

Regulamin przetargów Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie.

§ 1

Rozdział I. Zasady ogólne

1. Przetargiem obejmuje się zlecenia i zamówienia na :

- 1) roboty budowlane – to jest wszelkie prace polegające na wykonaniu montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego (budynku, drogi, sieci wodno-kanalizacyjnej itp.), lub jego części,
- 2) dostawy – to jest dostarczenie materiałów, zakupu sprzętu, maszyn, urządzeń itp.
- 3) usługi – to jest wszelkie prace dotyczące m.in. :
 - usług projektowych,
 - usług konsultingowych,
 - usług pogotowia technicznego,
 - wywozu nieczystości, sprzątania terenów osiedlowych, konserwacji i utrzymania terenów zielonych,
- 4) najmu lokali użytkowych,
- 5) dzierżawa terenów,
- 6) sprzedaż nieruchomości na zasadach ustalonych przez Walne Zgromadzenie,
- 7) zawarcie umowy na adaptację pomieszczeń ogólnego użytku na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe.

2. Postępowaniem przetargowym nie obejmuje się robót, dostaw i usług wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3), których wartość nie przekracza obowiązującej 15-krotności wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego zgodnie z ustawą z dnia 10.X.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę .

3. Sprzedaż rzeczy ruchomych, najem lokali użytkowych, dzierżawa terenu, odbywa się w formie licytacji i w związku z tym nie mają do nich zastosowania zawarte w niniejszym regulaminie przepisy § 2 ust. 1-3 oraz przepisy odnoszące się do przetargów na roboty, dostawy i usługi. Cenę wywoławczą rzeczy ruchomych oraz stawki czynszu najmu i dzierżawy terenu ustala Zarząd.

4. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku ;
- 1) zmiany dzierżawcy terenu pod prywatnym obiektem handlowo-usługowym spowodowanej jego sprzedażą przez dotychczasowego dzierżawcę terenu,
 - 2) zmiany nazwy najemcy lokalu użytkowego spowodowanej przekształceniami organizacyjnymi dokonanymi w jego firmie,
 - 3) konieczności zlecenia robót lub usług mających na celu niezwłoczne usunięcie awarii lub katastrofy, a także ich zapobieżeniu,

oraz za uprzednią zgodą Zarządu w razie :

- 4) rezygnacji najemcy lokalu użytkowego i wskazania następcy zobowiązującego się przejąć lokal bez konieczności jego opróżniania i odnawiania, przy jednoczesnym zachowaniu stawki czynszu najmu nie niższej od płaconej przez dotychczasowego najemcę.

5. Lokale użytkowe przeznaczone do wynajmu, na które w przetargu nie zgłoszono żadnych ofert mogą być bez konieczności ogłoszenia drugiego przetargu wynajęte przez Zarząd tym najemcom, z którymi wynegocjowane zostaną najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki najmu.

6. Sprawy, do których postępowanie zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu, należy je rozstrzygać według aktualnie obowiązującego regulaminu.

§ 2

1. Oferentami nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, kierownicy działów Spółdzielni oraz członkowie rodzin tych osób tj. małżonek oraz wstępni i zstępni I i II stopnia w linii prostej i bocznej (ojciec, matka, syn, córka, rodzeństwo rodzone i przyrodnie) oraz powinowaci I stopnia w linii prostej (teść, teściowa, zięć, synowa) i II stopnia w linii bocznej (szwagier, szwagierka) oraz osoby bliskie.

2. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się spółek, w których osoby wymienione w pkt. 1 posiadają co najmniej 10% udziałów lub akcji, o ile niższy próg nie wynika z przepisów prawa lub są członkami ich organów statutowych.

3. Do udziału w przetargach nie dopuszcza się innych podmiotów gospodarczych, w których osoby wymienione w pkt. 1 zajmują stanowiska kierownicze oraz są członkami organów statutowych.

4. Zastrzeżenia wymienione w pkt. 1-3 nie dotyczą prac zleconych przez Spółdzielnię bezprzetargowo.

§3

Przetargi prowadzone będą w formie :

1. przetargu nieograniczonego
2. przetargu ograniczonego
3. przetargu dwustopniowego
4. zapytania o cenę.

§ 4

1. Podstawowym trybem udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony.
2. W postępowaniu przetargowym należy kierować się zasadą powszechności, konkurencyjności, jawności i przejrzystości postępowania. Przetarg ma doprowadzić do wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na kryteria oceny. Kryteria oceny określają specyfikacje istotnych warunków zamówienia przygotowywane oddzielnie dla każdego przetargu.

§ 5

1. Informację o przetargu, za wyjątkiem przetargu prowadzonego w formie zapytania o cenę, podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia:

- na stronie internetowej Spółdzielni,
- na tablicy ogłoszeń w budynku przy ul. Jagiełły 37 w Ostródzie bądź innych miejscach zwyczajowo przyjętych do umieszczania ogłoszeń przez Spółdzielnię.

2. Ogłoszenie o przetargu i zaproszenie do składania ofert powinno zawierać :

- 1) nazwę i adres zamawiającego,
- 2) określenie przedmiotu przetargu,
- 3) informacje, gdzie można uzyskać specyfikację istotnych warunków zamówienia,
- 4) miejsce i termin składania ofert,
- 5) miejsce i termin otwarcia ofert.

§ 6

1. Przetarg ograniczony organizuje się w przypadku gdy :

- 1) ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców,
- 2) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmierne wysokie do warunków zamówienia.

2. W przypadku określonym w ust. 1 Spółdzielnia zaprasza do zgłoszenia i zainteresowania udziałem w przetargu znanych dostawców i wykonawców.

§ 7

1. Przetarg dwustopniowy stosuje się w przypadku, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności :

- 1) nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych zamawianych usług lub robót budowlanych
- 2) z powodu specjalistycznego charakteru usług lub dostaw konieczne są negocjacje z wykonawcami lub dostawcami.

2. W przetargu dwustopniowym w pierwszym etapie dostawcy lub wykonawcy składają oferty wstępne. Drugi etap jest przetargiem, którego zasięg jest ograniczony do wybranych oferentów i może być poprzedzony negocjacjami zamawiającego z ofertami.

§ 8

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest jednym z podstawowych dokumentów postępowania przetargowego i stanowi integralną część zarządzania o przetargu.

2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia sporządzona jest przez Spółdzielnię i powinna zawierać m.in. :

- 1) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełniania warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
- 2) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy lub wykonawcy,
- 3) wymagany termin wykonania umowy,
- 4) projekt umowy z wykonawcą,
- 5) wymagania w zakresie sposobu prezentacji oceny oferty,
- 6) wszelkie przyszłe zobowiązania dostawcy lub wykonawcy związane z umową,
- 7) wysokość wadium oraz sposób jego zwrotu bądź utraty,
- 8) inne w zależności od potrzeb.

Rozdział II. Postępowanie przetargowe

§ 9

1. Termin składania ofert w postępowaniu przetargowym, w zależności od rodzaju przetargu, ustala Zarząd.

2. Termin składania ofert dla przetargów inwestycyjnych ustala Zarząd i nie może być dłuższy niż 21 dni.

3. Dostawca / Wykonawca, który złożył ofertę może ją wycofać dopóki nie minął termin składania ofert.
4. Przystępując do przetargu, Dostawca / Wykonawca musi złożyć wadium w formie pieniężnej lub gwarancji bankowej.

§ 10

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowuje Spółdzielnia w swojej siedzibie.
2. Przed terminem otwarcia oferta nie może być otwarta ani ujawniona.
3. Otwarcie złożonych ofert, ogłoszenie nazwy oferentów, adresów oraz proponowanych cen, odbywa się publicznie. Pozostała część postępowania przetargowego jest niejawną, poufną i odbywa się niezwłocznie.

