

Směrnice SBDO

„Podmínky nabídkových řízení a oprav společných částí domu“

Obsah

I.	Úvod.....	2
II.	Opravy v celkové ceně do výše 30 000 Kč	2
III.	Opravy, rekonstrukce a modernizace malého rozsahu.....	3
IV.	Opravy, rekonstrukce a modernizace středního rozsahu.....	3
V.	Opravy, rekonstrukce a modernizace velkého rozsahu	4
VI.	Obecná ustanovení u všech oprav nad 30 000 Kč.....	4
VII.	Opravy svépomocí ve společných prostorech	6
VIII.	Havarijní situace.....	6
IX.	Opravy vyplývající z revizních zpráv	7
X.	Dodavatelské práce na splátky	8
XI.	Zásady pro výměnu oken a bytových dveří	8
XII.	Zásady pro zasklívání lodžii.....	9
XIII.	Domovní kotelny.....	10

I. Úvod

1. Směrnice v plném rozsahu aktualizuje směrnici SBDO „Podmínky nabídkových řízení a oprav společných částí domu“, která byla schválena představenstvem SBDO Průkopník dne 23. února 2011 (novelizována dne 26. listopadu 2014)
2. Tato směrnice řeší postup při opravách **společných částí** družstevních objektů v souladu s platnými stanovami SBDO Průkopník (článek 31, odst.2 - Opravy v bytě a domě).
3. Směrnice je závazná pro všechny pracovníky správy SBDO Průkopník, předsedy členských samospráv včetně jejich zástupců a pro všechny členy SBDO Průkopník.
4. Všechny uvedené finanční částky ve směrnici jsou včetně DPH.

II. Opravy v celkové ceně do výše 30.000 Kč

1. Tento bod řeší pouze opravy do celkové výše 30.000 Kč. Na každou opravu nad 5.000 Kč vypíše pracovník technického úseku objednávku. Pro vypsání objednávky musí členská samospráva dodat schválení na členské či výborové schůzi.
2. U prací a materiálu nepřevyšující částku 5.000 Kč, nemusí být objednávka vystavena, ale je nutno akci podložit zápisem z výborové schůze nebo členské schůze. Dodavatel musí být objednatelem upozorněn na způsob účtování DPH.
3. V případě oprav s materiálním vstupem nelze dělit tuto opravu na práci a materiál v samostatně psaných objednávkách. Zároveň nelze dělit opravu na samostatné objednávky na jednotlivé vchody, stoupací vedení či patra.
4. Překročení finančních částek objednaných dle bodu 1. a 2. je nepřipustné. Výjimku tvoří překročení částky pouze v případě, kdy hrozí újma na zdraví či na majetku při nedokončení akce za použití neprodleně vynaložených vícenákladů.
5. Objednávky není nutno vystavovat pro následující práce (objednávat se ovšem musí telefonicky či e-mailem):
 - spočívá-li charakter práce v havarijní ochraně před újmou na zdraví a majetku (např. zatékání, rozbité sklo vchodových dveří, atd.) – viz. bod V.
 - práce, které vyžadují opravu (a to i v rámci pozáručního servisu), jako např. nutná oprava KZS, oprava STA či SAT, rozbité vložky dveří - nejde o investiční záležitost
 - všechny tyto práce musí být konzultovány s členskou samosprávou. V tomto případě se ovšem nevyžaduje souhlas členské samosprávy, jde pouze o vzájemnou informovanost.

III. Opravy, rekonstrukce a modernizace malého rozsahu

1. Tento bod řeší opravy, rekonstrukce či modernizace ve finančním rozsahu **30.000 Kč – 150.000 Kč**.
2. Členská samospráva si zajistí minimálně dvě nabídky, které si schválí na své členské schůzi. Tyto nabídky společně se zápisem z členské schůze předá na správu SBDO Průkopník. Doporučuje se konzultace s technickým úsekem ohledně rozsahu a technického provedení opravy, rekonstrukce či modernizace včetně výběru dodavatele.
Další postup je uveden v bodě VI. Obecná ustanovení u všech oprav nad 30.000 Kč.
3. Výjimku tvoří objednávka materiálu bez práce v celkové částce **do 40.000 Kč**. V tomto případě stačí vystavit pouze objednávku na základě schválení členské schůze a projednat tento záměr s ekonomickým odborem. Schválení na představenstvu SBDO Průkopník se nevyžaduje.

