

Regulamin wyboru Firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "STROP"

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią przepisy:

1. Statutu SM „STROP”
2. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964r. Nr 16 poz. 93 ze zm.)

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa procedury wyboru Firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni w zakresie: robót remontowo – modernizacyjnych, konserwacji, przeglądów, sprzątanania terenu, ochrony obiektów, pielęgnacji zieleni itp., zwanych dalej Wykonawcą.
2. Zamówienie usług w zakresie robót remontowo – modernizacyjnych na osiedlu lub w nieruchomości oraz zlecenie innych usług wymienionych w ust. 1, zwanych w dalszej części „usługi”, trwających w sposób ciągły przez okres, co najmniej roku lub wykonanych jednorazowo, których wartość przekracza kwotę 70.000 zł netto, wymaga wyboru wykonawcy w formie konkursu ofert.
3. Procedury konkursowej nie stosuje się w przypadku wystąpienia awarii instalacyjno-budowlanych lub innych zdarzeń losowych wymagających usunięcia ze względu na ochronę mienia lub życia mieszkańców.
4. Dla usług cyklicznie prowadzonych na rzecz Spółdzielni konkurs ofert powinien być przeprowadzany nie rzadziej niż raz na trzy lata, w sposób zapewniający ciągłość tych prac.
5. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek:
 - a) Zebrania Mieszkańców lub Rady Osiedla/Nieruchomości,
 - b) Zarządu Spółdzielni, w przypadku gdy z analizy rynku dotyczącej poziomu cen podobnych usług oraz braku uwag co do sposobu realizacji usługi przez dotychczasową firmę wynikać będzie, że nie ma uzasadnienia dla przeprowadzenia konkursu ofert, Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o odstąpieniu od zasady określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu.
6. W celu określenia wartości robót, usług i na potrzeby prac Komisji Konkursowej, o której mowa w § 3, Spółdzielnia szacuje tę wartość na podstawie analizy kosztów podobnych robót ostatnio realizowanych w zasobach Spółdzielni lub na wniosek Rady Osiedla/Nieruchomości, Rady Nadzorczej opracowuje kosztorys inwestorski na bazie aktualnych cen robocizny, materiałów i narzutów publikowanych w cennikach odpowiednich wydawnictw branżowych.
7. Wyboru Firm do usług, o których mowa w ust. 1, a których wartość mieści się w granicach od 5.000 zł netto do 70.000 zł netto, Spółdzielnia dokonuje, z zachowaniem „zasady konkurencyjności”, poprzez zapytania z wolnej ręki oraz negocjacje cenowe, powiadamiając o powyższym właściwą Radę Osiedla/Nieruchomości.

§ 2

1. Spółdzielnia zamieszcza ogłoszenia o konkursie ofert w prasie, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w budynkach nieruchomości na rzecz, której będą wykonywane usługi oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenie o konkursie musi ukazać się minimum na 14 dni przed terminem składania ofert. Zapytanie ofertowe wraz z materiałami niezbędnymi do opracowania ofert wydawane są w biurze Spółdzielni.
2. Zaproszenia do konkursu wraz z zapytaniem ofertowym mogą być wysłane przez Spółdzielnię również do Wykonawców, którzy wcześniej w biurze Spółdzielni złożyli oferty na usługi o podobnym charakterze i zakresie.
3. Opracowane przez Spółdzielnię zapytanie ofertowe obejmuje zakres usług, preferowany okres i termin ich wykonania.
Ponadto w zapytaniu ofertowym określa się:
 - a) termin i miejsce składania ofert,
 - b) termin rozstrzygnięcia konkursu.
4. W zapytaniu ofertowym umieszcza się informację o konieczności wniesienia przez potencjalnych Wykonawców wadium finansowego.

Wadium jest ustalone, jeśli wartość robót, o której mowa w § 1 ust. 6 przekracza kwotę 100.000 zł netto. Wysokość wadium określa Zarząd Spółdzielni, w kwocie nie większej niż 3% szacowanej wartości usług.

5. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w nominale:
 - a) Oferentom, którzy przegrali w konkursie ofert – w terminie trzech dni roboczych od dnia jego rozstrzygnięcia,
 - b) Oferentom, którzy zrezygnowali z uczestnictwa w konkursie przed terminem jego rozstrzygnięcia - w terminie trzech dni roboczych od dnia złożenia rezygnacji,
 - c) w przypadku odwołania konkursu wszystkim Oferentom w terminie trzech dni roboczych od daty tego faktu,
 - d) wybranemu przez Zarząd Wykonawcy w terminie określonym w umowie realizacyjnej.
6. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy wybrany Wykonawca w terminie 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia o możliwości zawarcia umowy, nie podpisze umowy realizacyjnej.
7. Spółdzielnia w zapytaniu ofertowym precyzuje, jakiego rodzaju informacji oczekuje od Wykonawcy w składanej ofercie, w szczególności:
 - 7.1. dane identyfikacyjne Oferenta: adres, telefon, e-mail, NIP, REGON, KRS, CEIDG, zgłoszenie VAT wraz z oświadczeniem, że jest czynnym podatnikiem VAT oraz wyrażeniem zgody na przetwarzanie danych osobowych,
 - 7.2. dane przedstawiciela Oferenta upoważnionego do kontaktów z organizatorem konkursu ofert z upoważnieniem do negocjacji cenowych włącznie,
 - 7.3. nazwa banku i numer konta,
 - 7.4. termin rozpoczęcia i okres trwania usług,
 - 7.5. ceny wykonania zleczanych usług /w razie potrzeb w rozbiciu na poszczególne asortymenty/,
 - 7.6. okres, warunki gwarancji i rękojmi na wykonanie usług,
 - 7.7. potwierdzenie zapoznania się z podstawowymi warunkami umowy na realizację zleczanych usług, w zakresie między innymi odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu terminowego i należytego ich wykonania, gwarancji i rękojmi,
 - 7.8. potwierdzenie zapoznania się z podstawowymi warunkami umowy konserwacyjnej, w przypadku występowania konieczności prowadzenia konserwacji przedmiotu zrealizowanej umowy przez Wykonawcę w okresie gwarancji i rękojmi,
 - 7.9. aktualny wypis z KRS lub wydruk z CEIDG (nie starszy niż trzy miesiące),
 - 7.10. oświadczenia o nie wszczętym postępowaniu układowym, upadłościowym lub likwidacyjnym oraz o nie zaleganiu z podatkami i składkami ZUS,
 - 7.11. referencje potwierdzające wykonanie analogicznych lub podobnych usług,
 - 7.12. polisę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej,
 - 7.13. oświadczenie, o ubezpieczeniu zatrudnionych pracowników od następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - 7.14. wykaz posiadanych autoryzacji, uprawnień branżowych, odbytych szkoleń,
 - 7.15. dane do kosztorysowania robót dodatkowych,
 - 7.16. cennik części zamiennych – w przypadku prac konserwacyjnych,
 - 7.17. termin ważności oferty – 3 miesiące,
 - 7.18. inne informacje wynikające ze specyfikacji konkursu.
8. Na żądanie Spółdzielni, Oferent powinien dołączyć do składanej oferty zobowiązanie dokonania dodatkowego ubezpieczenia OC dla prac w trakcie, których wykonywania może wystąpić szczególne zagrożenie życia lub spowodowanie strat w mieniu.
9. Zapytanie ofertowe opracowuje Spółdzielnia. Treść Zapytania ofertowego przed opublikowaniem na stronie internetowej Spółdzielni przesyłana jest pocztą elektroniczną Przewodniczącemu właściwej Rady Osiedla/Nieruchomości lub odpowiednio Przewodniczącemu Komisji Technicznej Rady Nadzorczej z informacją o możliwości wniesienia uwag w terminie 7 dni od daty powiadomienia.

