

Regulamin udzielania zamówień przez Spółdzielnię Mieszkaniową „SELFA” w Szczecinie

§ 1.

PRZEPISY OGÓLNE

1. Niniejszy Regulamin określa zasady oraz tryb udzielania zamówień na roboty budowlane oraz prace remontowe, usługi i dostawy realizowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie z siedzibą w Szczecinie (zwaną dalej – „Zamawiający” lub „Spółdzielnia”).
2. Udzielanie zamówień bez udziału środków publicznych jest zlecane przez Zarząd Spółdzielni wykonawcom wybranym w formie:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) zapytań ofertowych,
 - 3) zamówienia z wolnej ręki.
3. Zamawiający przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji oraz zapewnia równe traktowanie oferentów.
4. Niedopuszczalnym jest dzielenie zamówienia w celu uniknięcia przepisów niniejszego Regulaminu. Zapis ten dotyczy w szczególności § 2 i 12 Regulaminu.

§ 2.

PRZETARG NIEOGRANICZONY

1. Przetarg nieograniczony stanowi podstawową formę wyboru wykonawców dla zamówień, dla których planowana wartość przekracza 100.000 zł (sto tysięcy złotych) netto.
2. Zamawiający wszczyna postępowanie przetargowe poprzez opublikowanie obwieszczenia na stronie internetowej, jak również wyłożenie informacji w siedzibie Spółdzielni.
3. W ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym należy wskazać w szczególności:
 - a) nazwę oraz siedzibę Zamawiającego,

- b) przedmiot zamówienia,
 - c) informację o miejscu wyłożenia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (dalej – „SIWZ”),
 - d) miejsce i termin, w którym możliwe jest zapoznanie się niniejszym Regulaminem, jeżeli nie został udostępniony na stronie internetowej Zamawiającego,
 - e) termin składania ofert,
 - f) kwotę zabezpieczenia należytego wykonania robót, jeśli jest wymagana,
 - g) wysokość ustalonego wadium oraz rachunek bankowy Zamawiającego przeznaczony do wpłaty wadium, jeżeli jest wymagane,
 - h) wymogi formalne ofert,
 - i) informację o prawie Zamawiającego do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
4. Termin składania ofert wyznaczony przez Zamawiającego, nie może być krótszy niż 14 dni od dnia opublikowania ogłoszenia w sposób przewidziany w niniejszym Regulaminie.
5. O terminach organizowanych przetargów każdorazowo informuje się Radę Nadzorczą.
6. Przetarg nieograniczony uważa się za ważny w przypadku otrzymania chociażby jednej oferty spełniającej warunki przetargu.

§ 3.

1. W treści SIWZ, Zamawiający wskaże w szczególności:
- a) nazwę oraz adres Zamawiającego,
 - b) tryb udzielania zamówienia,
 - c) opis przedmiotu zamówienia,
 - d) termin wykonania zamówienia,
 - e) informację o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z oferentami oraz osoby upoważnione do kontaktu ze strony Zamawiającego,
 - f) termin związania ofertą,
 - g) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
 - h) kwotę zabezpieczenia należytego wykonania robót, jeśli jest wymagana,
 - i) informację, że Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za unieważnienie przetargu, jak również, że zastrzega sobie prawo odmowy wyboru któregośkolwiek z oferentów,
 - j) ramowy projekt umowy.

2. Jeżeli wartość przedmiotu zamówienia przekracza 100.000 zł (sto tysięcy złotych) netto, Zarząd Spółdzielni określa każdorazowo wadium w wysokości od 3 % do 5% planowanej wartości zamówienia netto i formę w jakiej wadium powinno być wniesione oraz kwotę zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
3. Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert, jeżeli będzie to niezbędne dla należytego przeprowadzenia przetargu. Informację o przedłużeniu terminu do składania publikuje się na stronie internetowej Zamawiającego również w siedzibie Zamawiającego.

§ 4.

1. Oferta powinna zawierać w szczególności:
 - a) dokumentację potwierdzającą wiarygodność techniczną i ekonomiczną oferenta poprzez określenie: nazwy i siedziby firmy w przypadku osób prawnych lub imienia, nazwiska i adresu oferenta w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej,
 - b) aktualny wyciąg z rejestru sądowego lub zaświadczenie o działalności gospodarczej oferenta,
 - c) zaświadczenie o posiadaniu odpowiednich uprawnień, jeśli są wymagane,
 - d) oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie toczy się postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub restrukturyzacyjne,
 - e) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z płatnościami,
 - f) zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu w płatnościach,
 - g) oświadczenie o dysponowaniu potencjałem do wykonania robót,
 - h) wskazanie czy oferent będzie posługiwał się podwykonawcami przy wykonaniu zamówienia oraz jaki zakres przedmiotu zamówienia będzie realizowany przez podwykonawców ze wskazaniem danych podwykonawców,
 - i) oferowaną cenę netto powiększoną o obowiązującą stawkę VAT (przedłożenie kalkulacji lub wskaźników wyceny przedmiotu umowy objętego ofertą),
 - j) proponowaną technologię wykonania i inne dane techniczne dotyczące oferowanego sposobu realizacji zamówienia,
 - k) termin wykonania zamówienia,
 - l) inne ważne dane wg uznania oferenta,
 - m) datę sporządzenia oferty i termin związania ofertą,
 - n) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu (w tym niniejszym Regulaminem) i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - o) referencje.

