

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU
ul. Bolesława Chrobrego 3 , 59-800 Lubań

REGULAMIN

UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ NA DOSTAWY, WYKONANIE ROBÓT LUB USŁUG DLA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBANIU

Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.03.2019r. uchwałą nr 4/2019

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

W celu zapewnienia jawności, przejrzystości, efektywności, oszczędności i terminowości w wydatkowaniu środków Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza na podstawie § 43, ust. 1, pkt. 20 Statutu uchwała regulamin następującej treści:

§ 1

PODSTAWOWE INFORMACJE

1. Niniejszy Regulamin określa zakres i zasady udzielania zamówień finansowanych ze środków Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu, z wyłączeniem środków finansowych pozyskanych ze środków publicznych.
2. Do udzielania zamówień współfinansowanych ze środków publicznych stosuje się przepisy ustawy Ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz.1986, z późn. zm.).
3. Do udzielenia zamówień, współfinansowanych ze środków zewnętrznych (z funduszy ochrony środowiska, ze środków EU itp.), dla których obowiązują wytyczne udzielania zamówień stosuje się te wytyczne, chyba że odrębne przepisy wymagają formy szczególnej.
4. Postanowień niniejszego „Regulaminu” nie stosuje się do zamówień, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 15 000 euro. Przez wartość zamówienia należy rozumieć wartość szacunkową bez podatku od towarów i usług (VAT). Szacunkową wartość zamówienia ustala się w złotych i przelicza na euro według średniego kursu złotego w stosunku do euro określonego w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów wydanym na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych.
Powyższe nie wyklucza przeprowadzenia negocjacji cenowych z wybranym kontrahentem lub kontrahentami.
5. Ustalając wartość szacunkową zamówienia oraz kwoty, które zamawiający przeznaczył na sfinansowanie zamówienia bierze się pod uwagę ceny rynkowe, informacje ze stron internetowych lub informatorów np.: SEKOCENBUD. Wartość zamówienia na roboty budowlane ustala się na podstawie kosztorysu inwestorskiego albo na podstawie planowanych kosztów robót budowlanych.
6. Podstawą ustalenia wartości na usługi, będące przedmiotem umowy na czas nieokreślony lub określony powyżej 12 miesięcy jest ich wartość miesięczna pomnożona przez 12.

§ 2

ZASADY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

1. Przy udzielaniu zamówień w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują następujące zasady: zamawiający zapewnia równe i niedyskryminacyjne traktowanie wykonawców oraz działa w sposób przejrzysty i proporcjonalny, postępowań nie organizuje w sposób mający na celu sztuczne zawężenie konkurencji (zamówienie zorganizowane z zamiarem działania na korzyść lub niekorzyść niektórych wykonawców).
2. Postępowanie o udzielenie zamówienia może być przeprowadzone w formie:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) negocjacji z ogłoszeniem,
 - 3) negocjacji bez ogłoszania,
 - 4) zapytania o cenę.

Przetarg nieograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.

Negocjacje z ogłoszeniem to tryb udzielenia zamówienia, w którym, po publicznym ogłoszeniu o zamówieniu, zamawiający zaprasza wykonawców dopuszczonych do udziału w

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

postępowaniu do składania ofert wstępnych, prowadzi z nimi negocjacje, a następnie zaprasza ich do składania ostatecznych ofert.

Negocjacje bez ogłaszania to tryb udzielenia zamówienia, w którym Spółdzielnia negocjuje warunki umowy w sprawie zamówienia z wybranymi (sprawdzonymi) wykonawcami, a następnie zaprasza ich do składania ofert. Zamawiający zaprasza do negocjacji wykonawców w liczbie zapewniającej konkurencję, nie mniejszej niż 3, chyba że ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia liczba wykonawców mogących je wykonać jest mniejsza, jednak nie mniejsza niż 2.

Zapytanie o cenę to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców i zaprasza ich do składania ofert. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewnia konkurencję, nie mniej niż 3, chyba że ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia liczba wykonawców mogących je wykonać jest mniejsza, jednak nie mniejsza niż 2.

