

REGULAMIN WYBORU WYKONAWCÓW I DOKONYWANIA ZAKUPÓW.

Dla wszelkiego rodzaju zakupu towarów i usług, a także dla usług dzierżawienia nieruchomości i urządzeń spółdzielni dla celów reklamy i promocji do realizacji siłami obcymi ze środków własnych Spółdzielni Mieszkaniowej "IHAR" w Radzikowie ustala się następujące formy wyboru oferentów:

1. Przetarg nieograniczony.
2. Przetarg ograniczony.
3. Przetarg w formie konkursu ofert.
4. Zakup towarów i usług z wolnej ręki.
5. Postępowanie przy zamiarze dzierżawienia nieruchomości, urządzeń i druków Spółdzielni na cele reklamy.

§1. Procedura wyboru dostawców i wykonawców w drodze przetargów.

1. Termin składania ofert powinien wynosić nie mniej niż 14 dni od momentu ogłoszenia na tablicy ogłoszeń lub publikacji w prasie.

2. Podstawowymi wymogami warunkującymi udział w procedurze wyboru wykonawców usług i dostawców jest posiadanie i przedstawienie w żądanym terminie przez oferenta następujących dokumentów:

- uprawnień do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi (rejestr sądowy, rejestr działalności gospodarczej),
- uprawnień technicznych wynikających z prawa budowlanego (certyfikaty, stosowne pozwolenia na prowadzenie specjalistycznych prac i robót, świadectwa itp.) w przypadku usług budowlanych;
- parametry do kosztorysowania: stawka godzinowa, koszty zakupu, koszty pośrednie, poziom zysku, lub cenę ryczałtową przedmiotu zamówienia,
- stosownych referencji,
- oświadczenie mówiące o nie dopuszczeniu do nienależytego wykonania robót w ciągu ostatnich trzech lat,
- oświadczenie o posiadaniu zdolności technicznych i finansowych do wykonania przedmiotu oferty (z możliwością żądania przez Spółdzielnię udokumentowania)
- zaświadczenie o nie zaleganiu w opłatach w składkach ZUS,
- zaświadczenie z urzędu skarbowego o nie zaleganiu z opłatami podatków.

3. Przed rozpoczęciem przetargu przygotowywane są przez Spółdzielnię następujące materiały:

- określony pisemnie rodzaj i zakres prac i robót oraz sposób lub technologia ich wykonania wraz z terminem planowanej realizacji,
- projekt budowlany dla robót, na które wg Prawa budowlanego (gdy tego wymaga zakres i rodzaj prac) wymagane jest wykonanie projektu,
- przedmiar robót,
- kosztorys inwestorski (dokument wewnętrzny Spółdzielni) dla własnych porównawczych celów,
- projekt umowy.

4. W przetargach biorą udział firmy, które dla danego zadania złożyły w siedzibie Zarządu Spółdzielni w przewidzianym terminie pisemną ofertę. Oferty składane są w formie określonej dla danego przetargu. Wysokość wadium (w razie takiego wymogu) i sposobu jego wnoszenia określa Zarząd przed ogłoszeniem przetargu.

5. Otwarcie ofert następuje komisyjnie przez Komisję Przetargową powołaną uchwałą Zarządu Spółdzielni. Powołana Komisja działa w oparciu o przygotowaną specyfikację istotnych warunków zamówienia dla przetargu lub grupy przetargów. W celu nadzoru nad prawidłowością przeprowadzanych przetargów właściwe komisje Rady Nadzorczej Spółdzielni do każdego przetargu delegują swoich przedstawicieli. Przedstawiciele Rady Nadzorczej nie biorą udziału w głosowaniu przy wyborze wykonawcy. Przedstawiciele Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania procedur obowiązujących wszystkich członków komisji przetargowej oraz podpisują stosowne oświadczenia. Komisja przygotowuje wnioski rekomendujące wykonawców. Ostatecznego wyboru wykonawców dokonuje Zarząd. Zarząd ma obowiązek powiadomić Radę Nadzorczą o zamiarze przeprowadzenia przetargu z co najmniej 10 dniowym wyprzedzeniem w stosunku do terminu ogłoszenia przetargu. Komisja przetargowa ma obowiązek powiadomić każdorazowo osoby wyznaczone przez Radę Nadzorczą do udziału w posiedzeniu tej komisji o jej każdym posiedzeniu z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem.

6. Procedury związane z przeprowadzeniem przetargów oraz kryteria wyboru dostawców i wykonawców wymagają formy pisemnej i odpowiednich protokołów kończących etapy realizacji procedury, w tym weryfikacji złożonych ofert, sprawdzenia i analizy kosztorysów ofertowych, przeprowadzonych negocjacji.

