

REGULAMIN PRZETARGÓW I INNYCH FORM UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady udzielania zamówień na roboty budowlane w tym na remonty, realizacje obiektów budowlanych, prace projektowe, usługi, dostawy wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.
2. Celem niniejszego regulaminu jest zapewnienie wydatkowania środków w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów.
3. Regulamin nie ma zastosowania do zawierania umów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnie, mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu, dotyczących w szczególności:
 - a) dostawy wody za pomocą sieci wodociągowej lub odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) dostawy gazu z sieci gazowej,
 - c) dostawy ciepła z sieci ciepłowniczej,
 - d) usługi przesyłowe lub dystrybucyjne energii elektrycznej, ciepła lub paliw gazowych;
4. W przypadku finansowania w całości lub części zamówienia ze środków zewnętrznych /w tym Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, budżetu państwa, Europejskiego Funduszu Społecznego/, jeżeli umowa o dofinansowanie lub/i mające zastosowanie wytyczne zawierają postanowienia odmienne od niniejszego regulaminu, nie ma on zastosowania przy udzielaniu takiego zamówienia w zakresie, w jakim jego postanowienia nie dają się pogodzić z postanowieniami umowy o dofinansowanie lub/i wytycznych.
5. W zakresie wydatków ponoszonych w ramach współfinansowania krajowego, współfinansowania ze środków unijnych oraz wkładu własnego w ramach realizacji projektu współfinansowanego z funduszy strukturalnych lub Funduszu Spójności, odpowiednio zastosowanie mają Wytyczne w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2014 – 2020 oraz Wytyczne programowe dotyczące systemu wdrażania Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014 – 2020 w zakresie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

§ 2

1. Ilekroć jest mowa w niniejszym regulaminie o następujących pojęciach:
 - a) „cenie” - należy przez to rozumieć cenę w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz.U. z 2014 poz. 915, tj. z dnia 15 września 2017 r. Dz. U. z 2017 r. poz. 1830
 - b) „dostawach” - należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy, praw oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy oraz leasingu;

- c) „najkorzystniejszej ofercie” - należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i przyjętych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia, albo ofertę z najniższą ceną;
 - d) „robotach budowlanych” - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
 - e) „budowie” - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
 - f) „remontie” - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
 - g) „usługach” - należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy;
 - h) „Wykonawcy” - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia;
 - i) „Zamawiającym” - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu;
 - j) „zamówieniu” – umowa odpłatna zawierana między zamawiającym a wykonawcą, której przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane;
 - k) „zarządzie” - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni;
 - l) „Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia” – należy przez to rozumieć dokument zawierający zbiór rzetelnych, kompletnych i jednoznacznych informacji o warunkach i przedmiocie zamówienia;
 - m) „zamówieniu mieszanym” – należy przez to rozumieć zamówienie obejmujące równocześnie dostawy i usługi albo roboty budowlane i usługi albo roboty budowlane i dostawy niezbędne do ich wykonania;
 - n) „własnych środkach finansowych” - należy przez to rozumieć środki pochodzące z wpłat członków Spółdzielni oraz innych źródeł związanych z działalnością Spółdzielni, w tym środki pochodzące z kredytów;
 - o) „zewnętrznych środkach finansowych” – należy przez to rozumieć środki inne niż środki własne, w szczególności środki publiczne;
 - p) „wartości zamówienia” – należy przez to rozumieć sumę wartości zamówień udzieloną jednemu wykonawcy na ten sam rodzaj dostaw usług lub robót budowlanych w ramach tego samego projektu.
2. W przypadku zamówień, których przedmiotem są usługi prawnicze, polegające w szczególności na wykonywaniu zastępstwa procesowego przed sądami, trybunałami lub innymi organami orzekającymi lub doradztwie prawnym w zakresie zastępstwa procesowego, lub jeżeli wymaga tego ochrona ważnych praw lub interesów Spółdzielni, nie stosuje się zapisów regulaminu.
 3. W przypadku zamówień, których przedmiotem są prace projektowe zamawiający może odstąpić od wniesienia wadium.

II. TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

§ 3

1. Zamówienia udziela się w trybie:
 - a) Przetargu nieograniczonego,
 - b) Zapytanie ofertowe – zapytanie o cenę,
 - c) Zamówienie z wolnej ręki,
 - d) Zamówienie o wartości szacunkowej nie przekraczającej kwoty 10 000 PLN bez podatku VAT.

§ 4

Opis procedury działania Komisji Przetargowej

1. Zarząd powołuje Komisję do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia, zwana dalej „komisją przetargową”, jeżeli wartość szacunkowa zamówienia jest równa lub przekracza kwotę 50 000 PLN bez podatku VAT. Jeżeli wartość zamówienia jest niższa zarząd może powołać komisję przetargową.
2. Komisja przetargowa jest powoływana do oceny spełniania przez Wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz do badania i oceny ofert.
3. Zarząd może także powierzyć komisji przetargowej dokonanie innych czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz czynności związanych z przygotowaniem postępowania o udzielenie zamówienia.
4. Komisja rozpoczyna działalność z chwilą powołania.
5. Skład imienny Komisji Przetargowej, a także Przewodniczącego powołuje Prezes Zarządu.
6. Każdorazowo rodzaj przetargu, ogłoszenie o przetargu, cenę SIWZ oraz wynik przetargu zatwierdza Zarząd.
7. Zabrania się w trakcie otwarcia ofert dokonywania jakichkolwiek poprawek w ofercie powodujących zmianę jej treści, a zwłaszcza ceny i innych danych służących, jako kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty,
8. Pracami Komisji kieruje Przewodniczący Komisji.
9. Do zadań Komisji należy:
 - a) zapoznanie się z treścią ogłoszenia o przetargu oraz SIWZ,
 - b) wydawanie /przesyłanie/ SIWZ Wykonawcom, którzy wystąpili z wnioskiem o jej udostępnienie, oraz prowadzenie rejestru potencjalnych Wykonawców, którzy pobrali lub którym przesłano SIWZ,
 - c) udzielanie wyjaśnień na zapytanie skierowane przez Wykonawców, którzy pobrali od Zamawiającego SIWZ dotyczące jej treści,
 - d) rozpoznawanie zgłoszonych przez Wykonawcę uwag, o których mowa w § 9 niniejszego Regulaminu,
 - e) przed otwarciem ofert Komisja sprawdza czy wadium wnoszone w pieniądzu znajduje się na koncie Zamawiającego, a wnoszone w innej formie czy są złożone w miejscu i terminie zgodnie z ogłoszeniem bądź zgodnie z SIWZ,
 - f) otwarcie ofert w miejscu i czasie oraz w sposób określony w ogłoszeniu bądź w SIWZ
 - przed otwarciem ofert Komisja przetargowa sprawdza stan ich zabezpieczenia,
 - po otwarciu każdej oferty Przewodniczący Komisji odczyta:
 - ✓ nazwę Wykonawcy i jego adres,

- ✓ cenę oferty, termin wykonania zamówienia, okres gwarancji,
- g) wstępna ocena przez Komisję Przetargową otwieranych ofert w celu oceny spełnienia warunków formalnych i zgodności z ogłoszeniem bądź z SIWZ,
- h) zabrania się w trakcie publicznego otwarcia ofert:
 - prowadzenia jakichkolwiek negocjacji lub polemik na publicznym otwarciu ofert z obecnymi Wykonawcami,
 - dokonywania jakichkolwiek poprawek w ofercie powodujących zmianę jej treści, a zwłaszcza ceny i innych danych służących jako kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty,
 - ogłoszenia jakichkolwiek rozstrzygnięć dotyczących unieważnienia bądź odrzucenia ofert, choćby z okoliczności wynikało, że obowiązek odrzucenia oferty jest oczywisty,
- e) przed zamknięciem części jawnej posiedzenia Przewodniczący Komisji może poinformować zebranych o przewidywanym terminie rozstrzygnięcia postępowania i opublikowania wyboru najkorzystniejszej oferty,
- f) w toku badania i oceny ofert Komisja może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert, w tym wszelkich dokumentów i oświadczeń.
- g) Komisja może poprawić w ofercie:
 - 1) oczywiste omyłki pisarskie,
 - 2) oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
 - 3) inne omyłki polegające na niezgodności oferty ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym Wykonawcę, którego oferta została poprawiona.

