

REGULAMIN

udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz S.M. „Niedźwiadek” w Warszawie

PODSTAWA PRAWNA

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „NIEDŹWIADEK” w Warszawie, zwanej dalej „Zamawiającym” lub „Spółdzielnią”,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.))

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

„robotach budowlanych” – należy przez to rozumieć budowę i prace polegające na montażu, remoncie, przebudowie lub rozbiórce obiektu budowlanego, jak również „prace projektowe w budownictwie” czyli usługi architektoniczne, urbanistyczne i inżynierskie oraz związane z nimi badania i analizy techniczno-ekonomiczne oraz usługi polegające na opracowaniu programu funkcjonalnoużytkowego, koncepcji, projektu technicznego wraz z kosztorysem inwestorskim lub ślepych kosztorysem, pełnieniu funkcji nadzoru autorskiego oraz usługi konsultacji naukowych i technicznych, jak również usługi pełnienia funkcji „inwestorstwa zastępczego” przy realizacjach inwestycji.

„dostawie” – należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy (maszyny, urządzenia, materiały budowlane), praw oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy i leasingu.

„usługach” – należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy, w szczególności usługi doradcze, wykonanie prac konserwacyjnych i porządkowych oraz innych prac, których wykonanie jest niezbędne dla realizacji zadań statutowych Spółdzielni.

§ 2

Zamówienie na roboty może być udzielone wyłącznie wykonawcy lub dostawcy, który został wybrany na podstawie zasad określonych niżej.

§ 3

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 zamówienia na roboty udziela się w trybie przetargu nieograniczonego.

2. Zamówienia na roboty udziela się w innym trybie niż przetarg nieograniczony tj. w trybie

- 1) przetargu ograniczonego,
- 2) negocjacji z zachowaniem konkurencji,
- 3) zapytania o cenę,
- 4) zamówień z wolnej ręki.

w przypadku spełnienia warunków określonych w niniejszym Regulaminie przewidzianych dla każdego z powyższych trybów.

§4

Czynności wymienione w § 3 mają na celu wybór najkorzystniejszej oferty zgodnie z przyjętymi w specyfikacji zamówienia kryteriami oceny. Szczegółowe kryteria oraz ich wagę ustala się każdorazowo w zależności od specyfiki zamówienia. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty bierze się w szczególności pod uwagę:

- a) kryterium ceny
- b) kryterium doświadczenia
- c) kryterium pozytywnej dotychczasowej współpracy
- d) kryterium terminu wykonania roboty
- e) kryterium wiarygodności.

Przez ofertę najkorzystniejszą rozumie się ofertę z najniższą ceną, gdy jedynym kryterium oceny jest cena, albo ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy stosunek ceny oraz innych kryteriów zawartych w specyfikacji zamówienia, odnoszących się do przedmiotu zamówienia, w szczególności kosztów eksploatacji, parametrów technicznych, funkcjonalności, udzielonej gwarancji, terminów wykonania oraz wiarygodności i doświadczenia oferenta.

§ 5

W przypadku zamówień na roboty opłacane w całości lub części ze środków publicznych stosuje się przepisy ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2004 r. nr 19, poz. 177 ze zmianami).

§6

1. Komisję do przeprowadzania przetargu na roboty, zwaną dalej Komisją, powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja składa się: z co najmniej 2 pracowników- w tym co najmniej 1 członka Zarządu, oraz co najmniej 1 członka Rady Nadzorczej w roli obserwatora, bez prawa głosu, z zastrzeżeniem § 28 Regulaminu.
3. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które:
 - 1) przystępują do przetargu,

- 2) pozostają w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z osobą przystępującą do przetargu
- 3) pozostają z przystępującym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że zachodzą okoliczności określone w ust. 3 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.

