

Regulamin

określający zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych i remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku.

I. Część ogólna

§1

1. Wykonanie prac projektowych, robót inwestycyjnych i remontowych bez udziału środków publicznych – w rozumieniu art. 2 ust. 9 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych – może być zlecane przez Zarząd Spółdzielni wykonawcom wybranym w formie:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) przetargu ograniczonego,
 - 3) negocjacji,
 - 4) zamówienia z wolnej ręki.
2. Przetarg nieograniczony stanowi podstawową formę wyboru wykonawców w Spółdzielni, z wyjątkiem realizacji robót remontowych ujętych w planie rocznym, finansowanych z funduszu remontowego tworzonego sukcesywnie w trakcie roku kalendarzowego. Przetarg nieograniczony ogłasza się w prasie lokalnej.
3. Przetarg ograniczony jest dopuszczalny w sytuacji:
 - 1) wykonywania robót specjalistycznych,
 - 2) wykonywania robót w odniesieniu do których poprzednio wybrani wykonawcy zrezygnowali,
 - 3) wykonania inwestycji kończących realizowane przedsięwzięcie inwestycyjne,
 - 4) gdy zachodzi konieczność pilnego wykonania robót, a terminy określone dla przetargu nieograniczonego wydłużą ten termin,
 - 5) gdy zachodzi konieczność zapewnienia szczególnie wysokiej jakości robót korzystając z ofert wykonawców sprawdzonych.Do przetargu ograniczonego zaprasza się pisemnie co najmniej trzech oferentów.
4. Negocjacje dopuszczalne są:
 - 1) w celu wyboru wykonawców robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego tworzonego sukcesywnie w trakcie roku kalendarzowego,

- 2) gdy zachodzi potrzeba zwiększenia zakresu robót w ramach realizowanej podstawowej inwestycji, prac projektowych oraz w sytuacjach gdy związane jest to z ochroną praw wyłączności (prawa autorskie), oraz w przypadku zwiększenia w obrębie zadania inwestycyjnego zakresu robót (gdy wykonawca przejściowo zaangażował własne środki na pokrycie kosztów infrastruktury związanej z realizacją zadania inwestycyjnego), a także w innych nie przewidzianych przypadkach.

5. Zamówienia z wolnej ręki dopuszczalne są w sytuacjach awaryjnych.

§2

Przy wyborze wykonawców na prace projektowe, roboty inwestycyjne i remontowe z wykorzystaniem środków publicznych – w rozumieniu art. 2 ust. 9 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych – mają zastosowanie wyłącznie regulacje przewidziane ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu o którym mowa §1 ust. 1 powinno zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę zamawiającego,
- 2) przedmiot zamówienia i formę oferty,
- 3) miejsce i termin zapoznania się z Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych i remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i specyfikacją istotnych warunków zamówienia,
- 4) termin rozpoczęcia i zakończenia robót,
- 5) miejsce i termin złożenia oferty,
- 6) informację o prawie zamawiającego do unieważnienia przetargu,
- 7) wysokość ustalonego wadium,
- 8) miejsce i termin otwarcia ofert.

2. Ogłoszenie o poszukiwaniu wykonawców o którym mowa w §17 ust. 2 powinno zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę zamawiającego,
- 2) przedmiot i formę oferty,
- 3) miejsce i termin zapoznania się z Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych i remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i specyfikacją istotnych warunków zamówienia,

- 4) miejsce i termin złożenia oferty,
- 5) miejsce i termin otwarcia ofert.

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni ustala specyfikacje istotnych warunków zamówienia.
2. W okresie między opublikowaniem ogłoszenia a terminem składania ofert zainteresowani mają prawo zapoznać się z Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych i remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i specyfikacja istotnych warunków zamówienia.
3. Spółdzielnia ma obowiązek przedłożyć oferentom do wglądu posiadaną dokumentację techniczną oferowanych robót. Dokumentacja dotycząca przetargu może być wydawana przez Spółdzielnię odpłatnie.

§5

Oferta powinna być dostarczona w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i zarejestrowana w dzienniku korespondencji Spółdzielni datą wpływu i liczbą dziennika.

§6

Oferent ma prawo wycofać lub zmienić ofertę przed ustalonym terminem składania ofert.

§7

Zarząd Spółdzielni ma prawo unieważnić przetarg bez wskazania przyczyny.

