

**REGULAMIN**  
**w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej "CHEMIK"**

**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 wodnokanalizacyjnej itp.),
- 2) dostawy – to jest dostarczenie materiałów, zakupu sprzętu, maszyn, urządzeń itp.,
- 3) usługi – to jest wszelkie prace dotyczące:
  - usług projektowych,
  - usług konsultingowych,
  - usług pogotowia technicznego,
  - wywóz nieczystości, sprzątanie terenów osiedlowych, opieka nad zielenią, deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja,
- 4) najmu lokali użytkowych,
- 5) dzierżawa terenów,
- 6) sprzedaż zbędnych maszyn, urządzeń, sprzętu i materiałów,
- 7) sprzedaż lokalu,
- 8) sprzedaż innej nieruchomości aniżeli wymieniona w pkt.7,
- 9) zawarcie umowy na adaptację pomieszczeń ogólnego użytku na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe.

Postępowaniem przetargowym nie obejmuje się robót, dostaw i usług wymienionych w ppkt 1,2,3 i 9, których wartość nie przekracza obowiązującej wysokości 80.000 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych).

W przypadku, jeżeli zgodnie z postanowieniem ustawy z dnia 29.01.2004r. Prawo zamówień Publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. Poz. 2164 z późniejszymi zmianami), Spółdzielnia będzie zobowiązana do stosowania tych postanowień, wdrożone zostaną odpowiednie procedury przewidziane w tej ustawie.

2. Sprzedaż rzeczy ruchomych, najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów oraz zawarcie umowy na adaptację pomieszczeń 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 pkt 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 kioskiem handlowo - usługowym spowodowanej sprzedażą kiosku 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 instalacji budynkowych lub sieci osiedlowych;
  - 5) zlecenia na roboty budowlane wykonawcy wyłonionemu w drodze wcześniejszego przetargu, pod warunkiem zachowania stawek kalkulacji robocizny, kosztów ogólnych, kosztów zakupu i zysku, wynegocjowanych we wcześniejszym postępowaniu przetargowym.
4. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie regulaminu, a nie zakończone, należy regulować w trybie dotychczasowym.
  5. W przypadku zbycia nieruchomości, cenę 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.
  7. Lokale będące w dyspozycji Spółdzielni na skutek rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, mogą być po raz kolejny wynajęte bez potrzeby organizowania przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.  
Wybór najemców w takim przypadku odbywać się będzie na zasadach określonych w pkt 6.

## § 2

1. Oferentami w sprawach ujętych § 1 pkt 1 ppkt 1,2,3,6 i 9 nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej, jej Komisji, członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz członkowie rodzin tych osób tj. małżonek oraz krewni 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 akcji, względnie są członkami ich organów statutowych.
3. Oferent zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, że nie zachodzi w stosunku do niego okoliczność wskazana w pkt 1 i 2.
4. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się innych podmiotów gospodarczych, w których osoby wymienione w pkt 1 zajmują stanowisko kierownicze.
5. Zastrzeżenia wymienione w pkt 1-3 dotyczą również prac zleconych przez Spółdzielnię bezprzetargowo.
6. 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 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.

W zależności od przedmiotu przetargu, zastosowanie mieć będą niżej wyszczególnione kryteria:

- 1) cena,
- 2) koszt eksploatacji,
- 3) czas wykonania lub dostawy,
- 4) terminy i formy płatności,
- 5) koszty wdrożenia,
- 6) jakość przedmiotu dostaw wymienionych w § 1 pkt 1 ppkt 2,
- 7) pewność i terminowość dostaw,
- 8) walory estetyczne i funkcjonalne,
- 9) wpływ na środowisko,
- 10) okres trwania rękojmi i gwarancji,
- 11) fachowość,
- 12) inne, uznane za ważne przez komisję przetargową.

#### § 5

1. Informację o przetargu udostępnia się poprzez:

1) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej lub ogólnokrajowej, a w przypadku przetargu nieograniczonego dodatkowo poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni,

2) zaproszenie dostawców lub wykonawców przez Spółdzielnię do składania ofert w przypadku przetargu ograniczonego.

2. Ogłoszenie o przetargu i zaproszenie do składania ofert powinno zawierać:

1) nazwę i adres zamawiającego,

2) ilość i rodzaj zamawianych dostaw lub usług ( w przypadku robót budowlanych zakres i lokalizację budowy),

3) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać wykonawcy lub dostawcy,

4) informacje, gdzie można uzyskać specyfikację istotnych warunków zamówienia,

5) miejsce i termin składania 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, dających rekojmię należytego

wykonania umowy.

## § 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 składają oferty wstępne. Drugi etap jest przetargiem, którego zasięg jest ograniczony do wybranych oferentów i może być poprzedzony negocjacjami zamawiającego z oferentami.

