

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY ZASADY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ PRZEZ TARNOWSKĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ

CZĘŚĆ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§1

1. Niniejszy regulamin określa zasady udzielania zamówień przez Tarnowską Spółdzielnię Mieszkaniową realizowanych ze środków własnych, a w szczególności na:
 - a) roboty inwestycyjne,
 - b) roboty remontowe,
 - c) usługi w zakresie:
 - prac projektowych,
 - nadzoru inwestorskiego,
 - konserwacji zieleni,
 - d) inne usługi związane z administrowaniem budynków i terenów osiedlowych,
2. Postępowanie w sprawie udzielenia zamówienia toczy się w formie pisemnej.
3. Zamawiający jest zobowiązany jednakowo traktować wszystkich oferentów ubiegających się o zamówienie. Postępowanie winno być prowadzone w sposób gwarantujący uczciwą konkurencję.
4. Przedmiot zamówienia winien być określony przy pomocy standardowych cech jakościowych i technicznych.
5. W procedurze przetargowej nie ma obowiązku stosowania trybu przewidzianego w ustawie Prawo Zamówień Publicznych z wyjątkiem zadań współfinansowanych ze środków publicznych.
6. W przypadku wykonywania robót tego samego rodzaju, które wynikają z zatwierdzonego planu, należy roboty te kumulować w jednym postępowaniu przetargowym.

§2

1. Ustala się następujące tryby udzielania zamówień wymienionych w §1 ust. 1:
 - a) przetarg nieograniczony,
 - b) przetarg ograniczony,
 - c) zamówienie z wolnej ręki,
2. Decyzję o udzieleniu zamówienia – każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni

CZĘŚĆ II. PRZETARG NIEOGRANICZONY.

§3

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.

§4

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

1. nazwę i adres Spółdzielni,
2. przedmiot zamówienia,
3. miejsce i termin składania ofert,
4. miejsce, gdzie można zapoznać się lub pobrać dokumentację przetargową,
5. nazwisko osoby upoważnionej do udzielania informacji,

6. wysokość wadium jeżeli zostało ustalone,
7. zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§5

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) powinna zawierać:

1. Szczegółowe określenie przedmiotu zamówienia wraz ze wszystkimi załącznikami,
2. Opis sposobu przygotowania oferty,
3. Opis kryteriów i sposobu dokonywania oceny spełnienia warunków wymaganych od wykonawców,
4. Informacje o wymaganych dokumentach i oświadczeniach jakie mają dostarczyć oferenci,
5. Wzór umowy,
6. Wymagany termin realizacji zamówienia,
7. Wysokość i formę wniesienia wadium jeżeli zostało ustalone,
8. Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy jeżeli jest wymagane, zgodnie z warunkami określonymi w §7
9. Miejsce i termin składania ofert,
10. Wskazanie osoby, z którą oferenci mogą kontaktować się w trakcie postępowania,
11. SIWZ powinna być podpisana przez co najmniej jednego Członka Zarządu.
12. Zamawiający może ustanowić cenę za pobranie SIWZ lub jego załączników

§6

Wadium

1. Zamawiający określa konieczność, wysokość oraz termin złożenia wadium.
2. Wysokość wadium powinna być określona w wysokości 5% wartości kosztorysowej lub szacunkowej chyba, że Zarząd ustali inaczej i zostanie wniesione w formie pieniężnej Wadium po rozstrzygnięciu przetargu może zostać, na wniosek wygrywającego przetarg, przeniesione jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
3. Zamawiający zwraca wadium oferentowi, gdy:
 - a) jego oferta nie została wybrana – w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargu,
 - b) postępowanie przetargowe zakończyło się bez wyboru oferty – w terminie 7 dni od rozstrzygnięcia przetargu,
 - c) firma wycofała ofertę przed upływem terminu składania ofert – w terminie 7 dni od dnia wycofania oferty.
4. Wygrywający traci wadium, gdy odmawia podpisania umowy na warunkach jakie wcześniej określił w ofercie,