7. Wyniki prac Komisji Przetargowej oraz decyzje Zarządu o wyborze oferenta przekazywane są do wiadomości RN. Wykaz wybranych usługobiorców lub dostawców ogłasza się na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni.

8. Z wykonawcami usług lub dostawcami podpisywane są umowy wg wzoru przedstawionego w materiałach przetargowych.

§2. Przetarg nieograniczony.

1. Przetarg nieograniczony stosuje się do zakupów towarów, usług, prac i robót o wartości szacunkowej ponad 100 tys. PLN (netto).

2. Przetarg nieograniczony realizuje się przez ogłoszenie w prasie i wywieszenie na tablicy ogłoszeń Spółdzielni, danych o obiekcie przetargu i informacji o podstawowych zasadach prowadzenia przetargu.

3. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym powinno zawierać następujące dane:

- a) nazwę i adres Spółdzielni,
- b) opis przedmiotu zamówienia,
- c) informację, gdzie można odbierać dokumentację przetargową wraz z podaniem ceny udostępnienia dokumentacji przetargowej,
- d) termin i miejsce składania ofert,
- e) termin i miejsce otwarcia ofert,
- f) osobę upoważnioną do kontaktów z wykonawcami.

4. Spółdzielnia przygotowuje specyfikację istotnych warunków zamówienia, która powinna zawierać:

- a) informacje ogólne dotyczące przedmiotu zamówienia,
- b) określenie techniczne przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby plany, projekty, kosztorys inwestorski, kosztorys ślepy itp.),
- c) pożądany lub wymagany termin wykonania robót,
- d) opis kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie się kierowała przy wyborze oferty,
- e) opis sposobu obliczenia ceny oferty,
- f) opis sposobu przygotowania ofert,
- g) warunki wymagane od wykonawców i dokumenty uwiarygodniające,
- h) wskazanie miejsca, terminu składania ofert oraz terminu związania z ofert,
- i) wadium (wnoszenie, zwrot, utrata) i zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- j) tryb udzielania wyjaśnień specyfikacji istotnych warunków zamówienia i dokumentów przetargowych,
- k) miejsce, termin, tryb otwarcia ofert, informacje na temat oceny ofert,
- l) tryb ogłoszenia wyników przetargu oraz tryb zawarcia umowy,
- ł) wzór umowy o wykonanie zamówienia,
- m) postanowienia końcowe zawierające między innymi:
 - pouczenie o środkach odwoławczych,
 - informacje o unieważnieniu przetargu,
 - informacje, że z tytułu odrzucenia ofert nie przysługują oferentom żadne roszczenia w stosunku do zamawiającego.
- n) na żądanie spółdzielni w przypadku zatrudniania podwykonawców oferent ma obowiązek wskazania ich wraz z zakresem pracy.

§3. Przetarg ograniczony.

1. Przetarg ograniczony stosuje się do zakupu towarów, usług, prac i robót o wartości szacunkowej netto od 30 tys. PLN do 100 tys. PLN.

2. Poszukiwanie oferentów następuje w drodze wystosowania pisemnego zaproszenia do złożenia oferty do wybranych oferentów. Przy wyborze oferentów, do których wysłane jest zaproszenie, stosuje się poniższe kryteria:

- firmy, które uprzednio sprzedawały towary i realizowały usługi dla spółdzielni i jakość dostarczonych przez nią towarów i realizowania usług nie budziły zastrzeżeń,
- firmy, które dotychczas nie dostarczały towarów i nie realizowały usług dla spółdzielni, ale wykazały się referencjami w zakresie podobnych spraw realizowanych dla innych spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, firmy znane na rynku mogące dostarczyć wybrane towary i usługi (kryterium to stosowane jest w szczególności dla towarów i usług specjalistycznych).

3. Firmy zaproszone do przetargu otrzymują specyfikację istotnych warunków zamówienia. Specyfikacja ta zawiera zasadniczo dane wg pkt.4 §2 niniejszego regulaminu. Przed wysłaniem zaproszenia należy sprawdzić wiarygodność oferentów.

§4. Przetarg w formie konkursu ofert.

1. Konkurs ofert stosuje się do zakupu towarów lub usług o wartości szacunkowej do 30 tys. PLN (netto). Przeprowadza się go w oparciu o zaproszenia lub zgromadzone wcześniej w "banku informacji" Spółdzielni oferty dostawców i wykonawców. W przetargu w formie konkursu ofert uczestniczą oferty zgromadzone w spółdzielni przed decyzją Zarządu o przeprowadzeniu tego przetargu oraz oferty uzyskane w drodze zaproszenia do tego przetargu.