IV. Opravy, rekonstrukce a modernizace středního rozsahu

1. Tento bod řeší opravy, rekonstrukce či modernizace ve finančním rozsahu **150.000 Kč – 3.000.000 Kč**.
2. Postup pro řešení opravy, rekonstrukce a modernizace středního rozsahu je následující:
 - Členská samospráva předá na technický úsek požadavek na opravu, rekonstrukci či modernizaci středního rozsahu písemnou cestou (zápis z členské či výborové schůze).
 - V případě, že požadavek bude nedostatečný, dořeší jej příslušný pracovník technického úseku ve spolupráci se správcem konkrétní členské samosprávy. V případě nevhodného či horšího požadovaného technického postupu opravy má právo pracovník technického úseku technický postup změnit a upravit takto technický postup.
 - Na základě požadavku členské samosprávy zpracuje příslušný pracovník technického úseku jednotné zadání pro dodavatele do nabídkového řízení. Pro akce do 500.000 Kč je nutno zajistit minimálně dvě nabídky. Pro akce v rozsahu 500.000 Kč – 3.000.000 Kč je nutno zajistit minimálně tři nabídky. Členská samospráva může zahrnout do nabídkového řízení libovolně zvoleného dodavatele prací, musí ovšem tuto skutečnost zaznamenat ve svém požadavku.
 - Po obdržení nabídek technický úsek neprodleně předá všechny nabídky na členskou samosprávu včetně svého písemného doporučení ohledně výběru dodavatele a dle charakteru prací i technického provedení prací.
 - Další postup je uveden v bodě VI. Obecná ustanovení u všech oprav nad 30.000 Kč.

V. Opravy, rekonstrukce a modernizace velkého rozsahu

- a) U oprav, rekonstrukcí či modernizací s celkovou finanční částkou **převyšující 3.000.000 Kč** musí technický úsek zajistit nabídkové řízení za účasti **minimálně tří nabídek** tří různých dodavatelů.
- b) Nabídkové řízení se provádí na správě SBDO nebo na členské schůzi samosprávy za účasti zástupce členské samosprávy (předseda nebo jeho zástupce) a jednoho příslušného pracovníka technického úseku a člena představenstva.
- c) V případě, že dojde k nabídkovému řízení na správě SBDO Průkopník, musí být svolána členská schůze samosprávy, která vybraného dodavatele potvrdí. Zároveň bude vyhotoven písemný zápis o výběru dodavatele - zápis z členské schůze, který bude obsahovat název dodavatele včetně finanční částky.
- d) Všechny nabídky zajišťuje technický úsek. Zajišťování nabídek předchází písemná, telefonická či osobní výzva členské samosprávy. Členská samospráva může technickému úseku navrhnout možného dodavatele, aby jej oslovil v nabídkovém řízení.
- e) V případě rekonstrukce bytového objektu, kde se hlavní částí stává zateplení, jsou pracovníci technického úseku povinni provést nabídkové řízení dle výzvy. V tomto případě je technický úsek povinen zajistit čtyři nabídky čtyř různých dodavatelů.
 - Toto nabídkové řízení zajišťuje pouze technický úsek. Členská samospráva bude písemně informována o zahájení nabídkového řízení, ke kterému se může vyjádřit.
 - Otevírání zalepených obálek s nabídkami proběhne na správě SBDO Průkopník za účasti člena představenstva, zástupce technického úseku a zástupce členské samosprávy
 - Výběr vhodného dodavatele bude proveden bodovacím systémem dle bodovací tabulky. Tabulku vyplňují výše uvedení tři zástupci.
- f) Všechny opravy, rekonstrukce či modernizace, ke kterým je zapotřebí úvěr (komerční, hypoteční, ze st. spořitelny, ...) musí být minimálně 1 rok předem naplánovány členskou samosprávou. Toto provádí předseda členské samosprávy společně s předsedou představenstva ve spolupráci s ekonomickým úsekem vždy na správě SBDO Průkopník. V tomto případě musí být brán zřetel na finanční stabilitu družstva (např. možné přeúvěrování).

