

Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, rekonštrukcie a modernizácie súvisiacich so správou domu

1. Financovanie a výber zhotoviteľov

- A. Na bežnú údržbu, opravy a prevádzku Správca uzatvára na základe výberových konaní rámcovej zmluvy s vybranými zhotoviteľmi, ktorí sú povinní pristúpiť k VOP OSBD Žilina. Vlastníci v prípade záujmu môžu rozhodnúť nadpolovičnou väčšinou Vlastníkov v súlade so ZoVBaNP o inom dodávateľovi konkrétnej služby, tovaru.
- B. Na rozsiahle a zložité opravy, rekonštrukcie a obnovy BD Správca vykonáva výber zhotoviteľa prostredníctvom výberového konania za účasti ZVB, resp. komisie vlastníkov a podľa dohodnutých kritérií.

2. Kategórie opráv

- A. Do kategórie **bežnej údržby, opráv a prevádzky** možno zaradiť bežné opravy a pravidelné revízie, ktoré si vyžadujú menšiu finančnú náročnosť (cca do 13.000 €). Časť z týchto činností je možné realizovať aj svojpomocne, Domovníkom, resp. odborne spôsobilou osobou.

Medzi bežnú údržbu, opravy a prevádzku možno zahrnúť:

- úpravu stien v SP, opravu poškodených omietok stien, obnovu ich povrchových náterov, opravu a nátery kovových častí (zábradlie, kovanie, klampiarske výrobky, poštové schránky a pod.),
- úpravy povrchov podláh, obnovenie nášlapnej vrstvy podlahy (výmena PVC), obnova náterov vstupných dverí,
- opravu zámkov, kovania, opravu alebo výmenu elektronických vrátnikov, zvončekov,
- opravu alebo výmenu elektroinštaláčného materiálu (zásuvky, vypínače, svietidlá, žiarovky),
- opravu alebo výmenu ventilov a uzáverov na vodovodnom, plynovom potrubí a vykurovacom systéme SP, osadenie termoregulačných ventilov, inštaláciu vodomeroch a pomerových meračov tepla,
- opravu skriniek a vybavenie hydrantov protipožiarnej ochrany a pod.,
- výmenu okien v SP,
- oprava plochej strechy s výmenou hydroizolačných vrstiev,
- zateplenie stropných dosiek,
- opravu časti vykurovacieho systému,
- diagnostikovanie a opravu kanalizačnej prípojky,
- výmenu, opravu časti elektroinštalácie,
- výmenu, opravu vodovodného, prípadne plynového potrubia (napr. v prípade jeho rozsiahlej korózie a pod.),
- rekonštrukcie, opravy výťahov,
- opravy rekonštrukcie kotolní a OST,
- revízie a odstraňovanie zistených nedostatkov.

Technik údržby zabezpečuje údržbu bytových domov a vchodov na základe nasledovných podkladov, iba za predpokladu finančného krytia:

- a. žiadanka potvrdená ZVB/D do výšky splnomocnenia evidovaného na OSBD Žilina.
- b. právoplatné rozhodnutie VBaNP v dome o zabezpečení opráv a údržby domu/vchodu,
- c. odstraňovanie havarijných stavov - zabezpečuje technik údržby po nahlásení

I. **Práce malého rozsahu - podľa Rámcovej zmluvy**

Výber zhotoviteľa v rozsahu do 1 300 € je ponechaný na rozhodnutí technika zodpovedného za príslušnú spádovú oblasť. Technik musí prednostne akceptovať výber zhotoviteľa ZVB príp. domovníkom. Rámcové zmluvy sú uložené u správcu.

II. **Práce malého rozsahu do 3 000 € mimo podpísaných RZ**

- a. V tomto limite oslovuje technik 2 firmy, ktoré predložia cenovú ponuku. V prípade, že ZVB/D predloží vlastného zhotoviteľa, technik musí túto skutočnosť akceptovať s tým, že správca preverí: či je firma registrovaná v ORSR, (ŽRSR) a má v predmete činnosti zapísané požadované práce, riadne plní daňové a všetky odvodové povinnosti (daňové povinnosti - www.drslr.sk, odvody do sociálnej poisťovne - www.socpoist.sk) - tieto podmienky musia zhotovitelia spĺňať vždy.

- b. Konečný výsledok výberu bude schválený a podpísaný ZVB/D. V prípade, že ZVB/D nie je poverený výberom zhotoviteľa a konečná cena diela je vyššia ako je výška jeho písomného splnomocnenia, musí byť výber zhotoviteľa potvrdený na schôdzi VBaNP/vchodovej schôdzi.
- c. Cenová ponuka musí byť pred vystavením objednávky štandardne písomne potvrdená a podpísaná ZVB/D.

III. Práce od 3 000 € do 13 000 €

Postup je identický ako v predchádzajúcom bode, avšak v tomto cenovom rozsahu budú oslovené minimálne 3 firmy prednostne z internej databázy Dodávateľov a podľa požiadaviek ZVB/D.

IV. Výsledky výberových konaní

Výsledky výberových konaní malej údržby sú uložené u správcu. Iba v osobitných prípadoch, kedy vlastníci nespĺnoli výberom zhotoviteľa komisiu príp. ZVB/domovníka, je výber zhotoviteľa schvaľovaný na schôdzi vlastníkov bytov/vchodovej schôdzi. Zápisy zo schôdzi sú zverejňované na mieste obvyklom v bytovom dome.

V. Pravidlá pri výbere zhotoviteľa na schôdzi VBaNP/vchodovej schôdzi

V prípade, že sa ZVB/D rozhodne, že výber zhotoviteľa pri zabezpečovaní malej údržby **do 13 000 €** nebude uskutočnený u správcu, ale priamo na schôdzi VBaNP/vchodovej schôdzi, odporúčame dodržať:

- a. ZVB/D je zodpovedný za stanovenie všetkých požiadaviek v zmysle VOP na predloženie cenových ponúk v prípade, že podmienky výberu nekonzultuje so správcu.
- b. ZVB/D predloží na schôdzi minimálne 3 cenové ponuky, o ktorých sa bude následne na schôdzi hlasovať. Rokovanie o výbere zhotoviteľa na schôdzi musí byť uvedené v pozvánke na schôdzi VBaNP, resp. vchodovú schôdzi v programe rokovania.
- c. ZVB/D súčasne vypíše tlačivo o výbere zhotoviteľa - Výberovú tabuľku.
- d. V uznesení zo schôdze VBaNP/vchodovej schôdze, musí byť vybraný zhotoviteľ, ako aj cena podľa cenovej ponuky potvrdené hlasovaním. Vyplnená výberová tabuľka a cenové ponuky oslovených zhotoviteľov musia byť súčasťou zápisnice.
- e. V prípade, že na schôdzi VBaNP/vchodovú schôdzi bude predložená iba jedna cenová ponuka, o ktorej sa bude aj hlasovať, v zápisnici zo schôdze musí byť táto skutočnosť zaznamenaná a v uznesení zo schôdze musí byť uvedené, že o výbere zhotoviteľa (presný názov) vlastníci bytov rozhodli priamym zadaním bez výberového konania.
- f. Ak technik z predložených podkladov zistí nevhodnosť vlastníckmi odsúhlaseného technologického postupu alebo vybraných materiálov, upozorní na túto skutočnosť ZVB/domovníka.

Pre vystavenie objednávky resp. zmluvy o dielo v tomto prípade musia vlastníci rozhodnúť o tom, kto bude zodpovedný za kontrolu realizácie diela a jeho prevzatia.

VI. Preplatenie drobného nákupu ZVB/D v limite splnomocnení alebo rozhodnutia VBaNP

- a. V prípade, že si ZVB/D zabezpečil materiál sám a tento priamo uhradil dodávateľovi, správca zabezpečí preplatenie týchto nákladov z FO domu/FO vchodu na základe týchto dokladov:
 - príjmový pokladničný doklad alebo doklad o úhrade faktúry – originál,
 - súpis materiálu, z ktorého sú zrejmé jednotlivé položky nákupu,
 - odovzdávací a preberací protokol (prípadne pracovný list) podpísaný ZVB/domovník.
- b. V prípade, že suma prác na preplatenie prevyšuje 100 € u domovníka a 500 € u ZVB, technik má povinnosť vykonať kontrolu zakúpeného a zabudovaného materiálu. Technik vykonanou kontrolou nepreberá zodpovednosť za zabudovaný materiál.

