

Protokół Nr 7/2026
z posiedzenia Rady Nadzorczej SM „Czuby” w Lublinie, które odbyło się
w dniu 26.08.2026 r.

W dniu 26 maja 2026 r. o godz. 17:00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS: 0000082134, odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” (dalej również: „Rada Nadzorcza SM „Czuby”, „RN SM „Czuby” lub „RN”), w której uczestniczyli następujący członkowie:

Przewodniczący: Krzysztof Piekniak

Zastępca przewodniczącego: Magdalena Boguta i Stanisław Tanikowski

Sekretarz: Rafał Ciseł

Członkowie: Leszek Antoniewski, Tomasz Borowski, Ewa Czępińska, Leszek Dunecki, Krystian Farion, Ewa Kasprzak, Agnieszka Krupska, Paweł Ligęza, Alicja Łukasiewicz, Małgorzata Mącik, Rafał Nazaruk, Janina Samborska, Emilia Zamiejska, Sylwia Zubrzycka, Waldemar Żak. Marek Malik -

Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli:

- Zastępca Prezesa ds. finansowych – Anna Wiejak
- Zastępca Prezesa ds. eksploatacyjnych – Dariusz Michałowski
- radca prawny – Krzysztof Żuraw
- st. specj. działu członkowsko – prawnego – Anna Korzonek

Obradom przysłuchiwało się 6 członek spółdzielni.

Do liczenia głosów wyznaczono Leszka Antoniewskiego.

Ad. 1. Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący przypomniał, że porządek obrad po przyjęciu wniosku Zarządu o jego uzupełnienie przedstawia się następująco:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Uzupełnienie składu komisji
3. Analiza działalności gospodarczo finansowej za I kwartał 2026 r.
4. *Dyskusja i podjęcie uchwały*
 - a) uchwały wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na modernizację instalacji domofonowej w budynku Gościnną 5 w osiedlu Skarpa
 - b) korekt planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026 r. dotyczącego planu remontów mienia Spółdzielni na 2026 r.
 - c) Uchwalenia Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” finansowane ze środków spółdzielczych.
5. Rozpatrzenie pism skierowanych do RN.
6. Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dn. 7.07.2026 r.
7. Sprawy wniesione.

Do przedstawionego porządku obrad nie zgłoszono uwag. Został przyjęty głosami 19 za.

Ad. 2

Uzupełnienie składu komisji

Przewodniczący przypomniał, że pkt ten do porządku obrad został wprowadzony, gdyż trzech członków RN nie zgłosiło się do pracy w żadnej z komisji.

Po wysłuchaniu zgłoszonych propozycji, Rada Nadzorcza głosami 19 za podjęła uchwałę następującej treści:

Uchwała Nr 40 / 22/2026
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 26.08.2026 r.

w sprawie uzupełnienia składu Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym i Inwestycji, Komisji Kulturalno – Oświatowej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie – kadencja 2026-2029.

Na podstawie § 15 ust. 1 i § 16 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie, § 3 ust. 3 Regulaminu Komisji Rewizyjnej, § 3 ust. 3 Regulaminu Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji i § 3 ust. 3 Regulaminu Komisji Kulturalno – Oświatowej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie - Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

- 1) Uzupełnia się skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie - kadencja 2026 – 2029 o następujące osoby:
 - Pawła Ligęzę
 - Tomasza Borowskiego
 - Krystiana Fariona
 - Marka Malika
- 2) Uzupełnia się skład Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie - kadencja 2026 - 2029 o osobę - Pawła Ligęzę i Tomasza Borowskiego
- 4) Wykreśla się ze składu Komisji Kulturalno -Oświatowej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie - kadencja 2026 – 2029 osoby:
 - Tomasza Borowskiego
 - Krystiana Fariona

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w trybie określonym w 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Sylwia Zubrzycka nie zgłosiła się do pracy w żadnej komisji.

Ad. 3

Analiza działalności gospodarczo finansowej za I kwartał 2026 r.

Przewodniczący komisji rewizyjnej poinformował, że członkowie komisji której przewodniczy po zapoznaniu z analizą działalności gospodarczo- finansowej za I kwartał 2026 r. zawierającą zestawienia:

1. Działalność eksploatacyjna za I kwartał 2026 r. SM „Czuby”
2. Działalność eksploatacyjna za I kwartał 2026 r. Osiedla Skarpa
3. Działalność eksploatacyjna za I kwartał 2026 r. Osiedla Niska Skarpa
4. Działalność eksploatacyjna za I kwartał 2026 r. Osiedla Ruta
5. Działalność eksploatacyjna za I kwartał 2026 r. Osiedla Łęgi
6. Działalność eksploatacyjna za I kwartał 2026 r. Osiedla Błonie
7. Działalność eksploatacyjna za I kwartał 2026 r. Osiedla Widok
8. Działalność eksploatacyjna za I kwartał 2026 r. Osiedla Poręba
9. Fundusz remontowy za I kwartał 2026 r. SM „Czuby
10. Fundusz remontowy za I kwartał 2026 r. Osiedle Skarpa
11. Fundusz remontowy za I kwartał 2026 r. Osiedle Niska Skarpa
12. Fundusz remontowy za I kwartał 2026 r. Osiedle Ruta
13. Fundusz remontowy za I kwartał 2026 r. Osiedle Łęgi
14. Fundusz remontowy za I kwartał 2026 r. Osiedle Błonie
15. Fundusz remontowy za I kwartał 2026 r. Osiedle Widok
16. Fundusz remontowy za I kwartał 2026 r. Osiedle Poręba
17. Działalność Kulturalno – Oświatowa za I kwartał 2026 r. SM Czuby
18. Działalność Kulturalno – Oświatowa za I kwartał 2026 r. Osiedle Skarpa
19. Działalność Kulturalno – Oświatowa za I kwartał 2026 r. Osiedle Ruta
20. Działalność Kulturalno – Oświatowa za I kwartał 2026 r. Osiedle Łęgi
21. Działalność Kulturalno – Oświatowa za I kwartał 2026 r. Osiedle Błonie

22. Zał. do tab. Nr 1 Eksploatacja za I kwartał 2026 r. SM Czuby z kosztami zarządzania
23. Zał. do tab. Nr 1 Eksploatacja za I kwartał 2026 r. Osiedle Skarpa
24. Zał. do tab. Nr 1 Eksploatacja za I kwartał 2026 r. Osiedle Niska Skarpa
25. Zał. do tab. Nr 1 Eksploatacja za I kwartał 2026 r. Osiedle Ruta
26. Zał. do tab. Nr 1 Eksploatacja za I kwartał 2026 r. Osiedle Łęgi
27. Zał. do tab. Nr 1 Eksploatacja za I kwartał 2026 r. Osiedle Błonie
28. Zał. do tab. Nr 1 Eksploatacja za I kwartał 2026 r. Osiedle Widok
29. Zał. do tab. Nr 1 Eksploatacja za I kwartał 2026 r. Osiedle Poręba
30. Koszty zarządzania za I kwartał 2026 r.
31. W ramach remontów konserwacji i utrzymania mienia Spółdzielni na 31.03.2026 r. wykonano roboty
32. Wykonanie utrzymania mienia za I kwartał 2026 r.

po wysłuchaniu dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawionych przez zastępcę prezesa ds. finansowych oraz po dyskusji, w której głos zabrali;

- Leszek Antoniewski – jak przedstawiają się finanse Domu Kultura Ruta?
- Ewa Czępińska - jakie czynniki mają wpływ na wysokość kosztów utrzymania zieleni w osiedlu przedstawione w tabelach eksploatacja za I kwartał 2026 r.;

postanowili rekomendować Radzie Nadzorczej, aby przyjęła przedstawioną analizę działalności gospodarczo– finansowa za I kwartał 2026 r.

Po dyskusji Rada Nadzorcza głosami 19 za przyjęła analizę działalności gospodarczo – finansowej za I kwartał 2026 r.

Ad. 4

Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie:

- a) *wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na modernizację instalacji domofonowej w budynku Gościnna 5 w osiedlu Skarpa*

Rada Nadzorcza głosami 19 za. podjęła uchwałę następującej treści

Uchwała Nr 34/20/2026
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 26.08.2026 r.

w sprawie: wprowadzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na modernizację instalacji domofonowej dla mieszkań od numeru 31 do numeru 40 w budynku przy ul. Gościnnej 5.

Na podstawie § 87 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie i § 6 ust.2 pkt 2 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie oraz Uchwały Nr 14/2026 Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Skarpa z dnia 20.07.2026 r. – Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Od dnia 1 grudnia 2026 roku do 30 września 2027 roku wprowadza się dodatkowy odpis na fundusz remontowy z przeznaczeniem na modernizację instalacji domofonowej w wysokości 27,70 zł miesięcznie za lokal, w budynku przy ul. Gościnnej 5 dla lokali od numeru 31 do numeru 40.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2026 r. i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Ad. 4

Dyskusja i podjęcie uchwał w sprawie:

- b) *korekt planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026 r. dotyczącego planu remontów mienia Spółdzielni na 2026 r.*

Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji poinformowała, że członkowie komisji, której przewodniczy, po zapoznaniu się na posiedzeniu 24.08.2026 r. z projektami uchwał w sprawie korekt planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026 r. oraz po wysłuchaniu wyjaśnień przedstawionych przez zastępcę prezesa ds. eksploatacji dot. zasadności i możliwości finansowych podjęcia uchwał bez zmiany planu gospodarczo – finansowego przyjętego na 2026 r. , po dyskusji komisja postanowiła zgłosić do Rady Nadzorczej wniosek, aby podjęła uchwały w sprawie korekt planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026 r. w wersji przedstawionej do zaopiniowania przez komisję.

Rada Nadzorcza po dyskusji podjęła uchwały następującej treści:

1. głosami 19 za i 1 wstrzymującym

UCHWAŁA Nr 39/21/2026 /2026
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie
z dnia 26.08.2026 r

w sprawie: korekty planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026 r. dotyczącego planu remontów mienia Spółdzielni 2026 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 1

Wprowadza się korektę planu gospodarczo - finansowego na 2026 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie dotyczącą przesunięcia środków finansowych na potrzeby parkingu przy ul. Kawalerskiej w osiedlu Błonie:

- 1) zakup i montaż lamp LED do oświetlenia parkingu w kwocie 5000 zł;
 - 2) zakup i montaż garażu blaszanego w kwocie 13 000 zł;
 - 3) zakup ogrodzenia do wydzielenia części parkingu przeznaczanego na postawienie garażu i inne potrzeby Administracji oraz monitoring w kwocie 15 000 zł.
- Zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2026 korekta”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

PLAN REMONTÓW MIENIA SPÓŁDZIELNI 2026 KOREKTA
Załącznik do Uchwały RN Nr 39/21/2026 z dnia 26.08.2026 r.

wyszczególnienie robót	zapotrzebowani e	przyjęte do wykonania	uwagi
SKARPA			
Budowa placu zabaw wraz z ogrodzeniem przy ul. Romantycznej, dz. 49/17	70 000,00	70 000	10 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Remont nawierzchni parkingu przy ul. Gościnniej - nawierzchnia z kostki z wymianą krawężników	576 000,00		
Remont nawierzchni	36 400,00	36 400	
Zakup materiałów potrzebnych do naprawy nawierzchni boiska dz. 49/17	2 000,00	2 000	
RAZEM SKARPA	684 400,00	108 400	
RUTA			
Budowa boiska do piłki nożnej przy ul. Rucianej (dz. 41/4)	150 000,00		

