

# Regulamin dotyczący szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na roboty remontowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Kielcach

## PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 558, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U.2024 poz. 725, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1061, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022 poz. 1225, z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej “Domator”

## **I. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

1. Regulamin określa tryb i zasady wyboru Wykonawców na wykonanie prac remontowych, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Kielcach, finansowanych z jej środków własnych.
2. Do niniejszego regulaminu nie mają zastosowania przepisy Ustawy - Prawo zamówień publicznych.
3. Zamówienia na prace remontowe, finansowane z funduszy Spółdzielni rozstrzyga się w trybie:
  - a) przetargu nieograniczonego,
  - b) przetargu ograniczonego,
  - c) zapytania o cenę,
  - d) zamówienia z wolnej ręki.
4. Wybór trybu zamówienia podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zakres szacowanej wartości robót określający rodzaj przyjętego postępowania przetargowego jest zmienny i obliczany według podawanego przez GUS wskaźnika

przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w złotych, obowiązującego w dniu ogłoszenia postępowania przetargowego, oznaczanego dalej, jako G-W (GUS - wskaźnik). Za wartość G-W przyjmuje się zaokrągloną do pełnych tysięcy wysokość - oficjalnie publikowaną przez GUS – przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw, obowiązującego w dniu ogłoszenia przetargu.

Przykład:

- przetarg organizowany w dniu 15 stycznia danego roku;
- ostatni, w odniesieniu do ww. dnia komunikat GUS o przeciętnym wynagrodzeniu miesięcznym brutto w sektorze przedsiębiorstw pochodzi z dnia 19 grudnia poprzedniego roku;
- ogłoszona w ww. komunikacie GUS wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto: 8477,88 zł;
- zaokrąglona do pełnych tysięcy wartość ww. przeciętnego wynagrodzenia: 8 000 zł;
- wartość wskaźnika G-W na potrzeby niniejszego regulaminu na dzień 15 stycznia danego roku to kwota 8 000 zł.

Zakres szacowanej wartości robót określający rodzaj przyjętego postępowania przetargowego jest kwotą netto i wyrażany jest krotność wskaźnika G-W, tj. np. „od 3 do 6 G-W” (dla powyższego przykładu są to kwoty odpowiednio od 24 000 do 48 000 zł, netto).

## **II. Tryby wyboru Wykonawców**

### **§ 2**

#### **Przetarg nieograniczony**

1. Przetarg nieograniczony jest formą wyboru Wykonawców robót remontowych, świadczonych na rzecz Spółdzielni, których wartość szacuje się na kwotę powyżej 12 x G-W netto liczonej dla każdej nieruchomości budynkowej odrębnie.
2. Przetarg nieograniczony jest podstawowym trybem udzielania zamówienia.
3. Przetarg przeprowadza się zgodnie z procedurą określoną w § 6 – 11.
4. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłyną co najmniej dwie ważne oferty. W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, przetarg może być uznany za ważny również wówczas, gdy wpłynie tylko jedna ważna oferta.

