

**REGULAMIN POSTĘPOWANIA  
W SPRAWIE ZAWARCIA UMOWY  
NA ROBOTY BUDOWLANE  
NAPRAWCZE  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WASILKOWIE**

**SPIS TREŚCI**

**Postanowienia ogólne**

**Wadium i opłata przetargowa**

**Ogłoszenie przetargu**

**Sposób przeprowadzenia przetargu i komisja przetargowa**

**Wzór umowy**

**Postanowienia Końcowe**

## **§ I. Postanowienia ogólne.**

1. Niniejszy regulamin opracowano na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego.
2. Regulamin niniejszy określa zasady, formy i tryb przeprowadzenia przetargu przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Wasilkowie na roboty budowlane naprawcze.
3. Postępowanie w celu wyłonienia wykonawcy prowadzone może być w formie:
  - a) przetargu nieograniczonego pisemnego, którego wszczęcie następuje przez podanie do publicznej wiadomości informacji o wszczętym postępowaniu ze wskazaniem możliwości pobrania istotnych postanowień postępowania w siedzibie Spółdzielni;
  - b) przetargu ograniczonego pisemnego, w którym zapytanie ofertowe kierowane jest do co najmniej 5 oferentów, bez konieczności podania do publicznej wiadomości
  - c) negocjacji z wolnej ręki, w którym do negocjacji zapraszany jest co najmniej jeden oferent, zaś w wyniku przeprowadzonych negocjacji zawierana jest umowa.
  - d) postępowania polegającego na wywieszeniu ogłoszenia o zamiarze zawarcia umowy i publicznym zaproszeniu do negocjacji z jednoczesnym zaproszeniem do negocjacji kierowanym do wybranych firm, z tym zastrzeżeniem, iż negocjacje nie mogą się odbyć wcześniej niż w terminie 5 dni od daty umieszczenia ogłoszenia.
4. Podstawowymi rodzajami postępowania są przetarg nieograniczony i przetarg ograniczony, wybór jednego z powyższych postępowań należy do Zarządu Spółdzielni.
5. Negocjacje z wolnej ręki mają miejsce w sytuacji gdy w wyniku prowadzonego postępowania w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego nie doszło do zawarcia umowy, w tym w przypadku unieważnienia postępowania. W takiej sytuacji dopuszczalne jest niezwłoczne przystąpienie do negocjacji w oferentem zaproszonym, przy czym w pierwszej kolejności zapraszany jest wykonawca, który złożył ofertę w przetargu.
7. Postępowanie, o którym mowa w § 1 pkt. 3 c jest przeprowadzane w przypadkach:
  - a) nagłych
  - b) których niewykonanie lub wykonanie w terminie późniejszym może narazić Spółdzielnię lub jej członków na szkodę,
  - c) wartości przedmiotu robót mniejszej niż 10.000 zł netto (dziesięć tysięcy złotych) na jeden blok mieszkalny i jeden przedmiot robót.

## **§ II. Wadium i opłata przetargowa.**

1. Ustala się obowiązek zabezpieczenia ofert składanych w przetargach nieograniczonym i ograniczonym przez złożenie wadium.
2. Ustala się zryczałtowaną kwotę wadium w minimalnej wysokości 500zł (pięćset złotych) lub wyższej jeżeli Zarząd Spółdzielni uzna to za uzasadnione. W takim wypadku wysokość wadium ustala Zarząd.

3. Ustala się odpłatność z tytułu pobrania przez oferentów kserokopii lub wydruków istotnych postanowień postępowania w kwocie zryczałtowanej 50zł (pięćdziesiąt złotych) lub wyższej jeżeli Zarząd Spółdzielni uzna to za uzasadnione. W takim wypadku wysokość opłaty ustala Zarząd.

### **§ III. Ogłoszenie przetargu**

1. Przetarg nieograniczony wszczyna się przez ogłoszenie zamieszczane na tablicy ogłoszeń Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie lub tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wasilkowie, oraz przez podanie do publicznej wiadomości w prasie lokalnej lub stronie internetowej [www.sm-wasilkow.pl](http://www.sm-wasilkow.pl) informacji o wszczęciu postępowania, podaniu przedmiotu robót i wskazaniu możliwości odpłatnego pobrania istotnych postanowień postępowania.

