

OGÓLNE ZASADY

wyboru wykonawców i zlecenia robót budowlanych w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie – tekst jednolity

przyjęte uchwałą Nr 5/2010 Rady Nadzorczej z dnia 15 kwietnia 2010 r. ze zmianami wprowadzonymi
uchwałą nr 6/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17 kwietnia 2014 r.

§ 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

- 1) *Spółdzielni* – należy przez to rozumieć KSM „Nasz Dom” w Koszalinie;
- 2) *robotach budowlanych* – należy przez to rozumieć budowę a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, wykonywane na rzecz nieruchomości mieszkaniowych, garażowych lub stanowiących własność Spółdzielni;
- 3) *dokumentacji* – należy przez to rozumieć odpowiednio: dokumentację projektową, protokoły typowania robót lub kosztorys inwestorski, określające zakres robót budowlanych;
- 4) *wykonawcy* – należy przez to rozumieć nie związaną ze Spółdzielnią osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o realizację robót budowlanych na rzecz Spółdzielni;
- 5) *przedstawicieli Rady* – należy przez to rozumieć Przewodniczącego Rady Nieruchomości lub inną osobę upoważnioną przez Radę Nieruchomości do jej reprezentowania w procedurach wyboru wykonawców robót budowlanych realizowanych na rzecz tej nieruchomości albo odpowiednio, osobę upoważnioną przez Radę Nadzorczą, jeżeli wybór dotyczy nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni ;
- 6) *SIWP* – należy przez to rozumieć Specyfikację Istotnych Warunków Przetargu zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni, która określa zasady i warunki wyboru wykonawców robót budowlanych świadczonych na rzecz Spółdzielni. Każda Rada Nieruchomości ma prawo opiniować projekty SIWP dotyczące jej zasobów, jeżeli zgłosi na piśmie wnioski w tym zakresie ;
- 7) *najkorzystniejszej ofercie* – należy przez to rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans oceny wszystkich kryteriów określonych przez Spółdzielnię, które poza ceną, mogą dotyczyć w szczególności parametrów technicznych, technologicznych lub funkcjonalnych proponowanych rozwiązań, terminu wykonania robót, warunków zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty oraz warunków udzielanej gwarancji;

§ 2

1. Spółdzielnia może zlecić wykonanie robót budowlanych, jeżeli:
 - 1) w Planie Gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą posiada przeznaczone na ten cel środki;
 - 2) dysponuje wymaganą dokumentacją;
 - 3) został zatwierdzony wynik przeprowadzonego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego albo zostały zatwierdzone warunki zlecenia wykonania robót budowlanych z wolnej ręki.

I. Tryby wyboru wykonawców

§ 3

1. Wybór wykonawcy może nastąpić w trybie:
 - 1) przetargu nieograniczonego;
 - 2) przetargu ograniczonego;
 - 3) zlecenia wykonania robót budowlanych z wolnej ręki.

§ 4

1. Przetarg nieograniczony

- 1.1. Przetarg nieograniczony to tryb wyboru wykonawcy, w którym, w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie przetargu, oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy. Tryb ten stosuje się, gdy wartość kosztorysowa robót przekracza kwotę 20.000 zł (netto). Na wniosek właściwej Rady Nieruchomości lub przedstawiciela Rady Nadzorczej, kwota ta może być niższa.
- 1.2. Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony w dzienniku o zasięgu regionalnym lub ogólnopolskim oraz na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie.
- 1.3. Termin składania ofert w tym trybie postępowania nie może być krótszy niż 14 dni od dnia ogłoszenia przetargu.
- 1.4. Organizację przetargu nieograniczonego określa się w części II.

2. Przetarg ograniczony

- 2.1. Przetarg ograniczony to tryb wyboru wykonawcy, w którym oferty mogą składać wyłącznie wykonawcy zaproszeni na piśmie przez Spółdzielnię do składania ofert. Do zaproszenia dołącza się SIWP.

- 2.2. Spółdzielnia może dokonać wyboru wykonawcy w trybie przetargu ograniczonego, jeżeli zachodzi, co najmniej jedna z następujących przesłanek:
- 1) kosztorysowa wartość robót nie przekracza 20.000 zł (netto);
 - 2) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione;
 - 3) specyficzny charakter zamówienia ogranicza ilość wykonawców.
- 2.3. Spółdzielnia zaprasza do składania ofert wykonawców w liczbie zapewniającej konkurencję, jednak nie mniej niż trzech wykonawców. Listę zapraszanych wykonawców uzgadnia się z przedstawicielem Rady.
- 2.4. W zaproszeniu do składania ofert, Spółdzielnia wyznacza termin ich składania, który nie może być krótszy niż siedem dni roboczych, licząc od daty doręczenia zaproszeń. Jednak w przypadku pilnej potrzeby zlecenia określonych robót budowlanych, Zarząd może wyznaczyć krótszy niż określony w pkt 3 termin składania ofert.
- 2.5. Organizację przetargu ograniczonego określa się w części III.

3. Zlecenie wykonania robót budowlanych z wolnej ręki

- 3.1 Spółdzielnia może zlecić wykonanie robót budowlanych z wolnej ręki, jeżeli zachodzi, co najmniej jedna z następujących przesłanek:
- 1) ze względu na wyjątkową sytuację, wymagane jest natychmiastowe wykonanie określonych robót budowlanych i nie można zachować terminów właściwych dla innych trybów wyboru wykonawcy;
 - 2) jeżeli inne tryby wyboru wykonawcy nie doprowadziły do jego wskazania;
 - 3) w innych uzasadnionych okolicznościach wynikających z pisemnych uzgodnień podjętych z przedstawicielem Rady.

II. Elementy organizacji przetargu nieograniczonego

§ 5

1. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera:

- 1) nazwę oraz adres Spółdzielni;
- 2) ogólny opis robót budowlanych i ich zakres;
- 3) określenie sposobu uzyskania przez wykonawców SIWP oraz wymaganą opłatę za jej uzyskanie;
- 4) miejsce, termin i sposób składania ofert oraz miejsce i termin otwarcia ofert;
- 5) wskazanie osoby upoważnionej do udzielania informacji na temat przetargu.

2. Specyfikacja Istotnych Warunków Przetargu określa:

- 1) nazwę oraz adres Spółdzielni;
- 2) dokładny opis robót budowlanych w formie szczegółowego przedmiaru;
- 3) oczekiwany termin wykonania robót;
- 4) wzór formularza ofertowego;
- 5) warunki udziału w przetargu, w tym wymagane informacje, oświadczenia i dokumenty, jakie powinien dostarczyć wykonawca oraz zastrzeżenie o możliwości złożenia przez wykonawcę tylko jednej oferty;
- 6) wymagania dotyczące wadium, zasad jego wnoszenia oraz zwrotu przez Spółdzielnię;
- 7) opis kryteriów, jakimi będzie się kierowała Spółdzielnia przy wyborze oferty, ich wagę oraz sposób oceny;
- 8) miejsce, formę oraz termin składania ofert oraz miejsce i termin otwarcia ofert;
- 9) sposób ogłoszenia wyników przetargu;
- 10) wzór umowy, jeżeli Spółdzielnia wymaga od wykonawcy zawarcia jej na określonych warunkach;
- 11) sposób i zakres dopuszczalnych kontaktów wykonawców ze Spółdzielnią przed otwarciem ofert oraz w trakcie postępowania komisji przetargowej;
- 12) prawo do odrzucenia przez Spółdzielnię oferty, jeżeli wykonawca wcześniej zrealizował dla niej roboty budowlane w sposób nienależyty. Przez nienależyte wykonanie należy rozumieć wykonanie robót bez odbioru końcowego, odbioru z usterkami trwałymi albo nie usuwanie usterek w okresie gwarancji.

3. Składanie ofert

Oferty składa się w sekretariacie Spółdzielni, w zamkniętych kopertach, wyłącznie z opisem: „Przetarg na wykonanie.....”. Za datę złożenia oferty uznaje się datę jej wpływu do sekretariatu Spółdzielni. Wpływające oferty rejestruje się w dzienniku korespondencji i nadaje kolejny numer wpływu.

4. Komisja przetargowa

- 4.1. Komisję przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni w składzie: zastępca prezesa Zarządu do spraw techniczno-eksploatacyjnych oraz desygnowani inspektorzy budowlani z sekcji do spraw techniczno-eksploatacyjnych Spółdzielni. Na wniosek właściwej Rady Nieruchomości, do komisji przetargowej może być powołana inna osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane.
- 4.2. W skład komisji wchodzi:
 - a) przewodniczący komisji,
 - b) sekretarz komisji,
 - c) członkowie.
- 4.3. Zarząd powołując komisję wskazuje jej przewodniczącego i sekretarza.
- 4.4. Do zadań komisji przetargowej należy:
 - 1) otwarcie ofert i ocena ich zgodności ze SIWP;
 - 2) ocena ofert nie podlegających wykluczeniu według kryteriów określonych w SIWP;
 - 3) sporządzenie protokołu z wszystkich czynności komisji przetargowej i bezzwłoczne jego przedłożenie Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia;
 - 4) zarchiwizowanie pełnej dokumentacji z przetargu oraz wpisanie jej do Rejestru przeprowadzonych postępowań przetargowych.
- 4.5. Postępowanie komisji przetargowej składa się z części jawnej i niejawnej.

W części jawnej, w obecności wykonawców, komisja przetargowa otwiera oferty i podaje nazwy wykonawców i oferowane przez nich ceny oraz proponowane terminy wykonania robót. W części niejawnej przeprowadzanej bez udziału wykonawców, komisja przetargowa przeprowadza szczegółową analizę ofert, co do ich zgodności z wymaganiami określonymi w SIWP oraz ocenia oferty według kryteriów zawartych w SIWP.
- 4.6. Szczegółowe zasady pracy komisji przetargowej określa stosowny regulamin ustalony przez Zarząd Spółdzielni.
- 4.7. Kontaktowanie się wykonawców z komisją przetargową przed zatwierdzeniem wyniku przetargu może mieć jedynie formę pisemnych wyjaśnień na pisemne zapytania komisji. O wszelkich innych formach kontaktów wykonawców z komisją przed zatwierdzeniem wyników przetargu, członkowie komisji zobowiązani są bezzwłocznie informować Zarząd Spółdzielni. W sytuacjach szczególnych, Zarząd może wykluczyć z przetargu wykonawcę naruszającego zasadę nie ingerowania wykonawców w postępowanie komisji przetargowej.

5. Oceny ofert

5.1. Komisja ocenia oferty według kryteriów i zasad określonych w SIWP.

5.1.1. Kryterium ceny - ocena każdej zakwalifikowanej do przetargu oferty polega na porównaniu określonej w niej ceny brutto do najniższej zaoferowanej ceny brutto. Ilość punktów przyznanych danej ofercie wylicza się za pomocą wzoru:

$$P_i = [C_n / C_i] \times 100 \times w;$$

gdzie:

P_i – ilość punktów przyznanych ofercie „i”,

C_n – najniższa zaoferowana cena brutto,

C_i – cena brutto określona w ofercie „i”,

w – waga przypisana do kryterium ceny.