§ 11

1. Oferty rozpatruje komisja przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu.
2. Prezes Zarządu może zaprosić do udziału w pracach Komisji przetargowej z głosem doradczym specjalistów i ekspertów spoza Spółdzielni.
3. O planowanym terminie i rodzaju przetargu zawiadamia się Przewodniczącą Rady Nadzorczej, który to może wydelegować ze składu Rady Nadzorczej członka, który będzie obserwatorem przebiegu przetargu.
4. Z posiedzenia Komisja sporządza protokół. Protokół zawiera m.in. następujące informacje :
 - 1) opis zamówienia
 - 2) informacje o ewentualnym przeprowadzeniu wstępnej kwalifikacji
 - 3) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia
 - 4) informacje czy oferenci spełniają wymagane warunki
 - 5) ceny wszystkich ofert oraz krótką ich ocenę
 - 6) wskazanie wybranej oferty
 - 7) pisemne uwagi obserwatorów z ramienia Rady Nadzorczej
 - 8) opinię specjalistów i ekspertów w przypadku udziału w pracach komisji.
5. Spółdzielnia nie może ujawnić informacji :
 - 1) których ujawnienie narusza ważne interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji
 - 2) związanych z przetargiem i oceną ofert.
6. Komisji przetargowej przysługuje prawo przystąpienia do negocjacji z poszczególnymi oferentami oraz zażądania od oferentów dodatkowych wyjaśnień dotyczących złożonych dokumentów i oświadczeń.

§12

1. W postępowaniu przetargowym Komisja :
 - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu
 - 2) bada nienaruszalność kopert z ofertami
 - 3) ustala liczbę zgłoszonych ofert i otwiera oferty

- 4) bada czy oferty spełniają wymogi formalne
 - 5) dokonuje szczegółowej analizy ofert i ocenia je wg kryteriów zawartych w SIWZ,
 - 6) stwierdza, które oferty nie będą rozpatrywane lub będą odrzucone i podaje przyczyny zgodnie z wymogami SIWZ,
 - 7) sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. W przypadku, gdy postępowanie przetargowe wymaga kilku posiedzeń Komisji – protokół sporządza się z każdego posiedzenia.

§ 13

1. Komisja przetargowa podejmuje decyzje zwykłą większością głosów członków Komisji (50% + 1) w sposób jawny.
2. W przypadku równego podziału oddanych głosów, decyduje głos przewodniczącego.
3. Członkowie Komisji mogą wносить do protokołu uwagi i zastrzeżenia.

§ 14

1. Protokół z postępowania przetargowego Przewodniczący Komisji przetargowej przedkłada Prezesowi Zarządu do zatwierdzenia. Decyzję o wyborze oferty podejmuje Prezes Zarządu.

§ 15

1. Informacje o wyborze oferty Spółdzielnia niezwłocznie przekazuje wybranemu oferentowi oraz pozostałym oferentom.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do zawarcia umowy w terminie określonym w specyfikacji.

§ 16

Prezes Zarządu może odwołać lub unieważnić przetarg w każdym czasie bez podawania przyczyny.

§ 17

Jedna oferta jest wystarczająca do rozstrzygnięcia przetargu.

Rozdział III. Przepisy końcowe

§ 18

Za zgodą Rady Nadzorczej, w drodze szczególnego wyjątku, Zarząd może odstąpić od stosowania niniejszego regulaminu.

§ 19

Nie dopuszczalne jest dzielenie przez zamawiającego robót na części w celu uniknięcia przeprowadzenia przetargu.

§ 20

Członkiem Komisji przetargowej nie może być członek Rady Nadzorczej.

§ 21

1. Tekst jednolity Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2022 r. - Uchwała Nr 57/2022 .

2. Zmiana Aneks Nr 1/06/23 – Uchwała RN Nr 35/23 z dnia 22.06.2023 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący/a Rady Nadzorczej