

UCHWAŁA NR 26 /2011

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 19.04.2011 r.

w sprawie:

Zatwierdzenia „Regulaminu udzielania zamówień na dostawy, usługi oraz roboty budowlane wykonywane na rzecz Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej: część I – bez udziału publicznych środków finansowych, część II – z udziałem publicznych środków finansowych”.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwała się „Regulamin udzielania zamówień na dostawy, usługi oraz roboty budowlane wykonywane na rzecz Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej: część I – bez udziału publicznych środków finansowych, część II – z udziałem publicznych środków finansowych”.

§ 2

Z dniem wprowadzenia regulaminu określonego w § 1 niniejszej uchwały traci moc „Regulamin udzielania zamówień na dostawy, usługi oraz roboty budowlane wykonywane na rzecz Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej: część I – bez udziału publicznych środków finansowych, część II – z udziałem publicznych środków finansowych”. uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.07.2009 r.

§ 3

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



KANCELARIA PRAWNICZA "SUKURS"
RADCA PRAWNY
mgr. *[Signature]* Piaseczny
(Wa-1057)

REGULAMIN

udzielania zamówień na
dostawy, usługi oraz roboty budowlane wykonywane na rzecz

Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

Część I – bez udziału publicznych środków finansowych

Część II- z udziałem publicznych środków finansowych

Otwock kwiecień 2011r.

Część I

DOSTAWY. USŁUGI ORAZ ROBOTY BUDOWLANE FINANSOWANE BEZ UDZIAŁU ŚRODKÓW PUBLICZNYCH

Rozdział I

Procedura przed przetargiem

§ 1

1. Zamierzając zlecić wykonanie określonych **dostaw, robót lub usług** Spółdzielnia w pierwszej kolejności ustala, czy istnieje możliwość wykonania ich przez własne jednostki organizacyjne.
2. Ustaleń tych dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie rocznego planu ekonomiczno – finansowego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą.

Decyzję o ogłoszeniu przetargu i jego formie na wykonanie określonych **dostaw, robót lub usług** podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział II

Przetargi

§ 2

Umowy o dostawy, roboty budowlane i usługi Spółdzielnia zawiera z wykonawcami wybranymi wg jednej z form:

- 1) przetargu nieograniczonego
- 2) przetargu ograniczonego
- 3) negocjacji z zachowaniem konkurencji
- 4) zapytania o cenę
- 5) zamówienia z wolnej ręki.

§ 3

I. Wyboru jednej z form, o których mowa w § 2 dokonuje Zarząd Spółdzielni kierując się następującymi przesłankami.

1. **Zamówienia z wolnej ręki** dopuszczalne są, jeśli zachodzi jedna z niżej wymienionych okoliczności:

a) wartość zamówienia nie przekracza 40.000 zł

b) ze względu na okoliczności gospodarcze lub społeczne, których nie można było wcześniej przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,

c) przedmiotem zamówienia jest rodzaj usług lub robót budowlanych, które można uzyskać tylko od jednego wykonawcy,

d) umowa zawierana jest o przeprowadzenie badań, ekspertyz lub sporządzenia opinii naukowej,

e) jeśli w trakcie przeprowadzonych innych postępowań przetargowych nie zostanie wybrany dostawca lub wykonawca.

2. **Zapytanie o cenę** może być stosowane, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy, usługi lub roboty powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a których wartość nie przekracza 80.000 zł.

3. **Przetarg ograniczony** może być stosowany w przypadku:

a) gdy ze względu na charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba wykonawców mogących wykonać dane zamówienie

b) gdy koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia.

4. **Przetarg nieograniczony** stosowany jest do planowanych zamówień inwestycyjnych o charakterze robót budowlanych i remontowo - budowlanych o wartości szacunkowej ponad 1 500 tys. zł.

Rozdział III

Zasady organizowania przetargów

§ 4

1. Przetarg jest organizowany w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia.
2. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.
3. Oferty w przetargu ograniczonym mogą złożyć jedynie wykonawcy zaproszeni do składania ofert.
4. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie oraz za pośrednictwem drogi elektronicznej na 20 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert.

§ 5

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera, co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) ilość, liczbę i rodzaj zamawianych usług, a w odniesieniu do robót budowlano - montażowych i modernizacyjnych ich rodzaj i lokalizację budowy,
- 3) termin realizacji zamówienia,
- 4) informacje o warunkach jakie muszą spełniać wykonawcy i dostawcy,
- 5) określenie sposobu uzyskania istotnych danych dotyczących przedmiotu zamówienia (specyfikacji istotnych warunków zamówienia),
- 6) informacje o możliwości złożenia oferty wariantowej,
- 7) miejsce i termin składania ofert,
- 8) miejsce i termin otwarcia ofert.

§ 6

1. **Przetarg ograniczony.** Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu taką liczbę wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania zamówienia, nie mniej jednak niż czterech.
2. W zaproszeniu do udziału w przetargu ograniczonym Spółdzielnia przesyła specyfikację istotnych warunków zamówienia.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin do zgłaszania zainteresowania przetargiem nie może być krótszy niż 14 dni od daty wysłania zaproszenia.

