

REGULAMIN

Organizowania, przeprowadzania przetargów i udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa prawna § 40 ust 1 pkt 28 statutu LSM.

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady i sposób postępowania udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwanej dalej „Zamawiającym”.
2. Regulamin stosuje się do zleceń na wykonanie robót remontowo-budowlanych, instalacyjnych, oraz innych wykonywanych na rzecz Spółdzielni – zwanych dalej, robotami”, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku konieczności przeprowadzenia nagłych robót awaryjnych, decyzję co do sposobu postępowania podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia zwana dalej „Zamawiającym” zleca wykonywanie robót w drodze postępowania określonego niniejszym regulaminem.
2. Postępowanie ma na celu umożliwienie Zamawiającemu dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie robót z zastrzeżeniem okoliczności o których mowa w ust. 3.
3. Dopuszcza się możliwość wyboru wykonawcy w przypadku wpłynięcia tylko jednej oferty pod warunkiem, że wartość oferty nie przekracza wartości planowanych środków na realizację o więcej niż 15%.
4. Postępowanie na udzielanie zamówień na roboty, dostawy i usługi może być przeprowadzone w trybie:
 - a) przetargu nieograniczonego,
 - b) przetargu ograniczonego,
 - c) zamówienia z wolnej ręki.

§ 3

1. Podstawą ustalenia wartości zamówienia jest łączna wartość zamówień tego samego rodzaju:
 - a) przewidzianych do udzielenia w ramach nieruchomości albo,
 - b) których zamawiający zamierza udzielić w ciągu roku kalendarzowego, w którym nastąpi wykonanie robót lub usług.
2. Przystępujący do przetargu nieograniczonego oferent jest zobowiązany do wpłacenia przelewem na konto Spółdzielni wadium w wysokości 3% wartości netto określonej przez Zamawiającego w szczegółowych warunkach przetargu i dalszej części niniejszego regulaminu.

3. Wadium przepada w razie cofnięcia lub zmiany oferty po upływie terminu składania ofert do przetargu lub w razie uchylenia się przez oferenta, który przetarg wygrał, od zawarcia umowy na warunkach określonych w specyfikacji.
4. Nie powoduje utraty wadium cofnięcie oferty lub wprowadzenie w niej zmian przed terminem składania oferty do przetargu.
5. Zamawiający zwraca wadium w ciągu siedmiu dni roboczych od daty zatwierdzenia protokołu przetargowego oferentom, których oferta nie została wybrana.
6. Zamawiający ma prawo zaliczyć wadium wpłacone przez oferentów, których oferta została wybrana, na poczet kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej prawidłowe wykonanie umowy. W razie braku zapisów o kaucji gwarancyjnej w umowie, wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni od podpisania umowy na rachunek bankowy, z którego wpłata została dokonana.

§ 4

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu lub wyznaczonego przez Prezesa Zarządu członka Zarządu Spółdzielni.
2. Komisja czuwa nad właściwym zorganizowaniem przetargu, jego przebiegiem i zakończeniem.
3. W przetargu jako oferenci nie mogą uczestniczyć:
 - a) pracownicy Zamawiającego, członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Rad Osiedli, członkowie rodzin pracowników Zamawiającego, członków Rady Nadzorczej i członków Rad Osiedli.
4. Komisja winna składać się z minimum 3 osób. W jej skład wchodzi:
 - a) Przewodniczący Komisji – kierownik działu merytorycznego;
 - b) Członek komisji - merytoryczny w zakresie zamówienia pracownik spółdzielni;
 - c) Sekretarz Komisji - pracownik spółdzielni;
 - d) opcjonalnie - dodatkowi członkowie komisji w zależności od specyfiki przedmiotu zamówienia
 - e) W pracach komisji przetargowej mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej lub Rad Osiedli.

Przetarg nieograniczony

§ 5

1. Przetarg nieograniczony przeprowadza się jeżeli wartość zamówienia przekracza kwotę 100 000 zł netto, z wyjątkiem przypadków określonych w dalszej części regulaminu.
2. Przetarg nieograniczony przeprowadza komisja przetargowa.
3. Przetarg nieograniczony poprzedza się zaproszeniem do składania ofert pisemnych, ogłoszonych w prasie codziennej i stronie internetowej LSM.

4. W ogłoszeniu należy podać:

- a) nazwę i siedzibę Zamawiającego (ogłaszającego przetarg),
- b) termin rozpoczęcia i miejsce przetargu,
- c) przedmiot zamówienia,
- d) miejsce i termin składania ofert, miejsce i termin, w którym można zapoznać się z dokumentacją projektową i szczegółowymi warunkami zamówienia, wysokość wadium wraz z numerami rachunku bankowego, na który należy je wpłacić,
- e) termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa o wykonanie robót objętych przetargiem,
- f) zastrzeżenie, że Zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty, jak też uznania, że przetarg nie dał rezultatu, bez podania przyczyn,
- g) informację o konieczności zapoznania się oferenta z regulaminem przetargowym.

§ 6

1. Oferent przystępuje do przetargu składając pisemną ofertę w zaklejonej kopercie, która powinna zawierać:
 - a) nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
 - b) ściśle określenie przedmiotu oferty,
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z niniejszym regulaminem oraz szczegółowymi warunkami zamówienia i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - d) określenie kwoty wynagrodzenia,
 - e) oświadczenie podające okres związania złożoną ofertą i, że zobowiązuje się do zawarcia umowy w terminie wyznaczonym w zaproszeniu do składania ofert, jeżeli przetarg wygra,
 - f) wyciąg lub odpis dokumentów uprawniających do prowadzenia działalności związanej z przedmiotem przetargu, dających pewność należytego i fachowego wykonania powierzonych robót, między innymi takich jak: wypis z rejestru sądowego, kopię umowy Spółki, zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej, posiadane uprawnienia,
 - g) zaświadczenie Urzędu Skarbowego odnośnie terminowej płatności podatków i innych świadczeń na rzecz budżetu wystawione nie wcześniej niż na 3 miesiące przed upływem terminu na składanie ofert,
 - h) zaświadczenie z ZUS o regulowaniu składek na ubezpieczenie społeczne za zatrudnionych pracowników wystawione nie wcześniej niż na 3 miesiące przed upływem terminu na składanie ofert,
 - i) dowód wpłacenia wadium.

§ 7

1. Przetarg rozpoczyna się w miejscu i terminie wskazanym w warunkach do przetargu.
2. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół.
3. Przetarg składa się z dwóch części. W części jawnej następuje otwarcie ofert przy udziale oferentów. W części niejawnej następuje analiza ofert i komisja dokonuje rozstrzygnięcia przetargu.

§ 8

Przebieg przetargu:

1. Komisja stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz liczbę otrzymanych ofert (w części jawnej).
2. Komisja otwiera koperty z ofertami (w części jawnej).
3. Komisja przetargowa odrzuca oferty:
 - a) nie odpowiadające w sposób oczywisty warunkom przetargu,
 - b) zgłoszone po wyznaczonym terminie,
 - c) zgłoszone bez odpisów dokumentów, o których mowa w § 6,
 - d) nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści (np.: ze skreśleniami),
 - e) jeżeli oferent nie wpłacił w terminie wymaganego wadium.
4. Komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert, stwierdza ich ważność i wybiera najkorzystniejszą z nich lub odrzuca wszystkie oferty.
5. Komisja sporządza protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń, wpisuje datę rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.

§ 9

1. Komisja ma możliwość przeprowadzenia dodatkowych negocjacji.
2. W czasie negocjacji oferenci składają propozycje do protokołu, po których przeanalizowaniu komisja podejmuje decyzję ostateczną.
3. Protokół podpisują członkowie komisji przetargowej.
4. Protokół komisji przetargowej zatwierdza Prezes Spółdzielni lub jego Zastępca.

§ 10

Zamawiający niezwłocznie zawiadamia oferentów o zakończeniu przetargu i jego wyniku.

§ 11

1. Z chwilą zawiadomienia oferenta po zakończeniu przetargu o wyborze jego oferty, powstaje między stronami stosunek zobowiązaniowy, do którego stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.
2. Umowę w ciągu 14 dni od zakończenia przetargu, sporządza Zamawiający.
3. Do umowy o wykonanie robót stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane.
4. Dla zapewnienia dobrego i terminowego wykonania przedmiotu zamówienia Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do dostarczenia przed podpisaniem umowy bezwarunkowej nieodwołalnej Ubezpieczeniowej gwarancji należytego wykonania umowy usunięcia wad i usterek do łącznej kwoty w wysokości 5 % wartości umowy

bez podatku VAT z okresem obowiązywania od dnia podpisania umowy do dnia zakończenia okresu gwarancji i rękojmi.

5. Zabezpieczenie wymienione w ust. 4 może być dokonywane w formie potrąceń z każdej faktury w trakcie realizacji robót.

Przetarg ograniczony

§ 12

1. Przetarg ograniczony poprzedza się zaproszeniem do składania ofert skierowanym bezpośrednio do jednostek wytypowanych do udziału w przetargu.
2. Przetarg ograniczony może być stosowany, gdy zachodzi jedna z poniższych okoliczności:
 - a) wartość zamówienia zawiera się w przedziale od 30.000 netto do 100.000 zł netto,
 - b) przeprowadzone postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego zostało unieważnione z powodu nie wpłynięcia ofert lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
3. W trybie przetargu ograniczonego niewymagane jest wadium.
4. Zaproszenie do składania ofert zawiera co najmniej:
 - a) określenie i opis przedmiotu zamówienia,
 - b) termin wykonania zamówienia,
 - c) wskazanie miejsca i terminu składania ofert,
 - d) wymagania dotyczące kaucji gwarancyjnej lub innego zabezpieczenia dobrego i terminowego wykonania umowy,
 - e) wymagania dotyczące warunków gwarancji,
 - f) informacje o pozostałych zaświadczeniach, oświadczeniach, wymaganych dokumentach.
5. Każdy z dostawców lub Wykonawców, może zaproponować w ofercie tylko jedną cenę. Dopuszcza się możliwość negocjacji cenowych.
6. Rozpatrzenie ofert przeprowadza Komisja Przetargowa.
7. Protokół z wyboru oferty zatwierdza Prezes Spółdzielni lub jego Zastępca.
8. Przy przetargu ograniczonym powyżej 50.000 zł netto stosuje się zapisy § 11 ust. 4 i 5.

Zamówienie z wolnej ręki

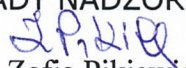
§ 13

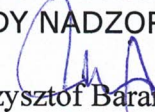
1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb zamówienia, w którym Zamawiający udziela zamówienia po rokowaniach tylko z jednym Dostawcą lub Wykonawcą i może być stosowane gdy zachodzi jedna z poniższych okoliczności:
 - a) przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy lub usługi których wartość zamówienia nie przekracza kwoty 30.000 zł netto;

- b) uprzednio prowadzone postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego i przetargu ograniczonego zostało unieważnione lub nie wpłynęły żadne oferty;
 - c) ze względu na szczególny rodzaj dostaw, usług oraz robót budowlanych można je uzyskać od jednego Dostawcy względnie Wykonawcy.
2. Zamówienie winno być zatwierdzone przez Prezesa Spółdzielni lub jego Zastępcę.
 3. Postępowanie w trybie zamówienia z wolnej ręki prowadzą kierownicy komórek organizacyjnych Zamawiającego.

§ 14

Regulamin wchodzi w życie z datą uchwalenia, to jest 28 października 2021 r.
Traci moc „Regulamin organizowania przetargów na roboty remontowo-budowlane, instalacyjne oraz inne przeprowadzane w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą w 28 stycznia 2021 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Zofia Pikiewicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Krzysztof Baranowski