

Regulamin przetargów na roboty remontowo - budowlane ze środków Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie

PODSTAWA PRAWNA

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa tryb i zasady udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane i projektowe wykonywane przez podmioty zewnętrzne na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie, realizowane z własnych środków finansowych Spółdzielni, zwaną dalej Zamawiającym.
2. Organizację udzielenia zamówienia robót remontowo - budowlanych dokonuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”, zwany dalej Zarządem.
3. Postępowanie o udzielenie zamówienia może mieć jeden z następujących trybów:
 - a) „przetarg nieograniczony” - przetarg nieograniczony jest podstawowym trybem wyboru wykonawcy na realizację zamówienia, stosowanym obowiązkowo dla zamówień o szacunkowej wartości przekracza 100.000 zł brutto. Może w nim uczestniczyć każdy podmiot, niezależnie od przynależności sektorowej;
 - b) „zapytanie o cenę” należy przez to rozumieć pytania na piśmie do co najmniej trzech wykonawców, które zapewnią wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencji i sprawny przebieg postępowania. Stosowane jest, gdy przedmiotem zamówienia są roboty powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych i gdy planowana wartość zamówienia przekracza 25.000 zł brutto, ale nie przekracza 100.000 brutto. Zapytanie o cenę stosuje się również w następujących przypadkach:
 - 1) w prowadzonym wcześniej przetargu nieograniczonym nie złożono żadnej oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone
 - 2) wybrani w przetargu nieograniczonym kolejni oferenci nie przystąpili do podpisania umowy
 - 3) w przetargu nieograniczonym wpłynęła jedna ważna oferta jednak pomimo wniosku Zarządu, Rada Nadzorcza nie wyraziła zgody na odstąpienie od zapisów regulaminu i podpisanie umowy z tym oferentem
 - c) „zamówienie z wolnej ręki” (bezprzetargowe) — zamawiający po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą zleca wykonanie robót remontowo-budowlanych, wybranemu bez przetargu wykonawcy. Zamówienia z wolnej ręki można udzielić, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 25 000 zł brutto,
 - 2) gdy konieczne jest bezzwłoczne podjęcie prac zabezpieczających, które mają na celu:
 - usunięcie zagrożenia życia lub zdrowia,
 - zapobiegnięcie katastrofie budowlanej,
 - ograniczenie lub zapobiegnięcie powstania znacznych szkód materialnych powodowanych przez zaistniałą awarię,
 - 3) z określonych, uzasadnionych powodów zlecenie może zrealizować tylko jeden wykonawca,
 - 4) ze względu na wyjątkową sytuację, której nie można było przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów zamówienia,
 - 5) w prowadzonych kolejno dwóch procedurach o udzielenia zamówienia nie zostały

złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione,

- 6) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy robót budowlanych zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i nieprzekraczających łącznie 50% wartości realizowanego zamówienia, niezbędnych do jego prawidłowego wykonania, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeżeli:
 - z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów,
 - wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego.
4. Każdorazową decyzję o wyborze trybu postępowania o udzielenie zamówienia podejmuje Zarząd Spółdzielni, jednakże w wypadku procedury "z wolnej ręki" o wartości przekraczającej 15 000 zł należy o tym powiadomić Radę Nadzorczą.
5. Postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie określonym w rozdz. I § ust.3 pkt. a) i b), przeprowadzane jest w oparciu o wybór ofert składanych przez potencjalnych wykonawców i usługodawców z zachowaniem procedur postępowania o udzielenie zamówienia.

§ 2

1. Zarząd organizuje przetargi na roboty budowlane w zakresie występujących branż (roboty ogólnobudowlane, roboty elektryczne, roboty instalacyjne, dokumentacja projektowa).
2. Zarząd, przystępując do organizacji przetargu, winien kierować się kryteriami:
 - a) zasadności, tj. ogłaszać przetargi wyłącznie na roboty uchwalone w planie remontów
 - b) celowości i oszczędności, z zachowaniem zasady wyboru najkorzystniejszej oferty,
 - c) terminowości realizacji zadań.
3. W celu wyłonienia wykonawcy Zarząd ustala tryb - postępowania uwzględniając planowaną wartość zamówienia
4. Niedopuszczalnym jest dzielenie wartości planowanych prac tej samej branży budowlanej, w celu pominięcia procedur postępowania udzielania zamówienia.

II. POSTĘPOWANIE O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA W PRZETARGU NIEOGRANICZONYM

§3

Komisja do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia.

