

REGULAMIN

UDZIELANIA ZAMÓWIENIA NA ROBOTY

REMONTOWE I INWESTYCYJNE

WYKONYWANE NA RZECZ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W ŚRODZIE

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Zamówienie na roboty remontowe i inwestycyjne odbywają się na rzecz Spółdzielni w trybie przetargu:
 - 1.przetargu nieograniczonego,
 - 2.przetargu ograniczonego
 - 3.negocjacji z zachowaniem konkurencji
 - 4.zapytanie o cenę
 - 5.zamówienie z wolnej ręki.
2. Postępowanie przetargowe polega na ogłoszeniu pisemnego przetargu ofertowego /nieograniczonego,ograniczonego/.

§ 2

1. Pisemne przetargi ofertowe przeprowadza się komisyjnie.
2. W ramach komisji oprócz przedstawicieli zamawiającego uczestniczą członkowie Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Skład komisji przetargowej zatwierdza Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Zabrania się udziału w komisji osobom które:
 - 1/ są członkami rodziny oferenta,jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie
 - 2/ w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie pracowały u oferenta,bądź we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie
 - 3/ pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym,że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

3. Członek komisji który:

- 1/ stwierdzi w toku postępowania lub rokowań, że mają miejsce okoliczności określone w ust.2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania
- 2/ powinien być wyłączony z postępowania przetargowego a bierze udział w pracach komisji, podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej/od upomnienia do kary nagany/, a podjęte przez niego czynności są nieważne.

§ 4

Zamawiający powinien zażądać w wezwaniu do składania ofert udokumentowania przez oferentów ich wiarygodności:

1. rozpoczynając postępowanie, każdy oferent powinien złożyć jednakowe pisemne oświadczenie, deklarując:
 - 1/ uprawnienie do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawowymi /kodeks handlowy, ustawa o działalności gospodarczej lub przedsiębiorstwie państwowym/
 - 2/ uprawnienie do wykonywania określonych prac/jeśli prawnie to jest wymagane/
 - 3/ posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia, możliwości ekonomicznych i technicznych oraz pracowników zdolnych do wykonywania zamówienia
 - 4/ że jego sytuacja finansowa zapewnia wykonanie zamówienia.

§ 5

1. Podczas prowadzenia postępowania o zamówienie, zamawiający sporządza protokół zawierający:
 - 1/ opis przedmiotu zamówienia,
 - 2/ nazwisko lub nazwę firmy oraz adresy ubiegających się o udzielenie zamówienia.
 - 3/ informacje o spełnieniu warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
 - 4/ cenę oraz inne istotne elementy ofert,

- 5/streszczenie oceny i porównania złożonych ofert
- 6/uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiły
- 7/wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.

§ 6

Zamawiający obowiązany jest do traktowania na równych prawach wszystkie firmy ubiegające się o zamówienie i do prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

Rozdział II PRZETARG NIEOGRANICZONY I OGRANICZONY

§ 7

1. Przetarg jest ograniczony przez zamawiających w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy dostawcy lub wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.
3. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć jedynie dostawcy lub wykonawcy zaproszeni przez zamawiającego do składania ofert.

§ 8

Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznym dostępnym w swojej siedzibie oraz za pośrednictwem prasy codziennej o zasięgu odpowiadającym działalności zamawiającego.

§ 9

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej:
1/nazwę i adres zamawiającego,

- 2/ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług,
a w odniesieniu do robót budowlanych - rodzaj, zakres
i lokalizację budowy,
- 3/termin realizacji zamówienia,
- 4/informacje o warunkach jakie muszą spełniać wykonawcy
i dostawcy,
- 5/informację o sposobie uzyskania formularza specyfikacji
istotnych warunków zamówienia i cenę formularza
/jeżeli udostępnienie jest odpłatne/
- 6/miejsce i termin składania ofert,
- 7/miejsce i termin otwarcia ofert.

§ 10

Zamawiający może zorganizować przetarg ograniczony w przypadku gdy:

- 1/ ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców mogących wykonać dane zamówienie.
- 2/ koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego były niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia.

§ 11

1. W przypadku określonym w § 10 pkt.1, zamawiający zaprasza do udziału w przetargu wszystkich znanych zamawiającemu.
2. W przypadku określonym § 10 pkt.2, zamawiający zaprasza taką liczbę dostawców i wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania nie mniej jednak niż trzech.
3. W zaproszeniu do zgłoszenia zainteresowania udziałem w przetargu zawiera się co najmniej informacje określone w § 9 pkt.1-7
4. Wyznaczony przez zamawiającego termin do zgłoszenia zainteresowania przetargiem nie może być, krótszy niż 2 tygodnie od daty wysłania zaproszenia.

5. Po upływie terminu do zgłoszenia zainteresowania przetargiem zamawiający zaprasza do udziału w przetargu taką liczbę dostawców i wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania, w tym wszystkich, którzy zgłosili zainteresowanie przetargiem jednak nie mniej niż trzech. Wraz z zaproszeniem przesyła się formularz zawierający specyfikację istotnych warunków zamówienia.

