

U C H W A Ł A n r 01 / 2014

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” z dnia 30 stycznia 2014 roku

**w sprawie: zmiany Regulaminu udzielania zamówień oraz zawierania umów
z wykonawcami na realizację robót i usług remontowych na rzecz
Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.**

Na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 01 kwietnia 1996 roku z późniejszymi zmianami, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwalić zmiany do Regulaminu udzielania zamówień oraz zawierania umów z wykonawcami na realizację robót i usług remontowych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Pozostałe postanowienia Regulaminu pozostają bez zmian

§ 2

Zobowiązać Zarząd do przygotowania jednolitego tekstu Regulaminu w terminie do dnia 31 stycznia 2014 roku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „ MURANÓW”**

.....

Maria Dymowska

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „ MURANÓW”**

.....

Andrzej Przybycin

Załącznik nr 1

**do Uchwały nr 01/ 2014 Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW” z dnia 30 stycznia
2014 roku**

1. W § 4 zdanie 1 po wyrazie „Komisję” a przed wyrazem „w następującym składzie” dodaje się wyraz „Przetargową”.

2. § 6 otrzymuje nowe brzmienie:

Wybór wykonawcy w przetargu nieograniczonym odbywa się w dwóch etapach. W pierwszym etapie, po upływie wyznaczonego terminu składania ofert, Komisja dokonuje ich otwarcia i kwalifikuje oferentów do drugiego etapu. Dla ważności przetargu nieograniczonego są niezbędne dwie ważne oferty. W drugim etapie przetargu Komisja przeprowadza negocjacje z wybranymi oferentami. Komisja wybiera ofertę najkorzystniejszą z uwzględnieniem, w szczególności, następujących kryteriów:

1. Ceny wynikającej z przedłożonego kosztorysu;
2. Doświadczenie i referencje z wykonawstwa remontowego, ze szczególnym uwzględnieniem wykazanego doświadczenia w spółdzielniach mieszkaniowych;
3. Wiarygodność techniczna i ekonomiczna;
4. Okres gwarancji, termin robót.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**


.....
Maria Dymowska

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**


.....
Andrzej Przybycin

Regulamin

udzielania zamówień oraz zawierania umów z wykonawcami na realizację robót i usług remontowych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie

*(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 01/2014
Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2014 roku)*

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady wyboru wykonawców na roboty i usługi finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni.
2. Wybór wykonawców jest przeprowadzany na podstawie przepisów kodeksu cywilnego oraz niniejszego regulaminu.
3. Celem niniejszego regulaminu jest wyłonienie wykonawcy, który przedstawi najkorzystniejszą ofertę.
4. Najkorzystniejszą ofertę, według niniejszego regulaminu, jest oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu postępowania przetargowego.

II. FORMY UDZIELANIA ZAMÓWIENIA

§ 2

1. **Przetarg nieograniczony** to tryb udzielania zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani oferenci. Przetarg nieograniczony jest stosowany przy zamówieniach na roboty i usługi, których wartość, oszacowana kosztorysem inwestorskim, przekracza kwotę netto **100 tys. zł.**
2. **Przetarg ograniczony** to tryb udzielania zamówienia, w którym oferty składają zaproszeni do udziału w postępowaniu wykonawcy. Przetarg ograniczony jest stosowany przy zamówieniach na roboty i usługi, których wartość przekracza kwotę netto **50 tys. zł**, ale nie przekracza kwoty netto **100 tys. zł.** Wybór oferenta w drodze przetargu ograniczonego może być również stosowany do robót i usług których wartość przekracza kwotę netto **100 tys. zł.** w sytuacji kiedy stopień ich trudności, szybkość ich realizacji wymaga wyboru wykonawców o specjalnych wymaganiach i sprawdzonych kwalifikacjach. Taka sytuacja wymaga zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały.
3. **Negocjacje (z zachowaniem konkurencji)** to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z wybranymi przez siebie wykonawcami, a następnie zaprasza ich do składania ofert.

Ten tryb zamówienia stosuje się w sytuacji, gdy zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności;

- 1) W postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego nie zostały złożone żadne oferty, złożono tylko jedną ofertę lub złożone oferty nie spełniały założonych w specyfikacji wymogów, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w sposób istotny zmienione;
 - 2) W wyjątkowych sytuacjach, gdy przedmiotem zamówienia są roboty lub usługi, których charakter lub związane z nimi ryzyko uniemożliwia dokonanie ich wyceny;
 - 3) Nie można z góry określić szczegółowych cech zamawianych robót lub usług w taki sposób, aby umożliwić wybór najkorzystniejszej z ofert;
 - 4) Wartość zamówienia nie przekracza kwoty netto **50 tys. zł**;
 - 5) Na wniosek Zarządu (w tym z inicjatywy Samorządu Mieszkańców), o ile Rada Nadzorcza wyrazi zgodę, w formie uchwały, na taką formę udzielenia zamówienia.
4. **Zapytania o cenę** to tryb udzielania zamówienia, w którym zapytanie o cenę jest kierowane do wybranych wykonawców z zaproszeniem do składania ofert. Tą formę stosuje się przy zamówieniach, których wartość nie przekracza kwoty netto **30 tys. zł**.
5. **Zamówienia z wolnej ręki** to tryb udzielania zamówienia kierowany, po negocjacjach, do jednego wykonawcy. Tą formę stosuje się przy zamówieniach, których wartość nie przekracza kwoty netto **15 tys. zł**.

