

Regulamin
organizowania i przeprowadzenia przetargów na wykonanie robót
budowlano-montażowych i usług oraz zlecenia usług specjalistycznych
wykonawcom obcym w Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w
Elblągu

§ 1

Regulamin określa zasady organizowania przetargów na wykonani robót budowlano-montażowych oraz na zlecenie usług specjalistycznych wykonawcom obcym.

§ 2

1. W celu uzyskania przez Spółdzielnię najlepszych warunków wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie wykonania prac budowlano-montażowych objętych planami remontowymi uchwalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielnia przeprowadza postępowanie określone w niniejszym regulaminie.
2. Wybór wykonawcy robót lub dostaw następuje w drodze:
 - a. przetargu nieograniczonego - charakteryzującego się zaproszeniem do składania ofert nieograniczonego kręgu podmiotów poprzez ogłoszenie publiczne i winien być zachowany gdy szacowana przez Zarząd wartość zamówienia przekracza kwotę 55.000 PLN netto z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 pkt b i d oraz § 3. Wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa w oparciu o niniejszy regulamin.
 - b. przetargu ograniczonego – charakteryzującego się skierowaniem zaproszenia do składania ofert do ograniczonego kręgu podmiotów i stosowany jest gdy:
 - zamówienie dotyczy wykonania robót finansowanych lub współfinansowanych ze środków unijnych – wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa
 - przetarg nieograniczony nie zakończył się wyborem oferenta (przy uwzględnieniu § 8) – wyboru wykonawcy dokonuje Komisja Przetargowa
 - szacowana wartość zamówienia nie przekracza 55.000 PLN netto – wyboru wykonawcy dokonuje Zarząd
 - c. zlecenia robót w wyniku przeprowadzonych negocjacji nie przekraczających kwoty 22.000 PLN netto. Wyboru wykonawcy dokonuje Zarząd
 - d. zlecenia robót lub podpisania umowy bez względu na wartość, w przypadku konieczności zapobieżenia lub usunięcia awarii. Wyboru wykonawcy dokonuje Zarząd powiadamiając Przewodniczącego Rady Nadzorczej jeśli

wartość zamówienia przekroczy 55.000 PLN netto.

- e. kwoty wymienione w punkcie a, b, c ulegają na początku każdego roku zmianie o ogłoszony przez GUS wskaźnik inflacji cen towarów i usług –zał nr 1
3. O wdrożeniu właściwej procedury z § 2 ust. 2 decyduje Zarząd, przy uwzględnieniu szacowanych wartości zamówienia.
 4. W sytuacji określonej w § 2 ust 2 pkt c wykonawca robót może zostać wyłoniony przez Zarząd po rozpatrzeniu ofert lub przeprowadzeniu negocjacji z co najmniej 2-ma wykonawcami, którzy realizują dany rodzaj robót lub świadczą dane usługi.

§ 3

Zaproszenie do złożenia oferty na usługi specjalistyczne kierowane jest do ograniczonego kręgu podmiotów.

Specjalistyczne usługi, takie jak, np.:

- usługi konsultingowe związane z pozyskiwaniem i rozliczaniem środków unijnych
- usługi prawne
- dostawy mediów
- usługi projektowe związane z pozyskaniem środków unijnych
- usługi związane z nakazem wykonania prac, wydanym przez urzędy i instytucje państwowe
- wyroki sądowe
- inne usługi specjalistyczne związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zlecane są przez Zarząd w oparciu o złożone oferty, rozpoznanie rynku i doświadczenie firm składających oferty. W zapytaniach ofertowych Zarząd określa szczegółowy zakres usługi i kryteria wyboru oferty.

§ 4

1. Zarząd zamieszcza ogłoszenie o przetargu nieograniczonym w lokalnych środkach masowego przekazu oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Materiały dotyczące przetargu, w tym także oświadczenia (do pobrania) znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni, pod adresem www.jutrzenka.elblag.pl

2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - rodzaj przetargu,
 - rodzaj, zakres i lokalizację robót, informacje o posiadaniu dokumentacji i możliwościach zapoznania się z nią oferentów,
 - oczekiwany termin wykonania robót i usług,

- termin i miejsce składania ofert,
- termin i miejsce otwarcia ofert,
- wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłaty,
- informację, że wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostaną przyjęte zostanie zwrócone bezpośrednio po zatwierdzeniu wyboru oferty przez Zarząd, a wadium oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, Spółdzielnia przeznaczona na kaucję zabezpieczającą podpisanie umowy oraz
- o ile umowa nie określi innego sposobu lub innej wartości – jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania przedmiotu umowy i usunięcia usterek w okresie gwarancji,
- zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta uchyli się od zawarcia umowy,
- informację o konieczności zapoznania się z Regulaminem organizowania przetargów na wykonanie robót budowlano-montażowych oraz zlecenia usług wykonawcom obcym, podpisania oświadczenia przez uczestników przetargu o zapoznaniu się z treścią Regulaminu.
- zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty
- zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

