

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"TOWARZYSTWO LOKATOR"
im. Franciszka Helńskiego
93-021 Łódź, ul. Lokatorska 9
tel. 684-36-06, 684-76-91
Regon: 470980900, NIP 724-10-00-100

Załącznik
do Uchwały Nr 05/25 Rady Nadzorczej
S. M. "TOWARZYSTWO LOKATOR"
im. Franciszka HELIŃSKIEGO
z dnia 08. 04. 2025 r..

REGULAMIN ZLECANIA DOSTAW I USŁUG
ORAZ ROBÓT BUDOWLANYCH
przez Spółdzielnię Mieszkaniową „TOWARZYSTWO LOKATOR”
im. Franciszka HELIŃSKIEGO - tekst jednolity z dnia 8 kwietnia 2025r.

	str.
Spis treści:	
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. ZASADY WYBORU WYKONAWCÓW DOSTAW I USŁUG ORAZ ROBÓT BUDOWLANYCH	3
III. PRZETARG	6
IV. INNE TRYBY WYBORU WYKONAWCÓW	9
V. ZASADY POWOŁYWANIA I ZADANIA KOMISJI PRZETARGOWEJ	10
VI. ZAWIERANIE UMÓW	11
VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	12

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę prawną opracowania „Regulaminu zlecenia dostaw i usług oraz robót budowlanych wykonawcom przez Spółdzielnię Mieszkaniową „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO” stanowi §53ust. 1pkt 19 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO.
2. Niniejszy regulamin ustala tryb, zasady i formy zlecenia przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO wykonania dostaw i usług oraz robót budowlanych, wykonawcom.
3. Niniejszy Regulamin znajduje zastosowanie do dostaw i usług o wartości powyżej 15.000 zł netto oraz robót budowlanych o wartości powyżej 25.000 zł netto.
4. Poza zakresem Regulaminu pozostają dostawy wszelkich mediów, które to procedury odbywają się na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

§ 2

Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia oznaczają:

„**dostawy**” – przeniesienie na Zamawiającego prawa własności rzeczy oznaczonych indywidualnie oraz co do gatunku.

„**usługi**” - wszelkie prace, które nie są robotami budowlanymi ani dostawami.

„**roboty budowlane**” – roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane /Dz.U.2023.682/, tj. budowę, a także prace polegające na montażu, modernizacji, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

„**remont**” – remont w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane /Dz.U.2023.682/.

„**najkorzystniejsza oferta**” - oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans kryterium lub kryteriów opisanych w specyfikacji warunków zamówienia.

„**Dostawca**” lub „**Wykonawca**” - osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność nabywania praw i obowiązków we własnym imieniu a także grupa wymienionych uprzednio podmiotów działających w ramach umowy konsorcjum, która stara się uzyskanie zamówienia Spółdzielni lub zamówienie takie uzyskała na skutek przeprowadzonego postępowania zgodnie z niniejszym Regulaminem.

„**Zlecający**” lub „**Zamawiający**” - Spółdzielnia Mieszkaniowa „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi.

II. ZASADY WYBORU WYKONAWCÓW DOSTAW I USŁUG ORAZ ROBÓT BUDOWLANYCH

§ 3

1. Wykonanie dostaw i usług oraz robót budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO może być zlecone wyłącznie Dostawcy lub Wykonawcy, który został wybrany na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Wyboru Wykonawcy dostaw i usług oraz robót budowlanych dokonuje się w trybie:
 - 1/ przetargu,
 - 2/ zapytania o cenę,
 - 3/ zamówienia z wolnej ręki.

3. O trybie wyboru Wykonawcy dostaw, usług oraz robót budowlanych decyduje Zarząd w oparciu, o przepisy niniejszego Regulaminu.

§ 4

W przypadku, gdy obowiązek taki wynika z przepisów prawa powszechnie obowiązującego zlecenie wykonania dostaw i usług oraz robót budowlanych przez Zamawiającego następuje na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U.2023.1605).

