

**REGULAMIN PRZETARGÓW**  
**na wybór wykonawców robót remontowo – budowlanych i innych usług**  
**w Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

---

**I. PRZEDMIOT I FORMA PRZETARGU**

**§ 1**

1. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargów na wybór wykonawców robót i innych usług w zakresie:
  - robót remontowo – budowlanych,
  - instalacyjnych,
  - prac projektowych i geodezyjnych,
  - usług konserwacyjnych i remontowych urządzeń dźwigowych,
  - innych usług określonych wg potrzeb Spółdzielni, niezbędnych dla zapewnienia właściwej eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych.
2. Przetarg ma charakter nieograniczony i przeprowadzany jest dwuetapowo w formie przetargu pisemnego ofertowego:
  - I etap – analiza i dokonanie wyboru złożonych ofert oraz zakwalifikowanie firm do współpracy na okres do kolejnego przetargu,
  - II etap wybór najkorzystniejszych ofert spośród zakwalifikowanych do współpracy wykonawców na roboty, których wartość przekracza 150.000 ,- zł.
3. Rodzaj i zakres rzeczowy robót, rodzaj usług oraz sposób składania ofert Spółdzielnia określa każdorazowo w „*Karcie Przetargowej*” oraz w „*Warunkach Przetargowych*”, opracowanych dla poszczególnych rodzajów robót i usług, przed ogłoszeniem przetargu.
4. Wyboru firm zakwalifikowanych do współpracy Spółdzielnia dokonuje na okres do kolejnego przetargu na dany rodzaj robót bądź usług.

## II. ZASADY DOPUSZCZENIA DO UDZIAŁU W PRZETARGU

### § 2

1. W przetargu mogą brać udział wyłącznie wykonawcy i usługodawcy, mający siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Do przetargu nie mogą przystępować:
  - 1) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz Komisji Przetargowej,
  - 2) pracownicy Spółdzielni,
  - 3) krewni w linii prostej osób wymienionych w punktach 1) i 2),
  - 4) wykonawcy i usługodawcy, którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed kolejnym przetargiem wyrządzili Spółdzielni szkodę nie wykonując zleconych zadań lub wykonali je z nienależytą starannością,
  - 5) przedsiębiorcy, wobec których toczy się postępowanie upadłościowe lub układowe bądź będący w stanie likwidacji,
  - 6) przedsiębiorcy, którzy zalegają z uiszczeniem podatków wobec właściwego Urzędu Skarbowego oraz składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne wobec ZUS,
  - 7) podmioty nie wywiązujące się z zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Wykonawcy i usługodawcy zamierzający wziąć udział w przetargu winni zgłosić swoje uczestnictwo w przetargu, zgodnie z warunkami określonymi w ogłoszeniu o przetargu i nabyć *Kartę przetargową* oraz *Warunki Przetargu*, za opłatą ustaloną przez Zarząd Spółdzielni.
4. Do przetargu dopuszczeni są wykonawcy i usługodawcy, których oferty są kompletne i zostały złożone w trybie określonym w *Regulaminie przetargu na wybór wykonawców robót remontowo – budowlanych i innych usług w Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej* oraz spełniają warunki zawarte w *Karcie Przetargowej*.

## III. OGŁOSZENIE PRZETARGU

### § 3

1. Termin ukazania się i treść ogłoszenia przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

2. Ogłoszenie przetargu Spółdzielnia zamieszcza w prasie, w takim terminie aby pomiędzy datą ukazania się ogłoszenia, a oznaczonym terminem do którego należało składać oferty, upłynęło co najmniej 14 dni.
3. W dniu ukazania się ogłoszenia w prasie, jego treść zamieszcza się także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz we wszystkich Administracjach Domów Spółdzielczych.
4. Ogłoszenie przetargu zawiera co najmniej:
  - nazwę i siedzibę zamawiającego, telefon, fax,
  - formę przetargu,
  - rodzaj robót i usług objętych przetargiem,
  - miejsce zapoznania się z treścią *Regulaminu przetargu na wybór wykonawców robót remontowo – budowlanych i innych usług w Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*,
  - określenie sposobu uzyskania *Karty Przetargowej i Warunków Przetargowych*,
  - termin i miejsce składania ofert,
  - termin wyboru ofert,
  - sposób powiadomienia o wyborze oferty.

