

**Regulamin
udzielania zamówień
na roboty, remonty i usługi budowlane
wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej
w Brodnicy**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Zamówienia na roboty, remonty i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej należy składać w postępowaniu publicznym.

§ 2.

1. Zamówienia publiczne udziela się w trybie:
 - 1/ przetargu nieograniczonego
 - 2/ przetargu ograniczonego
 - 3/ przetargu dwustopniowego
 - 4/ negocjacji z zachowaniem konkurencji
 - 5/ zapytania o cenę
 - 6/ zamówienia z wolnej ręki
 - 7/ zaproszenia do złożenia oferty
2. Postępowanie publiczne polega na ogłoszeniu pisemnego przetargu ofertowego (nieograniczonego, ograniczonego lub dwustopniowego) publicznego przetargu ustnego, publicznego zaproszenia do rokowań lub zaproszenia do składania ofert.
3. Udzielanie zamówienia złożonego w postępowaniu publicznym dokonuje się w formie umowy pisemnej.
4. Podstawowym trybem udzielania zamówienie jest przetarg nieograniczony.

§ 3.

Postępowania publicznego nie stosuje się do robót remontów i usług:

- których realizacja jest związana ze specjalnymi środkami bezpieczeństwa,
- objętych dotacjami przedmiotowymi dla jednego wykonawcy,
- chronionymi patentem, wzorem użytkowym lub gdy z innych przyczyn mogą być wykonane tylko przez jednego wykonawcę,
- gdy w skutek nadzwyczajnych okoliczności konieczne jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
- o wartości nie przekraczającej 6.000 EURO

§ 4.

1. W postępowaniu o zamówienie, którego wartość nie przekracza równowartości kwoty 20.000 EURO, nie jest obowiązany tryb przetargu

nieograniczonego, nie stosuje się pisemności postępowania, specyfikacji istotnych warunków zamówienia, terminów.

2. Wybór trybu innego niż przetarg nieograniczone przy zamówieniach, których wartość przekracza równowartość kwoty 20.000 EURO wymaga zatwierdzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy.

§ 5.

1. Pisemne przetargi ofertowe i ustne oraz rokowania na podstawie publicznego zaproszenia przeprowadza się komisyjnie.
2. W pracach komisji oprócz przedstawicieli zamawiającego mogą uczestniczyć osoby delegowane przez dysponentów środków budżetowych państwa, samorządu terytorialnego lub innych jednostek związanych z finansowaniem inwestycji.
3. W pracach komisji uczestniczy jako obserwator członek Rady Nadzorczej.

§ 6.

1. Skład komisji przetargowej zatwierdza Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Zabrania się udziału w komisji osobom które:
 - 1/ są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - 2/ w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie pracowały u oferenta, bądź były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - 3/ pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub fizycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności,
3. Członek komisji który:
 - 1/ stwierdzi w toku postępowania lub rokowań, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania,
 - 2/ powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji, podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej (od upomnienia do kary nagany), a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§ 7.

W przypadku równorzędności ofert, w szczególności co do ceny należy dać pierwszeństwo ofertom legitymującym się referencjami samorządowymi lub państwowymi jednostek organizacyjnych, organizacji spółdzielczych (spółdzielni)

albo powszechnie znanych firm i firm lokalnych, na rzecz którego zlecono zamówienie w przeszłości.

§ 8.

Niezależnie od referencji, o których mowa w § 7 zamawiający powinien zażądać w wezwaniu do składania ofert lub w zaproszeniu do rokowań, udokumentowania przez oferentów ich wiarygodności:

