



PROGRAM REGIONALNY
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



REGULAMIN

**SKŁADANIA ZAMÓWIEŃ, ZAWIERANIA UMÓW
I PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA ROBOTY
BUDOWLANE, ŚWIADCZENIE USŁUG
ORAZ DOSTAWĘ RZECZY
W ESM „SIELANKA”**

CZĘŚĆ I

Określa zasady składania zamówień, zawierania umów i przeprowadzania przetargów na roboty budowlane, dostawy i świadczenie usług w ESM „Sielanka” w **nie związane z realizacją prac ujętych w ramach projektów współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej**

CEL OPRACOWANIA:

W dążeniu do efektywnego wykorzystania środków finansowych oraz w celu optymalnego i bezstronnego wyboru wykonawców realizujących roboty budowlane lub świadczących usługi na rzecz ESM „Sielanka”, ustala się następujące zasady i tryb składania zamówień, przeprowadzania przetargów oraz zawierania umów na w/w roboty i usługi:

§ 1

1. Zamówienia na roboty budowlane, usługi i dostawy rzeczy udzielać się będzie w trybie :
 - a) pisemnego przetargu nieograniczonego (w sytuacji, gdy charakter robót budowlanych lub inne szczególne okoliczności nie usprawiedliwiają ograniczenia liczby przedsiębiorstw w nim uczestniczących);
 - b) pisemnego przetargu ograniczonego (w warunkach, w których istnieje ograniczona liczba usługodawców lub wykonawców robót mogących wykonać dane zamówienie, lub koszty przeprowadzenia przetargu nieograniczonego byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do wartości zamówienia);
 - c) pisemnego przetargu dwustopniowego (w okolicznościach, gdy nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych i jakościowych zamawianych usług i robót, lub z powodu specjalistycznego charakteru usług i robót, gdy konieczne są negocjacje, lub przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie badań, sporządzenie opinii naukowej albo świadczenie innych wyspecjalizowanych usług);
 - d) negocjacji z zachowaniem konkurencji (w warunkach, gdy zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia na roboty bądź usługę, których wcześniej nie można było przewidzieć, lub wszczęto postępowanie przetargowe w trybie ppkt a, b, c i nie wpłynęła wymagana liczba ważnych ofert lub wszystkie oferty odrzucono a można w sposób uzasadniony przypuszczać, że powtórny przetarg nie doprowadzi do zawarcia umowy);
 - e) zapytania o cenę (w sytuacji, gdy przedmiotem zamówienia są dostawy rzeczy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, w przypadku ograniczonego rynku usług lub robót, dopuszcza się przyjęcie oferty złożonej w tym trybie przez wykonawcę lub usługodawcę cieszącego się dobrymi referencjami, realizującego w Spółdzielni podobne roboty lub usługi w roku ubiegłym w stosunku do roku realizacji zamówienia);
 - f) zamówienie z wolnej ręki (w przypadku zamówienia dodatkowego, przy zachowaniu tych samych norm, parametrów i standardów, w przypadku umowy na przeprowadzenie badań, ekspertyz lub sporządzenia opinii naukowej, lub ze względu na szczególny rodzaj dostaw, usług lub robót budowlanych, które można tylko od jednego dostawcy lub wykonawcy, lub ze względu na szczególne okoliczności gospodarcze lub społeczne, których nie można było przewidzieć oraz w przypadku przetargów pisemnych nieograniczonych i pisemnych ograniczonych, określonych pod literami „a” i „b” w przypadku gdy różnica oferowanej ceny/wynagrodzenia pomiędzy dwiema najniższymi cenowo ofertami nie przekracza

5 %, Zarząd może przeprowadzić dodatkowe negocjacje warunków umowy z takimi oferentami i dokonać wyboru oferty korzystniejszej dla Spółdzielni; co nie dotyczy przetargów uregulowanych w Części II Regulaminu.

2. W celu zapewnienia bezstronności osób uczestniczących w postępowaniu o udzielenie zamówienia nie mogą z ramienia Spółdzielni występować osoby, które w stosunku do oferentów:
 - a) pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa;
 - b) albo są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z oferentem, jego zastępcą prawnym lub członkiem władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - c) przed upływem trzech lat od daty wszczęcia postępowania pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z oferentem albo byłym członkiem władz osób prawnych ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - d) pozostają w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

3. W celu uniknięcia naruszeń zasady konkurencyjności w przetargach nie mogą uczestniczyć jako oferenci lub ich pełnomocnicy:
 - a) pracownicy Spółdzielni;
 - b) członkowie organów Spółdzielni,
 - c) osoby pozostające w z osobami wymienionymi w pkt 3. ppkt a, b, w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia;
 - d) osoby związane z osobami wymienionymi w pkt 3. ppkt a, b, z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli;
 - e) osoby związane z osobami wymienionymi w pkt 3. ppkt a, b, w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do zasad zachowania konkurencyjności.