VII. Preplatenie objednaných a prevzatých prác ZVB/D v limite splnomocnení alebo rozhodnutia VBaNP priamo zhotoviteľovi

Preplatenie priamo objednaných a prevzatých prác ZVB/D v limite splnomocnení alebo rozhodnutia VBaNP zhotoviteľovi

V prípade, že ZVB/D objedná v rozsahu právomocí realizáciu prác bez predchádzajúceho oznámenia technikovi za lokalitu, bude postup pri preplatení nasledovný:

- a. ZVB/D vystaví pre technika žiadamku na preplatenie zrealizovaného diela s uvedením textu, že zhotoviteľ si zvolil sám resp. na schôdzi
- b. Zrealizované práce preberie ZVB/D. Z prevzatia bude vyhotovený písomný zápis, v ktorom bude uvedené: Na základe vlastného výberového konania ZVB/D práce v plnom rozsahu prevzal mimo OSBD Žilina ako správcu tohto BD.

- c. Zhotoviteľ vystaví faktúru na bytový dom/vchod v zastúpení ZVB/D. V texte bude uvedené, že na základe osobnej objednávky ZVB/D fakturuje konkrétne práce pre bytový dom/vchod. K faktúre ZVB/D doloží okrem preberacieho protokolu aj certifikáty použitých materiálov a presnú špecifikáciu prác.
- d. V prípade, že na diele dôjde počas trvania záruky k výskytu väd, po písomnom uplatnení reklamácie, ostatné záležitosti v reklamačnom konaní rieši ZVB/domovník. Po odstránení závad zhotoviteľ so ZVB/domovníkom podpíše protokol o odstránení závad, ktorý následne doručí správcovi.

V prípade rozsahu prác presahujúcich právomoc ZVB/domovník musí byť akcia odsúhlasená na schôdzi.

- B.** Do kategórie **rozsiahlych a zložitých opráv, rekonštrukcií a obnov BD** možno zaradiť opravu, rekonštrukciu a modernizáciu Domu, ktoré si vyžadujú vo väčšine prípadov vypracovanie projektovej dokumentácie, stavebné konanie a veľkú finančnú náročnosť (cca nad 13.000 €). V tejto kategórii sú zhotovitelia vyberaní len formou výberových konaní.

Do kategórie rozsiahlych a zložitých opráv, rekonštrukcií a obnov Domov možno zahrnúť:

- zateplenie obvodového plášťa zateplovacím systémom vhodným pre daný typ konštrukčnej sústavy,
- zateplenie plochej strechy s výmenou hydroizolačných vrstiev,
- zateplenie stropných dosiek,
- rekonštrukciu vykurovacieho systému,
- výmenu elektroinštalácie,
- výmenu vodovodného, kanalizačného a plynového potrubia,
- dostavbu, vstavbu, nadstavbu alebo prístavbu bytového objektu,
- riešenie novej strešnej konštrukcie,
- vybudovanie nových predsadených lodží, opravy balkónov,
- výmena a rekonštrukcie výtahov,
- rekonštrukcie kotolní a OST.

- I. OSBD Žilina na základe právoplatného rozhodnutia VBaNP v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z v znení neskorších predpisov zabezpečuje realizáciu veľkej údržby (investícií) bytových domov, ktoré sú v jeho správe.
- II. V zápisnici zo schôdze VBaNP v časti Uznesenie vlastníci bytov musia právoplatným rozhodnutím
 - a) schváliť zámer a vypracovanie RPD
 - b) schváliť komisiu pre zastupovanie vlastníkov pri výbere zhotoviteľov a poveriť správcu plnou mocou na:
 - zabezpečenie projektovej dokumentácie pre uvažovaný zámer,
 - zabezpečenie právoplatného stavebného povolenia a kolaudácie stavby,
 - realizáciu Výberového konania na Zhotoviteľa uvažovaného zámeru
 - výkon činnosti Stavebného dozoru (ak sa VBaNP nerozhodnú pre zabezpečenie externého SD)
- III. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu rozhodnúť realizovať všetky činnosti v zmysle bodov b), c), d) a e), vlastnými silami. V tom prípade správca plní iba úlohu poradného orgánu, ak bude ZVB o túto činnosť požiadaný.
- IV. Výberové konanie na realizátora RPD
 - a) Zodpovedný Technik zašle Oslovovací list do Výberového konania a to minimálne trom projektantom evidovaným v Databáze projektantov OSBD. Ak má ZVB požiadavku na oslovenie projektanta podľa vlastného výberu mimo Databázy projektantov OSBD, prípravár je povinný ho do VK zaradiť.
 - b) Ďalšie prípadné podmienky Výberového konania budú vyšpecifikované v závislosti od druhu zámeru a požiadaviek VBaNP bytového domu a tak isto od spôsobu financovania uvažovaného investičného zámeru.
 - c) V priebehu spracovania, pred odovzdaním RPD technik zvolá so ZVB, komisiou a projektantom kontrolné stretnutie k RPD.
 - d) Finálna verzia RPD musí byť protokolárne odovzdaná (Príloha č.5 - Záznam z odovzdania RPD). Až po tomto prevzatí môže byť predložená faktúra za vykonané dielo.

