

REGULAMIN

określający zasady przeprowadzania postępowań w celu wyłonienia wykonawców robót budowlanych i usług zleczanych do realizacji w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady udzielania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kurdwanów Nowy” w Krakowie zamówień na wykonanie robót budowlanych, dostaw lub usług związanych z utrzymaniem nieruchomości pozostających w ustawowym zarządzie spółdzielni.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:
 - 1) **„zamawiającym”** lub **„Spółdzielni”** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
 - 2) **„Zarządzie”** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
 - 3) **„kierownika zamawiającego”** – rozumie się przez to Prezesa Zarządu Spółdzielni lub Zastępcę Prezesa upoważnionego do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni;
 - 4) **„Komisji Przetargowej”** – rozumie się przez to zespół pomocniczy Zarządu powoływany przez kierownika zamawiającego do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia, w szczególności do oceny wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub ofert, do dokonywania innych, powierzonych przez kierownika zamawiającego, czynności w postępowaniu, która przedkłada Zarządowi propozycję wyboru najkorzystniejszej oferty albo unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia;
 - 5) **„Radzie”** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie;
 - 6) **„dostawach”** – rozumie się przez to nabywanie produktów, takich jak stolarka budowlana, urządzenia i instalacje techniczne, sprzęt budowlany, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży lub dostawy;
 - 7) **„robotach budowlanych”** – rozumie się przez to budowę – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 725 ze zm.), a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
 - 8) **„przebudowie”** – rozumie się przez to wykonywanie robót budowlanych mających na celu poprawę funkcjonalności pomieszczeń, izolacyjności dachów lub innych przegród, a także wymianę urządzeń technicznych i instalacji na sprawniejsze technicznie, bardziej funkcjonalne lub oszczędniejsze – w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;



- 9) **„postępowaniu”** lub **„postępowaniu o udzielenie zamówienia”** lub **„postępowaniu przetargowym”** – rozumie się przez to postępowanie wszczynane przez przekazanie albo zamieszczenie ogłoszenia, przekazanie zaproszenia do negocjacji albo zaproszenia do składania ofert, prowadzone jako uporządkowany ciąg czynności, których podstawą są warunki zamówienia ustalone przez zamawiającego, prowadzące do wyboru najkorzystniejszej oferty lub wynegocjowania postanowień umowy w sprawie zamówienia, kończące się zawarciem umowy albo jego unieważnieniem;
 - 10) **„remontie”** – rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności), a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
 - 11) **„usługach”** – rozumie się przez to wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy, w szczególności w zakresie prac projektowych, nadzoru inwestorskiego, konserwacji zieleni, utrzymania dróg;
 - 12) **„wykonawcy”** – rozumie się przez to osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która oferuje na rynku wykonanie robót budowlanych lub obiektu budowlanego, lub świadczenie usług lub ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia;
 - 13) **„zamówieniu”** – rozumie się przez to umowę odpłatną zawieraną między zamawiającym a wykonawcą, której przedmiotem jest nabycie przez zamawiającego od wybranego wykonawcy robót budowlanych lub usług;
 - 14) **„Regulaminie”** – rozumie się przez to niniejszy Regulamin określający zasady przeprowadzania postępowań w celu wyłonienia wykonawców robót budowlanych i usług zleczanych do realizacji w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie.
3. Postępowania o udzielenie zamówień prowadzone na podstawie Regulaminu nie podlegają przepisom ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320), a wykonawcom nie przysługuje odwołanie ani inne środki ochrony prawnej przewidziane w tej ustawie.
 4. Niniejszego Regulaminu nie stosuje się do udzielania zamówień na dostawy dotyczące eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a w szczególności dostawy wody z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków, dostawy gazu, dostawy energii cieplnej, dostawy energii elektrycznej.

§ 2

1. Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób:
 - 1) zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców;
 - 2) przejrzysty;
 - 3) proporcjonalny.
2. Zamówienia udziela się wykonawcy wybranemu zgodnie z postanowieniami Regulaminu.



3. Czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia wykonują osoby zapewniające bezstronność i obiektywizm.
4. Postępowanie o udzielenie zamówienia, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Regulaminie, prowadzi się pisemnie.
5. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się w języku polskim.
6. W przypadkach nie objętych postanowieniami Regulaminu stosuje się zasady ogólne i przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Postępowanie o udzielenie zamówienia unieważnia się w przypadkach:
 - 1) odrzucenia wszystkich ofert,
 - 2) gdy cena lub koszt najkorzystniejszej oferty lub oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, chyba że zamawiający może zwiększyć tę kwotę do ceny lub kosztu najkorzystniejszej oferty,
 - 3) gdy wykonawca nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub uchylił się od zawarcia umowy,
 - 4) gdy zaistniały okoliczności uniemożliwiające wykonanie zamówienia,
 - 5) gdy nie złożono żadnego wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo żadnej oferty,
 - 6) gdy w trybie zamówienia z wolnej ręki negocjacje nie doprowadziły do zawarcia umowy.
8. Zamawiający może odstąpić od wyboru wykonawcy bez podania przyczyn lub unieważnić postępowanie bez dokonania wyboru oferty.

§ 3

1. W postępowaniach o udzielenie zamówienia nie mogą występować w imieniu Spółdzielni, ani też wykonywać czynności związanych z postępowaniem o udzielenie zamówienia osoby, które:
 - 1) ubiegają się o udzielenie tego zamówienia;
 - 2) pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia, lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kuratelii albo pozostają we wspólnym pożyciu z wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - 3) w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą, otrzymywały od wykonawcy wynagrodzenie z innego tytułu lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - 4) pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że istnieje uzasadniona wątpliwość co do ich bezstronności lub niezależności w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia z uwagi na posiadanie bezpośredniego



lub pośredniego interesu finansowego, ekonomicznego lub osobistego w określonym rozstrzygnięciu tego postępowania.

2. W postępowaniach o udzielenie zamówienia na rzecz Spółdzielni nie mogą uczestniczyć jako wykonawcy lub przedstawiciele wykonawców:
 - 1) członkowie Komisji Przetargowej,
 - 2) pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy”,
 - 3) członkowie Rady Nadzorczej,
 - 4) członkowie Zarządu.Ograniczenie to dotyczy również wykonawców, w których osoby wymienione w punktach 1 - 4 uczestniczą jako właściciele lub członkowie władz, albo w których właścicielem lub członkiem władz są krewni lub powinowaci w linii i stopniu wskazanym w ust. 1 pkt 2.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1, składają, pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczenie w formie pisemnej o istnieniu albo braku istnienia okoliczności, o których mowa odpowiednio w ust. 1 pkt 1-4.

§ 4

1. Zamawiający może realizować obowiązki informacyjne, o których mowa w art. 13 ust. 1-3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.) – dalej „RODO”, przez zamieszczenie wymaganych informacji w ogłoszeniu o zamówieniu lub w dokumentach zamówienia.
2. Skorzystanie przez osobę, której dane osobowe dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia, o którym mowa w art. 16 RODO, nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy w sprawie zamówienia w zakresie niezgodnym z ustawą.
3. W postępowaniu o udzielenie zamówienia zgłoszenie żądania ograniczenia przetwarzania, o którym mowa w art. 18 ust. 1 RODO, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia tego postępowania.
4. Zamawiający informuje o ograniczeniach stosowania przepisów RODO, o których mowa w ust. 2 i 3, w ogłoszeniu o zamówieniu, w dokumentach zamówienia lub w inny sposób dostępny dla osoby, której dane osobowe dotyczą.
5. Zamawiający przetwarza dane osobowe zebrane w postępowaniu o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący zabezpieczenie przed ich bezprawnym rozpowszechnianiem.