#### **IV. KOMISJA PRZETARGOWA**

##### **§ 4**

1. Przewodniczącego *Komisji Przetargowej* oraz jego Zastępcę powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Przewodniczący *Komisji Przetargowej* lub jego Zastępcę przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni, członków wchodzących w skład *Komisji Przetargowych*.
3. Przewodniczący *Komisji Przetargowej* lub jego Zastępcę każdorazowo wyznacza skład *Komisji Przetargowej* celem przeprowadzenia postępowania przetargowego w zakresie wyboru wykonawców i usługodawców na dany rodzaj robót i usług.
4. *Komisja Przetargowa* składa się z minimum 5 członków.
5. *Komisja Przetargowa* obraduje na posiedzeniach zwoływanych przez Przewodniczącego *Komisji* lub jego Zastępcę w terminach i miejscu zapewniającym sprawny przebieg prac.

6. W ramach wykonywania funkcji nadzorczo – kontrolnej w przetargu uczestniczą w charakterze obserwatorów, bez prawa głosu, wytypowani przedstawiciele Rady Nadzorczej.
7. Przewodniczący *Komisji Przetargowej* na 7 dni przed rozpoczęciem przetargu, za pośrednictwem Działu Organizacyjno – Samorządowego, powiadamia pisemnie Radę Nadzorczą o dacie rozpoczęcia prac *Komisji Przetargowej*.

#### **IV. ZASADY WYBORU OFERT oraz PRZEBIEG PRAC KOMISJI PRZETARGOWEJ w I etapie przetargu – kwalifikacja firm do współpracy**

##### **§ 5**

1. Do zadań *Komisji przetargowej* w I – szym etapie należy:
  - 1) szacunkowe ustalenie ilości wykonawców i dostawców usług w danej branży robót i usług, niezbędnej do realizacji zadań określonych w Planie Techniczno – Ekonomicznym, w zakresie utrzymania i właściwej eksploatacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
  - 2) przeliczenie i porównanie ilości złożonych ofert z rejestrem ich wpływu do Spółdzielni,
  - 3) dokonanie podziału i sporządzenie list złożonych ofert wg rodzaju robót lub usług będących przedmiotem przetargu,
  - 4) otwarcie kopert z ofertami i sprawdzenie spełnienia przez wykonawców lub usługodawców wymaganych przez Spółdzielnię warunków określonych w *Karcie przetargowej*,
  - 5) odrzucenie ofert wykonawców lub usługodawców, którzy nie spełniają warunków określonych w *Karcie Przetargowej* oraz wykluczają dopuszczenie ich do udziału w przetargu zgodnie z postanowieniami § 2 niniejszego *Regulaminu* ,
  - 6) dokonanie wyboru ofert najkorzystniejszych wg kryteriów ich oceny określonych w § 6 niniejszego *Regulaminu*.

##### **§ 6**

1. Wybór najkorzystniejszych ofert w I – szym etapie przetargu jest dokonywany według następujących kryteriów ich oceny :

<i>Kryterium</i>	<i>Wskaźnik % Wykonawcy robót</i>	<i>Wskaźnik % Inne usługi</i>
1. składniki cenotwórcze	65 %	70%
2. wiarygodność techniczna	20 %	30%
3. okres udzielonej gwarancji	15 %	-

2. Każdy członek *Komisji* przyznaje danemu wykonawcy bądź usługodawcy punkty w skali od 1 do 5 przy każdym z ww. kryteriów. Przyznaną liczbę punktów mnoży się przez określony dla danego kryterium wskaźnik procentowy.
3. Za wybraną uważa się ofertę, która uzyskała największą ilość punktów, zgodnie z wypełnioną „Kartą indywidualnej oceny oferty” - wzór karty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego *Regulaminu*, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadku uzyskania równej ilości punktów *Komisja przetargowa* dokonuje rozstrzygnięcia w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek *Komisji* głosuje „za” lub „przeciw”. W przypadku uzyskania równej ilości głosów, głos decydujący należy do Przewodniczącego *Komisji Przetargowej*.

