Załącznik nr 1

REGULAMIN

postępowania przy wyborze wykonawców robót budowlano - remontowych, usług i dostaw dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Pogodnej Jesieni" w Krakowie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin ustala zasady i tryb postępowania przy wyborze wykonawców robót budowlano - remontowych, usług i dostaw dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Pogodnej Jesieni" w Krakowie.
2. Regulamin nie ma zastosowania do wyboru wykonawców robót budowlano - remontowych, usług i dostaw w ramach bieżących kosztów eksploatacji oraz kosztów eksploatacji niezbędnych do funkcjonowania Spółdzielni.
3. Regulamin nie ma zastosowania również w sprawach objętych ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793).

§ 2

1. W przypadku gdy wartość robót, usług i dostaw w ramach jednego zamówienia nie przekracza 15.000 zł (brutto) Spółdzielnia nie ma obowiązku dokonywania wyboru wykonawcy (dostawcy) w drodze postępowania przetargowego. W takim przypadku decyzje dotyczące wyboru wykonawcy (dostawcy) z wolnej ręki w trybie zapytań ofertowych podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku gdy wartość robót, usług i dostaw w ramach jednego zamówienia jest wyższa niż 15.000 zł (brutto) lecz niższa niż 80.000 zł (brutto), Zarząd Spółdzielni ma obowiązek dokonania wyboru wykonawcy (dostawcy) w ramach przetargu przeprowadzonego w formie zapytań ofertowych skierowanych do takiej ilości wykonawców świadczących usługi w ramach prowadzonej przez nich działalności, która zapewni konkurencję, lecz nie mniejszej niż trzy. W takim przypadku decyzję dotyczącą wyboru wykonawcy (dostawcy) podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku gdy wartość usług, dostaw i robót w ramach jednego zamówienia przekracza 80.000 zł (brutto), Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zorganizowania i prowadzenia pisemnego nieograniczonego lub ograniczonego postępowania przetargowego. Ogłoszenia o przetargu dokonuje się stosując najbardziej efektywne formy dotarcia przez internet, poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach bezpośrednio objętych pracami, a także poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Jeśli wartość usług, dostaw i robót w ramach jednego zamówienia jest wyższa niż 80.000 zł (brutto), wybór wykonawcy (dostawcy) w sposób określony w ust. 2 niniejszego paragrafu może być zastosowany wówczas, gdy wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła żadna oferta lub wszystkie oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.
5. Wybór wykonawcy lub dostawcy w trybie zapytań ofertowych, o którym mowa w ust. 2 i 4 niniejszego paragrafu, musi być poprzedzony wysłaniem do wykonawców lub dostawców zaproszeń do składania ofert. Zaproszenie powinno zawierać:

a) nazwę i adres zamawiającego,
b) określenie przedmiotu zamówienia, w tym parametrów technicznych i innych, a w przypadku robót budowlanych ich rodzaj i lokalizację,
c) termin wykonania zamówienia,
d) informację na temat wadium,
e) termin i miejsce złożenia oferty,
f) sposób przygotowania i zawartość oferty.

6. Wartość robót, usług i dostaw w ramach jednego zamówienia, stanowiąca podstawę określenia trybu wyboru wykonawcy, określa się z należytą starannością przy podejmowaniu decyzji o wyborze wykonawcy.