5.1.2. Ocena ofert według innych, określonych w SIWP kryteriów, przebiega według zasad określonych w pkt 5.1.1.

- 5.2. Ocenę końcową każdej oferty stanowi suma uzyskanych przez nią punktów we wszystkich ocenianych kryteriach.
- 5.3. Komisja przetargowa uzna za najkorzystniejszą tę ofertę, która uzyska najwyższą ilość punktów.
- 5.4. Jeżeli w przetargu, dwie lub więcej ofert uzyska tę samą ocenę, to przewodniczący komisji przetargowej wzywa na piśmie wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie trzech dni roboczych, pisemnych ofert dodatkowych. Oferty dodatkowe powinny być złożone w Spółdzielni, w takiej samej formie, jak oferty podstawowe. Przed ostatecznym wyborem najkorzystniejszej oferty, dopuszcza się dalsze negocjowanie ceny przez Zarząd Spółdzielni, celem jej zmiany na korzystniejszą dla Spółdzielni.

6. Zatwierdzenie wyniku przetargu i zawarcie umowy

- 6.1. Zarząd Spółdzielni rozpatruje protokół z przeprowadzonego przetargu w terminie 7 dni od dnia jego przedłożenia przez komisję. O wyniku przetargu zawiadamia się niezwłocznie, na piśmie, wykonawców oraz przedstawiciela Rady. W zawiadomieniu wskazuje się wykonawcę, którego oferta została wybrana oraz cenę jego oferty.

6.2. W przypadku nie zawarcia umowy z wybranym wykonawcą, komisja przetargowa dokona w drodze negocjacji ponownego wyboru najkorzystniejszej oferty spośród pozostałych ofert, chyba że złożono tylko jedną ważną ofertę lub Zarząd Spółdzielni zdecydował o unieważnieniu przetargu.

7. Unieważnienie przetargu

Zarząd Spółdzielni unieważnia przetarg, jeżeli:

- 1) nie złożono żadnej oferty nie podlegającej odrzuceniu;
- 2) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, jaką Spółdzielnia może przeznaczyć na sfinansowanie wykonania robót budowlanych;
- 3) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że zatwierdzenie wyniku przetargu nie leży w interesie Spółdzielni.

III. Organizacja przetargu ograniczonego

§ 6

Organizacja i przebieg przetargu ograniczonego odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w części II, z pominięciem postanowień § 5 ust. 1 oraz z uwzględnieniem § 4 ust. 2 niniejszych zasad.

IV. Zlecenie wykonania robót budowlanych z wolnej ręki

§ 7

1. W postępowaniu zachowuje się zasady określone w § 4 ust. 3.
2. Warunki zlecenia robót budowlanych z wolnej ręki o wartości netto nieprzekraczającej 10.000 zł zatwierdza zastępca prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych, a pod jego nieobecność inny członek Zarządu, a przy ich wartości netto przekraczającej 10.000 zł Zarząd Spółdzielni.

V. Zasady uczestnictwa przedstawicieli Rady Nadzorczej i Rad Nieruchomości w procedurach wyboru wykonawców

§ 8

1. W postępowaniu przetargowym ma prawo uczestniczyć w roli obserwatora przedstawiciel Rady. Ma prawo żądać wpisania do protokołu z postępowania swoich uwag lub spostrzeżeń oraz składać odrębne oświadczenia.
2. Jednocześnie z ogłoszeniem przetargu nieograniczonego lub zaproszeniem do składania ofert w ramach przetargu ograniczonego, przewodniczący komisji przetargowej ma obowiązek skutecznie powiadomić przedstawiciela Rady o podjęciu procedury wyboru wykonawców oraz zapewnić jemu uczestnictwo w postępowaniu.

VI. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Ogólne zasady przyjęte zostały uchwałą Nr 5/2010 Rady Nadzorczej z dnia 15 kwietnia 2010 r. i obowiązują od dnia ich przyjęcia oraz zmienione uchwałą nr 6/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17 kwietnia 2014 r.
2. Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr 195/2000 z dnia 7 listopada 2000 r. w sprawie przyjęcia Ogólnych zasady organizacji przetargów w KSM „Nasz Dom” oraz Zasad uczestnictwa przedstawicieli Rady Nadzorczej KSM „Nasz Dom” w postępowaniach przetargowo – konkursowych organizowanych w Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Lidia Laskowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Grzyl