

REGULAMIN

przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach

§ 1

Zasady i tryby postępowania

1. Regulamin ustala zasady i tryb wyboru wykonawców i dostawców na wykonanie dostaw, usług lub robót budowlanych dla Spółdzielni, w tym:
 1. inwestycji,
 2. robót budowlanych,
 3. prac konserwacyjno-remontowych oraz robót awaryjnych,
 4. przeglądów i badań wynikających z przepisów prawa budowlanego, dotyczących należytego utrzymania obiektów budowlanych oraz otrzymanych decyzji,
 5. dostaw urządzeń, sprzętu i instalacji,
 6. prac projektowych, studiów, badań, ekspertyz, prac geodezyjnych i geologicznych,
 7. utrzymania czystości,
 8. utrzymania zieleni,
 9. utrzymania zimowego,
 10. dostawy środka trwałego.
2. Wydatki powinny być dokonywane z zachowaniem zasad przejrzystości, gospodarności, celowości oraz udokumentowania potrzeby zakupu.
3. Zadanie to logicznie spójny, zamknięty zakres zgodnie z par.1 ust. 1 pkt 1-10, określony pod względem rzeczowym, technologicznym i lokalizacyjnym, przeznaczony do odrębnej wyceny i realizacji w miesięcznym okresie rozliczeniowym lub przy pracach cyklicznych w okresie rocznym.

Księgowo za zadanie rozumie się wymieniony w zdaniu pierwszym przedmiot rozliczany w ramach funduszu remontowego w odniesieniu do jednego budynku, natomiast w odniesieniu do eksploatacji- dotyczący nieruchomości. Zadania te mogą być dowolnie scalane w ramach podstawy rozliczeniowej.
4. Zamówień udziela się w trybie:
 1. przetargu nieograniczonego,
 2. zapytania o cenę,
 3. zamówienia z wolnej ręki.
5. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej do celów dowodowych z wyjątkiem przetargu nieograniczonego dla którego zastrzeżona jest

Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 18 z dnia 28 maja 2026 r.

forma pisemna pod rygorem nieważności, a zamówienia z wolnej ręki nie wymagają dokumentacji pisemnej, prócz dowodu księgowego.

6. Postępowanie objęte niniejszym Regulaminem prowadzi się z zachowaniem zasad przejrzystości, równego traktowania wykonawców, uczciwej konkurencji, proporcjonalności wymagań oraz gospodarności i celowości wydatkowania środków.

§ 2

Komisja Przetargowa

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa. Komisję i Przewodniczącą Komisji powołuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni stosownie do posiadanej dokumentacji i ewentualnych zgód koniecznych do realizacji przedmiotu przetargu. Komisja Przetargowa jest zespołem powołanym do oceny spełnienia przez oferentów warunków udziału w postępowaniu przetargowym oraz do badania i oceny ofert, a w szczególności:
 1. Zapoznanie się z zakresem i przedmiotem robót, na które ogłoszono przetarg.
 2. Wyznaczenie celów, do osiągnięcia których Komisja będzie dążyć w przetargu np.:
 - solidność techniczna i ekonomiczna oferenta,
 - najniższa cena,
 - najkrótszy termin realizacji.
 3. Opracowanie tekstu ogłoszenia o przetargu, w którym należy uwzględnić:
 - nazwę i siedzibę zamawiającego,
 - określenie formy przetargu,
 - przedmiot przetargu i miejsce wykonania robót,
 - miejsce i termin, w którym można zapoznać się z dokumentacją projektową i warunkami przetargu,
 - miejsce i termin składania ofert,
 - wysokość wadium,
 - zastrzeżenie, że zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, jak też unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
 4. Ustalenie faz przetargu.
 5. Ustalenie harmonogramu pracy Komisji.
 6. Wskazanie najkorzystniejszej oferty i sporządzenie protokołów z posiedzenia Komisji.
2. Po dokonaniu oceny ofert Komisja przedstawia Zarządowi wnioski i propozycje odnośnie wyboru najkorzystniejszej z nich, wykluczenia Oferenta, odrzucenia oferty, unieważnienia przetargu lub przeprowadzenia negocjacji w formie protokołu.
3. W skład Komisji Przetargowej wchodzi co najmniej 3 osoby wyznaczone przez Zarząd SM:
4. Do udziału w pracach Komisji powinni być zaproszeni: - przedstawiciel Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz inne osoby np. branżowi specjaliści z Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 18 z dnia 28 maja 2026 r.

głosem doradczym, a Członkowie Rady Nadzorczej delegowani jako obserwatorzy z jej ramienia nie mogą mieć wpływu na podejmowane decyzje.

