

REGULAMIN

udzielania zamówień przez Piotrkowską Spółdzielnię Mieszkaniową

Regulamin określa zasady, formy i tryb postępowania o udzielenie zamówień na roboty budowlano - remontowe, zakupy sprzętu i materiałów ich dostawę oraz świadczenie usług na rzecz Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) udzieleniu zamówienia – należy rozumieć zawarcie umowy między zamawiającym i wykonawcą, której przedmiotem mogą być roboty budowlane, zakupy, dostawa materiałów i usług,
- 2) zamawiającym – należy przez rozumieć Piotrkowską Spółdzielnię Mieszkaniową,
- 3) przetargu – należy rozumieć określenie trybu i zasad postępowania przy wyborze najkorzystniejszej oferty,
- 4) cenie – należy rozumieć, wg art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001 roku o cenach (Dz. U. Nr 97, poz. 1050 z 2001 r. z późn. zmianami) wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić za towar lub usługę; w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym,
- 5) najkorzystniejszej ofercie – należy rozumieć ofertę z najniższą ceną albo ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia,
- 6) wykonawcy – należy rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia,
- 7) zakupach – należy rozumieć nabywanie rzeczy i praw oraz innych dóbr w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy,
- 8) usługach – należy rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy,
- 9) robotach budowlanych – należy rozumieć wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami), wg której pod pojęciem roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu nie dotyczą:

- 1) zamówień finansowanych ze środków publicznych,
- 2) drobnych zakupów do realizacji bieżącej działalności spółdzielni.

§ 3

1. Zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców.
2. Zamówienie udziela się wykonawcy, który zgodnie z postanowieniem regulaminu złożył najkorzystniejszą ofertę.
3. Zamówienia można udzielić kilku wykonawcom na warunkach najkorzystniejszej oferty

II. Postępowanie o udzielenie zamówienia.

II. 1. Zamawiający i wykonawcy.

§ 4

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia przygotowuje i przeprowadza zamawiający.
2. Zamawiający powołuje komisję do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia, zwaną dalej „komisją przetargową”.
3. Członków komisji przetargowej powołuje i odwołuje Zarząd Spółdzielni.
4. Komisja przetargowa składa się z co najmniej trzech osób w tym wskazanego członka Rady Nadzorczej.
5. Zakres działania komisji obejmuje:
 - 1) sprawdzenie nienaruszalności ofert przed ich otwarciem,
 - 2) otwarcie ofert i sprawdzenie czy ich zawartość i treść odpowiada wymogom ogłoszenia i specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 3) sprawdzenie w oparciu o treść § 26 które oferty należy odrzucić,
 - 4) wybór najkorzystniejszej oferty zgodnie z postanowieniami treści § 27,
 - 5) sporządzenie protokołu zgodnie z postanowieniami § 30, który podpisują wszyscy członkowie komisji.

§ 5

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:
 - 1) posiadają uprawnienia do wykonania określonej działalności lub czynności,
 - 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
 - 3) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
2. W postępowaniu o udzielenie zamówienia nie mogą uczestniczyć:
 - 1) prowadzący przetarg, jego małżonek i dzieci,
 - 2) osoby obecne podczas przetargu w charakterze urzędowym.
3. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawców którzy:
 - 1) w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, a szkoda ta nie została dobrowolnie naprawiona do dnia wszczęcia postępowania,
 - 2) zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
 - 3) nie spełniają warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 3,
 - 4) złożyli nieprawdziwe bądź niewyczerpujące informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
 - 5) nie złożyli kompletu dokumentów określonych w ogłoszeniu i specyfikacji istotnych warunków zamówienia,

- 6) nie wnieśli wadium jeżeli takowe było wymagane.
4. Ofertę wykonawcy wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

