



TEKST JEDNOLITY

Regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowo-budowlanych i świadczenie usług oraz dostaw realizowanych dla BSM - uchwała nr 54/2017 Rady Nadzorczej Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26.10.2017 r., zawierający zmianę uchwaloną w dniu 31.08.2020 r. - uchwała Rady Nadzorczej nr 36/2020.

REGULAMIN

OGŁASZANIA I PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA WYKONANIE ROBÓT REMONTOWO-BUDOWLANYCH I ŚWIADCZENIE USŁUG ORAZ DOSTAW REALIZOWANYCH DLA BYDGOSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 1

Regulamin określa zasady, tryb i procedurę przygotowania, ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowo-budowlanych i świadczenie usług oraz dostaw dla Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bydgoszczy z wyjątkiem wykonania robót, dla których obowiązuje procedura przetargowa zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 roku prawo zamówień publicznych z późniejszymi zmianami.

§ 2

Roboty remontowo-budowlane i usługi dla Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykonuje się poprzez wykonawców zewnętrznych wyłonionych na podstawie :

- a) przetargów nieograniczonych,
- b) przetargów ograniczonych,
- c) w trybie bezprzetargowym.

§ 3

Dostawy sprzętu i materiałów dla Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizowane są na podstawie rozstrzygnięć wynikających :

- a) z przetargu,
- b) z wolnej ręki,
- c) z zapytania o cenę.

§ 4

Obowiązkowym trybem wyboru wykonawców robót remontowo-budowlanych i usługodawców w Spółdzielni jest przetarg nieograniczony z wyłączeniem przypadków ujętych w § 5 i 6 Regulaminu.

§ 5

1. Przetarg ograniczony może być przeprowadzony tylko wówczas gdy:
 - a) przetarg nieograniczony nie dał rezultatu,
 - b) koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do szacowanej wartości robót.
2. Przepisy dotyczące przetargu nieograniczonego stosuje się odpowiednio do przetargu ograniczonego.

§ 6

1. Wykonanie robót remontowych związanych z usunięciem awarii można zlecić w trybie bezprzetargowym. W takim przypadku należy przeprowadzić negocjacje z wykonawcą o znanych kwalifikacjach i doświadczeniu oraz sporządzić protokół uzasadniający wybór wykonawcy.
2. Wybór wykonawcy w trybie bezprzetargowym nie może uwzględniać wykonawcy wykazanego w prowadzonych przez Spółdzielnię ewidencjach nałożonych kar umownych z tytułu nienależytego wykonania umowy i utraconych wadium - w okresie 3 lat przed wyborem.

§ 7

Dostawy sprzętu i materiałów z wolnej ręki stosuje się w przypadku gdy analiza rynku wskazuje na możliwość uzyskania korzyści ze względu na warunki cenowe i płatnicze oferowane przez dostawców, odbiegające od powszechnie praktykowanych. Na tę okoliczność należy sporządzić protokół z uzasadnieniem wyboru dostawcy.

§ 8

Zapytanie o cenę kieruje się co najmniej do trzech potencjalnych dostawców i winno ono zawierać:

- a) określenie przedmiotu dostawy,
- b) określenie terminu dostawy,
- c) określenie miejsca i terminu składania ofert.

§ 9

1. W trybie zapytania o cenę każdy z oferentów proponuje jedną cenę, której nie może zmienić, podaje parametry techniczne sprzętu oraz okres gwarancji.
2. W trybie zapytania o cenę dokonuje się także wyboru wykonawców projektów technicznych, ekspertyz i innych opracowań szczegółowych, jeśli koszt netto tych prac nie przekracza kwoty 16 000 zł.

§ 10

W trybie zapytania o cenę każdy z oferentów proponuje cenę brutto, załączając parametry techniczne i okres gwarancji. Spółdzielnia zawiera umowę na dostawę materiałów z dostawcą, który zaoferuje najniższą cenę dla wymaganych standardów technicznych.

§ 11

Obowiązują dwie formy przeprowadzania przetargów nieograniczonych. Wyboru formy przetargu należy dokonywać z uwzględnieniem przepisów zawartych w § 12 i § 13 Regulaminu.


