

## **Regulamin przetargów na roboty remontowo – budowlane , dostawy i usługi oraz prace projektowe i zakup środków trwałych w Spółdzielni Mieszkaniowej ADS „Sośnica” w Gliwicach**

### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne.**

##### **§1.**

Regulamin określa zasady i tryb udzielania zamówień na :

1. inwestycje
2. roboty remontowo - budowlanych w tym prac konserwacyjnych
3. przeglądy i badania wynikających z przepisów Prawa budowlanego dotyczących należytego utrzymania obiektów budowlanych
4. dostawy urządzeń, sprzętu i instalacji,
5. prace projektowe, badania, ekspertyzy, prace geodezyjne,
6. sprzątanie i konserwacje zieleni.

##### **§ 2.**

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

1. zamówieniu – należy przez to rozumieć umowy odpłatne zawarte pomiędzy zamawiającym a wykonawcą,
2. robotach budowlanych – należy przez to rozumieć roboty budowlane w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ( Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.)
3. dostawach - należy przez to rozumieć dostarczenie zamawiającemu surowców, produktów, sprzętu, jak również innych rzeczy i dóbr,
4. usługach – należy przez to rozumieć wszelkie prace, które nie są robotami budowlanymi ani dostawami,
5. zamawiającym – Spółdzielnię Mieszkaniową ADS „Sośnica” w Gliwicach,
6. najkorzystniejszej oferty - należy przez to rozumieć ofertę z najniższą ceną przy takiej samej jakości przedmiotu lub ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny, kosztów eksploatacji, czasu wykonania lub dostawy oraz innych kryteriów opisanych w specyfikacji warunków zamówienia,
7. wartość zamówienia - należy przez to rozumieć wartość szacunkową zamówienia, ustaloną przez zamawiającego z należyłą starannością - bez podatku od towarów i usług (VAT),

##### **§ 3.**

Do czynności podejmowanych w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia przez zamawiającego, dostawców i wykonawców stosuje się postanowienia niniejszego regulaminu i przepisów Kodeksu cywilnego.

## Rozdział 2.

### Zasady udzielania zamówienia.

#### § 4.

1. Wydatki związane z zamówieniami winny być dokonywane:
  - 1.1. w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów,
  - 1.2. w sposób umożliwiający terminową realizację zadań,
  - 1.3. w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.
2. Zamówienie może być udzielone wyłącznie dostawcy lub wykonawcy, który został wybrany na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

#### § 5.

1. Zamówienia udziela się w trybie:
  - 1.1. przetargu nieograniczonego
  - 1.2. negocjacji z zachowaniem konkurencji
  - 1.3. zamówienia z wolnej ręki
2. Zakup materiałów, dostaw i usług związanych z bieżącą eksploatacją do kwoty jednorazowej nie przekraczającej 10 000,00 zł nie wymaga się procedur przetargowych.
3. Usuwanie skutków katastrof, awarii bądź zaistnienia innych sytuacji wyjątkowych nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, a wymagających natychmiastowych działań może być zlecane przez Zarząd Spółdzielni bez obowiązku przeprowadzenia przetargu.
4. Zarząd Spółdzielni po zleceniu i zawarciu umowy z Wykonawcą jest zobowiązany do przedstawienia Radzie Nadzorczej informacji w sprawie wyboru Wykonawcy.

#### § 6.

1. Zamawiający obowiązany jest do traktowania na równych prawach wszystkie podmioty ubiegające się o zamówienie i do prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji oraz zasady racjonalnego gospodarowania.
2. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się w języku polskim.

#### § 7.

Przedmiot zamówienia określa się za pomocą obiektywnych cech technicznych i jakościowych przy przestrzeganiu Polskich Norm, a w odniesieniu do robót budowlanych dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, natomiast w odniesieniu do wykonania dokumentacji projektowej programu funkcjonalno – użytkowego.

