REGULAMIN PRZETARGÓW

Spółdzielni Mieszkaniowej w IŁŻY

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej
nr 2/2024 z dnia 16 stycznia 2024 roku

20240116-A4 - jednolity

Spis treści

SŁOWNIK....1
POSTANOWIENIA OGÓLNE....1
TRYBY PRZETARGÓW....2
1. Przetarg nieograniczony pisemny....2
2. Przetarg nieograniczony ustny....2
3. Negocjacje z zachowaniem konkurencji....3
4. Zapytanie o cenę....3
5. Zamówienie w trybie bez przetargowym (z wolnej ręki)....3
POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE....3
POSTANOWIENIA KOŃCOWE....5

SŁOWNIK

§ 1

Określenia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:

1. ***Dostawy*** *- nabywanie rzeczy, praw lub innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy oraz leasingu.*
2. ***Najkorzystniejsza oferta*** *- oferta z najniższą ceną albo oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów zawartych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.*
3. ***Roboty budowlane*** *- roboty budowlane w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j, Dz.U. z 2018 r. poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 2245, z 2019 r. poz. 51).*
4. ***Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ)*** *- dokument zawierający jednoznaczne informacje o przedmiocie i warunkach zamówienia.*
5. ***Usługi*** *- wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy.*
6. ***Wartość zamówienia*** *– wartość szacunkowa, wyrażona w złotych, ustalona przez zamawiającego z należytą starannością - bez podatku od towaru i usług (VAT).*
7. ***Wykonawca*** *- podmiot, który ubiega się o otrzymanie zamówienia na wykonanie robót, usług lub dostawę towarów, złożył ofertę lub zawarł umowę.*
8. ***Zamawiający*** *- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Iłży.*
9. ***Zamówienia*** *- umowy odpłatne zawierane pomiędzy zamawiającym a wykonawcą, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane.*

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. *Regulamin określa zasady, formy i tryb postępowania przy udzielaniu zamówień na roboty remontowo - budowlane, dostawy towarów i usługi realizowane z własnych środków finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Iłży, przy wyborze najemców lokali i dzierżawców terenu.*
2. *Tryb postępowania przetargowego obowiązuje wszelkie prace, dostawy, usługi i zakupy, chyba że niniejszy regulamin w dalszej części stanowi inaczej.*
3. *Przetargów nie stosuje się:*
   - *3.1 dla usług ubezpieczenia mienia Spółdzielni;*
   - *3.2 dla robót i usług chronionych patentem, wzorem użytkowym lub innych, które mogą być wykonywane tylko przez jednego wykonawcę;*
   - *3.3 w razie zbywania środków trwałych o wartości rynkowej nieprzekraczającej kwoty 10.000 zł brutto (słownie: dziesięciu tysięcy złotych);*
4. *W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o odstąpieniu od przetargu na najem lokalu użytkowego.*

§ 3

W przypadkach uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia minia Spółdzielni Zarząd może zlecić roboty, dostawy bądź usługi z pominięciem trybu postępowania, określonego postanowieniami niniejszego Regulaminu.

§ 4

1. *Komisja Przetargowa powoływana jest każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni i składa się z 5-osobowego zespołu.*
2. *W skład Komisji Przetargowej wchodzi:*
   - *2.1 dwóch przedstawicieli wytypowanych przez Zarząd Spółdzielni,*
   - *2.3 trzech członków Komisji Remontowo Inwestycyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.*
3. *Inspektor Nadzoru uczestniczy w pracach Komisji Przetargowej przy zamówieniach na remonty i usługi budowlane jako przedstawiciel Zamawiającego (Spółdzielni) bez prawa głosu.*
4. *Członkom Komisji Przetargowej przysługuje dieta w wysokości 50 zł netto za każde posiedzenie Komisji Przetargowej za posiedzenia.*

§ 5

1. *Zarząd Spółdzielni uwzględniając treści niniejszego Regulaminu podejmuje decyzję w formie Uchwały o:*
   - *1.1 określeniu trybu udzielania zamówienia,*
   - *1.2 terminie przeprowadzenia przetargu.*