§ 3

1. Komisję Konkursową w osobach: przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza wybiera Zarząd spośród pracowników Spółdzielni na okres dwóch lat. W przypadku nieobecności członka Komisji w okresie jej pracy, Zarząd dokonuje wyboru uzupełniającego. Członkiem Komisji Konkursowej jest również pracownik działu merytorycznie odpowiedzialnego za wykonanie usługi, będącej przedmiotem pracy Komisji, wskazany przez Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku usług dotyczących więcej niż jednego osiedla/nieruchomości lub usług o wartości przekraczającej 100.000 zł netto – Komisja obraduje przy udziale Członka Rady Nadzorczej wyznaczonego przez jej Przewodniczącego w porozumieniu z Przewodniczącym Komisji Technicznej.
 - 2.1. W przypadku usług dotyczących jednego osiedla/nieruchomości Komisja obraduje przy udziale Członka Rady Osiedla/Nieruchomości wyznaczonego przez ich Przewodniczącego, a także Członka Rady Nadzorczej w przypadku określonym w ust. 2.
3. Sekretarz Komisji powiadamia członków Komisji, wyznaczonego Członka Rady Nadzorczej, Członka Rady Osiedla/Nieruchomości właściwej ze względu na miejsce wykonywanych usług, o terminie i miejscu posiedzenia Komisji Konkursowej w terminie, co najmniej 7 dni przed datą posiedzenia, w celu umożliwienia udziału w wyborze Wykonawcy.
4. Członkiem Komisji nie może być osoba, która jest spokrewniona lub spowinowacona z Wykonawcą bądź pozostaje z Wykonawcą w stosunku prawnym, co może budzić uzasadnione wątpliwości, do jej bezstronności. Postanowienie niniejsze stosuje się odpowiednio do pozostałych osób uczestniczących w posiedzeniu Komisji z ramienia Rady Nadzorczej i Rady Osiedla/Nieruchomości. Powyższe potwierdza złożone oświadczenie /wg załączonego wzoru –zał. nr 1/.
5. W przypadku prawidłowego powiadomienia przedstawiciela Rady Osiedla/Nieruchomości i mimo tego jego nieobecności na posiedzeniu Komisji, po otwarciu ofert, Komisja Konkursowa przedstawia zestawienie oferentów Przewodniczącemu Rady Osiedla/Nieruchomości właściwej z uwagi na miejsce wykonywanych usług wraz z informacją o kolejnym terminie posiedzenia Komisji.
6. W trakcie rozpatrywania ofert Komisja Konkursowa uwzględnia w szczególności:
 - a) podaną wartość usług lub dane do kosztorysowania,
 - b) warunki płatności,
 - c) harmonogram wykonywania usług,
 - d) fachowość, usprzętowanie,
 - e) wiarygodność ekonomiczną,
 - f) specjalizację w wykonywaniu usług będących przedmiotem zapytania ofertowego,
 - g) zastosowanie materiałów posiadających świadectwa dopuszczające ich stosowanie w budownictwie,
 - h) referencje potwierdzające wykonanie analogicznych lub podobnych usług.
7. Komisja przeprowadza negocjacje z wybranymi oferentami. Po negocjacjach oferenci są zobowiązani do pisemnego potwierdzenia wynegocjowanych warunków oferty, w terminie określonym przez Komisję.
8. W uzasadnionych przypadkach Komisja może ograniczyć liczbę oferentów, z którymi będzie prowadziła rozmowy i negocjacje.
9. W przypadku przedsięwzięć szczególnie kosztownych - powyżej 300 tys. zł netto - do dalszych rozmów i negocjacji będą brane wszystkie oferty, z uwzględnieniem postanowienia ust. 11 § 3.
10. Do rozstrzygnięcia Konkursu ofert wymagany jest wybór, spośród co najmniej 2 ważnych ofert. W przypadku braku odpowiedniej ilości ofert Konkurs ogłasza się ponownie. Komisja Konkursowa w drugim konkursie, w przypadku braku odpowiedniej ilości ofert, może wnioskować do Zarządu o prowadzenie negocjacji cenowych z jednym oferentem.
11. W przypadku dużej rozbieżności wartości usług w złożonych ofertach, oferty cenowe znacząco odbiegające od wyliczonej średniej mogą zostać odrzucone przez Komisję Konkursową w drodze głosowania. Przez dużą rozbieżność wartości przyjmuje się różnicę przekraczającą 30% wartości liczonej od średniej arytmetycznej cen wszystkich ofert.
12. W przypadku rozbieżności, co do wyboru Wykonawcy dokonanego w drodze głosowania przez

Komisję, Przedstawiciel Rady Nadzorczej i Rady Osiedla/Nieruchomości ma prawo do wniesienia swojego stanowiska w tej sprawie do protokołu Komisji, o którym mowa w § 4, bezpośrednio na posiedzeniu Komisji bądź odrębnym pismem, nie później niż w terminie 7 dni od dnia posiedzenia Komisji.

