

Regulamin wyboru wykonawców robót remontowych w MGSM "Perspektywa"

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 117/2018 z dnia 11-12-2018

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą

Rady Nadzorczej nr 42/2019 z dnia 17.12.2019r.

nr 94/2021 z dnia 27.01.2021r. Nr 38/2023 z dnia 31.01.2023r. oraz 149/2024 z dnia 10.12.2024r.)

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Dla podejmowania ekonomicznie uzasadnionych decyzji przy zawieraniu umów na roboty remontowe na rzecz Spółdzielni wprowadza się zasady wyboru Wykonawców robót remontowych:

- a) Tryb Przetargowy - dla inwestycji, budowy, remontów kapitalnych, wymiany stolarki, robót zduńskich, zaleceń kominiarskich, usuwania awarii dekarских, usuwania awarii ogólnobudowlanych, naprawy infrastruktury
- b) Zapytania ofertowe
 - dla pozostałych robót remontowych, opracowań dokumentacji technicznych
 - robót dla których nie wyłoniono Wykonawcy w trybie przetargowym
 - robót ujawnionych w trakcie roku dla których termin realizacji wyklucza możliwość przeprowadzenia postępowania przetargowego

§2

Ileć w niniejszym regulaminie pojawiają się niżej podane określenia, rozumieć przez nie należy:

- 1. Zamawiający - należy przez to rozumieć Międzyzakładową Górnica Spółdzielnię Mieszkaniową "Perspektywa" w Rudzie Śląskiej,
- 2. Oferent - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o wykonawstwo robót i złożyła ofertę,
- 3. Inwestycja, budowa - wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa obiektu budowlanego,
- 4. Remont kapitalny- wykonanie prac obejmujących swym zakresem wymianę, naprawę wszystkich zużytych elementów, modernizację nieruchomości,
- 5. Pozostałe roboty remontowe - wykonanie prac obejmujących swym zakresem wymianę, naprawę części zużytych elementów nieruchomości,
- 6. Roboty awaryjne - drobne roboty remontowe, polegające na usunięciu usterek ujawnionych w trakcie eksploatacji nieruchomości,
- 7. Wykonawca kwalifikowany - Wykonawca który uzyskał pozytywną ocenę punktową w Ocenie Wykonawców Robót Remontowych za wykonane roboty w roku ubiegłym lub bieżącym,
- 8. Cena wygórowana - cena nieuczciwa, rażąco nieekwiwalentna, zawyżona w stosunku do ekonomicznej wartości oferowanego świadczenia,
- 9. Wagowa ocena składników oferty - waga, jaką zamawiający przypisuje każdemu z kryteriów tj. cena i gwarancja,
- 10. SIWZ - Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia,
- 11. Komisja - Komisja Wyboru Wykonawców Remontowych.

II TRYB PRZETARGOWY

Komisja Wyboru Wykonawców Remontowych

§3

1. Powołuje się Komisję, która liczy 6 osób.
2. Członkami Komisji są:
 - Przewodniczący
 - Z-ca Przewodniczącego
 - Sekretarzoraz trzech Członków (w tym Przedstawiciel Rady Nadzorczej – powołany na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej).
3. Członkowie Komisji są powoływani Uchwałą Zarządu.
4. Dla ważności przetargu w postępowaniu powinno uczestniczyć co najmniej 3 Członków Komisji – w tym Przewodniczący lub jego Zastępca.

Zasady ogłaszania przetargu

§4

1. Wszczęcie postępowania przetargowego odbywa się poprzez zatwierdzenie przez Zarząd ogłoszenia i SIWZ.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać
 - a) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
 - b) miejsce, termin i tryb składania ofert,
 - c) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - d) wysokość wadium i sposób jego wpłaty,
 - e) informację o rodzaju robót będących przedmiotem przetargu,
 - f) informację o koniecznych do złożenia wraz z ofertą dokumentach,
 - g) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
3. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą jego ogłoszenia, a terminem składania ofert upłynęło co najmniej 10 dni roboczych.

§5

1. Ogłoszenie przetargu powinno ukazać się na:
 - portalach internetowych,
 - stronie internetowej Spółdzielni tj. www.perspektywa.com.pl,
 - tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w siedzibach RON-ów.
2. Wyboru portalu internetowego dokonuje Zarząd w trybie uchwały.
3. Sposób przygotowania oferty oraz dokumenty, które należy dołączyć do oferty są określone w SIWZ udostępnianej na stronie internetowej Spółdzielni.