4. W celu wykluczenia z przetargu oferentów nie gwarantujących rzetelnego wykonania zamówienia w terminie, nie mogą w nim uczestniczyć (a w przypadku gdyby złożyli ofertę, ich oferta zostanie odrzucona):
 - a) dostawcy lub wykonawcy w stosunku do których wszczęto postępowania upadłościowe;
 - b) dostawcy lub wykonawcy, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne, z wyjątkiem przypadków, kiedy uzyskali przewidzianą prawem zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności;
 - c) osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowej;
 - d) osoby prawne, których urzędujących członków władz prawomocnie skazano (lub względem których wszczęto dochodzenie) za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

5. Ofertę dostawcy lub wykonawcy, który według wiedzy Spółdzielni i doświadczeń Spółdzielni ze współpracy z nim, nie gwarantuje należytego wykonania zamówienia lub wykonania w terminie, Spółdzielnia może odrzucić.

§ 2

1. Składanie ofert częściowych dopuszcza się tylko w przypadkach, gdy tak stanowi ogłoszenie o przetargu.
2. Oferent, którego oferta zostanie przyjęta nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni zlecić wykonania całości prac bądź zamówienia innemu podmiotowi gospodarczemu, bez pisemnej zgody Spółdzielni; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się, za pisemną zgodą Spółdzielni, podzielenie części prac, usług dostaw, w których oferent się nie specjalizuje, pod warunkiem przyjęcia przez oferenta pełnej gwarancji, rękojmi i odpowiedzialności prawnej za całość robót, usług lub dostaw łącznie z robotami, usługami lub dostawami przez siebie nie wykonywanymi.
3. Terminy rozpoczęcia i zakończenia robót remontowych, realizacji usług lub dostawy rzeczy albo cykl realizacji (w dniach kalendarzowych) w zależności od wymagań Spółdzielni, winien być określony w złożonej przez wykonawcę, usługodawcę lub dostawcę rzeczy ofercie. Oferta niekompletna podlega odrzuceniu.
4. W umowach na zamawiane roboty lub usługi okres gwarancji za wady i usterki ujawnione w trakcie eksploatacji wynosić będzie co najmniej 2 lata z wyjątkiem robót konstrukcyjnych, dla których okres ten wyniesie co najmniej 3 lata. Okres rękojmi nie może skończyć się wcześniej niż przed upływem 6 miesięcy od upływu okresu gwarancji. W przypadku, gdy okres rękojmi byłby krótszy od okresu gwarancji powiększonego o 6 miesięcy, przyjmuje się, że okres rękojmi upływa po 6 miesiącach od zakończenia gwarancji.
5. W szczególnych przypadkach przewiduje się możliwość zmiany terminów, planowanych nakładów finansowych i zakresu robót lub usług objętych przetargiem w stopniu wynikającym z zaistniałych okoliczności. Oferentowi (wykonawcy) nie przysługuje prawo do roszczeń odszkodowawczych od Spółdzielni z tego tytułu.
6. W przypadkach przetargów w trybie określonym w § 1 pkt 1 ppkt a,b,c rozpatrywane będą jedynie pisemne oferty sporządzone na opracowanych przez ESM „Sielanka” formularzach i złożone w zamkniętych kopertach z dopiskiem „Przetarg ...”, w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym przez zamawiającego. Jako termin dotrzymany przez oferenta przyjmuje się datę i godzinę wpływu oferty zarejestrowanej w dzienniku podawczym Spółdzielni, potwierdzona wydaniem pokwitowania oferentowi.
7. Ogłoszenie o przetargu następuje w prasie lokalnej obejmującej swoim zasięgiem co najmniej teren Elbląga, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Ogłoszenie o przetargu w tej formie obowiązuje dla pisemnych przetargów nieograniczonych oraz pisemnego przetargu dwustopniowego.
8. W wypadku przetargów wymagających opracowania dokumentacji przetargowej niezbędnej dla złożenia oferty na prace budowlane i usługi, zamawiający w ogłoszeniu o przetargu bądź w zaproszeniu do wzięcia udziału, określa oprócz innych informacji, miejsce i cenę nabycia dokumentacji przetargowej.