5. W przetargu mogą brać udział przedsiębiorcy z wyjątkiem członków Komisji, ich małżonków oraz krewnych w linii prostej, te same wyłączenia dotyczą także inspektora nadzoru oraz członków Zarządu. (w przetargu nie mogą brać udziału członkowie Komisji, członkowie Zarządu, inspektor nadzoru oraz inne osoby wykonujące czynności w postępowaniu, jeżeli pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym, faktycznym, rodzinnym, majątkowym, organizacyjnym lub biznesowym, który może budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.)
6. Członkowie Komisji zobowiązani są do zachowania poufności odnośnie informacji uzyskanych w trakcie postępowania przetargowego.
7. Nieobecność członka Komisji nie powoduje zawieszenia prac Komisji.
8. Każdy przetarg jest protokolowany i podpisany przez wszystkich członków Komisji biorących udział w jej pracach.
9. Protokół z postępowania zawiera co najmniej: oznaczenie postępowania, skład Komisji, informację o złożeniu oświadczeń o bezstronności osób biorących udział w postępowaniu, wykaz złożonych ofert, opis czynności podejmowanych przez Komisję, wyniki oceny ofert, uzasadnienie rekomendacji oraz informację o ewentualnym unieważnieniu postępowania.

§ 3

Przetarg nieograniczony

1. Dostawy, usługi i roboty budowlane w ramach jednego zadania, zgodnie z §1, ust. 1, o wartości powyżej 200.000,00 zł netto lub gdy przepisy odrębne wprowadzają taki wymóg, przed zleceniem- wymagają przeprowadzenia przetargu nieograniczonego na ich wykonanie.
2. Ogłoszenie dotyczące postępowania przetargowego powinno zostać umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz na co najmniej dwóch portalach przetargowych, takich jak np.: „przetargi.info” lub „komunikaty.pl”, opcjonalnie w prasie lub innym medium.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się również przeprowadzenie przetargów na portalach e-usług (np. platformach zakupowych),
4. Specyfikacja wraz z załącznikami (SIWZ) stanowi załącznik do ogłoszenia przetargowego.
5. Termin na złożenie ofert winien wynosić co najmniej 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
6. W przypadku złożenia oferty dotkniętej brakami formalnymi, z wyjątkiem błędów dotyczących formularza ofertowego, Komisja Przetargowa wzywa mailowo na podany przez oferenta adres mailowy, do usunięcia braków formalnych, wskazując te braki w terminie nie przekraczającym 7 dni, pod rygorem odrzucenia oferty.
7. Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert zmodyfikować treść ogłoszenia lub SIWZ. Dokonana w ten sposób modyfikacja powinna zostać umieszczona w ogłoszeniu przetargowym.

Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 18 z dnia 28 maja 2026 r.

8. Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert w celu umożliwienia oferentom uwzględnienia w przygotowanych ofertach modyfikacji, wyjaśnień lub uzupełnień dotyczących SIWZ.
9. Przedłużenie terminu jest dopuszczalne tylko przed upływem terminu złożenia oferty.
10. Zamawiający zobowiązany jest przygotować SIWZ, która winna zawierać wszystkie informacje o przedmiocie zamówienia i warunkach postępowania potrzebnych do sporządzenia oferty. SIWZ zatwierdzana jest przez co najmniej dwóch członków Zarządu.
11. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia powinna zawierać co najmniej:
 - a) nazwę i adres Zamawiającego,
 - b) tryb udzielenia zamówienia,
 - c) opis przedmiotu zamówienia,
 - d) termin wykonania zamówienia,
 - e) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
 - f) termin związania z ofertą,
 - g) wskazanie osoby upoważnionej przez Zarząd do kontaktów z oferentami na etapie postępowania przetargowego,
 - h) projekt umowy,
 - i) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - j) wymagania dotyczące wadium,
 - k) druk oferty wraz z informacją jakie oświadczenia, dokumenty i załączniki powinna zawierać oferta,
 - l) kryteriami wyboru ofert są: cena oraz mogą być inne kryteria takie jak parametry techniczne zabudowanych materiałów lub urządzeń, gwarancja, referencje oraz doświadczenie a także termin wykonania zamówienia.
12. W SIWZ Zamawiający zamieszcza klauzulę o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn na każdym etapie postępowania.

§ 4

Złożenie oferty

1. Oferta powinna zawierać dokumenty zgodne ze specyfikacją.
2. Ofertę należy umieścić w kopercie opisanej nazwą przetargu i pełną nazwą oferenta, chyba że przetarg prowadzony jest poprzez portal e-usług. Każda kopia dokumentów powinna być potwierdzona przez uprawnioną osobę „za zgodność z oryginałem”.
3. Opisane oferty składane są (w terminie określonym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia) w sekretariacie Spółdzielni, gdzie są rejestrowane wg kolejności wpływu w zestawieniu złożonych ofert.

§ 5

Wybór oferenta w przetargu nieograniczonym

1. Złożone oferty rozpatrywane są przez Komisję Przetargową

Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 18 z dnia 28 maja 2026 r.

2. Oferent może przed wyznaczonym terminem składania ofert zmienić lub wycofać swoją ofertę.
3. Złożone oferty nie podlegają zwrotowi bez względu na wynik przetargu.
4. Wycofanie oferty przed upływem terminu składania ofert nie powoduje utraty wadium.
5. Każdy Oferent może złożyć jedną ofertę.
6. Postępowanie przetargowe może być przeprowadzone dwuetapowo, o ile wskazano to w SIWZ:
 - a) Etap I: - otwarcie ofert,
 - dokonanie formalnej oceny
 - sporządzenie karty oceny oferenta,
 - analiza zestawienia cen ofertowych w formie tabelarycznej.
 - Po pozytywnej weryfikacji ofert decyzja o dopuszczeniu oferenta do II etapu.
 - b) Etap II: - negocjacje cenowe z oferentami. Negocjacje odbywają się w siedzibie Zamawiającego lub w uzasadnionych przypadkach mogą być prowadzone elektronicznie, telefonicznie lub mailowo. Z negocjacji sporządzany jest protokół.
7. Komisja Przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty.
8. Po zakończeniu postępowania przetargowego i dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty według kryteriów podanych wyżej, Komisja Przetargowa sporządza protokół. Załącznikami do protokołu są:
 - a) spis oferentów, którzy złożyli oferty,
 - b) tabelaryczne zestawienie cen ofertowych,
 - c) protokoły z negocjacji cenowych,
 - d) karta oceny oferentów.
9. Komisja Przetargowa może w każdej chwili unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
10. Jeżeli przedmiot zamówienia jest podzielny, Komisja Przetargowa może dokonać podziału zadań pomiędzy kilku Wykonawców.
11. Komisja Przetargowa może w uzasadnionych przypadkach dokonać zmniejszenia zakresu robót, np. w przypadku niewystarczających środków finansowych na wykonanie całości zadania.
12. Oferenci o wynikach przetargu zostają poinformowani za pomocą poczty elektronicznej e-mail lub poprzez portal przetargowy.
13. Właściwy pracownik SM po dokonaniu wyboru oferenta zamieszcza na tablicy ogłoszeń Spółdzielni ogłoszenie dotyczące wyboru oferenta w drodze postępowania przetargowego, zawierające:
 - a) nazwę firmy, która została wybrana w drodze przetargu,
 - b) ilość złożonych ofert na dany przetarg,
 - c) kwotę, za którą będzie realizowane zadanie.Protokół z przetargu, stanowi podstawę do podpisania umowy. W terminie do 14 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu Zarząd jest zobowiązany doprowadzić do zawarcia umowy ze zleceniobiorcą (Wykonawcą).
14. Roboty, na które nie wpłynęła żadna oferta lub jeżeli złożone oferty okażą się nieważne, mogą być zlecone wg uproszczonej procedury tj. zapytania o cenę. O zastosowaniu uproszczonej procedury Zarząd informuje Radę Nadzorczą przy składaniu relacji z przebiegu postępowań przetargowych.

Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 18 z dnia 28 maja 2026 r.

15. W przypadku, gdy spośród złożonych ofert na przetarg, tylko jedna z nich okaże się ważna lub zostanie złożona tylko jedna ważna oferta, można przystąpić do przetargu i przeprowadzić z powyższym oferentem negocjacje cenowe bez unieważnienia przetargu oraz spisać umowę.
16. Ofertę uważa się za nieważną, gdy nie spełnia warunków określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub nie spełnia kryteriów zawartych w karcie oceny oferenta.
17. Wykonawcę, który będzie realizował roboty awaryjne w danym roku i któremu Zarząd będzie zlecać wyniki roboty na bieżąco, wylania się w postępowaniu przetargowym. Podstawą zlecenia robót awaryjnych jest protokół konieczności.
18. W przypadku, gdy dana robota awaryjna, ze względu na swoją specyfikę, nie znajduje się w zakresie działania wykonawcy wyłonionego w powyższy sposób, może ona zostać zlecona przez Zarząd bez postępowania przetargowego, przy zachowaniu warunków prowadzenia negocjacji, firmie, która realizuje podobne roboty, niezależnie od wysokości kwoty umownej. O takim wyborze oferenta Zarząd poinformuje Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu.
19. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do odstąpienia od postępowania przetargowego na roboty wynikłe z nieprzewidzianych, uzasadnionych potrzeb, niezależnie od wysokości kwoty umownej, jeżeli w postępowaniu przetargowym została wcześniej wyłoniona firma, w której zakresie znajdują się rozpatrywane prace. O takim wyborze oferenta Zarząd poinformuje Radę Nadzorczą na jej najbliższym posiedzeniu.
20. Teczka z materiałami przetargowymi zawiera następujące dokumenty:
 - a) kopie pism do mediów o zamieszczeniu ogłoszenia lub wydrukowany zrzut ekranu dotyczący danego ogłoszenia,
 - b) specyfikację istotnych warunków zamówienia,
 - c) pisma do oferentów z zaproszeniem na negocjacje cenowe,
 - d) protokół z postępowania przetargowego z załącznikami,
 - e) pisma do oferentów zawiadamiające o wynikach przetargu.
21. Skompletowanateczka z materiałami przetargowymi wraz z ofertami złożonymi na przetarg jest archiwizowana we właściwym dziale przez okres 5 lat.
22. W przypadku niewykonania całości robót przez Wykonawcę wyłonionego w drodze przetargu, pozostałą część niewykonanych robót można zlecić firmie biorącej udział w postępowaniu przetargowym na dany zakres robót, która spełnia wymagania specyfikacji, pozytywnie przeszła weryfikację komisji przetargowej i była następna w ocenie komisji lub zastosować uproszczoną procedurę przetargową tj. zapytanie o cenę. O takim wyborze oferenta Zarząd poinformuje Radę Nadzorczą.

§ 6

Wybór oferenta wg uproszczonej procedury: zapytania o cenę oraz zamówienia z wolnej ręki

1. Dostawy, usługi i roboty budowlane o wartości do 200.000,00 zł netto włącznie mogą być zlecone wg uproszczonej procedury.

Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 18 z dnia 28 maja 2026 r.

