

POSTUP PRI OBSTARÁVANÍ TOVAROV A SLUŽIEB PRE BYTOVÉ DOMY

Správca, SPRAVBÝTKOMFORT, a.s. Prešov (ďalej len Správca) podľa zákona NR SR č.182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon) vykonáva správu spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov a zabezpečuje služby súvisiace s užívaním bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve fyzických alebo právnických osôb (ďalej len Vlastníci) podľa uzatvorených zmlúv o výkone správy.

Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene Vlastníkov a na ich účet. V rámci správy domu zabezpečuje prevádzku domu, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu, obstaráva tovary a služby (ďalej len Služby). Podľa Zákona je Správca povinný pri obstarávaní Služieb dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech Vlastníkov. Správca je zároveň povinný riadiť sa platným rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny Vlastníkov o výbere zhotoviteľa, v súlade s § 8b Zákonom.

Účelom tohto postupu je stanoviť pravidlá pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu v súlade s § 8b, ods. 2, písm. l) zákona č. 205/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Cieľom je dosiahnuť efektívne využívanie finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domov, zabezpečiť transparentnosť procesu obstarávania a zvýšiť konkurenciu trhu pri obstarávaní týchto činností.

Uplatňovanie postupu pri obstarávaní jednotlivých činností pre bytové domy:

a) Prevádzka - týmto sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitných predpisov.

Pri zabezpečení tejto činnosti Správca zohľadňuje odbornú spôsobilosť, kvalitu a cenu poskytovanej služby. Vyžiada cenové ponuky od viacerých zhotoviteľov. Výber zhotoviteľa konzultuje so zvoleným zástupcom vlastníkov bytov (ďalej ZVB) v dome.

b) Údržba - týmto sa rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.

Pri zabezpečení tejto činnosti Správca zohľadňuje odbornú spôsobilosť, kvalitu a cenu poskytovanej služby. Vyžiada cenové ponuky od viacerých zhotoviteľov. Výber zhotoviteľa konzultuje so zvoleným ZVB v dome.

Odstránenie nedostatkov z vykonaných revízií, odborných skúšok a prehliadok, ak tieto nedostatky bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov, zabezpečí Správca v čo najkratšom čase od zistenia a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v prípade, že vlastníci pri zabezpečení odstránenia nedostatkov so Správcom nespolupracujú.

c) Oprava - týmto sa rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.

Pri zabezpečení tejto činnosti Správca zohľadňuje odbornú spôsobilosť, kvalitu a cenu poskytovanej služby. Vyžiada cenové ponuky od viacerých zhotoviteľov. Výber zhotoviteľa konzultuje so zvoleným ZVB v dome.

V prípade, že ide o cenovo nákladnú opravu, Správca spolu so ZVB predloží návrh zhotoviteľa prác vlastníkom bytov a NP na odsúhlasenie buď na domovej schôdzi, alebo v písomnom hlasovaní. Správca sa pri výbere zhotoviteľa riadi rozhodnutím vlastníkov bytov a NP v dome.

Vykonanie opravy, ak zariadenie alebo príslušenstvo bytového ohrozuje život, zdravie alebo majetok vlastníkov, zabezpečí Správca v čo najkratšom čase od zistenia a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v prípade, že vlastníci pri zabezpečení odstránenia nedostatkov so Správcom nespolupracujú.

d) Rekonštrukcia - týmto sa rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.

e) Modernizácia - týmto sa rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Pri zabezpečovaní rekonštrukcie alebo modernizácie bytového domu sa uplatňuje nasledovný postup:

- ZVB na základe požiadavky vlastníkov bytov požiada Správcu o zvolanie schôdze vlastníkov, kde predloží vlastníkom investičný zámer, podmienky, možnosti a spôsoby financovania.
- Na domovej schôdzi vlastníci bytov a NP zvolia výberovú komisiu pre výber zhotoviteľov jednotlivých prác, ak vlastníci bytov a NP na domovej schôdzi nerozhodnú priamo o výbere zhotoviteľa na základe predloženého rozsahu prác a cenovej ponuky.
- Správca vypracuje konkrétne „súťažné podmienky“ pre schválený investičný zámer a osloví minimálne troch zhotoviteľov (poštou, elektronicky) na predloženie cenových ponúk. Ak bytový dom žiada o zverejnenie oznámenia v regionálnej tlači, prípadne má iné nadštandardné požiadavky pri výbere zhotoviteľa, príslušné náklady znáša bytový dom, pre ktorý sa výber zhotoviteľa uskutočňuje.
- Otváranie predložených cenových ponúk a návrh výberu zhotoviteľa (-ov) vykoná výberová komisia za účasti zamestnanca Správcu.

- Vyhodnotenie cenových ponúk Správca odovzdá ZVB, ktorý toto zverejní na mieste obvyklom v bytovom dome (skrínka, nástenka).
- Po vyhodnotení cenových ponúk zvolá Správca schôdzu vlastníkov bytov a NP, prípadne pripraví písomné hlasovanie, kde vlastníci bytov a NP hlasovaním rozhodnú o konkrétnom zhotoviteľovi (-och).

V Prešove dňa: 31.1.2020



Ing. Natália Banduričová
predsedníčka predstavenstva
a riaditeľka a.s.