§ 3

1. Wykaz dokumentów, oświadczeń, zaświadczeń i innych, które należy dołączyć do oferty zostanie każdorazowo określony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia lub w zapytaniu ofertowym.
2. Spółdzielnia może również żądać przedstawienia informacji dotyczących:
 - a) liczby osób zatrudnionych w ostatnich 12 miesiącach, ze wskazaniem stażu pracy, kwalifikacji zawodowych oraz personelu kierowniczego ze wskazaniem stażu pracy, kwalifikacji i posiadanych uprawnień budowlanych, jeżeli przedmiotem zamówienia są roboty budowlane lub usługi,
 - b) przychodów, kosztów i wyniku finansowego za ostatni miesiąc, kwartał, półrocze lub rok, opartej na zapisach prowadzonych ksiąg rachunkowych,
 - c) wykazu niezbędnych do wykonania zamówienia narzędzi, maszyn i urządzeń, którymi dysponuje oferent,
 - d) wykazu osób lub podmiotów, które będą wykonywać zamówienie lub będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia wraz z danymi na temat ich kwalifikacji, niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakres wykonywanych przez nie czynności,
 - e) wykazu robót budowlanych, dostaw, usług zbliżonych rodzajowo do zakresu i wartości dostaw, usług lub robót budowlanych objętych zamówieniem, zrealizowanych przez oferenta w ostatnich co najmniej dwóch latach.
 - f) referencji potwierdzających, że dostawy, usługi lub roboty remontowe, o których mowa w pkt. e) zostały wykonane zgodnie z zamówieniem,
 - g) informacji banku, w której potwierdza się wielkość posiadanych środków finansowych oraz zdolność kredytową dostawcy lub wykonawcy,
 - h) polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia, potwierdzającego że dostawca lub wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Oferta powinna zawierać propozycję wynagrodzenia ze wszystkimi jego składnikami, dopłatami i dodatkami. Oferowane stawki, parametry do kosztorysowania i ceny powinny być określone w sposób jednoznaczny i wyrażone w cyfrach i dodatkowo wg żądań Spółdzielni w druku oferty słownie. Oferty zawierające propozycje określone w sposób widelkowy „od kwoty x do kwoty y” lub zawierające ogólne sformułowania, np. „wynagrodzenie do uzgodnienia” itp. podlegają odrzuceniu; zwykle błędy lub omyłki pisarskie podlegają sprostowaniu
4. Wynagrodzenie umowne za wykonanie robót budowlanych ustalone zostanie w oparciu o parametry (wskaźniki) do kosztorysowania, przyjęte w trakcie postępowania przetargowego.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość zmiany wynagrodzenia umownego ustalonego w oparciu o kosztorys stanowiący załącznik do umowy w przypadku różnic stwierdzonych w trakcie realizacji prac i potwierdzonych protokołem odbioru. Korekta taka może nastąpić tylko w przypadku zmiany zakresu prac lub rodzaju stosowanych materiałów lub sprzętu, uzgodnionych pisemnie z zamawiającym lub zaakceptowanych pisemnie przez zamawiającego.

§ 4

1. Zamawiający dopuszcza obowiązek wpłaty wadium. Wysokość wadium ustala zamawiający na podstawie dokonanego przez siebie oszacowania wartości robót budowlanych, usługi lub dostawy i podaje w ogłoszeniu przetargowym.
2. Oferent przystępujący do przetargu (za wyjątkiem przetargu w formie wyszczególnionej w § 1 pkt 1 ppkt. „d” „e” i „f”) zobowiązany jest do wpłacenia określonego kwotowo wadium w wysokości określonej przez Zarząd indywidualnie dla każdego przetargu. Określając wysokość wadium Zarząd

