

REGULAMIN
postępowania przy wyborze wykonawców oraz składania zamówień i dokonywania
zakupów Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Razem"
z siedzibą w Poznaniu

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin niniejszy (dalej zwany „**Regulaminem**”) określa tryb postępowania przy wyborze wykonawcy oraz ustala zasady składania zamówień i dokonywania zakupów a także tryb odbioru robót budowlanych, dostaw i usług w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Razem” w Poznaniu (dalej zwanej „**Spółdzielnią**”).
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) „**robotach budowlanych**” – należy przez to rozumieć wszelkie prace polegające na wykonaniu, montażu, remoncie albo rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części i innych urządzeń wpływających na wygląd obiektu budowlanego,
 - 2) „**dostawach**” – należy przez to rozumieć dostarczanie produktów, sprzętu, jak również innych rzeczy i dóbr – na podstawie umów zawartych z wytwórcą lub sprzedawcą,
 - 3) „**usługach**” – należy przez to rozumieć wszelkie prace, które nie są robotami budowlanymi ani dostawą,
 - 4) „**zamówieniu**” – należy przez to rozumieć umowy odpłatne zawierane między zamawiającym a wykonawcą, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane,
 - 5) „**zamawiającym**” - należy przez to rozumieć Spółdzielnię,
 - 6) „**wykonawcy**” – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, osobę prawną albo jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia,
 - 7) „**najkorzystniejszej ofercie**” – należy przez to rozumieć ofertę z najniższą wiarygodną ceną przy takiej samej jakości przedmiotu zamówienia lub ofertę, która przedstawia w efekcie najkorzystniejszy łączny bilans ceny lub innych kryteriów oceny ofert przyjętych przez zamawiającego, takich jak przykładowo: koszty eksploatacji, parametry techniczne, funkcjonalność, termin wykonania oraz udzielane gwarancje,
 - 8) „**wartości**” – należy przez to rozumieć wartość dostaw, usług lub robót budowlanych uwzględniającą podatek od towarów i usług (podatek VAT). Podstawą ustalenia wartości zamówienia na usługi lub dostawy powtarzające się okresowo przy umowach zawieranych na czas nieoznaczony, jest łączna wartość świadczeń w okresie kolejnych 12 miesięcy.

§ 2

1. Z procedur wynikających z niniejszego Regulaminu wyłącza się:
 - 1) zamówienia składane wykonawcom mającym monopolistyczną pozycję na rynku, a w szczególności dostawcom mediów,
 - 2) zamówienia o wartości nieprzekraczającej 5 000 (pięć tysięcy) złotych
 - 3) zamówienia, których przedmiotem jest dokumentacja, o której mowa w §3 ust. 2 poniżej.
2. Niedopuszczalne jest dzielenie zamówienia na części lub zaniżanie jego wartości w celu ominięcia stosowania procedur niniejszego Regulaminu.

3. Wyłączenie zastosowania procedury do zamówień, o których mowa w ust. 1 oznacza, że Zarząd Spółdzielni składa zamówienia na ogólnych zasadach, kierując się interesem Spółdzielni.
4. Umowy z wykonawcami podpisuje w imieniu Spółdzielni Zarząd.
5. Do postanowień Regulaminu nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Tryb przygotowywania zamówień

§ 3

1. Uruchomienie procedury zamawiania dostaw, usług lub robót budowlanych następuje na podstawie notatki służbowej pracownika odpowiedzialnego za sprawy techniczne w Spółdzielni określającej:
 - 1) potrzebę dokonania zamówienia,
 - 2) specyfikację techniczną zamawianych dostaw lub usług albo zakres, rodzaje, proponowaną technologię i standard robót budowlanych,
 - 3) termin realizacji lub harmonogram wykonania,
 - 4) przewidywany koszt.
2. W przypadku robót budowlanych w miejsce informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 2 powyżej możliwe jest zlecenie opracowania zakresu, rodzaju, proponowanej technologii i standardu robót budowlanych lub wykonania dokumentacji technicznej robót budowlanych osobie trzeciej. Jeżeli dokumentacja ta dotyczy robót budowlanych przewidzianych w planie remontowym to jej sporządzenie wchodzi w skład kosztów danego remontu.
3. Zarówno notatka służbowa, o której mowa w ust. 1, jak i dokumentacja, o której mowa w ust. 2, muszą zostać zaaprobowane przez Prezesa Spółdzielni przed przystąpieniem do procedury dokonywania zamówienia.

