

REGULAMIN

Zlecania robót, dostaw i usług obcym wykonawcom w Spółdzielni Mieszkaniowej „BACIECZKI” w Białymstoku

I. Część ogólna

§ 1.

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia ma na celu umożliwienie dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zadania będącego przedmiotem postępowania.
2. Wszelkie dokumenty, oświadczenia i zawiadomienia dotyczące postępowania składane przez zamawiającego i wykonawców w toku procedury wyboru wykonawców wymagają formy pisemnej lub poczty elektronicznej zgodnie z wyborem zamawiającego,
3. Jeżeli strony porozumiewają się za pomocą poczty elektronicznej, każda ze stron, na żądanie drugiej, niezwłocznie potwierdza fakt otrzymania poczty elektronicznej.
4. W postępowaniach o udzielenie zamówienia nie ma obowiązku stosowania trybu przewidzianego w ustawie Prawo zamówień publicznych. Wyjątkiem mogą być zadania współfinansowane ze środków publicznych, gdzie zastosowanie znajdują inne regulacje.

§ 2.

Postępowania w sprawie udzielenia zamówienia winny być przeprowadzane zgodnie z niniejszym Regulaminem w celu konkurencyjnego wyłonienia wykonawców w zakresie:

- 1) robót budowlanych,
- 2) dostaw,
- 3) usług.

§ 3.

1. Spółdzielnia przygotowując postępowanie powinna znać szacunkową wartość zamówienia, a na wykonanie robót budowlanych powinna posiadać kompletną dokumentację projektową, jeżeli wymaga tego prawo.
2. W przypadku zamówień tego samego rodzaju, które wynikają z zatwierdzonego funduszu remontowego na dany rok, dopuszcza się kumulowanie w jednym postępowaniu. Możliwe jest składanie ofert na wykonanie poszczególnych części zamówienia.
3. Dla robót, których realizacja nie wymaga dokumentacji i pozwoleń na budowę, Spółdzielnia może ogłosić postępowanie przetargowe w celu wyłonienia wykonawcy, określając zakres robót a także sposób ich wykonania.

II. Formy postępowań

§ 4.

1. Zamówienie w zakresie jak wymieniono w § 2 może być zlecone przez Zarząd Spółdzielni wykonawcom wybranym w postępowaniu w formie :
 - 1) **przetargu nieograniczonego** przy wartości zamówienia przekraczającej 50000,00 EUR brutto;
 - 2) **przetargu ograniczonego** przy wartości zamówienia poniżej 50000,00 EUR brutto, a powyżej 5000,00 EUR brutto,
 - 3) **negocjacji** – przy wartości zamówienia do 5000,00 EUR brutto,
 - 4) **wybór wykonawcy z wolnej ręki.**
2. Szacowanie wartości zamówienia następuje na podstawie średniego kursu EUR ogłoszonego przez NBP na dzień poprzedzający dzień szacowania wartości zamówienia.

3. Szacowanie wartości zamówienia dokonuje się na podstawie kosztorysu inwestorskiego lub sondażu ceny poprzez zapytanie kierowane do trzech potencjalnych wykonawców lub przez porównanie cen internetowych towarów lub usług. Szacowanie jest dokumentowane i podpisywane przez osobę dokonującą szacowania.

III. Przetarg nieograniczony

§ 5.

1. W przetargu nieograniczonym może brać udział każdy zainteresowany nim wykonawca.
2. Od podmiotów uczestniczących w przetargu wymaga się udokumentowania wiarygodności ekonomicznej i technicznej.

§ 6.

1. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się w prasie o zasięgu co najmniej regionalnym, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, a w razie potrzeby również w prasie krajowej, w tym samym terminie.
2. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać co najmniej:
 - a) określenie trybu przeprowadzania przetargu,
 - b) nazwę i siedzibę zamawiającego,
 - c) przedmiot zamówienia,
 - d) termin i miejsce składania ofert,
 - e) termin i miejsce otwarcia ofert,
 - f) miejsce i termin, w którym można się zapoznać ze szczegółowymi warunkami przetargu i dokumentacją projektową, informacjami i wytycznymi urbanistyczno-architektonicznymi,
 - g) inne informacje niezbędne do przeprowadzenia danego przetargu,
 - h) nazwisko i dane kontaktowe osoby odpowiadającej w imieniu zamawiającego na pytania wykonawców,
 - i) zastrzeżenie, że zamawiającemu przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 7.