§8

1. Komisję przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 3 osób:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) członkowie – kierownicy działów, kierownicy administracji, inspektorzy branżowi.
2. W przetargu mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej działający z jej upoważnienia w charakterze obserwatorów.
3. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby, które pozostają z oferentem w takim stopniu faktycznym lub prawnym, że może to budzić wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Komisja przetargowa sprawdza czy złożone oferty odpowiadają warunkom przetargu.
5. Przetarg uważa się za ważny w przypadku otrzymania jednej oferty spełniającej warunki przetargu.
6. Wyklucza się w postępowaniach przetargowych oferentów, którzy:

- 1) w ciągu ostatnich trzech lat nie wykonali powierzonego im przez Spółdzielnie zamówienia, wykonali je z nienależytą starannością, wykazali brak umiejętności współpracy z mieszkańcami budynków na których realizowali roboty, nie wywiązali się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane roboty,
 - 2) istnieją krócej niż 1 rok,
 - 3) nie legitymują się przygotowaniem zawodowym do prowadzenia działalności a realizują roboty poprzez ich podzlecane,
 - 4) poddani zostali postępowaniu upadłościowemu, naprawczemu lub też zostali umieszczeni w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym przez Krajowy Rejestr Sądowy,
 - 5) nie mogą brać udziału na podstawie unormowań wewnątrzspółdzielczych (§21 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni),
 - 6) złożyli kilka różnych ofert cenowych na ten sam rodzaj robót występując pod różnymi nazwami, przy tym samym właścicielu firmy,
 - 7) złożyli oferty po wymaganym terminie,
 - 8) złożyli oferty nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści,
 - 9) nie mają wpłaconego wymaganego wadium
jak też;
 - 10) osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - 11) osoby prawne, których urzędujących członków władz prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przekupstwa, albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
7. Komisja przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty sporządzając na tą okoliczność protokół, który przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
8. Protokół z przetargu powinien zawierać:
- 1) imię i nazwisko przewodniczącego oraz imiona i nazwiska członków komisji,
 - 2) termin, czas i miejsce przetargu,
 - 3) zakres rzeczowy,
 - 4) stwierdzenie prawidłowości przetargu,

- 5) ilość zgłoszonych ofert,
 - 6) oferty dopuszczone i nie dopuszczone do przetargu wraz z uzasadnieniem,
 - 7) przebieg przetargu,
 - 8) stwierdzenie wyboru oferenta wraz z uzasadnieniem,
 - 9) stwierdzenie zamknięcia przetargu.
9. Zarząd w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu powiadamia na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.

II. Część szczegółowa

Dział I. Zasady wyboru wykonawców prac projektowych.

§9

Oferta na prace projektowe powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko, nazwę firmy, adres, datę sporządzenia oferty, podpis oferenta,
- 2) opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu wraz ze szkicowymi rozwiązaniami architektonicznymi,
- 3) określenie wartości kompleksowej projektu lub podanie ceny jednostkowej:
 - a) 1 m² – pow. uż. mieszkania, lokalu, garażu,
 - b) 1mb – przy robotach liniowych uzbrojenia terenu,
 - c) inne jednostki wynikające z rodzaju i zakresu robót,
- 4) ściśle określenie przedmiotu umowy (kompleksowość opracowania dokumentacji),
- 5) informacje o poprzednio wykonanych pracach projektowych – wiarygodność techniczna, referencje,
- 6) oświadczenie, że oferent zapoznał się z Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, robót inwestycyjnych i remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
- 7) termin realizacji przedmiotu zamówienia,
- 8) inne wymogi podane przez Spółdzielnię w specyfikacji istotnych warunków zamówienia lub ogłoszeniu o przetargu.

§10

Opracowanie koncepcji architektonicznej do oferty wraz ze szkicowymi rozwiązaniami architektonicznymi jest nieodpłatne.

§11

Przy ocenie ofert przyjmuje się niżej wymienione kryteria:

- 1) rozwiązania architektoniczne i użytkowe,
- 2) optymalne rozwiązania (zagospodarowania terenu – działki),
- 3) koszt (wartość) zadania inwestycyjnego,
- 4) zastosowanie rozwiązań architektonicznych i materiałowych, które korzystne będą w okresie późniejszym eksploatacji obiektu,
- 5) ocena opracowania dokumentacji technicznej,
- 6) wiarygodność biura projektowego projektanta,
- 7) doświadczenie w projektowaniu obiektów będących przedmiotem przetargu.

