

REGULAMIN UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWEJ „PRZYMORZE” W ŚWINOUJŚCIU

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa sposób i tryb postępowania w sprawach związanych ze zlecaniem zamówień na dostawy, usługi, roboty budowlane w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Przymorze” w Świnoujściu zwanej dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

W Spółdzielni stosuje się następujące formy zamówień:

1. Zamówienia w trybie przetargowym:
 - a. pisemny przetarg nieograniczony,
 - b. pisemny przetarg ograniczony.
2. Zamówienia w trybie poza przetargowym:
 - a. negocjacje z zachowaniem konkurencji,
 - b. zapytanie o cenę,
 - c. zamówienie z wolnej ręki.

§ 3

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkie podmioty ubiegające się o zlecenie i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie zasad uczciwej konkurencji.

§ 4

Wybór formy zamówienia w oparciu o postanowienia regulaminu każdorazowo dokonuje Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 5

1. Dla przeprowadzenia procedury przetargowej Zarząd Spółdzielni każdorazowo powołuje Komisję Przetargową w składzie nie mniejszym niż 3 osoby, a nie większym niż 7 osób z udziałem członków Rady Nadzorczej oraz Radcy Prawnego.
2. Dopuszcza się udział zaproszonego specjalisty w celu wyrażenia opinii pod względem poprawności zgłoszonych ofert. Zaproszony specjalista bierze udział w posiedzeniu Komisji Przetargowej bez prawa wyboru oferty.

§ 6

Zamówień w trybie określonym w § 2 pkt 2 a,b,c dokonuje Zarząd, w co najmniej dwuosobowym składzie.

§ 7

Obowiązek stosowania trybu przetargowego nie dotyczy:

1. Dostaw i usług o charakterze administracyjno-biurowym i powszechnie dostępnych o ustalonych standardach jakościowych.
1. Zleceń kredytowanych przez banki lub inne podmioty.
2. Prac projektowych, studiów, badań, ekspertyz, opinii prawnych i prac konkursowych.
3. Nadzoru inwestorskiego i autorskiego.
4. Okoliczności nadzwyczajnych, które wymagają niezwłocznego wykonania zlecenia.
5. Zastępczego, terminowego wykonywania robót (usług) w związku z uchyceniem się przez wykonawcę od dotrzymania warunków umowy.
6. Sytuacji, gdy przeprowadzenie przetargu nie dało pozytywnego wyniku, a warunki przetargu nie uległy istotnej zmianie.
7. Opracowania dokumentacji technicznej (w tym założeń techniczno-ekonomicznych).
8. Wykonania nie objętych umową dodatkowych robót (usług) przez tego samego wykonawcę, których wartość nie przekracza 10% ustalonego w umowie wynagrodzenia.
10. Zamówień o wartości nie przekraczającej 70.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych).

§ 8

Dopuszcza się możliwość odstąpienia od przeprowadzenia przetargu, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały.

§ 9

1. Obowiązek stosowania trybu przetargowego dotyczy zamówień o wartości ponad 70.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych).
2. Decyzję o wyborze formy pisemnego przetargu ofertowego (nieograniczonego lub ograniczonego) podejmuje Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej.
3. Przetarg nieograniczony polega na zaproszeniu nieograniczonej liczby oferentów do składania pisemnych ofert. Zaproszenia dokonuje się poprzez zamieszczenie ogłoszenia w przynajmniej dwóch środkach masowego przekazu o zasięgu lokalnym i ogólnopolskim, na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni na stronie internetowej Spółdzielni oraz ewentualnie w inny sposób zwyczajowo przyjęty, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Przy przetargu nieograniczonym Spółdzielnia przesyła oferentowi Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia robót, dostaw lub usług, nie później niż w ciągu 3 dni od dnia zgłoszenia wniosku o przesłanie formularza.
5. Przy przetargu ograniczonym zaprasza się do udziału w przetargu, a zaproszenia kieruje się do takiej liczby wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencyjność oraz sprawny przebieg postępowania o zamówienie, nie mniej jednak niż do trzech.
6. W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu Zarząd podejmuje decyzję o wyłonieniu wykonawcy w trybie bezprzetargowym za zgodą Rady Nadzorczej.
7. W sytuacjach uzasadnionych pilnością wykonania robót, związanych z koniecznością usunięcia awarii lub innych zdarzeń losowych, Zarząd może

odstąpić od formy przetargowej zlecenia robót i powierzyć wykonanie robót dowolnemu, znanemu sobie wykonawcy. O powyższym, Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

