

Regulamin

w sprawie zasad wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych oraz usług w zasobach Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach.

I. Tryb wyboru wykonawców robót (usług)

§ 1

Wybór wykonawców robót remontowo-budowlanych oraz usług, realizowanych w zasobach Ś.S.M. z własnych środków Spółdzielni, dokonywany jest w trybie:

1. przetargu nieograniczonego z elementami negocjacji – dla robót (usług), których wartość netto przekracza 45.000 zł.
2. przetargu ograniczonego z elementami negocjacji – dla robót (usług), których wartość netto wynosi od 25.000 zł do 45.000 zł oraz w przypadku, gdy w przetargu nieograniczonym wpłynęły mniej niż dwie ważne oferty.
3. bez przetargu (z wolnej ręki) – dla robót (usług), których wartość netto nie przekracza 25.000 zł z zachowaniem zasady negocjacji ceny z wybranym oferentem oraz, niezależnie od wartości, w razie konieczności niezwłocznego usunięcia skutków awarii, bądź klęski żywiołowej.

II. Ogłoszenie o przetargu.

§ 2

Ogłoszenie o przetargu (zaproszenie) winno zawierać :

1. Nazwę i adres Spółdzielni.
2. Przedmiot przetargu.
3. Wysokość wadium, formę i termin wniesienia.
4. Adres i telefon, pod którym można uzyskać szczegółowe informacje o niniejszym Regulaminie, zasadach przetargu, specyfikacji przetargowej i dokumentach wymaganych do oferty przetargowej.
5. Miejsce, termin i tryb składania ofert.
6. Miejsce i termin otwarcia ofert.
7. Zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odwołania lub unieważnienia przetargu, bez podania przyczyn.

§ 3

Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą ogłoszenia (zaproszenia) a datą przetargu upłynęło co najmniej 14 dni. W sytuacjach szczególnych termin ten może być skrócony do 7 dni.

§ 4

Przetarg nieograniczony ogłaszany jest w lokalnej prasie codziennej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Przetarg jest ważny, jeżeli wpłyną przynajmniej dwie ważne oferty.

W przypadku braku co najmniej dwóch ważnych ofert, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o ponownym ogłoszeniu przetargu nieograniczonego, bądź o wyborze oferenta w drodze przetargu ograniczonego.

§ 5

Przetarg ograniczony polega na pisemnym zaproszeniu do złożenia ofert co najmniej trzech wykonawców, w tym z uwzględnieniem ważnej oferty złożonej w przetargu nieograniczonym. Przetarg jest ważny jeśli wpłyną co najmniej dwie ważne oferty.

§ 6

1. Oferta przetargowa jest ważna, jeżeli spełnia wszystkie wymogi zawarte w ogłoszeniu o przetargu oraz odpowiada wymogom specyfikacji przetargowej.
2. Oferta może być odrzucona mimo spełnienia w/w warunków, jeżeli:
 - a) zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,
 - b) zawiera omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny lub inne istotne omyłki, których w trakcie postępowania przetargowego nie można z oferentem uzgodnić i poprawić.
3. Oferent może zostać wykluczony z przetargu jeżeli:
 - a) w stosunku do niego otwarto likwidację, wszczęto postępowanie upadłościowe lub ogłoszono upadłość,
 - b) stwierdzono, że dostarczone przez niego informacje istotne dla postępowania przetargowego są nieprawdziwe,
 - c) w ostatnich trzech latach wykonując na rzecz Spółdzielni umowę, wykonał ją nienależycie, bądź naraził Spółdzielnię na straty.

