

Regulamin określający zasady wyboru wykonawców prac projektowych, nowych inwestycji oraz robót remontowo budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku.

Podstawa prawna.

1. Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r (Dz.U z 2021 r. poz.648)
2. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. (Dz.U z 2023 r. poz.438)
3. Statut Spółdzielni.
4. Kodeks cywilny (Dz.U z 2022. poz.1360 ze zm.)

§ 1

1. Regulamin ma zastosowanie dla prac projektowych, nowych inwestycji i robót remontowo - budowlanych wykonywanych na rzecz Spółdzielni – zwanych dalej „robotami” finansowanych ze środków własnych Spółdzielni, wpłat mieszkańców, lub innych źródeł.
2. Decyzję co do sposobu wyboru wykonawcy podejmuje Zarząd Spółdzielni w trybie:
 - 2.1. Przetargu nieograniczonego
 - 2.2. Zapytania o cenę – skierowanego do minimum trzech sprawdzonych wykonawców, których oferty zagwarantują wysoką jakość robót.
 - 2.3. Zamówienia z wolnej ręki – skierowanego do jednego wykonawcy w przypadku konieczności niezwłocznej realizacji zamówienia, niewielkiego zakresu prac, bądź robót specjalistycznych lub awaryjnych.

§ 2

Przetarg nieograniczony - Ważność

Przetarg zostanie uznany za ważny jeżeli zostanie złożona co najmniej jedna oferta na wykonanie robót spełniająca warunki specyfikacji.

§ 3

Przetarg nieograniczony - Wadium

1. Przystępujący do przetargu oferent jest zobowiązany do złożenia wadium w wysokości i w formie określonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium w przetargu nieograniczonym wynosi od 3% do 5% szacunkowej wartości robót.
3. Wadium może być złożone w formie:
 - a) pieniężnej

- b) poręczenia bankowego
- c) gwarancji ubezpieczeniowej
- 4. Wpłacone wadium zostaje zwrócone oferentom do 7 dni roboczych po rozstrzygnięciu przetargu (nie dotyczy oferty, która wygrała przetarg).
- 5. Oferent, który wygrał przetarg otrzymuje zwrot wadium po wykonaniu zadania i odbiorze protokolarnym robót oraz potrąceniu kaucji gwarancyjnej z należnego wynagrodzenia.
- 6. Wadium wniesione w pieniądzu przez Oferenta, którego oferta została wybrana, może być na jego wniosek zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej.

§ 4

Przetarg nieograniczony – Komisja przetargowa

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w składzie:
 - 1.1. Przewodniczący – Członek Zarządu Spółdzielni
 - 1.2. Członkowie Komisji:
 - a) Kierownicy lub ich zastępcy Administracji Osiedli, których przetarg bezpośrednio dotyczy,
 - b) Kierownik lub zastępca kierownika działu, sprawujący nadzór nad robotami, których dotyczy przetarg,
 - c) Pracownicy nadzorujący prace będące przedmiotem przetargu,
 - d) Inni pracownicy w/g potrzeb zgodnie z zatwierdzonym przez Zarząd składem osobowym komisji.
2. O przetargu należy powiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej, który może wydelegować do udziału w nim przedstawicieli Rady Nadzorczej jako obserwatorów.
3. Członkami Komisji przetargowej nie mogą być osoby pozostające W stosunku prawnym lub faktycznym budzącym uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności, z oferentami biorącymi udział w przetargu.

§ 5

Przetarg nieograniczony – Ogłoszenie o przetargu

1. Przetarg nieograniczony wymaga zamieszczenia ogłoszenia na stronie internetowej Zamawiającego oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 2.1. Nazwę i siedzibę Zamawiającego.
 - 2.2. Przedmiot zamówienia i formę oferty.
 - 2.3. Miejsce, termin i sposób składania ofert.
 - 2.4. Miejsce uzyskania specyfikacji, dokumentacji lub innych informacji,
 - 2.5. Miejsce i termin otwarcia ofert.
 - 2.6. Informację dotyczącą prawa Spółdzielni do unieważnienia lub odwołania przetargu bez podania przyczyn.

