

Regulamin SM „Domator” w sprawie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na roboty remontowe.

I .Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa tryb i zasady wyboru wykonawców na wykonanie prac remontowych, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Kielcach, finansowanych z jej środków własnych.
2. Zamówienia na prace remontowe, finansowane z funduszy Spółdzielni rozstrzyga się w trybie :
 - a) przetargu nieograniczonego
 - b) przetargu ograniczonego
 - c) zapytania o cenę
 - d) zamówienia z wolnej ręki
3. Wybór trybu zamówienia podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2.

Przetarg nieograniczony

1. Przetarg nieograniczony jest formą wyboru Wykonawców robót remontowych, świadczonych na rzecz Spółdzielni, których wartość szacuje się powyżej 30.000,00 zł netto.
2. Przetarg nieograniczony jest podstawowym trybem udzielania zamówienia.
3. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się w prasie lokalnej, w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Przetarg przeprowadza się zgodnie z procedurą określoną w § 6 – 11.
5. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynie, co najmniej jedna ważna oferta.

§ 3.

Przetarg ograniczony

1. Przetarg ograniczony może być przeprowadzony na wykonanie prac remontowych jeżeli:
 - 1) Przetarg nieograniczony nie dał oczekiwanego wyniku.
 - 2) Przetarg nieograniczony jest niecelowy z innych powodów, a szczególnie wtedy, gdy z przyczyn niezależnych od Spółdzielni wskazana jest pilna realizacja robót, np. z uwagi na dotrzymanie terminów innych zobowiązań, zachowanie reżimu technologicznego itd.
 - 3) Zamówienie może zostać zrealizowane w sposób właściwy i gwarantujący wymaganą jakość tylko przez ograniczoną ilość podmiotów gospodarczych, dysponujących

wykwalifikowaną kadrami, odpowiednim wyposażeniem technicznym i specjalizujących się w wykonywaniu określonego rodzaju robót.

2. Spółdzielnia zaprasza do składania ofert w przetargu ograniczonym nie mniej niż 3-ch wykonawców.

3. Zaproszenie do składania ofert powinno zawierać co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) rodzaj, zakres i lokalizację robót,
- 3) informację o warunkach wymaganych od wykonawców oraz sposobie dokonywania oceny spełnienia tych warunków,
- 4) kryteria oceny ofert i ich znaczenie,
- 5) określenie miejsca i terminu składania ofert,
- 6) określenie miejsca i terminu otwarcia ofert,
- 7) informację na temat wadium,
- 8) specyfikację istotnych warunków zamówienia.

4. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym powinno być wysłane jednocześnie do wszystkich wybranych wykonawców.

5. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez Spółdzielnię i wykonawców wymagają formy pisemnej.

6. Ofertę sporządza się w języku polskim, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Przetarg przeprowadza się zgodnie z procedurą określoną w § 6- 11.

§ 4.

Zapytanie o cenę

1. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielania zamówienia w którym Spółdzielnia kieruje zapytanie o cenę do takiej liczby wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania.

2. Zapytanie o cenę Zarząd Spółdzielni kieruje (w formie pisemnej, faksu lub e-maila) do minimum trzech wybranych Wykonawców i zaprasza ich do składania ofert, w sytuacji gdy występuje jedna z poniższych sytuacji:

- 1) występuje konieczność wykonania prac specjalistycznych,
- 2) występuje zakres robót o koszcie od 10 000 zł do 30 000 zł netto,
- 3) przetarg nieograniczony nie odbył się z powodu braku wpłynięcia jakiegokolwiek ważnej oferty lub przetarg nie został rozstrzygnięty.

3. Procedura wyboru Wykonawcy w formie zapytania o cenę odbywa się na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty o ustalonych standardach jakościowych.

4. Zapytanie o cenę powinno zawierać co najmniej:

- 1) określenie przedmiotu zamówienia, łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
- 2) określenie kosztu wykonania zamówienia,
- 3) określenie terminu wykonania umowy,

- 4) określenie miejsca i terminu składania ofert.
- 5.** Komisja przetargowa sprawdza czy złożone oferty odpowiadają założeniom zapytania ofertowego.
- 6.** Każdy z wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić.
Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny.
Spółdzielnia udziela zamówienia wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę.
- 7.** Z przebiegu wyboru Wykonawcy w formie zapytania o cenę komisja sporządza pisemny protokół zawierający:
- 1) imiona i nazwiska członków komisji,
 - 2) zakres rzeczowy,
 - 3) ilość zgłoszonych ofert,
 - 4) zestawienie ofert i porównanie,
 - 5) wybór najkorzystniejszej oferty z uzasadnieniem .
- 8.** Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzeniem postępowania w trybie zapytania o cenę.
- 9.** Oferty stanowią załącznik do protokołu i nie podlegają zwrotowi.
- 10.** Protokół z wyboru Wykonawcy zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
- 11.** Spółdzielnia zawiadamia niezwłocznie o wyborze oferty pozostałych oferentów, wskazując nazwę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano.

§ 5.

Zamówienia z wolnej ręki

- 1.** Zamówienie z wolnej ręki to bezprzetargowy tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą
- 2.** Zarząd Spółdzielni może zlecać wykonanie prac remontowych w formie zlecenia zamówienia tylko wtedy, gdy wystąpi co najmniej jeden z następujących przypadków:
 - 1) konieczności pilnego wykonania robót awaryjnych, zlecenie robót awaryjnych następuje na podstawie protokołu konieczności zatwierdzonego przez Prezesa lub zastępującego go Członka Zarządu,
 - 2) uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni,
 - 3) w przypadku nie dotrzymania przez wykonawcę warunków umownych co wywołuje konieczność zlecenia w trybie pilnym dokończenia tych prac przez innego wykonawcę,
 - 4) szczególnych okoliczności, których zamawiający nie mógł przewidzieć, a wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
 - 5) szczególnego charakteru usług i robót budowlanych, które można uzyskać tylko od jednego wykonawcy,
 - 6) przypadkach robót o wartości do 10 000, zł. netto.

3. Dopuszcza się możliwość poszerzenia zakresu rzeczowego zamówienia bez potrzeby przeprowadzenia postępowania przetargowego zgodnie z wyceną ustaloną na podstawie kosztorysu ofertowego, w przypadku wystąpienia okoliczności, których przy ustalaniu zakresu zamówienia nie dało się przewidzieć.
Wartość poszerzenia nie może przekroczyć 25% ceny przedmiotu zamówienia netto.

II Procedura wyboru Wykonawcy w przetargu nieograniczonym i ograniczonym.

§ 6.

Wybór komisji przetargowej.

1. W celu przeprowadzenia przetargu Prezes Zarządu Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową, która działa w imieniu Spółdzielni.
2. Członkami Komisji Przetargowej są pracownicy Spółdzielni.
3. W skład Komisji Przetargowej wchodzi na stałe :
 - a) Przewodniczący Komisji
 - Z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. Eksploatacyjnych
 - b) Członkowie
 - Kierownik lub Z-ca Kierownika Działu Eksploatacji Spółdzielni
 - inspektorzy nadzoru Działu Eksploatacji
 - przedstawiciele właściwej Administracji Osiedla, którego zakres robót dotyczy.
4. W posiedzeniach Komisji Przetargowej mogą uczestniczyć w roli obserwatorów przedstawiciele Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele zainteresowanej Rady Osiedla lub Rady Nieruchomości.
5. W skład Komisji Przetargowej wchodzi co najmniej 4 osoby.

§ 7.