§ 5

1. Wyboru Wykonawców robót budowlanych, a także usług i dostaw koniecznych w celu utrzymywania należytego stanu technicznego nieruchomości będących w zasobie Zamawiającego lub będących w jego zarządzie, o wartości powyżej wskazanej w § 1 ust. 3 dokonuje się w trybie przetargu, chyba że przepisy niniejszego Regulaminu wskazują na możliwość zastosowania innego trybu udzielenia zamówienia.
2. Dla ustalenia konieczności stosowania trybu przetargu w zakresie świadczenia usług lub dostaw wskazanych w ust. 1 Zamawiający dokonuje oszacowania potencjalnej wartości zamówienia poprzez rozliczenie wartości usług i dostaw zamówionych w poprzednim roku kalendarzowym podwyższonej o wartość współczynnika inflacji tj. średniorocznego wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni opublikowanego przez Prezesa GUS. Jeśli usługa lub dostawa nie była przedmiotem zamówienia w poprzednim roku kalendarzowym oszacowanie jej wartości winno nastąpić przez rozpytanie Wykonawców świadczących dane usługi lub dostawy na rynku. Rozpytanie winno zostać skierowane co najmniej do 3 Wykonawców.
3. Dla ustalenia konieczności stosowania trybu przetargu w zakresie świadczenia robót budowlanych Zamawiający dokonuje oszacowania wartości przedmiotu zamówienia poprzez przygotowanie kosztorysu robót budowlanych obejmującego w szczególności opis robót, szczegółowy przedmiar robót oraz podstawy do ustalania nakładów rzeczowych.
4. Każdy Wykonawca w danym postępowaniu może złożyć tylko jedną ofertę na daną część. Oferta może zawierać propozycje wariantowe na jeden rodzaj robót lub usług.
5. Planując udzielenie zamówienia Zamawiający winien zlecać wykonanie robót, usług lub dostaw, w taki sposób, aby były one w miarę technicznych możliwości wykonywane przez jednego Wykonawcę na jednej nieruchomości.

§ 6

1. Z udziału w przetargu na wyłonienie Wykonawcy dostaw i usług oraz robót budowlanych wyklucza się:
 - 1/ Dostawców lub Wykonawców, którzy, z przyczyn leżących po jego stronie, w znacznym stopniu lub zakresie nie wykonali lub nienależycie wykonali albo długotrwale nienależycie wykonywali istotne zobowiązanie wynikające z wcześniejszej umowy, co doprowadziło do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy, odszkodowania, wykonania zastępczego lub realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady;
 - 2/ Dostawców lub Wykonawców, w stosunku do których otwarto likwidację, ogłoszono upadłość, którego aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarli układ z wierzycielami, których działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajdują się oni w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury;
 - 3/ Dostawców lub Wykonawców, którzy nie wpłacili wymaganego wadium, chyba że wadium nie było wymagane.

2. Z udziału w przetargu na wyłonienie Wykonawcy dostaw i usług oraz robót budowlanych można wykluczyć Dostawców lub Wykonawców, którzy w ciągu ostatnich trzech lat nienależycie wykonali zamówienie podobne.
3. W przetargu nie mogą brać udziału jako oferenci:
 - 1/ prowadzący przetarg, jego małżonek oraz zstępni (dzieci, wnuki), wstępni (rodzice, dziadkowie),
 - 2/ osoby obecne na przetargu w charakterze urzędowym,
 - 3/ członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej,
 - 4/ pracownicy Zamawiającego.