Remont nawierzchni jezdni przy ul. Sasankowej (dz. 24/13)	100 000,00		
Remont nawierzchni jezdni przy ul. Sasankowej (dz. 24/16)	60 000,00		
Docieplenie stropodachu o pow. 850 m ² , na budynku przy ul. Różanej 8	43 000,00	43 000	
Remont schodów do lokali użytkowych ul. Różana 1	9 000,00	9 000	9000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Naprawa nawierzchni "bezpiecznych" na placu zabaw przy ul. Dziewanny 3	30 000,00	30 000	
Remont łazienki w budynku Zarządu	3 000,00	3 000	
Montaż klimatyzacji w budynku Zarządu	190 000,00	190 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Różanej 1	18 000,00	18 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Ruta przy ul. Różanej 8	48 000,00	48 000	
Wykonanie wydzielenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów wielkogabarytowych w formie pergoli/osłony (dz. 24/6)	5 000,00	5 000	
RAZEM RUTA	656 000,00	346 000	
ŁĘGI			
Remont parkingu przy ul. Tatarakowej 28 (działka nr 19/10, 19/14)	316 000,00	316 000	316 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r. (umowa)
Remont schodów wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. Tatarakowej 2	45 000,00		
Remont rampy lokalu użytkowego przy ul. Bocianie 6	15 000,00		
Wymiana drzwi garażowych przy ul. Tatarakowej	7 000,00	7 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Tatarakowej 28	20 000,00	20 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Łęgi przy ul. Tatarakowej 28	25 000,00	25 000	
Remont i rozbudowa instalacji monitoringu w budynku Administracji przy ul. Tatarakowej 28	4 200,00	4 200	
RAZEM ŁĘGI	432 200,00	372 200	
BŁONIE			
Przygotowanie dokumentacji projektowej wraz z wymianą nawierzchni na części parkingu przy ul. Kawaleryjskiej - I ETAP	1 000 000,00	187 000	60 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Remont pokrycia dachowego na budynku Administracji ul. Dragonów 2	110 000,00		
Wykonanie podświetlenia szyldu Administracji oraz wymiana opraw zewnętrznych	10 000,00		
Zakup i montaż lamp LED do oświetlenia parkingu przy ul. Kawaleryjskiej	5 000,00	5 000	
Zakup i montaż garażu blaszanego wykorzystywanego na parkingu przy ul. Kawaleryjskiej	13 000,00	13 000	
Zakup ogrodzenia do wydzielenia części parkingu przeznaczonej na postawienie garażu i inne potrzeby administracji, oraz montaż monitoringu	15 000,00	15 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Dragonów 2	30 000,00	30 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Błonie	14 000,00	14 000	
RAZEM BŁONIE	1 197 000,00	264 000	
WIDOK			

Remont pomieszczeń warsztatowych i socjalnych w Administracji Osiedla	50 000,00		
Wymiana klimatyzatora w lokalu użytkowym ul. Bursztynowa 17/14	7 000,00	7 000	
Wymiana ciepłomierzy w dwóch lokalach użytkowych ul. Bursztynowa 17	900,00	900	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Bursztynowej 36	27 000,00	27 000	
RAZEM WIDOK	84 900,00	34 900	
PORĘBA			
Remont drogi dojazdowej do wymiennikowni ul. Bursztynowej 6A	350 000,00		
Zakup rozsiewacza do piasku	10 000,00	10 000	
Zakup przyczepy ogrodniczej do traktora	20 000,00	20 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Perłowa 4	15 000,00	15 000	
RAZEM PORĘBA	395 000,00	45 000	
RAZEM REMONTY SM CZUBY	3 449 500,00	1 170 500	
REZERWA		297 174	
PRZEGLĄDY, KONSERWACJE ITP.	15 000,00	15 000	
CAŁOROCZNE UTRZYMANIE TERENÓW	112 161,00	112 161	
AMORTYZACJA	120 871,00	120 871	
OGÓŁEM SM CZUBY	248 032,00	1 715 706	

2. głosami 19 za

UCHWAŁA Nr 35/18/2026 /2026
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie
z dnia 26.08.2026 r

w sprawie: korekty planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026 r. dotyczącego planu remontów mienia Spółdzielni 2026 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 1

Wprowadza się korektę planu gospodarczo - finansowego na 2026 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie dotyczącą przesunięcia środków finansowych na remont i rozbudowę instalacji monitoringu w budynku Administracji osiedla Łęgi, w wysokości 4 200 zł – zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2026 korekta”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

PLAN REMONTÓW MIENIA SPÓŁDZIELNI 2026 KOREKTA **Załącznik do Uchwały RN Nr 35/18/2026z dnia 26.08.2026 r.**

wyszczególnienie robót	zapotrzebowani e	przyjęte do wykonania	uwagi
SKARPA			

Budowa placu zabaw wraz z ogrodzeniem przy ul. Romantycznej, dz. 49/17	70 000,00	70 000	10 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Remont nawierzchni parkingu przy ul. Gościnnej - nawierzchnia z kostki z wymianą krawężników	576 000,00		
Remont nawierzchni	36 400,00	36 400	
Zakup materiałów potrzebnych do naprawy nawierzchni boiska dz. 49/17	2 000,00	2 000	
RAZEM SKARPA	684 400,00	108 400	
RUTA			
Budowa boiska do piłki nożnej przy ul. Rucianej (dz. 41/4)	150 000,00		
Remont nawierzchni jezdni przy ul. Sasankowej (dz. 24/13)	100 000,00		
Remont nawierzchni jezdni przy ul. Sasankowej (dz. 24/16)	60 000,00		
Docieplenie stropodachu o pow. 850 m ² , na budynku przy ul. Różanej 8	43 000,00	43 000	
Remont schodów do lokali użytkowych ul. Różana 1	9 000,00	9 000	9000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Naprawa nawierzchni "bezpiecznych" na placu zabaw przy ul. Dziewanny 3	30 000,00	30 000	
Remont łazienki w budynku Zarządu	3 000,00	3 000	
Montaż klimatyzacji w budynku Zarządu	190 000,00	190 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Różanej 1	18 000,00	18 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Róża przy ul. Różanej 8	48 000,00	48 000	
Wykonanie wydzielenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów wielkogabarytowych w formie pergoli/osłony (dz. 24/6)	5 000,00	5 000	
RAZEM RUTA	656 000,00	346 000	
ŁĘGI			
Remont parkingu przy ul. Tatarakowej 28 (działka nr 19/10, 19/14)	316 000,00	316 000	316 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r. (umowa)
Remont schodów wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. Tatarakowej 2	45 000,00		
Remont rampy lokalu użytkowego przy ul. Bocianie 6	15 000,00		
Wymiana drzwi garażowych przy ul. Tatarakowej	7 000,00	7 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Tatarakowej 28	20 000,00	20 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Łęgi przy ul. Tatarakowej 28	25 000,00	25 000	
Remont i rozbudowa instalacji monitoringu w budynku Administracji przy ul. Tatarakowej 28	4 200,00	4 200	
RAZEM ŁĘGI	432 200,00	372 200	
BŁONIE			
Przygotowanie dokumentacji projektowej wraz z wymianą nawierzchni na części parkingu przy ul. Kawaleryjskiej - I ETAP	1 000 000,00	187 000	60 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Remont pokrycia dachowego na budynku Administracji ul. Dragonów 2	110 000,00		
Wykonanie podświetlenia szyldu Administracji oraz wymiana opraw zewnętrznych	10 000,00		

Zakup i montaż lamp LED do oświetlenia parkingu przy ul. Kawaleryjskiej	5 000,00	5 000	
Zakup i montaż garażu blaszanego wykorzystywanego na parkingu przy ul. Kawaleryjskiej	13 000,00	13 000	
Zakup ogrodzenia do wydzielenia części parkingu przeznaczonej na postawienie garażu i inne potrzeby administracji, oraz montaż monitoringu	15 000,00	15 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Dragonów 2	30 000,00	30 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Błonie	14 000,00	14 000	
RAZEM BŁONIE	1 197 000,00	264 000	
WIDOK			
Remont pomieszczeń warsztatowych i socjalnych w Administracji Osiedla	50 000,00		
Wymiana klimatyzatora w lokalu użytkowym ul. Bursztynowa 17/14	7 000,00	7 000	
Wymiana ciepłomierzy w dwóch lokalach użytkowych ul. Bursztynowa 17	900,00	900	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Bursztynowej 36	27 000,00	27 000	
RAZEM WIDOK	84 900,00	34 900	
PORĘBA			
Remont drogi dojazdowej do wymiennikowni ul. Bursztynowej 6A	350 000,00		
Zakup rozsiewacza do piasku	10 000,00	10 000	
Zakup przyczepy ogrodniczej do traktora	20 000,00	20 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Perłowa 4	15 000,00	15 000	
RAZEM PORĘBA	395 000,00	45 000	
RAZEM REMONTY SM CZUBY	3 449 500,00	1 170 500	
REZERWA		297 174	
PRZEGLĄDY, KONSERWACJE ITP.	15 000,00	15 000	
CAŁOROCZNE UTRZYMANIE TERENÓW	112 161,00	112 161	
AMORTYZACJA	120 871,00	120 871	
OGÓŁEM SM CZUBY	248 032,00	1 715 706	

3. głosami 19 za

UCHWAŁA Nr 36/19/ /2026
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie
z dnia 26.08.2026 r.

w sprawie: korekty planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026 r.
dotyczącego planu remontów mienia Spółdzielni 2026 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 1

Wprowadza się korektę planu gospodarczo - finansowego na 2026 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie polegającą na przesunięciu środków finansowych w wysokości 5 000 zł na wykonanie na działce nr 24/6 w osiedlu Ruta:

- wydzielonego miejsca przeznaczonego do czasowego gromadzenia odpadów wielkogabarytowych - w formie pergoli lub osłony.

Korektę wprowadza się zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2026 korekta”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

PLAN REMONTÓW MIENIA SPÓŁDZIELNI 2026 KOREKTA Załącznik do Uchwały RN Nr 36.19.2026 r. z dnia 26.08.2026 r

wyszczególnienie robót	zapotrzebowani e	przyjęte do wykonania	uwagi
SKARPA			
Budowa placu zabaw wraz z ogrodzeniem przy ul. Romantycznej, dz. 49/17	70 000,00	70 000	10 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Remont nawierzchni parkingu przy ul. Gościnniej - nawierzchnia z kostki z wymianą krawężników	576 000,00		
Remont nawierzchni	36 400,00	36 400	
Zakup materiałów potrzebnych do naprawy nawierzchni boiska dz. 49/17	2 000,00	2 000	
RAZEM SKARPA	684 400,00	108 400	
RUTA			
Budowa boiska do piłki nożnej przy ul. Rucianej (dz. 41/4)	150 000,00		
Remont nawierzchni jezdni przy ul. Sasankowej (dz. 24/13)	100 000,00		
Remont nawierzchni jezdni przy ul. Sasankowej (dz. 24/16)	60 000,00		
Docieplenie stropodachu o pow. 850 m ² , na budynku przy ul. Różanej 8	43 000,00	43 000	
Remont schodów do lokali użytkowych ul. Różana 1	9 000,00	9 000	9000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Naprawa nawierzchni "bezpiecznych" na placu zabaw przy ul. Dziewanny 3	30 000,00	30 000	
Remont łazienki w budynku Zarządu	3 000,00	3 000	
Montaż klimatyzacji w budynku Zarządu	190 000,00	190 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Różanej 1	18 000,00	18 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Róża przy ul. Różanej 8	48 000,00	48 000	
Wykonanie wydzielenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów wielkogabarytowych w formie pergoli/osłony (dz. 24/6)	5 000,00	5 000	
RAZEM RUTA	656 000,00	346 000	
ŁĘGI			
Remont parkingu przy ul. Tatarakowej 28 (działka nr 19/10, 19/14)	316 000,00	316 000	316 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r. (umowa)
Remont schodów wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. Tatarakowej 2	45 000,00		
Remont rampy lokalu użytkowego przy ul. Bocianie 6	15 000,00		
Wymiana drzwi garażowych przy ul. Tatarakowej	7 000,00	7 000	

Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Tatarakowej 28	20 000,00	20 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Łęgi przy ul. Tatarakowej 28	25 000,00	25 000	
Remont i rozbudowa instalacji monitoringu w budynku Administracji przy ul. Tatarakowej 28	4 200,00	4 200	
RAZEM ŁĘGI	432 200,00	372 200	
BŁONIE			
Przygotowanie dokumentacji projektowej wraz z wymianą nawierzchni na części parkingu przy ul. Kawaleryjskiej - I ETAP	1 000 000,00	187 000	60 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Remont pokrycia dachowego na budynku Administracji ul. Dragonów 2	110 000,00		
Wykonanie podświetlenia szyldu Administracji oraz wymiana opraw zewnętrznych	10 000,00		
Zakup i montaż lamp LED do oświetlenia parkingu przy ul. Kawaleryjskiej	5 000,00	5 000	
Zakup i montaż garażu blaszanego wykorzystywanego na parking przy ul. Kawaleryjskiej	13 000,00	13 000	
Zakup ogrodzenia do wydzielenia części parkingu przeznaczonej na postawienie garażu i inne potrzeby administracji, oraz montaż monitoringu	15 000,00	15 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Dragonów 2	30 000,00	30 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Błonie	14 000,00	14 000	
RAZEM BŁONIE	1 197 000,00	264 000	
WIDOK			
Remont pomieszczeń warsztatowych i socjalnych w Administracji Osiedla	50 000,00		
Wymiana klimatyzatora w lokalu użytkowym ul. Bursztynowa 17/14	7 000,00	7 000	
Wymiana ciepłomierzy w dwóch lokalach użytkowych ul. Bursztynowa 17	900,00	900	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Bursztynowej 36	27 000,00	27 000	
RAZEM WIDOK	84 900,00	34 900	
PORĘBA			
Remont drogi dojazdowej do wymiennikowni ul. Bursztynowej 6A	350 000,00		
Zakup rozsiewacza do piasku	10 000,00	10 000	
Zakup przyczepy ogrodniczej do traktora	20 000,00	20 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Perlowa 4	15 000,00	15 000	
RAZEM PORĘBA	395 000,00	45 000	
RAZEM REMONTY SM CZUBY	3 449 500,00	1 170 500	
REZERWA		297 174	
PRZEGLĄDY, KONSERWACJE ITP.	15 000,00	15 000	
CAŁOROCZNE UTRZYMANIE TERENÓW	112 161,00	112 161	
AMORTYZACJA	120 871,00	120 871	
OGÓŁEM SM CZUBY	248 032,00	1 715 706	