### § 3

#### **Przetarg ograniczony**

1. Przetarg ograniczony może być przeprowadzony na wykonanie prac remontowych jeżeli wystąpi co najmniej jedna z poniższych okoliczności:
  - 1) przetarg nieograniczony, nie odbył się z powodu braku wpłynięcia jakiegokolwiek ważnej oferty, został zakończony bez wyboru jakiegokolwiek oferty, a także gdy w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego nie doszło ostatecznie do podpisania ważnej umowy z wybranym Wykonawcą.
  - 2) przetarg nieograniczony jest niecelowy z innych powodów, a w szczególności w sytuacji, gdy wskazana jest pilna realizacja robót, np. z uwagi na konieczność dotrzymania terminów innych zobowiązań, zachowania reżimu technologicznego, istnienie uzasadnienia ekonomicznego, możliwość wystąpienia szkód materialnych lub ryzyko wystąpienia szkody na zdrowiu lub życiu,
  - 3) zamówienie może zostać zrealizowane w sposób właściwy i gwarantujący wymaganą jakość tylko przez ograniczoną ilość podmiotów gospodarczych, dysponujących wykwalifikowaną kadrą, odpowiednim wyposażeniem technicznym i specjalizujących się w wykonywaniu określonego rodzaju robót.
2. Spółdzielnia zaprasza do składania ofert w przetargu ograniczonym nie mniej niż trzech oferentów, chyba że przetarg dotyczy usług specjalistycznych z bardzo ograniczoną liczbą oferujących je podmiotów na rynku. Zaproszenie do składania ofert powinno zawierać co najmniej:
  - a) nazwę i adres Spółdzielni,
  - b) rodzaj, zakres i lokalizację robót,
  - c) informację o warunkach wymaganych od Oferentów oraz sposobie dokonywania oceny spełnienia tych warunków,
  - d) kryteria oceny ofert i ich znaczenie,
  - e) określenie miejsca i terminu składania ofert,
  - f) określenie miejsca i terminu otwarcia ofert,
  - g) informację na temat wadium,
  - h) Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia.
3. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym powinno być wysłane jednocześnie do wszystkich wybranych Oferentów.
4. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez Spółdzielnię i Oferentów wymagają formy pisemnej.

5. Ofertę sporządza się w języku polskim, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Przetarg przeprowadza się zgodnie z procedurą określoną w § 6-11.
7. Przetarg ograniczony przeprowadza się niezależnie od planowanej wartości prac remontowych.
8. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynie co najmniej jedna ważna oferta.

#### **§ 4**

#### **Zapytanie o cenę**

1. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia kieruje zapytanie o cenę do takiej liczby Oferentów, nie mniej niż trzech, jaka zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania.
2. Zapytanie o cenę Spółdzielnia kieruje (w formie pisemnej, faksu lub e-maila) do wybranych Oferentów i zaprasza ich do składania ofert, w sytuacji gdy zaistnieje co najmniej jedna z poniższych sytuacji:
  - 1) występuje konieczność wykonania prac specjalistycznych,
  - 2) występuje zakres robót o szacowanej wartości od 6 do 12 G-W zł netto liczonej dla każdej nieruchomości budynkowej odrębnie,
  - 3) szacowana wartość robót jest wyższa niż 12 G-W zł netto, o ile przeprowadzone wcześniej przetargi nieograniczony i/lub ograniczony nie pozwoliły wyłonić oferty lub nie zakończyły się podpisaniem ważnej umowy z wybranym Wykonawcą.
3. Procedura wyboru Wykonawcy w formie zapytania o cenę odbywa się na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty o ustalonych standardach jakościowych.
4. Zapytanie o cenę powinno zawierać co najmniej:
  - a) określenie przedmiotu zamówienia, łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
  - b) żądanie określenia kosztu wykonania zamówienia,
  - c) określenie terminu wykonania umowy,
  - d) określenie miejsca i terminu składania ofert.
5. Prezes Zarządu powołuje zarządzeniem Komisję Przetargową, która sprawdza czy złożone oferty odpowiadają założeniom zapytania ofertowego.
6. Każdy z Oferentów może zaproponować w złożonej ofercie tylko jedną cenę, którą może następnie zmienić w wyniku prowadzonych negocjacji.

7. Spółdzielnia udziela zamówienia Wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę lub którego oferta jest z przyczyn o charakterze obiektywnym oraz ekonomicznym najbardziej korzystna dla Spółdzielni.
8. Z przebiegu wyboru Wykonawcy w formie zapytania o cenę Komisja sporządza pisemny protokół zawierający:
  - a) imiona i nazwiska członków Komisji,
  - b) zakres rzeczowy,
  - c) ilość zgłoszonych ofert,
  - d) zestawienie ofert i porównanie,
  - e) wybór najkorzystniejszej oferty z uzasadnieniem.
9. Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzeniem postępowania w trybie zapytania o cenę, w tym oferty, które nie podlegają zwrotowi.
10. Protokół z wyboru Wykonawcy zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
11. Spółdzielnia zawiadamia niezwłocznie o wyborze oferty pozostałych oferentów, wskazując nazwę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano.

