

REGULAMIN
w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” Szczecinie

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przetargiem obejmuje się zlecenia i zamówienia na:

- 1) roboty budowlane – to jest wszelkie prace polegające na wykonaniu, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego (budynku, drogi, sieci wodno kanalizacyjnej itp.), lub jego części;
- 2) dostawy – to jest dostarczenie materiałów, zakupu sprzętu, maszyn, urządzeń itp.,
- 3) usługi – to jest wszelkie prace dotyczące:
 - usług projektowych,
 - usług konsultingowych,
 - usług pogotowia technicznego,
 - prace konserwacyjno-remontowe dźwigów osobowych i towarowych,
 - wywóz nieczystości, sprzątanie terenów osiedlowych, opieka nad zielenią, deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja,
 - inne usługi związane z administrowaniem budynkami i terenami osiedlowymi,

4) najmu lokali użytkowych,

5) dzierżawa terenów,

6) sprzedaż zbędnych maszyn, urządzeń, sprzętu i materiałów, których jednostkowa wartość przekracza kwotę 20.000 zł,

7) sprzedaż lokalu,

8) sprzedaż nieruchomości,

9) zawarcie umowy na adaptację pomieszczeń ogólnego użytku na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe.

Postępowaniem przetargowym nie obejmuje się robót, dostaw i usług wymienionych w pkt. 1, 2 i 3, których wartość nie przekracza obowiązującej 25-krotnej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę pracowników określonego zgodnie z ustawą z dn. 10.X.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz. 1679).

2. Sprzedaż rzeczy ruchomych, najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów oraz zawarcie umowy na adaptację pomieszczeń ogólnego użytku (np. poddasze

nieużytkowe) na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe odbywa się w formie licytacji i w związku z tym nie mają do nich zastosowania zawarte w niniejszym regulaminie przepisy § 2 ust. 1-3 oraz przepisy odnoszące się do przetargów na roboty, dostawy i usługi.

3. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku:
 - 1) zmiany dzierżawcy terenu pod prywatnym kioskiem handlowo-usługowym spowodowanej sprzedażą kiosku przez dotychczasowego dzierżawcę terenu;
 - 2) zmiany nazwy najemcy lokalu użytkowego spowodowanej wewnętrznymi Przekształceniami organizacyjnymi dokonanymi w firmie najemcy;
 - 3) rezygnacji najemcy z najmu lokalu i wskazania następcy zobowiązującego się przejąć lokal bez konieczności jego opróżniania i odnawiania, przy jednoczesnym zachowaniu stawki czynszu najmu nie niższej od płaconej przez dotychczasowego najemcę;
 - 4) zbycia nieruchomości gruntowych, na których funkcjonuje własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego,
 - 5) konieczności zlecenia robót lub usług mających na celu niezwłoczne usunięcie awarii w instalacjach budynkowych lub sieciach osiedlowych.
4. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie regulaminu, a nie zakończone, należy regulować w trybie dotychczasowym.
5. W przypadku bezprzetargowego zbycia nieruchomości cenę ustala licencjonowany rzeczoznawca majątkowy na koszt nabywcy.
6. Lokale, na które w przetargu nie zgłoszono żadnych ofert mogą być bez konieczności ogłaszania drugiego przetargu wynajęte przez Zarząd tym najemcom, z którymi wynegocjowane zostaną najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki najmu.

§ 2

1. Oferentami nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej, jej Komisji, członkowie Rad Osiedla, członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz członkowie rodzin tych osób, tj. małżonek oraz wstępni i zstępni I i II stopnia w linii prostej i bocznej (ojciec, matka, syn, córka, rodzeństwo rodzone i przyrodnie) oraz powinowaci I stopnia w linii prostej (teść, teściowa, zięć, synowa) i II stopnia w linii bocznej (szwagier, szwagierka).
2. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się spółek, w których osoby wymienione w pkt. 1 posiadają minimum 20% udziałów lub są członkami ich organów statutowych.
3. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się innych podmiotów gospodarczych,

- w których osoby wymienione w pkt. 1 zajmują stanowiska kierownicze.
4. Zastrzeżenia wymienione w pkt. 1-3 dotyczą również prac zleconych przez Spółdzielnię bezprzetargowo.
 5. Punktów 1-4 niniejszego paragrafu nie stosuje się w postępowaniu licytacyjnym.