§ 7

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

§ 8

1. W części jawnej Komisja w obecności oferentów
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - 2) stwierdza nienaruszalność kopert zawierających oferty oraz nadaje im kolejny numer,
 - 3) otwiera koperty,
 - 4) odczytuje ofertę, wymieniając oferenta, sprawdza kompletność oferty, sprawdza czy jest podana cena ale jej nie odczytuje. Nie odczytuje także innych elementów oferty, które stanowią tajemnicę handlową.
 - 5) sporządza protokół z czynności komisyjnego otwarcia ofert z podaniem swojego stanowiska i ewentualnych zastrzeżeń dotyczących części jawnej przetargu.
2. Komisja odrzuca oferty:
 - 1) złożone po wyznaczonym terminie - koperty z takimi ofertami zwraca się bez ich otwierania,
 - 2) nie zawierające ceny lub innych parametrów oferty wymaganych ogłoszeniem bądź specyfikacją zamówienia
 - 3) nie zawierające dowodu wpłaty wadium,
 - 4) nieczytelne, niepodpisane lub budzące wątpliwości co do ich treści lub prawdziwości danych,
 - 5) nie odpowiadające specyfikacji zamówienia.
3. Po otwarciu ofert, do momentu wyboru, Komisja może żądać od oferentów udzielenia wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nią ofert.

§ 9

1. W części niejawnej Komisja:
 - 1) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich,

- 2) ma prawo odrzucić ofertę z przyczyn określonych w § 8 ust. 2, jak również ofertę, w której zaproponowana cena jest nierealna i znacznie odbiega od ceny szacunkowej lub wartości robót wynikających z kosztorysu inwestorskiego, o którym mowa w § 16,
 - 3) sporządza protokół z podaniem kryteriów, jakimi kierowała się przy wyborze oferty.
2. Protokół powinien zawierać w szczególności:
- 1) opis przedmiotu zamówienia,
 - 2) nazwę (nazwisko) i adres oferentów ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - 3) informację o spełnieniu warunków wymaganych od oferentów w specyfikacji zamówienia,
 - 4) cenę i elementy podlegające ocenie każdej z ofert,
 - 5) uzasadnienie odrzucenia oferty,
 - 6) wskazanie wybranej oferty, wraz ze szczegółowym uzasadnieniem.

§ 10

1. Przetarg unieważnia się w przypadku gdy:

- 1) złożono mniej niż dwie ważne oferty,
- 2) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że realizacja zamówienia nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

2. Przetarg można unieważnić gdy cena najkorzystniejszej oferty przewyższa o ponad 10% kwotę jaką Spółdzielnia przeznaczyła na finansowanie zamówienia,

§ 11

Ustalenia Komisji powołanej zgodnie z § 6 zatwierdza Zarząd Spółdzielni chyba, że w składzie komisji znajdowali się wszyscy członkowie Zarządu i wszyscy uznają wynik pracy komisji za prawidłowy.

§ 12

O wyniku przetargu zawiadamia się wybranego oferenta, pozostałych oferentów zawiadamia się o niewybraniu ich oferty.

II. PRZETARG NIEOGRANICZONY I OGRANICZONY

§ 13

Na wykonanie robót przeprowadza się przetarg nieograniczony, chyba że postanowienia niniejszego Regulaminu uzasadniają zastosowanie innego trybu zamówienia.

§ 14

Z przetargów wyłącza się podmioty gospodarcze:

- 1) którym udowodniono nienależyte wykonanie wcześniejszego zamówienia,
- 2) w odniesieniu do których wszczęto postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub układowe, lub jeśli znane są informacje o istnieniu podstaw do wszczęcia takich postępowań;
- 3) które nie płacą podatków, składek na ubezpieczenie społeczne, nie posiadają płynności finansowej,
- 4) które przekazały fałszywe informacje związane z udziałem w przetargu.

§ 15

1. Od podmiotów uczestniczących w przetargach wymaga się udokumentowania wiarygodności ekonomicznej i technicznej.
2. Dowodem potwierdzającym wiarygodność ekonomiczną wykonawcy może być m.in.:
 - 1) zaświadczenie o nie zaleganiu z opłatami podatkowymi i ZUS,
 - 2) opinie banków dotyczące płynności finansowej,
 - 3) bilans za ostatni rok gospodarczy,
 - 4) sprawozdanie finansowe kwartalne F01,
 - 5) wyciąg z rejestru sądowego lub zaświadczenia o prowadzeniu działalności gospodarczej.
 - 6) oświadczenie oferenta potwierdzające jego dobrą sytuację ekonomiczną pozwalającą na prawidłowe wykonanie zamówienia

Ważność dokumentów za wyjątkiem wymienionego w pkt 3 określa się na trzy miesiące od daty wystawienia.

3. Dowodem wiarygodności technicznej wykonawcy są m.in.:
 - 1) kwalifikacje zawodowe osób odpowiedzialnych za realizację robót i informacja o średniorocznym zatrudnieniu w firmie,
 - 2) wykaz zrealizowanych robót w ostatnim okresie wraz z terminem i miejscem wykonania,
 - 3) opinia o wykonanych robotach,
 - 4) charakterystyka technicznego wyposażenia będącego w dyspozycji wykonawcy i charakterystyka potencjału wykonawczego, którego wykonawca może użyć w celu realizacji robót,
 - 5) posiadane koncesje, licencje, uprawnienia.
4. W przypadku gdy Spółdzielnia nie posiada dostatecznych informacji o wiarygodności oferenta i jego możliwościach podjęcia się robót objętych przetargiem, może we własnym zakresie zebrać niezbędne dane.

§ 16

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg, jeśli posiada niezbędną dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz szacunkową wartość zamówienia, a w przypadku robót budowlanych kosztorys inwestorski.
2. Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach może ogłosić przetarg, gdy nie posiada dokumentacji technicznej pod warunkiem, że określi szczegółowo zakres robót, parametry technologiczne i szacunkową wartość, a także inne dane niezbędne do opracowania oferty.

O formie i miejscu zamieszczenia ogłoszenia dotyczącego przetargu decyduje Zarząd

§ 17

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawierać powinno co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) w odniesieniu do robót budowlanych- rodzaj, zakres i lokalizacje wykonania tych robót,
- 3) w odniesieniu do dostaw i usług- ilość, liczbę i rodzaj dostaw lub usług,
- 4) pożądaný lub wymagany termin realizacji zamówienia, jeżeli jest to konieczne,
- 5) informacje o warunkach wymaganych od wykonawców lub dostawców,
- 6) określenie sposobu uzyskania specyfikacji zamówienia,
- 7) miejsce i termin składania ofert,
- 8) miejsce i termin otwarcia ofert.

§ 18

1. Specyfikacja zamówienia powinna zawierać:

- 1) opis sposobu przygotowania ofert,
- 2) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od wykonawców i dostawców
- 3) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy i dostawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
- 4) określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów), łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
- 5) pożądaný lub wymagany termin wykonania umowy,
- 6) opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
- 7) istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,

- 8) opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
 - 9) opis sposobu obliczenia oferty,
 - 10) wszelkie wymagania, a w szczególności kwoty, dotyczącej wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 11) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
 - 12) opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji zamówienia oraz oświadczenie, czy zamierza się zwołać zebranie wykonawców i dostawców,
 - 13) termin, do którego wykonawca lub dostawca będzie związany złożoną ofertą,
 - 14) wskazanie miejsca i terminu otwarcia i oceny ofert,
 - 15) informacje o trybie otwarcia i oceny ofert,
 - 16) nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami zamawiającego, uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z wykonawcami i dostawcami,
 - 17) informacje o wszelkich formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po zakończeniu przetargu w celu zawarcia umowy,
 - 18) wzór umowy lub ogólne warunki umowy.
2. Specyfikacje zamówienia zatwierdza właściwy kompetencyjnie członek Zarządu.

§ 19

Za przekazaną specyfikację zamówienia Spółdzielnia pobiera opłaty nie większe niż koszty ich opracowania.

§ 20

Przetarg ograniczony przeprowadza się wyłącznie w przypadku, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności: ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców mogących wykonać dane zamówienie;

§ 21

1. Zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu ograniczonym wysyłane są bezpośrednio do oferentów, a oferty mogą składać jedynie wykonawcy lub dostawcy zaproszeni przez zamawiającego.
2. Zaproszenia do przetargu ograniczonego zawierające co najmniej informacje określone w § 18 wysyła się minimum do trzech znanych wykonawców lub dostawców.

§ 22

1. W ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym oraz w zaproszeniu do składania ofert o przetargu ograniczonym nie można wskazywać konkretnych wykonawców, wytwórców materiałów, wyrobów, maszyn i urządzeń.
2. Spółdzielnia może zażądać od oferenta, aby ten w swojej ofercie poinformował o zamiarze przekazania do realizacji podwykonawcom określonej części przedmiotu przetargu.
3. W zaproszeniu umieszcza się klauzule o możliwości unieważnienia lub odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.

§ 23

Spółdzielnia ogłaszając przetarg powinna w pełni respektować poufny charakter informacji podawanych przez oferentów.

§ 24

1. Oferent przystępujący do przetargu składa pisemną ofertę, która powinna zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
 - 2) ściśle określenie przedmiotu oferty, wyszczególnienie załączonych wzorów, próbek, itp.,
 - 3) określenie ceny za roboty w liczbach i słownie, jak również - jeżeli jest to wymagane - przedłożenie wypełnionego ślepo kosztorysu,
 - 4) warunki gwarancji,
 - 5) oświadczenie, że oferent uważa się za związanego ofertą co najmniej w ciągu okresu jej ważności, określonego w szczegółowych warunkach przetargu i że zobowiązuje się do zawarcia umowy, jeżeli przetarg wygra,
 - 6) wskazanie terminu, sposobu i wysokości zabezpieczenia należytego wykonania robót, jeżeli zabezpieczenie jest wymagane,
 - 7) dowód wpłacenia wadium.
2. Opracowanie oferty jest nieodpłatne.

§ 25

1. W przypadku robót stanowiących roboty budowlane oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany do wpłacenia wadium określonego przez Spółdzielnię w granicach 1-10% ceny robót. Wadium może być także przewidziane przy innego rodzaju robotach. Wadium będzie zatrzymywane przez Spółdzielnię na poczet zabezpieczenia należytego wykonania zawieranej umowy .
2. Przy robotach świadczonych okresowo przez wartość robót rozumie się wartość świadczeń za okres 6 miesięcy.

3. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie. Wadium w takich przypadkach przechodzi na rzecz Spółdzielni.
4. Umowa zawierana z wybranym oferentem powinna zawierać poza zatrzymaniem kwoty wadium inne zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Umowa ta powinna także przewidywać kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy.

III. NEGOCJACJE Z ZACHOWANIEM KONKURENCJI

§ 26

Negocjacje z zachowaniem konkurencji to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki w sprawie zamówienia z odpowiednią, zapewniającą konkurencję, liczbą wykonawców lub dostawców, nie mniejszą niż dwóch.

§ 27

Negocjacje z zachowaniem konkurencji stosować można wyłącznie, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) ze względu na pilną potrzebę udzielenia zamówienia z przyczyn, których wcześniej nie można było przewidzieć lub nie można było zachować terminów określonych dla przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego,
- 2) postępowanie prowadzone uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego zostało unieważnione z powodu braku ważnych ofert lub wartość oferty przekraczała środki przeznaczone przez zamawiającego na udzielenie zamówienia, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione
- 3) nie można było z góry określić szczegółowych parametrów technicznych i jakościowych przedmiotu zamówień
- 4) postępowanie dotyczy zamówienia w zakresie robót, których szacunkowa wartość nie przekracza 40 000 zł., z uwzględnieniem § 25 ust. 2 Regulaminu.
- 5) postępowanie dotyczy zamówienia robót stanowiących usługi doradcze (w tym usługi geodezyjne, inżynieryjne, księgowo-prawne, informatyczne, konserwacyjne)

§ 28

W trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji w składzie Komisji udział bierze co najmniej 2 członków Rady Nadzorczej w roli obserwatorów, bez prawa głosu.

IV. ZAPYTANIE O CENĘ

§ 29

1. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę dostaw rzeczy lub usług do takiej liczby dostawców lub wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej niż trzech.
2. Zapytanie o cenę może być stosowane, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy, roboty budowlane lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych i szacunkowym przewidywanym koszcie do 40 000 zł brutto.

V. ZAMÓWIENIE Z WOLNEJ RĘKI

§ 30

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy o wartości do 10 000 zł brutto w drodze rokowań tylko z jednym wykonawcą lub dostawcą.

§ 31

Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą nr. 57 z dnia 24.01.2019r.
i uwzględnia zmiany przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej nr *56* z dnia 12.12.2019r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. "NIEDŹWIADEK"

Włodzimierz Gędziorowski

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
S.M. "NIEDŹWIADEK"

Mirosław Wojciechowski