

Regulamin niniejszy został zatwierdzony
Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2026
z dnia 14.05.2026
i obowiązuje od dnia 14.05.2026

REGULAMIN
ORGANIZOWANIA I PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA
WYKONANIE ROBÓT I USŁUG
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Gręcznarowskiego

REGULAMIN ORGANIZOWANIA I PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA WYKONANIE ROBÓT I USŁUG

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 2026.524 t.j. z dnia 2026.04.16).
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (2026.521 t.j. z dnia 2026.04.15)
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2024.558 t.j. z dnia 2024.04.12).
4. Statut Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Przepisy ogólne.

§ 1

1. Regulamin określa zasady, formy i tryb przeprowadzania przetargów w Spółdzielni na:
 - 1) roboty budowlane,
 - 2) dostarczenie usług i towarów,
 - 3) sprzedaż prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych z wyłączeniem pomieszczeń wspólnego użytku,
 - 4) sprzedaż i dzierżawę terenu,
 - 5) najem lokalu.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) **Robotach budowlanych** - należy przez to rozumieć: roboty budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.
 - 2) **Dostawach** - należy przez to rozumieć: nabywanie rzeczy i praw na podstawie umowy sprzedaży lub dostawy oraz innych umów o podobnym charakterze.
 - 3) **Usługach** - należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy za wyjątkiem usług prawnych, architektonicznych, nadzoru budowlanego, księgowych. Do wyszczególnionych wyżej usług nie stosuje się niniejszego regulaminu.
 - 4) **Zamawiającym** - należy przez to rozumieć: Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu.
 - 5) **Najkorzystniejszej ofercie** - należy przez to rozumieć: oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans wszystkich kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia.
 - 6) **Wartości zamówienia** - należy przez to rozumieć: wartość szacunkowa zamówienia, ustalona przez zamawiającego - bez podatku od towarów i usług.

- 7) **Wykonawcy** - należy przez to rozumieć: osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która ubiega się o realizację robót budowlanych, dostaw lub usług.
- 8) **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć: Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu.

III. Ogólne zasady organizowania przetargów.

§ 2

1. Przetargi przeprowadza Komisja Przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja winna składać się z co najmniej trzech osób, w tym Przewodniczącego i 2 członków.
3. Członkami Komisji Przetargowej są przedstawiciele wybrani przez Zarząd RSM
4. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które:
 - 1) są osobami bliskimi w stosunku do przystępującego do przetargu lub jego prawnego następcy,
 - 2) pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
5. Członek komisji w przypadku stwierdzenia, że mają miejsce okoliczności określone w § 2 ust. 4 jest wyłączony z jej składu.
6. Komisja przetargowa zobowiązana jest działać obiektywnie, wnikliwie i starannie.
7. W posiedzeniach Komisji Przetargowej uczestniczą na każdym etapie wyboru oferty wyznaczeni przez Radę Nadzorczą RSM jej członkowie z głosem doradczym, bez prawa głosowania nad wyborem oferty”.

IV. Zasady, formy i tryb przeprowadzania przetargów na roboty budowlane, dostarczenie usług i towarów.

§ 3

1. Wykonawcą może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej oraz podmioty te występujące wspólnie.
2. Wykonawcy występujący wspólnie ponoszą solidarną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia.

§ 4

1. Zamówienie może być udzielone wykonawcy, który został wybrany na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Zamówień udziela się w trybie:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) zapytania ofertowego,
 - 3) zamówienia z wolnej ręki.
3. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od stosowania niniejszego Regulaminu w całości lub w części w przypadku, gdy zamówienie udzielane przez Spółdzielnię jest

finansowane ze środków zewnętrznych na podstawie zawartych umów o dofinansowanie lub innych dokumentów, w szczególności regulaminów, wytycznych lub innych aktów określających odrębne, szczegółowe zasady udzielania zamówień w związku z udzielanym zamówieniem. W takim przypadku zastosowanie znajdują w pierwszej kolejności postanowienia wynikające z tych dokumentów, natomiast w zakresie, w jakim nie przewidują one szczegółowych wymogów dotyczących udzielania zamówień, stosuje się odpowiednie postanowienia niniejszego Regulaminu.

§ 5

1. O wyborze trybu udzielenia zamówienia o wartości do 80.000,00 zł netto (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych) decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Zastosowanie innego trybu niż przetarg nieograniczony przy zamówieniach, których wartość jest równa lub przekracza kwotę 80.000,00 zł netto (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych) wymaga zatwierdzenia Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, chyba, że przepisy niniejszego Regulaminu stanowią inaczej.