1. Rozpoczynając postępowanie, każdy oferent powinien złożyć jednakowe pisemne oświadczenie, deklarując:
 - 1/ uprawnienie do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawowymi (kodeks handlowy, ustawa o działalności gospodarczej lub przedsiębiorstwie państwowym),
 - 2/ uprawnienie do wykonywania określonych prac (jeśli prawnie jest to wymagane),
 - 3/ posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia, możliwości ekonomicznych i technicznych oraz pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,
 - 4/ że jego sytuacja finansowa zapewnia wykonanie zamówienia,
 - 5/ innych dokumentów, które zamawiający uzna za konieczne,
2. Przy zamówieniach o wartości powyżej 20.000 EURO, zamawiający żąda od oferentów dokumentów potwierdzających, że oświadczenie o jego wiarygodności jest zgodne z prawdą:
 - 1/status prawny oferenta potwierdzają np.:
 - wypis z rejestru handlowego
 - zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej,
 - 2/ sytuację finansową można sprawdzić poprzez uzyskanie:
 - opinii banku kredytującego
 - wyciągu z konta bankowego firmy
 - pełny lub skrócony bilans firmy
 - zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych i z ZUS o płaceniu składek
 - dokumentów stwierdzających wysokość obrotów firmy
 - 3/ o merytorycznej wiarygodności firmy świadczą:
 - koncesja, licencja, dyplom,
 - kwalifikacje personelu
 - wykaz wyposażenia technicznego

– referencje od poprzednich zamawiających

§ 9.

1. Podczas prowadzenia postępowania o zamówienie, zamawiający sporządza protokół zawierający:
 - 1/ opis przedmiotu zamówienia
 - 2/ nazwisko lub nazwę firmy oraz adres ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - 3/ informacje o spełnieniu warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
 - 4/ cenę (lub stawkę roboczogodziny) oraz inne istotne elementy ofert,
 - 5/ streszczenie ceny i porównanie złożonych ofert,
 - 6/ uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło,
 - 7/ powody zastosowania przez zamawiającego trybu dokonywania zamówienia innego niż przetarg nieograniczony lub ograniczenia przetargu do niektórych dostawców lub wykonawców,
 - 8/ wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru,
2. Z zastrzeżeniem § 10 pkt. , protokół jest jawny z tym, że części protokołu określone w ust. 1 pkt. 3 – 6 mogą być udostępnione po dokonaniu wyboru oferty lub po zakończeniu postępowania dostawcom lub wykonawcom, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.

§ 10.

Zamawiający nie może ujawnić:

- 1/ informacji, których ujawnienie narusza ważny interes państwa, ważne interesy handlowe oraz zasady uczciwej konkurencji,
- 2/ informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównania treści złożonych ofert z wyjątkiem informacji zawartych w protokóle,

II. PRZETARG NIEOGRANICZONY I OGRANICZONY.

§ 11.

1. Przetarg jest ograniczony przez zamawiającego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy dostawcy lub wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.

3. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć jedynie dostawcy lub wykonawcy zaproszeni przez zamawiającego do składania ofert.

§ 12.

Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznym dostępnym w swej siedzibie lub za pośrednictwem telegazety programu lokalnego telewizji kablowej.

§ 13.

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej:

- 1/ nazwę i adres zamawiającego,
- 2/ ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw i usług, a w odniesieniu do robót budowlanych – rodzaj, zakres i lokalizację budowy,
- 3/ termin realizacji zamówienia,
- 4/ informacje o warunkach jakie muszą spełniać wykonawcy i dostawcy,
- 5/ informacje o sposobie uzyskania formularza specyfikacji istotnych warunków zamówienia i cenę formularza (jeżeli udostępnienie jest odpłatne),
- 6/ miejsce i termin składania ofert,
- 7/ miejsce i termin otwarcia ofert,

§ 14.

Zamawiający może zorganizować przetarg ograniczony w przypadku gdy:

- 1/ ze względu na specyficzny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców mogących wykonać dane zamówienie,
- 2/ koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia,
- 3/ z innych przyczyn,

§ 15.

