

Regulamin
zasad udzielania zamówień na usługi i roboty
inwestycyjno-remontowe

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Robotach budowlanych - należy przez to rozumieć budowę, a także wszelkie prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.
 - 2) Remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji.
 - 3) Obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć :
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) budowlą stanowiącą całość techniczno - użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
 - c) obiekt małej architektury,
 - 4) Urządzeniach budowlanych związanych z obiektem budowlanym - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.
 - 5) Dostawach - należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy, praw oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy oraz leasing.
 - 6) Usługach - należy przez to rozumieć wszelkie prace, które nie są robotami budowlanymi ani dostawą.
2. Regulamin niniejszy określa tryb i zasady przeprowadzania przetargu na roboty budowlano-remontowe wykonywane z funduszy własnych Spółdzielni oraz z funduszy członków Spółdzielni lub innych osób z którymi Spółdzielnia zawarła umowę.
3. Regulamin nie ma zastosowania w tych przypadkach, gdy należy zastosować przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 2.

1. Zamówienia udziela się w trybie:
- a) przetargu nieograniczonego,



- b) przetargu ograniczonego,
- c) przetargu dwustopniowego,
- d) negocjacji z zachowaniem konkurencji /wybór ofert/,
- e) zapytania o cenę,
- f) z wolnej ręki.

§ 3.

1. Postępowania przetargowego nie stosuje się :

- a) gdy wskutek nadzwyczajnych okoliczności konieczne jest natychmiastowe wykonanie zamówienia (wymaga pisemnego uzasadnienia potwierdzonego np. protokołem awarii);
- b) jeżeli wartość zamówienia jest niższa od 36.000,00 PLN;
- c) jeśli Komisja inwestycyjna Rady Nadzorczej zdecyduje o niestosowaniu postępowania gdy wartość zamówienia jest wyższa od 36.000,00 PLN, a niższa od 55.000,00 PLN;
- d) jeżeli została zawarta umowa i wartość dodatkowych prac potwierdzonych protokołem konieczności ich wykonania nie przekracza 20% wartości umowy.

§ 4.

1. Skład Komisji przetargowej ustala Zarząd Spółdzielni.

2. Osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia podlegają wyłączeniu, jeżeli:

- 1) ubiegają się o udzielenie tego zamówienia;
- 2) pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
- 3) przed upływem 3 lat od dnia wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia pozostawali w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
- 4) pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób;
- 5) zostały prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

3. Osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia składają, pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 2.



4. Czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia podjęte przez osobę podlegającą wyłączeniu po powzięciu przez nią wiadomości o okolicznościach, o których mowa w ust. 2, powtarza się, z wyjątkiem otwarcia ofert oraz innych czynności faktycznych nie-wpływających na wynik postępowania.

5. Komisja przetargowa składa się z nie więcej niż 10-ciu osób . Komisja może podejmować uchwały przy obecności co najmniej 2/3 jej składu osobowego.

§ 5.

1. Podstawowym trybem przetargowym jest przetarg nieograniczony, który Spółdzielnia organizuje wówczas, gdy przedmiotem inwestycji jest budowa lub przebudowa budynków wielorodzinnych, lub użytkowych, bądź działanie termomodernizacyjne realizowane w takich budynkach.

2. Przetarg ograniczony organizuje się w przypadku, gdy ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców.

3. Przetarg dwustopniowy stosuje się w przypadku, gdy zachodzi jedna następujących okoliczności:

- a) nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych i jakościowych zamawianych usług lub robót budowlanych,
- b) z powodu specjalistycznego charakteru dostaw, usług lub robót budowlanych konieczne są negocjacje z dostawcami lub wykonawcami,
- c) przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie badania, eksperymentu, sporządzenie opinii naukowej lub świadczenie innych wyspecjalizowanych usług.

4. Negocjacje z zachowaniem konkurencji przeprowadza się, gdy spełniony jest jeden z warunków:

- a) nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych i jakościowych zamawianych usług lub robót budowlanych,
- b) z powodu specjalistycznego charakteru dostaw, usług lub robót budowlanych konieczne są negocjacje z dostawcami lub wykonawcami,
- c) przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie badania, eksperymentu, sporządzenie opinii naukowej lub świadczenie innych wyspecjalizowanych usług,
- d) zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia w sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć, a nie wynikała ona z winy zamawiającego,
- e) wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba ważnych ofert lub wszystkie oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.

