

REGULAMIN
przetargów na roboty budowlano-remontowe, termomodernizacyjne i konserwacyjne
w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 1

1. Tryb zlecenia robót budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywa się w formie przetargów ofertowych:
 - a) nieograniczonych, czyli takich, w których w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą złożyć wszyscy zainteresowani wykonawcy, a informacja zamieszczana będzie na stronie internetowej Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni zamieszcza informację o ogłoszeniu przetargów ofertowych w lokalnej prasie z informacją, że szczegółowy zakres prac, na który został ogłoszony przetarg ofertowy będzie zamieszczony na stronie internetowej Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - b) ograniczonych, czyli takich, w których na pisemne powiadomienie o zamówieniu oferty mogą składać zaproszeni wykonawcy.
2. Jeżeli przedmiotem zamówienia jest nabycie rzeczy, praw oraz innych dóbr o wartości powyżej 50.000 zł brutto, Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę, zapraszając do składania ofert taką liczbę dostawców przedmiotu zamówienia, która zapewnia konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty. Wraz z zaproszeniem do składania ofert Zarząd Spółdzielni przesyła specyfikację istotnych warunków zamówienia.
3. Do zamówienia dostawy rzeczy, praw oraz innych dóbr nie mają zastosowania postanowienia niniejszego Regulaminu z zastrzeżeniem ust. 2.

§ 2

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej.
2. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony.
3. Przygotowanie oraz przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia ma zapewnić zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców.

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni odpowiedzialny jest za powołanie komisji przetargowej, której zadaniem jest przeprowadzenie przetargów na roboty budowlano-remontowe, termomodernizacyjne i konserwacyjne objęte planem gospodarczo-finansowym na dany rok obrotowy.
2. Skład osobowy, w tym przewodniczącego komisji, Zarząd Spółdzielni powołuje zarządzeniem wewnętrznym.
3. W przetargu na roboty budowlano-remontowe, termomodernizacyjne i konserwacyjne, których wartość planowana przekracza 50.000 zł brutto, komisja przetargowa składa się z co najmniej 3 osób wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni (w tym przewodniczący, kierownik działu techniczno-eksploatacyjnego, inspektor nadzoru danej branży) oraz obserwatorów:
 - przedstawicieli użytkowników lokali remontowanego budynku, jeżeli wyrażą taką wolę, którzy nie biorą udziału w podejmowaniu decyzji, lecz mogą brać czynny udział w obradach komisji,
 - przedstawicieli wyznaczonych przez Rady Osiedli i Radę Nadzorczą, którzy nie biorą czynnego udziału w obradach komisji oraz nie biorą udziału w podejmowaniu decyzji.Ogłoszenie o przedmiocie, terminie i miejscu przetargu należy umieścić na tablicy ogłoszeń w budynku, w którym planowane są prace, na co najmniej 7 dni przed przetargiem.

4. W przetargu na roboty budowlano-remontowe, termomodernizacyjne i konserwacyjne, których planowana wartość nie przekracza 50.000 zł brutto, komisja przetargowa składa się z co najmniej 3 osób wyznaczonych przez Zarząd Spółdzielni (w tym kierowników administracji osiedli, kierownika działu techniczno-eksploatacyjnego, inspektorów nadzoru) oraz obserwatorów wyznaczonych przez Rady Osiedli i Radę Nadzorczą. Obserwatorzy nie mają prawa do czynnego udziału w pracach komisji i podejmowania decyzji.
5. Komisja przetargowa jest zespołem pomocniczym Zarządu Spółdzielni powołanym do oceny spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz badania i oceny ofert.
6. Komisja przetargowa przedstawia Zarządowi Spółdzielni propozycje wykluczenia wykonawcy, odrzucenia oferty, wyboru najkorzystniejszej oferty, przeprowadzenia negocjacji, występuje z wnioskiem o unieważnienie postępowania o udzielenie zamówienia.
7. Decyzja o wyborze oferentów i podpisanie umowy z wykonawcą należy do wyłącznych uprawnień Zarządu Spółdzielni.
8. Realizacja robót budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych odbywa się zgodnie z „Zasadami podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową”.
9. Nadzór nad realizacją, odbiorem i rozliczeniem robót budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych, sprawuje inspektor nadzoru ZSM przy czynnym współudziale kierownika administracji osiedla, a w szczególnych przypadkach nadzór może sprawować dodatkowo autor projektu (nadzór autorski). Przy odbiorach mogą brać udział przedstawiciele Rady Osiedla, którego roboty dotyczą. Dodatkowo przy odbiorach robót budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych, których planowana wartość przekracza 50.000 zł brutto mogą brać udział przedstawiciele użytkowników lokali remontowanego budynku, jeżeli wyrażą taką wolę. Przy odbiorach robót wysokościowych mogą brać udział obserwatorzy posiadający aktualne badania wysokościowe.