8. Zarząd może zlecić wykonanie robót (usług) i zakup materiałów bez formy przetargowej przy zamówieniu nie przekraczającym 70.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt tysięcy złotych). Uzasadnieniem takiego działania może być pilność zlecenia, dobra jakość wykonywanych usług przez dotychczasowego kontrahenta lub nieekonomiczność przeprowadzania postępowania przetargowego. O powyższym Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

§ 10

Z ubiegania się o udzielenie zamówień wyklucza się:

1. Wykonawców lub dostawców, którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania poprzednio wykonywane roboty lub usługi na rzecz Spółdzielni nie wykonali lub wykonali je z nienależytą starannością.
2. Wykonawców i dostawców w odniesieniu, do których wszczęto postępowanie upadłościowe, ogłoszono upadłość lub wszczęto postępowanie układowe.
3. Wykonawców lub dostawców, którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne.
4. Wykonawców i dostawców, którzy przekazali fałszywe informacje związane z udziałem w procedurze o udzielenie zamówień na rzecz Spółdzielni (wyłącznie przez okres trzech lat).

§ 11

W postępowaniu o udzielenie zamówienia nie mogą występować w imieniu Spółdzielni, ani też wykonywać czynności związanych z postępowaniem o zamówienie:

1. Osoby, które pozostają w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub bocznej do drugiego stopnia, a także są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkiem władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia.
2. Osoby, które pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić wątpliwości, co do ich bezstronności.
3. Osoby, które pozostają w takim stosunku prawnym z oferentem lub pełnią funkcje członków jego władz, albo pozostawały w takich stosunkach przed upływem dwóch lat od rozwiązania umowy o pracę lub złożenia mandatu członka władz.
4. Osoby, które posiadają pakiety kontrolne akcji lub udziałów w spółkach składających ofertę lub przywołanych do renegotjacji w rozumieniu art. 12 p.1 ustawy z dnia 05.06.1992 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne (Dz. U. nr 56. poz. 274).
5. Osoby prawne, których akcje lub udziały należą do osób wymienionych w p. 1 - 4, lub w których osoby te pełnią funkcje członków Zarządu lub ich Rad Nadzorczych.
6. Osoby występujące w imieniu Spółdzielni, które w postępowaniu o udzielenie zamówienia składają oświadczenia o braku lub istnieniu okoliczności wymienionych w pkt. 1 -5.

§ 12

Osoby, które stwierdzą w toku postępowania o udzielenie zamówienia, że mają miejsce okoliczności, określone w § 11, powinny niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.

§ 13

Przystępując do postępowania o zamówienie w trybie innym niż zapytanie o cenę i zamówienie z wolnej ręki, każdy wykonawca składa oświadczenie, że:

- a. jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymogami ustawowymi,
- b. posiada uprawnienia niezbędne do wykonania określonych prac lub czynności, jeżeli zachodzi obowiązek ich posiadania,
- c. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonywania zamówienia,
- d. znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
- e. nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie § 10 regulaminu.

§ 14

1. Dowodem potwierdzającym ujawnienie do występowania w obrocie prawnym jest zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Dowodem potwierdzającym wiarygodność ekonomiczną wykonawcy mogą być:
 - a) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS o nie zaleganiu z płatnościami,
 - b) pełny lub skrócony bilans,
 - c) dokument stwierdzający wysokość całkowitych obrotów firmy i obrotów odnoszących się do robót (usług) będących przedmiotem postępowania w okresie ostatnich 3 lat,
 - d) polisa, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej,
 - e) informacja z banku, w którym wykonawca posiada rachunek, potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych, wystawiona nie wcześniej niż 14 dni przed upływem terminu składania ofert,
 - f) inne wskazane przez Zarząd.
3. Dowodem wiarygodności technicznej wykonawcy może być:
 - a) wykształcenie i kwalifikacje zawodowe osób odpowiedzialnych za realizację prac,
 - b) wykaz robót (usług) zrealizowanych w okresie ostatnich 3 lat wraz z zaświadczeniami o dobrym wyniku (referencje),
 - c) charakterystyka techniczna wyposażenia będącego w dyspozycji wykonawcy, a niezbędnego do wykonania robót,
 - d) uprawnienia wykonawcy do realizacji określonego rodzaju zleceń, jeśli takie są wymagane,
 - e) informacja o średniorocznym zatrudnieniu w firmie w ostatnich 3 latach,
 - f) charakterystyka kadry technicznej, którą wykonawca może użyć w celu realizacji zlecanych robót (usług),
 - g) informacja o rozmiarach rocznej zdolności produkcyjnej (przerobowej),
 - h) inne wskazane przez Zarząd.
 - i) Wymagania dotyczące warunków, o których mowa w § 13 określa się jednakowo dla wszystkich wykonawców.