Zasady wnoszenia i zwrotu wadium

§6

1. Wadium wnosi się przed upływem składania ofert, w terminie określonym w SIWZ. Momentem wpłaty wadium przelewem jest uznanie rachunku bankowego Zamawiającego.
2. Wadium nie podlega oprocentowaniu.
3. Wadium podlega przepadkowi w razie cofnięcia lub zmiany oferty po upływie terminu składania ofert albo w razie nie podpisania przez oferenta umowy w terminie 14 dni od daty wezwania do jej podpisania.
4. Spółdzielnia zwraca wadium oferentom, którzy nie wygrali przetargu niezwłocznie po jego zakończeniu. Za zakończenie przetargu uznaje się datę podpisania protokołu końcowego przez Zarząd;
5. Oferentowi wygrywającemu przetarg wadium zostaje zwrócone w terminie do 7 dni po dacie podpisania umowy.

Złożenie oferty przetargowej

§7

1. Oferty należy składać w Kancelarii Spółdzielni. Pracownik Kancelarii potwierdza otrzymanie oferty.
2. Oferty dla swej ważności muszą być podpisane przez oferenta / osobę fizyczną lub osobę albo osoby uprawnione do reprezentowania oferenta będącego osobą prawną lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej.
3. Oferta powinna zawierać składniki określone w SIWZ.
4. Oferty powinny być zarejestrowane i przechowywane w warunkach zapewniających stan nienaruszony do ich otwarcia.
5. Przyjmujący ofertę w sytuacji, w której koperta z ofertą nosi ślady naruszenia zamieszcza na niej stosowną adnotację. W takim przypadku Komisja podejmuje decyzję o dalszym postępowaniu w tym zakresie.

Zasady przeprowadzania przetargu

§8

1. W postępowaniu przetargowym nie mogą występować w imieniu Zamawiającego ani też wykonywać czynności związanych z przetargiem osoby, które:
 - a) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej pierwszego stopnia, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej drugiego stopnia albo są związani z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkami władz osób prawnych ubiegających się o wykonawstwo robót,
 - b) pozostają z Oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnioną wątpliwość, co do ich bezstronności.
2. W razie stwierdzenia faktu złożenia oferty przetargowej przez osobę lub osoby spokrewnione z Członkiem Komisji, Członek ten podaje Komisji informację o wyłączeniu się z udziału w przebiegu dalszych prac Komisji.
3. Złożenie jednej oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu, jednak w przypadku, gdy istnieje prawdopodobieństwo, iż oferowane ceny są wygórowane Komisja może przetarg zamknąć bez rozstrzygnięcia.

4. Komisja ma prawo unieważnienia przetargu w każdym czasie bez podania przyczyny.
5. Przetarg przeprowadzany jest dla nieograniczonej liczby oferentów jako trzyetapowe postępowanie:
 - a) etap pierwszy - otwarcie ofert,
 - b) etap drugi - ocena wagowa ofert, weryfikacja poprawności ofert,
 - c) etap trzeci - negocjacje

Etap pierwszy

Komisja przy udziale oferentów podejmuje następujące czynności:

- a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu,
- b) ustala liczbę złożonych ofert,
- c) stwierdza prawidłowość złożenia ofert (terminowość wpływu ofert, prawidłowość wpłaty wadium oraz zabezpieczenie kopert),
- d) odrzuca oferty wykonawców, którzy w Ocenie Wykonawców Robót Remontowych nie uzyskali wymaganej ilości punktów dopuszczającej do prac na rzecz Spółdzielni,
- e) dokonuje otwarcia prawidłowo złożonych ofert,
- f) odczytuje zaproponowane składniki oferty,
- g) spisuje protokół z otwarcia ofert.

Etap drugi

1. Komisja dokonuje Wagowej oceny składników ofert. (WOS, WOS_ZD, WOS_ST, WOS_STD, WOS_AD, WOS_ZK, WOS_INF).
2. Komisja weryfikuje poprawność trzech najkorzystniejszych ofert (wg oceny wagowej) i odrzuca oferty jeżeli nie odpowiadają warunkom opisanym w SIWZ uzupełniając je o kolejne.
3. Komisja wybiera do trzeciego etapu nie więcej niż trzy oferty, które otrzymały największą ilość punktów w Wagowej ocenie składników oferty. Przy uzasadnionych ekonomicznie przypadkach dopuszcza się wybór większej ilości oferentów do negocjacji wraz z weryfikacją poprawności złożonych ofert.
4. Oferenci, których oferty nie zostały zakwalifikowane do etapu negocjacji powiadamiani są w formie elektronicznej na wskazany adres mailowy wraz z podaniem przyczyn ich nie zakwalifikowania.
5. Komisja spisuje protokół z drugiego etapu przetargu.

