

**Regulamin wyboru wykonawców oraz udzielania zamówień na roboty budowlane,
konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane
w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie**

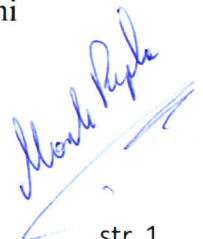
Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady, tryb i procedurę przygotowania, ogłaszania i przeprowadzania postępowania o wyłonienie wykonawców robót budowlanych, konserwacyjnych, usług i dostaw na rzecz Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie.
2. Regulamin został uchwalony na podstawie §52 ust.1 pkt 4 ppkt l) Statutu Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.
3. Niniejszy regulamin obejmuje udzielanie zamówień na:
 - 1) roboty budowlane - to jest budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,
 - 2) dostawy – zakup sprzętu, maszyn i urządzeń,
 - 3) usługi - to jest wszelkie prace dotyczące:
 - a) usług projektowych,
 - b) usług konsultingowych,
 - c) usług pogotowia technicznego,
 - d) prac konserwacyjno-remontowych,
 - e) innych usług związanych z administrowaniem budynkami i terenem osiedlowym.
4. Zamówienia będą udzielone Oferentom, którzy zostali wybrani według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

§ 2

1. Udzielanie zamówień może być prowadzone w trybie:
 - 1) przetargu nieograniczonego, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy,
 - 2) przetargu ograniczonego, w którym oferty mogą składać oferenci zaproszeni do składania ofert,
 - 3) zapytania cenowego, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy z wybranymi przez siebie oferentami, na podstawie złożonych ofert,
 - 4) zamówienia z wolnej ręki.
2. Podstawowym trybem udzielania zamówień jest przetarg nieograniczony.
3. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku konieczności zlecenia robót lub usług mających na celu niezwłoczne usunięcie awarii w instalacjach budynkowych lub sieciach osiedla lub zabezpieczenia mienia w przypadku zdarzeń losowych.
4. Trybu przetargowego nie stosuje się w przypadku zamówień, których przedmiotem są:
 - 1) dostawy wody za pomocą sieci wodno-kanalizacyjnej lub odprowadzanie ścieków do takiej sieci,
 - 2) dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej,
 - 3) dostawy gazu z sieci gazowej,
 - 4) dostawy ciepła z sieci ciepłowniczej.
5. O wyborze trybu postępowania decyduje Zarząd Spółdzielni kierując się kryteriami niniejszego regulaminu.



§ 3

Niedopuszczalne jest dzielenie przez Spółdzielnię przedmiotu zamówienia na części w celu uniknięcia przeprowadzenia przetargu nieograniczonego

§ 4

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej.

§ 5

1. Oferentami nie mogą być członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Komisji Przetargowej, członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz członkowie rodzin tych osób, tj. małżonek oraz wstępni i zstępni I i II stopnia w linii prostej i bocznej (ojciec, matka, syn, córka, rodzeństwo rodzone i przyrodnie) oraz powinowaci I stopnia w linii prostej (teść, teściowa, zięć, synowa) i II stopnia w linii bocznej (szwagier, szwagierka).
2. Uczestników postępowania traktować należy na równych prawach w każdym z wybranych trybów postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.
3. Postępowanie o udzielenie zamówienia należy prowadzić w sposób gwarantujący utrzymanie przejrzystości postępowania, w tym w zakresie prowadzenia dokumentacji i dokumentowania działań.

Rozdział II. Tryby udzielania zamówień

§ 6

Przetarg nieograniczony

1. Przetarg nieograniczony jest podstawowym trybem udzielania zamówień.
2. W przetargu nieograniczonym mogą brać udział wszyscy zainteresowani, z zastrzeżeniem §5 ust. 1.
3. Przedstawiciele Rady Nieruchomości mogą uczestniczyć jako obserwatorzy w postępowaniu przetargowym, dotyczącym jej zasobów.

§ 7

Przetarg ograniczony

1. Przetarg ograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym Spółdzielnia kieruje zapytanie ofertowe do wybranych przez siebie Oferentów i zaprasza ich do składania ofert.
2. Tryb przetargu ograniczonego może być stosowany, gdy zachodzi przynajmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) wartość zamówienia nie przekracza równowartości kwoty 50 000 zł netto dla robót budowlanych, konserwacyjnych i usług,
 - 2) dwukrotnie przeprowadzone postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego nie wyłoniło wykonawcy lub dostawcy tj. nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone lub przetarg został unieważniony, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały zmienione,
 - 3) specjalistyczny charakter zamówienia ogranicza liczbę dostawców lub wykonawców mogących wykonać zamówienie.
3. Spółdzielnia wszczyna postępowanie w trybie przetargu ograniczonego, zapraszając do składania ofert taką liczbę Oferentów, która zapewnia konkurencję, jednak nie mniej niż trzech oferentów.
4. Listę zapraszanych Oferentów uzgadnia się z przedstawicielem Rady Nieruchomości, której dotyczy postępowanie.

5. W przypadku braku odpowiedzi w przetargu ograniczonym, Spółdzielnia zobowiązana jest do powtórzenia ww. procedury. W przypadku braku rozstrzygnięcia powtórnego postępowania, Spółdzielnia może dokonać wyboru wykonawcy z pominięciem ww. procedur.

§ 8

Zapytanie o cenę

1. Tryb zapytania o cenę stosuje się w przypadku zakupów w kwocie do 25 000 zł netto.
2. Zapytanie o cenę kieruje się do minimum trzech dostawców.
3. W trybie zapytania o cenę Spółdzielnia negocjuje warunki umowy z wybranymi przez siebie Oferentami na podstawie złożonych ofert.
4. Z przeprowadzonego postępowania sporządza się notatkę.

§ 9

Zamówienie z wolnej ręki

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym Spółdzielnia udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym Oferentem.
2. Spółdzielnia może udzielić zamówienia z wolnej ręki wtedy, gdy zachodzi przynajmniej jedna z następujących okoliczności:
 - 1) ze względu na wyjątkową sytuację, nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
 - 2) z przyczyn technicznych lub ze względu na szczególny rodzaj robót budowlanych, usługi lub dostawy, mogą być one wykonane tylko przez jednego wykonawcę,
 - 3) przeprowadzone kolejno postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego i przetargu ograniczonego nie przyniosły rozstrzygnięcia i wyboru wykonawcy,
 - 4) udziela się temu samemu wykonawcy zamówień dodatkowych, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji, których nie można było wcześniej przewidzieć oraz gdy z przyczyn technicznych zamówienia dodatkowego nie można oddzielić od zamówienia objętego przetargiem,
 - 5) gdy wartość zamówienia nie przekracza kwoty:
 - a) 30 000 zł netto dla robót budowlanych i konserwacyjnych,
 - b) 20 000 zł netto dla usług,
 - c) 10 000 zł netto dla dostaw.
 - 6) w innych uzasadnionych okolicznościach wynikających z pisemnych uzgodnień podjętych z Radą Nieruchomości.
3. Udzielenie zamówienia w oparciu o §9 ust.2 pkt.5 nie wymaga przeprowadzania negocjacji.

Rozdział III Postępowanie przetargowe

§ 10

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony co najmniej poprzez:
 - 1) publikację ogłoszenia w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 2) jednoczesne zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym oraz zaproszenie do składania ofert w przetargu ograniczonym, o którym mowa w §7 ust.1, powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) ilość i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, zakres i lokalizację robót budowlanych, nazwę zadania przetargowego,
 - 3) termin realizacji zamówienia,

- 4) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać wykonawcy lub dostawcy,
- 5) informacje, gdzie można uzyskać Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia,
- 6) wysokość wadium oraz warunki jego zwrotu lub utraty,
- 7) miejsce, termin składania i otwarcia ofert,
- 8) informację o prawie Spółdzielni do unieważnienia przetargu.

§ 11

1. W postępowaniu przetargowym Spółdzielnia sporządza Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) która powinna zawierać co najmniej :
 - 1) opis kryteriów i sposobów dokonywania oceny spełnienia warunków wymaganych od dostawców lub wykonawców,
 - 2) informację o dokumentach, jakie mają dostarczyć dostawcy lub wykonawcy,
 - 3) wymagany termin wykonania umowy,
 - 4) opis innych niż cena kryteriów, którymi Spółdzielnia będzie kierowała się przy wyborze oferty,
 - 5) istotne dla Spółdzielni postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy,
 - 6) opis sposobu obliczania oceny oferty,
 - 7) wszelkie przyszłe zobowiązania dostawcy lub wykonawcy związane z umową,
 - 8) wysokość wadium oraz sposób jego zwrotu bądź utraty,
 - 9) wymagane warunki gwarancji.
2. W odniesieniu do robót budowlanych Spółdzielnia powinna posiadać dokumentację określającą przedmiot przetargu.

§ 12

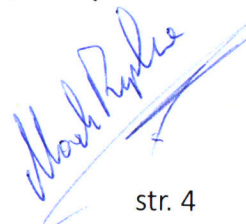
Wszystkie istotne dokumenty przetargowe należy przechowywać przez okres 10 lat.

§ 13

1. Termin składania ofert dla przetargów nieograniczonych nie może być krótszy niż 2 tygodnie, od dnia ogłoszenia przetargu.
2. Oferent, który złożył ofertę, może ją wycofać, dopóki nie minął termin składania ofert.
3. Przystępując do przetargu, Oferent musi złożyć wadium w wysokości określonej w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

§ 14

1. Do momentu otwarcia ofert zapieczętowane oferty przechowuje Spółdzielnia w swojej siedzibie.
2. Przed terminem otwarcia oferta nie może być otwarta ani ujawniona.
3. Otwarcie ofert jest jawne i następuje bezpośrednio po upływie terminu do ich składania, z tym że dzień, w którym upływa termin składania ofert, jest dniem ich otwarcia. Pozostała część postępowania przetargowego jest niejawną i poufną.
4. Podczas otwarcia ofert podaje się nazwy oraz adresy oferentów, a także informacje zawarte w ofertach dotyczące ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności, jeżeli są one kryterium oceny oferty.
5. Informacje, o których mowa w ust. 3 i 4, przekazuje się niezwłocznie oferentom, którzy nie byli obecni przy otwarciu ofert, na ich wnioszek.



§ 15

1. Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową. Zarząd powołując Komisję wskazuje jej przewodniczącego i sekretarza. Komisja liczy co najmniej 3 członków.
2. Komisja Przetargowa może mieć charakter stały lub być powoływana do poszczególnych postępowań.
3. Członkowie Komisji zobowiązani są do zachowania poufności odnośnie informacji uzyskanych w trakcie postępowania przetargowego.
4. Do zadań Komisji Przetargowej należy:
 - 1) otwarcie ofert i sprawdzenie ich zgodności z SIWZ,
 - 2) ocena ofert niepodlegających wykluczeniu według kryteriów określonych w SIWZ.
5. Komisja Przetargowa sporządza i podpisuje protokół z postępowania przetargowego zawierający:
 - 1) opis przedmiotu zamówienia,
 - 2) nazwy i adresy wszystkich firm, które ubiegają się o zamówienia,
 - 3) informacje o spełnieniu warunków przez oferentów,
 - 4) ceny ofert oraz inne wymagane przez SIWZ parametry,
 - 5) porównanie złożonych ofert,
 - 6) uzasadnienie wykluczenia oferenta, odrzucenia oferty,
 - 7) propozycję i uzasadnienie wyboru najkorzystniejszej oferty.
6. Regulamin działania Komisji Przetargowej ustanawia Zarząd Spółdzielni.

§ 16

1. Komisja przetargowa odrzuca ofertę, jeżeli:
 - 1) jej treść nie odpowiada treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, z zastrzeżeniem, iż oferty zawierające omyłki polegające na niezgodności oferty ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia, nie powodujące istotnych zmian w treści oferty, nie podlegają odrzuceniu,
 - 2) wykonawca w terminie 3 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgodził się na poprawienie omyłki, o której mowa w pkt. 1),
 - 3) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów.
2. Przetarg uznaje się za rozstrzygnięty, jeżeli przynajmniej jedna oferta spełnia kryteria określone w SIWZ oraz nie przekracza kwoty zaplanowanej przez Spółdzielnię.

§ 17

1. Przewodniczący komisji przetargowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół z postępowania przetargowego. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty wnieść sprzeciw do Zarządu Spółdzielni.
2. Sprzeciw rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty wniesienia. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny Zarząd Spółdzielni może dokonać zmiany składu Komisji przetargowej, nakazać Komisji Przetargowej ponowne rozpatrzenie ofert lub unieważnić przetarg.

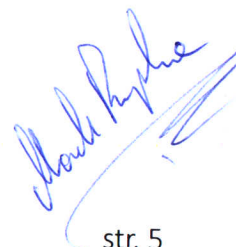
§ 18

Informacje o wyborze oferty Spółdzielnia niezwłocznie przekazuje zwycięzcy oraz pozostałym oferentom.

§ 19

Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić postępowanie przetargowe, jeżeli:

1. nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu,



2. cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, jaką Spółdzielnia może przeznaczyć na realizację zamówienia,
3. zatwierdzenie wyniku przetargu nie leży w interesie Spółdzielni.

§ 20

W przypadku złożenia tylko jednej ważnej oferty komisja przetargowa decyduje, czy oferta zostanie rozpatrzona, czy też należy ogłosić ponowny przetarg.

§ 21

Zarząd może przeprowadzić dodatkowe negocjacje ze wszystkimi oferentami, którzy złożyli ważne oferty w danym postępowaniu.

§ 22

W przypadku, gdy złożone oferty przekraczają możliwości zwiększenia środków finansowych na realizację zamówienia. Spółdzielnia może powtórzyć procedurę określoną w rozdziale III lub może przeprowadzić negocjacje ze wszystkimi wykonawcami, którzy złożyli swoje oferty w danym postępowaniu.

§ 23

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 05.06.2025r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie regulaminu, a nie zakończone, należy regulować w trybie dotychczasowym.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Piotr Małyga

o/p sekretarza

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Marek Rzepka
Marek Rzepka