1. W przypadku określonym w § 14 pkt. 1 zamawiający zaprasza do udziału w przetargu znanych zamawiającemu dostawców i wykonawców.
2. W przypadku określonym w § 14 pkt. 2 zamawiający zaprasza taką liczbę dostawców i wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania, nie mniej jednak niż czterech.
3. W zaproszeniu do zgłoszenia zainteresowania udziałem w przetargu zawiera się co najmniej informacje określone w § 13 ust. 1 pkt. 1 – 5.
4. Wyznaczony przez zamawiającego termin do zgłoszenia zainteresowania przetargiem nie może być krótszy niż 14 dni od daty wysłania zaproszenia.
5. Po upływie terminu do zgłoszenia zainteresowania przetargiem zamawiający zaprasza do udziału w przetargu taką liczbę dostawców i wykonawców, która

zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania, w tym wszystkich którzy zgłosili zainteresowanie przetargiem jednak nie mniej niż dwóch. Wraz z zaproszeniem przesyła się formularz zawierający specyfikację istotnych warunków zamówienia.

§ 16.

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:
 - 1/ określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów) wraz z wynikiem wszystkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
 - 2/ opis sposobu przygotowania oferty,
 - 3/ opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełnienia wymaganych warunków,
 - 4/ informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy
 - 5/ pożądany lub wymagany termin wykonania umowy,
 - 6/ opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
 - 7/ istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
 - 8/ opis wszystkich innych niż cena kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
 - 9/ wszelkie wymagania, w szczególności kwotę dotyczącą wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 10/ wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
 - 11/ wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert oraz informacje o trybie otwarcia i oceny ofert,
 - 12/ pouczenie o środkach odwoławczych przysługujących dostawcy lub wykonawcy,
 - 13/ ogólne warunki umowy,
 - 14/ termin do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą,
3. Zamawiający może również ogłosić gdy nie posiada dokumentacji technicznej (ale określi parametry technologiczne robót, rodzaj robót, zakres zdolności produkcyjnych, jakość produkcji, lokalizację a także inne dane niezbędne do opracowania oferty) w celu ustalenia stawki roboczogodziny wraz z narzutami dla robót budowlanych zleczanych (np. stawki roboczogodziny dla robót malarskich i innych zleczanych przez Spółdzielnię w zależności od posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel) jeżeli nie może określić terminu wykonania tych robót.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu do składania ofert zmodyfikować treść dokumentów zawierających specyfikację istotnych warunków zamówienia.

Dokonane w ten sposób uzupełnienie przekazuje się niezwłocznie wszystkim dostawcom i wykonawcom i jest ono dla nich wiążące.

§ 17.

1. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż:
 - 1/ w przetargu nieograniczonym – 2 tygodnie od daty ogłoszenia przetargu,
 - 2/ w przetargu ograniczonym – 2 tygodnie od daty wysłania zaproszeń do udziału w przetargu,
3. W uzasadnionych przypadkach na wniosek zamawiającego Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wyznaczenie terminów krótszych niż wskazane w ust. 2.

§ 18.

1. Dostawca lub wykonawca przystępujący do przetargu może być zobowiązany do wniesienia wadium. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać 1-5% wartości zamówienia i musi być określona w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach państwowych, poręczeniach instytucji kredytowych, płatnych okazicielowi książeczkach oszczędnościowych lub wekslach.
3. Cena jakiej wolno żądać za formularz zawierający specyfikację istotnych warunków zamówienia może pokryć jedynie koszty jego przygotowania i przesłania.

§ 19.

1. Zamawiający może dokonać zwrotu wadium z chwilą:
 - 1/ zawarcia umowy i wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 2/ zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
 - 3/ wycofanie oferty przed upływem terminu do składania ofert,
 - 4/ upływu terminu określonego w § 20,
 - 5/ zakończenia postępowania przetargowego,
2. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz zamawiającego wyłącznie jeżeli:
 - 1/ odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2/ odmówi wniesienia zabezpieczenia a należytego wykonania umowy,

§ 20.

Składający ofertę pozostaje nią związany przez czas określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż 60 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem składania ofert.

§ 21.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej powołuje komisję, której zakres działania obejmuje:
 - 1/ zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty,
 - 2/ otwarcie wniesionych ofert,
 - 3/ stwierdzenie, które oferty są odrzucone i ustalenie przyczyn odrzucenia
 - 4/ odczytanie ofert nadających się do rozpatrzenia,
 - 5/ sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia ofert,
 - 6/ odczytanie protokołu,
 - 7/ zabezpieczenie ofert, których treść nie powinna być ujawniona,

§ 22.

