

REGULAMIN

w sprawie sposobu zlecenia robót budowlano - remontowych i usług finansowanych ze środków własnych Spółdzielni.

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie”.

Ilekoć w dalszej treści Regulaminu jest mowa o:

- **Spółdzielni, Zamawiającym** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłowie”, zwana dalej Spółdzielnią,
- **Zarządzie** - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie”,
- **robotach budowlanych** - należy przez to rozumieć budowę tj. m.in. wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego, a także prace remontowe polegające m.in. na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiące bieżącej konserwacji,
- **obiektach budowlanych** - należy przez to rozumieć budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, oraz obiekt małej architektury,
- **najkorzystniejszej ofercie** - należy przez to rozumieć ofertę, która uzyskała największą ilość punktów na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w specyfikacji.

§ 1

1. Celem postępowania opisanego w niniejszym regulaminie jest wybór najkorzystniejszej oferty.
2. Wyłonienie wykonawcy robót remontowo-budowlanych przez Zarząd następuje w drodze:
 - 1) wyboru z wolnej ręki,
 - 2) przetargu nieograniczonego.
3. Zlecenie przez Spółdzielnię robót budowlano-remontowych i usług, których wartość nie przekracza kwoty 45 000 zł netto, nie wymaga przeprowadzenia przetargu. Wyboru oferenta dokonuje się na podstawie co najmniej jednej oferty - wybór z wolnej ręki, z zastrzeżeniem § 12 ust.1 niniejszego regulaminu.
4. Zlecenie przez Spółdzielnię robót budowlano-remontowych i usług, których wartość nie przekracza kwoty 60 000 zł netto następuje w formie wyboru najkorzystniejszej oferty, po skierowaniu zapytania o cenę do wybranych przynajmniej dwóch wykonawców i zaproszeniu ich do składania ofert - wybór z wolnej ręki.
5. Zlecenie przez Spółdzielnię robót budowlano-remontowych i usług, których wartość przekracza kwotę 60 000 zł netto następuje w formie przetargu nieograniczonego. Ogłoszenie o przetargu następuje na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz innych stronach www. Oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.
6. W przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert w przetargu nieograniczonym, ogłoszonym dwukrotnie zgodnie z § 1 p. 5, komisja przetargowa, kierując się kryteriami wskazanymi w warunkach przetargowych, może wskazać przedmiotową ofertę jako najkorzystniejszą, a Zarząd może podjąć decyzję o wyborze oferenta.

7. Wybierając wykonawcę robót budowlano-remontowych i usług w sposób określony w § 1 dopuszcza się także prowadzenie negocjacji z wykonawcą.
8. Zarząd informuje na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej o każdorazowym zleceniu robót budowlano-remontowych przekraczających kwotę 45 000 zł netto.

§ 2

1. Przetarg przeprowadza się komisyjnie. W skład komisji przetargowej wchodzi:
 - 1) Członek Zarządu,
 - 2) Przedstawiciel działu technicznego lub administracji,
 - 3) Radca Prawny.
2. Każdorazowo imienny skład komisji, wymieniony w ust.1, oraz termin przeprowadzenia przetargu ustala Zarząd Spółdzielni.
3. W pracach komisji przetargowej uczestniczy w roli obserwatora co najmniej jeden Przedstawiciel Rady Nadzorczej Spółdzielni delegowany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia powiadamia pisemnie Przewodniczącego Rady Nadzorczej o przetargu, na co najmniej 12 dni przed datą przetargu.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca winien niezwłocznie, w sposób zwyczajowo przyjęty, delegować co najmniej jednego członka Rady do udziału w pracach komisji przetargowej w roli obserwatora.
6. W pracy komisji nie mogą uczestniczyć osoby pozostające w stosunku pokrewieństwa z oferentem (w rozumieniu ustawy o zamówieniach publicznych, a także postanowień statutu).
7. Komisja pracuje w składzie co najmniej 3 osobowym. Nieobecność prawidłowo powiadomionego członka Komisji i obserwatora nie wstrzymuje prac Komisji.

