

REGULAMIN PRZETARGU I WYBORU WYKONAWCÓW
NA ROBOTY REMONTOWE ZLECANE PRZEZ
ZWIERZYNICIECKĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ
W KRAKOWIE

I. Podstawa prawna

Statut Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie (§ 127).

II. Część ogólna

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady wyboru wykonawców na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego, wykonywane na rzecz Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie.
2. Wykonanie robót remontowych bez udziału środków publicznych jest zlecane przez Zarząd Spółdzielni wykonawcom wybranym w formie:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) przetargu ograniczonego (do listy wykonawców) i negocjacji,
 - 3) bez przetargu.

§ 2

1. Przetarg nieograniczony o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 stanowi podstawową formę wyboru wykonawców robót remontowych dla których planowana wartość przekracza 200.000,00 zł. (dwieście tysięcy złotych) – netto oraz wyboru wykonawców na inne roboty remontowe. Przetarg nieograniczony ogłasza się w prasie lokalnej lub na stronie internetowej Spółdzielni na podstawie każdorazowej uchwały Zarządu Spółdzielni.
2. Przetarg nieograniczony, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 ogłasza się również celem wyłonienia wykonawców robót na tzw. „Listę wykonawców”, do których kierowane będą zapytania ofertowe w trybie przetargu ograniczonego i negocjacji.
3. Przetarg ograniczony i negocjacje o których mowa w § 1 ust.2 pkt 2 jest dopuszczalny dla robót, których planowana wartość nie przekracza 200.000,00 zł (dwustu tysięcy złotych) – netto oraz dla wykonania robót specjalistycznych, tj. robót wymagających odpowiednich certyfikatów. Do przetargu ograniczonego i negocjacji zaprasza się pisemnie co najmniej dwóch wykonawców z Listy wykonawców.
4. Bez przetargu o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 3 zlecane są roboty w następujących przypadkach:
 - 1) w sytuacjach awaryjnych, tj.:
 - usunięcia zagrożenia życia i zdrowia,
 - zapobiegnięcie katastrofie budowlanej,

- ograniczenie lub zapobiegnięcie powstania znacznych szkód materialnych spowodowanych przez zaistniałą awarię,
- usunięcie nagłego wystąpienia zagrożenia awarią lub katastrofą budowlaną, które mogą powodować skutki jak wyżej.

2) dla robót remontowych o wartości do 5.000,00zł. (pięć tysięcy złotych) - netto, które dotyczą bieżących napraw i nie są cząstkowym zadaniem w planowanych remontach. Przy wyborze wykonawcy powinni być wybierani w pierwszej kolejności wykonawcy z listy wykonawców, o której mowa w § 3.

§ 3

1. Z wykonawców wybranych w drodze przetargu nieograniczonego dla planowanych robót remontowych nie przekraczających 200.000,00zł. (dwieście tysięcy złotych) - netto, tworzy się w Spółdzielni „Listę wykonawców”, do których kierowane będą zapytania ofertowe lub zaproszenie do składania ofert w trybie przetargu ograniczonego i negocjacji organizowanego przez Spółdzielnię.

Zapytanie ofertowe powinno zawierać określenie zakresu rzeczowego przedmiotu przetargu i żądanie udzielenia informacji przez oferenta w przedmiocie:

- terminu wykonania robót ,
- wysokości wynagrodzenia wykonawcy robót,
- zabezpieczenia należytego wykonania robót
- określenia okres rękojmi lub gwarancji, na wykonane roboty.

2. Lista wykonawców, o której mowa w ust. 1 jest aktualizowana przez Spółdzielnię corocznie.

§ 4

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa o robotach remontowych – należy przez to rozumieć: remonty i naprawy bieżące oraz remonty polegające na wykonaniu prac termomodernizacyjnych tj. dociepleń, realizacji lokalnych kotłowni gazowych, centralnej ciepłej wody użytkowej oraz innych prac wymaganych przepisami prawa oraz prac mających na celu ulepszenia funkcji technicznych budynku.

§ 5

Dla indywidualnych przypadków Zarząd Spółdzielni może w formie uchwały określić tryb wyłonienia wykonawcy w formie przetargu nieograniczonego dla robót o wartości do 200.000 zł. (dwustu tysięcy złotych) – netto.