§7

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy jest obligatoryjne dla zamówień o wartości powyżej 50 000 zł. W przypadku pozostałych zamówień decyzję o konieczności zabezpieczenia umowy podejmuje Zarząd.
2. Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy, ustalana jest w wysokości 2%-10% ceny całkowitej zamówienia (tj. ceny brutto uwzględniającej podatek VAT).
3. Ostateczna wysokość zabezpieczenia określona będzie w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia w zależności od wartości i rodzaju robót.
4. Wykonawca może wnieść zabezpieczenie w jednej lub kilku następujących formach:
 - a) pieniądzu (wpłaconym przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego),

- b) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym,
 - c) gwarancjach bankowych,
 - d) gwarancjach ubezpieczeniowych,
5. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy najpóźniej wraz z jej zawarciem.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Wykonawcy przez Zamawiającego w następujących terminach:
 - a) 70% wysokości zabezpieczenia (w kwocie nominalnej) – w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania go za należycie wykonane zgodnie
 - b) z podpisanym protokołem odbioru robót,
 - c) 30% wysokości zabezpieczenia (w kwocie nominalnej) – w terminie 30 dni od daty komisyjnego przeglądu przed upływem terminu gwarancji (rękojmi) przeprowadzonego zgodnie z umową pod warunkiem, że nie zostaną ujawnione wady wykonanych robót.
7. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przepada na rzecz Zamawiającego w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub nieusunięcia ujawnionych wad do terminu upływu gwarancji (rękojmi) wykonanych robót.

§8

Składanie ofert

1. Termin składania ofert powinien być określony na co najmniej 7 dni od daty ogłoszenia przetargu.
2. Oferent przystępujący do przetargu składa ofertę w zamkniętej, nieprzeźroczystej i zapieczętowanej kopercie w miejscu i terminie określonym w SIWZ. Po tym terminie oferty nie mogą być przyjmowane.
3. Oferent może wycofać złożoną ofertę dopóki nie minął termin składania ofert.
4. Oferta nie może być wycofana po upływie terminu składania ofert określonego w SIWZ – w przypadku wycofania oferty oferent traci wadium.
5. Do momentu otwarcia ofert zamawiający przechowuje je zabezpieczone w swojej siedzibie.

§9

Komisja przetargowa

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni, składająca się z minimum 3 osób.
2. Ponadto w pracach komisji mogą uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej i Komitetu Mieszkańców Nieruchomości, której dotyczy przetarg, w charakterze obserwatora, za zgodą przewodniczącego komisji przetargowej.
3. Obserwatorowi uczestniczącemu z głosem doradczym przysługuje prawo wniesienia uwag do protokołu

§10

Otwarcie ofert

1. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o dopuszczeniu oferentów do udziału w otwarciu ofert w zakresie opisanym w §10 ust. 2 niniejszego regulaminu.
2. Otwarcie ofert następuje komisyjnie w ciągu 21 dni od terminu składania ofert. Komisja odczytuje nazwy oferentów, ich adresy oraz proponowane przez nich ceny.
3. Komisja przetargowa sprawdza również czy złożone oferty odpowiadają warunkom przetargu określonym w SIWZ.

4. Komisja może wezwać oferentów do uściślenia złożonych ofert, jak też przeprowadzać dodatkowe negocjacje cenowe, z których Komisja sporządza protokół negocjacyjny.
5. Przetarg uważa się za ważny jeżeli wpłyną co najmniej dwie oferty spełniające warunki określone w SIWZ przy czym, jeżeli na przetarg wpłynie jedna oferta, a w ocenie komisji jest ona korzystna, komisja może przyjąć ją do realizacji.
6. Z postępowania przetargowego wyklucza się oferentów, którzy:
 - a) w ciągu ostatnich trzech lat nie wykonali powierzonego im przez Spółdzielnię zamówienia, wykonali je z nienależytą starannością lub nie wywiązali się z udzielonych poprzednio gwarancji,
 - b) nie spełnili wszystkich wymogów określonych w SIWZ,
 - c) nie dają rękojmi należytego wykonania robót,
7. Podjęcie decyzji o wykluczeniu oferenta wymaga pisemnego uzasadnienia komisji przetargowej.

§11

Ocena ofert

1. Ustala się następujące kryteria oceny oferty:
 - a) cenę, której wartość wagowa wynosi 80%
 - b) wiarygodność i gwarancja wykonania powierzonych prac (referencje, koncesje i uprawnienia, zaplecze techniczne, udzielona gwarancja i inne uznane za ważne, zawarte w specyfikacji), której wartość wagowa wynosi 20%.
2. Zarząd, przed ogłoszeniem przetargu, może ustalić inne niż podane w ust. 1 kryteria oceny ofert, ich wartości wagowe oraz sposób obliczenia wartości spełnienia kryterium.
3. Oferty ocenia się punktowo w skali od 0 do 100 punktów (zaokrąglone do liczb całkowitych) na podstawie przyjętych kryteriów oceny i ich wag.
4. Maksymalną liczbę punktów jaką może osiągnąć oferta za poszczególne kryteria oceny ofert oblicza się wg wzoru:

$$\text{waga kryterium (\%)} \times 100 \text{ pkt.}$$

5. Ustala się następujący sposób obliczania wartości spełnienia kryterium przez oferenta:
 - a) **cena** – oceniana wg wzoru, zaokrąglona do liczby całkowitej:

$$(\text{min. oferowana cena/cena badanej oferty}) \times \text{waga kryterium (\%)} \times 100 \text{ pkt.}$$

- b) **Wiarygodność i gwarancja wykonania powierzonych prac** – oceniana indywidualnie przez członków komisji w skali 0 - 20 pkt., podana jako średnia arytmetyczna zaokrąglona do liczby całkowitej
6. W przypadku o którym mowa w ust. 2, nie stosuje się sposobów obliczania wartości spełnienia kryteriów podanych w ust. 5

§12

Wybór oferty

1. Wybór oferty w przetargu nieograniczonym polega na dokonaniu jej wyboru zgodnie z kryteriami oceny ofert określonymi w SIWZ.
2. Z przebiegu wyboru ofert w formie przetargu komisja sporządza pisemny protokół
 - a) Protokół powinien zawierać:
 - imiona i nazwiska członków komisji,

- termin i miejsce ogłoszenia przetargu,
 - zakres rzeczowy,
 - ilość złożonych ofert,
 - wykaz oferentów wraz z adresami,
 - informacja o ofertach odrzuconych wraz z uzasadnieniem,
 - wybór ofert wraz z uzasadnieniem,
- b) Do protokołu należy dołączyć wszystkie dokumenty związane z przeprowadzaniem postępowaniem przetargowym.
- c) Oferty stanowią załącznik do protokołu i nie podlegają zwrotowi.
- d) Protokół z wyboru oferty podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
3. Dopuszcza się wybór ofert więcej niż jednego wykonawcy.
4. Gdy brak jest oferentów w odpowiedzi na ogłoszony przetarg nieograniczony lub wszyscy oferenci w nim uczestniczący zostali wykluczeni w przypadkach określonych w §10 ust. 6 niniejszego regulaminu Zarząd podejmuje decyzję o ogłoszeniu ponownego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

CZĘŚĆ III. PRZETARG OGRANICZONY.