§ 3

1. Niezależnie od trybu wyboru wykonawcy oraz innych progów wartościowych określonych w niniejszym Regulaminie, w przypadku zamówień obejmujących wykonanie robót budowlanych, remontowych, instalacyjnych, konserwacyjnych, modernizacyjnych, usług lub dostaw, których wartość szacunkowa wynosi co najmniej 10.000 zł (brutto), wymagane jest zawarcie z wykonawcą umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa powinna w szczególności określać: zakres rzeczowy zamówienia lub dostawy, miejsce jego wykonania, termin realizacji, wynagrodzenie, warunki odbioru, zasady rozliczenia, okres gwarancji i rękojmi, odpowiedzialność wykonawcy za należyte wykonanie przedmiotu umowy, obowiązki w zakresie bezpieczeństwa i porządku na terenie realizacji zamówienia oraz zasady usunięcia ewentualnych wad i usterek.
2. W przypadku zamówień, o których mowa w ust. 1, oferta na roboty budowlane, remontowe, instalacyjne, konserwacyjne lub modernizacyjne winna być sporządzona jako kosztorys ofertowy, na podstawie właściwych KNR, KNNR albo innych powszechnie stosowanych katalogów i aktualnych cen robocizny, materiałów oraz sprzętu według Sekocenbud lub Eurocenbud, odpowiednich dla okresu sporządzenia oferty i rodzaju robót. Oferta powinna umożliwiać weryfikację podstaw wyceny, cen jednostkowych, nakładów rzeczowych, narzutów i wartości końcowej. Pozycje pozakatalogowe dopuszcza się wyłącznie jako kalkulację indywidualną z pisemnym uzasadnieniem. Brak możliwości weryfikacji kosztorysu albo zastosowanie nieaktualnych lub nieuzasadnionych podstaw cenowych może skutkować wezwaniem do wyjaśnień, uzupełnieniem oferty albo jej odrzuceniem.

II. Komisja przetargowa

§ 4

1. Przetargi organizowane w Spółdzielni przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni. Komisja czuwa nad właściwym zorganizowaniem przetargu i jego przebiegiem.
2. Komisja przetargowa składa się z 3-5 osób, której skład ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały uwzględniając rodzaj i tryb prowadzonego przetargu. W pracach komisji uczestniczy z głosem doradczo-opiniującym przedstawiciel Rady Nadzorczej. Niestawiennictwo przedstawiciela Rady Nadzorczej nie wstrzymuje prac komisji przetargowej.
3. Przewodniczącym komisji przetargowej jest członek Zarządu lub osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

4. Nie mogą wchodzić w skład komisji przetargowej osoby, które:
   a) ubiegają się o udzielenie tego zamówienia;
   b) pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców (dostawców) ubiegających się o udzielenie zamówienia;
   c) przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania o udzielenia zamówienia pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą (dostawcą) lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców (dostawców) ubiegających się o udzielenie zamówienia;
   d) pozostają z wykonawcą (dostawcą) w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób.
5. Pracownicy biura Spółdzielni winni zapewnić właściwą dla prawidłowego przebiegu prac komisji obsługę techniczną i administracyjną.

III. Postępowanie przetargowe

§ 5

1. Każdorazowo przed ogłoszeniem przetargu sporządza się „Specyfikację istotnych warunków zamówienia" zwaną dalej SIWZ, która winna zawierać:
   a) określenie przedmiotu zamówienia;
   b) opis sposobu wykonania prac;
   c) informację o dokumentach, zaświadczeniach, oświadczeniach i atestach jakie powinna zawierać oferta;
   d) termin wykonania umowy;
   e) opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych;
   f) istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy lub projekt umowy;
   g) wymagania dotyczące wadium;
   h) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
   i) wskazanie miejsca i terminu składania ofert;
   j) termin, do którego wykonawca lub dostawca będzie związany złożoną ofertą;
   k) imię, nazwisko i telefon osoby upoważnionej do udzielania informacji oferentom;
   l) wykaz załączników do SIWZ.
2. Ogłoszenie o przetargu Zarząd Spółdzielni podaje do publicznej wiadomości co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert.
3. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać co najmniej:
   a) nazwę i adres zamawiającego;
   b) określenie sposobu uzyskania specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a także jej cenę, jeżeli udostępnienie jest odpłatne;
   c) opis przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia;
   d) informację na temat wadium;
   e) miejsce i termin składania ofert;
   f) zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert lub odwołania przetargu.