4. głosami 19 za

UCHWAŁA Nr 37/20/2026
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie

z dnia 26.08.2026 r

w sprawie: korekty planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie na 2026 r.
dotyczącego planu remontów mienia Spółdzielni 2026 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 1

Wprowadza się korektę planu gospodarczo - finansowego na 2026 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie dotyczącą przesunięcia środków finansowych na zakup i montaż klimatyzacji w budynkach Administracji i Domów Kultury, zgodnie z poniższym wykazem:

- | | |
|---|-------------|
| 1) budynek Zarządu Spółdzielni | -190 000 zł |
| 2) pomieszczenia Administracji os. Ruta | - 18 000 zł |
| 3) pomieszczenia Administracji os. Łęgi | - 20 000 zł |
| 4) pomieszczenia Administracji os. Błonie | - 30 000 zł |
| 5) pomieszczenia Administracji os. Widok | - 27 000 zł |
| 6) pomieszczenia Administracji os. Poręba | - 15 000 zł |
| 7) pomieszczenia Domu Kultury os. Ruta | - 48 000 zł |
| 8) pomieszczenia Domu Kultury os. Łęgi | - 25 000 zł |
| 9) pomieszczenia Domu Kultury os. Błonie | - 14 000 zł |

Korektę wprowadza się zgodnie z załącznikiem „Plan remontów mienia Spółdzielni 2026 korekta”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni

PLAN REMONTÓW MIENIA SPÓŁDZIELNI 2026 KOREKTA

Załącznik do Uchwały RN Nr 37/20/2026 r. z dnia 26.08.2026 r.

wyszczególnienie robót	zapotrzebowani e	przyjęte do wykonania	uwagi
SKARPA			
Budowa placu zabaw wraz z ogrodzeniem przy ul. Romantycznej, dz. 49/17	70 000,00	70 000	10 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Remont nawierzchni parkingu przy ul. Gościnniej - nawierzchnia z kostki z wymianą krawężników	576 000,00		
Remont nawierzchni	36 400,00	36 400	
Zakup materiałów potrzebnych do naprawy nawierzchni boiska dz. 49/17	2 000,00	2 000	
RAZEM SKARPA	684 400,00	108 400	
RUTA			
Budowa boiska do piłki nożnej przy ul. Rucianej (dz. 41/4)	150 000,00		
Remont nawierzchni jezdni przy ul. Sasankowej (dz. 24/13)	100 000,00		
Remont nawierzchni jezdni przy ul. Sasankowej (dz. 24/16)	60 000,00		
Docieplenie stropodachu o pow. 850 m ² , na budynku przy ul. Różanej 8	43 000,00	43 000	
Remont schodów do lokali użytkowych ul. Różana 1	9 000,00	9 000	9000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Naprawa nawierzchni "bezpiecznych" na placu zabaw przy ul. Dziewanny 3	30 000,00	30 000	

Remont łazienki w budynku Zarządu	3 000,00	3 000	
Montaż klimatyzacji w budynku Zarządu	190 000,00	190 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Różanej 1	18 000,00	18 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Ruta przy ul. Różanej 8	48 000,00	48 000	
Wykonanie wydzielenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów wielkogabarytowych w formie pergoli/osłony (dz. 24/6)	5 000,00	5 000	
RAZEM RUTA	656 000,00	346 000	
ŁĘGI			
Remont parkingu przy ul. Tatarakowej 28 (działka nr 19/10, 19/14)	316 000,00	316 000	316 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r. (umowa)
Remont schodów wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. Tatarakowej 2	45 000,00		
Remont rampy lokalu użytkowego przy ul. Bocianie 6	15 000,00		
Wymiana drzwi garażowych przy ul. Tatarakowej	7 000,00	7 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Tatarakowej 28	20 000,00	20 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Łęgi przy ul. Tatarakowej 28	25 000,00	25 000	
Remont i rozbudowa instalacji monitoringu w budynku Administracji przy ul. Tatarakowej 28	4 200,00	4 200	
RAZEM ŁĘGI	432 200,00	372 200	
BŁONIE			
Przygotowanie dokumentacji projektowej wraz z wymianą nawierzchni na części parkingu przy ul. Kawalerskiej - I ETAP	1 000 000,00	187 000	60 000 ujęte w Planie remontów mienia na 2025 r.
Remont pokrycia dachowego na budynku Administracji ul. Dragonów 2	110 000,00		
Wykonanie podświetlenia szyldu Administracji oraz wymiana opraw zewnętrznych	10 000,00		
Zakup i montaż lamp LED do oświetlenia parkingu przy ul. Kawalerskiej	5 000,00	5 000	
Zakup i montaż garażu blaszanego wykorzystywanego na parkingu przy ul. Kawalerskiej	13 000,00	13 000	
Zakup ogrodzenia do wydzielenia części parkingu przeznaczonej na postawienie garażu i inne potrzeby administracji, oraz montaż monitoringu	15 000,00	15 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Dragonów 2	30 000,00	30 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Domu Kultury os. Błonie	14 000,00	14 000	
RAZEM BŁONIE	1 197 000,00	264 000	
WIDOK			
Remont pomieszczeń warsztatowych i socjalnych w Administracji Osiedla	50 000,00		
Wymiana klimatyzatora w lokalu użytkowym ul. Bursztynowa 17/14	7 000,00	7 000	
Wymiana ciepłomierzy w dwóch lokalach użytkowych ul. Bursztynowa 17	900,00	900	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Bursztynowej 36	27 000,00	27 000	
RAZEM WIDOK	84 900,00	34 900	
PORĘBA			

Remont drogi dojazdowej do wymiennikowni ul. Bursztynowej 6A	350 000,00		
Zakup rozsiewacza do piasku	10 000,00	10 000	
Zakup przyczepy ogrodniczej do traktora	20 000,00	20 000	
Montaż klimatyzacji w pomieszczeniach Administracji przy ul. Perłowa 4	15 000,00	15 000	
RAZEM PORĘBA	395 000,00	45 000	
RAZEM REMONTY SM CZUBY	3 449 500,00	1 170 500	
REZERWA		297 174	
PRZEGLĄDY, KONSERWACJE ITP.	15 000,00	15 000	
CAŁOROCZNE UTRZYMANIE TERENÓW	112 161,00	112 161	
AMORTYZACJA	120 871,00	120 871	
OGÓŁEM SM CZUBY	248 032,00	1 715 706	

Ad. 4

Dyskusja i podjęcie uchwały w sprawie:

- c) *Uchwalenia Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „Czuby” finansowane ze środków spółdzielczych.*

Przewodnicząca komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji poinformowała, że komisji na posiedzeniu 24.08.2026 r. zajęła się zaopiniowaniem zmian do projektu regulaminu ustalonego przez komisję GZMił w dniu 26.05.2026 r. (protokół Nr 50).

Po przeanalizowaniu zmian wprowadzonych do regulaminu, zajęła się zmianami zawartych w uchwale NR 15/2026 Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Ruta z dnia 23.04.2026 r. - w Załączniku N1 do uchwały.

Zaopiniowane zmiany przekazała do wiadomości wszystkim członkom Rady Nadzorczej w wersji przedstawionej poniżej w protokole.

1.

Zastrzeżenie: brak określenia, że wszystkie zamówienia powinny być poprzedzone starannym szacowaniem kwoty.

Wyjaśnienie: większość trybów zamówień odnosi się w jakiś sposób do konkretnych kwot - więc wymagają wcześniejszego oszacowania. Brak starannego szacowania może skutkować stosowaniem trybów uproszczonych tam, gdzie powinno stosować się tryb np. przetargu nieograniczonego.

Poprawka: wpisanie w początkowych sekcjach regulaminu, że wszystkie zamówienia musi być poprzedzone starannym szacowaniem ich kwoty. Sposoby szacowania przykładowo można zaczerpnąć z ustawy Prawo Zamówień Publicznych z 2019 r art. 28-36.

Komisja uznała, że w praktyce Spółdzielni wartość planowanych robót remontowych jest ustalana na podstawie przygotowywanych wcześniej kosztorysów, kalkulacji, rozeznania cen rynkowych lub innych danych pozwalających na określenie przewidywanej wartości zamówienia. Kosztorysy inwestorskie sporządzane są przed opracowaniem planów remontowych na kolejny rok, co oznacza, że planowanie rzeczowo-finansowe odbywa się już w oparciu o określone dane dotyczące przewidywanych kosztów realizacji poszczególnych zadań.

W związku z powyższym Komisja uznała, że proponowane doprecyzowanie, polegające na wprowadzeniu odrębnego, szczegółowego obowiązku „starannego szacowania” wszystkich zamówień, nie jest konieczne w proponowanym brzmieniu. Zasada ustalania wartości zamówienia wynika z samego procesu przygotowania zadania i jego ujęcia w planie remontowym.

2.

Zastrzeżenie: brak klarownego określenia kolejnych progów wartości dla poszczególnych trybów zamówień.

Wyjaśnienie: w regulaminie powinny być jasno określone kolejne progi kwotowe, do które przypisuje się poszczególne rodzaje postępowań - od najmniej wymagających przy najniższych progach, do najbardziej

skomplikowanych powyżej najwyższego progu. Obecnie te progi są rozrzucone w różnych punktach regulaminu, a częściowo się pokrywają: tj. §12.4.6 określa, że do 100 tys. netto można stosować zamówienie z wolnej ręki. §9.5.1 określa, że tryb uproszczony stosuje się do 200tys, § 11. 3.1. 200tys zł dla zapytania o cenę - co dubluje się wątpliwością z trybem uproszczonym. § 4 określa, że podstawowym trybem jest przetarg nieograniczony, a §3 opisuje, kiedy się w ogóle regulaminu nie stosuje. Rodzi to chaos - osoba korzystająca z regulaminu po oszacowaniu wartości zamówienia powinna w jednym miejscu mieć określone, jaki obowiązuje tryb zamówienia dla oszacowanej wartości.

Proponowana poprawka-

Czytelne określenie progów maksymalnych, dostosowanych do danego zamówienia. Wszelkie odstępstwa od tych kwot maksymalnych (np. udzielenie wysokowartościowego zamówienia na dostawo ciepła jednemu dostawcy) powinny być włączone w poszczególne rozdziały regulaminu jako wyjątki.

Proponowane progi:

Do 10 tys. zł - zamówienie z wolnej ręki poprzedzone rozeznaniem rynku.

Do 50 tys. zł- zapytanie ofertowe

Do 150 tys. zł tryb uproszczony

Powyżej 150 tys. zł przetarg nieograniczony

Umieszczenie w regulaminie: §3.1, który już wymienia możliwe tryby postępowania.

Komisja uznała, że obowiązujące w projekcie Regulaminu progi wartości zostały określone przy opisach poszczególnych trybów udzielania zamówień. Każdy z trybów zawiera wskazanie tych wartości oraz innych warunków, przy których może zostać zastosowany.

Zdaniem Komisji nie ma konieczności wprowadzania dodatkowego, sztywnego podziału wszystkich zamówień na powtarzające się przedziały kwotowe, gdyż kwota nie jest jedynym wyznacznikiem stosowania poszczególnych trybów udzielania zamówień.

3

Zastrzeżenie: obecne brzmienie § 4 niewiele wnosi, bo mówi, że podstawowym trybem jest przetarg nieograniczony, z wyjątkiem sytuacji opisanych w regulaminie. Tymczasem regulamin opisuje bardzo dużo sytuacji, w których przetarg nieograniczony nie obowiązuje czyniąc ten paragraf w praktyce bezprzedmiotowym.

Proponowana poprawka, do § 4 przy jednoczesnym wprowadzeniu poprawki w § 3.1:

Zmiana sensu § 4 na:

„Tryby postępowania przypisane dla wszystkich progów kwotowych. mogą być stosowane przy szacunkowej wartości zamówienia niższej odpowiedniej dla prostszego trybu, jeśli wg Zamawiającego miałyby to pozytywny wpływ- na jakość dokonanego zamówienia lub zabezpieczenie interesów spółdzielców, /zmiana taka może być również dokonana na wniosek Rady Nadzorczej.”

Komisja nie podzieliła stanowiska, zgodnie z którym przetarg nieograniczony powinien być przypisany wyłącznie do zamówień przekraczających określony próg kwotowy.

