

REGULAMIN WYBORU WYKONAWCÓW ROBÓT INWESTYCYJNYCH W SBM WARDOM

Podstawa prawna

Przepisy obowiązującego statutu SBM WARDOM – tj., § 4 ust.1 pkt.5, § 59 ust. 1 pkt.5.

Rozdział I – Część ogólna

§ 1.

Przetargi nieograniczone organizuje się na wykonawstwo inwestycyjne obiektów budowlanych wielolokalowych, w których projektowana łączna powierzchnia użytkowa przekracza 5.000 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali usługowych (zwane dalej łącznie także: inwestycje mieszkaniowe).

§ 2.

Jeżeli powierzchnia użytkowa lokali w obiekcie przewidzianym do realizacji jest mniejsza od wielkości wymienionej w § 1, wyboru wykonawców można dokonać w drodze przetargu ograniczonego.

§ 3.

Do przetargów dla prac projektowych dotyczących inwestycji mieszkaniowych stosuje się przepisy § 4 ust. 2-6 i §7 ust. 2 i 3 pkt. 1-2 oraz 4-9 niezależnie od powierzchni projektowanej zabudowy, przy czym dla obiektów poniżej 5.000 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieszkalnych stosuje się procedurę przetargu ograniczonego, zaś powyżej 5.000 m² procedurę przetargu nieograniczonego.

§ 4.

1. Przetarg przeprowadza się w celu wyboru wykonawcy i zawarcia z nim umowy na roboty budowlane zadań inwestycyjnych albo/i wyboru wykonawcy i zawarcia z nim umowy o wykonanie prac projektowych.
2. Do przeprowadzenia przetargu powoływana jest przez Zarząd Komisja Przetargowa. Ustalenia tak powołanej Komisji są protokołowane.
3. Skład Komisji może być stały lub ustalany każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni. O fakcie powołania Komisji Zarząd informuje Radę Nadzorczą.
4. W Komisji mają obowiązek uczestniczyć pracownicy Spółdzielni w liczbie 3-5 osób. W charakterze obserwatorów mogą uczestniczyć Członkowie Zarządu oraz wyznaczeni przez Radę Nadzorczą poszczególni członkowie Rady Nadzorczej.
5. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby:
 - a) pozostające z oferentem w stosunku pracy lub innym stosunku zobowiązującym dane osoby do wykonywania czynności lub pełniące funkcje członków jego władz, będące pełnomocnikami/prokurentami oferenta, czy też powiązani z nim kapitałowo,
 - b) pozostające w związku małżeńskim lub stosunku pokrewieństwa z oferentem lub osobami pełniącymi funkcje członków Zarządu lub Rady Nadzorczej w firmach oferenta przystępujących do przetargu,
 - c) posiadające akcje lub udziały w spółkach składających oferty.
6. Komisja Przetargowa ma charakter opiniodawczy, a sama decyzja co do wyboru wykonawcy lub unieważnienia danego przetargu oraz podpisanie umowy należą do wyłącznych uprawnień Zarządu, który za realizację inwestycji odpowiada i podejmuje w tym przedmiocie stosowne decyzje,

uwzględniając w szczególności sytuację gospodarczo-finansową Spółdzielni i aktualną sytuację na rynku budownictwa mieszkaniowego w zakresie podaży lokali i warunków udzielania kredytów mieszkaniowych.

Rozdział II – Przetarg nieograniczony

§ 5.

1. Decyzję o ogłoszeniu przetargu nieograniczonego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Informacja o przetargu nieograniczonym ogłaszana jest przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, wybranym komunikatorze internetowym oraz na stronie internetowej SBM WARDOM. W informacji tej podaje się przedmiot przetargu oraz sposób i termin udostępnienia zainteresowanym warunków przetargu.

§ 6.

