

## REGULAMIN

### Określający zasady wyboru wykonawców prac projektowych, nowych inwestycji robót remontowo – modernizacyjnych oraz zakupów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Białostockiej.

/tekst jednolity 26.01.2016r./

#### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych z późniejszymi zmianami.
2. Prawo spółdzielcze- Ustawa z dnia 16 września 1982r. z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. wraz z późniejszymi zmianami.
4. Statutu Spółdzielni.
5. Kodeks Cywilny.

#### § 1

Dla nowych inwestycji, robót remontowo – modernizacyjnych oraz zakupów:

1. Realizowanych w Spółdzielni w całości lub części ze środków publicznych stosuje się przepisy Ustawy – Prawo zamówień publicznych.
2. Realizowanych ze środków własnych Spółdzielni, wpłat członków lub z innych źródeł nie wymienionych w pkt.1 obowiązują zasady niniejszego regulaminu.

#### § 2

1. Roboty w zakresie nowych inwestycji, robót remontowo – modernizacyjnych i zakupów o jednorodnym charakterze i wartości nie przekraczającej **40 000,00 zł** mogą być zlecane bez potrzeby organizowania przetargu lub licytacji ofert. Powyżej tej kwoty zgodę na inną formę wyboru wydaje Rada Nadzorcza.
2. Cena i warunki umowne muszą być ustalone poprzez zapytanie o cenę co najmniej 3 firm oraz udokumentowane kosztorysem budowlanym lub protokołem z negocjacji warunków umowy.
3. Roboty w zakresie nowych inwestycji, robót remontowo – modernizacyjnych i zakupów o jednorodnym charakterze i wartości powyżej **15 000 zł.** wymagają uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

#### §3

Dla nowych inwestycji, robót remontowo – modernizacyjnych i zakupów, których całkowity koszt przekracza kwotę **40 000,00 zł**, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustali każdorazowo jedną z niżej wymienionych form wyboru wykonawców:

- a) przetarg nieograniczony,
- b) przetarg ograniczony,
- c) licytacja ofert,
- d) zapytanie ofertowe.

#### §4

1. Przetarg nieograniczony, ograniczony lub licytację ofert przeprowadza komisja przetargowa powołana przez **Zarząd Spółdzielni** co najmniej na 7 dni przed przetargiem w **min. 3 osobowym** składzie:
  - a) **czł. Zarządu,**
  - b) **pracownicy spółdzielni,**
  - c) **upoważnionego czł. Rady Nadzorczej w charakterze obserwatora,**
  - d) **w skład komisji –bez prawa głosu– może wejść przedstawiciel mieszkańców budynku, którego przedmiot przetargu dotyczy.**
2. Komisja na każdym posiedzeniu przed przetargiem dokonuje wyboru ze swego składu Przewodniczącego.
3. W posiedzeniu komisji przetargowej bierze także udział pracownik biura SM wyznaczony przez Zarząd do przygotowania i obsługi przetargu bez prawa głosu.
4. Jeśli w czasie głosowania nad wyborem oferty nie osiągnie się rozstrzygnięcia o wyniku decyduje głos Przewodniczącego komisji.
5. Osoby biorące udział w komisji zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia, że nie pozostają z oferentami biorącymi udział w przetargu lub licytacji ofert w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnioną wątpliwość co do ich bezstronności.
6. Komisja odbywa posiedzenia w co najmniej połowie składu.