§ 7

1. Komisja Przetargowa może domagać się od Dostawców lub Wykonawców uczestniczących w przetargu udokumentowania wiarygodności ekonomicznej i technicznej.
2. Dowodem potwierdzającym wiarygodność ekonomiczną Dostawcy lub Wykonawcy mogą być:
 - 1/ odpowiednie wyciągi z konta bankowego firmy,
 - 2/ pełny lub skrócony bilans firmy,
 - 3/ dokument potwierdzający wysokość całkowitych obrotów i obrotów odnoszących się do dostaw lub robót będących przedmiotem przetargu we wskazanym przez Zamawiającego okresie nie dłuższym niż trzy lata kalendarzowe poprzedzające rok, w którym wszczęto postępowanie przetargowe.
3. Dowodem potwierdzającym spełnianie przez Dostawcę lub Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności technicznej mogą być:
 - 1/ dokumenty potwierdzające wykształcenie i kwalifikacje zawodowe osób odpowiedzialnych za realizację zamówienia,
 - 2/ wykaz zamówień zrealizowanych w okresie ostatnich trzech lat wraz z potwierdzeniem ich należytego zrealizowania (lista referencyjna zamówień, referencje potwierdzające należyte wykonanie zamówień),
 - 3/ oświadczenie Wykonawcy o posiadaniu przez niego pracowników o odpowiednich kwalifikacjach, odpowiedniego sprzętu i środków do wykonania usług, dostaw lub robót budowlanych zgodnie z normami i sztuką budowlaną.

§ 8

Komisja przetargowa oraz jej członkowie nie mogą ujawniać osobom trzecim:

- 1/ informacji, których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji bądź tajemnicę przedsiębiorstwa (o ile zostały przez Wykonawcę lub Dostawcę skutecznie zastrzeżone),
- 2/ informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównywania treści złożonych ofert z wyjątkiem informacji zamieszczonych w protokole postępowania.

§ 9

Komisja przetargowa jest zobowiązana odrzucić ofertę, jeżeli:

- 1/ jej treść jest niezgodna bądź sprzeczna ze specyfikacją warunków zamówienia,
- 2/ oferent nie złożył wymaganych oświadczeń lub nie spełnił innych wymagań określonych w specyfikacji warunków zamówienia albo w zaproszeniu do składania ofert,
- 3/ oferent podlega wykluczeniu zgodnie z § 6 Regulaminu,
- 4/ została złożona po terminie składania ofert.

§ 10

1. Postępowanie przetargowe unieważnia się w przypadkach, gdy:
 - 1/ wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że realizacja zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
 - 2/ postępowanie obciążone jest/było niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy.
 - 3/ nie wpłynęła żadna oferta,
 - 4/ wszystkie oferty, które wpłynęły podlegają odrzuceniu.
2. Unieważnienie postępowania przetargowego może nastąpić także po otwarciu ofert przez Zamawiającego.
3. O unieważnieniu postępowania przetargowego, Zamawiający informuje na swojej stronie internetowej.
4. Z tytułu unieważnienia przetargu Dostawcom lub Wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Zamawiającemu.

§ 11

1. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, przedstawił nieprawdziwe dane, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Komisja przetargowa wybiera najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.
2. Jeśli w przypadku określonym w ust.1 upłynął termin związania ofertą pozostałych Wykonawców, o którym mowa w § 16 ust. 1, Komisja przetargowa podejmuje uchwałę o zakończeniu postępowania przetargowego bez wyboru Wykonawcy.
3. Jeśli w przypadku określonym w ust.1 Zamawiający dysponuje możliwością wyboru wyłącznie jednej oferty, Komisja może podjąć uchwałę o zakończeniu postępowania przetargowego bez wyboru Wykonawcy. W takim przypadku stosuje się § 18 ust. 2 pkt 2 Regulaminu.

