

REGULAMIN  
w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów  
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku

**Rozdział I. Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Przetargiem obejmuje się zlecenia i zamówienia na:

- 1) **roboty budowlane** – to jest wszelkie prace polegające na wykonaniu, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego (budynku, drogi, sieci wodno-kanalizacyjnej itp.), lub jego części
- 2) **dostawy** – to jest dostarczenie materiałów, mialu węglowego, zakupu sprzętu, maszyn, urządzeń itp.,
- 3) **usługi** – to jest wszelkie prace, takie jak:
  - usługi projektowe,
  - usługi konsultingowe,
  - usługi pogotowia technicznego,
  - prace konserwacyjno-remontowe,
  - sprzątanie terenów osiedlowych, opieka nad zielenią, deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja,
  - inne usługi związane z administrowaniem budynkami i terenami osiedlowymi,
- 4) **najem lokali użytkowych,**
- 5) **dzierżawę terenów,**
- 6) **sprzedaż zbędnych maszyn, urządzeń, sprzętu i materiałów,**
- 7) **sprzedaż lokalu na odrębną własność ,**
- 8) **sprzedaż nieruchomości,**
- 9) **zawarcie umowy na adaptację pomieszczeń** ogólnego użytku na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe.

Postępowaniem przetargowym nie obejmuje się robót, dostaw i usług, których wartość nie przekracza kwoty 40.000,00 zł. Od kwoty powyżej 40.000,00zł obowiązują procedury przetargowe.

2. Sprzedaż rzeczy ruchomych, najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów oraz zawarcie umowy na adaptację pomieszczenia ogólnego użytku (np. poddasze nieużytkowe) na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe odbywa się w formie licytacji i w związku z tym nie mają do nich zastosowania zawarte w niniejszym regulaminie przepisy § 2 ust. 1-3 oraz przepisy odnoszące się do przetargów na roboty, dostawy i usługi.

3. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku:

- 1) zmiany dzierżawcy terenu pod prywatnym lokalem użytkowym spowodowanej sprzedażą lokalu przez dotychczasowego dzierżawcę terenu;
- 2) zmiany nazwy najemcy lokalu użytkowego spowodowanej wewnętrznymi przekształceniami organizacyjnymi dokonanymi w firmie najemcy;

3) rezygnacji najemcy z najmu lokalu i wskazania następcy zobowiązującego się przejąć lokal bez konieczności jego opróżniania i odnawiania, przy jednoczesnym zachowaniu stawki czynszu najmu nie niższej od płaconej przez dotychczasowego najemcę;

4) konieczności zlecenia robót lub usług mających na celu niezwłoczne usunięcie awarii w instalacjach budynkowych lub sieciach osiedlowych.

4. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie regulaminu, a nie zakończone, należy regulować w trybie dotychczasowym.

5. W przypadku bezprzetargowego zbycia nieruchomości ceny ustala licencjonowany rzeczoznawca majątkowy na koszt nabywcy.

6. Lokale, na które w przetargu nie zgłoszono żadnych ofert mogą być bez konieczności ogłaszania drugiego przetargu wynajęte przez Zarząd tym najemcom, z którymi wynegocjowane zostaną najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki najmu.

## § 2

1. Oferentami nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz członkowie rodzin tych osób, tj. małżonek oraz wstępni i zstępni I i II stopnia w linii prostej i bocznej (ojciec, matka, syn, córka, rodzeństwo rodzone i przyrodnie) oraz powinowaci I stopnia w linii prostej (teść, teściowa, zięć, synowa) i II stopnia w linii bocznej (szwagier, szwagierka).

2. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się spółek, w których osoby wymienione w pkt. 1 posiadają minimum 20% udziałów lub są członkami ich organów statutowych.

3. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się innych podmiotów gospodarczych, w których osoby wymienione w pkt. 1 zajmują stanowiska kierownicze.

4. Zastrzeżenia wymienione w pkt. 1 -3 dotyczą również prac zleconych przez Spółdzielnię bezprzetargowo.

5. Punktów 1-4 niniejszego paragrafu nie stosuje się w postępowaniu licytacyjnym.

## § 3

Przetargi prowadzone będą w formie:

- 1) przetargu nieograniczonego,
- 2) przetargu ograniczonego,
- 3) przetargu dwustopniowego.

