



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCLAW - LOTNISCO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

REGULAMIN
przeprowadzania przetargów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 57 z dnia 27.03.2000 r., tekst jednolity uwzględniający zapisy uchwał RN 64/2000, 154/2003, 105/2004, 20/2005, 113/2006, 12/2008, 55/2008, 17/2009, 52/2009, 22/2010)

Warszawa, czerwiec 2010 r.

Część I. Zasady ogólne

§ 1.

Niniejszy regulamin dotyczy zasad przeprowadzania przetargów związanych z działaniem Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) przetargu na roboty inwestycyjne.
- 2) przetargu na roboty remontowe i konserwacyjno-eksploatacyjne;
- 3) przetargu na dzierżawę terenów inwestycyjnych;
- 4) przetargu na najem lokali i dzierżawę terenów eksploatacyjnych.
- 5) przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 2.

Decyzje o przeprowadzeniu przetargu - każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3.

1. Przetarg ma na celu umożliwienie Spółdzielni dokonania wyboru najkorzystniejszej spośród co najmniej trzech pisemnych ofert, spełniających warunki zapytania ofertowego z zachowaniem warunków wolnej konkurencji.
2. Dopuszcza się na wniosek Zarządu i po akceptacji Rady Nadzorczej uznanie przetargu za ważny, gdy uczestniczy dwóch oferentów lub jeden oferent w przypadku przetargu na najem lokalu użytkowego oraz na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku 2-krotnego nie rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, Zarząd Spółdzielni podejmie decyzję o ogłoszeniu przetargu ograniczonego lub zwraca się do Rady Nadzorczej o udzielenie zgody na tryb bezprzetargowy.
4. W odniesieniu do przetargów na najem lokali użytkowych i dzierżawę terenów eksploatacyjnych, przetarg może być rozstrzygnięty bez względu na liczbę złożonych ofert, a w przypadku braku ofert na ogłoszony przetarg, Zarząd może starać się o pozyskanie najemców bądź dzierżawców w trybie bezprzetargowym.
5. Nie przybycie przedstawicieli Rady Nadzorczej czy Rady Nieruchomości – mimo zaproszenia, nie stanowi przeszkody w przeprowadzeniu przetargu.

§ 4.

Ogłaszający przetarg zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

§ 5.

1. Przetarg może być:
 - nieograniczony
 - ograniczony.
2. Przetarg nieograniczony polega na zaproszeniu nieograniczonej liczby oferentów do składania pisemnych ofert. Zaproszenia dokonuje się poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie o zasięgu ogólnopolskim, internecie i siedzibie Spółdzielni.
3. Przy ograniczonym przetargu zaprasza się do udziału co najmniej trzy firmy wybrane przez Zarząd.
Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym powinno być wysłane jednocześnie do wszystkich wybranych oferentów, a jeżeli zostało przekazane telefonicznie, faksem lub telexem wymaga to pisemnego potwierdzenia.

4. Przetarg ograniczony może być przeprowadzony w następujących przypadkach:
 - a. zmiany wykonawcy robót inwestycyjnych,
 - b. wykonawstwa specjalistycznych robót remontowych, projektowych i ekspertyz,
 - c. unieważnienia przetargu nieograniczonego, pod warunkiem zachowania przedmiotu przetargu oraz wykorzystania ofert złożonych w ramach unieważnionego przetargu, a spełniających wymogi formalne,
 - d. braku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego z uwagi na niespełnienie warunku konkurencyjności (brak ofert lub złożenie tylko jednej oferty).
5. W przypadku 2-krotnego nie rozstrzygnięcia przetargu ograniczonego, Zarząd zwraca się do Rady Nadzorczej o udzielenie zgody na tryb bezprzetargowy.

§ 6.