§ 6

1. Oferty winny zostać złożone w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Oferta powinna być podpisana przez upoważnione osoby i zawierać:
   a) dokumenty świadczące o wiarygodności firmy zgodnie z SIWZ;
   b) datę sporządzenia oferty;
   c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń;
   d) cenę i sposób jej zapłaty;
   e) termin płatności;
   f) dowód wpłacenia wadium;
   g) termin realizacji zamówienia;
   h) czas trwania i warunki gwarancji i rękojmi;
   i) kosztorys ofertowy albo kalkulację ceny, jeżeli obowiązek ich przedłożenia wynika z § 3 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa, która wskazuje najkorzystniejszą ofertę.
4. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, jeżeli wpłacą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu i złożą stosowne dokumenty określone w specyfikacji do warunków przetargu.
5. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
   a) Wykonawcy (dostawcy), którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, a szkoda ta nie została dobrowolnie naprawiona do dnia wszczęcia postępowania przetargowego;
   b) Wykonawcy (dostawcy), w stosunku do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono;
   c) Wykonawcy (dostawcy), którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne.

§ 7

1. Do zadań komisji przetargowej należy w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu;
   b) ustalenie liczby otrzymanych ofert oraz sprawdzenie, czy wadia zostały wniesione;
   c) otwarcie kopert z ofertami i zakwalifikowanie ich do rozpatrywania;
   d) dokonanie szczegółowej analizy ofert i wybór najkorzystniejszej z nich;
   e) stwierdzenie, że nie wybrano żadnej ze złożonych ofert;
   f) rozstrzygnięcie ewentualnych protestów wniesionych w związku z wyborem najkorzystniejszej oferty;
   g) sporządzenie protokołu przetargu.
2. Komisja przetargowa odrzuca ofertę jeżeli:
   a) jej treść nie odpowiada treści SIWZ;
   b) została złożona po wyznaczonym terminie;
   c) nie zawiera wymaganych danych lub dane te są niekompletne;
   d) jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej treści i pomimo wezwania oferenta do jej poprawy lub wyjaśnienia w terminie 3 dni nadal jest nieczytelna i budzi wątpliwości co do jej treści.

3. Przy wyborze ofert komisja przetargowa przyjmuje następujące kryteria:
   a) cena ofertowa, warunki płatności;
   b) atesty dopuszczające do obrotu proponowane materiały i produkty;
   c) jakość oferowanych materiałów i produktów;
   d) termin wykonania i warunki gwarancji i rękojmi;
   e) posiadane przez oferenta referencje.
4. Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół, który winien zawierać co najmniej:
   a) imię i nazwisko przewodniczącego, sekretarza i członków komisji;
   b) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu;
   c) termin i miejsce otwarcia ofert;
   d) zakres robót, usług lub dostaw, na które został ogłoszony przetarg,
   e) oferty dopuszczone do przetargu i oferty odrzucone wraz z uzasadnieniem sporządzonym przez komisję;
   f) wskazanie wybranej oferty.
5. Pracę komisji uważa się za zakończoną z chwilą podpisania protokołu przez większość członków Komisji, z prawem do zgłoszenia zdania odrębnego i przekazania go Zarządowi Spółdzielni wraz z kompletem dokumentów.
6. Zarząd Spółdzielni po zapoznaniu się z wynikami pracy komisji przetargowej może przeprowadzić dodatkowe negocjacje z wybranymi oferentami.
7. Zarząd Spółdzielni może odwołać przetarg bez podania przyczyny i ogłosić kolejny przetarg.
8. O wyniku przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów oraz wywiesza się informację na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
9. Po dokonaniu wyboru oferty lub ofert, Zarząd winien podpisać umowę z wybranym wykonawcą (dostawcą) w ciągu 14 dni od dnia dokonania wyboru oferty lub ofert.
10. Zarząd Spółdzielni każdorazowo ustala wysokość i formę, w jakiej ma być wniesione wadium podając ją w SIWZ.
11. Wadium jest wnoszone w pieniądzu (przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni).
12. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane Spółdzielnia zwraca wadium w terminie 7 dni od daty odwołania, unieważnienia lub zamknięcia przetargu.
13. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zwraca się w terminie do 7 dni od daty zawarcia z nim umowy lub zalicza się na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Wadium zwraca się w wartości nominalnej.
14. Wadium przepada w całości jeżeli:
   a) oferent, który wygrał przetarg uchylił się od zawarcia umowy;
   b) odmówił wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli takie było wymagane.