§ 5

1. Z udziału w przetargach wyklucza się wykonawców i dostawców:
 - a. którzy w okresie ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania przetargowego nie wykonali z należytą starannością świadczeń na rzecz Spółdzielni,
 - b. w stosunku do których wszczęto postępowanie upadłościowe, układowe lub likwidacyjne.
2. Zarząd zatwierdza „Specyfikację warunków przetargu”, zawierające szczegółowy zakres robót, usług lub dostaw oraz opis postępowania przetargowego.
3. Specyfikacja Warunków Przetargu (SWP) winna określać szczegółowo przedmiot, warunki wykonania zamówienia, a także wymagania Spółdzielni jako zamawiającego, których spełnienia oczekuje od przyszłych wykonawców zamówienia.

§ 6

W przetargu, gdzie o wyborze wykonawcy decyduje Komisja Przetargowa, termin wyznaczony do składania ofert nie może być krótszy niż:

- a. w przetargu nieograniczonym – 10 dni roboczych od daty ogłoszenia przetargu (ukazania się ogłoszenia zgodnie z § 4 ust.1)
- b. w przetargu ograniczonym – 10 dni roboczych od daty wysłania zaproszeń do

udziału w przetargu

§ 7

1. Komisja przetargowa składa się z 5 osób, tj. dwóch członków Zarządu, dwóch członków Rady Nadzorczej i pracownika do spraw technicznych S-ni. Członków komisji ze strony Zarządu deleguje Zarząd, ze strony Rady Nadzorczej - Rada
2. Komisja Przetargowa wybiera spośród siebie przewodniczącego Komisji, który pełni swoją funkcję do czasu rezygnacji lub wyboru nowego przewodniczącego Komisji przez głosowanie wszystkich członków Komisji Przetargowej.
3. Przewodniczący Komisji kieruje jej pracą. Przysługuje mu uprawnienie podejmowania rozstrzygnięć w przypadku wystąpienia zagadnień nie unormowanych niniejszym regulaminem.
4. Komisja Przetargowa może dokonywać czynności przy obecności co najmniej połowy składu Komisji.
 - a. Komisja może dokonywać czynności również w przypadku nieobecności przewodniczącego Komisji. W takiej sytuacji, na czas pracy Komisji, jego funkcję wraz z uprawnieniami zastrzeżonymi w § 7 ust 3 przejmuje członek Komisji wybrany doraźnie spośród obecnych osób.
5. Członkowie Komisji Przetargowej oraz inne osoby biorące udział w postępowaniu przetargowym ze strony Spółdzielni są związani tajemnicą poufności w zakresie wiadomości, które uzyskały w toku postępowania.
6. W skład Komisji Przetargowej nie mogą wchodzić osoby, które są członkami rodziny oferentów (m.in. małżonek, dziecko, rodzic, rodzeństwo) lub pozostające z oferentem w stosunku faktycznym lub prawnym mogące budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka komisji. W razie wystąpienia takiej sytuacji, członek musi zgłosić ten fakt najpóźniej po odczytaniu zgłoszonych oferentów i z tą chwilą zostaje wyłączony z tego postępowania przetargowego.
7. Członek Komisji, co do którego stwierdzono, że mają miejsce okoliczności ujęte w ust.6 powinien być niezwłocznie wyłączony z prac Komisji Przetargowej. W przypadku nie ujawnienia przez tego Członka Komisji przeszkód prawnych, wymienionych w ust. 6, przetarg zostanie unieważniony.
8. W przetargu nie może uczestniczyć osoba wchodząca w skład Komisji Przetargowej.

§ 8

1. Przetarg może odbyć się, jeżeli bierze w nim udział co najmniej dwóch oferentów, którzy złożyli ważne oferty.
2. W przypadku dwukrotnego nie dojścia do skutku przetargu, dopuszcza się wybór z udziałem jednego oferenta.
3. Komisja może zaakceptować oferenta który złożył ofertę na tym samym posiedzeniu Komisji Przetargowej, po wcześniejszym sporządzeniu protokołu potwierdzającego brak drugiej ważnej oferty. W przypadku złożenia jednej ważnej oferty wskazane jest przeprowadzenie przez Komisję Przetargową negocjacji ceny.