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. W części jawnej komisja przetargowa dokonuje w obecności oferentów czynności § 21. ust. 1 pkt. 1 – 7.
3. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja może żądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.
4. Niedopuszczalne jest prowadzenie negocjacji między zamawiającymi a oferentem, dotyczącej złożonej oferty oraz dokonywanie jakichkolwiek zmian w treści złożonej oferty, w tym zwłaszcza zmiana ceny.
5. Komisja poprawia oczywiście omyłki w treści oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.
6. Ofertę odrzuca jeżeli:
 - 1/ nie odpowiada zasadom określonym w regulaminie i nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 2/ oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w treści oferty,
7. W części niejawnej komisja przetargowa:
 - 1/ dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich,

- 2/ podpisuje protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.

§ 23.

1. Przy dokonywaniu wyboru oferty najkorzystniejszej stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w regulaminie oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Do podstawowych kryteriów oceny należą:
 - 1/ najniższa cena
 - 2/ oferta ekonomicznie najkorzystniejsza – przyjmując w zależności od konkretnego przetargu, np. termin zakończenia robót, koszty bieżące, opłacalność i zalety techniczne,
 - 3/ termin gwarancji,
 - 4/ terminy płatności
3. W przypadku gdy oferowana cena jest rażąco niska, zamawiający ma obowiązek potraktować taką cenę jako dumpingową i zażądać wyjaśnień od oferenta przed ewentualnym odrzuceniem oferty. Jeżeli oferent odmówi udzielenia wyjaśnień i przekazania niezbędnych danych oferta może być nieuwzględniona. Zamawiający ma prawo odrzucenia takiej oferty bez dodatkowych wyjaśnień ze strony oferenta.

§ 24.

1. W przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert lub odrzucenia wszystkich ofert, przetarg można unieważnić, zawiadamiając niezwłocznie wszystkich oferentów.
2. Z tytułu odrzucenia ofert lub unieważnienia przetargu oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko zamawiającemu.

§ 25.

1. O wyborze oferty zawiadamia się pozostałych oferentów, wskazując firmę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano oraz cenę.
2. Ogłoszenie zawierające informacje o których mowa w ust.1 niezwłocznie zamieszcza się w miejscu publicznym dostępnym w siedzibie zamawiającego.

§ 26.

Jeżeli zamawiający dokona wyboru oferty, obowiązany jest do zawarcia umowy w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia ogłoszenia, o którym mowa w § 25 ust. 2.

§ 27.

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy (w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wyboru oferty) albo nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wybór oferty przeprowadza się

ponownie spośród ofert już złożonych chyba, że pozostałe oferty zostały odrzucone lub upłynął termin, o którym mowa w § 20.

III. PRZETARG DWUSTOPNIOWY.

§ 28.

Przetarg dwustopniowy stosuje się w przypadku, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1/ nie można z góry określić cech technicznych i jakościowych zamawianych dostaw, usług lub robót budowlanych,
- 2/ z powodu specjalistycznego charakteru dostaw, usług lub robót budowlanych konieczne są negocjacje z dostawcami lub wykonawcami,
- 3/ przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie badań, eksperymentu, sporządzenie opinii naukowej albo świadczenie innych usług,
- 4/ inne ważne powody z punktu widzenia interesów Spółdzielni.

§ 29.

Do przetargu dwustopniowego stosuje się przepisy dotyczące przetargu nieograniczonego chyba, że przepisy niniejszego rozdziału stanowią inaczej.

§ 30.

Przetarg dwustopniowy składa się z dwóch etapów. Pierwszy polega na składaniu ofert wstępnych bez podania ceny, zamawiający może żądać od dostawców i wykonawców określenia parametrów przedmiotu zamówienia. Drugi etap jest przetargiem, którego zasięg jest ograniczony do wybranych oferentów i może być przeprowadzony negocjacjami zamawiającego z oferentami.

§ 31.

1. Ogłoszenie o organizacji przetargu dwustopniowego zawiera co najmniej:
 - 1/ nazwę i adres zamawiającego,
 - 2/ opis przedmiotu zamówienia w tym wymaganych parametrów technicznych i innych, a w szczególności robót budowlanych ich rodzaj i lokalizację,
 - 3/ opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów
 - 4/ termin i miejsce złożenia oferty wstępnej.
2. W specyfikacji istotnych warunków zamówienia zamawiający może żądać od dostawców i wykonawców określenia sposobu i czasu wykonania, parametrów technicznych, jakości oraz innych charakterystycznych cech dostaw, usług lub robót budowlanych.

§ 32.

Termin złożenia oferty wstępnej może być krótszy niż 2 tygodnie od daty ogłoszenia o przetargu.

§ 33.

1. Po złożeniu ofert wstępnych zamawiający może dokonać zmiany wymagań technicznych i jakościowych określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia a także zmienić kryteria oceny ofert ostatecznych.
2. O dokonanych zmianach zamawiający informuje dostawców lub wykonawców w zaproszeniu do składania ofert ostatecznych.

§ 34.

1. Do drugiego etapu przetargu wybiera się dostawców i wykonawców, których oferty spełniają wymagania określone w specyfikacji wstępnej, zapraszając ich do składania ofert ostatecznych zawierających cenę. W zaproszeniu określa się miejsce i termin składania ofert.
2. Dostawca lub wykonawca, który nie zamierza złożyć oferty ostatecznej może wycofać się z przetargu, co nie powoduje przepadku wniesionego wadium.

IV. PUBLICZNY PRZETARG USTNY.

§ 35.

Publiczny przetarg ustny przeprowadza się tylko wówczas jeżeli pożądaný jest udział większej liczby oferentów, a wartość zamówienia nie przekracza 6.000 EURO.

§ 36.

Przy publicznym przetargu ustnym stosuje się odpowiednio przepisy o przetargu nieograniczonym z poniższymi zmianami:

- 1/ na początku przetargu należy odczytać warunki przetargowe wobec oferentów biorących udział w przetargu,
- 2/ oferenci powinni zgłosić się na przetarg osobiście lub za pośrednictwem pełnomocników,
- 3/ oferenci zgłaszają ustnie w czasie przetargu kolejne coraz niższe ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia,

V. INNE TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIENIA.

§ 37.

Negocjacje z zachowaniem konkurencji to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z taką liczbą oferentów, która zapewni konkurencję lecz nie mniejszą niż dwóch.

§ 38.

Negocjacje stosować można gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1/ spełnione są warunki określone w § 38,
- 2/ zachodzi konieczność pilnego udzielenia zamówienia z powodu nadzwyczajnego pośpiechu wywołanego zdarzeniem nieprzewidzianym przez ogłaszającego przetarg, a termin określony dla przetargu nie może być dotrzymany,
- 3/ wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba złożonych ofert lub wszystkie oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy,
- 4/ wartość zamówienia nie przekracza 6.000 EURO.

§ 39.

1. Negocjacje z zachowaniem konkurencji mogą być poprzedzone wysłaniem do dostawców lub wykonawców zaproszenia do składania ofert wstępnych zawierających dane zgodne z § 31 ust. 1.
2. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny.
3. Po przeprowadzeniu negocjacji zamawiający zwraca się do wszystkich dostawców i wykonawców o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.
4. Do porównania, badania i wyboru oferty stosuje się takie same, jak przy przetargu nieograniczonym.

§ 40.

Zapytanie o cenę, to tryb udzielania zamówienia w którym zamawiający pyta o cenę dostawy rzeczy lub usług taką liczbę oferentów, która zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej niż czterech.

§ 41.

Zapytanie o cenę może być stosowane gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy, usługi lub roboty budowlane powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.

§ 42.

Każdy oferent może zaproponować jedną cenę i nie może jej zmienić. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny. Cena jest jedynym kryterium przy ocenie ofert. Umowę zawiera się z tym, kto zaoferował najniższą cenę.

§ 43.

Zamówienie z wolnej ręki, to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający zawiera umowę po rokowaniach tylko z jednym dostawcą lub wykonawcą.