§ 8

1. Zamawiający ma prawo żądać od wykonawcy (dostawcy) zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 wnoszone jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni lub w innej formie zgodnie z decyzją Zarządu.
3. Wysokość zabezpieczenia oraz jego ramy czasowe określa Zarząd Spółdzielni w zależności od wartości robót lub dostaw.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w pieniądzu może być za zgodą zamawiającego realizowane z potrąceń z faktur za częściowo wykonane roboty lub z faktury za roboty wykonane w całości.

§ 9

W przypadku, gdy w przetargu na roboty, dostawy lub usługi ogłoszonym w prasie i siedzibie Spółdzielni nie wpłynie żadna oferta lub zgłoszone oferty nie będą zgodne ze SIWZ Zarząd Spółdzielni może ogłosić kolejny przetarg nieograniczony lub wystąpić z zapytaniami ofertowymi do co najmniej trzech podmiotów po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

§ 10

W przypadku, gdy w przetargu ogłoszonym w prasie i siedzibie Spółdzielni na roboty, usługi lub dostawy zostanie złożona tylko jedna oferta, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę z tym oferentem jeżeli komisja przetargowa stwierdzi ważność oferty.

§ 11

1. Przetarg pisemny ograniczony przeprowadza się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę wykonawców, dostawców.
2. Do przetargu pisemnego ograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy § 4-8 a ponadto:
   a) w ogłoszeniu o przetargu podaje się informację, że przetarg jest ograniczony oraz zakres ograniczeń;
   b) komisja przetargowa sprawdza czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu.

IV. Postanowienia szczególne i końcowe

§ 12

1. Temu samemu wykonawcy można powierzyć prace dodatkowe, jeżeli wykonanie tych prac stało się konieczne na skutek sytuacji, których wcześniej nie można było przewidzieć, a ich wykonanie jest niezbędne do realizowania prac objętych umową zawartą w wyniku przetargu.
2. Dodatkowe prace, o których mowa w ust. 1 nie mogą przekraczać 20 % wartości umownej robót.
3. Prace dodatkowe przekraczające 20 % wartości umownej robót wymagają odrębnego postępowania przetargowego.
4. Zlecenie prac dodatkowych wymaga sporządzenia aneksu do umowy, przy czym rozliczenie tych prac następuje według stawek, narzutów i nośników cenotwórczych określonych w ofercie wykonawcy lub SIWZ, o ile strony nie uzgodnią korzystniejszych dla Spółdzielni warunków rozliczenia.

§ 13

1. Postanowienia § 1 - 11 nie mają zastosowania w przypadku wystąpienia awarii i wówczas decyzję o wyborze wykonawcy z wolnej ręki podejmuje Zarząd. Przez awarię należy rozumieć sytuację, w której zwłoka w wykonaniu koniecznych robót spowodować może znaczne szkody materialne lub zdrowotne.

2. W przypadku wyboru wykonawcy lub dostawcy w trybie określonym w ust. 1, Zarząd Spółdzielni sporządza pisemne uzasadnienie podjętej decyzji.

§ 14

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **21.07.2026 r.**, **Uchwała Nr 27/2026** i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Równocześnie traci moc *Regulamin w sprawie postępowania przy wyborze wykonawców robót remontowo - budowlanych, dostaw i usług dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Pogodnej Jesieni" w Krakowie* uchwalony w dniu 28.12.2022 r. (Uchwała Nr 35/2022).

Kraków 21.07.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Barbara Śnieżek

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Dariusz Winiarski

Mariusz Piotr Brzozowski
radca prawny
WA-8923