REGULAMIN
OGŁASZANIA I PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA WYKONANIE ROBÓT REMONTOWYCH I INWESTYCYJNYCH ORAZ USŁUG I ROBÓT ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM I KONSERWACJĄ NIERUCHOMOŚCI REALIZOWANYCH W ZASOBACH W FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Zasady ogólne.

§ 1

1. Regulamin określa procedurę przygotowania, ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych oraz związanych z utrzymaniem i konserwacją mienia Spółdzielni oraz nieruchomości wspólnych w zasobach Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin może obowiązywać także przy wykonywaniu czynności zarządu zleconego oraz realizacji inwestycji, w takim przypadku Regulamin stosuje się odpowiednio.
3. Regulamin nie dotyczy montażu stolarki okiennej częściowo finansowanej ze środków pochodzących z funduszu remontowego.

II. Definicje.

§ 2

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia, Zamawiający** – oznacza Fordońską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Bydgoszczy,
2. **Mienie Spółdzielni** – są to nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe, jak i nie przynależne do nieruchomości podstawowej rozumianej, jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej jednym lub kilkoma budynkami służące:
   a) do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, oświatowo – kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
   b) osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni, czyli w szczególności nieruchomości zabudowane śmietnikami, urządzeniami małej architektury, sieciami uzbrojenia, budowlami tj.: drogami, parkingami, zatokami postojowymi związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wraz z gruntami przynależnymi,
3. **Nieruchomość** – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
4. **Nieruchomość wspólna** – oznacza grunty oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
5. **SIWZ** – oznacza specyfikację istotnych warunków zamówienia, która jest podstawowym dokumentem podczas postępowania o udzielenie zamówienia. Do sporządzenia specyfikacji Zamawiający jest zobowiązany we wszystkich trybach zamówienia z wyłączeniem zamówień z wolnej ręki. Zawiera warunki jakie powinien spełnić wykonawca, wykaz elementów jakie powinny znaleźć się w ofercie oraz podstawowe dane dotyczące zamówienia. Stanowi instrukcję dla wykonawców, w jaki sposób sporządzić prawidłową ofertę oraz jest elementem dokumentacji przetargowej.

III. Zasady procedury przetargowej.

§ 3

1. Do przeprowadzenia procedury przetargowej Zarząd powołuje Komisję przetargową. W posiedzeniach Komisji może uczestniczyć przedstawiciel Komisji GZMiI Rady Nadzorczej.
2. Roboty remontowe i inwestycyjne oraz usługi i roboty związane z utrzymaniem i konserwacją nieruchomości w zasobach Spółdzielni wykonuje się poprzez wykonawców wyłonionych w trybie:
   a) przetargów nieograniczonych,
   b) przetargów ograniczonych,
   c) zamówienia z wolnej ręki.
3. Wykonanie prac można zlecić w trybie zamówienia z wolnej ręki w przypadku, gdy spełniony jest co najmniej jeden z poniższych warunków:
   a) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 5. 000 zł (w tym należny podatek VAT),
   b) roboty dotyczą usunięcia awarii i innych prac związanych z jej usunięciem,
   c) jeżeli po dwukrotnym ogłoszeniu przetargu ofertę złożył co najwyżej jeden oferent,
   d) na rynku występuje ograniczona liczba firm danej specjalności.
4. W opisanych powyżej przypadkach należy przeprowadzić negocjacje z wykonawcami posiadającymi niezbędne kwalifikacje oraz doświadczenie. Ceny należy porównywać z cenami obowiązującymi w tym zakresie na rynku. Z negocjacji należy sporządzić protokół uzasadniający wybór wykonawcy.
5. Miejsce, zakres, termin, okres obowiązywania oraz tryb przetargów ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
6. Okres obowiązywania przetargu nie powinien być dłuższy niż 12 miesięcy. Procedurę przetargową należy zakończyć do 15 grudnia danego roku. Decyzję o zmianie terminu zakończenia procedury podejmuje Zarząd.
7. Rada Nadzorcza Spółdzielni może upoważnić Zarząd Spółdzielni do wykonania remontów, inwestycji oraz usług i robót związanych z utrzymaniem i konserwacją nieruchomości, przez firmy, które wyłonione zostały w ostatnim zorganizowanym na te roboty lub usługi przetargu, z pominięciem procedury przetargowej opisanej w niniejszym Regulaminie. Rodzaje tych prac ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o deklaracje firm o utrzymaniu bez zmian warunków finansowo-technicznych na następny okres przetargowy.
8. Procedura przetargowa oparta jest o Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, która zawiera:
   a) nazwę i adres Zamawiającego,
   b) tryb udzielenia zamówienia /przetarg ograniczony /nieograniczony/,
   c) opis przedmiotu zamówienia,
   d) termin wykonania zamówienia,
   e) wykaz oświadczeń i dokumentów jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu,
   f) informację o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z oferentami,
   g) wymagania dotyczące wadium,
   h) termin związania ofertą,
   i) opis sposobu przygotowania oferty,
   j) opis kryteriów oceny oferty, którymi Zamawiający będzie kierował się przy wyborze oferty,

k) adres poczty elektronicznej, jeżeli Zamawiający dopuszcza porozumiewanie się drogą elektroniczną,
l) w przypadku zamówień na roboty budowlane:
   – wymagania dotyczące umowy o podwykonawstwo,
   – informacje o umowie,
   – dokumentację techniczna.

10. Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
11. Ze względu na specyfikę prac zapis ust. 2 nie dotyczy:
    a) wykonania usług pogotowia technicznego w tym usuwania awarii poza godzinami pracy Spółdzielni,
    b) konserwacji, napraw, modernizacji i montażu instalacji domofonowej oraz usług towarzyszących,
    c) konserwacji, napraw i remontów dźwigów osobowych oraz usług towarzyszących,
    d) utrzymania czystości i porządku nieruchomości oraz terenów zewnętrznych.

§ 4

Przetarg można ogłosić:
1. w prasie lokalnej,
2. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu,
3. na stronie internetowej Spółdzielni,
4. poprzez przesłanie pisemnego zaproszenia do udziału w przetargu.

§ 5

1. Wybór oferty rozpoczyna się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu lub w zaproszeniu przesłanym do oferentów.
2. Przed upływem dnia wskazanego jako nieprzekraczalny termin składania ofert, każdy z oferentów ma prawo złożyć ofertę zamienną wraz z pisemnym zastrzeżeniem o wycofaniu uprzednio złożonej oferty.
3. Wyboru oferty dokonuje się w dwóch etapach.
   a) w pierwszym etapie wyboru oferty Komisja przetargowa:
      – stwierdza ważność przetargu tzn. przystąpienie do przetargu co najmniej dwóch oferentów,
      – stwierdza, że koperty zawierające oferty nie były otwierane,
      – określa ilość złożonych ważnych ofert,
      – otwiera koperty z ofertami i dokonuje ich oceny pod względem formalnym.
   b) w drugim etapie wyboru oferty Komisja dokonuje oceny merytorycznej ofert złożonych poprawnie pod względem formalnym i wybiera najkorzystniejszą zgodnie z kryteriami określonymi w SIWZ.
4. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół.
5. Jako zasadę przyjmuje się nierozpatrywanie ofert wykonawców w stosunku, co do których:
   a) wydano w przeszłości wyrok skazujący za przekupstwo godzące w reputację zawodową,
   b) udowodniono, że przynajmniej jednego zlecenia nie wykonali z własnej winy,
   c) udowodniono, że przekazali fałszywe informacje w związku z uczestniczeniem w przetargu,
   d) wykazano, że wykonali uprzednio prace na rzecz Spółdzielni bez należytej staranności, narazili Spółdzielnię na szkody lub nie dotrzymali warunków rękojmi albo gwarancji,
   e) są negatywnie ocenieni w ramach obowiązującego w Spółdzielni procesu ISO.

6. Przewodniczący Komisji przedstawia wyniki przetargu Zarządowi Spółdzielni.

§ 6

Komisja przetargowa przed dokonaniem wyboru oferty może przeprowadzić rozmowy z oferentami w celu uzyskania dodatkowych wyjaśnień i informacji. Przebieg rozmów należy opisać w notatce służbowej.

§ 7

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 23.11.2021 r. z mocą obowiązującą od dnia 24.11.2021 r.
2. Z dniem 24.11.2021 r. traci moc Regulamin ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych i inwestycyjnych oraz usług i robót związanych z utrzymaniem i konserwacją nieruchomości realizowanych w zasobach w Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 04.02.2020 r.

Niniejszy tekst Regulaminu zawiera zmiany dokonane Uchwałą Rady Nadzorczej Fordońskiej SM:

- ***Nr 23/9/2022 z dn. 20.09.2022 r. – Aneks Nr 1.***