Zapisy projektu Regulaminu uznają **przetarg nieograniczony za podstawowy tryb udzielania zamówień**, przy czym nie wykluczają możliwości jego zastosowania również w przypadku zamówień o wartości niższej niż progi przewidziane dla innych trybów. Takie rozwiązanie pozwala Zamawiającemu, w zależności od charakteru, znaczenia, stopnia skomplikowania lub specyfiki zamówienia, zastosować tryb zapewniający większą konkurencyjność i przejrzystość postępowania.

Komisja uznała, że możliwość przeprowadzenia przetargu nieograniczonego dla każdego zamówienia, niezależnie od jego wartości, stanowi rozwiązanie korzystne dla ochrony interesów Spółdzielni i jej członków.

4.

Zastrzeżenie: w obecnym brzmieniu §3 i §5 nie mogą funkcjonować jednocześnie.

Wyjaśnienie: §5 stanowi, że Zamawiający może udzielić zamówienia w innym trybie niż przetarg nieograniczony wyłącznie na podstawie niniejszego regulaminu”, a §3.2-§3.4 wymieniają, w jakich przypadkach nie stosuje się postanowień regulaminu. Jeżeli jako nadrzędny przyjąć to skutkowałoby tym, że usługi i dostawy wymienione w §3 musiałyby być realizowane w trybie przetargu nieograniczonego. Bo skoro do nich nie mają zastosowania zapisy regulaminu, a wg §5, jeśli nie stosujemy regulaminu to stosujemy przetarg nieograniczony to siłą rzeczy musiałyby być te zamówienia realizowane w tym trybie, co z pewnością nie było intencją twórców, bo dotyczy, m.

in. dostaw mediów od monopolistów i sytuacji awaryjnych. Jeśli na podstawie § 3 dokonane zostanie zamówienie w innym trybie niż przetarg nieograniczony, to łamie to z automatu § 5. który zabrania takich zamówień poza regulaminem, te paragrafy w obecnej formie nie mogą funkcjonować równoważnie, bo jedną sytuacją, w której nie przeczą sobie wzajemnie jest udzielanie zamówień §3 tylko w trybie przetargu nieograniczonego.

Proponowane poprawki do § 3

§3.1 - określenie progów kwotowych do poszczególnych trybów (opisane w pkt.2)

§ 3.2-§ 3.4 usunięcie tych punktów i włączenie wymienionych rodzajów zamówień w dopuszczalne wymienione w regulaminie tryby postępowań. Co już jest częściowo zrobione, a zatem dublowane, bo paragraf dotyczący trybu z wolnej ręki tj. §12.4.1 odpowiada w dużej mierze § 3.4. § 12.4.2 odpowiada w dużej części §3. 2. a § 12.4.4 interpretacyjnie jest zbliżony do § 3,3. Należałoby doprecyzować zapisy § 12 by obejmowały punkty z obecnego §3. 2 z podkreśleniem, że są to przesłanki do udzielenia zamówienia z wolnej ręki powyżej dopuszczalnej określonej dla tego trybu kwoty.

Po poprawkach w rozdziale IV „tryb z wolnej ręki” § 3.2-4 stają się niepotrzebne i można je usunąć z korzyścią dla przejrzystości regulaminu, zgodności paragrafów ze sobą, brakiem dublowania zapisów regulaminu i przede wszystkim: niewyłączaniem żadnego z zamówień poza regulaminem.

W przypadku usług konkurencyjnych opisanych w §3.2 (np. usługi IT) należy te postępowania po prostu włączyć w regulamin w możliwe tryby zamówienia w zależności od ich szacowanej wartości.

§3.3 włączenie tego punktu na zasadzie wyjątku do trybu „z wolnej ręki” z opisaniem przesłanki i przykładowym katalogiem czym są „twórcze prace projektowe”. Przykładowe brzmienie: w przypadku udzielenia zamówienia w zakresie działalności twórczej lub artystycznej, która może być świadczona tylko przez jednego wykonawcę zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki o wartości przekraczającej wartość dopuszczalną dla tego trybu postępowania, przy czym zamówienie pracy twórczej o wartości przekraczającej dopuszczalną kwotę dla trybu z wolnej ręki wymaga zgody RN i opublikowania uzasadnienia”. Można to też włączyć do obecnego §12.4.4 rozszerzając ten paragraf.

Komisja po analizie zapisów projektu uznała, że wskazane paragrafy nie pozostają ze sobą w sprzeczności i nie wykluczają się wzajemnie. § 3 określa przypadki, w których – ze względu na szczególny charakter danego zamówienia, brak konkurencji, występowanie określonych uwarunkowań technicznych, organizacyjnych lub innych szczególnych okoliczności – stosowanie pełnej procedury przewidzianej Regulaminem nie znajduje zastosowania.

Natomiast § 5 określa zasadę stosowania innych trybów niż przetarg nieograniczony w sytuacjach objętych Regulaminem. Zdaniem Komisji przepisy te należy interpretować łącznie, z uwzględnieniem ich funkcji i charakteru poszczególnych wyjątków przewidzianych w Regulaminie. W związku z powyższym Komisja nie znalazła podstaw do wykreślenia lub zasadniczej przebudowy wskazanych zapisów.

5.

Zastrzeżenie §5 Przy włączeniu poprzednich proponowanych poprawek §3.1 definiowałby bazowe progi kwotowe stosowania poszczególnych trybów i nie byłoby zamówień wyłączonych z regulaminu, więc ten punkt w obecnym brzmieniu straciłby rację bytu.

Proponowana poprawka: Po wprowadzeniu wcześniejszych poprawek zmiana brzmienia na „wszelkich zamówień w SM Czuby dokonuje się wyłącznie na podstawie niniejszego regulaminu”.

Komisja nie uwzględniła propozycji zastąpienia dotychczasowego zapisu ogólnym postanowieniem, zgodnie z którym wszelkich zamówień w Spółdzielni dokonuje się wyłącznie na podstawie Regulaminu.

Zdaniem Komisji projekt Regulaminu zawiera określone sytuacje szczególne i wyjątki wynikające ze specyfiki działalności Spółdzielni, w tym między innymi przypadki awaryjne, brak możliwości zapewnienia konkurencji lub konieczność korzystania z usług określonego dostawcy. Wprowadzenie proponowanego bezwzględnego zapisu mogłoby prowadzić do nadmiernego ograniczenia możliwości działania Spółdzielni w takich przypadkach.

6.

Zastrzeżenie: § 7 ust. 4 - niedostateczna kontrola nad postępowaniami, w których zgłosił się tylko 1 wykonawca.

Wyjaśnienie: Każde postępowanie, w którym nie zgłosiło się co najmniej dwóch konkurencyjnych oferentów budzi wątpliwości czy opis przedmiotu zamówienia nie był sformułowany tak, że był możliwy do spełnienia tylko przez 1 wykonawcę, co należy poddać kontroli.

Proponowana poprawka:

W przypadku, gdy w postępowaniu złożona została tylko jedna oferta, konieczne jest uprowadzenie dodatkowej kontroli ze strony Rady Nadzorczej. W szczególności, jeżeli oferta ta zostanie wybrana, pełna dokumentacja postępowaniu (ogłoszenie, oferta, uzasadnienie wyboru) powinna zostać przekazana Radzie Nadzorczej do akceptacji.

Komisja nie uwzględniła propozycji obligatoryjnego przekazywania Radzie Nadzorczej pełnej dokumentacji każdego postępowania, w którym została złożona tylko jedna oferta, celem uzyskania dodatkowej akceptacji wyboru wykonawcy.

Komisja uznała, że sam fakt złożenia jednej oferty nie przesądza o nieprawidłowości postępowania ani o ograniczeniu konkurencji przez Zamawiającego. Liczba złożonych ofert może wynikać z aktualnej sytuacji na rynku, zakresu robót, ich specjalistycznego charakteru, dostępności wykonawców lub innych obiektywnych okoliczności. Każde postępowanie prowadzone jest zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie, a jego dokumentacja podlega kontroli na zasadach przewidzianych w przepisach wewnętrznych Spółdzielni. Wprowadzenie obligatoryjnego dodatkowego zatwierdzania przez Radę Nadzorczą każdego postępowania z jedną ofertą mogłoby nadmiernie wydłużyć procedurę udzielania zamówień. Ponadto jednym z Członków Komisji Przetargowej jest wyznaczony Członek Rady Nadzorczej.

7.

Zastrzeżenie: §8 niedostatecznie określa tworzenie specyfikacji zamówienia.

Proponowane poprawki: należy wprowadzić zapis, że zabrania się tworzenia specyfikacji w sposób preferujący konkretnych wykonawców lub ograniczający konkurencję.

Dodatkowo należy dopuścić stosowanie opisu funkcjonalnego zamiast technologicznego oraz rozwiązań równoważnych

Wyjaśnienie może to zwiększyć konkurencyjność postępowania - Zamawiający nie zawsze ma pełną wiedzę o dostępnych rozwiązaniach technologicznych.

Komisja uznała, że podstawowym celem opisu przedmiotu zamówienia jest zapewnienie porównywalności złożonych ofert. Dla zachowania możliwości rzetelnego porównania ofert konieczne jest określenie przez Zamawiającego zakresu, parametrów oraz technologii wykonania zamówienia.

Technologia realizacji robót lub zastosowane rozwiązania powinny być określane przez Zamawiającego na podstawie posiadanej dokumentacji, wiedzy technicznej, doświadczenia eksploatacyjnego oraz potrzeb Spółdzielni. Proponując dane rozwiązanie technologiczne nie jest ograniczana dowolność stosowania przez Wykonawcę wybranych przez siebie producentów.

Zdaniem Komisji pozostawienie wykonawcom pełnej swobody w zakresie proponowania różnych technologii mogłoby prowadzić do składania ofert nieporównywalnych pod względem zakresu, jakości, trwałości oraz sposobu wykonania, co utrudniałoby ich obiektywną ocenę.

8.

Zastrzeżenie § 9.5.1 - Próg 200 tys. zł. jest bardzo wysoki.

Proponowane poprawki:

Obniżenie progu do 150 tys. zł, przy czym wszystkie zamówienia powyżej tej kwoty powinny być realizowane w trybie przetargu nieograniczonego, chyba, że regulamin określa warunki odejścia od tego trybu np. w przypadku monopolistów.

Określenie progu, od której stosuje się ten tryb obligatoryjnie - w jednym miejscu w §3.1 (czyli w propozycji w przedziale 50-150 tys.)

Nawiązując do pkt. 2 Komisja podtrzymała stanowisko oraz opowiedziała się za pozostawieniem progów kwotowych określonych w projekcie Regulaminu.

9.

Zastrzeżenie: § 9. 5.2 - Przesłanka „usługi specjalistycznej” jest nieprecyzyjna i może być interpretowana bardzo szeroko.

Wyjaśnienie: w praktyce, w dobie rozwiniętej gospodarki niemal każda usługa może zostać nazwana usługą specjalistyczną. Jednocześnie nie ma przeszkód, aby również usługi specjalistyczne były realizowane w trybie przetargowym.

Proponowana poprawka:

Usunięcie tej przesłanki.

Komisja uwzględniła zgłoszoną uwagę dotyczącą przesłanki umożliwiającej zastosowanie trybu uproszczonego w przypadku usług specjalistycznych i opowiedziała się za wykreśleniem tego punktu. Uznano, że pojęcie „usługi specjalistycznej” może mieć charakter zbyt szeroki i pozostawiać możliwość różnej interpretacji. Usunięcie tej przesłanki zwiększy jednoznaczność zapisów Regulaminu.

10

Zastrzeżenie §11- Próg 200 tys. zł dla trybu zapytania o cenę jest zbyt wysoki i dodatkowo pokrywa się z progiem dla trybu uproszczonego.

Wyjaśnienie: W trybie zapytania o cenę nie ma obowiązku publicznego ogłaszania postępowania, co czyni go szczególnie podatnym na nadużycia i naruszenia interesów finansowych spółdzielców. W praktyce uzyskanie trzech ofert nie stanowi istotnej bariery możliwe jest ich upozorowanie zapytania, np. poprzez kierowanie zapytań na różne adresy e-mail powiązane z jednym podmiotem. W efekcie jedna oferta najkorzystniejsza może i tak znacząco odbiegać od realnych warunków rynkowych. W przypadku braku realnej kontroli nad tym trybem postępowania pozostaje ograniczyć jego wartości i §11.3.2 - czyli zastosowanie go w przypadku niewyłonienia wykonawcy w trybach przetarg nieograniczonego lub w uproszczonym - stosować tylko w drodze wyjątku.