§ 12

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:
- 1/ określenie przedmiotu zamówienia/w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów/ wraz z wynikami wszystkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
 - 2/ opis sposobu przygotowania ofert,
 - 3/ opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełnienia wymaganych warunków,
 - 4/ informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy,
 - 5/ pożądaný lub wymagany termin wykonania umowy,
 - 6/ opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
 - 7/ istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
 - 8/ opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
 - 9/ wszelkie wymagania, w szczególności kwotę dotyczącą wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 10/ wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
 - 11/ wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert oraz informacje o trybie otwarcia i oceny ofert,
 - 12/ termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą.
2. Zamawiający zobowiązany jest w odniesieniu do robót budowlanych posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz kosztorys inwestorski.

3. Zamawiający może również ogłosić przetarg nie posiada dokumentacji technicznej - ale określi szczegółowo parametry technologiczne robót, zakres zdolności produkcyjnej, jakość produkcji, lokalizację, a także inne dane niezbędne do opracowania oferty.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu do składania ofert zmodyfikować treść dokumentów zawierających specyfikację istotnych warunków zamówienia. Dokonane w ten sposób uzupełnienie przekazuje się niezwłocznie wszystkim dostawcom i wykonawcom i jest ono dla nich wiążące.

§ 13

1. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż:
 - 1/ przetargu nieograniczonym - 3 tygodnie od daty ogłoszenia przetargu.
 - 2/ w przetargu ograniczonym - 2 tygodnie od daty wystawienia zaproszeń do udziału w przetargu.
3. W uzasadnionych przypadkach na wniosek zamawiającego Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wyznaczenie terminów krótszych niż wskazane w ust.2.

§ 14

1. Dostawca lub wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium. Wysokość wadium ustalona przez Zarząd Spółdzielni powinna odpowiadać 1-5 % wartości zamówienia i musi być określona w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Wadium może być wnoszone w PLN.
3. W przypadku gdy suma zamówienia nie jest znaczna Zarząd Spółdzielni może odstąpić od obowiązku wnoszenia wadium przez przystępujących do przetargu.

4. Cena jakiej wolno żądać za formularz zawierający specyfikację istotnych warunków zamówienia może pokrywać jedynie koszty jego przygotowania i przesłania.

§ 15

1. Zamawiający dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - 1/ zawarcia umowy i wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
 - 2/ zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
 - 3/ wycofanie oferty przed upływem terminu do składania ofert,
 - 4/ upływu terminu określonego w § 16
2. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz zamawiającego wyłącznie jeżeli:
 - 1/ odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2/ odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 16

Składający ofertę pozostaje nią związany przez czas określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż 30 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem składania ofert.

§ 17

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej powołuje Komisję, której zakres działania obejmuje:
 - 1/ stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - 2/ zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty oraz sprawdzenie numeru nadanego przy składaniu oferty,
 - 3/ otwarcie wniesionych ofert,
 - 4/ stwierdzenie, które oferty są odrzucone i ustalenie przyczyn odrzucenia,
 - 5/ odczytanie ofert nadających się do rozpatrzenia,
 - 6/ sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia ofert,

- 7/ odczytanie protokołu z zaznaczeniem, czy został on przyjęty z zastrzeżeniem lub bez,
- 8/ zabezpieczenie ofert, których treść nie powinna być ujawniona.

§ 18

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. W części jawnej komisja przetargowa dokonuje w obecności oferentów czynności § 17, ust. 1 pkt. 1-8
3. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja może żądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.
4. Komisja poprawia oczywiste omyłki w tekście oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.
5. Ofertę odrzuca jeżeli:
 - 1/ nie odpowiada zasadom określonym w regulaminie i nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 2/ oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w tekście oferty.
6. W części niejawnej Komisja przetargowa:
 - 1/ dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich.
 - 2/ podpisuje protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.

§ 19

1. Przy dokonywaniu wyboru oferty najkorzystniejszej stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w regulaminie oraz specyfikacji istotnych warunków i zamówienia.
2. Do podstawowych kryteriów oceny należą:
 - 1/ najniższa cena,
 - 2/ oferta ekonomicznie najkorzystniejsza - przyjmując w zależności od konkretnego przetargu, np. termin zakończenia robót,

- koszty bieżące, opłacalność i zalety techniczne
3. W przypadku gdy oferowana cena jest rażąco niska, zamawiający ma obowiązek potraktować taką cenę jako dumpingową i zażądać wyjaśnień od oferenta przed ewentualnym odrzuceniem oferty. Jeżeli oferent odmówi udzielenia wyjaśnień i przekazania niezbędnych danych oferta może być nieuwzględniona.

§ 20

1. W przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert lub odrzucenia wszystkich ofert, przetarg unieważnia się, zawiadamiając niezwłocznie wszystkich oferentów.
2. Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko zamawiającemu.