§ 3

Przetargi prowadzone będą w formie:

- 1) przetargu nieograniczonego,
- 2) przetargu ograniczonego,
- 3) przetargu dwustopniowego.

§ 4

1. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony.
2. W postępowaniu przetargowym należy kierować się zasadą powszechności, wolnej konkurencji, jawności i przejrzystości postępowania. Przetarg ma doprowadzić do wyboru oferty najtańszej i najkorzystniejszej ze względu na kryteria oceny. Za podstawowe kryteria oceny przyjmuje się:
 - 1) cenę,
 - 2) koszt eksploatacji,
 - 3) czas wykonania lub dostawy,
 - 4) terminy i formy płatności,
 - 5) koszty wdrożenia,
 - 6) jakość,
 - 7) pewność i terminowość dostaw,
 - 8) walory estetyczne i funkcjonalne,
 - 9) wpływ na środowisko,
 - 10) inne, uznane za ważne przez komisję przetargową.

§ 5

1. Przetarg przeprowadza się poprzez:
 - 1) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej lub ogólnokrajowej,
 - 2) jednoczesne zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni – przetarg nieograniczony,
 - 3) zaproszenie dostawców lub wykonawców przez Spółdzielnię do składania ofert – przetarg nieograniczony.
2. Ogłoszenie o przetargu i zaproszenie do składania ofert powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres zamawiającego,
- 2) ilość i rodzaj zamawianych dostaw lub usług (w przypadku robót budowlanych zakres i lokalizację budowy),
- 3) termin realizacji zamówienia,
- 4) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać wykonawcy lub dostawcy,
- 5) informacje, gdzie można uzyskać specyfikację istotnych warunków zamówienia,
- 6) wysokość wadium oraz warunki jego zwrotu lub utraty,
- 7) miejsce i termin składania ofert,
- 8) miejsce i termin otwarcia ofert.

§ 6

1. Przetarg ograniczony organizuje się w przypadku, gdy:
 - 1) ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców,
 - 2) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie do warunków zamówienia.
2. W przypadku określonym w ust. 1 Spółdzielnia zaprasza do zgłoszenia zainteresowania udziałem w przetargu znanych dostawców i wykonawców.

§ 7

1. Przetarg dwustopniowy stosuje się w przypadku, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - 1) nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych zamawianych usług lub robót budowlanych,
 - 2) z powodu specjalistycznego charakteru usług lub dostaw konieczne są negocjacje z wykonawcami lub dostawcami.
2. W przetargu dwustopniowym w pierwszym etapie dostawcy lub wykonawcy składają oferty wstępne. Drugi etap jest przetargiem, którego zasięg jest ograniczony do wybranych oferentów i może być poprzedzony negocjacjami zamawiającego z oferentami.

§ 8

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego.
2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia sporządzona jest przez

Spółdzielnię i powinna zawierać:

- 1) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
 - 2) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy lub wykonawcy,
 - 3) wymagany termin wykonania umowy,
 - 4) opis innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie kierowała się przy wyborze oferty,
 - 5) istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
 - 6) opis sposobu obliczania ceny oferty,
 - 7) wszelkie przyszłe zobowiązania dostawcy lub wykonawcy związane z umową,
 - 8) wysokość wadium oraz sposób jego zwrotu bądź utraty.
3. W odniesieniu do robót budowlanych Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz kosztorys inwestorski.

Rozdział II. Postępowanie przetargowe

§ 9

1. Termin składania ofert w postępowaniu przetargowym nie może być krótszy niż dwa tygodnie.
2. Termin składania ofert dla przetargów inwestycyjnych nie może być krótszy niż 4 tygodnie.
3. Dostawca/Wykonawca, który złożył ofertę, może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert. Przystępując do przetargu, Dostawca/Wykonawca musi złożyć wadium w wysokości i formie pieniężnej, gwarancja bankowa, czek potwierdzony określonej w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

§ 10

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowuje Spółdzielnia w swojej siedzibie.
2. Przed terminem otwarcia oferta nie może być otwarta ani ujawniona.
3. Otwarcie ofert, ogłoszenie nazw, adresów oferentów oraz cen i warunków odbywa się publicznie.

Pozostała część postępowania przetargowego jest niejawną i poufną.

§ 11

1. Oferty rozpatruje komisja przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu Spółdzielni.
2. Prezes Zarządu może zaprosić do udziału w pracach komisji przetargowej z głosem doradczym specjalistów i ekspertów spoza Spółdzielni.
3. Zarząd powinien poinformować Przewodniczącego Rady Nadzorczej na 7 dni przed ogłoszeniem przetargu o planowanym terminie i rodzaju przetargu. Rada Nadzorcza może wytypować ze swojego składu członka, który będzie uczestniczyć w pracach komisji przetargowej jako obserwator przebiegu przetargu.
4. Z posiedzenia komisja sporządza protokół. Protokół zawiera m.in. następujące informacje:
 - 1) opis zamówienia,
 - 2) informacje o ewentualnym przeprowadzeniu wstępnej kwalifikacji,
 - 3) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia,
 - 4) informacje, czy oferenci spełniają wymagane warunki,
 - 5) ceny wszystkich ofert oraz krótką ich ocenę,
 - 6) wskazanie wybranej oferty.
 - 7) pisemne uwagi obserwatorów z ramienia Rady Nadzorczej.
5. Spółdzielnia nie może ujawnić informacji:
 - 1) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
 - 2) związanych z przebiegiem i oceną ofert.
6. Komisji przetargowej przysługuje prawo przystąpienia do negocjacji cen ofertowych z poszczególnymi oferentami.

§ 12

1. W postępowaniu przetargowym komisja:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - 2) bada nienaruszalność kopert z ofertami,
 - 3) ustala liczbę złożonych ofert i otwiera oferty,
 - 4) bada czy oferty spełniają wymogi formalne,
 - 5) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub

ustala, że oferty odrzuca,
6) sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

2. W przypadku, gdy postępowanie przetargowe wymaga kilku posiedzeń komisji – protokół sporządza się z każdego posiedzenia.

§ 13

1. Komisja przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów członków komisji (50% + 1) w sposób jawny.
2. W przypadku równego podziału oddanych głosów, decyduje głos przewodniczącego.
3. Członkowie komisji mogą wnosić do protokołu uwagi i zastrzeżenia.

§ 14

1. Protokół z postępowania przetargowego przewodniczący komisji przetargowej przedkłada Prezesowi Zarządu do zatwierdzenia. Decyzję o wyborze oferty podejmuje Prezes Zarządu.
2. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty wnieść sprzeciw do Zarządu Spółdzielni.
3. Sprzeciw rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty wniesienia. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny Zarząd Spółdzielni może zmienić decyzję o wyborze oferty lub unieważnić przetarg.

§ 15

Informacje o wyborze oferty Spółdzielni niezwłocznie przekazuje zwycięzcy oraz pozostałym oferentom.

Spółdzielnia zawiera umowę ze zwycięzcą przetargu w ciągu 30 dni od ogłoszenia wyboru oferty.

§ 16

Na wniosek komisji przetargowej Prezes Zarządu może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny. Rzeczywiste przyczyny zgłoszenia wniosku o odwołanie lub unieważnienie przetargu komisja przetargowa winna określić

w protokole z postępowania przetargowego.

§ 17

W przypadku złożenia tylko jednej oferty komisja przetargowa decyduje, czy oferta zostanie rozpatrzona, czy też należy ogłosić ponowny przetarg.

§ 18

Od obowiązku przeprowadzenia przetargu odstępuje się w przypadku, gdy zachodzi potrzeba niezwłocznego usunięcia skutków awarii wymagających natychmiastowego działania. Zlecenie wykonania robót następuje w oparciu o przeprowadzone negocjacje prowadzone przez osobę upoważnioną przez prezesa Zarządu.

§ 19

Z przeprowadzonych negocjacji osoba upoważniona sporządza protokół, w którym należy uwzględnić:

- 1) nazwę i adres zamawiającego,
- 2) datę i miejsce prowadzenia negocjacji,
- 3) dokładne określenie przedmiotu negocjacji,
- 4) wszelkie istotne elementy, których dotyczą negocjacje zwłaszcza określenie ostatecznej formy, wysokości i zasady wynagrodzenia,
- 5) przyczyny wyboru wykonawcy /dostawcy w trybie negocjacji.

§ 20

Przewodniczącą komisji przetargowej powołuje prezes Zarządu Spółdzielni. Członków komisji proponuje przewodniczący komisji przetargowej. Skład komisji zatwierdza prezes Zarządu zarządzeniem wewnętrznym.

Rozdział III. Tryb przeprowadzania przetargów na sprzedaż lokali i nieruchomości

§ 21

1. Przetarg na sprzedaż lokalu lub nieruchomości przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego, w którym mogą brać udział zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby, w tym osoby prawne.

2. Wygrywający przetarg, o którym mowa w ust. 1 jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, winien złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
3. Sprzedaż nieruchomości odbywa się w formie przetargu nieograniczonego - licytacji.
4. Cenę wywoławczą lokalu lub nieruchomości konieczną do podania w ogłoszeniu o przetargu ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o wycenę rynkowej wartości lokalu lub nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - b) dokładny adres, kondygnację i powierzchnię użytkową lokali lub miejsce położenia i przeznaczenia nieruchomości, powierzchnia nieruchomości, nr księgi wieczystej i miejsce jej przechowywania,
 - c) wysokość wadium oraz warunki jego wpłaty, zwrotu lub utraty,
 - d) informację o warunkach jakie muszą spełnić oferenci,
 - e) zastrzeżenie prawa Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
6. Wadium dla osób przystępujących do przetargu ustala Zarząd w wysokości do 5% ceny wywoławczej. Wadium winno być wpłacone na konto Spółdzielni przed terminem rozpoczęcia przetargu. Osobom, które przetargu nie wygrały, wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu.
7. Postępowanie przetargowe, o którym mowa w ust. 1 i 3 odbywa się w formie licytacji.
8. Wygrywającym przetarg jest osoba, która wylicytuje najwyższą kwotę lokalu lub nieruchomości będące przedmiotem przetargu.
9. Wylicytowana cena lokalu lub nieruchomości winna być wpłacona w terminie 14 dni od daty przetargu. Na wniosek wygrywającego przetarg Zarząd Spółdzielni może wydłużyć termin wpłacenia ceny lokalu lub nieruchomości. Na poczet ceny lokalu lub nieruchomości zalicza się wpłacone wadium. Brak wpłaty w podanym terminie powoduje przepadek wadium na rzecz Spółdzielni i cofnięcie decyzji o sprzedaży lokalu lub nieruchomości wydanej po rozstrzygnięciu przetargu.
10. Z uwagi na formę licytacyjną przetargu nie mają do niego zastosowania przepisy regulaminu odnoszące się do przetargów na roboty, dostawy lub usługi, w tym również przepisy § 2 ust.1-3.

11. W przypadku gdy przetarg nieograniczony nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku oferentów Zarząd w ogłoszeniu o kolejnym przetargu może obniżyć cenę wywoławczą, o której mowa w ust. 3.

Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 22

Za zgodą Rady Nadzorczej, w drodze szczególnego wyjątku, Zarząd może odstąpić od stosowania niniejszego regulaminu.

§ 23

Niedopuszczalne jest dzielenie przez zamawiającego robót na części w celu uniknięcia przeprowadzenia przetargu.

§ 24

Wszystkie istotne dokumenty należy przechowywać przez okres 3 lat.

§ 25

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia. Z tym dniem traci moc regulamin uchwalony w dniu r. wraz z późniejszymi zmianami.

§ 26

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu uchwałą nr.....

**Sekretarz Rady
Nadzorczej**

**Przewodniczący Rady
Nadzorczej**