



REGULAMIN

udzielania zamówień wykonawcom robót remontowych i usług

Regulamin został opracowany dla potrzeb Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i określa zasady, formy oraz tryb udzielania zamówień wykonawcom robót remontowych i usług.

§1

1. Niniejszy regulamin ma zastosowanie w przypadku realizacji zadań wewnątrzspółdzielczych ze środków własnych.
2. W przypadku realizacji zadań przy wykorzystaniu środków UE, KPO i BGK, jak również innych programów wsparcia zastosowanie ma „Regulamin udzielania zamówień współfinansowanych ze środków publicznych we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§2

Przyjętymi w Spółdzielni trybami udzielania zamówień na roboty remontowe są:

1. Przetarg nieograniczony.
2. Przetarg ograniczony.
3. Zapytanie ofertowe.
4. Negocjacje z zachowaniem konkurencji.
5. Z wolnej ręki.

§3

Spółdzielnia może dokonać wyboru wykonawcy w trybie zamówienia z wolnej ręki w przypadkach gdy:

1. Realizacja jest związana ze specjalnymi środkami bezpieczeństwa.
2. Chroniona patentem, wzorem użytkowym lub z innych przyczyn może być wykonana tylko przez jednego wykonawcę.
3. Wskutek nadzwyczajnych okoliczności konieczne jest natychmiastowe wykonanie zamówienia.
4. Gdy wartość zamówienia nie przekracza kwoty 10.000 EURO netto.

§4

Spółdzielnia może zdecydować o odstąpieniu od przetargu w sytuacji, gdy:

1. Do przetargu lub negocjacji zgłosił się tylko jeden oferent, który spełnia wymagania Spółdzielni.
2. Mieszkańcy sami zaproponowali wskazanie wykonawcy na wykonanie robót na ich nieruchomości.

[Signature]

§5

Rada Nadzorcza może, na pisemny wniosek Zarządu Spółdzielni wyznaczyć rodzaje robót, które będą wyłączone ze stosowania niniejszego regulaminu, w uzasadnionych okolicznościach.

§6

Wybrany w drodze postępowania przetargowego wykonawca może otrzymać dalsze zlecenia na wykonanie tożsamyh robót na podobnych warunkach podanych w ofercie.

§7

W przypadku decyzji mieszkańców nieruchomości o wyborze wykonawcy w drodze przetargu nieograniczonego w przetargu udział biorą wyznaczeni przedstawiciele nieruchomości, której przetarg ten dotyczy.

§8

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich oferentów zgłaszających chęć przystąpienia do przetargu i do prowadzenia postępowania przetargowego w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§9

1. Przedmiot robót objętych przetargiem określa się za pomocą obiektywnych cech technicznych i jakościowych, dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.
2. Przedmiotu i warunków wynikających z przetargu nie wolno określać w sposób, który mógłby utrudnić uczciwą konkurencję.

§10

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia winna zawierać między innymi:

1. Opis sposobu przygotowywania ofert.
2. Ogólne kryteria oceny ofert i wykonawców:
 - 1) Wiarygodność techniczna oferenta:
 - referencje z ostatnich 3 lat z realizacji przedmiotowych robót,
 - zestawienie wykonanych robót,
 - posiadany potencjał potrzebny do realizacji przedmiotowych robót,
 - posiadana baza zaplecza (własna lub dzierżawiona), wyposażenia warsztatowe, sprzętowe do realizacji robót (lokalizacja),
 - posiadanie uprawnień niezbędnych do wykonania określonych prac lub czynności jeżeli obowiązek posiadania takich uprawnień jest wymagany.
 - 2) Wiarygodność ekonomiczna
 - oświadczenia o:
 - wywiązywaniu się ze zobowiązań wobec Urzędu Skarbowego i ZUS,
 - posiadaniu polisy ubezpieczeniowej.