Proponowane poprawki: § 11.3.1 - obniżenie wartości przedmiotu zamówienia do 50 tys. zł (przy zastosowaniu poprawki w § 3.1 nie potrzeby dublować tego zapisu)

§ 11.3.2 proponowane brzmienie: „Jeśli nie wyłoniono wykonawcy w przeprowadzonych wcześniej postępowaniach w trybie przetargu nieograniczonego lub w trybie uproszczonym maksymalna kwota przewidziana dla zapytania o cenę nie ma zastosowania. W przypadku jednak, gdy szacowana kwota zamówienia przekracza 50 tys. zł Zamawiający w ciągu miesiąca od wyłonienia wykonawcy publikuje na stronie spółdzielni uzasadnienie wyboru danego oferenta wraz z danymi podmiotów, do których wysłano zapytanie i otrzymanymi wszystkimi ofertami”.

Nawiązując do pkt. 2 Komisja podtrzymała stanowisko oraz opowiedziała się za pozostawieniem progów kwotowych określonych w projekcie Regulaminu.

11.

Zastrzeżenie: §12 – przy określeniu progu zamówień z wolnej ręki na 10 tys. zł. opisane w § 12 punkty de facto dotyczyłyby w większości sytuacji, kiedy ten próg należy przekroczyć i opisywałyby po prostu wyjątki od obowiązku przestrzegania limitu 10 tys. dla tego trybu. Co do zasady należałoby umieścić punkt, że wszystkie zamówienia z wolnej ręki powyżej ustalonego limitu 10 tys. podlegają umieszczeniu uzasadnienia na stronie spółdzielni.

Proponowane poprawki po zastosowaniu poprawek w § 3 (usunięcie włączeń z regulaminu) należałoby doprecyzować punkty w § 12 tj.:

§ 12.4.1 - doprecyzowanie katalogu, np. że chodzi o awarie zagrażające zdrowiu, życiu lub grożące olbrzymią szkodą w majątku spółdzielni.

§ 12.4. 3 udzielenie zamówienia z wolnej ręki temu samemu kontrahentowi przekraczającego 10 tys. mus być poparte uzasadnieniem przesłanym do RN.

§ 12.4.Projekty, dokumentacje oraz ekspertyzy - nie ma powodu by były zlecane w trybie niekonkurencyjnym - powinny podlegać postępowaniom konkurencyjnym w zależności od szacowanej wartości. Jeśli z jakiegoś powodu mogłoby być realizowane tylko przez 1 wykonawcę to podpadają pod już istniejący punkt regulaminu.

Nawiązując do pkt. 2 Komisja podtrzymała stanowisko, opowiedziała się za pozostawieniem progów kwotowych określonych w projekcie Regulaminu oraz obecnych zasad dotyczących możliwości zastosowania trybu zapytania o cenę w przypadku niewyłonienia wykonawcy we wcześniej przeprowadzonym postępowaniu.

Zdaniem Komisji Regulamin powinien umożliwiać Zamawiającemu skuteczne przeprowadzenie zamówienia również w sytuacji, gdy wcześniejsze postępowania nie doprowadziły do wyboru wykonawcy. Nadmierne ograniczenie możliwości zastosowania kolejnego trybu mogłoby prowadzić do dalszego wydłużania procedury i opóźnienia realizacji niezbędnych robót lub usług.

12.

Zastrzeżenie: § 21 ust. 4 - Możliwość unieważnienia postępowania po wyborze wykonawcy może rodzić wątpliwości co do bezstronności postępowania.

Wyjaśnienie: Punkt ten daje możliwość unieważnienia postępowaniu już po wyborze wykonawcy.

W połączeniu z tym; że regulamin dopuszcza możliwość negocjacji przy małych różnicach cenowych może to prowadzić do sytuacji, w której przeprowadza się postępowanie, Zarząd nakazuje przeprowadzenie negocjacji

(§20.2.2) przy braku oczekiwanego wyniku może unieważnić przetarg na podstawie §21.4.

Proponowana poprawka:

Rozszerzenie § 21 2 o zdanie: „W przypadku unieważnienia postępowania po wyborze wykonawcy przez Komisję Przetargowa decyzja o unieważnieniu przetargu powinna zostać zaopiniowana przez Radę Nadzorczą, uzasadniona przez Zarząd oraz opublikowana na stronie spółdzielni.”

Komisja uznała, że zapisy dotyczące możliwości udzielenia zamówienia z wolnej ręki powinny zachować odpowiednią elastyczność, umożliwiającą reakcję na sytuacje wyjątkowe i nieprzewidziane przez Zamawiającego. W szczególności dotyczy to przypadków wymagających niezwłocznego działania, sytuacji awaryjnych, konieczności zabezpieczenia mienia Spółdzielni lub wystąpienia innych okoliczności, których nie można było wcześniej przewidzieć.

Zdaniem Komisji wprowadzenie zbyt szczegółowego i zamkniętego katalogu przesłanek mogłoby ograniczyć możliwość szybkiego oraz skutecznego działania Spółdzielni w sytuacjach wymagających podjęcia niezwłocznych decyzji.

13.

Zastrzeżenie § 25 - Próg 10 tys. zł dla rejestru umów jest wysoki. Zasadne byłoby jego obniżenie. Proponowana poprawka:

Przeanalizowanie liczby umów zawieranych miesięcznie poniżej tego progu i ustalenie wartości w sposób zapewniający przejrzystość, a jednocześnie czytelność rejestru. W przypadku niewielkiej liczby takich umów rozważenie niższego progu niż proponowane 10 tys. zł,

Komisja nie uwzględniła propozycji obniżenia progu wartości umów objętych rejestrem umów.

Komisja GZM, w wyniku przeprowadzonego głosowania, opowiedziała się za **całkowitym wykreśleniem z projektu Regulaminu** zapisów dotyczących prowadzenia i publikowania na stronie internetowej **Spółdzielni rejestru zawartych umów** proponowanym przez RPNO „Łęgi”.

W ocenie Komisji prowadzenie publicznego rejestru umów może powodować szereg zagrożeń, w szczególności związanych z koniecznością każdorazowej oceny zakresu informacji podlegających udostępnieniu oraz ochroną informacji dotyczących kontrahentów, warunków handlowych i realizowanych zamówień. Może to również prowadzić do sporów dotyczących zakresu publikowanych danych, konieczności ich bieżącej aktualizacji oraz generować dodatkowe obowiązki organizacyjne i administracyjne.

Komisja zwróciła również uwagę, że w praktyce żadna ze spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących w Lublinie nie prowadzi na swojej stronie internetowej publicznego rejestru zawartych umów, co wskazuje, że tego rodzaju rozwiązanie nie stanowi obecnie powszechnie stosowanego standardu w lokalnym środowisku spółdzielczym.

Jednocześnie wykreślenie obowiązku prowadzenia publicznego rejestru umów nie ogranicza uprawnień członków Spółdzielni do uzyskiwania informacji i wglądu w dokumentację. Członkowie Spółdzielni posiadają bowiem możliwość dostępu do dokumentów Spółdzielni, w tym umów zawieranych z podmiotami zewnętrznymi, na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni oraz obowiązujących przepisach prawa.

W związku z powyższym Komisja uznała, że zachowanie możliwości wglądu do dokumentacji przez członków Spółdzielni, przy jednoczesnym odstąpieniu od obowiązku publikowania rejestru umów na stronie internetowej, pozwala zachować właściwą równowagę pomiędzy prawem członków do informacji a ochroną interesów organizacyjnych i gospodarczych Spółdzielni.

Komisja zgłosi do Rady Nadzorczej wniosek o wprowadzenie do regulaminu zmian zaopiniowanych pozytywnie na jej posiedzeniu w dniu 24.08.2026 r.

Zastępca prezesa zarządu ds. eksploatacyjnych omówił ujęte w projekcie regulaminu zmiany na posiedzeniu komisji w dniu 25.06.2026 r. i zmiany zaproponowane przez komisję GZMil w dniu 24.08.2026 r. , poddając pod głosowanie te, do których członkowie Rady zgłaszali uwagi lub propozycję zmiany.

W związku z powyższym z omawianego projektu regulaminu:

- 1) Wykreślono z § 3 ust.3 „Postanowień Regulaminu nie stosuje się, jeżeli przedmiotem zamówienia są twórcze prace projektowe”. (18 za, 1 wstrzymujący)
- 2) W § 15 w tekście „Przedstawiciela Rady Nadzorczej będącego jej Członkiem, wyznaczonego przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej; wyraz „wyznaczony”, zastąpiono wyrazem „upoważniony”, (13 za.6 wstrzymujących)
- 3) Podtrzymano propozycje komisji GZMil z 24.08.2026 r. dot. wykreślenia z projektu § 24 w brzmieniu: (9

głosów za, 6 przeciw, 4 wstrzymujące)

§24

1. W celu zapewnienia przejrzystości i jawności gospodarowania środkami Spółdzielni, Zarząd prowadzi i publikuje na stronie internetowej Spółdzielni rejestr umów zawieranych na podstawie niniejszego Regulaminu.
2. Rejestr dotyczy umów o wartości od 10 000 zł brutto.
3. Rejestr jest aktualizowany nie rzadziej niż raz w miesiącu – do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni i obejmuje w szczególności następujące dane:
 - 1) nazwę (firmę) kontrahenta,
 - 2) przedmiot umowy,
 - 3) tryb zamówienia,
 - 4) wartość umowy brutto,
 - 5) oznaczenie osiedla/budynku, którego umowa dotyczy,
 - 6) status realizacji umowy (zawarta / w realizacji / zakończona).
4. W przypadku, gdy kontrahentem jest osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, w miejsce nazwy wpisuje się „osoba fizyczna”.
5. Do umów zawieranych na podstawie niniejszego Regulaminu wprowadza się klauzulę informacyjną o publikacji danych umowy – następującej treści:

„Strony zgodnie oświadczają, że w celu realizacji zasady przejrzystości działalności Spółdzielni, dane dotyczące niniejszej umowy obejmujące: nazwę (firmę) kontrahenta, przedmiot umowy, tryb zamówienia, wartość umowy brutto, oznaczenie osiedla/budynku, którego umowa dotyczy, status realizacji umowy – publikowane są w rejestrze umów prowadzonym na stronie internetowej Spółdzielni. Kontrahent został poinformowany o zakresie i celu publikacji umów oraz wyraża na to zgodę.”

Publikacja rejestru nie ogranicza prawa Członków Spółdzielni do uzyskiwania, na podstawie art. 81 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wglądu do treści umów lub pozyskania ich kopii. (3 za)

Rada Nadzorcza głosami 19 za podjęła uchwałę następującej treści:

UCHWAŁA Nr 38 / 19/ 2026
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 26.08.2026 r.

w sprawie zmiany Regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „CZUBY” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 20 Statutu Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „CZUBY” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych

§ 2

Traci moc Regulamin udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „CZUBY” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych, stanowiący załącznik do uchwały nr 6/18/2026 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie z dnia 24.02.2026 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie.

Załącznik
do uchwały nr 38/ 19 /2026
Rady Nadzorczej SM „Czuby” w
Lublinie
z dnia 06.05.2025 r.

Regulamin

**UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ NA ROBOTY REMONTOWO – BUDOWLANE, INWESTYCYJNE,
KONSERWACYJNE ORAZ USŁUGI I DOSTAWY PRZEPROWADZANE W ZASOBACH SM “CZUBY” W
LUBLINIE FINANSOWANE ZE ŚRODKÓW SPÓŁDZIELCZYCH**

Rozdział I POSTAWNOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zamówienia będą udzielone Oferentom, którzy zostaną wybrani przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czuby” w Lublinie, według zasad określonych w niniejszym Regulaminie.

§ 2

Ileokroć w Regulaminie mowa jest o:

- 1) Zamawiającym – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Czuby” w Lublinie,
- 2) postępowaniu – rozumie się przez to procedurę wyboru podmiotu do realizacji zamówienia na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne, usługi lub dostawy,
- 3) przetargu – rozumie się przez to postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego,
- 4) Oferencie – rozumie się przez to podmiot ubiegający się o udzielenie zamówienia,
- 5) Wykonawcy – rozumie się przez to podmiot, wytypowany w drodze postępowania, do wykonania zamówienia,
- 6) Specyfikacji – rozumie się przez to Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ), Skróconą Specyfikację Warunków Zamówienia (SSWZ) lub zaproszenie do składania ofert,
- 7) Komisji Przetargowej – rozumie się przez to powoływany przez Zarząd Zamawiającego zespół pomocniczy, odpowiedzialny za przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia, w trybie wskazanym w § 3 ust. 1 pkt 1-3, w szczególności za ocenę Oferentów i złożonych ofert w kwestii dopuszczenia do udziału, przygotowanie propozycji wyboru najkorzystniejszej oferty (lub unieważnienia) oraz inne czynności zlecone przez Zamawiającego.