§ 4

1. Komisja Konkursowa ma obowiązek przedstawienia Zarządowi pisemnego protokołu - sprawozdania z przebiegu swoich prac, zawierającego w szczególności materiały porównawcze wraz z wnioskiem dotyczącym propozycji wyboru Wykonawcy.
W sprawozdaniu powinny znajdować się również informacje o ofertach złożonych przez Wykonawców, przebiegu rozmów z Wykonawcami oraz przedstawicielami Rady Nadzorczej, Rady Osiedla/Nieruchomości w zakresie poczynionych uzgodnień.
2. Członek Rady Nadzorczej obecny przy pracach Komisji Konkursowej składa Radzie Nadzorczej informację o przebiegu prac Komisji, na najbliższym posiedzeniu.

§ 5

1. Wyboru Wykonawcy dokonuje Zarząd Spółdzielni, po rozpatrzeniu wniosku Komisji Konkursowej i ewentualnych stanowisk Przedstawiciela Rady Nadzorczej i Rady Osiedla/Nieruchomości, złożonych zgodnie z postanowieniem ust. 12 § 3. W przypadku nieuwzględnienia przez Zarząd odrębnych stanowisk wpisanych do protokołu Komisji bądź wniesionych pisemnie zgodnie z postanowieniem ust. 12 § 3, Zarząd przedstawia pisemne uzasadnienie dokonanego wyboru na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, informując o powyższym Przewodniczącego Rady Osiedla/Nieruchomości, której przedstawiciel brał udział w posiedzeniu Komisji Konkursowej.
2. Po podjęciu decyzji przez Zarząd, o rozstrzygniętym konkursie i dokonanym wyborze Wykonawcy oferenci zostają pisemnie powiadomieni przez Spółdzielnię.
3. W terminie do 14 dni od daty powiadomienia oferentów o rozstrzygnięciu konkursu, Zarząd ustala z wybranym Wykonawcą ostateczne warunki i termin podpisania umowy.
4. Rejestr podpisanych umów na zleczone usługi wraz z całą dokumentacją w tym przedmiocie prowadzi Sekretarz Komisji Konkursowej.
5. Spółdzielnia informuje Radę Osiedla/Nieruchomości oraz mieszkańców o wybranych wykonawcach realizujących usługi na ich nieruchomości, podając zakres wykonywanych usług, poprzez umieszczenie stosownej informacji na portalu lokatorskim w terminie 14 dni od podpisania umowy z Wykonawcą.

§ 6

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem, szczególnie w zakresie składania oświadczeń woli, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W Spółdzielni nie stosuje się Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, w związku z powyższym nie ma zasady jawności zamówień publicznych.
3. Art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje dostępu dla członków Spółdzielni do dokumentacji przetargowej. Z tych względów wgląd do dokumentacji przetargowej mają członkowie Komisji Konkursowej, przedstawiciele organów Spółdzielni biorący udział w postępowaniu konkursowym oraz Zarząd Spółdzielni. Osoby te obowiązuje klauzula poufności potwierdzona w złożonym oświadczeniu, której naruszenie skutkuje odpowiedzialnością z zakresu ochrony dóbr osobistych, tajemnicy przedsiębiorstwa oraz art. 107 ustawy z 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.

§ 7

1. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu uchwalony został Uchwałą nr 25/2018 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 8 października 2018 r. i uwzględnia zmianę wprowadzoną Uchwałą nr 32/2019 Rady Nadzorczej z dnia 18.11.2019 r.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do wyborów Wykonawców dokonywanych po tym dniu.

Załącznik
do Regulaminu wyboru
Firm świadczących usługi na rzecz
Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”

OŚWIADCZENIE

W związku z § 3 Regulaminu wyboru Firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”

Ja niżej podpisana/y wchodzący w skład Komisji Konkursowej powołanej w celu wyboru firmy, biorący udział w posiedzeniu Komisji Konkursowej z ramienia Rady Nadzorczej, Rady Osiedla/Nieruchomości*

oświadczam, że nie pozostaję z Firmami oraz osobami fizycznymi przystępującymi do konkursu w stosunku prawnym ani w stosunku pokrewieństwa, powinowactwa w linii prostej ani w drugim stopni linii bocznej oraz zobowiązuję się do nie rozpowszechniania i nie upubliczniania w jakiegokolwiek formie udostępnionych dokumentów oraz informacji uzyskanych w trakcie postępowania konkursowego pod rygorem odpowiedzialności karnej i odszkodowawczej zgodnie z art. 107 Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018r. poz. 1000).

Warszawa, dnia

.....
(czytelny podpis)

* niepotrzebne skreślić