§ 6

1. Ogłoszenia o zamówieniach ogłasza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w innych mediach i na portalach internetowych.
2. Z ubiegania się o udzielenie zamówienia wyklucza się:
 - 1) wykonawców, którzy w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania nie wykonali zamówienia lub wykonali je z nienależytą starannością,
 - 2) wykonawców, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
 - 3) wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, kiedy uzyskali oni przewidzianą prawem zgodę na zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego,
 - 4) wykonawców - osoby fizyczne, które prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - 5) osoby prawne, których urzędujących członków władz prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa albo inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - 6) przedsiębiorców, na których w ciągu ostatnich trzech lat została nałożona kara pieniężna, o której mowa w przepisach o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, za czyn nieuczciwej konkurencji polegający na przekupstwie osoby pełniącej funkcję publiczną,
 - 7) wykonawców, którzy nie spełniają warunków określonych w § 9 ust. 1,

- 8) wykonawców, którzy nie złożyli wymaganych oświadczeń, nie spełnili wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, w szczególności nie wnieśli wadium.

§ 7

1. Oferta wykonawcy, który został wykluczony z postępowania, nie jest rozpatrywana.
2. O wykluczeniu z postępowania przetargowego zamawiający zawiadamia wykluczonego wykonawcę podając uzasadnienie.

§ 8

Komisja Przetargowa dokonuje oceny ofert i rekomenduje wybór najkorzystniejszej oferty. Zamawiający dokonuje wyboru oferty w oparciu o protokół z prac Komisji Przetargowej lub unieważnia przetarg.

§ 9

1. Przystępując do przetargu każdy wykonawca składa oświadczenie, że:
 - 1) jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
 - 2) posiada uprawnienia niezbędne do wykonywania określonych prac lub czynności,
 - 3) dysponuje niezbędną wiedzą i doświadczeniem, a także potencjałem ekonomicznym i technicznym oraz pracownikami zdolnymi do wykonania danego zamówienia,
 - 4) znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
2. Zamawiający wyklucza z postępowania uczestników postępowania, którzy nie złożyli oświadczenia, o którym mowa w § 9 ust. 1 w wymaganym terminie.
3. Postępowanie przetargowe w przypadku wpłynięcia jednej oferty niepodlegającej odrzuceniu jest ważne.

A. Przetarg nieograniczony.

§ 10

1. Przetarg jest organizowany przez Zamawiającego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zadania.
2. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy wykonawcy, którzy chcą wziąć udział w przetargu.
3. Zamawiający informuje o przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 2 tygodnie przed terminem składania ofert.
4. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera, co najmniej:
 - 1) nazwę i adres zamawiającego,

- 2) ilość, liczbę i rodzaj zamawianych dostaw lub usług, a w odniesieniu do robót budowlanych - rodzaj, zakres i lokalizację budowy,
- 3) pożądany lub wymagany termin realizacji zamówienia,
- 4) informacje o warunkach wymaganych od wykonawców,
- 5) miejsce i termin składania ofert,
- 6) miejsce i termin otwarcia ofert,
- 7) kwotę wadium stanowiącą 3%-5% wartości zamówienia.

§ 11

1. Każdy oferent może złożyć jedną ofertę.
2. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.
3. Wykonawca przystępujący do przetargu jest zobowiązany wnieść wadium, w wysokości określonej przez zamawiającego.
4. Wykonawca wnosi wadium w pieniądzu albo składając gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe.
5. Zamawiający jest obowiązany niezwłocznie zwrócić wadium, jeżeli:
 - 1) upłynął termin związania ofertą,
 - 2) zawarto umowę i wniesiono zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
 - 3) zamawiający unieważnił postępowanie.
6. Wykonawca, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz zamawiającego, w przypadku, gdy:
 - 1) odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
 - 2) zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.

§ 12

1. Otwarcie ofert jest jawne.
2. Po otwarciu ofert podaje się nazwę oraz adres wykonawcy, którego oferta jest otwierana.
3. Z tytułu odrzucenia ofert, oferentom nie przysługuje żadne roszczenie przeciwko Zamawiającemu.
4. Zamawiający może zarządzić przeprowadzenie II etapu przetargu nieograniczonego dwustopniowego, Zamawiający może w tym etapie prowadzić negocjacje z wykonawcami, których oferty nie podlegają odrzuceniu, a dotyczą one treści i wartości złożonych przez nich ofert. Decyzja o zarządzeniu II etapu przetargu jest swobodną i jednostronną decyzją Zamawiającego.
5. Po dokonaniu przez Komisję Przetargową wyboru najkorzystniejszej oferty zawiadamia się wszystkich wykonawców biorących udział w postępowaniu przetargowym, wskazując nazwę firmy, adres oraz cenę.

B. Zapytanie ofertowe.

§ 13

1. Zapytanie ofertowe stanowi tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający kieruje (oferty) pytanie o cenę i warunki realizacji dostaw, usług i robót budowlanych do co najmniej 3 wykonawców.

2. Zapytanie ofertowe może być stosowane przy wartości zamówienia nieprzekraczającej kwoty 80.000 zł. netto (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych).

3. Zapytanie ofertowe, powinno zawierać co najmniej:

- 1) określenie przedmiotu zamówienia,
- 2) informacje o dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia wymaganych warunków,
- 3) określenie terminu wykonania umowy,
- 4) określenie miejsca i terminu składania ofert,
- 5) wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli zamawiający wymaga jego wniesienia.