§13

Do przetargu ograniczonego odnoszą się postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące przetargu nieograniczonego z zastrzeżeniem poniższych postanowień:

1. Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzeniu przetargu ograniczonego, na uzasadniony wniosek branżowego członka Zarządu.
2. W przetargu ograniczonym biorą udział oferenci zaproszeni przez zamawiającego,
3. Do przetargu ograniczonego nie stosuje się zapisu §4 niniejszego regulaminu,
4. Do udziału w przetargu ograniczonym zaprasza się przynajmniej trzech oferentów wybranych przez Zarząd – w uzasadnionych przypadkach liczba ta może być ograniczona do dwóch. Zaproszenie powinno być wysłane jednocześnie do wszystkich wybranych oferentów.

CZĘŚĆ IV. PRZETARG NA USTALENIE CEN JEDNOSTKOWYCH.

§14

1. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zorganizowaniu przetargu nieograniczonego na określenie cen jednostkowych dla typowych robót remontowych i budowlanych.
2. Zarząd Spółdzielni może zlecać wykonawcom, których oferty zostały wybrane w drodze postępowania przetargowego o którym mowa w ust.1, roboty budowlane i remontowe, bez konieczności przeprowadzania dodatkowego postępowania przetargowego, z zastosowaniem cen jednostkowych wcześniej przyjętych w postępowaniu przetargowym.

CZĘŚĆ V. ZAMÓWIENIE Z WOLNEJ RĘKI.

§15

1. Zamówienie z wolnej ręki może być dokonane w przypadkach:
 - a) gdy wartość zamówienia nie przekracza kwoty 25 000 zł brutto.

- b) gdy brak jest oferentów w odpowiedzi na ogłoszony ponowny przetarg nieograniczony o którym mowa w §12 ust. 4 lub gdy wszyscy oferenci w nim uczestniczący zostali wykluczeni w przypadkach określonych w §10 ust. 6 niniejszego regulaminu.
 - c) gdy brak jest oferentów w odpowiedzi na ogłoszony przetarg ograniczony.
 - d) w przypadku awarii wymagającej jej natychmiastowego usunięcia
 - e) gdy interes Spółdzielni wymaga szybkiej zmiany wykonawcy robót budowlanych lub usług (np. zerwanie umowy z winy Wykonawcy)
2. Decyzję o zamówieniu o którym mowa w ust. 1 pkt. b) i c) podejmuje resortowy członek Zarządu informując odwrotnie prezesa Zarządu oraz powiadamia Zarząd o podjętej decyzji na najbliższym posiedzeniu.

CZĘŚĆ VI. NADZOROWANIE REALIZACJI ZAMÓWIENIA.

§16

Za prawidłowe przygotowanie realizacji zamówienia pod względem merytorycznym i formalnym, do momentu podpisania umowy, odpowiadają:

- pracownik odpowiedzialny za realizację zadania,
- kierownik administracji której dotyczy przedmiot zamówienia,

§17

1. Roboty dodatkowe można zlecić wykonawcy pod rygorem spełnienia niżej wymienionych warunków:
- a) na etapie przetargu nie można było przewidzieć konieczności ich wykonania
 - b) wprowadzenie robót dodatkowych wymaga sporządzenia protokołu konieczności
 - c) przy wycenie robót dodatkowych stosuje się czynniki cenotwórcze określone w umowie na roboty podstawowe,
 - d) roboty dodatkowe wymagają każdorazowej akceptacji Zarządu Spółdzielni,
2. Każda zmiana zapisów umownych wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności (aneksu do umowy).

CZĘŚĆ VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§18

1. Zarząd może dokonać wyboru innego wykonawcy robót lub usług niż proponowanego w protokole przez komisję przetargową.
2. Zarząd Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej może unieważnić rozstrzygnięcie komisji przetargowej bez podania przyczyny.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej lub poszerzonego Prezydium Rady Nadzorczej (tj. Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz, Przewodniczący Komisji, Komisja Rewizyjna), o ile wartość robót brutto nie przekracza kwoty 200 000 zł.
4. Regulamin nie przewiduje rozpatrywania protestów i odwołań oferentów.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą TSM w dniu 28.08.2017r. uchwałą nr 32/17 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.