10. Ocena ofert.

- a) ocena ważności przetargu spośród złożonych ofert spełniających warunki podane w ogłoszeniu bądź w SIWZ,
- b) przetarg uważa się za ważny w przypadku wpłynięcia co najmniej jednej ważnej oferty w terminie określonym w ogłoszeniu bądź w SIWZ,
- c) ocena /w części niejawnej pracy Komisji przetargowej/ oraz wybór najkorzystniejszej oferty na podstawie zasad i kryteriów określonych w ogłoszeniu bądź w SIWZ,
- d) wnioskowanie o odrzucenie oferty lub wszystkich ofert oraz unieważnienie przetargu w przypadkach określonych w punkcie 10 p. pkt. a, b, c,
- e) odesłanie /oddanie/ bez otwierania ofert, na które wniosek o wycofanie złożył do Zamawiającego Wykonawca przed upływem terminu do składania ofert, a także ofert złożonych po terminie,
- f) w przypadku, gdy rażąco niska cena złożonej oferty w stosunku do przedmiotu zamówienia budzi wątpliwości, Zamawiający zwraca się do Wykonawcy o udzielenie wyjaśnień w terminie 5 dni roboczych w tym żąda dowodów dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny w szczególności:
 - 1) w zakresie oszczędności metody wykonywania zamówienia,
 - 2) wybranych rozwiązań technicznych,
 - 3) wyjątkowo sprzyjających warunków wykonywania zamówienia dostępnych dla Wykonawcy,

- 4) oryginalności projektu Wykonawcy,
 - 5) kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie art. 2 ust. 3 - 5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 167, z 2004 r. tj. Dz. U. z 2017, poz. 847).
 - g) za rażąco niską cenę uważa się (można uznać) cenę która jest niższa o 30% od wartości zamówienia lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert
 - h) obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny spoczywa na Wykonawcy.
 - i) niezwłoczne sporządzenie protokołu z postępowania przetargowego i przedłożenie go do zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni,
 - j) przygotowanie treści ogłoszeń i powiadomień o wynikach postępowania przetargowego,
 - k) dokonanie wyboru nowego Wykonawcy spośród złożonych, nie odrzuconych ofert w przypadku nie podpisania umowy przez Wykonawcę, którego oferta została wybrana.
11. Do podjęcia skutecznej decyzji /rozstrzygnięcia/ przez Komisję Przetargową konieczna jest obecność, co najmniej 50% członków komisji. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje w głosowaniu większością głosów. W przypadku równej liczby głosów „za” i „przeciw”, rozstrzygający jest głos Przewodniczącego Komisji Przetargowej.
12. Komisja kończy działalność w dniu podpisania umowy przez Zarząd, lub z chwilą unieważnienia postępowania przetargowego.

§ 5

Przetarg nieograniczony ofertowy - opis procedury

1. Przetarg nieograniczony to tryb udzielania zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani Wykonawcy. Tryb ten stosowany jest, jeżeli wartość szacunkowa zamówienia jest równa lub przekracza kwotę 50 000 PLN bez podatku VAT.
2. Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie w czasopiśmie drukowanym o zasięgu regionalnym bądź lokalnym oraz na stronie internetowej Spółdzielni, a w przypadku o którym mowa w § 1 pkt 4 i 5 ogłoszenie zamieszczane jest na stronie <https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/> (upublicznienie oferty)
3. Przetarg jest organizowany przez Zamawiającego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na realizację zamówienia.
4. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym winno zawierać:
 - a) nazwę i adres zamawiającego,
 - b) określenie trybu zamówienia
 - c) określenie przedmiotu zamówienia
 - d) pożądany lub wymagany termin realizacji,
 - e) określenie sposobu uzyskania Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, a także jej cenę,
 - f) miejsce i termin składania ofert,

