

**REGULAMIN PROCEDUR DOKONYWANIA ZAMÓWIEŃ
NA ROBOTY BUDOWLANE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000”
W WARSZAWIE**

(tekst jednolity)

I. Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady wyboru wykonawców na wykonanie prac remontowo – budowlanych na rzecz Spółdzielni.
2. Spółdzielnia przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców. Z ubiegania się o zamówienie na roboty budowlane na rzecz Spółdzielni wyklucza się:
 - a) wykonawców, którzy w ciągu ostatnich dziesięciu lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, a szkoda ta nie została dobrowolnie naprawiona do dnia wszczęcia postępowania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności,
 - b) wykonawców, w stosunku do których otwarto likwidację lub upadłość
Ofertę wykonawcy wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

II. Tryby udzielania zamówień.

§ 2

1. Zamówienia na roboty budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni udziela się na podstawie jednego z poniższych trybów postępowania:
 - a) przetargowego pełnego - jeżeli zamówienie jest finansowane z udziałem środków publicznych lub innych, których przyznanie jest uzależnione od zastosowania procedury udzielania zamówienia określonej w ustawie - Prawo zamówień publicznych,
 - b) przetargowego podstawowego - przy wartości zamówienia powyżej 50.000 złotych netto
 - c) uproszczonego - przy wartości zamówienia do 50.000 złotych netto
 - d) z wolnej ręki - przy wartości zamówienia do 5.000 złotych netto
2. Do postępowania pełnego stosuje się wyłącznie przepisy ustawy z dnia 29 października 2004r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.u. Nr 19, poz.177

- z późn. zmianami).
3. Postępowanie podstawowe, uproszczone i z wolnej ręki przy udzielaniu zamówień przez Spółdzielnię odbywa się w oparciu o zapisy określone niniejszym Regulaminem.

III. Postępowanie przetargowe podstawowe.

§ 3

1. Postępowanie przetargowe podstawowe ma charakter przetargu nieograniczonego, w którym oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.
2. Ogłoszenia o przetargu nieograniczonym Zarząd Spółdzielni umieszcza w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń Spółdzielni, stronie internetowej Spółdzielni, na 3 portalach przetargowych ewentualnie w wybranym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.
3. Przedmiot zamówienia winien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
4. Zamawiający, na własny użytek sporządza kosztorys lub kalkulację określając przewidywane koszty przy uwzględnieniu wszystkich elementów mających wpływ na realizację zamówienia.
5. Specyfikacja przetargowa winna zawierać :
 - a) nazwę oraz adres zamawiającego,
 - b) tryb udzielenia zamówienia,
 - c) opis przedmiotu zamówienia,
 - d) przedmiar robót sporządzony przez zamawiającego lub kalkulacja ryczałtowa, które podlegają zatwierdzeniu przez Prezesa Zarządu Spółdzielni
 - e) dokumentację projektową, o ile jest to uzasadnione
 - f) termin wykonania zamówienia,
 - g) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
 - h) wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,
 - i) wymagania dotyczące wadium,
 - j) termin związania ofertą,
 - k) opis sposobu przygotowania oferty,
 - l) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
 - m) opis kryteriów jakimi będzie kierował się zamawiający przy wyborze oferty oraz sposobu oceny ofert,

- n) informacje dotyczące formalności, jakie powinny być dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy,
- o) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz wzór umowy.

6. Specyfikację przetargową zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 4

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:

1. nazwę i siedzibę zamawiającego,
2. określenie trybu zamówienia,
3. określenie przedmiotu zamówienia,
4. termin wykonania zamówienia,
5. informację na temat wadium /w wysokości od 0,5 do 3 % wartości zamówienia,
6. termin i miejsce składania ofert i ich otwarcia.
7. zastrzeżenie zamawiającego o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.

§ 5

1. Oferenci przystępujący do przetargu winni złożyć swoje oferty w zamkniętych kopertach, w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
2. Oferenci, którzy nie złożyli ofert w wymaganym w ogłoszeniu terminie lub pozostają w stosunku zależności z osobami uczestniczącymi w postępowaniu przetargowym po stronie zamawiającego zostają wykluczeni z postępowania.
3. Zamawiający w wyznaczonym przez siebie terminie może żądać od oferenta złożenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących dokumentów potwierdzających spełnienie warunków przetargowych.
4. Oferent jest związany ofertą do upływu terminu, określonego w specyfikacji przetargowej.