Dział II. Zasady wyboru wykonawców robót inwestycyjnych w przetargu nieograniczonym

§12

Oferta na roboty inwestycyjne powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko, nazwę firmy, adres oferenta, datę sporządzenia oferty, podpis oferenta,
- 2) ściśle określenie przedmiotu umowy – zgodnie z ogłoszeniem o przetargu lub specyfikacją istotnych warunków zamówienia,
- 3) określoną cyfrową i słownie cenę ryczałtową za wykonaną jednostkę, która może być:
 - a) 1m² – pow. użytk. mieszkania, lokalu, garaży,
 - b) 1 mb – przy robotach liniowych uzbrojenia terenu,
 - c) inne jednostki wynikające z ogłoszenia o przetargu.
- 4) oświadczenia, że:
 - a) materiały przeznaczone do wbudowania będą fabrycznie nowe, odpowiadają Polskim Normom i posiadają atesty producentów,
 - b) oferent wyraża zgodę na zatrzymanie 3% wynagrodzenia, na zabezpieczenie należytego wykonania umowy w tym kosztów usuwania wad w okresie gwarancyjnym.

§13

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) wpłacenie wadium w wysokości 5.000 zł. dla wartości robót do 100.000 zł.
- 2) wpłacenie wadium w wysokości od 1 do 3% wartości robót – dla inwestycji o wartości powyżej 100.000 zł.,
- 3) zaakceptowanie warunków przetargu podanych w ogłoszeniu.

§14

Komisja przetargowa dokonuje następujących wstępnych czynności:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- 2) ustala liczbę otrzymanych ofert, sprawdza czy zostały wpłacone wadia oraz wyklucza z przetargu oferentów w oparciu o §8 ust. 5,
- 3) sprawdza czy oferty spełniają warunki określone w ogłoszeniu i specyfikacji,
- 4) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia oferentów zgłaszane do protokołu.
Oświadczenia nie mogą dotyczyć ceny, ani zmieniać oferty.
- 5) kwalifikuje ofert do rozpatrzenia lub odrzucenia.

§15

1. Komisja przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty.

2. Przy ocenie ofert przyjmuje się niżej wymieniona kryteria:

- 1) cena
- 2) doświadczenie w realizacji robót z uwzględnieniem wykonania takich robót dla spółdzielni mieszkaniowych,
- 3) gwarancje jakości robót deklarowane okresem gwarancyjnym większym jak trzy lata lub deklaracja zatrzymania więcej jak 3% wynagrodzenia, na zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- 4) kondycja finansowa wykonawcy,
- 5) spełnienie warunków specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

§16

1. Oferent, który wygrał przetarg otrzymuje zwrot wadium następnego dnia po zawarciu umowy, pozostali oferenci w dniu rozstrzygnięcia przetargu.
2. W przypadku odstąpienia zwycięzcy przetargu od podpisania umowy, złożone przez niego wadium przepada na rzecz ogłaszającego przetarg.

Dział III. Zasady wyboru wykonawców robót remontowych.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§17

1. Wyboru wykonawców robót remontowych ujętych w planie rocznym, na które zabezpieczono środki finansowe dokonuje się w przetargu nieograniczonym z uwzględnieniem zapisów §1 ust. 3, ust. 4 pkt 2 i ust. 5.

2. Wyboru wykonawców robót remontowych ujętych w planie rocznym finansowanych z funduszu remontowego tworzonego sukcesywnie w trakcie roku kalendarzowego dokonuje się w drodze negocjacji zmierzających do wyłonienia wykonawców i ustalenia stawek na poszczególne rodzaje robót.

§18

Oferta na roboty remontowe powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko, nazwę firmy, adres oferenta, datę sporządzenia oferty, podpis oferenta,
- 2) stosowane stawki za wykonanie określonego rodzaju robót, tj. wartość roboczogodziny, narzut kosztów ogólnych, zysk, utrudnienie, narzut kosztów zaopatrzenia i transportu,
- 3) stawki ryczałtowe na poszczególne rodzaje robót w przeliczeniu na jednostkę miary, jeśli Spółdzielnia taki wymóg ustala,
- 4) rodzaje oferowanych robót i możliwości wykonawcze,
- 5) informacje o poprzednich inwestorach i wykonywanych na ich rzecz robotach, ewentualnie referencje,
- 6) inne wymogi ustalone przez Spółdzielnię w zależności od przedmiotu zamówienia podane w ogłoszeniu.

Rozdział II. Wybór wykonawców robót remontowych ujętych w planie rocznym, na które zabezpieczone środki finansowe.

§19

W przypadku wyboru wykonawców na roboty remontowe, o których mowa w §17 ust.1 stosuje się §13-16

Rozdział III. Wybór wykonawców robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego tworzonego sukcesywnie w trakcie roku kalendarzowego.

§20

Ilość wybieranych wykonawców jest ustalana każdorazowo i wynika z wielkości planowanych robót i ich rodzaju, powinna zapewniać pełne i równomierne wykonanie zadań w ciągu roku.

§21

1. Wstępnej weryfikacji ofert w oparciu o §8 ust.5 dokonuje komisja przetargowa. Po ich otwarciu przeprowadza analizę zaproponowanych stawek w odniesieniu do stawek na ten rodzaj obowiązujących na rynku budowlanym sporządzając zestawienie oraz zasięgając opinii o oferentach u wskazanych przez nich inwestorów.
2. Komisja przetargowa przeprowadza kwalifikacje ofert. Odrzuca oferty tych firm, które:
 - 1) zawierają ceny wygórowane,
 - 2) zawierają ceny poniżej realnych kosztów danych robót w tym czasie,
 - 3) nie są wiarygodne co do fachowości, solidności, terminowości i jakości robót.
3. O wynikach weryfikacji ofert, o której mowa w ust. 1 i 2 Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie wszystkich oferentów.
4. Zakwalifikowani oferenci zapraszani są pisemnie do dalszych negocjacji.

§22

Komisja przetargowa dokonuje następujących czynności:

- 1) ustala w oparciu o wniosek GZM ilość wykonawców jaką należy wybrać do poszczególnych rodzajów robót na dany rok,
- 2) informuje zebranych oferentów o zakresie robót remontowych w Spółdzielni, przyjmuje i udziela wyjaśnień na zgłoszone pytania,
- 3) prowadzi negocjacje, o których mowa w §23.

§23

1. Przedmiotem negocjacji, o których mowa w §22 ust.3 jest ustalenie jednolitych stawek w Spółdzielni na poszczególne rodzaje robót remontowych w danym roku kalendarzowym i ostateczne wyłonienie wykonawców, z którymi będą zawierane umowy po zabezpieczeniu środków finansowych.
2. Wyłonieni wykonawcy składają pisemne oświadczenie o gotowości zawarcia umowy na warunkach ustalonych w drodze negocjacji.
3. O terminie zawarcia umowy wyłonieni wykonawcy będą powiadamiani na piśmie.
4. Spółdzielnia zastrzega prawo odmowy zawarcia umowy, w przypadku braku środków finansowych na wykonanie robót, które były przedmiotem negocjacji. Oferentowi nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze.

§24

W okresie przejściowym tj. po zakończeniu roku kalendarzowego, a przed zakończeniem negocjacji o których mowa w §17 ust.2 na rok następny, umowy na roboty w wyjątkowych sytuacjach mogą być zawierane z wykonawcami wybranymi w roku poprzednim przy zachowaniu stawek na poszczególne roboty budowlane z roku poprzedniego.

§25

Z dniem uchwalenia regulaminu traci moc:

- 1) Regulamin określający zasady wyboru wykonawców do robót budowlano – montażowych i remontowo – modernizacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 marca 1995 r.
- 2) Regulamin określający zasady wyboru wykonawców dokumentacji projektowej na inwestycje realizowane w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/11/97 z dnia 30 września 1997 r.

§26

Tekst jednolity Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 3/04/04 z dnia 10.03.2004 r. uwzględnia zmiany wprowadzone Aneksem Nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 09/18/2006 z dnia 24 października 2006 r. oraz Aneksem Nr 1/2013 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 6/10/2013 z dnia 22 listopada 2013 r.

Zarząd:

Z-ca PRZEDSIĘBIORCY
d/s Ekonomicznych i Finansowych
GŁÓWNA KOLEJOWY
Wiesława Lisowska

Z-ca PRZEDSIĘBIORCY
d/s Ekonomicznych i Finansowych
309
Wiesława Lisowska