- g) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - h) kwotę wadium.
5. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia winna być zatwierdzona przez jednego z członków Zarządu Spółdzielni i winna zawierać:
- a) opis sposobu przygotowania oferty,
 - b) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć Wykonawcy,
 - c) określenie przedmiotu zamówienia /projekt, opis dodatkowych robót, które mają być wykonane w ramach umowy/,
 - d) pożądaný lub wymagany termin wykonania umowy,
 - e) opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty,
 - f) istotne dla Zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do umowy,
 - g) opis sposobu obliczania ceny oferty,
 - h) wszelkie wymagania w szczególności kwotę wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - i) wskazania miejsca składania ofert oraz terminu,
 - j) opis sposobu udzielania wyjaśnień,
 - k) termin związania ofertą,
 - l) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
 - m) informacje o trybie otwarcia i oceny ofert,
 - n) wskazanie osób uprawnionych do udzielania informacji,
 - o) przyszłe zobowiązania umowne – najważniejsze postanowienia,
6. Każdy Wykonawca może złożyć jedną ofertę na dany rodzaj i zakres robót.
7. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
8. Termin na złożenie oferty wynosi co najmniej 7 dni w przypadku dostaw i usług, co najmniej 14 dni - w przypadku robót budowlanych oraz w przypadku zamówień sektorowych o wartości niższej niż kwota określona w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 Pzp. W przypadku zamówień o wartości szacunkowej równej lub przekraczającej 5 225 000 euro w przypadku zamówień na roboty budowlane, 209 000 euro w przypadku zamówień na dostawy i usługi, termin wynosi co najmniej 30 dni. Bieg terminu rozpoczyna się w dniu następującym po dniu upublicznienia zapytania ofertowego, a kończy się z upływem ostatniego dnia. Jeżeli koniec terminu przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, termin upływa dnia następującego po dniu lub dniach wolnych od pracy.
9. Wykonawca może wycofać ofertę lub ją zmienić jedynie przed upływem terminu na składanie ofert.
10. Okres związania z ofertą określa SIWZ.
11. Kwotę wadium określa SIWZ jednak jest ona określona w granicach 1,00÷3,00% wartości zamówienia.
12. Kwotę wadium Wykonawca winien wnieść w formie przewidzianej w SIWZ.
13. Wadium wniesione w pieniądzu, Zamawiający zwraca wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
14. Wadium zwracane jest niezwłocznie, jeżeli:

- a) upłynął termin związania z ofertą,
 - b) zawarto umowę
 - c) unieważnienia przetargu,
 - d) Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
15. Wykonawca traci wadium w przypadku, gdy:
- a) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z winy leżącej po stronie Wykonawcy.
16. Otwarcie ofert następuje po upływie terminu na składanie ofert.
17. Otwarcie ofert jest jawne.
18. Przy otwarciu ofert Zamawiający odczytuje:
- a) nazwę Wykonawcy i jego adres,
 - b) cenę oferty, termin wykonania zamówienia, okres gwarancji,
19. Przy ocenie ofert zamawiający może żądać od Wykonawców dodatkowych wyjaśnień.
20. Negocjacje.
- 1) Zamawiający może prowadzić negocjacje z wybranymi Wykonawcami w sprawie wysokości ceny, do etapu negocjacji powinny być zakwalifikowane co najmniej 2 najkorzystniejsze oferty nie podlegające odrzuceniu.
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie negocjacji przez Zamawiającego z Wykonawcą w sytuacji, kiedy wpłynie tylko jedna oferta.
 - 3) Oferty cenowe mogą być przedstawione w obecności Komisji Przetargowej przez uprawnionych przedstawicieli Wykonawców, lub w formie pisma przesłane za pomocą poczty, faxu, e-mail podpisane przez uprawnionych przedstawicieli Wykonawców w wyznaczonym terminie negocjacji.
 - 4) Warunkiem uczestnictwa w negocjacjach cenowych jest stawiennictwo uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy lub przesłanie w formie pisemnej oferty cenowej w wyznaczonym przez Komisję Przetargową terminie. Niestawienie się na negocjacje lub niewpłynięcie oferty w wyznaczonym terminie oznacza podtrzymanie dotychczasowych warunków cenowych przez Wykonawcę.
 - 5) Wykonawca w trakcie negocjacji cenowych nie może zaproponować ceny wyższej niż w złożonej ofercie pierwotnej.
21. Oferty ostateczne są składane w terminie i formie określonej przez Zamawiającego.
22. Rozstrzygnięcie przetargu odbywa się jedynie na podstawie oceny ofert.
23. O wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadamia wszystkich Wykonawców wskazując adres i siedzibę Wykonawcy, którego wybrano.
24. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy doręcza się niezwłocznie wybranemu Wykonawcy.
25. Zamawiający może unieważnić postępowanie przetargowe na każdym etapie bez konieczności podania przyczyny.

