

REGULAMIN UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ NIEPUBLICZNYCH NA USŁUGI, ROBOTY BUDOWLANE I DOSTAWY ŚWIADCZONE DLA WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OCHOTA”

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” dalej zwanej w skrócie **WSM „Ochota”**

II. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady udzielania zamówień na usługi, roboty budowlane i dostawy, wykonywane na rzecz WSM „Ochota”, *realizowane z własnych środków finansowych Spółdzielni.*

W przypadku realizowania zamówienia z udziałem środków publicznych zastosowanie ma regulacja ustawowa – Prawo Zamówień Publicznych.

§ 2

Ilekoć jest mowa w niniejszym regulaminie o następujących pojęciach to należy to rozumieć jako:

1. **„roboty budowlane”** - budowa i prace polegające na montażu, remoncie, przebudowie lub rozbiórce obiektu budowlanego, jak również **„prace projektowe w budownictwie”** czyli usługi architektoniczne, urbanistyczne i inżynierskie oraz związane z nimi badania i analizy techniczno-ekonomiczne oraz usługi polegające na opracowaniu programu funkcjonalno-użytkowego, koncepcji, projektu technicznego wraz z kosztorysem inwestorskim lub ślepym kosztorysem, pełnieniu funkcji nadzoru autorskiego oraz usługi konsultacji naukowych i technicznych, **jak również usługi pełnienia funkcji „inwestorstwa zastępczego” przy realizacjach inwestycji.**
2. **„dostawy”** - nabywanie rzeczy (maszyny, urządzenia, materiały budowlane), *praw oraz innych dóbr na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy i leasingu dostawy,*
3. **„usługi”** - wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy, w szczególności więc wykonanie : prac konserwacyjnych i porządkowych oraz innych prac, których wykonanie jest niezbędne dla realizacji zadań statutowych spółdzielni.
- 4.

Ponadto ilekoć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

5. **„oferent”** – wykonawca robót budowlanych, dostawy lub usługi.
6. **„zamawiający”** - należy przez to rozumieć WSM „Ochota”
7. **„kierownik zamawiającego”** – Zarząd WSM „Ochota” który zgodnie z obowiązującymi przepisami, statutem lub umową jest uprawniony do zarządzania zamawiającym, z wyłączeniem pełnomocników ustanowionych przez zamawiającego;

8. „**wykonawca**” – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia w postępowaniu publicznym, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia;
9. „**postępowanie publiczne**” – jawne czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia;
10. „**zamówienie publiczne**” - zamówienie w formie umowy cywilnoprawnej, zawieranej pomiędzy zamawiającym, a wykonawcą na roboty budowlane, dostawy oraz wykonywanie usług opłaconych w całości lub w części ze środków publicznych (w rozumieniu przepisów o finansach publicznych).
11. „**zamówienie nie publiczne**” - zamówienie w formie umowy cywilnoprawnej, zawieranej pomiędzy zamawiającym, a wykonawcą na roboty budowlane, dostawy oraz wykonywanie usług opłaconych w całości ze środków własnych Spółdzielni.
12. „**Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia**” - dokument zawierający zbiór rzetelnych, kompletnych i jednoznacznych informacji o warunkach i przedmiocie zamówienia przeznaczonych dla wykonawców ubiegających się o zamówienie, określający tryb postępowania prowadzonego przez zamawiającego w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty.
13. „**oferta częściowa**” – oferta przewidująca, zgodnie z warunkami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, wykonanie części zamówienia;
14. „**oferta wariantowa**” – oferta przewidująca, zgodnie z warunkami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, odmienny niż określony przez zamawiającego sposób wykonania zamówienia w postępowaniu publicznym;
15. „**zamówienie mieszane**” – zamówienie obejmujące równocześnie dostawy i usługi albo roboty budowlane i usługi albo roboty budowlane i dostawy niezbędne do ich wykonania;
16. „**własne środki finansowe**” - środki pochodzące z wpłat członków Spółdzielni oraz innych źródeł związanych z działalnością Spółdzielni.
17. „**najkorzystniejsza oferta**” oferta z najniższą ceną albo oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów zawartych w SIWZ, odnoszących się do przedmiotu zamówienia, w szczególności kosztów eksploatacji parametrów technicznych, funkcjonalności, udzielonej gwarancji oraz terminów wykonania.
18. „**cena**” – wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą zamawiający jest obowiązany zapłacić wykonawcy za robotę budowlaną, dostawę lub usługę z uwzględnieniem podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów dana robota, dostawa lub usługa podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym.
19. „**rażąco niska cena**” - Ceną rażąco niską jest cena niepokrywająca wydatków wykonawcy związanych z realizacją zamówienia, cena nierealna w relacji do cen rynkowych podobnych zamówień, cena niewiarygodna, oderwana od realiów rynkowych, za którą należyte wykonanie zamówienia nie jest możliwe.

Inne definicje nie przytoczone w powyższym wykazie przyjęto według definicji zawartych w ustawie o Prawo Zamówień Publicznych

III. POSTĘPOWANIE O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA

A. Zasady udzielania zamówień

§ 3

1. Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców.
2. Czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia wykonują osoby zapewniające bezstronność i obiektywizm.
3. Otwarcie ofert odbywa się z udziałem Oferentów.
4. Oceny poszczególnych ofert oraz wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Komisja Przetargowa na posiedzeniu niejawnym.