W specyfikacji istotnych warunków zamówienia należy:

- 1) uściślić przedmiot zamówienia,
- 2) określić preferowane terminy rozpoczęcia i zakończenia zadania,
- 3) określić warunki finansowania i rozliczeń za wykonane zadanie,
- 4) określić sposób przygotowania ofert,
- 5) w zależności od potrzeb wskazać, że do oferty należy dołączyć:
 - a) aktualne (nie starsze niż 3 miesiące) dokumenty uwiarygadniające sytuację ekonomiczną wykonawcy, tj. informację z Urzędu Skarbowego o wnoszeniu podatków, informację z ZUS,
 - b) informacje o ostatnio wykonanych zamówieniach podobnych do objętych przetargiem,
 - c) opinie zleceniodawców o zrealizowanych zamówieniach,
 - d) oświadczenie, że nie ogłoszono upadłości wykonawcy, nie wszczęto wobec wykonawcy postępowania likwidacyjnego,
 - e) określenie okresu gwarancji i rękojmi,
 - f) oświadczenie o zapoznaniu się ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia oraz o przyjęciu jej warunków bez zastrzeżeń,
 - g) szczegółowy harmonogram realizacji zadania w przypadku zadań długoterminowych,
 - h) zgodę wykonawcy na zatrzymanie 5% należności (wartość zamówienia brutto) jako kaucji na zabezpieczenie kosztów wad w okresie gwarancyjnym.
- 6) W szczególnych przypadkach należy:
 - a) wnieść zastrzeżenie, że wykonawca ponosi koszty pełnej obsługi geodezyjnej, zapewnienia warunków bhp i ppoż., organizacji placu budowy i zaplecza

- budowy, zajęcia ulic, dozoru mienia, koszty związane z wszelkimi próbami i sprawdzeniami przewidzianymi warunkami odbioru.
 - b) określić możliwość udostępnienia (odpłatnie lub nieodpłatnie) mediów, zaplecza socjalnego lub zaplecza budowlanego,
 - c) podać wykaz ewentualnych dostaw inwestorskich,
 - d) podać spis dokumentacji projektowo-kosztorysowej obejmującej cały zakres przetargu,
 - e) przedstawić projekt umowy.
- 7) Określić wysokość wadium, sposób i termin jego wniesienia oraz podać informację, że wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się przez wykonawcę, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy, lub kiedy wykonawca uchyli się od wpłacenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
 - 8) Określić kryteria, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem wagi tych kryteriów (cenowe lub cenowe i pozacenowe, jak w szczególności jakość, terminowość, udzielenie gwarancji i inne).
 - 9) Określić termin obowiązujący wykonawcę do zawarcia umowy w przypadku wyboru jego oferty, nie dłuższy niż 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.

IV. Przetarg ograniczony

§ 8.

1. W przetargu ograniczonym zaprasza się nie mniej niż czterech wykonawców do złożenia ofert.
2. Ogłoszenie o przetargu ograniczonym zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w tym samym terminie.
3. Specyfikację istotnych warunków zamówienia określono jak w §6 pkt. 2 i § 7.

V. Wybór wykonawcy w drodze negocjacji

§ 9.

1. Negocjacje z zachowaniem konkurencji, to tryb udzielania zamówień, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z taką liczbą wykonawców, która zapewni konkurencję, lecz nie mniej niż z dwoma.
2. Negocjacje dokonuje Komisja każdorazowo powołana przez Zarząd Spółdzielni, z każdym z wykonawców oddzielnie.
3. Zaproszenie wykonawców do negocjacji winno zawierać informacje określone w § 6 punkt 2.
4. Z negocjacji sporządza się protokół, który stanowi podstawę do wyboru wykonawcy.
5. Protokół z negocjacji powinien zawierać następujące informacje:
 - a) nazwa i adres zamawiającego,
 - b) nazwy i adresy wykonawców,
 - c) data i miejsce przeprowadzonej negocjacji,
 - d) dokładne określenie przedmiotu negocjacji,
 - e) wszelkie istotne warunki zamówienia, w tym terminy realizacji, wartość zamówienia, zasady wypłaty wynagrodzenia, gwarancje i inne.

VI. Wybór wykonawcy z wolnej ręki

§ 10.

1. Wybór wykonawcy z wolnej ręki można udzielić w przypadku gdy:
 - a) w dwukrotnym postępowaniu przetargowym w trybie przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego nie została złożona żadna oferta lub wszystkie oferty zostały odrzucone albo w przypadku gdy przeprowadzone dwukrotne negocjacje nie doprowadziły do wyboru wykonawcy,

- b) zachodzi konieczność rozszerzenia (aneksowania) uprzednio zawartej umowy, jednak nie więcej niż o 20% jej wartości brutto, co jest uzasadnione wystąpieniem dodatkowych okoliczności, których nie można było przewidzieć na etapie przygotowania postępowania,
 - c) występuje niewielki zakres robót i konieczność pilnego ich wykonania, a wartość zamówienia nie przekroczy 5000,00 PLN brutto,
 - d) zachodzi konieczność zawarcia umowy na twórcze prace projektowe o wartości do 5000,00 PLN brutto,
 - e) wymagane jest niezwłoczne wykonanie zamówienia w celu usunięcia awarii, albo których niewykonanie bez zbędnej zwłoki skutkowałoby powstaniem szkody lub zagrażałoby powstaniem lub zwiększeniem rozmiarów szkody w mieniu Spółdzielni albo osób trzecich.
2. Zamówienia o wartości mniejszej niż 2000,00 PLN brutto nie wymagają zawierania umów pisemnych.
 3. Decyzję wyboru wykonawcy podejmuje Zarząd na wniosek służb technicznych.

VII. Składanie ofert

§ 11.

1. Termin na składanie ofert w przetargu nieograniczonym wynosi minimum 30 dni, a w przetargu ograniczonym minimum 15 dni licząc od dnia opublikowania ogłoszenia o zamówieniu.
2. Przetargi mogą być organizowane w trybie przyspieszonym z terminem składania ofert wynoszącym 10 dni. Przyjęcie trybu przyspieszonego musi być każdorazowo uzasadnione pisemnie oraz zatwierdzone przez Zarząd.
3. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
4. Wykonawca może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.

§ 12.

1. Oferty na przetarg **nieograniczony** winny być składane w zamkniętej, nieprzejrzywej kopercie zawierającej dokumenty określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Oferty na przetarg **ograniczony** winny być składane w zamkniętej nieprzejrzywej kopercie zawierającej dokumenty określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
3. Oferty powinna określać:
 - 1) zakres przedmiotu zamówienia,
 - 2) opis proponowanej technologii uwiarygodnionej odpowiednimi certyfikatami, atestami itp.
 - 3) łączną kwotę wynagrodzenia za całość zamówienia (netto + obowiązujący podatek VAT) wraz z harmonogramem czasowym finansowania etapów prac i warunkami płatności oraz deklarację odniesienie stopnia spełnienia kryteriów poza cenowych - jeśli dotyczy.
 - 4) termin realizacji zamówienia,
 - 5) warunki gwarancji oraz w razie potrzeby zasady określania wysokości wynagrodzenia za ewentualne roboty dodatkowe.
4. Oferty należy składać w kancelarii w siedzibie Spółdzielni.
5. Pracownik kancelarii powinien rejestrować koperty nanosząc na nie datę i godzinę złożenia oferty oraz numer bieżący i złożyć je w zamkniętej szafie (bez otwierania kopert).
6. Oferty należy przekazać Przewodniczącemu Komisji w dniu otwarcia ofert bezpośrednio przed posiedzeniem Komisji Przetargowej.

§ 13.

1. W wymaganym terminie wykonawca powinien wnieść wadium w gotówce, przelewem bądź czekiem potwierdzonym. Wadium w gotówce nie może przekraczać 10 000,00 PLN.

W przetargach na opracowania urbanistyczne, architektoniczne, studia, badania, ekspertyzy nie obowiązuje wnoszenie wadium.

2. Wysokość wadium nie powinna przekraczać 10 % wartości zamówienia.
3. W przypadku niewniesienia wadium oferta nie będzie rozpatrywana.
4. Wadium ulega przepadkowi na rzecz zamawiającego w sytuacji, gdy wykonawca, którego oferta została wybrana odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w złożonej przez siebie ofercie.
5. W przypadku konieczności wpłacenia wadium - jest ono zwracane :
 - wykonawcy, którego oferta została wybrana - następnego dnia po zawarciu umowy,
 - innym uczestnikom - w terminie 3 dni roboczych po ogłoszeniu wyników przetargu
 - wszystkim wykonawcom jeżeli zamawiający unieważnił przetarg w terminie 3 dni roboczych.

VIII. Warunki uczestnictwa w przetargu

§ 14.

1. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
 - a) podmioty gospodarcze, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie likwidacyjne, układowe lub ogłoszono upadłość,
 - b) podmioty gospodarcze, które nie wywiązują się z płatności podatków i składek na ubezpieczenia społeczne,
 - c) podmioty gospodarcze, które przekazały fałszywe informacje związane z udziałem w przetargu.

IX. Warunki uczestnictwa w Komisji Przetargowej

§15.

1. Komisję Przetargową w składzie co najmniej trzech osób powołuje uchwałą Zarząd Spółdzielni spośród pracowników Spółdzielni.
2. Komisja podejmuje decyzje większością głosów, a w razie konieczności rozstrzyga głos przewodniczącego Komisji.
3. W pracach Komisji z głosem doradczym mogą uczestniczyć branżowi inspektorzy nadzoru, kierownik właściwego działu.
4. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni przez nią upoważnieni jako obserwatorzy z głosem doradczym.
5. W pracach Komisji Przetargowych nie mogą uczestniczyć:
 - 1) osoby pozostające w stosunku pracy z wykonawcą lub osobami pełniącymi funkcje w zarządach lub radach nadzorczych wykonawcy,
 - 2) osoby pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii wstępnej lub zstępnej bądź w linii bocznej do drugiego stopnia włącznie lub w stosunku opieki, kurateli albo przysposobienia w stosunku do wykonawcy,
 - 3) osoby, które przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia.

Członek Komisji Przetargowej lub biegły opiniujący, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że w stosunku do niego mają miejsce okoliczności określone w dowolnym punkcie od 1) do 3) powinien niezwłocznie zrezygnować z uczestnictwa w pracach Komisji.

X. Przebieg przetargu nieograniczonego i ograniczonego

1. Postępowanie Komisji Przetargowej:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert,
 - b) stwierdza stan zabezpieczenia kopert z ofertami,
 - c) ustala czy zostały wpłacone wadia,
 - d) stwierdza wpłynięcie ewentualnych spóźnionych ofert i oznacza je. Koperty tych ofert nie są otwierane,
 - e) otwiera wszystkie koperty zewnętrzne w kolejności ich wpłynięcia i po wstępnej analizie stwierdza ich kompletność oraz określa, które z nich odrzuca i dlaczego,
2. Komisja odrzuca z przyczyn formalnych oferty nie odpowiadające warunkom przetargu, które wpłynęły po wyznaczonym terminie, nie mają wpłaconego wadium, są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności danych oraz zawierają przeróbki/skreślenia.
3. W toku badania i oceny ofert zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert. Niedopuszczalne jest prowadzenie między zamawiającym a wykonawcą negocjacji dotyczących złożonej oferty oraz dokonywanie jakiegokolwiek zmiany w jej treści.
4. Przy ocenie ofert, które nie zostały odrzucone, głównym kryterium jest cena.
5. Komisja ma prawo odrzucić ofertę, w której zaproponowana cena jest rażąco niska i znacznie odbiega od ceny szacunkowej zamówienia
6. W przypadku gdy w postępowaniu przetargowym została złożona jedna oferta, Komisja Przetargowa bada prawidłowość ogłoszenia zamówienia, formalność złożonej oferty i przedkłada do decyzji Zarządu.

§ 17.

Jeżeli z uzasadnionych przyczyn wybór oferty jest utrudniony lub niemożliwy, Komisja Przetargowa wnioskuję do Zarządu o unieważnienie przetargu. Zarząd podejmuje decyzję o przyjęciu następnych form wyłonienia wykonawców.

§ 18.

1. Komisja Przetargowa dla każdego postępowania sporządza protokół z jego przebiegu, podpisuje go i przekazuje do Zarządu w celu zatwierdzenia. Protokół zawiera m.in. uzasadnienie odrzucenia ofert (jeśli dotyczy) i uzasadnienie wyboru oferty.
2. Obserwatorowi z głosem doradczym przysługuje prawo wniesienia ewentualnych uwag do protokołu.
3. Ogłoszenie wyników przetargu następuje po podjęciu decyzji przez Zarząd Spółdzielni.

§ 19.

1. Z chwilą zawiadomienia wykonawcy o wyborze jego oferty powstaje między stronami stosunek zobowiązaniowy, do którego stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego o umowach zawartych w drodze aukcji lub przetargu.
2. Zakończenie postępowania wynikiem pozytywnym (wybór oferty) wyklucza rozliczanie należności za wykonanie przedmiotu umowy kosztorysem powykonawczym.

§ 20.

1. Wykonawcom, których oferty zostały odrzucone lub nie zostały wybrane nie przysługuje prawo odwoływania się od decyzji Zarządu.

2. Zamawiający zawiadamia niezwłocznie wykonawców o zakończeniu przetargu i jego wyniku oraz udostępnia zainteresowanym wykonawcom (do wglądu) protokół z przeprowadzonego przetargu wraz z wykazem cen zaoferowanych przez pozostałych wykonawców.

§ 21.

Uczestnicy postępowania przetargowego nie mogą ujawniać informacji dotyczących przetargu lub których ujawnienie narusza interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji.

§ 22.

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” tj. z dniem 26.03.2019r.
2. Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 9 czerwca 2009 r. Uchwałą Nr 17/2009.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