

REGULAMIN

wyboru wykonawców robót budowlanych, remontowych oraz usług związanych z konserwacją i utrzymaniem nieruchomości, realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Łaziskach Górnych

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Pracownicy Spółdzielni wykonujący czynności w postępowaniach przetargowych i udzielaniu zleceń zobowiązani są do zachowania szczególnej staranności przy dysponowaniu środkami finansowymi oraz prowadzenia postępowań przetargowych w sposób bezstronny, zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie oferentów.
2. Kontrolę przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu przeprowadza Prezes Zarządu.
3. Za nieprzestrzeganie postanowień niniejszych zasad pracownicy Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność dyscyplinarną.

§2

1. Regulaminu nie stosuje się do postępowania w sytuacjach nadzwyczajnych, awaryjnych lub kryzysowych, mogących spowodować zagrożenie zdrowia lub życia mieszkańców i innych osób albo zagrażających bezpieczeństwu mienia zarządzanego przez Spółdzielnię.
2. W sytuacjach, o których mowa w pkt 1 realizacja robót odbywa się w oparciu o polecenia Prezesa Zarządu.

§3

Ileokroć w regulaminie jest mowa o:

1. **przetargu (postępowaniu przetargowym)** – należy przez to rozumieć postępowanie mające na celu wybór wykonawcy robót budowlanych lub remontów, a także usług związanych z utrzymaniem i konserwacją nieruchomości (nie jest to przetarg w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych)
2. **materiałach przetargowych** – należy przez to rozumieć dokumentację opisującą przedmiot przetargu, warunki jakie powinni spełnić oferenci, sposób przygotowania oferty i kryteria jej oceny, terminy, wysokość wadium i inne informacje istotne w przeprowadzeniu postępowania przetargowego,
3. **wartości zamówienia** – należy przez to rozumieć całkowite, szacunkowe wynagrodzenie wykonawcy robót razem z podatkiem od towarów i usług (VAT),
4. **cenie** – należy przez to rozumieć oferowaną przez oferenta cenę za wykonanie robót wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT),

SPOSÓB WYBORU WYKONAWCÓW I UDZIELANIA ZLECEŃ

§4

Spółdzielnia wybiera wykonawców robót w następujących trybach:

- a) przetarg nieograniczony,
- b) konkurs ofert,
- c) zlecenie

ZASADY POSTĘPOWAŃ PRZETARGOWYCH

§5

1. Pracownik odpowiedzialny za realizację przetargów
 - a) ustala wartość zamówienia,
 - b) opracowuje materiały przetargowe,
 - c) wszczyna postępowanie przetargowe,

Łow. Andry 

- d) gromadzi i przechowuje dokumentację przetargów, w tym dokumentację prac komisji przetargowej, prowadzi rejestr przetargów.
2. Po uchwaleniu przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na dany rok, pracownik sporządza plan postępowań przetargowych, który uwzględnia tryb postępowań przetargowych i wartość zamówień.
 3. Przy określaniu kryteriów oceny ofert należy uwzględnić w szczególności:
 - a) oferowaną cenę,
 - b) wiarygodność oferentów ocenianą na podstawie załączonej do oferty dokumentacji oraz dotychczasowej współpracy ze Spółdzielnią,
 - c) okres udzielonej przez oferenta gwarancji na wykonane prace.
 4. Postępowania przetargowe nie ujęte w planie przetargów prowadzone są zgodnie z niniejszym regulaminem i ich realizacja wymaga zgody Zarządu.
 5. Ocenę ofert złożonych w postępowaniach przetargowych przeprowadza komisja przetargowa,
 6. Zakończenie postępowania przetargowego następuje z chwilą zatwierdzenia przez Zarząd protokołu z prac komisji przetargowej.
 7. Spółdzielnia ma prawo do unieważnienia postępowania przetargowego bez podania przyczyny.
 8. Jeżeli dokonanie określonych czynności związanych z postępowaniem przetargowym wymaga wiadomości specjalnych Zarząd, może powołać rzeczoznawcę.