#### § 8.

Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się:

1. dostawców lub wykonawców, którzy w ciągu 3 lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę, nie wykonując zamówienia lub wykonując je z nienależytą starannością,

2. dostawców i wykonawców, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
3. dostawców lub wykonawców, którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, kiedy uzyskali oni przewidzianych prawem zgodę na zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego,
4. osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
5. osoby prawne , których urzędujących członków władz prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

#### § 9.

W postępowaniu o udzielenie zamówienia nie mogą występować w imieniu zamawiającego ani też wykonywać czynności związanych z postępowaniem o zamówienie, a także być biegłymi osoby, które:

1. pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia,
2. pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że można to budzić uzasadnioną wątpliwość co do ich bezstronności.

#### § 10.

1. Wszelkie dokumenty, oświadczenia i zawiadomienia składane przez zamawiającego i wykonawców w toku procedury wyboru wykonawców wymagają formy pisemnej lub poczty elektronicznej zgodnie z wyborem zamawiającego.
2. Jeżeli strony porozumiewają się za pomocą poczty elektronicznej, każda ze stron, na żądanie drugiej, niezwłocznie potwierdza fakt otrzymania poczty elektronicznej.
3. Zamawiający może wskazać w specyfikacji zamówienia, że oferta musi być złożona w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

#### § 11.

Przystępując do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia każdy dostawca lub wykonawca składa oświadczenie, że:

1. jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym,
2. posiada uprawnienia niezbędne do wykonywania określonych prac lub czynności, jeśli obowiązujące przepisy nakładają 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 § 8 niniejszego regulaminu.

#### § 12.

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia unieważnia się w przypadkach, gdy:

- 1.1. w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego i negocjacji z zachowaniem konkurencji nie wpłynęła żadna oferta lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
- 1.2. cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający przeznaczył na finansowanie zamówienia,
- 1.3. wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub realizacji zamówienia nie leży w interesie zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
2. O unieważnieniu postępowania zamawiający informuje dostawców lub wykonawców biorących udział w postępowaniu.
3. Zamawiający nie jest zobowiązany do podawania przyczyn unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia.

### Rozdział 3

#### Przetarg nieograniczony.

##### § 13.

W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy dostawcy lub wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.

##### § 14.

Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie :

1. na tablicy ogłoszeń w siedzibie zamawiającego w miejscu do tego wyznaczonym,
2. na stronie internetowej zamawiającego,

##### § 15.

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej:

1. nazwę i adres zamawiającego,
2. adres strony internetowej, na której dostępna będzie specyfikacja warunków zamówienia,
3. ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych – rodzaj, zakres i lokalizację budowy,
4. termin realizacji zamówienia,
5. informację o warunkach wymaganych od dostawców lub wykonawców,
6. określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego specyfikację warunków zamówienia, a także cenę formularza, jeżeli jego udostępnienie jest odpłatne,
7. miejsce i termin składania ofert,
8. miejsce i termin otwarcia ofert,
9. kwotę wadium,
10. zastrzeżenie o możliwości unieważnienia postępowania.

##### § 16.

Specyfikacja warunków zamówienia zawiera:

1. nazwę i adres zamawiającego,
2. opis sposobu przygotowania ofert,

3. opis kryteriów i sposobów dokonania oceny spełnienia warunków wymaganych od dostawców i wykonawców,
4. informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
5. określenie przedmiotu zamówienia , łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
6. pożądany lub wymagany termin wykonania umowy,
7. opis wszelkich innych niż cena kryteriów , którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
8. istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do umowy,
9. opis sposobu obliczania ceny,
10. wszelkie wymagania, w szczególności kwestie wadium,
11. wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
12. termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany ofertą,
13. wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
14. informacje o trybie otwarcia i ceny ofert,
15. nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami zamawiającego uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z dostawcami i wykonawcami.

#### § 17.

Dostawca lub wykonawca może zwrócić się do zamawiającego o wyjaśnienie specyfikacji warunków zamówienia najpóźniej na 7 dni przed terminem otwarcia ofert. Zamawiający zobowiązany jest niezwłocznie udzielić wyjaśnień.

