

**REGULAMIN**  
**przeprowadzania przetargów na roboty**  
**remontowo-budowlane, dostawy**  
**i usługi wykonywane na terenie LWSM**  
**„Zaspa”, zawierania umów na te roboty, ich**  
**realizacja, odbiór techniczny i sposób**  
**rozliczania.**

Regulamin uchwalono dniu 26.02.2018 r.

## § 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa tryb i zasady przeprowadzania przetargu na wszystkie roboty remontowo-budowlane, dostawy i usługi wykonywane z funduszy własnych Spółdzielni na podstawie planów rzeczowo-finansowych.
2. Zamawiający może przed ogłoszeniem przetargu lub zaproszeniem do udziału w przetargu przeprowadzić wstępną kwalifikację oferentów i odrzucić oferenta, który nie spełnia wymogów formalno-prawnych. Do dalszego udziału dopuszcza się wyłącznie oferentów, którzy zostali wstępnie zakwalifikowani.
3. Roboty remontowe, dostawy i usługi objęte planem o wartości kosztorysowej:
  - a) poniżej 30 tys. złotych brutto - dopuszczalny tryb zamówienia z wolnej ręki,
  - b) powyżej 30 tys. złotych brutto - przetarg nieograniczony w formie konkursu ofert.
4. Zlecenie robót awaryjnych nie wymaga przeprowadzenia przetargu.

## § 2 ZASADY PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

1. Zawiadomienie o przetargu winno zawierać:
  - a) nazwę i siedzibę zamawiającego,
  - b) charakter przetargu,
  - c) przedmiot przetargu,
  - d) miejsce i termin, w którym można zapoznać się z dokumentacją techniczną, specyfikacją szczegółową i regulaminem przetargu obowiązującym w LWSM „Zaspa”,
  - e) miejsce i termin składania ofert oraz zasady wnoszenia i zwrotu wadium,
  - f) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
  - g) zastrzeżenie o prawie zamawiającego do swobodnego wyboru oferty jak też uznania, że przetarg nie dał rezultatu bez podania przyczyny.
2. Oferent przystępuje do przetargu składając pisemną ofertę, która powinna zawierać:
  - a) nazwę i adres oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
  - b) ściśle określenie przedmiotu oferty,
  - c) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania oferenta,
  - d) kalkulację roboczogodziny wraz z narzutami (koszty pośrednie, zysk, koszty transportu i zakupu materiałów) lub stawkę za 1 m<sup>2</sup> wykonania robót dociepleniowych z opisem technologii wykonania robót,
  - e) oświadczenie, że oferent uważa się związany z ofertą w przypadku wygrania przetargu i zobowiązuje się do podpisania umowy w terminie wyznaczonym przez zamawiającego,
  - f) oświadczenie, że oferent posiada potrzebną wiedzę i doświadczenie oraz odpowiednie kwalifikacje zawodowe, potencjał ekonomiczny i techniczny oraz pracowników zdolnych do wykonania zamówienia,
  - g) udokumentowane referencje z ostatnich trzech lat, dotyczące porównywalnego zakresu prac i kosztu,
  - h) posiada aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, uprawniające oferenta do prowadzenia

- działalności o profilu odpowiadającym przedmiotowi przetargu, potwierdzone podpisem za zgodność z oryginałem,
- i) proponowany okres gwarancji na wykonywane roboty zgodny z przepisami Prawa budowlanego,
  - j) informacje o nazwie banku oferenta, jego siedzibie i nr konta,
  - k) oświadczenie, że nie wszczęto przeciwko oferentowi postępowania upadłościowego, likwidacyjnego lub restrukturyzacyjnego,
  - l) ważne zaświadczenie o niezaleganiu z podatkiem i składkami ZUS za okres nie dłuższy niż 3 miesiące,
  - m) dowód wpłacenia wadium,
3. Przetarg rozpoczyna się w miejscu i terminie wskazanym w zaproszeniu do składania ofert.
  4. Z przebiegu przetargu na poszczególne etapy – sporządza się protokoły.
  5. Przetarg składa się z dwóch etapów:
    - Etap I
      - a) komisja przetargowa przeprowadza wstępną kwalifikację ofert pod względem wymogów formalno-prawnych,
      - b) komisja sporządza protokół kwalifikujący oferty do II etapu i zaprasza oferentów na negocjacje.
    - Etap II
      - a) komisja przetargowa przeprowadza z zaproszonymi oferentami rozmowy i negocjacje,
      - b) komisja ocenia ofertę **na roboty budowlane** wg następującej punktacji: ogólna punktacja 100 pkt. w tym:
        - **80% wartość robót,**
        - **20% wiarygodność techniczna – referencje, gwarancja,**
      - c) komisja ocenia oferty **na dostawy i usługi** wg następującej punktacji: ogólna punktacja 100 pkt. w tym:
        - **70% cena,**
        - **15% wiarygodność techniczna – referencje, gwarancja,**
        - **15% serwis i termin realizacji,**
      - d) dopuszcza się wybór więcej niż jednej oferty na wykonywanie poszczególnych robót,
      - e) komisja przetargowa może odrzucić ofertę z powodu rażąco niskiej ceny ofertowej.
  6. Wadium nie podlega oprocentowaniu.
  7. Zamawiający dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
    - a) niezakwalifikowania oferty do II etapu,
    - b) zawarcia umowy z wybranym oferentem,
    - c) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
    - d) wycofania oferty przed upływem terminu do składania ofert.
  8. Wadium podlega zwrotowi na konto podane w ofercie.
  9. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz zamawiającego wyłącznie jeżeli odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie.
  10. Zarząd upoważniony jest do unieważnienia przetargu w każdej chwili bez podania przyczyn.
  11. Spółdzielnia może żądać od Wykonawców wniesienia wadium. Decyzje o obowiązku wniesienia wadium, jego wysokości i formie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### § 3 KOMISJA PRZETARGOWA