§ 5.

1. Oferta powinna być dostarczona w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu, o którym mowa w § 2 ust. 4 Regulaminu.
2. Oferent ma prawo wycofać lub zmienić ofertę przed ustalonym w przetargu terminem składania ofert.

§ 6.

1. Przetarg nieograniczony przeprowadza Komisja Przetargowa.
2. Prezes Zarządu Spółdzielni powołuje skład Komisji Przetargowej, w tym przewodniczącego, oraz zatwierdza wynik prac Komisji.
3. Komisja Przetargowa składa się z 3 do 5 osób.
4. W skład Komisji przetargowej nie mogą zostać powołane osoby pozostające z oferentami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. W związku z powyższym członkowie komisji zobowiązani są do złożenia oświadczenia o braku konfliktu interesów. Wybór osoby, o której mowa w zdaniu poprzednim pozostaje bezskuteczny, zaś Prezes Zarządu Spółdzielni dokonuje wyboru uzupełniającego.
5. Obserwatorem prac Komisji może być wytypowany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jej członek.
6. W uzasadnionych przypadkach, w pracach Komisji, może uczestniczyć z głosem doradczym zaproszony ekspert.

§ 7.

1. Komisja przetargowa przystępuje do przeprowadzenia przetargu i wyboru wykonawcy w terminie do 7 dni roboczych od daty wyznaczonej, jako termin przetargu lub termin złożenia ofert.
2. Komisja przetargowa sprawdza czy złożone oferty odpowiadają warunkom przetargu.
3. W przypadku, gdy do oferty nie zostaną załączone wszystkie wymagane dokumenty, bądź w przypadku wątpliwości Komisji co do ich treści, Komisja przetargowa wzywa Oferentów do uzupełnienia braków we wskazanym przez siebie terminie.
Przy wyborze oferty najkorzystniejszej bierze się od uwagę w szczególności cenę.

§ 8.

1. Komisja Przetargowa odrzuca ofertę w przypadku, gdy oferent (lub wskazany przez niego podwykonawca):
 - a) w ciągu ostatnich trzech lat nie wykonał umowy zawartej z Zamawiającym, wykonał ją z nienależytą starannością lub nie wywiązał się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane prace lub usługi,
 - b) nie legitymuje się przygotowaniem zawodowym do prowadzenia działalności oraz nie dysponuje potencjałem do ich wykonania (lub w inny sposób nie spełnia kryteriów przewidzianych dla oferentów),
 - c) złożył ofertę nieczytelną, budzącą wątpliwości, co do jej treści,
 - d) złożył ofertę niekompletną lub nie uzupełnił braków we wskazanym przez Komisję terminie,
 - e) złożył ofertę po terminie przewidzianym w ogłoszeniu,
 - f) nie dokonał wpłaty wadium, jeżeli jest wymagane,
 - g) pozostaje w stosunku pracy z Zamawiającym.
2. Komisja Przetargowa odrzuca ofertę również w przypadku, gdy:
 - a) w stosunku do oferenta lub wskazanego przez niego podwykonawcy został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub wobec których zostało wydane postanowienie o ogłoszeniu upadłości albo pozostają w stanie likwidacji;
 - b) oferent lub wskazany przez niego podwykonawca został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo przeciwko mieniu, obrotowi gospodarczemu, przestępstwo skarbowe lub który nie daje rękojmi należytego wykonania zamówienia;
 - c) oferent złożył w toku postępowania przetargowego nieprawdziwe informacje, które mogą mieć wpływ wykonanie zamówienia.

§ 9.

1. Komisja przetargowa dokonuje weryfikacji wykonawców podejmując następujące czynności:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) ustala liczbę otrzymanych ofert, sprawdza czy zostało wpłacone wadium, jeżeli było wymagane oraz wyklucza z przetargu oferentów w oparciu o postanowienia § 8.
 - c) sprawdza czy oferty spełniają warunki określone w ogłoszeniu i specyfikacji istotnych warunków przetargu.
2. Komisja przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty z ofert spełniających wymogi formalne.
3. Przy ocenie ofert stosuje się kryteria wymienione w § 7 pkt 4 tego Regulaminu.

4. Z przeprowadzonych czynności Komisja Przetargowa sporządza protokół ze wskazaniem podjętych czynności oraz oferenta, którego oferta została wybrana. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej. Protokół Komisji Przetargowej przedkładany jest Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.

§ 10.

1. Wniesienie wadium następuje poprzez dokonanie przez oferentów wpłaty na rachunek bankowy Zamawiającego wskazany w ogłoszeniu.
2. Zamawiający dokonuje rozliczenia wadium w poniższy sposób:
 - a) oferent, który wygrał przetarg – jeżeli umowa dotycząca przedmiotu zamówienia przewiduje wniesienie przez oferenta zabezpieczenia należytego wykonania umowy - wadium zostaje zaliczone na poczet należytego wykonania umowy. W pozostałych przypadkach wadium zostaje zwrócone w dacie podpisania umowy o wykonanie robót.
 - b) Pozostali oferenci otrzymują zwrot wadium w terminie do 10 dni od daty zatwierdzenia protokołu Komisji Przetargowej przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 9 ust. 4 albo w terminie 10 dni od zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferty.
3. Zamawiający zatrzymuje wpłacone wadium w sytuacji, gdy:
 - a) oferent, który wygrał przetarg uchyła się od podpisania umowy na warunkach określonych w złożonej przez siebie ofercie,
 - b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta,
 - c) oferent przedstawił nieprawdziwe dane w złożonej przez siebie ofercie.

§ 11.

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy stanowi równowartość 5 % (pięciu) wartości zamówienia netto.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy powinno zostać wniesione poprzez zatrzymanie kwoty wpłaconej przez oferenta tytułem wadium lub przez dokonanie potrąceń w sposób, o którym mowa w ust. 5.
3. Zamawiający może również wyrazić zgodę na zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie poręczeń bankowych, gwarancji bankowych lub gwarancji ubezpieczeniowych.
4. Na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy przeznaczają się w pierwszej kolejności wpłacone przez oferenta wadium.

5. W przypadku gdy kwota wadium nie pokrywa w całości kwoty o której mowa w ust. 1., wniesienie pozostałej części zabezpieczenia następuje przez potrącenie przez Zamawiającego kwoty w wysokości do 5% z każdej faktury VAT przedkładanej przez wykonawcę zamówienia, aż do pokrycia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w przewidzianej wysokości.
6. Wpłacone wadium oraz kwoty potrącone przez Zamawiającego w sposób o którym mowa w ust. 5, składane będą przez Zamawiającego na lokacie bankowej i zostaną zwrócone wykonawcy w następujący sposób:
 - a) zwrot kwoty w wysokości stanowiącej 60 % wartości zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu odbioru końcowego zamówienia przez Zamawiającego bez zastrzeżeń,
 - b) zwrot kwoty w wysokości stanowiącej 40 % wartości zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od dnia upływu terminu rękojmi oraz gwarancji udzielonej przez wykonawcę, przy czym warunkiem zwrotu zabezpieczenia w tej części jest podpisanie przez Zamawiającego bez zastrzeżeń, protokołu stwierdzającego brak usterek oraz wad sporządzony po upływie terminu rękojmi oraz gwarancji.
7. Podstawę do rozliczenia i zwrotu kwoty wskazanej w ust. 6 lit. a, stanowi uchwała Zarządu podjęta w oparciu o podpisany przez Zamawiającego bez zastrzeżeń protokół odbioru końcowego zamówienia.
8. Podstawę do rozliczenia i zwrotu kwoty wskazanej w ust. 6 lit. b, stanowi uchwała Zarządu podjęta w oparciu o podpisany przez Zamawiającego bez zastrzeżeń protokół stwierdzający brak usterek oraz wad po upływie terminu rękojmi oraz gwarancji.
9. W uzasadnionych przypadkach umowa może przewidywać inny, niż wskazany w ust. 6 termin zwrotu należytego zabezpieczenia umowy. W takim przypadku, wiążące są postanowienia umowy.
10. Środki pieniężne stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania umowy są nieoprocenowane.

§ 12.

ZAPYTANIA OFERTOWE

1. Dla zamówień, których planowana wartość jest wyższa niż 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) netto, jednak niższa niż 100.000 zł (sto tysięcy złotych) netto, Zarząd Spółdzielni może dokonać wyboru wykonawców w drodze zapytań ofertowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni kieruje zapytania ofertowe do takiej liczby potencjalnych wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, nie mniej jednak niż do trzech.
3. Postępowanie w trybie zapytań ofertowych przeprowadzane jest przez wyznaczonego pracownika.
4. Zatwierdzenia Wyboru wykonawcy dokonuje Prezes Zarządu Spółdzielni w oparciu o otrzymane oferty.

§ 13.

ZAMÓWIENIE Z WOLNEJ RĘKI


1. Wybór wykonawców/dostawców w trybie zamówienia z wolnej ręki dopuszczalny jest, gdy planowana wartość zamówienia nie przekracza 15 000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych) netto.
2. Powyższe nie ma zastosowania w przypadku konieczności pilnego usunięcia awarii lub innego nagłego przypadku losowego dotyczącego infrastruktury spółdzielni.
3. Postępowania w trybie zapytań z wolnej ręki realizowane są przez wyznaczonego pracownika Spółdzielni.

§ 14.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin w niniejszym brzmieniu został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej numer 12/2026 z dnia 23 marca 2026 rok.
2. Uchyła się Regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej 5/2025 z dnia 10 marca 2025 rok.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Jacek Maniszewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Sławomir Forczmański