

REGULAMIN
ZASAD WYBORU WYKONAWCÓW ROBÓT, USŁUG I DOSTAW TOWARÓW W
GOSTYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GOSTYNIU

§ 1

1. Organizatorem postępowania o udzielenie zamówienia jest Gostyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gostyniu (dalej jako „Spółdzielnia”).
2. Postępowanie prowadzone w oparciu o zasady przewidziane treścią niniejszego Regulaminu ma na celu umożliwienie wyboru Wykonawcy robót, usług i dostaw towarów, gwarantującego realizację przedmiotu zamówienia.
3. Przepisy niniejszego regulaminu nie mają zastosowań do postępowań prowadzonych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), do których stosowania Spółdzielnia nie jest zobowiązana.

§ 2

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się oferenci, którzy:
 - 1) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli obowiązujące przepisy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
 - 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem ekonomicznym, technicznym i osobowym gwarantującym należyte wykonanie zamówienia;
 - 3) nie są w sporze sądowym ze Spółdzielnią oraz nie zostało wydane żadne orzeczenie, że Spółdzielni przysługują roszczenia odszkodowawcze wobec oferenta.

§ 3

1. Wybór oferenta odbywa się w trybie:
 - a) przetargu nieograniczonego,
 - b) zapytania o cenę,
 - c) zamówienia z wolnej ręki.
2. W postępowaniu o zamówienie, którego wartość nie przekracza kwoty 200.000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych), bez podatku VAT, nie jest obowiązkowy tryb przetargu nieograniczonego a zapytania o cenę.

§ 4

1. Przetarg nieograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.
2. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego, zamieszczając ogłoszenie o zamówieniu w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie (tablica ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni) oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może także ogłosić organizację przetargu nieograniczonego w prasie.

§ 5

1. Zapytanie o cenę to tryb udzielenia zamówienia, w którym Zarząd Spółdzielni kieruje zapytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie zapytania o cenę, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia nie przekracza kwoty 200.000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych), bez podatku VAT.

3. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców (nie mniej niż trzech oferentów) świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewni konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty.
4. Zarząd Spółdzielni udziela zamówienia wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę.

§ 6

1. Zamówienia z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych), bez podatku VAT.
 - b) w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego, zapytania o cenę została złożona jedna oferta nie podlegająca odrzuceniu,
 - c) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę:
 - z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze, szczególnie gdy dany wykonawca dysponuje konkretną technologią zastosowaną w Spółdzielni, nie posiadaną przez inne podmioty lub też wiąże się z koniecznością zachowania tych samych norm, standardów, czy parametrów technicznych,
 - z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych, wynikających z odrębnych przepisów, szczególnie w sytuacji gdy na rynku funkcjonuje tylko jeden wykonawca, który ma wyłączne prawo do dysponowania przedmiotem zamówienia,
 - d) ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, której nie można było przewidzieć, szczególnie usług i dostaw awaryjnych, napraw sprzętu i maszyn, utrzymania ciągłości sieci lub linii technologicznej, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
 - e) w prowadzonych kolejno postępowaniach o udzielenie zamówienia, z których co najmniej jedno prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego lub zapytania o cenę, nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
 - f) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i nie przekraczających łącznie 50 % wartości realizowanego zamówienia, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia.

§ 7

1. Spółdzielnia określa szczegółowe warunki zamówienia w ogłoszeniu o przetargu, zaproszeniu lub w Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ).
2. Ogłoszenie o przetargu (zaproszenie) winno zawierać w szczególności:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni;
 - b) przedmiot przetargu,
 - c) wysokość wadium, jeśli jest wymagane,
 - d) miejsce, w którym można zapoznać się z dokumentacją i uzyskać szczegółowe informacje,
 - e) informację o sposobie i warunkach uzyskania specyfikacji przetargowej SIWZ – w przypadku jeśli stanowi ona element dokumentacji przetargowej,
 - f) termin realizacji zamówienia,
 - g) termin i miejsce składania ofert,

h) zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, prowadzenia dodatkowych negocjacji, w tym negocjacji ceny.