#### § 4

1. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony.
2. W postępowaniu przetargowym należy kierować się zasadą powszechności, wolnej konkurencji, jawności i przejrzystości postępowania. Przetarg ma doprowadzić do wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na kryteria oceny.  
Za podstawowe kryteria oceny przyjmuje się:
  - 1) cenę
  - 2) koszt eksploatacji,
  - 3) czas wykonania lub dostawy,
  - 4) terminy i formy płatności,
  - 5) koszty wdrożenia,
  - 6) jakość,
  - 7) pewność i terminowość dostaw,
  - 8) walory estetyczne i funkcjonalne,
  - 9) wpływ na środowisko,
  - 10) inne, uznane za ważne przez komisję przetargową.
3. Kryterium cenowe ma wpływ na wybór oferenta i przyjmuje się, iż winno ono stanowić nie mniej niż 40% oceny oferty. Pozostałe kryteria winny być określone w ofercie przetargowej. Spółdzielnia może określić w dokumentach przetargowych wszystkie kryteria, jakie ma zamiar przyjąć przy akceptacji ofert, w miarę możliwości wg. kolejności malejącej ważności.

#### § 5

1. Przetarg ogłasza się poprzez:
  - 1) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej lub ogólnokrajowej,
  - 2) jednoczesne zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem : [sm.olecko.pl](http://sm.olecko.pl). Ogłoszenie o przetargu na stronie internetowej winno zawierać Specyfikację istotnych warunków zamówienia.
  - 3) zaproszenie dostawców lub wykonawców przez Spółdzielnię do składania ofert - przetarg ograniczony.
  - 4) ogłoszenie o przetargu oraz zaproszenie wykonawców do składania ofert odbywa się w tym samym czasie.
2. Ogłoszenie o przetargu i zaproszenie do składania ofert powinno zawierać:
  - 1) nazwę i adres zamawiającego,
  - 2) ilość, rodzaj i opis zamawianych dostaw lub usług (w przypadku robót budowlanych zakres i lokalizację budowy),
  - 3) termin realizacji zamówienia,
  - 4) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać wykonawcy lub dostawcy,
  - 5) informacje, gdzie można uzyskać specyfikację istotnych warunków zamówienia,
  - 6) wysokość wadium oraz warunki jego zwrotu lub utraty,
  - 7) miejsce i termin składania ofert,
  - 8) miejsce i termin otwarcia ofert.

## § 6

1. Przetarg ograniczony organizuje się w przypadku, gdy:

- 1) ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców,
- 2) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie do warunków zamówienia.

2. W przypadku określonym w ust. 1 Spółdzielnia zaprasza do zgłoszenia i zainteresowania udziałem w przetargu znanych dostawców i wykonawców.

## § 7

1. Przetarg dwustopniowy stosuje się w przypadku, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych zamawianych usług lub robót budowlanych,
- 2) z powodu specjalistycznego charakteru usług lub dostaw konieczne są negocjacje z wykonawcami lub dostawcami.

2. W przetargu dwustopniowym w pierwszym etapie dostawcy lub wykonawcy składają oferty. Drugi etap jest przetargiem, którego zasięg jest ograniczony do wybranych oferentów i przeprowadzany jest w formie negocjacji z oferentami.

## § 8

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego i jest ona nieodpłatnie udostępniana osobom zainteresowanym.

2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia sporządzona jest przez Spółdzielnię i powinna zawierać:

- 1) ilość, rodzaj i opis zamawianych dostaw lub usług (w przypadku robót budowlanych zakres i lokalizację budowy),
- 2) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
- 3) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy lub wykonawcy,
- 4) wymagany termin wykonania umowy,
- 5) opis innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie kierować się przy wyborze oferty,
- 6) istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
- 7) opis sposobu obliczania wagi poszczególnych elementów oferty,
- 8) wszelkie przyszłe zobowiązania dostawcy lub wykonawcy związane z umową,
- 9) wysokość wadium oraz sposób jego zwrotu bądź utraty.

3. W odniesieniu do robót budowlanych, Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu i kosztorys inwestorski oraz inne

niezbędne dokumenty. W przypadkach uzasadnionych Zarząd może zwiększyć zakres robót do 50%.

## **Rozdział II. Postępowanie przetargowe.**

### **§ 9**

1. Termin składania ofert w postępowaniu przetargowym określonym w § 1 ust.1, nie może być krótszy niż dwa tygodnie, z wyjątkiem przetargów, dla których termin określa § 9 ust.2”.

2. Termin składania ofert dla przetargów inwestycyjnych nie może być krótszy niż 4 tygodnie. Pod pojęciem przetargów inwestycyjnych rozumie się przetargi na inwestycje polegające na budowie nowych obiektów budowlanych- budynków lub garaży, mające na celu wytworzenie nowego środka trwałego oznaczonego wg. KŚT symbolem 110 lub 121.