#### §5

Zarząd Spółdzielni organizując wybór wykonawców przyjmuje następującą procedurę:

- a) dla przetargu nieograniczonego zamieszcza informacje w prasie lokalnej w jednym z poczytnych dzienników oraz wywiesza ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w budynku administracyjnym SM i zamieszcza je także na stronie internetowej SM,
- b) dla przetargu ograniczonego wysyła zaproszenia o złożenie ofert do co najmniej 3 firm, do których Zarząd ma przekonanie co do ich wiarygodności solidności i fachowości. Zaproszenie winno być skierowane na piśmie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
- c) w przypadku licytacji ofert zamieszcza się w prasie lokalnej (w jednym z poczytnych dzienników), na tablicy ogłoszeń w budynku SM i na stronie internetowej ogłoszenie o poszukiwaniu wykonawców robót,
- d) w przypadku zapytania o cenę wybór wykonawcy następuje: za pomocą środków masowego przekazu w tym Internetu, odpowiedzi na ogłoszenie Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### §6

Ogłoszenie o przetargach wymienionych w §5 powinno zawierać:

- a) nazwę i siedzibę zamawiającego,
- b) określenie przedmiotu zamówienia,
- c) termin rozpoczęcia i zakończenia robót,
- d) miejsce, termin i sposób składania ofert,
- e) miejsce uzyskania specyfikacji, dokumentacji lub innych informacji,
- f) miejsce i termin otwarcia ofert,
- g) wysokość i formę złożenia wadium (nie dotyczy licytacji),
- h) informację jakie dokumenty ma dostarczyć oferent uzasadniając wiarygodność firmy,
- i) informację dotyczącą prawa Spółdzielni do unieważnienia lub odwołania bez podawania przyczyn.



**§7**

1. Wadium w przetargu nieograniczonym i ograniczonym ustala Zarząd Spółdzielni w wysokości 2% wartości oferty.
2. Wadium nie obowiązuje przy ogłoszeniu przetargu na prace projektowe.
3. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia musi zawierać obowiązek wniesienia przez wygrywającego przetarg lub licytację ofert zabezpieczenia finansowego dotyczącego należytego wykonania umowy, określając formę i wysokość tego zabezpieczenia (nie dotyczy prac projektowych).
4. Wysokość zabezpieczenia, o którym mowa w pkt. 3 wynosi 4% wartości oferty.

**§8**

1. Spółdzielnia organizując przetarg nieograniczony lub ograniczony przygotowuje kosztorys inwestorski wraz z opisem technicznym, szczegółową wyceną robót i materiałów i inne dane niezbędne do rozstrzygnięcia przetargu i przechowuje je jako tajne do dnia otwarcia ofert.
2. Spółdzielnia opracowuje dla każdego rodzaju przetargu lub wyboru oferty specyfikację istotnych warunków zamówienia, którą oferent otrzymuje odpłatnie po uiszczeniu opłaty na konto Spółdzielni za pokwitowaniem. Wysokość opłaty ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni przedstawia do zaopiniowania Radzie Nadzorczej projekt umowy na każde zadanie.

**§9**

Komisja przetargowa w sposób jawny dokonuje następujących czynności wstępnych:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- b) ustala liczbę otrzymanych ofert z wpłaconym wadium,
- c) sprawdza czy oferty spełniają warunki określone w ogłoszeniu i specyfikacji,
- d) przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia oferentów zgłoszone do protokołu w trakcie otwarcia ofert, w tym o przyjęciu wyszczególnionych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Oświadczenia nie mogą dotyczyć ceny ani w zasadniczy sposób zmienić oferty,
- e) kwalifikuje oferty do rozpatrzenia jako ważne lub odrzucenia jako nieważne.

**§ 10**

1. Komisja przetargowa dokonuje wyboru w oparciu o dokumentację przetargową, tj. kosztorys inwestorski i specyfikację istotnych warunków zamówienia w sposób niejawny.
2. Komisja przetargowa bierze pod uwagę w szczególności: cenę, wiarygodność oferenta, referencje, zdolność kredytową i okres gwarancji.
3. Komisja przetargowa ma prawo dopuścić co najmniej dwie (nie więcej niż cztery) oferty do negocjacji ceny.