§ 6

Zapytanie ofertowe /zapytanie o cenę/ - opis procedury

1. Zapytanie o cenę to tryb udzielania zamówienia, w którym Zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie Wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.

2. Zapytanie o cenę może być stosowane gdy przedmiotem zamówienia są usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, gdy wartość szacunkowa zamówienia jest niższa niż 50 000 PLN bez podatku VAT.
3. Zapytanie o cenę zamawiający kieruje, do co najmniej trzech Dostawców lub Wykonawców. Ogłoszenie o zapytaniu o cenę wraz z SIWZ umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Zapytanie o cenę /SIWZ/ winno zawierać:
 - a) określenie przedmiotu zamówienia z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
 - b) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć Dostawcy i Wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
 - c) określenie terminu wykonania umowy,
 - d) określenie miejsca i terminu składania ofert,
 - e) wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
5. Każdy z Dostawców lub Wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić. Nie prowadzi się negocjacji w sprawie ceny.
6. Zamawiający udziela zamówienia Dostawcy lub Wykonawcy, który zaproponował najniższą cenę.
7. Jeżeli zamawiający nie może dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty, gdyż są dwie jednakowe, wtedy wzywa Wykonawców, którzy złożyli te oferty do złożenia ofert dodatkowych.
8. O rozstrzygnięciu przetargu zamawiający powiadamia pozostałych Wykonawców wskazując nazwę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano.
9. Procedura jest ważna, gdy wpłyną przynajmniej 2 oferty niepodlegające odrzuceniu.

§ 7

Zamówienia z wolnej ręki - opis procedury

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym Wykonawcą.
2. Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi, co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 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,
 - 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;

- 3) w prowadzonych kolejno dwóch procedurach o udzielenie zamówienia nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione;
 - 4) w przypadku udzielania dotychczasowemu Wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i nieprzekraczających łącznie 50% wartości zamówienia, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie zapytania o cenę lub przetargu nieograniczonego i ceny za jednostkę rozliczeniową zawarte w zamówieniu podstawowym pozostają niezmiennie lub są niższe.
3. W przypadku udzielenia, w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu Wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 50 % wartości zamówienia podstawowego i polegających na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówień, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu dla zamówienia podstawowego i jest zgodne z przedmiotem zamówienia podstawowego;
 4. w przypadku udzielenia, w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu Wykonawcy dostaw, zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 50% 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 dozorcze, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w specyfikacji istotnych warunków zamówienia dla zamówienia podstawowego i dotyczy przedmiotu zamówienia w niej określonego.

§ 8

Zamówienia o wartości szacunkowej nieprzekraczającej 10 000 PLN bez podatku VAT.

1. Zamówienia, których wartość szacunkowa nie przekracza kwoty 10 000 PLN bez podatku VAT, udziela się bez stosowania Regulaminu Przetargów.
2. Udzielenie zamówienia winno być dokonywane:
 - a) w oparciu o plan remontów na dany rok lub w przypadku pilnych potrzeb remontowo – inwestycyjnych,
 - b) w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów,
 - c) w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.
3. Udzielenie zamówienia poprzedzone jest przygotowaniem wniosku o udzielenie zamówienia, który zatwierdza Zarząd.
4. Zamówienia o wartości szacunkowej nieprzekraczającej kwoty 5 000 PLN bez podatku VAT udzielane są dowolnie wybranemu Wykonawcy, po uprzednim rozpoznaniu rynku przez właściwego kierownika właściwej jednostki organizacyjnej, który odpowiada za określenie potrzeb i wybór Wykonawcy. Udzielenie zamówienia dokumentuje faktura/rachunek bądź umowa.

