

REGULAMIN

PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA ROBOTY, DOSTAWY ORAZ USŁUGI NA RZECZ NAMYSŁOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NAMYSŁOWIE

§ 1

1. Regulamin określa tryb i zasady udzielania zamówień na roboty budowlane oraz dostawy i usługi wykonywane przez podmioty zewnętrzne na rzecz Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysławie dalej zwanej Zamawiającym lub Spółdzielnią.
2. Procedura przetargowa ma na celu umożliwienie Spółdzielni dokonania wyboru najkorzystniejszych ofert.
3. Zamówienia na roboty budowlane oraz dostawy i usługi rozstrzyga się w trybie:
 - 1) przetargu ograniczonego,
 - 2) przetargu nieograniczonego.
4. W przypadkach, gdy przepisy niniejszego regulaminu dopuszczają odstępianie od przetargu, wówczas uzgodnienie warunków wykonania robót i usług następuje w wyniku negocjacji pomiędzy Spółdzielnią i wybranymi Wykonawcami.

§ 2

1. Ileć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) **Zamawiającym** – należy przez to rozumieć Namysłowską Spółdzielnię Mieszkaniową -NSM,
 - 2) **Komisji** – należy przez to rozumieć Komisję Przetargową powołaną przez Zarząd Zamawiającego do przygotowania i przeprowadzenia danego postępowania o udzielenie Zamówienia,
 - 3) **Zamówieniu** - należy przez to rozumieć zamówienie, czyli umowę odpłatną zawieraną między Zamawiającym a Wykonawcą, której przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane,
 - 4) **Wykonawcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie Zamówienia,
 - 5) **SWZ** – należy przez to rozumieć Specyfikację Warunków Zamówienia,
 - 6) **Protokole** - należy przez to rozumieć dokument sporządzany przez Zamawiającego w formie pisemnej, który potwierdza przebieg postępowania o udzielenie zamówienia,

§ 3

1. Decyzję każdorazowo o przeprowadzeniu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek poinformować o przetargach zamieszczając ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysławie oraz na stronie internetowej Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod adresem <https://www.nsm.org.pl/>
3. Przy udzielaniu zamówień należy przestrzegać zasad:
 - a) zachowania uczciwej konkurencji, równego traktowania Wykonawców, proporcjonalności i przejrzystości,
 - b) racjonalnego gospodarowania środkami, w tym zasady wydatkowania środków finansowych w sposób celowy, oszczędny oraz umożliwiający terminową realizację zadań, a także zasady optymalnego doboru metod i środków w celu uzyskania najlepszych efektów z danych nakładów.
4. Wybór najkorzystniejszej oferty powinien być oparty na kryteriach takich jak:
 - a) Kryteria kosztowe
 - b) Kryteria jakościowe
 - c) Kryteria kontraktowe

5. Informacja o przetargu powinna zawierać informacje ogólne o przetargu tj. m.in.
- a) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
 - b) określenie rodzaju przetargu,
 - c) przedmiot przetargu,
 - d) miejsce i termin składania ofert,
 - e) miejsce i termin rozpoczęcia przetargu,
 - f) miejsce i termin dotyczący możliwości zapoznania się ze szczegółowymi warunkami przetargu, w tym ewentualną dokumentacją techniczną,
 - g) jeśli wymagane jest wadium to określenie jego wysokości wraz z terminem i sposobem wpłaty,
 - h) inne informacje niezbędne dla prawidłowego przygotowania oferty przetargowej,
 - i) zastrzeżenie, że Zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty jak też unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
6. Przetarg nieograniczony jest ważny bez względu na liczbę oferentów.

