

**Zasady doboru wykonawców do wykonania remontów
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie**

§ 1.

Przetargowy tryb zlecenia robót ma na celu umożliwienie Spółdzielni wybór najkorzystniejszych warunków wykonania robót, spośród zgłoszonych ofert.

§ 2.

Przetarg na roboty budowlane przeprowadza się w następujących formach:

1. Pisemny przetarg nieograniczony – dostępny dla wszystkich wykonawców posiadających uprawnienia do wykonania robót będących przedmiotem przetargu.
2. Pisemny przetarg ograniczony – dostępny dla wykonawców w liczbie minimum dwóch zaproszonych jednocześnie do składania ofert przez Spółdzielnię.

§ 3.

Odstępuje się od przetargowego trybu zlecenia robót jeżeli:

1. Robota wymaga natychmiastowego wykonania (np. konieczność usunięcia skutków awarii).
2. Robota jest wykonywana na prawach wyłączności lub znajduje się pod ochroną patentową.
3. Przeprowadzony uprzednio przetarg nie dał wyniku.
4. Przeprowadzony uprzednio przetarg nie został rozstrzygnięty.
5. W trakcie realizacji umowy o roboty została stwierdzona konieczność wykonania przez tego samego wykonawcę dodatkowych robót, których nie można było przewidzieć w pierwotnej umowie.
6. Nie dotrzymanie przez wykonawcę warunków umownych wywołuje konieczność zlecenia w trybie pilnym dokończenia tych robót przez innego wykonawcę.
7. Wartość robót w określonym zadaniu nie przekracza kwoty netto 110 000,00 zł. Przez zadanie rozumie się w szczególności całość prac określonych w Uchwale Rady Nadzorczej dla określonej nieruchomości, jednakowy profil/zakres robót na jednym lub wielu budynkach.

§ 4.

1. W przetargach nie mogą uczestniczyć podmioty gospodarcze:
 - a. Będące w stanie likwidacji lub upadłości.
 - b. Posiadające zaległości wobec Urzędu Skarbowego i ZUS.
 - c. Związane w jakikolwiek sposób z członkami komisji przetargowej, członkami Rady Nadzorczej oraz członkami Zarządu Spółdzielni - ograniczenia ustawowe.
 - d. Które nie wywiązały się ze wcześniej zawieranych umów ze Spółdzielnią, wykonały je nienależycie lub uchylają się od napraw gwarancyjnych. Decyzje o wyłączeniu z przetargu podmiotu gospodarczego za każdym razem podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Dowodami na to, że nie występuje żaden z przypadków wymienionych w punkcie 1 jest:

- a. Wyciąg z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia oferty.
- b. Oświadczenie o nie zaleganiu w opłacaniu podatków i składek na ubezpieczenia społeczne.

§ 5.

W przetargach nie mogą uczestniczyć oferenci, którzy nie udokumentują swojej wiarygodności ekonomicznej i technicznej.

1. Dowodem potwierdzającym wiarygodność ekonomiczną oferenta jest:
 - a. W przypadku podmiotu gospodarczego prowadzącego księgi rachunkowe – bilans + rachunek zysków i strat za rok poprzedni.
 - b. W przypadku podmiotu gospodarczego nie prowadzącego ksiąg rachunkowych – zeznanie podatkowe za rok poprzedni oraz zestawienie przychodów i kosztów narastająco od początku roku do końca kwartału poprzedzającego termin składania ofert.
2. Dowodami potwierdzającymi wiarygodność techniczną oferenta są:
 - a. Referencje inwestorów z poprzednich 2 do 3 lat określające rodzaj, wartość i miejsce wykonanych robót oraz stwierdzające, że roboty zostały wykonane w ustalonym terminie i jakościowo dobrze.
 - b. Oświadczenie o aktualnym potencjale przewidywanych podwykonawców lub osób zatrudnionych przez składającego ofertę gwarantujących należyte wykonanie umowy.
 - c. Oświadczenie o proponowanym kierowniku budowy (robót) posiadającym uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie.
 - d. Oświadczenie o niekaralności osoby/osób/członków zarządu osób składających ofertę.
3. Spółdzielnia może w formularzu przetargowym stawiać również inne wymagania dotyczące dokumentów, które miałyby potwierdzać wiarygodność techniczną oferenta, w zależności od rodzaju robót.