5. Zamówienia o wartości szacunkowej przekraczającej kwotę 5 000 PLN bez podatku VAT, a nieprzekraczające kwoty 10 000 PLN bez podatku VAT udzielane są Wykonawcy po uprzednim rozpoznaniu rynku poprzez wystosowanie zapytania, do co najmniej 3 Wykonawców i zebranie nie mniej niż dwóch ofert z zastosowaniem poniższych regulacji:
 - a) Kryterium pozwalającym na wybór spośród złożonych ofert, oferty najkorzystniejszej jest: cena, jakość, koszty eksploatacji, walory użytkowe, estetyczne, okres gwarancji.
 - b) Zaproszenie do złożenia oferty Zamawiający przedstawia w formie pisemnej, elektronicznej, za pośrednictwem faksu bądź telefonicznie.
 - c) Zaproszenie winno zawierać informacje niezbędne do sporządzenia oferty, w tym opis przedmiotu zamówienia i termin złożenia oferty.
 - d) Oferty winny być składane w formie pisemnej.
 - e) Po upływie terminu złożenia ofert właściwy pracownik dokonuje oceny ofert i proponuje wybór oferty najkorzystniejszej.
 - f) Z dokonanej oceny pracownik sporządza protokół.
 - g) Propozycje wyboru oferty najkorzystniejszej zatwierdza Zarząd.
 - h) Z Wykonawcą, który złożył ofertę najkorzystniejszą zostanie zawarta umowa.

III. Sprawy sporne

§ 9

1. Jeżeli interes prawny Wykonawcy w uzyskaniu zamówienia doznał uszczerbku w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów regulaminu Wykonawca zobowiązany jest zgłosić to Zamawiającemu w celu polubownego rozstrzygnięcia sprawy.
2. Wobec czynności podjętych przez Zamawiającego w toku postępowania, można wnieść pisemne uwagi do Zamawiającego.
3. Uwagi wnosi się w terminie 5 dni od dnia, w którym powzięto lub można było powziąć wiadomość o okolicznościach stanowiących podstawę ich wniesienia.
4. Uwagi uważa się za wniesione z chwilą, gdy dotarły one do Zamawiającego.
5. Wniesienie uwag jest dopuszczalne tylko przed zawarciem umowy.

§ 10

1. Zamawiający ustosunkowuje się do uwag przed zawarciem umowy.
2. Brak ustosunkowania się do uwag w terminie, o których mowa w ust. 1, uznaje się za ich odrzucenie.
3. Ustosunkowanie się do uwag przekazuje się Wykonawcy, który wniósł uwagi.
4. W przypadku uwzględnienia uwag Zamawiający powtarza czynność, której one dotyczą.
5. O powtórzeniu lub dokonaniu czynności Zamawiający informuje niezwłocznie wszystkich Wykonawców.
6. Zamawiający nie ustosunkowuje się do uwag wniesionych po terminie, wniesionych przez podmiot nieuprawniony lub jeżeli uzna że są one bezzasadne.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Z postępowania o udzielenie zamówienia, niezależnie od trybu udzielenia zamówienia i wartości zamówienia Zamawiający może wykluczyć Wykonawcę, który jest w sporze z Zamawiającym lub nie wywiązuje się z regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Zamawiający może żądać od Wykonawców robót budowlanych wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w granicach 2% do 10 % wartości zamówienia.
3. Zamawiający może unieważnić postępowanie przetargowe na każdym etapie bez konieczności podania przyczyny.
4. Z tytułu odrzucenia ofert lub zamknięcia postępowania o zamówienie, dokonanego na podstawie niniejszego regulaminu, Wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Zamawiającemu.
5. Zamawiający przechowuje dokumenty dotyczące udzielenia zamówienia przez okres 5 lat od zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, w sposób gwarantujący ich nienaruszalność.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia tj. 25.09.2018 r. Traci moc „*Regulamin przetargów i innych form udzielania zamówień*” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.11.2016 r.