

Postup pri výbere dodávateľov na dodávku prác a služieb (schválené prijatým uznesením zo dňa 29.11.2011)

SBD v rámci správy a údržby bytových domov zabezpečuje okrem iných činností aj výkon inžinierskej činnosti.

Výkon inžinierskej činnosti možno zjednodušene charakterizovať ako radu činností súvisiacich so zabezpečovaním projektovej dokumentácie, vybavovaním stavebných povolení, výberu dodávateľov, vypracovávanie žiadosti o štátne podpory /dotácie, úvery/, činnosti stavebného dozoru, kontroly priebehu stavebných prác, preberacích, ako aj kolaudačných konaní, reklamačných konaní atď....

Ako už v predošlom bolo uvádzané, súčasťou inžinierskej činnosti je aj výber dodávateľov na dodávky prác.

Ide o veľmi dôležitú súčasť v reťazci činnosti, ktoré družstvo zabezpečuje.

Vzhľadom k závažnosti tejto problematiky ako aj v súvislosti s množiacimi sa nejasnosťami okolo výberov dodávateľov družstvo predkladá návrh usmernenia resp. postupu pri výbere dodávateľov na dodávky prác.

Pre výber dodávateľa je navrhovaný nasledovný postup:

Pri výbere dodávateľov je potrebné rozlišovať, či ide o výber dodávateľa pre tkzv. „vlastnícke“ bytové domy, jedná sa o domy, kde nadpolovičná väčšina bytov je v osobnom vlastníctve, alebo ide o tkzv. nájomné bytové domy, kde počet odkúpených bytových domov nepresahuje nadpolovičnú väčšinu všetkých bytov, v rámci bytového domu.

I. Výber dodávateľa v tkzv. vlastníckych bytových domoch

Na schôdzi vlastníkov, kde sa prejednáva plán opráv resp. sa rozhoduje o konkrétnej požiadavke súvisiacej s opravou, údržbou, resp. inou službou pre bytový dom, uznesením sa stanoví spôsob výberu dodávateľa.

Prichádzajú v úvahu dve možnosti a to:

a/ Výber dodávateľa na schôdzi vlastníkov

b/ Výber dodávateľa výberovou komisiou stanovenou správcom.

Predmetná schôdza vlastníkov deleguje z radov vlastníkov minimálne troch zástupcov vlastníkov a poverí ich čiastočnými kompetenciami, ktoré súvisia s výberom dodávateľov, projektovej dokumentácie, ako aj dodávateľa diela resp. inej služby.

- Postup pri výbere dodávateľa na schôdzi vlastníkov

1./ Poverení vlastníci v súčinnosti so správcom zabezpečia výber dodávateľa projektovej dokumentácie v prípade, že si to povaha zabezpečovaných činností vyžaduje. Nominovaní zástupcovia vlastníkov po vypracovaní PD túto v súčinnosti so správcom a zodpovedným projektantom posúdia z aspektu vecného, ako aj cenového hľadiska. Až po jej posúdení sa môže pristúpiť k ďalším krokom.

2./ Správca po dohode s delegovanými zástupcami vlastníkov rozhodne resp. určí, ktoré

firmy budú oslovené na predloženie ponúk do výberového konania /minimálne päť firiem/.

- 3./ Delegovaným zástupcom vlastníkov budú predložené „Podmienky výberu dodávateľa“, ide o interné predpisy vypracované odborne spôsobilou osobou pre účely výberových konaní v podmienkach SBD I., ktoré budú odsúhlasia v predloženej podobe, prípadne ich pripomienkujú a upravujú podľa vlastného uváženia.
V ďalšom sa bude postupovať na základe takto odsúhlasených súťažných podmienok.
- 4./ Správca osloví potencionálnych dodávateľov o predloženie ponúk do výberového konania.
- 5./ Po doručení ponúk do výberového konania na SBD správca tieto v zalepených obálkach zápisnične odovzdá delegovaným zástupcom vlastníkov.
- 6./ Výber dodávateľa sa uskutoční na schôdzi vlastníkov a to v intenciách odsúhlasených „Podmienok súťaže“ za účasti potencionálnych dodávateľov.
- 7./ Víťaz súťaže bude deklarovaný uznesením zo schôdze vlastníkov.