1. Oferty sporządzane wg wymagań określonych w warunkach przetargu winny być złożone w siedzibie Spółdzielni, w zapieczętowanych kopertach.
2. Warunki przetargowe opracowane przez Spółdzielnię powinny zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) określenie przedmiotu przetargu,
 - 3) lokalizację,
 - 4) wzór tabeli elementów scalonych jako składników ceny ofertowej,
 - 5) wysokość opłat wnoszonych przez oferentów za dokumentację przetargową,
 - 6) wysokość, termin i tryb wpłaty wadium,
 - 7) termin zwrotu wadium,
 - 8) określenie sytuacji kiedy wadium nie podlega zwrotowi,
 - 9) termin składania i otwarcia ofert,
 - 10) zasady przeprowadzania i termin rozstrzygnięcia przetargu,
 - 11) zastrzeżenie prawa swobodnego wyboru oferenta oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
3. Podstawowa zawartość oferty wykonawcy przystępującego do przetargu powinna obejmować:
 - 1) informację o ofercie wg formularza przekazanego w warunkach przetargowych,
 - 2) wypis z krajowego rejestru handlowego lub innego rejestru/ewidencji, do którego wpisany jest dany oferent,
 - 3) zaświadczenie o niezaleganiu w płaceniu podatków i składek ZUS,
 - 4) wielkość kapitału własnego oferenta,
 - 5) obroty roczne w ciągu ostatnich trzech lat oraz obroty przewidywane na rok bieżący,
 - 6) informacje o działalności (obiekty zrealizowane i w realizacji),
 - 7) referencje inwestorów i banków,
 - 8) aktualne zadłużenie, z uwzględnieniem z tytułów określonych pkt.3, informacja o sporach sądowych z podaniem wartości sporów i statusie oferenta, niezaspokojone wymagalne roszczenia,
 - 9) Numer Identyfikacyjny Podatnika (NIP),
 - 10) sprawozdania finansowe za ostatnie 3 lata,
 - 11) sprawozdanie F 01 za okres od początku roku do końca kwartału poprzedzającego okres, w którym ukazało się ogłoszenie o przetargu w prasie,
 - 12) dowód wpłaty wadium,
 - 13) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
 - 14) podpisy osób upoważnionych do podpisania oferty,
 - 15) proponowane wynagrodzenie za przedmiot przetargu z załączoną tabelą elementów scalonych składników ceny ofertowej,
 - 16) proponowane terminy realizacji przedmiotu przetargu,

- 17) oświadczenie, że zawarta umowa na wykonawstwo robót inwestycyjnych uwzględniać będzie warunki niezbędne dla umów deweloperskich zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
- 18) oświadczenie oferenta o jawności lub wykluczeniu z jawności dokumentów ofertowych,
- 19) inne dane lub oświadczenia mające wpływ na ocenę oferty.

Rozdział III – Przetarg ograniczony

§ 7.

1. W przypadku określonym w § 2 niniejszego Regulaminu, przetarg ograniczony przeprowadza Komisja Przetargowa, powołana zgodnie z zapisami § 4 niniejszego Regulaminu, zapraszając do niego wytypowane firmy.
2. Warunki przeprowadzenia przetargów ograniczonych opracowane przez Spółdzielnię powinny zawierać:
 - 1) określenie przedmiotu przetargu,
 - 2) lokalizację inwestycji,
 - 3) sposoby określania wynagrodzenia za przedmiot przetargu,
 - 4) zawartość i termin składania i otwarcia ofert,
 - 5) zastrzeżenie prawa swobodnego wyboru oferenta oraz unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
3. Oferta wykonawcy przystępującego do przetargu ograniczonego winna zawierać:
 - 1) informację o ofercie wg formularza przekazanego w warunkach przetargu,
 - 2) wypis z krajowego rejestru handlowego innego rejestru/ewidencji do którego wpisany jest dany oferent,
 - 3) zaświadczenie o niezaleganiu w płaceniu podatków i składek ZUS,
 - 4) informacje o działalności (obiekty realizowane i w realizacji),
 - 5) aktualne zadłużenia, z uwzględnieniem z tytułów określonych pkt.3, informacja o sporach sądowych z podaniem wartości sporów i statusie oferenta, niezaspokojone wymagalne roszczenia,
 - 6) nr rachunków bankowych oferenta,
 - 7) Numer Identyfikacyjny Podatnika (NIP),
 - 8) proponowane wynagrodzenie za przedmiot przetargu,
 - 9) proponowane terminy realizacji przedmiotu przetargu,
 - 10) oświadczenie, że zawarta umowa na wykonawstwo robót inwestycyjnych uwzględniać będzie warunki niezbędne dla umów deweloperskich zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
 - 11) oświadczenie oferenta o jawności lub wykluczeniu z jawności dokumentów.

Rozdział IV – Przepisy wspólne dla przetargów nieograniczonych i przetargów ograniczonych

§ 8.

Przetarg, zarówno nieograniczony jak i ograniczony, składa się z części jawnej i niejawnej.

1. W części jawnej Komisja Przetargowa w obecności oferentów:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert,
 - b) otwiera koperty z ofertami i po wstępnej analizie określa, które z ofert należy odrzucić jako nie odpowiadające warunkom przetargu,
 - c) przyjmuje do protokołu zgłoszone przez oferentów wyjaśnienia i w uzasadnionych wypadkach uwzględnia je.

2. W części niejawniej Komisja Przetargowa:
 - a) dokonuje analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich stosując kryteria zawarte w § 9 ust.1 niniejszego Regulaminu lub stwierdza, że wobec braku ofert spełniających warunki przetargu, przetarg nie został rozstrzygnięty,
 - b) podpisuje protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i przekazuje z rekomendacją do Zarządu w celu podjęcia decyzji o dalszym postępowaniu.

§ 9.