#### § 18.

1. Ofertę sporządza się w języku polskim, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Oferta musi być podpisana przez osobę ( osoby) upoważnioną do składania oświadczeń w imieniu oferenta, co podlega sprawdzeniu przez zamawiającego.

#### § 19.

1. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania, po zakończeniu postępowania przetargowego.
2. Wyznaczony przez zamawiającego termin składania ofert nie może być krótszy niż dwa tygodnie.
3. Wyznaczony przez zamawiającego termin składania ofert może zostać skrócony do 7 dni, jeżeli przetarg organizowany jest w trybie przyspieszonym. Użycie trybu przyspieszonego każdorazowo wymaga pisemnego uzasadnienia zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### § 20.

1. Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert w celu umożliwienia dostawcom lub wykonawcom uwzględnienia w przygotowywanych ofertach otrzymanych wyjaśnień lub uzgodnień dotyczących specyfikacji warunków zamówienia.

2. Na wniosek dostawcy lub wykonawcy, który nie jest w stanie złożyć oferty w wyznaczonym terminie z powodu okoliczności od niego niezależnych, zamawiający może przedłużyć termin składania ofert.
3. O przedłużeniu terminu zamawiający powiadamia natychmiast każdego dostawcę lub wykonawcę, który otrzymał specyfikację warunków zamówienia oraz zamieszcza tę informację na stronie internetowej zamawiającego.

#### § 21.

1. Składający ofertę pozostaje nią związany przez czas określony w specyfikacji warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż przez 30 dni, licząc od terminu składania ofert.
2. Przed upływem terminu związania ofertą zamawiający może zwrócić się do dostawców lub wykonawców o przedłużenie terminu o czas oznaczony.
3. Odmowa przychylenia się do prośby zamawiającego ze strony dostawcy lub wykonawcy nie powoduje utraty wadium.
4. Zgoda dostawcy lub wykonawcy na przedłużenie okresu związania ofertą dopuszczalna jest tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium.
5. Zmiana lub wycofanie oferty, dokonane przez dostawcę lub wykonawcę przed upływem terminu do składania ofert, są skuteczne i nie powodują utraty wadium.

#### § 22.

Dostawca lub wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium w pieniądzu w wysokości 1 – 3% wartości przedmiotu zamówienia na wskazany przez zamawiającego rachunek bankowy.

#### § 23.

1. Zamawiający zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić wadium, jeżeli:
  - 1.1. upłynął termin związania ofertą,
  - 1.2. zawarto umowę i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
  - 1.3. zamawiający unieważnił przetarg.
2. Dostawca lub wykonawca, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz zamawiającego, w przypadku gdy:
  - 2.1. odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w specyfikacji warunków zamówienia,
  - 2.2. nie wniósł zabezpieczenia należytego wykonania umowy na zasadach określonych w specyfikacji warunków zamówienia,
  - 2.3. zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie dostawcy lub wykonawcy.

#### § 24.

Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd.

#### § 25.

1. Komisja przetargowa składa się z nie więcej niż 5 osób. Rada Nadzorcza ma prawo w dowolnym momencie wytypować swoich członków jako obserwatorów prac Komisji.
2. Pracami Komisji przetargowej kieruje Przewodniczący, którym jest Prezes Zarządu lub wyznaczony przez Prezesa Członek Zarządu.

