

Stavebné bytové družstvo Komárno, Zimná 16 945 01 Komárno

**Postup správcu pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci
zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie
a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach
spojených so správou domu**

Schválené uznesením Predstavenstva SBD Komárno č. 8/2015 zo dňa 27. 1. 2015

Dôvodová správa

Účelom predkladaného návrhu postupu správcu je určiť pravidlá pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie ale aj pri ďalšej činnosti správcu spojenej so správou domu v súlade s § 8b, ods. 2, písm. l) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V zmysle ustanovení § 8b ods. 2 písm. l) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, je správca povinný – citujeme:

“priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.” – koniec citátu.

Toto ustanovenie je nové, podľa zákona NR SR č. 205/2014 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V súvislosti s ust. § 8b ods. 2 písm. l) zákona je potrebné prihliadať aj na ustanovenie ods. 3 – citujeme: *“Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.”*

Preto je potrebné upresniť postup pri obstarávaní rekonštrukcie a modernizácie bytových domov a čo najpresnejšie určiť práva povinnosti správcu, vlastníkov tak, aby sa zabezpečila transparentnosť na oboch zainteresovaných stranách.

Postup správcu pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk

1. Správca na základe plánu opráv, požiadavky štvrtiny vlastníkov alebo požiadavky zástupcu vlastníkov zvolá v súlade so zákonom NR SR, č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, schôdzu vlastníkov, v rámci programu predloží vlastníkom na schválenie zámer prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie, podmienky a možnosti, spôsob financovania/výber financujúcej inštitúcie.
2. Ak nie sú v čase zvolania schôdze k dispozícii cenové ponuky, správca vypracuje konkrétne "súťažné podmienky" a osloví možných zhotoviteľov na predloženie cenových ponúk tak, aby oslovení zhotovitelia mali rovnaké podklady a podmienky pre vypracovanie ponuky. Ak vlastníci navrhnu oslovenie im známym možným uchádzačom/zhotoviteľom, správca je povinný ich požiadavku rešpektovať, pokiaľ navrhovaný uchádzač/zhotoviteľ spĺňa odborné požiadavky na zamýšľané činnosti.
3. Ak sú v čase zvolania schôdze k dispozícii cenové ponuky, vlastníci na schôdzi vlastníkov môžu rozhodnúť priamo o výbere dodávateľa na základe predloženého rozsahu prác a cenových ponúk, alebo určia/zvolia komisiu s kompetenciami pre výber zhotoviteľa, v počte 3 – 5 členov.
4. V prípade výberu komisiou nesmie žiadny z členov komisie byť v akomkoľvek pracovnom, príbuzenskom alebo obdobnom pomere voči niektorému z oslovených uchádzačov. Pokiaľ nastane takáto situácia, je člen komisie povinný svoju činnosť v komisii ukončiť.
5. Ak vlastníci požiadajú správcu o zverejnenie výberového konania v tlači, alebo majú iné požiadavky na výber zhotoviteľa, náklady s tým súvisiace znáša účet bytového domu, pre ktorý sa výberové konanie koná. (nadštandardné požiadavky sú nad rámec zákona a tohto postupu).
6. Otváranie obálok s cenovými ponukami realizuje zamestnanec správcu, výber zhotoviteľa vlastníci na schôdzi, alebo komisia zvolená vlastníkami bytov.
7. Vyhodnotenie cenových ponúk a výber zhotoviteľa zverejní správca alebo zástupca vlastníkov na mieste a spôsobom v bytovom dome obvyklom.
8. Ak financovanie zámeru prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie vyžaduje schválenie na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, postupuje správca ďalej podľa príslušných ustanovení zákona.
9. Výberom zhotoviteľa vlastníkami alebo komisiou nesmie byť obmedzená povinnosť správcu dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
10. V prípade preukázania porušenia tohto postupu správca informuje vlastníkov o svojich zisteniach a vyhlási nové výberové konanie.
11. Postup správcu pri obstarávaní v bytovom dome je možné upresniť v konkrétnom bytovom dome po dohode so správcom, na základe rozhodnutia vlastníkov na schôdzi vlastníkov prijatého v súlade platnými predpismi.
12. Týmto postupom pri obstarávaní v bytovom dome nie sú dotknuté a naďalej platia Zásady hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv bytového domu (FPÚO) Čl. 4. bod 2 Zmluvy o výkone správy.