III. PRZETARG

§ 12

1. Zamawiający informuje o przetargu zamieszczając ogłoszenie na własnej stronie internetowej oraz co najmniej na 1 portalu internetowym zawierających ogłoszenia podobne. Wraz z ogłoszeniem zamieszczana jest specyfikacja warunków zamówienia.
2. Zamawiający aktywnie poszukuje potencjalnych Dostawców przy pomocy dostępnych źródeł (np. wyszukiwarek internetowych, portali internetowych i aplikacji branżowych) i kontaktuje się z nimi bezpośrednio drogą elektroniczną, telefoniczną lub przy pomocy innych dostępnych kanałów w celu zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu wraz ze wskazaniem miejsca, w którym udostępniona jest specyfikacja warunków zamówienia. Czynności te powinny być udokumentowane w formie notatki sporządzonej przez osobę działającą w imieniu Zamawiającego z podaniem w szczególności nazwy Dostawcy/Wykonawcy, charakteru, formy (telefon, e-mail, wraz z ich wskazaniem), terminu oraz efektów kontaktu.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać, co najmniej:
 - 1/ nazwę i adres Zamawiającego,
 - 2/ rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych - rodzaj, zakres i lokalizację robót budowlanych,
 - 3/ pożądaný lub wymagany termin realizacji zamówienia,
 - 4/ informację o warunkach udziału w postępowaniu wymaganych od Dostawców lub Wykonawców,
 - 5/ wskazanie osoby, służbowego adresu jej poczty elektronicznej oraz numeru telefonu, pod którym możliwe jest uzyskanie szczegółowych informacji o przetargu,

- 6/ miejsce i termin składania ofert,
- 7/ miejsce i termin otwarcia ofert,
- 8/ informację dot. obowiązku wniesienia wadium,
- 9/ kryteria oceny ofert.

§ 13

1. Dostawca lub Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego, o wyjaśnienie specyfikacji warunków zamówienia. Zamawiający zobowiązany jest niezwłocznie udzielić wyjaśnień chyba, że prośba o wyjaśnienie specyfikacji wpłynęła do Zamawiającego 6 dni przed terminem otwarcia ofert.
2. Zamawiający publikuje treść wyjaśnienia na stronie internetowej.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie, przed upływem terminu do składania ofert, zmodyfikować treść dokumentów zawierających specyfikację warunków zamówienia. O powyższej modyfikacji ogłasza się na stronie internetowej Zamawiającego.

§ 14

1. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
2. Wyznaczony przez Zamawiającego termin składania ofert nie może być krótszy niż 2 tygodnie od dnia ogłoszenia przetargu.
3. Zamawiający może wyznaczyć termin składania ofert krótszy niż określony w ust. 2, jednakże nie krótszy niż 10 dni, jeżeli:
 - 1/ wyznaczenie terminu, o którym mowa w ust. 2 uniemożliwiłoby udzielenie i wykonanie zamówienia w danym roku budżetowym,
 - 2/ wyznaczenie terminu, o którym mowa w ust. 2, mogłoby spowodować powstanie szkody,
 - 3/ uprzednio przeprowadzone postępowanie przetargowe w tej samej sprawie nie doprowadziło do zawarcia umowy.

§ 15

1. Zamawiający – na wniosek Komisji Przetargowej - przedłuża termin składania ofert w celu umożliwienia Dostawcom lub Wykonawcom uwzględnienia w przygotowanych ofertach wyjaśnień lub uzupełnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Przedłużenie terminu składania ofert dopuszczalne jest tylko przed jego upływem.
3. O przedłużeniu terminu, Zamawiający ogłasza na stronie internetowej.

§ 16

1. Składający ofertę pozostaje nią związany przez czas określony w specyfikacji warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż 45 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Przed upływem terminu związania złożoną ofertą, Zamawiający może zwrócić się do Dostawców lub Wykonawców, o przedłużenie tego terminu, o czas oznaczony nie dłuższy niż 30 dni.
3. Odmowa przychylenia się do prośby Zarządu ze strony Dostawcy lub Wykonawcy nie powoduje utraty wadium.
4. Zgoda Dostawcy lub Wykonawcy na przedłużenie okresu związania ofertą dopuszczalna jest tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium albo, jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium obejmującego przedłużony okres związania ofertą.