§ 4

1. Zamawiający może przeprowadzić przetarg ograniczony na wykonanie robót budowlanych, dostaw lub usług jeżeli zachodzi co najmniej jedna z przesłanek:
- a) przedmiot zamówienia może być wykonany w sposób właściwy i gwarantujący wymaganą jakość tylko przez ograniczoną liczbę podmiotów gospodarczych dysponujących wykwalifikowaną kadrą, odpowiednim wyposażeniem technicznym i specjalizujących się w wykonywaniu określonych robót,
 - b) koszty przeprowadzania przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w odniesieniu do wartości robót objętych przetargiem.
2. Przetarg ograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na ogłoszenie Wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w przetargu, a oferty mogą składać Wykonawcy zaproszeni do składania ofert.
3. W przetargu ograniczonym rozpatrywane są oferty firm i przedsiębiorstw, które zostały zaproszone przez Zamawiającego do złożenia ofert.
4. Warunkiem ważności przetargu jest zaproszenie do wzięcia udziału co najmniej dwóch oferentów.
5. Termin składania ofert - nie mniej niż 7 dni licząc od dnia zawiadomienia oferentów o zaproszeniu do przetargu.

§ 5

Z udziału w przetargach wykluczeniu podlegają następujące osoby:

- 1) osoby będące członkami Rady Nadzorczej i Zarządu Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie oraz pracownicy Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie,
- 2) osoby pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa I stopnia lub powinowactwa I stopnia z członkami Rady Nadzorczej i Zarządu Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie.
- 3) dostawcy i wykonawcy którzy, przynajmniej jedną z poprzednio wykonywanych robót na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej wykonali nie zgodnie ze sztuką budowlaną i warunkami umowy lub nie zgodnie z zobowiązaniami wynikającymi z gwarancji i rękojmi, bądź wyrządzili szkodę Zamawiającemu nie wykonując zamówienia lub wykonując je z nienależytą starannością,
- 4) podmioty gospodarcze w stosunku do których wszczęte zostało postępowanie upadłościowe, likwidacyjne, układowe lub ogłoszono upadłość,
- 5) dostawcy i wykonawcy, którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne z wyjątkiem przypadków kiedy uzyskali oni

przewidzianą prawem zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności.

§ 6

Spółdzielnia może domagać się od podmiotów uczestniczących w przetargu udokumentowania wiarygodności ekonomicznej i technicznej.

§ 7

1. Dowodem potwierdzającym wiarygodność ekonomiczną wykonawcy mogą być w szczególności następujące dokumenty:

- 1) odpowiednie wyciągi z konta bankowego,
- 2) pełny lub skrócony bilans przedsiębiorstwa,
- 3) dokument stwierdzający wysokość całkowitych obrotów przedsiębiorstwa i obrotów odnoszących się do robót będących przedmiotem przetargu okresie ostatnich trzech lat.
- 4) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych,
- 5) oświadczenie Wykonawcy o niezaleganiu z opłatami dla Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz Urzędu Skarbowego.

2. Dowodem wiarygodności technicznej wykonawcy mogą być w szczególności następujące dokumenty:

- 1) potwierdzające posiadanie odpowiedniego wykształcenia i kwalifikacji zawodowych osób odpowiedzialnych za realizację robót,
- 2) wykaz robót budowlanych w zakresie niezbędnym do wykazania spełniania warunku wiedzy i doświadczenia, wykonanych w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, z podaniem ich rodzaju i wartości, daty i miejsca wykonania oraz załączeniem dokumentu potwierdzającego, że roboty zostały wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończone,
- 3) charakterystykę techniczną wyposażenia będącego w dyspozycji wykonawcy, a niezbędnego do wykonania robót,
- 4) informację o średniorocznym zatrudnieniu w firmie.

§ 8

Jeżeli przetarg nieograniczony lub ograniczony nie dał oczekiwanego efektu Spółdzielnia może przeprowadzić negocjacje z wykonawcami.