§ 6

Przy wyborze wykonawców na roboty remontowe z wykorzystaniem środków publicznych – w rozumieniu art. 2 ust. 9 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych – mają zastosowanie wyłącznie regulacje przewidziane ustawą o zamówieniach publicznych.

III. Część szczegółowa

§ 7

1. Do przeprowadzenia przetargów określonych w § 1 ust. 2 pkt 1 i 2 upoważniona jest Komisja Przetargowa.
2. Powołanie i skład Komisji Przetargowej:
 - 1) Komisję Przetargową, w tym przewodniczącego, każdorazowo (tj. do każdego przetargu) powołuje Zarząd Spółdzielni z wyłączeniem przypadku powoływania Komisji Przetargowej dla trybu przetargu ograniczonego i negocjacji dla którego powołuje się komisję przetargową na okres określony w uchwale Zarządu Spółdzielni.
 - 2) Komisja Przetargowa składa się z 3 do 5-ciu osób.
 - 3) Wniosek o powołanie komisji przetargowej sporządza kierownik Działu Technicznego.
 - 4) Osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej określa uchwała Zarządu Spółdzielni.
 - 5) W skład komisji przetargowej nie mogą zostać powołane osoby pozostające z oferentami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. W razie zaistnienia takiego przypadku, wybór takiej osoby w skład komisji przetargowej traci ważność, a w to miejsce dokonuje się wyboru uzupełniającego.
3. O terminach organizowanych przetargów będzie każdorazowo informowana Rada Nadzorcza poprzez Przewodniczącego lub Zastępcę Komisji GZM Rady Nadzorczej i Przedstawiciel Komitetu Domowego nieruchomości, której przetarg dotyczy. Przedstawiciele tych organów mogą brać udział w pracach Komisji w roli obserwatora (doradczej).
4. Osoby o których mowa w ust. 3 powiadamia pocztą elektroniczną, telefonicznie lub osobiście Przewodniczącą Komisji Przetargowej, co najmniej na 3 dni przed planowanym terminem przetargu.

§ 8

1. Przy przetargu nieograniczonym Komisja przetargowa przystępuje do przeprowadzenia przetargu i wyboru wykonawcy w terminie 2 tygodni od daty wyznaczonej jako termin przetargu lub termin złożenia ofert.
2. Komisja przetargowa sprawdza czy złożone oferty odpowiadają warunkom przetargu.
3. Komisja przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty sporządzając na tą okoliczność protokół, który przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
4. Zakończenie czynności przetargowych powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od rozpoczęcia procedury przetargowej.

§ 9

1. Przy przetargu nieograniczonym Komisja przetargowa spośród zgłoszonych ofert, które spełniają kryteria przetargu dokonuje wyboru wykonawców, którzy zaoferowali najkorzystniejsze warunki. Z tak wybranych wykonawców Komisja Przetargowa sporządza Listę wykonawców z podziałem na poszczególne rodzaje robót (roboty budowlane, elektryczne, instalacyjne i inne) nie więcej jednak niż 10 wykonawców w każdym z tych rodzajów, chyba, że oferty złożyła mniejsza liczba wykonawców.

2. „Lista wykonawców” jest ważna do czasu następnej aktualizacji.
3. Do firm umieszczonych na „liście wykonawców” są kierowane zapytania ofertowe – w trybie przetargu ograniczonego i negocjacjach.
4. Lista Wykonawców nie obowiązuje w przypadku konieczności zlecenia wykonania robót specjalistycznych jeżeli takiego wykonawcy brak jest na Liście Wykonawców. W takim przypadku Spółdzielnia zwraca się z zapytaniem ofertowym do co najmniej 5 wykonawców specjalizujących się w danym rodzaju robót (wymagających certyfikacji) i spośród tych ofert wybiera co najmniej 2 wykonawców do etapu negocjacji.

§ 10

1. Wyboru wykonawców dla poszczególnych robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego spośród wykonawców znajdujących się na „Liście wykonawców” dokonuje się w trybie przetargu ograniczonego i negocjacji, jeżeli wartość robót nie przekracza 200.000,00zł. (dwustu tysięcy złotych) - netto.
2. Do złożenia oferty zapraszani są wykonawcy spośród zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni „listy wykonawców”.
3. Negocjacje prowadzi i wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Komisja przetargowa sporządzając na tą okoliczność protokół przetargu, który przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.