§ 6

Przetarg nieograniczony – Wybór

1. Spółdzielnia organizując przetarg przygotowuje szczegółową Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, którą oferent otrzymuje za pokwitowaniem.
2. Oferent przystępuje do przetargu składając pisemną ofertę, która powinna być zgodna z pobraną specyfikacją oraz oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu.
3. Przebieg przetargu:
 - 3.1. Komisja przetargowa stwierdza liczbę otrzymanych ofert i po wstępnej analizie określa, które z nich spełniają warunki określone w ogłoszeniu i szczegółowej specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a które z nich odrzuca jako nie ważne.
 - 3.2. Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty w oparciu o dokumentację przetargową tj. kosztorys inwestorski w sposób niejawnny.
 - 3.3. Komisja przetargowa wybiera najkorzystniejszą ofertę uwzględniając poza kryterium kosztowym (cena) dodatkowe kryteria takie jak: wiarygodność oferenta, ilość zrealizowanych obiektów będących przedmiotem zamówienia lub podobnych technologicznie, wykonywanie prac dla Spółdzielni - ocena tych prac pod kątem jakości, terminowości, usług gwarancyjnych, posiadany przez firmę potencjał techniczny i ludzki np. czy firma zamierza wykonać roboty własnymi siłami czy zlecać ich wykonanie podwykonawcom.
4. Przy wyborze wykonawcy na opracowanie dokumentacji technicznej budynków mieszkalnych, usługowych i innych rozstrzygnięcia przetargu dokonuje się na podstawie szkicu koncepcyjnego zabudowy, który oferent dostarcza wraz z ofertą przetargową nieodpłatnie.
5. Przy ocenie oferty na opracowanie dokumentacji przyjmuje się niżej wymienione kryteria:
 - 5.1. Rozwiązania architektoniczne i użytkowe.
 - 5.2. Optymalne zagospodarowanie terenu działki.
 - 5.3. Przewidywaną wartość zadania inwestycyjnego.
 - 5.4. Zastosowanie rozwiązań architektonicznych i materiałowych, które będą korzystne w okresie późniejszej eksploatacji obiektu.
 - 5.5. Cenę opracowania dokumentacji technicznej.
 - 5.6. Wiarygodność biura projektowego, projektanta.
6. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół.

§ 7

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok” bez zbędnej zwłoki powiadomi oferentów o rezultacie przetargu. Informacja o wynikach przetargu zostanie zamieszczona w siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 8

Ilość wybranych wykonawców na roboty inwestycyjne i remontowo – budowlane jest dowolna. Ustalana jest ona każdorazowo, w zależności od wielkości planowanych robót i ich rodzaju, winna jednak zapewnić pełne ich wykonanie, równomiernie w ciągu całego okresu realizacji.

§ 9

Zapytanie o cenę

1. Zapytania o cenę Spółdzielnia kieruje do minimum trzech wykonawców i zaprasza do składania ofert w sytuacji gdy priorytetem jest wysoka jakość robót.
2. Zapytanie o cenę musi zawierać:
 - 2.1. Nazwę i adres zamawiającego.
 - 2.2. Określenie rodzaju i zakresu robót.
 - 2.3. Termin i miejsce złożenia oferty.
3. O wyborze Wykonawcy decyduje Zarząd Spółdzielni w oparciu o sporządzony przez komisję techniczną protokół.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia wyboru Wykonawcy bez podania przyczyny.

§ 10

Zamówienia z wolnej ręki

1. Zarząd może zlecić roboty w formie zamówienia z wolnej ręki w przypadku:
 - 1.1. Pilnego wykonania robót awaryjnych.
 - 1.2. Gdy zakres robót nie przekracza 150 000 zł netto.
 - 1.3. Konieczności wykonania kolejnego etapu prac rozpoczętych.
2. Na zamówienie z wolnej ręki sporządzany jest Protokół Konieczności lub Zlecenie na wykonanie prac, a po zakończeniu prac Protokół odbioru wykonanych robót.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w dniu 19 czerwca 2023 roku, Uchwałą nr 8/2023.

Jednocześnie traci moc regulamin zatwierdzony w dniu 12 grudnia 2019 roku Uchwałą 10/2019 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Aleksandra Frączek

Frączek Aleksandra

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Katarzyna Siemieniako

Katarzyna Siemieniako