

# **REGULAMIN**

**wyboru wykonawców**

**robót budowlanych, dostaw i usług realizowanych na rzecz**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku**

Przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2018 z dnia 17 kwietnia 2018 roku

## REGULAMIN

### wyboru wykonawców robót budowlanych, dostaw i usług realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

Regulamin określa zasady i tryb postępowania przy wyborze wykonawców robót budowlanych, dostaw i usług związanych z utrzymaniem i konserwacją nieruchomości realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku.

##### § 2

Pracownicy Spółdzielni wykonujący czynności w postępowaniach przetargowych zobowiązani są do zachowania szczególnej staranności przy dysponowaniu środkami finansowymi i prowadzenia postępowań przetargowych w sposób bezstronny, zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie wykonawców.

##### §3

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „CENTRUM” w Otwocku;
- 2) **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku;
- 3) **postępowaniu przetargowym** – należy przez to rozumieć postępowanie mające na celu wybór wykonawcy planowanych na dany rok zakupów, usług i robót budowlanych związanych z zabezpieczeniem funkcjonowania Spółdzielni oraz utrzymaniem i konserwacją posiadanych nieruchomości;
- 4) **dokumentacji przetargowej** – należy przez to rozumieć dokumentację opisującą przedmiot przetargu, warunki jakie powinni spełnić wykonawcy, sposób przygotowania oferty i kryteria jej oceny, terminy, wysokość wadium i inne informacje istotne do przeprowadzenia postępowania przetargowego;
- 5) **wykonawcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie przez Spółdzielnię zamówienia na roboty poprzez złożenie oferty w postępowaniu przetargowym;
- 6) **wartości zamówienia** – należy przez to rozumieć całkowite wynagrodzenie wykonawcy robót razem z podatkiem od towarów i usług (VAT),
- 7) **najkorzystniejszej ofercie** – należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów oceny oferty, przyjętych w postępowaniu przetargowym.

#### § 4

1. Regulaminu nie stosuje się do postępowania w sytuacjach nadzwyczajnych, awaryjnych lub kryzysowych, mogących spowodować zagrożenie zdrowia lub życia mieszkańców i innych osób albo zagrażających bezpieczeństwu mienia zarządzanego przez Spółdzielnię.
2. W sytuacjach, o których mowa w ust. 1 realizacja robót odbywa się na podstawie polecenia Prezesa Zarządu.

#### PODSTAWOWE ZASADY POSTĘPOWAŃ PRZETARGOWYCH

#### § 5

1. Postępowanie przetargowe jest organizowane w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. Warunkiem wszczęcia postępowania przetargowego jest zapewnienie finansowania w planie gospodarczo-finansowym na dany okres obrachunkowy.
3. W terminie do 30 dni od uchwalenia przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na dany rok obrachunkowy Zarząd sporządza plan przetargów.
4. W planie przetargów należy uwzględnić w szczególności terminy, szacunkową wartość zamówienia oraz tryb postępowania przetargowego.
5. Czynności związane z właściwym przeprowadzeniem postępowań przetargowych nadzoruje i koordynuje Prezes Zarządu.
6. Członek Zarządu:
  - a) opracowuje dokumentację przetargową,
  - b) wszczyna postępowanie przetargowe,
  - c) gromadzi i przechowuje dokumentację przetargów, w tym dokumentację prac komisji przetargowej, prowadzi rejestr przetargów, umów na roboty i zleceń robót.
7. Przy określaniu kryteriów oceny ofert należy uwzględnić:
  - a) cenę realizacji zamówienia;
  - b) wiarygodność wykonawców ocenianą na podstawie załączonej do oferty dokumentacji (np. list referencyjnych) oraz dotychczasową współpracę ze Spółdzielnią;
  - c) nowoczesność proponowanych w ofercie rozwiązań technicznych;
  - d) okres udzielonej przez wykonawcę gwarancji na wykonane prace.
8. Postępowania przetargowe nie ujęte w planie przetargów prowadzone są zgodnie z ustaleniami Regulaminu i ich realizacja wymaga zgody Zarządu.
9. Ocenę ofert złożonych w postępowaniach przetargowych przeprowadza komisja przetargowa, zakończenie postępowania przetargowego następuje z chwilą zatwierdzenia przez Zarząd wyników prac komisji przetargowej.
10. Spółdzielnia ma prawo do unieważnienia postępowania przetargowego bez podania przyczyny unieważnienia albo zamknięcia postępowania przetargowego bez wybrania którejkolwiek z ofert.
11. Jeżeli dokonanie określonych czynności związanych z postępowaniem przetargowym wymaga specjalnych wiadomości, Zarząd może powołać rzeczoznawcę.

