

REGULAMIN

Udzielania zamówień na wykonywanie robót budowlanych i usług realizowanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Rawą” w Chorzowie

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przetargiem obejmuje się zlecenia i zamówienia na:
 - a) Roboty budowlane – to jest budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, których wartość przekracza 50.000 zł netto,
 - b) Dostawy – zakupu sprzętu, maszyn i urządzeń, których wartość przekracza 50.000 zł netto,
 - c) Usług – to jest wszelkie prace dotyczące:
 - usług projektowych,
 - usług konsultingowych,
 - usług pogotowia technicznego,
 - prac konserwacyjno-remontowych,
 - inne usługi związane z administrowaniem budynków i ternem osiedlowym, których wartość przekracza 50.000 zł netto.
2. Przetarg ma na celu umożliwienie dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty na realizację zamówienia będącego przedmiotem przetargu.
3. Trybu przetargowego nie stosuję się w przypadku konieczności zlecenia robót lub usług mających na celu niezwłoczne usunięcie awarii w instalacjach budynkowych lub sieciach osiedla.
4. Do postępowań uregulowanych niniejszym regulaminem nie stosuje się ustawy – Prawo zamówień publicznych.
5. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku zamówień, których przedmiotem są:
 - 1) dostawy wody za pomocą sieci wodno-kanalizacyjnej lub odprowadzanie ścieków do takiej sieci,
 - 2) dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej,
 - 3) dostawy gazu z sieci gazowej,
 - 4) dostawy ciepła z sieci ciepłowniczej,
 - 5) powszechne usługi pocztowe, internetowe itp.

§ 2

1. Oferentami nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Komisji Przetargowej, członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz członkowie rodzin tych osób, tj. małżonek oraz wstępni i zstępni I i II stopnia w linii prostej i bocznej (ojciec, matka, syn, córka, rodzeństwo rodzone i przyrodnie) oraz powinowaci I stopnia w linii prostej (teść, teściowa, zięć, synowa) i II stopnia w linii bocznej (szwagier, szwagierka).
2. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się spółek, w których osoby wymienione w ust. 1 posiadają minimum 20% udziałów lub są członkami ich organów statutowych.
3. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się innych podmiotów gospodarczych, w których osoby wymienione w ust. 1 zajmują stanowiska kierownicze (dyrektor, prezes, główny księgowy).

§ 3

1. Udzielanie zamówień może być prowadzone w trybie:
 - a) Przetargu nieograniczonego, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy,
 - b) Przetargu ograniczonego, w którym oferty mogą składać wykonawcy zaproszeni do składania ofert,
 - c) Zapytania ofertowego, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z wybranymi przez siebie wykonawcami, na podstawie złożonych ofert,
 - d) Zamówienia z wolnej ręki, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.

§ 4

1. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony.
2. W postępowaniu przetargowym należy się kierować zasadą powszechności, wolnej konkurencji, jawności i przejrzystości postępowania. Przetarg ma doprowadzić do wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na kryteria oceny. Za podstawowe kryteria oceny przyjmuje się:
 - a) cenę,
 - b) koszt eksploatacji,
 - c) czas wykonania lub dostawy,
 - d) terminy i formy płatności,
 - e) jakość dostarczanych produktów i wykonywanych robót (referencje),
 - f) walory estetyczne i funkcjonalne,
 - g) inne, uznane za ważne przez komisję przetargową,
 - h) wpływ na środowisko.

§ 5

Dopuszcza się uznanie przetargu za ważny, gdy złożona zostanie tylko jedna oferta.

Komisja przetargowa decyduje, czy oferta zostanie rozpatrzona.

§ 6

Spółdzielni przysługuj prawo odwołania przetargu w każdym czasie oraz jego unieważnienia bez podania przyczyn.

§ 7

1. W przypadku nie rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, Zarząd Spółdzielni może:
 - a) podjąć decyzję o ogłoszeniu przetargu ograniczonego;
 - b) zwrócić się do Rady Nadzorczej o udzielenie zgody na tryb bezprzetargowy.

§ 8

Do trybu przetargowego zaliczamy:

- a) zapytanie o cenę – dotyczy produktów powszechnie dostępnych o ustalonej standardowej jakości a konkurencyjność ceny;
- b) zamówienie z wolnej ręki – polega na przeprowadzeniu negocjacji tylko z jednym wykonawcą lub dostawcą i po osiągnięciu satysfakcjonującego porozumienia, zawarcie umowy na realizację zamówienia.

§ 9

1. Decyzję o przeprowadzeniu przetargu każdorazowo podejmują Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd informuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej, na 7 dni przed ogłoszeniem przetargu o planowanym terminie i rodzaju przetargu.
3. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa, składająca się z przewodniczącego komisji i minimum dwóch członków.
4. Rada Nadzorcza wytypuje ze swojego składu członka, który będzie uczestniczył w pracach komisji przetargowej jako obserwator przebiegu przetargu.
5. Skład komisji zatwierdza Prezes Zarządu.
6. Prezes Zarządu, na wniosek Przewodniczącego komisji przetargowej może zaprosić do udziału w pracach komisji z głosem doradczym, specjalistów i ekspertów zewnętrznych lub pracowników Spółdzielni.

§ 10

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowywane są w sekretariacie Spółdzielni.
2. Przed terminem otwarcia, nikt nie może dokonać ich otwarcia i ujawnienia.
3. Otwarcie ofert, odczytanie nazw i adresów oferentów oraz cen ofertowych odbywa się publicznie.
4. Zamawiający nie może ujawnić:
 - a) informacji, których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji;
 - b) informacji związanych z przebiegiem i oceną ofert.

5. Komisji przetargowej przysługuje prawo przystąpienia do negocjacji cen ofertowych z poszczególnymi ofertami.

§ 11

1. Przetarg przeprowadza się poprzez:
 - a) publikację ogłoszenia w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni (dotyczy przetargu nieograniczonego),
 - b) jednoczesne zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni,
 - c) zaproszenie dostawców lub wykonawców przez Spółdzielnię do składania ofert (dotyczy przetarg ograniczonego oraz zapytania ofertowego).
6. Ogłoszenie o przetargu i zaproszenie do składania ofert powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres zamawiającego,
 - b) ilość i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, zakres i lokalizację robót budowlanych,
 - c) termin realizacji zamówienia,
 - d) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać wykonawcy lub dostawcy,
 - e) informacje, gdzie można uzyskać specyfikację istotnych warunków zamówienia,
 - f) wysokość wadium oraz warunki jego zwrotu lub utraty,
 - g) miejsce, termin składania i otwarcia ofert.

§ 12

1. Przetarg ograniczony organizuje się w przypadku, gdy ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje potrzeba, uzasadniona względami finansowymi, organizacyjnymi lub eksploatacyjnymi, ograniczenia liczby dostawców lub wykonawców.
2. W przypadku określonym w ust. 1 Spółdzielnia zaprasza do zgłaszania i zainteresowania udziałem w przetargu znanych sobie dostawców i wykonawców.

§ 13

1. Zapytania ofertowe to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje zapytanie ofertowe do wybranych przez siebie wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.
2. Spółdzielnia może udzielić zamówienia w trybie zapytania ofertowego, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia nie przekracza równowartości kwoty 50.000 zł netto.
3. Spółdzielnia wszczyna postępowanie w trybie zapytania ofertowego, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewni konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty.

§ 14

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego.
2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego dot. robót inwestycyjnych, budowlanych, dostaw i usług i powinna zawierać:
 - a) określenie przedmiotu zamówienia;
 - b) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy lub dostawcy;
 - c) opis kryteriów oceny zdolności oferenta do wykonania zamówienia;
 - d) opis sposobu przygotowania oferty;
 - e) wymagany termin wykonania zamówienia;
 - f) istotne dla zamawiającego zobowiązania wykonawcy lub dostawcy, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy;
 - g) wymogi formalne dotyczące wadium;
 - h) wysokość należytego zabezpieczenia umowy.
7. W odniesieniu do robót inwestycyjnych, Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację projektową określającą przedmiot zamówienia oraz kosztorys inwestorski.

Rozdział II. Postępowanie przetargowe

§ 15

1. Termin składania ofert w postępowaniu przetargowym nie może być krótszy niż 2 tygodnie.
2. Termin składania ofert dla przetargów inwestycyjnych nie może być krótszy niż 4 tygodnie.
3. Dostawca/Wykonawca, który złożył ofertę, może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert. Przystępując do przetargu, Dostawca/Wykonawca musi złożyć wadium w wysokości określonej w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

§ 16

1. Złożone wadium ulega zwrotowi:
 - a) wygrywającemu przetarg po podpisaniu umowy i wniesieniu pełnego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, chyba że podlega zaliczeniu na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
 - b) pozostałym uczestnikom przetargu;
 - c) zamawiający odwołał przetarg lub unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia;
 - d) oferentowi, który wpłacił wadium, jednak nie złożył oferty lub wycofał ofertę przed upływem terminu do składania ofert;
 - e) oferentowi, który został wykluczony z postępowania lub którego oferta została odrzucona.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. c), d), e), zamawiający zwraca wadium w terminie 3 dni.
Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po zatwierdzeniu protokołu z postępowania przetargowego.
3. Złożone wadium ulega przepadkowi, jeżeli:
 - a) oferent odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie, w terminie 60 dni od daty otrzymania informacji o wygraniu przetargu;
 - b) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wybranego oferenta.

§ 17

1. Oferty rozpatruje komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Z posiedzenia komisja sporządza protokół. Protokół zawiera m.in. następujące informacje:
 - a) opis zamówienia
 - b) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia,
 - c) informacje, czy oferenci spełniają wymagane warunki,
 - d) ceny wszystkich ofert oraz krótką ich ocenę,
 - e) wskazanie wybranej oferty,
 - f) pisemne uwagi obserwatorów z ramienia Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia nie może ujawniać informacji:
 - a) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji,
 - b) związanych z przebiegiem i oceną ofert.
4. Komisji przetargowej przysługuje prawo przystąpienia do negocjacji cen ofertowych z poszczególnymi oferentami.

§ 18

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 odrzuca,
 - f) sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Komisja przetargowa odrzuca ofertę, jeżeli:
 - a) jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, z zastrzeżeniem, iż oferty zawierające omyłki polegające na niezgodności oferty ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, nie powodujące istotnych zmian w treści oferty, nie podlegają odrzuceniu,

- b) wykonawca w terminie 3 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki, o której mowa w ust. 1,
- c) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.

§ 19

1. Komisja przetargowa w składzie minimum 3 osoby podejmuje decyzję zwykłą większością głosów członków komisji (50% + 1) w sposób jawny.
2. W przypadku równego podziału oddanych głosów, decyduje głos przewodniczącego.
3. Członkowie komisji mogą wносить do protokołu uwagi i zastrzeżenia.

§ 20

1. Przewodniczący komisji przetargowej przekłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół z postępowania przetargowego.
2. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty wnieść sprzeciw do Zarządu Spółdzielni.
3. Sprzeciw rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty wniesienia. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny Zarząd Spółdzielni może dokonać zmiany składu Komisji przetargowej, nakazać Komisji Przetargowej ponowne rozpatrzenie ofert lub unieważnić przetarg.

§ 21

Informacje o wyborze oferty Spółdzielni niezwłocznie przekazuje zwycięzcy oraz pozostałym oferentom. Spółdzielnia zawiera umowę ze zwycięzcą w ciągu 60 dni od ogłoszenia wyboru oferty.

§ 22

Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

§ 23

W przypadku złożenie tylko jednej oferty komisja przetargowa decyduje, czy oferta zostanie rozpatrzona, czy też należy ogłosić ponowny przetarg.

§ 24

1. Od obowiązku przeprowadzenia przetargu odstępuje się w przypadku:
 - a) konieczności niezwłocznego usunięcia awarii w instalacjach budynkowych i sieciach osiedlowych;

- b) gdy zachodzi konieczność natychmiastowej likwidacji przecieków (np. przez dach, balkon) powodujących narastanie szkód i usunięcia skutków przecieków;
 - c) gdy zachodzi konieczność wymiany urządzeń lub ich części (dotyczy np. dźwigów osobowych) w celu zapobieżenia ryzyka wystąpienia awarii mających wpływ na bezpieczeństwo ludzi i prawidłowe użytkowanie lokali.
2. Zlecenia wykonania robót następuje po przeprowadzeniu negocjacji z wykonawcami oferującymi usunięcie skutków awarii albo wymiany urządzeń lub ich części.
 3. Negocjacje prowadzone będą przez pracowników upoważnionych przez Zarząd.
 4. Z przeprowadzonych negocjacji osoba upoważniona sporządza protokół, w którym należy uwzględnić:
 - a) nazwę i adres wykonawcy lub dostawcy;
 - b) datę i miejsce prowadzenia negocjacji;
 - c) dokładne określenie przedmiotu negocjacji;
 - d) istotne elementy, których dotyczą negocjacje, zwłaszcza określenie formy, wysokości i zasad wynagrodzenia;
 - e) przyczyny wyboru wykonawcy lub dostawcy w trybie negocjacji.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 31.03.2025 Uchwałą Nr 950/7/2025 i wchodzi w życie z chwilą uchwalenia.