## **§ 5**

### **Zamówienie z wolnej ręki**

1. Zamówienie z wolnej ręki to bezprzetargowy tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym Wykonawcą.
2. Zarząd Spółdzielni może zlecać wykonanie prac remontowych w formie zamówienia z wolnej ręki tylko wtedy, gdy wystąpi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
  - 1) konieczności pilnego wykonania robót awaryjnych, zlecenie robót awaryjnych następuje na podstawie protokołu konieczności zatwierdzonego przez Prezesa lub Członka Zarządu,
  - 2) z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze, gdy zachodzi potrzeba wykonania przez tego samego wykonawcę dodatkowych, nie dających się przewidzieć w chwili podpisywania umowy zadań, o wartości nie przekraczającej 20 % uzgodnionego w umowie wynagrodzenia,
  - 3) uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a także w sytuacji wystąpienia nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni, jej członków oraz mienia pozostającego w jej zasobach,
  - 4) w przypadku nie dotrzymania przez wybranego w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego Wykonawcę warunków umownych, co wywołuje konieczność zlecenia w trybie pilnym dokończenia tych prac przez innego Wykonawcę,

- 5) szczególnych okoliczności, których zamawiający nie mógł przewidzieć, a wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
- 6) szczególnego charakteru usług i robót budowlanych, które można uzyskać tylko od jednego Wykonawcy,
- 7) w przypadku konieczności wykonania innych niż wymienione powyżej roboty, których szacowana wartość wynosi do 6 G-W zł netto, liczonej dla każdej nieruchomości budynkowej odrębnie.

### **III. Procedura wyboru Wykonawcy w przetargu nieograniczonym i ograniczonym**

#### **§ 6**

#### **Wybór Komisji Przetargowej**

1. W celu przeprowadzenia przetargu Prezes Zarządu Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową, która działa w imieniu Spółdzielni.
2. Członkami Komisji Przetargowej są pracownicy Spółdzielni.
3. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
  - a) Przewodniczący Komisji
    - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Eksploatacyjnych,
  - b) Członkowie
    - Kierownik Działu Eksploatacji Spółdzielni,
    - Inspektorzy Nadzoru Działu Eksploatacji,
    - Kierownicy właściwej Administracji Osiedla, którego zakres robót dotyczy.
4. W posiedzeniach Komisji Przetargowej mogą uczestniczyć w roli obserwatorów przedstawiciele Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele zainteresowanej Rady Osiedla.
5. W skład Komisji Przetargowej wchodzi co najmniej 4 osoby.
6. Członkami Komisji oraz osobami uczestniczącymi w posiedzeniach Komisji nie mogą być osoby powiązane lub mające pośredni lub bezpośredni związek z którymkolwiek z Oferentów.