II. 2. Przygotowanie postępowania.

§ 6

1. Przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący za pomocą dostarczenia dokładnych i zrozumiałych określeń uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
2. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia zawiera co najmniej:
 - 1) nazwa oraz adres zamawiającego,
 - 2) tryb udzielania zamówienia,
 - 3) opis przedmiotu zamówienia,
 - 4) termin wykonania zamówienia,
 - 5) informację o oświadczeniach i dokumentach jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
 - 6) wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami,
 - 7) wymagania dotyczące wadium,
 - 8) termin związania ofertą,
 - 9) opis sposobu przygotowania ofert,
 - 10) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert,
 - 11) kryteria, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty,
 - 12) istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy, ogólne warunki umowy albo wzór umowy.
3. W postępowaniach, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 10.000 euro, specyfikacja istotnych warunków zamówienia może nie zawierać informacji, o której mowa w ust. 2 pkt. 7.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zamawiający może w każdym czasie, przed upływem terminu do składania ofert, zmodyfikować treść specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Dokonaną w ten sposób modyfikację przekazuje się niezwłocznie wszystkim wykonawcom, którym przekazano specyfikację istotnych warunków zamówienia.
5. Zamawiający przekazuje wykonawcy specyfikację istotnych warunków zamówienia za odpłatnością, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.

III. Tryby udzielania zamówień.

§ 7

1. Podstawowymi trybami udzielania zamówienia jest przetarg nieograniczony oraz przetarg ograniczony.
2. Zamawiający może udzielić zamówienia także w trybie zamówienia z wolnej ręki albo zapytania o cenę po spełnieniu warunków określonych w § 18, 19, 20, 21.

III. 1. Przetarg nieograniczony.

§ 8

1. Przetarg nieograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.

2. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego zamieszczając ogłoszenie o zamówieniu w miejscu publicznym dostępnym w swojej siedzibie, siedzibach administracji osiedlowych, oraz na własnej stronie internetowej.
3. Zamawiający może opublikować ogłoszenie o zamówieniu również w inny sposób np. poprzez zamieszczanie w prasie ogólnokrajowej, regionalnej lub radio. Wyboru miejsca ogłoszenia dokonuje Zarząd Spółdzielni.
4. Ogłoszenie o zamówieniu zawiera co najmniej:
 - 1) nazwę i adres zamawiającego,
 - 2) określenie trybu zamówienia,
 - 3) określenie sposobu uzyskania specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a także jej cenę, jeżeli udostępnienie jest odpłatne,
 - 4) opis przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia,
 - 5) termin wykonania zamówienia,
 - 6) informację na temat wadium,
 - 7) kryteria oceny ofert i ich znaczenie,
 - 8) miejsce, sposób i termin składania ofert,
 - 9) termin związania z ofertą.

§ 9

Zamawiający wyznacza termin składania ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego na przygotowanie i złożenie oferty, z tym że termin ten nie może być krótszy niż 15 dni od dnia ogłoszenia.

§ 10

1. Zamawiający określa kwotę wadium w granicach od 0,5% do 5% wartości zamówienia.
2. Wadium może być wnoszone w jednej lub kilku następujących formach:
 - 1) pieniądzu,
 - 2) poręczeniach bankowych,
 - 3) gwarancjach bankowych.
3. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się w kasie Spółdzielni lub przelewem na rachunek bankowy.
4. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium jeżeli:
 - 1) upłynął termin związania z ofertą,
 - 2) zawarto umowę w sprawie zamówienia,
 - 3) zamawiający unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia.
 - 4) wykonawca wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
 - 5) oferta została odrzucona.
5. Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana:
 - 1) odmówił podpisania umowy w sprawie zamówienia na warunkach określonych w ofercie,
 - 2) nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 3) a zawarcie umowy w sprawie zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.

III. 2. Przetarg ograniczony.

§ 11

Przetarg ograniczony to tryb udzielania zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu, wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w przetargu a oferty mogą składać wykonawcy zaproszeni do składania ofert.

§ 12

1. Do wszczęcia postępowania w trybie przetargu ograniczonego przepisy § 8 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.
2. Ogłoszenie o zamówieniu zawiera co najmniej:
 - 1) nazwę i adres zamawiającego,
 - 2) określenie trybu zamówienia,
 - 3) określenie przedmiotu zamówienia,
 - 4) termin wykonania zamówienia,
 - 5) opis warunków udziału w postępowaniu,
 - 6) informację o oświadczeniach i dokumentach jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
 - 7) liczbę wykonawców, którzy zostaną zaproszeni do składania ofert,
 - 8) informacje na temat wadium,
 - 9) kryteria oceny ofert i ich znaczenie,
 - 10) miejsce i termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu.

§ 13

Zamawiający w ogłoszeniu o zamówieniu wyznacza termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w przetargu z uwzględnieniem czasu niezbędnego na przygotowanie i złożenie wymaganych dokumentów z tym, że termin ten nie może być krótszy niż 15 dni od dnia ogłoszenia.

§ 14

Wraz z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w przetargu ograniczonym wykonawca składa oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu a jeżeli zamawiający żąda dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, również te dokumenty.

§ 15

1. Zamawiający zaprasza do składania ofert wykonawców, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu, w liczbie określonej w ogłoszeniu zapewniającej konkurencję nie mniejszej niż 5 i nie więcej niż 10.
2. Jeżeli liczba wykonawców, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu jest większa niż określona w ogłoszeniu, zamawiający zaprasza do składania ofert wykonawców którzy otrzymali najwyższą ocenę spełniania tych warunków.
3. Jeżeli liczba wykonawców którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu jest mniejsza niż określona w ogłoszeniu o zamówieniu, zamawiający zaprasza do składania ofert wszystkich wykonawców spełniających te warunki.
4. Wraz z zaproszeniem do składania ofert zamawiający przekazuje wykonawcy specyfikację istotnych warunków zamówienia.

§ 16

Zamawiający wyznacza termin składania ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego na przygotowanie i złożenie oferty, z tym że termin ten nie może być krótszy niż 7 dni od dnia przekazania zaproszenia do składania ofert.

§ 17

Do przetargu ograniczonego przepisy § 10 stosuje się odpowiednio.

III. 3. Zamówienie z wolnej ręki.

§ 18

Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielania zamówienia, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.

§ 19

1. Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) roboty budowlane, zakupy, dostawy materiałów i usług mogą być świadczone tylko przez określonego wykonawcę
 - a) z przyczyn technicznych
 - b) z przyczyn związanych z ochroną praw wyłączonych
 - c) w zakresie działalności twórczej lub artystycznej,
 - 2) ze względu na sytuację niewynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienie a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielania zamówienia,
 - 3) w prowadzonych kolejno postępowaniach o udzielenie zamówienia, z których co najmniej jedno prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego, nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
 - 4) w przypadku udzielania dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych oraz dostawy sprzętu i materiałów zamówień dodatkowych nieobjętych zamówieniem podstawowym i nieprzekraczających łącznie 20% wartości realizowanego zamówienia, niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia podstawowego, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia.

III. 4. Zapytanie o cenę.

§ 20

Zapytanie o cenę to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje pytanie o cenę do wybranych wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.

§ 21

Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie zapytania o cenę, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych.

§ 22

1. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców (nie mniej niż 5), która zapewnia konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty.
2. Wraz z zaproszeniem do składania ofert zamawiający przesyła specyfikację istotnych warunków zamówienia.
3. Do zapytania o cenę przepisy § 16 stosuje się odpowiednio.
4. Każdy z wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmieniać. Nie prowadzi się negocjacji w sprawie ceny.
5. Zamawiający udziela zamówienia wykonawcy, którzy zaoferował najniższą cenę.

IV. Wybór najkorzystniejszej oferty.

§ 23

1. Wykonawca może złożyć jedną ofertę.
2. Treść oferty musi odpowiadać treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
3. Ofertę składa się na piśmie.
4. Zamawiający może dopuścić możliwość złożenia oferty wariantowej jeżeli cena nie jest jedynym kryterium wyboru.
5. Zamawiający może dopuścić możliwość złożenia oferty częściowej, jeżeli przedmiot zamówienia jest podzielny.