3. Dostawca/Wykonawca, który złożył ofertę, może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert. Przystępując do przetargu, Dostawca/Wykonawca musi złożyć wadium w wysokości i formie pieniężnej, określonej w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

### **§ 10**

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowuje Spółdzielnia w swojej siedzibie.

2. Przed terminem otwarcia oferta nie może być otwarta ani ujawniona.

3. Otwarcie ofert, ogłoszenie nazw, adresów oferentów oraz cen i warunków odbywa się publicznie. Pozostała część postępowania przetargowego jest niejawną i poufną.

4. Po otwarciu ofert zamawiający może zażądać od oferentów wyjaśnień dotyczących treści ich ofert. Sprostowania oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych dokonuje oferent sporządzając sprostowanie, które stanowi załącznik do protokołu postępowania przetargowego. Sprostowanie winno być dostarczone komisji przetargowej do czasu zakończenia posiedzenia komisji.

5. Pełnomocnicy podmiotów uczestniczący w przetargach powinny posiadać pisemne upoważnienie do uczestniczenia w przetargu .

### **§ 11**

1. Oferty rozpatruje komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.

2. Zarząd może zaprosić do udziału w pracach komisji przetargowej z głosem doradczym specjalistów i ekspertów spoza Spółdzielni, również na wniosek Komisji przetargowej.

3. Zarząd powinien poinformować Przewodniczącą Rady Nadzorczej na 7 dni przed ogłoszeniem przetargu o planowanym terminie i rodzaju przetargu. Rada

Nadzorcza może wytypować ze swojego składu członka, który będzie uczestniczył w pracach komisji przetargowej jako obserwator przebiegu przetargu.

4. Z posiedzenia komisja sporządza protokół. Protokół zawiera m.in. następujące informacje:

- 1) opis przedmiotu zamówienia,
- 2) informacje o ewentualnym przeprowadzeniu wstępnej kwalifikacji,
- 3) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia,
- 4) informacje, czy oferenci spełniają wymagane warunki,
- 5) ceny wszystkich ofert oraz ocenę wagi poszczególnych elementów oferty,
- 6) wskazanie wybranej oferty,
- 7) pisemne uwagi obserwatorów z ramienia Rady Nadzorczej.
- 8) powody zastosowania przez zamawiającego trybu dokonywania zamówienia innego niż przetarg nieograniczony .

5. Spółdzielnia nie może ujawnić informacji:

- 1) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
- 2) związanych z przebiegiem i oceną ofert.

6. Na wniosek komisji przetargowej Zarząd SM może prowadzić negocjacje cenowe.

## § 12

1. W postępowaniu przetargowym komisja:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- 2) bada nienaruszalność kopert z ofertami,
- 3) ustala liczbę złożonych ofert i otwiera oferty,
- 4) bada czy oferty spełniają wymogi formalne,
- 5) dokonuje szczegółowej analizy oraz oceny ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że oferty odrzuca,
- 6) sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.

2. W przypadku postępowania dwustopniowego- protokół sporządza się z każdego posiedzenia.

## § 13

1. Komisja przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów członków komisji w sposób jawny.

2. Członkowie komisji mogą wносить do protokołu uwagi i zastrzeżenia.

#### § 14

Protokół z postępowania przetargowego przewodniczący komisji przetargowej przedkłada Zarządowi do zatwierdzenia. Decyzję o wyborze oferty podejmuje Zarząd.

#### § 15

Informacje o wyborze oferty Spółdzielnia niezwłocznie przekazuje wszystkim oferentom. Spółdzielnia zawiera umowę ze zwycięzcą przetargu w ciągu 30 dni od ogłoszenia wyboru oferty.

#### § 16

Zarząd może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

#### § 17

W przypadku złożenia tylko jednej oferty komisja przetargowa rozpatruje ofertę.

#### § 18

Od obowiązku przeprowadzenia przetargu odstępuje się w przypadku, gdy zachodzi potrzeba niezwłocznego usunięcia skutków awarii wymagających natychmiastowego działania. Zlecenie wykonania robót następuje w oparciu o przeprowadzone negocjacje prowadzone przez komisję wyznaczoną przez Zarząd.

#### § 19

Z przeprowadzonych negocjacji komisja sporządza protokół, w którym należy uwzględnić:

- 1) nazwę i adres zamawiającego,
- 2) datę i miejsce prowadzenia negocjacji,
- 3) dokładne określenie przedmiotu negocjacji,
- 4) wszelkie istotne elementy, których dotyczą negocjacje zwłaszcza określenie ostatecznej formy, wysokości i zasady wynagrodzenia,
- 5) przyczyny wyboru wykonawcy /dostawcy w trybie negocjacji.

#### § 20

Komisję przetargową w składzie 3-osobowym, każdorazowo przed przetargiem, powołuje Zarząd, spośród pracowników Spółdzielni.

### **Rozdział III. Tryb przeprowadzania przetargów na sprzedaż lokali i nieruchomości.**

#### § 21

1. W przypadku, sprzedaży lokali i nieruchomości ogłasza się przetarg nieograniczony.
  - a.) Sprzedaż nieruchomości odbywa się w formie przetargu nieograniczonego – licytacji.

2. Cenę wywoławczą wkładu budowlanego lub nieruchomości, konieczną do podania w ogłoszeniu o przetargu ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o wycenę rynkowej wartości lokalu lub nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszego regulaminu co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu. Powinno ono zawierać :

- a) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- b) dokładny adres, kondygnację i powierzchnię użytkową lokali lub miejsce położenia i przeznaczenia nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, nr księgi wieczystej,
- c) wysokość wadium oraz warunki jego wpłaty, zwrotu lub utraty,
- d) informacje o warunkach jakie muszą spełnić oferenci (dotyczy to przetargu ograniczonego),
- e) zastrzeżenie prawa Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

4. Wadium dla osób przystępujących do przetargu ustala Zarząd w wysokości do 5% ceny wywoławczej. Wadium winno być wpłacone na konto Spółdzielni przed terminem rozpoczęcia przetargu. Osobom, które przetargu nie wygrają, wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu.

5. Postępowanie przetargowe, o którym mowa w ust. 1, 1a, odbywa się w formie licytacji.

6. Wygrywającym przetarg jest osoba, która wylicytuje najwyższą kwotę wkładu budowlanego na mieszkanie lub nieruchomość będące przedmiotem przetargu.

7. Wylicytowana kwota wkładu budowlanego lub cena nieruchomości winna być wpłacona w terminie 14 dni od daty przetargu. Na wniosek wygrywającego przetarg Zarząd Spółdzielni może wydłużyć termin wpłacenia wkładu budowlanego lub ceny nieruchomości. Na poczet wkładu budowlanego lub ceny nieruchomości zalicza się wpłacone wadium. Brak wpłaty wkładu w podanym terminie powoduje przepadek wadium na rzecz Spółdzielni i cofnięcie decyzji o sprzedaży nieruchomości lub lokalu, wydanej po rozstrzygnięciu przetargu.

8. Z uwagi na formę licytacyjną przetargu nie mają do niego zastosowania przepisy regulaminu odnoszące się do przetargów na roboty, dostawy lub usługi, w tym również przepisy § 2 ust. 1-3.

9. W przypadku gdy przetarg nieograniczony nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku oferentów, Zarząd w ogłoszeniu o kolejnym przetargu może obniżyć cenę wywoławczą, o której mowa w ust. 2.

10. W przypadku nie rozstrzygnięcia dwóch kolejnych przetargów, Zarząd może podjąć decyzję o sprzedaży lub wynajmie lokalu w drodze bezprzetargowej.



## **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

### **§ 22**

Za zgodą Rady Nadzorczej, w drodze szczególnego wyjątku Zarząd może odstąpić od stosowania niniejszego regulaminu.

### **§ 23**

Wszystkie istotne dokumenty przetargowe złożone przez oferentów należy przechowywać przez okres 3 lat.

### **§ 24**

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia. Z tym dniem traci moc regulamin uchwalony przez RN dnia 03.10.2006r. Uchwałą nr 38/2006 zawierający zmiany wprowadzone:

- Aneksem nr 1/2009 z dn. 30.01.2009r zatwierdzonym Uchwałą RN nr 1/2009 z dn.30.01.2009r
- Aneksem nr 2/2010 zatwierdzone Uchwałą RN nr 2/2010 z dnia 27.01.2010r.;
- Aneksem nr 3/2012 z dn.24.04.2012r zatwierdzone Uchwałą RN nr 16/2012 z dn.24.04.2012r
- Aneksem nr 4/2012 z 30.X.2012r zatwierdzone Uchwałą RN nr 21/2012 z dnia 30.10.2012r;
- Aneksem nr 5/2016 z dn. 30.03.2016r zatwierdzone Uchwałą RN nr 7/ 2016 z dn. 30.03.2016r.

### **§ 25**

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku w dniu 30.12.2016 r. uchwałą nr 36/2016.

Sekretarz RN  
Dariusz Kozłowski

Przewodniczący RN  
Konstanty Dzienisiewicz