5. Zapytanie o cenę stosuje się, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy lub usługi powszechnie dostępne na rynku.



6. Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców.
7. Czynności związane z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia wykonują osoby zapewniające bezstronność i obiektywizm.
8. Za podstawowe kryteria oceny przyjmuje się :
 - a) cenę,
 - b) wiarygodność oferenta,
 - c) gwarancję,
 - d) warunki płatności,
 - e) pozostałe, uznane za ważne przez komisję przetargową.

§ 6.

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego i powinna zawierać między innymi :

- a) nazwę oraz adres zamawiającego,
- b) tryb udzielenia zamówienia,
- c) opis sposobu przygotowania ofert,
- d) opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu ocen ofert,
- e) opis sposobu obliczenia ceny,
- f) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
- g) opis przedmiotu zamówienia,
- h) wymagany termin wykonania zamówienia,
- i) istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do umowy lub wzór umowy,
- j) wysokość wadium oraz sposób jego zwrotu bądź utraty,
- k) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
- l) opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- m) termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą
- n) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
- o) informację o sposobie porozumiewania się zamawiającego oraz osobę uprawnioną do porozumiewania się z dostawcami lub wykonawcami,
- p) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.



II. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE.

§ 7.

1. Termin składania ofert dla przetargów nie może być krótszy niż 10 dni.
2. Dostawca/wykonawca, który złożył ofertę może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert.

§ 8.

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty zabezpiecza Zarząd. Przed terminem otwarcia oferta nie może być otwarta ani ujawniona.
2. Otwarcie ofert, ogłoszenie nazw, adresów oferentów, cen odbywa się publicznie. Pozostała część postępowania przetargowego jest niejawną i poufną.

§ 9.

1. Oferty rozpatruje komisja przetargowa.
2. W pracy komisji mogą wziąć udział zaproszeni przez zamawiającego specjaliści.
3. Z posiedzenia komisja sporządza protokół. Protokół zawiera m.in. następujące informacje :
 - a) opis zamówienia,
 - b) nazwy i adresy wszystkich firm, które złożyły ofertę ,
 - c) datę przeprowadzonego przetargu,
 - d) informację, czy oferenci spełniają wymagane warunki w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - e) wskazanie wybranej oferty wraz z punktacją i ceną,
 - f) podpisy komisji i protokolanta.
4. Zamawiający jak również członkowie komisji przetargowej nie mogą ujawnić informacji :
 - a) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
 - b) związanych z przebiegiem prac komisji przetargowej i oceną ofert.
5. Komisji przetargowej przysługuje prawo przystąpienia do negocjacji cen ofertowych złożonych przez poszczególnych oferentów.

§ 10.

1. W postępowaniu przetargowym komisja :
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - b) bada nienaruszalność kopert z ofertami,
 - c) ustala liczbę złożonych ofert i otwiera oferty,
 - d) bada czy oferty spełniają wymogi formalne,
 - e) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że oferty zostają odrzucone,
 - f) sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.



2. W przypadku, gdy postępowanie przetargowe wymaga kilku posiedzeń komisji-protokół sporządza z każdego z nich (lub jeden łącznie).

§ 11.

1. Komisja przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów członków komisji w sposób jawny, a na wniosek przynajmniej dwóch członków komisji w sposób tajny.
2. Każdy członek komisji może głosować za lub przeciw, natomiast nie może wstrzymywać się od głosu.
3. Członkowie komisji mogą wносить do protokołu uwagi i zastrzeżenia.

§ 12.

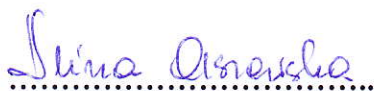
1. Protokół z postępowania przetargowego przewodniczący komisji przetargowej przedstawia Zarządowi Spółdzielni, który podejmuje decyzję o jego zatwierdzeniu.
2. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o podpisaniu umowy ze zwycięzcą przetargu.
3. Informację o wyborze oferty zamawiający niezwłocznie przekazuje zwycięzcy oraz pozostałym oferentom.

§ 13.

Zamawiającemu przysługuje prawo odwołania przetargu bez podania przyczyn, jednakże rzeczywiste przyczyny takiego postępowania należy ujawnić w protokole z postępowania przetargowego.

SEKRETARZ

RADY NADZORCZEJ



Alina Olszewska

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ



Lech Strześniewski