§ 6

1. Oferta powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do podpisywania ofert zgodnie z dokumentem określającym status prawny oferenta lub przez pełnomocnika oferenta zgodnie z udzielonym mu pełnomocnictwem.
2. Dopuszcza się możliwość złożenia przez oferenta oferty przewidującej odmienny niż określony w specyfikacji sposób wykonania zamówienia (oferta wariantowa), jeżeli cena nie jest jedynym kryterium wyboru oferenta.
3. Dopuszcza się przyjęcie oferty, która zawiera drobną pomyłkę formalną.

§ 7

Oferty mogą być wycofane przed terminem ich otwarcia, zaś oferenci, którzy wycofali oferty nie mogą ponownie brać udziału w tym samym przetargu.

§ 8

Zarząd wyznacza osobę upoważnioną do udzielania oferentom szczegółowych informacji dotyczących przedmiotu dostaw, robót bądź usług, a także w innych sprawach dotyczących przetargu.

§ 9

O ewentualnych zmianach dotyczących przedmiotu zamówienia, terminie składania ofert lub warunków udziału w postępowaniu przetargowym zamawiający informuje pisemnie wszystkich oferentów, którzy otrzymali specyfikację przetargową.

§ 10

Oferenci, których oferty nie zostały wybrane, otrzymują zwrot wadium niezwłocznie lecz nie później niż w ciągu 10 dni roboczych od daty ogłoszenia wyników przetargu.

§ 11

Oferta złożona przez wykonawcę do przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że w warunkach ogłoszenia o przetargu zastrzeżono inaczej.

§ 12

Oferent, który wygrał przetarg otrzymuje zwrot wadium w ciągu 30 dni od daty rozpoczęcia dostaw, robót lub świadczenia usług.

§ 13

1. Zamawiający zatrzymuje wadium jeżeli oferent, którego oferta została wybrana odmówił podpisania umowy na wykonanie robót, bądź zawarcie tej umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po jego stronie.
2. Wadium wniesione w pieniądzu przez wykonawcę, którego oferta została wybrana, na wniosek tego wykonawcy, zaliczane jest przez zamawiającego na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 14

1. Wyboru wykonawcy robót, usług bądź dostaw spośród zgłoszonych ofert dokonuje Komisja Przetargowa, przy szczególnym uwzględnieniu następujących kryteriów:
 - a) ceny,
 - b) terminu realizacji,
 - c) okresu udzielanej gwarancji,
 - d) oraz innych szczegółowo określonych w formularzu przetargowym

2. Komisję Przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni po wcześniejszym przedstawieniu Radzie Nadzorczej (wystarczająca jest forma elektroniczna) kandydatów na członków Komisji. Brak zastrzeżeń Rady Nadzorczej w zakresie proponowanych kandydatur do Komisji Przetargowej zgłoszonych Zarządowi w terminie 3 dni oznacza akceptację składu Komisji Przetargowej. Komisja Przetargowa składa się z co najmniej trzech osób. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, Zarząd, członkowie Rad Nieruchomości, której dotyczy konkretny przetarg oraz osoby zaproszone przez Zarząd.
3. Zabrania się udziału w komisji osobom, które:
 - a) są członkami rodziny oferenta, jego prawnego następcy lub członka władzy firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - b) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie pracowały u oferenta, bądź były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - c) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 15

Przetarg przeprowadza się, gdy wpłynię co najmniej jedna oferta.

§ 16

Komisja Przetargowa dokonuje oceny spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu przetargowym oraz bada i ocenia oferty oraz dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej.

W tym celu Komisja Przetargowa:

1. w części jawnej postępowania przetargowego:
 - ustala liczbę złożonych ofert,
 - otwiera koperty z ofertami i informuje o osobach oferentów i zaproponowanych przez nich cenach,
 - sprawdza czy zostało wpłacone wadium,
2. w części niejawnej postępowania przetargowego:
 - dokonuje szczegółowej analizy ofert, w tym również w razie potrzeby może skorzystać z opinii biegłych lub specjalistów
 - żąda w razie konieczności od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert,
 - dokonuje klasyfikacji ofert wg przyjętych kryteriów, od najkorzystniejszej do najmniej korzystnej, odrzuca oferty lub wnioskuje o unieważnienie postępowania.