§ 11

1. Ogłoszenie o przetargu o którym mowa § 1 ust. 2 pkt 1 powinno zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2) przedmiot przetargu i formę oferty,
 - 3) miejsce i termin zapoznania się z Regulaminem przetargu i wyboru wykonawców na roboty remontowe zlecane przez Zwierzyńnicę Spółdzielnię Mieszkaniową w Krakowie oraz specyfikacją istotnych warunków przetargu,
 - 5) miejsce i termin złożenia oferty,
 - 6) informację o prawie Spółdzielni do unieważnienia przetargu,
 - 7) wysokość ustalonego wadium, jeżeli jest wymagane,
 - 8) kwotę zabezpieczenia należytego wykonania robót, jeśli jest wymagana,
 - 9) miejsce i termin otwarcia ofert.
2. Oferta winna zawierać:
 - 1) dokumentację potwierdzającą wiarygodność techniczną i ekonomiczną oferenta poprzez określenie :
 - a) nazwy i siedziby firmy w przypadku osób prawnych lub imienia, nazwiska i adresu oferenta w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej,
 - b) aktualny wyciąg z rejestru sądowego lub zaświadczenie o działalności gospodarczej oferenta,
 - c) zaświadczenie o posiadaniu odpowiednich uprawnień, jeśli są wymagane,

- d) oświadczenie, że nie wszczęto przeciwko oferentowi postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego,
 - e) zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu z płatnościami,
 - f) zaświadczenie z ZUS o nie zaleganiu w płatnościach,
 - g) propozycje rozliczenia robót z podaniem elementów cenotwórczych,
 - h) referencje i wykaz prac wykonanych w okresie ostatnich dwóch lat,
 - i) oświadczenie o dysponowaniu potencjałem do wykonania robót,
 - j) NIP, Regon,
- 2) dokumentację dotyczącą roboty objętej przetargiem :
- a) oferowaną cenę (przedłożenie kalkulacji lub wskaźników wyceny zakresu robót objętych ofertą),
 - b) proponowaną technologię wykonania i inne dane techniczne dotyczące oferowanego sposobu realizacji robót,
 - c) czasokres wykonania robót,
 - d) oferowane warunki gwarancji i rękojmi,
 - e) inne ważne dane wg uznania oferenta,
 - f) datę sporządzenia oferty i termin związania ofertą,
 - g) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
 - h) inne dodatkowe uwarunkowania w przypadku robót specjalistycznych .

§ 12

Oferta powinna być dostarczona w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i zarejestrowana w dzienniku korespondencji Spółdzielni datą wpływu i liczbą dziennika.

§ 13

Oferent ma prawo wycofać lub zmienić ofertę przed ustalonym w przetargu terminem składania ofert.

§14

Przetarg uważa się za ważny w przypadku otrzymania jednej oferty spełniającej warunki przetargu.

§15

Zarząd Spółdzielni ma prawo unieważnić przetarg bez wskazania przyczyny.

§ 16

Wyklucza się w postępowaniach przetargowych oferentów, którzy:

1. W ciągu ostatnich trzech lat nie wykonali powierzonych im przez Spółdzielnię robót, wykonali je z nienależytą starannością, wykazali brak umiejętności współpracy z mieszkańcami

budynków na których realizowali roboty, nie wywiązali się z udzielonych uprzednio gwarancji na wykonane roboty.

2. Nie legitymują się przygotowaniem zawodowym do prowadzenia działalności oraz nie dysponują potencjałem do ich wykonania (lub w inny sposób nie spełniają kryteriów przewidzianych dla oferentów).
3. Zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, naprawcze lub też zostali umieszczeni w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym przez Krajowy Rejestr Sądowy.
4. Złożyli oferty po określonym terminie.
5. Złożyli oferty nieczytelne, niekompletne lub budzące wątpliwości co do ich treści.
6. Nie dokonali wpłaty wymaganego wadium, jeżeli jest wymagane.
7. Pozostają w stosunku pracy ze Spółdzielnią.
8. Nie spełniają warunków określonych w § 11 ust. 2.