- 3) Termin wykonania robót,
- 4) Opis sposobu obliczenia ceny.
3. Informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć oferenci 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. 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 oraz wysokość kar umownych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
8. Opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
9. Wszelkie wymagania, w szczególności kwotę, dotyczące wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
10. Wskazanie miejsca i terminu składania ofert.
11. Opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz oświadczenie, czy zamierza się zwołać zebranie oferentów.
12. Wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert.
13. Informacje o trybie otwarcia i oceny ofert.
14. Nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumiewania się z pracownikami zamawiającego, uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami.
15. Wszelkie przyszłe zobowiązania oferenta związane z umową w sprawie zamówienia.
16. Pouczenie o środkach odwoławczych przysługujących oferentowi w toku postępowania o udzielenie zamówienia.
17. Informację o wszelkich formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po zakończeniu przetargu w celu zawarcia umowy.
18. Ogólne warunki umowy, wzór umowy albo regulamin, jeżeli zamawiający wymaga od oferenta, by zawarł z nim umowę na takich warunkach.
19. Wskazania przez oferenta w ofercie części zamówienia, której wykonanie zamierza on powierzyć osobie trzeciej.

§11

1. Z udziału w postępowaniu przetargowym wyklucza się:
 - 1) oferentów, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe, lub których upadłość ogłoszono,



- 2) oferentów, którzy w przeszłości wykonywali roboty z nienależytą starannością,
 - 3) oferentów, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, kiedy uzyskali oni zgodę na zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego,
 - 4) osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem przetargowym, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - 5) osoby prawne, których urzędujących członków władz prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem przetargowym, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - 6) oferentów, na których w ciągu ostatnich trzech lat została nałożona kara pieniężna, o której mowa w przepisach o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, za czyn nieuczciwej konkurencji polegający na przekupstwie osoby pełniącej funkcję publiczną,
 - 7) oferentów, którzy nie złożyli wymaganych oświadczeń lub nie spełnili wymagań określonych w ogłoszeniu o przetargu, specyfikacji istotnych warunków zamówienia, w szczególności nie wnieśli wadium.
2. Wszczęcie postępowania o popełnienie przestępstw, o których mowa wyżej, może stanowić podstawę wykluczenia z postępowania przetargowego.
 3. Oferta oferenta, który został wykluczony z postępowania przetargowego nie jest rozpatrywana.
 4. O wykluczeniu z postępowania Spółdzielnia zawiadamia niezwłocznie wykluczonego oferenta, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

§12

1. W postępowaniu przetargowym nie mogą występować w imieniu Spółdzielni ani też wykonywać czynności związanych z przetargiem osoby, które:
 - 1) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w linii bocznej do drugiego stopnia albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o wzięcie udziału w postępowaniu przetargowym,
 - 2) przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo były członkami władz osób prawnych ubiegających się o wzięcie udziału w postępowaniu przetargowym,
 - 3) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

Woj

2. Osoby występujące w imieniu Spółdzielni w postępowaniu przetargowym, składają oświadczenia pisemne o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Zaistnienie okoliczności wymienionych w ust. 1 skutkuje wyłączeniem danej osoby z postępowania przetargowego.

§13

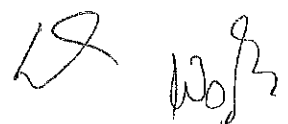
1. W celu przeprowadzenia postępowania przetargowego Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową.
2. W skład komisji przetargowej wchodzi pracownicy Spółdzielni i co najmniej jeden przedstawiciel Rady Nadzorczej.
3. W przypadku decyzji mieszkańców nieruchomości o wyborze wykonawcy w drodze przetargu nieograniczonego w przetargu udział biorą wyznaczeni przedstawiciele nieruchomości, której przetarg ten dotyczy, w innych przypadkach w roli obserwatorów.
4. Członkowie komisji przetargowej przygotowują i przeprowadzają postępowanie przetargowe, w szczególności dokonują oceny czy oferty spełniają wymagane warunki, oceniają oferty oraz proponują wybór oferty najkorzystniejszej.
5. Wybór oferty akceptuje Zarząd Spółdzielni na wniosek komisji przetargowej oraz przedstawicieli mieszkańców wchodzących w skład komisji przetargowej.
6. Członkowie komisji przetargowej są związani tajemnicą służbową w zakresie wiadomości, które uzyskały w toku pracy komisji. Na tę okoliczność składają oni oświadczenia.

