

**REGULAMIN ZLECANIA DOSTAW, USŁUG I ROBÓT BUDOWLANYCH OBCYM WYKONAWCOM
W SKIERNIEWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady wyboru wykonawców na wykonanie prac remontowo-budowlanych, dostaw lub świadczenie innych usług na rzecz Spółdzielni.
2. Spółdzielnia przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców.

§ 2

W przypadkach uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni dopuszcza się możliwość zlecenia robót, dostaw bądź usług zgodnie z § 23 niniejszego Regulaminu.

§ 3

Z zachowania trybu postępowania określonego Regulaminem są wyłączone dostawy, roboty i usługi, których wartość nie przekracza kwoty 20.000 zł.

II. PRZYGOTOWANIE POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO

§ 4

1. Przedmiot zamówienia winien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia winna zawierać:
 - 1) nazwę oraz adres zamawiającego,
 - 2) tryb udzielenia zamówienia,
 - 3) opis przedmiotu zamówienia,
 - 4) ślepy kosztorys sporządzony przez zamawiającego,
 - 5) dokumentację projektową w przypadku robót budowlanych, gdy jest wymagana,
 - 6) termin wykonania zamówienia,
 - 7) informację o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,

- 8) przesłanki odrzucenia oferty,
- 9) wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,
- 10) wymagania dotyczące wadium,
- 11) termin związania ofertą,
- 12) opis sposobu przygotowania oferty,
- 13) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
- 14) opis kryteriów jakimi będzie kierował się zamawiający przy wyborze oferty oraz sposobu oceny ofert, - informacje dotyczące formalności, jakie powinny być dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy,
- 15) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz wzór umowy - zastrzeżenie zamawiającego o możliwości odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.

3. Specyfikację istotnych warunków zamówienia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

III. TRYB UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

§ 5

Poza przypadkami określonymi w § 2 i § 3 Regulaminu dostawcy, wykonawcy robót bądź usług wyłaniani są w trybie:

1. przetargu nieograniczonego,
2. przetargu ograniczonego,
3. zapytania o cenę,
4. zamówienia z wolnej ręki,
5. zamówień publicznych.

§ 6

1. Przetarg nieograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy, zaś w przypadku przetargu ograniczonego oferty mogą składać wykonawcy zaproszeni do składania ofert.
2. Ogłoszenia o przetargu nieograniczonym lub ograniczonym Zarząd Spółdzielni umieszcza w prasie regionalnej, w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej SSM lub internetowym portalu przetargowym na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem.

§ 7

1. Oferenci przystępujący do przetargu winni złożyć swoje oferty w zamkniętych kopertach, w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
2. Oferenci, którzy nie złożyli ofert w wymaganym w ogłoszeniu terminie lub pozostają w stosunku zależności z osobami uczestniczącymi w postępowaniu przetargowym po stronie zamawiającego zostają wykluczeni z postępowania.
3. Oferent jest związany ofertą do upływu terminu, określonego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

§ 8

1. Oferta powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do podpisywania ofert zgodnie z dokumentem określającym status prawny oferenta lub przez pełnomocnika oferenta zgodnie z udzielonym mu pełnomocnictwem.
2. Oferty mogą być wycofane najpóźniej na 24 godziny przed terminem ich otwarcia, zaś oferenci, którzy wycofali oferty nie mogą ponownie brać udziału w tym samym przetargu.

§9

Zarząd wyznacza osobę upoważnioną do udzielania oferentom szczegółowych informacji dotyczących przedmiotu dostaw, robót bądź usług, a także w innych sprawach dotyczących przetargu.

§ 10

O ewentualnych zmianach dotyczących przedmiotu zamówienia, terminie składania ofert lub warunków udziału w postępowaniu przetargowym zamawiający informuje pisemnie wszystkich oferentów, którzy otrzymali specyfikację przetargową.

§ 11

O ogłoszeniu przetargu informowana jest Rada Nadzorcza.

IV. TRYB WYBORU OFERT

§ 12

1. Przetarg na wyłonienie wykonawcy robót, usług bądź dostaw spośród zgłoszonych ofert przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd, który ustala jej skład i tryb Pracy.
2. Komisja przetargowa składa się z 5 - 8 osób, w tym radcy prawnego-adwokata i 4 - 7 wyznaczonych przez Zarząd pracowników Spółdzielni:
 - 1) spośród pracowników wymienionych w ust. 2 Zarząd wyznacza przewodniczącego Komisji i jego zastępcę,
 - 2) do zadań Przewodniczącego należy: zwoływanie posiedzeń komisji, prowadzenie prac komisji, w tym jej posiedzeń, podpisywanie protokołów z posiedzeń komisji.