## FORMY STOSOWANYCH ZAMÓWIEŃ

### §6

Umowy o dostawy, usługi i roboty budowlane Spółdzielnia zawiera z wykonawcami wybranymi według jednej z form zamówień:

- 1) zamówienia z wolnej ręki;
- 2) konkurs ofert;
- 3) przetarg nieograniczony.

### §7

Wyboru formy zamówienia, dokonuje Zarząd Spółdzielni kierując się następującymi przesłankami:

- 1) **Zamówienie z wolnej ręki** to tryb udzielania zamówienia, w którym udziela się zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą i jest dopuszczalne, jeśli zachodzi jedna z niżej wymienionych okoliczności:
  - a) wartość zamówienia nie przekracza 20.000,00 zł;
  - b) ze względu na okoliczności gospodarcze lub społeczne, których nie można było przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia;
  - c) przedmiotem zamówienia jest rodzaj usług lub robót budowlanych, które można uzyskać tylko od jednego wykonawcy;
  - d) umowa zawierana jest o przeprowadzenie badań, ekspertyz lub sporządzenia opinii naukowej;
  - e) jeśli w trakcie przeprowadzonych innych postępowań przetargowych nie zostanie wybrany dostawca lub wykonawca;
- 2) **Konkurs ofert** stanowi tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia kieruje pytania o cenę usług, dostaw lub robót budowlanych do takiej liczby wykonawców, która przy zachowaniu zasady konkurencyjności zapewni wybór najkorzystniejszej oferty – nie mniej jednak niż do trzech z tym, że:
  - a) tryb konkursu ofert może być stosowany, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy, usługi lub roboty powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a których wartość brutto przekracza 20.000,00 zł, a nie przekracza 80.000,00 zł;
  - b) każdy z wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę;
  - c) nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny;
- 3) **Przetarg nieograniczony** stosowany jest w przypadku realizacji planowych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych o charakterze robót budowlanych o wartości szacunkowej przekraczającej 80.000,00 zł z zastrzeżeniem, że Zarząd może obniżyć próg kwotowy do przeprowadzenia postępowania w tym trybie z tym, że:
  - a) Spółdzielnia zaprasza wykonawców do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie, za pośrednictwem drogi elektronicznej (na swojej stronie internetowej) oraz w formie ogłoszeń prasowych na 20 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert,
  - b) ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera:
    - nazwę i adres Spółdzielni;
    - rodzaj prac inwestycyjnych lub remontowych i lokalizacje obiektu;
    - termin realizacji zamówienia;
    - informacje o warunkach jakie muszą spełniać wykonawcy;

- określenie sposobu uzyskania istotnych danych dotyczących przedmiotu zamówienia (specyfikację istotnych warunków zamówienia);
- informacje o możliwości złożenia oferty wariantowej;
- miejsce i termin składania ofert;
- miejsce i termin otwarcia ofert.

#### USTALENIE WARTOŚCI ZAMÓWIENIA

##### § 8

1. Ustalenie wartości zamówienia ma na celu dokonanie wyboru trybu postępowania przetargowego.
2. Podstawą ustalenia wartości zamówienia na roboty powtarzające się okresowo (bieżąca konserwacja, drobne roboty) jest łączna wartość zamówień tego samego rodzaju udzielonych w terminie poprzednich 12 miesięcy lub poprzednim roku kalendarzowym z uwzględnieniem zmian liczbowych zamawianych usług i dostaw oraz prognozowanego na dany rok średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem.
3. Podstawą ustalenia wartości zamówienia na roboty budowlane o dużym zakresie lub znacznym poziomie skomplikowania jest kosztorys inwestorski sporządzany na etapie opracowania dokumentacji projektowej.
4. Niedopuszczalnym jest podział wartości zamówienia na mniejsze jednostki w celu zmiany trybu postępowania przetargowego chyba, że ma to uzasadnienie ekonomiczne i organizacyjne.
5. Wartość zamówienia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

#### OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

##### § 9

1. Przedmiot zamówienia określa się za pomocą obiektywnych cech technicznych i jakościowych, z zastosowaniem Polskich Norm, a w odniesieniu do robót budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ).
2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia powinna zawierać:
  - 1) opis sposobu przygotowania oferty;
  - 2) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od wykonawcy;
  - 3) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków;
  - 4) określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, projektów) łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy;
  - 5) pożądany lub wymagany termin wykonania umowy;
  - 6) opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi będzie się kierował zamawiający przy wyborze oferty;
  - 7) wszelkie wymagania a w szczególności kwotę, dotyczącą wysokości wadium oraz sposobu zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
  - 8) wskazanie miejsca i terminu składania ofert;

- 9) opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
- 10) nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumienia się z pracownikami Spółdzielni uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami;
- 11) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert;
- 12) ogólne warunki umowy (wzór umowy);
- 13) termin do którego wykonawca będzie związany złożoną ofertą.

## § 10

1. O udzielenie zamówienia na roboty mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:
  - 1) posiadają uprawnienia niezbędne do wykonywania określonego rodzaju robót;
  - 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania robót,
  - 3) nie podlegają wykluczeniu z postępowania przetargowego na podstawie niniejszego Regulaminu.
2. W postępowaniu przetargowym Spółdzielnia może odrzucić oferty:
  - 1) wykonawców, którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania przetargowego wyrządzili szkodę Spółdzielni,
  - 2) wykonawców, w stosunku do których wszczęto postępowanie układowe, upadłościowe lub otwarto likwidację,
  - 3) wykonawców, z którymi Spółdzielnia znajduje się w sporze sądowym,
  - 4) wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, składek na ubezpieczenia oraz nie posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności,
  - 5) wykonawców składających ofertę, której treść i zawartość nie odpowiada wymogom opisanym w materiałach przetargowych,
  - 6) wykonawców, którzy nie wnieśli wadium,
  - 7) wykonawców, którzy pozostają z którymkolwiek z pracowników Spółdzielni w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że wybór ich oferty może budzić wątpliwości.
3. W przetargu nieograniczonym wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę, w formie pisemnej, opakowaną w sposób uniemożliwiający odczytanie jej treści przed datą otwarcia, z opisem nazwy przetargu i pieczęcią firmy wykonawcy.
4. Oferty wykonawców są dostarczane do Spółdzielni osobiście lub przesłane pocztą, w przypadku przesłania pocztą liczy się data jej wpływu do Spółdzielni.
5. Każda ze złożonych przez wykonawców ofert podlega odnotowaniu w dzienniku poczty przychodzącej, z nadaniem jej numeru porządkowego i daty wpływu, oferty pozostają zabezpieczone do czasu ustalonego terminu otwarcia kopert.
6. Wykonawca może przed upływem terminu do składania ofert zmienić lub wycofać ofertę.
7. Wykonawca przygotowuje ofertę na własny koszt i własnym staraniem.
8. Spółdzielnia w pełni respektuje poufny charakter informacji podanych przez wykonawców w składanych ofertach.
9. Spółdzielnia nie ma obowiązku udzielania wykonawcom wyjaśnień w sprawie motywów wyboru najkorzystniejszej oferty.

## § 11

W przypadku przetargu nieograniczonego Spółdzielnia żąda od wykonawców dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w przetargu, a w szczególności:

- 1) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) lub odpis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEiDG) nie starszy niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert, w przypadku spółki cywilnej wykonawca przedkłada umowę spółki,
- 2) zaświadczenie o braku zaległości podatkowych oraz zaświadczenie o braku zaległości wobec ZUS lub KRUS, nie starsze niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
- 3) aktualna polisa lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
- 4) wykaz wykonanych co najmniej za ostatni rok prac o charakterze i zakresie porównywalnym z przedmiotem przetargu wraz ze stosownymi referencjami.

## § 12

1. Ocena ofert złożonych w przetargu nieograniczonym odbywa się w części jawnej i niejawnej. W części jawnej dopuszczona jest obecność wykonawców, przy czym muszą oni podać do protokołu swoje imię i nazwisko oraz nazwę firmy, którą reprezentują.
2. W części jawnej następuje stwierdzenie poprawności wszczęcia postępowania przetargowego, podanie informacji zawartych w ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym, stwierdzenie nienaruszenia kopert z ofertami oraz podanie liczby ofert złożonych przez wykonawców.
3. W dalszej kolejności następuje otwarcie ofert, sprawdzenie wpływu wadium na konto Spółdzielni, odczytanie nazwy (firmy) oraz adresu wykonawcy, zaoferowanej przez niego ceny, terminu realizacji roboty, okresu gwarancji i warunków płatności.
4. W części jawnej przetargu wykonawcy mogą składać wyjaśnienia lub oświadczenia.
5. Nieobecność wykonawców na części jawnej nie wstrzymuje procedury oceny ofert złożonych w postępowaniu przetargowym.
6. W części niejawnej następuje sprawdzenie zgodności złożonych w postępowaniu ofert z materiałami przetargowymi, ocena ofert według przyjętych kryteriów i wskazanie najkorzystniejszej oferty.
7. Przetarg nieograniczony jest ważny, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta nie podlegająca odrzuceniu.
8. Wyniki przetargów nieograniczonych zamieszczane są na stronie internetowej, z podaniem nazwy (firmy) i adresu wykonawcy wybranego do realizacji robót.

## § 13

1. W przypadku konkursu ofert wraz z zaproszeniem do składania ofert Spółdzielnia udostępnia wykonawcy materiały przetargowe lub informuje wykonawcę o możliwości ich zakupu.

2. Dopuszcza się osobisty odbiór przez wykonawców materiałów przetargowych w siedzibie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia wyznacza termin składania ofert przez wykonawców z uwzględnieniem czasu niezbędnego do ich przygotowania i złożenia z tym, że termin ten nie może być krótszy niż 10 dni od dnia wysłania wykonawcy zaproszenia do składania oferty.
4. Spółdzielnia żąda od wykonawców zaproszonych do złożenia oferty dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w przetargu, a w szczególności:
  - 1) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) lub odpis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEiDG) nie starszy niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert, w przypadku spółki cywilnej wykonawca przedkłada umowę spółki,
  - 2) oświadczenie o braku zaległości podatkowych oraz oświadczenie o braku zaległości wobec ZUS lub KRUS ważne na dzień składania oferty,
  - 3) aktualna polisa lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, obejmujący okres wykonywania prac stanowiących przedmiot zamówienia.

#### § 14

1. Ocena ofert złożonych w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie konkursu ofert odbywa się bez udziału wykonawców.
2. W trakcie oceny ofert następuje stwierdzenie poprawności wszczęcia postępowania przetargowego, stwierdzenie nienaruszenia ofert, podanie liczby ofert złożonych w postępowaniu, otwarcie ofert, sprawdzenie zabezpieczenia oferty wadium, odczytanie nazwy (firmy) oraz adresu wykonawcy, zaoferowanej przez niego ceny, terminu realizacji robót, okresu gwarancji i warunków płatności.
3. W dalszej kolejności następuje sprawdzenie zgodności złożonych w postępowaniu ofert z wymogami stawianymi przez Spółdzielnię, ocena ofert według przyjętych kryteriów i wskazanie najkorzystniejszej oferty.
4. Postępowanie przetargowe prowadzone w trybie konkursu ofert jest ważne, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta nie podlegająca odrzuceniu.

#### § 15

1. Dla robót drobnych, usług związanych z konserwacją i utrzymaniem nieruchomości, których łączna wartość zamówienia w poprzednim roku obrachunkowym nie przekraczała kwoty 10.000,00 zł Spółdzielnia organizuje nabór ofert wykonawców do obsługi w okresie następnych 12 miesięcy lub dłuższym.
2. Naborem ofert objęte są w szczególności roboty instalacyjne, elektryczne, dekarские, ślusarskie, kominiarskie i inne roboty lub usługi według potrzeb.
3. Zakres robót, opis sposobu przygotowania oferty przez wykonawcę, kryteria ich oceny i wyboru zatwierdza Zarząd.
4. Przy wyborze wykonawców, o których mowa w ust.1 nie jest wymagane wadium i zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
5. Szczegółowe warunki zlecenia i realizacji robót opisanych w ust. 2 niniejszego paragrafu reguluje umowa zawarta z wykonawcą.



## § 16

1. Jeżeli wykonawca, którego oferta uznana została za najkorzystniejszą, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, albo realizuje zamówienie niezgodne z wymogami, Zarząd może wybrać ofertę innego wykonawcy spośród pozostałych złożonych, ważnych ofert, bez konieczności przeprowadzenia ponownego postępowania przetargowego.
2. Jeżeli w trakcie realizacji robót objętych umową zajdzie konieczność zlecenia uzasadnionych robót dodatkowych, mających wpływ na prawidłową realizację zlecenia, Zarząd może udzielić wykonawcy zlecenia uzupełniającego do wysokości 25% ceny roboty podstawowej.
3. Spółdzielnia przechowuje dokumentację postępowań przetargowych przez okres 5 lat od dnia zakończenia postępowania.
4. Kontrolę przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przeprowadza Zarząd.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem rozstrzyga Zarząd.

## WADIUM

### § 17

1. W postępowaniach przetargowych Spółdzielnia żąda od wykonawców wniesienia wadium w wysokości od 3% do 5% wartości zamówienia, ostateczną wysokość wadium zatwierdza Zarząd.
2. Wadium wnoszone jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do oferty dowód wpłaty wadium.
4. Wykonawcom, których złożone w postępowaniu przetargom oferty nie zostały wybrane Spółdzielnia zwraca wadium po zakończeniu postępowania.
5. Spółdzielnia zatrzymuje wadium:
  - 1) jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza: odmówił podpisania umowy w sprawie realizacji robót będących przedmiotem przetargu albo nie wniósł zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli było wymagane,
  - 2) jeżeli zawarcie umowy w sprawie realizacji zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.
6. Zatrzymanie wadium następuje za zgodą Zarządu.

## KOMISJA PRZETARGOWA

### § 18

1. Zarząd powołuje komisję przetargową, której zadaniem jest ocena spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniach przetargowych oraz ocena złożonych przez wykonawców ofert.
2. Komisja przetargowa jest zespołem pomocniczym Zarządu.
3. Komisja przetargowa składa się minimum z trzech osób, w tym przewodniczącego komisji, który kieruje jej pracami.
4. W skład komisji wchodzi Członek Zarządu, przedstawiciel Rady Nadzorczej oraz przedstawiciel lokatorów obiektu remontowanego.

5. Członkowie komisji przetargowej podlegają wykluczeniu z postępowania przetargowego, jeżeli pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
6. Członkowie komisji przetargowej w trakcie postępowania przetargowego składają pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 4.
7. Decyzje komisji przetargowej zapadają w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów w obecności przynajmniej trzech członków komisji.
8. Każdy z członków komisji może w toku jej prac składać wnioski, oświadczenia, żądać poddania spraw mieszczących się w zakresie prac komisji pod głosowanie.

#### § 19

1. W trakcie badania i oceny komisja przetargowa może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert, komisja przetargowa przedkłada takie żądanie w formie pisemnej za pośrednictwem listu zwykłego, faksu lub poczty elektronicznej.
2. Komisja przetargowa może wnioskować o odrzucenie oferty jeżeli jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do treści.
3. W uzasadnionych przypadkach komisja przetargowa może wezwać wykonawców, którzy w określonym terminie nie złożą wymaganych oświadczeń lub dokumentów, do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie lub przedłużyć termin składania ofert.
4. Komisja przetargowa wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert, określonych w materiałach przetargowych.
5. W przypadku złożenia przez wykonawców ofert o zbliżonych parametrach finansowych, technicznych i formalnych, Zarząd może przeprowadzić negocjacje z wykonawcami, którzy takie oferty złożą, o terminie negocjacji wykonawcy są powiadamiani.

#### § 20

1. Komisja przetargowa w toku swoich prac sporządza pisemny protokół.
2. Na żądanie członka komisji przetargowej w protokole powinien być umieszczony imienny wpis głosujących „za”, „przeciw”, jak również „wstrzymujących się od głosu”.
3. Protokół z prac komisji przetargowej oraz jego załączniki podpisują wszyscy członkowie komisji obecni na jej posiedzeniu.
4. Protokół z prac komisji przetargowej jest podstawą wniosku o zatwierdzenie prac komisji przez Zarząd.

#### KONTROLNA FUNKCJA RADY NADZORCZEJ

#### § 21

1. W celu realizacji uprawnień kontrolnych, w skład komisji przetargowej wchodzi jeden członek Rady Nadzorczej wyznaczony przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

2. Do udziału w posiedzeniach komisji przetargowej przewodniczący komisji zaprasza członka Rady Nadzorczej, informując Przewodniczącego Rady Nadzorczej o terminie i przedmiocie postępowań przetargowych, nie później niż 7 dni przed ustalonym terminem posiedzenia.

#### UMOWY O REALIZACJĘ ROBÓT

##### § 22

1. Realizacja robót, gdzie wartość zamówienia przekracza kwotę 10.000,00 zł wymaga zawarcia z wykonawcą umowy w formie pisemnej.
2. Realizacja robót, gdzie wartość zamówienia nie przekracza kwoty 10.000,00 zł odbywa się na podstawie pisemnego zlecenia zawierającego w szczególności firmę wykonawcy, cenę i termin realizacji robót, technologię robót, okres gwarancji, warunki płatności.
3. Wykonawca, którego oferta wybrana została jako najkorzystniejsza zobowiązany jest do zawarcia umowy ze Spółdzielnią w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, nie krótszym jednak niż 7 dni.
4. Umowę zawiera się na czas oznaczony. Zarząd może zawrzeć umowę na czas nieoznaczony, jeżeli ma to uzasadnienie ekonomiczne i organizacyjne.

#### ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

##### § 23

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Spółdzielni z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez wykonawcę, wysokość zabezpieczenia wynosi od 3% do 5 % ceny podanej przez wykonawcę w ofercie albo wartości zamówienia.
2. Informacje dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy powinny znajdować się w materiałach przetargowych.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy musi być wniesione przez wykonawcę w całości przed podpisaniem umowy o realizację robót.
4. Na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy Spółdzielnia zalicza wniesione przez wykonawcę wadium wymagane w postępowaniu przetargowym.
5. Spółdzielnia zwraca wykonawcy 50% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie do 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania za należyte wykonane, warunkiem zwrotu wykonawcy zabezpieczenia należytego umowy jest podpisanie przez Spółdzielnię bez zastrzeżeń protokołu odbioru robót.
6. Spółdzielnia pozostawia na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości kwotę do 50% wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy, kwota zabezpieczenia nie podlega waloryzacji.
7. Kwota, o której mowa w ust. 6 jest zwracana wykonawcy po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości na wykonane roboty.

DOSTAWY, USŁUGI ORAZ ROBOTY BUDOWLANE  
FINANSOWANE Z UDZIAŁEM ŚRODKÓW PUBLICZNYCH

§ 24

Wszelkie zamówienia na dostawy, usługi oraz roboty budowlane z udziałem środków publicznych winny być udzielane przez Spółdzielnię zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579).

§ 25

Przed przystąpieniem do postępowania o udzielenie zamówienia na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w § 24 – Zarząd każdorazowo podejmuje decyzję o trybie udzielenia zamówienia kierując się kryteriami określonymi w ustawie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Otwocku w dniu 23 kwietnia 2018 r. Uchwałą Nr 7/2018 i obowiązuje od dnia 01 maja 2018 roku.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

*Marzena Pieniak*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

*Przemysław Krogulec*

Podpisy na oryginale