§ 3

Udzielanie zamówień

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia, Zamawiający organizuje w trybie:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) uproszczonym,
 - 3) zapytania o cenę,
 - 4) z wolnej ręki.
2. Postanowień Regulaminu nie stosuje się do zawierania umów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu, dotyczących w szczególności:
 - 1) dostawy mediów (m.in. energia cieplna, woda, ścieki, gaz, energia elektryczna),
 - 2) usług telekomunikacyjnych,
 - 3) usług pocztowych, w tym świadczenia usług finansowych przyjmowania wpłat na rachunki bankowe w Poczcie Polskiej S.A.
3. W wyjątkowych sytuacjach, na wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza może zwolnić postępowanie udzielenia zamówienia z konieczności zastosowania niniejszego regulaminu.

§ 4

Podstawowym trybem udzielania zamówień jest przetarg nieograniczony.

§ 5

Zamawiający może udzielić zamówienia w innym trybie niż przetarg nieograniczony wyłącznie na podstawie niniejszego Regulaminu.

§ 6

Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej (z wyłączeniem trybu udzielenia zamówienia z wolnej ręki).

Rozdział II TRYBY UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ

I. TRYB PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO

§ 7

Informacje ogólne

1. W trybie przetargu nieograniczonego, mogą brać udział wszyscy zainteresowani Oferenci, którzy spełniają wymagania niniejszego Regulaminu.
2. W trybie przetargu nieograniczonego wymagane jest:
 - 1) powołanie Komisji Przetargowej zgodnie z § 15 Regulaminu,
 - 2) sporządzenie przez Zamawiającego Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ),
 - 3) ogłoszenie na stronie internetowej Zamawiającego zgodnie z § 13 Regulaminu,
 - 4) wniesienie wadium przez Oferenta zgodnie z § 22 Regulaminu,
 - 5) potwierdzenie przez Oferenta referencji z ostatnich 36 miesięcy od momentu ogłoszenia przetargu, zawierające termin i miejsce wykonania robót oraz stwierdzenie, że roboty te zostały wykonane zgodnie z umową – o ile podstawowy zakres zamówienia odpowiadał co najmniej wielkości zamówienia (w tym robót o zbliżonym zakresie),

- 6) stosowanie kryterium oceny ofert zgodnie z § 17 Regulaminu.
3. Minimalny termin składania ofert w przetargu wynosi 14 dni na roboty budowlane oraz 7 dni na pozostałe zamówienia.
4. Przetarg jest ważny, jeżeli Komisja Przetargowa stwierdzi, iż wpłynęła co najmniej jedna ważna oferta spełniająca wymagania SIWZ i nie podlegająca odrzuceniu oraz gdy postępowanie przetargowe nie zostało unieważnione.
5. W trakcie postępowania niedopuszczalne jest dokonywanie jakichkolwiek zmian dotyczących złożonej oferty, w tym zwłaszcza zmiany ceny, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 19 (negocjacje).
6. Zamawiający ogłasza przetarg, posiadając niezbędną dokumentację określającą przedmiot zamówienia i jego wartość.
7. Zamawiający może również ogłosić przetarg, gdy nie posiada dokumentacji, ale określi szczegółowo parametry technologiczne, techniczne, jakościowe, zakres robót i ich wartość.
8. Przedmiot zamówienia określa się za pomocą obiektywnych cech technicznych i jakościowych przy przestrzeganiu polskich norm, a w odniesieniu do robót budowlanych (realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę) dokumentacji projektowej.

§ 8

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)

1. Zamawiający zobowiązany jest przygotować SIWZ, która winna zawierać wszystkie informacje o przedmiocie zamówienia i warunkach postępowania potrzebnych do sporządzenia oferty. SIWZ zatwierdzana jest przez Zarząd Spółdzielni.
2. SIWZ, jak również inne materiały przetargowe oferenci mogą pobrać ze strony internetowej Zamawiającego.
3. Oferent może zwrócić się pisemnie o wyjaśnienie SIWZ. Zamawiający zobowiązany jest w terminie 3 dni roboczych udzielić wyjaśnień, chyba że pismo o wyjaśnienie Specyfikacji wpłynęło do Zamawiającego na mniej niż 5 dni roboczych przed terminem składania ofert.
4. Zamawiający udostępnia treść wyjaśnienia wraz z zapytaniem na swojej stronie internetowej w ogłoszeniu o przetargu bez ujawniania źródła zapytania.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie, przed upływem terminu składania ofert, zmodyfikować treść dokumentów zawartych w SIWZ. Dokonane uzupełnienie jest wiążące również dla Oferentów, którzy złożyli oferty.
6. W przypadku modyfikacji zapisów SIWZ, o której mowa w ust. 5, Zamawiający może wydłużyć termin składania ofert.
7. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia może zawierać:
 - 1) nazwę i adres Zamawiającego,
 - 2) tryb udzielania zamówienia,
 - 3) opis przedmiotu zamówienia,
 - 4) termin wykonania zamówienia,
 - 5) wymagane gwarancje,
 - 6) wskazane miejsca i termin składania i otwarcia ofert,
 - 7) termin związania ofertą,
 - 8) wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z oferentami,
 - 9) projekt umowy,
 - 10) wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
 - 11) wymagania dotyczące wadium,
 - 12) opis sposobu przygotowania oferty,
 - 13) informacje o oświadczeniach, dokumentach i załącznikach, jakie ma zawierać oferta dla potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu i ważności oferty na podstawie § 16,
 - 14) opis kryteriów, którymi będzie kierował się Zamawiający przy wyborze oferty wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów,
 - 15) opis warunków udziału w przetargu oraz opis sposobu dokonania oceny spełnienia tych warunków.
8. Specyfikacja może zawierać jeszcze inne informacje ważne dla przeprowadzenia postępowania.

II. TRYB UPROSZCZONY

§ 9

Informacje ogólne

1. Tryb uproszczony jest trybem udzielania zamówień o charakterze konkurencyjnym, stosowanym w celu zapewnienia efektywności, przejrzystości oraz skrócenia czasu postępowania, przy zachowaniu zasad równego traktowania Oferentów.
2. W trybie uproszczonym wymagane jest:
 - 1) powołanie Komisji Przetargowej zgodnie z § 15 Regulaminu,
 - 2) sporządzenie przez Zamawiającego Skróconej Specyfikacji Warunków Zamówienia (SSWZ),
 - 3) ogłoszenie na stronie internetowej Zamawiającego zgodnie z § 13 Regulaminu,
 - 4) stosowanie kryterium oceny ofert zgodnie z § 17 Regulaminu.
3. Warunkami opcjonalnymi w trybie uproszczonym mogą być między innymi:
 - 1) wniesienie wadium przez Oferenta zgodnie z § 22 Regulaminu,
 - 2) potwierdzenie przez Oferenta referencji z ostatnich 36 miesięcy od momentu ogłoszenia postępowania, zawierające termin i miejsce wykonania robót oraz stwierdzenie, że roboty te zostały wykonane zgodnie z

- umową – o ile podstawowy zakres zamówienia odpowiadał co najmniej połowie wielkości zamówienia, jeżeli przedmiotem zamówienia są roboty budowlane (w tym robót o zbliżonym zakresie),
- 3) wymagania dotyczące gwarancji.
 4. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie uproszczonym poprzez publikację ogłoszenia o zamówieniu na stronie internetowej Spółdzielni oraz opcjonalnie poprzez zaproszenie do składania ofert co najmniej 3 Oferentów, w tym prowadząc obie metody jednocześnie i zachowując te same warunki zamówienia.
 5. Tryb uproszczony może być stosowany po spełnieniu jednego z warunków:
 - 1) wartość przedmiotu zamówienia nie przekracza kwoty 200 000 zł netto,
 - 2) wcześniej przeprowadzono postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego, w którym nie wyłoniono Wykonawcy.
 6. Tryb uproszczony nie ma zastosowania do zamówień wymagających pozwolenia na budowę.
 7. Termin składania ofert nie może być krótszy niż 7 dni od momentu ogłoszenia postępowania.

§ 10

Skrócona Specyfikacja Warunków Zamówienia (SSWZ)

1. Skrócona specyfikacja może zawierać:
 - 1) nazwę i adres Zamawiającego,
 - 2) opis przedmiotu zamówienia,
 - 3) termin wykonania zamówienia,
 - 4) kryteria oceny ofert i ich znaczenie,
 - 5) miejsce i termin składania ofert,
 - 6) warunki udziału Oferenta w postępowaniu (zgodnie z § 16 Regulaminu).
2. W przypadku usług lub dostaw, Zamawiający może odstąpić od żądania pełnego zestawu dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, ograniczając je do oświadczeń Oferenta oraz dokumentu dopuszczającego Oferenta do obrotu prawnego.
3. SSWZ, jak i inne materiały Oferenci mogą pobrać ze strony internetowej Spółdzielni.
4. Specyfikacja może zawierać inne informacje ważne dla przeprowadzenia postępowania.

III. TRYB ZAPYTANIA O CENĘ

§ 11

Informacje ogólne

1. Zapytanie o cenę to tryb zamówienia, w którym Zamawiający kieruje zaproszenie do składania ofert do wybranych przez siebie Oferentów i zaprasza ich do składania ofert.
2. W trybie zapytania o cenę wymagane jest:
 - 1) powołanie Komisji Przetargowej zgodnie z § 15 Regulaminu,
 - 2) sporządzenie przez Zamawiającego zaproszenia do składania ofert,
3. Zamówienie w trybie zapytania o cenę może być zastosowane, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - 1) wartość przedmiotu zamówienia nie przekracza kwoty 200 000 zł netto,
 - 2) przeprowadzone postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego lub uproszczonego zostało unieważnione, nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone.
4. Zamawiający wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę zapraszając do składania ofert nie mniej niż 3 Oferentów.
5. Zaproszenie do składania ofert zawiera, co najmniej:
 - 1) określenie i opis przedmiotu zamówienia;
 - 2) termin wykonania zamówienia;
 - 3) wskazanie miejsca i terminu składania ofert;
 - 4) informacje o oświadczeniach i dokumentach, jakie ma zawierać oferta dla potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu i ważności oferty,
 - 5) projekt umowy (opcjonalnie).
6. Każdy z Oferentów może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić, z wyjątkiem sytuacji określonej w § 19 Regulaminu (negocjacje).
7. Zapytanie o cenę jest trybem, w którym Zamawiający przy wyborze ofert kieruje się tylko ceną.

IV. TRYB Z WOLNEJ RĘKI

§ 12

Informacje ogólne

1. Tryb z wolnej ręki jest to postępowanie, w którym Zamawiający udziela zamówienia wybranemu przez siebie Wykonawcy.
2. Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki tylko wtedy, gdy zachodzi jedna z następujących okoliczności:
 - 1) ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia;
 - 2) z przyczyn technicznych lub ze względu na szczególny rodzaj robót budowlanych, dostaw lub usług, mogą być one wykonane tylko przez jednego Oferenta;

- 3) dopuszcza się udzielenie zamówienia temu samemu Wykonawcy w przypadku konieczności realizacji zamówień dodatkowych lub uzupełniających, których wykonanie stało się niezbędne w toku realizacji zadania, a których nie można było przewidzieć na etapie planowania, lub gdy z przyczyn technicznych, organizacyjnych albo ekonomicznych nie jest celowe ich wyodrębnienie; udzielenie zamówienia temu samemu Wykonawcy jest również dopuszczalne w sytuacji, gdy przemawiają za tym względy gospodarcze, w szczególności zapewnienie ciągłości realizacji, zachowanie jednolitych standardów technicznych lub materiałowych, korzystne warunki cenowe, potwierdzona rzetelność i jakość dotychczasowych usług lub dostaw, pod warunkiem sporządzenia pisemnego uzasadnienia wskazującego na zasadność takiego wyboru (np. aktualna oferta Wykonawcy, pozytywna opinia RPNO, itp.);
- 4) zawierana jest umowa na przeprowadzenie badań, opinii technicznych, ekspertyz, standardowych projektów lub dokumentacji;
- 5) przeprowadzone kolejno postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego, uproszczonego i zapytania o cenę nie przyniosły rozstrzygnięcia i wyboru Wykonawcy;
- 6) wartość przedmiotu zamówienia nie przekracza kwoty 100 000 zł netto.

Rozdział III PRZEBIEG POSTĘPOWANIA

§ 13

Ogłoszenie

1. Ogłoszenia o zamówieniach w trybie przetargu nieograniczonego oraz uproszczonym zamieszcza się na stronie internetowej Zamawiającego. Dopuszcza się również zamieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej oraz na portalach internetowych.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1, winno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Zamawiającego;
 - 2) tryb zamówienia;
 - 3) przedmiot zamówienia;
 - 4) określenie sposobu uzyskania Specyfikacji;
 - 5) miejsce i termin składania i otwierania ofert.
3. Ogłoszenie może zawierać dodatkowo inne informacje ważne dla przeprowadzenia postępowania.

§ 14

Termin związania ofertą

Każdy Oferent związany jest swoją ofertą 30 dni od daty rozstrzygnięcia postępowania.