II. Tryby udzielania zamówień.

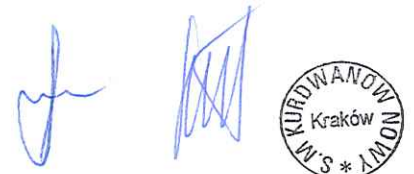
§ 5

1. Spółdzielnia udziela zamówienia w jednym z następujących trybów:
 - a) **przetargu nieograniczonego** – poprzez zamieszczenie ogłoszenia w gazecie codziennej ukazującej się co najmniej na terenie Małopolski lub zamieszczeniu

- ogłoszenia w portalu internetowym, zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w miejscu publicznym dostępnym w siedzibie Spółdzielni,
- b) **zapytania ofertowego** – poprzez przesłanie zapytań ofertowych (zaproszeń) do kilku firm specjalizujących się w wykonywaniu zakresu robót objętych zamówieniem,
 - c) **negocjacji** – poprzez negocjowanie warunków z wybranymi firmami,
 - d) **zamówienia z wolnej ręki** - w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.
2. W przypadku, gdy wartość netto zamawianych przez Spółdzielnię robót, dostaw lub usług przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 75 000 euro, postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest w trybie **przetargu nieograniczonego**. Przetarg nieograniczony może również zostać ogłoszony w celu udzielenia zamówienia o wartości przekraczającej wyrażoną w złotych równowartość kwoty 20 000 euro, jednakże nie przekraczającej kwoty 75 000 euro.
 3. W przypadku, gdy wartość netto zamawianych przez Spółdzielnię robót, dostaw lub usług przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 5 000 euro, jednakże nie przekracza kwoty 75 000 euro, postępowanie o udzielenie zamówienia może być prowadzone również w trybie **zapytania ofertowego** lub w trybie **negocjacji**.
 4. W przypadku, gdy wartość netto zamawianych robót lub usług nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 5 000 euro, Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru wykonawców bez przeprowadzania postępowania o udzielenie zamówienia (z „wolnej ręki”) i bez udziału przedstawicieli Rady Nadzorczej.
 5. Do przeliczania kwot wartości zamówień wyrażonych w Regulaminie w euro stosuje się średni kurs złotego w stosunku do euro w Narodowym Banku Polskim ogłoszony w pierwszym roboczym dniu miesiąca, w którym Zarząd podejmuje uchwałę o wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia.

§ 6

1. Wyboru trybu postępowania o udzielenie zamówienia dokonuje Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę:
 - 1) planowane koszty realizacji zamówienia;
 - 2) rodzaj robót lub usług zleczanych do realizacji;
 - 3) zakres robót objętych przedmiotem zamówienia.
2. Wartość zamówienia na roboty budowlane ustala się na podstawie kosztorysu inwestorskiego lub na podstawie kalkulacji.
3. Kosztorys inwestorski sporządza się metodą kalkulacji uproszczonej na podstawie dokumentacji projektowej, a w przypadku zadań, dla których nie jest wymagane opracowanie dokumentacji, na podstawie specyfikacji technicznej wykonania robót, zawierającej co najmniej:
 - 1) przedmiot i zakres robót budowlanych,
 - 2) wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych,
 - 3) wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych przewidzianych do zastosowania w trakcie robót,



- 4) wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych,
 - 5) przedmiar robót.
4. Kalkulację sporządza się dla robót, których przewidywana wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 20 000 euro, na podstawie opisu przedmiotu i zakresu robót budowlanych oraz przedmiaru robót. Na wniosek członka Rady Nadzorczej oddelegowanego do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub na wniosek Prezydium Rady sporządza się kosztorys inwestorski również dla zamówienia, którego przewidywana wartość nie przekracza kwoty wskazanej w zdaniu poprzedzającym.
 5. Zamawiający nie może dzielić zamówienia na odrębne zamówienia, jeżeli prowadzi to do niestosowania przepisów Regulaminu lub zmiany wymaganego trybu postępowania.
 6. Jeżeli Spółdzielnia planuje udzielić zamówienia na roboty budowlane lub usługi w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania, lub dopuszcza możliwość składania ofert częściowych, wartością zamówienia jest łączna wartość poszczególnych części zamówienia. Przewidziane na dany rok w planie rzeczowo-finansowym remontów roboty budowlane o takim samym przedmiocie robót (np. remonty dachów, dźwigów, prace drogowe itp.) stanowią jedno zamówienie, niezależnie od lokalizacji poszczególnych frontów robót.

III. Uczestnicy przetargów

§ 7

Do udziału w postępowaniach o udzielenie zamówienia zostaną zakwalifikowani wykonawcy:

- 1/ uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
- 2/ posiadający uprawnienia niezbędne do wykonania określonych prac lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
- 3/ dysponujący niezbędną wiedzą i doświadczeniem, a także potencjałem technicznym i ekonomicznym oraz pracownikami zdolnymi do wykonywania danego zamówienia,
- 4/ znajdujący się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
- 5/ spełniający pozostałe warunki udziału w postępowaniach określone w Specyfikacji Warunków Zamówienia lub w zaproszeniach do składania ofert lub udziału w negocjacjach,
- 6/ nie podlegający wykluczeniu z postępowania w powodów określonych w Specyfikacji.

§ 8

1. Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawców:

- 1) w stosunku, do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono,
- 2) którzy zalegają z uiszczaniem podatków lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne,
- 3) którzy w okresie ostatnich 5 lat nie wywiązali się z wykonania zamówienia na rzecz Spółdzielni lub wywiązali się w sposób nienależyty,



- 4) którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
 - 5) którzy nie złożyli oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu lub dokumentów potwierdzających spełnianie tych warunków,
 - 6) którzy nie wnieśli wadium, w tym również na przedłużony okres związania ofertą, lub nie zgodzili się na przedłużenie okresu związania ofertą.
2. W Specyfikacji Warunków Zamówienia zamawiający może wskazać inne przyczyny wykluczenia wykonawców, w szczególności popełnienie przestępstwa w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwa przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwa przekupstwa, przestępstwa przeciwko obrotowi gospodarczemu lub innego przestępstwa popełnionego w celu osiągnięcia korzyści majątkowych lub przestępstwa skarbowego przez wykonawców będących osobami fizycznymi lub przez urzędującego członka organu zarządzającego wykonawców będących osobami prawnymi.
3. Ofertę wykonawcy wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

§ 9

1. Dla zamówień o wartości powyżej 75 000 euro wniesienie przez wykonawcę wadium jest obligatoryjne.
2. Dla zamówień o wartości netto przekraczających wyrażoną w złotych równowartość kwoty 20.000 euro, jednakże nie przekraczających wyrażonej w złotych równowartości kwoty 75.000 euro, decyzję o wniesieniu wadium podejmuje Zarząd.
3. Wysokość wadium określa Zarząd kwotowo w uchwale o wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia, w wysokości od 3 – 5 % wartości brutto (z podatkiem VAT) zamówienia.
4. Wadium wnoszone jest wyłącznie w pieniądzu, przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni przed upływem terminu składania ofert.
5. Zamawiający zwraca wadium niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia wystąpienia jednej z okoliczności:
 - 1) upływu terminu związania ofertą;
 - 2) zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego;
 - 3) unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia.
6. Zamawiający, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku zwraca wadium wykonawcy:
 - 1) który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert;
 - 2) którego oferta została odrzucona;
 - 3) po wyborze najkorzystniejszej oferty, z wyjątkiem wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza;
 - 4) po unieważnieniu postępowania.
7. Wadium wniesione przez wykonawcę, którego oferta wygrała postępowanie, zostaje zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zawartej z tym wykonawcą.