§6

1. O udzielenie zamówienia na roboty mogą ubiegać się oferenci, którzy:
 - a) posiadają uprawnienia niezbędne do wykonywania określonego rodzaju robót, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
 - b) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania roboty,
 - c) nie podlegają wykluczeniu z postępowania przetargowego na podstawie uregulowań niniejszego Regulaminu.
2. W postępowaniu przetargowym Spółdzielnia może odrzucić oferty oferentów:
 - a) którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania przetargowego wyrządzili szkodę Spółdzielni,
 - b) w stosunku do których wszczęto postępowanie układowe, upadłościowe lub otwarte likwidację,
 - c) z którymi Spółdzielnia znajduje się w sporze sądowym,
 - d) którzy zalegają z uiszczeniem podatków, składek na ubezpieczenia oraz nie posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności,
 - e) złożyli ofertę, której treść i zawartość nie odpowiada wymogom opisanym w materiałach przetargowych,
 - f) którzy nie wnieśli wadium,
3. W przetargu oferent składa tylko jedną ofertę w formie pisemnej, opakowaną w sposób uniemożliwiający odczytanie jej treści przed datą otwarcia, z opisem nazwy przetargu.
4. Oferty są dostarczane przez oferentów do Spółdzielni osobiście lub przesłane pocztą, w przypadku przesłania oferty pocztą liczy się data jej wpływu do Spółdzielni.
5. Każda ze złożonych ofert podlega rejestracji przez sekretariat Spółdzielni, z nadaniem jej numeru porządkowego i daty wpływu.
6. Oferent może przed upływem terminu do składania ofert zmienić lub wycofać ofertę.
7. Oferent przygotowuje ofertę na własny koszt i własnym staraniem.
8. Spółdzielnia w pełni respektuje poufny charakter informacji podanych przez oferentów w składanych ofertach.
9. Spółdzielnia nie ma obowiązku udzielenia oferentów wyjaśnień w sprawie motywów wyboru najkorzystniejszej oferty.



PRZETARG NIEOGRANICZONY**§7**

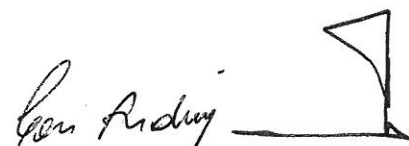
Przetarg nieograniczony stosuje się gdy wartość zamówienia udzielanego przez Spółdzielnię przekracza 150.000,00 złotych z zastrzeżeniem, że Zarząd może obniżyć próg kwotowy do przeprowadzenia postępowania w tym trybie.

§8

1. Spółdzielnia rozpoczyna postępowanie, zamieszczając ogłoszenie o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym powinno zawierać co najmniej:
 - a) nazwę i adres siedziby Spółdzielni,
 - b) nazwę przedmiotu zamówienia,
 - c) określenie sposobu uzyskania przez oferentów materiałów przetargowych,
3. Spółdzielnia wyznacza termin składania ofert, z uwzględnieniem czasu niezbędnego do przygotowania i złożenia oferty, z tym że termin ten nie może być krótszy niż 14 dni od dnia wywieszenia na tablicy ogłoszeń informacji o przetargu nieograniczonym.
4. Spółdzielnia może żądać od oferentów wykonawców dokumentów lub stosownych oświadczeń potwierdzających spełnianie warunków udziału w przetargu, a w szczególności:
 - a) wypis Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) lub wypis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEiDG) nie starszy niż 30 dni przed upływem terminu składania ofert
 - b) zaświadczenie o braku zaległości podatkowych oraz zaświadczenie o braku zaległości wobec ZUS lub KRUS, nie starsze niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - c) aktualną polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
 - d) wykaz wykonanych prac o charakterze i zakresie porównywalnym z przedmiotem przetargu wraz ze stosownymi referencjami.

§9

1. Ocena ofert złożonych w przetargu nieograniczonym odbywa się w części jawnej i niejawnej, część niejawna rozpoczyna się bezpośrednio po części jawnej.
2. W części jawnej dopuszczona jest obecność oferentów, przy czym muszą oni podać do protokołu swoje imię i nazwisko oraz nazwę firmy, którą reprezentują.
3. W części jawnej następuje podanie informacji zawartych w ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym, stwierdzenie nienaruszenia ofert oraz podanie liczby ofert złożonych przez wykonawców.
4. W dalszej kolejności następuje otwarcie ofert, sprawdzenie wpłaty wadium, odczytanie nazwy oraz adresu oferenta, zaoferowanej przez niego ceny, terminu realizacji roboty, okresu gwarancji i warunków płatności.
5. Nieobecność oferentów w części jawnej nie wstrzymuje procedury oceny ofert złożonych w postępowaniu przetargowym.
6. W części niejawnej następuje sprawdzenie zgodności złożonych w postępowaniu ofert z materiałami przetargowymi, ocena ofert według przyjętych kryteriów i wskazanie najkorzystniejszej oferty.
7. Przetarg nieograniczony jest ważny, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta niepodlegająca odrzuceniu.
8. Wyniki przetargów nieograniczonych zamieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni, z podaniem nazwy i adresu oferenta wybranego do realizacji roboty.



