

Uchwała nr 7
Rady Nadzorczej SMB „Imielin”
z dnia 22 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu przeprowadzania przetargów
w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie

Na podstawie §49 ust. 1 pkt 7 Statutu, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza SMB „Imielin” uchwała, co następuje:

§1

Uchwała Regulamin przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

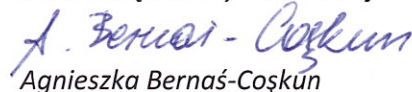
§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Joanna Müller

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Agnieszka Bernaś-Coşkun

Regulamin przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie

§ 1

Niniejszy regulamin sporządzono w oparciu o przepisy:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze,
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane,
4. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie.

§ 2

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniowo-Budowlaną „Imielin” w Warszawie,
2. Wykonawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która oferuje na rynku wykonanie robót budowlanych (remontowych, konserwacyjnych) lub dostawę produktów lub świadczenie usług lub ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia.

§ 3

1. Niniejszy regulamin stosuje się w przypadku:
 - a) zlecenia wykonania robót budowlanych lub konserwacji niezależnie od zakresu,
 - b) wyboru Wykonawcy usług niezależnie od rodzaju,
 - c) zakupu materiałów.
2. W przypadku wyboru Wykonawcy robót budowlanych lub usług lub zakupu materiałów, współfinansowanych środkami zewnętrznymi na podstawie przepisów szczególnych (w szczególności środkami pochodzącymi z budżetu UE, funduszy krajowych lub ministerialnych), tryb wyboru Wykonawcy określają te przepisy.
3. Podstawową formą udzielenia zamówienia lub wyboru Wykonawcy jest przetarg.
4. Wyłącznie w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie przetarg może zostać przeprowadzony w formie zapytania o cenę.
5. Niniejszy regulamin określa również warunki odstąpienia od przetargu i wyboru Wykonawcy z wolnej ręki.

§ 4

1. Właściwa komórka organizacyjna Spółdzielni wnioskuje do Zarządu o przeprowadzenie przetargu określając przedmiot i zakres przetargu, ramy czasowe wykonania zlecenia i jego budżet wynikający z zatwierdzonego planu gospodarczo-finansowego na dany rok.
2. Zarząd decyduje o wyborze formy przetargu i jego warunkach oraz powołuje komisję przetargową.
3. Komisja przetargowa składa się minimum z trzech osób (w tym przewodniczący) niepowiązanych w żaden sposób z oferentami. Członkowie komisji składają do akt przetargu pisemne oświadczenie o nienaruszaniu zasady bezstronności i o zapoznaniu się z treścią regulaminu i zobowiązaniu do jego przestrzegania, w brzmieniu ustalonym w Załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu. W przypadku

zaistnienia sytuacji, w której mogą pojawić się wątpliwości co do bezstronności członka komisji (w szczególności, gdy okaże się, że członek komisji jest lub w przeciągu ostatnich trzech lat pozostawał w stosunku do oferenta w relacjach rodzinnych, osobistych lub zawodowych niezależnie od rodzaju) jest on zobowiązany powiadomić o tych okolicznościach Zarząd i wyłączyć się z udziału w pracach komisji składając stosowne oświadczenie do dokumentacji przetargu.

PRZETARG

§ 5

1. Zarząd ogłasza przetarg poprzez upublicznienie informacji zawierającej co najmniej:
 - a) identyfikację zamawiającego,
 - b) opis przedmiotu zamówienia,
 - c) warunki wykonania przedmiotu zamówienia (w tym terminy),
 - d) zakres dokumentów wymaganych od oferentów dokumentujących spełnianie:
 - kryteriów ekonomicznych,
 - kryteriów technicznych,
 - innych kryteriów określonych stosownie do specyfiki przetargu,
 - e) wymagane wadium,
 - f) kryteria wyboru oferenta,
 - g) informacje o formie i terminach związanych z przeprowadzeniem przetargu.
2. Komisja przetargowa upublicznia ogłoszenie o przetargu poprzez:
 - a) wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni,
 - b) zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni,
 - c) zamieszczenie informacji o przetargu w serwisach internetowych o zasięgu ogólnopolskim,
 - d) poinformowanie o przetargu potencjalnie zainteresowanych Wykonawców pocztą elektroniczną,
 - e) zamieszczenie informacji o przetargu o budżecie powyżej 1 mln zł w prasie ogólnopolskiej.
3. Przetarg przeprowadza się w następujących etapach:
 - a) Otwarcie ofert. Czynność o charakterze jawnym, którą przeprowadza komisja przetargowa w siedzibie Spółdzielni w wyznaczonej dacie przy możliwym udziale Wykonawców, którzy złożyli ofertę i/lub obserwatorów. W trakcie tej czynności otwiera się oferty, odczytuje nazwę oferenta i treść oferty. Z czynności tej sporządza się protokół.
 - b) Sprawdzenie ofert pod względem formalnym. Czynność polegająca na weryfikacji informacji wynikających z załączonych do oferty dokumentów z wymogami formalnymi określonymi w ogłoszeniu o przetargu. W szczególności sprawdzeniu podlega spełnianie przez oferenta:
 - warunków wiarygodności ekonomicznej (np.: okresu działalności oferenta w latach, wysokości kapitału zakładowego, obrotów za lata poprzedzające, wyniku finansowego za lata poprzedzające, relacji posiadanych środków finansowych do nakładów niezbędnych na realizację zadania, ratingu podmiotu jeżeli jest dostępny),
 - warunków wiarygodności technicznej (np.: doświadczenia w realizacji analogicznych zleceń, posiadania odpowiedniej kadry techniczno-organizacyjnej, posiadania odpowiedniego usprzętowania, wykaz robót zrealizowanych wraz z kontaktami do zleceniodawców, w tym referencje itp.).

