

Směrnice č. 5 /2017

představenstva Stavebního bytového družstva Přerov upravující postup a pravidla pro zadávání zakázek na zajištění oprav a rekonstrukcí

k stanovení jednotného postupu pro zadávání zakázek, tj. zajišťování oprav, služeb, rekonstrukcí a investic (dále jen „zakázek, popř. akcí“) na objektech domovního a bytového fondu objektů ve vlastnictví a spoluvlastnictví SBD Přerov pracovníky provozně technického úseku ve spolupráci s volenými funkcionáři našeho družstva se současným zajištěním co nejobjektivnějšího výběru nejvhodnější nabídky, přijalo představenstvo Stavebního bytového družstva Přerov na svém jednání dne 7.11.2017 tuto

směrnici č. 5/2017

čl. 1

Zadavatelem resp. objednatelem jakýchkoliv prací, služeb a činností, tj. akcí na družstevním majetku může být **pouze SBD Přerov, jmenovitě pověřený (určený) pracovník družstva (dále jen „zadavatel“), zpravidla technik provozně technického úseku SBD Přerov.** Ve smyslu této směrnice zadavatel zajišťuje veškeré činnosti spojené s věcným určením, rozsahem a zadáním akcí, organizující výběr zhotovitele vč. zajištění smluvního ujednání se zhotovitelem až po zajištění realizace a převzetí hotového díla.

čl. 2

U zakázek, u kterých výše budoucího peněžitého závazku ze smlouvy bez DPH nepřesáhne 50 000,-- Kč může zadavatel zajišťující danou akci rozhodnout o přímém zadání za cenu obvyklou v místě a čase plnění, současně je povinen zajistit poptání alespoň u tří firem. Dodané cenové nabídky na danou práci musí být uloženy v příslušné dokumentaci stř. domu.

Zadavatel musí mít vždy výši ceny díla (prací) a výběr prováděcí firmy (dále jen „zhotovitel, popř. zájemce“) odsouhlasen a potvrzen podpisem předsedy samosprávy nebo jeho místopředsedy, pokud předseda nebude k zastížení) a jedním členem výboru s razítkem příslušné samosprávy na objednávce prací, popř. na jednom vyhotovení smlouvy o dílo, které budou uloženy na SBD U těch domů, kde není zvolen výbor samosprávy a je představenstvem družstva v souladu s ustanovením Stanov družstva ustaven pověřený pracovník, je pro tento případ nutné zajistit podpis smlouvy touto osobou pověřenou.

čl. 3

U zakázek, u kterých výše budoucího peněžitého závazku ze smlouvy bez DPH přesáhne 50 000,-- Kč, může zadavatel uzavřít smlouvu o dílo jen na podkladě provedeného výběrového řízení učiněného písemnou poptávkou nejméně u pěti zhotovitelských firem. Tato povinnost podřídit se výběru dle této směrnice se vztahuje i na stř. SBD Přerov vykonávající požadované práce nebo služby.

čl. 4

Pro zadání prací na výtazích platí:

1. V souladu s ustanovením čl. 10, písm. e) této Směrnice při zadávání některých prací a oprav na výtazích v objektech ve vlastnictví a většinového spoluvlastnictví SBD Přerov, kde je trvale smluvně upravena servisní činnost na daný výtah s jednou firmou, může zadavatel uzavřít smlouvu o dílo s dosavadní servisní firmou bez výběrového řízení u dílčích oprav, pokud celková zamýšlená oprava výtahu nepřesáhne 300 000 Kč bez DPH.
Současně musí být přiměřeně splněny ostatní podmínky, vč. ověření výše ceny uvedené v čl. 2 a 10 v této směrnici.
2. Při zadávání prací spojených s provedením rekonstrukcí výtahů v objektech SBD a přiměřeně v objektech ve správě SBD Přerov platí v návaznosti na ustanovení této směrnice postup, který se zabývá pouze problematikou výtahů, a to jmenovitě postupem při zadávání prací formou vypsání výběrového řízení a následně pravidly pro vyhodnocování doručených nabídek.
3. Ostatní ustanovení této Směrnice, která stanovuje postup při zadávání a vyhodnocování výběrových řízení zůstávají i v případě výtahů v plném rozsahu v platnosti.