VI. Obecná ustanovení u všech oprav nad 30.000 Kč

1. K těmto všem opravám **nad 30.000 Kč** se musí též vyjádřit technický a ekonomický úsek, který ověří finanční prostředky samosprávy. V případě možnosti částečného splácení dodavateli či vzetí úvěru provede analýzu možnosti splácení finančního závazku členskou samosprávou.
2. Na všechny tyto opravy, rekonstrukce či modernizace se sepisuje s dodavatelem řádná smlouva o dílo, která je schválena členy představenstva SBDO Průkopník prostřednictvím jejího pravidelného zasedání. Tuto smlouvu předkládá vedoucí technického úseku.

3. Předložení smlouvy o dílo na zasedání představenstva SBDO Průkopník musí předcházet schválení akce na členské schůzi samosprávy. Nepřípustné je schválení pouze na výborové schůzi samosprávy. Z členské schůze bude pořízen zápis včetně podpisů všech přítomných. V zápise musí být jednoznačně uveden dodavatel včetně finanční náročnosti akce. Všechny podklady potřebné k předložení smlouvy o dílo musí být dodány na technický úsek minimálně 7 kalendářních dní před zasedáním nejbližšího představenstva. V opačném případě se schválení přesouvá na další nejbližší zasedání představenstva.
4. U dodavatele, který je novým subjektem v rámci prací nad 30.000 Kč je vyžadováno následující:
 - Financování nebude provedeno zálohově, lze fakturovat jen dílčím způsobem
 - Dovoluje-li to charakter prací, bude provedena vzorová část díla a po technické kontrole (pracovníkem technického úseku a zástupcem členské samosprávy) bude dále pokračovat provádění díla s přihlédnutím případných námitek.
 - Tyto výše uvedené náležitosti musí být upraveny ve smlouvě o dílo
 - Při předložení nabídky je povinen tento nový subjekt dodat patřičné oprávnění pro provádění konkrétních činností a zároveň musí doložit kvalifikační předpoklady ve smyslu předložení min. dvou nabídek obdobného charakteru prací
5. U oprav, rekonstrukcí či modernizací při kterých bude použito bankovního úvěru, jako zdroje financování, bude vyžadována finanční spoluúčast z vlastních zdrojů členské samosprávy ve výši 20% z celkové finanční částky. V případě poskytnutí určitého druhu úvěru dodavatelem je situace řešena dle bodu „VII - Dodavatelské práce na splátky,“
6. V případě sporu ve výběru dodavatele se celá záležitost postupuje členům představenstva prostřednictvím pravidelného zasedání představenstva, kde dojde k výběru dodavatele.
7. U všech akcí s celkovou finanční částkou do 30.000 Kč se může upustit od nabídkové řízení pouze v případě:
 - Akce je již rozpracována a dodavatel již byl vybrán v předchozí akci stejného charakteru prací.
 - Akce, pro jejíž charakter nelze obstarat více konkurenčních nabídek.
8. V případě, že v nabídkovém řízení jsou nabídky dodavatelů, kteří z předchozí praxe technického úseku předvádějí osvědčenou a kvalitní práci, jsou v porovnatelné cenové úrovni jiných obdobných akcí a panuje shoda technického úseku a členské samosprávy na výběru dodavatele, pak lze akci odsouhlasit i s menším počtem nabídek. Toto ovšem platí pro akce s finanční částkou do 1.000.000 Kč
9. Vyžaduje-li to technický stav objektu, může technický úsek opravu, modernizaci či rekonstrukci iniciovat sám a záměr postoupit členské samosprávě. V případě havarijní situace (hrozí-li újma na zdraví či majetku) technický úsek nezbytnou opravu členské samosprávě pouze oznámí.