3. Jeżeli wartość zamówienia, ustalona jak w §1 ust. 4 i 5, przekracza wyrażoną w złotych równowartość 30 000 euro, podstawową formą udzielenia zamówienia jest przetarg nieograniczony. Ogłoszenie o przetargu musi być zamieszczone w środkach masowego przekazu (co najmniej 2) takich jak prasa, telewizja, publiczne tablice reklamowe, internet, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeniowych w siedzibie Spółdzielni.
4. Dopuszcza się zastosowanie pozostałych wymienionych w ust. 2 form postępowania w następujących przypadkach:
 - 1) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego nie zgłosił się żaden oferent lub wszystkie oferty zostały odrzucone z powodu niezgodności z warunkami Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w sposób istotny zmienione,
 - 2) zamówienie nie może zostać udzielone bez wcześniejszych negocjacji z uwagi na szczególne okoliczności dotyczące jego charakteru, stopnia złożoności lub uwarunkowań prawnych lub finansowych lub z uwagi na ryzyko związane z robotami budowlanymi, dostawami lub usługami,
 - 3) ze względu na pilną potrzebę udzielenia zamówienia niewynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której wcześniej nie można było przewidzieć, nie można zachować terminów określonych dla przetargu nieograniczonego lub negocjacji z ogłoszeniem.
5. Dopuszcza się odstępnie od stosowania niniejszego „Regulaminu” i udzielenie zamówienia „z wolnej ręki” (zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą), jeśli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze,
 - 2) ze względu na wyjątkową sytuację niewynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia,
 - 3) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego nie zgłosił się żaden oferent, żaden oferent nie zaoferował korzystnej ceny (rozumianej jako cena nie wyższa niż zaplanowana w kosztorysie inwestorskim powiększona o podatek VAT lub innej formie oszacowania kosztów dokonanej przez Zamawiającego) lub wszystkie oferty zostały odrzucone z powodów wymienionych w §5 ust.5, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w sposób istotny zmienione.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

Udzielenie zamówienia „z wolnej ręki” w sytuacjach opisanych w niniejszym ustępie **wymaga zgody Rady Nadzorczej.**

6. Jeżeli wartość zamówienia, ustalona jak w § 1 ust. 4 i 5, nie przekracza wyrażonej w złotych równowartość 30 000 euro, ale jest większa niż 15 000 euro, dopuszcza się udzielenie zamówienia w trybie opisanym w ust. 2 pkt. 2-4. Przepisy ust. 5 stosuje się odpowiednio.

§ 3

PRZYGOTOWANIE POSTĘPOWANIA

1. Z wnioskiem o przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia występuje Kierownik Działu, na rzecz którego ma być dokonany zakup lub wykonane usługi.
2. Kierownik Działu dokonuje szacowania wartości zamówienia zgodnie z zasadami opisanymi w § 1 ust. 4 i 5 i przedstawia Zarządowi wniosek o przeprowadzenie postępowania, proponując zastosowanie jednej z form postępowania wymienionych w § 2 ust. 2., a także przygotowuje Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia lub inną formę dokładnego opisu przedmiotu zamówienia w zależności od potrzeb.
3. Zarząd akceptuje warunki postępowania (formę postępowania, termin składania ofert i ewentualnie wysokość i termin wpłaty wadium, formę ogłoszeń o postępowaniu, inne jeśli występują), a także ewentualnie Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia.
4. Zarząd Spółdzielni wyznacza spośród pracowników Spółdzielni Komisję przetargową w składzie minimum 3 osób. W skład Komisji wchodzi członek Zarządu jako Przewodniczący.
5. Rada Nadzorcza może wyznaczyć ze swego grona przedstawicieli, którzy będą uczestniczyć jako obserwatorzy w przetargu.

§ 4

SKŁADANIE OFERT

1. Zamawiający wyznacza termin składania ofert w przetargu nieograniczonym, z uwzględnieniem czasu niezbędnego do przygotowania i złożenia oferty, jednak termin ten nie może być krótszy niż 14 dni od dnia opublikowania ogłoszenia o zamówieniu/przetargu. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się jak opisano w §2 ust.3.
2. W zaproszeniu do składania ofert lub w ogłoszeniu o przetargu określa się co najmniej:
 - 1) nazwę i adres zamawiającego,
 - 2) miejsce i termin oraz tryb składania ofert,
 - 3) okres ważności ofert,
 - 4) ilość, liczbę i rodzaj zamawianych usług, lokalizację,
 - 5) wysokość ewentualnego wadium oraz formę, termin i miejsce wniesienia wadium,
 - 6) informację o możliwości wglądu do dokumentacji przedmiotu przetargu,
 - 7) informację o warunkach, które winny być spełnione przez oferentów,
 - 8) określenie sposobu uzyskania formularza zawierającego Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, jeśli taka została przygotowana.
3. W postępowaniu może wziąć udział każda osoba prawna i fizyczna posiadająca zarejestrowaną działalność gospodarczą w wymaganej branży. Oferty składa się w formie pisemnej. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, chyba że w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dopuszczono lub wymagane jest złożenie ofert wariantowych.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