čl. 5

Před vypsáním výběr. řízení musí zadavatel spolu se samosprávou ověřit, zda na účtu dlouhodobě přijatých záloh (dále jen DPZ) příslušného stř. samosprávy jsou náležitě finanční prostředky pro zajištění zamýšlené akce. V případě nedostatečnosti finančních prostředků zadavatel projedná spolu se samosprávou a ekonomickým úsekem družstva zajištění potřebných finančních prostředků na zamýšlenou akci jinou formou financování, např. z fin. prostředků SBD v souladu se Směrnicí č. 6/2009, použití komerčního úvěru, popř. jiných zdrojů a programů na financování s následnou úpravou měsíčního příspěvku do DPZ.

čl. 6

Vypsání výběrového řízení, popř. výzva k předložení cenové nabídky musí být vždy jen v písemné formě a musí zejména obsahovat:

- a) název a adresu zadavatele, místo určení pro podání nabídky, včetně uvedení termínu pro podání nabídek, který by neměl být kratší než 14 kalendářních dní,
- b) vymezení předmětu výběrového řízení,
- c) místo a dobu plnění, požadovaný termín provedení díla,
- d) podmínky a způsob uvedení cenových nabídek, kde musí být zadavatelem vyžádán položkový rozpočet, který bude vždy nedílnou součástí uzavřené smlouvy o dílo s vybranou firmou, kritéria vyhodnocení nabídek,

- e) kvalitativní podmínky spočívající v prokázání kvalifikačních předpokladů uchazeče, uvedení záruk, závazek zhotovitele k dodržení ČSN a ostatních souvisejících technických a právních předpisů, požadavek na uvedení referencí o firmě zájemce atp.,
- f) informace o zadavateli, kdo je oprávněn podávat doplňující informace na danou akci, způsob poskytnutí podkladů, např. výkres. dokumentace předmětného objektu, zajištění prohlídky daného místa atp.,
- g) termín, do kdy zadavatel vyrozumí všechny zájemce doručených nabídek o výsledku vyhodnocení výběrového řízení,
- h) informaci o způsobu doručení nabídky, a to v zalepené obálce s razítkem a uvedením obchodního jména zájemce na obálce, která bude zřetelně označena nápisem „VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA – NEOTVÍRAT!“.

Výběrové řízení, popř. výzva k předložení nabídky musí být v jednotném provedení rozeslané všem zájemcům ve stejném termínu obyčejnou poštou, e-mailem, popř. předána osobně oproti potvrzení o převzetí výzvy. O odeslání výzev musí být proveden zápis v knize odchozí pošty.

čl. 7

Veškeré doručené nabídky musí být zapsány v knize došlé pošty a budou trvale uloženy u zadavatele. Místem jednání komise pro otevírání obálek a výběrové (hodnotitelské) komise, které svolá zadavatel, jsou vždy prostory provozně technického úseku v Předmostí, Teličkova 40, popř. prostory hlavní správní budovy SBD Přerov, Kratochvílova 41.

Otevření obálek doručených nabídek musí být provedeno za účasti komise pro otevírání obálek, popř. hodnotitelskou komisí. O tomto úkonu musí být vždy proveden zápis, kde bude zejména uvedeno:

- složení komise, datum, místo konání,
- seznam obeslaných firem, tedy zájemců
- seznam doručených nabídek včetně uvedení nabídkových cen vč. DPH
- návrh termínu konání výběrového řízení
- další záznamy dle uvážení a požadavků členů komise
- podpisy členů komise
- pokud některý z výše uvedených kroků nebude splněn, zadavatel předloží věc k posouzení cestou TK představenstvu k rozhodnutí a k určení dalšího postupu

Složení komise na otevírání obálek je vhodné volit tak, aby respektovalo skladbu uživatelů bytů v daném domě. Tím je myšleno, že pokud jsou v domě i vlastníci bytů, tak budou rovněž seznámeni s jejich možnou účastí při otevírání obálek, a to stejným způsobem

jako v následujících případech týkajících se jejich možné účasti v procesu výběrového řízení, viz čl. 8 směrnice. Nevylučuje se provést obzvláště u akcí menšího rozsahu a náročnosti otevírání obálek spolu s vyhodnocením doručených nabídek přímo výběrovou komisí.

