

**REGULAMIN
PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA WYKONANIE ROBÓT I REMONTÓW
BUDOWLANYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZODOWNIK”
W TOMASZOWIE MAZ.**

§ 1

Procedura przetargowa ma na celu umożliwienie Spółdzielni dokonania wyboru najkorzystniejszych ofert na wykonanie robót budowlanych lub remontowych.

§ 2

Na roboty i usługi budowlane z udziałem środków publicznych w całości lub w części – dotacji budżetowych stosuje się niniejszy regulamin, chyba że zastosowanie mają przepisy Prawa Zamówień Publicznych.

§ 3

Zamówienia na roboty budowlane, dostawy i usługi budowlane finansowane z funduszy Spółdzielni rozstrzyga się w trybie:

1. Przetargu nieograniczonego
2. Przetargu ograniczonego
3. Zamówienia z wolnej ręki

§ 4

Przetarg nieograniczony

1. Przetarg nieograniczony to tryb udzielania zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenia o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani Wykonawcy.
2. Zamawiający informuje o przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie za pośrednictwem prasy lokalnej w zasięgu regionalnym oraz na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”.
3. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy wykonawcy i dostawcy, którzy spełniają warunki zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

§ 5

Przetarg ograniczony

1. Zamawiający może udzielić zamówienia ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia gdy istnieje ograniczona liczba Wykonawców lub Dostawców mogących wykonać dane zamówienie w trybie przetargu ograniczonego.
2. Przetarg ograniczony to tryb udzielania zamówienia, w którym Zamawiający negocjuje wstępne warunki umowy w sprawie zamówienia z wybranymi przez siebie Wykonawcami a następnie zaprasza ich do złożenia oferty.

3. Zamawiający może udzielić zamówienia w drodze przetargu ograniczonego w przypadku nie rozstrzygnięcia lub unieważnienia przetargu nieograniczonego.
4. Zamawiający kieruje zaproszenie do złożenia ofert do co najmniej dwóch podmiotów, w których określa warunki jakie powinny być zawarte w ofercie.

§ 6

Zamówienia z wolnej ręki

1. Zamawiający udziela zamówienia z wolnej ręki gdy:
 - a) Dokonuje dodatkowego zamówienia nieprzekraczającego 25% uprzedniego zamówienia.
 - b) Zawiera umowy na przeprowadzenie badań, analiz, ekspertyz, opinii kontrolnych, map geodezyjnych, drobnych projektów.
 - c) Występują sytuacje awaryjne, których uprzednio nie dało się przewidzieć.
 - d) Zamówienia; których wartość jest niższa od 25.000,-zł.
2. Zamówienie z wolnej ręki jest jedynym trybem konkurencyjnym, w którym może nie dochodzić do porównania ofert. Zamawiający podejmuje rokowania tylko z jednym wykonawcą i zawiera z nim umowę.
3. Zamówienie z wolnej ręki może być dokonane również w uzasadnionych przypadkach bez zachowania warunków określonych w pkt 1, a także w przypadku kontynuacji umowy w ramach zamówienia przekraczającego 25 % uprzednio zawartego.
4. Rekomendację do zastosowania trybu zamówienia z wolnej ręki, w sytuacjach o których mowa w pkt 3 wraz z uzasadnieniem sporządza Zarząd.
5. Celem przeprowadzenia negocjacji i oceny oferty w przypadkach o których mowa w pkt 3 - powołuje się komisję przetargową na zasadach określonych w § 13.
6. Rada Nadzorcza dokonuje zatwierdzenia zamówienia w przypadkach o których mowa w pkt 3 - po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Przetargowej.

§ 7

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

1. Rodzaj przetargu (ograniczony, nieograniczony).
2. Nazwa i adres Zamawiającego.
3. Rodzaj, zakres i lokalizację robót budowlanych lub rodzaj dostaw.
4. Termin rozpoczęcia, miejsce przetargu, informację o obowiązkowej obecności oferentów.
5. Miejsce i termin składania ofert.
6. Miejsce i termin, w którym można zapoznać się z dokumentacją projektową, szczegółowymi warunkami przetargu oraz otrzymać ślepy kosztorys z przedmiarem i opisem robót w układzie kosztorysowym – jeżeli Spółdzielnia posiada dokumentację projektową.
7. Wysokość wadium.
8. Informacja o zastrzeżeniu odwołania przetargu bez podania przyczyny.

§ 8

Pismenna oferta powinna zawierać:

1. Nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia ofert.
2. Określenie przedmiotu oferty.
3. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
4. Określenie oferowanej kwoty wynagrodzenia wraz z wypełnionym ślepym kosztorysem lub proponowane wskaźniki do kosztorysowania.
5. Wyciąg z rejestru sądowego lub zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej wydane nie później niż 3 miesiące przed datą przetargu (w przypadku kserokopii powinny być potwierdzone za zgodność z oryginałem).
6. Zaświadczenia z ZUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z należnościami wydane nie później niż 3 miesiące przed datą przetargu, (w przypadku kserokopii powinny być potwierdzone za zgodność z oryginałem).
7. Dowód wpłacenia wadium.

