

## REGULAMIN

### Przeprowadzania przetargów wyłaniających wykonawców robót budowlanych i usług obcych w Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### §1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady i tryb zlecania robót i przeprowadzania przetargów na wyłonienie wykonawców robót budowlanych oraz usług remontowych w zasobach Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: *Zamawiający*).
2. Procedura oznaczona niniejszym Regulaminem ma na celu wyłonienie przez Spółdzielnię najkorzystniejszych ofert dla celów przeprowadzenia robót budowlanych i innych –inwestycji oraz wybranie przez Spółdzielnię podmiotu, z którym zawarta zostanie umowa.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do negocjowania ofert.
4. Pod poniższymi pojęciami rozumieć należy:
  - a. Zamawiający – Olkuska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Olkuszu z siedzibą przy ul. Króla Kazimierza Wielkiego 94
  - b. Wykonawca – podmiot tj. osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej lub konsorcjum, która ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę, zawarła umowę w sprawie realizacji robót budowlanych i innych inwestycji
  - c. Komisja lub Komisja przetargowa – zespół osób powołanych przez Zarząd OSM w celu przeprowadzenia wyszczególnionych w regulaminie procedur i wyłonienia zwycięskiej oferty,
  - c. Zamówienie – realizacja zadania określonego w zawartej umowie.

#### §2

1. Wybór ofert przez Zamawiającego następuje w procedurze;
  - a) Przetargu nieograniczonego,
  - b) Przetargu ograniczonego,
  - c) Zapytania ofertowego,
  - d) Zamówień z wolnej ręki lub negocjacji.
2. Podstawowym trybem zlecania robót i wykonywania usług jest wybór w ramach przetargu nieograniczonego. Dla ważności postępowania przetargowego wymaga się złożenia co najmniej jednej ważnej oferty.
3. Tryb przetargu ograniczonego lub zapytania ofertowego rozsyłanego do co najmniej 2 oferentów stosowany jest do przedsięwzięć niepowtarzalnych i co do których z góry określono przedmiot umowy.
4. O udzieleniu zamówienia z wolnej ręki lub w trybie negocjacji decyduje Zarząd.
5. W trybie bezprzetargowym zlecane mogą być roboty i usługi w następujących przypadkach;
  - a) W sytuacjach awaryjnych tj. m.in. usuwania zagrożeń życia, zdrowia, mienia dużej wartości, zapobiegania katastrofie budowlanej.
  - b) Wykonywania robót powtarzalnych przez tego samego wykonawcę na warunkach wcześniej ustalonych w drodze przetargu.

- c) Wykonywania robót których zakres przekracza zakres bieżącej konserwacji urządzeń , a jest zlecone do wykonania jednostkom wykonującym konserwację tych urządzeń w oparciu o zawarte umowy.
- d) W przypadku nierozstrzygnięcia lub braku ofert w drodze przetargu.
- e) W wypadku kontynuacji zawartej umowy z kontrahentem (aneks do umowy).

### §3

#### Przetarg nieograniczony

1. Przetarg nieograniczony ogłaszany jest przez Zarząd OSM w 1 kwartale danego roku i o ile nie postanowiono inaczej, jego rozstrzygnięcia pozostają wiążące do 31 marca roku następnego. Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd do przedłużenia o kolejny rok umów o wykonywanie remontów i usług z firmami (usługodawcami), które wyłonione zostały w ostatnim postępowaniu przetargowym, bez konieczności ogłaszania ponownego przetargu, o ile uzyskana będzie deklaracja tychże firm (usługodawców) o utrzymaniu bez zmian warunków finansowo – technicznych.
2. Przetarg ma formę pisemną.
3. Zakres przetargu winien być adekwatny do zatwierdzonego Planu rzeczowo – finansowego remontów nieruchomości na dany rok.
4. Postępowanie przetargowe obejmuje;
  - a) Ogłoszenie przetargu,
  - b) Zbieranie ofert,
  - c) Rozstrzygnięcie przetargu przez Komisję przetargową.,
  - d) Ogłoszenie/zawiadomienie zwycięzcy przetargu
  - e) Zawarcie umowy z wybranym oferentem
5. Ogłoszenie przetargu następuje poprzez umieszczone;
  - a) Na stronie internetowej Olkuskiej SM lub
  - b) Zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie spółdzielni lub
  - c) Zamieszczenia w prasie lokalnej.
 bądź łącznie w trzech powyższych formach.
6. Ogłoszenie przetargu winno zawierać;
  - a) Przedmiot przetargu, istotne warunki zamówienia oraz dodatkowe informacje dotyczące zawartości składników związanych z wyceną poszczególnych robót,
  - b) Warunki jakie powinna spełniać- oferta,
  - c) Miejsce i termin składania ofert,
  - d) Miejsce i termin w którym można zapoznać się z szczegółami ~~istotnych~~ warunków zamówienia lub dokumentacją projektową.
7. Zawiadomienie o przetargu w prasie lokalnej może mieć charakter skrótowy, ze wskazaniem miejsca - np. strony internetowej – gdzie można się zapoznać z pełnym ogłoszeniem.
8. Wyznaczony termin składania ofert nie może być krótszy niż 2 tygodnie.
9. W skład Komisji przetargowej wchodzi;
  - a) Członkowie Zarządu Spółdzielni (min. dwóch),
  - b) Kierownicy poszczególnych Rejonów lub wyznaczeni przez nich mistrzowie,
  - c) Inspektor lub inspektorzy nadzoru OSM,

- d) Delegowany przedstawiciel Rady Nadzorczej OSM.
  - e) Inne osoby wedle potrzeb i uznania Zarządu (np. specjaliści branżowi).
10. Liczbę członków Komisji jak i termin posiedzenia Komisji określa Prezes Zarządu.
11. Komisja przetargowa na posiedzeniu niejawnym dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą/e spełniającą wymagania jakościowe i finansowe.
12. Praca Komisji przetargowej przebiega etapowo;
- a) Etap 1; Stwierdzenie poprawności ogłoszenia przetargu i nienaruszenia kopert.
  - b) Etap 2; Otwarcie kopert i wstępna ocena. W etapie tym następuje sprawdzenie oferty pod względem formalnym, w tym kompletności dokumentów.
  - c) Etap 3; Merytoryczna ocena ofert.
  - d) Etap 4; Wyłonienie zwycięzcy lub zwycięzców przetargu i sporządzenie protokołu.
  - e) Etap 5; Ogłoszenie wyniku postępowania.
13. W zależności od liczby ofert etapy 3-5 odbywają się na tym samym lub po odpowiednim usystematyzowaniu - na kolejnym posiedzeniu Komisji.
14. W toku analizy i oceny Komisja może zażądać doszczegółowienia lub dodatkowych dokumentów od poszczególnych oferentów, jak również prowadzić rozmowy i negocjacje z oferentami.
15. Z postępowania przetargowego wykluczeni są ;
- oferenci którzy ciągu 3 ostatnich lat przed postępowaniem nie wykonali zamówienia lub wykonali je z nienależytą starannością,
  - oferenci w stosunku do których wszczęto postępowanie likwidacyjne bądź upadłościowe,
  - oferenci których rachunek bankowy, na dzień zawarcia umowy, nie jest zawarty w wykazie podatników VAT (ZAW-NR),
  - oferenci, z którymi OSM pozostaje w sporze sądowym
16. Komisja przetargowa odrzuca również oferty;
- Złożone po terminie,
  - Nieodpowiadające warunkom przetargu,
  - Budzące wątpliwości co do ich treści w zakresie okoliczności faktycznych.
  - Złożone bez wniesionego wadium, jeśli Regulamin jego wniesienie przewidywał.
17. Podstawowymi kryteriami oceny są w kolejności;
- a) Cena – 50 %,
  - b) Udzielenie gwarancji oraz długość okresu na który jest udzielana -20%,
  - c) Zasoby techniczne oferenta (realna możliwość realizacji inwestycji pod względem zasobów jakimi dysponuje oferent) -10 %,
  - d) Rzetelność-10%,
  - e) Doświadczenie w wykonywaniu przedmiotu zamówienia – 10%.
18. Ilość zakwalifikowanych oferentów do współpracy winna być adekwatna do zatwierdzonych Planów rzeczowo – finansowych remontów nieruchomości.
19. Ogłoszenie wyników postępowania przetargowego, zatwierdzonych przez Zarząd następuje poprzez wywieszenie nazw wybranych oferentów w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej OSM.

20. Zlecenie poszczególnych robót następuje zgodnie z § 4 niniejszego regulaminu.
21. Protokół Komisji zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

#### §4

##### Zlecanie robót i usług budowlanych

1. Zlecanie robót i usług budowlanych odbywa się zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą Planem rzeczowo – finansowym remontów poszczególnych nieruchomości na bieżąco w trakcie roku oraz w wyniku potrzeb w szczególności awaryjnych.
2. Zlecenie wystawiane jest podmiotom wyłonionym w wyniku przetargu na wykonywanie określonych robót budowlanych,
3. W przypadku zakwalifikowania większej ilości firm wykonujących dany typ robót lub usług, wyboru określonego wykonawcy dokonuje Prezes Zarządu lub jego zastępca w porozumieniu z Kierownikiem danego Rejonu z zachowaniem zasady konkurencyjności i proporcjonalności, możliwości przerobowych oraz równego traktowania podmiotów.
4. Zlecenie konkretnej realizacji, następuje poprzez wystawienie Zlecenia zawierającego w szczególności określenie zakresu i terminu wykonania danego zlecenia na warunkach zgodnych z wcześniej podpisaną umową, oznaczenie Stron w tym inspektora robót budowlanych ze strony OSM.
5. Zlecenie podlega wpisowi do Rejestru zleceń.

#### §5

1. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zobowiązać oferentów do wniesienia wadium, co może stanowi warunek uczestnictwa w określonym przetargu.
2. Ustala się następujące zasady pobierania wadium od Wykonawców składających oferty przetargowe na roboty budowlane i usługi:
  - 2.1. Na roboty te, pobierane będzie wadium w wysokości 10 % wartości kosztorysowej brutto. Wykonawca wpłaca wadium na konto podane w zawiadomieniu o przetargu.
  - 2.2. Wykonawcom, których ofert Komisja nie wybrała, wadium jest zwracane w terminie 7 dni roboczych od daty zatwierdzenia przez Zarząd OSM protokołu Komisji,
  - 2.3. Wykonawcy, którego ofertę Komisja wybrała, wadium jest zwracane po zatwierdzeniu uchwałą Zarządu OSM protokołu i podpisaniu przez Wykonawcę umowy lub jest zaliczane na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### §6

Wykonawca, którego ofertę Komisja wybrała w drodze postępowania przetargowego i z którym w drodze negocjacji ustalono cenę za roboty budowlane lub konserwacyjne niższą niż w załączonym do oferty kosztorysie ofertowym lub nakładczym, zobowiązany jest przed podpisaniem umowy przedstawić zweryfikowany kosztorys ofertowy lub nakładczy. Zawartych w kosztorysie ofertowym lub nakładczym cen jednostkowych materiałów budowlanych i sprzętu Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego zmienić w trakcie realizacji umowy.

## §7

1. Zarząd Spółdzielni ma prawo unieważnić przetarg w całości lub części na każdym etapie postępowania bez podania przyczyny. O unieważnieniu procedury przetargowej Zamawiający zawiadamia w formie elektronicznej (e-mail), Wykonawców którzy złożyli oferty oraz umieszcza tę informację na stronie internetowej OSM.
2. Zarządowi przysługuje uprawnienie niezatwierdzenia protokołu Komisji. W przedmiotowym wypadku i w wypadku złożenia przez oferentów wadium, zwracane jest ono w trybie, o którym mowa w § 5 ust. 2.3

## §8

### Postanowienia końcowe.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olkuszu.
2. Tracą moc wcześniejsze regulaminy, zarządzenia i wytyczne odnośnie przetargów na wykonywanie robót budowlanych.
3. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28.05.2020 Uchwałą nr 7/2020 oraz Uchwałą z dnia 25.02.2025 nr 2/2025.