**§11**

1. Przy wyborze wykonawcy na opracowanie dokumentacji technicznej, rozstrzygnięcia przetargu dokonuje się na podstawie szkicu koncepcyjnego zabudowy, który oferent dostarcza wraz z ofertą nieodpłatnie.
2. Przy ocenie oferty na opracowanie dokumentacji przyjmuje się niżej wymienione kryteria:
  - a) rozwiązania architektoniczne i użytkowe,
  - b) optymalne zagospodarowanie terenu działki,



- c) przewidywana wartość zadania inwestycyjnego,
- d) zastosowanie rozwiązań architektonicznych i materiałowych, które będą korzystne w okresie późniejszej eksploatacji obiektu,
- e) cenę opracowania dokumentacji technicznej,
- f) wiarygodność biura projektowego, projektanta,
- g) termin wykonania projektu.

### **§12**

Dopuszcza się uchylenie od zawarcia umowy z oferentem który wygrał przetarg na prace projektowe w przypadkach niezależnych od Zarządu Spółdzielni tj. sprzeciwu społeczności lokalnej (protest mieszkańców i negatywna opinia Rady Nadzorczej). W przypadku tym przysługuje oferentowi odszkodowanie w wysokości 5% zgłoszonej w ofercie ceny za wykonanie dokumentacji, o czym należy poinformować oferentów w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

### **§13**

1. Rozstrzygnięcie przetargu musi nastąpić nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od daty otwarcia ofert.
2. Rozstrzygnięcie wyboru wykonawcy w drodze licytacji ofert przeprowadza się w następujący sposób:
  - a) w dniu wyznaczonym w ogłoszeniu dokonuje się w obecności oferentów otwarcia ofert jednocześnie informując o terminie licytacji, który powinien nastąpić nie później niż 3-go dnia roboczego po dniu otwarcia ofert,
  - b) do terminu licytacji komisja w sposób niejawnny dokonuje oceny ofert i kwalifikuje oferty do licytacji,
  - c) licytacja w obecności komisji z udziałem oferentów kończy wybór wykonawcy, z którym następnie zawiera umowę,
  - d) przy zapytaniu ofertowym wyboru firmy w fazie wstępnej dokonuje specjalista ds. technicznych przy udziale i akceptacji Zarządu. Wytypowanego wykonawcę Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.
3. O wyniku przetargu, w tym także o zamknięciu bez dokonania wyboru Spółdzielnia powiadamia na piśmie wszystkich oferentów niezwłocznie po podjęciu decyzji.

### **§14**

1. Wpłacone wadium ostaje zwrócone oferentom:
  - a) dla ofert uznanych przez komisję za nieważne następnego dnia po otwarciu ofert,
  - b) dla ofert ważnych następnego dnia po rozstrzygnięciu przetargu (nie dotyczy oferty, która wygrała przetarg),
  - c) oferent, który wygrał przetarg otrzymuje zwrot wadium następnego dnia po zawarciu umowy i wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Wadium oferenta, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy albo nie wnoszą zabezpieczenia należytego wykonania przepada na rzecz Spółdzielni.
3. Wadium zwraca się oferentowi, który wycofał swoją ofertę przed upływem terminu składania ofert.

### **§15**

Ilość wybranych wykonawców na roboty inwestycyjne i modernizacyjne jest dowolna. Ustalona jest jednorazowo w zależności od wielkości planowanych robót i ich rodzaju, w inna jednak zapewnić pełne ich wykonanie, równomiernie w ciągu całego okresu realizacji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej

---

§16

Niniejsze zmiany zostały zatwierdzone na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.01.2016r.

Regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w Dąbrowie Białostockiej  
ul. Gen. N. Sulika 4  
16-200 Dąbrowa Białostocka  
tel. 85 712-11-70, fax 85 712 11 70  
NIP 545-000-04-45, P-000483033  
KRS 0000170747

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Dąbrowie Białostockiej

CZŁONEK ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Dąbrowie Białostockiej

  
Paweł Mójżuk

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Dąbrowie Białostockiej

  
Wiktor Góralski