

REGULAMIN WYBORU WYKONAWCÓW ROBÓT REMONTOWO-KONSERWACYJNYCH W ZASOBACH SBM WARDOM

Podstawa prawna:

- przepisy Statutu SBM WARDOM, tj. § 59 ust. 1 pkt 5.

§ 1.

Regulamin niniejszy określa zasady wyboru wykonawców robót budowlanych, remontowych i konserwacyjnych – zwanych dalej „robotami”, które objęte są obowiązującym rocznym planem rzeczowo-finansowym Działu Technicznego działającego w ramach struktury organizacyjnej SBM WARDOM. Odstępstwem od planu mogą być roboty określone w § 2 ust. 4.

§ 2.

W zależności od wartości i rodzaju robót obowiązuje następujący tryb wyłaniania wykonawców:

1. Dla robót, których wartość netto nie przekracza równowartości do 60 000 zł. decyzję o wyborze wykonawców podejmuje Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych.
2. Dla robót, których przewidywana wartość netto wynosi powyżej 60 000 zł do 150 000 zł. decyzję o wyborze wykonawców podejmuje Zarząd na podstawie przeprowadzonego przetargu ograniczonego.
3. Dla robót, których przewidywana wartość netto przekracza równowartość 150 000 zł. decyzję o wyborze Wykonawców podejmuje Zarząd na podstawie przeprowadzonego przetargu nieograniczonego.
4. W przypadku robót, mających na celu usunięcie powstałej awarii i/lub jej skutków decyzję podejmuje Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych w oparciu o sporządzony protokół konieczności. W tym przypadku nie stosuje się ust. 1 – ust. 3 powyżej, chyba że Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych postanowi odmiennie.
5. Postanowień niniejszego Regulaminu nie stosuje się do: stałych prac konserwacyjnych, usług utrzymania czystości poszczególnych nieruchomości.

§ 3.

1. Dla każdego postępowania powołuje się min. 3-osobową Komisję Przetargową składającą się z Przewodniczącego i Członków wybranych spośród pracowników Działu Technicznego i/lub Zespołu ds. Robót Remontowych i Inwestycyjnych Spółdzielni.
2. Komisja Przetargowa ma charakter opiniodawczy, a decyzja o wyborze wykonawcy lub unieważnieniu przetargu oraz podpisanie umowy z wybranym wykonawcą należą do uprawnień Zarządu.
3. Wstępnego wyboru wykonawców w trybie przetargu ograniczonego i/lub nieograniczonego dokonuje Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd, w myśl ust. 1, która swoją ocenę złożonych ofert wraz z rekomendacją, przedkłada Zarządowi.
4. W pracach Komisji mogą uczestniczyć również zaproszeni specjaliści.
5. Przy pracach Komisji mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej, możliwość uczestnictwa w pracach Komisji w charakterze obserwatorów mają także członkowie Rady Mieszkańców tych nieruchomości, których przetarg dotyczy.
6. W posiedzeniach Komisji mogą brać udział z głosem doradczym wyznaczone przez Radę Nadzorczą inne osoby.
7. Komisja dokonując wstępnego wyboru wykonawcy w szczególności bierze pod uwagę:

- 1) konkurencyjność oferowanej ceny wykonywanych robót, czas realizacji oraz okres deklarowanych przez wykonawcę gwarancji na wykonane roboty,
 - 2) referencje, możliwości techniczne oraz sytuację finansową wykonawcy,
 - 3) ocenę wcześniej wykonanych robót w Spółdzielni pod względem jakości i terminowości.
8. Protokoły z prac Komisji i inne materiały przetargowe przechowywane są w Dziale Technicznym Spółdzielni.

§ 4.

1. Informację o organizacji przetargu nieograniczonego wraz z warunkami przetargowymi zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Informację o organizacji przetargu ograniczonego wraz z warunkami przetargowymi kieruje się bezpośrednio do wybranych wykonawców.
3. O czynnościach, podjętych celem wyłonienia wykonawcy, Dział Techniczny powiadamia Radę Mieszkańców tych nieruchomości, których dotyczy przetarg.

§ 5.

