

**ZASADY OBOWIĄZUJĄCE OFERENTÓW
UCZESTNICZĄCYCH W PRZETARGACH NA DOSTAWY,
ROBOTY I USŁUGI W ZREM-BUD Sp. z o.o.
PRZETARG NR P/4/2026**

1. Przetargi organizowane są w formie pisemnej, polegającej na zbieraniu ofert składanych przez *Oferentów*.
 2. *Oferenci* składają oferty w opisanych, zamkniętych w sposób trwały kopertach. W jednej, oddzielnej kopercie umieszcza się cenę oraz ewentualne inne elementy ustalone w SIWZ dla danego postępowania przetargowego (np. termin realizacji), zwanej dalej kopertą (ofertą) cenową. W drugiej, oddzielnej kopercie umieszcza się dokumenty potwierdzające spełnienie warunków *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*. Koperty winny być umieszczone w jednym wspólnym, opisanym opakowaniu, zabezpieczonym przed otwarciem przez osoby nieupoważnione.
 3. Rodzaj organizowanego przetargu określony jest w ogłoszeniu o organizacji przetargu lub w zaproszeniu do składania ofert.
 4. Każdy *Oferent* zgłaszający swój udział w przetargu otrzymuje *Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia*, *Zestaw dokumentów wymaganych od Oferentów*, niezbędną dokumentację techniczną wraz z niniejszymi *Zasadami*.
 5. Warunki określone w dokumentach wymienionych w pkt 4 obowiązują *Oferentów* bezwzględnie, tak pod względem formalnym, jak i merytorycznym.
 6. *Zamawiający* może zmodyfikować treść *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*, a także uszczegółowić lub sprostować oczywiste omyłki w treści *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*, przed upływem terminu składania ofert. Modyfikacje takie są wiążące dla *Oferentów*.
 7. *Oferenci* mogą zwrócić się o wyjaśnienia odnośnie warunków podanych w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*.
 8. W uzasadnionych przypadkach *Zamawiający* może przeprowadzić wizję lokalną, jeżeli jest to niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu przetargu oraz spotkanie z *Oferentami*, w celu wyjaśnienia wątpliwości co do *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*.
 9. *Oferenci* mogą w trakcie spotkania zadawać pytania, które odnotowywane są wraz z odpowiedziami w protokole spotkania.
 10. *Zamawiający* może przedłużyć *Oferentom* termin składania ofert w sytuacjach uznanych przez *Zamawiającego* za istotne.
 11. *Oferent* może wycofać ofertę lub ją zmienić przed upływem terminu do składania ofert.
 12. Po złożeniu oferty i upływie terminu do składania ofert – *Oferent* jest związany ofertą przez czas określony w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*.
 13. W uzasadnionych przypadkach, *Zamawiający* może zwrócić się do *Oferentów* o przedłużenie terminu związania ofertą, określonego w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*, na czas oznaczony. Przedłużenie następuje w oparciu o pisemne oświadczenie *Oferenta*, złożone w trakcie terminu związania złożoną ofertą, w którym wskaże termin do którego następuje przedłużenie terminu związania ofertą; wraz z tą czynnością *Oferent* winien przedłużyć okres ważności wadium, w zależności od jego formy, a gdyby przedłużenie takie nie było możliwe wnieść nowe wadium dla przedłużonego terminu związania ofertą.
 14. *Oferenci* są zobowiązani do wniesienia wadium, w wysokości ustalonej przez *Zamawiającego* dla danego zamówienia.
 15. Wadium podlega zwrotowi na pisemny wniosek *Oferenta* w przypadkach:
 - 1) wycofania oferty przed upływem terminu do składania ofert,
 - 2) nierozpatrzenia oferty, która nosi ślady naruszenia lub została złożona po wyznaczonym terminie,
 - 3) odrzucenia oferty w trakcie postępowania przetargowego,
 - 4) upływu terminu związania ofertą,
 - 5) zakończenia postępowania przetargowego w przypadku *Oferentów*, którzy nie zostali wybrani,
 - 6) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferty,
 - 7) zawarcia umowy (z wyjątkiem pkt 16 ppkt 3).
- Wadium wniesione w formie pieniężnej podlega zwrotowi na pisemnie podany przez *Oferenta* numer konta bankowego.
