

REGULAMIN

udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy wykonywane w Spółdzielni Mieszkaniowej „Klakson” w Lublinie

Regulamin określa zasady, formę i tryb udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Klakson” w Lublinie, na rzecz podmiotów zewnętrznych.

Rozdział I. Przepisy ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia może udzielać zamówień podmiotom zewnętrznym w zakresie:
 - a) robót budowlanych – obejmujących budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu i remoncie;
 - b) dostaw – obejmujących nabycie rzeczy, praw oraz innych dóbr;
 - c) usług – polegających na wykonaniu prac zleconych, nie będących robotami budowlanymi.
2. W zależności od charakteru oraz wartości zamówienie może być zlecone podmiotom zewnętrznym w trybie:
 - a) przetargu nieograniczonego;
 - b) przetargu ograniczonego;
 - c) konkursu ofert;
 - d) zakupu towarów i usług z wolnej ręki.
3. Każde zamówienie powinno być udzielone z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji oraz równego traktowania oferentów.
4. Wykaz i zakres wszystkich robót budowlanych, dostaw i usług zaplanowanych do realizacji w danym roku, Zarząd opracowuje w ramach planu remontów oraz planu gospodarczo-finansowego, uwzględniając wielkość zaplanowanych środków finansowych, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. W przypadku zlecenia robót budowlanych, dostaw i usług, których wartość przekracza kwotę 200.000,00 zł netto (bez podatku VAT), Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest poinformować Radę Nadzorczą przed podpisaniem umowy z kontrahentem.

§ 2

1. Zamówienia, których wartość przekracza 100.000,00 złotych (bez podatku VAT) realizowane będą przez wykonawców lub dostawców wyłonionych w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.
2. Zamówienia, których wartość jest niższa od określonej w ust.1, będą realizowane w trybie:
 - 1) konkursu ofert; przy wartości od 30.000,00 złotych netto do 100.000,00 złotych netto (bez podatku VAT).
 - 2) zakupu towarów i usług z wolnej ręki do wartości 30.000,00 złotych netto (bez podatku VAT).

§ 3

Postępowania przetargowego określonego niniejszym regulaminem nie stosuje się, bez względu na wartość zamówienia, gdy zamówienie ma być realizowane w celu usunięcia awarii.

Rozdział II. Przygotowanie postępowania przetargowego.

§ 4

1. Podstawą do uruchomienia postępowania przetargowego (udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy przez Spółdzielnię) jest uchwała Rady Nadzorczej zatwierdzająca w Spółdzielni plan remontów oraz plan gospodarczo-finansowy, na dany rok kalendarzowy.
2. Za określenie trybu, przygotowanie i przeprowadzanie postępowań przetargowych przy dokonywaniu zamówień na roboty, usługi i dostawy odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przebieg postępowania przetargowego jest dokumentowany protokołem i dokumentami zgromadzonymi w tym postępowaniu.

§ 5

1. Udzielanie zamówienia na roboty, usługi i dostawy dokonuje się w trybie:
 - a) przetargu nieograniczonego;
 - b) przetargu ograniczonego;
 - c) konkursu ofert;
 - d) zakupu towarów i usług z wolnej ręki.
2. W przypadku przetargu nieograniczonego oraz ograniczonego przedmiot zamówienia powinien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
3. W skład dokumentacji przetargowej związanej z przeprowadzeniem przetargu nieograniczonego lub ograniczonego wchodzi co najmniej:
 - a) ogłoszenie o przetargu;
 - b) specyfikacja istotnych warunków zamówienia.
4. Ogłoszenie o przetargu w trybie przetargu nieograniczonego i ograniczonego, powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) ilość, liczbę i rodzaj zamawianych robót lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych – rodzaj, zakres i lokalizację budowy,
 - 3) termin realizacji zamówienia,
 - 4) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać wykonawcy i dostawcy,
 - 5) informacje o sposobie uzyskania formularza specyfikacji istotnych warunków zamówienia i cenę formularza (jeżeli udostępnienie jest odpłatne),
 - 6) miejsce i termin składania ofert,
 - 7) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - 8) inne istotne informacje.

§ 6. Przetarg nieograniczony

1. Przetarg nieograniczony zakłada, że w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu, oferty mogą składać wszyscy zainteresowani dostawcy lub wykonawcy.
2. Przetarg uznaje się za ważny jeżeli wpłynęły co najmniej dwie ważne oferty.
3. Niedopuszczalne jest prowadzenie negocjacji dotyczących złożonej oferty pomiędzy Spółdzielnią a Oferentem, przed otwarciem ofert.

4. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni lub w inny sposób wskazany przez Zarząd (np. w lokalnej prasie).

§ 7. Przetarg ograniczony

1. Spółdzielnia może zorganizować przetarg ograniczony w przypadku, gdy:
 - a) ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców, mogących zamówienie wykonać;
 - b) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia.
2. Przetarg ograniczony polega na tym, że zamówienie jest skierowane do dostawców lub wykonawców spełniających szczególne wymagania. Zakłada, że w odpowiedzi na ogłoszenie o przetargu, zainteresowani wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w przetargu, a oferty mogą składać tylko wykonawcy, spełniający szczególne warunki oferty.
3. Zaproszone firmy (wykonawcy) uzyskują w sposób określony w zaproszeniu dokumentację przetargową.

§ 8. Konkurs ofert

1. Konkurs ofert zakłada, że jego przeprowadzenie następuje w oparciu o zaproszenie ofertowe wystosowane do konkretnych dostawców lub wykonawców przez Spółdzielnię.
2. W przypadku konkursu ofert, przedmiot zamówienia powinien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
3. Konkurs ofert przeprowadza się w oparciu o co najmniej dwie oferty złożone przez podmioty zewnętrzne, w odpowiedzi na zapytanie ofertowe Spółdzielni.
4. Konkurs ofert przeprowadza się dwuetapowo:
 - a) w pierwszym etapie – Prezes Zarządu wybiera firmy zajmujące się usługami lub robotami z określonej branży, kierując do nich zapytanie ofertowe;
 - b) w drugim etapie – Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru oferty firmy oferujące najkorzystniejsze warunki, z uwzględnieniem § 15 ust. 2; Zarząd może poprzedzić wybór oferty przeprowadzeniem rozmów z potencjalnymi dostawcami lub wykonawcami.

§ 9. Zakup towarów i usług z wolnej ręki

1. Spółdzielnia może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi przynajmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) wymagane jest udzielenie zamówienia w trybie awaryjnym, tj w przypadku niemożności realizacji zamówienia określonego procedurą przetargową;
 - b) wartość zamówienia nie przekracza 30.000,00 zł netto;
 - c) w przypadkach wskazanych w § 16 ust. 2.
2. W zleceniu należy określić niezbędne wymagania zabezpieczające interes Spółdzielni.
3. Decyzję o zakupie towarów i usług z wolnej ręki podejmuje Prezes Zarządu Spółdzielni.
4. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia tylko jednemu wykonawcy.

Rozdział III. Postępowanie przetargowe

§ 10

1. Z przeprowadzonego przetargu nieograniczonego i ograniczonego, Zarząd sporządza protokół zawierający:

- 1) opis przedmiotu postępowania przetargowego,
- 2) nazwisko lub nazwę firmy oraz adresy ubiegających się o udzielenie zamówienia,
- 3) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od wykonawców,
- 4) cenę oraz inne istotne elementy ofert,
- 5) streszczenie oceny i porównania złożonych ofert,
- 6) uzasadnienie odrzucenia wszystkich ofert, jeżeli takie nastąpiło,
- 7) wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.

2. Protokół jest jawny, z tym, że części protokołu określone w ust. 1 pkt. 4-6 mogą być udostępnione po dokonaniu wyboru oferty lub po zakończeniu postępowania dostawcom lub wykonawcom, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.

§ 11

Spółdzielnia traktuje na równych prawach wszystkie firmy biorące udział w przetargu i prowadzi postępowanie przetargowe w sposób gwarantujący zachowanie zasad uczciwej konkurencji.

§ 12

1. Ogłoszenie przetargowe Spółdzielni powinno zawierać specyfikację istotnych warunków zamówienia, takich jak:

- 1) określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów) wraz z wykazem wszystkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
- 2) opis sposobu przygotowania ofert;
- 3) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy;
- 4) pożądany lub wymagany termin wykonania umowy;
- 5) opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych;
- 6) istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy;
- 7) opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie się kierowała przy wyborze oferty;
- 8) wszelkie wymagania, w szczególności kwotę dotyczącą wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- 9) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
- 10) wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert oraz informacje o trybie otwarcia i oceny ofert;
- 11) ogólne warunki umowy;
- 12) termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą.