W przypadku nieobecności Przewodniczącego jego obowiązki wykonuje Zastępca przewodniczącego,

- 3) komisja może skutecznie wykonywać swoje obowiązki w przypadku obecności na posiedzeniu co najmniej czterech członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy, obecność adwokata-radcy prawnego podczas posiedzenia komisji jest wymagana wyłącznie w przypadku gdy Przewodniczący uzna obecność za obowiązkową,
 - 4) w uzasadnionych przypadkach przewodniczący Komisji może korzystać z opinii pracowników Spółdzielni z określonego działu.
3. Członkami komisji przetargowej nie mogą być osoby, które:
- 1) są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - 2) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem przetargu pracowały u oferenta lub były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - 3) są pracownikami Spółdzielni odpowiedzialnymi za odbiór dostaw, usług i robót budowlano-remontowych obcym wykonawcom, będących przedmiotem danego przetargu.
4. Do zadań komisji przetargowej należy przeprowadzenie przetargu, przedstawienie najkorzystniejszej oferty, sporządzenie protokołu z wnioskami, które umożliwią Zarządowi SSM podjęcie decyzji o wyborze oferenta.
5. Decyzję w sprawie wyboru zleceniobiorcy podejmuje Zarząd SSM biorąc pod uwagę opinię komisji przetargowej.
6. O wynikach rozstrzygnięcia przetargu informowana jest Rada Nadzorcza.

§ 13

1. Podstawowymi kryteriami oceny składanych ofert są:
 - 1) najniższa cena,
 - 2) wiarygodność i doświadczenie zawodowe oferenta,
 - 3) ocena techniczna,
 - 4) okres gwarancji.
2. W przypadku równorzędności ofert, pierwszeństwo mają oferty powszechnie znanych firm, na rzecz których zlecano zamówienia w przeszłości lub firm legitymujących się referencjami wiarygodnych jednostek.
3. W przypadku, gdy oferowana cena jest rażąco niska, nie znajdująca uzasadnienia w powszechnie obowiązującym poziomie cen, ofertę jako niewiarygodną należy odrzucić.

§ 14

1. Komisja przetargowa dokonuje oceny spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu przetargowym oraz bada i ocenia oferty. W tym celu Komisja przetargowa:
 - 1) w części jawnej postępowania przetargowego:
 - a) ustala liczbę złożonych ofert,
 - b) otwiera koperty z ofertami i informuje o osobach oferentów i zaproponowanych przez nich cenach,
 - c) żąda w razie konieczności od oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert,
 - d) sprawdza dokumenty dołączone do ofert oraz czy zostało wpłacone wadium, lub inne dokumenty poświadczające wadium zgodnie z § 18 ust. 2.
 - 2) w części niejawnego postępowania przetargowego:
 - a) dokonuje szczegółowej analizy ofert,
 - b) przedstawia najkorzystniejszą ofertę, odrzuca oferty lub wnioskuje o unieważnienie postępowania.
2. Zamawiający w wyznaczonym przez siebie terminie może żądać od oferenta złożenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących dokumentów potwierdzających spełnienie warunków przetargowych.

V. PRZETARG NIEOGRANICZONY

§ 15

1. Przetarg nieograniczony jest ważny, jeżeli do przetargu przystąpiło co najmniej dwóch oferentów spełniających warunki określone przez Spółdzielnię.
2. W przypadku stwierdzenia nieważności pierwszego przetargu organizowany jest drugi przetarg.
3. Drugi przetarg nieograniczony jest ważny, jeżeli do przetargu przystąpi co najmniej jeden oferent spełniający warunki określone przez Spółdzielnię.
4. W przypadku stwierdzenia nieważności drugiego przetargu stosuje się § 23 ust. 2 pkt 1)
5. W przypadku nieprzystąpienia wybranego oferenta do podpisania umowy z Zamawiającym zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, Zamawiający może zawrzeć umowę z oferentem który złożył kolejną najkorzystniejszą ofertę po przeprowadzonych negocjacjach z oferentem.

§ 16

Protokół z przetargu zawiera:

- 1) oznaczenie miejsca i czasu przetargu oraz imiona i nazwiska osób wchodzących w skład komisji przetargowej,
- 2) adres oraz imię i nazwisko lub nazwę wszystkich oferentów, a także zaproponowane przez nich ceny oraz wnioski i oświadczenia oferentów obecnych na przetargu,
- 3) wnioski komisji, które umożliwią Zarządowi SSM podjęcie decyzji o wyborze oferenta,
- 4) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
- 5) podpisy członków komisji przetargowej,
- 6) datę podpisania protokołu, która jest datą zakończenia przetargu.

§ 17

Wyniki przetargu umieszcza się na stronie internetowej SSM oraz zawiadamia pocztą elektroniczną wszystkich oferentów. Zawiadomienia podpisuje Zarząd SSM.

§ 18

1. Wysokość wadium ustala się w następującej wysokości:
 - 1) dla dostaw, usług i robót o wartości od 20.000 zł do 100.000 zł – 5 % wartości zamówienia,
 - 2) dla dostaw, usług i robót o wartości kosztorysowej powyżej 100.000 zł – od 3 % do 5 % wartości zamówienia.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu, przelewem na rachunek Spółdzielni w ustalonym przez Spółdzielnię terminie lub w postaci gwarancji bankowej albo gwarancji ubezpieczeniowej.
3. Wadium oferentów, których oferty zostały odrzucone lub niewybrane, zwracane jest w okresie nie dłuższym niż 30 dni od czasu ogłoszenia wyników przetargu.
4. Wadium wpłacone przez uczestnika, który przetarg wygrał, rozliczane jest na warunkach określonych w umowie.
5. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy o dostawę, usługi czy roboty.

VI. PRZETARG OGRANICZONY

§ 19

Przetarg ograniczony organizowany jest gdy:

- 1) występuje potrzeba pilnego wyłonienia oferenta,

- 2) zamówienie ograniczone jest do określonego typu dostawy, usługi lub roboty,
- 3) zakres zamówienia jest niewielki i korzystny jest wybór miejscowego oferenta.

§ 20

1. Zaproszenie do składania ofert na przetarg ograniczony wysyłane jest do co najmniej czterech oferentów.
2. Warunki przetargu określone są w zaproszeniu bądź w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
3. Przetarg jest ważny, jeżeli oferty złoży co najmniej dwóch oferentów.
4. W przypadku stwierdzenia nieważności pierwszego przetargu organizowany jest drugi przetarg ograniczony.
5. Drugi przetarg ograniczony jest ważny, jeżeli do przetargu przystąpi co najmniej jeden oferent spełniający warunki określone przez Spółdzielnię.
6. W przypadku stwierdzenia nieważności drugiego przetargu stosuje się § 23 ust. 2 pkt 1)
7. W przypadku nieprzystąpienia wybranego oferenta do podpisania umowy z Zamawiającym zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, Zamawiający może zawrzeć umowę z oferentem który złożył kolejną najkorzystniejszą ofertę po przeprowadzonych negocjacjach z oferentem.

§ 21

Do przeprowadzenia przetargu ograniczonego stosuje się procedury zgodnie z § 17 i 18.

VII. ZAPYTANIA O CENĘ

§ 22

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, zaś przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi o ustalonych standardach jakościowych.

VIII. ZAMÓWIENIA Z WOLNEJ RĘKI

§ 23

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.
2. Zamówienia z wolnej ręki udziela się w przypadku gdy:
 - 1) w prowadzonych postępowaniach o udzieleniu zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone,

- 2) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę,
- 3) zaistniała sytuacja, o której mowa w § 2 niniejszego Regulaminu.
3. Zamówienia z wolnej ręki udziela Zarząd SSM w przypadku, gdy wartość zamówienia nie przekracza kwoty 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy PLN) oraz w przypadkach, o których mowa w § 15 ust. 4 i § 20 ust. 6 niniejszego regulaminu bez względu na wartość zamówienia.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może udzielić zamówienia z wolnej ręki bez stosowania procedury przetargowej przewidzianej w niniejszym Regulaminie mimo wartości zamówienia przekraczającej 50.000 zł pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

IX. ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

§ 24

1. Zlecenia w formie zamówień publicznych udziela się na roboty, usługi i dostawy, które z obowiązującymi przepisami tego wymagają.
2. Tryb i zasady zamówień publicznych określa właściwa ustawa.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25

1. Regulamin zlecenia dostaw, usług i robót budowlanych obcym wykonawcom w Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 marca 2020 roku.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 lutego 2020 roku.

Tekst jednolity niniejszego regulaminu sporządzono
w dniu 31.07.2024 r. uwzględniając zmiany wprowadzone
Uchwałą Nr 20/RN/2024 Rady Nadzorczej z dnia 29.07.2024 r.