

REGULAMIN ZLECANIA DOSTAW, ROBÓT I USŁUG OBCYM WYKONAWCOM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ARS”

§ 1

Zamówienie na roboty, dostawy i usługi budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej udziela się w trybie:

- 1) Przetargu nieograniczonego,
- 2) Przetargu ograniczonego,
- 3) Negocjacji z zachowaniem konkurencji,
- 4) Zapytania o cenę,
- 5) Zamówienia z wolnej ręki.

§2

1. W postępowaniu o zamówienie, którego wartość nie przekracza równowartości kwoty wynikającej z art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004r., nr 223, poz. 1655 ze zmianami- tekst jednolity), nie jest obowiązkowy tryb przetargu nieograniczonego, nie stosuje się pisemności postępowania , specyfikacji istotnych warunków zamówienia ani terminów.
2. Wybór trybu innego niż przetarg nieograniczony przy zamówieniach, których wartość przekracza równowartość kwoty wynikającej z art. 4 pkt. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004r., nr 223, poz. 1655 ze zmianami- tekst jednolity), wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie.

§3

1. **Skład komisji przetargowej zatwierdza Rada Nadzorcza.**
2. **Zabrania się udziału w komisji przetargowej osobom, które:**
 - 1) **Są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie,**
 - 2) **W ciągu trzech lat – przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie – pracowały u oferenta bądź były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie,**
 - 3) **Pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.**
3. **Członek komisji, którego dotyczą okoliczności określone w ust. 2, powinien być wyłączony z postępowania przetargowego; jeżeli bierze on udział w pracach komisji, podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej- od upomnienia do kary nagany – a podjęte przez niego czynności są**

nieważne.

§4

W przypadku równorzędności ofert – w szczególności co do ceny – należy dać pierwszeństwo ofertom powszechnie znanych firm na rzecz, których zlecano zamówienia w przeszłości.

§5

Zamawiający powinien zażądać w wezwaniu do składania ofert lub w zaproszeniu do rokowań, udokumentowania przez oferentów ich wiarygodności:

1. Rozpoczynając postępowanie, każdy oferent powinien złożyć jednakowe pisemne oświadczenie, deklarując że posiada :
 - 1) uprawnienie do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawowymi (kodeks spółek handlowych, ustawa o swobodzie działalności gospodarczej),
 - 2) uprawnienie do wykonywania określonych prac,
 - 3) niezbędną wiedzę i doświadczenie, możliwości ekonomiczne i techniczne, oraz pracowników zdolnych do wykonywania zamówienia,
 - 4) **że jego aktualna sytuacja finansowa zapewnia wykonanie zamówienia.**

2. **Przy zamówieniach powyżej kwoty wynikającej z art. 4 pkt. 8 oraz art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004r., nr 223, poz. 1655 ze zmianami- tekst jednolity), zamawiający może żądać od oferentów dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 22 ustawy, a także określone szczegółowo przez zamawiającego w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.**
 - 1) **Status prawny oferenta potwierdza wypis z rejestru handlowego lub zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej.**
 - 2) **Sytuacje finansowa oferenta można sprawdzić poprzez uzyskanie: opinii banku kredytującego, wyciągu z konta bankowego firmy, pełnego lub skróconego bilansu firmy, zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych, zaświadczenie z ZUS o opłaceniu składek, oraz dokumentów stwierdzających wysokość obrotów firmy.**
 - 3) **O merytorycznej wiarygodności firmy świadczą: koncesja, licencja lub dyplom, kwalifikacje personelu, wykaz wyposażenia technicznego, oraz referencje od poprzednich zamawiających.**

§6

1. Podczas prowadzenia postępowania o zamówienie, zamawiający sporządza protokół zawierający:
 - 1) Opis przedmiotu zamówienia,
 - 2) Nazwisko lub nazwę firmy oraz adresy ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - 3) Informację o spełnieniu warunków wymaganych od dostawców lub 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) Powody zastosowania przez zamawiającego trybu dokonywania zamówienia innego niż przetarg nieograniczony lub ograniczenia przetargu do niektórych dostawców lub wykonawców,
 - 8) Informacje o ewentualnych protestach i odwołaniach oraz ich rozstrzygnięciach,
 - 9) Wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem wyboru.
2. Z zastrzeżeniem §11 pkt 3-6 mogą być udostępnione – po dokonaniu wyboru oferty lub po zakończeniu postępowania – dostawcom lub wykonawcom, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.