IV. Procedura postępowania o udzielenie zamówienia.

§ 10

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia wszczyna wniosek kierownika właściwej komórki organizacyjnej Spółdzielni do Zarządu, informujący o konieczności zlecenia robót budowlanych, dostaw lub usług firmie zewnętrznej.
2. Postępowanie można wszcząć, z zastrzeżeniem postanowień § 15 pkt 1 Regulaminu, wyłącznie w odniesieniu do przedsięwzięć gospodarczych (robót, dostaw, usług), których realizacja została przewidziana w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą na dany rok planie rzeczowo - finansowym remontów, do wysokości środków zaplanowanych na wykonanie danego przedsięwzięcia.
3. Zarząd dokonuje wyboru trybu postępowania oraz podejmuje uchwałę o wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia, obejmującego:
 - 1) przygotowanie przez wyznaczoną komórkę organizacyjną materiałów niezbędnych do przeprowadzenia wybranego trybu postępowania;
 - 2) zawiadomienie przez Zarząd na piśmie Prezydium Rady Nadzorczej o planowanym ogłoszeniu przetargu nieograniczonego co najmniej na 5 dni przed publikacją ogłoszenia;
 - 3) opublikowanie ogłoszenia o przetargu nieograniczonym i umieszczenie go na stronie internetowej Spółdzielni (lub rozesłanie zapytań ofertowych przy wyborze trybu zapytania ofertowego);
 - 4) przyjmowanie ofert w terminie określonym w ogłoszeniu lub wskazanym w zaproszeniu do złożenia oferty w postępowaniu prowadzonym w trybie zapytania ofertowego lub trybie negocjacji;
 - 5) powołanie przez kierownika zamawiającego Komisji Przetargowej;
 - 6) podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie oddelegowania Członków Rady do udziału w postępowaniu przetargowym lub oddelegowanie przez Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej w sprawie oddelegowania członków tej Komisji do udziału w postępowaniu prowadzonym w trybie zapytania ofertowego lub trybie negocjacji.
 - 7) otwarcie ofert;
 - 8) badanie ofert pod względem kwalifikacji, wiarygodności wykonawcy, ceny i innych kryteriów oraz wypełnienia warunków podanych w specyfikacji;
 - 9) wybór oferty lub prowadzenie negocjacji z wybranymi wykonawcami;
 - 10) zatwierdzenie przez Zarząd wyników prac Komisji Przetargowej. Ewentualne wstrzymanie się z ogłoszeniem wyboru oferenta oraz zawarciem umowy z wyłonionym wykonawcą, w przypadku złożenia przez Członka Rady Nadzorczej wniosku o zawieszenie postępowania.
 - 11) przekazanie informacji o wynikach wyboru ofert do Rady Nadzorczej;
 - 12) powiadomienie wykonawców o wynikach postępowania o udzielenie zamówienia;
 - 13) zawarcie umowy z wybranym wykonawcą.

§ 11

1. Kierownik zamawiającego powołuje Komisję Przetargową w składzie 3-5 osób, celem dokonania wyboru wykonawcy w postępowaniu przetargowym albo w trybie zapytania ofertowego lub trybie negocjacji.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi: przedstawiciel Zarządu, Główna Księgowa lub Zastępca Główny Księgowej, wyznaczeni pracownicy Działu Techniczno-Administracyjnego Spółdzielni oraz w zależności od potrzeb, innych komórek organizacyjnych Spółdzielni.
3. Członków Komisji Przetargowej, w tym przewodniczącego, powołuje i odwołuje Kierownik zamawiającego na podstawie wniosku Działu Techniczno - Administracyjnego, pozytywnie zaopiniowanego przez Zarząd Spółdzielni.
4. Dopuszcza się prowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia w przypadku:
 - 1) nieobecności któregokolwiek z członków Komisji Przetargowej pod warunkiem, że obecnych jest co najmniej 3 (trzech) pozostałych członków Komisji, w tym przedstawiciel Zarządu i Główna Księgowa lub Zastępca Główny Księgowej,
 - 2) nieobecności oddelegowanych członków Rady Nadzorczej pod warunkiem, że zostali prawidłowo powiadomieni o terminie pracy Komisji Przetargowej.
5. W przypadku usprawiedliwionej nieobecności Główny Księgowej i Zastępcy Główny Księgowej, w skład Komisji Przetargowej wchodzi zastępujący je pracownik Działu Księgowości. Obsługę techniczno-organizacyjną Komisji Przetargowej wykonuje Dział Techniczno- Administracyjny.

V. Przetarg nieograniczony.

§ 12

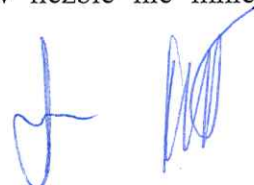
1. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego, publikując ogłoszenie o przetargu, zawierające co najmniej:
 - 1/ nazwę i adres zamawiającego,
 - 2/ określenie trybu zamówienia (przetarg nieograniczony),
 - 3/ informację, że zamówienie nie jest realizowane ze środków publicznych i nie podlega przepisom ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320).
 - 4/ określenie przedmiotu oraz zakresu zamówienia,
 - 5/ termin realizacji zamówienia,
 - 6/ informacje o warunkach udziału w postępowaniu stawianych wykonawcom,
 - 7/ informację na temat wadium,
 - 8/ określenie sposobu uzyskania specyfikacji warunków zamówienia,
 - 9/ miejsce i termin składania ofert,
 - 10/ termin związania ofertą.
2. O planowanym ogłoszeniu przetargu nieograniczonego Zarząd zawiadamia na piśmie Prezydium Rady Nadzorczej co najmniej na 5 dni przed publikacją ogłoszenia.

3. O miejscu i terminie otwarcia ofert złożonych w przetargu nieograniczonym Zarząd zawiadamia na piśmie Prezydium Rady Nadzorczej co najmniej na 7 dni przed terminem otwarcia ofert.
4. Specyfikacja Warunków Zamówienia winna zawierać co najmniej:
 - 1/ nazwę i adres zamawiającego,
 - 2/ określenie trybu zamówienia (przetarg nieograniczony),
 - 3/ określenie przedmiotu oraz zakresu zamówienia,
 - 4/ opis sposobu przygotowania oferty,
 - 5/ opis warunków udziału wykonawców w postępowaniu oraz informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków dopuszczenia do udziału w przetargu,
 - 6/ sprecyzowanie sposobu wyliczenia ceny ofertowej,
 - 7/ wskazanie miejsca i terminu składania oraz otwarcia ofert,
 - 8/ opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem sposobu oceny ofert,
 - 9/ podanie sposobu udzielania wyjaśnień,
 - 10/ termin realizacji zamówienia,
 - 11/ wymagania dotyczące wadium,
 - 12/ termin związania ofertą,
 - 13/ wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 14/ wzór umowy, jakiej zawarcia zamawiający wymaga od wykonawcy,
 - 15/ klauzulę o możliwości swobodnego wyboru oferenta oraz o możliwości odstąpienia przez Spółdzielnię od przetargu – w całości lub części bez podania przyczyny,
 - 16/ informację, że wykonawcom nie przysługuje prawo do wniesienia odwołania.
5. Wyznaczony przez zamawiającego termin złożenia ofert w przetargu nieograniczonym nie może być krótszy niż 14 dni od dnia publikacji ogłoszenia o przetargu.
6. Specyfikację Warunków Zamówienia udostępnia się do pobrania przez wykonawców na stronie internetowej Spółdzielni, wraz z załącznikami w plikach edytowalnych, a na uzasadniony wniosek wykonawcy sporządza się nieodpłatnie wydruk SWZ i przekazuje go lub przesyła na adres wykonawcy.
7. Zamawiający może, po zamieszczeniu ogłoszenia o zamówieniu na stronie internetowej Spółdzielni, bezpośrednio poinformować o wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia znanych sobie wykonawców, którzy w ramach prowadzonej działalności świadczą usługi, dostawy lub roboty budowlane będące przedmiotem zamówienia.

VI. Tryb zapytania ofertowego.

§ 13

1. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie zapytania ofertowego (przetargu ograniczonego) poprzez skierowanie zapytań ofertowych do firm specjalizujących się w wykonywaniu zakresu robót objętych zamówieniem, w liczbie nie mniejszej niż 3 (trzy).



2. Zapytanie winno zawierać:
 - 1/ nazwę i adres zamawiającego,
 - 2/ termin i miejsce składania ofert,
 - 3/ termin związania ofertą,
 - 4/ wymagania dotyczące wadium,
 - 5/ termin realizacji zamówienia,
 - 6/ określenie rodzaju robót wraz ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia lub obmiarem robót przewidzianych do realizacji,
 - 7/ opis warunków udziału wykonawców w postępowaniu oraz informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia tych warunków,
 - 8/ wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 9/ wzór umowy, jakiej zawarcia zamawiający wymaga od wykonawcy.

VII. Tryb negocjacji.

§ 14

1. Tryb negocjacji można stosować, gdy zachodzi jedna z następujących sytuacji:
 - 1/ zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia, nie wynikająca z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której wcześniej nie można było przewidzieć,
 - 2/ wszczęto postępowanie w trybie zapytania ofertowego i nie wpłynęła wymagana ilość ofert lub wszystkie oferty odrzucono,
 - 3/ zamówienie ma charakter specjalistyczny i nie można z góry określić szczegółowego zakresu zamawianych robót budowlanych lub usług.
2. W postępowaniu prowadzonym w trybie negocjacji:
 - 1/ zamawiający zaprasza do prowadzenia negocjacji kilku wybranych przez siebie wykonawców, którzy spełniają wymagane warunki,
 - 2/ zamawiający przeprowadza negocjacje z wybranymi wykonawcami.
 - 3/ po przeprowadzeniu negocjacji zamawiający zaprasza do złożenia oferty wykonawców, z którymi wynegocjował najkorzystniejsze warunki.

VIII. Tryb zamówienia z wolnej ręki.

§ 15

Spółdzielnia może udzielić zamówienia z wolnej ręki w przypadku, gdy wartość netto zamówienia przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 5 000 euro, jednakże nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 20 000 euro i zachodzi jedna z następujących przesłanek:

- 1) wymagane jest niezwłoczne wykonanie zamówienia w celu usunięcia skutków awarii, zapobieżeniu katastrofie budowlanej lub wyeliminowaniu zagrożenia dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców,



- 2) konieczne jest wyeliminowanie zagrożenia ciągłości realizacji zamówienia w przypadku, gdy umowa zawarta z dotychczasowym wykonawcą wyłonionym z zastosowaniem innych trybów postępowania została rozwiązana,
- 3) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze lub związanych z ochroną praw wyłącznych wynikających z odrębnych przepisów (np. prawa autorskie do projektu budowlanego),
- 4) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie zapytania ofertowego nie zostały złożone żadne oferty albo wszystkie oferty zostały odrzucone,
- 5) w przypadku udzielenia, w okresie 3 lat od dnia udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych, zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych nie przekraczających 20% wartości zamówienia podstawowego, jeżeli takie zamówienie było przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu dla zamówienia podstawowego i jest zgodne z jego przedmiotem.

IX. Zatwierdzenie wyników postępowania o udzielenie zamówienia i zawarcie umowy.

§ 16

Zarząd Spółdzielni dokonuje zatwierdzenia wyników działania Komisji Przetargowej uwzględniając:

- 1) prawidłowość procedury przetargowej,
- 2) zakres i rodzaj robót,
- 3) cenę wybranej oferty,
- 4) wiarygodność wybranego wykonawcy,
- 5) wypełnienie przez wykonawcę wymogów określonych w Specyfikacji Warunków Zamówienia,
- 6) korzyści ekonomiczne dla Spółdzielni.

§ 17

1. Zamawiający może żądać od wykonawcy, który złożył ofertę najkorzystniejszą, wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, które służy pokryciu roszczeń wobec wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
2. Wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest obligatoryjne dla zamówień o wartości netto powyżej 75 000 euro.
3. Dla zamówień o wartości netto przekraczających wyrażoną w złotych równowartość kwoty 20.000 euro, jednakże nie przekraczającą kwoty 75 000 euro, decyzję o wniesieniu zabezpieczenia podejmuje Zarząd.
4. Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy ustalana jest w wysokości od 5% do 8% wartości zamówienia brutto.
5. Zabezpieczenie może być wnoszone w następujących formach:
 - 1) pieniądzu,



- 2) gwarancjach bankowych,
 - 3) gwarancjach ubezpieczeniowych.
6. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wykonawcy.

§ 18

O wyniku prowadzonego postępowania Zarząd zawiadamia na piśmie wykonawcę, którego oferta została wybrana, zawiadamiając jednocześnie o wyznaczonym terminie zawarcia umowy.

X. Kontrola i nadzór Rady Nadzorczej nad przeprowadzaniem w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia.

§ 19

1. W posiedzeniach Komisji Przetargowej powołanej w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego uczestniczą członkowie Rady Nadzorczej oddelegowani do udziału w postępowaniu przetargowym przez Radę Nadzorczą.
2. W posiedzeniach Komisji Przetargowej powołanej w postępowaniu prowadzonym w trybie zapytania ofertowego lub w trybie negocjacji uczestniczą członkowie Rady Nadzorczej oddelegowani do udziału w postępowaniu przez Komisje: Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej oraz Rewizyjną Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oddelegowani do udziału w postępowaniu przetargowym, uczestniczą w posiedzeniach Komisji Przetargowej z prawem wglądu do całości dokumentacji oraz do zadawania pytań oferentom i pracownikom Spółdzielni, jednakże bez prawa głosowania w sprawie wyboru wykonawcy.
4. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczący w Komisji Przetargowej mają prawo wносить do protokołu z wyboru ofert swoje uwagi i zastrzeżenia dotyczące prowadzonego postępowania. W przypadku nie uwzględnienia zgłaszanych zastrzeżeń, Członek Rady Nadzorczej może złożyć do protokołu wnioski o zawieszenie postępowania.
5. W przypadku, gdy wniosek Członka Rady Nadzorczej o zawieszenie postępowania złożony zostanie w toku postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest wstrzymać się z ogłoszeniem wyboru wykonawcy oraz zawarciem umowy z wyłonionym wykonawcą do dnia najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej, nie dłużej jednak niż przez okres 30 dni, licząc od dnia zakończenia prac przez Komisję Przetargową.
6. Jeżeli wniosek Członka Rady Nadzorczej o zawieszenie postępowania wpłynie w toku postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonego w trybie zapytania ofertowego lub w trybie negocjacji, Zarząd Spółdzielni może wstrzymać się z ogłoszeniem wyboru oferenta oraz zawarciem umowy z wyłonionym wykonawcą, o ile w ocenie Zarządu zwłoka w wyborze wykonawcy nie spowoduje straty w majątku Spółdzielni. Decyzja



Rady Nadzorczej, oceniająca zasadność wniosku o zawieszenie postępowania, winna zostać podjęta przed upływem 21 dni od dnia zawiadomienia Prezydium Rady Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni o wstrzymaniu się z ogłoszeniem wyboru wykonawcy oraz zawarciem umowy z wyłonionym wykonawcą.

§ 20

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kurdwanów Nowy” w Krakowie uchwałą nr 80/2023 z dnia 17 października 2023 r. i obowiązuje od dnia następnego po dniu uchwalenia.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu opracowany został w wykonaniu uchwały Rady Nadzorczej Nr 60/2024 z dnia 19.11.2024 roku i obejmuje:

- 1/ **tekst pierwotny Regulaminu określającego zasady przeprowadzania postępowań w celu wyłonienia wykonawców robót budowlanych i usług zleczanych do realizacji w zasobach SM „Kurdwanów Nowy” w Krakowie, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 80/2023 z dnia 17.10.2023 r.,**
- 2/ **zmianę Regulaminu wprowadzoną Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 60/2024 z dnia 19.11.2024 r., obowiązującą od dnia 20.11.2024 r.**

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KURDWANÓW NOWY”