1. Przetarg może być:
 - jednostopniowy
 - dwustopniowy
2. Przetarg jednostopniowy polega na przeprowadzeniu procedury przetargowej na jednym posiedzeniu Komisji Przetargowej.
3. Przetarg dwustopniowy składa się z części jawnej i niejawnej.
 - W części jawnej Komisja przetargowa dokonuje, w obecności oferentów, następujących czynności:
 - 1) stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - 2) badania nienaruszalności kopert zawierających oferty i ich zewnętrznego wyglądu oraz zaopatrzenia każdej oferty w kolejny numer nadawczy przy składaniu ofert,
 - 3) otwarcia wniesionych ofert,
 - 4) stwierdzenia, które oferty są odrzucone i ustalenia powodu ich odrzucenia,
 - 5) sporządzenia protokołu komisyjnego otwarcia ofert (według wzoru stanowiącego załącznik nr 1)
 - 7) odczytania protokołu z zaznaczeniem, że został on przyjęty z zastrzeżeniami (wymienić jakie) lub bez zastrzeżeń,
 - 8) zabezpieczenia ofert przed ujawnieniem ich treści innym oferentom.
 - W części niejawnej Komisja przetargowa:
 - 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i ich punktacji,
 - 2) przeprowadza protokołowane rozmowy uzupełniające z oferentami,
 - 3) wybiera najkorzystniejszą z ofert,
 - 4) sporządza protokół z wyników przetargu z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu (według wzoru stanowiącego załącznik nr 2),

§ 7.

1. Spółdzielnia - ogłaszając przetarg - zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
2. W ogłoszeniu należy podać:
 - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni;
 - 2) przedmiot i rodzaj przetargu;

- 3) miejsce i termin składania ofert;
- 4) miejsce i termin, w którym można zapoznać się z dokumentacją przetargową;
- 5) miejsce i termin rozpoczęcia przetargu;
- 6) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn;
- 7) wysokość wadium, termin jego wpłaty oraz wskazanie rachunku bankowego Spółdzielni
- 8) zastrzeżenie, że w przetargu nie mogą uczestniczyć firmy, które w przeszłości nie wykonały zobowiązań wobec Spółdzielni lub są z nią w sporze bądź otrzymały negatywną ocenę Rady Nieruchomości.
- 9) termin realizacji zamówienia liczony od daty podpisania umowy;

§ 8.

1. Podstawą przetargu jest dokumentacja przetargowa.
2. Ogłaszający przetarg pobiera opłaty za wydanie dokumentacji przetargowej. Wysokość i tryb pobierania opłat określa Zarząd Spółdzielni. Udostępnienie dokumentacji przetargowej do wglądu jest nieodpłatne.

§ 9.

1. Oferent przystępujący do przetargu składa ofertę w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu, która następnie wkładana jest do koperty z numerem i zamykana (wzór). Oferent otrzymuje numer koperty. Po wyznaczonym terminie oferty nie mogą być przyjmowane.
2. Każda oferta powinna zawierać następujące informacje podstawowe:
 - 1) nazwę, siedzibę i formę organizacyjną oferenta oraz datę sporządzenia oferty
 - 2) określenie przedmiotu oferty
 - 3) oświadczenie, że oferent przyjmuje warunki ofertowe oraz umowne i zobowiązuje się do zawarcia umowy przedstawionej przez zamawiającego, w terminie 30 dni roboczych od daty wyboru Jego oferty
 - 4) dowód wpłaty wadium
 - 5) wyciągi z rejestrów sądowych lub handlowych lub zaświadczenie o działalności gospodarczej,
 - 6) aktualne zaświadczenie Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o nie zaleganiu z podatkami i składkami,
 - 7) opinię bankową
 - 8) termin ważności oferty
 - 9) przedstawienie posiadanych referencji.
 - 10) warunki gwarancji.
3. Wymogi odnośnie informacji szczegółowych, związanych z charakterem przetargu określają kolejne części regulaminu.
4. Za złożenie oferty nie przysługuje wynagrodzenie.

§ 10.

1. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany do wpłacenia wadium określonego w ogłoszeniu o przetargu, na konto wskazane w ogłoszeniu. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium ulega przepadkowi w przypadku wycofania oferty po terminie składania ofert lub, w razie uchylenia się oferenta, którego oferta została wybrana od

zawarcia umowy na warunkach ofertowych. Wadium w takich przypadkach przechodzi na rzecz Spółdzielni.

3. Nie powoduje utraty wadium cofnięcie oferty przed terminem zakończenia składania ofert.
4. Wadium zwracane jest niezwłocznie tym oferentom, z których oferty prowadzący przetarg nie zamierza skorzystać. Oferentowi, którego ofertę wybrano zwraca się wadium po zawarciu umowy, chyba że zgodnie z zawartą umową stanowi zabezpieczenie wykonania dalszych obowiązków umownych.

§ 11.

1. Wynik przetargu podawany jest do publicznej wiadomości na terenie Spółdzielni i każdemu z oferentów.
2. Każdy z oferentów może złożyć odwołanie od decyzji Komisji przetargowej do Rady Nadzorczej w terminie 5 dni od otrzymania decyzji.

Część II Zasady przeprowadzania przetargów na roboty inwestycyjne.

§ 12.

1. Zasady określone w części II regulaminu dotyczą wszystkich robót inwestycyjnych, w tym geodezyjnych i projektowych, o planowanym koszcie przekraczającym kwotę 2 mln złotych w poziomie cen roku bieżącego.
2. Dopuszcza się w sytuacjach uznanych przez Zarząd Spółdzielni za zasadne przeprowadzenie przetargu dla robót o przewidywanym koszcie niższym niż wymieniony w punkcie 1.

§ 13.

1. Przetarg na roboty inwestycyjne jest przetargiem:
 - nieograniczonym przy wyborze wykonawców robót inwestycyjnych
 - ograniczonym w przypadku zmiany wykonawcy robót inwestycyjnych.
2. Jest to przetarg dwustopniowy w rozumieniu § 6 pkt 3 niniejszego regulaminu.
3. Przetarg winien być przeprowadzony z uwzględnieniem zasad określonych w §§ 5 i 6.

§14.

1. Ogłoszenie o przetargu na roboty inwestycyjne winno zawierać informacje określone w § 7 pkt 2 niniejszego regulaminu.
2. Wysokość wadium w przypadku robót inwestycyjnych kształtuje się w granicach 0,5 - 2,0% wartości robót.

§ 15.

Podstawą przetargu jest specyfikacja przetargowa, zawierająca, między innymi:

- 1) dokumentacji określającej zakres inwestycji, rodzaj robót, technologię, standard robót,
- 2) określenia warunków umownych,
- 3) określenia preferencji przy wyborze oferenta.

§ 16.

Oferta na roboty inwestycyjne oprócz informacji podstawowych określonych w § 9 pkt 2 winna zawierać:

- 1) określenie wynagrodzenia za roboty w cyfrach i słownie (netto + VAT)
- 2) przewidywany czas realizacji robót objętych ofertą
- 3) pełny lub skrócony bilans za ostatnie dwa lata
- 4) informację o rocznych obrotach i zatrudnieniu w zakresie wykonywanych robót budowlanych
- 5) informację o robotach budowlanych zrealizowanych w przeszłości i aktualnie realizowanych
- 6) informację o posiadanym wyposażeniu technicznym, niezbędnym do realizacji zamówienia
- 7) oświadczenie o ubezpieczeniu robót, w tym od odpowiedzialności cywilnej, a w przypadku ogłoszenia przetargu na dokumentację projektową oświadczenie o ubezpieczeniu firmy projektowej.

§ 17.

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu Spółdzielni.
2. W skład Komisji przetargowej wchodzi:
 - 1) Prezes Zarządu,
 - 2) Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji Spółdzielni lub upoważniony przez Niego pracownik,
 - 3) Pracownik ds. inwestycji.- trzech Przedstawicieli Rady Nadzorczej w roli obserwatorów.
3. Nieprzybycie przedstawiciela Rady Nadzorczej - mimo zaproszenia - nie stanowi przeszkody w przeprowadzeniu przetargu
4. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub spowinowana z oferentem albo osobiście zainteresowana wynikiem przetargu.
5. Wybór oferenta winien być dokonany w okresie nie dłuższym niż 24 dni robocze od rozpoczęcia przetargu chyba, że przedłużenie tego okresu jest szczególnie uzasadnione.
6. Wybór oferenta zatwierdza Rada Nadzorcza.

Część III Zasady przeprowadzania przetargów na roboty remontowe i konserwacyjno-eksploatacyjne.

§ 18.

1. Zasady określone w III części regulaminu dotyczą wszystkich robót remontowych, w tym ekspertyz technicznych i prac projektowych, o planowanym koszcie, przekraczającym kwotę 100.000 złotych w poziomie cen bieżącego roku.
2. Poniżej tej kwoty standardowym trybem jest konkurs ofert, a w przypadku wartości zamówienia, nie przekraczającej w złotych polskich równowartości 14.000,0 €, stosuje się wybór z wolnej ręki.
3. Dopuszcza się w sytuacjach uznanych przez Zarząd Spółdzielni za zasadne przeprowadzenie przetargu dla robót o przewidywanym koszcie niższym niż wymieniony w punkcie 1.

§ 19.

1. Przetarg jest jednostopniowy w rozumieniu zapisu § 6 pkt 2.
2. Przetarg na roboty remontowe i konserwacyjno-eksploatacyjne jest przetargiem:
 - nieograniczonym w przypadku wyboru wykonawców robót typowych,

- ograniczonym w przypadku wykonawców robót specjalistycznych.

3. Przetarg winien być przeprowadzony z uwzględnieniem zasad określonych w §§ 5 i 6.

§ 20.

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać informacje określone w § 7 pkt 2 oraz termin realizacji robót.
2. Wysokość wadium kształtuje się w granicach :

- do 20.000,0 PLN	10 % wartości
- od 20.000,0 PLN do 50.000,0 PLN	7 % wartości
- od 50.000,0 PLN do 99.999,0 PLN	5 % wartości
- powyżej 100.000,0 PLN , nie mniej niż	5 % wartości”

§ 21.

Podstawą przetargu jest dokumentacja przetargowa:

1. dokumentacja określająca zakres robót, rodzaje robót, technologię, standard robót, harmonogram ich wykonania,
2. określenia warunków umownych,
3. określenie preferencji przy wyborze oferenta i sposób punktacji.

§ 22.

Oferta na roboty remontowe i konserwacyjno-eksploatacyjne oprócz informacji podstawowych, określonych w § 9 pkt 2 winna zawierać:

- 1) określenie wynagrodzenia za roboty w cyfrach i słownie (netto + VAT),
- 2) przewidywany czas realizacji robót objętych ofertą, potwierdzenie terminu realizacji,
- 3) informację o rocznych obrotach i zatrudnieniu w zakresie wykonywanych robót,
- 4) informację o robotach zrealizowanych i aktualnie realizowanych
- 5) informację o posiadanym wyposażeniu technicznym, niezbędnym do realizacji zamówienia
- 6) oświadczenie o ubezpieczeniu robót i od odpowiedzialności cywilnej,
- 7) informację o posiadanych, aktualnych uprawnieniach do wykonywania robót będących przedmiotem przetargu.

§ 23.

1. Przetarg i konkurs ofert przeprowadza Komisja przetargowa.
2. W skład Komisji przetargowej wchodzi:
 - 1) członek Zarządu,
 - 2) pracownik pionu eksploatacji Zarządu Spółdzielni,
 - 3) Kierownik Administracji Osiedla lub upoważniony przez Niego pracownik,
 - 4] trzech przedstawicieli właściwej Rady Nieruchomości, a w przypadku przewidywanej realizacji robót przez jednego wykonawcę dla więcej niż jednej nieruchomości – po jednym przedstawicielu z każdej z nich.

- Przedstawiciel właściwej Komisji Rady Nadzorczej w roli obserwatora.
3. Dla ważności przetargu konieczna jest obecność przynajmniej jednego przedstawiciela Rad Nieruchomości.
4. Nie przybycie przedstawicieli Rady Nadzorczej – mimo zaproszenia, nie stanowi przeszkody w przeprowadzeniu przetargu.

5. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub spowinowacona z oferentem.
6. Wybór oferenta winien być dokonany w czasie nie dłuższym niż 14 dni robocze od rozpoczęcia przetargu.

Część IV Zasady przeprowadzania przetargów na dzierżawę terenów inwestycyjnych.

§ 24.

Zasady określone w części IV dotyczą przetargów na dzierżawę wszystkich terenów inwestycyjnych.

§ 25.

Przetarg na dzierżawę terenów inwestycyjnych jest przetargiem jednostopniowym i nieograniczonym z uwzględnieniem zapisów § 5 pkt 2 i § 6 pkt 2.

§ 26.

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać dane określone w § 7 pkt 2.
2. Wysokość wadium kształtuje się w granicach 1 - 5 % wartości terenu.

§ 27.

Podstawą przetargu jest dokumentacja przetargowa zawierająca:

- 1) komplet informacji o terenie stanowiącym przedmiot zamówienia, a mianowicie:
 - a) lokalizacja
 - b) powierzchnia
 - c) uwarunkowania terenów sąsiednich
 - d) warunki komunikacyjne
 - e) istniejące i ewentualnie projektowane uzbrojenie terenu
 - f) dokonane czynności formalnoprawne
 - g) poniesione nakłady
 - h) warunki wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - i) wymogi i warunki zamawiającego odnośnie projektowanego przez oferenta zagospodarowania terenu i sposobu jego użytkowania
 - j) stan prawny gruntów.
- 2) określenie warunków umownych,
- 3) określenie preferencji przy wyborze oferenta i sposób punktacji.

§ 28.

Oferta na dzierżawę terenu inwestycyjnego oprócz informacji podstawowych, określonych w § 9 pkt 2 winna zawierać:

1. określenie wysokości oferowanej stawki opłaty dzierżawnej za 1 m² terenu w cyfrach i słownie (netto + VAT)
2. pełny lub skrócony bilans za ostatni rok
3. informację o rocznych obrotach
4. koncepcję zagospodarowania terenu i sposób jego użytkowania
5. informację o przedsięwzięciach zrealizowanych i aktualnie realizowanych.

§ 29.

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa, w skład której wchodzi:
 - a) co najmniej dwóch członków Zarządu,
 - b) Główny Księgowy Spółdzielni lub upoważniony przez niego pracownik,
 - c) pracownik pionu eksploatacji Zarządu Spółdzielni,
 - Przedstawiciele Rady Nadzorczej (minimum trzech członków delegowanych przez Prezydium) w roli obserwatorów bez prawa do głosowania.
2. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub spowinowana z oferentem, albo osobiście zainteresowana wynikiem przetargu.
3. Wybór oferenta winien być dokonany w czasie nie dłuższym niż 24 dni robocze od rozpoczęcia przetargu.
4. Rada Nadzorcza zatwierdza uchwałą wybór oferenta na posiedzeniu plenarnym.

Część V Zasady przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych i dzierżawę terenów eksploatacyjnych.**§ 30.**

Zasady określone w części V dotyczą przetargów na najem lokali użytkowych oraz dzierżawę terenów eksploatacyjnych.

§ 31.

Przetarg na najem lokali użytkowych i dzierżawę terenów eksploatacyjnych jest przetargiem nieograniczonym, jednostopniowym przeprowadzanym zgodnie z § 5 pkt 2 i § 6 pkt 2.

§ 32.

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać informacje określone w § 7 pkt 2.

§ 33.

Oferta na najem lokalu bądź dzierżawę terenów eksploatacyjnych oprócz informacji podstawowych określonych w § 9 pkt 2 winna określać oferowaną stawkę czynszu najmu lub dzierżawy za 1 m² w cyfrach i słownie (netto + VAT).

§ 34.

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa.
2. W skład Komisji przetargowej wchodzi:
 - a) przedstawiciel Zarządu,
 - b) pracownik pionu eksploatacji Zarządu Spółdzielni,
 - c) Kierownik Administracji Osiedla lub upoważniony przez niego pracownik
 - d) przedstawiciel właściwej Rady Nieruchomości,
 - przedstawiciel właściwej Komisji Rady Nadzorczej w roli obserwatora.
3. Nie przybycie przedstawicieli Rady Nadzorczej czy Rady Nieruchomości – mimo zaproszenia, nie stanowi przeszkody w przeprowadzeniu przetargu.
4. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub spowinowana z oferentem albo osobiście zainteresowana wynikiem przetargu.
5. Wybór oferenta winien być dokonany w terminie nie dłuższym niż 14 dni robocze od rozpoczęcia przetargu.

Część VI Ustalenia końcowe.**§ 35.**

1. Wszelkie niekorzystne dla Spółdzielni, odstępstwa od umowy zawartej w wyniku przeprowadzonego przetargu, a dotyczące:
 - ustalonych terminów,
 - ustalonych cen,
 - zakresu wykonywanych prac lub przedmiotu przetargu,
 - odstępstw od sposobu wykonywania prac, skutkujących pogorszeniem jakości – wymagają akceptacji komisji przetargowej

2. Powyższe uregulowanie dotyczy również aneksów do umowy, które pod rygorem nieważności winny być zawarte w formie pisemnej.

§ 36.

Do przetargów określonych w części II, III, IV i V zastosowanie mają stosowne uregulowania określone w części I niniejszego regulaminu.

§ 37.

Roboty konieczne do usunięcia awarii zleca bezpośrednio Kierownik Administracji poza trybem przetargowym, o czym niezwłocznie powiadamia właściwą Radę Nieruchomości.

§ 38.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia tj. 27.03.2000 r. i ma zastosowanie do przetargów przeprowadzanych po tym terminie. Zmiany wprowadzone uchwałami RN 64/2000, 154/2003, 105/2004, 20/2005, 113/2006, 12/2008, 55/2008, 17/2009, 22/2010 – obowiązują od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ R.N.

PRZEWODNICZĄCY R.N.

.....
Jarosław Wiśniewski.....
Leszek Ciecholewski