz z nośnikami cenotwórczymi
15. referencje na temat dotychczasowej działalności.

## § 17

1. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się:

- 1) oferentów, którzy wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, a szkoda ta nie została dobrowolnie naprawiona do dnia wszczęcia postępowania chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności,
- 2) oferentów w stosunku, do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono,
- 3) oferentów, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
- 4) oferentów-osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
- 5) oferentów-spółki jawne, których wspólnika prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
- 6) oferentów-spółki partnerskie, których partnera lub członka zarządu prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
- 7) oferentów-spółki komandytowe oraz spółki komandytowo-akcyjne, których komplementariusza prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego,

- 8) oferentów-osoby prawne, których urzędującego członka organu zarządzającego prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
  - 9) oferentów-podmioty zbiorowe, wobec których sąd orzekł zakaz ubiegania się o zamówienia, na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary,
  - 10) oferentów, którzy nie spełniają warunków udziału w postępowaniu.
2. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się również oferentów, którzy:
- a) wykonywali czynności związane z przygotowaniem prowadzonego postępowania lub posługiwali się w celu sporządzenia oferty osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności, z wyjątkiem autorów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jeżeli przedmiotem postępowania o udzielenie zamówienia są prace projektowe wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych przez tych autorów,
  - b) złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
  - c) nie złożyli oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu lub dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków,
  - d) nie wnieśli wadium, w tym również na przedłużony okres związania ofertą, lub nie zgodzili się na przedłużenie okresu związania ofertą,
  - e) pozostających w stosunku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub linii bocznej do drugiego stopnia do członków Zarządu i Komisji Przetargowej. Z postępowania są wyłączeni także oferenci związani z członkami Zarządu lub Komisji Przetargowej z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, bądź zastępstwa procesowego.
3. Zamawiający zawiadamia niezwłocznie oferenta o wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.
4. Ofertę oferenta wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

## **F. Wadium**

### **§ 18**

1. Wadium wpłacone przez oferenta stanowi zryczałtowaną wartość odszkodowania w przypadku nieuzasadnionego wycofania się oferenta z przetargu. Jego wysokość zostanie ustalona uchwałą Zarządu Spółdzielni w przedziale 1-10% wartości zamówienia.
2. Wpłata wadium winna być wnoszona w środkach pieniężnych na rachunek bankowy Zamawiającego w nieprzekraczalnym terminie, określonym w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ), przy czym za nieprzekraczalny termin rozumie się datę wpływu na rachunek bankowy Zamawiającego.
3. Oferentowi, który wygrał przetarg wadium jest zaliczane na poczet zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy i jest zwracane w wysokości nominalnej w terminie do 21 dni po podpisaniu Protokołu Odbioru Końcowego robót, usług, dostaw, z wynikiem pozytywnym.

### **§ 19**

1. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium, jeżeli:
  - a) upłynął termin związania ofertą,
  - b) zamawiający unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia,
  - c) oferent został wykluczony z postępowania,
  - d) oferta została odrzucona.
2. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium na wniosek oferenta, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
3. Wniesione wadium nie podlega oprocentowaniu i jest zwracane w wysokości nominalnej wniesionej.
4. W przypadku wycofania się oferenta wybranego przez Zamawiającego i nie podpisania umowy wpłacone wadium nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz Zamawiającego.

## **IV. ZASADY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ**

### **A. Składanie ofert**

#### **§ 20**

1. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę na dane zadanie.
2. Ofertę składa się, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. Treść oferty musi odpowiadać treści SIWZ.

#### **§ 21**

1. Zamawiający może dopuścić możliwość złożenia oferty wariantowej.
2. Zamawiający może dopuścić możliwość złożenia oferty częściowej.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, oferent może złożyć oferty częściowe na jedną lub więcej części zamówienia chyba, że zamawiający określi maksymalną liczbę części zamówienia, na które oferty częściowe może złożyć jeden oferent.

#### **§ 22**

1. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
2. Ofertę złożoną po terminie zwraca się niezwłocznie oferentowi.

### **B. Wybór najkorzystniejszej oferty**

#### **§ 23**

1. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert.
2. Otwarcie ofert jest jawne i następuje 30 minut po upływie terminu do ich składania. W przypadku organizowania przetargu w stanie epidemii lub w stanie wyjątkowym otwarcie ofert odbywa się bez obecności oferentów.
3. Podczas otwarcia ofert podaje się nazwy (firmy) oraz adresy oferentów, a także informacje dotyczące ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności zawartych w ofertach.
4. Informacje, o których mowa w ust. 3 mogą być przekazane oferentom, którzy nie byli obecni przy otwarciu ofert, na ich pisemny wniosek.

#### § 24

1. W toku badania i oceny ofert zamawiający może żądać od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
2. Zamawiający poprawia w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie oraz omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta, w którego ofercie dokonano poprawek.

#### § 25

1. Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli:
  - a) jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
  - b) została złożona przez oferenta wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub nie zaproszonego do składania ofert,
  - c) oferent w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki rachunkowej w obliczeniu ceny,
  - d) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów,
  - e) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
  - f) zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.
2. Z tytułu odrzucenia ofert, oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko Zamawiającemu.

#### § 26

1. Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w SIWZ.
2. Kryteriami oceny ofert są cena albo cena i inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia w szczególności: jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, zastosowanie najlepszych dostępnych technologii w zakresie oddziaływania na środowisko, koszty eksploatacji, serwis, wpływ sposobu wykonania zamówienia na rynek pracy w miejscu wykonywania zamówienia oraz termin wykonania zamówienia.
3. Jeżeli nie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, zamawiający spośród tych ofert wybiera ofertę z niższą ceną.
4. Jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w którym jedynym kryterium oceny ofert jest cena, nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, zamawiający wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez zamawiającego ofert dodatkowych.
5. Oferenci, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

#### § 27

O wyborze oferty zamawiający zawiadamia niezwłocznie oferentów, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.

### **C. Unieważnienie postępowania**

#### **§ 28**

1. W przypadku:
  - a) złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert,
  - b) odrzucenia wszystkich ofert,
  - c) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia,
  - d) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
  - e) kiedy zaistniały przesłanki wskazujące iż oferenci weszli w zмовę przeciwko Zamawiającemu,
  - f) postępowanie obarczone jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy w sprawie zamówienia,przetarg unieważnia się, zawiadamiając o tym fakcie niezwłocznie wszystkich oferentów podając uzasadnienie faktyczne i prawne, a w przypadkach szczególnych bez podania przyczyn unieważnienia przetargu.
2. Jeżeli zamawiający dopuścił możliwość składania ofert częściowych, do unieważnienia w części postępowania o udzielenie zamówienia przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, oferentom którzy złożyli oferty nie podlegające odrzuceniu, nie przysługuje roszczenie o zwrot uzasadnionych kosztów uczestnictwa w postępowaniu, w szczególności kosztów przygotowania oferty.

### **D. Zawarcie umowy**

#### **§ 29**

1. Zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia przekazania zawiadomienia o wyborze oferty, nie później jednak niż przed upływem terminu związania ofertą.
2. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyła się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

#### **§ 30**

1. W trakcie prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia zamawiający sporządza pisemny protokół postępowania o udzielenie zamówienia, zwany dalej protokołem zawierający, co najmniej:
  - a) opis przedmiotu zamówienia,
  - b) informację o trybie udzielenia zamówienia,
  - c) informacje o wykonawcach,
  - d) cenę i inne istotne elementy ofert,
  - e) wskazanie wybranej oferty.
2. Oferty, opinie biegłych, oświadczenia, zawiadomienia, wnioski, inne dokumenty i informacje składane przez zamawiającego i oferentów oraz umowa w sprawie zamówienia stanowią załączniki do protokołu.

3. Protokół wraz z załącznikami jest jawny. Załączniki do protokołu udostępnia się po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania z tym, że oferty są jawne od chwili ich otwarcia.
4. Nie ujawnia się informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, jeżeli oferent, nie później niż w terminie składania ofert, zastrzegł, że nie mogą one być udostępniane.

### § 31

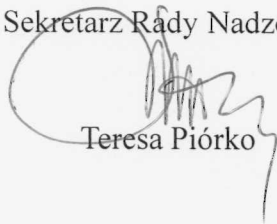
1. Zamawiający przechowuje protokół wraz z załącznikami przez okres 5 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, w sposób gwarantujący jego nienaruszalność.
2. Zamawiający zwraca oferentom, których oferty nie zostały wybrane, na ich wniosek, złożone przez nich plany, projekty, rysunki, modele, próbki, wzory, programy komputerowe oraz inne podobne materiały.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 32

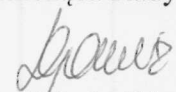
1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą RN- 011/2023 z dnia 22 lutego 2023 r. i obowiązuje od dnia 23 lutego 2023 r.
2. Z dniem 22 lutego 2023 r. traci moc obowiązującą Regulamin udzielania zamówień na usługi, roboty budowlane i dostawy świadczone dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą RN - 011/2019 z dnia 20 marca 2019 r. z późniejszą zmianą.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Teresa Piórko


Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Danuta Babula-Górnisiewicz

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„KRAKUS”  
30-015 Kraków, ul. Świętokrzyska 12

RADCA PRAWNY

  
mgr Katarzyna Karas-Batko  
K-1195