#### **§7**

#### **Zasady dopuszczenia do udziału w przetargu**

1. W przetargu mogą brać udział wszystkie podmioty gospodarcze, mające siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Ofertę sporządza się w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez Spółdzielnię i Oferentów wymagają formy pisemnej.
4. Oferent przystępujący do przetargu obowiązany jest wnieść wadium, którego wysokość ustala Zarząd Spółdzielni w granicach od 1% do 5% wartości szacowanej przedmiotu zamówienia. Wartość oraz sposób wniesienia wadium, jak i zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostają określone w SIWZ.
5. Oferent obowiązany jest wnieść wadium przelewem na konto Zamawiającego. Wadium wniesione przelewem Spółdzielnia przechowuje na rachunku bankowym.
6. Spółdzielnia obowiązana jest niezwłocznie zwrócić wadium, jeżeli:
  - a) upłynął termin związania ofertą,
  - b) zawarto umowę i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
  - c) postępowanie zostało unieważnione.
7. Na pisemny wniosek Oferenta Spółdzielnia jest obowiązana zwrócić wadium w ciągu 3 dni od dnia złożenia tego wniosku przez Oferenta:
  - a) który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
  - b) którego oferta została odrzucona.
8. Wykonawca, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Spółdzielni, w przypadku gdy:
  - a) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
  - b) nie wniósł zabezpieczenia należytego wykonania umowy na zasadach określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
  - c) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
9. Spółdzielnia żąda od Wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy, które służy do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zamówienia.
10. Do przetargu nie mogą przystępować:
  - a) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz Komisji Przetargowej,
  - b) pracownicy Spółdzielni,
  - c) krewni w linii prostej oraz małżonkowie osób wymienionych w punktach a) i b),
  - d) Wykonawcy i Usługodawcy, którzy są negatywnie oceniani przez Zarząd Spółdzielni w związku z nieprawidłowym realizowaniem w przeszłości robót lub usług na rzecz Spółdzielni,
  - e) przedsiębiorcy, wobec których toczy się postępowanie upadłościowe lub układowe, bądź

- będący w stanie likwidacji,
- f) przedsiębiorcy, którzy zalegają z uiszczeniem podatków wobec właściwego Urzędu Skarbowego oraz składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne wobec ZUS, ważność zaświadczeń i oświadczeń składanych w związku z ofertami wynosi maksymalnie 60 dni od daty wystawienia,
  - g) przedsiębiorcy nie legitymujący się odpowiednim przygotowaniem do prowadzenia działalności w zakresie przedmiotu zamówienia oraz nie posiadają odpowiedniego zaplecza do realizacji w zakresie potencjału ekonomicznego i technicznego oraz pracowników zdolnych do wykonania danego zamówienia,
  - h) przedsiębiorcy, którzy nie pobrali Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
  - i) oferenci, którzy nie spełniają warunków realizacji zamówienia określonych przez Spółdzielnię w SIWZ,
  - j) oferenci, którzy nie wnieśli wadium.

## **§ 8**

### **Zasady ogłaszania przetargu**

1. Spółdzielnia może ogłosić przetarg, po określeniu przedmiotu zlecenia, szczegółowych warunków technicznych wykonania i wartości szacunkowej zamówienia.
2. Wartość szacunkową zamówienia określa się m.in. na podstawie kosztorysu inwestorskiego, informacji cenowych z zamówień na roboty zbliżone co do zakresu i złożoności, kalkulacji sporządzonych w oparciu o ceny, stawki i opłaty katalogowe.
3. Spółdzielnia może ogłosić również przetarg, gdy:
  - a) nie posiada dokumentacji technicznej – ale określi szczegółowo parametry technologiczne robót, lokalizację, ilość oraz dane niezbędne do opracowania oferty,
  - b) przedmiotem zamówienia są roboty nieskomplikowane, które wystarczy określić rzeczowo i ilościowo z podaniem sposobu ich wykonania.
4. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszczone zostaje na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej, co najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert.
5. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
  - a) nazwę i adres zamawiającego,
  - b) przedmiot zamówienia,
  - c) określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, a także cenę formularza wraz z załącznikami,



- d) informacje o miejscu, gdzie można uzyskać dodatkowe informacje dotyczące przetargu,
- e) miejsce i termin składania ofert,
- f) miejsce i termin otwarcia ofert,
- g) informację, że zamawiający ma prawo odstąpić od przetargu bez podania przyczyn.