16. Wadium ulega przepadkowi na rzecz *Zamawiającego* w razie, gdy *Oferent*:
 - 1) wycofa ofertę po upływie terminu składania ofert,
 - 2) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w przetargu, po wyborze jego oferty przez *Komisję ds. Przetargów*,
 - 3) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy – jeżeli takie jest wymagane.
 17. Informacja o terminie i miejscu otwarcia ofert podawana jest *Oferentom* przez *Zamawiającego* w formie pisemnej. Przy otwarciu ofert mogą być obecni wszyscy *Oferenci*.
 18. *Komisja ds. Przetargów* otwiera oferty w części jawnej posiedzenia, w obecności *Oferentów* którzy się stawili, sprawdzając równocześnie czy zawierają wszystkie wymagane elementy i załączniki, z zastrzeżeniem pkt 19.
 19. Weryfikacja kompletności ofert pod względem merytorycznym oraz formalnym, bez naruszania zabezpieczonych kopert cenowych, *Komisja ds. Przetargów* może przeprowadzić na posiedzeniu niejawnym, ogłaszając *Oferentom* dla tej części posiedzenia stosowną przerwę.
 20. Po otwarciu ofert i sprawdzeniu ich kompletności *Komisja ds. Przetargów*:
 - a) wzywa *Oferentów* do złożenia dodatkowych wyjaśnień co do treści oferty lub załączonych do niej dokumentów, w określonym terminie nie dłuższym niż 2 dni, gdy jest to niezbędne dla przeprowadzenia ich weryfikacji;
 - b) wzywa *Oferentów*, w określonym terminie nie dłuższym niż 7 dni, do uzupełnienia lub poprawienia złożonej wraz z ofertą dokumentacji, w przypadku gdy stwierdzi, co może nastąpić także po otrzymaniu wyjaśnień o których mowa w lit. a), że *Oferent* nie złożył wymaganych w ramach *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*, lub załączników do niej, oświadczeń lub dokumentów, lub są one niekompletne lub zawierają błędy lub braki. Nie podlegają uzupełnieniu, we wskazanym trybie, braki, błędy lub uchybienia w zakresie dotyczącym wadium.
 21. *Oferenci* nieobecni w części jawnej posiedzenia *Komisji ds. Przetargów*, których oferty nie zostały odrzucone, są informowani (drogą elektroniczną lub faksem, pocztą) o terminie następnego jawnego posiedzenia *Komisji ds. Przetargów*.
 22. *Komisja ds. Przetargów* może odrzucić oferty na każdym etapie postępowania, gdy:
 - 1) nie odpowiadają warunkom określonym w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*,
 - 2) *Oferent* nie wyraził zgody na poprawienie oczywistej omyłki w treści oferty,
 - 3) uzna za nieważne z powodu błędów,

- 4) ich złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji,
 - 5) zawierają rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,
 - 6) *Oferent* podlega wykluczeniu z udziału w postępowaniu, w przypadkach wskazanych w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*, a także w przypadku, gdy w stosunku do *Oferenta* otwarto likwidację, ogłoszono upadłość, jego aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarł układ z wierzycielami który podlega jeszcze wykonaniu, którego działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury,
 - 7) *Oferent* nienależycie wywiązał się z uprzednich zamówień,
 - 8) *Oferent* złożył nieprawdziwe oświadczenie,
 - 9) w przypadkach wskazanych w treści *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*.
23. Jeżeli zaoferowana cena, lub jej istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości *Komisji ds. Przetargów* co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia* lub wynikającymi z mających zastosowanie przepisów, wówczas *Komisja ds. Przetargów* przed skorzystaniem z uprawnienia przewidzianego w pkt 22, ppkt 5) zażąda od *Oferenta* udzielenia wyjaśnień, a także złożenia dowodów, co do sposobu wyliczenia ceny lub jej istotnych części składowych. Odrzuceniu podlega oferta *Oferenta*, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny, przy uwzględnieniu tego, że to *Oferenta* obciąża obowiązek wykazania, że jego oferta nie powinna podlegać odrzuceniu ze względu na rażąco niską cenę.