5. Wycofanie oferty dokonane przez Dostawcę lub Wykonawcę przed upływem terminu do składania ofert jest skuteczne. Zmiana uprzednio złożonej oferty może odbyć się wyłącznie przed upływem terminu składania ofert poprzez wycofanie tejże oferty i złożenie nowej, przy czym wadium wpłacone wraz z poprzednią ofertą zachowuje swoją moc w odniesieniu do kolejnej oferty pod warunkiem złożenia przez Wykonawcę lub Dostawcę oświadczenia wyrażającego wolę skorzystania z wadium przy złożeniu nowej oferty.

§ 17

1. Dostawca lub Wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium celem zabezpieczenia zawarcia umowy.
2. Wadium wnosi się w pieniądzu /PLN/.
3. Wadium przechowuje Zamawiający na rachunku bankowym.

§ 18

1. Wpłacone wadium zwraca się w terminie 7 dni wszystkim oferentom, jeżeli:
 - 1/ upłynął termin określony w §16 ust. 1, zaś Zamawiający nie wybrał żadnej oferty,
 - 2/ unieważniono przetarg.
2. Wpłacone wadium zwraca się w terminie 7 dni na rzecz oferenta:
 - 1/ który wycofał ofertę przed upływem terminu do składania ofert,
 - 2/ którego oferta nie została wybrana w przetargu.
3. Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:
 - 1/ odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2/ odmówi uzupełnienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy ponad kwotę wpłaconego wadium z zastrzeżeniem §31ust. 3.

§ 19

1. Oferty otwiera się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Firma /nazwa/ i adres oferenta, którego oferta jest otwierana, a także cena oferty, ogłaszane są osobom obecnym podczas otwierania ofert oraz niezwłocznie odnotowywane w protokole postępowania przetargowego.
3. Informacje, o których mowa w ust. 2, doręcza się oferentom, którzy nie byli obecni podczas otwierania ofert, na ich wniosek.

§ 20

W toku dokonywania oceny złożonych ofert Zamawiający na wniosek Komisji przetargowej może żądać udzielenia przez Dostawców lub Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.

§ 21

1. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem swojej oferty przetargowej. Zamawiający w żadnym wypadku nie odpowiada i nie może być pociągnięty do odpowiedzialności z tytułu tych kosztów, niezależnie od przebiegu czy wyniku procedury przetargowej.
2. Z tytułu odrzucenia ofert lub wyboru innej oferty Dostawcom lub Wykonawcom nie przysługują żadne roszczenia wobec Zamawiającego.

3. Podstawowym kryterium oceny ofert jest cena, przy czym Zamawiający może wprowadzić w specyfikacji warunków zamówienia dodatkowe kryteria m.in. dotychczasowe doświadczenie oraz zasoby techniczne oferenta. W przypadku braku określenia w specyfikacji warunków zamówienia dodatkowych kryteriów – wybór następuje według kryterium ceny.

§ 22

O wyniku przetargu Zamawiający ogłasza na swojej stronie internetowej informując o podmiocie, którego oferta została wybrana.

§ 23

1. Jeżeli Komisja przetargowa dokona wyboru oferty zgodnie z przepisami niniejszego Regulaminu, Zarząd obowiązany jest do zawarcia umowy w terminie nie krótszym niż 3 dni od dnia ogłoszenia, o którym mowa w § 22, nie później jednak niż przed upływem terminu związania ofertą chyba, że zachodzą przesłanki unieważnienia przetargu określone w §10 ust. 1.
2. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy, doręcza się niezwłocznie wybranemu oferentowi na wskazany przez niego adres poczty elektronicznej z zaproszeniem do podpisania umowy.

IV. INNE TRYBY WYBORU WYKONAWCÓW

§ 24

1. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielenia zamówienia w przypadku, gdy nie ma podstaw do ogłaszania przetargu.
2. W trybie zapytania o cenę Zamawiający kieruje zapytanie o cenę dostaw, usług lub robót budowlanych do takiej liczby Dostawców lub Wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, uczciwą konkurencję i sprawny przebieg postępowania, jednak nie mniej niż do trzech.
3. Zapytanie o cenę powinno zawierać:
 - 1/ określenie przedmiotu zamówienia, łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych czynności, które mają być wykonane w ramach umowy,
 - 2/ informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć Dostawcy lub Wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
 - 3/ określenie terminu wykonania umowy,
 - 4/ opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
 - 5/ określenie sposobu i terminu złożenia ostatecznej oferty,
 - 6/ wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli Zamawiający wymaga jego wniesienia.
4. Po złożeniu oferty cenowej, Zamawiający może prowadzić dodatkowe negocjacje z Wykonawcami lub Dostawcami, którzy złożyli oferty zmierzające do uzyskania korzystniejszych warunków realizacji umowy, w tym także ceny. Po przeprowadzeniu negocjacji Zamawiający o przedstawienie ostatecznych ofert do Wykonawców lub Dostawców.
5. Zamawiający udziela zamówienia Dostawcy lub Wykonawcy, który zaoferował najkorzystniejsze warunki realizacji umowy, ze szczególnym uwzględnieniem ceny.

6. Jeżeli nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, Zamawiający wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty, do złożenia ofert dodatkowych.
7. O dokonany wybór najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadamia na swojej stronie internetowej informując o podmiocie, którego oferta została wybrana.

§ 25

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb, w którym Zamawiający udziela zamówienia po rokowaniach tylko z jednym Dostawcą lub Wykonawcą.
2. Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki tylko wtedy, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - 1/ dokonuje zamówień dodatkowych, nie przekraczających 25 % wartości uprzedniego zamówienia złożonego w jednym z opisanych powyżej trybów, a zachodzi konieczność zachowania tych samych norm, parametrów i standardów,
 - 2/ zawiera umowę o przeprowadzenie jednorazowo badań, eksperymentu lub sporządzenia opinii naukowej, świadczenia usług audytorskich,
 - 3/ ze względu na szczególnie rodzaj dostaw, usług lub robót budowlanych można je uzyskać tylko od jednego Dostawcy lub Wykonawcy,
 - 4/ dokonuje zamówienia na twórcze prace projektowe,
 - 5/ ze względu na szczególne okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć przy dochowaniu należytej staranności w normalnym toku realizowania czynności zarządzania zasobem nieruchomości, a wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia ze względu na konieczność ochrony mienia Spółdzielni przed jego pogorszeniem lub zniszczeniem lub ochrony zdrowia czy życia ludzkiego.

V. ZASADY POWOŁYWANIA I ZADANIA KOMISJI PRZETARGOWEJ

§ 26

1. Komisję przetargową powołuje Zarząd.
2. Komisja przetargowa składa się, co najmniej z trzech osób. W pracy Komisji przetargowej, jako obserwatorzy, mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej.
3. Komisja dokonuje wszelkich czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia z wyłączeniem wyboru oferty, odrzucenia oferty lub unieważnienia przetargu.
4. Zarząd może zmienić każdą czynność Komisji przetargowej w przypadku uznania, że przemawia za tym interes Zamawiającego.

§ 27

1. Do zadań komisji przetargowej należą następujące obowiązki:
 - 1/ sprawdzenie kompletności dokumentacji niezbędnej dla ogłoszenia przetargu,
 - 2/ pozyskanie uczestników przetargu drogą ogłoszenia publicznego lub zaproszeń,
 - 3/ przekazanie uczestnikom przetargu dokumentów niezbędnych dla opracowania ofert oraz udzielanie niezbędnych wyjaśnień,
 - 4/ sprawdzenie zgodności złożonych ofert z podanymi wymaganiami lub wzorami,
 - 5/ dokonanie badania i oceny ofert ze wskazaniem oferty najkorzystniejszej lub stwierdzeniem, że przetarg zakończył się w inny sposób,
 - 6/ dokumentowanie przebiegu przetargu /sporządzenie protokołu/ z umotywowaniem podjętych decyzji.

2. Komisja przetargowa podejmuje decyzje w trybie głosowania jawnego, zwykłą większością głosów.

§ 28

1. Protokół komisji przetargowej z czynności wyboru Dostawcy lub Wykonawcy zatwierdza Zarząd.
2. Zarząd może unieważnić przetarg przeprowadzony przez komisję przetargową jedynie w przypadkach wynikających z niniejszego Regulaminu. Unieważnienie przetargu przez Zarząd musi być uzasadnione, przy czym uzasadnienie unieważnienia jest przesyłane wszystkim oferentom.

VI. ZAWIERANIE UMÓW

§ 29

Do umów na wykonanie robót budowlanych oraz dostaw i usług stosuje się przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego.

§ 30

1. Umowy na wykonanie robót budowlanych, dostaw lub usług nie mogą być zawierane na czas nieoznaczony oraz na czas dłuższy niż 5 lat.
2. Wzór umowy, która zostaje zawarta w wyniku udzielenia zamówienia przygotowuje Zamawiający, chyba że Zarząd postanowi inaczej.

§ 31

1. Zamawiający może żądać od Dostawcy lub Wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy przy jej zawarciu celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu naruszenia obowiązków w okresie jej realizacji lub w okresie trwania gwarancji i rękojmi.
2. Wadium wpłacone w toku postępowania przetargowego przez Wykonawcę lub Dostawcę, którego oferta została wybrana zalicza się na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy bez dodatkowego oświadczenia Zamawiającego oraz Wykonawcy lub Dostawcy.
3. Na wniosek Wykonawcy lub Dostawcy przy zawarciu umowy lub w toku jej wykonywania, zabezpieczenie należytego wykonania umowy może zostać złożone w postaci:
 - 1/ gwarancji bankowej,
 - 2/ gwarancji ubezpieczeniowej,przy czym powyższe gwarancje winny być nieodwoływalne, bezwarunkowe i płatne na pierwsze pisemne żądanie, zaś wzór gwarancji winien zostać uprzednio zatwierdzony przez Zamawiającego. Odstąpienie od zatwierdzonego wzoru gwarancji skutkować będzie odmową zwrotu uiszczonego uprzednio wadium w pieniądzu, w takim zakresie, w jakim kwota uiszczonego wadium jest wystarczająca do pokrycia zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 3/ weksla własnego in blanco wraz z wypełnioną deklaracją wekslową regulującą zasady wykupu i egzekwowania weksla na drodze sądowej.
4. Zmiana sposobu zabezpieczenia w trybie opisanym w ust. 3 skutkować będzie zwrotem na rzecz Wykonawcy lub Dostawcy kwoty opisanej w ust. 2 w terminie 7 dni od dnia skutecznego złożenia zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 3.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy uiszczone w pieniądzu Zamawiający zwraca Wykonawcy lub Dostawcy w kwocie nominalnej po potwierdzeniu należytego wykonania umowy przez Zamawiającego lub po upływie okresu gwarancji i rękojmi (w zależności od przedmiotu umowy).

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

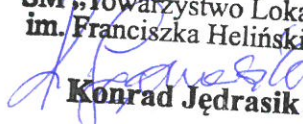
§ 32

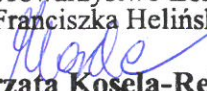
Zmiana umowy zawartej w trybie niniejszego regulaminu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 33

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i z tym dniem traci moc obowiązującą „Regulamin zlecenia dostaw i usług oraz robót budowlanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO”, zatwierdzony uchwałą Nr 14/22 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO z dnia 17.05.2022 r..
2. Niniejszy regulamin nie ma zastosowania do umów zawartych przed dniem jego uchwalenia.

RADA NADZORCZA

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
SM „Towarzystwo Lokator”
im. Franciszka Helińskiego

Konrad Jędrasik

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM „Towarzystwo Lokator”
im. Franciszka Helińskiego

Małgorzata Kosela-Rębowska