2. Na podstawie zgody Zarządu Spółdzielni właściwy pracownik SM wysyła zapytanie o cenę do co najmniej trzech firm, w których profilu działania leżą rozpatrywane roboty.
3. W zapytaniu Zamawiający określa co najmniej zakres robót, termin wykonania oraz termin składania ofert. Zamawiający poinformuje również, czy będą prowadzone negocjacje z oferentami.
4. Oferty mogą być składane w formie papierowej lub elektronicznej, na adres mailowy wskazany w zaproszeniu ofertowym, a zgodnie ze standardami zawartymi par. 1 ust 6 rekomenduje się możliwość dosłania klucza do otwarcia oferty najpóźniej w terminie określonym jako termin jej otwarcia.
5. Zamawiający może przeprowadzić negocjacje cenowe z oferentami w siedzibie Zamawiającego, telefonicznie lub elektronicznie.
6. Z postępowania w trybie zapytania o cenę sporządzany jest protokół.
7. Załącznikami do protokołu są:
 - a) spis oferentów, którzy złożyli oferty,
 - b) tabelaryczne zestawienie cen ofertowych,
 - c) protokoły z negocjacji cenowych – jeżeli były przeprowadzone.
8. Jeżeli w postępowaniu wg uproszczonej procedury zapytania o cenę nie zostanie wyłoniony Wykonawca, Zamawiający odstępuje od wyboru oferenta w sposób określony w przedmiotowej procedurze. Zamawiający zwraca się do jednego Wykonawcy, w którego zakresie świadczonych usług znajduje się dana robota, o złożenie oferty na realizację zadania.
9. Na podstawie przeprowadzonych negocjacji lub w przypadku zakupów bagatelnych, Zamawiający dokonuje zamówienia z wolnej ręki.
Zamówienia z wolnej ręki stosuje się wyjątkowo, gdy:
 - a) z przyczyn technicznych, organizacyjnych albo związanych z pilną potrzebą tylko jeden wykonawca może wykonać zamówienie;
 - b) uprzednio przeprowadzone postępowanie konkurencyjne nie doprowadziło do wyboru wykonawcy;
 - c) zachodzi potrzeba niezwłocznego wykonania zamówienia w celu usunięcia awarii albo zapobieżenia szkodzie;
 - d) ma miejsce zakup materiałowy lub usługa nie przekraczająca kwoty 6.000 zł. netto, w okresie rozliczeniowym miesięcznym, co stanowi zakup bagatelny.
10. Po wyborze Wykonawcy właściwy pracownik SM sporządza umowę lub przedłoży dowód księgowy.

§ 7

Wadium i zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca przystępujący do przetargu jest zobowiązany do wniesienia wadium w wysokości określonej w SIWZ.
2. Wadium może być wniesione w następujących formach:
 - a) pieniądzu,
 - b) gwarancjach bankowych,

Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 18 z dnia 28 maja 2026 r.

- c) gwarancjach ubezpieczeniowych.
3. Zamawiający zwraca wadium w terminie do 7 dni, jeżeli:
- a) upłynął termin związania z ofertą,
 - b) zawarto umowę i wniesiono kaucję gwarancyjną,
 - c) przetarg został unieważniony,
 - d) Oferent wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
 - e) oferta Oferenta została odrzucona.
4. Zamawiający zwraca wadium bez odsetek.
5. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:
- a) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych przez Zamawiającego
 - b) odmówił wniesienia kaucji gwarancyjnej,
 - c) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.
6. Utrata wadium następuje również w przypadku wycofania oferty po terminie składania ofert.
7. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest podpisać umowę z Zamawiającym w terminie do 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty.
8. Oferent zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy na warunkach określonych w SIWZ.
9. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być wnoszone w formach określonych w pkt 2.
10. Zamawiający zwraca zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w pieniądzu wg wartości nominalnej, bez odsetek na rachunek Wykonawcy w terminie i na warunkach określonych w umowie.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Traci moc poprzedni regulamin

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu stosuje się procedurę dotychczasową do 15 lipca 2026 r.

Regulamin przeprowadzania przetargów na dostawy, usługi i roboty budowlane w celu wykonywania remontów i eksploatacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 18 z dnia 28 maja 2026 r.



PODPIS ZAUFANY
MONIKA
SCHUMACHER
28.05.2026 11:14:29 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Andrzej Malinowski