III. Tryb przeprowadzania przetargu.

§ 7

1. Czynności przetargowe przeprowadza Komisja powoływana każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż 4 dni przed datą przetargu. Skład Komisji liczy co najmniej 4 osoby, w tym przewodniczący, który kieruje jej pracami.
2. Komisja przetargowa może podejmować czynności przetargowe w składzie nie mniejszym niż 3 osoby, w tym przewodniczący.
3. Kierownik właściwego działu przekazuje przewodniczącemu Komisji przetargowej komplet materiałów dotyczących przetargu, najpóźniej 3 dni przed przetargiem, w tym:
 - a) treść ogłoszenia o przetargu (zawiadomienia),
 - b) specyfikację przetargową udostępnianą oferentom.
4. Zarząd zawiadamia przewodniczącego Rady Nadzorczej o planowanej dacie przetargu, najpóźniej 7 dni przed przetargiem. Przewodniczący wyznacza członka RN do uczestnictwa w przetargu w charakterze obserwatora, który może zgłaszać do protokołu uwagi i zastrzeżenia dotyczące przetargu.
5. Komisja przetargowa zapoznaje się z ofertami w miejscu i czasie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Członkowie Komisji przetargowej, po zapoznaniu się z ofertami składają oświadczenie, którego treść stanowi załącznik Nr 3 do Regulaminu. Członek Komisji przetargowej, który nie złożył oświadczenia podlega wyłączeniu, a Zarząd Spółdzielni (w razie konieczności) niezwłocznie uzupełnia skład Komisji przetargowej do niezbędnego minimum.
6. W otwarciu ofert mogą uczestniczyć oferenci. W etapie tym Komisja nie ujawnia cen ofertowych. O odrzuceniu oferty bądź wykluczeniu oferenta z przetargu (§ 6 ust. 2 i 3) Komisja decyduje przed oceną punktową złożonych ofert.
7. W trakcie prac Komisja może żądać od oferentów dodatkowych wyjaśnień.
8. Członkowie Komisji są związani tajemnicą służbową w zakresie wiadomości, które uzyskali w toku prac Komisji.
9. Komisja przetargowa obowiązana jest do równego traktowania wszystkich osób i podmiotów biorących udział w przetargu oraz do prowadzenia postępowania gwarantującego uczciwą konkurencję.

IV. Specyfikacja przetargowa.

§ 8

Specyfikację przetargową przygotowuje właściwy dział Spółdzielni, a zatwierdza Zarząd.

Poza danymi zawartymi w ogłoszeniu o przetargu, specyfikacja przetargowa winna zawierać:

- a) zakres rzeczowy robót oraz wymagany minimalny okres gwarancji i rękojmi,

- b) wykaz wymaganych dokumentów, które winny być załączone do oferty (zał. Nr 1),
- c) inne wymagania, które powinien spełnić wykonawca (oferent),
- d) informację o zasadach zwrotu bądź przepadku wniesionego wadium,
- e) projekt umowy na roboty (usługi)
- f) kryteria oceny ofert.

V. Kryteria oceny ofert

§ 9

1. Komisja dokonuje oceny złożonych ofert wg następujących kryteriów:
 - 1.1. cena wykonania robót - do 70 pkt
 - 1.2. wiarygodność techniczna i organizacyjna oferenta oraz referencje - 0 ÷ 30 pkt.
2. Każdy z członków Komisji przyznaje punkty, odrębnie za każde z ww. kryteriów.
3. Punktacja za kryterium cenowe jest następująca:
 - oferta z najniższą ceną - 70 pkt,
 - oferta z ceną wyższą od najniższej do 5% - 68 pkt,
 - oferta z ceną wyższą od najniższej pow. 5% do 10% - 63 pkt,
 - oferta z ceną wyższą od najniższej pow. 10% do 15% - 58 pkt,
 - oferta z ceną wyższą od najniższej pow. 15% do 20% - 53 pkt,
 - oferta z ceną wyższą od najniższej pow. 20% do 25% - 48 pkt,
 - oferta z ceną wyższą od najniższej pow. 25% do 35% - 43 pkt,
 - oferta z ceną wyższą od najniższej pow. 35% - 38 pkt.
4. Komisja przedstawia Zarządowi propozycję wyboru oferty, która uzyskała łącznie największą ilość punktów. Każdy z członków Komisji może złożyć do protokołu odrębny wniosek z uzasadnieniem.

Rozdział VI.

Rozstrzygnięcie przetargu i negocjacje.