§ 21

1. O wyborze oferty zawiadamia się niezwłocznie pozostałych oferentów, wskazując firmę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano oraz cenę.
2. Ogłoszenie zawierające informacje, o których mowa w ust. 1 niezwłocznie zamieszcza się w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie zamawiającego.

§ 22

Jeżeli zamawiający dokona wyboru oferty, obowiązany jest do zawarcia umowy w terminie nie krótszym niż 10 dni od dnia ogłoszenia, o którym mowa w § 21 ust. 2

§ 23

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy /w terminie 21 dni od daty ogłoszenia wyboru oferty/ albo nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wybór oferty przeprowadza się ponownie spośród ofert już złożonych, chyba, że pozostałe oferty zostały odrzucone lub upłynął termin, o którym mowa w § 16

Rozdział III INNE TRYBY UDZIELANIA ZAMOWIENIA

§ 24

Negocjacje z zachowaniem konkurencji to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z taką liczbą oferentów, która zapewni konkurencję, lecz nie mniejszą niż trzech.

§ 25

Negocjacje stosować można, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1/ zachodzi konieczność pilnego udzielenia zamówienia z powodu nadzwyczajnego pośpiechu wywołanego zdarzeniem nieprzewidzianym przez ogłaszającego przetarg, a termin określony dla przetargu nie może być dotrzymany,
- 2/ wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba złożonych ofert lub wszystkie oferty odrzucono, a można w sposób uzasadniony przypuszczać że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.

§ 26

1. Negocjacje z zachowaniem konkurencji mogą być poprzedzone wysłaniem do dostawców lub wykonawców zaproszenia do składania ofert wstępnych.
2. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny.
3. Po przeprowadzeniu negocjacji zamawiający zwraca się do wszystkich dostawców i wykonawców o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.
4. Do porównania, badania i wyboru oferty stosuje się takie same, jak przy przetargu nieograniczonym.

§ 27

Zapytanie o cenę, to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający pyta o cenę dostawy rzeczy lub usług taką liczbą oferentów, która zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej niż trzec

§ 28

Zapytanie o cenę może być stosowane gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.

§ 29

Każdy oferent może zaproponować jedną cenę i nie może jej zmienić. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny. Cena jest jedynym kryterium przy ocenie ofert. Umowę zawiera się z tym, kto zaoferował najniższą cenę.

§ 30

Zamówienie z wolnej ręki, to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający zawiera umowę po rokowaniach tylko z jednym dostawcą lub wykonawcą.

§ 31

Zamówienia z wolnej ręki można udzielić gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1/ przy zamówieniach dodatkowych, nie przekraczających 20% wartości uprzedniego zamówienia, a zachodzi konieczność zachowania tych samych parametrów.
- 2/ przy zawieraniu umowy o przeprowadzenie badań, eksperymentu lub sporządzaniu opinii naukowej,
- 3/ kiedy jedyny odpowiedni oferent jest z góry znany,

- 4/ gdy ze względu na szczególne okoliczności gospodarcze lub społeczne, których zamawiający nie mógł przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia.

Rozdział IV UMOWY W SPRAWACH ZAMÓWIEŃ

§ 32

1. Do umów w sprawach zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego oraz zasady niniejszego regulaminu.
2. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 33

1. Zamawiający powinien żądać od wykonawcy lub dostawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie o którym mowa w ust. 1 może być wnoszone w pieniądzu, PLN
3. Wysokość zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni i zależy od ustalonej w umowie wartości robót:
 - 1/ jeżeli wartość robót nie przekracza kwoty 20.000 ECU wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 5-10% ich wartości,
 - 2/ jeżeli wartość robót jest wyższa od 20.000 ECU wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 3-5% ich wartości.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być za zgodą zamawiającego tworzone z potrąceń z faktur za częściowo wykonane roboty, pod warunkiem że co najmniej 30% ustalonej kwoty zabezpieczenia wniesione do daty zawarcia umowy.
5. Zabezpieczenie gwarantuje zgodnie z umową wykonanie robót, zabezpieczenie zostanie zwrócone lub zwolnione w ciągu 30 dni po ostatecznym odbiorze robót.

§ 34

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą
w dniu *4.10.1999 r.*
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....
[Signature]

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
[Signature]

Aneks nr 1

do regulaminu „Udzielanie zamówień na roboty remontowe i inwestycyjne wykonywane na rzecz Spółdzielni mieszkaniowej w Środzie” wprowadzony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.04.2007 roku.

Zmienia się treść § 20 regulaminu nadając mu brzmienie:

1. Zamawiający unieważnia przetarg jeżeli, nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu lub cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
2. Z tytułu odrzucenia ofert lub unieważnienia przetargu oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko zamawiającemu.

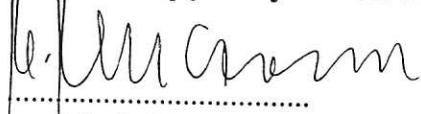
Aneks stanowi integralną część regulaminu i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Rada Nadzorcza

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
/Małgorzata Wojtaszak/

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
/Maria Mielcarzewicz/