Zasady dopuszczenia do udziału w przetargu

1. W przetargu mogą brać udział wszystkie podmioty gospodarcze, mające siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Ofertę sporządza się w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez Spółdzielnię i Wykonawców wymagają formy pisemnej.
4. Wykonawca przystępujący do przetargu obowiązany jest wnieść wadium, którego wysokość określona jest w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

1) Wykonawca obowiązany jest wnieść wadium w gotówce – płatne w kasie Spółdzielni lub przelewem na konto Zamawiającego. Wadium wniesione w gotówce Spółdzielnia przechowuje na rachunku bankowym.

2) Spółdzielnia obowiązana jest niezwłocznie zwrócić wadium, jeżeli:

- a) upłynął termin związania ofertą,
- b) zawarto umowę i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- c) postępowanie zostało unieważnione.

3) Na pisemny wniosek wykonawcy Spółdzielnia jest obowiązana zwrócić wadium w ciągu 3 dni od dnia złożenia tego wniosku przez wykonawcę:

- a) który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
- b) którego oferta została odrzucona

4) Wykonawca, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Spółdzielni, w przypadku gdy:

- a) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
- b) nie wniósł zabezpieczenia należytego wykonania umowy na zasadach określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- c) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.

5. Spółdzielnia może żądać od wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy, które służy do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zamówienia.

6. Wartość i sposób wniesienia wadium, wartość i sposób wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zasady utraty wadium zostają określone w SIWZ.

7. Do przetargu nie mogą przystępować:

- a) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz Komisji Przetargowej,
- b) pracownicy Spółdzielni,
- c) krewni w linii prostej oraz małżonkowie osób wymienionych w punktach a) i b),
- d) wykonawcy i usługodawcy, którzy są negatywnie oceniani przez Zarząd Spółdzielni w związku z nieprawidłowym realizowaniem w przeszłości robót lub usług na rzecz Spółdzielni,
- e) przedsiębiorcy, wobec których toczy się postępowanie upadłościowe lub układowe, bądź będący w stanie likwidacji,
- f) przedsiębiorcy, którzy zalegają z uiszczeniem podatków wobec właściwego Urzędu Skarbowego oraz składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne wobec ZUS, ważność zaświadczeń i oświadczeń składanych w związku z ofertami wynosi maksymalnie 60 dni od daty wystawienia
- g) przedsiębiorcy nie legitymujący się odpowiednim przygotowaniem do prowadzenia działalności w zakresie przedmiotu zamówienia oraz nie posiadają odpowiedniego zaplecza do realizacji w zakresie potencjału ekonomicznego i technicznego oraz pracowników zdolnych do wykonania danego zamówienia,
- h) przedsiębiorcy, którzy nie pobrali Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
- i) oferenci, którzy nie spełniają warunków realizacji zamówienia określonych przez Spółdzielnię w SIWZ,
- j) nie wnieśli wadium,
- k) złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik postępowania.

§ 8.

Zasady ogłaszania przetargu.

1. Spółdzielnia może ogłosić przetarg, jeżeli posiada dokumentację techniczną, określającą przedmiot, szczegółowe warunki techniczne wykonania i informację o wartości szacunkowej zamówienia.

2. Wartość szacunkową zamówienia określa się m.in. na podstawie kosztorysu inwestorskiego, informacji cenowych z zamówień na roboty zbliżone co do zakresu i złożoności, kalkulacji sporządzonych w oparciu o ceny, stawki i opłaty katalogowe.

3. Spółdzielnia może ogłosić również przetarg, gdy:

- 1) nie posiada dokumentacji technicznej – ale określi szczegółowo parametry technologiczne robót, lokalizację, ilość oraz dane niezbędne do opracowania oferty,
- 2) przedmiotem zamówienia są roboty nieskomplikowane, które wystarczy określić rzeczowo i ilościowo z podaniem sposobu ich wykonania.

4. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszczone zostaje w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej, co najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert.

5. Ogłoszenie o przetargu zawiera:

- a) nazwę i adres zamawiającego
- b) przedmiot zamówienia
- c) termin realizacji zamówienia
- d) określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego specyfikację istotnych warunków zamówienia, a także cenę formularza
- e) dane osoby odpowiedzialnej za udzielenie informacji dotyczącej przetargu
- f) miejsce i termin składania ofert
- g) informację, że zamawiający ma prawo odstąpić od przetargu bez podania przyczyn.

