

POSTUP OBSTARÁVANIA TOVAROV A SLUŽIEB

Okresné stavebné bytové družstvo Dolný Kubín, so sídlom Zochova 1117/97, 026 01 Dolný Kubín, ako správca bytových domov, v súlade s § 8b ods. 2 písm. l) zákona č. 205/2014 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "zákon"), zverejňuje

Postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených s vykonávaním správy bytových domov (ďalej len "obstarávanie"):

A. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky a údržby, za ktorú sa v zmysle zákona pokladajú:

1. činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie
2. činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.

Jedná sa o tovary a činnosti, ktorých náklad je do 500,- €. V zmysle zmluvy o výkone správy a „Smernice OSBD Dolný Kubín č. 17/2002 pre použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. na drobnú údržbu, opravy a vykonanie svojpomocnej údržby a opráv v bytových domoch spravovaných OSBD Dolný Kubín“ sú tieto činnosti zabezpečované bez schválenia vlastníkami bytov, s ohľadom dojednania najvýhodnejších podmienok v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov:

- do finančného limitu 200,- € na základe žiadanky od zástupcu vlastníkov,
- od 201,- € do 500,- € na základe žiadanky podpísanej zástupcom vlastníkov a členom výboru domu, resp. ďalším vlastníkom bytu v bytovom dome.

B. Postup pri zabezpečovaní prevádzky, za ktoré sú považované povinné revízie technických zariadení:

1. Plynové zariadenia: servisné prehliadky, odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení a opravy závad zistených pri odborných prehliadkach a skúškach sú zabezpečované na základe zmluvy o dielo.
2. Elektrické zariadenia: odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení a opravy závad zistených pri odborných prehliadkach a skúškach sú zabezpečované na základe zmluvy o dielo.
3. Zdvíhacie zariadenia: odborné skúšky, úradné skúšky a opravy závad zistených pri odborných a úradných skúškach sú zabezpečované zamestnancami údržby správcu alebo dodávateľmi schválenými na schôdzach vlastníkov bytov na základe jednotlivých zmlúv o dielo, samostatne pre každý bytový dom.

Servisné prehliadky, odborné prehliadky, skúšky, odborné a úradné skúšky a opravy zistených závad zistených týmito prehliadkami a skúškami sú zabezpečované v zmysle Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, a to bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome tak, aby boli dojednané najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

C. Postup pri zabezpečovaní opráv, rekonštrukcií a modernizácií, za ktoré sa v zmysle zákona pokladajú:

1. činnosti vedúce k odstráneniu čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu
2. zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch
3. činnosti súvisiace s obnovou, zlepšením, rozšírením vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Jedná sa o činnosti, ktorých náklad je vyšší ako 500,- € a realizácia ktorých je zabezpečovaná prostredníctvom dodávateľov. V tomto prípade dodávateľ môže byť schválený dvomi spôsobmi:

- **rozhodnutím vlastníkov bytov** a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov bytov, resp. písomným hlasovaním,
- **výberovým konaním**, a to v súlade so Smernicou OSBD Dolný Kubín č. 18/2010 o realizácii výberových konaní, v rámci ktorého rozhoduje výberová komisia zložená aj z vlastníkov bytov, zvolených na schôdzi vlastníkov.

Na každú činnosť budú zabezpečované minimálne dve cenové ponuky od rôznych dodávateľov, s ktorými budú v prípade rozhodovania na schôdzi, vlastníci bytov oboznámení priamo na schôdzi vlastníkov bytov po otvorení nepoškodených obálok od dodávateľov, a v prípade konania výberového konania v zmysle smernice, na zasadnutí výberovej komisie po otváraní nepoškodených obálok od dodávateľov.

Pri výbere uskutočnenom výberovým konaním, t. j. mimo schôdze vlastníkov bytov, po skončení výberu zhotoviteľa správca zverejní cenové ponuky spôsobom v dome obvyklým - na informačných tabuliach vo všetkých vchodoch domu.

D. Postup pri zabezpečovaní iných činností spojených so správou domu, za ktoré sa pokladajú aj ponuky úverov na financovanie opráv, rekonštrukcií a modernizácií:

V súlade so zákonom úver musí byť schválený 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastníkom budú predložené minimálne dve ponuky úverov (komerčné banky, ŠFRB), s ktorými budú vlastníci oboznámení na schôdzi vlastníkov bytov, resp. pri písomnom hlasovaní budú ponuky tvoriť prílohu oznámenia o konaní písomného hlasovania a budú zverejnené na informačnej tabuli vchodu bytového domu.

E. Za miesto v dome obvyklé – sa pokladá informačná tabuľa v každom vchode bytového domu, resp. si iné obvyklé miesto môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov určiť na schôdzi vlastníkov bytov.

F. Havarijné stavy – uvedený postup obstarávania tovarov a služieb sa neuplatní pri odstraňovaní havarijných stavov.