§14

Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez członków komisji przetargowej lub wykonawców wymagają formy pisemnej.

§15

1. Z zastrzeżeniem ochrony praw własności intelektualnej oraz tajemnicy handlowej, Spółdzielnia może żądać od oferentów wyłącznie dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania przetargowego.
2. Przystępując do udziału w przetargu, każdy oferent może składać następujące oświadczenia:
 - 1) jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
 - 2) posiada uprawnienia niezbędne do wykonania określonych prac lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
 - 3) dysponuje niezbędną wiedzą i doświadczeniem, a także potencjałem ekonomicznym i technicznym oraz pracownikami zdolnymi do wykonania danego zakresu prac,
 - 4) znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
 - 5) nie podlega wykluczeniu z przetargu na podstawie § 10.



3. W postępowaniu przetargowym, którego wartość przekracza kwotę 10 000 EURO netto, Spółdzielnia może żądać od oferentów potwierdzenia spełnienia warunków, o których mowa w ust. 2.

§16

1. Podczas prowadzenia postępowania komisja przetargowa sporządza protokół zawierający:
 - 1) opis przedmiotu zamówienia,
 - 2) nazwisko lub firmę (nazwę) oraz adresy oferentów stających do przetargu,
 - 3) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od oferentów,
 - 4) cenę oraz inne istotne elementy każdej z ofert,
 - 5) streszczenie oceny i porównania złożonych ofert,
 - 6) uzasadnienie odrzucenia ofert (wszystkich ofert), jeżeli takie nastąpiło,
 - 7) powody ograniczenia przetargu do niektórych oferentów, jeżeli takie nastąpiło,
 - 8) informacje o wniesionych protestach i odwołaniach oraz ich rozstrzygnięciach,
 - 9) informacje dotyczące zawieszenia postępowania,
 - 10) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru,
 - 11) imiona i nazwiska członków komisji przetargowej.
2. Protokół, oferty oraz wszelkie oświadczenia i zaświadczenia składane w trakcie postępowania są jawne, z wyjątkiem informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, a oferent składając ofertę zastrzegł w odniesieniu do tych informacji, że nie mogą być one udostępnione innym uczestnikom postępowania.
3. Oferty oraz wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez Spółdzielnię oraz oferentów stanowią załączniki do protokołu.
4. Po zakończeniu postępowania dokumentacja, o której mowa w ust. 3 jest jawna dla oferentów, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.

§17

Spółdzielnia zobowiązana jest przez okres trzech lat od zakończenia postępowania do przechowywania ofert oraz protokołu w sposób gwarantujący ich nienaruszalność.

§18

1. Spółdzielnia wybiera ofertę spośród nie odrzuconych ofert, wyłącznie na podstawie:
 - 1) kryteriów oceny ofert określonych w regulaminie,
 - 2) specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 3) wniosków określonych w zaproszeniu ofertowym,
 - 4) na wniosek mieszkańców.
2. Kryteria oceny ofert nie podlegają zmianie w toku postępowania.

3. Przy równorzędności ofert, należy dać pierwszeństwo ofertom legitymującym się referencjami samorządowych jednostek organizacyjnych, powszechnie znanych firm, na rzecz których Spółdzielnia zlecała roboty w przeszłości, a ponadto ofertom firm, których właściciel jest członkiem Spółdzielni i spełnia wymogi regulaminu.
4. W przypadku, gdy cena jest rażąco niska, Spółdzielnia ma obowiązek potraktować taką cenę jako dumpingową i zażądać wyjaśnień przed ewentualnym odrzuceniem oferty.

§19

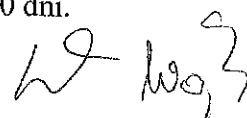
1. Przetarg jest organizowany przez Spółdzielnię w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. W przetargu oferty mogą złożyć wszyscy wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu, poza wymienionymi w §10.

§20

1. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie oraz w prasie.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 1) rodzaj, zakres i lokalizację robót,
 - 2) pożądaný lub wymagany termin realizacji robót,
 - 3) informację o warunkach wymaganych od wykonawców,
 - 4) określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego specyfikację istotnych warunków zamówienia,
 - 5) miejsce i termin składania ofert,
 - 6) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - 7) kryteria oceny ofert,
 - 8) kwotę wadium.
5. Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz kosztorys inwestorski.
6. Kosztorys inwestorski stanowi podstawę do określenia wartości szacunkowej zamówienia na roboty remontowe.
7. W przypadku braku dokumentacji Spółdzielnia zobowiązana jest szczegółowo określić parametry technologiczne robót, lokalizację, a także inne dane niezbędne do opracowania oferty.

§21

1. Każdy oferent może złożyć jedną ofertę.
2. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż 10 dni.



§22

1. Oferent może przed upływem terminu do składania ofert zmienić lub wycofać ofertę.
2. Wycofanie oferty przed upływem terminu do składania ofert nie powoduje utraty wadium.

§23

1. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium, jeżeli jest wyznaczone. Wysokość wadium nie może przekraczać 3% wartości zamówienia
2. W przypadku, gdy wartość zamówienia nie jest znaczna, Spółdzielnia może odstąpić od ustalania wadium.

§24

1. Spółdzielnia jest obowiązana niezwłocznie zwrócić wadium:
 - 1) pozostałym uczestnikom przetargu, których oferty zostały odrzucone
 - 2) zawarto umowę z oferentem wygrywającym przetarg gdy zostało wniesione zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
 - 3) spółdzielnia unieważniła postępowanie przetargowe.
2. Wykonawca, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Spółdzielni w przypadku gdy:
 - 1) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2) nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy na zasadach określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 3) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.
3. Wycofanie oferty po upływie terminu składania ofert powoduje utratę wadium.

§25

1. Oferty otwiera się nie później niż w terminie 14 dni po upływie terminu wyznaczonego do składania ofert lub innym terminie uzgodnionym przez mieszkańców.
2. O terminie otwarcia ofert powiadamia się również zainteresowanych mieszkańców budynków, których dotyczy rozstrzygnięcie przetargowe w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych z podaniem daty, godziny i miejsca otwarcia ofert.
3. Otwarcie ofert jest jawne.
4. Po otwarciu ofert podaje się imię i nazwisko, nazwę oraz adres wykonawcy, którego oferta jest otwierana, a także informacje dotyczące ceny oferty, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji, warunków płatności zawartych w ofercie. Informacje te odnotowywane są w protokole postępowania.
5. Informacje, o których mowa w ust. 4 doręczają się oferentom, którzy nie byli obecni przy otwieraniu ofert, na ich wniosek.



§26

1. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja przetargowa może żądać udzielenia przez oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.
2. Dopuszcza się prowadzenie negocjacji między komisją przetargową a oferentem dotyczących złożonej oferty, do dokonywania zmian w treści oferty, a zwłaszcza zmiany ceny.
3. Komisja przetargowa poprawia w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie oraz omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.

§27

Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.

§28

1. O wyborze oferty Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia wszystkich oferentów biorących udział w postępowaniu przetargowym, wskazując imię i nazwisko lub nazwę oraz adres wykonawcy, którego ofertę wybrano, oraz cenę.
2. Ogłoszenie zawierające informacje, o których mowa w ust. 1, niezwłocznie zamieszcza się w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni, lub na klatkach schodowych, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości.
3. Informacja przesłana do wykonawcy, którego ofertę wybrano, zawiera poza danymi, o których mowa w ust. 1, określenie miejsca i terminu zawarcia umowy.

§29

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, przedstawił nieprawdziwe dane, uchyła się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Spółdzielnia wybiera tę spośród pozostałych ofert, która uzyskała najwyższą liczbę punktów lub unieważnia przetarg.

§30

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji GZM
Marcin Waszak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Regina Wojcińska