1. Przy wyborze wykonawcy Komisja Przetargowa w trakcie wyboru ofert stosuje następujący system punktacji:
 - 1) cena – do 60 punktów,
 - 2) czas realizacji umowy – do 10 punktów
 - 3) należyte wykonanie umowy przez wykonawcę – do 25 punktów, w tym za:
 - a) terminowe i dobre wykonanie innych robót w Spółdzielni – do 10 punktów,
 - b) przedłożone referencje – do 5 punktów,
 - c) posiadany kapitał własny wykonawcy i wyniki finansowe za 3 lata na podstawie sprawozdań finansowych – do 5 punktów.
 - d) stan zatrudnienia u wykonawcy, gwarantujący wykonanie bez potrzeby zatrudniania podwykonawców i wyposażenie techniczne terenu budowy stanowiące własność wykonawcy – do 5 punktów.
 - 4) posiadanie istniejącego zorganizowanego zaplecza budowy wykonawcy na terenie inwestycji lub w jego pobliżu – do 5 punktów.
2. Zarząd może ograniczyć zakres analizy lub zrezygnować z trybu postępowania określonego w § 7 i 8, jeżeli przewidywana wartość robót nie przekracza 500.000 zł.

§ 10.

1. Warunkiem przystąpienia przez Oferenta do przetargu jest wpłacenie na wskazane konto bankowe wadium, którego wysokość uzależniona jest od wielkości inwestycji i może wynosić od 10.000 zł do 500.000 zł.
2. Wysokość wadium, termin wpłacenia i jego zwrot określa Zarząd w materiałach przetargowych.
3. Wadium wybranego w przetargu oferenta zostaje zatrzymane do czasu zawarcia z Nim umowy na wykonawstwo inwestycyjne, a jeśli z przyczyn za które ponosi on odpowiedzialność nie zostanie zawarta, wadium przepada na rzecz SBM WARDOM.
4. Wadium wybranego oferenta, z którym zawarto umowę podlega zwrotowi na jego rzecz w terminie nie późniejszym niż 14 dni od zawarcia umowy.

§ 11.

1. Ostateczną decyzję co do wyboru wykonawcy podejmuje Zarząd na podstawie przedłożonego przez Komisję protokołu kończącego przetarg.
2. Przed podjęciem ostatecznej decyzji, po zapoznaniu się z protokołem Komisji kończącym przetarg, Zarząd może odbyć spotkanie z wyłonionym przez Komisję oferentem, celem uzyskania dodatkowych informacji/wyjaśnień, czy też dokumentacji, jeżeli jest to podyktowane interesem Spółdzielni.
3. Spółdzielnia niezwłocznie zawiadamia wszystkich oferentów o zakończeniu rozpatrywania przez Komisję złożonych ofert i zwraca wadium wniesione przez oferentów którzy nie zostali wybrani.

§ 12.

1. W umowach z wykonawcami należy w sposób szczegółowy ustalić do jakich robót strony dopuszczają zatrudnienie podwykonawców i jak będą przeprowadzone rozliczenia z nimi. W przypadku podwykonawców przejmujących znaczny zakres robot, płatności wynagrodzenia na rzecz podwykonawców mogą być dokonywane bezpośrednio przez Spółdzielnię, co winno wynikać z umów trójstronnych. Zarząd jest uprawniony w umowach zawartych z wykonawcami i/lub określić inne warunki rozliczeń z podwykonawcami.

- Wyboru wykonawców na roboty towarzyszące, między innymi na budowę sieci wod-kan, CO, gazowych, sieci energetycznych, dróg, ukształtowania terenu itp. dokonuje Zarząd na wniosek Zastępcy Prezesa ds. Technicznych –bez konieczności stosowania procedur wyznaczonych dla przetargów i konkursów ofert.

Rozdział V – Podstawowe warunki umowy na roboty budowlane

§ 13.

- Strony umowy i osoby uprawnione do ich reprezentacji.
- Określenie przedmiotu umowy.
- Określenie zakresu i standardu wykonania obiektu.
- Terminy realizacji umowy.
- Obowiązki zamawiającego
- Obowiązki wykonawcy.
- Informacja o zatrudnieniu podwykonawców i sposobie rozliczania z nimi.
- Informacja o osobach pełniących funkcje techniczne na budowie.
- Wynagrodzenie za przedmiot umowy.
- Warunki rozliczania przedmiotu umowy, terminowość zapłat faktur.
- Warunki i okres udzielania gwarancji i rękojmi na przedmiot umowy przez wykonawcę.
- Kaucje gwarancyjne - wysokość zatrzymania kaucji oraz sposób jej uwalniania i terminy.
- Kary umowne Wykonawcy za zwłokę - w wykonaniu przedmiotu umowy i w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub okresie rękojmi.
- Kary umowne Zamawiającego za zwłokę w zapłacie faktur.
- Odstąpienie od umowy z podaniem przyczyny wraz z prawem dochodzenia odszkodowania

Rozdział VI – Ustalenia końcowe

§ 14.

- Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej SBM WARDOM Nr 802/2024 z dnia 18.09.2024 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.
- Traci moc Regulamin wyboru wykonawców robót inwestycyjnych w SBM WARDOM przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej SBM WARDOM Nr 545/2012 dnia 21.11.2012 roku.