§ 9

Wynagrodzenie:

1. Umowa określa wysokość wynagrodzenia zgodnie z ofertą. Ostateczne rozliczenie nastąpi kosztorysem powykonawczym. W kosztorysie powykonawczym dopuszcza się stosowanie robót zamiennych. Wysokość wynagrodzenia (bez robót dodatkowych) nie może być wyższa od kwoty umownej.
 - a. w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, stwierdzonych protokołem konieczności, rozliczenie ich nastąpi odrębnym kosztorysem powykonawczym, w oparciu o wskaźniki jak w kosztorysie ofertowym, tj:
 - stawka roboczogodziny - zł
 - koszty pośrednie od R i S %
 - zysk od R, S, Kp %
 - materiały liczone wraz z kosztami zakupu
 - b. za roboty dodatkowe uznaje się roboty nie objęte umową stanowiącą przedmiot zamówienia
 - c. protokół konieczności powinien posiadać zapis, czy i o ile zmieni się termin zakończenia robót określony w umowie. Brak takiego zapisu oznacza, że wykonanie robót dodatkowych nie ma wpływu na termin zakończenia robót.
2. wzór umowy (zał. nr 2) stanowi wyłącznie wskazówki co do oczekiwań i założeń Spółdzielni i nie jest umową wiążącą. W każdym przypadku treść umowy może zostać dostosowana do specyficznych warunków wykonania robót i staje się umową wiążącą dopiero po jej podpisaniu.

§ 10

Oferta powinna zawierać:

1. nazwę firmy oraz imię i nazwisko właściciela(-li) firmy,
2. zakres prowadzonej działalności,
3. podstawowe nośniki cen,
4. kalkulację
5. zaświadczenie o rejestracji firmy, odpis z KRS, oświadczenie o nie zaleganiu z zobowiązaniami wobec ZUS i Urzędu Skarbowego, oświadczenie o tym, że w stosunku do firmy nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe oraz inne dokumenty każdorazowo określone przez Zarząd w specyfikacji warunków zamówienia,
6. referencje i dokumenty potwierdzające wiarygodność oferenta np. ilość stałych pracowników, lista wykonywanych prac w okresie ostatnich 3 lat, rzetelność wykonywania zleconych prac itp. lub inne dokumenty i dane ujęte w specyfikacji, każdorazowo ustalane przez Zarząd Spółdzielni.
7. oferta musi być podpisana przez osobę reprezentującą oferenta zgodnie z dokumentem określającym jego status prawny.

§11

1. Oferenci stający do przetargu zobowiązani są do wpłacenia wadium, które jest każdorazowo ustalane przez Zarząd.
2. Wadium wnoszone jest przez oferentów w polskich środkach płatniczych, na konto Spółdzielni podane w specyfikacji warunków przetargu.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium:
 - a. oferentom, których oferty nie zostały przyjęte następnego dnia roboczego po zatwierdzeniu wybranej oferty przez Zarząd.
 - b. oferentom, którzy zrezygnowali z udziału w przetargu na jeden dzień przed ustalonym terminem przetargu - w sposób określony w punkcie a.
 - c. w przypadku odwołania przetargu lub jego unieważnienia - najpóźniej w następnym dniu roboczym od ogłoszonego terminu odwołania lub unieważnienia przetargu.
4. Wadium oferenta, którego oferta została przyjęta przez Spółdzielnię zostaje zatrzymane jako gwarancja zawarcia umowy, oraz – o ile umowa nie stanowi inaczej - zostaje przeznaczona na kaucję zabezpieczającą prawidłowe wykonanie umowy. Kaucja ta powinna być oprocentowana. Wysokość odsetek ustala się na podstawie aktualnego, w dniu zawarcia umowy, oprocentowania jednomiesięcznej lokaty terminowej w PKO BP SA.
5. Zwrot wadium nastąpi:
 - w terminie 7 dni po podpisaniu umowy, lub
 - jeśli wadium stanowi kaucję gwarancyjną, zwrot wadium wraz z odsetkami nastąpi w terminie 7 dni po bezusterkowym odbiorze wykonanych robót lub usług.

§ 12

1. Oferty należy składać w siedzibie Spółdzielni w zamkniętych kopertach z nazwą postępowania przetargowego. Wraz z ofertą należy złożyć kserokopię dowodu przelewu wadium.
2. Po przyjęciu i wpisaniu oferty do dziennika korespondencyjnego, koperta

zostaje opieczetowana i jest przechowywana do dnia przetargu w sejfie kasy Spółdzielni.

3. W ustalonym terminie przetargu tj. dniu i godzinie, Przewodniczącemu Komisji Przetargowej zostają przekazane oferty wraz z dowodami wpłat wadium.

§ 13

1. Przetarg składa się z dwóch etapów:
 - I etap - część jawna (mogą być obecni oferenci)
 - II etap - część niejawna, która odbywa się w tym samym dniu kalendarzowym co I etap lub najdalej w następnym dniu roboczym.
2. W I-szym etapie Komisja Przetargowa w obecności oferentów:
 - a. stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b. bada nienaruszalność kopert zawierających oferty,
 - c. otwiera oferty (koperty),
 - d. podaje do wiadomości oferentów informację zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia.
 - e. bada kompletność złożonych ofert wg wymogów SWP
 - f. informuje o terminie ogłoszenia wyników przetargu.
3. W II-gim etapie przetargu Komisja Przetargowa:
 - a. ustala przyczyny nieważności ofert
 - b. stwierdza, które oferty spełniają wymagania przetargu i zostały do niego dopuszczone oraz czy ilość złożonych ważnych ofert pozwala na procedowanie postępowania przetargowego
 - c. dokonuje szczegółowej analizy ofert wraz z ich oceną według kryteriów określonych w Specyfikacji Warunków Przetargu i na tej podstawie wybiera najkorzystniejszą z nich oraz uzasadnia w protokole ten wybór.
 - d. Jeżeli złożona oferta budzi wątpliwości w związku z rażąco niską ceną, Komisja Przetargowa zwraca się do takiego oferenta o udzielenie wyjaśnień w tej sprawie:
 - oferent jest zobowiązany złożyć stosowne wyjaśnienie w ciągu trzech dni roboczych, licząc czas od następnego dnia, w którym został poproszony o złożenie wyjaśnień
 - Komisja Przetargowa odrzuca ofertę jeśli oferent nie złożył wyjaśnień w terminie lub jeśli złożone wyjaśnienia nie uprawdopodobniły rażąco niskiej ceny
 - za rażąco niską cenę uznaje się ofertę jeśli jest ona niższa co najmniej o 25% od wyceny inwestorskiej.
 - e. Jeżeli Komisja przetargowa uzna, że oferty są porównywalne, to może wybrać najkorzystniejsze oferty, a wybranych oferentów zaprosić do dalszych negocjacji. Ostatecznego wyboru dokonuje się wówczas w oparciu o najkorzystniejsze wynegocjowane warunki.
 - c. ogłasza wyniki postępowania przetargowego.

§ 14

1. W II-gim etapie Komisja Przetargowa wyłania wykonawcę albo bezpośrednio po analizie ofert, albo po negocjacjach z oferentami - w wyniku jawnego, imiennego głosowania - zwykłą większością głosów.
2. Członek Komisji przetargowej może głosować tylko „za” lub „przeciw”.

§ 15

Komisja Przetargowa ma prawo unieważnić przetarg bez podania przyczyn lub zamknąć przetarg bez dokonania wyboru oferty, sporządzając na tę okoliczność protokół z uzasadnieniem.

§ 16

Komisja Przetargowa sporządza protokół z przebiegu przetargu, który winien zawierać:

1. skład Komisji Przetargowej,
2. termin przetargu,
3. przedmiot zamówienia postępowania przetargowego,
4. wykaz ofert odrzuconych wraz z uzasadnieniem,
5. wykaz ofert dopuszczonych do przetargu,
6. uzasadnienie wyboru wykonawcy,
7. imienny przebieg głosowania „za” i „przeciw” zgodnie z § 14 pkt. 2,
8. podpisy wszystkich członków Komisji Przetargowej.

§ 17

1. Komisja Przetargowa rozpatruje odwołania, które mogą być wniesione przez oferentów w terminie 3-ch dni roboczych od ogłoszenia wyników przetargu.
2. Termin rozpoznania odwołania wynosi 3 dni robocze.
3. Decyzja Komisji Przetargowej w sprawie rozpatrzeniu odwołania jest ostateczna.
4. Zakończenie prac Komisji Przetargowej następuje z chwilą zatwierdzenia wyników postępowania przez Zarząd.

§ 18

1. Spółdzielnia przedstawia wykonawcy, którego oferta została wybrana w drodze postępowania przetargowego umowę w terminie 10 dni roboczych od daty powiadomienia go o wyborze.
2. Nie podpisanie umowy w terminie 7 dni roboczych przez oferenta-wykonawcę, który wygrał przetarg, oznacza jego rezygnację z wykonania robót i powoduje utratę złożonego przez niego wadium. W tej sytuacji wyboru nowego wykonawcy dokonuje się ponownie spośród pozostałych uznanych za ważne ofert.

§ 19

1. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni poczynając od dnia ogłoszenia przetargu.
2. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przestrzegania jego postanowień. Przed złożeniem oferty są zobowiązani podpisać oświadczenie, że zapoznali się z treścią Regulaminu.

§ 20

Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/2019 z dn. 06.11.2019r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Traci moc Regulamin „Zlecenia usług i dostaw wykonawcom obcym” z dnia 14.04.2014r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Lucyna Rzanna



Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Aldona Klaman