Doručené nabídky musí být i po otevření obálek uloženy pouze u zadavatele a nesmí být vynášeny mimo prostory SBD. U obsáhlejších nabídek zpracuje zadavatel přehledné vyhodnocení doručených nabídek, které bude následně předloženo na jednání výběrové komise a bude součástí na SBD uložené dokumentace a příloh daného výběrového řízení. Veškerá dokumentace související s výběrovým řízením a realizací díla je k dispozici všem zúčastněným k nahlédnutí, popř. k seznámení se pouze v prostorách provozně technického úseku SBD. Vynášení nabídek mimo prostory družstva, včetně jejich fotokopií je nepřipustné.

čl. 8

Hlavní možná a doporučená kritéria pro výběr nejvýhodnější nabídky:

cena, nabízená záruka, pozáruční servis, použitý materiál, technologie provádění díla, termín a délka provádění prací, požadovaný způsob úhrady ceny za dílo (nejlépe pro nás je uhradit po převzetí hotového celého díla bez vad a nedodělků), naše dosavadní zkušenosti s firmou a navrhovaným materiálem, tradice firmy a příp. reference o firmě, dosažitelnost firmy v případě uplatnění reklamací a pozáručního servisu, držení havarijní služby s ohledem na vzdálenost sídla firmy. A další věcná a technická kritéria, dle povahy díla a vlastní úvahy posuzovatele.

Je nanejvýš vhodné v maximální míře zadávat práce na podkladě zpracované projektové dokumentace vč. položkového rozpočtu, kdy tato dokumentace bude využita jako zadávací dokumentace včetně předaného „slepého“ položkového rozpočtu zhotoviteli k doplnění.

Konečný výběr nejvhodnější nabídky bude proveden výběrovou komisí v doporučeném složení dle následujících pravidel:

- za zadavatele příslušný technik, popř. s vedoucím střediska zadavatele,
- dva zástupci výboru samosprávy, výběr zástupců musí být schválen výborem samosprávy,
- u těch domů, kde není zvolen výbor členské samosprávy, bude vyzván k účasti v souladu s ustanovením čl. 88 odst. 5. Stanov družstva v platném znění tzv. pověřený pracovník,
- termín a místo konání výběrového řízení min. 5 pracovních dní předem musí být oznámeno všem výše uvedeným členům komise písemně s doručením normální poštou nebo e-mailem, nebo vhozením do jejich bytových poštovních schránek,
- zajištění možné další účasti z řad obyvatel domu, tj. družstevníků a to jen jako hostů a vlastníků bytů, lze min. 5 pracovních dní předem provést stejně písemným oznámením, nebo i vyvěšením na nástěnce domu nebo vhozením oznámení do bytových poštovních schránek.

Zúčastnění vlastníci hlasují dle svého spoluvlastnického podílu. V případě, když si vlastníci na schůzi vlastníků stanoví a odsouhlasí svého zástupce, pak bude vyzván tento pověřený zástupce vlastníků, který hlasuje dle spoluvlastnického podílu všech vlastníků. Tato dohoda by musela být uvedena v zápisu ze schůze vlastníků, kterou obdrží příslušný technik, tj. zadavatel dané akce,

- max. počet členů výběrové komise není omezen. Dalšími členy dle potřeby a povahy díla mohou být i další zástupci SBD z řad odborných pracovníků, vedení SBD, představenstva, popř. externí odborníci.

Pokud komise při posuzování a hodnocení nabídek využije přizvaných odborníků, nesmí být tyto osoby podjaty a jsou povinny zachovávat mlčenlivost o záležitostech, o nichž se dozvěděly v souvislosti s výkonem své funkce, což v plné míře platí i pro všechny ostatní členy komise. Právo určení nebo doplnění složení komise mají předseda družstva a vedoucí provozně technického úseku, nebo jejich zástupci.

- Komise si zvolí svého předsedu, posoudí a vyhodnotí obdržené nabídky.
- Pokud některý z výše uvedených kroků nebude splněn, zadavatel předloží věc k posouzení cestou TK představenstvu k rozhodnutí a k určení dalšího postupu

Zadavatel o tomto sepíše zápis, který bude obsahovat zejména:

- a) uvedení předmětu výběrového řízení,
- b) údaje o složení komise, jména předsedy a členů komise,
- c) údaje o obesaných výzvách (poptávkách),
- d) informace o předložených nabídkách, včetně uvedení nabídek, které byly vyřazeny jako nevyhovující s uvedením důvodu jejich vyřazení,
- e) při využití přizvaných externích znalců nebo odborníků závěry jejich posouzení,
- g) pořadí nabídek podle výsledku vyhodnocení s uvedením nabídkových cen,
- f) podpisy všech členů komise,
- g) vyjádření zadavatele k rozhodnutí hodnotitelské komise,
- h) originál zápisu bude uložen u zadavatele.