- Spółdzielnia bierze pod uwagę charakter robót, wielkość zamówienia, czas jego realizacji oraz stopień zaangażowania przez wykonawców środków własnych.
3. Wadium wpłaca się na rachunek bankowy Spółdzielni. Kserokopię dowodu wpłaty oferent zobowiązany jest dołączyć do oferty pod rygorem jej odrzucenia.
 4. Oferentom, których oferty nie zostały dopuszczone przez Komisję Przetargową do części niejawnego przetargu oraz oferentom, których oferty zostały przyjęte do części niejawnego przetargu, a których nie wybrano do realizacji, wadium niezwłocznie zwraca się.
Dyspozycję zwrotu należy wydać nie później jak w terminie dwóch dni od zaistnienia zdarzenia uzasadniającego zwrot; w przypadku, gdy drugi dzień przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, lub na dzień wolny od pracy w ESM „Sielanka”, termin ten przesuwają się na dzień następny.
 5. Zwrot wadium następuje w wysokości kwoty wpłaconej bez odsetek przelewem na rachunek bankowy wskazany przez oferenta.
 6. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta została wybrana przekształca się w kaucję gwarancyjną zabezpieczającą prawidłowe wykonanie umowy przez oferenta i jego odpowiedzialność odszkodowawczą na wypadek niewywiązania się lub nienależytego wywiązania się z umowy oraz odpowiedzialność z tytułu kar umownych, chyba że postanowienia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia stanowią inaczej; kaucja zdeponowana zostanie na rachunku bankowym; zwrot niewykorzystanej części kaucji nastąpi po upływie okresu gwarancyjnego i po przeprowadzeniu bezusterkowego odbioru/przebiegu pogwarancyjnego, a w przypadku umów sprzedaży lub dostawy po upływie okresu rękojmi. Dyspozycję zwrotu kaucji należy wydać nie później jak w terminie pięciu dni od zaistnienia zdarzenia uzasadniającego zwrot; w przypadku, gdy piąty dzień przypada na sobotę, lub dzień ustawowo wolny od pracy lub na dzień wolny od pracy w ESM „Sielanka”, termin ten przesuwają się na dzień następny.

§ 5

1. Oferty uważa się za wiążące przez okres dwóch miesięcy od dnia, w którym nastąpiło ich otwarcie.
2. Z oferentami, którzy przetarg wygrać będą zawierane pisemne umowy. Po zakończeniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia bezzwłocznie wszystkich oferentów, których oferty brały udział w części niejawnego przetargu o wynikach przetargu, wzywając jednocześnie oferenta, którego ofertę wybrano do złożenia w siedzibie Spółdzielni podpisanego egzemplarza umowy o treści uzgodnionej z zamawiającym w terminie ustalonym w trakcie postępowania przetargowego. Umowa winna zawierać niezbędne załączniki m.in. kosztorysy wstępne lub umowne albo kalkulację szczegółową z określeniem wynagrodzenia lub ceny w odniesieniu do robót budowlanych lub usług lub dostaw.
3. Z oferentami, którzy realizowali usługi i roboty budowlane dla zasobów Spółdzielni i wyróżnili się solidnością oraz w przypadkach wynikających z konieczności zabezpieczenia długofalowego wykonawstwa o jednakowych lub podobnych parametrach jakościowych i cenowych, dopuszcza się za zgodą Rady Nadzorczej zawarcie intencyjnych umów wieloletnich.

§ 6

1. Przetargi przeprowadza Komisja Przetargowa w składzie co najmniej 3-osobowym. Decyzję o powołaniu Komisji Przetargowej podejmuje Zarząd Spółdzielni, określając jej skład osobowy oraz pełnione funkcje z uwzględnieniem branży, będącej przedmiotem przetargu.
2. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnego.
3. Zakres działania Komisji Przetargowej obejmuje:

3.1. W części jawnej przetargu:

- a) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu;
- b) zbadania nienaruszalności kopert zawierających oferty oraz zaopatrzenie każdej oferty w kolejny numer nadany przy wskazaniu ofert, ze sprawdzeniem prawidłowości złożenia oferty w terminie ustalonym w ogłoszeniu przetargowym;
- c) otwarcie złożonych kopert z ofertami i sprawdzenie prawidłowości wniesienia wadium;
- d) stwierdzenie, które oferty spełniają wymogi przetargowe, a które podlegają odrzuceniu, ze wskazaniem przyczyn i podstaw do odrzucenia.
Informację Komisji Przetargowej o przyjęciu ofert do dalszego rozpoznania lub o ich odrzuceniu podaje przewodniczący Komisji w części jawnej przetargu w formie informacji ustnej, z podaniem przyczyny nieważności oferty, a w przypadku nieobecności przedstawiciela oferenta, którego ofertę uznano za nieważną, informacja ta przekazywana jest oferentowi w formie pisemnej za pośrednictwem doręczyciela publicznego lub pocztą elektroniczną za zwrotnym potwierdzeniem odbioru;
- e) odczytanie ofert uznanych przez Komisję Przetargową za ważne i dopuszczone do dalszej części postępowania przetargowego, ze wskazaniem oferenta i oferowanej ceny, parametrów do kosztorysowania, cykli realizacyjnych czy też innych istotnych danych;
- f) stwierdzenie, które oferty zostają dopuszczone do części niejawnej, a które odrzuca się. Orzeczenie Komisji Przetargowej o niedopuszczeniu oferty do części niejawnej podaje przewodniczący Komisji w części jawnej przetargu w formie informacji ustnej z podaniem przyczyn odmowy dopuszczenia oferty do części niejawnej przetargu, a w przypadku nieobecności przedstawiciela oferenta, którego ofertę nie dopuszczono do części niejawnej informacja ta przekazywana jest w formie pisemnej za zwrotnym poświadczeniem odbioru;
- g) sporządzenie komisyjnego protokołu z części jawnej przetargu, załącznik do protokołu stanowić będzie lista obecności na części jawnej przetargu wszystkich obecnych;
- h) odczytanie protokołu z zaznaczeniem, czy został on przyjęty z zastrzeżeniem czy bez.

3.2. W części niejawnej przetargu:

- a) dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich, a jeżeli ze względu na równorzędność ekonomiczną ofert wybór jest utrudniony, Komisja Przetargowa może wezwać określonych oferentów do udzielenia wyjaśnień i przekazania danych uzupełniających. W przypadku kiedy oferent odmawia udzielenia wyjaśnień i przekazania danych uzupełniających oferta może być pominięta w dalszym rozpoznawaniu;
- b) sporządza i podpisuje protokół z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń;
- c) przewodniczący Komisji Przetargowej w oparciu o protokół z postępowania przetargowego, występuje do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o podjęcie decyzji zatwierdzającej wyniki przetargu;
- d) zamawiający powołując się na decyzję Zarządu, pisemnie za pośrednictwem doręczyciela publicznego lub pocztą e-mail informuje o wyniku przetargu oferentów, których oferty nie zostały przyjęte do realizacji. Natomiast w przypadku ofert przyjętych do realizacji zawiadamia oferenta, którego ofertę wybrano o terminie i miejscu podpisania umowy.

3.3. Wybór oferty do realizacji dokonywany będzie przez Komisję Przetargową w oparciu o niżej wymienione kryteria:

- a) kryterium ekonomiczne (np. najkorzystniejsze relacje cenowe do parametrów technicznych i jakościowych w stosunku do wymagań zamawiającego, najniższa cena przy dopuszczalnych przez zamawiającego równorzędnych technologiach, najkorzystniejsze parametry do kosztorysowania);
- b) cykl lub terminy realizacji,
- c) wiarygodność ekonomiczna i techniczna wykonawcy,
- d) okres udzielonej gwarancji,
- e) okres udzielonej rękojmi.

3.4. W przypadku kiedy oferowana cena jest rażąco niska, Komisja Przetargowa ma prawo potraktować taką cenę jako nierzetelną i odrzucić ofertę.

3.5. Na każdym etapie postępowania przetargowego Komisja Przetargowa ma obowiązek odrzucenia oferty z powodów wyszczególnionych w § 1 pkt 2 oraz pkt 3.

4. W części jawnej przetargu uczestniczyć mogą przedstawiciele oferentów.
5. Postępowanie przetargowe toczy się w obecności Członków Rady Nadzorczej – Komisji ds. Gospodarki Zasobami. W części jawnej przetargów mogą uczestniczyć oddelegowani przez Przewodniczącą Rady Osiedla delegaci z osiedla, którego przetarg dotyczy.

§ 7

Przetarg uznaje się za nierozstrzygnięty w przypadkach:

- a) braku co najmniej jednej ważnej oferty;
- b) gdy żadna z rozpatrywanych ofert nie nadaje się do przyjęcia.

§ 8

Spółdzielni jako zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty w granicach określonych niniejszym Regulaminem, zmiany ogłoszenia o przetargu, zmiany warunków przetargu, a także odwołania przetargu bez podania przyczyn.

§ 9

1. Oferentowi przysługuje prawo odwołania się od decyzji Komisji Przetargowej w każdym etapie postępowania przetargowego.
2. Odwołania rozpatruje Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku odrzucenia oferty przez Komisję Przetargową lub odmowy przyjęcia oferty do dalszego postępowania przetargowego, oferent może wnieść odwołanie do Zarządu Spółdzielni. Odwołanie składa się na piśmie w siedzibie Spółdzielni do godz. 15.00 w dniu, w którym czynność miała miejsce. Jeśli czynność Komisji miała miejsce po godzinie 12.00, odwołanie wnosi się następnego dnia w siedzibie Spółdzielni do godziny 12.00. odwołanie powinno zawierać czytelne wskazanie przyczyny oraz uzasadnienie.
4. Termin rozpatrzenia odwołania przez Zarząd Spółdzielni, ustala się na trzy dni od daty zarejestrowania pisemnego odwołania, a w przypadku gdy trzeci dzień przypada w sobotę, lub dzień ustawowo wolny od pracy, lub dzień wolny od pracy w ESM „Sielanka”, termin ten przesuwają się na dzień następny.