2. Spółdzielnia może żądać od oferentów zwrotu kosztów pokrywających przygotowanie formularza zawierającego SIWZ w wysokości kosztów jego przygotowania i wysyłki.

3. Wyznaczony przez Zamawiającego termin składania ofert nie może być krótszy niż:

- 1) w przetargu nieograniczonym – 7 dni od daty ogłoszenia przetargu,
- 2) w przetargu ograniczonym – 5 dni od daty wysłania zaproszeń do udziału w przetargu.

§ 13

1. Dostawca lub wykonawca przystępujący do przetargu jest obowiązany wnieść wadium. Wysokość wadium oraz termin jego wniesienia ustala Zarząd w granicach od 1% do 5% wartości zamówienia i zamieszcza o tym informację w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Wadium podlega wpłacie na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
3. Wadium wniesione przez oferenta, którego oferta została wybrana, może być zaliczone przez Zamawiającego, jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

§ 14

Składający ofertę pozostaje nią związany przez czas określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż 30 dni od upływu terminu składania ofert.

Rozdział IV. Ocena i wybór oferenta w postępowaniu przetargowym

§ 15

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i obejmuje następujące czynności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - 2) zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty oraz sprawdzenie numeru nadanego przy składaniu oferty,
 - 3) otwarcie wniesionych ofert,
 - 4) stwierdzenie, które oferty są odrzucone i ustalenie przyczyn odrzucenia,
 - 5) odczytanie ofert dopuszczonych do przetargu;
 - 6) wybór oferty najkorzystniejszej;
 - 7) sporządzenie protokołu z przeprowadzonego postępowania przetargowego;
 - 8) zabezpieczenie ofert, których treść nie powinna być ujawniona.
2. Zarząd przy wyborze oferty kieruje się przede wszystkim takimi kryteriami jak: cena wykonania robót lub usługi, pewność realizacji, jakość wykonywanych usług, wyposażenie w odpowiedni sprzęt, kadrę, wykwalifikowanych pracowników, dotychczasowa współpraca, opinie i renoma na rynku.
3. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
4. Z tytułu odrzucenia ofert, Oferentom nie przysługują żadne odszkodowanie.
5. Kryteria i warunki oceny nie podlegają zmianie w toku danego postępowania przetargowego.
6. Prezes Zarządu może zwrócić się do oferentów, których oferty zostały otwarte, o złożenia wyjaśnienia lub uszczegółowienia treści oferty.
7. Prezes Zarządu może wezwać oferentów, którzy w odpowiednim czasie nie złożą stosownych dokumentów lub złożą dokumenty zawierające błędy, do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie.

§ 16

1. W przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert lub jeżeli wszystkie oferty nie będą spełniały kryteriów wskazanych w zamówieniu ofertowym, Zarząd kierując się

interesem Spółdzielni może uznać przetarg za nierozstrzygnięty (może przetarg unieważnić).

2. W sytuacji wskazanej w ustępie 1, a także w przypadku nie wpłynięcia żadnej oferty, Zarząd może zarządzić ponowny przetarg lub wybór oferenta w trybie konkursu ofert.

§ 17

1. Po wyborze oferty, zawiadamia się niezwłocznie pozostałych Oferentów informując, że ich oferty nie zostały wybrane.
2. Ogłoszenie zawierające informacje, o których mowa w ust.1, niezwłocznie zamieszcza się na stronie internetowej i w siedzibie Spółdzielni.

§ 18

1. Zamawiający dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - 1) zawarcia umowy i wniesienia wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucji),
 - 2) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
 - 3) wycofanie oferty przed upływem terminu do składania ofert,
 - 4) upływu terminu określonego w §17,
 - 5) nie wybrania oferty danego oferenta.
2. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz zamawiającego wyłącznie, jeżeli:
 - 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 19

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy (w terminie 7 dni od daty ogłoszenia wyboru oferty) albo nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wybór oferty przeprowadza ponownie Zarząd spośród ofert już złożonych lub ogłasza nowy przetarg.

§ 20

Regulamin powyższy stanowi załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 18/11/2023 z dnia 13.11.2023 i obowiązuje począwszy od dnia 01.01.2024.....

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącej
SEKRETAŃ
Eżbieta Burczaniuk

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Z UP. CZŁONEK RADY
NADZORCZEJ
Monika Holiszewska