3. Do udziału w pracach Komisji w zależności od potrzeb mogą być powoływani przez Przewodniczącego Komisji pracownicy Spółdzielni oraz mogą być zaproszeni eksperci i biegli rzeczoznawcy.
4. Nieprzybycie wyznaczonego członka Komisji przetargowej w wyznaczonym terminie nie wstrzymuje prac Komisji.
5. Każdy członek Komisji przetargowej zobowiązany jest do zachowania tajemnicy ofert złożonych przez dostawców lub wykonawców. Członkowie Komisji przetargowej składają pisemne oświadczenie że nie są właścicielami, udziałowcami lub pracownikami firm biorących udział w postępowaniu przetargowym zgodnie z § 9 Regulaminu.
6. Członek Komisji przetargowej, który w toku postępowania przetargowego stwierdzi, że zachodzą okoliczności określone w § 9 powinien niezwłocznie zgłosić ta okoliczność Komisji i poddać się wykluczeniu z dalszego uczestnictwa w postępowaniu przetargowym.
7. W ramach wykonywania funkcji nadzorczo – kontrolnych w postępowaniu przetargowym uczestniczą w charakterze obserwatorów, bez prawa głosu, wytypowani członkowie Rady Nadzorczej. Przepisy § 25 ust. 4, 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

#### § 26.

Komisja pracuje na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego.

#### § 27.

1. Oferty otwiera się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Oferenci mogą być obecni przy otwieraniu ofert.
3. W części jawnej Komisja przetargowa w obecności oferentów:
  - 3.1. stwierdza liczbę otrzymanych ofert,
  - 3.2. stwierdza stan zabezpieczenia kopert z ofertami,
  - 3.3. odrzuca koperty z ofertami, które wpłynęły po wyznaczonym czasie,
  - 3.4. otwiera koperty w kolejności ich wpływu, stwierdza poprzez sprawdzenie kompletność zawartości zewnętrznych kopert zgodnie ze Specyfikacją warunków zamówienia, jeśli któraś z ofert nie spełnia warunków do dalszego jej rozpatrywania protokole Komisja określa przyczynę jej odrzucenia, pozostawia kopertę wewnętrzną bez otwierania,
  - 3.5. w przypadku przetargu nieograniczonego odczytuje ofertę cenową.
4. Oferentom nie przysługuje prawo do odwołania się od decyzji Komisji przetargowej.
5. Firma (nazwa) i adres oferenta, którego oferta jest otwarta, a także cena oferty ogłaszane są osobom obecnym oraz wpisane w protokole z postępowania przetargowego.

#### § 28.

1. Komisja przetargowa po zakończeniu części jawnej, o której mowa w § 27 przystępuje do części niejawnej polegającej na sprawdzeniu i ocenie złożonych ofert.
2. Bez udziału oferentów otwiera wewnętrzną kopertę i stwierdza prawidłowość ich zawartości.
3. Komisja dokonuje porównania ofert wg wskazanych w Specyfikacji warunków zamówienia parametrów.
4. W toku dokonywania oceny złożonych ofert zamawiający może żądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.

5. Ustala stanowisko co do prowadzenia dalszych negocjacji cenowych i innych określonych w Specyfikacji warunków zamówienia w przypadku negocjacji z zachowaniem konkurencji.
6. Zawiadamia oferentów o terminie negocjacji cenowych i sposobie składania ofert ostatecznych, oferty ostateczne mogą być składane ustnie do protokołu lub przedstawione na piśmie w zależności od stopnia złożoności przedmiotu przetargu.
7. Komisja przetargowa powiadamia drogą telefoniczną lub elektroniczną firmy zakwalifikowane do dalszego postępowania przetargowego i zaprasza je do negocjacji wyznaczając datę i godzinę spotkania.
8. Komisja przetargowa w drodze losowania wyznacza kolejność prowadzenia negocjacji z oferentami.
9. Oferent może zrezygnować z udziału w negocjacjach i wówczas Komisja uznaje jego ofertę jako ostateczną.
10. Złożenie tylko jednej oferty nie wstrzymuje prac Komisji przetargowej.

#### § 29.

1. Przy dokonywaniu wyboru ofert stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w specyfikacji warunków zamówienia.
2. Jeżeli cena oferty wydaje się rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzi wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów, w szczególności jest niższa o 30% od wartości zamówienia lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert, zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów, dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny, w szczególności w zakresie:
  - 2.1. oszczędności metody wykonania zamówienia, wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo sprzyjających warunków wykonywania zamówienia dostępnych dla wykonawcy, oryginalności projektu wykonawcy, kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3–5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314);
  - 2.2. pomocy publicznej udzielonej na podstawie odrębnych przepisów.
3. Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny, spoczywa na wykonawcy.
4. Zamawiający odrzuca ofertę wykonawcy, który nie złożył wyjaśnień lub jeżeli dokonana ocena wyjaśnień wraz z dostarczonymi dowodami potwierdza, że oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.
5. Odrzuceniu podlegają oferty, które nie spełniają warunków określonych w specyfikacji warunków zamówienia.
6. Komisja wybiera najkorzystniejszą ofertę.
7. Jeżeli w postępowaniu nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty, gdyż zostały złożone oferty o takiej samej cenie, a jedynym kryterium oceny oferty jest cena, zamawiający wzywa wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w wyznaczonym terminie dodatkowych ofert.



8. Jeżeli w postępowaniu nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty, gdyż dwie oferty lub więcej z nich przedstawia taki sam bilans ceny i innych kryteriów, zamawiający wybiera ofertę niższą ceną.
9. Członkowie Komisji przetargowej po zakończeniu negocjacji na indywidualnych drukach dokonują ostatecznej oceny ofert i wyłaniają firmę, która uzyskała maksymalną ilość punktów. Wyniki wpisywane są do protokołu, zatwierdzanego na posiedzeniu Zarządu.
10. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu zawierający między innymi dokumentację obejmującą:
  - a) listę obecności
  - b) zestawienie zbiorcze złożonych ofert
  - c) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od wykonawców i dostawców .
11. O wyniku postępowania przetargowego Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.
12. Zarząd może bez podania przyczyny podjąć decyzję o unieważnieniu przetargu na każdym etapie prac Komisji.

#### § 30.

1. Po zatwierdzeniu wyniku przetargu przez Zarząd , Komisja przygotowuje treść ogłoszenia o wyniku przetargu.
2. Ogłoszenie o wyniku przetargu niezwłocznie zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie zamawiającego w miejscu do tego wyznaczonym i na stronie internetowej.

#### § 31.

1. Zamawiający obowiązany jest do zawarcia umowy w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia ogłoszenia, o którym mowa w § 29 ust. 2.
2. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy doręcza się niezwłocznie wybranemu oferentowi.

### Rozdział 4.

#### Negocjacje z zachowaniem konkurencji.

#### § 32.

Negocjacje z zachowaniem konkurencji jest to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z kilkoma oferentami.

#### § 33.

Zamawiający zaprasza do udziału w negocjacjach z zachowaniem konkurencji:

1. zamieszczając ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie zamawiającego w miejscu do tego wyznaczonym,
2. wysyłając zaproszenie do co najmniej dwóch oferentów,
3. zamieszczając ogłoszenie na swojej stronie internetowej.

#### § 34.

Ogłoszenie ( również zaproszenie) o negocjacjach z zachowaniem konkurencji zawiera co najmniej:

1. nazwę i adres zamawiającego,
2. ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych – rodzaj, zakres i lokalizację budowy,
3. termin realizacji zamówienia,
4. informację o warunkach wymaganych od dostawców i wykonawców,
5. miejsce i termin składania ofert,
6. miejsce i termin otwarcia ofert,
7. kwotę wadium.

§ 35.

1. Ofertę składa się w języku polskim, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Oferta musi:
  - a. zawierać datę jej sporządzenia,
  - b. być podpisana przez osobę (osoby) upoważnioną do składania oświadczeń w imieniu oferenta,
  - c. zawierać jedną cenę ostateczną.
4. Wyznaczony przez zamawiającego termin składania ofert nie może być krótszy niż 7 dni.

§ 36.

Do negocjacji z zachowaniem konkurencji stosuje się odpowiednio przepisy §§ 21, 22 i 23.

§ 37.

1. Postępowanie w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji przeprowadza Komisja negocjacyjna powołana przez Zarząd.
2. Komisja negocjacyjna składa się z nie więcej niż 5 osób.
3. Pracami Komisji kieruje Przewodniczący, którym jest Prezes Zarządu lub wyznaczony przez Prezesa Członek Zarządu.
4. Rada Nadzorcza ma prawo wytypować swoich członków jako obserwatorów prac Komisji.

§ 38.

1. Oferty otwiera się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Oferenci mogą być obecni przy otwieraniu ofert.
3. Firma (nazwa) i adres oferenta, którego oferta jest otwarta, a także cena oferty ogłaszane są osobom obecnym niezwłocznie wpisywane do protokołu postępowania negocjacyjnego.

§ 39.

1. Komisja dokonuje sprawdzenia i oceny ofert co do ich zgodności z ogłoszeniem.
2. Oferty:
  - a. zgodnie z warunkami ogłoszenia kwalifikowane są do negocjacji,
  - b. niezgodne z warunkami ogłoszenia ulegają odrzuceniu.
3. Odrzuceniu podlegają również oferty, które zawierają rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.

§ 40.

1. Oferenci, których oferty zostały zakwalifikowane do dalszego postępowania zapraszani są do negocjacji.
2. Komisja w pisemnym zaproszeniu wyznacza termin, czas i miejsce negocjacji.
3. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony ujawnić informacji technicznych i handlowych związanych z negocjacjami.
4. Uzyskane w wyniku negocjacji ceny są cenami ostatecznymi.

§ 41.

1. Komisja negocjacyjna wybiera najkorzystniejszą ofertę.
2. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego postępowania, który jest zatwierdzany na posiedzeniu Zarządu.

§ 42.

1. Po zatwierdzeniu wyników negocjacji przez Zarząd komisja przygotowuje treść ogłoszenia o wyniku negocjacji.
2. Ogłoszenie wyników negocjacji niezwłocznie zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie zamawiającego w miejscu do tego przeznaczonym i na stronie internetowej.
3. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy doręcza się niezwłocznie wybranemu oferentowi.

## Rozdział 5.

### Zmówienie z wolnej ręki.

§ 43.

Zamówienie z wolnej ręki to tryb wyjątkowy, w którym zamawiający udziela zamówienia po rokowaniach tylko z jednym wykonawcą lub dostawcą.

§ 44.

1. W uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, bez względu na wartość zamówienia zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki gdy zachodzą następujące okoliczności:
  - 1.1. zachodzi umotywowana konieczność wykonania robót np. realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Aneksu do Planu remontów na rok bieżący, który został poszerzony o wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu,
  - 1.2. postępowanie prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego i negocjacji z zachowaniem konkurencji zostały unieważnione gdyż nie została złożona żadna oferta lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
  - 1.3. ze względu na szczególny rodzaj dostaw, usług lub robót budowlanych można je uzyskać tylko u jednego dostawcy lub wykonawcy,
  - 1.4. ze względu na szczególne okoliczności, których zamawiający nie mógł przewidzieć, a wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia.
  - 1.5. jeśli zachodzi potrzeba wykonania przez tego samego wykonawcę dodatkowych i nie dających się przewidzieć w chwili podpisywania umowy robót, których

konieczność stwierdzono w trakcie realizacji zamówienia głównego na podstawie protokołu konieczności .

## Rozdział 6.

### Przepisy końcowe.

#### § 45.

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.09.2015 r. Uchwała nr 25 /2015 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie traci moc obowiązywania Uchwała Rady Nadzorczej Nr 53/2012 z 26.11.2012 r.; Uchwała Rady Nadzorczej Nr 19/2013 z 11.03.2013 r.; Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/2015 z 16.02.2015 r. i Uchwała Rady Nadzorczej Nr 21/2015 z 30.07.2015 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej ADS „Sośnica”  
*Kazimiera Bałko*  
Kazimiera Bałko

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej ADS „Sośnica”  
*Andrzej Jaśkowski*  
Andrzej Jaśkowski

RADCA PRAWNY

*Adam Koczyk*  
Adam Koczyk