§ 15

1. W postępowaniu o zamówienie, którego wartość nie przekracza kwoty 70.000,00 zł, o której mowa w § 2 pkt. 2 litera a) i b) Spółdzielnia może zażądać od wykonawców potwierdzenia spełnienia warunków wymienionych w § 13.
2. W postępowaniu o zamówienie, którego wartość przekracza kwotę 70.000,00 zł, o której mowa w § 9 ust.1 Spółdzielnia żąda od wykonawców potwierdzenia spełnienia warunków wymienionych w § 13 .

§ 16

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż:
 - a) w przetargu nieograniczonym - 14 dni od daty ogłoszenia przetargu,
 - b) w przetargu ograniczonym - 10 dni od daty wysłania zaproszeń do udziału w przetargu.
2. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może wyznaczyć krótsze terminy niż wskazane.
3. Spółdzielnia może przedłużyć termin składania ofert w celu umożliwienia wykonawcom i dostawcom uwzględnienia w przygotowanych ofertach otrzymanych wyjaśnień, albo uzupełnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
4. Przedłużenie terminu składania ofert dopuszczalne jest tylko przed jego upływem. O przedłużeniu terminu powiadamia się natychmiast każdego wykonawcę, który otrzymał specyfikację istotnych warunków zamówienia.
5. W razie organizacji przetargu ograniczonego, formularz ofertowy zawierający Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia niezbędnych do udziału w przetargu przesyła się łącznie z zaproszeniem do udziału w przetargu.
6. Ofertę zgłoszoną po terminie zwraca się bez otwierania.

ROZDZIAŁ II

Przetargi

§ 17

1. Procedurę przetargową można wszcząć, jeżeli posiada się pełną dokumentację projektową oraz informację o cenie wynikającej z kosztorysu inwestorskiego.
2. Spółdzielnia może ogłosić przetarg bez dokumentacji projektowej w przypadku, gdy przedmiotem zamówienia są roboty budowlano - remontowe lub usługi, których wykonanie nie wymaga uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, a także wówczas, gdy zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia, którego wcześniej nie można było przewidzieć, a nie wynika ona z winy Spółdzielni. W sytuacjach tych należy dokładnie określić zakres ilościowo- rzeczowy zamówienia, parametry techniczne i technologiczne, sposób wykonania i inne dane niezbędne do opracowania oferty.
3. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy wykonawcy, którzy

chcą wziąć udział w przetargu, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 10.

4. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć jedynie wykonawcy zaproszeni do ich składania, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 10, nie mniej jednak niż trzech. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym powinno być wysłane jednocześnie do wszystkich wybranych oferentów. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym wraz ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia przesyłane jest listem poleconym za pośrednictwem Poczty Polskiej oraz dopuszcza się dodatkowo przekazanie drogą mailową.
5. Przetarg może być przeprowadzony jeśli zostanie złożona przynajmniej 1 oferta.

§ 18

1. Spółdzielnia ogłaszając przetarg zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Uzasadnienie unieważnienia przetargu winno być przekazane Radzie Nadzorczej.
2. W ogłoszeniu, o którym mowa w § 9 ust. 3 niniejszego regulaminu należy podać:
 - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,

- b) przedmiot przetargu,
- c) miejsce i termin składania ofert,
- d) miejsce i termin rozpoczęcia lub rozstrzygnięcia przetargu,
- e) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
- f) wysokość wadium, termin jego wpłaty oraz wskazanie rachunku bankowego Spółdzielni,
- g) miejsce odbioru specyfikacji robót, dostaw lub usług objętych przetargiem,
- h) inne wskazane przez Zarząd Spółdzielni.