§ 17

Komisja przetargowa dokonuje weryfikacji wykonawców dokonując następujących czynności:

1. Stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
2. Ustala liczbę otrzymanych ofert, sprawdza czy zostało wpłacone wadium oraz wyklucza z przetargu oferentów w oparciu o § 16 niniejszego Regulaminu.
3. Sprawdza czy oferty spełniają warunki określone w ogłoszeniu i specyfikacji istotnych warunków przetargu.
4. Przyjmuje wyjaśnienia i oświadczenia oferentów zgłaszane do protokołu. Oświadczenia nie mogą dotyczyć zmiany ceny, ani zmieniać oferty.
5. Kwalifikuje oferty do rozpatrzenia lub odrzucenia.

§ 18

1. Komisja przetargowa dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty z ofert zakwalifikowanych zgodnie z § 17 ust. 5.
2. Przy ocenie ofert stosuje się niżej wymienione kryteria:
 - 1) cena,
 - 2) doświadczenie w realizacji robót z uwzględnieniem wykonania takich robót dla spółdzielni mieszkaniowych,
 - 3) gwarancje jakości robót deklarowane okresem gwarancyjnym lub deklaracja zatrzymania więcej jak 3% wynagrodzenia na zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
 - 4) kondycja finansowa wykonawcy.
3. Za prawidłowy przebieg przetargu odpowiada komisja przetargowa.

§ 19

Dla robót remontowych których wartość przekracza 200.000,00 zł. (dwieście tysięcy złotych) - netto, Zarząd Spółdzielni określa każdorazowo wadium w wysokości do 10% planowanej wartości robót netto i formę w jakiej wadium powinno być wniesione oraz kwotę zabezpieczenia należytego wykonania robót.

§ 20

W przypadku wniesienia wadium w formie środków pieniężnych, Spółdzielnia dokonuje jego rozliczenia w poniższy sposób :

1. Oferent, który wygrał przetarg – wadium zostaje zaliczone na poczet należytego wykonania robót i rozliczone zostanie zgodnie z warunkami określonymi w § 22 ust. 2 niniejszego Regulaminu lub zwrócone w dacie podpisania umowy o wykonanie robót.
2. Pozostali oferenci otrzymują zwrot wadium do 10 dni od daty przyjęcia Protokołu Komisji Przetargowej przez Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku odstąpienia oferenta który przetarg wygrał od podpisania umowy w terminie określonym w ogłoszeniu, złożone przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 21

W okresie przejściowym tj. po zakończeniu roku kalendarzowego, a przed utworzeniem nowej aktualnej „listy wykonawców” na rok następny, umowy na roboty w wyjątkowych sytuacjach mogą być zawierane z wykonawcami umieszczonymi na dotychczasowej „liście wykonawców” przy zachowaniu stawek na poszczególne roboty remontowe z roku poprzedniego.

IV. Część finansowa, zabezpieczenie robót

§ 22

Ustala się wysokość zabezpieczenia na roboty remontowe realizowane na rzecz Spółdzielni:

1. Dla robót których wartość netto mieści się w przedziale od 25.000,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) do 200.000,00 zł (dwieście tysięcy złotych) – zabezpieczenie w wysokości 10% wartości netto robót zafakturowanych tytułem usuwania ewentualnych wad i usterek. Kwota zabezpieczenia zatrzymywana będzie na okres 12-tu miesięcy liczony od daty podpisania bez zastrzeżeń protokołu odbioru robót. Potrącenia w wysokości 10% dokonuje się z każdej faktury VAT przedkładanej przez wykonawcę do realizacji. Kwota potrącenia w dacie realizacji faktury końcowej składana będzie przez Spółdzielnię na lokacie bankowej i wypłacona wykonawcy wraz z odsetkami naliczonymi przez Bank – w przypadku jej nie wykorzystania przez Spółdzielnię do usuwania wad i usterek, w terminie 30 dni od daty sporządzenia protokołu stwierdzającego brak wad i usterek. Podstawę do rozliczenia i zwrotu zatrzymanej kwoty stanowi uchwała Zarządu podjęta na wniosek Działu Technicznego w oparciu o sporządzony protokół stwierdzający brak wad i usterek w okresie do 12-tu miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru robót.
2. Dla robót których wartość netto mieści się w przedziale od 200.000,00 zł (dwieście tysięcy złotych) do 350.000,00 zł (trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) - zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy oraz usuwania ewentualnych wad i usterek może stanowić wpłacone przez wykonawcę wadium. Rozliczenie wpłaconego wadium nastąpi z chwilą podpisania protokołu odbioru robót bez zastrzeżeń w taki sposób, że 10% wartości (netto) robót zafakturowanych zostanie zatrzymane jako zabezpieczenie tytułem usuwania wad i usterek, a