## § 9

### **Zasady sporządzania specyfikacji**

1. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia musi zawierać, co najmniej:
  - b) opis sposobu przygotowania ofert,
  - c) określenie przedmiotu zamówienia,
  - d) opis kryteriów i sposobu dokonania oceny spełnienia wymaganych warunków,
  - e) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć Oferenci w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
  - f) termin wykonania umowy,
  - g) warunki płatności,
  - h) oczekiwany okres gwarancji (rękojmi),
  - i) opis wszystkich innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie się kierowała przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
  - j) istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
  - k) wszelkie wymagania dotyczące wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - l) termin, do którego Oferent będzie związany ofertą,
  - m) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
  - n) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
  - o) informację o trybie otwarcia i oceny ofert,
  - p) nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami Spółdzielni, uprawnionymi do bezpośredniego kontaktu z Oferentami,
  - q) pouczenie o braku środków odwoławczych.
2. Integralną część Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia stanowią:
  - a) formularz z danymi oferenta (nazwa, adres, dane kontaktowe, KRS, CEIDG, NIP, REGON i in.);
  - b) wzór oferty,
  - c) wzór wykazu wykonanych robót,

- d) wzór wykazu sprzętu i informacji n/t zatrudnienia,
  - e) wzór oświadczenia o uprawnieniu do występowania w obrocie prawnym, niezaleganiu z podatkami, składkami ZUS, sytuacji finansowej umożliwiającej realizację zadania, umowach ubezpieczenia robót,
  - f) projekt umowy.
3. Spółdzielnia może żądać w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wskazania przez Oferenta w ofercie tej części zamówienia, której wykonanie Oferent zamierza powierzyć podmiotowi trzeciemu.

## **§ 10**

### **Zasady składania ofert**

1. Oferent przystępujący do przetargu składa pisemną ofertę wraz z wypełnionymi załącznikami stanowiącymi integralną część do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i potwierdzeniem wpłaty wadium.
2. Oferta, w tym wszystkie załączniki, muszą być opatrzone pieczętą i podpisami osób uprawnionych do reprezentowania oferenta lub osób przez niego upoważnionych.
3. Strony oferty muszą być kolejno ponumerowane. Załączniki do oferty, stanowiące jej integralną część, winny być czytelnie oznaczone.
4. Wszystkie strony oferty winny być parafowane przez osoby podpisujące ofertę.
5. Ofertę należy włożyć do koperty opieczetowanej nazwą oferenta i oznaczonej hasłem, zawierającym nazwę zamówienia. Oferent może cofnąć lub zmienić ofertę przed upływem terminu składania ofert. Jeśli w tym terminie oferta zostanie cofnięta, wadium podlega zwrotowi.

## **§ 11**

### **Zasady przeprowadzania przetargu nieograniczonego i ograniczonego**

1. Zarząd powiadamia Przewodniczącą Rady Nadzorczej o planowanym terminie przeprowadzenia postępowania przetargowego najpóźniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert.
2. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
3. Do przetargu dopuszczone są tylko te oferty, które zostały zgłoszone w terminie – oferty zgłoszone po terminie zwracane są bez otwierania.

4. Przetarg przeprowadzany jest w dwóch etapach: jawnym i niejawnym.
5. Część jawna odbywa się w obecności oferentów oraz przedstawicieli Rady Nadzorczej Spółdzielni i przedstawicieli poszczególnych Rad Osiedlowych, których nieobecność nie wpływa na ważność postępowania.
6. Komisja Przetargowa w części jawnej:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert,
  - b) bada nienaruszalność kopert zawierających oferty,
  - c) dokonuje otwarcia ofert,
  - d) podaje nazwę firmy oraz jej adres, a także informacje dotyczące składników cenotwórczych lub kosztu brutto przedmiotu zamówienia, okresu gwarancji oraz inne istotne elementy.
7. Komisja Przetargowa w części niejawnej, prowadzonej bez udziału oferentów:
  - a) dokonuje szczegółowej pod względem merytorycznym analizy ofert, w szczególności dopełnienia warunków zawartych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz wstępnie je kwalifikuje, odrzucając oferty nie spełniające tych warunków,
  - b) rozpatruje tylko te oferty, które spełniają kryteria przedstawione w SIWZ, dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty,
  - c) w przypadku dużego zakresu robót komisja przetargowa może zaproponować powierzenie realizacji zamówienia więcej niż jednemu oferentowi, dzieląc je na części. W takim przypadku będą brane pod uwagę zbliżone cenowo oferty,
  - d) wybiera ofertę lub oferty najkorzystniejsze ekonomicznie, mając na uwadze cenę, termin realizacji, warunki i okres gwarancji, warunki rozruchu, serwisu i eksploatacji, jakość i estetykę,
  - e) po wyborze najkorzystniejszych cenowo ofert komisja może wnioskować o przeprowadzenie dodatkowych negocjacji z wybranymi oferentami, które będą miały na celu dodatkowe obniżenie wartości robót. Kolejność negocjowania z poszczególnymi oferentami ustala się w kolejności zgłoszenia ofert. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony ujawnić jakichkolwiek informacji związanych z nimi. Po przeprowadzeniu negocjacji Spółdzielnia zwraca się do wszystkich wykonawców o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą, chyba że z uwagi na stanowisko oferentów lub zaoferowane przez nich na tym etapie ceny lub warunki złożenie ostatecznych ofert będzie niecelowe,
  - f) w przypadku, gdy oferowana cena jest rażąco niska, Spółdzielnia ma obowiązek potraktować taką cenę jako dumpingową i zażądać wyjaśnień od oferenta przed