§ 8

1. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, pełnomocnik Spółdzielni, osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom (w szczególności zstępni, wstępni, małżonkowie i rodzeństwo), a także osoby, które pozostają z wyżej wymienionymi osobami w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
2. Oferty na wykonanie przedmiotu zamówienia składane są w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie, opisanej co do okoliczności przetargu i nazwy oferenta, w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bądź zaproszeniu do składania ofert.
3. Oferty winy być kompletne i zawierać wszelkie niezbędne dokumenty wskazane w SWZ lub zaproszeniu do składania ofert.
4. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
5. Rejestracji podlega każda oferta. Spółdzielnia odnotowuje datę i godzinę wpływu oferty.
6. Zarejestrowane oferty w zamkniętych kopertach przechowuje sekretariat.

§ 9

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie przetargu przeprowadza Komisja przetargowa.
2. Komisja przetargowa składa się z 3 do 5 osób. Każdorazowo skład Komisji przetargowej ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie pisemnego polecenia.
3. W części jawnej i niejawniej przetargu uczestniczy przedstawiciel Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, że udział przedstawiciela Rady Nadzorczej nie jest obligatoryjny.
4. Członkowie Zarządu i Pełnomocnik Spółdzielni mogą uczestniczyć w roli obserwatorów w części jawnej i niejawniej przetargu.

§ 10

Komisja rozpatruje oferty jakie wpłynęły w związku z ogłoszonym przetargiem lub zapytaniem o cenę na posiedzeniu zwołanym przez przewodniczącego Komisji w terminie do 7 dni roboczych licząc od dnia upływu terminu składania ofert.

§ 11

1. Komisja sprawdza i stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu lub-zapytania o cenę, liczbę otrzymanych ofert, wpłatę wadium o ile było ono warunkiem przystąpienia do przetargu.
2. Po dokonaniu czynności opisanych w ust. 1 Komisja otwiera koperty z ofertami i po wstępnej weryfikacji odrzuca oferty, które nie spełniają kryteriów przetargu.

§ 12

Komisja dokonuje oceny ofert i wybiera ofertę najkorzystniejszą zarówno pod względem cenowym, jak również zapewnienia prawidłowej realizacji zamówienia pod względem jakości i terminowości realizacji. Komisja ocenia wiarygodność oferenta w oparciu o załączone do oferty referencje lub o cenę robót lub dostaw wcześniej realizowanych na rzecz Spółdzielni.

§ 13

1. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji. Protokół przechowywany jest w komórce organizującej przetarg.
2. Wybraną ofertę zatwierdza Zarząd Spółdzielni, na wniosek Kierownika działu organizującego przetarg.
3. Zarząd Spółdzielni, przed podpisaniem umowy, może przeprowadzić negocjacje, w tym negocjacje ceny z wybranym wykonawcą – bez względu na tryb przetargu.

§ 14

1. Umowę z wybranym wykonawcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może żądać od wykonawcy robót budowlanych wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w granicach 5 % wartości zamówienia.
3. Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.
4. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do:
 - a) unieważnienia przetargu bez podania przyczyny;
 - b) prowadzenia dodatkowych negocjacji, w tym negocjacji ceny.
5. Z tytułu odrzucenia oferty lub unieważnienia postępowania o zamówieniach dokonanego na podstawie niniejszego regulaminu oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.

§ 15

1. Postanowień niniejszego regulaminu nie stosuje się do:
 - a) prac wykonywanych przez własne grupy robocze Spółdzielni,
 - b) prac remontowych wykonywanych przez podmioty gospodarcze, które wykonują prace konserwacyjne i porządkowe w ramach zawartych umów ze Spółdzielnią.

Podstawą zlecenia robót według ust. 1, lit. a i b jest zatwierdzony plan remontów na dany rok.

- c) zawierania umów na usługi: prawne, bankowe, ubezpieczeniowe, pocztowe, dokonywanie przeglądów technicznych obiektów, konserwacyjnych, ekspertyz, projektów, drobnych remontów, pomiarów specjalistycznych itp.
2. Zarząd Spółdzielni może zlecić wykonanie robót również pracownikom zatrudnionym w Spółdzielni, po przeprowadzeniu negocjacji z zainteresowanymi.
Zlecone w tym trybie prace winny być wykonywane w ramach urlopu bądź poza godzinami pracy.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 17/IX/2025 z dnia 25.09.2025 r. obowiązuje z dniem uchwalenia.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin przeprowadzania przetargów na wykonanie robót modernizacyjnych, konserwacyjno – remontowych i przeglądów technicznych w Gostyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gostyniu uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 3/1/2006 z 30.01.2006 r.