

# Postup obstarávania

V súlade s § 8b odsek 2 písm. l) zákona č. 205/2014 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. (ďalej len "Zákon"), Stavebné bytové družstvo Topoľčany zverejňuje na svojom webovom sídle :

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

### **1. Obstarávanie tovaru**

V podmienkach družstva ako správcu bytových domov sa pre potreby vlastníkov bytov na zabezpečenie drobných opráv svojpomocne resp. na doplnenie žiaroviek a čistenie spoločných priestorov obstaráva tovar iba prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov v množstve limitovanom uznesením vlastníkov bytov, obvykle 1 EUR/byt/mesiac. Správca zabezpečuje preplatenie pokladničných dokladov na ťarchu fondov opráv, prevádzky a údržby. Výber a cena tovaru je v kompetencii zástupcu vlastníkov bytov, ktorý následne informuje vlastníkov o použití spoločných prostriedkov za uplynulé obdobie

### **2. Služby**

**2.1** Služby poskytované s bývaním zabezpečuje správca v prospech a na ťarchu vlastníkov bytov. Dodávateľa tepla, plynu, elektrickej energie spoločných priestorov, vody sú určené v nadväznosti na technické možnosti infraštruktúry. Technicky možná zmena dodávateľa služby je realizovaná na základe prijatia uznesenia zo schôdze vlastníkov bytov v súlade so Zákonom pri dodržaní ostatných legislatívnych podmienok (stavebné konanie a pod.)

**2.2** Finančné služby – výber banky na uloženie finančných prostriedkov vlastníkov bytov je na základe výberu vlastníkov bytov v čase účinnosti zákona, zmena obvykle pri schválení úveru z inej komerčnej banky, podmienkou je súhlas 2/3 väčšiny vlastníkov bytov v súlade so Zákonom

**2.3** Poistenie majetku vlastníkov bytov a zodpovednosti za škodu schvaľujú vlastníci bytov v súlade so Zákonom obvykle na základe výhodnosti poistných podmienok, v súčasnosti Rámcovou zmluvou medzi SZBD a Allianz slovenská poisťovňa a.s.

**2.4** Plánované revízie vyhradených technických zariadení zabezpečené overenými dodávateľmi s príslušnými technickými osvedčeniami, v prípade prijatia uznesenia zo schôdze vlastníkov bytov v súlade so Zákonom správca uzatvára zmluvný vzťah s inou oprávnenou osobou. Servis výťahov v prípade výmeny výťahov zabezpečovaný ako súčasť Zmluvy o dielo – výmeny výťahu za účelom dodržania záručných podmienok investície.

**2.5** Ciachovanie a výmenu vodomerov a pomerových rozdeľovačov nákladov na UK v bytoch zabezpečuje správca vlastnými kapacitami, prípadne dodávateľsky na ťarchu vlastníkov bytov. O technickom type MaRT, jeho vybavení rádiovou hlavicou a prípadnej modernizácii v nadväznosti na následné programové vybavenie odpočtu a rozpočítania rozhodujú vlastníci bytov prijatím uznesenia v súlade so Zákonom .

**2.6** Rozpočítanie nákladov zabezpečuje správca ako svoju zákonnú povinnosť na ťarchu vlastníkov bytov vlastnými kapacitami alebo dodávateľsky v nadväznosti na know-how zvoleného meracieho zariadenia.

**2.7** Havarijný stav spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a odstránenie závad vyhradených technických zariadení v dome, opravy a práce, ktorých vykonanie je uložené zákonom alebo iným všeobecne záväzným právnym predpisom - odstránenie zabezpečí správca v čo najkratšom čase od zistenia alebo oznámenia havarijného stavu.

O postupe prác, ich rozsahu a o zhotoviteľovi rozhodne správca a ak vznikne časová tieseň, aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov v dome, pričom zohľadní termín nástupu na vykonanie prác a ich odovzdania, referencie z vykonávania požadovaných prác a ich cenu.

**2.8** Čistiace a upratovacie služby zabezpečuje správca v rozsahu a cene s dodávateľom určeným príslušnou väčšinou vlastníkov bytov v súlade so Zákonom

**2.9** Deratizačné, dezinfekčné a obdobné služby správca zabezpečuje v súlade s postupmi obce alebo mesta, individuálne požiadavky na základe uznesenia schôdze vlastníkov v súlade so Zákonom ak má byť služby financovaná zo spoločných finančných prostriedkov. Individuálne požiadavky správca zabezpečuje v rozsahu požadovanom platiteľom s dohodnutým dodávateľom.

### **3. Opravy, rekonštrukcie a modernizácia spoločných častí a zariadení bytového domu**

**3.1** Opravy spoločných častí a zariadení domu v rámci limitu stanoveného v Zmluve o výkone správy bytového domu zabezpečuje správca obvykle na základe dohody zo zástupcom vlastníkov bytov. O vykonaní prác, rozsahu a o zhotoviteľovi rozhodne správca bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov v dome, so zohľadnením čo najkratšieho času nástupu na vykonanie prác, odbornosť a minimalizáciu ceny zodpovedajúcej požadovanej kvalite.

**3.2** Zabezpečenie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu alebo pozemku, ich rekonštrukcií a modernizácií ak ich predpokladaný náklad v jednotlivom prípade presiahne sumu určenú Zmluvou o výkone správy správca realizuje v súlade s uznesením prijatým na schôdzi vlastníkov bytov, prípadne v platnom písomnom hlasovaní v súlade so Zákonom

- Rozsah prác určujú vlastníci bytov prijatím uznesenia, v prípade požiadavky na spracovanie projektu pre stavebné konanie sa postupuje obdobne ako je uvedené nižšie:

- Spôsob určenia zhotoviteľa – priamym zadaním alebo výberom – určujú vlastníci bytov uznesením, v prípade priameho zadania hlasujú aj o určenom zhotoviteľovi

- Spôsob výberu zhotoviteľa – správca osloví zhotoviteľov určených na schôdzi vlastníkov bytov a osvedčených zhotoviteľov overených na iných investičných akciách zaslaním konkrétnych podmienok výberového konania. Splnenie výberových podmienok vyhodnocuje komisia z vlastníkov bytov určená uznesením schôdze vlastníkov bytov za prítomnosti zodpovedných pracovníkov správcu alebo ak komisia nebola určená, všetci vlastníci bytov prijatím uznesenia na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní

- Cena diela - je súčasťou ponúk zhotoviteľov a s výberom zhotoviteľa (podľa kompetencií daných zo strany vlastníkov bytov komisii poverenej výberom zhotoviteľov v požadovanom počte, napr. 1-3) je schválená prijatím uznesenia vlastníckmi bytov

**3.3** Správca zabezpečuje výkon investorského stavebného dozoru oprávnenou osobou vlastnými kapacitami na ťarchu a v prospech vlastníkov bytov v súlade s ustanoveniami Zmluvy o výkone správy.

**3.4** Správca zabezpečuje informovanosť vlastníkov bytov **konkrétneho bytového domu** o výsledkoch hlasovania a prípadnom prijatí uznesenia súvisiaceho s obstarávaním činností súvisiacich s opravami, údržbou, rekonštrukciou a modernizáciou spoločných častí a zariadení domu **včítane cenových ponúk** na konkrétne akcie v súlade so Zákonom na obvyklom mieste vchodov daného bytového domu.