§ 12

1. Pierwsza forma przetargu nieograniczonego na roboty remontowo-budowlane i usługi polega na przeprowadzeniu procedury przetargowej celem wyłonienia wykonawców, którzy zaoferują na wyznaczony okres, najkorzystniejsze składniki kosztów rozliczane kosztorysami powykonawczymi na bazie KNR dla realizacji przedmiotowych robót, których wartość umowna dla poszczególnych prac lub usług nie przekracza kwoty 16 000 zł netto.
2. Druga forma przetargu nieograniczonego na roboty remontowo-budowlane i usługi polega na przeprowadzeniu procedury przetargowej celem wyłonienia wykonawców, którzy złożą najbardziej korzystną ofertę, ocenioną punktowo w oparciu o obowiązujące kryteria, określone w § 22 ust. 4 i 5.

§ 13

1. Pierwszą formę przetargu nieograniczonego stosuje się dla niżej wyszczególnionych robót i usług:
 - a) prace związane z instalacjami wodno-kanalizacyjnymi,
 - b) prace związane z instalacjami centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - c) prace związane z instalacjami gazowymi,
 - d) prace związane z instalacjami elektrycznymi,
 - e) prace związane z usuwaniem przecieków na pokryciach dachowych, częściową wymianą obróbek blacharskich,
 - f) prace dekarские z wymianą pokrycia dachowego na budynkach starego budownictwa,
 - g) prace murarskie – drogowe – uzupełnienie tynków posadzek (np. naprawa wiat śmietnikowych, piaskownic, kominów, chodników, pieszojezdni itp.),
 - h) prace malarskie (np. malowanie portali, ścian zewnętrznych i wewnętrznych budynków, wiat śmietnikowych, elementów placu zabaw itp.),
 - i) prace stolarskie, szklarskie, ślusarskie (np. naprawa stolarki okiennej, drzwiowej, wymiana szyb, naprawa elementów ślusarki itp.),
 - j) prace na terenach zielonych (cięcie krzewów i koron drzew, wycinka i nasadzenia drzew, koszenie trawy oraz rekultywacja itp.),
 - k) prace związane z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją budynków,
 - l) usługi kominiarskie, przeglądy wentylacji.
2. Wyboru wykonawców w tej formie przetargu nieograniczonego dokonuje się na potrzeby realizacji zadań remontowych i usług w okresach dwuletnich, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku niespełnienia warunków umowy przez wykonawcę w pierwszym roku, skutkować to będzie rozwiązaniem umowy.
Spółdzielnia stosownie do potrzeb uzupełnia wybór wykonawców w tej formule co roku.

9 3



3. Wykonawca, po pierwszym roku współpracy ze Spółdzielnią, może wystąpić do Spółdzielni o dokonanie korekty przyjętych w przetargu stawek o wskaźnik inflacji, jeśli jej poziom za pierwszy rok współpracy, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny przekroczy 2%.
4. W przypadku konieczności wykonania robót nie wymienionych w §13 pkt. 1, wyboru wykonawcy można dokonać z poza wyłonionych w drodze przetargu. W tym przypadku należy określić rzeczowy zakres prac i przeprowadzić procedurę zapytania o cenę.

§ 14

Ogłoszenie Spółdzielni o przetargu nieograniczonym dla robót i usług określonych w § 13 niniejszego regulaminu zawiera:

- rodzaj wykonywanych robót i usług,
- okres ich realizacji,
- określenie sposobu uzyskania specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- miejsce i termin składania ofert,
- miejsce i termin otwarcia ofert,
- informację, iż Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 15

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia dla przetargu określonego w § 14 niniejszego regulaminu zawiera:

I. Opis przedmiotu zamówienia:

- a) ogólne warunki techniczne (informacja o rodzaju branż przewidywanych robót i usług do wykonania w danym roku).

II. Sposób przygotowania oferty:

Oferta winna być sporządzona w języku polskim, złożona w zamkniętej kopercie.

III. Warunki wymagane od oferentów:

a) dane o oferencie:

- wyciąg z rejestru sądowego lub działalności gospodarczej,
- aktualne zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o braku zaległości podatkowych,
- aktualne zaświadczenie o opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne,
- referencje z co najmniej dwóch firm, na rzecz których wykonywane były prace w danej branży,
- oświadczenie oferenta, że posiada niezbędną wiedzę, doświadczenie i potencjał do wykonania robót w danej branży,
- dane o stanie zatrudnienia potwierdzone dokumentami z ZUS.

b) opis sposobu obliczenia ceny:

w przetargu powinny być podane składniki kosztów obowiązujących w danym roku, a rozliczanie wartości robót kosztorysami powykonawczymi na bazie KNR.

Składniki kosztów to:

- | | | |
|----------------------------|---|------------------|
| R – stawka roboczogodziny | - | podana w złotych |
| Kp – koszty pośrednie do R | - | podane w % |

Z – zysk liczony do R, Kp - podany w %

M – koszty zakupu materiałów - podane w %

Przyjmuje się następujące kryteria złożonych ofert:

- proponowana cena określona w składnikach kalkulacyjnych - 70 pkt,
- doświadczenie, jakość i terminowość realizacji zadań na podstawie załączonych referencji oraz oceny własnej - 30 pkt.

Ocena własna komisji odnośnie wykonywanych robót i usług na rzecz Spółdzielni dokonywana będzie poprzez ocenę oferenta w oparciu o Instrukcję ISO 9001:2015, formularz XII/Wersja4.

IV. Wskazanie miejsca i terminu składania ofert.

V. Termin do którego wykonawca będzie związany złożoną ofertą.

VI. Wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert.

VII. Informacja o trybie otwarcia i oceny ofert:

- otwarcie ofert przez Zamawiającego odbywa się w obecności oferentów w siedzibie Spółdzielni,
- podczas otwierania kopert z ofertami, Zamawiający ogłosi nazwy, adresy oferentów oraz rodzaje branż dla których zostały one złożone wraz z podaniem składników kalkulacyjnych.

§ 16

Zarząd Spółdzielni powołuje dla każdego postępowania przetargowego - komisje przetargowe, a dla dokonania rozstrzygnięć w pozostałych trybach - komisje rozstrzygające.

§ 17

Ogłoszenie o przetargu określone w § 14 niniejszego regulaminu powinno nastąpić na 14 dni przed wyznaczonym w SIWZ terminem otwarcia ofert przy zastosowaniu jednej z następujących zasad:

- ogłoszeniem w jednym z dzienników prasy lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu oraz na tablicach ogłoszeń w Administracjach Osiedli,
- ogłoszeniem na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu oraz na tablicach ogłoszeń w Administracjach Osiedli.

Zasadę ogłoszenia przetargu ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 18

1. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który zawiera niżej wyszczególnione dane:

1. nazwę i adres zamawiającego,
2. krótki opis przedmiotu przetargu,
3. nazwy i adresy wykonawców składanych ofert na poszczególne branże,
4. informację o spełnieniu warunków wymaganych od wykonawców,
5. streszczenie oceny i porównanie złożonych ofert,
6. wskazania wybranych ofert wraz z ich uzasadnieniem,
7. informację czy wykonawca został ujęty w prowadzonych przez Spółdzielnię ewidencjach nałożonych kar umownych z tytułu nienależytego

5 

wykonania umowy i utraconych wadiów - w okresie 3 lat przed zakończeniem procedury przetargowej.

2. Wynik przetargu zatwierdza Zarząd.

§ 19

Wyniki przetargu ogłasza się w terminie do 14 dni od daty zakończenia procedury przetargowej w formie ogłoszenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