§7

Zamawiający nie może ujawnić :

- 1) Informacji, których ujawnienie narusza interesy handlowe stron lub zasady uczciwej konkurencji,
- 2) Informacji związanych z przebiegiem badania, oceny i porównania treści złożonych ofert, z wyjątkiem informacji zawartych w protokole.

§8

Zamawiający obowiązany jest do traktowania wszystkich firm ubiegających się o zamówienie na równych prawach i do prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§9

- 1. Przetarg jest ograniczony przez zamawiającego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.**
- 2. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy dostawcy lub wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.**
- 3. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć jedynie dostawcy lub wykonawcy zaproszeni przez zamawiającego do składania ofert.**

§10

Zamawiający zaprasza dostawców lub wykonawców do udziału w przetargu nieograniczonym, zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznym dostępnym w swojej siedzibie oraz za pośrednictwem prasy codziennej o zasięgu odpowiadającym działalności zamawiającego.

§11

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym powinno zawierać:

- 1) Nazwę i adres zamawiającego,
- 2) Ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych: rodzaj i zakres realizacji budowy,
- 3) Termin realizacji zamówienia,
- 4) Informacje o warunkach jakie muszą spełniać wykonawcy i dostawcy,
- 5) Oświadczenie o stosowaniu preferencji krajowych,
- 6) Informacje o sposobie uzyskania formularza specyfikacji istotnych warunków zamówienia i cenę formularza (jeżeli udostępnienie jest odpłatne),
- 7) Miejsce i termin składania ofert,
- 8) Miejsce i termin otwarcia ofert.

§12

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera:

- 1) Określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów) wraz z wynikiem wszystkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
- 2) Opis sposobu przygotowania ofert,
- 3) Opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełnienia wymaganych warunków,
- 4) Informacje o dokumentach, które mają dostarczyć dostawcy i wykonawcy,
- 5) Pożądany lub wymagany termin wykonania umowy,
- 6) Opis odpowiednich części zamówienia , jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych,
- 7) Istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
- 8) Opis innych niż cena kryteriów , którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów ,
- 9) Wszelkie wymagania , w szczególności kwotę dotyczącą wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- 10) Wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
- 11) Wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert oraz informacje o trybie otwarcia i oceny ofert,

- 12) Pouczenie o środkach odwoławczych przysługujących dostawcy i wykonawcy,
 - 13) Ogólne warunki umowy,
 - 14) Termin, do którego dostawca lub wykonawca będzie związany złożoną ofertą.
2. W odniesieniu do robót budowlanych zamawiający zobowiązany jest posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu oraz kosztorys inwestorski.
 3. Zamawiający może również ogłosić przetarg gdy nie posiada dokumentacji technicznej, ale określi szczegółowo parametry technologiczne robót, zakres zdolności produkcyjnych, jakość produkcji, lokalizację a także inne dane niezbędne do opracowania oferty.
 4. W uzasadnionych przypadkach, zamawiający może w każdym czasie – przed upływem terminu składania ofert – zmodyfikować treść dokumentów zawierających specyfikację istotnych warunków zamówienia. Dokonane w ten sposób uzupełnienie przekazuje się niezwłocznie wszystkim dostawcom i wykonawcom i jest ono dla nich wiążące.

§13

- 1. Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu ograniczonym taką liczbą dostawców i wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania, nie mniej jednak niż trzech.**
- 2. W zaproszeniu do zgłoszenia zainteresowania udziałem w przetargu zawiera się co najmniej informacje określone w §12 ust. 1 pkt. 1-5. Wraz z zaproszeniem przesyła się formularz zawierający specyfikację istotnych warunków zamówienia.**
- 3. Wyznaczony przez zamawiającego termin do zgłoszenia zainteresowania przetargiem nie może być krótszy niż 2 tygodnie od daty wystawienia zaproszenia.**
- 4. Po upływie terminu przyjmowania zgłoszeń, rozpatrywane są aplikacje wszystkich, którzy zgłosili zainteresowanie przetargiem, celem wyboru najkorzystniejszej oferty.**

§14

1. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
2. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin składania ofert nie może być krótszy niż:
 - 1) W przetargu nieograniczonym – 2 tygodnie od daty ogłoszenia przetargu,
 - 2) W przetargu ograniczonym – 2 tygodnie od daty wystawienia zaproszeń do przetargu.
3. W uzasadnionych przypadkach – na wniosek zamawiającego – RN może

wyrazić zgodę na wyznaczenie terminów krótszych niż wskazane w ust. 2.

§15

Składający ofertę pozostaje nią związany przez czas określony w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż 90 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

§16

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Do przeprowadzenia przetargu RN powołuje Komisję, której zakres działania obejmuje:
 - 1) Stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
 - 2) Zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty oraz sprawdzenie numeru nadanego przy składaniu oferty,
 - 3) Otwarcie wniesionych kopert z ofertami,
 - 4) Stwierdzenie, które oferty są odrzucone i ustalenie przyczyn ich odrzucenia,
 - 5) Odczytanie ofert nadających się do rozpatrzenia,
 - 6) Sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia kopert,
 - 7) Odczytanie protokołu – z zaznaczeniem czy został on przyjęty z zastrzeżeniem, czy bez zastrzeżeń,
 - 8) Zabezpieczenie ofert, których treść nie powinna być ujawniona.

§17

1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.
2. W części jawnej komisja przetargowa dokonuje w obecności oferentów czynności §16, ust.1 pkt 1-8.
3. W toku dokonywania oceny złożonych ofert komisja może żądać udzielenia przez dostawców i wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert.
4. Niedopuszczalne jest prowadzenie negocjacji podczas rozpatrywania ofert między zamawiającym a oferentem, dotyczących złożonej oferty oraz dokonywania jakichkolwiek zmian w treści złożonej oferty, w tym zwłaszcza zmiany ceny.
5. Komisja poprawia oczywiste pomyłki w tekście oferty, niezwłocznie zawiadamiając o tym oferenta.
6. Ofertę odrzuca się jeśli nie odpowiada ona zasadom określonym w niniejszym regulaminie lub nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, lub oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej

pomyłki w tekście oferty.

7. W części niejawnej Komisja przetargowa:
 - 1) Dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich,
 - 2) Podpisuje protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.

§18

1. Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty stosuje się wyłącznie zasad i kryteria określone w regulaminie oraz specyfikacji istotnych warunków i zamówienia.
2. Do podstawowych kryteriów oceny należą:
 - 1) Najniższa cena,
 - 2) Inne kryteria ekonomiczne najkorzystniejsze.
3. W przypadku gdy oferowana cena jest rażąco niska, zamawiający ma obowiązek potraktować taką cenę jako dumpingową i zażądać wyjaśnień od oferenta przed ewentualnym odrzuceniem oferty. Jeżeli oferent odmówi udzielenia wyjaśnień i przekazania niezbędnych danych oferta może być nie uwzględniona.
4. **Wybór oferty następuje po analizie wszystkich ofert przez Radę Nadzorczą i Zarząd.**

§19

1. W przypadku złożenia mniej niż trzech ofert - lub odrzucenia wszystkich ofert – przetarg unieważnia się , zawiadamiając niezwłocznie wszystkich oferentów.
2. Z tytułu odrzucenia ofert oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko zamawiającemu.

§20

1. O wyborze oferty zawiadamia się niezwłocznie pozostałych oferentów, wskazując firmę i siedzibę tego, którego ofertę wybrano oraz cenę.
2. Ogłoszenie zawierające informacje, o których mowa w ust. 1 niezwłocznie zamieszcza się w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie zamawiającego.

§21

Jeżeli zamawiający dokona wyboru oferty, obowiązany jest do zawarcia umowy w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia ogłoszenia.

§22

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyła się od zawarcia umowy w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wyboru oferty, albo nie wnosi wymaganego

zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wybór oferty przeprowadza się ponownie spośród ofert już złożonych.

§23

Negocjacje z zachowaniem zasad konkurencyjności – to tryb udzielania zamówień, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z taką liczbą oferentów, która zapewni konkurencję, jednak nie mniejszą niż **trzech**.

§24

Negocjacje stosować można, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) Zachodzi konieczność udzielenia zamówienia z powodu nadzwyczajnego pośpiechu wywołanego zdarzeniem nieprzewidzianym przez ogłaszającego przetarg a termin określony dla przetargu nie może być dotrzymany,
- 2) Wszczęto postępowanie przetargowe i nie wpłynęła wymagana liczba ofert lub wszystkie oferty odrzucono a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy.

§25

1. Negocjacje z zachowaniem konkurencji mogą być poprzedzone wysłaniem do dostawców lub wykonawców zaproszenia do składania ofert.
2. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny.
3. Do porównania, badania i wyboru oferty stosuje się takie same kryteria jak przy przetargu nieograniczonym.

§26

Zapytanie o cenę – to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający pyta o cenę dostawy rzeczy lub usług taką liczbą oferentów, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania, jednak nie mniej niż **trzech**.

§27

Zapytanie o cenę może być stosowane gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy lub usług powszechnie dostępnych o ustalonych standardach jakościowych.

§28

Każdy oferent może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmieniać. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny. Cena jest jedynym kryterium przy

ocenie ofert. Umowę zawiera się z tym, kto zaoferował najniższą cenę.

§29

Zamówienie z wolnej ręki – to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający zawiera umowę –po rokowaniach – tylko z jednym dostawcą lub wykonawcą.

Rokowanie przeprowadzane jest przez Zarząd i jednego członka Rady Nadzorczej (naprzemiennie).

§30

Zamówienia z wolnej ręki można udzielić, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:

- 1) Przy zamówieniach dodatkowych nie przekraczających 15% wartości poprzedniego zamówienia (a zachodzi konieczność zachowania tych samych parametrów),
- 2) Przy zawieraniu umowy o przeprowadzenie badań, ekspertyzy lub sporządzenie opinii technicznej,
- 3) Kiedy jedyny odpowiedni oferent jest z góry znany,
- 4) Gdy ze względu na szczególne okoliczności gospodarcze lub społeczne, których zamawiający nie mógł przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia.

§31

1. Do umów w sprawach zamówienia na roboty , dostawy i usługi budowlane wykonane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz zasady niniejszego Regulaminu.
2. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§32

1. Zamawiający powinien żądać od wykonawcy lub dostawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 może być wnoszone: w pieniądzu, obligacjach państwowych, gwarancjach bankowych, poręczycielach instytucji państwowych, zastawach w papierach wartościowych, książeczkach oszczędnościowych lub wekslach, oraz poręczycielach osób fizycznych lub prawnych.
3. Wysokość zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni i zależy ono od ustalonej w umowie wartości robót:
 - 1) Jeżeli wartość robót nie przekracza kwoty wynikającej z art. 4 pkt. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004r., nr 223, poz. 1655 ze zmianami- tekst jednolity) wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 5-10 % ich wartości.

- 2) Jeżeli wartość robót jest wyższa od kwoty wynikającej z art. 4 pkt. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004r., nr 223, poz. 1655 ze zmianami- tekst jednolity) wysokość zabezpieczenia ustala się w granicach 3-5% ich wartości.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być – za zgodą zamawiającego – tworzone z potrąceń z faktur za częściowo wykonane roboty.
5. Zabezpieczenie gwarantuje zgodne z umową wykonanie robót oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty.

§33

Zabrania się dokonywania zmian w umowie, które są niekorzystne dla zamawiającego, jeżeli przy ich wprowadzeniu należałoby zmienić treść oferty na podstawie której dokonano wyboru oferenta, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których niemożna było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

§34

Jeżeli dostawca lub wykonawca ma zastrzeżenia do sposobu wywiązania się z umowy przez zamawiającego może po wyczerpaniu postępowania reklamacyjnego zwrócić się do sądu.

§35

1. Wobec czynności podejmowanych przez zamawiającego w toku postępowania o zleceniu zamówienia, dostawca lub wykonawca może złożyć umotywowany pisemny protest do zamawiającego.
2. Wniesienie protestu dopuszczalne jest tylko przed zawarciem umowy.
3. Po wniesieniu protestu zamawiający zawiesza postępowanie o udzielenie zamówienia do czasu rozpatrzenia protestu, nie dłużej niż na 7 dni od jego wniesienia.

§36

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2018 z dnia 17.12.2018 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
Bożena Nowak

.....
Marek Sienkiewicz