OGŁOSZENIE O PRZETARGU, WARUNKI PRZETARGOWE

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
 - 1) nazwę i adres zamawiającego,
 - 2) liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych - rodzaj, zakres i lokalizację budowy.
 - 3) pożądaný lub wymagany termin realizacji zamówienia,
 - 4) określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego warunki przetargowe, a także cenę formularza,
 - 5) miejsce i termin składania ofert,
 - 6) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - 7) kwotę wadium.
2. Warunki przetargowe winny określać kryteria gwarantujące obiektywny i bezstronny wybór oferenta.
3. Warunki przetargowe winny zawierać:
 - 1) opis sposobu przygotowywania ofert,
 - 2) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny dostawców i wykonawców,
 - 3) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania 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) 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 oraz wysokość kar umownych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy,
 - 8) wymagania dotyczące wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 9) wskazanie miejsca i terminu składania oferty,
 - 10) opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących warunków przetargowych,
 - 11) termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą,
 - 12) wskazanie miejsca i terminu otwarcia oferty,
 - 13) informacje o trybie otwarcia i oceny oferty,
 - 14) nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami zamawiającego, uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z dostawcami i wykonawcami,
 - 15) informację o wszelkich formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po zakończeniu przetargu w celu zawarcia umowy,
 - 16) ogólne warunki umowy, wzór umowy albo regulamin, jeżeli zamawiający wymaga od oferenta, by zawarł z nim umowę na takich warunkach.
4. Treść ogłoszenia o przetargu oraz warunki przetargowe zatwierdza każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
 5. Za wydanie warunków przetargowych oferenci uiszczają opłatę, ustaloną przez Zarząd Spółdzielni.

TERMIN SKŁADANIA OFERT

§ 4

1. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż siedem dni roboczych od daty ogłoszenia.
2. Oferta złożona po terminie składania ofert jest nieważna.

WADIUM I ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

§ 5

1. Wysokość wadium, które przystępujący do przetargu oferent obowiązany jest wnieść ustala się w granicach od 3% do 5% wartości przedmiotu zamówienia określonego w budżecie.
2. Wadium winno być wniesione:
 - 1) w pieniądzu, w walucie polskiej przelewem na konto bankowe Spółdzielni,
 - 2) w gwarancjach bankowych,
 - 3) w gwarancjach ubezpieczeniowych.
3. Zamawiający jest obowiązany niezwłocznie zwrócić wadium, jeżeli:
 - 1) upłynął termin związania ofertą,
 - 2) zawarto umowę i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonywania umowy,
 - 3) zamawiający unieważnił postępowanie,
4. Na pisemny wniosek dostawcy lub wykonawcy zamawiający jest obowiązany zwrócić wadium w ciągu 3 dni roboczych od dnia złożenia tego wniosku przez dostawcę lub wykonawcę:
 - 1) który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
 - 2) którego oferta została odrzucona.
5. Wykonawca, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, które wynosi od 2% do 5% wartości brutto zamówienia będącego przedmiotem podpisywanej z nim umowy. 20% kwoty

zabezpieczenia zwrócone zostanie Wykonawcy po podpisaniu końcowego, bezusterkowego protokołu odbioru robót. 80% kwoty zabezpieczenia zwrócone zostanie Wykonawcy w ciągu 14 dni po upływie okresu gwarancji.

6. Wadium wniesione w pieniądzu przez dostawcę lub wykonawcę, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, na wniosek tego dostawcy lub wykonawcy, zaliczane jest przez zamawiającego na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
7. Zabezpieczenia należytego wykonania umowy nie stosuje się przy usługach i pracach w przedmiocie wykonywania okresowych przeglądów budynków, instalacji i urządzeń, przeprowadzanych zgodnie z wymogami prawa.
8. Dostawca lub wykonawca, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz zamawiającego w przypadku gdy:
 - 1) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2) nie wniósł zabezpieczenia należytego wykonania umowy na zasadach określonych w warunkach przetargowych,
 - 3) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie dostawcy lub wykonawcy.

§ 6

1. Komisja przetargowa może zażądać udzielenia przez oferentów dodatkowych informacji dotyczących treści przedstawionych ofert oraz referencji dotyczących dotychczas wykonanych prac na rzecz innych podmiotów.
2. Dopuszcza się możliwość negocjowania ceny z oferentami wskazanymi przez Komisję przetargową. Negocjacje przeprowadza Komisja przetargowa.
3. Po przeprowadzeniu negocjacji zamawiający zwraca się do wszystkich dostawców i wykonawców określonych ust. 2 nin. paragrafu o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.

§ 7

1. Ofertę uważa się za ważną jeżeli:
 - 1) złożona została w formie pisemnej w wymaganym terminie,
 - 2) jest zgodna z treścią i warunkami przetargowymi,
 - 3) wadium zostało wniesione w terminie, formie i wysokości określonej w warunkach przetargowych.
2. Komisja może odrzucić ofertę jeżeli:
 - a) jej treść nie odpowiada treści warunków przetargu,
 - b) zawiera błędy w obliczeniu ceny,
 - c) jest nieważna – np. niezgodna z przepisami K.C.

W przypadku braku załączenia przez oferenta dokumentów wymaganych w warunkach przetargu, które nie zmieniają najistotniejszych warunków oferty jak np. cena, termin realizacji lub długość gwarancji, Komisja może wezwać oferenta do uzupełnienia tych dokumentów, wyznaczając mu w tym celu określony termin.

3. Przetarg nieograniczony unieważnia się bez dokonania wyboru jeżeli:
 - a) złożono mniej niż dwie ważne oferty, z zastrzeżeniem § 1 niniejszego regulaminu
 - b) żadna ze złożonych ofert nie spełnia kryteriów określonych w specyfikacji,
 - c) w przypadku innych uzasadnionych okoliczności.

Z tytułu unieważnienia przetargu oferentom nie przysługują żadne roszczenia od zamawiającego.

4. O zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru powiadamia się zainteresowanych poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej.

WYBÓR OFERTY

§ 8

1. Przy dokonywaniu wyboru oferty komisja przetargowa winna wybrać ofertę najkorzystniejszą, uwzględniając:
 - 1) wysokość oferowanej ceny,
 - 2) termin realizacji,
 - 3) okres udzielenia gwarancji,
 - 4) pozostałe wymagania podane w warunkach przetargowych.
2. Wartość poszczególnych kryteriów określają szczegółowo warunki przetargowe konkretnego przetargu.
3. Kryteria oceny ofert nie podlegają zmianie w toku postępowania.

§ 9

1. O wyniku przetargu zawiadamia się wszystkich oferentów przez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy doręcza się niezwłocznie wybranemu oferentowi.

§ 10

1. Wyboru Wykonawcy robót lub dostawcy, na podstawie niniejszego regulaminu, dokonuje Zarząd w oparciu o wskazanie najkorzystniejszej oferty, dokonane przez komisję przetargową.
2. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy, zgodnie z warunkami przetargowymi, komisja przetargowa może dokonać ponownie wyboru oferty, spośród ofert już złożonych.

§ 11

1. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół.
2. Protokół winien zawierać:
 - datę przeprowadzenia przetargu,
 - imienny skład komisji,
 - zestawienie złożonych ofert,
 - stwierdzenie ważności złożonych ofert,
 - ocenę przedłożonych ofert,
 - wskazanie najkorzystniejszej oferty z uzasadnieniem,
 - podpisy członków komisji przetargowej i obserwatorów określonych w § 2 ust.1, 3.

§ 12

1. Nie wymaga przeprowadzenia przetargu wykonanie robót budowlanych, usług i dostaw materiałów budowlanych, wynikłych z awarii lub będących wynikiem nakazu lub decyzji do natychmiastowego wykonania wydanych przez właściwe organy nadzoru budowlanego lub inne organy państwowe. Przeprowadzenia przetargu nie wymaga także zakup sprzętu lub zlecenie robót budowlanych będących kontynuacją programu z firmą wybraną wcześniej przez Spółdzielnię w wyniku przetargu, jeżeli ze względu na cechy tego sprzętu i konieczność współpracy z już zainstalowanymi urządzeniami lub zastosowaną technologią robót budowlanych, nie może być wybrany inny dostawca tego sprzętu lub wykonawca robót budowlanych. W takich przypadkach stosuje się procedurę wyłonienia wykonawcy lub dostawcy z wolnej ręki, bez ograniczeń kwotowych opisanych w § 1 niniejszego regulaminu.
2. Zarząd informuje na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej o każdorazowym zleceniu robót budowlano-remontowych wymienionych w ust. 1 nin. paragrafu.

3. Wybór z wolnej ręki nie wymaga sporządzenia dokumentacji przetargowej, jedynie winien być sporządzony protokół z przeglądu ofert. Zamawiający zawiera umowę po rokowaniach z dowolną ilością wykonawców, usługodawców.

§ 13

1. Naprawy urządzeń dźwigowych wynikające z protokołów Urzędu Dozoru Technicznego, które mają na celu utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym i zapewniające bezpieczeństwo użytkowania powinny być wykonywane przez firmę prowadzącą bieżącą konserwację dźwigów w zasobach Spółdzielni.
2. Remonty kapitalne /wykonywanie łącznie wymiany lin, koła zamachowego, kabiny, silnika, prowadnic/ winny być zlecane poprzez procedurę przetargową, zgodnie z niniejszym regulaminem.

§ 14

1. Prace dodatkowe temu samemu wykonawcy można powierzyć, jeżeli wykonanie tych prac stało się konieczne na skutek sytuacji, których wcześniej nie można było przewidzieć, a ich wykonanie jest niezbędne do realizowania prac objętych umową zawartą w wyniku przetargu.
2. Dodatkowe prace, o których mowa w § 14 ust 1, nie mogą przekraczać 20% wartości umownej netto lub kwoty 60 000 złotych.
3. Prace dodatkowe przekraczające 20% wartości umownej robót lub kwotę 60 000 złotych wymagają odrębnego postępowania przetargowego.
4. Zlecenie prac dodatkowych wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§ 15

Dokumentacja z przeprowadzonego przetargu winna zostać zabezpieczona i przechowywana w siedzibie Spółdzielni przez okres 5 lat od rozstrzygnięcia przetargu.

§ 16

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się również przy zlecaniu innych robót i prac (np. opracowywanie opinii, ekspertyz, dokumentacji technicznych itp.) finansowanych ze środków własnych Spółdzielni.

§17

1. O terminie planowanych prac remontowych i konserwacyjnych mieszkańcy będą powiadamiani przez Zarząd Spółdzielni z wyprzedzeniem co najmniej 10 dniowym, poprzez umieszczenie informacji o planowanym remoncie w gablotach na klatkach schodowych i na bramach wejściowych do budynków.
2. Po zatwierdzeniu rocznego planu remontów przez Radę Nadzorczą, Zarząd podaje do wiadomości mieszkańców zakres rzeczowy planu poprzez umieszczenie go w periodyku spółdzielczym.

§ 18

Niniejszym traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” w dniu 11 czerwca 2019 r. - Uchwała nr 12/2019.

*Niniejszy Regulamin został uchwalony
przez Radę Nadzorczą SM „Na Kozłówce”
w dniu 20 stycznia 2023 r. Uchwała nr 1/2023*