§ 9.

Zasady sporządzania specyfikacji.

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:

- 1) opis sposobu przygotowania ofert,
- 2) określenie przedmiotu zamówienia,
- 3) opis kryteriów i sposobu dokonania oceny spełnienia wymaganych warunków,
- 4) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
- 5) termin wykonania umowy,
- 6) opis wszystkich innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie się kierowała przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
- 7) istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
- 8) wszelkie wymagania, dotyczące wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- 9) termin, do którego wykonawca będzie związany ofertą,
- 10) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
- 11) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
- 12) informacja o trybie otwarcia i oceny ofert,

13) nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami Spółdzielni, uprawnionymi do bezpośredniego kontaktu z wykonawcami,

§ 10.

Zasady składania ofert.

1. Wykonawca przystępujący do przetargu składa pisemną ofertę, która powinna zawierać co najmniej:

- 1) nazwę i dokładny adres oferenta, nr telefonu, Regon, NIP, adres poczty elektronicznej,
- 2) datę sporządzenia oferty,
- 3) ściśle określenie przedmiotu oferty,
- 4) cenę brutto oferty wraz ze wskazaniem cen jednostkowych oraz składników cenotwórczych wyrażoną w PLN,
- 5) oświadczenia, że:
 - a) jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
 - b) zapoznał się i akceptuje warunki zawarte w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - c) znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
- 6) aktualne zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego,
- 7) aktualne zaświadczenie z właściwego ZUS o nie zaleganiu z opłatami,
- 8) aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą),
- 9) aktualny odpis z KRS,
- 10) branżowe uprawnienia osób uprawnionych do pełnienia funkcji kierownika budowy lub robót,
- 11) informacje o ilości zatrudnionych pracowników,
- 12) informacja o posiadanym sprzęcie niezbędnym do realizacji zadania i środkach transportu,
- 13) wykaz wykonanych w ciągu ostatnich trzech lat robót budowlanych lub usług odpowiadających przedmiotowi zamówienia z podaniem ich wartości oraz daty i miejsca wykonania, a w przypadku krótszego okresu za cały ten okres oraz potwierdzenia wykonania z należytą starannością – referencje,
- 15) terminy realizacji robót – rozpoczęcia i zakończenia,
- 16) określenie pozostałych istotnych warunków zamówienia, odnoszących się do pozostałych kryteriów, w tym m.in. warunków gwarancji, serwisu, itd.,
- 17) dowód wpłaty wadium.

2. Oferta, w tym wszystkie załączniki, muszą być opatrzone pieczęcią i podpisami osób uprawnionych do reprezentowania oferenta lub osób przez niego upoważnionych.

3. Strony oferty muszą być kolejno ponumerowane. Załączniki do oferty stanowią jej integralną część, winny być czytelnie oznaczone.

4. Wszystkie strony oferty winny być parafowane przez osoby podpisujące ofertę.

5. Ofertę należy włożyć do koperty opieczętowanej nazwą oferenta i oznaczonej hasłem, zawierającym nazwę zamówienia.

6. Oferent może cofnąć lub zmienić ofertę przed upływem terminu składania ofert. Jeśli w tym terminie oferta zostanie cofnięta, wadium podlega zwrotowi.

§ 11.

Zasady przeprowadzania przetargu nieograniczonego

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Do przetargu dopuszczone są tylko te oferty, które zostały zgłoszone w terminie – oferty zgłoszone po terminie zwracane są bez otwierania,
3. Przetarg przeprowadzany jest w dwóch etapach: jawnym i niejawnym.
4. Część jawna odbywa się w obecności oferentów oraz przedstawicieli Rady Nadzorczej Spółdzielni i przedstawicieli poszczególnych Rad Osiedlowych lub Rad Nieruchomości.
5. Komisja przetargowa w części jawnej:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert,
 - b) bada nienaruszalność kopert zawierających oferty,
 - c) dokonuje otwarcia ofert,
 - d) podaje nazwę firmy oraz jej adres, a także informacje dotyczące składników cenotwórczych lub kosztu brutto przedmiotu zamówienia, okresu gwarancji oraz inne istotne elementy.
6. Komisja przetargowa w części niejawnej, prowadzonej bez udziału oferentów:
 - a) dokonuje szczegółowej pod względem merytorycznym analizy ofert, w szczególności dopełnienia warunków zawartych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, oraz wstępnie je kwalifikuje odrzucając oferty nie spełniające tych warunków.
 - b) rozpatruje tylko te oferty, które spełniają kryteria przedstawione w SIWZ, dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty,
 - c) w przypadku dużego zakresu robót komisja przetargowa może zaproponować powierzenie realizacji zamówienia więcej niż jednemu oferentowi, dzieląc je na części. W takim przypadku będą brane pod uwagę zbliżone cenowo oferty.
 - d) wybiera ofertę lub oferty najkorzystniejsze ekonomicznie, mając na uwadze cenę, termin realizacji, warunki i okres gwarancji, warunki rozruchu, serwisu i eksploatacji, jakość i estetykę
 - e) po wyborze najkorzystniejszych cenowo ofert komisja może wnioskować o przeprowadzenie dodatkowych negocjacji z wybranymi oferentami, które będą miały na celu dodatkowe obniżenie wartości robót,
 - f) w przypadku gdy oferowana cena jest rażąco niska, Spółdzielnia ma obowiązek potraktować taką cenę jako dumpingową i zażądać wyjaśnień od oferenta przed ewentualnym odrzuceniem oferty.
 - g) wnioskuje do Zarządu Spółdzielni o unieważnienie postępowania o ile zachodzą podstawy do takiego unieważnienia.

7. Z przebiegu prowadzenia postępowania o zamówienie w formie przetargu nieograniczonego i ograniczonego, komisja sporządza protokół zawierający:

- 1) imiona i nazwiska członków komisji,
- 2) termin, czas i miejsce przetargu,
- 3) opis przedmiotu zamówienia,
- 4) ilość zgłoszonych ofert,
- 5) nazwy i adresy wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia,
- 6) oferty dopuszczone i niedopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
- 7) wykaz ofert spełniających warunki SIWZ,
- 8) wybór najkorzystniejszych ofert zgodnie z kryteriami przedstawionymi w SIWZ oraz ewentualny wniosek z uzasadnieniem przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy,
- 8) wynegocjowaną wartość zamówienia,
- 9) protokół przetargu podpisują wszyscy członkowie komisji.

8. Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzonym postępowaniem przetargowym.

9. Oferty stanowią załącznik do protokołu i nie podlegają zwrotowi.

10. Protokół z wyboru Wykonawcy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

11. O wyniku przetargu zawiadamia się pisemnie wszystkich oferentów oraz przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM „Domator” i umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.

12. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy dostarcza się niezwłocznie wybranemu oferentowi w formie pisemnej.

13. Nie podpisanie umowy przez oferenta w wyznaczonym terminie z przyczyn leżących po stronie oferenta powoduje utratę wpłaconego przez niego wadium.

III. Postanowienia końcowe.

§ 12.

1. Do niniejszego postępowania nie mają zastosowania przepisy Ustawy „Prawo zamówień publicznych”.

2. Dokumentację przetargową, na którą składają się : specyfikacja istotnych warunków zamówienia, ogólne warunki umowne, ogłoszenie lub zaproszenie do składania ofert przygotowuje Dział Eksploatacji.

3. Regulamin wchodzi w życie z dniem 27.01.2012 r.

Jednocześnie z tym dniem traci moc Regulamin SM „Domator” w sprawie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na roboty remontowe uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 234/2009/VI z dnia 23.11.2009 r.