 24. *Oferenci*, których oferty zostały odrzucone w trakcie postępowania przetargowego w przypadkach określonych w pkt 22, nie mają prawa uczestnictwa w dalszym toku postępowania przetargowego i są o tym powiadamiani pisemnie z podaniem powodów odrzucenia.
 25. Postępowanie przetargowe uważa się za zamknięte po zatwierdzeniu protokołu postępowania przetargowego przez Zarząd *Spółki*, z zastrzeżeniem uzyskania wymaganych zgód korporacyjnych Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia *Spółki* (jeśli są wymagane), gdzie postępowanie uznaje się za zamknięte dopiero po ich uzyskaniu.
 26. *Oferenci*, którzy złożyli ważne oferty są powiadamiani pisemnie o zamknięciu postępowania oraz jego rezultatach – z podaniem nazwy, firmy i siedziby *Oferenta*, którego ofertę wybrano wraz z jej ceną. Zawarcie umowy, w ślad za przeprowadzonym postępowaniem, jest odrębną czynnością od powiadomienia, o którym mowa w poprzedzającym zdaniu, uzależnioną od ustanowienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy (jeśli jest wymagane), a także skompletowania niezbędnej do tej czynności dokumentów, w tym uzgodnienia niezbędnych harmonogramów, jeśli konieczność ich ustalenia wynikała ze *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*.
 27. W sytuacji, gdy wybrany *Oferent* odmawia zawarcia umowy, w ślad za przeprowadzonym postępowaniem, przez co rozumie się zaistnienie jakichkolwiek okoliczności, leżących po stronie *Oferenta*, które uniemożliwiają zawarcie umowy, w tym: a) odmowę podpisania umowy, b) nieprzystąpienie do podpisania umowy, w ślad za wezwaniem sformułowanym przez Zamawiającego, wskazującym termin i miejsce podpisania umowy, nie krótszy niż 2 dni od daty jego otrzymania przez *Oferenta*, c) brak wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli takie było wymagane, d) brak uzgodnienia harmonogramów wskazanych w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia* (jeśli było to wymagane), wówczas Zamawiający może zatrzymać wniesione przez takiego *Oferenta* wadium, a następnie przystąpić do czynności zmierzających do zawarcia umowy z *Oferentem*, którego oferta była drugą w kolejności najkorzystniejszą wśród pozostałych ofert, bez konieczności przeprowadzania ponownej procedury przetargowej. W przypadku, gdyby kolejny *Oferent* również uchylał się od zawarcia umowy, wówczas regulacja ujęta w zdaniu poprzedzającym znajduje odpowiednie zastosowanie, chyba że Zamawiający podejmie decyzję o unieważnieniu postępowania.
 28. W przetargu dwustopniowym Zamawiający może zmienić wymagania co do warunków technicznych i jakościowych wyszczególnionych w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia* oraz zmienić kryteria oceny ofert po rozstrzygnięciu I etapu.
 29. Spośród ofert I etapu Zamawiający wybiera te, które kwalifikują się do drugiego etapu i wysyła do zakwalifikowanych *Oferentów* zaproszenia do składania ofert ostatecznych.
 30. Po wysłaniu zaproszeń do składania ofert ostatecznych, w ramach II etapu przetargu dwustopniowego, obowiązują zasady podane w pkt. 1 – 27.
 31. Zamawiający zastrzega, iż wszelkie kwestie proceduralne i merytoryczne związane z organizowaniem przetargów podlegają ostatecznej weryfikacji przez *Komisję ds. Przetargów*. *Oferent* uznaje, iż decyzje *Komisji ds. Przetargów* są dla niego bezwzględnie wiążące.
 32. Zamawiający zastrzega sobie prawo do ostatecznego ustalenia z *Oferentami* istotnych elementów oferty odpowiadających kryteriom oceny, określonym w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*, w trakcie licytacji (przy więcej niż jednej ofercie) lub bezpośrednich negocjacji (gdy wpłynęła tylko jedna oferta), z zastrzeżeniem pkt. 33, jeżeli dana oferta zostanie zakwalifikowana do odpowiedniego etapu postępowania – zakwalifikowane mogą być wyłącznie oferty, które nie podlegały odrzuceniu. *Oferent* zobowiązany jest zapewnić, że w negocjacjach z *Oferentami* lub licytacji uczestniczyć będą osoby uprawnione do składania wiążących oświadczeń woli w imieniu *Oferenta*. Licytacja odbywa się w dniu otwarcia ofert cenowych, bezpośrednio po ogłoszeniu elementów poszczególnych ofert, zawartych w kopertach cenowych, z udziałem wszystkich *Oferentów* którzy złożyli prawidłowe oferty. W licytacji obowiązuje minimalne postąpienie 1% lub jego krotność. Wysokość postąpienia podaje Przewodniczący *Komisji ds. Przetargów*.