V. Výber zhotoviteľa Diela

- a) Pred samotným začatím výberového konania technik dohodne so ZVB presné špecifiká zákazky a základné kritériá vyhodnocovania cenových ponúk.
- b) Do výberového konania budú oslovení minimálne 3 uchádzači, na základe:
 - Návrhu ZVB spoločne s komisiou
 - Uznesenia zo schôdze VBaNP
 - Výberom z Databázy dodávateľov OSBD
- c) Uchádzačom, ktorí splnia základné požiadavky bude zaslaný oslovovací list s presne vyšpecifikovanými podmienkami výberového konania, výkaz výmer + RPD v elektronickej forme. Takisto budú uchádzačom zaslané kritéria pre vyhodnocovanie cenových ponúk. Každý uchádzač je povinný prekontrolovať súlad výkazu výmer s RPD. Uchádzači sú povinní vyplniť zaslaný výkaz výmer a upozorniť na prípadné nezrovnalosti výkazu výmer a RPD v cenovej ponuke. Položky, ktoré nie sú zahrnuté vo výkaze výmer a ktoré sú nevyhnutné pre realizáciu diela v požadovanej kvalite, je potrebné vypísať do výkazu výmer pod čiaru ako Práce navyše.
- d) Cenové ponuky musia byť doručené na OSBD do zadaného termínu v zalepených obálkach.
 - v papierovej forme
 - 1x na CD (elektronická forma – vyplnený výkaz výmer vo formáte .xls)

VI. Priebeh výberového konania zhotoviteľa Diela

Výberové konanie je jednokolové a uskutočňuje sa za prítomnosti výberovej komisie nasledovne:

- a) Otváranie obálok
- b) Konečné ceny budú zapísané do Výberovej tabuľky, ktorá bude podpísaná komisiou OSBD Žilina a ZVB.
- c) Technik skontroluje úplnosť ponúk Firmy, ktoré nebudú mať úplné ponuky, budú vyzvané na doplnenie s určením lehoty, v opačnom prípade budú z VK vylúčené.
- d) Prezentácia zúčastnených firiem vrátane odpovedí na otázky.
- e) Konečný výsledok výberového konania určí a podpisom potvrdí výlučne ZVB s komisiou (bez akéhokoľvek hlasovacieho práva správcu) a tento bude zaznamenaný do Výberovej tabuľky.
- f) Zhotoviteľ a cena diela, pokiaľ schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov nerozhodla inak, musí byť schválený na schôdzi a oznámenie o výsledku hlasovania doručiť na OSBD.
- g) Výsledky výberového konania sú prezentované na schôdzi vlastníkov bytov v dome a následne uvedené v zápise zo schôdze vlastníkov bytov v dome, ktorá sa v zmysle Zákona zverejňuje na mieste obvyklom v dome v stanovenej lehote.
- h) Výberové tabuľky sú uložené u predsedu predstavenstva, príslušného zamestnanca a na webovej adrese www.poschodoch.sk v sekcii „Výstupy za dom“ v kategórii „Cenové ponuky“ (zverejnené budú počas 12 kalendárnych mesiacov).

Zoznam použitých skratiek:

BD – bytový dom
D – domovník
FO – fond opráv
ORSR – Obchodný register Slovenskej Republiky
OST – odovzdávací stanica tepla
RPD – realizačná projektová dokumentácia
RZ – rámcová zmluva
SD – stavebný dozor
SP – spoločný priestor

Správca – OSBD Žilina
VBaNP – vlastníci bytov a nebytových priestorov
VK – výberová komisia
VOP – Všeobecné obchodné podmienky
ZoVBaNP – Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
ZVB – zástupca vlastníkov bytov
ŽRSR – Živnostenský register Slovenskej Republiky

V Žiline dňa 08.01.2018



.....
Bc. Milan Piliar
predseda predstavenstva