§ 6.

1. W ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym, zamieszczonym na tablicy ogłoszeń Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni i powyżej kwoty 1,2 mln zł publikowanych w prasie lokalnej oraz w zaproszeniu do przetargu ograniczonego należy podać co najmniej:
 - a. Nazwę i siedzibę Spółdzielni.
 - b. Formę przetargu.
 - c. Przedmiot przetargu.
 - d. Terminy i miejsce odbioru formularza przetargowego (formularz udostępnia się od dnia publikacji ogłoszenia lub wysłania zaproszenia do upływu terminu składania ofert).
 - e. Termin i miejsce składania ofert.
 - f. Wysokość wadium i sposób jego złożenia na rachunku bankowym Spółdzielni.
 - g. Zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysuguje prawo swobodnego wyboru oferenta oraz, że Spółdzielnia ma prawo unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
2. Spółdzielnia powiadamia Radę Nadzorczą o ogłoszonym postępowaniu przetargowym.
3. Spółdzielnia powiadamia o terminie otwarcia ofert samorząd blokowy budynku, którego postępowanie przetargowe dotyczy.

§ 7.

1. Oferent przystępujący do przetargu składa jedną ofertę na druku formularza przetargowego pobranego od Spółdzielni, w którym wypełnia wszystkie wolne rubryki, oraz do którego dołącza wszystkie wymagane dokumenty.
2. Formularz przetargowy zawiera co najmniej:
 - a. Określenie przedmiotu oferty.
 - b. Nazwę i adres oferenta oraz nazwisko jego przedstawiciela lub pełnomocnika.
 - c. Spis wymaganych przez Spółdzielnię dokumentów uwiarygodniających oferenta.
 - d. Oferowaną wysokość składników cenotwórczych obowiązujących w przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych.
 - e. Oferowany okres gwarancji.
 - f. Oferowany termin wykonania robót.
 - g. Oferowaną wysokość wynagrodzenia za roboty, podaną w cyfrach i słownie.
 - h. Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
3. Za pobranie formularza przetargowego w formie papierowej Spółdzielnia może ustalić opłatę.
4. Wysokość opłaty ustala Zarząd Spółdzielni w drodze decyzji.
5. Z zawartością złożonych ofert nie można zapoznać się przed rozpoczęciem pracy komisji przetargowej.

§ 8.

1. Oferent przystępujący do przetargu jest zobowiązany do wniesienia wadium, w wysokości określonej w ogłoszeniu.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu. Oferent wpłaca przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Spółdzielnię.
3. Wadium ulega przepadkowi w razie cofnięcia lub zmiany oferty po upływie terminu składania ofert lub w razie uchylenia się oferenta, który wygrał przetarg, od zawarcia umowy na warunkach określonych w formularzu przetargowym.
4. Nie powoduje utraty wadium cofnięcie oferty lub wprowadzenie w niej zmian przed upływem terminu składania ofert. W przypadku cofnięcia oferty wadium zwraca się niezwłocznie po zamknięciu przetargu.
5. Po wybraniu oferty Spółdzielnia zwraca wadium pozostałym oferentom, w terminie 5 dni roboczych licząc od następnego dnia po podpisaniu umowy. W przypadku unieważnienia postępowania, wadium zwraca się w terminie 5 dni roboczych od dnia unieważnienia przetargu.
6. Oferentowi, który wygrał przetarg Spółdzielnia zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy, ale nie wcześniej niż po przedłożeniu przez oferenta zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy, o ile takie zabezpieczenie jest wymagane umową.

§ 9.

Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powoływana każdorazowo decyzją Zarządu Spółdzielni, składająca się wyłącznie z pracowników Spółdzielni.

§ 10.

Z prac komisji przetargowej sporządza się protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia przechowuje złożone oferty i protokół przez okres 5 lat od daty jego podpisania.

Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:

1. Stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu lub zaproszenia do składania ofert.
2. Stwierdzenie ilości złożonych ofert, zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty i zaopatrzenia ich w kolejne numery.
3. Otwarcie kopert z ofertami złożonymi w ustalonym terminie (oferty złożone po tym terminie odsyła się bez otwierania kopert). Komisja podaje do publicznej wiadomości na posiedzeniu przy otwarciu ofert nazwę firmy oferenta, warunki zawarte w ofertach mające wpływ na ich ocenę. Zestawienie złożonych ofert z wyszczególnieniem warunków mających wpływ na ich ocenę jest załącznikiem do protokołu przetargowego.
4. Zbadanie każdej oferty pod kątem jej ważności, tj. czy zostały złożone na formularzu przetargowym pobranym ze Spółdzielni, czy zostały wypełnione wszystkie rubryki formularza, czy formularz nie zawiera przeróbek i skreśleń, czy formularz został zaopatrzony w datę i podpis, czy dołączono do formularza wszystkie wymagane dokumenty i czy dokumenty te są ważne. Powyższe zapisy zamieszcza się w protokole przetargowym. Komisja może wezwać oferenta, w określonym terminie, do uzupełnienia oferty w przypadku stwierdzenia braku załączników lub uzupełnienia podpisów. Oferty nieważne nie są dalej rozpatrywane przez komisję, a powody ich nieważności podane są do protokołu.
5. Rozpatrzenie wszystkich ważnych ofert - podanie do protokołu oferowanych warunków wykonania robót (cena, gwarancja, składniki cenotwórcze, terminy wykonania).
6. Wyłonienie oferenta, który przedstawił ofertę najbardziej korzystną (w protokole wpisuje się datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu oraz uzasadnienie wyboru danej oferty).

§ 11.

1. Wybór oferty dokonywany jest przez Spółdzielnię, na podstawie ustaleń komisji przetargowej, w oparciu o takie kryteria jak:
 - a. Cena robót.
 - b. Składniki cenotwórcze robót.
 - c. Termin realizacji.
 - d. Okres gwarancji.
 - e. Wiarygodność oferenta.
 - f. Inne kryteria określone w warunkach złożenia oferty, odnoszące się do przedmiotu zamówienia, np. jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, koszty eksploatacji itd.
2. W przypadku gdy oferowana cena jest rażąco niska, Spółdzielnia może dokonać odrzucenia oferty.

§ 12.

1. Niezwłocznie po podpisaniu protokołu przetargowego, Spółdzielnia powiadamia na swojej stronie internetowej o wyniku przetargu.
2. Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy na warunkach określonych w formularzu przetargowym lub nie wnosi w ustalonym terminie zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy, Spółdzielnia może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny.



§ 13.

1. Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty w przypadku gdy wpłyną przynajmniej dwie oferty, ale żadna z nich nie jest ważna i nie nadaje się do przyjęcia.
2. W przypadku wpłynięcia jednej oferty odstępuje się od trybu przetargowego ale ofertę tę poddaje się analizie przez komisję przetargową i wraz z protokołem przekazuje do decyzji Zarządu co do ewentualnego zawarcia umowy w oparciu o § 3 pkt. 4 niniejszych Zasad.
3. Postępowanie przetargowe unieważnia się gdy:
 - a. Cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą Spółdzielnia może przeznaczyć na finansowanie zamówienia.
 - b. Wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
4. O unieważnieniu postępowania przetargowego Spółdzielnia informuje na swojej stronie internetowej.

§ 14.

Do niniejszych Zasad doboru wykonawców do wykonania remontów nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych.

Sekretarz Rady Nadzorczej

~~SEKRETARZ~~
~~RADY NADZORCZEJ~~
Iwonna
Pruska-Dylewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

~~PRZEWODNICZĄCY~~
~~RADY NADZORCZEJ~~
Dariusz Trzeciński

ZATOKA