

REGULAMIN
WYBORU WYKONAWCY ROBÓT REMONTOWYCH,
INWESTYCYJNYCH, KONSERWACJI I USŁUG
ORAZ ICH ROZLICZEŃ

§ 1

Niniejszy regulamin określa tryb i zasady udzielania przez Zarząd SBM „Zachód“ zamówień na wykonanie prac remontowych i inwestycyjnych oraz konserwacyjnych i usług finansowanych z własnych środków Spółdzielni.

§ 2

W przypadku planowania wykonania powyższych prac i dokonania zakupów ze środków finansowych publicznych, procedurę wyboru wykonawcy przeprowadza się zgodnie z przepisami Ustawy „Prawo zamówień publicznych“ z dnia 29 stycznia 2004 roku (Dz. U. nr. 19 poz. 177 z późniejszymi zmianami)

§ 3

Wybór wykonawców prac określonych w § 1 niniejszego regulaminu realizowany jest przez Zarząd Spółdzielni w formie:

1. **Przetargu ograniczonego** – tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na ogłoszenie o zamówieniu, zainteresowani wykonawcy mogą składać oferty.
2. **Konkursu ofert** – tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający wysyła do znanych wykonawców zaproszenie do złożenia ofert.
3. **Zamówienia z wolnej ręki (zlecenia bezprzetargowe)** – tryb, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym zaproszonym wykonawcą.

4. **Zapytania o cenę** – tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców, świadczących, w ramach prowadzonej przez nich działalności, usługi lub dostawy i zaprasza ich do składania ofert.

§ 4

Przetarg ograniczony jest formą wyboru wykonawcy na planowane prace remontowe lub inwestycyjne, których wartość finansowa szacowana jest powyżej 100 000,00 złotych netto.

§ 5

Konkurs ofert jest formą wyboru wykonawcy na planowane prace remontowe i inwestycyjne, których wartość finansowa szacowana jest w przedziale od 50 000, 00 do 100 000,00 złotych netto.

§ 6

Zamówienia z wolnej ręki (zlecenia bezprzetargowe) są formą wyboru wykonawcy lub usługodawcy względnie dostawcy na prace remontowe, usługi lub zakupy, których wartość finansowa szacowana jest do 50 000,00 złotych netto. Zamówienia z wolnej ręki (zlecenia bezprzetargowe) stosuje się również dla:

- robót awaryjnych
- robót, które usuwają zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi albo nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni
- remontu maszyn i urządzeń lub innego sprzętu specjalistycznego, zainstalowanego i używanego w Spółdzielni

§ 7

Zapytanie o cenę jest formą wyboru usługodawcy lub dostawcy na usługi bądź zakupy, których wartość finansowa szacowana jest do 40 000,00 złotych netto. Zapytanie o cenę stosuje się dla:

- konserwacji lub drobnych remontów budowlanych, względnie instalacji wodno-kanalizacyjnych, CO, gazowych, wentylacyjnych, elektrycznych, odgromowych itp.

- okresowych przeglądów budynków
- prac projektowych, opinii, analiz technicznych itp.
- montażu lub remontu drzwi, okien, krat, ogrodzeń itp.
- prac porządkowych, pielęgnacyjnych zieleni, malarskich i innych usług w tym usług komputerowych

§ 8

Ogłoszenie o przetargu ograniczonym lub konkursie ofert zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej na okres co najmniej 14 dni przed upływem terminu składania ofert. Ogłoszenie o przetargu ograniczonym może być również zamieszczone w prasie.

§ 9

1. Dla celów przetargu ograniczonego i konkursu ofert, Zarząd Spółdzielni opracowuje przedmiar robót i kosztorys inwestorski.
2. Dla celów zamówienia z wolnej ręki (zlecenia bezprzetargowego) lub zapytania o cenę, Zarząd Spółdzielni przeprowadza analizę rynku i opracowuje skróconą kalkulację, względnie w sposób szacunkowy określa przybliżoną górną wartość finansową robót lub zakupów.
3. Wymienione w punktach 1 i 2 wartości finansowe robót są informacjami poufnymi Spółdzielni.

§ 10

Ogłoszenie o przetargu ograniczonym lub konkursie ofert powinno zawierać (w zależności od formy wyboru wykonawcy) co najmniej:

- nazwę i adres Spółdzielni
- określenie przedmiotu zamówienia
- tryb udzielenia zamówienia
- warunki udziału w postępowaniu oraz kryteria spełniania tych warunków
- informację o oświadczeniach lub dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu
- termin wykonania robót

- miejsce i termin składania ofert
- oświadczenie Spółdzielni o prawie do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn
- imię i nazwisko osoby uprawnionej do kontaktu z oferentami

§ 11

Oferty składa się w zamkniętej kopercie w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

§ 12

1. Otwarcie złożonych ofert następuje komisyjnie, przez pięcio osobową Komisję Przetargową, powołaną Uchwałą Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód“. W skład Komisji wchodzi:

- Gł. Specjalista d/s Remontów – 1 osoba,
- przedstawiciel Działu Techniczno-Eksploatacyjnego – 1 osoba,
- przedstawiciele Rady Nadzorczej - 3 osoby.

Z otwarcia złożonych ofert i po ich wstępnej ocenie formalnej, sporządzany jest protokół (zbiorcze zestawienie ofert), który podpisują członkowie Komisji.

2. Komisja w dalszej części postępowania, w oparciu o kryteria określone w treści ogłoszenia, o których mowa w §10, ocenia merytorycznie złożone oferty i dokonuje wyboru najkorzystniejszej, po czym przekazuje Zarządowi do dalszych negocjacji.
3. Prace Komisji Przetargowej, a w szczególności oceny ofert, wszelkie ustalenia i wnioski, stanowią tajemnicę służbową do czasu zakończenia jej prac.

§ 13

Przetarg ograniczony lub konkurs ofert uważa się za ważny, jeżeli wpłynęły co najmniej dwie prawidłowo opracowane oferty.

Za ofertę ważną uważa się ofertę spełniającą wymogi określone w sposobie opracowania oferty podane w ogłoszeniu o przetargu, o którym mowa w § 10.

Podstawowym kryterium, decydującym o wyborze wykonawcy jest najkorzystniejsza oferta , pod względem jakości, ceny oraz terminu wykonania i gwarancji.

§ 14

Z postępowania przetargowego lub konkursu ofert wyklucza się oferentów, którzy:

- w ciągu ostatnich pięciu lat nie wykonali powierzonego im przez Spółdzielnię zamówienia,
- wykonali je z nienależytą starannością lub nie wywiązali się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane roboty,
- złożyli oferty w otwartych kopertach.

§ 15

Z wykonawcą, który został wybrany w postępowaniu przetargowym, o którym mowa w § 3, pkt. 1,2,4, Zarząd Spółdzielni przeprowadza końcowe negocjacje dotyczące stawek do kosztorysowania, terminu wykonania robót i warunków zapłaty za ich wykonanie. Po zakończeniu negocjacji podpisywana jest Umowa, którą sporządza się w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje wykonawca a 2 zostają w Spółdzielni.

Wzór Umowy jest opracowany przez SBM „Zachód“ i zaopiniowany przez Radcę Prawnego. Umowa powinna zawierać wszystkie niezbędne ustalenia, zabezpieczające interesy SBM „Zachód“.

§ 16

Przed przystąpieniem do wykonywania robót, wybrany wykonawca wprowadzany jest na budowę przez Inspektora Nadzoru Spółdzielni, z czego sporządzony zostaje „Protokół wprowadzenia“.

Jeżeli wymagają tego przepisy Prawa Budowlanego, na zleczone do wykonania roboty musi być założony Dziennik Budowy.

§ 17

1. Odbiór końcowy wykonania zleconych prac remontowych lub inwestycyjnych dokonywany jest przez Komisję w składzie:
 - przedstawiciela Działu Techniczno-Eksploatacyjnego,

- Inspektora Nadzoru,
 - wykonawcy,
 - zaproszonych członków Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej i Rady Budynku, o ile stawią się w wyznaczonym terminie odbioru.
2. Odbiór końcowy potwierdzony jest protokołem odbioru końcowego.
 3. Odbiór wykonanych usług lub zakupów dokonywany jest protokółarnie przez upoważnionych przez Zarząd pracowników Spółdzielni.

§ 18

1. Podstawą do rozliczenia robót są kosztorysy powykonawcze, sporządzone przez wykonawcę, na podstawie uzgodnionych z Zarządem Spółdzielni składników niezbędnych do kosztorysowania i winny być zatwierdzone przez Inspektora Nadzoru.
2. Zapłata za wykonane prace realizowana jest w sposób określony w zawartej Umowie na podstawie złożonej w Spółdzielni faktury, w kwocie wynikającej z zatwierdzonego kosztorysu powykonawczego oraz protokołu odbioru końcowego.
3. Zapłata za wykonane usługi lub zakupy dokonywana jest na podstawie Umowy, złożonej faktury i „Protokołu odbioru końcowego“.

Powyższe zasady opracowane zostały przez Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Komisję Regulaminową Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Zachód“.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez plenum Rady Nadzorczej w dniu 28 maja 2015 r. Uchwałą nr 5/2015. Traci moc obowiązujący Regulamin określający zasady wyboru wykonawcy robót remontowych i inwestycyjnych SBM „Zachód” w Warszawie zatwierdzony Uchwałą nr 2/2014 z dnia 20 marca 2014 r.

Sekretarz

Rady Nadzorczej

Stanisław Gliniewicz

Przewodnicząca

Rady Nadzorczej

Teresa Wójcik-Wyrzykowska