KONKURS OFERT**§10**

Konkurs ofert stosuje się gdy wartość zamówienia udzielanego przez Spółdzielnię jest wyższa od 50.000,00 złotych, a nie przekracza 150.000,00 złotych.

§11

1. Spółdzielnia wszczyna postępowanie przetargowe w trybie konkursu ofert, kierując w formie pisemnej zaproszenie do składania ofert do minimum 3 wykonawców realizujących roboty budowlane podobne do przedmiotu przetargu.
2. Wraz z zaproszeniem do składania ofert Spółdzielnia informuje o sposobie uzyskania materiałów przetargowych.
3. Spółdzielnia może żądać od oferentów dokumentów lub stosownych oświadczeń potwierdzających spełnianie warunków udziału w przetargu, a w szczególności:
 - a) wypis Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) lub wypis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEiDG) nie starszy niż 30 dni przed upływem terminu składania ofert,
 - b) oświadczenie o braku zaległości podatkowych oraz oświadczenie o braku zaległości wobec ZUS lub KRUS ważne na dzień składania oferty,
 - c) aktualną polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.

§12


1. Ocena ofert złożonych w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie konkursu ofert odbywa się bez udziału oferentów.
2. W trakcie oceny ofert następuje stwierdzenie nienaruszenia ofert, podanie liczby ofert złożonych w postępowaniu, otwarcie ofert, sprawdzenie wpłaty wadium, odczytanie nazwy oraz adresu oferenta, zaofiarowanej przez niego ceny, terminu realizacji roboty, okresu gwarancji i warunków płatności.
3. W dalszej kolejności następuje sprawdzenie zgodności złożonych w postępowaniu ofert z wymogami stawianymi przez Spółdzielnię, ocena ofert według przyjętych kryteriów i wskazanie najkorzystniejszej oferty.
4. Postępowanie przetargowe prowadzone w trybie konkursu ofert jest ważne, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta niepodlegająca odrzuceniu.
5. Wyniki konkursów ofert zamieszczane są na stronie internetowej Spółdzielni, z podaniem nazwy i adresu oferenta wybranego do realizacji roboty.

WADIUM**§13**

1. W przetargu nieograniczonym i konkursie ofert Spółdzielnia żąda od oferentów wniesienia wadium w wysokości od 2% do 5% wartości zamówienia.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu, przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.

§14

1. Oferentom, których złożone oferty nie zostały wybrane Spółdzielnia zwraca wadium po zakończeniu postępowania przetargowego. Pracownik odpowiedzialny za realizację zadań księgowych zobowiązany jest potwierdzić wysokość wadium przeznaczonego do zwrotu.
2. Spółdzielnia zatrzymuje wadium jeżeli oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza odmówił podpisania umowy lub zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie oferenta.

Jan Arduj 

KOMISJA PRZETARGOWA**§15**

1. Do oceny ofert Zarząd powołuje komisję przetargową, której zadaniem jest ocena złożonych przez oferentów ofert w postępowaniach przetargowych w trybie przetargu nieograniczonego i konkursu ofert.
2. Komisja przetargowa ma charakter stały do czasu zmiany jej składu osobowego przez Zarząd i składa się z co najmniej dwóch osób, w tym przewodniczącego komisji.
3. Członkowie komisji przetargowej podlegają wykluczeniu z postępowania przetargowego, jeżeli pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członkowie komisji przetargowej w trakcie postępowania przetargowego składają pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w pkt 3
5. W pracach komisji przetargowej uczestniczy członek Rady Nadzorczej w roli obserwatora.
6. Przewodniczący komisji przetargowej zaprasza członka Rady Nadzorczej, informując Przewodniczącego Rady Nadzorczej o terminie i przedmiocie postępowań przetargowych, nie później niż 7 dni przed ustalonym terminem posiedzenia.
7. Nieobecność na posiedzeniu komisji członka Rady Nadzorczej nie wstrzymuje prac komisji przetargowej.

§16

1. W trakcie oceny ofert komisja przetargowa w uzasadnionych przypadkach może wezwać oferentów do złożenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert, uzupełnienia brakujących dokumentów. Komisja przetargowa przedkłada takie żądanie w formie pisemnej.
2. Komisja przetargowa może odrzucić ofertę jeżeli jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do treści.
3. Komisja przetargowa wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert, określonych w materiałach przetargowych.
4. W przypadku złożenia ofert o zbliżonych parametrach finansowych i technicznych, Zarząd może przeprowadzić negocjacje z oferentami, którzy takie oferty złożyli.