§ 6

1. *Udzielenie zamówienia jest każdorazowo poprzedzone wyborem wykonawcy według jednego z poniższych trybów:*
   - *1.1 przetarg nieograniczony pisemny,*
   - *1.2 przetarg nieograniczony ustny,*
   - *1.3 negocjacje z zachowaniem konkurencji,*
   - *1.4 zapytanie o cenę,*
   - *1.5 zamówienie w trybie bezprzetargowym (z wolnej ręki).*

TRYBY PRZETARGÓW

§ 7

1. Przetarg nieograniczony pisemny

to tryb udzielania zamówienia, w którym oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.

Przetarg ten stosuje się powyżej kwoty 30000 zł brutto (trzydzieści tysięcy zł) wartości zamówienia. Postępowanie przetargowe prowadzi Komisja Przetargowa.

Przetarg nieograniczony pisemny składa się z części jawnej i niejawnej.

1.1 W części jawnej postępowania przetargowego Komisja Przetargowa w obecności oferentów:

1.1.1 stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargowego,

1.1.2 ustala liczbę złożonych ofert,

1.1.3 otwiera koperty z ofertami i informuje o podmiotach przystępujących do przetargu i zaproponowanych przez nich cenach,

1.1.4 sprawdza czy zostało wpłacone wadium.

1.2 W części niejawnej postępowania przetargowego Komisja Przetargowa:

1.2.1 dokonuje szczegółowej analizy ofert,

1.2.2 żąda w razie konieczności od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert,

1.2.3 dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej, odrzuca oferty lub unieważnia postępowanie.

1.3 W przypadku stwierdzenia w ofercie braku natury formalno-prawnej o charakterze mniej istotnym dla rozstrzygnięcia przetargu Komisja Przetargowa może wezwać Wykonawcę do uzupełniania braków w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową.

1.4 Przetarg jest ważny, jeżeli wpłynie przynajmniej jedna oferta spełniająca warunki Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. W takim przypadku przetarg ma formę negocjacji z oferentem.

1.5 Komisja Przetargowa może zarządzić przeprowadzenie II etapu przetargu nieograniczonego pisemnego, Komisja może na tym etapie prowadzić negocjacje z Wykonawcami, których oferty nie podlegają odrzuceniu, a dotyczą one treści i wartości złożonych przez nich ofert. Decyzja o zarządzeniu II etapu przetargu jest swobodną i jednostronną decyzją Komisji Przetargowej.

1.6 Oferta złożona w trybie przetargu pisemnego przestaje wiązać strony, gdy została wybrana inna oferta lub, gdy przetarg został zamknięty bez wybrania jakiejkolwiek oferty lub unieważniony.

1.7 O wynikach przetargu Spółdzielnia powiadamia każdego z uczestników w formie pisemnej.

1.8 Podpisanie umowy z wybranym oferentem powinno nastąpić w ciągu 14 dni od daty wyboru oferty. Nie podpisanie umowy w tym terminie z winy oferenta, skutkuje wyborem następnej w kolejności najkorzystniejszej oferty oraz utraty wadium.

1.9 Jeżeli dwukrotne wszczęcie postępowania przetargowego nie przyniesie rezultatu z powodu braku ofert bądź ich odrzucenia, a istnieje uzasadnione przypuszczenie, że powtórny przetarg nie da oczekiwanych rezultatów, Komisja Przetargowa może dokonać wyboru oferenta w drodze negocjacji z oferentem bądź zapytania o cenę.

1.10 Komisja Przetargowa ma prawo unieważnić przetarg nieograniczony pisemny bez podawania przyczyn do wiadomości oferentów. Sporządza na tę okoliczność protokół zawierający uzasadnienie jego unieważnienia.

2. Przetarg nieograniczony ustny

to tryb udzielania zamówienia, w którym oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.

Przetarg ten stosuje się powyżej kwoty 30000 zł brutto (trzydzieści tysięcy zł) wartości zamówienia. Postępowanie przetargowe prowadzi Komisja Przetargowa.

2.1 Przetarg ustny zmierza do wyboru w drodze licytacji oferenta, który spełniając wymagane warunki - zaproponuje najkorzystniejszą cenę.

