

## REGULAMIN ORGANIZOWANIA PRZETARGÓW

### na wykonywanie robót budowlanych, usług i dostaw na rzecz SM „Tarnowiecka” w Warszawie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165, 1250).
3. Statut SM „Tarnowiecka”
4. Regulamin Zarządu SM „Tarnowiecka”

### ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie mowa jest o:
  - Spółdzielni - należy przez to rozumieć SM „Tarnowiecka” zwaną w dalszej części regulaminu także „Zamawiającą”,
  - Komisji przetargowej – należy przez to rozumieć dwóch członków Zarządu i przedstawicieli Rady Nadzorczej jako obserwatorów.
  - Wykonawcy - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która na podstawie przewidzianego przepisami zezwolenia prowadzi działalność gospodarczą i uczestnicząc w zorganizowanym przez Spółdzielnię postępowaniu o udzielenie zamówienia, przedstawi Spółdzielni zakres i sposób realizacji zamówienia,
  - zamówieniu - należy przez to rozumieć przedmiot umowy zawieranej przez Spółdzielnię w celu zaspokojenia jej potrzeb,
  - przedmiocie zamówienia - należy przez to rozumieć wykonanie prac remontowych, budowlanych, montażowych, konserwacyjnych, projektowych, eksperckich, dokumentacyjnych, usługowych lub realizację dostaw dla Spółdzielni,
  - najkorzystniejszej ofercie - należy przez to rozumieć ofertę, która ze względu na zakres spełnienia warunków zamówienia, kryteria oceny oferty oraz potrzeby Spółdzielni - a w wyniku wystosowanego zapytania ofertowego uznana została za ofertę dla Spółdzielni najkorzystniejszą,
  - środkach publicznych - należy przez to rozumieć środki publiczne w rozumieniu przepisów o finansach publicznych.
2. Z wyłączeniem realizacji potrzeb Zamawiającej finansowanych ze środków publicznych, Spółdzielnia udziela zamówień w oparciu o własne środki finansowe.
3. Zamówienia finansowane częściowo (>50%) lub w całości ze środków publicznych udzielane są przez Zamawiającą na podstawie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
4. Za prawidłowość udzielenia zamówienia oraz przebieg postępowania w celu wyłonienia wykonawcy odpowiada Zarząd Spółdzielni.

### ROZDZIAŁ II ZAKRES I CELE STOSOWANIA REGULAMINU

1. Regulamin określa zasady i sposób wyboru wykonawców zamówień udzielanych przez Zamawiającą.
2. Regulamin ma zapewnić konkurencyjność, równe traktowanie uczestników postępowania o udzielenie zamówienia, kontrolę postępowania oraz wybór najkorzystniejszej oferty, która spełniając warunki zamówienia, wskazywana jest w wyniku oceny parametrów przedmiotu



zamówienia, takich jak cena, sposób płatności za przedmiot zamówienia, jego walory użytkowe i materiałowe, techniczne i jakościowe, koszty eksploatacji, termin wykonania, warunki gwarancji, niezawodność funkcjonowania, stopień spełnienia innych potrzeb Zamawiającej, itp.

3. Nie mogą ubiegać się o udzielenie i zostaną wykluczeni z postępowania o zamówienie wykonawcy, którzy:
- wyrządzili szkodę nie wykonując lub nie wykonując z należytą starannością zamówienia Zamawiającego w okresie pięciu lat przed wszczęciem postępowania,
  - są w stanie upadłości lub likwidacji,
  - nie posiadają uprawnień do wykonywania działalności związanej z treścią zamówienia oraz wystarczającego doświadczenia w realizacji zamówienia o podobnym zakresie,
  - są spokrewnieni lub powinowaceni z członkami Rady Nadzorczej lub Zarządu w stopniu określonym w art. 57 Ustawy prawo spółdzielcze.