§ 15

Komisja Przetargowa

- 4) Komisja Przetargowa powinna się składać z min. 4 osób, w tym:
 - a. Pracownika Zespołu ds. technicznych Zarządu,
 - b. Kierownika Administracji Osiedla,
 - c. Pracownika ds. technicznych Administracji Osiedla,
 - d. Pracownika Pionu Finansowego,
 - e. Przedstawiciela Rady Nadzorczej będącego jej Członkiem, upoważniony przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - f. Przedstawiciela Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla, z nieruchomości, której dotyczą prace objęte postępowaniem lub Przewodniczącego / Zastępcy Przewodniczącego Rady Nieruchomości Osiedla lub Przewodniczącego Komisji GZM Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla.
- 5) Posiedzenie Komisji Przetargowej jest ważne, gdy uczestniczą w nim co najmniej 3 osoby, w tym Przewodniczący lub Zastępca.
- 6) Komisja Przetargowa może mieć charakter stały lub być powoływana do przeprowadzenia poszczególnych postępowań.
- 7) Członków Komisji Przetargowej, w tym Przewodniczącego i Zastępcę, powołuje Zarząd Spółdzielni. Komisja Przetargowa jest zespołem pomocniczym dla Zarządu powołanym do oceny spełnienia przez Oferentów warunków udziału w postępowaniu oraz do badania i oceny ofert.
- 8) Po dokonaniu oceny Komisja Przetargowa przedstawia Zarządowi wnioski i propozycje odnośnie wyboru najkorzystniejszej oferty, wykluczenia Wykonawcy, odrzucenia oferty, unieważnienia postępowania lub przeprowadzenia negocjacji – w formie protokołu.
- 9) Komisja Przetargowa sporządza i podpisuje protokół z postępowania zawierający:
 - a. opis przedmiotu zamówienia;
 - b. nazwy i adresy oferentów;
 - c. cenę każdej z ofert;
 - d. porównanie złożonych ofert;
 - e. informacje o spełnieniu warunków przez oferentów;
 - f. propozycję i uzasadnienie wyboru najkorzystniejszej oferty, wykluczenia Oferenta, odrzucenia oferty, unieważnienia przetargu lub przeprowadzenia negocjacji;
- 10) Członkowie Komisji zobowiązani są do zachowania poufności odnośnie informacji uzyskanych w trakcie postępowania.
- 11) Członkowie Komisji podlegają wyłączeniu z udziału w pracach Komisji, jeżeli:

- a. ubiegają się o udzielenie zamówienia;
 - b. ich małżonkowie oraz osoby będące w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa ubiegają się o udzielenie zamówienia;
 - c. przed upływem trzech lat od wszczęcia postępowania pozostawały w stosunku pracy, zależności lub dominacji z Oferentem ubiegającym się o zamówienie;
 - d. pozostają z Oferentem w takim stosunku prawnym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
- 12) Członkowie Komisji składają pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania pisemne oświadczenie o braku okoliczności, o których mowa w ust. 8.

§ 16

Oferenci – wymagania

1. W postępowaniu mogą brać udział Oferenci, którzy:
 - 1) posiadają zarejestrowaną działalność gospodarczą, której zakres odpowiada przedmiotowi zamówienia;
 - 2) posiadają uprawnienia do wykonania określonej działalności lub czynności niezbędnych do wykonania zamówienia, jeżeli jest to wymagane przepisami prawa powszechnie obowiązującego;
 - 3) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia;
 - 4) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia;
 - 5) nie podlegają wykluczeniu z postępowania.
2. Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się Oferentów:
 - 1) którzy w ciągu ostatnich pięciu lat wyrządzili szkodę Zamawiającemu, nie wykonując zamówienia, lub wykonując go wadliwie, co zostanie stwierdzone w protokole Komisji Przetargowej,
 - 2) w stosunku do których wszczęto postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe,
 - 3) którzy złożyli nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik postępowania.
3. Ofertę wykluczonego Oferenta uznaje się za odrzuconą.
4. Dowodami potwierdzającymi wiarygodność techniczną i ekonomiczną Oferenta w zależności od przedmiotu zamówienia mogą być:
 - 1) kwalifikacje zawodowe osób odpowiedzialnych za realizację robót (np. uprawnienia budowlane wraz z zaświadczeniem o przynależności do Izby Inżynierów), jeżeli zostały wymienione w Specyfikacji,
 - 2) referencje, zgodnie z wymaganiami poszczególnych trybów udzielania zamówień,
 - 3) inne, szczególnie istotne dla danego przedmiotu zamówienia, określone w ogłoszeniu lub Specyfikacji,
 - 4) oświadczenie lub zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami podatkowymi i składkami na ubezpieczenia społeczne (określone w Specyfikacji),
 - 5) aktualny dokument dopuszczający Oferenta do obrotu prawnego w zakresie objętym zamówieniem (odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie w CEIDG w formie dokumentu elektronicznego lub wydruku ze strony internetowej CEIDG),
 - 6) polisa ubezpieczeniowa (nie dotyczy zamówień na dostawy).

§ 17

Kryterium oceny ofert

1. Podstawowym warunkiem i kryterium oceny ofert jest cena netto przedmiotu zamówienia, która nie może stanowić mniej niż 75% ogólnej oceny oferty.
2. Cena przedmiotu zamówienia może stanowić jedyne kryterium oceny ofert.
3. Kryteria inne niż cena przedmiotu zamówienia (np. okres gwarancji, kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy, itp.) mogą zostać określone w Specyfikacji.

§ 18

Otwarcie i sprawdzenie ofert

1. Oferty należy składać w terminie i miejscu określonym w Specyfikacji.
2. Treść oferty i jej forma określona przez Zamawiającego w Specyfikacji powinna być zachowana przez Oferenta.
3. Ofertę należy złożyć w miejscu wskazanym w Specyfikacji w dwóch zamkniętych kopertach (zewnętrznej i wewnętrznej).
4. Koperta zewnętrzna winna być złożona bez nazwy nadawcy oraz opisana wskazanym w Specyfikacji tytułem postępowania, którego dotyczy.
5. Koperta wewnętrzna winna być opisana nazwą nadawcy oraz wskazanym w Specyfikacji tytułem postępowania, którego dotyczy.
6. Oferta złożona w kopercie zewnętrznej opisanej danymi nadawcy nie podlega odrzuceniu. W przypadku chęci wycofania oferty obowiązują zapisy § 18 pkt. 9 – 12.
7. Oferty podlegają obowiązkowej rejestracji w dzienniku korespondencji Zamawiającego.
8. Złożone oferty do chwili ich otwarcia w wyznaczonym w Specyfikacji dniu winny być zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.
9. Oferent może przed wyznaczonym terminem składania ofert zmienić lub wycofać swoją ofertę składając odpowiedni wniosek z wyszczególnieniem tytułu postępowania, na które została złożona.

10. Złożone oferty, które nie zostały wycofane w odpowiednim terminie (tj. przed terminem otwarcia ofert) nie podlegają zwrotowi bez względu na wynik postępowania.
11. Koperta zewnętrzna oferty złożonej po ustalonym terminie może zostać otwarta wyłącznie w celu ustalenia danych Oferenta, natomiast koperta wewnętrzna pozostaje nieotwierana i zostaje zwrócona Oferentowi.
12. Wycofanie oferty przed terminem składania ofert nie powoduje utraty wadium. Oferta podlega zwrotowi po otwarciu koperty zewnętrznej w celu identyfikacji Oferenta.
13. Każdy Oferent może złożyć jedną ofertę, z zastrzeżeniem, iż Zamawiający może dopuścić możliwość złożenia oferty częściowej, jeżeli przedmiot zamówienia jest podzielny oraz zostało to opisane w Specyfikacji.
14. W miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu odbywa się otwarcie ofert (część jawna), z którego sporządza się protokół. Oferenci mogą być obecni w trakcie jawnej części postępowania.
15. W części jawnej postępowania czynności Komisji Przetargowej obejmują:
 - 1) stwierdzenie nienaruszalności kopert z ofertami;
 - 2) otwarcie kopert z ofertami;
 - 3) odczytanie ofert i podanie do wiadomości z każdej z nich jedynie nazwy i adresu Oferenta oraz wysokości oferowanej ceny, ewentualnie odczytanie danych dotyczących pozostałych kryteriów.
16. Komisja Przetargowa może zwrócić się do Oferentów, których oferty otwarto z żądaniem wyjaśnienia treści złożonej oferty.
17. Komisja Przetargowa może wezwać Oferentów, którzy w odpowiednim terminie nie złożyli oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu lub którzy złożyli dokumenty zawierające błędy, do ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie.
18. W części niejawnej postępowania czynności Komisji Przetargowej obejmują:
 - 1) sprawdzenie zgodności ofert z podanymi warunkami i wymogami zawartymi w Specyfikacji;
 - 2) przeprowadzenie analizy złożonych ofert i wybranie najkorzystniejszej oferty z uwzględnieniem kryteriów podanych w Specyfikacji;
 - 3) sporządzenie protokołu ze swojej działalności i jego podpisanie;
 - 4) wpisanie do protokołu ewentualnych zastrzeżeń członków Komisji.
19. Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli:
 - 1) oferta nie spełnia warunków niniejszego Regulaminu lub Specyfikacji,
 - 2) jest nieczytelna w stopniu uniemożliwiającym dokonanie jej oceny,
 - 3) została złożona przez Oferenta wykluczonego z postępowania lub niezaproszonego do składania ofert (tryb zapytania o cenę),
 - 4) Oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej omyłki w tekście oferty,
 - 5) Oferent nie udzieli żądanego przez Spółdzielnię wyjaśnienia dotyczącego złożonej oferty w wyznaczonym terminie.
20. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie z tytułu odrzucenia oferty.
21. O odrzuceniu ofert Zamawiający informuje Oferenta, nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia postępowania.

§ 19 Negocjacje

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji z Oferentami, którzy złożyli oferty niepodlegające odrzuceniu.
2. Negocjacje mogą dotyczyć między innymi ceny, terminów realizacji, okresu gwarancji, w przypadku zamówienia na usługi i dostawy - zakresu świadczenia.
3. Negocjacje mogą być prowadzone z jednym, kilkoma lub wszystkimi Oferentami, z zastrzeżeniem warunków wymienionych w ust. 4.
4. Negocjacje mogą być przeprowadzone, jeżeli złożone oferty:
 - 1) zawierają taką samą cenę,
 - 2) zawierają zbliżoną cenę (do 5% ceny najtańszej oferty spełniającej warunki postępowania),
 - 3) w których cena najkorzystniejszej oferty przekracza zaplanowane lub będące w dyspozycji środki finansowe na przedmiot zamówienia.
5. Ostateczną decyzję o przeprowadzeniu negocjacji podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. Udział w negocjacjach nie jest obowiązkowy i nie stanowi zobowiązania Spółdzielni do zawarcia umowy z żadnym z Oferentów.
7. W negocjacjach uczestniczy Zarząd Spółdzielni, Przewodniczący Komisji Przetargowej oraz co najmniej jeden wyznaczony przez Komisję Członek z jej składu.
8. Negocjacje mogą mieć formę:
 - 1) spotkań bezpośrednich,
 - 2) pisemną (w tym z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej).
9. Po zakończeniu negocjacji Oferenci mogą zostać wezwani do złożenia ofert ostatecznych w wyznaczonym terminie.

§ 20 Rozstrzygnięcie

1. Rozstrzygnięcia przetargu dokonuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Przewodniczącego lub Zastępcy Przewodniczącego Komisji Przetargowej w oparciu o protokół, o którym mowa w § 15 ust. 5 i 6.
2. Zarząd może:
 - 1) zatwierdzić wniosek Komisji Przetargowej,

- 2) odmówić zatwierdzenia wniosku i skierować sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Komisję lub zobowiązać Komisję do zorganizowania negocjacji,
- 3) unieważnić przetarg.
3. W przypadku odstąpienia od zawarcia umowy lub jej zerwania przez Wykonawcę, może być zawarta umowa z Oferentem, którego oferta była najkorzystniejszą z pozostałych ważnych ofert złożonych w postępowaniu.
4. O wyniku postępowania Zamawiający zawiadamia Oferentów, w tym informuje wybranego Wykonawcę o terminie i warunkach zawarcia umowy.
5. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest podpisać umowę z Zamawiającym w terminie do 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wyborze oferty.

§ 21

Unieważnienie

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia unieważnia się, jeżeli:
 - 1) nie złożono żadnej oferty,
 - 2) wszyscy Oferenci zostali wykluczeni lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
 - 3) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą Zamawiający przeznaczył na finansowanie zamówienia,
 - 4) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonania przedmiotu zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć,
 - 5) postępowanie obarczone jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy w sprawie zamówienia.
2. Zamawiający informuje o unieważnieniu postępowania w formie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie z tytułu unieważnienia postępowania oraz z tytułu odstąpienia od postępowania przez Zamawiającego.
4. W każdym momencie Zamawiający może unieważnić postępowanie bez podania przyczyny.

§ 22

Wadium

1. Zobowiązanie do wniesienia wadium jest określone w Specyfikacji.
2. Wadium może być wniesione w następujących formach:
 - 1) pieniądzu,
 - 2) poręczeniach bankowych,
 - 3) gwarancjach bankowych,
 - 4) gwarancjach ubezpieczeniowych.
3. Zamawiający zwraca wadium w terminie do 14 dni od daty:
 - 1) upływu terminu związania ofertą;
 - 2) zawarcia umowy i wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na warunkach określonych w Specyfikacji;
 - 3) unieważnienia przetargu;
 - 4) wycofania oferty przez Oferenta przed upływem terminu składania ofert;
 - 5) wykluczenia Oferenta z postępowania;
 - 6) odrzucenia oferty Oferenta.
4. Zamawiający zwraca wadium bez odsetek, a koszty prowizji bankowych ponosi Oferent.
5. Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:
 - 1) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych przez Zamawiającego;
 - 2) odmówił wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na warunkach określonych w Specyfikacji;
 - 3) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta;
 - 4) przedstawił w swojej ofercie nieprawdziwe dane;
 - 5) wycofał ofertę po terminie składania ofert.

§ 23

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy na warunkach określonych w Specyfikacji, jeżeli zakres zamówienia objęty jest gwarancją.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być wnoszone w formach określonych w § 22 ust 2 niniejszego regulaminu na warunkach określonych w Specyfikacji.
3. Wadium wniesione w pieniądzu przez Wykonawcę, może być zaliczone przez Zamawiającego na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
4. Zamawiający zwraca zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w pieniądzu wg wartości nominalnej bez odsetek na rachunek Wykonawcy w terminie i na warunkach określonych w umowie

Rozdział IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

2. Wszystkie osoby uczestniczące w postępowaniu o udzielenie zamówienia, zobowiązane są do zachowania poufności posiadanych informacji.

3. Uczestnicy postępowania nie mogą ujawnić informacji dotyczących postępowania lub, których ujawnienie narusza interesy handlowe stron oraz zasady uczciwej konkurencji.
4. Zamawiający przechowuje wszystkie oferty, które zostały złożone w trakcie przeprowadzania postępowania oraz dokumentację przeprowadzenia postępowania przez okres co najmniej 3 lat od zakończenia postępowania. Przez zakończenie postępowania rozumie się datę zatwierdzenia przez Zarząd protokołu Komisji Przetargowej.

§ 25

Postępowania w trybie przetargu nieograniczonego i uproszczonym są organizowane centralnie i odbywają się w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

Ad. 5

Rozpatrzenie pism skierowanych do RN.

Przystąpiono do rozpatrywania pism skierowanych do rozpatrzenia przez Radę oraz skierowanych do jej wiadomości. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z:

1. Korespondencją prowadzoną przez Spółdzielnię z członkiem zam. przy ul. Sasankowej w osiedlu Ruta tj. pismami z dnia 29.07.2026 r., 09.07.2026 r. odp. Zarządu z dn. 22.07.2026 r., pismem z 24.06.2026r, odp. Zarządu z 18.06.2026 r. i 10.06.2026 r., pismem z 11.06.2026 r. i odp. Zarządu z 04.05.2026 r.- pismami dotyczącymi dot. szkód powstałych w wyniku zalania mieszkania, właściwego oszacowania szkody, otrzymania należnego odszkodowania oraz wysłuchaniu dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawionych przez zastępcę prezesa ds. eksploatacyjnych, że „po wykonaniu ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu balkonu Zarząd Spółdzielni podjął działania zmierzające do wyboru wykonawcy i realizacji niezbędnych robót remontowych. W tym celu przeprowadzono postępowania przetargowe mające na celu wyłonienie wykonawcy oraz kierowano bezpośrednie zapytania ofertowe do firm. Pomimo podejmowanych działań żadna z firm nie wykazała zainteresowania realizacją robót, a w prowadzonych postępowaniach nie wpłynęła żadna oferta. Obecnie postępowanie (w trybie „zapytania o cenę”) nadal jest w toku. W związku z powyższym należy podkreślić, że sprawa remontu balkonu nie została pominięta ani pozostawiona bez działania. Zarząd, po uzyskaniu ekspertyzy technicznej, podejmował kolejne czynności zmierzające do znalezienia wykonawcy i realizacji remontu, jednak skuteczne przeprowadzenie robót jest obecnie uzależnione od pozyskania zainteresowanego wykonawcy”, postanowiła, że działania podejmowane przez Zarząd w celu załatwienia zgłoszonej uznać za prawidłowe.
2. Wnioskiem z dnia 10.07.2026 r. skierowany przez członka RN ii Kierownika Domu Kultury Skarpa w sprawie wstrzymanie ogłoszonego przetargu w trybie „zapytania o cenę” na zakup i montaż urządzeń zabawowych i ogrodzenia na działce nr 49/17 przy ul. Romantycznej, którego rozstrzygnięcie ma nastąpić 15 lipca 2026 r, odpowiedzią Zarządu z dnia 04.08.2026 r. oraz decyzją RPNO Skarpa z dnia 23.06.2026 r., po burzliwej dyskusji i przeprowadzeniu głosowania nad wnioskiem, „aby Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do niepodpisywania umowy z wyłonionym w czasie przetargu wykonawcą” ; głosami 9 za 6 przeciwnymi i 4 wstrzymującym się, postanowiła nie przyjąć wniosku o zobowiązaniu zarządu do niepodpisywania umowy i uznać, że nie zgłasza uwag do sposobu załatwienia sprawy.
3. Skargą członka zam. ul. Bursztynowa w osiedlu „Widok” z dnia 1.08.2026 skierowana do Zastępcy Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych, do wiadomości RN i prezesa Zarządu dot. utrudnianie dostępu do informacji na podstawie § 1, punkt 1c,1d i §2 punkt 1b, punkt 2. z odpowiedzią Zarządu z dnia 15 czerwca 2026 r. oraz odpowiedzią z dnia 1.06.2026 uznała działania Zarządu za prawidłowe.
4. Pismem członka zam. ul. Bursztynowa w Osiedlu „Widok” z dnia 29.05.2026 r. skierowane do Zarządu i wiadomości RN dot. aktu wandalizmu polegającym na, uszkodzeniu szyby w drzwiach wejściowych, trzeciej klatki nieruchomości przy ul. Bursztynowej, odpowiedzią zarządu z dnia 10.06.2026 r. postanowiła nie zgłaszać uwag do sposobu załatwienia sprawy. Zwróciła natomiast uwagę na niewłaściwy sposób usuwania ogłoszeń umieszczanych na tablicach i drzwiach klatek schodowych.
5. Pismem członka zam. przy ul. Fantastycznej w osiedlu Skarpa z dnia 30.04.2026 r. skierowanym do Administracji osiedla „Skarpa” dot. ponownego wniosku o pilną i

skuteczną interwencję w sprawie niesprawnej wentylacji, wnioskiem z dnia 30.04.2026 r. dot. udostępnienie kopii protokołów z rocznej kontroli wentylacji, odpowiedzią z dnia 25.05.2026 r. na pismo z dnia 30.04.2026 r. i wnioskiem z dnia 25.06.2026 r. skierowanym do RN o interwencję w związku z brakiem odpowiedzi na złożone pisma, odpowiedzią zarządu z dnia 10.08.2026 r., Rada Nadzorcza uznała działania Administracji za prawidłowe. Zwróciła natomiast uwagę na niedotrzymanie określonego w statucie terminu udzielenia odpowiedzi (§ 8a ust. 6 Statutu)

6. Członka zam. przy ul. Romantycznej w osiedlu Skarpa z dnia 2.02.2026 r. i 3.02.2026 r., które to pisma analizowane były przez komisje GZMi i Radę Nadzorczą „w starym składzie”. Rada Nadzorcza po wysłuchaniu informacji przedstawionej przez autora pism i po dyskusji postanowiła nie podejmować odrębnych działań w zakresie rozpatrywania kolejnych pism mieszkańca dotyczących montażu podzielników kosztów ogrzewania, uznając, że sprawa została objęta działaniami informacyjnymi i wyjaśniającymi prowadzonymi przez Zarząd. Odbyły się spotkania z udziałem mieszkańca, podczas których przedstawiono rzetelne i szczegółowe informacje dotyczące planowanego montażu podzielników, zarówno pod względem prawnym, jak i technicznym oraz ekonomicznym. Mieszkaniec miał możliwość bezpośredniego zapoznania się z wynikami przeprowadzonych analiz, uzyskania wyjaśnień od przedstawicieli firmy rozliczającej koszty ciepła oraz autorów analizy dotyczącej opłacalności zastosowania podzielników w budynkach objętych przedsięwzięciem.
7. Pismem Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla „Błonie” z dnia 30 lipca 2026 r. skierowane do Zarządu i wiadomości osiedla „Błonie”, z prośbą o wywieszanie na klatkach schodowych informacji o liczbie osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach - nr lokalu i liczba osób i odpowiedzią z dnia 25 sierpnia 2026 r. postanowiła nie zgłaszać uwag do sposobu załatwienia sprawy.

Ad. 6

Przyjęcie protokołu z posiedzenia RN w dn. 7.07.2026 r.

Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 07.07.2026 został przyjęty bez uwag głosami 19 za i 1 przeciwnym.

Ad. 7

. Sprawy wniesione.

- 1) Rada Nadzorcza głosami 19 za postanowiła skierować do Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedla Skarpa, Ruta, Łęgi, Błonie, Widok, Poręba propozycję:

„Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie zwraca z prośbą o rozważenie możliwości organizowania posiedzeń RPNO w dwóch pierwszych tygodniach każdego miesiąca.

Wówczas posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej, prezydium i komisji mogłyby się odbywać w dwóch ostatnich tygodniach miesiąca.

Przyjęcie przedstawionej propozycji organizacji posiedzeń Rad Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli i Rady Nadzorczej umożliwi członkom tych obu tych organów udział we wszystkich posiedzeniach.

Rada Nadzorcza uprzejmie prosi o zaakceptowanie zgłoszonej propozycji”.

- 2) Zapoznała się z kosztami organizacji Walnego Zgromadzenia zwołanego w dniach 30.05.2025 do 30.06.2026

Materiały	4 629,20
Wynajem sal	11 550,00
Nagłośnienie	8 540,00
Wynagrodzenia	38 756,41
Wydruki drukarka	218,40

Broszury	7 469,80
RAZEM KOSZTY	71 163,81

Koszty obsługi Walnego Zgromadzenia w 2025 r. były niższe, ze względu na czas trwania spotkań i nagłośnienia sali (przeprowadzane wybory członków RN) oraz wykonania wydruków informatora z materiałami.

- 3) Leszek Dunecki zaproponował, aby Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych przedstawił informacje nt. jaka jest możliwość założenia na ujęciach wody filtrów sznurkowych;
- 4) Sylwia Zubrzycka poprosiła o informację w jaki sposób i kiedy będą rozliczane koszty ogrzewania w jej nieruchomości, oraz jaki system multi klimatyzacji zostanie zastosowany w budynkach administracyjnych a jaki w siedzibie Zarządu;
- 5) Rafał Nazaruk poprosił o wyjaśnienie przez radcę prawnego; sposobu liczenia głosów na Walnym Zgromadzeniu SM Czuby w Lublinie przy podejmowaniu uchwały o zmianie Statutu oraz dlaczego została zastosowana zasada, że podjęcie uchwały wymaga większości kwalifikowanej – 2/3 głosów.
- 6) Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych poprosił o wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą na możliwość realizacji prac przez Wykonawcę wyłonionego w drodze przetargu nieograniczonego, w roku następnym (2027) oraz ujęcie środków zaplanowanych na wykonanie robót w planie gospodarczo – finansowym w 2027 r.
Rada Nadzorcza głosami 20 za, wyraziła zgodę na realizację zgłoszonej propozycji.
- 7) Sylwia Zubrzycka poprosiła o wyjaśnienie, dlaczego nie może otrzymywać materiałów przesyłanych drogą mailową do realizacji porządku obrad posiedzeń Rady Nadzorczej w wersji papierowej, tak jak się to odbywało w poprzedniej kadencji RN. Nie posiada żadnego sprzętu do odbioru tych materiałów poza aparatem telefonicznym i nie zamierza ich zakupu. Przekazywane materiały zawierają kilkadziesiąt stron (60- 80) i jest jej trudno przygotować się do omawianych na posiedzeniu tematów. Złoży w tej sprawie do Zarządu prośbę na piśmie.

Na tym posiedzenie zakończono.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Zastępca przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Rafał Ciseł

Stanisław Tanikowski