- ewentualnym odrzuceniem oferty,
- g) wnioskuję do Zarządu Spółdzielni o unieważnienie postępowania, o ile zachodzą podstawy do takiego unieważnienia, szczególnie w przypadku, gdy okaże się, że wybrana oferta zawiera nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik postępowania.
8. Z przebiegu prowadzenia postępowania o zamówienie w formie przetargu nieograniczonego i ograniczonego, Komisja sporządza protokół zawierający:
- a) imiona i nazwiska członków Komisji,
  - b) termin, czas i miejsce przetargu,
  - c) opis przedmiotu zamówienia,
  - d) ilość zgłoszonych ofert,
  - e) nazwy i adresy Oferentów ubiegających się o udzielenie zamówienia,
  - f) oferty dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - g) wykaz ofert spełniających warunki SIWZ,
  - h) wybór najkorzystniejszych ofert zgodnie z kryteriami przedstawionymi w SIWZ oraz ewentualny wniosek z uzasadnieniem przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy,
  - i) wynegocjowaną wartość zamówienia,
  - j) protokół z przetargu podpisują wszyscy członkowie Komisji.
9. Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzonym postępowaniem przetargowym.
10. Oferty stanowią załącznik do protokołu i nie podlegają zwrotowi.
11. Protokół z wyboru Wykonawcy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
12. O wyniku przetargu zawiadamia się pisemnie wszystkich oferentów oraz przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM „Domator” i umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.
13. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy dostarcza się niezwłocznie wybranemu Oferentowi w formie pisemnej.
14. Nie podpisanie umowy przez Oferenta w wyznaczonym terminie z przyczyn leżących po stronie Oferenta powoduje utratę wpłaconego przez niego wadium.

#### IV. Postanowienia końcowe

##### § 12

1. Dopuszcza się możliwość zmiany zakresu rzeczowego każdego zamówienia niezależnie od zastosowanego trybu, bez potrzeby przeprowadzenia odrębnego lub dodatkowego postępowania przetargowego, zgodnie z wyceną ustaloną na podstawie kosztorysu ofertowego, w przypadku wystąpienia okoliczności, których przy ustalaniu zakresu zamówienia nie dało się przewidzieć a są obiektywnie uzasadnione z przyczyn o charakterze ekonomicznym, technicznym lub technologicznym.
2. Dokumentację przetargową, na którą składają się: Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia wraz z załącznikami, ogólne warunki umowne oraz ogłoszenie lub zaproszenie do składania ofert przygotowuje Dział Eksploatacji.
3. Regulamin wejdzie w życie po akceptacji zmian oraz przyjęciu tekstu jednolitego niniejszego regulaminu przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.
4. W dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc *Regulamin SM „Domator” w sprawie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na roboty remontowe uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 80/2019/X z dnia 25.02.2019 r.*