§ 4

1. Usługi, roboty budowlane i dostawy podzielone są na trzy grupy:
 - a) usługi, roboty budowlane i dostawy awaryjne,
 - b) usługi, roboty budowlane i dostawy, których koszt nie przekracza czterdziestu tysięcy złotych
 - c) usługi, roboty budowlane i dostawy, których koszt przekracza czterdziestu tysięcy złotych
2. Usługi, roboty budowlane i dostawy awaryjne występują w przypadku konieczności bezwłocznego podjęcia prac zabezpieczających, które mają na celu:
 - a) usunięcie zagrożenia życia lub zdrowia,
 - b) zapobiegnięcie katastrofie budowlanej,
 - c) ograniczenie lub zapobiegnięcie powstania znacznych szkód materialnych spowodowanych przez zaistniałą awarię,
 - d) usunięcie nagłego wystąpienia zagrożenia awarią lub katastrofą budowlaną, które mogą powodować skutki jak wyżej.

W takich sytuacjach uzasadniających pilność wykonania zlecenia, Zarząd może powierzyć wykonanie zlecenia dowolnemu wykonawcy z tzw. „wolnej ręki” bez względu na wartość zamówienia. W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Radę Nadzorczą.
3. Usługi, roboty budowlane i dostawy, których koszt nie przekracza czterdziestu tysięcy złotych, dotyczą tylko bieżących konserwacji i napraw, które nie są częściowym zadaniem w planowanych remontach, przeglądach, badaniach lub pomiarach,
4. Usługi, roboty budowlane i dostawy, których koszt przekracza czterdzieści tysięcy złotych, dotyczą planowanych remontów, obowiązkowych badań, przeglądów lub pomiarów w istniejących obiektach.
5. Wartości usług, robót budowlanych i dostaw wskazane w niniejszym Regulaminie, w szczególności w ust. 1 stanowią kwoty netto (bez podatku VAT).

§ 5

1. Usługi, roboty budowlane i dostawy awaryjne, a także te, których koszt nie przekracza czterdziestu tysięcy złotych (*opisane w §4 ust. 2 i 3*) są zamawiane bądź zlecane pisemnie przez Zarząd WSM „Ochota”. W takim przypadku zamówienie (zlecenie) musi określać zakres rzeczowy, wartość usługi (roboty budowlanej, dostawy) lub sposób wyceny, termin realizacji oraz sposób zapłaty.

2. Usługi i dostawy opisane w § 4 ust. 4, są zamawiane (zlecane) w oparciu o wybór ofert składanych przez potencjalnych wykonawców prac z zachowaniem procedury postępowania o udzielenie zamówienia.

§ 6

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia może być prowadzone w jednym z następujących trybów:

- A. **„przetargu nieograniczonego”** – może w nim uczestniczyć każdy wykonawca, niezależnie od przynależności sektorowej tj. przedsiębiorstwo państwowe, spółdzielcze, spółki prawa handlowego i cywilnego, osoby fizyczne, które dysponują własnym potencjałem produkcyjnym, prezentują odpowiedni dla zamówienia poziom wiedzy technicznej i zatrudniają pracowników posiadających odpowiednie przygotowanie zawodowe dla realizowania przedmiotu przetargu oraz spełniają wymagania niniejszego regulaminu.
- B. **„przetargu ograniczonego”** - jest to tryb udzielenia zamówienia, w którym, w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu, wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w przetargu, a oferty mogą składać wykonawcy zaproszeni do składania ofert. Mogą w nim uczestniczyć wykonawcy zaproszeni przez Zamawiającego, którzy zobowiążą się, że zastosują się do wymagań niniejszego regulaminu i których doświadczenie oraz potencjał wykonawczy gwarantują właściwą realizację zamówienia. Zaproszenie powinno być skierowane do co najmniej trzech wykonawców.
- C. **„Negocjacje z ogłoszeniem”** - to tryb udzielenia zamówienia, w którym, po publicznym ogłoszeniu o zamówieniu, zamawiający zaprasza wykonawców dopuszczonych do udziału w postępowaniu do składania ofert wstępnych niezawierających ceny, prowadzi z nimi negocjacje, a następnie zaprasza ich do składania ofert.
Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie negocjacji z ogłoszeniem, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego wszystkie oferty zostały odrzucone, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione;
 - 2) w wyjątkowych sytuacjach, gdy charakter dostaw, usług lub robót budowlanych lub związane z nimi ryzyko uniemożliwia wcześniejsze dokonanie ich wyceny;
 - 3) nie można z góry określić szczegółowych cech zamawianych usług w taki sposób, aby umożliwić wybór najkorzystniejszej oferty w trybie przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego;
 - 4) przedmiotem zamówienia są roboty budowlane prowadzone wyłącznie w celach badawczych, doświadczalnych lub rozwojowych, a nie w celu zapewnienia zysku lub pokrycia poniesionych kosztów badań lub rozwoju;
- D. **„Negocjacje bez ogłoszenia”** - to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia z wybranymi przez siebie wykonawcami, a następnie zaprasza ich do składania ofert.

Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie negocjacji bez ogłoszenia, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:

- 1) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego nie wpłynął żaden wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu,

- 2) nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone ze względu na ich niezgodność z opisem przedmiotu zamówienia, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione;

E. „**zamówienie z wolnej ręki**” - to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.

1. Wraz z zaproszeniem do negocjacji zamawiający przekazuje informacje niezbędne do przeprowadzenia postępowania, w tym istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia, ogólne warunki umowy lub wzór umowy.
2. Najpóźniej wraz z zawarciem umowy w sprawie zamówienia wykonawca składa oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu,
3. Tryb ten można stosować, jeżeli zachodzi, co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 4.1 dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę:
 - a) z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze,
 - b) z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych, wynikających z odrębnych przepisów,
 - c) w przypadku udzielania zamówienia w zakresie działalności twórczej lub artystycznej;
 - 4.2 ze względu na wyjątkową sytuację niewynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia;
 - 4.3 w prowadzonych kolejno postępowaniach o udzielenie zamówienia, z których co najmniej jedno prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego, nie wpłynął żaden wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone ze względu na ich niezgodność z opisem przedmiotu zamówienia, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione;
 - 4.4 w przypadku udzielania dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i nie przekraczających łącznie 20 % wartości realizowanego zamówienia, niezbędnych do jego prawidłowego wykonania, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeżeli:
 - a). z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub
 - b). wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego; polegającego na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówienia, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w specyfikacji istotnych warunków zamówienia dla zamówienia podstawowego i dotyczy przedmiotu zamówienia w niej określonego;
 - 4.5 w przypadku udzielania, w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy dostaw, zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 20 % wartości zamówienia podstawowego i polegających na rozszerzeniu

dostawy, jeżeli zmiana wykonawcy powodowałaby konieczność nabywania rzeczy o innych parametrach technicznych, co powodowałoby niekompatybilność techniczną lub nieproporcjonalnie duże trudności techniczne w użytkowaniu i dozorze, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w specyfikacji istotnych warunków zamówienia dla zamówienia podstawowego i dotyczy przedmiotu zamówienia w niej określonego;

F. *„zapytania o cenę” – należy przez to rozumieć pytania do co najmniej trzech dostawców lub wykonawców, które zapewnią wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencji i sprawny przebieg postępowania. Zapytanie o cenę to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.*

1) Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie zapytania o cenę, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych,

2) Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewnia konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty, nie mniej niż 3 wykonawców.

3) Wraz z zaproszeniem do składania ofert zamawiający przesyła specyfikację istotnych warunków zamówienia.

4) Każdy z wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić.

5) Nie prowadzi się negocjacji w sprawie ceny.

6) Zamawiający udziela zamówienia wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę.

2. Podstawowymi trybami do stosowania w postępowaniu o udzielanie zamówienia, a w przypadkach określonych w § 4 ust. 4, **wymaganymi są przetarg nieograniczony lub przetarg ograniczony.**

3. Każdorazową decyzję o wyborze trybu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Nie dopuszcza się dzielenia wartości prac w celu pominięcia procedur postępowania przetargowego.

§ 7

1. Za przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia odpowiada Zarząd WSM „Ochota”

2. Za przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia odpowiadają także inne osoby w zakresie, w jakim powierzono im czynności w postępowaniu oraz czynności związane z przygotowaniem postępowania.

B. Komisja przetargowa do przeprowadzenia postępowania o udzielanie zamówienia

§ 8

1. Dla przeprowadzenia oceny **spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu** (ocena formalna) **oraz badania i oceny złożonych ofert** (ocena merytoryczna), **jak również przedstawienia najkorzystniejszej oferty**, Zarząd WSM „Ochota” swoją uchwałą każdorazowo powołuje komisję przetargową w składzie pięciu osób, w tym przewodniczącego, który kieruje jej pracami.

2. Komisja przetargowa jest wspólna dla obu Osiedli i zadań zleconych przez Zarząd. Składa się z 5 osób posiadających kwalifikacje i wiedzę w zakresie przedmiotu przetargu.

3. Dodatkowo w pracach komisji przetargowej mogą uczestniczyć:
 - a. upoważnieni odpowiednią uchwałą Rady Nadzorczej jej przedstawiciele, w celu nadzorowania i kontroli sposobu przeprowadzenia postępowania przetargowego;
 - b. kierownicy Osiedli, jako osoby odpowiedzialne za prawidłowość przeprowadzanych przetargów w podległej jednostce – bez głosu stanowiącego;
 - c. obserwator wydelegowany przez Radę Osiedla, przy przetargach prowadzonych dla danego Osiedla - bez głosu stanowiącego;
 - d. pracownik kancelarii prawnej współpracujący ze spółdzielnią oraz inne osoby, których zaproszenie do udziału zamawiający uzna za uzasadnione (np. biegli)z zastrzeżeniem, że osoby wymienione w §8 ust. 3- a),b)c)d) nie mogą brać czynnego udziału w podejmowaniu decyzji, dotyczącej uzgodnionego wniosku o podjęcie decyzji w sprawie wyboru wykonawcy.
4. W pracach komisji o której mowa wyżej nie mogą brać udziału osoby :
 - a). ubiegające się o udzielenie zamówienia
 - b). pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa z Oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia (zlecenia),
 - c). przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z Oferentem ubiegającym się o udzielenie zamówienia (zlecenia),
 - d). pozostające z Oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności,
 - e). zostały prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
5. Osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia winny złożyć, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 4. **(załącznik nr 4)**
6. Członkowie komisji są zobowiązani rzetelnie i obiektywnie wykonywać powierzone im czynności, kierując się wyłącznie obowiązującymi przepisami, posiadaną wiedzą i doświadczeniem oraz interesem spółdzielni, jak również przestrzegać tajemnicy służbowej i handlowej w zakresie wiadomości, które uzyskały w toku prac Komisji Przetargowej.
7. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd dokonuje zmian w składzie Komisji przetargowej.

