

**REGULAMIN SPOSOBU I TRYBU UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ
NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH,
BUDOWLANO – MONTAŻOWYCH, REMONTÓW,
PRAC GEODEZYJNYCH ORAZ USŁUG EKSPLOATACYJNYCH**

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1. Regulamin określa sposób i tryb postępowania w sprawach związanych udzielaniem zamówień przez Wałecką Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Wałczu, zwaną dalej „Spółdzielnią”, nieopłacanych ze środków publicznych robót budowlanych, budowlano – montażowych, remontów, prac geodezyjnych i usług eksploatacyjnych.

§ 2. W Spółdzielni stosuje się następujące formy zamówień:

- 1) w trybie przetargowym:
 - a) pisemny przetarg nieograniczony,
 - b) pisemny przetarg ograniczony.
- 2) w trybie poza przetargowym:
 - a) negocjacje z zachowaniem konkurencji,
 - b) zapytanie o cenę,
 - c) zamówienie z wolnej ręki.

§ 3. Wyboru formy zamówienia w oparciu o postanowienia Regulaminu dokonuje zarząd Spółdzielni.

§ 4. Zamówień w trybach określonych w § 2 pkt 2 dokonuje Zarząd.

§ 5. Postępowanie o udzielenie zamówienia przeprowadza się w sposób zapewniający traktowanie na równych prawach wszystkich podmiotów ubiegających się o udzielenie zamówienia oraz gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 6. Z ubiegania się o udzielenie zamówienia Zarząd Spółdzielni, a w trybach przetargowych komisja przetargowa, wyklucza:

- 1) wykonawców, którzy w ciągu ostatnich dwóch lat przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia poprzednio wykonywanych robót lub usług na rzecz Spółdzielni nie wykonali lub wykonali je z nienależytą starannością, stwierdzoną przez inspektora nadzoru budowlanego lub Spółdzielnię,
- 2) wykonawców, w stosunku do których wszczęto postępowanie upadłościowe, ogłoszono upadłość lub wszczęto postępowanie restrukturyzacyjne,
- 3) wykonawców, którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenia społeczne lub innych danin publicznych,

- 4) wykonawców, którzy w związku z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia przekazali Spółdzielni fałszywe informacje (przez okres dwóch lat od stwierdzenia tego faktu przez Spółdzielnię).

§ 7. W postępowaniu o udzielenie zamówień nie mogą występować w imieniu Spółdzielni, ani wykonywać czynności związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem tego postępowania:

- 1) osoby które pozostają w związku małżeńskim, stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub bocznej do drugiego stopnia, a także są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z wykonawcą ubiegającym się o udzielenie zamówienia, jego zastępcą prawnym lub członkiem jego organów,
- 2) osoby, które pozostają z wykonawcą ubiegającym się o udzielenie zamówienia w stosunku prawnym lub pełnią funkcje członków jego organów, albo pozostawały w takich stosunkach lub pełniły takie funkcje w okresie dwóch lat przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia,
- 3) osoby, które pozostają z wykonawcą ubiegającym się o udzielenie zamówienia w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.

§ 8.1. Osoby, które stwierdzą w toku postępowania o udzielenie zamówienia, że względem nich zachodzą okoliczności, określone w § 7 powinny niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.

2. Decyzję o wyłączeniu osób z przyczyn określonych w § 7, które nie wyłączają się na podstawie ust. 1, podejmuje zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

Pisemny przetarg nieograniczony i pisemny przetarg ograniczony

§ 9. Tryb przetargowy jest podstawowym trybem udzielania zamówień przez Spółdzielnię.

§ 10. Obowiązek stosowania trybu przetargowego dotyczy:

- 1) z zastosowaniem trybu pisemnego przetargu ograniczonego albo pisemnego przetargu nieograniczonego – zamówień o wartości brutto wynoszącej ponad 80.000,00 zł, a nieprzekraczającej 250.000,00 zł,
- 2) z zastosowaniem trybu pisemnego przetargu nieograniczonego – zamówień o wartości brutto wynoszącej ponad 250.000,00 zł.

§ 11. Pisemny przetarg ograniczony można zastosować, jeżeli:

- 1) przedmiot zamówienia może być wykonany w sposób właściwy i gwarantujący wymaganą jakość tylko przez ograniczoną liczbę podmiotów gospodarczych, dysponujących wykwalifikowaną kadrą, odpowiednim wyposażeniem technicznym lub specjalizujących się w wykonywaniu danego zakresu robót lub usług,
- 2) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w odniesieniu do wartości robót lub usług objętych przetargiem,
- 3) przemawiają za tym inne uzasadnione przyczyny.

§ 12. Stosowanie trybu przetargowego nie dotyczy zamówień, których przedmiotem są:

- 1) roboty lub usługi o charakterze administracyjno – biurowym lub powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych,

- 2) roboty lub usługi kredytowane przez banki lub inne podmioty, jeżeli zastrzegają sobie one odrębny tryb ich udzielania,
- 3) prace projektowe, studia, badania, ekspertyzy, opinie prawne lub prace konkursowe,
- 4) nadzór inwestorski lub autorski,
- 5) roboty lub usługi związane z wystąpieniem okoliczności nadzwyczajnych, które wymagają niezwłocznego wykonania tych robót lub usług,
- 6) roboty lub usługi wykonywane zastępczo w związku z uchyleniem się przez dotychczasowego wykonawcę od dotrzymania warunków zawartej z nim umowy,
- 7) roboty lub usługi zamówione w sytuacji, gdy przeprowadzenie przetargu nie doprowadziło do zawarcia umowy z wykonawcą, a przedmiot zamówienia nie uległ istotnej zmianie,
- 8) opracowanie dokumentacji technicznej (w tym założeń techniczno – ekonomicznych),
- 9) dodatkowe roboty lub usługi, wykonywane przez tego samego wykonawcę, nieobjęte zawartą z nim umową, których wartość nie przekracza 10% ustalonego w umowie wynagrodzenia brutto.

§ 13.1. Zarząd Spółdzielni może wszcząć procedurę przetargową, jeżeli posiada pełną dokumentację projektową oraz informację o cenie wynikającą z kosztorysu inwestorskiego.

2. Zarząd Spółdzielni może wszcząć procedurę przetargową bez dokumentacji projektowej w przypadku, gdy przedmiotem zamówienia są roboty budowlano - remontowe lub usługi, których wykonanie nie wymaga uprzedniego uzyskania decyzji administracyjnej, a także wówczas, gdy zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia, której wcześniej nie można było przewidzieć. W takim przypadku konieczne jest wcześniejsze dokładne określenie zakresu ilościowo - rzeczowego zamówienia, jego parametrów technicznych i technologicznych, sposobu wykonania i innych danych niezbędnych do opracowania specyfikacji warunków zamówienia.

§ 14. W pisemnym przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.

§ 15. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zarząd Spółdzielni zamieszcza w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenie to można również zamieścić w prasie. W ogłoszeniu wskazuje się miejsce, w którym udostępnią się specyfikację warunków zamówienia.

§ 16. W pisemnym przetargu ograniczonym oferty mogą złożyć jedynie wykonawcy zaproszeni do ich składania. Zaproszenia zarząd Spółdzielni kieruje do takiej liczby wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania. Do zaproszeń załącza się specyfikację warunków zamówienia.

§ 17. Wyznaczony przez Zarząd Spółdzielni termin składania ofert nie może być krótszy niż:

- 1) w pisemnym przetargu nieograniczonym – 21 dni od daty ogłoszenia o przetargu,
- 2) w pisemnym przetargu ograniczonym – 14 dni od daty wysłania zaproszeń do udziału w przetargu.

§ 18. W uzasadnionych przypadkach termin składania ofert może zostać przedłużony. Przedłużenie terminu składania ofert dopuszczalne jest tylko przed jego upływem. O przedłużeniu terminu powiadamia się:

- 1) w pisemnym przetargu nieograniczonym - poprzez ogłoszenie zamieszczone w tych samych środkach przekazu, co wcześniejsze ogłoszenie o przetargu,
- 2) w pisemnym przetargu ograniczonym – poprzez pisemną informację skierowaną do każdego wykonawcy, który otrzymał zaproszenie do udziału w przetargu.