Na tym etapie komisja przetargowa odrzuca oferty niespełniające wymogów formalnych. Z czynności tej sporządza się protokół.

- c) Sprawdzenie ofert pod względem merytorycznym. Na tym etapie komisja dokonuje analizy oferowanych warunków przedmiotu zamówienia, dokonuje oceny punktowej ofert uwzględniając wagi poszczególnych kryteriów ocen, sporządza protokół z tej czynności i przedstawia informację w tym zakresie Zarządowi.
- d) Negocjacje. Po zapoznaniu się z protokołami otwarcia i sprawdzenia ofert Zarząd może zdecydować o przeprowadzeniu negocjacji. W takim przypadku zaproszenie do negocjacji składa się wszystkim Wykonawcom, których oferty nie zostały odrzucone ze względów formalnych. Na tym etapie Zarząd może żądać od oferentów okazania dodatkowych dokumentów lub informacji potwierdzających wiarygodność oferenta oraz wyznacza oferentom czas na uzupełnienie i skorygowanie oferty, po czym przeprowadza się ponownie ocenę skorygowanych ofert pod względem merytorycznym. Niedopuszczalne jest różnicowanie żądań dla poszczególnych Wykonawców.
- e) Wybór Wykonawcy. Po informacji Zarządu o odstąpieniu od negocjacji lub wykonanym ponownie sprawdzeniu ofert po negocjacjach, Komisja Przetargowa wnioskuje do Zarządu o zatwierdzenie protokołu z wyboru Wykonawcy. Zarząd po sprawdzeniu poprawności zastosowania procedur wynikających z niniejszego regulaminu zatwierdza protokół z przetargu i zawiera stosowną umowę z wyłonionym Wykonawcą.

§ 6

1. Zasady obowiązujące w procedurze przetargowej:

- a) W przetargu nie mogą brać udziału Wykonawcy w stosunku do których istnieje podejrzenie braku zdolności do wykonania zlecenia zarówno pod względem ekonomicznym jak i technicznym. W szczególności może to mieć miejsce, gdy wszczęto wobec Wykonawcy postępowanie likwidacyjne, upadłościowe, układowe lub restrukturyzacyjne; gdy figuruje jako dłużnik w stosownych rejestrach (KRD, BIK, itp.); gdy nie posiada odpowiedniej kadry lub usprzętowania.
- b) Każdy Wykonawca jest informowany pisemnie lub pocztą elektroniczną o wyniku przetargu.
- c) Jako obserwatorzy w pracach jawnych Komisji Przetargowej mogą brać udział członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz członkowie Komitetów Domowych, jeżeli przetarg dotyczy ich nieruchomości.
- d) Komisja Przetargowa ma prawo do pozyskiwania informacji o wiarygodności Wykonawcy poprzez korzystanie z udostępnianych ratingów podmiotów gospodarczych lub opinii dotychczasowych kontrahentów Wykonawcy. W takim przypadku pozyskane informacje powinny zostać włączone do protokołu sprawdzenia ofert pod względem merytorycznym.
- e) Zarząd ma prawo unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podawania przyczyny. W szczególności przetarg może zostać unieważniony w przypadku, gdy cena najkorzystniejszej oferty przekracza kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia lub gdy w przetargu nie wyłoniono Wykonawcy.

2. Zakres informacji umieszczanej w opisie przedmiotu zamówienia:

- a) Jeżeli przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych Spółdzielnia zapewnia opracowanie dokumentacji kosztorysowej zawierającej przedmiary robót. Dokumentacja ta jest załącznikiem do ogłoszenia o przetargu. Zarząd może zdecydować o innej formie przygotowania danych kosztotwórczych, jeżeli przemawiają za tym względy ekonomiczno-organizacyjne.