§ 24

1. Wykonawca może przed upływem terminu do składania ofert zmienić lub wycofać ofertę.
2. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwarcia.
3. Wykonawca jest związany ofertą do upływu terminu określonego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż 30 dni.
4. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

§ 25

1. Z zawartością ofert nie można zapoznać się przed upływem terminu otwarcia ofert.
2. Podczas otwarcia ofert podaje się nazwy oraz adresy wykonawców, a także informacje dotyczące ceny, terminu realizacji, okresu gwarancji i warunków płatności zawartych w ofertach.
3. Zamawiający poprawia w tekście oferty oczywiste omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, w obecności wykonawców, którzy złożyli oferty.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 mają zastosowanie gdy oferty otwierane są w obecności wykonawców.
5. W toku badania i oceny ofert zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
Dopuszczalne jest prowadzenie między zamawiającym a wykonawcą negocjacji dotyczących złożonej oferty.

§ 26

1. Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli:
 - 1) jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - 2) jej treść stanowi czyn nieuczciwej konkurencji,
 - 3) zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,
 - 4) zawiera omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, których nie można poprawić na podstawie § 25 ust. 3 lub błędy w obliczeniu ceny,
 - 5) wykonawca w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki,
 - 6) wykonawca nie spełnia warunków wymienionych w § 5 ust.2
2. Zamawiający w celu ustalenia czy oferta zawiera niską cenę zwraca się do wykonawcy o udzielenie wyjaśnień dot. elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny.

§ 27

1. Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. Kryteriami oceny ofert są najniższa cena albo cena i inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

3. Jeżeli nie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, zamawiający może wybrać kilku wykonawców.
4. Zamawiający zawiadamia wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia o wyborze oferty – ofert oraz o odrzuceniu ofert podając uzasadnienie wyboru oraz przyczyny odrzucenia.

§ 28

2. Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli:
 - 1) nie złożono żadnej oferty,
 - 2) w postępowaniu prowadzonym w trybie zapytania o cenę nie złożono co najmniej 2 ofert,
 - 3) wystąpiła istotna zmiana okoliczności czego nie można było wcześniej przewidzieć.
3. O unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia zamawiający zawiadamia wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia, podając uzasadnienie.

§ 29

1. Zamawiający zawiera umowę po przekazaniu zawiadomienia o wyborze oferty, nie później jednak niż przed upływem terminu związania ofertą.
2. Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny.

V. Dokumentowanie postanowień.

§ 30

1. W trakcie prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia zamawiający sporządza pisemny protokół zawierający co najmniej:
 - 1) opis przedmiotu zamówienia,
 - 2) informację o trybie udzielenia zamówienia,
 - 3) informację o wykonawcach,
 - 4) cenę i inne istotne elementy ofert,
 - 5) wskazanie wybranej oferty.
2. Oświadczenia, oferty, wnioski i inne dokumenty składane przez zamawiającego i wykonawców stanowią załączniki do protokołu.
3. Protokół wymaga zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.

§ 31

Zamawiający przechowuje protokół wraz z załącznikami przez okres 5 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący jego nienaruszalność.

VI. Umowy.

§ 32

1. Do umów w sprawach zamówień stosuje się przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny.
2. Umowa wymaga zachowania formy pisemnej.
3. Zakres wynikający z umowy musi być zgodny z zobowiązaniem zawartym w ofercie.

§ 33

1. Zamawiający może żądać od wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
3. Wysokość zabezpieczenia ustala się w stosunku procentowym od 2% do 10% ceny całkowitej podanej w ofercie.

§ 34

1. Zamawiający zwraca zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez zamawiającego za należyte wykonanie.
2. Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości nie może przekroczyć 30% wysokości zabezpieczenia.
3. Kwota o której umowa w pkt. 2 jest zwracana nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości.

VII. Przepisy końcowe.

§ 35

Traci moc Regulamin przeprowadzania przetargów na roboty budowlane, remontowo – budowlane, dostawę materiałów, wykonanie usługi na rzecz PSM uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 4.06.1996 r.

§ 36

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.01.2005r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Antonina Olczyk

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Tadeusz Zieliński