§ 19. Ofertę zgłoszoną po terminie zwraca się bez otwierania.

§ 20. Oferta powinna odpowiadać wymaganiom wskazanym w specyfikacji warunków zamówienia oraz być złożona w dwóch zamkniętych kopertach:

- 1) pierwszej – opisaną hasłem identyfikującym przetarg oraz zawierającej informacje określone w specyfikacji warunków zamówienia, bez podania ceny,
- 2) drugiej – znajdującej się wewnątrz pierwszej i zawierającej ofertę cenową.

§ 20. Ofertę składa się w sekretariacie zarządu Spółdzielni.

§ 21. Złożoną ofertę oznacza się datą, godziną oraz kolejnym numerem wpływu i odpowiednio zabezpiecza. W dniu otwarcia ofert złożone oferty przekazuje się komisji przetargowej.

§ 22. Wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium wynoszące do 5% wartości przedmiotu zamówienia, na zasadach określonych w specyfikacji warunków zamówienia.

§ 23. Wadium podlega zwrotowi wykonawcy z chwilą:

- 1) upływu terminu związania ofertą,
- 2) zawarcia z wykonawcą umowy i wniesienia przez niego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli jest wymagane,
- 3) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferty,
- 4) wycofania oferty przez wykonawcę przed upływem terminu do składania ofert.

§ 24. Wykonawca, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Spółdzielni, jeżeli:

- 1) wycofa ofertę po upływie terminu do składania ofert,
- 2) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w złożonej ofercie,
- 3) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli jest wymagane.

§ 25. Otwarcia i oceny ofert w trybach przetargowych dokonuje komisja przetargowa powoływana przez Zarząd Spółdzielni. Skład komisji przetargowej ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 26. O terminie i miejscu otwarcia ofert przetargowych Zarząd powiadamia członków Rady Nadzorczej, którzy mogą być obecni na posiedzeniu komisji przetargowej.

§ 27. Wykonawcy, którzy złożyli oferty mogą być obecni przy otwarciu ofert, stwierdzeniu nieważności ofert oraz odczytaniu treści ofert ważnych.

§ 28. Komisja przetargowa przystępuje do otwarcia i oceny ofert przetargowych, jeżeli została złożona przynajmniej jedna oferta.

§ 29. Ofertę odrzuca się, jeżeli:

- 1) nie odpowiada zasadom określonym w regulaminie i nie spełnia wymagań zawartych w specyfikacji warunków zamówienia,

- 2) oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w tekście oferty,
- 3) jest nieczytelna (przeróbki, skreślenia itp.) i budzi wątpliwości co do treści.

§ 30. W przypadku nieotrzymania żadnej ważnej oferty, odrzucenia wszystkich ofert z powodów określonych w § 29 lub niezaakceptowania wyboru przez Zarząd, przetarg unieważnia się, zawiadamiając wszystkich oferentów.

§ 31. W zawiadomieniu o unieważnieniu przetargu Spółdzielnia może podać przyczyny unieważnienia bez szczegółowego uzasadnienia.

§ 32. Z tytułu odrzucenia ofert lub unieważnienia przetargu, oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.

§ 33.1. W toku dokonywania oceny złożonych ofert Spółdzielnia może żądać udzielenia przez wykonawców wyjaśnień dotyczących treści ich ofert.

2. Spółdzielnia poprawia oczywiste omyłki w tekście ofert, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.

§ 34. Przy dokonywaniu wyboru oferty stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w regulaminie oraz w specyfikacji warunków zamówienia.

§ 35. Wybór oferty dokonywany jest w oparciu o jedno z niżej wymienionych kryteriów:

- 1) najniższej ceny,
- 2) najkorzystniejszej, uzależnionej w konkretnym przetargu od ceny, terminu zakończenia zamówienia, kosztów bieżących, opłacalności i zalet technicznych lub innych parametrów, określonych szczegółowo w specyfikacji warunków zamówienia ze wskazaniem ich wag dla oceny oferty.

§ 36. W przypadku, gdy oferowana cena jest rażąco niska, Spółdzielnia może ją uznać za dumpingową i zażądać od oferenta wyjaśnień przed ewentualnym odrzuceniem oferty.

§ 37. O wyborze oferenta zawiadamia się niezwłocznie pozostałych oferentów, wskazując firmę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano oraz cenę.

§ 38.1. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy doręcza się niezwłocznie wybranemu oferentowi.

2. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy albo nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wybór ofert przeprowadza się ponownie spośród ofert już złożonych, chyba, że pozostałe oferty zostały odrzucone.

§ 39. Komisja przetargowa:

- 1) sporządza protokół komisyjnego otwarcia ofert,
- 2) stwierdza, które oferty są nieważne i wskazuje powody ich nieważności,
- 3) odczytuje oferty ważne,
- 4) dokonuje szczegółowej analizy ofert i sporządza protokół oceny ofert,
- 5) wybiera najkorzystniejszą ofertę i sporządza protokół końcowy z uzasadnieniem wyboru.

§ 40. Komisja przetargowa przedstawia Zarządowi propozycję wyboru najkorzystniejszej oferty wraz z uzasadnieniem.

§ 41. Ostatecznego wyboru oferty w trybie przetargowym dokonuje Zarząd Spółdzielni po zapoznaniu się z propozycją komisji przetargowej.

ROZDZIAŁ III POZAPRZETARGOWE TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

§ 42. Poza przetargowymi trybami udzielania zamówień są:

- 1) negocjacje z zachowaniem konkurencji,
- 2) zapytanie o cenę,
- 3) zamówienie z wolnej ręki.

§ 43. Negocjacje z zachowaniem konkurencji to tryb udzielania zamówień, w którym Spółdzielnia negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia z odpowiednią, zapewniającą konkurencje liczbą wykonawców, nie mniejszą niż dwóch.

§ 44. Negocjacje można stosować, jeżeli zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych i jakościowych przedmiotu zlecenia,
- 2) z powodu specjalistycznego charakteru usług lub robót konieczne są negocjacje z wykonawcami,
- 3) zachodzi pilna potrzeba udzielenia zlecenia w sytuacji, której wcześniej nie można było przewidzieć, a nie wynikała ona z winy zamawiającego,
- 4) wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba ważnych ofert, wszystkie oferty odrzucono lub wybór oferty był utrudniony a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.

§ 45. Negocjacje poprzedza się wysłaniem do wykonawców ogłoszenia o zamiarze przeprowadzenia negocjacji.

§ 46. Termin składania ofert wynosi co najmniej 7 dni od dnia zaproszenia.

§ 47.1. W negocjacjach z zachowaniem konkurencji oferenci biorą udział osobiście lub za pośrednictwem pełnomocników.

2. Wszelkie wymagania, informacje i dokumenty związane z negocjacjami, dostarczane są oferentom na równych zasadach.

3. Negocjacje mają charakter poufny. Spółdzielnia nie może bez zgody drugiej strony ujawnić informacji technicznych i handlowych związanych z negocjacjami.

4. Po przeprowadzeniu negocjacji Spółdzielnia zwraca się do wszystkich wykonawców do złożenia ofert zawierających cenę i wybiera ofertę najkorzystniejszą.

§ 48. Do negocjacji stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału II.

§ 49. Z przeprowadzonych negocjacji Spółdzielnia sporządza protokół, który powinien zawierać:

- 1) nazwę i adres zamawiającego,
- 2) przedmiot zamówienia,

- 3) wykaz uczestników negocjacji,
- 4) określenie wybranego wykonawcy z uzasadnieniem dokonanego wyboru.

§ 50. Oferowana cena nie może być wyższa od lokalnej ceny rynkowej. Przekroczenie tej ceny jest dopuszczalne tylko wyjątkowo i powinno być szczegółowo uzasadnione.

§ 51. Zapytanie o cenę stanowi tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia kieruje pytanie o cenę robót lub usług do takiej liczby wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, nie mniej jednak niż do trzech.

§ 52. Zapytanie o cenę może być stosowane, gdy przedmiotem zamówienia są usługi i roboty powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.

§ 53. Spółdzielnia zawiera umowę w trybie zapytania o cenę z wykonawcą, który zaoferował poza ceną najkorzystniejsze warunki realizacji zamówienia.

§ 54. Udzielenie zamówienia z wolnej ręki to tryb, w którym Spółdzielnia dokonuje rokowań tylko z jedną wykonawcą.

§ 55. Spółdzielnia może udzielić zamówienia z wolnej ręki tylko wtedy, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) ze względów technicznych lub autorskich roboty (usługi) mogą być wykonane tylko przez jednego wykonawcę,
- 2) zachodzi potrzeba wykonania przez tego samego wykonawcę robót dodatkowych nie objętych umową, a wartość ich nie przekracza 10% uwzględnionego w podstawowej umowie wynagrodzenia,
- 3) Spółdzielnia zawiera umowę o przeprowadzenie robót lub usług specjalistycznych,
- 4) ze względu na szczególne okoliczności, których Spółdzielnia nie mogła przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia (awarie, zdarzenia losowe itp.),
- 5) zachodzi potrzeba zastępczego wykonania robót lub usług w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zamówienia przez innego wykonawcę,
- 6) chodzi o wykonanie robót lub usług powtarzalnych przez tego samego wykonawcę na warunkach ustalonych uprzednio, z zachowaniem procedury przetargowej,
- 7) zakres i wartość robót (usług) nie mogą być dokładnie określone przed ich wykonaniem,
- 8) przeprowadzony przetarg nie dał pozytywnego wyniku, a pierwotne warunki przetargu nie uległy istotnym zmianom.
- 9) roboty wykonywane są przez firmy, z którymi Spółdzielnia posiada zawarte umowy na czas nieokreślony a wynagrodzenie ryczałtowe i stawki do kalkulacji robót są okresowo negocjowane.

ROZDZIAŁ IV UMOWA

§ 56. Po wyborze oferty, w zawiadomieniu doręczonym wybranemu oferentowi Spółdzielnia jest zobowiązana określić termin zawarcia umowy, który winien być nie krótszy niż 7 dni od

dnia zawiadomienia wszystkich wykonawców lub dostawców biorących udział w postępowaniu, nie później jednak niż przed upływem terminu związania ofertą.

§ 57.1. Projekt umowy przedkłada wykonawca lub sporządza Spółdzielnia.

2. Wzór umowy może stanowić załącznik do specyfikacji warunków zamówienia.

§ 58. Zakończenie przetargu, negocjacji lub trybu zapytania o cenę z wynikiem pozytywnym wyklucza możliwość ustalenia przez strony w umowie, że wynagrodzenie zostanie ustalone po wykonaniu przedmiotu umowy (kosztorys powykonawczy).

§ 59. Spółdzielnia może żądać od wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania zamówienia. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach państwowych, gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych.

§ 60.1. Nie można zmieniać postanowień zawartej umowy oraz wprowadzać nowych postanowień, niekorzystnych dla Spółdzielni, jeżeli przy ich uwzględnianiu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie, której dokonano wyboru oferenta, chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

2. W zależności od przedmiotu zamówienia, umowa winna zawierać następujące postanowienia:

1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć – dopuszczalność odstąpienia przez Spółdzielnię od umowy w terminie 1 miesiąca od chwili powzięcia wiadomości o tych okolicznościach z zastrzeżeniem, że kontrahent może w takiej sytuacji żądać jedynie wynagrodzenia należnego za wykonaną część umowy,

2) skuteczne odstąpienie od umowy wymaga łącznego zaistnienia trzech przesłanek:

- a) wystąpienie istotnej zmiany okoliczności,
- b) wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni,
- c) nieprzewidywalność zmian w chwili zawierania umowy.

ROZDZIAŁ V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 24.10.2022r.
2. Z tym dniem przestaje obowiązywać "Regulamin sposobu i trybu udzielania zamówień na wykonanie robót budowlanych, budowlano - montażowych, remontowych, prac geodezyjnych oraz usług eksploatacyjnych", zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu w dniu 17 kwietnia 2018r.

SEKRETARZ RADY



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej
Wiktoria Kwieśniewska

PRZEWODNICZĄCY RADY

RADA NADZORCZA
Wałeckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Wałczu