

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY WYBORU WYKONAWCÓW ROBÓT REMONTOWYCH I INWESTYCYJNYCH SM „PIAST” W KATOWICACH

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady wyboru wykonawców na wykonanie prac remontowych i inwestycyjnych oraz projektowych na rzecz Spółdzielni.
2. Wybór Wykonawców robót remontowych, inwestycyjnych oraz projektowych realizowany jest przez Zarząd w formie:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) zapytania o cenę,
 - 3) zamówienia z wolnej ręki.

§ 2

Przetarg nieograniczony

1. Przetarg nieograniczony jest formą wyboru Wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych w przypadku robót, których wartość szacuje się powyżej 700.000, 00 zł netto.
2. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni: www.smpiastr.pl, a także w prasie lokalnej.
3. Ogłoszenie powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) przedmiot zamówienia,
 - 3) określenie sposobu uzyskania specyfikacji istotnych warunków zamówienia SIWZ,
 - 4) miejsce i termin składania ofert,
 - 5) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
4. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynię, co najmniej jedna ważna oferta.
5. Przetarg przeprowadza się zgodnie z procedurą określoną w § 5 – 9.

§ 3

Zapytanie o cenę

1. Zapytania o cenę Zarząd Spółdzielni kieruje (w formie pisemnej, faksu lub e-maila) do minimum trzech, wybranych Wykonawców i zaprasza ich do składania ofert, w sytuacji gdy:
 - 1) występuje konieczność wykonania prac specjalistycznych,
 - 2) występuje zakres robót o koszcie od 50 000 zł do 700 000 zł netto,
 - 3) przetarg nieograniczony nie odbył się z powodu braku wpłynięcia jakiegokolwiek ważnej oferty lub przetarg nie został rozstrzygnięty.
2. Wybór Wykonawcy przeprowadza komisja przetargowa zgodnie z procedurą określoną w § 11.

§ 4

Zamówienia z wolnej ręki

Zarząd Spółdzielni może zlecać roboty w formie (umowy lub zlecenia) zamówienia z wolnej ręki w przypadkach:

- 1) pilnego wykonania robót awaryjnych,
- 2) uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni,
- 3) zakresu robót o wartość od 10 000 do 50 000 zł netto w formie umowy,
- 4) zakresu robót o wartość do 10 000 zł netto w formie zlecenia.

§ 5

Procedura wyboru Wykonawcy w przetargu nieograniczonym

1. Przedmiot zamówienia oraz warunki, jakie muszą spełniać Oferenci ubiegający się o zamówienie, określa specyfikacja istotnych warunków zamówienia – SIWZ.
2. Specyfikację istotnych warunków zamówienia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:
 - 1) określenie rodzaju i zakresu robót,
 - 2) tryb udzielenia zamówienia,
 - 3) sposób przygotowania oferty,
 - 4) wzór umowy,
 - 5) wykaz wymaganych dokumentów, oświadczeń i referencji,
 - 6) termin wykonania przedmiotu umowy,
 - 7) prawo Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn,
 - 8) opis kryteriów oceny ofert (w przetargu nieograniczonym – czynniki cenotwórcze, i/lub koszt brutto, w zapytaniu o cenę – koszt brutto).
W przypadku kilku kryteriów oceny ofert należy określić ich wagę procentową,
 - 9) imię i nazwisko pracownika uprawnionego do kontaktu z Oferentami.

§ 6

1. Wyboru Wykonawcy dokonuje komisja przetargowa powołana uchwałą Zarządu w składzie co najmniej 3 osób. Przewodniczącym komisji jest członek Zarządu.
2. W czynnościach przetargowych uczestniczą jako obserwatorzy: dwóch przedstawicieli Rady Nadzorczej oraz dwóch przedstawicieli właściwej Rady Osiedla. Nieobecność przedstawicieli Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla nie wstrzymuje postępowania przetargowego. W wyjątkowych przypadkach np. stanu epidemii Rada Nadzorcza podejmuje decyzję w sprawie ewentualnych zmian w/w zasad odrębną uchwałą.

3. Wszyscy członkowie komisji przetargowej oraz obserwatorzy mają pełny wgląd do dokumentacji przetargowej

§ 7

1. Otwarcie ofert następuje w ciągu pięciu dni od upływu terminu do ich składania.
2. Otwarcie ofert następuje bez względu na to czy Oferenci stawili się na otwarcie ofert czy też nie.
3. Podczas otwarcia ofert w obecności Oferentów podaje się nazwy firm oraz ich adresy, a także informacje dotyczące czynników cenotwórczych lub kosztu brutto.
4. Komisja przetargowa sprawdza również czy złożone oferty odpowiadają warunkom przetargu określonym w SIWZ.
5. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli wpłynie, co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w SIWZ.

§ 8

Z postępowania przetargowego wyklucza się Oferentów, którzy:

- 1) nie wykonali powierzonego im przez Spółdzielnię zamówienia, wykonali je z nienależytą starannością, nie wywiązali się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane roboty,
- 2) nie legitymują się przygotowaniem do prowadzenia działalności w zakresie przedmiotu zamówienia.

§ 9

1. Wybór Wykonawcy w formie przetargu nieograniczonego może odbywać się jako: - jednoetapowy wybór Wykonawcy; - dwuetapowy wybór Wykonawcy.
2. Jednoetapowy wybór Wykonawcy w przetargu nieograniczonym polega na dokonaniu jego wyboru na podstawie przedstawionego w ofercie kosztu robót będących przedmiotem procedury wyboru. Czynniki cenotwórcze podane są jako element dodatkowy służący wycenieniu robót dodatkowych lub robót zlecanych z wolnej ręki.
3. Dwuetapowy wybór Wykonawcy w przetargu nieograniczonym polega na wyborze Wykonawcy w dwóch etapach:
 - I etap (etap wstępny): Oferenci składają oferty podając czynniki cenotwórcze; komisja wybiera firmy, których propozycje są najkorzystniejsze, następnie wybrane w ten sposób firmy przechodzą do drugiego etapu,
 - II etap (etap ostateczny): Z oferentami wybranymi w pierwszym etapie przeprowadza się dodatkowe negocjacje zaoferowanych czynników cenotwórczych. Komisja dokonuje wyboru Wykonawcy zgodnie z kryteriami przedstawionymi w SIWZ.

§ 10

Zarząd może zlecać inne (*niebędące przedmiotem przetargu*) roboty remontowe firmom wybranym w drodze przetargu nieograniczonego pod warunkiem spełnienia łącznie niżej wymienionych warunków:

- 1) roboty dotyczą tej samej branży;
- 2) przy wycenie robót stosuje się czynniki cenotwórcze określone w umowie na roboty, których dotyczył przetarg.

§ 11

1. Z przebiegu wyboru Wykonawcy w formie przetargu komisja sporządza pisemny protokół zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska członków komisji,
 - 2) termin, czas i miejsce przetargu,
 - 3) zakres rzeczowy,
 - 4) ilości zgłoszonych ofert,
 - 5) oferty dopuszczone i nie dopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 6) wykaz ofert spełniających warunki SIWZ,
 - 7) wybór najkorzystniejszych ofert zgodnie z kryteriami przedstawionymi w SIWZ oraz ewentualnym wnioskiem przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy,
2. Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzaniem postępowaniem przetargowym.
3. Oferty stanowią załącznik do protokołu i nie podlegają zwrotowi.
4. Protokół z wyboru Wykonawcy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd.

§ 12

Procedura wyboru Wykonawcy w zapytaniu o cenę

1. Procedura wyboru Wykonawcy w formie zapytania o cenę odbywa się na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Komisja przetargowa sprawdza czy złożone oferty odpowiadają założeniom zapytania ofertowego i czy zostały przedłożone wymagane dokumenty i oświadczenia.
3. Z przebiegu wyboru Wykonawcy w formie zapytania o cenę komisja sporządza pisemny protokół (protokół wyboru ofert) zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska członków komisji,
 - 2) zakres rzeczowy,
 - 3) ilości zgłoszonych ofert,
 - 4) zestawienie ofert i porównanie,
 - 5) wybór najkorzystniejszych ofert z uzasadnieniem oraz ewentualnym wnioskiem przeprowadzenia dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy.

4. Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzaniem postępowaniem zapytania o cenę.
5. Oferty stanowią załącznik do protokołu i nie podlegają zwrotowi.
6. Protokół z wyboru Wykonawcy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd.

§ 13

1. Umowa na wykonanie robót podpisywana jest z Wykonawcą wyłonionym w drodze przetargu nieograniczonego, zapytania o cenę lub zamówienia z wolnej ręki.
2. O terminie zawarcia umowy wyłonieni w drodze przetargu lub zapytania o cenę Wykonawcy będą powiadamiani na piśmie lub telefonicznie.
3. Spółdzielnia zastrzega prawo odstąpienia od zawarcia umowy, w przypadku braku środków finansowych na wykonanie robót, które były przedmiotem procedury wyboru Wykonawcy. Wybranemu Wykonawcy nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze.
4. Oferent (Wykonawca) ma obowiązek zapoznania się treścią niniejszego regulaminu.

Tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień 11 grudnia 2023 r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 7/RN/2009 z dnia 13.01.2009 r., ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 80/RN/2009 z dnia 29.09.2009 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/RN/2013 z dnia 28.01.2013 r. , uchwałą Rady Nadzorczej nr 73/RN/2015 z dnia 14.12.2015 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/01/RN/2022 z dnia 17.01.2022 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/03/RN/2022 z dnia 21.03.2022 r., uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/12/RN/2023 z dnia 11.12.2023 r. oraz uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/11/RN/2024 z dnia 12.11.2024 r.