§ 19

1. Oferent przystępujący do przetargu składa ofertę w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu bądź przy przetargu ograniczonym zaproszeniu (liczy się data wpływu).
2. Każda oferta powinna zawierać:
 - a) nazwę, siedzibę i formę organizacyjną oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
 - b) określenie przedmiotu oferty,
 - c) oświadczenie, że przyjmuje warunki ofertowe oraz umowne i zobowiązuje się do zawarcia umowy w terminie wskazanym przez Spółdzielnię,
 - d) oświadczenie o zapoznaniu się przez oferenta z niniejszym regulaminem udzielania zamówień,
 - e) określenie wynagrodzenia za wykonanie zamówienia w cyfrach i słownie (netto + VAT),
 - f) wyciąg z KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - g) termin ważności oferty,
 - h) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS o niezaleganiu z płatnościami,
 - i) dowód wpłaty wadium,
 - j) przedstawienie referencji,
 - k) oświadczenie o braku zaległości wobec Spółdzielni,
 - l) Informacja o zamówieniach realizowanych obecnie.

§ 20

1. Oferent przystępujący do przetargu obowiązany jest do wpłacenia wadium (jego wysokość ustala Zarząd Spółdzielni) na konto Spółdzielni.
2. Wadium ulega przepadkowi w przypadku uchylenia się oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy na warunkach ofertowych. Wadium w takim przypadku przepada na rzecz Spółdzielni.
3. Wadium zwracane jest niezwłocznie tym oferentom, z których ofert Spółdzielnia nie skorzystała.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał stanowi zabezpieczenie wykonania warunków umowy.

§ 21

1. Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję przetargową zgodnie z § 5 niniejszego regulaminu.
2. Pracami komisji kieruje przewodniczący Komisji wybrany przez Zarząd Spółdzielni.
3. W pracach Komisji nie może brać udziału osoba spokrewniona lub zainteresowana osobiście wynikiem przetargu.
4. Członkowie Komisji przetargowej związani są tajemnicą służbową do czasu zatwierdzenia przetargu przez Zarząd.

§ 22

Obowiązki Komisji Przetargowej:

1. Zapoznanie się z zasadami przetargu jego formą i zakresem.
2. Przeprowadzenie postępowania przetargowego i sporządzenie protokołu.

§ 23

1. Oferty otwiera się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu lub zaproszeniu.
2. Komisja przetargowa jest zespołem pomocniczym zamawiającego powoływanym do oceny spełnienia przez oferentów warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz do badania i oceny ofert.
3. Komisja przetargowa w szczególności przedstawia Zarządowi propozycje wykluczenia wykonawcy, odrzucenia oferty oraz wyboru najkorzystniejszej oferty.
4. Zarząd może także powierzyć komisji przetargowej dokonanie innych czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz czynności związanych z przygotowaniem postępowania o udzielenie zamówienia.

§ 24

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

§ 25

Zakres działania Komisji w części jawnej przetargu obejmuje:

- 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
- 2) zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty, ich zewnętrznego wyglądu,
- 3) otwarcie wniesionych ofert,
- 4) stwierdzenie, które oferty są nieważne i ustalenie powodów ich nieważności,
- 5) odczytanie nazwy firmy i adresu oferenta, którego oferta jest otwierana,
- 6) sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia ofert,
- 7) odczytanie protokołu z zaznaczeniem, czy został on przyjęty z zastrzeżeniami (jakimi) lub bez,
- 8) stwierdzenie przyjęcia ofert spóźnionych bez ich otwierania i odczytywania,
- 9) zabezpieczenie ofert, których treść nie powinna być ujawniona.

§ 26

1. Oferenci mogą być obecni przy otwieraniu ofert - część jawna przetargu.
2. Informacje, o których mowa w § 25 mogą być doręczone oferentom, którzy nie byli obecni przy otwieraniu ofert, na ich wniosek.

§ 27

W części niejawnej komisja przetargowa:

1. dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich, do przedstawienia Zarządowi Spółdzielni,
2. podpisuje protokół z uzasadnieniem zwartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia.