 33. Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji w obszarach odpowiadających sformułowanym w postępowaniu kryteriom oceny ofert, w tym zwłaszcza negocjacji cenowych, niezależnie od przeprowadzenia bądź nieprzeprowadzenia licytacji, o której mowa w pkt 32. W zależności od liczby *Oferentów*, którzy złożyli prawidłowe oferty, w ramach negocjacji uczestniczą:
 - a) dwaj *Oferenci*, których oferty są najkorzystniejsze w momencie przystępowania do negocjacji (tj. z uwzględnieniem rezultatów licytacji, o której mowa w pkt 32, jeśli ją przeprowadzono), na bazie kryteriów oceny ujętych w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*, gdy liczba prawidłowo złożonych ofert nie przekracza czterech;
 - b) trzech *Oferenci*, których oferty są najkorzystniejsze w momencie przystępowania do negocjacji (tj. z uwzględnieniem rezultatów licytacji, o której mowa w pkt 32, jeśli ją przeprowadzono), na bazie kryteriów oceny ujętych w *Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia*, gdy liczba prawidłowo złożonych ofert wynosi pięć lub więcej ofert;
 - c) jeżeli z SIWZ lub charakteru przetargu wynika co innego, w negocjacjach uczestniczą wszyscy oferenci dopuszczeni przez *Komisję* do negocjacji.
 34. Niezależnie od negocjacji, o których mowa w pkt 32 lub 33, Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia dodatkowych negocjacji, w zakresie analogicznym jak wskazany w pkt. 32 i 33, dla osiągnięcia dodatkowych korzyści dla

- Zamawiającego, z dopuszczonymi przez Komisję ds. Przetargów Oferentami, których oferty zostały zakwalifikowane do negocjacji. Z negocjacji tych sporządzany jest protokół, który stanowi dla Komisji podstawę do oceny punktowej ofert.
35. *Zamawiający* zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu na każdym etapie postępowania, bez podania przyczyn, z którego to uprawnienia *Zamawiający* może skorzystać najpóźniej do momentu zamknięcia postępowania, w rozumieniu pkt. 25. *Zamawiający* nie jest zobowiązany do wyjaśniania *Oferentom* powodów faktycznych i prawnych unieważnienia przetargu. Unieważnienie przetargu przez *Zamawiającego* nie skutkuje prawem *Oferentów* do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń, względem *Zamawiającego*, niezależnie od ich podstawy prawnej, w tym roszczeń o zwrot jakichkolwiek kosztów uczestnictwa w unieważnionym postępowaniu przetargowym. O unieważnieniu danego postępowania przetargowego *Zamawiający* zawiadamia *Oferentów*, ubiegających się o udzielenie zamówienia w tym przetargu.
 36. *Zamawiający* zastrzega sobie prawo, na każdym etapie postępowania, aż do czasu zawarcia umowy w wyniku przeprowadzonego postępowania, do weryfikacji prawidłowości czynności przeprowadzonych w postępowaniu, a w przypadku stwierdzenia, że w tym zakresie doszło do uchybień, które wpływają na rezultaty przeprowadzonego postępowania, *Zamawiający* uprawniony będzie – o ile nie stwierdzi zaistnienia przesłanek dla unieważnienia postępowania – do zniesienia wadliwych czynności i powtórzenia wcześniejszych czynności postępowania, w tym zwłaszcza sformułowania niezbędnych wezwań oraz powtórzenia dalszych czynności w oparciu o ich rezultaty. W przypadku skorzystania przez *Zamawiającego* z tego uprawnienia poinformuje on o tym fakcie wszystkich *Oferentów*, wskazując zakres niezbędnych do powtórzenia czynności, w ślad za przeprowadzoną weryfikacją, oraz przyjęty dalszy sposób postępowania.