§ 17

1. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przetargu, który zawiera: szczegółowy opis przedmiotu zamówienia,
 - a) informacje o trybie udzielenia zamówienia,
 - b) informacje o wykonawcach cenę i inne istotne elementy oferty,
 - c) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem,
 - d) nazwiska członków Komisji Przetargowej
 - e) przedstawienie dalszego sposobu postępowania.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji Przetargowej, z tym że członkowie, którzy nie zgadzają się z rozstrzygnięciem przetargu mogą zamieścić w protokole swoje zdanie odrębne.
3. Data podpisania protokołu przez członków Komisji jest datą zakończenia przetargu.

§ 18

1. Dopuszcza się wyłonienie przez Komisję Przetargową spośród podmiotów biorących udział w przetargu innego Wykonawcy niż oferent z najkorzystniejszą ofertą. Cenę za roboty, usługi lub dostawy ustala się w takim przypadku w trybie negocjacji prowadzonych przez Zarząd na poziomie najkorzystniejszej oferty lub poniżej tej ceny. W takim przypadku Zarząd prowadzi negocjacje z maksymalnie 3 podmiotami, które złożyły najlepsze oferty zgodnie z par. 16 punkt 3. Komisja bierze w takim przypadku pod uwagę:
 - a) potencjał techniczny oraz kadrowy,
 - b) doświadczenie w realizacji podobnych dostaw i usług,
 - c) wiarygodność ekonomiczną,
 - d) opinie z wcześniej realizowanych robót w Spółdzielni,
 - e) dodatkowe zobowiązania ofertowe Wykonawcy,
 - f) termin realizacji,
 - g) jakość gwarancji oraz wyłączenia.
2. Wyboru oferenta dokonuje się w terminie 10 dni roboczych od daty otwarcia ofert.
3. Zarząd Spółdzielni zatwierdza wyniki przeprowadzonego postępowania przetargowego. W przypadku niezatwierdzenia wyników postępowania przetargowego, przetarg zostaje unieważniony.

§ 19

1. Zarząd Spółdzielni jako ogłaszający przetarg jest zobowiązany do niezwłocznego, powiadomienia uczestników przetargu o jego wyniku.
2. Niezwłoczne, skuteczne powiadomienie oferenta, który przetarg wygrał, powinno określać termin zawarcia z nim umowy o dostawę, wykonanie robót.

§ 20



Jeżeli oferent, który wygrał przetarg uchyla się od podpisania umowy, Zarząd ma prawo wybrać nowego oferenta spośród podmiotów biorących udział w przetargu w trybie bezpośrednich negocjacji z wolnej ręki.

§21

Rada Nadzorcza Spółdzielni może unieważnić lub ograniczyć przetarg, może także ograniczyć przedmiot zamówienia bez podania przyczyn. W takim przypadku Rada nadzorcza podejmuje decyzje o dalszych działaniach w tym zakresie.

IV. Tryb odstąpienia od przetargu podstawowego

§ 22

1. W przypadkach uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni Zarząd może zlecić roboty, dostawy bądź usługi z wolnej ręki.
2. Awarie lub działania wynikające z usunięcia skutków awarii są wyłączone z zapytań ofertowych, jednakże konieczny jest wcześniejszy pisemny protokół konieczności podpisany przez dwóch przedstawicieli Spółdzielni lub w przypadku gdy awarię należy usunąć w trybie natychmiastowym, protokół usunięcia awarii sporządzony przez podmiot usuwający awarię i zaakceptowany przez Zarząd Spółdzielni. Jeśli istnienie awarii będzie wynikało z aktualnie prowadzonych prac remontowych, Zarząd Spółdzielni może zlecić wykonanie naprawy podmiotowi dotychczas wykonującemu prace remontowe lub - jeśli zachodzi taka konieczność – innemu podmiotowi.
3. Ponadto odstępuje się od trybu przetargowego podstawowego gdy:
 - a) przeprowadzony uprzednio przetarg nie został rozstrzygnięty, został unieważniony lub nie zgłosił się żaden referent;
 - b) w trakcie realizacji zamówienia stwierdzono konieczność wykonania dodatkowych prac, których nie można było przewidzieć w pierwotnej umowie. Wówczas zostaje sporządzony i podpisany protokół konieczności. W takim wypadku konieczne jest uzyskanie zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały. Uchwała w tym przedmiocie może być podjęta w formie głosowania obiegowego poza posiedzeniem Rady;
 - c) nie dotrzymanie przez wykonawcę warunków umowy wywołuje konieczność zlecenia w trybie pilnym dokończenie prac przez innego wykonawcę.
4. Spółdzielnia ma prawo do odstąpienia od umowy bez ponoszenia skutków finansowo-prawnych. Dostawca lub wykonawca w takiej sytuacji jest obowiązany wstrzymać realizację przedmiotu umowy, także zabezpieczyć plac budowy niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o odstąpieniu. Spółdzielnia wypłaci wówczas wykonawcy wynagrodzenie należne mu za część prawidłowo wykonanego przedmiotu umowy przez otrzymaniem w/w zawiadomienia oraz za wykonane prace zabezpieczające.

5. Rada Nadzorcza w uzasadnionych pisemnie przypadkach może podjąć stosowną uchwałę w przedmiocie podziału zamówienia na części w celu zorganizowania kilku przetargów.
6. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o odstąpieniu od trybu przetargowego podstawowego w przypadkach prac nietypowych, specjalistycznych lub prac o charakterze artystycznym oraz takich, gdy z uwagi na nieznaną zakres prac nie jest możliwe określenie wartości zamówienia na etapie postępowania przetargowego. Każdorazowo w takiej sytuacji Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę po zapoznaniu się z pisemnym uzasadnieniem Zarządu.

V. Tryb dokonywania zamówienia uproszczonego.

§ 23

1. W przypadku dokonywania zamówienia uproszczonego przez Spółdzielnię, którego całkowita wartość netto pozostaje w przedziale cenowym pomiędzy kwotą 5.000 zł netto a kwotą 50.000,00 zł netto Zarząd Spółdzielni wykonuje procedurę zapytania ofertowego, polegającą na następujących czynnościach: Zapytanie ofertowe pojawia się co najmniej na tablicy SM, na stronie internetowej Spółdzielni oraz 1 portalu internetowym zajmującym się przetargami budowlanymi.
 - a) Oferty mogą wpływać mailem i są rejestrowane jako pisma przychodzące w SM.
 - b) Po zebraniu ofert Zarząd dokonuje Analizy Ofert, z której sporządzany zostaje pisemny raport, do którego dołączone zostają zarejestrowane oferty.
 - c) Zarząd na podstawie Analizy Ofert wybiera najkorzystniejszą z nich. Zarząd zawiera umowę z kontrahentem.
 - d) W toku realizacji umowy w przypadku konieczności rozszerzenia zakresu prac sporządzony zostaje i podpisany przez strony Protokół konieczności.
 - e) Jeżeli całkowita wartość prac wynikająca z Protokołu Konieczności przekroczy wartość 50 000 zł. wymagana jest kontrasygnata 2 członków Prezydium Rady Nadzorczej.
 - f) W przypadku braku kontrasygnaty prace zostają wstrzymane do czasu podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.
 - g) Spółdzielnia ma prawo do odstąpienia od umowy bez ponoszenia skutków finansowo-prawnych. Wykonawca w takiej sytuacji jest obowiązany wstrzymać realizację przedmiotu umowy, także zabezpieczyć plac budowy niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o odstąpieniu. Spółdzielnia wypłaci wówczas dostawcy lub wykonawcy wynagrodzenie należne mu za część prawidłowo wykonanego przedmiotu umowy przed otrzymaniem w/w zawiadomienia oraz za wykonane prace zabezpieczające.
 - h) Niezbędnym elementem odbioru wykonanych prac jest Protokół odbioru podpisany przez 2 przedstawicieli Spółdzielni oraz Wykonawcę.

§ 24

W przypadku dokonywania zamówienia z wolnej ręki nie przekraczającego kwoty 5.000.00 zł netto Zarząd Spółdzielni posiada pełną swobodę wyboru kontrahenta, według własnego uznania

VI. Postanowienia końcowe

§ 25

Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin procedur dokonywania zamówień na roboty budowlane Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” w Warszawie zatwierdzony Uchwałą nr 18 Rady Nadzorczej z dnia 26.04.2017 roku.

§ 26

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały ..2....Rady Nadzorczej
.....17 stycznia 2018 r.....

David Silver