§ 10

1. Przewodniczący Komisji przetargowej niezwłocznie po zakończeniu przetargu, nie później niż w następnym dniu roboczym, przekazuje Zarządowi Spółdzielni protokół przetargowy wraz z załącznikami wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do regulaminu. Z oferentem wskazanym przez Komisję Przetargową w trybie § 9 ust. 4 Zarząd w obecności co najmniej jednego z członków Komisji, oraz jednego członka Rady Nadzorczej przeprowadza negocjacje cenowe zmierzające do obniżenia ceny oferty.
2. Zarząd podejmuje decyzję o wyborze oferty niezwłocznie po zakończeniu negocjacji. Decyzja ta ogłaszana jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, nie później niż w ciągu 3. dni roboczych od daty jej podjęcia oraz nie później niż 7 dni roboczych od daty przetargu.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak możliwości jej podjęcia w w/w terminach, może być przesunięta w czasie i podjęta nie później niż do 30 dni od daty przetargu. O przesunięciu terminu podjęcia decyzji o wyborze oferty, oferenci informowani są na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Decyzja Zarządu jest wiążąca i nie przysługuje od niej żadne odwołanie.

§ 11

1. Zarząd ma prawo unieważnić przetarg również – poza okolicznościami przedstawionymi w § 4 (brak 2 ofert), jeżeli wystąpiły istotne okoliczności, powodujące, że realizacja wcześniej planowanych robót (usług) nie leży w interesie Spółdzielni, bądź jest niemożliwa z innych powodów.
2. Zarząd może uznać przetarg za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli cena najkorzystniejszej oferty w ocenie Zarządu jest zbyt wysoka.
3. W ogłoszeniu o unieważnieniu przetargu bądź zakończeniu z wynikiem negatywnym nie podaje się uzasadnienia.
4. Decyzję o unieważnieniu przetargu bądź uznaniu przetargu za zakończony wynikiem negatywnym, Zarząd podejmuje w terminie określonym w § 10 ust. 2 i 3.

§ 12

1. Spółdzielnia przedkłada wybranemu oferentowi umowę na wykonanie robót w terminie siedmiu dni roboczych od zawiadomienia o wyborze oferty.
2. Jeżeli wybrany oferent nie podpisze umowy na wykonanie robót (usług) w ciągu 7 dni roboczych albo nie wniesie wymaganego umową zabezpieczenia, traci wszelkie uprawnienia wynikające z wyboru jego oferty, a złożone przez niego wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni.

W takim przypadku Zarząd Spółdzielni ma prawo dokonać wyboru innego wykonawcy spośród złożonych ofert, bądź ponownie ogłosić przetarg.

§ 13

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą ŚSM z dnia 22.06.2007 r., Uchwała 74/2007.
3. Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą ŚSM w dniu 25.04.2019 roku, Uchwała 74/2019, uwzględniający zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 14.06.2023 roku, Uchwała 101/2023.

Wykaz dokumentów wymaganych do oferty przetargowej

1. Pełna nazwa i adres oferenta.
2. Oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z treścią ogłoszenia o przetargu (zaproszenia ofertowego), regulaminem przetargu oraz specyfikacją przetargową i zaakceptowaniu warunków w nich zawartych bez zastrzeżeń.
3. Dowód wpłaty wadium.
4. Zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub wpisie do krajowego rejestru sądowego.
5. Oświadczenie oferenta, czy jest podatnikiem podatku VAT oraz numer NIP.
6. Oświadczenie o istnieniu bądź braku zaległości podatkowych oraz przeterminowanych zobowiązań wobec ZUS.
7. Informacja o możliwościach wykonawczych (liczba zatrudnionych pracowników, rodzaj zatrudnienia, ich kwalifikacje, sprzęt specjalistyczny).
8. Lista referencyjna obiektów (robót) zrealizowanych o charakterze zbliżonym do przedmiotu przetargu.
9. Cena netto.
10. Dodatkowe informacje oferenta mogące mieć wpływ na ocenę oferty.
11. Inne wymagania, które wynikają ze specyfikacji przetargowej udostępnionej oferentom.

Oferta winna być dostarczona w ustalonym terminie w opieczętowanej i zaklejonej kopercie z dopiskiem "Oferta".

Załącznik nr 4
do Protokołu z przetargu z dnia

WYNIK PRZETARGU

Przedmiot przetargu:

.....
.....

Wnioski Komisji:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Odrębne zdanie członków Komisji:

.....
.....
.....

Podpisy członków Komisji:

Podpis przedstawiciela R.N.

1. 2.
3. 4.

Decyzja Prezesa Zarządu:

.....
.....
.....
.....

.....
Data

.....
Prezes ŚSM.