§ 9

1. Do obowiązków członków Komisji należy:
 - a) Zapoznanie się z warunkami prowadzenia przetargu, przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia; w szczególności dokonują oceny czy dostawcy lub wykonawcy spełniają wymagane warunki, oceniają oferty oraz przedstawiają propozycje wyboru oferty najkorzystniejszej.
 - b) Zapoznanie się z dokumentacją projektową, kosztorysami i innymi dokumentami w zakresie zamówienia.
 - c) Przyjęcie opracowanego projektu umowy na przedmiot zamówienia lub sporządzenie zestawienia istotnych postanowień ww. umowy, które bezwarunkowo należy ująć w umowie.
 - d) Opracowanie tekstu ogłoszenia o każdym rodzaju przetargu z uwzględnieniem postanowień §11 niniejszego regulaminu.

2. Otwarcie ofert następuje w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym. Oferty nie odpowiadające wymaganiom niniejszego regulaminu odrzuca się.
3. Komisja po przeprowadzonej merytorycznej analizie porównawczej złożonych ofert, dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty i przedstawia ją Zarządowi WSM „Ochota” do zatwierdzenia.
4. W trakcie prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia zamawiający sporządza pisemny protokół postępowania o udzielenie zamówienia, (**załącznik nr 12**) zwany dalej protokołem zawierający, co najmniej:
 - a) opis przedmiotu zamówienia;
 - b) informację o trybie udzielenia zamówienia;
 - c) informacje o wykonawcach;
 - d) cenę i inne istotne elementy ofert;
 - e) wskazanie wybranej oferty.
5. Oferty, opinie biegłych, oświadczenia, zawiadomienia, wnioski, inne dokumenty i informacje składane przez zamawiającego i wykonawców oraz umowa w sprawie zamówienia publicznego stanowią załączniki do protokołu.
6. Protokół wraz z załącznikami jest jawny. Załączniki do protokołu udostępnia się po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania z tym, że oferty są jawne od chwili ich otwarcia.
7. Nie ujawnia się informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, jeżeli wykonawca, nie później niż w terminie składania ofert, zastrzegł, że nie mogą one być udostępniane.
8. Po zatwierdzeniu wyniki przetargu zostają opublikowane na stronie internetowej WSM „Ochota”
9. Regulamin pracy Komisji Przetargowej stanowi **załącznik nr. 3**,
10. Wszystkie czynności Komisja przetargowa dokumentuje zgodnie ze wzorami dokumentów zawartymi w **załącznikach nr 7-11**
11. Zarząd zatwierdza wyniki przetargu.
12. Zarząd w przypadkach szczególnie uzasadnionych może odrzucić wyniki wyboru przedstawione przez Komisję Przetargową, co w konsekwencji może skutkować unieważnieniem postępowania. Szczególnie uzasadnionymi przypadkami pozwalającymi unieważnić postępowanie przetargowe są m.in. gdyby po wyborze wyszły na jaw okoliczności dyskredytujące wiarygodność oferenta lub gdy, wybór oferenta narusza interes spółdzielni.
13. Po dokonaniu przez Zarząd WSM „Ochota” zatwierdzenia oferenta, odpowiednie służby spółdzielni przygotowują umowę o realizację usługi (dostawy) która powinna zawierać :
 - dokładne określenie zakresu rzeczowego,
 - wartość przedmiotu umowy oraz sposób jego wyceny,
 - termin realizacji usługi (dostawy) lub terminy realizacji poszczególnych etapów (harmonogram rzeczowo - finansowy),
 - warunki gwarancji lub rękojmi,
 - odpowiedzialność za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy tj. wysokość kar umownych oraz wysokość finansowego zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy,
 - sposób zapłaty.Projekt umowy powinien uzyskać akceptację Zespołu Radców Prawnych.
14. Zarząd Spółdzielni może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia na każdym etapie bez konieczności podania przyczyny.

15. O wynikach przetargu zawiadamia się zainteresowane strony, w sposób dający potwierdzenie w terminie do 7 dni od daty wyłonienia oferenta.

C. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia

§ 10

1. Przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
2. Przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję.
3. Zamawiający opisuje przedmiot zamówienia za pomocą cech technicznych i jakościowych, przy przestrzeganiu Polskich Norm .

§ 11

1. Zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty budowlane na podstawie dokumentacji projektowej lub opisowego zakresu prac oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robot budowlanych. Przed zleceniem zadań opłacanych ze środków Spółdzielni zakłada się następującą procedurę ich przygotowania - zlecający tj. Zarząd Spółdzielni dla zadań prowadzonych przez Zarząd a Administrację Osiedli dla zadań prowadzonych przez Osiedla opracowują dla każdego planowanego zadania niezbędną dokumentację:
 - wytyczne remontowe
 - projekt techniczny
 - kosztorys inwestorski
 - kosztorys „ślepy”
 - specyfikację istotnych warunków zamówienia (SIWZ)
2. W opisie zadania budowlanego, podaje się przeznaczenie na temat ukończonych robót budowlanych oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.