2. Przetarg ograniczony wszczyna się przez wysłanie co najmniej 5 zaproszeń (listownie lub emailiem) do pobrania istotnych postanowień postępowania do firm z branży, w której mają zostać wykonane roboty.

### **§ IV. Sposób przeprowadzenia przetargu i komisja przetargowa.**

1. O sposobie przeprowadzenia przetargu (nieograniczonego i ograniczonego) decyduje Zarząd Spółdzielni określając każdorazowo istotne warunki postępowania przy zachowaniu zasad wynikających z niniejszego regulaminu.

2. Do istotnych postanowień postępowania dołącza się wzór umowy.

3. Zarząd określa kryteria oceny ofert, przy czym podstawowym kryterium jest cena ofertowa, dopuszcza się zastosowanie innych kryteriów pozwalających na ocenę ofert w szczególności takich jak okres gwarancji.

4. Postępowanie prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego jest ważne jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta nie podlegająca odrzuceniu na podstawie kryteriów ustalonych w istotnych postanowieniach postępowania, jednakże przy wartości przedmiotu robót wyższej niż 20.000 zł netto wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej Spółdzielni.

5. Zarząd Spółdzielni powołuje komisję składającą się z trzech osób, w skład której wchodzi członek zarządu spółdzielni jako przewodniczący komisji, oraz dwóch członków komisji, z których jeden jest członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni.

6. Komisja dokonuje otwarcia ofert, sprawdzenia ich zawartości, oraz oceny pod względem formalnym i merytorycznym.

7. Komisja sporządza protokół z otwarcia ofert i dokonuje ich oceny.

8. Zarządzenia o wyborze najkorzystniejszej oferty, lub unieważnieniu postępowania podejmuje Zarząd Spółdzielni.

9. O wynikach postępowania lub unieważnieniu postępowania powiadamia się wszystkich oferentów w formie pisemnej (listownie lub emailiem) oraz przez wywieszenie rozstrzygnięcia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie.

## § V. Wzór umowy.

1. We wzorze umowy obowiązkowo należy zawrzeć:

- a) szczegółowy opis przedmiotu umowy
- b) termin rozpoczęcia i zakończenia prac
- c) szczegółowe postanowienia dotyczące odbioru prac i płatności wynagrodzenia z przyjęciem zasady, iż płatność następuje po odbiorze robót
- d) szczegółowe postanowienia odnośnie gwarancji i rękojmi z tym zastrzeżeniem, iż okres gwarancji i rękojmi nie może być krótszy niż 3 lata
- e) kary umowne z tytułu nieterminowego zakończenia prac i nieterminowego usunięcia wad w wysokości nie niższej niż 0,1% umownego wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia
- f) karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy w wysokości nie niższej niż 10% wynagrodzenia umownego brutto
- g) określenie właściwości miejscowej sądu rozpoznającego ewentualne spory na tle umowy ze wskazaniem na Sąd w Białymstoku.
- i) wskazanie, iż w przypadku wystąpienia robót dodatkowych o będzie powodowało konieczność sporządzenia aneksu do umowy, w którym podstawę wynagrodzenia wykonawcy z tytułu robót dodatkowych określi się w oparciu o sporządzony kosztorys katalogi sekocenbud i KNR (dla województwa podlaskiego wydane w kwartale roku bieżącego w którym następuje podpisanie aneksu do umowy

2. Dopuszczalne jest w zależności od uznania przez Zarząd Spółdzielni:

- a) ustalenie w umowie, iż wystąpienie robót dodatkowych, których wartość nie przekroczy 5% wartości wynagrodzenia wykonawcy nie powoduje wzrostu wynagrodzenia wykonawcy;
- b) żądanie w umowie wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zabezpieczenia gwarancyjnego w wysokości nie niższej niż 5% wynagrodzenia netto umowy. Zabezpieczenie jest obligatoryjne przy robotach o wartości przekraczającej 20.000zł netto

## § VI. Postanowienia końcowe.

1. We wszelkich sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie upoważniony do podejmowania decyzji i określania szczegółowych warunków uprawniony jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie.

Jerostew Chwaszczyński  
Andrzej Moral