 37. W przypadku oferty złożonej przez konsorcjum – jego członkowie traktowani są łącznie jako *Oferent*. *Oferenci* wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia winni przedstawić wraz z ofertą dokument ustanawiający pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania ich w toku postępowania, który zobowiązany jest do złożenia, w imieniu i ze skutkiem dla wszystkich członków konsorcjum, oświadczenia o akceptacji niniejszych *Zasad*.
 38. *Oferentowi* przysługuje prawo do złożenia protestu na działania *Zamawiającego* dotyczące procedury przetargowej, do Przewodniczącego *Komisji ds. Przetargów* za pośrednictwem *Biura Zarządu*, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych licząc od daty powiadomienia *Oferentów* przez *Zamawiającego* o wynikach przetargu.
 39. *Zamawiający* zobowiązany jest do udzielenia odpowiedzi na wniesiony protest przez *Oferenta* w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych licząc od daty złożenia protestu. W przypadku uznania zasadności protestu odpowiednio zastosowanie znajduje regulacja ujęta w pkt 36.
 40. *Oferent* przygotowuje ofertę na swój koszt, co oznacza, że nie przysługuje mu prawo dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec *Zamawiającego* z tym związanych, w tym kosztów związanych z przygotowaniem oferty, jej złożeniem lub uczestnictwem w czynnościach postępowania, niezależnie od ich podstaw oraz końcowego sposobu rozstrzygnięcia postępowania, w tym jego ewentualnego unieważnienia.
 41. Przekazywane *Oferentom* informacje stanowią wyłączną własność *Zamawiającego* i należy je traktować, jako poufne. Udostępnione przez *Zamawiającego* materiały oraz informacje mogą być wykorzystywane wyłącznie na potrzeby uczestnictwa w postępowaniu przetargowym, a *Oferent* który je pozyskał zobowiązany jest do odpowiedniego ich zabezpieczenia przed nieuprawnionym ujawnieniem osobom trzecim. Fakt udostępnienia *Oferentom* określonych dokumentów lub materiałów nie stanowi o przeniesieniu na ich rzecz jakichkolwiek praw do tych dokumentów lub materiałów, a w szczególności nie stanowi o przeniesieniu na ich rzecz jakichkolwiek praw własności intelektualnej lub też udzieleniu licencji do korzystania z takich praw (jeśli ma to zastosowanie). Udostępnianie ich osobom trzecim może nastąpić tylko po wyrażeniu pisemnej zgody przez *Zamawiającego*.
 42. *Oferenci* zobowiązani są do zachowania w poufności informacji, które uzyskali w związku z udziałem w postępowaniu, przez okres nie krótszy niż 5 lat licząc od dnia zakończenia postępowania, przyjmując do wiadomości, że mogą one zawierać prawnie chronione tajemnice przedsiębiorstwa *Zamawiającego*. *Oferenci* zobowiązani są zapewnić, by osoby które po ich stronie uzyskują dostęp do tych informacji również zachowały je w poufności, a względem *Zamawiającego* *Oferent* odpowiada za zachowanie tych osób, jak za zachowanie własne.
 43. W przypadku niestosowania się *Oferentów* zgłaszających swój udział w przetargu organizowanym przez *Zamawiającego* do wyżej określonych uregulowań, odpowiadają oni za szkody mogące stąd wyniknąć na zasadach ogólnych, w tym określonych w Kodeksie cywilnym.

Działając w imieniu *Oferenta* niniejszym oświadczam wobec *Zamawiającego*, że *Oferent* akceptuje w całości powyższe *Zasady* i zobowiązuje się stosować do nich w związku z udziałem w postępowaniu.

.....
Data

.....
Podpis i pieczęć *Oferenta*

- Podpisany druk *Zasad* każdy z *Oferentów* składa wraz z ofertą.
- Wymagane jest by przedmiotowe oświadczenie zostało podpisane przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentowania *Oferenta* ujawnione we właściwym rejestrze lub ewidencji lub przez pełnomocnika ustanowionego przez takie osoby. W przypadku, gdy *Oferentem* jest konsorcjum wówczas oświadczenie podpisywane jest, ze skutkiem dla wszystkich członków konsorcjum, przez pełnomocnika ustanowionego do reprezentowania konsorcjum w toku postępowania.