1. Warunki przetargowe powinny zawierać:
 - 1) określenie przedmiotu przetargu
 - 2) informację o możliwości zapoznania się ze szczegółami zamówienia,
 - 3) kryteria wyboru oferenta oraz wymagane dokumenty,
 - 4) wysokość opłat za materiały przetargowe, o ile zostały ustalone,
 - 5) miejsce, termin i formę składania ofert,
 - 6) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - 7) zastrzeżenie prawa swobodnego wyboru oferenta oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
 - 8) informację o konieczności wpłaty wadium w wysokości 5 000,00 zł dla przetargu nieograniczonego, o ile zostało ustalone.
2. Wykonawcy biorący udział w przetargu powinni składać oferty w zamkniętych kopertach w sekretariacie Spółdzielni.
3. Oferty wykonawców biorących udział w przetargu ograniczonym powinny zawierać następujące dokumenty:
 - 1) nazwa i adres zamawiającego,
 - 2) aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
 - 3) kosztorys ofertowy, kalkulacje cen jednostkowych lub ryczałtową wartość oferowanych robót,
 - 4) przewidywany termin i czas realizacji robót,
 - 5) okres udzielanej gwarancji,
 - 6) ewentualne inne dokumenty wykazane w powiadomieniu.
4. Oferty wykonawców biorących udział w przetargu nieograniczonym powinny zawierać dokumenty wymienione w ust. 3 oraz:
 - 1) oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec Urzędu Skarbowego i ZUS,
 - 2) kosztorys ofertowy z kalkulacją cen jednostkowych materiałów, robocizny i sprzętu,
 - 3) referencje z ostatnich lat działalności, dotyczące realizacji zamówień o zbliżonej charakterystyce,
 - 4) oświadczenie dotyczące umieszczenia firmowego rachunku bankowego na białej liście podatników VAT,
 - 5) dowód wpłaty wadium, o ile zostało ustalone.
5. Otwarcie ofert następuje na posiedzeniu Komisji Przetargowej.

§ 6.

Komisja dokonuje oceny złożonych ofert według poniższych kryteriów wyboru wykonawców robót z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) koszt całkowity netto robót – do 80 punktów
- 2) jakość dotychczasowych robót, referencje, potencjał wykonawczy – do 10 punktów
- 3) czas realizacji – do 5 punktów
- 4) okres gwarancji – do 5 punktów

§ 7.

Ostatecznego wyboru wykonawców robót, o których mowa w § 2 ust. 2 i 3 dokonuje Zarząd na podstawie rekomendacji i protokołu Komisji wraz z załącznikami.

§ 8.

Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia wszystkich oferentów o zakończeniu rozpatrywania przez Komisję złożonych ofert, a w przypadku, gdy w warunkach przetargu ustalono wadium – zwraca wadium wniesione przez oferentów, którzy nie zostali wybrani. Wadium wybranego oferenta, z którym zawarto umowę podlega zwrotowi na jego rzecz w terminie nie późniejszym niż 14 dni od zawarcia umowy.

§ 9.

1. Zlecenie dla wykonawcy robót o wartości do 60 000 zł. netto wystawia Z-ca Prezesa ds. Technicznych wraz z drugim członkiem Zarządu lub z upoważnionym pracownikiem. Zlecenie powinno zawierać co najmniej:
 - 1) rodzaj i zakres wykonywanych robót,
 - 2) czas trwania wykonywanych robót i sposób ich odbioru,
 - 3) wartość robót netto i sposób płatności
2. Umowę o wartości przekraczającej 60 000 zł. netto zawiera Zarząd po rozpatrzeniu wniosku Komisji. Umowa poza wymienionymi zapisami w ust. 1 powinna zawierać dodatkowo:
 - 1) wysokość kaucji gwarancyjnej oraz warunki jej zwolnienia.
 - 2) zasady usuwania wad i warunki udzielonej gwarancji.
 - 3) skutki niedotrzymania warunków umowy
 - 4) warunki zmiany umowy
 - 5) sposób i zasady rozwiązania umowy.

§ 10.

1. Odbioru robót remontowych i konserwacyjnych oraz sporządzenia protokołu odbioru dokonuje Komisja składająca się z minimum 2 pracowników Działu Technicznego i/lub Zespołu ds. Robót Remontowych i Inwestycyjnych.
2. Bieżący nadzór nad robotami, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ich jakość i terminowość wykonania sprawuje branżowy Inspektor Nadzoru lub upoważniona osoba posiadająca wymagane uprawnienia. Do jego obowiązków należy również dopilnowanie właściwego wprowadzenia wykonawcy na roboty i zabezpieczenia majątku Spółdzielni w trakcie prowadzonych robót, a także wyegzekwowanie doprowadzenia obiektów i terenu nieruchomości do właściwego stanu po ich zakończeniu.
3. Rodzaje dokumentów wskazanych do końcowego odbioru robót:
 - 1) protokół odbioru robót branżowych (wymagany obligatoryjnie),
 - 2) aprobaty techniczne, certyfikaty i deklaracje zgodności na materiały użyte do realizacji przedmiotu umowy,
 - 3) inne dokumenty wymagane w specyfikacji robót lub umowie.

§ 11.

1. Sprawy nie ujęte niniejszym Regulaminem albo będące przedmiotem ewentualnych sporów co do interpretacji poszczególnych postanowień Regulaminu, rozstrzygane są przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni, a w przypadku wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego będą rozstrzygane przez właściwe sądy.
2. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej SBM WARDOM Nr 803/2024 z dnia 18.09.2024 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.
3. Traci moc Regulamin wyboru wykonawców robót remontowo-konserwacyjnych w SBM WARDOM przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej SBM WARDOM Nr 729/2021 dnia 27.10.2021 roku.