

**REGULAMIN**  
**organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót**  
**budowlano-remontowych, usług i dostaw na rzecz**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku**

Regulamin stosuje się do zleceń na wykonywanie robót remontowo-budowlanych, instalacyjnych, konserwacyjnych, dostaw oraz innych prac wykonywanych na rzecz Spółdzielni, których wartość przekracza kwotę 30.000,00 złotych brutto.

**Postanowienia ogólne.**

**§ 1**

1. W przypadku korzystania przez Spółdzielnię ze środków publicznych, zamówienia na roboty budowlano-remontowe, usługi i dostawy finansowane przy udziale tych środków, realizowane będą wyłącznie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 roku o zamówieniach publicznych (Dz.U. 2023, poz. 1605 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
2. Wykonanie robót budowlano-remontowych, usług i dostaw finansowanych ze środków własnych Spółdzielni może być zlecone przez Spółdzielnię podmiotom wybranym w drodze:
  - a) ofertowych przetargów nieograniczonych,
  - b) przetargów ograniczonych,
  - c) negocjacji,
  - d) zamówień z wolnej ręki.
3. Ofertowy przetarg nieograniczony stanowi podstawową formę wyboru wykonawców Spółdzielni dla planowanych robót remontowych. Przetarg ten jest ogłaszany na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed jego terminem.
4. Przetarg ograniczony jest dopuszczalny w sytuacji:
  - a) gdy wartość robót budowlano-remontowych, usług i dostaw nie przekroczy 75.000,00 złotych brutto,
  - b) wykonywania robót specjalistycznych, usług projektowych i dostaw,
  - c) gdy zachodzi możliwość skorzystania z ofert wykonawców już sprawdzonych,
  - d) gdy zachodzi potrzeba skrócenia procedury przetargowej w związku z koniecznością pilnego wykonania robót.

Do przetargu zaprasza się pisemnie co najmniej trzech oferentów.

5. Negocjacje dopuszczalne są:
  - a) gdy zachodzi potrzeba zwiększenia zakresu robót, usług i dostaw w ramach realizowanego zlecenia lub rozszerzenia przedmiotu umowy o roboty, usługi i dostawy o takim samym rodzaju, jak w danym roku kalendarzowym (obrotowym),
  - b) braku ofert w przetargu nieograniczonym lub ograniczonym,
  - c) w przypadku udzielania zamówienia w zakresie działalności twórczej, sporządzania opinii, ekspertyz, badań itp.,

RADCA PRAWNY  
Karol Róg

- d) w przypadku zlecenia robót poza planem remontów.
6. W przypadku usuwania awarii, konieczności niezwłocznego wykonania robót, w szczególności robót remontowych mających na celu bezpieczeństwo mieszkańców, np. uszczelnianie instalacji gazowej, wykonywania robót wynikających z nakazów organów kontrolnych oraz robót budowlano-remontowych, usług i dostaw o wartości przekraczającej kwotę 30.000,00 złotych brutto, decyzję o sposobie powołania wykonawców podejmuje Zarząd Spółdzielni po powiadomieniu Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Przewodniczącego Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Remontów.
7. Tryb zamówień z wolnej ręki polega na prowadzeniu przez Komisję Przetargową bezpośrednich rozmów i uzgodnień z wykonawcami lub jednym wykonawcą, spośród wykonawców już sprawdzonych przez Spółdzielnię lub takich, którzy mają doświadczenie zawodowe w danego rodzaju robotach, minimum za ostatnie trzy lata, udokumentowane pozytywnymi referencjami.
8. W procesie realizacji zamówień wyklucza się możliwość składania ofert przez pracowników Spółdzielni, członków Rady Nadzorczej, ich małżonków, krewnych oraz osób powiązanych z nimi poprzez stosunki opiekuńcze, kuratorskie lub inne związki prawne czy faktyczne.

## § 2

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym i zaproszenie do przetargu ograniczonego winno zawierać:

- a) nazwę i adres Spółdzielni (Zamawiająca),
- b) określenie przedmiotu przetargu i terminu jego realizacji,
- c) termin złożenia oferty oraz datę otwarcia ofert,
- d) miejsce i termin, w którym można zapoznać się z dokumentacją projektową i szczegółowymi warunkami przetargu,
- e) wysokość wadium i numer rachunku bankowego, na który należy go wpłacić,
- f) zastrzeżenie, że Zamawiającej przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, jak również unieważnienia przetargu bądź uznania, że przetarg nie dał rezultatu, bez podania przyczyn.

## § 3

1. Obowiązkową specyfikację warunków zamówienia i obowiązek wniesienia wadium ustala się dla wszystkich robót, jeżeli ich wartość przekracza 30.000,- złotych brutto.
2. Wadium przepada na rzecz Zamawiającej w razie uchylenia się przez oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie.
3. Nie powoduje utraty wadium cofnięcie oferty lub wprowadzenie w niej zmian przed upływem terminu składania ofert wskazanym w specyfikacji.
4. Wadium Oferenta, który wygrał przetarg pozostaje na koncie Zamawiającej, jako zabezpieczenie dobrego i terminowego wykonania umowy. Pozostałym uczestnikom przetargu Zamawiająca zwraca wadium nie później niż w terminie 10 dni roboczych, licząc od daty zatwierdzenia wyników przetargu przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zamawiająca może na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz kaucji gwarancyjnej w zamian za środki finansowe przyjąć inną formę

RADCA PRAWNY  
Karol Róg



zabezpieczenia.

6. W specyfikacji przetargowej należy podać, co najmniej:
  - a) warunki wymienione w § 2 pkt a) – f),
  - b) proponowany wzór umowy zaakceptowany przez radcę prawnego Spółdzielni,
  - c) wymagany minimalny okres gwarancji,
  - d) okres, w którym winna być podpisana umowa z wyłonionym w przetargu wykonawcą.
7. Do zamówień objętych niniejszym Regulaminem pracownik merytorycznie odpowiedzialny za jego realizację winien stosować klauzulę informacyjną, zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, sporządzoną wg wzoru zawartego w Załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.

#### § 4

1. Oferty winny być składane w siedzibie Spółdzielni, w zamkniętych kopertach z oznaczeniem przedmiotu przetargu, w terminie podanym w ogłoszeniu lub zaproszeniu.
2. Oferty (koperty) winny być opatrzone stemplem Spółdzielni z datą wpływu.
3. Oferty składane przez oferentów w przetargu winny zawierać:
  - a) nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
  - b) ściśle określenie przedmiotu oferty,
  - c) określenie kwoty wynagrodzenia wraz z kosztorysem ofertowym i danymi wyjściowymi do kosztorysowania, jeżeli zamawiający tego wymaga w specyfikacji przetargowej,
  - d) wypis z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) lub Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej (CEIDG),
  - e) aktualne, wynikające ze specyfikacji zamówienia, zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o braku zaległości w opłacaniu składek,
  - f) aktualne, wynikające ze specyfikacji, zamówienia, zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości w opłacaniu zobowiązań podatkowych,
  - g) dowód wpłacenia wadium o ile było wymagane specyfikacją przetargu,
  - h) inne dokumenty, referencje, opracowania lub oświadczenia wymagane przez zamawiającego w specyfikacji przetargowej, dające pewność należytego i właściwego wykonania przedmiotu przetargu,
  - i) oświadczenie Oferenta stanowiące potwierdzenie zapoznania się z klauzulą informacyjną Zamawiającego, zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

#### Komisja przetargowa

#### § 5

1. Przetargi, o których mowa w § 1 ust. 3, 4 i 5 przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, składająca się minimum z trzech członków, w tym

RADCA PRAWNY  
Karol Róg

- przewodniczącego.
2. Komisja jest odpowiedzialna za właściwe zorganizowanie przetargu, jego przebieg i zakończenie. Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie ofert i dokonanie ich oceny,
    - b) wybór najkorzystniejszej oferty,
    - c) przedstawienie wyniku pracy komisji Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.
  3. Posiedzenia Komisji zwołuje jej przewodniczący, w następujących terminach:
    - a) otwarcie ofert (część jawna) w pierwszym dniu roboczym, po wyznaczonym terminie do składania ofert,
    - b) negocjacje (część niejawna) w terminie ustalonym w porozumieniu z oferentami.
  4. W posiedzeniach Komisji Przetargowej mogą uczestniczyć:
    - a) członkowie Rady Nadzorczej w ramach nadzoru i kontroli,
    - b) inne osoby wytypowane przez Radę Nadzorczą i Zarząd, posiadające konieczną wiedzę i doświadczenie.
  5. Osobom wymienionym w ust. 4 nie przysługuje prawo głosu.

## § 6

1. Przetarg nieograniczony i ograniczony składa się z części jawnej i niejawnej, z zastrzeżeniem poniższych postanowień.
2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów (jeżeli przybędą).
3. W części jawnej komisja wykonuje następujące czynności:
  - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
  - b) ustala liczbę otrzymanych ofert,
  - c) otwiera koperty z ofertą, odczytuje ją oraz stwierdza ich ważność w obecności oferentów, którzy przybyli na przetarg.
4. W części niejawnej Komisja Przetargowa:
  - a) dokonuje szczegółowej analizy ofert,
  - b) przeprowadza rozmowy negocjacyjne z poszczególnymi lub wybranymi oferentami w celu uzyskania korzystniejszych warunków oferty,
  - c) dokonuje oceny ofert i wyboru najkorzystniejszej z nich.

## § 7

1. Komisja Przetargowa odrzuca oferty w przypadku, gdy ich treść nie odpowiada specyfikacji warunków zamówienia lub ogłoszenia o przetargu, w szczególności jeżeli:
  - a) złożenie oferty nastąpiło po wyznaczonym terminie,
  - b) oferta nie zawiera odpisów dokumentów, wyszczególnionych w § 3,
  - c) oferta zawiera informacje nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści.
2. Komisja Przetargowa może odrzucić ofertę w przypadku, gdy:
  - a) oferta zawiera rażąco niską lub rażąco wysoką cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,
  - b) Oferent nie legitymuje się przygotowaniem zawodowym do prowadzenia działalności a prace realizuje poprzez ich podzlecenie,
  - c) oferent prowadzi działalność krócej niż jeden rok,
  - d) w ciągu ostatnich trzech lat oferent nie wykonał powierzonego mu przez



Spółdzielnię zamówienia lub wykonał je bez należytej staranności albo wykazał brak umiejętności współpracy z mieszkańcami nieruchomości, w których realizował prace.

## § 8


Przy wyborze Oferentów do wykonywania prac w obiektach będących w trakcie użytkowania, z uwagi na konieczność zapewnienia sprawnej realizacji zadania, do oceny ofert oprócz ceny, terminów wykonania i okresu gwarancji należy brać pod uwagę wszystkie kryteria mające wpływ na sprawną realizację zamówienia zapewniające właściwą współpracę z użytkownikami obiektu.

## § 9

1. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów, przy zachowaniu następujących zasad:
  - a) dla podjęcia decyzji wiążącej wymagane jest kworum komisji złożonej z minimum trzech członków,
  - b) członek komisji w trakcie głosowania nie może wstrzymać się od głosu,
  - c) o wyborze oferty decyduje większość otrzymanych głosów,
  - d) w przypadku, gdy dwie oferty uzyskają równą liczbę głosów, komisja przeprowadza drugą turę głosowania. Przedmiotem drugiej tury głosowania są tylko te dwie oferty, które w pierwszej turze uzyskały największą liczbę głosów.
2. W przypadku podejmowania przez komisję decyzji na podstawie kryteriów ustalonych w specyfikacji warunków zamówienia, każdy jej członek dokonuje indywidualnej oceny poszczególnych ofert i stanowią one (oceny) załącznik do protokołu przetargu.

## § 10

1. Rozstrzygnięcie przetargu winno nastąpić nie później niż w terminie 14 dni roboczych, licząc od otwarcia ofert.
2. W dniu rozstrzygnięcia przetargu, komisja sporządza protokół ze swych czynności i niezwłocznie przekazuje go Zarządowi Spółdzielni celem zatwierdzenia.
3. Protokół Komisji Przetargowej winien zawierać, co najmniej:
  - a) datę sporządzenia,
  - b) przedmiot przetargu,
  - c) skład komisji,
  - d) stwierdzenie prawidłowości przetargu,
  - e) stwierdzenie, że oferenci nie naruszają przepisu § 1 ust. 8,
  - f) ilość złożonych ofert, ich zestawienie oraz proponowane ceny (netto, brutto),
  - g) oferty dopuszczone i nie dopuszczone do postępowania, oferty podlegające odrzuceniu wraz z uzasadnieniem sporządzonym na podstawie zestawienia kryteriów spełniających wymogi specyfikacji,
  - h) przebieg przetargu, wyniki rozmów z oferentami i ostateczne ustalenia dotyczące cen robót, dostaw i usług,
  - i) wskazanie wybranej oferty lub ofert,
  - j) podpisy członków komisji.



