



Organizační směrnice

S - 311

Název směrnice:	Výběrová řízení	Počet stran: Počet příloh:	4
Dodatek č.:			
Zpracoval:	Ing. Polomský, Ing. Šebesta, JUDr. Adamec	Vydal:	100
Schválil:	představenstvo SBD NH		
Dne:	17.12.2014	Platnost od:	17.12.2014
Rozdělovník:	1, 2, 3, kontrolní komise, představenstvo		

Výběrová řízení

1. Úvod

SBD NH zajišťuje v souladu se schváleným plánem oprav opravy, rekonstrukce a modernizaci spoluvlastnického bytového fondu.

Některé z uvedených činností jsou v souladu se Stavebním zákonem realizovány na základě stavebního řízení a předpokládá se u nich zpracování projektové dokumentace. Jedná se například o rozsáhlé opravy a stavební úpravy fasád domů, zateplení a sanace části nebo celé fasády, kompletní výměnu oken, opravy a rekonstrukce balkónů, lodžií a teras, generální opravy střech, generální opravy a výměny vodovodních a kanalizačních přípojek, rozvodů elektroinstalace, plynoinstalace, zdravotnické a rozvodů ústředního topení, výměny výtahů za nové a některé další akce, jejichž hodnota přesáhne bez DPH částku 100 tisíc Kč.

2. Výběrové řízení

Výrobní úsek navrhne zadání pro vypracování projektové dokumentace, které projedná s výborem členské samosprávy a se zástupci vlastníků bytových jednotek, kteří požádali o účast na výběrovém řízení na shromáždění vlastníků jednotek daného domu.

Výběr dodavatele akcí uvedených v čl. 1 a v případech, že výbor samosprávy nebo společenství vlastníků svým usnesením na výběrovém řízení trvá, bude uskutečněn a realizován pomocí "výběrového řízení", které vyhlásí a realizuje družstvo. O vyhlášení výběrového řízení rozhoduje ředitel družstva na návrh výrobního úseku.

O rozhodnutí, kterým je výběrové řízení vyhlášeno, musí družstvo informovat příslušný výbor členské samosprávy, vlastníky bytových jednotek, kteří o účast na výběrovém řízení požádali, představenstvo a kontrolní komisi. Součástí této informace je:

- a) výzva k účasti na výběrovém řízení zástupcům samosprávy a vlastníků bytových jednotek, kteří o účast na výběrovém řízení požádali,
- b) návrh nejméně tří vhodných dodavatelských firem,
- c) uvedení možnosti doporučit pro realizaci dané akce další vhodné dodavatele,
- d) stanovení data pro přijetí odpovědi ze strany výboru samosprávy nebo vlastníků bytových jednotek.

2.1 Zadávací podmínky pro výběrové řízení

Výrobní úsek zpracuje na základě vyhotoveného projektu pro každé výběrové řízení „zadávací podmínky“ a doporučí minimálně tři dodavatelské firmy. Okruh potenciálních dodavatelů je dále rozšířen o dodavatele, navržené výborem samosprávy a vlastníky bytových jednotek. Zadávací podmínky (poptávka) musí obsahovat:

- a) vymezení podrobné specifikace předmětu dodávky, včetně doložení potřebné dokumentace a výkazu výměr,
- b) specifikaci požadované technologie, materiálu nebo výrobce materiálu a v odůvodněných případech informaci o přípustnosti konkrétního počtu dalších nepovinných srovnatelných variant,
- c) vymezení budoucího obsahu smlouvy, na kterém vyhlášovatel trvá (lhůta pro provedení díla, maximální cena díla, apod.),
- d) určení způsobu podávání návrhů (dále nabídek),

- e) požadavek na kalkulaci smluvní ceny doloženou položkovým rozpočtem dle výkazu výměr v členění dle požadavků specifikovaných v zadávacích podmínkách,
- f) specifikaci platebních podmínek, možné lhůty dodávky, záruční doby, uvedení referencí případně zkušenosti s prováděním obdobného díla, dobu platnosti nabídky a případné subdodavatele,
- g) požadavek na předložení živnostenských listů a koncesí (kvalifikačních osvědčení),
- h) lhůtu pro podání nabídky,
- i) lhůtu pro vyhodnocení nabídky.

Družstvo vede pro účely výběrových řízení databázi dodavatelů, obsahující jejich základní údaje, akce, které tito dodavatelé realizovali pro družstvo včetně hodnocení realizace.

2.2 Obeslání dodavatelů

Zadávací podmínky, resp. poptávka, budou zaslány jak subjektům navrženým výrobním úsekem družstva, tak subjektům navrženým výborem samosprávy a vlastníky bytových jednotek. V případech, kdy se jedná o rozsáhlé opravy, jejichž hodnota je dle projektu předpokládána ve výši vyšší než 3 000 000,- Kč (s výjimkou oprav a výměn výtahů a rozvodů el. energie), musí být zadávací podmínky, resp. poptávka zaslána nejméně 10 subjektům.

Výběrové řízení u oprav, jejichž celková hodnota je dle projektu předpokládána ve výši vyšší než 10 000 000,- Kč, je dvoukolové. Do druhého kola postupují dva dodavatelé, kteří se v rámci hodnocení prvního kola umístili na prvním a druhém pořadí.

2.3 Výběrová komise

Dodavatele pro příslušnou akci doporučuje „výběrová komise družstva“, tvořená:

- předseda: výrobní náměstek ředitele družstva
- členové: vedoucí oddělení zajišťující realizaci zakázky
 - příslušný odborný referent daného oddělení
 - příslušný referent oddělení správy bytového fondu
 - zástupci členské samosprávy
 - zástupci vlastníků bytových jednotek

Jednání výběrové komise se může rovněž účastnit kterýkoli člen představenstva a kontrolní komise.

Předseda výběrové komise:

- a) je zodpovědný za pozvání všech členů na jednání komise,
- b) je zodpovědný za nakládání se všemi potřebnými podklady a za vyhotovení „závěrečného protokolu“,
- c) zodpovídá za předložení neotevřených obálek obsahujících všechny došlé nabídky. Obálky mohou být otevřeny až po zahájení jednání výběrové komise.

Minimální hodnotící kritéria při výběru dodavatelů:

- a) cena dodávaného díla,
- b) lhůta pro dodání díla,
- c) záruční doba a její podmínky,
- d) reference o dodavateli a jím realizovaných stavbách.

Do výběrového řízení nemohou být zahrnuty nabídky dodavatelů, které neobsahují všechny doklady požadované zadavatelem.

2.4 Závěrečný protokol

Závěrečný protokol musí obsahovat:

- a) datum a místo konání výběrového řízení,
- b) jména přítomných členů výběrové komise,
- c) předmět zakázky,
- d) seznam obeslaných dodavatelů,
- e) seznam nabídek došlých na družstvo,
- f) vyřazené nabídky včetně uvedení důvodu pro jejich vyřazení,
- g) vyhodnocení došlých nabídek dle kritérií, uvedených v zadání,
- h) vyjádření resp. hodnocení došlých nabídek, ze strany jednotlivých členů komise,
- i) závěrečné doporučení výběrové komise.

Přílohou závěrečného protokolu jsou veškeré podklady, které měla výběrová komise k dispozici. Podklady nemohou být kopírovány ani předávány třetím osobám. V případě potřeby jsou podklady k nahlédnutí členům příslušných orgánů družstva a vlastníkům bytových jednotek domu, jehož se výběrové řízení týkalo.

2.5 Výběr dodavatele

Rozhodnutí o dodavateli pro příslušnou akci je na základě doporučení výběrové komise v kompetenci ředitele družstva a musí být uvedeno v „zápise z porady vedení družstva“.

V případech, kdy zástupci členské samosprávy resp. zástupci vlastníků nesouhlasí s doporučením výběrové komise, předloží ředitel družstva věc k rozhodnutí představenstvu.

S rozhodnutím o dodavateli musí být seznámeni všichni účastníci výběrového řízení. Účastníci výběrového řízení mají rovněž možnost nahlédnout do návrhu smlouvy o dílo.

2.6 Příspěvek na investiční činnost

SBD NH účtuje v rámci realizace každé opravy, rekonstrukce a modernizace příspěvek na investiční činnost. Příspěvek na investiční činnost slouží k pokrytí nákladů spojených s činnostmi, které nejsou zahrnuty do správy družstva ani do správy domu a pozemku. Jedná se o následující činnosti:

- zajištění podkladů pro zpracování projektové dokumentace
- realizace výběrového řízení
- příprava podkladů pro uzavření smlouvy o dílo s dodavatelem
- příprava podkladů pro uzavření smlouvy uzavírané vlastníky jednotek s dodavatelem
- jednání s dotčenými úřady a orgány
- občasný stavební dozor z pozice investora a objednatele
- účast na pravidelných kontrolních dnech, pořizování fotodokumentace
- kontrola fakturace, sledování soupisů provedených prací a dodávek
- zajištění předání a převzetí stavby
- kontrola průběhu odstraňování vad a nedodělků
- kontrola a realizace smluvních pokut
- kontrola stavu díla po dobu běhu záruční lhůty
- vyřizování reklamací v záruční lhůtě
- archivace projektové dokumentace

V případě přijetí rozhodnutí shromážděním vlastníků o zajištění dalšího stavebního dozoru:

- realizace výběru stavebního dozoru
- příprava podkladů pro uzavření smlouvy s osobou realizující stavební dozor
- kontrola fakturace za činnost stavebního dozoru

2.6.1 Příspěvek na investiční činnost je stanoven % z ceny, určené smlouvou o dílo ve výši :

a) akce do výše 100.000,- Kč	3% z ceny díla, minimálně 1000,- Kč
b) akce od 100 000,01 Kč do 500.000,- Kč	2,2% z ceny díla, minimálně 3000,- Kč
c) akce od 500 000,01 Kč do 1 000 000,- Kč	1,9% z ceny díla, minimálně 11 000,- Kč
d) akce nad 1 000.000,01- Kč	1,3% z ceny díla, minimálně 19 000,- Kč

2.6.2

Pokud budou dále uvedené činnosti ukončeny ještě před zahájením dané akce jejíž předpokládaná hodnota je dle projektu ve výši vyšší než 200 000,- Kč, bude SBD NH účtovat náklady, spojené s uvedenými činnostmi :

- 1) příprava akce, technický a ekonomický propočet předpokládaných nákladů 2.000,- Kč
- 2) zajištění projektové dokumentace - příprava podkladů 3.000,- Kč
- 3) zpracování projektu cena projektu
- 4) vypracování energetického auditu, stanoviska dotčených orgánů 7.000,- Kč
- 5) příprava a zajištění výběrového řízení 2.000,- Kč, za každé kolo
- 6) zajištění a zpracování podkladů pro získání úvěru 5.000,- Kč

Příspěvek na investiční činnost, uvedený v bodě 2.6.1 a náklady uvedené v bodě 2.6.2 v případě nedokončených akcí v domech, kde již byla převedena alespoň jedna jednotka do vlastnictví člena družstva nájemce, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek.

3. Výjimky

3.1 Vybrat dodavatele bez výběrového řízení, i když činnost svým obsahem spadá pod ustanovení čl. 2, může ředitel družstva v případech:

- a) jedná se o naléhavé potřeby, jde-li o ohrožení životů nebo zdraví lidí, havárií, přírodní katastrofu nebo hrozí-li škody velkého rozsahu,
- b) jedná se o specializované zakázky, jejichž plnění může poskytnout pouze jediný dodavatel.

3.2 Tuto směrnici nelze aplikovat v případě akcí, kdy bude podána žádost o dotaci ze státních prostředků (např. program podpory na „Vady panelové výstavby bytových objektů“, „Program státních podpor při snižování spotřeby paliv a energie v ČR“ a v ostatních případech, kdy bude povinnost provést výběrové řízení v souladu se zákonem požadovanými zvláštními předpisy). V těchto případech musí být provedeno výběrové řízení v souladu s požadavky poskytovatele dotace, popř. dle platného znění zákona č. 137/2006 Sb., zákon o veřejných zakázkách.

Tato směrnice byla projednána a schválena na zasedání představenstva SBD NH 11. dubna 2006, její změna na zasedání představenstva 8. dubna 2009 a aktualizována na zasedání představenstva dne 17.12.2014.