§ 7

1. **Negocjacje z zachowaniem konkurencji** to tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia negocjuje warunki zawarcia Umowy z taką liczbą oferentów, którzy złożyli oferty w trybie prowadzonego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, która zapewni najkorzystniejsze wykonanie zamówienia jednak nie mniejszą ilością niż dwóch oferentów.
2. Spółdzielnia może udzielić zamówienia w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji, jeżeli zachodzi, co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) W postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego zostały złożone, co najmniej dwie zbliżone oferty w szczególności, co do ceny,
 - b) Nie można z góry określić szczegółowych cech zamawianych usług lub robót budowlanych, aby umożliwić wybór najkorzystniejszej oferty w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego,
 - c) Wszystkie oferty w trybie przetargu nieograniczonego i ograniczonego zostały odrzucone.
3. Decyzję o podjęciu negocjacji z zachowaniem konkurencji podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Negocjacje z zachowaniem konkurencji są poprzedzone zebraniem ofert na określone zamówienie w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego i po przeprowadzeniu postępowania przetargowego.
5. Prowadzone negocjacje z wybranymi oferentami mają charakter poufny.
6. Po przeprowadzeniu negocjacji spółdzielnia zwraca się do wszystkich oferentów, z którymi prowadzone były negocjacje o złożenie ofert ostatecznych zawierających cenę i dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty.

§ 8

1. **Zapytanie o cenę.** Stanowi tryb udzielania zamówienia, w którym Spółdzielnia, kieruje pytanie o cenę usług, lub dostaw do takiej liczby wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję i sprawny przebieg postępowania – nie mniej jednak niż do trzech.
2. Każdy z wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmieniać. Nie prowadzi się żadnych negocjacji w sprawie ceny.
3. Spółdzielnia udziela zamówienia na dostawy określonych materiałów, urządzeń wykonawcy, który zaoferował najkorzystniejsze warunki za dostawy materiałów i urządzeń objętych przetargiem.
4. Przy wyborze wykonawcy na wykonanie usług – Spółdzielnia oprócz kryterium ceny, będzie kierowała się kryteriami referencji, wiarygodności technicznej i ekonomicznej, terminowością i oceną dotychczasowej realizacji usług na rzecz Spółdzielni. Suma punktów przyznawanych nie może przekroczyć 20 pkt. za wiarygodność i 80 pkt. za cenę.

§ 9

1. **Zamówienia z wolnej ręki** to tryb udzielania zamówienia, w którym udziela się zamówienia po rokowaniach tylko z jednym wykonawcą.
2. Zamówień z wolnej ręki dokonuje Zarząd Spółdzielni przy zachowaniu zasady dwuosobowej reprezentacji Spółdzielni.

§ 10

Spółdzielnia może zażądać od oferentów przy zaproszeniu do składania ofert udokumentowania ich wiarygodności poprzez przedstawienie:

- 1) uprawnień do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawy o działalności gospodarczej i kodeksu handlowego,
- 2) uprawnień do wykonywania określonych prac (jeśli prawnie jest to wymagane)
- 3) zaświadczeń o obowiązkowym ubezpieczeniu od odpowiedzialności zawodowej personelu inżynierjno – technicznego,
- 4) zaświadczeń z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych oraz z ZUS o opłaceniu składek,
- 5) dokumentów stwierdzających wysokość obrotów firmy,

- 6) referencji od poprzednich firm zamawiających,
- 7) wniesienia wadium, którego wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 11

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkie podmioty ubiegające się o zamówienia i do prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący zachowanie konkurencji.

§ 12

1. Przedmiot zamówienia określa się za pomocą obiektywnych cech technicznych i jakościowych, z zastosowaniem Polskich Norm, a w odniesieniu do robót budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia powinna zawierać:
 - opis sposobu przygotowania ofert,
 - opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od wykonawcy,
 - informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
 - określenie przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków, projektów) łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy,
 - pożądaný lub wymagany termin wykonania umowy,
 - opis wszelkich innych niż cena kryteriów, którymi będzie się kierował zamawiający przy wyborze oferty,
 - istotne dla zamawiającego postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
 - ~~wszelkie wymagania a w szczególności kwotę, dotycząca wysokości wadium oraz sposobu zabezpieczenia należytego wykonania umowy,~~
 - wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
 - opis sposobu udzielania wyjaśnień dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia,

- nazwiska, stanowiska służbowe oraz sposób porozumienia się z pracownikami Spółdzielni uprawnionymi do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami,
- wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert,
- ogólne warunki umowy (wzór umowy), jeżeli Spółdzielnia wymaga od oferenta by zawarł z nim umowę na takich warunkach,
- termin, do którego wykonawca będzie związany złożoną ofertą.

§13

Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się:

- 1) wykonawców, którzy przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę Spółdzielni nie wykonując zamówienia lub wykonując je z nienależytą starannością,
- 2) wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne,
- 3) Spółdzielnia wyklucza z postępowania uczestników postępowania, jeżeli stwierdzi, że dostarczone przez niego informacje istotne dla prowadzonego postępowania są nieprawdziwe lub niepełne.