## § 8

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego.
2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia sporządzona przez Spółdzielnię powinna, w zależności od potrzeb, zawierać:
  - 1) nazwę oraz adres zamawiającego,
  - 2) tryb udzielenia zamówienia,
  - 3) opis przedmiotu zamówienia,
  - 4) opis części zamówienia,
  - 5) termin wykonania zamówienia,
  - 6) warunki udziału w postępowaniu,
  - 7) informację o wymaganych dokumentach potwierdzających spełnienie warunków,
  - 8) opis sposobu dokonywania oceny spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
  - 9) informację o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Oferentami,
  - 10) wymagania dotyczące wadium,
  - 11) opis sposobu przygotowania ofert,
  - 12) cenę oferty,
  - 13) okres związania z ofertą,
  - 14) miejsce i termin składania ofert,
  - 15) postępowanie Zamawiającego w trakcie otwarcia i po otwarciu ofert,
  - 16) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny ofert,
  - 17) warunki i istotne postanowienia umowy, która ma być zawarta w wyniku przetargu,
  - 18) określenie sposobu zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - 19) osoby uprawnione do kontaktu z oferentami,
  - 20) zastrzeżenie o prawie do negocjacji uzupełniających, unieważnienia lub odstąpienia od przetargu.
3. Specyfikację wydaje się odpłatnie, przy czym jej cena odpowiada kosztowi jej sporządzenia.
4. W odniesieniu do robót budowlanych Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz, w zależności od potrzeb, kosztorys inwestorski.

## Rozdział II. Postępowanie przetargowe.

### § 9

1. Termin składania ofert w postępowaniu przetargowym nie może być krótszy niż dwa tygodnie.
2. Dostawca/Wykonawca, który złożył ofertę może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert. Przystępując do przetargu, Dostawca/Wykonawca musi wnieść wadium w wysokości i formie określonej w specyfikacji.

### § 10

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowuje Spółdzielnia w swojej siedzibie.
2. Przed terminem otwarcia, oferta nie może być otwarta ani ujawniona.

### § 11

1. Oferty rozpatruje komisja przetargowa.
2. Przewodniczącego i członków komisji przetargowej powołuje i zatwierdza zarząd Spółdzielni zarządzeniem wewnętrznym.
3. Zarząd wyznacza do składu komisji przetargowej cztery osoby spośród pracowników Spółdzielni. Zarząd może zaprosić do udziału w pracach komisji przetargowej, z głosem doradczym specjalistów, ekspertów spoza Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza wyznacza ze swojego składu do trzech członków, którzy mogą uczestniczyć w pracach komisji przetargowej.
5. Z wyboru ofert komisja sporządza protokół.  
Protokół powinien zawierać m.in. następujące informacje:
  - 1) opis zamówienia,
  - 2) informacje o ewentualnym przeprowadzeniu wstępnej kwalifikacji i negocjacjach,
  - 3) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia,
  - 4) informacje, czy oferenci spełniają wymagane warunki,
  - 5) ceny wszystkich ofert oraz, w razie potrzeby, ich krótką ocenę,
  - 6) wskazanie wybranej oferty.
6. Spółdzielnia nie może ujawnić informacji:
  - 1) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
  - 2) związanych z przebiegiem i oceną ofert.

## § 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 ofert lub ustala, że oferty odrzuca,
  - 6) sprawdza, w terenie, fachowość wykonanych wcześniej, przez oferentów, robót,
  - 7) dokonuje oceny złożonych ofert, w oparciu o kryteria oceny ofert zamieszczone w SIWZ,
  - 8) wskazuje najkorzystniejszą ofertę lub oferty, które uzyskały największą ilość punktów, celem przeprowadzenia negocjacji uzupełniających.
2. Ze sprawdzenia fachowości wykonanych wcześniej, przez oferentów, robót, sporządza się notatkę służbową.
3. Z postępowania przetargowego sporządza się protokół.
4. W przypadku, gdy postępowanie przetargowe wymaga kilku posiedzeń komisji – protokół sporządza się z każdego posiedzenia.

## § 13

1. Komisja przetargowa przystąpi do negocjacji uzupełniających z poszczególnymi oferentami, w razie złożenia ofert, które po ich ocenie, w oparciu o kryteria oceny ofert, zdobyły największą, zbliżoną, ilość punktów.
2. Z przeprowadzonych negocjacji sporządza się 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.

## § 14

1. Komisja przetargowa podejmuje decyzje bezwzględną większością głosów członków komisji w sposób jawny.
2. W przypadku równego podziału oddanych głosów decyduje głos przewodniczącego.
3. Członkowie komisji mogą wносить do protokołu uwagi i zastrzeżenia .

## § 15

Protokół z postępowania przetargowego przewodniczący komisji przetargowej przedkłada Zarządowi do zatwierdzenia.

## § 16

1. Po rozstrzygnięciu przetargu i wyborze oferty najkorzystniejszej, Spółdzielnia zwraca wadium

Spółdzielnia ...  
"CIE" ...  
ul. ...  
...  
...

pozostałym oferentom i informuje ich, że przetarg wygrała oferta korzystniejsza dla Spółdzielni, spełniająca wszystkie wymagania zawarte w SIWZ.

2. Spółdzielnia zawiera umowę z wybranym oferentem w ciągu 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

#### § 17

Na wniosek komisji przetargowej lub z własnej inicjatywy, Zarząd może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

Rzeczywiste przyczyny zgłoszenia wniosku o odwołanie lub unieważnienie przetargu komisja winna określić w protokole z postępowania przetargowego.

#### § 18

W przypadku złożenia tylko jednej oferty komisja przetargowa decyduje, czy oferta zostanie rozpatrzona, czy też należy ogłosić ponowny przetarg.

### **Rozdział III. Tryb przeprowadzania przetargów na sprzedaż lokali i ustanawiania odrębnej własności lokalu**

#### § 19

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z przeniesieniem prawa własności w wyniku jego sprzedaży przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego. Postępowanie przetargowe odbywa się w formie składania ofert lub licytacji. Pierwszeństwo nabycia w przypadku dwóch równych ofert przysługuje członkowi Spółdzielni
2. Warunkiem udziału w przetargu jest:
  - złożenie pisemnej oferty ze wskazaniem lokalu tj. podaniem nazwy ulicy, numeru budynku, numeru lokalu
  - wpłacenie wymaganego wadium na konto Spółdzielni.
3. Oferta dla swej ważności powinna ponadto zawierać:
  - zobowiązanie do poniesienia kosztów notarialnych i sądowych,
  - pisemne oświadczenie składającego ofertę o zapoznaniu się z regulaminem przetargów,
  - oświadczenie o dokonaniu, względnie odstąpieniu od oględzin lokalu i akceptacji jego stanu technicznego oraz zapoznaniu się z rzutem kondygnacji obejmującej lokal.
4. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona na podstawie operatu szacunkowego, za wyjątkiem przypadku określonego w pkt 10. Cena wywoławcza określa równocześnie wartość wymaganego wkładu budowlanego.
5. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
  - a) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
  - b) dokładny adres, kondygnację i powierzchnię użytkową lokalu,
  - c) cenę za lokal,
  - d) wysokość wadium oraz warunki jego wpłaty, zwrotu lub utraty,
  - e) informację o warunkach jakie muszą spełnić oferenci (dotyczy to przetargu

ograniczonego),  
f) zastrzeżenie prawa Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

6. Wadium dla osób przystępujących do przetargu ustala Zarząd, w wysokości 5% ceny wywoławczej.  
Wadium winno być wpłacone na konto Spółdzielni przed terminem rozpoczęcia przetargu.  
Osobom, które nie wygrały, wadium jest zwracane bez odsetek, w terminie 14 dni po zakończeniu przetargu.
7. Wygrywającym przetarg jest osoba, która wylicytuje najwyższą kwotę wkładu budowlanego na mieszkanie będące przedmiotem przetargu lub zaoferuje najwyższą cenę za lokal.
8. Wylicytowana kwota winna być wpłacona w terminie 14 dni od daty przetargu.  
Na wniosek wygrywającego przetarg, Zarząd Spółdzielni może wydłużyć termin wpłaty wylicytowanej kwoty, nie dłużej niż do 28 dni.  
Na poczet wylicytowanej kwoty zalicza się wpłacone wadium.  
Brak wpłaty pełnej kwoty, w podanym terminie, powoduje przepadek wadium na rzecz Spółdzielni i cofnięcie decyzji o sprzedaży lokalu.
9. W przypadku gdy przetarg nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku oferentów, Zarząd może:
  - 1) w ogłoszeniu o kolejnym przetargu obniżyć cenę wywoławczą, o której mowa w pkt 4, ale nie więcej niż o 25% (obniżona cena stanowi w tym przypadku wartość wymaganego wkładu budowlanego),
  - 2) ogłosić przetarg na najem lokalu,
  - 3) sprzedać lokal mieszkalny w trybie bezprzetargowym, po cenie ustalonej na ostatnim przetargu, osobie zainteresowanej nabyciem lokalu.

#### **Rozdział IV. Przepisy końcowe.**

##### **§ 20**

W SM "Chemik" obowiązuje Regulamin przetargów, który znajduje się w siedzibie Spółdzielni.

##### **§ 21**

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

##### **§ 22**

Niedopuszczalne jest dzielenie przez Zamawiającego zakresu robót (ujętych w specyfikacji jako całość) na części, w celu uniknięcia przeprowadzenia przetargu.

##### **§ 23**

Wszystkie istotne dokumenty należy przechowywać przez okres conajmniej 3 lat.



Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.05.2016r. Uchwałą Nr 14/2016 wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr 2/2017 Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2017r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**  
S.M. "CHEMIR" z siedzibą w Tarnowskich Górach  
.....  
*Urszula Kempa*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**  
S.M. "CHEMIR" z siedzibą w Tarnowskich Górach  
*Marian Kauczyk*  
.....