III. ZASADY PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW I KRYTERIA WYBORU

§ 3

1. Szczegółowy tryb przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” zamieszczany jest każdorazowo w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
2. Oferty podlegają rejestracji w Sekretariacie i przechowywane są w Dziale Techniczno - Eksploatacyjnym.

§ 4

W celu przeprowadzenia procedury wyboru Wykonawcy Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową w następującym składzie:

1. **Przewodniczący**, którego zadaniem jest analiza i ocena oferty, a w szczególności przedstawianie propozycji wykluczenia wykonawców, odrzucenia ofert, wyboru najkorzystniejszej z ofert;
2. **Sekretarz** – pracownik działu techniczno – eksploatacyjnego, który analizuje i ocenia oferty pod względem formalnym, a w szczególności sporządza dokumentację postępowania i obsługuje pod względem administracyjno-biurowym;

3. **Członek** – branżowy inspektor nadzoru, który analizuje i ocenia oferty.

§ 5

W pracach komisji przetargowej mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Rady Nadzorczej i Samorządu Mieszkańców;

1. Przedstawiciel Komisji Nadzoru Technicznego – 1 osoba;
2. Przedstawiciel Komisji Rewizyjnej – 1 osoba;
3. Przedstawiciel Samorządu Mieszkańców – 1 osoba.

§ 6

Wybór wykonawcy w przetargu nieograniczonym odbywa się w dwóch etapach. W pierwszym etapie, po upływie wyznaczonego terminu składania ofert, Komisja dokonuje ich otwarcia i kwalifikuje oferentów do drugiego etapu. Dla ważności przetargu nieograniczonego są niezbędne dwie ważne oferty. W drugim etapie przetargu Komisja przeprowadza negocjacje z wybranymi oferentami. Komisja wybiera ofertę najkorzystniejszą z uwzględnieniem, w szczególności, następujących kryteriów:

1. Ceny wynikającej z przedłożonego kosztorysu;
2. Doświadczenie i referencje z wykonawstwa remontowego, ze szczególnym uwzględnieniem wykazanego doświadczenia w spółdzielniach mieszkaniowych;
3. Wiarygodność techniczna i ekonomiczna;
4. Okres gwarancji, termin robót.

§ 7

1. Ocena ofert jest przeprowadzona w oparciu o przedstawione wyżej kryteria oceny oraz inne uwarunkowania określone w specyfikacji.
2. Komisja dokonuje wyboru oferty, w oparciu o przygotowaną ocenę, o której mowa w ust. 1.

§ 8

1. Protokół końcowy przetargu wraz z kosztorysem ofertowym wybranego wykonawcy Komisja przedkłada Zarządowi do zatwierdzenia, co stanowi podstawę do zawarcia umowy z wybranym oferentem.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do rozpatrzenia ewentualnych uwag i zastrzeżeń, dotyczących przetargu, w terminie do trzech dni od daty jego zakończenia.
3. Zarząd ma prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

§ 9

O wynikach przetargu Zamawiający powiadamia pisemnie oferentów, w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia przetargu przez Zarząd, podając nazwę (firmę) i adres wykonawcy, którego ofertę wybrano, oraz jej cenę.

IV. ZAWARCIE UMOWY

§ 10

1. Umowę sporządza się w trzech egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Wykonawcy i dwa egzemplarze dla Spółdzielni. Umowę opiniuje Radca Prawny pod względem formalno-prawnym.
2. Przed przystąpieniem do realizacji robót sporządza się „Protokół wprowadzenia” przy udziale inspektora nadzoru z ramienia Spółdzielni i przedstawiciela Wykonawcy. W przypadkach określonych ustawą „Prawo budowlane” prowadzi się „Dziennik budowy”.
3. Wykonawca, o ile przewiduje to umowa, może w trakcie realizacji wystawić fakturę częściową o wartości proporcjonalnej do stanu zaawansowania robót, dołączając Protokół częściowego odbioru robót potwierdzony przez branżowego inspektora nadzoru.

§ 11

1. O zakończeniu robót Wykonawca powiadamia pisemnie Spółdzielnię, co stanowi podstawę do wyznaczenia daty odbioru końcowego robót.
2. Zgłoszone do odbioru końcowego roboty remontowe odbiera Komisja wyznaczona przez zamawiającego.
3. W komisji odbiorowej, przy robotach remontowych o wartości powyżej 15 tys. zł, ma prawo uczestniczyć także przedstawiciel Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz przedstawiciel Samorządu Mieszkańców (1 osoba) z głosem doradczym

§ 12

Protokół końcowego odbioru robót stanowi podstawę dla Wykonawcy do wystawienia faktury końcowej wraz z dokumentacją powykonawczą, która zostanie zweryfikowana przez branżowego inspektora nadzoru i przekazana zostaje do zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.

§ 13

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zabezpieczenia i przechowywania przez okres 5 lat, nie krócej jednak niż okres gwarancyjny następujących dokumentów:

1. zawartych umów oraz ich rejestru,
2. zrealizowanych faktur częściowych i końcowych oraz ich rejestru,
3. dokumentacji przetargowych i powykonawczych poszczególnych Wykonawców wg nieruchomości budynkowych.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 23 maja 2011 roku.
2. Regulamin został uchwalony Uchwałą nr 12/2011. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” z dnia 23 maja 2011 roku i zmieniony Uchwałą Nr 01/2014 Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2014 roku
3. Z dniem 23 maja 2011 roku traci moc Regulamin udzielania zamówień oraz zawierania umów z wykonawcami na realizację robót i usług remontowych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 40/2005 z dnia 19 września 2005 roku.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

.....

Maria Dymowska

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....

Andrzej Przybycin