§ 28

Protokół powinien zawierać:

1. nazwy (nazwiska) wykonawców dopuszczonych do przetargu,
2. nazwy oferentów odrzuconych i powody odrzucenia ich ofert,
3. nazwę wykonawcy, który przetarg wygrał oraz powody wyboru jego oferty.

§ 29

Przy wyborze oferenta Komisja przetargowa uwzględnia następujące kryteria:

1. Cenę – najniższe wynagrodzenie za przedmiot umowy.
2. Solidność techniczną i ekonomiczną oferenta.
3. Jakość zastosowanych materiałów, zalety techniczne.
4. Wyniki we współpracy ze Spółdzielnią w dotychczasowo wykonywanych zleceniach.
5. Okres udzielanej gwarancji.

§ 30

Komisja przekazuje protokół Zarządowi Spółdzielni w celu jego akceptacji.

§ 31

1. W toku dokonywania oceny złożonych ofert Spółdzielnia może żądać udzielenia przez wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.
2. Spółdzielnia poprawia oczywiste omyłki w tekście ofert, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.
3. Ofertę odrzuca się, jeżeli:
 - a. nie odpowiada zasadom określonym w regulaminie i nie spełnia wymagań zawartych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
 - b. oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w tekście oferty,
 - c. jest nieczytelna (przeróbki, skreślenia itp.) i budzi wątpliwości co do treści.
 - d. w przypadku nie otrzymania żadnej ważnej oferty, odrzucenia wszystkich ofert z powodów określonych w § 31 pkt 3 lub nie zaakceptowania wyboru przez Zarząd przetarg unieważnia się, zawiadamiając wszystkich oferentów.
4. W zawiadomieniu o unieważnieniu przetargu Spółdzielnia może podać przyczyny unieważnienia bez szczegółowego uzasadnienia.
5. Z tytułu odrzucenia oferty lub unieważnienia przetargu, oferentowi nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.
6. W przypadku, gdy oferowana cena jest rażąco niska, Spółdzielnia traktuje taką cenę jako dumpingową i może zażądać od oferenta wyjaśnień przed ewentualnym odrzuceniem oferty.
7. O wyborze oferenta zawiadamia się niezwłocznie pozostałych oferentów, wskazując firmę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano.
8. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy doręcza się niezwłocznie wybranemu oferentowi.
9. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy albo nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wybór ofert przeprowadza się ponownie spośród ofert już złożonych, chyba, że pozostałe oferty zostały odrzucone.

ROZDZIAŁ III

POZAPRZETARGOWE TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

§ 32

Negocjacje z zachowaniem konkurencji:

1. Negocjacje to tryb udzielania zamówień, w którym Spółdzielnia negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia z odpowiednią, zapewniającą konkurencję liczbą wykonawców, nie mniejszą niż dwóch.
2. Negocjacje można stosować jeżeli zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - a. nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych i jakościowych przedmiotu zlecenia,
 - b. z powodu specjalistycznego charakteru usług lub robót konieczne są negocjacje z wykonawcami,
 - c. zachodzi pilna potrzeba udzielenia zlecenia w sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć, a nie wynikała ona z winy zamawiającego,
 - d. wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba ważnych ofert, albo wszystkie oferty odrzucono lub wybór oferty był utrudniony, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.
3. Negocjacje są poprzedzane wysłaniem do wykonawców ogłoszenia o zamiarze przeprowadzenia negocjacji.
4. W negocjacjach z zachowaniem konkurencji oferenci biorą udział osobiście lub za pośrednictwem pełnomocników.
5. Wszelkie wymagania, informacje i dokumenty związane z negocjacjami, dostarczane są oferentom na równych zasadach.
6. Negocjacje mają charakter poufny. Spółdzielnia nie może bez zgody drugiej strony ujawnić informacji technicznych i handlowych związanych z negocjacjami.
7. Po przeprowadzeniu negocjacji Spółdzielnia zwraca się do wszystkich wykonawców o złożenie ofert zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.
8. Do negocjacji stosuje się odpowiednio przepisy § 31 pkt. 4,5,6,7,8,9.
9. Z przeprowadzonych rokowań sporządza się protokół, który powinien zawierać:
 - a. nazwę i adres zamawiającego,
 - b. przedmiot zamówienia,
 - c. wykaz uczestników rokowań,
 - d. określenie wybranego wykonawcy z uzasadnieniem dokonanego wyboru.