1. Skład komisji przetargowej powołuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

LWSM ZASPA w Gdańsku  
REGULAMIN PRZETARGOWY

---

2. Członkowie Komisji winni być poinformowani o terminie przetargu z minimum 3 dniowym wyprzedzeniem.
3. Komisja może rozpocząć swoje prace w minimum 3 osobowym składzie.
4. Zabrania się udziału w Komisji osobom, które:
  - a) są członkami rodzin oferenta, jego prawnego zastępcy lub członkiem władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
  - b) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie pracowały u oferenta, bądź były we władzach firmy ubiegającej się o zamówienie,
  - c) pozostają z wykonawcą, w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
5. Członek Komisji, który:
  - a) stwierdzi w toku postępowania lub rokowań, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 4 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania,
  - b) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego a bierze udział w pracach Komisji, podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej.
6. W skład komisji nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej.
7. W ramach nadzoru nad postępowaniem Rada Nadzorcza może powierzyć członkom Rady prawo do udziału w posiedzeniach komisji w charakterze obserwatora.
8. O podjętej decyzji Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

**§ 4**  
**ZASADY ZAWIERANIA UMÓW**

1. Umowa z wykonawcą winna być zawarta zgodnie z wynikiem przetargu rozstrzygniętego w danym dniu, a wykonawca przyjmuje zakres robót wg dokumentacji lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Roboty muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami sztuki budowlanej, normami i warunkami technicznymi, przepisami bhp i p.poż.
2. Wartość robót strony ustalają na kwotę wraz z podatkiem VAT.
3. Wszelkie roboty nieprzewidziane a niezbędne do wykonania na podstawie protokołu konieczności potwierdzone będą przez Kierownika technicznego posiadającego uprawnienia budowlane i zatwierdzone przez zamawiającego lub osobę wyznaczoną przez Zarząd Spółdzielni, która posiada stosowne kwalifikacje.
4. Projekt umowy winien być przed podpisaniem przez członków Zarządu zaopiniowany pod względem spójności i zgodności z przepisami prawa z uwzględnieniem przepisów wewnętrznych spółdzielni przez radcę prawnego. Egzemplarz umowy zawierający ostateczną opinię radcy prawnego i jego parafę na każdej stronie umowy, po podpisaniu przez strony pozostaje w aktach Spółdzielni.
5. Umowa winna zawierać:
  - a) opis technologii wykonawstwa i rodzaj użytych materiałów,
  - b) stawkę roboczogodziny wraz z narzutami (k.o. zysk) oraz koszty zakupu i transportu materiałów zgodnie z ofertą przetargową.
  - c) termin realizacji robót,
  - d) okres roszczeń gwarancyjnych w stosunku do wykonawcy,