§17

1. Komisja przetargowa w toku swoich prac sporządza pisemny protokół.
2. Protokół z prac komisji przetargowej jest podstawą wniosku do Zarządu o wybór wykonawcy.

UMOWY O REALIZACJĘ ROBÓT**§18**

1. Realizacja robót, których cena przekracza kwotę 30.000,00 złotych wymaga zawarcia z wykonawcą umowy w formie pisemnej.
2. Realizacja robót, których cena nie przekracza kwoty 30.000,00 złotych odbywa się na podstawie zamówienia zawierającego w szczególności nazwę wykonawcy, przedmiot zlecenia, termin realizacji robót, warunki płatności, warunki gwarancji.
3. Oferent, którego oferta wybrana została jako najkorzystniejsza zobowiązany jest do zawarcia umowy ze Spółdzielnią w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, Umowy zawiera się na czas oznaczony lub nieoznaczony.
4. Ewidencję umów i zleceń w systemie informatycznym Spółdzielni prowadzi pracownik odpowiedzialny za realizację przetargów.



ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**§19**

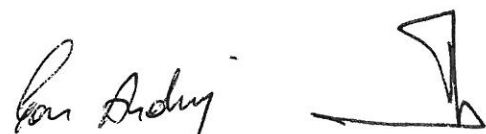
1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Spółdzielni z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez wykonawcę. Wysokość zabezpieczenia wynosi od 2 % do 5 % ceny podanej przez wykonawcę w ofercie.
2. Informacje dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy powinny znajdować się w materiałach przetargowych.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy musi być wniesione w pieniądzu przez oferenta w całości przed podpisaniem umowy o realizację robót.
4. Na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy Spółdzielnia może zaliczyć wniesione przez oferenta wadium wymagane w postępowaniu przetargowym.
5. Spółdzielnia zwraca wykonawcy 50% zabezpieczenia w terminie do 30 dni od dnia podpisania przez Spółdzielnię bez zastrzeżeń protokołu odbioru robót. Pozostałe 50% stanowi zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni na okres udzielonej przez Wykonawcę gwarancji.
6. Kwota, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu nie podlega waloryzacji i jest zwracana wykonawcy po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości na wykonane roboty. Pracownik odpowiedzialny za realizację zadań księgowych zobowiązany jest potwierdzić wysokość wadium przeznaczonego do zwrotu

ZLECENIE**§20**

1. Zlecenie stosuje się gdy wartość zamówienia nie przekracza kwoty 50 000,00 zł.
2. Zlecenie można stosować również:
 - a) w przypadku gdy przeprowadzone postępowania przetargowe nie zostały rozstrzygnięte z powodu braku złożonych ofert,
 - b) w przypadku realizacji robót związanych z bieżącą konserwacją, obsługą i utrzymaniem nieruchomości zlecanych w oparciu o zawarte umowy na stałą obsługę.
3. W przypadkach o których mowa w ust 2b Spółdzielnia może organizować dodatkowy nabór ofert wykonawców.

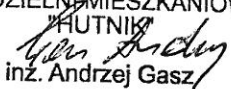
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**§22**

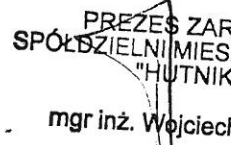
1. Jeżeli oferent, którego oferta uznana została za najkorzystniejszą, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, albo realizuje prace niezgodnie z wymogami, Zarząd może wybrać ofertę innego oferenta spośród pozostałych ofert, bez konieczności przeprowadzania ponownego postępowania przetargowego.
2. Jeżeli w trakcie realizacji prac zajdzie konieczność zlecenia uzasadnionych robót dodatkowych nie objętych umową, mających wpływ na prawidłową realizację prac, Zarząd może udzielić wykonawcy zlecenia uzupełniającego do wysokości do 25% ceny roboty podstawowej.
3. Spółdzielnia przechowuje dokumentację postępowań przetargowych przez okres udzielonej przez wykonawcę gwarancji.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi regulaminem rozstrzyga Zarząd.



§23

1. Regulamin wyboru wykonawców robót budowlanych, remontowych oraz usług związanych z konserwacją i utrzymaniem nieruchomości, realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Łaziskach Górnych zatwierdzony został przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 16.02.2022r. uchwałą nr 21/2022 i obowiązuje z dniem zatwierdzenia.

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„HUTNIK”

inż. Andrzej Gasz

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„HUTNIK”

mgr inż. Wojciech Huptys