§ 14

Wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez Spółdzielnię i wykonawców wymagają formy pisemnej.

§ 15

Postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie innym niż zamówienie z wolnej ręki unieważnia się, gdy wpłynęły mniej niż dwie oferty niepodlegające odrzuceniu.

§ 16

1. Ofertę sporządza się w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Każdy oferent może złożyć tylko jedną ofertę.

§ 17

1. Oceny ofert i wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje komisja przetargowa, którą każdorazowo powołuje Zarząd Spółdzielni.

2. Komisja przetargowa składa się co najmniej z trzech osób.
3. Członkami Komisji przetargowej są pracownicy Spółdzielni. W pracach komisji może również uczestniczyć w charakterze obserwatora przedstawiciel Rady Osiedlowej i Rady Nadzorczej.
4. Zabrania się udziału w komisji osobom, które:
 - a) są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie
 - b) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie pracowały u oferenta, bądź były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie
 - c) pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
5. Komisja przetargowa z przeprowadzonego postępowania sporządza protokół zawierający:
 - nazwę oraz adresy firm ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - opis przedmiotu zamówienia,
 - informacje o spełnieniu warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
 - cenę oraz inne istotne elementy ofert,
 - ocenę i porównanie złożonych ofert,
 - wskazanie wybranej oferty wraz z uzasadnieniem jej wyboru.
6. Zarząd Spółdzielni akceptuje protokół komisji przetargowej, dokonuje wyboru wykonawcy i zawiera z nim umowę.
7. W przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert w przetargu lub odrzucenia wszystkich ofert przetarg się unieważnia, zawiadamiając niezwłocznie wszystkich oferentów.
8. Z tytułu odrzucenia ofert – oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko zamawiającemu.
9. O wyborze oferty zawiadamia się niezwłocznie wybraną firmę oraz pozostałych oferentów o odrzuceniu (nie przyjęciu) ich ofert.
10. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy – wyboru oferty dokonuje się z pośród pozostałych ofert w drodze negocjacji

warunków umowy, przeprowadzonych przez Zarząd Spółdzielni z nie większą liczbą niż trzech oferentów.

Rozdział IV

Umowy

§ 18

1. Do umów w sprawach zamówień na roboty, usługi budowlane i dostawy wykonywane na rzecz Spółdzielni mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego oraz zasady niniejszego regulaminu.
2. Spółdzielnia może żądać od wykonawcy lub dostawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
3. Wysokość zabezpieczenia (3-5%) określa Zarząd Spółdzielni i jest ono zależne od ustalonej wartości robót.
4. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 2 wnoszone jest w gotówce lub gwarancjach bankowych.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być za zgodą zamawiającego tworzone z potrąceń faktur za częściowo wykonane roboty.
6. Część zabezpieczenia w wysokości 70 % zostaje zwrócona lub zwolniona w ciągu 30 dni od daty ostatecznego odbioru robót.
7. Pozostała część zabezpieczenia zostaje zwrócona wykonawcy w ciągu 14 dni po upływie okresu rękojmi pod warunkiem usunięcia wszelkich usterek i wad ujawnionych w okresie rękojmi.
8. Umowy na roboty i usługi budowlane zawarte w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego mogą być zmieniane (rozszerzane) o dodatkowy zakres robót i usług budowlanych przy zachowaniu następujących warunków:
 - dla rozszerzanego (dodatkowego) zakresu robót utrzymane zostaną lub obniżone wskaźniki cenowe określone w umowie zawartej w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego na porównywalny zakres robót,
 - dodatkowy zakres robót nie będzie przekraczał wartości robót i usług objętych pierwotną umową,
 - analizy warunków cenowych na rozszerzony zakres robót dokonuje komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, która przeprowadziła postępowanie przetargowe dla wyłonienia wykonawcy

robót objętych umową, pierwotną i przedstawia wnioski do akceptacji Zarządowi Spółdzielni.

Część II

DOSTAWY, USŁUGI ORAZ ROBOTY BUDOWLANE FINANSOWANE Z UDZIAŁEM ŚRODKÓW PUBLICZNYCH

§ 19

Wszelkie zamówienia na dostawy, usługi i roboty budowlane finansowane przy udziale środków publicznych winny być udzielane przez Spółdzielnię zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113 poz. 759 z późn. zm.)

§ 20

Przed przystąpieniem do postępowania o udzielenie zamówienia w oparciu o przepisy ustawy, o której mowa w § 1 – Zarząd Spółdzielni każdorazowo podejmuje decyzję o trybie udzielenia zamówienia (przetarg nieograniczony, przetarg ograniczony, negocjacje, zamówienia z wolnej ręki, zapytanie o cenę, aukcja elektroniczna) kierując się kryteriami określonymi w ustawie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.04.2011 r. z mocą obowiązującą od dnia podjęcia, jednocześnie traci moc regulamin „Regulamin Udzielania zamówień na dostawy, usługi oraz roboty budowlane wykonywane na rzecz Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Część I – bez udziału publicznych środków finansowych, Część II- z udziałem publicznych środków finansowych” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 78/09 w dniu 14.07.2009r.