- b) W pozostałych przypadkach informacja o przedmiocie zamówienia powinna być wystarczająca do skonstruowania oferty. W przypadku, gdy jeden z Wykonawców złoży zapytanie w celu doprecyzowania opisu, odpowiedź wraz z zapytaniem podlega upublicznieniu na stronie internetowej Spółdzielni w materiałach przetargowych.
- c) Wykaz zapisów umownych (klausul) niepodlegających negocjacji.
3. Wykonawca składa ofertę zawierającą co najmniej:
- dane identyfikacyjne Wykonawcy,
 - określenie przedmiotu oferty,
 - oferowane warunki wykonania w tym oczekiwaną kwotę wynagrodzenia, terminy realizacji, okres gwarancji,
 - oświadczenie o związaniu się ofertą do czasu zakończenia przetargu i zobowiązanie do zawarcia umowy,
 - dowód wpłacenia wadium,
 - inne dokumenty wymagane w ogłoszeniu o przetargu,
 - podpis właściwie umocowanego reprezentanta oferenta.
4. Oferta jest przygotowywana na koszt oferenta. Z tytułu odrzucenia lub unieważnienia postępowania o zamówienie nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni, w szczególności z tytułu kosztów przygotowania oferty.
5. Wadium wpłacone w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu ulega przepadkowi w razie cofnięcia oferty po rozpoczęciu przetargu lub w razie uchylecia się Wykonawcy, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie. Wadium w takich przypadkach przechodzi na rzecz Spółdzielni.

§ 7

Wybór oferty dokonywany jest w oparciu m.in. o:

- Kryterium ceny w ujęciu:
 - najniższej ceny,
 - ekonomicznej opłacalności – przyjmując w zależności od konkretnego zadania np.: termin zakończenia robót, koszty eksploatacji w okresie użytkowania, okres gwarancji.
- Kryteria jakościowe jak np.:
 - termin realizacji zlecenia,
 - okres gwarancji,
 - warunki wykonania zlecenia,
 - opis organizacji pracy,
 - inne kryteria właściwe dla rodzaju przedmiotu zamówienia,
- Kryteria społeczno-środowiskowe jak np.:
 - proponowana technologia realizacji zlecenia,
 - innowacyjność rozwiązań,
 - ułatwienia dla mieszkańców na etapie realizacji oraz eksploatacji przedmiotu zlecenia,
 - stopień wpływu na środowisko naturalne w okresach realizacji i eksploatacji.

4. Spółdzielnia określa w ogłoszeniu o przetargu wszystkie kryteria, jakie ma zamiar przyjąć przy wyborze ofert oraz określa ich wagi.
5. Po otwarciu ofert, aż do dokonania wyboru, Komisja Przetargowa, jeżeli uzna to za istotne z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć przetarg, może żądać od Wykonawców wyjaśnień co do dokumentów dotyczących możliwości wykonawczych i sytuacji finansowej Wykonawcy, a także danych służących do kalkulowania ceny zawartej w ofercie, np. celem stwierdzenia, czy nie zachodzi przypadek stosowania stawek niższych od minimalnego wynagrodzenia za pracę lub zastosowania cen dumpingowych.
6. W przypadku, gdy Wykonawca odmawia udzielenia wyjaśnień i przekazania niezbędnych danych lub przekazywane dane i wyjaśnienia są nie do zaakceptowania ze względu na obowiązujące przepisy, oferta może zostać odrzucona. Odrzucenie oferty wymaga uzasadnienia, o treści którego Wykonawca jest informowany.

ZAPYTANIE O CENĘ

§ 8

1. W przypadku, gdy wartość przedmiotu przetargu nie przekracza kwoty 150 000,00 zł brutto, Spółdzielnia może wyłonić Wykonawcę w trybie zapytania o cenę.
2. W celu pozyskania ofert w trybie zapytania o cenę, Spółdzielnia zwraca się do minimum 3 potencjalnych Wykonawców, z informacją zawierającą dane określone w § 5 ust.1, zapraszając ich do złożenia ofert.
3. W sytuacji, gdy w wyznaczonym terminie do Spółdzielni wpłyną minimum dwie oferty spełniające warunki określone w zaproszeniu i chociaż jedna z nich zawiera oczekiwane wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu przetargu nieprzekraczające kwoty 150 000,00 zł brutto, Spółdzielnia zawiera umowę z Wykonawcą oferującym najniższą cenę.
4. W sytuacji, gdy w odpowiedzi na zaproszenie nie wpłyną żadne oferty lub najniższa oferowana kwota przekroczy 150 000,00 zł brutto Spółdzielnia wyłania Wykonawcę w drodze przetargu.
5. Zamawiający może podzielić jedno zamówienie na kilka części i prowadzić dla nich odrębne postępowania, jednak wartością przedmiotu postępowania będzie wówczas łączna wartość wszystkich jego części.
6. W przypadku gdy wynagrodzenie za realizację przedmiotu zamówienia ma charakter okresowy (np. wynagrodzenie abonamentowe, miesięczne, najem przedmiotu przetargu lub jego leasing) wartość przedmiotu zamówienia stanowi suma kosztów związanych z realizacją zamówienia występująca w ciągu 12 miesięcy liczonych od daty rozpoczęcia realizacji przedmiotu zamówienia.
7. Z postępowania prowadzonego w trybie zapytania o cenę sporządza się protokół.

§ 9

ZLECENIE Z WOLNEJ RĘKI

1. Wyłącznie w następujących sytuacjach dopuszczalny jest wybór Wykonawcy bez przeprowadzania przetargu lub zastosowania trybu zapytania o cenę:
 - a) zlecenie wykonania prac jest bezwzględnie konieczne w sytuacji nadzwyczajnej, nagłej, stwarzającej zagrożenie dla ludzi i mienia i wymagającej natychmiastowych działań zabezpieczających, usuwających stan zagrożenia, lub
 - b) zachodzi potrzeba wykonania przez tego samego Wykonawcę wyłonionego w drodze przetargu lub zapytania o cenę robót dodatkowych nieobjętych umową, a wartość tych prac nie przekracza 30% wynagrodzenia ustalonego w umowie, lub

- c) w trybie zapytania o cenę lub w wyniku przeprowadzonego przetargu nie wyłoniono Wykonawcy, a wartość zlecenia nie przekracza 80 000,00 zł brutto, lub
 - d) przedmiotem postępowania jest zakup materiałów lub usług o wartości poniżej 40 000,00 zł brutto, lub
 - e) ze względu na specyfikę zamówienia na rynku funkcjonuje jeden dostawca materiałów lub usług, w szczególności jest to operator sieci infrastrukturalnych lub dostawca mediów, lub
 - f) przedmiotem postępowania jest wyłonienie Wykonawcy z zakresu ubezpieczeń za pośrednictwem brokera ubezpieczeniowego.
2. Zlecenie z wolnej ręki wymaga pisemnej zgody Zarządu.

NADZÓR

§ 10

1. Za prawidłową organizację przetargów odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni, na podstawie planu gospodarczo-finansowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni przyjmuje roczny plan przetargów.
3. Nadzór nad działalnością Zarządu w zakresie organizacji przetargów sprawuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. W celu realizacji uprawnień nadzorczych, Zarząd Spółdzielni informuje pisemnie lub pocztą elektroniczną Przewodniczącego Rady Nadzorczej o ogłoszeniu przetargu, terminach otwarcia ofert i wyniku przetargu, a także o zleceniu z wolnej ręki robót zabezpieczających, o których mowa w § 9 ust.1 lit.a).
5. Zarząd Spółdzielni informuje w sposób zwyczajowo przyjęty właściwy Komitet Domowy o ogłoszeniu przetargu, terminach otwarcia ofert i wyniku przetargu, jeżeli przedmiot przetargu dotyczy nieruchomości danego Komitetu Domowego. Członkowie Komitetu Domowego mogą wziąć udział w otwarciu ofert w charakterze obserwatora i mogą wnieść uwagi do protokołu z otwarcia ofert. Wniesione uwagi rozpatruje Komisja Przetargowa, a decyzja komisji w tym zakresie jest ostateczna.

Oświadczenie Członka Komisji przetargowej
w postępowaniu o udzielenie zamówienia w trybie przetargu

.....

Imię (imiona)

Nazwisko

Stanowisko

Uprzedzony(a) o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania oświadczam, że:

1. nie ubiegam się o udzielenie zamówienia;
2. nie pozostaje w związku małżeńskim, albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz nie jestem związany z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z Wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych Wykonawców ubiegających o udzielenie zamówienia;
3. przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania nie pozostawałem w stosunku pracy lub zlecenia z Wykonawcą i nie byłem członkiem organów zarządzających lub organów nadzorczych Wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia;
4. nie pozostaję z żadnym Wykonawcą, ani Dostawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do mojej bezstronności;
5. nie zostałem prawomocnie skazany za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo w celu osiągnięcia korzyści majątkowych;
6. zapoznałem się z treścią regulaminu przeprowadzania przetargów obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

Warszawa, dnia

.....

podpis

Podpisane oświadczenie załącza się do akt postępowania przetargowego