Zapytanie o cenę z zachowaniem konkurencji:

1. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia kieruje pytanie o cenę robót lub usług do takiej liczby wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencyjność i sprawny przebieg postępowania, nie mniej jednak niż do trzech.
2. Zapytanie o cenę może być stosowane, gdy przedmiotem zamówienia są usługi i roboty powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.
3. Spółdzielnia zawiera umowę w trybie zapytania o cenę z wykonawcą, który zaoferował poza ceną najkorzystniejsze warunki realizacji zamówienia.
4. Udzielenie zamówienia z wolnej ręki to tryb, w którym Spółdzielnia dokonuje rokowań tylko z jednym wykonawcą

5. Spółdzielnia może udzielić zamówienia z wolnej ręki tylko wtedy, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - a. ze względów technicznych lub autorskich roboty (usługi) mogą być wykonane tylko przez jednego wykonawcę,
 - b. zachodzi potrzeba wykonania przez tego samego wykonawcę robót dodatkowych nie objętych umową, a wartość ich nie przekracza 10% uwzględnionego w podstawowej umowie wynagrodzenia,
 - c. Spółdzielnia zawiera umowę o przeprowadzenie robót lub usług specjalistycznych,
 - d. ze względu na szczególną okoliczność, których Spółdzielnia nie mogła przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia (awarie, zdarzenia losowe itp.),
 - e. zachodzi potrzeba zastępczego wykonania robót lub usług w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zamówienia przez innego wykonawcę,
 - f. chodzi o wykonanie robót lub usług powtarzalnych przez tego samego wykonawcę na warunkach ustalonych uprzednio, z zachowaniem procedury przetargowej,
 - g. zakres i wartość robót (usług) nie mogą być dokładnie określone przed ich wykonaniem,
 - h. przeprowadzony przetarg nie dał pozytywnego wyniku, a pierwotne warunki przetargu nie uległy istotnym zmianom;
 - i. zamówienia dotyczą robót (usług), o których mowa § 7.

ROZDZIAŁ IV

UMOWA

§ 33

1. Po wyborze oferty w zawiadomieniu doręczonym wybranemu oferentowi Spółdzielnia jest zobowiązana określić termin zawarcia umowy, który winien być nie krótszy niż 3 dni od dnia zawiadomienia wszystkich wykonawców lub dostawców biorących udział w postępowaniu, nie później jednak niż przed upływem terminu związania ofertą.
2. Projekt umowy sporządza Spółdzielnia lub przedkłada wykonawca.
3. Zakończenie przetargu, negocjacji lub trybu zapytania o cenę z wynikiem pozytywnym wyklucza możliwość ustalenia przez strony w umowie, że wynagrodzenie zostanie ustalone po wykonaniu przedmiotu umowy (kosztorys po wykonawczy).
4. Spółdzielnia może żądać od wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania zamówienia. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach państwowych, gwarantach bankowych, Polisie ubezpieczenia wykonywanych robót objętych treścią zamówienia.
5. Nie można zmieniać postanowień zawartej umowy oraz wprowadzać nowych postanowień, niekorzystnych dla Spółdzielni, jeżeli przy ich uwzględnianiu 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.
6. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni czego nie można było wcześniej przewidzieć. Spółdzielnia może od umowy odstąpić w terminie 1 miesiąca od chwili powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W tej sytuacji kontrahent może jedynie żądać wynagrodzenia należnego za wykonaną część umowy.

7. Skuteczne odstąpienie od umowy wymaga łącznego zaistnienia trzech przesłanek:
 - a. wystąpienie istotnej zmiany okoliczności.
 - b. wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni.
 - c. nieprzewidywalność zmian w chwili zawierania umowy.
8. Spółdzielnia ma prawo zatrzymać tytułem zabezpieczenia kaucję gwarancyjną, która zostanie zdeponowana na rachunku bankowym i wypłacona wykonawcy w terminie określonym w umowie.
9. Zawarcie umowy następuje na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego.