

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

Ilekcroć 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 inżynieryjne oraz związane z nimi badania i analizy techniczno-ekonomiczne oraz usługi polegające na opracowaniu programu funkcjonalno-użytkowego, koncepcji, projektu technicznego wraz z kosztorysem inwestorskim lub ślepym 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.
3. Ogłoszenie o przetargu lub konkursie ofert Zarząd zamieszcza w prasie o zasięgu ogólnopolskim oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§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.

§ 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) pożądany 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) pożądany 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 Zarząd Spółdzielni.

§ 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.

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, inżynierskie, 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 96/2019 z dnia 12.12.2019r.