5. O przyjęciu odwołania lub jego odrzuceniu Zarząd Spółdzielni informuje pisemnie zainteresowanego oferenta oraz Komisję Przetargową.

CZĘŚĆ II

Przetargi na roboty budowlane, dostawy i świadczenie usług w ESM „SIELANKA” realizowane w ramach projektów współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej

§ 10

Zasady ogólne

1. Niniejsze zasady ustalają tryb składania zamówień, przeprowadzania przetargów oraz zawierania umów dla robót finansowanych ze środków pochodzących z Unii Europejskiej i zostały opracowane w celu uszczegółowienia procedur przetargowych opartych na zasadzie konkurencyjności.
2. Wymienione poniżej zasady mają swoje uwarunkowania w przepisach, do których przestrzegania są zobowiązane państwa członkowskie Unii Europejskiej a dotyczących w szczególności *swobodnego przepływu towarów (art.27 traktatu WE), prawa przedsiębiorczości (art.43), swobody świadczenia usług (art.49), niedyskryminowania i równego traktowania, przejrzystości, proporcjonalności i wzajemnego uznawania.*
3. Niniejszych zasad nie stosuje się do robót z udziałem środków publicznych, gdy łącznie zostaną spełnione warunki wynikające z ustawy z dnia 20 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych. w brzmieniu obowiązującym w dacie udzielania zamówienia.

Według przepisów z daty uchwalania Regulaminu są to następujące uwarunkowania określone w art.3 ust.1 pkt.5 :

- a) ponad 50% wartości udzielanego zamówienia jest finansowane ze środków publicznych;
- b) wartość zamówienia jest równa lub przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art.11 ust.8 ;
- c) przedmiotem zamówienia są roboty budowlane obejmujące wykonanie czynności w zakresie inżynierii lądowej lub wodnej, budowy szpitali, obiektów sportowych, rekreacyjnych lub wypoczynkowych , budynków szkolnych, budynków szkół wyższych lub budynków wykorzystywanych przez administrację publiczną lub usługi związane z takimi robotami budowlanymi. W przypadku jednoczesnego zachodzenia trzech powyższych okoliczności roboty i usługi są realizowane na podstawie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

Według ustawy Prawo o zamówieniach publicznych z dnia 11 września 2019r. będzie to art. 4 pkt.3.

4. Dla usprawnienia prac polegających na przygotowaniu materiałów przetargowych, przeprowadzeniu przetargu, jego rozstrzygnięcia oraz udzieleniu zamówienia zwycięzcom przetargu, sugeruje się zastosować Harmonogram prac przetargowych przeprowadzanych w ramach danego przetargu, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszych zasad.
5. O ile w zasadach użyte są poniższe definicje, należy przez to rozumieć:

- a) **dostawa** – nabywanie rzeczy, praw oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy;
- b) **kwota progowa** – ustalana na podstawie Prawa o zamówieniach publicznych
- c) **najkorzystniejsza oferta** – oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia albo ofertę z najniższą ceną;
- d) **oferta częściowa** - oferta przewidująca, zgodnie z treścią Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, wykonanie części zamówienia;
- e) **oferta wariantowa** – oferta przewidująca , zgodnie z warunkami określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia odmienny, niż określony przez Zamawiającego sposób wykonania robót;
- f) **roboty budowlane** – wykonanie lub zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu obowiązujących przepisów, czyli ustawy Prawo budowlane w brzmieniu aktualnie obowiązującym, a także realizację obiektu budowlanego w rozumieniu tej samej ustawy, za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego;
- g) **specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych** - oznaczają całość wszystkich wymagań technicznych, w szczególności zawartych w dokumentacji zamówienia, określających wymagane cechy roboty budowlanej, materiału, produktu lub dostawy, pozwalające obiektywnie scharakteryzować roboty budowlane, materiał, produkt lub dostawę, opisane w taki sposób, aby spełniły cel, wyznaczony przez zamawiającego. Specyfikacje techniczne obejmują poziom jakości, wykonania, bezpieczeństwa lub rozmiarów, uwzględniając wymagania stawiane materiałowi, produktowi lub dostawie w zakresie jakości, terminologii, symboli, testowania i jego metod, opakowania, nazewnictwa i oznakowania. Zawierają one także reguły związane z koncepcją i obliczaniem kosztów robót budowlanych, warunków badania, kontroli i przyjmowania robót budowlanych, jak też technik i metod budowy oraz wszystkie inne warunki o charakterze technicznym, o jakich zamawiający może postanowić, drogą przepisów ogólnych lub szczegółowych, co się tyczy robót budowlanych zakończonych i odnośnie materiałów i elementów tworzących te roboty;
- h) **Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia** - dokument w postępowaniu o dokonanie zamówienia na usługi, dostawy lub wykonanie robót budowlanych. Określa warunki zamówienia. Pozwala oferentom dowiedzieć się, czego dokładnie oczekuje od nich zamawiający, czy są w stanie wykonać dane zamówienie oraz jakie są warunki udziału w postępowaniu. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia powinna w sposób rzetelny, kompletny i jednoznaczny określać wszelkie informacje dotyczące warunków i przedmiotu postępowania, tak aby wykonawcy mogli przygotować oferty odpowiadające wymaganiom zamawiającego.
- i) **umowa** – umowa zawarta między zamawiającym a jednym lub większą liczbą wykonawców, której celem jest ustalenie warunków dotyczących zamówień, jakie mogą zostać udzielone w danym okresie, w szczególności cen i jeżeli zachodzi taka potrzeba, przewidywanych ilości;
- j) **wykonawca** – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej obowiązana do stosowania niniejszych zasad;
- k) **zamawiający** - Elbląska Spółdzielnia Mieszkaniowa „SIELANKA” obowiązana do stosowania niniejszych zasad;

- l) **zamówienia** – należy przez to rozumieć umowy odpłatne zawierane między zamawiającym, a wykonawcą, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane.
6. W przypadku zmiany aktów prawnych przywołanych w Regulaminie stosuje się przepisy znowelizowane.

§ 11 Upublicznienie informacji

1. Zgodnie z zasadami konkurencyjności, równego traktowania i niedyskryminacji należy zapewnić obowiązek przejrzystości, który polega na zagwarantowaniu wszystkim potencjalnym oferentom odpowiedniego poziomu upublicznienia informacji umożliwiającego rynkowi otwarcie na konkurencję.
2. Zamawiający dokona każdorazowo analizy danego zamówienia pod kątem jego znaczenia dla rynku i podejmie decyzję o wyborze najwłaściwszych środków upublicznienia informacji na ten temat.
3. Spółdzielnia według swego wyboru będzie podejmowała następujące działania w celu upublicznienia informacji o zamówieniu na usługi i roboty budowlane, poprzez :
 - a) zamieszczanie ogłoszeń o zamówieniach na stronie internetowej Spółdzielni, WWW.esmsielanka.elblag.pl
 - b) zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń ESM „Sielanka” w siedzibie Spółdzielni **oraz** w prasie lub telewizji.

§ 12

Treść ogłoszenia o zamówieniach

1. Ogłoszenie o zamówieniu usług, dostaw lub robót budowlanych winno zawierać co najmniej:
 - a) nazwę (firmę) i adres Zamawiającego oraz oznaczenie strony internetowej, na której znajdują się pełne dane zamawiającego, specyfikacja istotnych warunków zamówienia i ewentualnie inne dane.
 - b) określenie trybu zamówienia;
 - c) adres strony internetowej, na której zamieszczona będzie Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia;
 - d) określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia, z podaniem informacji o możliwości złożenia ofert częściowych;
 - e) termin wykonania zamówienia,
 - f) zastrzeżenie o możliwości zmiany warunków lub odwołania przetargu bez podania przyczyny (w przypadku przetargów)
2. Ogłoszenie, jakie Spółdzielnia będzie zamieszczała w sprawie zamówień, może być ograniczone jedynie do krótkiego opisu podstawowych elementów zamówienia, które ma być udzielone oraz sposobów jego udzielenia wraz z zaproszeniem do skontaktowania się ze Spółdzielnią.
3. W przypadku możliwości podjęcia środków zmierzających do ograniczenia liczby oferentów, Spółdzielnia zamieści odpowiednie informacje dotyczące mechanizmów stosowanych podczas

wyboru oferentów, wraz z kryteriami, które to ograniczenie w sposób czytelny i niedyskryminujący spowodują.

4. Spółdzielnia może odstąpić od publikacji ogłoszeń o zamówieniach i zastosować procedury związane z wyborem wykonawcy robót, bez odpowiedniej publikacji w przypadku pilnej konieczności realizacji zamówienia spowodowanej nieprzewidywalnymi wydarzeniami, a brak natychmiastowej realizacji groziłby wyrządzeniem znaczącej szkody Spółdzielni lub osobie trzeciej.

§ 13

Przygotowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia

1. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) , która będzie podstawą przygotowania ofert przez Wykonawców powinna w sposób rzetelny, kompletny i jednoznaczny określać wszelkie informacje dotyczące warunków i przedmiotu przetargu, tak aby dostawcy i wykonawcy mogli przygotować oferty odpowiadające wymaganiom zamawiającego.
2. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia powinna zawierać co najmniej:
 - a) nazwę (firmę) oraz adres zamawiającego;
 - b) tryb udzielenia zamówienia;
 - c) opis przedmiotu zamówienia (w razie potrzeby również za pomocą planów, rysunków lub projektów), łącznie z wyszczególnieniem wszelkich dodatkowych usług, które mają być wykonane w ramach umowy.

Przedmiot zamówienia powinien być określony za pomocą **obiektywnych cech technicznych i jakościowych** przy przestrzeganiu Polskich Norm lub klasyfikacji, zaś w przypadku robót budowlanych za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, stanowiący jednolity element umożliwiający jego użytkowanie. Przedmiot zamówienia nie może być określony w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję;
 - d) termin wykonania zamówienia;
 - e) warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków;
 - f) wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu;
 - g) informacje o sposobie porozumiewania się z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń lub dokumentów, a także wskazania osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami;
 - h) wymagania dotyczące wadium;
 - i) opis sposobu przygotowania ofert;
 - j) miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert;
 - k) opis sposobu obliczenia ceny;
 - l) opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze ofert, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert;
 - ł) opis części zamówienia, jeśli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych.

§ 14

Poufność procesu udzielania zamówienia

Zamawiający dołoży wszelkich starań, aby czynności związane z przygotowaniem specyfikacji technicznych, a w szczególności treść specyfikacji oraz zakres zadań i obowiązków, nie zostały ujawnione do momentu oficjalnego opublikowania. Zamawiający zachowa również poufność w odniesieniu do pozostałych czynności dokonywanych w postępowaniu, których ujawnienie może zakłócić uczciwą konkurencję. Powyższe ma na celu zapewnienie, aby wszyscy uczestnicy postępowania mieli taki sam dostęp do informacji o ogłaszanych przetargach i żaden uczestnik nie był uprzywilejowany względem drugiego, a postępowanie było transparentne.

§ 15

Analiza rynku

Zamawiający dla wyboru najkorzystniejszej oferty może dokonać rozpoznania rynku poprzez: zebranie zapytań ofertowych, wydruków ze stron internetowych, katalogów od co najmniej trzech wykonawców i dołączyć je do wniosku o uruchomienie postępowania.

§ 16

Zawarcie umów

1. Zamawiający może żądać od wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Zabezpieczenie służy zapewnieniu pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy lub odstąpienia od umowy.
2. Zabezpieczenie może być wnoszone według wyboru wykonawcy w jednej lub w kilku formach wskazanych poniżej:
 - a) poręczeniach bankowych,
 - b) gwarancjach bankowych,
 - c) gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - d) kaucji gwarancyjnej
 - e) innych dopuszczalnych prawnie.
3. Przyjęcie innej dopuszczalnej prawnie formy zabezpieczenia wymaga zgody Zamawiającego.

§ 17

Postanowienia końcowe

1. W sprawach i w zakresie nie unormowanym w Części II Regulaminu, stosuje się odpowiednio postanowienia Części I niniejszego Regulaminu.
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą ESM „Sielanka” Uchwałą Nr 11/2020 z dnia 24.08.2020r. Dotychczas obowiązujący regulamin w tym zakresie uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 63/2010 z dnia 30.08.2010 roku, z późn. zmianami – traci moc.

**Harmonogram prac przetargów
przeprowadzanych w ramach projektu**

.....
.....
realizowanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury

Zakres działania	Termin rozpoczęcia danej czynności	Termin zakończenia danej czynności	Osoba/ osoby odpowiedzialne za wykonanie danego zadania
Przygotowanie dokumentacji przetargowej (druki, protokoły, druki ofert)			
Opracowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, specyfikacji technicznej wykonania robót			
Wszczęcie procedury przetargowej (upublicznienie informacji o przetargu, Internet, prasa, ogłoszenia na tablicy ogłoszeń)			
Przeprowadzenie procedury przetargowej (odbiór ofert, przeprowadzenie przetargu (część jawna i niejawną), wybór oferty, ogłoszenie wyników przetargu)			
Przygotowanie i złożenie wniosku na Zarząd w sprawie przyjęcia poszczególnych ofert na wykonanie robót i zawarcie umów ze zwycięzcami przetargów			
Zawarcie umów ze zwycięzcami przetargów			