### **ROZDZIAŁ III PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

1. Przedmiot zamówienia opisuje się w sposób wyczerpujący i jednoznaczny, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na przygotowanie oferty.
2. Przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję.
3. Przedmiot zamówienia opisuje się za pomocą cech technicznych i jakościowych przy przestrzeganiu Polskich Norm i obowiązujących w Unii Europejskiej. Do opisu przedmiotu stosuje się standardowe nazwy i kody, a w przypadku zamówienia dotyczącego prac budowlanych lub montażowych, przedmiot może zostać opisany za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.
4. Przedmiot zamówienia może być również dodatkowo opisany przez stawiane mu wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.
5. Oczekiwania zamawiającej, co do cech przedmiotu zamówienia, opisuje się w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

### **ROZDZIAŁ IV SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

1. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) zawiera co najmniej:
  - nazwę oraz adres Zamawiającej,
  - opis przedmiotu zamówienia
  - oczekiwany termin wykonania zamówienia,
  - informacje o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
  - wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,
  - wymagania dotyczące wpłaty kaucji wraz z terminem jej wniesienia,
  - termin związania ofertą,
  - forma, miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
  - wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania,
  - wymagania dotyczące posiadania przez wykonawcę aktualnej polisy OC od prowadzonej działalności (zawierającą odpowiedzialność deliktową i odpowiedzialność kontraktową), na kwotę nie mniejszą od wartości zamówienia.



2. Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia przekazuje się w zapytaniu ofertowym.

## ROZDZIAŁ V TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

1. Przy zamówieniach finansowanych ze środków własnych, Zamawiająca stosuje następujące tryby udzielenia zamówienia:
  - zamówienie „z wolnej ręki”.
  - zapytanie o cenę,
  - przetarg ograniczony,
  - przetarg nieograniczony,
2. Przy zamówieniach finansowanych z udziałem środków publicznych, Spółdzielnia zobligowana jest stosować inne, niż wymienione w pkt.1, tryby udzielenia zamówienia, przewidziane ustawą Prawo zamówień publicznych. W takich przypadkach, zamiast przepisów niniejszego Regulaminu, stosuje się przepisy ustawy właściwej.
3. Decyzję o trybie udzielenia zamówienia ( rodzaju przetargu ) podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie wstępnego wyznaczania kosztów

## ROZDZIAŁ VI ZAMÓWIENIE „Z WOLNEJ RĘKI”

1. Jest to tryb udzielenia zamówienia, w którym Zamawiający zleca wykonanie prac lub zawiera umowę po przeprowadzeniu negocjacji z jednym lub wieloma wykonawcami, celem ustalenia warunków realizacji zamówienia ..
2. Zamawiający może udzielić zamówienia „z wolnej ręki” gdy wartość zamówienia nie przekracza **10 000,00 zł netto** gdy:
  - Zamawiający zawiera umowę na przeprowadzenie badań, przygotowanie ekspertyz lub opinii prawnych , technicznych i ekonomicznych , kontroli stanu technicznego itp.
  - ze względu na szczególne okoliczności, których Zamawiająca nie mogła przewidzieć (np. usunięcie awarii lub prace remontowe lub zabezpieczające wymagające natychmiastowego wykonania).
3. Decyzję o wyborze Wykonawcy podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ VII ZAPYTANIE O CENĘ

1. Zapytanie o cenę to tryb udzielenia zamówienia, w którym Zamawiająca kieruje zapytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców przekazując im opis przedmiotu zamówienia.
2. Zapytanie o cenę jest trybem, w którym przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych , świadczenie usług specjalistycznych , zakupów materiałów lub wyposażenia , a Zamawiająca przy wyborze oferty kieruje się tylko ceną.
3. O przystąpieniu do zapytania o cenę Zarząd informuje na tablicy ogłoszeniowej Zamawiającej.
4. Przedmiot zamówienia musi być jednoznacznie określony, z podaniem m.in. rodzaju, gatunku i ilości robót.
5. Zapytanie o cenę może być przeprowadzone dla zamówienie o wartości powyżej **10.000,00 zł netto**, nie większej niż **50.000,00 zł netto**.
6. Postępowanie w tym trybie jest ważne, jeżeli po zapytaniu skierowanym, do co najmniej trzech potencjalnych wykonawców wpłyną co najmniej dwie ważne oferty.



7. Jeżeli nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie. Zamawiająca przeprowadza negocjacje celem uzyskania korzystniejszych warunków zamówienia cenowych, terminowych, gwarancyjnych, itp.
8. Jeżeli procedura nie wyłoni najkorzystniejszej oferty Zamawiająca ma prawo dokonać wyboru wykonawcy.
9. Do rozpatrywania ofert w trybie przetargu ograniczonego zapraszany jest w charakterze obserwatora członek Zamawiającej w trybie określonym w Rozdziale XI pkt 8.
10. Zaproszenie obserwatora w formie elektronicznej lub pisemnej dokonuje Zarząd na co najmniej 7 dni przed dniem rozpatrywaniem ofert.
11. Decyzję o wyborze wykonawcy podejmuje Komisja przetargowa
12. Zamówienia w trybie zapytania o cenę w formie umowy dokonuje Zarząd Spółdzielni

## ROZDZIAŁ VIII

### PRZETARG OGRANICZONY

1. Tryb przetargu ograniczonego stosuje się gdy wartość przedmiotu zamówienia jest powyżej **50.000,00 zł. netto** i nie przekracza **100.000,00 zł. netto**.
2. W trybie przetargu ograniczonego Zamawiająca ogłasza przetarg w formie anonsu prasowego lub zaprasza do złożenia ofert co najmniej 4 wykonawców.
3. W trybie przetargu ograniczonego wymagane jest sporządzenie SIWZ.
4. O przystąpieniu do przetargu ograniczonego Zarząd informuje na tablicy ogłoszeniowej Zamawiającej.
5. Postępowanie w tym trybie prowadzi Komisja przetargowa jeżeli wpłyną co najmniej 3 ważne oferty.
6. Do rozpatrywania ofert w trybie przetargu ograniczonego zapraszany jest w charakterze obserwatora członek Zamawiającej w trybie Rozdział XI pkt 8.
7. Zaproszenie obserwatora w formie elektronicznej lub pisemnej dokonuje Komisja na co najmniej 7 dni przed rozpatrywaniem ofert.
8. Decyzję o wyborze wykonawcy podejmuje Komisja przetargowa
9. Zamówienia w trybie przetargu ograniczonego w formie umowy dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ IX

### PRZETARG NIEOGRANICZONY

1. Tryb przetargu nieograniczonego stosuje się gdy wartość przedmiotu zamówienia przekracza **100.000,00 zł. netto**.
2. W tryb przetargu nieograniczonego może brać udział nieograniczona ilość wykonawców.
3. W trybie przetargu nieograniczonego wymagane jest sporządzenie SIWZ.
4. Przetarg nieograniczony jest ogłaszany w formie anonsu prasowego.
5. O przystąpieniu do przetargu nieograniczonego Zarząd informuje na tablicy ogłoszeniowej Zamawiającej.
6. Postępowanie w tym trybie prowadzi Komisja przetargowa jeżeli wpłyną co najmniej 3 ważne oferty.
7. Do rozpatrywania ofert w trybie przetargu nieograniczonego zapraszany jest w charakterze obserwatora członek Zamawiającej w trybie Rozdział XI pkt 8.
8. Zaproszenie obserwatora w formie elektronicznej lub pisemnej dokonuje Komisja na co najmniej 7 dni przed rozpatrywaniem ofert.



9. Decyzję o wyborze wykonawcy podejmuje Komisja przetargowa
10. Zamówienia w trybie przetargu ograniczonego w formie umowy dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## ROZDZIAŁ X SKŁADANIE OFERT

1. Ofertę składa się w języku polskim, w zamkniętej kopercie z podaniem tytułu postępowania o udzielenie zamówienia.
2. Oferta powinna zawierać elementy oczekiwane przez Zamawiającą i wymienione w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
3. Oferta powinna zawierać odpowiadający SIWZ oferowany przedmiot zamówienia, cenę oraz składowe kalkulacji ceny oferty wraz z narzutami i oferowanym terminem realizacji zamówienia jak i okres gwarancji.
4. Ofertę nie odpowiadającą Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia odrzuca się.
5. Ofertę należy złożyć w ustalonym terminie określonym w zapytaniu ofertowym, zaproszeniu wystosowanym przez Spółdzielnię lub ogłoszeniu prasowym.
6. Oferty złożone po terminie nie są rozpatrywane.
7. Komisja przetargowa może przedłużyć termin składania ofert, gdy:
  - jest to niezbędne w celu umożliwienia oferentowi uwzględnienia w przygotowanych ofertach dodatkowych informacji,
  - wnosi o to wykonawca, który nie jest w stanie złożyć oferty w wyznaczonym terminie z istotnych przyczyn od niego niezależnych.
  - wystąpiły dodatkowe okoliczności, niezależne od Zamawiającej, których nie dało się wcześniej przewidzieć.
8. Wykonawca jest związany ofertą przez czas trwania postępowania jednak nie dłużej niż 60 dni.
9. Wykonawcy mają możliwość wycofania oferty lub jej zmiany tylko przed upływem terminu składania ofert.

## ROZDZIAŁ XI WYBÓR OFERTY

1. Komisja przetargowa wybiera najkorzystniejszą ofertę, stosując warunki i kryteria określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz kierując się przy wyborze zasadą najlepszej korzyści dla Zamawiającej.
2. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia w przypadku trybu przetargu ograniczonego i nieograniczonego zawiera algorytm przeliczeniowy dla mierzalnych kryteriów podlegających ocenie punktowej
3. Kryteria podlegające ocenie i algorytm oceny wagi punktowej oferty:

Kryterium oceny	Waga (pkt)	
Cena	60	
Okres gwarancji	10	
Czas realizacji	15	
Termin płatności	10	
Referencje	Uznaniowo do 5 pkt	Niemierzalna subiektywna

		ocena Komisji przetargowej
$C = \frac{CN}{CO} \times \text{waga kryterium} = \dots \text{ pkt}$		
<p>gdzie:</p> <p><b>C</b> - oznacza liczbę punktów uzyskanych w każdym mierzalnym kryterium oceny oferty (z dokładnością do jednego miejsca po przecinku),</p> <p><b>CN</b> - oznacza cenę najtańszej z ofert/ najdłuższej gwarancji / najkrótszego czasu realizacji</p> <p><b>CO</b> - oznacza cenę ocenianej oferty/ocenianej długości gwarancji/ocenianego czasu realizacji</p>		

4. Komisja przetargowa, po zapoznaniu się z ofertami i wybraniu z nich dwóch najkorzystniejszych dla Zamawiającej może przeprowadzić z oferentem lub oferentami dodatkowe negocjacje cenowe. Każdy z zaproszonych do dodatkowych negocjacji oferentów może zaproponować zmianę ceny.
5. Zamawiająca udziela zamówienia oferentowi, który zaproponował najniższą cenę, przy zachowaniu wymogów stawianych w przetargu i przy zastosowaniu algorytmu przeliczeniowego (Rozdział XI ust 3) dla mierzalnych kryteriów podlegających ocenie punktowej.
6. Zarząd powołuje Komisję przetargową dla wyboru oferty w trybie zapytania o cenę, przetargu ograniczonego i nieograniczonego.
7. W skład Komisji przetargowej wchodzi jeden lub dwóch delegowanych członków Rady Nadzorczej w charakterze obserwatora
8. W pracach Komisji może brać udział w roli obserwatora członek Spółdzielni wskazany we wniosku co najmniej 10% członków złożonym w Zarządzie SMT.

## ROZDZIAŁ XII

### CZYNNOŚCI ZWIĄZANE Z ZAWarciEM UMOWY

Po zakończeniu postępowania o udzielenie zamówienia, w terminie 14 dni od sporządzenia protokołu z przeprowadzonych czynności Komisji przetargowej, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę na wykonanie przedmiotu zamówienia z wybranym wykonawcą.

## ROZDZIAŁ XIII

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin zatwierdzony Uchwałą Zarządu SM „Tarnowiecka” Nr .....z dnia ...09.2020 r. obowiązuje od dnia jej podjęcia.

PREZES ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Tarnowiecka”  
PREZES ZARZĄDU  
  
Alieja Służewska

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Tarnowiecka”  
CZŁONEK ZARZĄDU  
ds. TECHNICZNYCH I EKSPLOATACJI  
  
Marek Radko