Tryb dokonywania zamówień

§ 4

1. Zamawiający może dokonywać zamówień w jednym z następujących trybów:
 - 1) „z wolnej ręki”,
 - 2) konkursu ofert,
 - 3) przetargu ograniczonego,
 - 4) przetargu nieograniczonego.
2. Tryb dokonania zamówienia zależy od wartości zamówienia lub jego rodzaju, zakresu bądź innych przesłanek, o których mowa w dalszej części niniejszego Regulaminu.
3. Kryteriami oceny ofert obok ceny mogą w szczególności koszty eksploatacji, parametry techniczne, funkcjonalność, termin wykonania oraz udzielane gwarancje.

Zamówienie w trybie „z wolnej ręki”

§ 5

1. Zamówienie w trybie „z wolnej ręki” oznacza tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający składa zamówienie po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.
2. Zamówienie w trybie „z wolnej ręki” może być złożone wówczas, gdy zachodzi co najmniej jedna z okoliczności:
 - 1) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę:
 - a) z przyczyn technicznych,

- b) z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych, wynikających z przepisów prawa,
 - c) w przypadku składania zamówienia w zakresie działalności twórczej lub artystycznej;
- 2) ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
 - 3) niemożliwe było przeprowadzenie konkursu ofert, gdyż do negocjacji, na zaproszenie zamawiającego, nie przystąpiła minimalna, wymagana zgodnie z § 6 ust. 1 liczba wykonawców,
 - 4) w przypadku złożenia dotychczasowemu wykonawcy zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i niezbędnych do jego prawidłowego wykonania,
 - 5) w przypadku udzielenia, w okresie 3 lat od złożenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy zamówień uzupełniających, polegających na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówień,
 - 6) możliwe jest złożenie zamówienia na dostawy na szczególnie korzystnych warunkach w związku z likwidacją działalności innego podmiotu, postępowaniem egzekucyjnym albo upadłościowym
 - 7) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 10.000,- (dziesięć tysięcy) złotych.
3. W przypadku złożenia zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki sporządza się protokół zawierający co najmniej:
 - 1) przedmiot zamówienia,
 - 2) wskazanie podstawy złożenia zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki,
 - 3) dane wykonawcy, któremu złożono zamówienie,
 - 4) podpisy członków Zarządu.

Zamówienie w trybie konkursu ofert

§ 6

1. Zamówienie w trybie konkursu ofert oznacza tryb składania zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z ograniczoną lecz zapewniającą konkurencję liczbą wykonawców, nie mniejszą niż 3 (trzech). Dopuszcza się mniejszą ilość oferentów w wypadku nie otrzymania 3 (trzech) ofert.
2. Zamówienie w trybie konkursu ofert stosuje się w przypadkach, gdy spełnione są łącznie przesłanki, o których mowa w punktach 1-3) poniżej lub gdy spełniona jest przesłanka, o której mowa w punkcie 4 lub 5 poniżej:
 - 1) przedmiotem zamówienia są towary, roboty lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych,
 - 2) kryteria oceny oferty są proste i łatwo mierzalne jak np. cena czy termin wykonania,
 - 3) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 30 000,- (trzydzieści tysięcy) złotych,
 - 4) niemożliwe było przeprowadzenie przetargu ograniczonego, gdyż: (i) w dwukrotnie po sobie zorganizowanym przetargu ograniczonym nie wpłynęły minimum dwie ważne oferty od wykonawców, lub (ii) w zorganizowanym przetargu ograniczonym nie wpłynęły minimum dwie ważne oferty od wykonawców i zachodzi konieczność niezwłocznego złożenia zamówienia,
 - 5) zamówienie dotyczy powtarzalnych usług o charakterze komunalnym lub konserwatorskim zamawianych zbiorczo dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni na dłuższe okresy (np. rok),

3. Zaproszenie do składania ofert powinno być dokonywane w formie pisemnej, za pośrednictwem faksu lub poczty elektronicznej (e-mail) oraz powinno zawierać specyfikację przedmiotu oferty oraz wymagany termin realizacji a także wymagane dokumenty i zaświadczenia.
4. Wszelkie wymagania, wyjaśnienia i informacje, a także dokumenty związane z negocjacjami, dostarczane są wykonawcom na równych zasadach. Prowadzone negocjacje mają charakter poufny, przy czym żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony ujawnić informacji technicznych i handlowych związanych z negocjacjami.
5. Wyboru wykonawców, do których zostanie skierowane zaproszenie do negocjacji, jak również wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie posiadanej wiedzy technicznej i ekonomicznej, a tam gdzie uzna to za stosowne także informacji uzyskanych od specjalistów z danej dziedziny.
6. W przypadku złożenia zamówienia w trybie konkursu ofert sporządza się protokół zawierający co najmniej:
 - 1) datę rozpoczęcia konkursu,
 - 2) przedmiot zamówienia,
 - 3) dane wykonawców, których zaproszono do negocjacji,
 - 4) wykaz złożonych ofert,
 - 5) wykaz odrzuconych ofert z uzasadnieniem przyczyny ich odrzucenia,
 - 6) przyjęte kryteria oceny ofert,
 - 7) ocenę złożonych ofert,
 - 8) pełne dane wykonawcy, który wygrał konkurs z uzasadnieniem wyboru,
 - 9) datę zakończenia konkursu,
 - 10) podpisy członków Zarządu,
 - 11) wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez zamawiającego i wykonawców.

Przetarg ograniczony

§ 7

1. Przetarg ograniczony to tryb składania zamówienia, w którym wykonawcy składają oferty w odpowiedzi na zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym.
2. Zamówienie w trybie przetargu ograniczonego stosuje się w przypadkach, gdy:
 - 1) wartość zamówienia przekracza kwotę 30 000,- (trzydzieści tysięcy) złotych i nie przekracza kwoty 50.000,- (pięćdziesiąt tysięcy) złotych, lub
 - 2) wartość zamówienia przekracza kwotę 50 000,- (pięćdziesiąt tysięcy złotych) a nie przekracza kwoty 100 000,- (sto tysięcy) złotych i jednocześnie ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba wykonawców zdolnych do wykonania danego zamówienia a koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby nieporównywalnie wysokie do wartości zamówienia.
 - 3) wartość zamówienia przekracza kwotę 100 000,- (sto tysięcy) złotych i niemożliwe było przeprowadzenie przetargu nieograniczonego, gdyż: (i) w dwukrotnie po sobie zorganizowanym przetargu nieograniczonym nie wpłynęła żadna ważna oferta od wykonawców lub żadna ze złożonych ofert nie została wybrana, lub (ii) w zorganizowanym przetargu nieograniczonym nie wpłynęła żadna ważna oferta od wykonawców lub żadna ze złożonych ofert nie została wybrana i zachodzi konieczność niezwłocznego udzielenia zamówienia.
3. Do udziału w przetargu ograniczonym zamawiający zaprasza taką liczbę wykonawców, która zapewni wybór najkorzystniejszej oferty, konkurencję oraz sprawny przebieg postępowania, nie mniej jednak niż trzech wykonawców.

4. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym musi być dokonywane w formie pisemnej, listownie, za pośrednictwem faksu lub poczty elektronicznej (e-mail).
5. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym może być poprzedzone zaproszeniem do zgłoszenia zainteresowania udziałem w przetargu – opublikowanym w prasie i w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie zamawiającego.
6. Przedmiot zamówienia oraz warunki, jakie muszą spełniać wykonawcy ubiegający się o zamówienie, określa specyfikacja istotnych warunków zamówienia, która powinna zawierać co najmniej:
 - 1) nazwę i adres zamawiającego,
 - 2) określenie rodzaju i zakresu zamówienia,
 - 3) termin wykonania przedmiotu przetargu,
 - 4) termin ważności ofert i termin rozstrzygnięcia przetargu,
 - 5) wysokość, sposób i termin wniesienia wadium oraz zasady jego zwrotu,
 - 6) sposób przygotowania oferty,
 - 7) wykaz wymaganych dokumentów, oświadczeń i referencji,
 - 8) opis kryteriów oceny ofert,
 - 9) klauzulę o prawie Spółdzielni do odwołania przetargu bez podania przyczyn,
 - 10) imię i nazwisko pracownika uprawnionego do kontaktu z wykonawcami.

§ 8

1. Przetarg ograniczony odbywa się, jeśli na dany przedmiot przetargu wpłynęły minimum dwie ważne oferty.
2. Do udziału w przetargu ograniczonym nie powinni być dopuszczeni wykonawcy:
 - 1) wobec których toczy się postępowanie upadłościowe lub likwidacyjne,
 - 2) powiązani rodzinnie lub ekonomicznie z członkami komisji przetargowej, członkami organów Spółdzielni lub pracownikami Spółdzielni,
 - 3) którzy byli negatywnie oceniani przez Zarząd Spółdzielni w związku z nieprawidłowym realizowaniem w przeszłości robót, dostaw lub usług na rzecz Spółdzielni,
 - 4) nie legitymują się przygotowaniem do prowadzenia działalności w zakresie przedmiotu zamówienia.
3. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje komisja przetargowa, w skład której wchodzi członkowie Zarządu oraz merytorycznie odpowiedzialny pracownik Spółdzielni, jeśli pracownik ten nie jest jednocześnie członkiem Zarządu. W komisji może uczestniczyć w roli obserwatora przedstawiciel Rady Nadzorczej. W skład komisji przetargowej Zarząd może również powołać osobę trzecią - specjalistę w danej dziedzinie.
4. W razie niewyłonienia najkorzystniejszej oferty, komisja przetargowa może przystąpić do negocjacji z wykonawcami, których oferty zostały uznane za najbardziej zbliżone pod względem warunków techniczno – finansowych do oczekiwań zamawiającego.
5. Z przebiegu przetargu sporządzany jest protokół zawierający co najmniej:
 - 1) imiona i nazwiska członków komisji przetargowej,
 - 2) datę rozpoczęcia przetargu ograniczonego, termin składania ofert i datę zakończenia przetargu,
 - 3) przedmiot przetargu oraz specyfikację istotnych warunków zamówienia,
 - 4) dane wykonawców, których zaproszono do przetargu,
 - 5) przyjęte kryteria oceny ofert,
 - 6) wykaz złożonych ofert,
 - 7) wykaz odrzuconych ofert z uzasadnieniem przyczyny ich odrzucenia,
 - 8) pełne dane wykonawcy, który wygrał konkurs z uzasadnieniem wyboru,

- 9) datę zakończenia przetargu,
 - 10) podpisy członków komisji przetargowej,
 - 11) wszelkie oświadczenia i zawiadomienia składane przez zamawiającego i wykonawców.
6. Wynik przetargu podaje się do wiadomości wykonawców oraz w siedzibie Spółdzielni.

§ 9

1. Wynagrodzenie ustalone w umowie z wykonawcą, który wygrał przetarg, nie może być w wyższej wysokości, niż ustalone w przetargu.
2. Dodatkowe, nieprzewidziane w warunkach przetargu prace, wynikię w trakcie realizacji przedmiotu przetargu muszą być opisane w protokole konieczności, sporządzonym przez strony umowy. Zlecenie tych robót wymaga odrębnej wyceny dokonanej w drodze negocjacji i aneksu do umowy. Sumaryczna wartość tych prac nie może przekroczyć 5% sumy wynagrodzenia określonej w pierwotnej umowie.

Przetarg nieograniczony

§ 10

1. Przetarg nieograniczony powinien być organizowany w przypadku, gdy wartość zamówienia przekracza kwotę 100 000,- (sto tysięcy) złotych.
2. Przetarg nieograniczony powinien mieć charakter publiczny tzn. ogłoszenie o przetargu powinno być opublikowane w sposób umożliwiający dostęp do ogłoszenia wszystkim zainteresowanym wykonawcom.
3. O warunkach, terminie i miejscu przeprowadzenia przetargu zawiadamia się poprzez ogłoszenie w prasie codziennej i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert.
4. Do przetargu nieograniczonego przedstawionej stosuje się odpowiednio zapisy § 8 i 9 niniejszego Regulaminu.

Odbiór techniczny dostaw, usług i robót budowlanych

§ 11

1. Wszystkie wykonane dostawy, usługi i roboty budowlane, których zamawianie jest przedmiotem postanowień niniejszego Regulaminu podlegają odbiorowi technicznemu przed dokonaniem za nie zapłaty, jeżeli tego wymaga ich charakter.
2. Odbioru technicznego dokonuje właściwy merytorycznie pracownik Spółdzielni a w przypadku zamówień o wartości powyżej 20 000,- (dwadzieścia tysięcy) złotych komisja odbioru technicznego powoływana przez Zarząd Spółdzielni z grona członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni. W skład komisji mogą wchodzić także członkowie Rady Nadzorczej oraz w razie potrzeby osoby trzecie będące specjalistami w danej dziedzinie.
3. W przypadkach, gdy odbiór techniczny zgodnie z wymogami prawa musi być dokonywany przez instytucje państwowe lub samorządowe, wewnętrzna komisja odbioru w Spółdzielni może być łączona z komisyjnym odbiorem zewnętrznym.
4. Z odbioru technicznego wykonanych dostaw, usług lub robót budowlanych sporządzany jest protokół potwierdzający fakt wykonania zamówienia oraz zawierający jego ocenę jakościową wraz z wykazem ewentualnych stwierdzonych usterek oraz terminami ich usunięcia. Protokół jest potwierdzany przez wykonawcę i akceptowany przez Zarząd Spółdzielni.

5. Protokół odbioru technicznego jest podstawą uruchomienia płatności dla wykonawcy przez Zarząd Spółdzielni oraz stanowi część dokumentacji wykonania zamówienia.

Wejście w życie Regulaminu

§ 12

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/2010 z dnia 13 stycznia 2010 r. i z tym dniem wchodzi w życie. Późniejsze zmiany: zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/09/2017 z dnia 12 września 2017 r. i z tym dniem wchodzi w życie.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc dotychczas obowiązujące w Spółdzielni regulacje w zakresie objętym postanowieniami niniejszego Regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

/Krzysztof Jezierski/

Przewodniczący Rady Nadzorczej

/Halina Krzywińska/