§ 12

1. Służby WSM „Ochota” odpowiedzialne za przeprowadzenie przetargu, opracowują Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia oraz projekt umowy, które stanowią część składową dokumentacji przetargowej, udostępnianej zainteresowanym oferentom. Istotne warunki przetargu winny określać rodzaj wymaganych dokumentów i oświadczeń oraz sposób oceny ofert.
2. **Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)** powinna zawierać:
 - a) nazwę (firmę) oraz adres zamawiającego;
 - b) tryb udzielenia zamówienia;
 - c) opis przedmiotu zamówienia;
 - d) opis części zamówienia, jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych;
 - e) opis sposobu przedstawiania ofert wariantowych oraz minimalne warunki, jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe, jeżeli zamawiający dopuszcza ich składanie;
 - f) termin wykonania zamówienia;
 - g) opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków;
 - h) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu;

- i) informację o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, z podaniem adresu poczty elektronicznej lub strony internetowej zamawiającego, jeżeli zamawiający dopuszcza porozumiewanie się drogą elektroniczną;
 - j) wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami;
 - k) wymagania dotyczące wadium;
 - l) opis sposobu przygotowania oferty;
 - m) termin związania ofertą;
 - n) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert;
 - o) opis sposobu obliczenia ceny;
 - p) opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów oraz sposobu oceny ofert;
 - q) informację o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy;
 - r) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
 - s) ogólne warunki umowy albo wzór umowy
3. Jako kryteria oceny należy przyjmować:
- a). cenę,
 - b). czas realizacji
 - c). okres udzielonej gwarancji,
 - d). doświadczenie Oferenta,
 - e). potencjał wykonawczy i ekonomiczny Oferenta,
 - f). ocenę Oferenta w świetle dotychczas wykonywanych robót na rzecz Spółdzielni, każdorazowo ustalając wagę poszczególnych kryteriów w zależności od rodzaju robót, usług czy dostaw.
4. Projekt umowy o realizację usługi (dostawy) powinien zawierać wymagania określone w : § 9 ust. 8
5. Projekt umowy powinien uzyskać akceptację Radców Prawnych, a Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia zatwierdzona przez Zarząd WSM „Ochota”.**(wzór SIWZ – załącznik nr 1; formularz oferty oraz wykaz niezbędnych dokumentów stanowią załączniki nr 5 i 6; wzory umów zał. nr 13 i 14)**
6. Materiały przetargowe, w tym dokumentacja techniczna, mogą być udostępnione oferentom w siedzibie Spółdzielni lub przekazywane odpłatnie, za kwotę określoną w SIWZ.

D. Ogłoszenie o postępowaniu o udzielanie zamówienia

§ 13

1. O przetargu Zamawiający powiadamia wykonawców za pośrednictwem:
 - a). ogłoszenia zamieszczonego na tablicach ogłoszeń: Biura Zarządu i Administracji Osiedla
 - b). strony internetowej Spółdzielni
2. Powyższe realizowane jest w następujący sposób:
 - a). dla zadań wynikających z planów remontów na dany rok kalendarzowy oraz zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych – WSM „Ochota” zamieszcza – na swojej stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń znajdujących się w biurze siedziby spółdzielni oraz w razie potrzeby w innych miejscach – ogłoszenie o miejscu i terminie składania ofert;

- b). –*dla zadań finansowanych z udziałem środków publicznych* – poprzez zastosowanie procedur wynikających z umowy lub odrębnych przepisów warunkujących wykorzystanie środków publicznych na realizację zadania, a przy ich braku w oparciu o ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r *Prawo zamówień publicznych* (Dz.U. z 2004 r Nr 19 poz.177).
3. Wybór ofert na usługi związane z przeglądami rocznymi tj. kominiarskim i gazowym oraz konserwacją instalacji c.o. jest dokonywany na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, jednak nie corocznie lecz raz na trzy lata.
 4. W przypadku udziału w finansowaniu zleczanych robót za środków budżetu Gminy lub innych jednostek gospodarczych, Zamawiający zawiadamia o przetargu wykonawców za pośrednictwem biuletynu zamówień publicznych oraz odpowiedni organ samorządowy celem uczestniczenia w pracach Komisji Przetargowej.
 5. O sposobie zawiadamiania o przetargu decyduje każdorazowo Zarząd Spółdzielni ,
 6. Ogłoszenie przetargowe winno nastąpić na 14 dni przed terminem składania ofert.
 7. Zarząd Spółdzielni może zdecydować o odstąpieniu od procedury przetargowej również wtedy kiedy do przetargu zgłosi się tylko jeden oferent, który spełnia wymagania Zamawiającego, a powtórne ogłoszenie przetargu jest nieuzasadnione z uwagi na brak czasu i koszty przetargu za wyjątkiem robót wymienionych w §13 ust.4.

§ 14

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać podstawowe informacje o przedmiocie zamówienia, m.in.:

- a. Nazwę i adres zamawiającego
- b. Określenie charakterystycznych cech przedmiotu przetargu (rodzaju i formy), a do robót budowlanych – rodzaj, zakres i lokalizację prac budowlanych.
- c. podanie miejsca i czasu wyłożenia niezbędnych do opracowania oferty dokumentów oraz warunki nabycia dokumentacji przetargowej,
- d. informację o możliwości złożenia oferty wariantowej
- e. Wymagany termin realizacji zamówienia.
- f. Informacje o warunkach, które musi spełnić oferent, aby jego oferta została poddana ocenie.
- g. Miejsce i termin składania ofert.
- h. Miejsce i termin otwarcia ofert.
- i. Wysokość wadium przetargowego wraz z warunkami wpłaty wadium
- j. Warunki i terminy kontaktowania się wykonawcy z Zamawiającym w celu bliższego zapoznania się z przedmiotem zamówienia, pobrania specyfikacji istotnych warunków zamówienia (podanie osoby uprawnionej do kontaktu z oferentami – imię, nazwisko, telefon)
- k. Zastrzeżenie, że zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru wykonawcy, jak też prawo możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
- l. W przypadku przedmiotu przetargu objętego zamówieniami publicznymi, należy spełnić wymogi określone przez właściwy organ.
- m. W przypadku przedmiotu przetargu finansowanego przez inne jednostki gospodarcze należy spełnić warunki podane przez te jednostki.

E. Wykonawcy

§ 15

1. Oferta na przedmiot przetargu winna być złożona w kopercie zaklejonej i zabezpieczonej przed łatwym dostępem do jej zawartości przez osobę niepowołaną oraz opisana „przetarg na wykonanie (nazwa przedmiotu przetargu) – pełna nazwa i adres oferenta” i oznaczona klauzulą „nie otwierać przed (ustalona data)”
2. Ofertę złożoną po terminie w przypadku rozstrzygnięcia przetargu zwraca się bez jej otwierania.
3. Wyznaczony przez Zamawiającego termin składania ofert nie może być krótszy niż 2 tygodnie.

§ 16

Przystępując do udziału w przetargu każdy wykonawca składa następujące pisemne dokumenty potwierdzające, że:

1. jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
2. posiada uprawnienia niezbędne do wykonania określonych prac lub czynności, jeżeli istnieje ustawowy 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 art. 24 ustawy Prawo Zamówień Publicznych (paragraf 17 niniejszego regulaminu),
6. wpis do rejestru handlowego lub wpis do ewidencji działalności gospodarczej,
7. zaświadczenie o nadanie REGON,
8. potwierdzenie zgłoszenia rejestrującego podatnika o podatku VAT,
9. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z uiszczaniem podatku,
10. zaświadczenie z ZUS o nie zaleganiu w odprowadzeniu składek na ubezpieczenia społeczne,
11. wycenę ryczałtową lub kosztorysową robót wraz z nośnikami cenotwórczymi,
12. referencje na temat dotychczasowej działalności.

§ 17

1. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się:
 - a) wykonawców, którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, a szkoda ta nie została dobrowolnie naprawiona do dnia wszczęcia postępowania chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności;
 - b) wykonawców w stosunku, do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono;
 - c) wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne;
 - d) osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;

- e) spółki jawne, których wspólnika prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
 - f) spółki partnerskie, których partnera lub członka zarządu prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
 - g) spółki komandytowe oraz spółki komandytowo-akcyjne, których komplementariusza prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego;
 - h) osoby prawne, których urzędującego członka organu zarządzającego prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
 - i) podmioty zbiorowe, wobec których sąd orzekł zakaz ubiegania się o zamówienia, na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary;
 - j) wykonawców, którzy nie spełniają warunków udziału w postępowaniu.
2. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się również wykonawców, którzy:
- a) wykonywali czynności związane z przygotowaniem prowadzonego postępowania lub posługiwali się w celu sporządzenia oferty osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności, z wyjątkiem autorów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jeżeli przedmiotem postępowania o udzielenie zamówienia są prace projektowe wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych przez tych autorów;
 - b) złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania;
 - c) nie złożyli oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu lub dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków;
 - d) nie wnieśli wadium, w tym również na przedłużony okres związania ofertą, lub nie zgodzili się na przedłużenie okresu związania ofertą.
 - e) pozostających w stosunku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub linii bocznej do drugiego stopnia do członków Zarządu, Rady Nadzorczej i Komisji Przetargowej. Z postępowania są wyłączeni także wykonawcy związani z członkami Zarządu, Rady Nadzorczej lub Komisji Przetargowej z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, bądź zastępstwa procesowego.
3. Z postępowania o udzielenie zamówienia mogą zostać wykluczeni wykonawcy, którzy realizowali na rzecz Zamawiającego, w okresie ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania, roboty budowlane, dostawy lub usługi, zaś ocena tych czynności (dokonana przez Zamawiającego) jest negatywna w takim stopniu, iż wykonawca taki otrzymałby 0 (zero) punktów przy ocenie kryterium, o którym mowa w § 12 ust. 3 pkt. F)

4. Zamawiający zawiadamia niezwłocznie wykonawcę o wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.
5. Ofertę wykonawcy wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

F. Wadium

§ 18

1. Wadium wpłacone przez oferenta stanowi zryczałtowaną wartość odszkodowania w przypadku nieuzasadnionego wycofania się oferenta z przetargu. Jego wysokość zostanie ustalona uchwałą Zarządu Spółdzielni w przedziale 1-10% wartości zamówienia.
2. Wpłata wadium winna być wnoszona w środkach pieniężnych na rachunek bankowy Zamawiającego w nieprzekraczalnym terminie, określonym w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ), przy czym za nieprzekraczalny termin rozumie się datę wpływu na rachunek bankowy Zamawiającego.
3. Oferentowi, który wygrał przetarg wadium jest zaliczane na poczet zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy i jest zwracane w wysokości nominalnej w terminie do 14 dni po podpisaniu Protokołu Odbioru Końcowego robót.

§ 19

1. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium, jeżeli:
 - a) upłynął termin związania ofertą;
 - b) zamawiający unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia.
2. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium na wniosek wykonawcy:
 - a) który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert;
 - b) który został wykluczony z postępowania;
 - c) którego oferta została odrzucona.
3. Wniesione wadium nie podlega oprocentowaniu i jest zwracane w wysokości nominalnej wniesionej.
4. W przypadku wycofania się oferenta wybranego przez Komisję Przetargową i nie podpisania umowy wpłacone wadium nie podlega zwrotowi i przepada na rzecz Zamawiającego.

IV. ZASADY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

A. Składanie ofert

§ 20

1. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. (**wzór formularza oferty załącznik nr 5**)
2. Ofertę składa się, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej
3. Treść oferty musi odpowiadać treści SIWZ.

§ 21

1. Zamawiający może dopuścić możliwość złożenia oferty wariantowej, jeżeli cena nie jest jedynym kryterium wyboru.
2. Zamawiający może dopuścić możliwość złożenia oferty częściowej, jeżeli przedmiot zamówienia jest podzielny.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, wykonawca może złożyć oferty częściowe na jedną lub więcej części zamówienia chyba, że zamawiający określi maksymalną liczbę części zamówienia, na które oferty częściowe może złożyć jeden wykonawca.

§ 22

1. Wykonawca może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
2. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.

B. Wybór najkorzystniejszej oferty

§ 23

1. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert.
2. Otwarcie ofert jest jawne i następuje najdalej następnego dnia po upływie terminu do ich składania.
3. Podczas otwarcia ofert podaje się nazwy (firmy) oraz adresy wykonawców, a także informacje dotyczące ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności zawartych w ofertach.
4. Informacje, o których mowa w ust. 3 mogą być przekazane wykonawcom, którzy nie byli obecni przy otwarciu ofert, na ich wnioski.

§ 24

1. W toku badania i oceny ofert zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert. Niedopuszczalne jest prowadzenie między zamawiającym a wykonawcą negocjacji dotyczących złożonej oferty oraz, z zastrzeżeniem ust. 2, dokonywanie jakiegokolwiek zmiany w jej treści.
2. Zamawiający poprawia w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie oraz omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, niezwłocznie zawiadamiając o tym wszystkich wykonawców, którzy złożyli oferty.

§ 25

1. Zamawiający w celu ustalenia, czy oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, zwraca się do wykonawcy o udzielenie w określonym terminie wyjaśnień dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny.
2. Zamawiający, oceniając wyjaśnienia, bierze pod uwagę obiektywne czynniki, w szczególności oszczędność metody wykonania zamówienia, wybrane rozwiązania techniczne, wyjątkowo sprzyjające warunki wykonywania zamówienia dostępne dla wykonawcy, oryginalność projektu wykonawcy oraz wpływ pomocy publicznej udzielonej na podstawie odrębnych przepisów.

§ 26

1. Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli:
 - a) jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
 - b) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
 - c) zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia;
 - d) została złożona przez wykonawcę wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub nie zaproszonego do składania ofert;

- e) wykonawca w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki rachunkowej w obliczeniu ceny;
 - f) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.
2. Zamawiający zawiadamia równocześnie wszystkich wykonawców o odrzuceniu ofert, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.
 3. Z tytułu odrzucenia ofert, oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko Zamawiającemu.

§ 27

1. Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w SIWZ.
2. Kryteriami oceny ofert są: cena albo cena i inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia w szczególności: jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, zastosowanie najlepszych dostępnych technologii w zakresie oddziaływania na środowisko, koszty eksploatacji, serwis, wpływ sposobu wykonania zamówienia na rynek pracy w miejscu wykonywania zamówienia oraz termin wykonania zamówienia.
3. Jeżeli nie można wybrać oferty najkorzystniejszej z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, zamawiający spośród tych ofert wybiera ofertę z niższą ceną.
4. Jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w którym jedynym kryterium oceny ofert jest cena, nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, zamawiający wzywa wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez zamawiającego ofert dodatkowych.
5. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

§ 28

O wyborze oferty zamawiający zawiadamia niezwłocznie wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia w terminie 7 dni od zakończenia prac Komisji Przetargowej.

C. Unieważnienie postępowania

§ 29

1. Unieważnienie przetargu następuje w przypadku:
 - a) odrzucenia wszystkich ofert
 - b) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia;
 - c) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć;
 - d) kiedy zaistniały przesłanki wskazujące iż oferenci weszli w zмовę przeciwko Zamawiającemu postępowanie obarczone jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy w sprawie zamówienia.
- przetarg unieważnia się, zawiadamiając o tym fakcie niezwłocznie wszystkich oferentów podając uzasadnienie faktyczne i prawne, a w przypadkach szczególnych bez podania przyczyn unieważnienia przetargu.**

2. Jeżeli zamawiający dopuścił możliwość składania ofert częściowych, do unieważnienia w części postępowania o udzielenie zamówienia przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, wykonawcom, którzy złożyli oferty nie podlegające odrzuceniu, **nie przysługuje** roszczenie o zwrot uzasadnionych kosztów uczestnictwa w postępowaniu, w szczególności kosztów przygotowania oferty.

D. Zawarcie umowy

§ 30

1. Zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia przekazania zawiadomienia o wyborze oferty, nie później jednak niż w terminie określonym w SIWZ
2. Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.
3. Potrzebę zawarcia umowy kierownik Osiedla wnioskuje pisemnie do Zarządu Spółdzielni na posiedzeniu Zarządu. Załącznikami do wniosku są :
 - projekt umowy,
 - dokumentacja techniczna /w tym kosztorysy/,
 - opinia Kancelarii Adwokackiej, wykonującej obsługę prawną Spółdzielni,
 - wskazanie źródeł finansowania, w tym pozycja w planie rzeczowo – finansowym na bieżący rok kalendarzowy.
 - Ramowe wzory umów stanowią zał. nr 13, przy rozliczaniu kosztorysem powykonawczym, i zał. nr 14, przy rozliczaniu ryczałtowym.
4. Zarząd udziela zgody na zawarcie umowy w formie Postanowienia na najbliższym posiedzeniu Zarządu, po uprzednim zapoznaniu się z w/w dokumentami
5. Umowa zostaje sporządzona w trzech egzemplarzach, które otrzymują: Wykonawca, Główny Księgowy Spółdzielni i Kierownik Osiedla lub Dział Techniczny Biura Spółdzielni
6. Umowy na zadania będące w kompetencji Zarządu podpisują : **Członkowie Zarządu Spółdzielni po uprzednim zaparafowaniu przez Głównego Księgowego i Kancelarię Prawną**
7. Umowy będące w kompetencjach Osiedla podpisują : **Członek Zarządu i Kierownik Osiedla po uprzednim zaparafowaniu przez Głównego Księgowego i Kancelarię Prawną**
8. W przypadku wystąpienia awarii dopuszcza się możliwość zlecenia robót poza planem na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni na wniosek Kierownika Osiedla, natomiast w Biurze Spółdzielni – na wniosek inspektora nadzoru

§ 31

1. Rozpoczęcie realizacji zadań może nastąpić po zawarciu umowy i podpisaniu protokołu wprowadzenia wykonawcy na „plac budowy”.
2. Terminy realizacji zadań i płatności muszą odpowiadać możliwościom finansowym Osiedla ujętym w zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni harmonogramie przepływów pieniężnych.
3. Zamawiający określi każdorazowo, dla poszczególnych zadań, procentową wielkość zatrzymanej kaucji gwarancyjnej oraz termin jej zwrotu, przy czym:

- a. minimalna wielkość zatrzymanej kaucji wynosi 2% wartości umowy,
 - b. okres zatrzymania kaucji jest równoznaczny z okresem gwarancji wynikającej ze złożonej oferty.
4. Dopuszcza się inne formy zabezpieczeń gwarancyjnych po uzyskaniu zgody Zarządu
 5. Rejestry zawartych umów prowadzi Główny Księgowy Spółdzielni i Kierownik Osiedla.
 6. Opłacanie należności za zrealizowane zadanie może nastąpić na podstawie faktury końcowej lub faktur częściowych (zgodnie z umową). Do faktury powinny być dołączone: zlecenie, protokół odbioru zadań lub jego etapu.

§ 32

1. Zamawiający przechowuje protokół wraz z załącznikami przez okres 5 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, w sposób gwarantujący jego nienaruszalność.
 - a) dla zadań prowadzonych przez Osiedla - u kierownika Osiedla,
 - b) dla zadań prowadzonych przez Zarząd w Dziale Technicznym Spółdzielni,
2. Zamawiający zwraca wykonawcom, których oferty nie zostały wybrane, na ich wniosek, złożone przez nich plany, projekty, rysunki, modele, próbki, wzory, programy komputerowe oraz inne podobne materiały.

E Protesty i odwołania

§ 33

1. Oferent ma prawo złożyć na ręce Zamawiającego protest lub odwołanie w terminie 3 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu. Protest musi być wniesiony na piśmie i umotywowany.
2. Rozstrzygnięcie protestu przez Zamawiającego nastąpi w terminie 7 dni od daty jego złożenia .

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34

1. Przepisów regulaminu nie stosuje się w przypadkach:
 - a/ zaistnienia awarii i zdarzeń nagłych o charakterze losowym;
 - b/ zadań o wartości netto do 40.000,- zł.;
 - c/ zadań w całości lub części finansowanych ze środków publicznych.

§ 35

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą 30.10.2012r, uchwałą nr 37 /2012 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Tekst jednolity ze zmianami uchwalonymi:

- 17.10.2013r. uchwałą nr 19 /2013.
- 02.02.2015r. uchwałą nr 2 /2015.
- 09.03.2015r. uchwałą nr 8/2015