§ 44.

Zamówienia z wolnej ręki można udzielić gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1/ przy zamówieniach dodatkowych nie przekraczających 20% wartości uprzedniego zamówienia, a zachodzi konieczność zachowania tych samych parametrów,
- 2/ przy zawieraniu umowy o przeprowadzenie badań, eksperymentu, ekspertyzy lub sporządzeniu opinii naukowej, projektu technicznego, usług geodezyjnych, usług prawniczych, szkoleń, kursów bhp, usług komunalno - sanitarnych i porządkowych (jak: wywóz nieczystości, sprzątanie, dzierżawa pojemników na śmieci),
- 3/ kiedy jedyny odpowiedni oferent jest z góry znany,
- 4/ gdy ze względu na szczególne okoliczności gospodarcze lub społeczne, których zamawiający nie mógł przewidzieć, wymaganej jest pilne wykonanie zamówienia.
- 5/ z innych ważnych powodów z punktu widzenia interesów spółdzielni.

VI. UMOWY W SPRAWACH ZAMÓWIENI.**§ 45.**

1. Do umów w sprawach zamówień na roboty, remonty i usługi budowlane wykonane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy kodeksy cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego oraz zasady niniejszego regulaminu.
2. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 46.

1. Zamawiający może żądać od wykonawcy lub dostawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie o którym mowa w ust. 1 może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach państwowych, gwarancjach bankowych, poręczycielach instytucji państwowych, zastawach na papierach wartościowych oraz za zgodą zamawiającego w książeczkach oszczędnościowych lub wekslach oraz poręczycielach osób fizycznych lub osób prawnych.
3. Wysokość zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni i zależy od ustalonej w umowie wartości robót:
 - 1/ jeżeli wartość robót nie przekracza 1-6% kwoty 20.000 EURO

wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 1-6% ich wartości,
2/ jeżeli wartość robót jest wyższa od 20.000 EURO wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 3-8% ich wartości.

4. Zabezpieczenia należytego wykonania umowy może być za zgodą zamawiającego tworzone z potrąceń z faktur za częściowo wykonane roboty, pod warunkiem że co najmniej 10% ustalonej kwoty zabezpieczenia wniesione zostało do daty zawarcia umowy.
5. Zabezpieczenie gwarantuje zgodnie z umową wykonanie robót oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty.
Część zabezpieczenia służąca do pokrycia roszczeń w ramach rękojmi nie powinna być wyższa niż 10% całkowitej ustalonej wysokości zabezpieczenia i zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 14 dni po upływie okresu rękojmi.
Pozostała część zabezpieczenia zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 30 dni po ostatecznym odbiorze robót.

§ 47.

Zabrania się dokonywania zmian w umowie, które są niekorzystne dla zamawiającego, jeżeli przy ich wprowadzeniu należałoby zmienić treść oferty na podstawie której dokonano wyboru oferenta, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub gdy umowa zawarta jest na czas dłuższy niż 6 miesięcy i dotyczy usług i dostaw cyklicznych (np. usługi kominiarskie, dostawę papieru, usługi budowlane rozliczane według stawki roboczogodziny – po wcześniejszym przetargu).

§ 48.

1. Jeżeli dostawca lub wykonawca ma zastrzeżenie do sposobu wywiązania się z umowy przez zamawiającego może po wyczerpaniu postępowania reklamacyjnego zwrócić się do Sądu Powszechnego.
2. Zamawiający musi w terminie 21 dni ustosunkować się do roszczeń dostawcy lub wykonawcy.

§ 49.

1. Wobec czynności podjętych przez zamawiającego w toku postępowania o zamówienia dostawca lub wykonawca może złożyć umotywowany pisemny protest do zamawiającego.
2. Wniesienie protestu dopuszczalne jest tylko przed zawarciem umowy.
3. Po wniesieniu protestu zamawiający zawiesza postępowanie o udzielenie zamówienia do czasu rozpatrzenia protestu, nie dłużej niż na 7 dni od jego wniesienia.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy w dniu 23.05.2007r. Uchwałą Nr 10/2007 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Urszula Janicka