

REGULAMIN
określający zasady wyboru wykonawców
robót i usług zlecanych przez
Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski” w Białymstoku.

I. Część ogólna.

§ 1.

Roboty budowlano-montażowe, usługi projektowe oraz opinie i orzeczenia techniczne i zakupy dużych partii materiałów do remontów mogą być zlecane przez Zarząd Spółdzielni wykonawcom wybranym w drodze postępowania przetargowego:

- 1) przetargu nieograniczonego,
- 2) przetargu ograniczonego,
- 3) negocjacji z zachowaniem konkurencji,
- 4) zapytania o cenę,
- 5) zamówienia „z wolnej ręki”.

§ 2.

Tryb zamówienia publicznego (Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych Dz.U. Nr 19, poz. 177) jest obligatoryjny w przypadku, gdy całość lub część kosztu robót finansowana jest ze środków publicznych.

§ 3.

1. Podstawowym trybem udzielania zamówienia przy zlecaniu robót budowlano - montażowych, remontowych, projektowych opracowania opinii technicznych do remontów oraz dostaw materiałów i sprzętu jest przetarg nieograniczony.
2. Udzielenie zamówienia w innym trybie niż przetarg nieograniczony może nastąpić wyłącznie w okolicznościach określonych w niniejszym regulaminie.
3. Zarząd może odstąpić od zasady udzielania zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego i zlecić wykonanie robót lub dostawy materiałów i sprzętu w innym trybie, w przypadku:
 - 1) prac projektowych i opracowań opinii technicznych o wartości poniżej 5000 euro,
 - 2) robót budowlano-montażowych i remontowych o wartości poniżej 10000 euro,
 - 3) dostaw materiałów lub sprzętu o wartości poniżej 5000 euro.

II. Opis trybów zamówienia.

§ 4.

Przetarg nieograniczony.

1. *Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się w prasie lokalnej lub ogólnokrajowej lub ogólnokrajowym portalu przetargowym oraz można wysyłać imienne zaproszenia do udziału w przetargu.*
2. Ogłoszenie winno zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę zamawiającego,
 - 2) dane o przedmiocie zamówienia ze wskazaniem lokalizacji,
 - 3) termin realizacji zamówienia,
 - 4) warunki uczestniczenia w przetargu,
 - 5) miejsce i termin składania ofert oraz ich otwarcia,
 - 6) wysokość i sposób złożenia wadium,
 - 7) zastrzeżenie o prawie zamawiającego do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 5.

1. Oferta powinna być złożona w terminie określonym w ogłoszeniu, zarejestrowana w dzienniku korespondencyjnym i przechowywana w sekretariacie Spółdzielni do czasu rozprawy przetargowej.
2. Oferent ma prawo wycofać lub zmienić ofertę przed ustalonym terminem złożenia ofert.
3. Oferta musi być kompletna i wyczerpująca, spełniająca wymagania określone w specyfikacji. Oferta niekompletna jest dyskwalifikowana.

§ 6.

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, w składzie co najmniej trzech osób.
2. Do pracy w komisji zapraszani są, jako obserwatorzy, przedstawiciele Rady Nadzorczej.
3. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Zarząd. Do protokołu załącza się wszystkie dokumenty związane z przeprowadzonym przetargiem.

§ 7.

1. W przypadku ustalenia konieczności wpłacenia wadium - jest ono zwracane:
 - a) wygrywającemu przetarg - w dniu podpisania umowy,
 - b) pozostałym uczestnikom - w dniu ogłoszenia wyników wyboru oferenta, jednak nie później niż w ciągu 10 dni od dnia przetargu.
2. Oferenci, których oferty nie spełniają określonych warunków otrzymują zwrot wadium w dniu otwarcia ofert.
3. W przypadku odstąpienia zwycięzcy przetargu od podpisania umowy (nie złożenia projektu umowy w ciągu 7 dni od dnia powzięcia wiadomości o wygraniu przetargu) - złożone przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni, zaś Zarząd Spółdzielni decyduje o zawarciu umowy z oferentem, której zajął drugie miejsce w przetargu lub o konieczności ogłoszenia nowego przetargu.

Przetarg ograniczony.

§ 8.

1. Przetarg ograniczony może być przeprowadzony wyłącznie w przypadku, gdy wystąpi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) *wartość zamówienia nie przekracza równowartości kwoty 5000 euro dla prac projektowych i opracowań technicznych oraz 25000 euro dla robót budowlano – montażowych.*
 - b) specjalistyczny charakter zamówienia ogranicza liczbę wykonawców mogących wykonać zamówienie.
2. Formularz zawierający specyfikację istotnych warunków zamówienia przesyła się łącznie z zaproszeniem do udziału w przetargu.
3. Zaproszenie do składania ofert winno być skierowane do nie mniej niż trzech oferentów.
4. Jeżeli okaże się, że liczba wykonawców spełniających wymagane warunki jest mniejsza niż określona w ust. 3 zamawiający wybiera spośród ofert spełniających te warunki z uwzględnieniem § 16 ust. 2.
5. W przetargu ograniczonym obowiązują te same warunki przystąpienia do przetargu, jego przebiegu i rozstrzygnięcia jak określono w paragrafach 5, 6 i 7 regulaminu.

Negocjacje z zachowaniem konkurencji.

§ 9.

1. Negocjacje z zachowaniem konkurencji są trybem udzielania zamówienia w przypadku, jeżeli uprzednio prowadzone postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego zostało unieważnione z powodu braku wymaganej liczby ofert, a pierwotne warunki zamówienia nie zostaną w istotny sposób zmienione, a także gdy zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia, której wcześniej nie można było przewidzieć, a nie wynika ona z winy zamawiającego.
2. Formularz zawierający specyfikacje istotnych warunków zamówienia przesyła się łącznie z zaproszeniem do udziału w przetargu.
3. Wszelkie wymagania, wyjaśnienia i informacje, a także dokumenty związane z negocjacjami dostarczane są oferentom na równych zasadach.
4. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny.
5. Po przeprowadzeniu negocjacji zamawiający zwraca się do wszystkich oferentów o złożenie ofert ostatecznych, zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.

6. Do negocjacji z zachowaniem konkurencji stosuje się odpowiednio przepisy zawarte w paragrafach 5, 6 i 7 regulaminu.

Zapytanie o cenę.

§ 10.

1. Zapytanie o cenę może być stosowane, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy lub usługi powszechnie dostępne.
2. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę dostaw rzeczy lub usług do takiej liczby oferentów, która zapewnia wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej niż do czterech.
3. Zapytanie o cenę powinno zawierać:
 - 1) określenie przedmiotu zamówienia łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
 - 2) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć oferenci w celu potwierdzenia spełnienia określonych warunków,
 - 3) określenie terminu realizacji zamówienia,
 - 4) określenie miejsca i terminu składania ofert,
 - 5) wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli zamawiający wymaga jego wniesienia.
4. Zamawiający udziela zamówienia oferentowi, który zaproponował najniższą cenę.
5. Jeżeli nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, zamawiający wzywa oferentów, którzy złożyli te oferty do złożenia ofert dodatkowych.

Zamówienie „z wolnej ręki”.

§ 11.

1. Zamówienie „z wolnej ręki” to tryb udzielania zamówienia jednemu wykonawcy.
2. Zamówienia „z wolnej ręki” stosuje się w przypadkach:
 - 1) gdy zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia w sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć np. zlecenia robót remontowych po zaistnieniu awarii,
 - 2) zlecenia opracowania dokumentacji projektowej,
 - 3) zlecenia opracowania opinii technicznej,
 - 4) uzasadnionego zwiększenia zakresu już zleconych i wykonywanych robót.
3. W sytuacji określonej w ust. 2 pkt 1 sporządza się protokół konieczności lub inne pisemne uzasadnienie.

§ 12.

Zlecenie robót o wartości mniejszej niż 500 euro nie wymaga zawierania umów pisemnych.

III. Komisja przetargowa.

§ 13.

Specyfikację istotnych warunków zamówienia oraz tekst i termin ogłoszenia prasowego opracowuje i przedstawia do zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni kierownik Działu Technicznego.

§ 14.

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia winna zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę zamawiającego oraz określenie tytułu przetargu,
- 2) opis przedmiotu zamówienia,
- 3) opis sposobu obliczenia ceny oferty,
- 4) terminy wykonania zamówienia,
- 5) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny oferty wraz z podaniem znaczenia kryteriów,
- 6) wysokość kwoty wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- 7) opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierować przy wyborze oferty,

- 8) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy (oferenci) w celu udokumentowania oferty,
- 9) informacje dotyczące warunków składania ofert,
- 10) wskazanie miejsca i terminu składania oraz otwarcia ofert,
- 11) nazwiska osób uprawnionych przez zamawiającego do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami,
- 12) wykaz dokumentów oferty,
- 13) istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści umowy,
- 14) informacje o wszelkich formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po zakończeniu przetargu w celu zawarcia umowy.

§ 15.

1. Komisja przetargowa dokonuje następujących czynności:
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
 - 2) ustala liczbę otrzymanych ofert i stan ich zabezpieczenia,
 - 3) stwierdza, czy wadła zostały wpłacone,
 - 4) dokonuje otwarcia ofert,
 - 5) sprawdza, czy oferty spełniają warunki określone w ogłoszeniu i w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 6) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia oferentów zgłoszone do protokołu. Oświadczenia nie mogą dotyczyć ceny, ani w zasadniczy sposób zmieniać oferty.
 - 7) kwalifikuje oferty do rozpatrzenia lub odrzucenia.
2. Czynności określone w ust. 1 pkt 1 - 4 komisja wykonuje na pierwszym posiedzeniu.
3. Komisja odrzuca z przyczyn formalnych oferty nie odpowiadające warunkom przetargu, a ponadto te, które:
 - 1) wpłynęły po oznaczonym terminie,
 - 2) nie mają wpłaconego wadium,
 - 3) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do treści i rzetelności danych, zawierają przeróbki i skreślenia nie opatrzone podpisem osoby podpisującej ofertę, są nie podpisane.

§ 16.

1. Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty.
2. Przetarg dochodzi do skutku, jeśli została złożona przynajmniej jedna ważna oferta.
3. Komisja sporządza protokół oceny i porównania ofert według kryteriów ustalonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, wskazuje wybraną ofertę oraz uzasadnia jej wybór.
4. Decyzję o wyborze oferenta podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Dokumenty przetargowe przechowywane są w aktach Działu Technicznego.
6. *Jeżeli prace budowlano – montażowe lub inne, do wykonywania których został w przetargu wybrany wykonawca nie kończą się w roku kalendarzowym, w którym przeprowadzono przetarg, Zarząd może przedłużyć kontrakt z nim na następny rok. Składniki cenotwórcze wartości robót określone w przetargu, zastosowane w zawartej z nim umowie nie mogą być zmienione powyżej wartości wynikającej ze współczynnika zmiany kosztów cen towarów i usług podawanej przez GUS.*

§ 17.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą tj. z dniem 29 kwietnia 2008 r. i z dniem tym traci moc „Regulamin określający zasady wyboru wykonawców i usług zleczanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski” w Białymstoku uchwalony w dniu 30 marca 2004 r.

Zmiany w § 4, 18 i 16 wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 3 z dnia 27.02.2018 r.