## § 7

1. Z wykonywanych czynności *Komisja* sporządza protokół z całości postępowania przetargowego w I - szym jego etapie, na który składają się protokoły cząstkowe z przeprowadzonego wyboru najkorzystniejszych ofert w rozpatrywanej branży robót lub usług oraz oznaczenie wyłonionych w drodze przetargu firm zakwalifikowanych do współpracy na okres do kolejnego przetargu.
2. *Komisja* sporządza protokół z I – go etapu przetargu w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dla Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz odpowiednio dla Działu Technicznego lub Działu Eksploatacji.
3. Protokół z I – etapu przetargu wraz z protokołami cząstkowymi

Przewodniczący *Komisji* przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.

6. Po zatwierdzeniu protokołu z I – go etapu przetargu przez Zarząd Spółdzielni, *Komisja* sporządza listę zakwalifikowanych do współpracy wykonawców na poszczególne rodzaje robót i usług, po czym przekazuje go Radzie Nadzorczej, Zarządowi Spółdzielni i poszczególnym Administracjom Domów Spółdzielczych ZSM.
8. Wyniki I – etapu przetargu Zarząd Spółdzielni podaje do wiadomości poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

## **VI. ZASADY WYBORU OFERT ORAZ PRZEBIEG PRAC KOMISJI PRZETARGOWEJ w II etapie przetargu – wybór firm na określony rodzaj i przedmiot robót**

### **§ 8**

1. Zasady wyboru ofert w II – etapie przetargu dotyczą przedmiotu robót przekraczających wartość 150.000,- zł.
2. Do II – go etapu przystępują firmy zakwalifikowane do współpracy w I – etapie przetargu.

### **§ 9**

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej lub jego Zastępca każdorazowo wyznacza skład Komisji Przetargowej celem przeprowadzenia postępowania przetargowego celem realizacji zadań określonych w Planie Techniczno – Ekonomicznym.
2. Termin i miejsce składania ofert ustala Przewodniczący Komisji Przetargowej zgodnie z etapami realizacji zadań określonych w Planie Techniczno – Ekonomicznym.
3. Na podstawie przygotowanych przez *Dział Techniczny* z udziałem przedstawicieli *Administracji* przedmiarów robót, wybrani do współpracy wykonawcy składają pisemną ofertę zawierającą:
  - wartości brutto wykonania poszczególnego zakresu robót,
  - termin realizacji,
  - okres gwarancji.

4. O terminie, miejscu składania ofert i warunkach przetargowych *Dział Techniczny ZSM* zawiadamia wykonawców zakwalifikowanych do współpracy na rodzaj robót określonych w § 8 ust. 1 niniejszego *Regulaminu*.
5. *Komisja Przetargowa* dokonuje wyboru oferty najkorzystniejszej wg następujących kryteriów ich oceny:

<i>Kryterium</i>	<i>Wskaźnik</i>
1. wartość wykonania robót brutto	65%
2. okres udzielonej gwarancji	10%
3. wiarygodność techniczna	15%
4. termin wykonania	10%

6. Każdy członek *Komisji* przyznaje punkty w skali od 1 do 5 przy każdym z w/w kryteriów. Przyznaną liczbę punktów mnoży się przez określony dla danego kryterium wskaźnik procentowy.
7. Za wybraną uważa się ofertę, która uzyskała największą ilość punktów, zgodnie z wypełnioną „Kartą indywidualnej oceny oferty” – wzór Karty stanowi załącznik nr 2 do niniejszego *Regulaminu*.
8. Po dokonaniu wyboru ofert *Komisja* sporządza protokół, w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach i przedstawia do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
9. O wynikach wyboru ofert wykonawców powiadamia Dział Techniczny.
10. Zarząd Spółdzielni składa Radzie Nadzorczej okresowe sprawozdania o postępie prac w ramach realizacji zadań w zakresie robót remontowo - budowlanych i usług określonych w Planie Techniczno – Ekonomicznym oraz o udzielonych zleceniach na ww. rodzaj robót.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 10

1. Oryginały wszystkich ofert i protokołów z przetargu wraz z załącznikami przechowuje odpowiednio Dział Techniczny lub Dział Eksploatacji Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przez okres minimum 5 lat.
2. Po upływie okresu przechowywania odpowiednia Komórka Organizacyjna – Dział Techniczny bądź Dział Eksploatacji - przekazuje dokumentację przetargową do Archiwum Zakładowego Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. **Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 luty 2011r.**  
Jednocześnie z tym dniem traci moc *Regulamin przetargów na roboty remontowo – budowlane i innych dostawców usług w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Z.S.M. uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 38/2007 z dnia 26.02.2007r.*