

POSTUP OBSTARÁVANIA TOVAROV A SLUŽIEB

Okresné stavebné bytové družstvo Dolný Kubín, so sídlom Zochova 1117/97, 026 01 Dolný Kubín, ako správca bytových doov, 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 v znení neskorších predpisov (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 „obstarávanie“):

I. Poruchy alebo chyby technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok:

1. Odstránenie zabezpečí OSBD v čo najkratšom čase od zistenia alebo oznámenia ohrozujúceho stavu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľsky tak, aby boli dojednané čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. O vykonaní prác, rozsahu a zhotoviteľovi rozhodne OSBD a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, so zohľadnením čo najkratšieho času nástupu na vykonanie prác.

II. Havarijný stav spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva alebo pozemku, pravidelné odborné prehliadky a skúšky a odstránenie závad vyhradených technických zariadení v dome, opravy a práce, ktorých vykonanie je uložené zákonom alebo iným všeobecne záväzným právnym predpisom, odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu:

1. Odstránenie zabezpečí OSBD v čo najkratšom čase od zistenia alebo oznámenia havarijného stavu, príp. v určených termínoch, vlastnými zamestnancami alebo dodávateľsky tak, aby boli dojednané čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. O vykonaní prác, rozsahu a zhotoviteľovi rozhodne OSBD a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade dodávateľského zabezpečenia vykonania prác OSBD zohľadní termín nástupu na vykonanie prác a ich odovzdania, referencie z vykonávania požadovaných prác a ich cenu.
3. Ak vlastníci doručia OSBD pred oznámením termínu vykonania prác alebo pred ich objednaním dodávateľsky, rozhodnutie o výbere zhotoviteľa prác a ich ceny, ktoré bolo schválené spôsobom určeným Zákonom a v súlade so Smernicou č. 18 o realizácii výberových konaní, OSBD zabezpečí vykonanie prác schváleným zhotoviteľom. To neplatí, ak s vybraným zhotoviteľom nedôjde k dohode o vykonaní prác v určenom termíne.
4. Pri výbere uskutočnenom OSBD z viacerých cenových ponúk, po skončení výberu zhotoviteľa OSBD zverejní cenové ponuky spôsobom v dome obvyklým, určeným v zmluve o výkone správy.

III. Zabezpečenie bežnej prevádzky, údržby, opráv, , rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu alebo pozemku:

1. Predpokladaný náklad v jednotlivom prípade nepresiahne sumu určenú v Zmluve o výkone správy
Zabezpečí OSBD vlastnými zamestnancami alebo dodávateľsky tak, aby boli dojednané čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov (kvalita prác a materiálov, referencie zhotoviteľa, cena, záruky, termíny):
 - do finančného limitu 200 € na základe žiadanky podpísanej zástupcom vlastníkov
 - od 201 € do 500 € na základe žiadanky podpísanej zástupcom vlastníkov a členom výboru domu, resp. ďalším vlastníkom bytu v bytovom dome.
2. Predpokladaný náklad v jednotlivom prípade presiahne sumu určenú v Zmluve o výkone správy
Zabezpečí OSBD prostredníctvom dodávateľa, ktorý môže byť schválený dvomi spôsobmi:
 - **rozhodnutím vlastníkov** bytov a NP na schôdzi vlastníkov, resp. v písomnom hlasovaní
 - **výberovým konaním**, a to v súlade so Smernicou OSBD Dolný Kubín č. 18 o realizácii výberových konaní, v rámci ktorého rozhoduje výberová komisia splnomocnená na výber dodávateľa na schôdzi vlastníkov.
3. Pri výbere uskutočnenom OSBD z viacerých cenových ponúk, po skončení výberu zhotoviteľa OSBD zverejní cenové ponuky spôsobom v dome obvyklým, určeným v zmluve o výkone správy.

IV. Obstarávanie pravidelne sa opakujúcej výmeny určených meradiel SV a TV a výmeny PRVN na radiátoroch, ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov, zabezpečenie deratizácie spoločných častí domu, zabezpečenie bežných opráv alebo údržby do 200 € v bytovom dome, kde nie je zvolený zástupca vlastníkov:

1. Vykonanie prác alebo dodanie služieb zabezpečí OSBD vlastnými zamestnancami alebo dodávateľsky tak, aby boli dojednané čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov (kvalita prác a materiálov, referencie zhotoviteľa, cena, záruky, termíny).
2. Ak vlastníci doručia OSBD pred oznámením termínu vykonania prác alebo pred ich objednaním dodávateľsky, rozhodnutie o výbere zhotoviteľa prác a ich ceny, schválené spôsobom určeným Zákonom, a v súlade so Smernicou č. 18 o realizácii výberových konaní, OSBD zabezpečí vykonanie prác schváleným zhotoviteľom.
3. Pri výbere uskutočnenom OSBD z viacerých cenových ponúk, po skončení výberu zhotoviteľa OSBD zverejní cenové ponuky spôsobom v dome obvyklým, určeným v zmluve o výkone správy.

Priebežné zverejňovanie postupu Obstarávania a zverejňovania cenových ponúk na mieste v dome obvyklom sa nevzťahuje na Obstarávanie vykonané vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.