pozostała część wadium jeśli będzie wyższa od wymaganego zabezpieczenia zostanie zwrócona wykonawcy. Jeżeli kwota wadium będzie niższa od wymaganego zabezpieczenia – to różnica zostanie potrącona z przedłożonej do realizacji przez wykonawcę faktury końcowej. Kwota w wysokości 10% wartości (netto) robót zafakturowanych będzie złożona przez Spółdzielnię na lokacie bankowej w dacie realizacji końcowej faktury VAT i zostanie wypłacona wykonawcy w terminie 30 dni od daty sporządzenia protokołu stwierdzającego brak wad i usterek wraz z odsetkami naliczonymi przez Bank. Podstawę do rozliczenia w przypadku zastępczego usuwania wad i usterek, względnie zwrotu zatrzymanej kwoty zabezpieczenia stanowi uchwała Zarządu podjęta na wniosek Działu Technicznego w oparciu o pisemny protokół stwierdzający stan robót sporządzony przed upływem 12-tu miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru robót.

3. Dla robót, których wartość netto przekracza 350.000,00 zł (trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) zabezpieczenie należytego wykonania robót oraz usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji określone zostały w nin. Regulaminie w następujący sposób:
 - a) zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy wynosi 10 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto i powinno być złożone w dacie podpisania umowy z Wykonawcą robót, nie później jednak niż przed rozpoczęciem robót.
Zabezpieczenie należytego wykonania umowy traci ważność wraz z podpisaniem protokołu odbioru końcowego robót bez zastrzeżeń.
 - b) zabezpieczenie usuwania ewentualnych wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji wynosi 3 % kwoty wynagrodzenia Wykonawcy brutto.
Zabezpieczenie to jest wymagane w dacie podpisania końcowego protokołu odbioru robót. Zabezpieczenie traci ważność po upływie okresu rękojmi i gwarancji.
 - c) zabezpieczenia, o których mowa w pkt. 3 lit. a) i 3 lit. b) mogą być wniesione w środkach pieniężnych, poręczeniach bankowych, gwarancjach bankowych lub gwarancjach ubezpieczeniowych.
 - d) zabezpieczenia wnoszone w środkach pieniężnych Wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.
 - e) kwota zabezpieczenia, o której mowa w pkt. 3 lit. b) zostanie złożona przez Spółdzielnię na lokacie bankowej i wypłacona wykonawcy wraz z odsetkami bankowymi, w przypadku jej nie wykorzystania przez Spółdzielnię do zastępczego usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji. Podstawę do rozliczenia i zwrotu stanowi uchwała Zarządu Spółdzielni podjęta na wniosek Działu Technicznego w oparciu o protokół sporządzony przed upływem okresu gwarancji lub rękojmi.

§ 23

Zabezpieczenia robót, o których mowa w § 22 ust. 1 i 2 mogą również zostać wniesione w formie poręczeń bankowych, gwarancji bankowych lub gwarancji ubezpieczeniowych.

§ 24

Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu przetargu i wyboru wykonawców na roboty zlecane przez Zwierzynicką Spółdzielnię Mieszkaniową w Krakowie traci moc Regulamin przetargu i wyboru wykonawców na roboty zlecane przez Zwierzynicką Spółdzielnię Mieszkaniową w Krakowie w brzmieniu obowiązującym zgodnie z treścią uchwały Zarządu ZSM Nr 320/2009 z dnia 08.07.2009 r.

ZARZĄD

Zwierzynickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie