

SMĚRNICE č. 1/2014

Postup při zadávání stavebních prací, služeb a dodávek

Schválena: představenstvem družstva dne 6. 5. 2014, dne 1. 3. 2022, dne 11. 6. 2024 a dne 1. 10. 2024
Nabývá účinnosti: 6. 5. 2014, 1. 3. 2022, 11. 6. 2024 a 1. 10. 2024
Kontrolou pověřen: vedoucí technického úseku

Touto směrnicí se upravuje postup při zadávání stavebních prací, služeb a dodávek, který je závazný pro představenstvo družstva a zaměstnance kanceláře družstva.

Rozhodující pro stanovení postupu je předpokládaná výše ceny jednotlivé zakázky. Zakázky do 30 000,- Kč bez DPH schvaluje předseda samosprávy, zakázky od 30 001,- Kč bez DPH musí být schváleny členskou schůzí samosprávy.

Zakázka do 30 000,- Kč bez DPH

O zadání rozhoduje technik po dohodě s předsedou samosprávy na základě předchozích zkušeností a znalostí cen v místě obvyklých, a to formou přímého zadání písemnou objednávkou.

Spoluúčast předsedy samosprávy odpadá v případě, že se jedná o opravu v bytě nečlena družstva, tzn., že právy a povinnostmi disponuje Město Orlová nebo v případě, že se jedná o opravu sídla družstva hrazenou ze správního poplatku.

Zakázka od 30 001,- Kč do 100 000,- Kč bez DPH

O zadání rozhoduje vedoucí technického úseku na základě doporučení technika a předsedy samosprávy na základě předchozích zkušeností a znalostí cen v místě obvyklých, a to formou písemné objednávky.

Spoluúčast předsedy samosprávy odpadá v případě, že se jedná o opravu v bytě nečlena družstva, tzn. že právy a povinnostmi disponuje Město Orlová nebo v případě, že se jedná o opravu sídla družstva hrazenou ze správního poplatku.

Zakázka od 100 001,- Kč do 500 000,- Kč bez DPH

- zadávací podmínky a výběr uchazečů navrhuje technický úsek a samospráva a schvaluje předseda družstva
- písemná poptávka je zasílána firmám navrženým členskou schůzí samosprávy, nejméně však 3 subjektům
- vyhodnocení nabídek provádí vedoucí technického úseku a technik za účasti dvou zástupců samosprávy s právem hlasovat
- vyhodnocení nabídek a vítěznou firmu schvaluje předseda družstva
- smlouvu podepisuje předseda družstva a člen představenstva

Zakázka od 500 001,- Kč do 1 mil. Kč bez DPH

- zadávací podmínky a výběr uchazečů navrhuje technický úsek a samospráva a schvaluje předseda družstva
- písemná poptávka je zasílána firmám navrženým členskou schůzí samosprávy, nejméně však 3 subjektům

- vyhodnocení nabídek provádí a vítěznou firmu schvaluje představenstvo družstva za účasti dvou zástupců samosprávy s právem hlasovat
- smlouvu podepisuje předseda družstva a člen představenstva

Zakázka nad 1 mil. Kč bez DPH

- vzorové zadávací podmínky schvaluje představenstvo družstva na základě doporučení technického úseku
- písemná poptávka je zasílána firmám vybraným technickým úsekem, který je k tomu pověřen představenstvem družstva a firmám navrženým členskou schůzí samosprávy
- vyhodnocení nabídek provádí komise pro otevírání obálek a výběr nejvhodnějšího uchazeče jmenovaná představenstvem družstva
- samospráva domu deleguje do komise dva zástupce s právem hlasovat
- vítěznou firmu schvaluje představenstvo družstva
- smlouvu podepisuje předseda družstva a člen představenstva

Výzva k podání nabídky obsahuje:

- název akce
- věcné vymezení zakázky
- dobu plnění
- místo plnění
- termín prohlídky místa plnění (je-li nezbytná)
- zadávací dokumentaci
- podmínky pro stanovení nabídkové ceny
- fakturaci a platební podmínky
- sankce
- záruky
- požadavek na doložení kvalifikačních předpokladů (identifikační údaje účastníků, platná příslušná oprávnění, další potvrzení)
- kontaktní osoby vč. telefonického spojení
- datum, hodinu a místo pro dodání nabídky (osobně, elektronicky nebo poštou)
- vymezení práv zadavatele vč. práva nevybrat žádnou nabídku nebo výběrové řízení zrušit
- základní údaje o zadavateli (v rozsahu údajů objednatele uváděných ve smlouvě o dílo)

Samospráva domu má právo odmítnout vybranou firmu a požádat o vyhlášení nového výběrového řízení v následujícím roce. Podmínkou je souhlas 75 % členů družstva v domě doložený zápisem členské schůze.

Výjimku z této směrnice tvoří zakázky na zpracování energetického auditu a průkazu energetické náročnosti budovy, na zpracování projektové dokumentace, na činnost technického dozoru stavebníka a na činnost koordinátora BOZP při práci na staveništi. Tyto jsou zadávány přímo prostřednictvím technického úseku družstva na základě znalostí cen v místě obvyklých, případně zjednodušenou poptávkou.

Směrnice se nevztahuje na odstranění havarijních stavů, kdy je nutno provést nezbytná opatření, která zamezí dalším škodám na majetku nebo na odstranění následků mimořádných událostí.

Přílohy:

Příloha č. 1 Metodický postup technické přípravy a realizace pro zakázky nad 1 mil. Kč bez DPH

Příloha č. 2 Metodický postup hodnocení nabídek pro zakázky nad 1 mil. Kč bez DPH

Příloha č. 1 ke směrnici č. 1/2014

Schválena: představenstvem družstva dne 11. 6. 2024

Nabývá účinnosti: 11. 6. 2024

Metodický postup technické přípravy a realizace pro zakázky nad 1 mil. Kč bez DPH

1. Pověřenou osobou pro podávání námětů a připomínek je předseda samosprávy nebo pověřený správce, v případě jeho nepřítomnosti jiný člen samosprávy (dále jen zástupce samosprávy).
2. V rámci hladkého průběhu celé přípravy je nutné dodržovat lhůty k vyjádření, podávání námětů a požadavků stanovené investičním úsekem.
3. Zástupce samosprávy se zúčastňuje přípravy zadání projektové dokumentace, předává požadavky na rozsah oprav a modernizací investičnímu úseku. Zúčastňuje se pochůzky projektanta po domě a konzultuje s ostatními členy družstva v domě zadání projektové dokumentace.
4. Zástupci samosprávy je investičním úsekem předáno k odsouhlasení pracovní paré projektové dokumentace, kterou odevzdá po projednání v domě investičnímu úseku. Souhlas s projektovou dokumentací potvrdí podpisem s tím, že po vrácení projektové dokumentace již není možné provádět změny.
5. Do výběrového řízení budou obeslány firmy, vybrané technickým úsekem, který je k tomu pověřen představenstvem družstva a firmy navržené členskou schůzí samosprávy po prověření kvalifikačních předpokladů a referencí. Obeslaným firmám budou předány zadávací podmínky výběrového řízení a kompletní projektová dokumentace v elektronické podobě ve formátu PDF nebo jiném kompatibilním formátu vč. slepých rozpočtů.
6. Zástupce samosprávy stvrdí svým podpisem text zadávacích podmínek, provede kontrolu, zda v zadávacích podmínkách jsou obsaženy požadavky samosprávy, které byly akceptovány v projektové dokumentaci. Výjimku tvoří zadávací podmínky pro opravu (podstatnou změnu) výtahu, u kterých není třeba podpis zástupce samosprávy (jedná se o vyhrazené zařízení).
7. Termín zasedání komise pro otevírání obálek a výběr nejvhodnějšího uchazeče bude sdělen předsedovi samosprávy nejpozději 5 dní před datem konání.
8. Zasedání komise pro otevírání obálek a výběr nejvhodnějšího uchazeče se účastní 2 zástupci samosprávy domu s právem hlasovat, a to předseda samosprávy nebo pověřený správce a člen samosprávy. V případě nepřítomnosti předsedy samosprávy to jsou vždy členové samosprávy. V případech, kdy je v domě spoluvlastník, je mu umožněno právo rovněž hlasovat.
9. Jednání komise pro otevírání obálek a výběr nejvhodnějšího uchazeče se řídí metodickým postupem, který je přílohou č. 2 této směrnice.
10. Zhotovitel je schvalován představenstvem družstva. Po vypracování návrhu smlouvy o dílo parafruje zástupce samosprávy smlouvu o dílo. V případě, že se výběrové řízení koná pro blok domů, parafrují smlouvu o dílo zástupci všech samospráv. Výjimku tvoří smlouva pro opravu (podstatnou změnu) výtahu, u které není třeba parafrá zástupce samosprávy (jedná se o vyhrazené zařízení). Smlouva o dílo je uložena k nahlédnutí v kanceláři družstva.
11. Na vyžádání samosprávy domu se před zahájením prací uskuteční v domě schůzka zástupců zhotovitele (stavební firmy) a nájemců bytů, na které budou upřesněny konkrétní podmínky provádění oprav.
12. Zástupce samosprávy se účastní předání staveniště v termínu, který mu oznámí zástupce technického úseku družstva.
13. Dohled nad prováděním prací zajišťuje technický dozor stavebníka na základě příkazní smlouvy. Kontroluje provádění prací, svolává a řídí pravidelné kontrolní dny na stavbě a provádí o nich zápis do stavebního deníku. Pokud technický dozor stavebníka není určen, vykonává tuto činnost technik družstva.
14. Zástupci samosprávy je umožněno se účastnit kontrolních dnů a vyjadřovat se k průběhu prací. Na tomto jednání je možno vznášet připomínky, požadavky a případné reklamace. Jejich oprávněnost

vyhodnotí technický dozor stavebníka a provede záznam ve stavebním deníku, v případě závad uvede závazný termín jejich odstranění.

15. Termíny konání kontrolních dnů stanoví technický dozor stavebníka nebo technik družstva po dohodě se zhotovitelem a zástupcem samosprávy.

16. Technický dozor stavebníka potvrzuje průběžně rozsah provedených prací jako podklad pro fakturaci a odpovídá za dodržení projektové dokumentace a technickou správnost provedení díla. Zástupce samosprávy má právo nahlédnout do faktur a žádat vyjádření k jednotlivým položkám.

17. Při dokončení díla se zástupce samosprávy účastní přijímacího řízení za účasti technického dozoru stavebníka a technika družstva, má právo vznést požadavky na úklid v domě, úhradu energií, navrácení užívaných prostor firmou apod.

18. O přijímce stavby je vyhotoven písemný zápis, který mimo investora a zhotovitele potvrzuje i zástupce samosprávy.

19. Dílo je dokončeno podpisem zápisu o dokončení a převzetí stavby, případně vydáním kolaudačního souhlasu. Místní šetření před vydáním kolaudačního souhlasu provádí zástupce stavebního úřadu a technický dozor stavebníka, může se zúčastnit i zástupce samosprávy.

Příloha č. 2 ke směrnici č. 1/2014

Schválena: představenstvem družstva dne 6. 5. 2014

Nabývá účinnosti: 6. 5. 2014

Metodický postup hodnocení nabídek pro zakázky nad 1 mil. Kč bez DPH

1. Zadávání zakázek nad 1 mil. Kč bez DPH se řídí směrnicí č. 1/2014. Tento metodický postup upřesňuje předmětnou směrnicí a není s touto směrnicí v rozporu.
2. Předsedu, místopředsedu a členy komise pro otevírání obálek a výběr nejvhodnějšího uchazeče pro zakázky nad 1 mil. Kč bez DPH jmenuje představenstvo družstva.
3. Hodnocení nabídek provádí komise jmenované představenstvem družstva, 2 zástupci samosprávy a spoluvlastník (pokud je v domě).
4. Termín jednání komise stanoví technický úsek po dohodě se členy komise a samosprávou domu.
5. Komise může jednat o výběru nejvhodnějšího uchazeče, pokud se z pozvaných členů zúčastní nejméně 3 jmenování členové komise. Jednání komise řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda komise.
6. Vyhodnocení nabídek je možné pouze za účasti zástupce samosprávy domu (bloku), jehož se zakázka týká. Pokud se žádný zástupce domu (bloku) nedostaví, jednání komise je přerušeno a svoláno v jiném termínu. Výjimku tvoří nabídky pro opravy nařízené státním orgánem nebo představenstvem družstva z důvodu odstranění havarijního stavu nemovitosti, ty mohou být otevřeny a vyhodnoceny i bez přítomnosti zástupce samosprávy domu.
7. Za samosprávu domu se zúčastňují 2 zástupci a spoluvlastník domu (pokud je v domě), jejichž hodnocení (preferenční body) jsou započítávány.
8. Komise z dalšího posuzování a hodnocení vyřadí nabídku, která není z hlediska podmínek soutěže úplná nebo nesplňuje některou z podmínek zadání. Rozhodnutí o vyřazení je oznámeno příslušnému uchazeči vč. uvedení důvodu.
9. Komise nemusí využít svého práva vyřadit nabídku, která je z hlediska podmínek posuzování a hodnocení soutěže neúplná nebo nesplňuje některou z podmínek zadání, ale může svým usnesením rozhodnout o ponechání nabídky v soutěži za podmínky jejího doplnění v případě, že se jedná o formální nedostatek.
10. Komise přeruší jednání v případě, že mezi jednotlivými nabídkami jsou rozdíly v objemu prací (doporučené vícepráce, které nejsou obsaženy v projektové dokumentaci) a požádá technický úsek, aby zajistil doplnění nabídek. Jednání komise pokračuje v náhradním termínu, nebo o výsledku soutěže rozhodne za účasti zástupců samosprávy domu představenstvo družstva.
11. Podané nabídky jsou vyhodnocovány způsobem matematického srovnání následujících kritérií:
 - cena díla – váha 90 %
 - preference – váha 10 %
12. Vítězem soutěže je nabídka firmy, která získala nejvyšší počet procentních bodů.