§ 9

Oferent powinien złożyć ofertę w zapieczętowanej kopercie za pokwitowaniem w sekretariacie Spółdzielni.

§ 10

1. Przystępujący do przetargu oferent zobowiązany jest do wpłacenia wadium określonego w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
2. Wysokość wadium określa się w granicach od 1% do 5% przewidywanej wartości zamówienia.
3. Zamawiający dokonuje zwrotu wadium przelewem bankowym w terminie 7 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu w stosunku do oferentów, których oferty nie zostały wybrane.
4. W stosunku do oferenta, który wygrał przetarg, Spółdzielnia wadium zalicza się na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Jeżeli umowa nie przewiduje takiego zabezpieczenia to wadium podlega zwrotowi w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy.
5. Wadium może ulec przepadkowi w razie cofnięcia lub zmiany ofert po rozpoczęciu przetargu lub w razie uchylecia się przez oferenta, który przetarg wygrał od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie.

§ 11

1. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia zawiera:

- a) Określenie przedmiotu zamówienia.
- b) Opis sposobu przygotowania ofert.
- c) Informacje o dokumentach jakie mają dostarczyć wykonawcy.
- d) Pożądany lub wymagany termin wykonania umowy.

- e) Kwotę dotyczącą wadium oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
 - f) Wskazanie miejsca i termin składania ofert.
 - g) Wskazanie miejsca i termin otwarcia ofert.
 - h) Ogólne warunki umowy.
 - i) Kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. Jeżeli nie zostały określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty to decyduje cena z pomocniczym uwzględnieniem kwestii wiarygodności oferenta i dotychczasowego udokumentowanego doświadczenia w podobnych pracach objętych przetargiem.

§ 12

W przypadku złożenia mniej niż dwóch ważnych ofert o rozstrzygnięciu przetargu decyduje Komisja.

§ 13

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni w obecności co najmniej 5 członków, w tym co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej, która czuwa nad jego właściwym zorganizowaniem, przebiegiem i zakończeniem.
2. Prezes Zarządu Spółdzielni lub osoba przewodnicząca komisji może powołać eksperta jeżeli dokonanie określonych czynności związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia wymaga wiadomości specjalnych. Ekspert uczestniczy w posiedzeniach komisji na jej zaproszenie i przedstawia swoje opinie w formie ustnej lub formie pisemnej stanowiącej załącznik do protokołu posiedzeń Komisji.
3. Informację o powołaniu eksperta i uczestnictwie jego w obradach Komisji umieszcza się każdorazowo w protokole z posiedzenia Komisji.

§ 14

1. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół.
2. W przypadku skomplikowanego charakteru zamówienia – dopuszcza się przeprowadzenie przetargu wieloetapowo. Z każdego etapu sporządza się protokół posiedzenia Komisji. O przeprowadzeniu przetargu w formie etapów informuje się podmioty, które złożyły oferty na pierwszym posiedzeniu jawnym Komisji w obecności oferentów. Etapy składają się na część jawną lub niejawną przetargu o których mowa w § 15.

§ 15

Przetarg prowadzi Komisja Przetargowa.

Przetarg składa się z dwóch części: jawnej i niejawnej.

Część jawna odbywa się w obecności oferentów.

Część niejawna rozpoczyna się bezpośrednio po części jawnej.

1. W części jawnej Komisja Przetargowa stwierdza:

- a) prawidłowość ogłoszenia o przetargu
- b) ustala liczbę oraz prawidłowość złożonych ofert
- c) sprawdza obecność oferentów wg. złożonych ofert – nie rozpatruje ofert w przypadku nieobecności oferenta
- d) otwiera oferty, kwalifikuje je do części niejawnej i po wstępnej analizie określa, które z nich odrzuca i dlaczego

Komisja odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu jeżeli:

- a) nie odpowiadają warunkom przetargu
- b) zostały złożone po wyznaczonym terminie
- c) nie zawierają danych wyszczególnionych w specyfikacji
- d) dane są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści
- e) zawierają rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu przetargu

2. W części niejawnej Komisja Przetargowa:

- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia
- b) w przypadku utrudnionego wyboru spośród ofert porównywalnych może ustalić dodatkowe negocjacje ustne z oferentami w sprawie ustalenia ceny ofert oraz innych elementów oferty
- c) w czasie negocjacji ustnych oferenci składają propozycje ustne do protokołu - dopuszcza się wielokrotność składanych propozycji.

§ 16

Podmiot, który wygrał przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy na wykonanie robót budowlanych objętych przetargiem w terminie 14 dni od ogłoszenia wyniku przetargu. Niepodpisanie umowy przez oferenta w wyznaczonym terminie z przyczyn leżących po stronie oferenta powoduje utratę złożonego przez niego wadium.

§ 17

1. Przetarg może zostać unieważniony bez wybrania jakiegokolwiek ze złożonych ofert bez podania przyczyny.
2. Uczestnikom przetargu nie służą żadne środki odwoławcze.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Maz. w dniu 12.12.2012 r.
Traci moc regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Maz. w dniu 20.01.2011 r. zmieniony uchwałą z dnia 02.03.2011 r.