§ 20

1. Drugą formę przetargu nieograniczonego stosuje się dla niżej wyszczególnionych robót i usług, których szacowana wartość przekracza kwotę określoną w § 12 ust.1, w tym:
 - a) roboty dekarско-blacharskie:
 - konserwacja dachów dotyczy całych powierzchni na budynku,
 - wymiana pokrycia dachowego,
 - wymiana obróbek blacharskich.
 - b) roboty murarskie:
 - remont balkonów, loggi (wymiana izolacji, wykonanie nowych gładzi cementowych, wymiana obróbek blacharskich),
 - c) roboty malarskie - malowanie klatek schodowych, elewacji, filarków okiennych,
 - d) roboty ociepleniowe,
 - e) roboty budowlane związane z realizacją nowych inwestycji (budowa budynków, garaży itp.)
 - f) roboty instalacyjne dla wszystkich rodzajów (c.o., c.w.u., gaz, wod-kan, monitoringu i innych instalacji teletechn.),
 - g) roboty nawierzchniowe związane z budową miejsc parkingowych, chodników, pieszojezdni itp.).
2. Dla powyższego zakresu robót przetarg nieograniczony można przeprowadzać w postępowaniu:
 - a) jednostopniowym,
 - b) dwustopniowym.
3. Formuła przetargu jednostopniowego ma zastosowanie, kiedy liczba oferentów oraz wniesione oferty nie budzą wątpliwości Komisji przetargowej i Zarządu.
4. Postępowanie dwustopniowe ma na celu uzyskanie korzystniejszych ofert od wniesionych na przetarg, do których Komisja lub Zarząd zgłasza zastrzeżenia i uwagi. Dotyczy to przypadków kiedy:
 - a) do przetargu przystąpiła liczna grupa oferentów,
 - b) wniesione oferty są niekorzystne dla Spółdzielni,
 - c) do przetargu powtórzonego przystąpił tylko jeden oferent.
5. Procedura przetargu dwustopniowego polega na przeprowadzeniu przetargu w dwóch etapach:
 - a) w I-szym etapie - wytypowanie i kwalifikacja grupy oferentów do II-giego etapu przetargu, dokonana w oparciu o kryteria zawarte w SIWZ,
 - b) w II- etapie - wybór ostateczny wykonawcy robót po powtórnej ocenie ofert, które w ramach negocjacji prowadzonych przez Komisję przetargową mogą być korygowane,

- korekty ofert mogą dotyczyć wszystkich elementów składowych oferty, podlegających ocenie punktowej, zawartej w SIWZ.

§ 21

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym dla robót wyszczególnionych w § 20 sporządza się wg zasad § 14 niniejszego regulaminu dodając informację o wysokości wadium.

§ 22

Przed przystąpieniem do przetargu sporządza się dokumentację przetargową, która powinna zawierać:

1. Określenie przedmiotu zamówienia.
W zależności od wielkości zadania przedmiot zamówienia przedstawia się alternatywnie w oparciu o następujące dokumenty:
 - projekty techniczne,
 - opisy techniczne przewidywanych zadań remontowych,
 - ślepe kosztorysy na przewidywane zakresy robót remontowych.O wyborze formy określenia przedmiotu zamówienia decyduje Zarząd.
2. Opis przygotowania oferty:
 - oferta winna być sporządzona w języku polskim, złożona w zamkniętej kopercie w sekretariacie Zarządu przy ul. Grunwaldzkiej 12, na której powinno być określone: nazwa i adres oferenta,
 - rodzaj i adres robót.
3. Warunki wymagane od oferentów:
 - oświadczenie o braku zaległości podatkowych,
 - oświadczenie o braku zaległości w odprowadzaniu składek ZUS,
 - wyciąg z rejestru sądowego lub działalności gospodarczej (dla składającego ofertę w Spółdzielni po raz pierwszy w danym roku, lub w przypadkach zmian formalnych dokonanych przez oferenta),
 - oświadczenie, że posiada uprawnienia niezbędne do wykonania określonych robót, posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania zamówienia, dla robót o wartości powyżej 20 tys. zł konieczne jest potwierdzenie formularzem ZUS DRA,
 - oświadczenie, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
 - oświadczenie, że nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe lub likwidacyjne.Wybrany oferent zobowiązany będzie do dostarczenia odpowiednich zaświadczeń z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu w opłacaniu podatków i o braku zaległości w odprowadzaniu składek do ZUS, przed podpisywaniem umów - na wartość prac powyżej 20 tys. zł.
4. Opis kryteriów i sposoby dokonywania oceny spełnienia warunków od wykonawców:
 - proponowana cena - 70 pkt,
 - doświadczenie, jakość i terminowość w realizacji zadań na podstawie załączonych referencji i oceny własnej - 30 pkt.

5. Sposoby dokonywania oceny:
 - ocena własna komisji wykonywanych robót na rzecz Spółdzielni, dokonywana będzie poprzez ocenę oferenta w oparciu o Instrukcję ISO 9001:2015, formularz XII/Wersja4,
 - wykaz najważniejszych robót wykonywanych w ostatnich 3 latach ze wskazaniem inwestorów, terminów realizacji, miejsca wykonania, wartości robót,
 - wykaz aktualnie wykonywanych robót, ich wartości, terminów zakończenia, zaawansowania oraz inwestorów.
6. Informacja o wymaganym terminie wykonania umowy.
7. Opis odpowiednich części zamówienia, jeżeli dopuszczalne jest składanie ofert częściowych.
8. Sposób przedstawienia oferty kosztowej - zgodnie z załączonymi w SIWZ dokumentami określającymi wymagane składniki kosztów (ceny poszczególnych pozycji wyszczególnionych na formularzach Spółdzielni lub tylko łącznie cenę ryczałtową).
9. Wskazanie miejsca i terminu składania ofert.
10. Termin, do którego wykonawca będzie związany złożoną ofertą - ustala się termin 30 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
11. Wskazanie miejsca i terminu otwarcia ofert.
12. Informację o trybie otwarcia i oceny ofert:
 - oferenci mogą być obecni przy otwieraniu ofert.
13. Informacje o wniesieniu wadium:
 - ustala się wadium w wysokości do 2 % wartości przedmiotu zamówienia na niżej podanych zasadach:
 - a) Wadium musi być wnoszone w pieniądzu.
 - b) Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić wadium jeżeli:
 - upłynął termin ważności ofert,
 - zawarto umowę z wygrywającym przetarg,
 - unieważniono przetarg.
 - c) Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz zamawiającego w przypadku gdy:
 - odmówi podpisania umowy,
 - przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe.

§ 23

Dla poszczególnych robót objętych przetargiem Spółdzielnia jest zobowiązana do powzięcia informacji o rynkowej wartości tych robót. Pomocniczym dokumentem mogą być kosztorysy inwestorskie, które winne zostać sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym Dz. U. z 2004 r. nr 130 poz.1389 z dnia 08.06.2004 r.

§ 24

W czynnościach przetargu może brać udział, w charakterze obserwatora, przedstawiciel Rady Nadzorczej oraz przedstawiciel Rady Nieruchomości, której dotyczy przetarg. O terminie i miejscu otwarcia ofert zawiadamia Dział Techniczny Spółdzielni.

§ 25

Do ogłoszenia o przetargu określonego w § 21 stosuje się odpowiednio zapisy § 17 niniejszego regulaminu, z tym że ogłoszenie powinno nastąpić:

- na 14 dni przed wyznaczonym w SIWZ terminem otwarcia ofert dla robót o szacunkowej wartości powyżej 50 tys. zł,
- na 10 dni przed wyznaczonym w SIWZ terminem otwarcia ofert dla robót o szacunkowej wartości poniżej 50 tys. zł.

§ 26

Z przebiegu przetargu dla robót określonych w § 20 Komisja Przetargowa sporządza protokół wg zasad określonych w § 18 niniejszego regulaminu.

§ 27

Zarząd Spółdzielni przy zawieraniu umów na realizację robót żąda zabezpieczenia należytego wykonania. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wynosi do 5 % brutto wartości umownej.

§ 28

Wynik przetargu-zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 29

O wyniku przetargu Spółdzielnia zawiadamia niezwłocznie oferenta, który wygrał przetarg, natomiast pozostałych oferentów w terminie do 7 dni kalendarzowych od dnia zatwierdzenia protokołu przez Zarząd, wskazując nazwę i adres wybranego oferenta.

§ 30

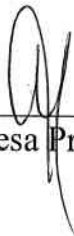
Protesty i odwołania w sprawie przeprowadzenia przetargu można składać w terminie 5 dni od daty ogłoszenia wyników - do Rady Nadzorczej Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 31

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 26 października 2017 r.; uchwała nr 54/2017 i obowiązuje z dniem uchwalenia.
2. Traci moc regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowo-budowlanych i świadczenie usług oraz dostaw realizowanych dla Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony w dniu 27 października 2016 roku (uchwała nr 103/2016).

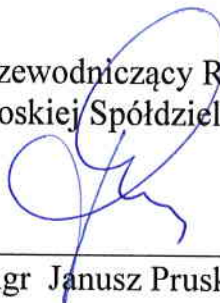


Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Teresa Przybył

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



mgr Janusz Pruski