Hodnotící komise neprovede hodnocení, pokud by měla hodnotit nabídku pouze jednoho uchazeče ve výběrovém řízení vypsaném v souladu s ustanovením

čl. 2 a 3 této směrnice. V takovém případě bude výběrové řízení zrušeno a vypsáno nové. **V případě trvání zástupců členské samosprávy i na přijetí pouze jedné doručené nabídky od jediného uchazeče** musí příslušná čl. samospráva zajistit a doložit zadavateli ve stanoveném termínu, (který respektuje daný termín na vyrozumění uchazečů o výsledku tohoto výběrového řízení) písemný doklad, tj. zápis z členské schůze o odsouhlasení výběru této jediné nabídky členskou schůzí, včetně písemného souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků v daném domě doložený jejich podpisy s tím, že byli s touto skutečností seznámeni a současně jim byly nabídnuty k seznámení i veškeré související doklady. Všem, tj. družstevníkům i vlastníkům musí být prokazatelně sděleno, že se v daném případě nejedná o výběr nejvýhodnější nabídky, tedy že je k dispozici pouze jediná doručená nabídka s touto cenou. Pro srovnání musí být uvedena i cena dle rozpočtu z projektové dokumentace a popř., pokud je známa i cena, např. dle energetického auditu, popř. i cena ve srovnatelném jiném případě, pokud je k dispozici. Dále je vhodné se v této souvislosti zabývat i referencemi o dané firmě atp. Tento výběr zhotovitele musí být odsouhlasen cestou technické komise na nejbližším zasedání představenstva družstva.

čl. 9

V případě, že nedojde ke shodě při výběru firmy mezi zástupci členské samosprávy a zadavatelem, tj. pracovníky SBD a nebude možno z pohledu zadavatele (technika SBD) přání

samosprávy akceptovat, např. z důvodů cenových, technických atp., musí být toto uvedeno v zápisu z jednání výběrové komise. Celou záležitost zadavatel předloží písemnou formou k posouzení technické komisi při představenstvu družstva (dále jen TK), která navrhne další postup a způsob řešení. Zadavatel cestou ved. PTÚ projedná daný případ na poradě vedení před zasedáním představenstva. Následně v dané věci představenstvo družstva rozhodne na svém nejbližším zasedání.

K posouzení musí zadavatel doložit veškerou dokumentaci, tj. doklad o oslovení firem na předložení jejich nabídek, předložené nabídky všech firem, vyhodnocení zadavatele, zápis z výběr. komise, popř. další související podklady.

K projednání v TK mohou být vyzváni k účasti: zadavatel, zástupci členské samosprávy, tj. předseda samosprávy a jeden člen výboru nebo i zástupce vlastníků a to včas, písemně, nebo jinou vhodnou prokazatelnou formou. Další postup bude dán příslušným rozhodnutím představenstva družstva a touto směrnicí.

čl. 10

Zadat práci bez výběrového řízení a provést písemnou výzvu jednomu zájemci k podání nabídky se připouští pouze v případech:

- a) naléhavé potřeby, jde-li o ohrožení životů nebo zdraví lidí, havárii, přírodní katastrofu nebo hrozí-li škody velkého rozsahu,
- b) specializované zakázky v případech, kdy plnění zakázky může poskytnout jediný zájemce o zakázku,
- c) částečné obnovy předmětu původní zakázky, pokud by změna dosavadního zhotovitele vedla k tomu, že by zadavatel musel pořizovat plnění zakázky s odlišnými technickými znaky, které by s sebou přinášelo technickou neslučitelnost nebo potíže při provozu a údržbě,
- d) kdy vítěz architektonické soutěže na předmět zakázky se dohodne se zadavatelem na vypracování projektové dokumentace,
- e) při uzavřených dlouhodobých smlouvách na pravidelné revize a opravy výtahů, hromosvodů, opravy STA, odvoz odpadů a v případě stálých dlouhodobých dodavatelů služeb a prací jako deratizace, zhotovování a montáž zámečnických výrobků, zasklívání, oprava zařízení prádeln atp. Před uzavřením smlouvy musí uchazeč doložit pouze oprávnění k podnikání a zadavatel při rozhodnutí o tomto způsobu zadání zakázky dle případů uvedených pod body b) - e) je povinen vycházet z informací o trhu a svých zkušenostech.

čl. 11

Konečné znění smlouvy o dílo, min. ve 3 vyhotoveních dle požadavků a připomínek obou smluvních stran, které je již podepsané statutárními zástupci zhotovitele, (zájemce), bude dále doplněno v min. v jednom vyhotovení uloženému na SBD, sekretariátu předsedy družstva.

Před podpisem všech vyhotovení smluv o dílo statutárními zástupci zadavatele, tj. družstva, jako doklad o provedené kontrole a seznámení se s podmínkami konečného smluvního ujednání všech účastníků dané akce z řad členů samosprávy a pracovníků SBD zajistí zadavatel parafování smluv v tomto pořadí a rozsahu:

- a) min. 2 členy výboru samosprávy, tj. předsedou a jedním členem výboru samosprávy včetně orazítkování razítkem samosprávy na min. 1 vyhotovení smlouvy. Toto vyhotovení smlouvy bude uloženo na SBD,
- b) pokud jsou na domě vlastníci bytů, v případě jejich zájmu se mohou s konečným zněním smlouvy a dalšími dokumenty vztahujícími se k provedení daného díla, prací atp. seznámit u zadavatele. Tito vlastníci na důkaz souhlasu mohou jedno vyhotovení (archivované na SBD) opatřit svou parafou. Toto seznámení vlastníků se smlouvou neukládá zák. č. 72/1994 Sb. a v žádném případě nenahrazuje projednání zamýšlených činností na domě v souladu s ustanovením § 11, zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění,
- c) u těch domů, kde není zvolen výbor samosprávy a je představenstvem družstva v souladu s ustanovením Stanov družstva ustaven pověřený pracovník, je nutné zajistit parafu tímto pověřeným pracovníkem min. na 1 vyhotovení smlouvy, která bude uložena na SBD,
- d) zadavatelem, tj. danou akci vyřizujícím pracovníkem SBD, zpravidla technikem na všech vyhotoveních smlouvy,
- e) vedoucím stř. zadavatele na všech vyhotoveních smlouvy,
- f) vedoucím provozně technického úseku na všech vyhotoveních smlouvy,
- g) pokud některý z výše uvedených kroků nebude splněn, zadavatel předloží věc k posouzení cestou TK představenstvu k rozhodnutí a k určení dalšího postupu.

Následně jsou všechny vyhotovení smlouvy o dílo předány k podpisu statutárním zástupcům SBD Přerov k podpisu.

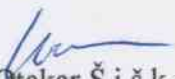
čl. 12


Tuto směrnici nelze aplikovat v případech a u akcí, kdy bude podána žádost o dotaci ze státních prostředků (např. program IPRM, podpory na "Vady panelové výstavby bytových objektů", "Program státních podpor při snižování spotřeby paliv a energie v ČR" a v ostatních případech, kdy bude povinnost provést výběrové řízení v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek požadována zvláštními předpisy, atp.) V těchto případech musí být provedeno výběrové řízení v souladu s požadavky poskytovatele dotace, popř. dle platného znění zákona o zadávání veřejných zakázek č. 137/2006/Sb v platném znění.

čl. 13

Tato směrnice neřeší postup výběrových řízení pro SVJ se samostatnou právní subjektivitou (vlastní IČO), pro které SBD Přerov na základě smluvního ujednání vykonává správu. Je na zvážení pracovníků družstva, zda po dohodě se zástupci SVJ tuto směrnici použijí jako metodickou pomůcku v přiměřeném rozsahu a s ohledem na zák. č. 72/1994 Sb. a daná specifika chodu SVJ.

Tato směrnice nabyla účinnosti dnem schválení představenstvem družstva dne 7.11.2017 a nahrazuje v plném rozsahu Směrnici č. 2/2012.


JUDr. Otakar Š i š k a
předseda představenstva


Ing. Jaroslav Kazda
místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo
P Ř E R O V, Kratochvílova 41
směr. č. 750 11 - pošt. schr. 39

Rozdělovník: JUDr. O. Šiška, J. Ludvová, ing. R. Zápál, P. Tomečková, D. Řihošková, I. Vaculová, B. Slončíková, D. Hobza, M. Zapletálek, sekretariát PTÚ - I. Bubeníková, sekretariát předsedy družstva, www stránky SBD Přerov,