- Postup pri výbere dodávateľa výberovou komisiou stanovenou správcom

- 1./ Poverení vlastníci v súčinnosti so správcom zabezpečia výber dodávateľa projektovej dokumentácie v prípade, že si to povaha zabezpečovaných činností vyžaduje.
Nominovaní zástupcovia vlastníkov po vypracovaní PD túto v súčinnosti so správcom a zodpovedným projektantom posúdia z aspektu vecného, ako aj cenového hľadiska. Až po jej posúdení sa môže pristúpiť k ďalším krokom,.
- 2./ Správca určí firmy, ktoré nominoval do výberového konania.
- 3./ Delegovaní zástupcovia vlastníkov rozhodnú a určia ďalšie firmy, ktoré správca je povinný zaradiť do výberového konania, ich počet by nemal byť väčší ako tri firmy /ponechané na rozhodnutí vlastníkov/.
- 4./ Správca po konzultácii s nominovanými zástupcami vlastníkov rozhodne, ktoré firmy osloví za účelom výberu /maximálne 5-8 firiem/.
- 5./ Správca v súčinnosti so zástupcami vlastníkov prejedná „Podmienky súťaže“, v prípade pripomienok zo strany vlastníkov tieto zakomponuje do predmetných „podmienok“ a podľa nich bude v ďalšom postupovať.
- 6./ Správca oficiálne vyhlási výberové konanie s tým, že osloví dodávateľov na predloženie ponúk do súťaže.
- 7./ Po doručení ponúk pre výberové konanie správca zabezpečí tzv. komisionálne

otváranie obálok na tento účel vytvorenou komisiou, ktorá pozostáva zo zástupcov správcu a zástupcov vlastníkov bytov.

- 8./ Správca po dohode so zástupcami vlastníkov vyhlási výberové konanie a súčasne doplní výberovú komisiu o ďalších členov z rady vlastníkov /delegovaní vlastníci + ďalší doporučení vlastníci/.
- 9./ Výberová komisia na výberovom konaní po zhodnotení predložených ponúk stanoví poradie hodnotených firiem.
- 10./ Víťaza výberového konania potvrdzuje prijatým uznesením schôdza vlastníkov.

II. Výber dodávateľa v tkzv. nájomných bytových domoch

Pre túto kategóriu bytových domov navrhujeme výbery dodávateľov realizovať analogicky v zmysle „Postupov pri výbere dodávateľa výberovou komisiou“, ktoré sú podrobne rozvedené v predošlom s nasledovnými úpravami:

Vo všetkých bodoch od 1 po 10 mimo bodu 9 výraz „delegovaní resp. nominovaní zástupcovia vlastníkov bude nahradený výrazom delegovaní resp. nominovaní zástupcovia nájomcov a výraz schôdza vlastníkov, bude nahradený výrazom členská schôdza samosprávy.

Bod 9 sa mení nasledovne:

Výberová komisia na výberovom konaní určí víťaza súťaže a súčasne doporučí predstavenstvu v tomto zmysle schváliť výsledok súťaže.

Predkladaný návrh je vypracovaný v intenciách zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a je v súlade s aktuálnou zmluvou o výkone správy a mal by slúžiť ako návod resp. vodítko pri výbere dodávateľov prác, ako aj dodávok resp. iných služieb ako sú napr. /obnova bytových domov, zatepl'ovanie, rekonštrukcia výťahových zariadení, výmena okien, opravy striech, rekonštrukcia rozvodov ÚK, TÚV, kanalizačných, plynových a elektrosvodov, výmena meračov tepla/.

Pri zabezpečovaní ostatných prác, ako aj služieb doporučujeme použiť doposiaľ zaužívané postupy resp. metódy. Ide napr. o zabezpečovanie dodávok ako sú: výmena vchodových brán, výmena dlažieb, maľby, malé opravy striech, atď...