- e) ustalenie kar umownych za przekroczenie terminu realizacji lub usunięcia usterek w wysokości minimum 0,1% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki, a także za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy w wysokości 10% wartości umowy.
- f) sposób rozliczenia i płatności:
- rozliczenie robót może następować fakturami częściowymi za dostarczone materiały oraz prace wykonane i odebrane przez Kierownika technicznego posiadającego uprawnienia budowlane, które technologicznie stanowią zamkniętą całość. Suma faktur częściowych nie może przekroczyć 85% wartości umownej,
  - niedopuszczalne są faktury częściowe za prace nie wykonane i nieodebrane,
  - rozliczenie robót w oparciu o obowiązujące katalogi KNR oraz cenniki stosowane przez SEKOCENBUD, ORGBUD, materiały i sprzęt w wysokościach nieprzekraczających średnich cen krajowych w okresie realizacji robót,
  - ostateczne rozliczenie w oparciu o fakturę końcową wystawioną na podstawie protokołu odbioru końcowego płatne będzie w terminie 21 dni od daty jej otrzymania,
  - zastrzeżenie o zawieszeniu wypłaty wynagrodzenia z faktur częściowych i faktury końcowej w wysokości 5% wartości ogólnej wykonanych robót na okres gwarancji w formie kaucji gwarancyjnej, która stanowi zabezpieczenie Spółdzielni na wypadek wystąpienia usterek technicznych, dopuszcza się stosowanie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej,
  - kaucja gwarancyjna powinna być zwolniona po 14 dniach od upływu okresu gwarancyjnego, po stwierdzeniu przez Kierownika działu technicznego posiadającego uprawnienia budowlane, że usterki nie wystąpiły lub zostały usunięte, w przeciwnym razie tj. gdy usterki wystąpią i nie zostaną usunięte w przewidzianym terminie kaucja ulega przypadkowi na rzecz Spółdzielni,
  - kaucja gwarancyjna nie jest oprocentowana.
- g) wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności,
- h) zamawiający ma prawo do wstrzymania części wynagrodzenia w przypadku:
- wykonania prac niezgodzonych z zamawiającym i w sposób naruszający przepisy bhp, p.poż. i sztukę budowlaną,
  - wykonania prac z naruszeniem technologii ich wykonania lub wprowadzenia własnych rozwiązań budzących uzasadnione obawy zamawiającego co do ich rzetelności i trwałości ich wykonania,
- i) zamawiający ma prawo do wstrzymania całości wynagrodzenia w przypadku:
- rażącego naruszenia przez wykonawcę przepisów bhp, p.poż. i sztuki budowlanej, stosowania technologii rażąco odbiegających od unormowań prawnych w tym prawa budowlanego, mogących stworzyć zagrożenie dla mienia i życia ludzi,
  - niestosowanie się do sugestii, poleceń i ustaleń z zamawiającym co do sposobu prowadzenia prac i ich jakości,
- j) wszystkie czynności związane z wprowadzaniem wykonawcy i odbieraniem robót przez zamawiającego muszą być dokonane w formie pisemnej (protokołów).

## § 5

### ZASADY REALIZACJI ROBÓT, DOKUMENTOWANIE, ODBIÓR TECHNICZNY I ROZLICZENIE ROBÓT

1. Roboty remontowe, o których mowa w niniejszym regulaminie nadzorują posiadający odpowiednie uprawnienia pracownicy LWSM „Zaspa” w Gdańsku.

LWSM ZASPA w Gdańsku  
REGULAMIN PRZETARGOWY

2. Wprowadzenie wykonawcy na budowę winno odbywać się w formie komisyjnego przekazania placu budowy. W trakcie komisyjnego przekazania placu budowy należy ustalić wszystkie szczegóły dotyczące realizacji robót. Komisyjne przekazanie winno być potwierdzone w formie odrębnego protokołu i zaakceptowane przez kierownika działu technicznego Spółdzielni.
3. Obowiązkiem inwestora jest założenie dzienników budów lub zeszytów remontów dla wszystkich uczestników realizacji robót remontowych.
4. Dzienniki lub zeszyty należy prowadzić zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego.
5. Wykonawca jest zobowiązany zgłosić fakt zakończenia robót wpisem do dziennika lub zeszytu i powiadomić dział techniczny Spółdzielni pisemnie lub na adres email Spółdzielni podany w umowie.
6. Czynności odbioru robót dokonuje powołana komisja w terminie 7 dni od daty zgłoszenia i potwierdzenia gotowości wykonania robót do odbioru przez kierownika działu technicznego .
7. W skład komisji wchodzi:
  - a) kierownik działu technicznego posiadający uprawnienia budowlane,
  - b) z-ca kierownika technicznego.
8. Komisja może rozpocząć swoje prace w pełnym składzie.
9. Po odbiorze robót wykonawca zobowiązany jest dostarczyć kosztorys powykonawczy zgodnie z ustaleniami przyjętymi w umowie.
10. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi.

**§ 6**

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może wyrazić w formie uchwały zgodę na odstąpienie od stosowania niniejszego regulaminu w całości lub części.

**§ 7**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.02.2018 roku, uchwałą nr ...2.../2018 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci ważność regulamin przeprowadzania przetargów na roboty remontowo-budowlane uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2012 roku.