4. Oferent przystępuje do przetargu nieograniczonego lub postępowań prowadzonych w innym trybie składając pisemną ofertę, która powinna zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
 - 2) ściśle określenie przedmiotu oferty,
 - 3) określenie ogólnej kwoty wynagrodzenia wraz z wypełnionym ślepym kosztorysem w przypadku oferty na roboty budowlane, termin wykonania oraz ewentualnie inne wymagane dane (np. okres gwarancji),
 - 4) oświadczenie, że oferent zapoznał się z regulaminem i warunkami przetargu i ewentualnie projektem umowy i przyjął je do wiadomości,
 - 5) oświadczenie, że oferent uważa się za związanego ofertą co najmniej w ciągu minimalnego okresu jej ważności pod rygorem utraty złożonego wadium,
 - 6) oświadczenie, że w razie wygrania przetargu oferent wyraża zgodę na przekazanie kwoty wadium na zabezpieczenie należytego wykonania zamówienia,
 - 7) dowód wpłacenia wadium,
 - 8) odpis dokumentów, które stanowią wyciąg z aktu o utworzeniu jednostki przystępującej do przetargu, potwierdzający, iż profil działania oferenta odpowiada przedmiotowi przetargu lub odpis dokumentów uprawniających do prowadzenia takiej działalności,
 - 9) inne dokumenty określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia m.in. zaświadczenia z ZUS-u, Urzędu Skarbowego, dowód zawarcia ubezpieczenia, itp.

Oferty powinny być składane w zamkniętych w sposób trwały kopertach. Za przygotowanie oferty oferent nie otrzymuje wynagrodzenia.

5. Oferent może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
6. Złożone oferty przechowywane są pod zamknięciem w siedzibie Spółdzielni aż do momentu otwarcia.
7. W przetargu nie mogą uczestniczyć: prowadzący przetarg, jego prawni wspólnicy, współmałżonek oraz dzieci i członkowie Komisji przetargowej i ich prawni wspólnicy, a także wszystkie osoby wymienione w art. 17 ust.1 ustawy o zamówieniach publicznych. Członkowie Komisji przetargowej składają o powyższym pisemne oświadczenie do protokołu przetargu (Załącznik nr 1).
8. Zamawiający może w każdym terminie unieważnić postępowanie, jeżeli wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć. O unieważnieniu postępowania informuje się wszystkich oferentów.

§ 5

OTWARCIE OFERT I WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Przewodniczący Komisji przetargowej, przed otwarciem pierwszej koperty, stwierdza, czy koperty nie zostały naruszone. W przypadku stwierdzenia naruszenia którejkolwiek z kopert, komisja zwraca wszystkie koperty oferentom i zwraca się do Zarządu o ogłoszenie nowego przetargu.
2. Otwarcie ofert jest jawne i następuje w terminie podanym w ogłoszeniu. Przewodniczący komisji przetargowej po otwarciu ofert podaje do wiadomości:
 - 1) skład Komisji Przetargowej,
 - 2) przedmiot zamówienia,
 - 3) nazwy oraz adresy Oferentów, a także informacje dotyczące ceny i ewentualnie innych kryteriów oceny ofert.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

W trybie zapytania o cenę lub zamówień „z wolnej ręki” dopuszcza się składanie ofert w formie elektronicznej za pośrednictwem poczty e-mail.

3. Następnie Komisja Przetargowa bez udziału Oferentów dokonuje badania i oceny ofert. Komisja sprawdza oferty pod względem formalnym, rachunkowym oraz technicznym; przy sprawdzeniu oferty pod względem technicznym ustala się czy oferta odpowiada warunkom technicznym wykonania i odbioru robót oraz polskim normom i normom branżowym. Komisja może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert, w tym także rażąco niskiej ceny.
4. Komisja może poprawić w ofercie oczywiste omyłki pisarskie lub oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek oraz inne omyłki polegające na niezgodności oferty z zapytaniem ofertowym lub zapytaniem o cenę, nie powodujące istotnej zmiany w treści oferty.
5. Komisja odrzuca ofertę jeżeli:
 - 1) wpłynęła po terminie wyznaczonym do składania ofert,
 - 2) jest niezgodna z Regulaminem i/lub nie spełnia warunków określonych w ogłoszeniu, zapytaniu lub Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia lub opisie przedmiotu zamówienia dokonanego w innej formie,
 - 3) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
 - 4) zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przeciętnych cen przedmiotu zamówienia, a Wykonawca nie złożył odpowiednich wyjaśnień lub wyjaśnienia te potwierdzają, że oferta zawiera rażąco niską cenę,
 - 5) została złożona przez Wykonawcę wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub niezaproszonego do składania ofert w procedurze ograniczonej, a także jeżeli wiarygodność Oferenta budzi wątpliwości (likwidacja firmy, nie płacenie podatków lub składek ZUS itp.).
6. Komisja wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w zapytaniu lub Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Kryteriami oceny ofert są cena albo cena i inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia lub podmiotowo do wykonawcy.
7. Komisja przetargowa sporządza protokół z przebiegu postępowania, który winien zawierać:
 - 1) oznaczenie miejsca i terminu składania ofert,
 - 2) imiona i nazwiska członków Komisji Przetargowej,
 - 3) listę złożonych ofert,
 - 4) listę ofert odrzuconych wraz z podaniem uzasadnienia,
 - 5) informację o wyborze najkorzystniejszej oferty wraz z uzasadnieniem,
 - 6) termin zawarcia umowy, wnioski i oświadczenia osób obecnych podczas przetargu,
 - 7) podpisy członków Komisji przetargowej.

Wzór protokołu z postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

Wzór protokołu z postępowania prowadzonego w trybie negocjacji z ogłoszeniem stanowi Załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.

Wzór protokołu z postępowania prowadzonego w trybie negocjacji bez ogłaszania stanowi Załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

Wzór protokołu z postępowania prowadzonego w trybie zapytania o cenę stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego regulaminu.

8. Pierwszy przetarg uważa się za niedoszły do skutku, jeżeli nie weźmie w nim udział co najmniej dwóch uczestników lub jeżeli żaden z uczestników nie zaoferuje korzystnej ceny zamówienia lub nie spełni oczekiwań Komisji w zakresie innych istotnych kryteriów. Należy wówczas zwrócić oferentom wpłacone wadia.

W takiej sytuacji Zarząd podejmuje decyzję o ponownym ogłoszeniu przetargu lub zwraca się do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na tryb postępowania opisany w §2 ust. 5.

9. Wyniki przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
10. Zamawiający niezwłocznie po zatwierdzeniu wyniku przetargu zawiadamia wykonawców, którzy złożyli oferty, o wyborze najkorzystniejszej oferty, a Oferenta, który wygrał przetarg, wzywa do podpisania umowy w terminie określonym w warunkach przetargu.
11. Spółdzielnia zwraca wadia niezwłocznie po zatwierdzeniu przez Zarząd wyników przetargu, nie później niż w ciągu 7 dni po terminie przetargu. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się przez oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy na warunkach określonych w ofercie. Wadium oferenta, który wygrał przetarg nie podlega zwrotowi, lecz jest przeznaczone na zabezpieczenie należytego wykonania zamówienia, o ile takie zabezpieczenie było przewidziane w warunkach przetargu. Zabezpieczenie jest nieoprocentowane i nie podlega waloryzacji.
12. Dokumentację postępowania – w tym oryginały ofert – przechowuje się w archiwum przez okres nie krótszy niż 4 lata od dnia zakończenia postępowania.
13. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do pozostałych postępowań (innych niż przetarg nieograniczony) opisanych w §2 ust. 2.

§6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy „**Regulamin udzielania zamówień na dostawy, wykonanie robót lub usług dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu**” został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27.03.2019r., prot. nr 3/2019, uchwałą nr 4/2019 i obowiązuje z dniem podjęcia.
2. Traci moc „Regulamin przeprowadzania przetargu/zamówienia na wykonanie robót lub usług dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.08.2008 roku uchwałą nr 27/2008 z późniejszymi zmianami (Uchwała nr 29/2015 z 18.12.2015r.).

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej