

REGULAMIN

**przeprowadzania przetargów
na roboty remontowe
finansowane ze środków
własnych
w Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. I. Kraszewskiego w
Sopocie**

I. Część ogólna

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią przepisy § 41 ust. 1 „i” oraz § 48 pkt 3 „l” Statutu Spółdzielni oraz stosowane odpowiednio uregulowania postępowania przetargowego zawarte w Kodeksie Cywilnym – ustawie z 23 kwietnia 1964 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.).

§ 2

1. Regulamin ma zastosowanie do przetargów na wykonanie robót remontowych, które są finansowane wyłącznie ze środków własnych Spółdzielni, a ich wartość przekracza kwotę 50.000,- zł. (pięćdziesiąt tysięcy złotych).

§ 3

1. Przetarg na wykonanie robót remontowych ma charakter nieograniczony.
2. Zarząd Spółdzielni może zdecydować w formie uchwały o przeprowadzeniu przetargu na wykonanie danych robót remontowych jako przetargu ograniczonego do konkretnych firm, jeżeli przemawiają za tym względy słuszności w następujących okolicznościach:
 - dwukrotnego nierozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego z uwagi na brak wystarczającej liczby ofert (nie więcej niż jedna) lub uchylanie się wybranego oferenta od zawarcia umowy;
 - organizacji przetargu na specjalistyczne prace oferowane na rynku przez niewielką liczbę powszechnie znanych firm.

II. Przygotowanie przetargu

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni ustala termin przetargu, który nie może być krótszy, niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia w tej sprawie.
2. Ogłoszeń o przetargach dokonuje Zarząd Spółdzielni określając w nich w szczególności:
 - nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - miejsce i termin składania ofert,
 - miejsce i termin otwarcia ofert,

- rodzaj i zakres robót oraz ich lokalizację,
 - termin wykonania robót,
 - wysokość wadium oraz miejsce i termin dokonania jego wpłaty.
3. Ogłoszenia o przetargach nieograniczonych umieszczane są w prasie lokalnej oraz widocznych miejscach na terenie Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni.
Ogłoszenia o przetargach ograniczonych umieszczane są wyłącznie w siedzibie Spółdzielni na tablicy ogłoszeń.
4. Ogłoszenie o przetargu może zawierać w swej treści zastrzeżenia o możliwości zmiany warunków przetargu lub jego odwołaniu.
5. Zarząd zobowiązany jest informować bieżąco Radę Nadzorczą o organizowanych przetargach.

§ 5

Służby techniczne Spółdzielni sporządzają specyfikację ujmującą najistotniejsze zagadnienia związane z przedmiotem, przedmiarem i zakresem wykonania robót, przetargiem oraz warunkami technicznymi, odbiorem, gwarancją, wadium, terminem zawarcia umowy, terminem wykonania robót.

§ 6

1. Do przetargu może przystąpić firma, która wcześniej dokonała wpłaty wadium w terminie i sposobie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Oferty spełniające wymogi formalne rozpatrywane są przez Komisję Przetargową.

III. Komisja Przetargowa

§ 7

1. Skład Komisji Przetargowej w liczbie od trzech do pięciu osób ustala Zarząd Spółdzielni, który także wyznacza Przewodniczącego Komisji.
2. Pracą Komisji kieruje Przewodniczący odpowiedzialny pod względem formalnym za prawidłowy przebieg przetargu oraz prawidłowość sporządzenia protokołu przetargu.

Po zakończeniu przetargu Przewodniczący niezwłocznie wnioskuję o zatwierdzenie przez Zarząd Spółdzielni wyników prac Komisji załączając kompletny i podpisany przez wszystkich członków Komisji protokół.

3. W pracach Komisji Przetargowej mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów, którym przysługuje głos doradczy.

IV. Prace Komisji Przetargowej

§ 8

Komisja Przetargowa rozpoczyna działalność w dniu przetargu, a kończy z chwilą zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni wyników pracy Komisji.

§ 9

Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

1. Podczas części jawnej przetargu, w której mają prawo brać udział oferenci, Przewodniczący Komisji przed otwarciem każdej z ofert sprawdza i okazuje obecnym stan zabezpieczenia ofert, a następnie odczytuje:
 - nazwiska lub nazwę firmy oferentów,
 - adres zamieszkania lub siedzib firm oferentów,
 - ceny wykonania przedmiotu zamówienia wskazanego w poszczególnych ofertach.
2. W części niejawnej Komisja Przetargowa dokonuje analizy i oceny złożonych ofert.

§ 10

1. Komisja stosuje następujące podstawowe kryteria oceny ofert:
 - cena wykonania przedmiotu zamówienia (brutto z VAT) zawarta w danej ofercie – 50%;
 - wiarygodność oferenta, jego możliwości techniczne i przedłożone referencje oraz gwarancja jakości robót – 40 %;
 - oferowany okres gwarancyjny – 10 %.
2. Każde kryterium punktowane jest w skali od 1 do 6 punktów. Punktacji ofert dokonuje osobno każdy członek Komisji.

3. W wypadku robót nietypowych o znacznym stopniu skomplikowania wymagających doświadczenia lub specjalistycznego sprzętu, Zarząd może zmodyfikować kryteria określone w ust. 1 uzasadniając zmiany w formie pisemnej.

§ 11

W trakcie procesu oceny ofert, Komisja określa w protokole przetargu, czy każda z ofert:

- spełnia kryteria, wymogi i zasady określone w specyfikacji,
- została podpisana przez upoważnione osoby.

§ 12

Komisja nie rozpatruje ofert firm, które nie wniosły wadium w wyznaczonym miejscu i terminie lub złożyły oferty po terminie.

§ 13

1. Oferta złożona do przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
2. Spółdzielnia niezwłocznie powiadamia pisemnie lub elektronicznie uczestników przetargu o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru.
3. Jeżeli firma wygrywająca przetarg rezygnuje z zawarcia umowy na wykonanie robót objętych przetargiem lub uchyla się od zawarcia takiej umowy, Spółdzielnia zachowuje kwotę wadium złożoną przez tę firmę. W takim przypadku Spółdzielnia dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty spośród pozostałych ofert uznanych za ważne lub ogłasza nowy przetarg.
4. Oferenci, których oferty nie zostały wybrane otrzymują niezwłocznie zwrot kwot wadium.

V. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Spółdzielnia ma prawo do unieważnienia przetargu w całości lub części bez podania przyczyny.
2. Spółdzielnia ma prawo do wycofania części zakresu zamówienia przed rozpoczęciem przetargu.

§ 15

1. Zarząd ma prawo zlecania małych prac remontowych w trybie bezprzetargowym, których wysokość określona na podstawie sporządzonego zakresu robót i kalkulacji nie przekracza 50.000,- zł. (pięćdziesiąt tysięcy złotych) ale nie większym łącznie w roku niż 400.000,- zł (czterysta tysięcy złotych).
2. Kwoty te mogą być indeksowane o wielkość inflacji, uchwałą Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu w tej sprawie.
3. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może zlecać w trybie bezprzetargowym prace remontowe lub modernizacyjne o wartości przekraczającej limity określone w ust. 1. Postępowanie takie może dotyczyć prac mających charakter specjalistyczny lub w sytuacjach uzasadnionych innymi okolicznościami – np. będących kontynuacją wykonania w kolejnych obiektach Spółdzielni analogicznych prac do zleconych uprzednio wykonawcy w wyniku przetargu nieograniczonego, przy wysokiej ocenie wykonanych robót, uzasadnionymi sytuacją na rynku robót budowlanych itp.

§ 16

Prace mające na celu usunięcie awarii, których nie wykonanie zagraża życiu ludzkiemu lub w sposób szybki pogarsza stan urządzeń, budynków czy budowli, zleca się natychmiastowo bez przetargu.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie – Uchwałą Nr 31 / 2023 z dnia 12.12.2023 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia, w którym traci moc Regulamin z dnia 13.12.2016 r.