1. W celu przeprowadzenia postępowania przetargowego Zarząd każdorazowo powołuje trzyosobową Komisję Przetargową w składzie prezes zarządu, inspektor nadzoru, pracownik administracji, której zadaniem jest:
 - a) ocena spełnienia przez oferentów warunków udziału w postępowaniu ustalonym w Specyfikacji Istotnych Warunkach Zamówienia (SIWZ),
 - b) ocena merytoryczna złożonych ofert;
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują zawiadomienia o terminach przeprowadzenia przetargu i mogą uczestniczyć w posiedzeniach Komisji przetargowej w charakterze obserwatorów i doradców oraz posiadają prawo wniesienia pisemnych uwag do protokołu;
3. Członkowie komisji oraz uczestniczący w jej pracach Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej i handlowej w zakresie wiadomości, które uzyskali w toku prac Komisji Przetargowej.

§ 4

1. Otwarcie ofert następuje w miejscu i terminie określonym w SIWZ w obecności oferentów.
2. Komisja Przetargowa sprawdza zgodność ofert z wymogami SIWZ po czym ogłasza, którzy oferenci spełnili warunki formalne i zostaną zaproszeni do negocjacji.
3. Posiedzenia Komisji Przetargowej są protokołowane i stanowią podstawę do podjęcia przez Zarząd decyzji o wyborze wykonawcy.
4. Zarząd Spółdzielni może unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia na każdym etapie bez konieczności podania przyczyny.

§ 5

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia.

1. Przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
2. Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, zwaną dalej SIWZ, opracowuje merytorycznie pracownik Spółdzielni lub inna osoba wskazana przez Zarząd.
3. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia powinna zawierać:
 - a) nazwę (firmę) oraz adres zamawiającego;
 - b) tryb udzielenia zamówienia;
 - c) termin i sposób składania ofert
 - d) opis przedmiotu zamówienia;
 - e) obmiar robót
 - f) preferowany termin wykonania zamówienia.
 - g) minimalny okres gwarancji
 - h) wymagany termin związania ofertą
 - i) w przypadku ustanowienia wadium informacje o jego wysokości, terminie i sposobie wniesienia oraz warunkach zwrotu
 - j) projekt umowy lub istotne postanowienia umowy
 - k) dane kontaktowe osoby upoważnionej do udzielania wyjaśnień oferentom
 - l) informację o prawie Zamawiającego do swobodnego wyboru wykonawcy i unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
 - m) spis dokumentów, które należy załączyć do oferty oraz warunki jakie muszą spełnić Oferenci przystępujący do przetargu.
4. Treść SIWZ zatwierdza Zarząd.
5. Przy ocenie bierze się pod uwagę w pierwszej kolejności cenę oferentów, a następnie okres udzielonej gwarancji i referencje.

§ 6

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym

1. O przetargu Zamawiający powiadamia wykonawców za pośrednictwem:
 - a) obligatoryjnie:
 - Internetu - na stronie Spółdzielni
 - Ogłoszenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - b) fakultatywnie (decyzję w przedmiotowej sprawie podejmuje Zarząd)
 - poprzez wysłanie stosownej informacji na adresy mailowe firm prowadzących

- działalność zgodną z przedmiotem przetargu
- ogłoszenie w prasie lokalnej lub przy większej wartości w prasie ogólnopolskiej
2. Ogłoszenie przetargowe winno nastąpić na co najmniej 14 dni przed terminem składania ofert.

§7

Wybór najkorzystniejszej oferty i zawarcie umowy.

1. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert.
2. Otwarcie ofert następuje w terminie określonym w SIWZ.
3. Postępowanie o udzielenie zamówienia w przetargu nieograniczonym odbywa się w trzech etapach:
 - a) I etap - otwarcie ofert w obecności oferentów, sprawdzenie ich pod względem kompletności i zgodności z SIWZ i zawiadomienie Oferentów spełniających wymogi formalne o terminie negocjacji.
 - b) II etap – spotkanie Komisji przetargowej z wybranymi oferentami, uzyskanie ewentualnych dodatkowych informacji, negocjacje cenowe i omówienie istotnych postanowień umowy (warunki płatności, warunki gwarancji, zabezpieczenia i kary umowne itp.)
 - c) III etap – wybór najkorzystniejszej oferty i zawiadomienie wybranego wykonawcy o miejscu i terminie podpisania umowy.
4. Wybór wykonawcy następuje spośród co najmniej dwóch ważnych ofert.
5. W przypadku wyłonienia tylko jednej ważnej oferty Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej z uzasadnionym wnioskiem o odstąpienie od zapisów regulaminowych i wyrażenie zgody na podpisanie umowy ze wskazanym oferentem.
6. Komisja przetargowa odrzuca ofertę, jeżeli:
 - a) jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
 - b) zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, zaś złożone wyjaśnienia przez wykonawcę nie rozwiały w pełni wątpliwości zamawiającego;
 - c) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.
7. Zamawiający zawiadamia wykonawców o odrzuceniu ich ofert.
8. Kryteriami oceny ofert są:
 - a) cena
 - b) okres i warunki gwarancji
 - c) wiarygodność oferenta, referencje
 - d) inne m.in. proponowana technologia, czas wykonania, serwis i czas reakcji na zgłoszone w czasie gwarancji usterki
9. O wyborze oferty zamawiający zawiadamia niezwłocznie wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.
10. Zarząd spółdzielni zawiera umowę z wybranym wykonawcą w terminie nie przekraczającym 10 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
11. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy przez 7 dni roboczych, licząc od daty upływu terminu na zawarcie umowy, Zarząd może zawrzeć umowę wybierając ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ważnych ofert.

§ 8

Unieważnienie przetargu

1. Unieważnienie przetargu następuje w przypadku:
 - a) odrzucenia wszystkich ofert
 - b) gdy cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą spółdzielnia może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia;
2. O unieważnieniu przetargu Zamawiający zawiadamia niezwłocznie wszystkich oferentów.

III. ZAPYTANIE O CENĘ

§ 9

1. Procedura „zapytanie o cenę” jest stosowana w przypadkach określonych w § 1 ust. 3 pkt c)
2. Zapytanie o cenę kierowane jest w formie listownej lub na adresy e-mail do co najmniej trzech podmiotów prowadzących działalność zgodną z przedmiotem zamówienia.
3. Zapytanie powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres zamawiającego;
 - b) opis przedmiotu zamówienia
 - c) przedmiar robót
 - d) termin i sposób składania ofert
 - e) dane kontaktowe osoby upoważnionej do udzielania wyjaśnień oferentom
 - f) wymaganą zawartość oferty w szczególności:
 - nazwę i dane kontaktowe oferenta
 - wycenę wykonania zamówienia
 - planowany termin realizacji zamówienia.
 - oferowany okres i warunki gwarancji
 - termin związania ofertą.
4. Pracownik wyznaczony przez Zarząd dokonuje merytorycznej oceny nadesłanych ofert i przedstawia ją Zarządowi w formie protokołu.
5. Oferenci, którzy zaoferowali najkorzystniejsze warunki, zapraszani są na negocjacje cenowe, z których sporządzany jest protokół.
6. O terminach negocjacji zawiadamiani są Członkowie Rady Nadzorczej i posiadają prawo uczestniczenia w negocjacjach.

IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§10

1. Nie ujawnia się informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, jeżeli Wykonawca, nie później niż w terminie składania ofert, zastrzegł, że nie mogą one być udostępniane.
2. Zamawiający przechowuje Protokół wraz z załącznikami przez okres 5 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia.

§11

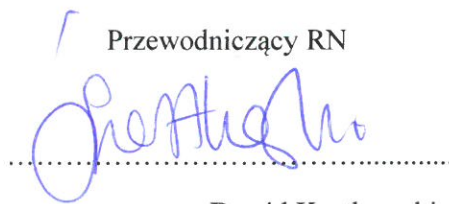
1. Niniejszy Regulamin nie ma zastosowania, jeżeli zamawiający zobowiązany będzie, do zastosowania procedur wynikających z umowy lub odrębnych przepisów warunkujących wykorzystanie środków publicznych na realizację zadania.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.10.2018 r. Uchwałą Nr 44/2018
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” Uchwałą nr 11/2024 z dnia 25.03. 2024 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia

Sekretarz RN



Beata Tarczewska-Sidełko

Przewodniczący RN



Dawid Kostkowski

UCHWAŁA nr11...../2024
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOSTAL”
W KRAKOWIE z dnia25.03.2024 r.....

w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia „Regulaminu przetargów na roboty remontowo-budowlane ze środków Spółdzielni”

Na podstawie § 100 pkt 12 lit. b) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Przyjmuje i zatwierdza „Regulamin przetargów na roboty remontowo-budowlane ze środków Spółdzielni” w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym nad uchwałą wzięło udział:7..... osób.

Oddano głosów „za”7....., „przeciw”0..... .

Sekretarz Rady Nadzorczej

Beata Tarczewska-Sidełko

Beata Tarczewska - Sidełko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dawid Kostkowski

Dawid Kostkowski