RADCA PRAWNY str. 5  
Karol Róg



## Postanowienia końcowe

### § 11

1. Zarząd Spółdzielni, po zatwierdzeniu wyników przetargu, w terminie 10 dni roboczych, od daty jego rozstrzygnięcia przez Komisję Przetargową, powiadamia jego uczestników o wyniku przetargu albo o jego zakończeniu bez dokonania wyboru.
2. Spółdzielnia jako Zamawiającej przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty w granicach określonych niniejszym regulaminem, unieważnienia przetargu w części lub całości bez podania przyczyn.

### § 12

Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy, Spółdzielnia może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownej oceny.

### § 13

Spółdzielnia przechowuje protokół wraz z załącznikami nie krócej niż przez okres czterech lat licząc od dnia zakończenia postępowania.

### § 14

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3 /2024 z dnia 20 marca. 2024 roku.

Traci moc Regulamin przetargu na roboty remontowo-budowlane oraz inne prace przeprowadzane w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku zatwierdzony Uchwałą Nr 48/ O/ 2011 z dnia 23 listopada 2011 roku z późniejszą zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr 32/ O/ 2017 z dnia 23 listopada 2017 roku.

Sekretarz RN  
SM „Osiedle Młodych” w Gdańsku

Krzyszyna Kupuscińska

Przewodniczący RN  
SM „Osiedle Młodych” w Gdańsku

Włodzimierz Preś

Uzgodniono pod względem  
formalno - prawnym

RADCA PRAWNY

Karol Róg



**Załącznik Nr 1 do Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlano-remontowych, usług i dostaw na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Gdańsku**

**INFORMACJAO PRZETWARZANIU DANYCH PODANYCH PRZEZ OFERENTA**

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE – dalej „RODO”, informujemy, iż:

1. Administratorem danych osobowych podanych przez Oferenta jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” z siedzibą w Gdańsku, ul. Gospody 17, 80-340 Gdańsk, tel. 58 5119911, adres e-mail: [biuro@osiedlemlodych.com](mailto:biuro@osiedlemlodych.com).
2. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych (IOD), z którym można skontaktować we wszelkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych. Dane kontaktowe IOD: Paweł Maliszewski, [iod@perfectinfo.pl](mailto:iod@perfectinfo.pl).
3. Dane osobowe będą przetwarzane w celach związanych z udziałem Oferenta w postępowaniu, w celu zawarcia i wykonania umowy w przypadku wyboru oferty (art. 6 ust. 1 lit. b RODO) oraz w celach związanych z wywiązywaniem się ze wszelkich obowiązków prawnych ciążyących na Administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO).
4. Odbiorcami danych mogą być podmioty uprawnione do ich otrzymania na podstawie obowiązujących przepisów oraz inne podmioty, którym Administrator powierzył przetwarzania danych osobowych zgodnie z zawartymi umowami powierzenia.
5. Dane osobowe będą przetwarzane przez cały okres trwania postępowania, a następnie Administrator przechowuje protokół wraz z załącznikami nie krócej niż przez okres czterech lat licząc od dnia zakończenia postępowania. Dane osobowe mogą być przetwarzane dłużej jeśli obowiązek taki wynika z odrębnych przepisów prawa.
6. Podanie danych osobowych jest dobrowolne jednak niezbędne aby wziąć udział w postępowaniu prowadzonym przez Zamawiającego.
7. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich czy organizacji międzynarodowych, ani nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany.
8. W granicach i na zasadach wynikających z art. 15-20 RODO, osobie której dane dotyczą, przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych i uzyskania ich kopii, żądania sprostowania danych, usunięcia i ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, w przypadku uznania, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.
9. Zamawiający przypomina o ciążyącym na Oferencie obowiązku informacyjnym wynikającym z art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane przekazane zostaną Zamawiającemu w związku z prowadzonym postępowaniem. Wykonawca zobowiązany jest przekazać tym osobom treść klauzuli informacyjnej Zamawiającego, chyba że ma zastosowanie jedno z wyłączeń, o których mowa w art. 14 ust. 5 RODO.

**Potwierdzam/y zapoznanie się z klauzulą informacyjną Zamawiającego**

  
Uzgodniono pod względem  
formalno - prawnym  
RADCA PRAWNY  
  
Katarzyna  
23.03.24

.....  
Data, czytelny podpis