



Stavební bytové družstvo Vítkovice

Daliborova 54, 709 71, Ostrava-Mariánské Hory
zapsáno u KS v Ostravě, OR oddíl Dr XXII, vložka 8 IČO
00050806, DIČ CZ00050806

Vnitrodružstevní směrnice č. 01/2018 Pravidla pro zadávání soutěžních zakázek (výběrová řízení) v SBD Vítkovice ČÁST B – domy se společenstvím vlastníků

Článek 1. Působnost pravidel

1. SBD Vítkovice (dále jen družstvo) je samostatný právní subjekt podle zákona o obchodních korporacích. Není založeno či zřízeno za účelem uspokojování potřeb veřejného zájmu, není financováno státem nebo obcí, tudíž není veřejným zadavatelem ve smyslu zákona o veřejných zakázkách. Pravidla soutěže stanoví ve smyslu působnosti dle stanov družstva statutární orgán družstva (dále jen představenstvo), jako uzavřené výběrové řízení dodavatelů evidovaných v zásobníku firem SBD Vítkovice.
2. Zadávání soutěžních zakázek družstvo nezveřejňuje.
3. Těmito pravidly se řídí výběr dodavatelů pro veškeré stavební zakázky, dodávky i služby.

Pravidla jsou uplatňována při správě a hospodaření s byty, nebytovými prostorami a společnými částmi bytových domů, ve kterých družstvo vykonává funkci statutárního orgánu společenství.

4. Účelem stanovení těchto vnitřních pravidel je:
 - sjednotit metodiku a postup družstva při zadávání zakázek formou soutěže, financovaných ze společných zdrojů členů spravovaných společenství, ve kterých je družstvo statutárním orgánem,
 - optimalizovat náklady společenství s cílem maximálně hospodárně vynakládat finanční zdroje členů společenství.

Článek 2. Zásobník firem

1. Zásobník firem je spravován ředitelem družstva pro jednotlivé oblasti (např. stavební firmy, elektro oblast, projekční kanceláře, technický dozor atd.). Zásobník firem není omezený počtem zapsaných dodavatelů.
2. O zápis do zásobníku firem může požádat jakákoli právnická či podnikající fyzická osoba splňující příslušná oprávnění pro podnikání v určené oblasti. Příslušný úsek družstva prověří veškeré náležitosti žádosti o zápis (oprávnění k podnikání, historii, reference apod.) a sdělí své stanovisko k žádosti.
3. V případě neplnění kvalitativních požadavků nebo smluvních podmínek ze strany dodavatele může být tento dodavatel ze zásobníků firem vyškrtnut. Po odstranění důvodů vedoucích k vyškrtnutí ze zásobníků firem, může být dodavatel do seznamu opětovně zařazen.
4. Zásobník firem je schvalován, včetně jeho změn představenstvem družstva.

Článek 3. Předpokládaná hodnota soutěžní zakázky

1. Předpokládanou hodnotu zakázky stanoví pověřený úsek před zadávacím (výběrovým) řízením.

2. Předpokládaná hodnota je stanovena na základě údajů z projektu, informací o zakázkách stejného či podobného předmětu plnění, příp. informací získaných průzkumem trhu s požadovaným rozsahem plnění. Družstvo nesmí rozdělit předmět soutěžní zakázky tak, aby došlo ke snížení předpokládané hodnoty pod finanční limity pro zakázku malého rozsahu nebo soutěžní zakázky.

Článek 4. Požadavky na zakázky

1. Zakázka na požadavky vzešlé z řad členů společenství vlastníků je organizována pověřeným útvarem družstva při splnění dále uvedených podmínek:
 - předseda výboru samosprávy (případně jiná pověřená osoba) zadá elektronicky požadavek přes webový portál eDomovník, případně vypíše předepsaný formulář tištěné hlášenky, nebo kterýkoliv člen společenství vlastníků zašle požadavek, tj. požadavek na opravu s uvedením specifikace rozsahu opravy, údajů o použití vlastních zdrojů fondu oprav domu,
 - po zadání elektronického požadavku či zaevidování hlášenky se pověřený zaměstnanec družstva kontaktuje s předsedou výboru samosprávy k upřesnění organizace a technických parametrů požadavku na provedení díla,
 - zakázka je schválena v rámci plánu oprav daného společenství vlastníků,
 - objednávku nebo smlouvu se zhotovitelem zpracovává společenství vlastníků zastoupené družstvem jako předsedou společenství.

Článek 5. Nesoutěžní zakázka malého rozsahu

1. Nesoutěžní zakázka malého rozsahu je zakázka realizovaná jedním zhotovitelem, jejímž předmětem je úplatné poskytnutí dodávky, služby nebo provedení stavebních prací v celkové výši nepřesahující 50.000,- Kč (včetně případné DPH v zákonné výši), pokud stanovy společenství vlastníků nestanoví limit vyšší. V tomto případě se použije limit vyšší dle stanov společenství.
2. Nesoutěžní zakázka malého rozsahu je realizována na základě písemné smlouvy nebo objednávky společenství vlastníků zastoupené družstvem jako předsedou společenství. Nesoutěžní zakázku malého rozsahu lze po dohodě sjednat pouze na základě objednávky bez uzavření písemné smlouvy o dílo.
3. U nesoutěžní zakázky malého rozsahu je povinnost oslovit minimálně 1 dodavatele. Pověřený zaměstnanec družstva je povinen v případě dotazu prokázat ekonomickou výhodnost realizované objednávky.
4. Za družstvo podepisuje smlouvu nebo objednávku oprávněný vedoucí pracovník.

Článek 6. Soutěžní zakázka

1. Soutěžní zakázka je zakázka, jejímž předmětem je úplatné poskytnutí dodávky, služby nebo provedení stavebních prací v celkové hodnotě vyšší než 50.000,- Kč (včetně případné DPH v zákonné výši), pokud stanovy společenství vlastníků nestanoví limit vyšší. V tomto případě se použije limit vyšší dle stanov společenství.
2. Soutěžní zakázka je vždy realizována na základě písemné smlouvy zpracované společenstvím vlastníků zastoupené družstvem jako předsedou společenství.
3. K zadávání, organizaci a hodnocení výběrového řízení je zřízena výběrová komise ve složení:

- příslušný vedoucí pracovník,
- oprávněný zástupce výboru samosprávy, revizor, kontaktní osoba (u samospráv v režimu OBS – referentka OBS),
- člen představenstva jmenovaný příslušnou komisí u zakázek nad 200 tisíc vč. DPH,
- pověřený referent družstva,

Komise je minimálně tříčlenná, předsedou komise je vždy příslušný vedoucí pracovník družstva.

K procesu otevírání a hodnocení nabídek jsou prokazatelným způsobem přizváni i vlastníci a osoby v příslušném společenství vlastníků, kteří budou členy společenství vlastníků zastupovat na základě usnesení shromáždění – např. v rámci pracovní skupiny, a to s hlasem poradním.

4. Výzva k podání nabídky obsahuje minimálně:
 - zadávací dokumentaci,
 - lhůtu pro podání nabídek,
 - údaje o hodnotících kritériích,
 - způsob a zásady jednání s uchazeči.
5. Veškeré dokumenty v průběhu výběrového řízení podepisuje oprávněný vedoucí pracovník.
6. Termín pro podání nabídek musí být stanoven minimálně na 14 kalendářních dnů.
7. Výzva k podání nabídky je zaslána prostřednictvím emailu všem firmám uvedeným v zásobníku firem pro danou oblast činnosti.
8. Pokud z poptávaných firem dle čl. 7. zašlou nabídku méně než tři firmy, řízení bude zrušeno a vyvoláno nové, pokud představenstvo družstva nerozhodne jinak. Jestliže ani v opakovaném řízení nebude dosažen počet nabídek, výběrová komise určí zhotovitele díla ze zasláných nabídek v rámci opakovaného výběrového řízení.
9. Do tří pracovních dnů po uskutečněním výběrovém řízení pověřený referent družstva vyhotoví návrh smlouvy, kterou k připomínkování doručí vedoucímu pracovníkovi družstva a zástupci samosprávy.
10. Dle návrhu výběrové komise na zhotovitele díla soutěžní zakázku rozhoduje ředitel družstva, a to podpisem smlouvy o dílo. Vedoucí pracovník ekonomického úseku družstva na smlouvě písemně potvrdí finanční krytí (za konkrétní společenství vlastníků) sjednané ceny díla.
11. V případě vzniku objektivně vzniklých víceprací pověřený referent družstva vyhotoví dodatek ke stávající smlouvě. Tento dodatek bude předložen k odsouhlasení komisi, která byla ustanovena pro výběrové řízení. Podpisem dodatku je pověřen ředitel družstva.
12. Pověřený úsek výběrové řízení na soutěžní zakázku není povinen uskutečnit za splnění následujících podmínek:
 - a) ze zápisu z členské schůze samosprávy je zřejmý souhlas členů samosprávy s provedením požadované akce předem navrženým dodavatelem, který splňuje odborné, organizační, technické a technologické požadavky a zhotovitel je totožný se zhotovitelem vybraným dle následujícího odstavce,
 - b) ze zápisu ze shromáždění společenství vlastníků je zřejmý souhlas členů společenství vlastníků s provedením požadované akce předem navrženým dodavatelem, který splňuje odborné, organizační, technické a technologické požadavky a zhotovitel je totožný se zhotovitelem vybraným dle předchozího odstavce,
 - c) cena nepřesáhne částku 200 000,- Kč včetně (DPH),
 - d) výběr v souladu se zněním článku 12. odst. a) a b) je proveden minimálně ze tří nabídek,
 - e) jedná se o cenu v čase a místě obvyklou.

Článek 7. Závěrečná ustanovení

1. V případě oprav havarijního stavu, který nesnese odkladu, je postupováno při jakékoliv hodnotě zakázky v souladu s postupem uvedeným v článku 5.
2. U zakázek společenství vlastníků, ve kterých má družstvo majetkový podíl, avšak není statutárním orgánem je postupováno na základě dohody se statutárním orgánem společenství vlastníků a v souladu se stanovami daného společenství vlastníků.
3. Tato pravidla byla schválena představenstvem Stavebního bytového družstva Vítkovice dne 26.06.2023 a nabyla účinnosti dnem schválení.