Etap trzeci

1. Oferenci zakwalifikowani do etapu negocjacji powiadamiani są w formie elektronicznej na wskazany w ofercie adres mailowy o terminie negocjacji
2. Negocjacje prowadzone są w formie pisemnej - jednorazowego złożenia ostatecznych składników oferty.
3. Komisja odczytuje zaproponowane składniki oferty.
4. Komisja spisuje protokół końcowy z postępowania przetargowego.

III ZAPYTANIA OFERTOWE

Zasady wyboru oferty

§9

1. Dla robót remontowych nie podlegających postępowaniu przetargowemu ustala się tryb wyłaniania wykonawców w formie zapytania ofertowego.
2. Wyboru Wykonawców dokonuje się w następującej kolejność:
 - z listy dostawców kwalifikowanych,
 - z wolnego rynku.

§10

1. Kierownik RON lub EI przygotowuje wniosek o wybór wykonawców w trybie zapytania ofertowego do min 3 firm i przedkłada do zatwierdzenia Zarządowi (WZO).
2. Kierownik RON lub EI przesyła w wersji elektronicznej wskazanym firmom zaproszenie do złożenia oferty wraz z przedmiarem robót dot. konkretnego zadania lub szczegółowym jego opisem w celu złożenia kosztorysu ofertowego ustalając jednocześnie termin złożenia oferty.
3. Oferty należy składać w Kancelarii Spółdzielni lub w formie elektronicznej na adres mgs@perspektywa.com.pl. opisane w następujący sposób: "Oferta na prace remontowe.....", dane oferenta, miejsce i rodzaj robót opisane w zapytaniu ofertowym.
4. Po sprawdzeniu złożonych ofert, w oparciu o Wagową ocenę składników ofert Członek Zarządu, Kierownik RON-u , EI podejmują decyzję o wyłonieniu wykonawcy.
5. Kierownik RON lub EI przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia „*Protokół z wyboru wykonawcy*” (PW).

IV SYTUACJE NADZWYCZAJNE

§11

1. W przypadku wystąpienia awarii, zdarzeń losowych, nakazów administracyjnych itp. mających wpływ na bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości i wymagających natychmiastowej reakcji Zarząd może podjąć decyzję o innym sposobie wyboru wykonawcy robót (protokół konieczności).
2. Dla robót realizowanych na nieruchomościach Spółdzielni na zlecenie innych podmiotów (np. usuwanie szkód górniczych, remont przyłączy lub sieci itp.) Zarząd może podjąć decyzję o rozszerzenie zakresu prac i zlecić roboty dodatkowe podmiotowi realizującemu daną robotę (protokół konieczności).

V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Kaucje

§12

1. Spółdzielnia pobiera kaucję na zabezpieczenie przyszłych ewentualnych roszczeń Spółdzielni z tytułu gwarancji i rękojmi poprzez zatrzymanie części wynagrodzenia umownego.
2. Ustala się dla remontów kapitalnych oraz robót remontowych wysokość kaucji 1% wynagrodzenia umownego brutto. Kaucji nie pobiera się od:
 - robót stolarskich,
 - robót zduńskich
 - naprawy infrastruktury
 - usuwania awarii dekarских,
 - usuwania awarii ogólnobudowlanych
 - realizacji zaleceń kominiarskich,
 - innych robót, jeśli wartość umowna danego zadania wynosi mniej niż 50.000 zł brutto.
3. *wykreślono*
4. Kaucję w wysokości 1 % Spółdzielnia pobiera poprzez zatrzymanie odpowiedniej kwoty wynagrodzenia umownego, wypłacanego na podstawie faktury końcowej.
5. Kaucja przechowywana jest na rachunku bieżącym Spółdzielni i nie podlega oprocentowaniu.
6. Kaucja podlega rozliczeniu i ewentualnemu zwrotowi w terminie 7 dni od daty, w której upływa okres gwarancyjny, po odbiorze pogwarancyjnym.
7. W przypadku stwierdzenia podczas przeglądu pogwarancyjnego występowania usterek, kaucja podlega rozliczeniu i ewentualnemu zwrotowi w terminie 7 dni od daty protokolarnego potwierdzenia ich usunięcia.

§13

Załącznikami do niniejszego regulaminu są następujące wzory arkuszy:

- Ocena wykonawców robót remontowych (OWR),
- Wniosek o wyłonienie wykonawcy w trybie zapytania ofertowego (WZO)
- Wagowa ocena składników oferty na remont (WOS, WOS_ZD, WOS_ST, WOS_STD, WOS_AD, WOS_ZK, WOS_INF).

§14

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2019r.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej