

Uchwała nr 12/2026
Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie
z dnia 16 kwietnia 2026 roku

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

§1

Na podstawie § 52 ust. 1 pkt 4) Statutu KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, Rada Nadzorcza KSM „Nasz Dom” w Koszalinie w Regulaminie wyboru wykonawców oraz udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, przyjętego uchwałą nr 7/2025 z dnia 05.06.2025 r., dokonuje następujących zmian:

1) §17 przyjmuje brzmienie:

”

1. Przewodniczący komisji przetargowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół z postępowania przetargowego.
2. Informacje o wyborze oferty Spółdzielnia niezwłocznie przekazuje wszystkim oferentom, którzy złożyli oferty.
3. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty wnieść sprzeciw do Zarządu Spółdzielni. 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.”

2) §18 – skreślony

3) §19 przyjmuje brzmienie

„Zarząd Spółdzielni może unieważnić postępowanie przetargowe, jeżeli:

1. wystąpiły okoliczności powodujące, że prowadzenie postępowania jest nieuzasadnione, nastąpiła zmiana potrzeb lub wymagań Spółdzielni, stwierdzono błędy lub nieprawidłowości w dokumentacji przetargowej,
2. nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu, spełniającej wymogi SIWZ,
3. cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, jaką Spółdzielnia może przeznaczyć na realizację zamówienia,
4. zatwierdzenie wyniku przetargu nie leży w interesie Spółdzielni.”

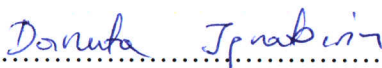
§2

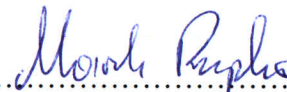
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą: 8

Liczba głosów przeciw: 0

Liczba głosów wstrzymujących się: 0


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Danuta Ignatowicz


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Rzepka

Uchwała nr 7/2025

Rady Nadzorczej KSM „Nasz Dom” w Koszalinie z dnia 22.06.2025 r.

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

§1

Na podstawie § 52 ust. 1 pkt 5 I) Statutu Spółdzielni KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, Rada Nadzorcza KSM „Nasz Dom” w Koszalinie uchwala Regulamin wyboru wykonawców oraz udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z którym traci moc dotychczasowe *Ogólne zasady wyboru wykonawców i zlecania robót budowlanych w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie* przyjęte uchwałą nr 15/2023 Rady Nadzorczej z dnia 30.11.2023r.

Liczba głosów za uchwałą: 6

Liczba głosów przeciw: 0

Liczba wstrzymujących się: 1

w/o składu RD

.....
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Piotr Małyga

Marek Rzepka
.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Rzepka

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

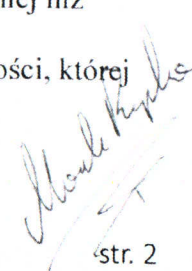
Przetarg nieograniczony

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

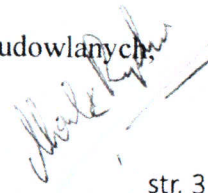
Zamówienie z wolnej ręki

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

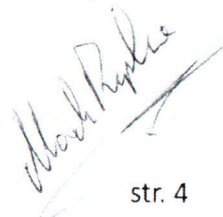
Wszystkie istotne dokumenty przetargowe należy przechowywać przez okres 10 lat.

§ 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 wniosek.



§ 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

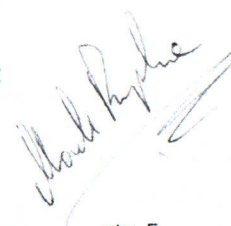
1. Przewodniczący komisji przetargowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia protokół z postępowania przetargowego. Każdy z oferentów ma prawo w ciągu 3 dni od dnia zawiadomienia o wyborze oferty wnieść sprzeciw do Zarządu Spółdzielni.
2. Sprzeciw rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie 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