2.2 Przetarg ustny rozpoczyna się wywołaniem przetargu, przedstawieniem celu i założeń przetargu.

2.3 Przy przetargu na sprzedaż, najem i dzierżawę wysokość postąpienia nie może być mniejsza niż 1 % ceny wywoławczej.

2.4 Zawarcie umowy następuje z chwilą wyboru oferty. Podpisanie umowy powinno nastąpić w ciągu 7 dni od daty wyboru oferty.

2.5 Komisja Przetargowa ma prawo unieważnić przetarg nieograniczony ustny bez podawania przyczyn do wiadomości oferentów. Sporządza na tę okoliczność protokół zawierający uzasadnienie jego unieważnienia.

3. Negocjacje z zachowaniem konkurencji

to tryb postępowania poprzedzający zawieranie umów, polegający na prowadzeniu negocjacji, z co najmniej dwoma oferentami - z zastrzeżeniem pkt. 3.2 - uznanymi przez Spółdzielnię za wiarygodnych pod względem ekonomicznym i technicznym, do których wysyła się zaproszenie do składania ofert.

Negocjacje z zachowaniem konkurencji stosuje się powyżej kwoty 30000 zł brutto (trzydzieści tysięcy zł) wartości zamówienia. Postępowanie negocjacyjne prowadzi Komisja Przetargowa.

3.1 Negocjacje można stosować, gdy:

3.1.1 nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych, jakościowych zleconych robót.

3.1.2 przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie badań, ekspertyz, sporządzenie opinii naukowej.

3.2 Jeżeli dwukrotne wszczęcie postępowania przetargowego nie przyniesie rezultatu z powodu braku ofert bądź ich odrzucenia, a istnieje uzasadnione przypuszczenie, że powtórny przetarg nie da oczekiwanych rezultatów, negocjacje można prowadzić tylko z jednym oferentem. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.

3.3 Negocjacje z zachowaniem konkurencji mogą być unieważnione przez Komisję Przetargową bez podawania przyczyn do wiadomości oferentów.

4. Zapytanie o cenę

jest najprostszym konkurencyjnym sposobem wyboru wykonawcy lub dostawcy. Zapytanie o cenę to tryb na ściśle określone roboty, dostawy lub usługi.

Postępowanie zapytania o cenę stosuje się do kwoty 30.000 zł brutto (trzydzieści tysięcy złotych brutto). Postępowanie to prowadzi Zarząd Spółdzielni.

4.1 Zapytanie winno być skierowane do co najmniej trzech wykonawców lub dostawców, którzy zapewnią wybór najkorzystniejszej oferty.

4.2 Zamawiający może zarządzić drugi etap zapytania ofertowego, w którym Zamawiający może przeprowadzić negocjacje z oferentami co do wartości oraz treści złożonych ofert.

4.3 W tym trybie jedynym kryterium wyboru jest najniższa cena.

4.4 Zapytanie o cenę może być unieważnione odpowiednio przez Zarząd Spółdzielni albo Komisję Przetargową bez podawania przyczyn do wiadomości oferentów.

5. Zamówienie w trybie bez przetargowym (z wolnej ręki)

to tryb w którym Spółdzielnia udziela zamówienia po negocjacjach z jednym wybranym wykonawcą lub dostawcą.

5.1 Zamówienie w trybie bez przetargowym do kwoty 5000 zł brutto (pięciu tysięcy zł) wartości zamówienia prowadzi Zarząd Spółdzielni.

5.2 Zamówienie w trybie bez przetargowym powyżej kwoty 30000 zł brutto (trzydziestu tysięcy zł) wartości zamówienia prowadzi Komisja Przetargowa w przypadkach, gdy:

5.2.1 istnieje i znany jest tylko jeden potencjalny wykonawca lub dostawca;

5.2.2 przedmiotem są nietypowe badania, opinie, ekspertyzy.

5.3 Forma zaproszenia do negocjacji w tym trybie jest dowolna.

5.4 Zamówienie z wolnej ręki jest jedynym trybem konkurencyjnym, w którym nie dochodzi do porównania ofert. Zamawiający podejmuje negocjacje tylko z jednym dostawcą (wykonawcą) i zawiera z nim umowę.

5.5 Zamówienie w trybie bezprzetargowym (z wolnej ręki) może być unieważnione odpowiednio przez Zarząd Spółdzielni albo Komisję Przetargową bez podawania przyczyn do wiadomości oferentów.

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8

1. W przetargu biorą udział przedstawiciele oferenta kompetentni do podejmowania zobowiązań w ramach przetargu.

2. W przetargu na wykonanie robót lub świadczenia usług nie mogą uczestniczyć jako oferenci: członkowie komisji przetargowej, pracownicy Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej oraz ich małżonkowie oraz osoby fizyczne i prawne w stanie upadłości lub likwidacji, a także podmioty, którym udowodniono popełnienie istotnych błędów technicznych (wykonywanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną).

3. W przetargu oferty składają oferenci, którzy:

3.1 uprawnieni są do występowania w obrocie prawnym,

3.2 posiadają aktualne uprawnienia niezbędne do zrealizowania składanej oferty,

3.3 posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,

3.4 znajdują się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,

3.5 nie została ogłoszona ich likwidacja lub upadłość.

§ 9

1. *Przystępujący do przetargu zobowiązany jest do wpłacenia wadium ustalonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości od 1% do 5% wartości zamówienia brutto.*
2. *Wadium podlega zwrotowi niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, a w przypadku oferenta wygrywającego przetarg w dniu zawarcia umowy i wniesieniu zabezpieczenia na pokrycie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji.*
3. *Wadium wygrywającego przetarg przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent uchylił się od zawarcia umowy.*
4. *Ustala się zabezpieczenie w wysokości 5%-10% wartości umowy na pokrycie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji. Zabezpieczenie może być wniesione w pieniądzu, gwarancji bankowej/poręczeniu lub gwarancji ubezpieczeniowej.*

   Zabezpieczenie pozostaje w dyspozycji Zamawiającego i zachowuje swoją ważność na czas określony w umowie. Jeżeli nie zajdzie powód do realizacji zabezpieczenia w całości lub części, podlega ono zwolnieniu lub zwrotowi Wykonawcy w terminach:

   4.1 50%-70% zabezpieczenia – w ciągu 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót;

   4.2 30%-50% zabezpieczenia – nie później niż w 30 dniu, po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji.

§ 10

1. *Informację o przetargu nieograniczonym Zarząd Spółdzielni ogłasza w szeroko pojętych mediach, wykorzystując dowolne ogólnie przyjęte formy, zachowując dobrowolność i zakres w zależności od potrzeb.*
2. *Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać niezbędne informację o przedmiocie i warunkach przetargu, a w szczególności:*

   2.1 nazwę i siedzibę Zamawiającego,

   2.2 określenie trybu zamówienia,

   2.3 terminu wykonania zamówienia,

   2.4 przedmiot przetargu z podaniem rodzaju i zakresu robót do wykonania, rodzaju i ilości zamawianych dostaw czy usług,

   2.5 informację o konieczności zapoznania się z dokumentacją oraz szczegółowymi warunkami zamówienia (należy wskazać miejsce i termin),

   2.6 informację na temat wysokości wadium (od 1% do 5% wartości zamówienia brutto)

   2.7 miejsce, tryb i termin składania ofert,

   2.8 zastrzeżenie o swobodzie wyboru oferenta oraz możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn,

   2.9 cenę wywoławczą przy sprzedaży, najmie, i dzierżawie.
3. *Oferent może zmienić lub cofnąć ofertę przed upływem terminu składania ofert bez groźby utraty wadium.*
4. *Ofertę złożoną po terminie podanym w ogłoszeniu lub zaproszeniu do składania ofert zwraca się bez otwierania.*
5. *W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert zmodyfikować treść dokumentów zawartych w SIWZ. Dokonane w ten sposób uzupełnienie przekazuje się niezwłocznie pisemnie lub drogą e-mail wszystkim oferentom, którym udostępniono SIWZ i uzupełnienie to jest dla nich wiążące.*

§ 11

1. *Oferenci przystępujący do przetargu winni złożyć swoje oferty na piśmie w trwale zamkniętych kopertach, w terminie wskazanym w ogłoszeniu.*
2. *Oferenci, którzy nie złożyli ofert w wymaganym w ogłoszeniu terminie lub pozostają w stosunku zależności z osobami uczestniczącymi w postępowaniu przetargowym po stronie zamawiającego zostają wykluczeni z postępowania.*
3. *Oferent jest związany ofertą do upływu terminu, określonego w SIWZ.*

§ 12

1. *Przedmiot zamówienia winien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.*
2. *SIWZ winna zawierać:*

   2.1 nazwę oraz adres Zamawiającego,

   2.2 tryb udzielania zamówienia,

   2.3 opis przedmiotu zamówienia, w razie potrzeby uzupełniony o niezbędne rysunki, projekty, plany, przedmiary,

   2.4 termin wykonania zamówienia,

2.5 *informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,*

2.6 *wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,*

2.7 *wymagania dotyczące wadium,*

2.8 *termin związania ofertą,*

2.9 *opis sposobu przygotowania oferty,*

2.10 *miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,*

2.11 *opis kryteriów jakimi będzie kierowała się zamawiający przy wyborze oferty oraz sposobu oceny ofert,*

2.12 *informacje dotyczące formalności, jakie powinny być dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy,*

2.13 *wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.*

3. *SIWZ zatwierdza Zarząd Spółdzielni.*

4. *Wypis (zaświadczenie) z ewidencji działalności gospodarczej lub Krajowego Rejestru Sądowego aktualny na dzień składania ofert.*

   W przypadku zaświadczeń Urzędu Skarbowego i ZUS uważa się je za aktualne, jeżeli między dniem wystawienia, a datą otwarcia ofert nie minęło 3 m-ce.

5. *Składane oferty podlegają rejestracji i do chwili ich otwarcia w dniu przetargu przechowywane są w kasie pancernej w depozycie Spółdzielni.*

6. *Złożone oferty odbierane są z depozytu komisyjnie i tylko te oferty są rozpatrywane w postępowaniu przetargowym.*

§ 13

1. *Zadaniem komisji przetargowej jest ocena ofert w sposób gwarantujący wybór oferty najkorzystniejszej zarówno pod względem cenowym, jak również zapewnienia realizacji zamówienia prawidłowo zarówno pod względem jakości jak i terminowości realizacji.*

2. *Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia musi zawierać kryteria oceny ofert określone wg odpowiedniej punktacji ze szczególnym uwzględnieniem:*

   2.1 *ceny za przedmiot zamówienia,*

   2.2 *terminu realizacji zamówienia,*

   2.3 *okresu udzielonej gwarancji,*

   2.4 *wiarygodności oferenta w oparciu o referencje z uwzględnieniem oceny robót lub dostaw wcześniej realizowanych na rzecz Spółdzielni.*

3. *Kryteria oceny oraz ich waga określane będą każdorazowo dla danego postępowania w zależności od rodzaju i rozmiaru robót, usług czy też dostaw oraz oczekiwań Spółdzielni co do realizacji zamówienia.*

4. *Z postępowania kwalifikacyjnego wyłącza się oferenta, który jest w sporze sądowym ze Spółdzielnią do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia tego sporu.*

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. *Protokół, podpisany przez wszystkich członków komisji, powinien zawierać opis przebiegu przeprowadzonego postępowania oraz informacji o zgromadzonych dokumentach i oświadczeniach.*

2. *Protokół z przetargu stanowi podstawę do podpisania umowy na roboty remontowo - budowlane, usługi lub dostawy przez Zarząd Spółdzielni z wybranym oferentem.*

3. *Zarząd Spółdzielni rozpatruje ewentualne zastrzeżenia i zatwierdza protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie 7 dni od otrzymania.*

§ 15

1. *Traci moc „Regulamin Przetargów" z dnia 28 września 2023 roku.*

2. *Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 16 stycznia 2024 roku na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2024.*