2. Konkurs ofert przeprowadza się dwuetapowo:

a) w pierwszym etapie wybiera się firmy o ustabilizowanej pozycji zabezpieczone w odpowiedni sprzęt, kadre, posiadające dobre referencje i żądane przez zamawiającego parametry do kosztorysowania, np.:

- stawka godzinowa,
- koszty zakupu,
- koszty pośrednie,
- poziom zysku,

lub uwzględnia cenę ryczałtową przedmiotu zamówienia.

Do drugiego etapu kwalifikują się przynajmniej 2 firmy z pierwszego etapu gwarantujące maksymalną pewność realizacyjną i najkorzystniejsze parametry do kosztorysowania lub cenę przedmiotu zamówienia.

b) w drugim etapie należy przeprowadzić negocjacje z firmami w celu uzyskania maksymalnego technicznie uzasadnionego obniżenia parametrów do kosztorysowania lub ceny ryczałtowej oraz skrócenia czasu wykonania robót.

§5. Zakup towarów i usług z wolnej ręki.

1. Zakupu towarów i usług z wolnej ręki dokonuje się do wartości 13 tys. PLN (netto).

Zamówienia z wolnej ręki udziela się tylko jednemu dostawcy lub wykonawcy. Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki przy następujących okolicznościach:

- a) wymagane jest udzielenie zamówienia w trybie pilnym,
- b) wymagane jest udzielenie zamówienia na roboty dodatkowe nie przekraczające 15% wartości uprzedniego zamówienia, a zachodzi konieczność zachowania tych samych norm, parametrów i standardów,
- c) ze względu na szczególnie rodzaj dostaw usług lub robót można je uzyskać tylko u jednego dostawcy lub wykonawcy,
- d) zakupów dokonuje się u wykonawcy sprawdzonego podczas wcześniejszych prac, który wywiązywał się bez zastrzeżeń z wcześniej powierzanych mu zleceń.

W zleceniu należy określić niezbędne wymagania zabezpieczające interes Spółdzielni.

2. Przy zleceniach do wartości 4000 PLN netto nie jest wymagane spełnienie warunków zawartych w punktach a), b) i c).

§6. Postępowanie przy zamiarze dzierżawienia nieruchomości, urządzeń i druków Spółdzielni na cele reklamy.

1. Dzierżawienie nieruchomości, urządzeń lub druków Spółdzielni dla celów reklamowych nie podlegających procedurze zakupu z wolnej ręki wymaga przeprowadzenia przetargu w formie konkursu ofert.
2. Dokumentacja przetargowa powinna zawierać co najmniej następujące dane:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) opis urządzenia, druku lub lokalizacji przeznaczonej pod reklamę,
 - c) okres użytkowania,
 - d) podstawowe wymagania architektoniczne lub graficzne (np. dopuszczalna wysokość i szerokość reklamy i jej nośnika, wielkość napisu reklamowego, ograniczenia kolorystyczne itp.),
 - e) pożądaný termin realizacji,
 - f) opis kryteriów którymi Spółdzielnia będzie się kierowała przy wyborze oferenta,
 - g) warunki wymagane od oferentów i sposób ich udokumentowania,
 - h) termin i miejsce otwarcia ofert oraz ramowe terminy podjęcia negocjacji.

§7. Postanowienia końcowe.

1. Wszystkie dokumenty dotyczące przetargu są archiwizowane przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi rejestr oferentów w którym rejestrowane są co najmniej następujące dane:

- a) nazwa, forma prawna, osoby upoważnione do reprezentowania, kapitał zakładowy lub akcyjny,
 - b) przedmiot działalności i możliwości sprzętowe oraz kadrowe,
 - c) prace wykonane na rzecz Spółdzielni oraz oferowane (bez wyboru danego oferenta),
 - d) ocena jakościowa dotychczas wykonanych prac,
 - e) referencje uzyskane od innych podmiotów z podziałem na uzyskane za pośrednictwem oferenta i we własnym zakresie.
2. Wartości graniczne podane w §2, §3 i §4 mogą być weryfikowane przez Zarząd w oparciu o wskaźnik wzrostu cen robót budowlano-montażowych, instalacyjnych i materiałów, podany przez GUS w danym roku.
 3. Prace i roboty finansowane ze środków publicznych realizowane będą w oparciu o przepisy Ustawy o zamówieniach publicznych. Przez środki publiczne rozumie się ewentualne środki z dotacji Państwa, Gminy, środki celowe i kredyty preferencyjne.
 4. Dopuszcza się odstępstwa od regulaminu za zgodą Rady Nadzorczej.
 5. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr RN 20/2003 z dnia 15.12.2003.