§ 9

1. Zamawiający może uzależnić udział w przetargu od złożenia stosownego wadium o wysokości określonej przez Zarząd.
2. W wymaganym terminie oferenci winni wpłacić wadium we wskazanym w ogłoszeniu miejscu lub załączyć do oferty inne dokumenty dotyczące zabezpieczenia związania ofertą.
3. Oferent, którego oferta została przyjęta traci wadium na rzecz Zamawiającego w następujących przypadkach:
 - a) jeśli oferent odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - b) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy określonego w ogłoszeniu,
 - c) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy oferenta.
4. Dopuszcza się wpłatę wadium w postaci: przelewu płatnego na rachunek bankowy Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Zamawiający po wybraniu oferty zwraca wadium niezwłocznie, tym oferentom, których ofert nie wybrał, a to nie później niż w terminie 14 dni od dnia wyboru oferty. Oferentowi, który wygrał przetarg zwraca się wadium niezwłocznie po zawarciu umowy na realizację zamówienia, chyba że zgodnie z umową stanowi zabezpieczenie wykonania dalszych obowiązków umownych.

§ 10

1. Oferent przystępujący do przetargu składa pisemną ofertę.
2. Pisemna oferta powinna zawierać co najmniej:
 - a) nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
 - b) określenie przedmiotu oferty,
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
 - d) określenie oferowanej kwoty wynagrodzenia zgodnie z warunkami podanymi w przetargu,
 - e) numer ewidencji podatkowej NIP oraz numer z Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej (REGON),
 - f) dowód wniesienia wadium o ile jest wymagane,
 - g) oświadczenie oferenta, dotyczące § 4 pkt 3.
3. Oferent powinien złożyć ofertę w zabezpieczonej kopercie.
4. Oferta powinna być złożona lub nadesłana do Spółdzielni w godzinach jej pracy, w terminie podanym w ogłoszeniu.

§ 11

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie składająca się z co najmniej 5 członków. Zarząd wskazuje Przewodniczącą Komisji Przetargowej.

Komisja przetargowa składa się spośród członków:

- Zarząd	- 1 ÷ 3 przedstawicieli
- Pracownicy Spółdzielni	- 1 ÷ 4 przedstawicieli
2. Dla podjęcia decyzji wiążącej wymagane jest quorum minimum 3 członków Komisji Przetargowej.
3. W pracach komisji przetargowej nie mogą uczestniczyć osoby, które:
 - a) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z oferentem lub z członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - b) przed upływem jednego roku od daty wszczęcia postępowania przetargowego pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo były członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - c) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji przetargowej, który w toku postępowania przetargowego stwierdzi, że zachodzą okoliczności określone w ust. 3 powinien niezwłocznie zgłosić tę okoliczność komisji i poddać się wykluczeniu z dalszego uczestnictwa w postępowaniu przetargowym.

§ 12

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej. Część jawna odbywa się w obecności oferentów. Część niejawna rozpoczyna się bezpośrednio po części jawnej i kończy się po czasie koniecznym dla prawidłowej oceny przez komisję ofert zakwalifikowanych do części niejawnej.
3. W części jawnej Komisja Przetargowa:
 - a) ustala liczbę złożonych ofert,
 - b) sprawdza stan zabezpieczenia kopert,
 - c) odrzuca koperty z ofertami złożone po terminie bez ich otwierania,
 - d) otwiera oferty złożone w terminie i podaje do wiadomości obecnym dane z formularza ofertowego każdego oferenta,
 - e) kwalifikuje oferty do części niejawnej.

4. Komisja odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:
 - a) nie odpowiadają warunkom przetargu, określonym w Specyfikacji Warunków Zamówienia,
 - b) zostały złożone po wyznaczonym terminie,
 - c) nie zawierają danych wyszczególnionych w warunkach przetargu,
 - d) dane są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.
5. W części niejawnego Komisja Przetargowa:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) sprawdza kompletność złożonych ofert,
 - c) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich według ustalonych wcześniej kryteriów, w przypadku równej liczby głosów rozstrzyga głos przewodniczącego komisji,
 - d) w toku badania i oceny ofert może żądać od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert i wzywać do uzupełnienia brakujących oświadczeń oraz może ustalić dodatkowe negocjacje ustne z oferentami w sprawie ustalenia ceny ofert oraz innych elementów oferty,
- e) w czasie negocjacji ustnych oferenci składają propozycje ustne do protokołu.

§ 13

1. Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół.
2. Komisja przekazuje protokół Zarządowi do akceptacji jednocześnie rekomendując Zarządowi zawarcie umowy z oferentem, który w ofercie zaoferował najkorzystniejsze warunki lub też wnioskuje o unieważnienie przetargu, bądź stwierdzenie że przetarg pozostał nierozstrzygnięty.
3. Zarząd zatwierdza protokół z prac komisji przetargowej. W przypadku odmowy akceptacji Zarząd może podjąć uchwałę o unieważnieniu przetargu bądź o jego nierozstrzygnięciu.
4. Zatwierdzony protokół z prac komisji przetargowej przekazuje się do wiadomości członkom Rady Nadzorczej Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej niezwłocznie po zatwierdzeniu.

§ 14

1. Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty m.in. gdy:
 - a) odrzucono wszystkie oferty,
 - b) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający przeznaczył na sfinansowanie zamówienia,
 - c) brak jest co najmniej jednej ważnej oferty,
 - d) gdy wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że realizacja zamówienia nie może być realizowana, bądź jej realizacja nie leży już w interesie zamawiającego.
2. Przetarg może być unieważniony bez wybrania jakiegokolwiek ze złożonych ofert i bez podania przyczyny.

§ 15

1. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zlecić wykonanie robót budowlanych, dostaw i usług bez przeprowadzenia przetargu.
2. Odstąpienie od przetargu możliwe jest w następujących przypadkach:
 - a) jeśli zachodzi nieprzewidziana lecz umotywowana konieczność natychmiastowego wykonania robót,
 - b) jeśli ze względów proceduralnych, prawnych (w tym zastosowanie technologii objętych prawem autorskim lub patentowym), lub z powodu szczególnych rozwiązań technicznych lub technologicznych roboty muszą być wykonane przez określonego Wykonawcę,
 - c) jest to potrzebne z uwagi na konieczność zapewnienia obiektom i terenom bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony

- środowiska i ochrony przed hałasem oraz drganiami, jak też z powodu konieczności uniknięcia znacznych strat materialnych oraz z powodu zdarzeń losowych,
- d) jeśli w ogłoszeniu dla zamówienia podstawowego przewidziano udzielenie zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych i jego wartość została określona w Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz termin udzielenia dodatkowego zamówienia dotychczasowemu Wykonawcy następuje w okresie do dwóch lat od udzielenia zamówienia podstawowego,
 - e) jeżeli Spółdzielnia zawarła porozumienie o zastosowaniu technologii objętych prawem autorskim lub patentowym,
 - f) jeśli ogłoszony przetarg nie dał pozytywnego wyniku, jeżeli w wyniku ogłoszonego przetargu nie został wyłoniony Wykonawca zamówienia,
 - g) jeśli zachodzi potrzeba wykonania przez tego samego wykonawcę dodatkowych i nie dających się przewidzieć w chwili podpisywania umowy robót,
 - h) jeśli wartość robót, dostaw lub innych zleceń na ten sam rodzaj zamówienia nie przekracza w ciągu roku kalendarzowego kwoty 50 000,00 złotych.

§ 16

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.03.2025r. uchwałą nr 11/RN/2025.
2. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.
3. Traci moc Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 04.11.2021r. uchwałą nr 21/RN/2021.

Namysłowska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
46-100 Namysłów, ul. Reymonta 8
Tel. 77 410 15 65; 77 410 95 64
NIP 752-030-01-68 REGON 000488148

Rada Nadzorcza
Namysłowskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Namysłowie

Sekretarz
Rady Nadzorczej NSM
Katarzyna Paradowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej NSM
Marcin Biliński

RADCA PRAWNY
Jolanta Wojnowska
Wr/2700