4. W celu przeprowadzenia wyboru wykonawcy z trybu zamówienia ofertowego Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Ofertową na takich samych zasadach jak przy powołaniu Komisji Przetargowej. Zasady i tryb pracy Komisji Ofertowej określa załącznik nr 1 do Regulaminu.

§ 14

1. Po otrzymaniu ofert Zamawiający może wyznaczyć termin drugiego etapu postępowania zapytania ofertowego, polegający na prowadzeniu negocjacji z oferentami.

2. Zamawiający udziela zamówienia wykonawcy, który przedstawił najkorzystniejszą ofertę.

C. Zamówienie z wolnej ręki.

§ 15

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym zamawiający udziela zamówienia po rokowaniach tylko z jednym wykonawcą.

2. Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki tylko wtedy, gdy wystąpi, co najmniej 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, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia,
- 2) uprzednio prowadzone postępowanie o udzielenie zamówienia w innych trybach zostało unieważnione z powodu braku ofert, jeżeli pierwotne warunki zamówienia nie zostały w sposób istotny zmienione, a ze względu na szczególny rodzaj dostaw, usług lub robót budowlanych można je uzyskać od jednego wykonawcy,

- 3) udziela się temu samemu wykonawcy zamówienia robót dodatkowych, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji, których nie można było wcześniej przewidzieć oraz gdy z przyczyn technicznych lub gospodarczych zamówienia dodatkowego nie można oddzielić od zamówienia podstawowego,
- 4) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 20.000,00 zł brutto (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych brutto),
- 5) podjęcie uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni o udzielenie zamówienia z wolnej ręki o wartości zamówienia przekraczającego kwotę 20.000,00 zł brutto (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych brutto) w przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią.
- 6) w przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią.
- 7) Wykonawca ma podpisaną stałą umowę z Zamawiającym.

§ 16

Zamawiający ma prawo unieważnić przetarg bez podania przyczyny Oferentom. Sporządza na tę okoliczność protokół lub notatkę z informacją o motywach podjętej decyzji.

§ 17

Zarząd Spółdzielni rozpatruje ewentualne zastrzeżenia i zatwierdza protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie 7 dni od otrzymania.

§ 18

Posiedzenie Komisji dokonującej wyboru najkorzystniejszej z ofert w przetargu w formie pisemnej odbywa się w terminie do 21 dni od daty otwarcia ofert określonych w ogłoszeniach.

V. Postanowienia końcowe.

§ 19

Spółdzielnia zobowiązana jest traktować uczestników przetargu na równych prawach w każdym z wybranych trybów postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 20

1. W przypadku gdy dane zamówienie na roboty i usługi ma zostać zrealizowane przy udziale lub dofinansowaniu ze środków zewnętrznych i wymagane jest w takim przypadku przez Instytucje zewnętrzne, lub programy w ramach których uzyskiwane jest dofinansowanie, przeprowadzenie wyboru dostawcy towarów i usług z zastosowaniem innych lub dodatkowych procedur wyboru dostawcy towarów i usług

niż przewidziane w niniejszym regulaminie, zastosowanie mają w takim przypadku zapisy procedur wyboru dostawcy towarów i usług wymagane przez dany podmiot lub podmioty zewnętrzne lub Instytucję /procedury zewnętrzne/.

2. W przypadkach przewidzianych w ust.1 zapisy niniejszego regulaminu stosuje się jedynie w kwestiach nie uregulowanych w procedurze lub procedurach zewnętrznych. W przypadku pojawienia się wątpliwości stosuje się procedurę zewnętrzną.

§ 21

1. Z dniem 14.05.2026 traci moc Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót i usług w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 35/2022.

2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 19/2026 z dnia 14.05.2026.

RSN

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Marek Butkowski

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Rajmunda Cecot

Piotr Szczepański
RADCA PRAWNY

**Załącznik nr 1
Do Regulaminu organizowania i
przeprowadzania przetargów na
wykonanie robót i usług w RSM.**

Zasady i tryb pracy Komisji Ofertowej:

1. Komisja ofertowa składa się z co najmniej 3 osób.
2. Członkami Komisji Ofertowej są przedstawiciele Zarządu. Wyznaczeni członkowie RN biorą udział w pracach Komisji Ofertowej na każdym etapie jej działania (bez prawa głosowania).
3. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które:
 - są osobami bliskimi w stosunku do przystępującego do przetargu lub jego prawnego następcy,
 - pozostają ze stającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji w przypadku stwierdzenia, że mają miejsce okoliczności określone w § 2 ust. 4 jest wyłączony z jej składu.
5. Komisja Ofertowa zobowiązana jest działać obiektywnie, wnikliwie i starannie.
6. Komisja Ofertowa dokonuje oceny ofert i rekomenduje wybór najkorzystniejszej oferty Zamawiającemu.

RSM