§ 4

1. Na wykonanie robót budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych, których planowana wartość nie przekracza 50.000 zł brutto ogłasza się przetarg na stawkę roboczogodziny, a zadania rozlicza się kosztorysem powykonawczym na podstawie obowiązujących katalogów nakładów rzeczowych (KNR). Ceny materiałów budowlanych nie mogą przekraczać średnich cen regionalnych ogłaszanych przez Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. SEKOCENBUD.
2. Na wykonanie robót budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych, których planowana wartość przekracza 50.000 zł brutto ogłasza się przetarg zadaniowy.
3. Planowana wartość robót budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych, zgłoszonych do przetargu zadaniowego powinna wynikać z kosztorysu inwestorskiego.
4. Wykonanie robót budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych, których nie można poprzedzić kosztorysem inwestorskim, i których planowana wartość przekracza 50.000 zł brutto, należy zlecić wykonawcom wyłonionym w przetargu na stawkę roboczogodziny i rozliczyć je kosztorysem powykonawczym.
5. Od wykonawców uczestniczących w przetargu Zarząd Spółdzielni żąda wniesienia wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu. Wadium wnosi się przelewem przed upływem terminu składania ofert na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego. Zwrot wadium wybranemu w drodze przetargu wykonawcy następuje po podpisaniu umowy. W przypadku oferentów odrzuconych wniesione przez nich wadium zostanie niezwłocznie zwrócone.

Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwróci również wadium wyłonionemu wykonawcy na realizację zadania, w przypadku niepodpisania w ciągu miesiąca umowy z przyczyn niezależnych od Spółdzielni (np. oczekiwanie na przydzielenie kredytu na realizację zadania).

6. Prace awaryjne Zarząd Spółdzielni zleca bez procedury ogłoszenia przetargu, wykonawcom, którzy wygrali przetarg na stawkę roboczogodziny, a wykonane roboty należy rozliczyć kosztorysem powykonawczym. Awaria musi być stwierdzona protokołem spisany przez kierownika administracji osiedla, inspektora nadzoru oraz przedstawiciela Rady Osiedla, którego roboty dotyczą.
7. W sytuacjach, w których wyłoniony został wykonawca na roboty budowlano-remontowe, termomodernizacyjne i konserwacyjne, a wystąpi zwiększenie zakresu prac (potwierdzone protokołem spisany przez kierownika administracji osiedla, inspektora nadzoru oraz przedstawiciela Rady Osiedla, którego roboty dotyczą) dopuszcza się wykonanie tych robót przez tego samego wykonawcę bez przeprowadzania przetargu.

§ 5

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej :

- a) nazwę i adres zamawiającego,
- b) rodzaj, zakres i lokalizację robót,
- c) termin realizacji zamówienia,
- d) informację o warunkach, jakie muszą spełnić wykonawcy,
- e) informację na temat wadium,
- f) miejsce i termin składania ofert.

§ 6

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy złożyli pisemne oświadczenia wg wzoru określonego przez zamawiającego deklarując, że:
 - a) posiadają uprawnienia do wykonania określonej działalności lub czynności, poprzez przedłożenie wypisu z właściwego rejestru lub oświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - b) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
 - c) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia, potwierdzając aktualnym zaświadczeniem o niezaleganiu w podatkach oraz zaświadczeniem o niezaleganiu w opłaceniu składek,
 - d) potwierdzają wykonywanie robót porównywalnych z przedmiotem zamówienia na przestrzeni ostatnich 5 lat poprzez przedstawienie referencji potwierdzonych przez inwestorów,
 - e) udzielają wymaganego okresu gwarancji na wykonywane roboty,
 - f) potwierdzają, że zapoznali się z klauzulą informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych.
2. Kryteriami oceny oferty odnosząc się do przedmiotu zamówienia są przede wszystkim:
 - doświadczenie i rzetelność w wykonywaniu prac budowlano-remontowych, termomodernizacyjnych i konserwacyjnych,
 - cena,
 - okres gwarancji za wykonane prace,
 - referencje.

3. Jeżeli komisja przetargowa nie będzie mogła (w uzasadnionych przypadkach) wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans kryteriów, komisja przetargowa wnioskuję do Zarządu Spółdzielni o wybór wykonawcy przez przeprowadzenie negocjacji z wykonawcami.
4. Jeżeli z uzasadnionych przyczyn wybór ofert jest utrudniony lub niemożliwy, komisja przetargowa wnioskuję do Zarządu o unieważnienie przetargu.

§ 7

1. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert. Oferty od dnia wpłynięcia do Spółdzielni do dnia ich otwarcia przez komisję przetargową zabezpieczone są w kasie pancernej Spółdzielni.
2. Otwarcie ofert następuje po upływie terminu do ich składania w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
3. Przetarg przeprowadza komisja powołana w trybie określonym w § 3 Regulaminu. Zakres działania komisji obejmuje:
 - a) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - b) stwierdzenie nienaruszalności ofert,
 - c) przedstawienie złożonych ofert,
 - d) ustalenie listy odrzuconych ofert z podaniem przyczyny ich odrzucenia,
 - e) ustalenie listy ofert nadających się do rozpatrzenia,
 - f) wybór najkorzystniejszej oferty,
 - g) sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia ofert,
 - h) zabezpieczenie ofert.
4. Bezpośrednio przed otwarciem ofert przewodniczący komisji podaje kwotę wynikającą z kosztorysu inwestorskiego na wykonanie przedmiotu zamówienia. Jeżeli odstąpiono od wykonania kosztorysu inwestorskiego podaje kwotę zaplanowaną na wykonanie przedmiotu zamówienia.
5. Po otwarciu ofert członkowie komisji oraz obserwatorzy składają pisemne oświadczenie o bezstronności w stosunku do wykonawców uczestniczących w przetargu tj. oświadczenie o braku powiązań gospodarczych, rodzinnych lub innych mających wpływ na ocenę i rozstrzygnięcie przedmiotu zamówienia.

§ 8

1. W trakcie prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia zamawiający sporządza protokół zawierający:
 - a) opis przedmiotu zamówienia,
 - b) informacje o wykonawcach (nazwisko lub nazwę firmy oraz adres),
 - c) informację o spełnieniu kryteriów wymaganych od wykonawców,
 - d) istotne kryteria oceny ofert,
 - e) streszczenie oceny i porównania ofert,
 - f) uzasadnienie odrzucenia ofert lub wykluczenie wykonawcy,
 - g) wskazanie wybranej oferty,
 - h) uzasadnienie przypadku § 6 ust. 3.
2. Oferty, oświadczenia, zawiadomienia, wnioski, klauzule informacyjne dotyczące przetwarzania danych osobowych oraz inne dokumenty składane przez zamawiającego, obserwatorów i wykonawców stanowią załączniki do protokołu.

§ 9

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do przekazywania Radzie Nadzorczej informacji o wynikach przetargów.

§ 10

W przypadku, gdy roboty budowlano-remontowe, termomodernizacyjne i konserwacyjne, będą finansowane ze środków publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, Spółdzielnia zobowiązana jest do przestrzegania zasad wynikających z przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

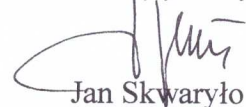
§ 11

1. Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej ZSM Nr 3/2020 z dnia 28.01.2020 r. i obowiązuje od dnia 28.01.2020 r.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą ZSM z dnia 14.12.2010 r. oraz aneks Nr 1/2011 z dnia 25.10.2011 r. i aneks Nr 2/2014 z dnia 27.11.2014 r. do niniejszego Regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Niemczyk
Teresa Niemczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Jan Skwaryło