VII. Opravy svépomocí ve společných prostorech

Opravy svépomocí budou moci být vykonávány osobami na členské samosprávě pouze za níže uvedených podmínek:

- a) Rozsah opravy musí odpovídat kvalifikaci, odbornosti a případně potřebných oprávnění zájemce o práci svépomocí k provedení konkrétní opravy.
- b) K provedení práci svépomocí vydává souhlasné stanovisko bezpečnostní technik, nebo jeho pověřený zástupce.
- c) V případě souhlasu příslušného pracovníka technického úseku bude se zájemcem o práci svépomocí sepsána „dohoda o provedení práce“. K jejímu sepsání je zájemce o práci svépomocí povinen doložit veškeré doklady potřebné k provedení konkrétní opravy. V této dohodě budou zapsány kromě identifikačních údajů zájemce o práci svépomocí především druh prováděné práce a výše odměny a místa provedení práce.
- d) Je zakázáno vykonávat opravu svépomocí bez souhlasného stanoviska příslušného pracovníka technického úseku. Též je zakázáno provádět práci bez potřebných dokladů (viz. písm. b, čl. IV), a to především práce odborné. Jde například o elektrikářské práce, které vyžadují zvláštní oprávnění či práce ve výškách.
- e) Práce svépomocí musí být schválena členskou schůzí. Schválení těchto prací na výborové schůzi je možné pouze u prací, jejichž odměna nepřesáhne 20.000 Kč.
- f) Hotovou práci přebírá osobně předseda členské samosprávy nebo jeho zástupce.

VIII. Havarijní situace

1. Výjimečnou situaci v objednávání oprav tvoří havárie. V případě havarijní situace, při které hrozí majetková újma nebo ohrožení obyvatel se nepostupuje dle čl. II a čl. III kromě čl. II 4. a čl. II 12. Zvláštní stav tvoří STA DVB-T, jejichž nefunkčnost, vyžadující nutnou opravu je považováno též za havarijní situaci.
2. V případě vzniku havarijní situace může členská samospráva okamžitě objednat opravu i bez objednávky, ale pouze v rozsahu, který zajišťuje dostatečnou ochranu před další majetkovou újmou nebo ohrožení obyvatel. Členská samospráva je povinna neprodleně informovat o vzniku havarijní situace pracovníky správy SBDO a konzultovat případné záruky či podmínky ohledně pojištění.
3. Jestliže opravu po havarijní situaci zajišťují pracovníci SBDO Průkopník, jsou povinni odstranění škod neprodleně zajistit. O řešení odstranění havarijní situace musí informovat příslušné zástupce členské samosprávy.
4. V případě finanční náročnosti na zdoání havarijní situace vyšší jak 20.000 Kč, je potřeba dodatečně schválit smlouvu o dílo s dodavatelem na nejbližší schůzi představenstva.
5. Další následnou práci po havarijní situaci a neprodlené opravě zajišťuje příslušný pracovník technického úseku ve spolupráci s předsedou členské samosprávy nebo s jeho zástupcem. Jde především o likvidaci škod po požáru apod.

6. Musí být brán zřetel na pojištění, které má SBDO Průkopník uzavřené. V takovémto případě musí příslušný pracovník technického úseku neprodleně vzniklou situaci oznámit likvidátorovi pojišťovny.

IX. Opravy vyplývající z revizních zpráv

1. Revizní zprávy zajišťuje technický úsek na správě SBDO. Pověřený revizní technik před započítím kontroly objektů musí o tomto úkonu předem informovat předsedu samosprávy.
2. Zejména v zájmu bezpečnosti objektu, zajišťuje technický úsek SBDO následné opravy vyplývající z revizních zpráv.
3. Při opravách či rekonstrukcích na základě revizní zprávy převyšující částku 1000 Kč na bytovou jednotku v rámci členské samosprávy musí být provedeno nabídkové řízení, kterého se musí zúčastnit minimálně 2 dodavatelé. Toto nabídkové řízení provádí pověřený zaměstnanec technického úseku ve spolupráci se zástupcem členské samosprávy. Výsledek nabídkového řízení bude sloužit jako podklad pro členskou schůzi samosprávy.
4. Postup při provádění revizních zpráv u nezastižených osob:
 - a) Vyhotovení RZ v řádném termínu (revizní technik vyhotoví revizní zprávu pro celý objekt).
 - b) Lidé, kteří nebudou zastiženi, dostanou výzvu od SBDO s kontaktem na revizního technika a do určité lhůty si budou muset nechat revizní zprávu vyhotovit a doložit na správě SBDO.
 - c) V případě nedoručení RZ v daném termínu je družstvo vyzve doporučeným dopisem s druhým pokusem o vyhotovení RZ.
 - d) Doporučený dopis s doručenkou a třetím a posledním termínem s výstrahou před vyloučením.
 - e) Po třetí neuposlechnuté výzvě přistoupit k vyloučení, otevření bytu a provedení revize.
5. Postup při opravách v bytech:
 - a) Musí být provedeny veškeré opravy vyplývající z revizní zprávy.
 - b) Opravu může provést pouze člověk s odbornou znalostí.
 - c) Každý nájemník musí umožnit firmě provádějící opravy vstup do bytu a zajistí přístup k zařízení, kde má oprava probíhat.
 - d) V případě překážky, která neumožňuje provést opravu (vyzděná jádra, malé otvory ve stoupacích šachtách), může zaměstnanec technického úseku rozhodnout o zpřístupnění takovéto překážky. Veškeré finanční náklady spojené s odstraněním nese v plné míře nájemník bytu.

X. Dodavatelské práce na splátky

1. Z důvodu finanční stability družstva se tímto upravují zásady týkající se dodavatelských prací s použitím splátek.
2. Chce-li členská samospráva využít běžnou opravu, rekonstrukci či modernizaci konkrétních částí bytového objektu pomocí splátek, platí pro ni následující zásady.
 - a) Výše vlastních zdrojů musí představovat 70% celkových nákladů. Zbýlých 30% lze splácet dodavateli na základě smluvních podmínek.
 - b) Splátky budou rozvrženy maximálně do 18ti měsíců.
 - c) Měsíční splátka nesmí překročit 80% tvorby dlouhodobé zálohy na měsíc.

XI. Zásady pro výměnu oken a bytových dveří

1. **Údržba plastových oken a individuální výměna oken**
 - a) Je nutno dodržovat pokyny výrobce ohledně následné údržby plastových oken – periodické mazání a seřizování. Technický úsek je povinen zajistit tento pozáruční servis. Členská samospráva je povinna akceptovat případné nařízení technického úseku v rámci zajištění tohoto servisu v souladu s patřičnými pokyny výrobce, popř. v souladu s obecným doporučením.
 - b) Pokud uživatel požaduje výměnu okna, které nevykazuje svým technickým stavem nutnost výměny, může tak učinit v rámci povolení stavebních úprav, avšak s písemným vyjádřením 100% úhrady na svůj náklad, s podmínkou, že v budoucnu nebude požadovat vrácení úhrady.
 - c) Při výměně oken u všech bytů v rámci rekonstrukce objektu lze podíl uživatele uhradit z dlouhodobé zálohy ČS rozhodnutím členské schůze. Tuto úhradu lze provést při dobrém stavu vyměněného okna a pouze v horizontu pěti let do celkové výměny oken v objektu.
 - d) Výměnu bytových dveří lze provést po odsouhlasení na členské schůzi, ale pro všechny byty v bytovém domě. Financování se provádí z dlouhodobé zálohy v případě souhlasného stanoviska členské schůze. Demontované dveře (popř. včetně zárubní) nelze uživateli bytu jakkoliv finančně kompenzovat.
2. **Povinnosti uživatele**
 - a) Uživatel zodpovídá za technický stav a funkčnost vnitřního okna (kování, prosklení), případné opravy hradí náklady ve výši 100%.
 - b) Z důvodu různého typového provedení oken může dojít k prolínání podílu nákladů na případné opravě – řeší TÚ s ČS.
 - c) Opravy oken mimo výměny okna uživatel hradí zasklení okna (venkovní i vnitřní), a to bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce, povětrnostními vlivy nebo z nezjištěných příčin.

3. Technické parametry při výměně oken a bytových dveří

- a) Rám okna bude minimálně z pětikomorového profilu.
- b) Konstrukce rámu bude splňovat minimálně dvoustupňového těsnění mezi rámem a křídlem okna. Doporučeno je třístupňové těsnění.
- c) Nové okno bude mít mikroventilační systém.
- d) Nové okno bude splňovat minimální součinitel tepla $U_W = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ se sklem $U_G = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- e) Při výměně okna bude namontován i vnější parapet, popř. „parapetní přechod“ s ohledem na následné zateplení objektu. Výjimku tvoří sklepní okna a okna v lodžiových stěnách, kde parapet nemusí být použit.
- f) Při výměně okna se musí řešit i vnější utěsnění a návaznost na stávající fasádu.
- g) Pokud bude provedeno zateplení objektu KZS je nutno použít ukončovacích profilů (tzv. APU lišty).
- h) Šíře rámu montovaného okna bude minimálně 70 mm z důvodu následného zateplení ostění.
- i) Bytové dveře musí splňovat požární předpisy, a to EI (EW) 30 DP3 S a zárubně musí splňovat požární předpisy minimálně EI (EW) 30 DP1 S.

XII. Zásady pro zasklívání lodžii

1. Zasklívání lodžii podléhá **žádosti na povolení stavebních úprav**, která je podávána pouze písemně na technický úsek SBDO Průkopník (dle stanov SBDO Průkopník - článek 35).
Žádost musí být vyplněna včetně jména dodavatele, který má odbornou způsobilost v oblasti dodatečného zasklívání lodžii.
2. V případě, že stavební úřad bude vyžadovat **stavební povolení** (dle Stavebního Zákona – Hlava I, Díl 1, § 104 – „ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací“), je žadatel povinen si toto zajistit sám a na vlastní náklady.
Ke stavebnímu povolení budou předloženy potřebné dokumenty vyplývající ze Stavebního Zákona.
3. Na zasklívání lodžii jsou povoleny **pouze certifikované systémy**, které mají všechna bezpečnostní opatření a mají **platné prohlášení o shodě**.
4. Zasklíváním lodžii bude provedeno pouze zasklení lodžii a nebude tímto způsobem řešeno rozšíření obytné plochy bytu.
5. Stavební bytové družstvo občanů **Průkopník si vyhrazuje právo** na změnu systému vybraný žadatelem z důvodu jednotného vzhledu objektu.
V případě neshody s žadatelem může Stavební bytové družstvo občanů Průkopník žádost žadatele nepovolit.

6. Veškeré náklady na montáž zasklení lodžie si hradí žadatel sám a nelze po SBDO Průkopník požadovat náhradu, a to ani v případě převodu své bytové jednotky z jakéhokoliv důvodu.
7. V případě opravy vnějšího pláště dotčeného objektu a především opravy lodžiových zábradlí **je žadatel povinen zpřístupnit lodžii**. Zároveň je žadatel povinen demontovat zasklení po dobu nezbytně nutnou na provedení výše uvedených oprav na vlastní náklady. Zpětnou montáž zasklívacího systému si hradí žadatel také v plné výši sám.
8. V případě montáže systému zasklení lodžie nesplňující body 1., 2., a 3. je dotčený nájemník **povinen zasklení odstranit** na písemné upozornění technického úseku SBDO Průkopník. Demontáž tohoto systému je na vlastní náklady dotčeného nájemníka. V případě, že takto neučiní, zajistí tyto práce technický úsek SBDO na náklady dotčeného nájemníka.

XIII. Domovní kotelny

1. Provoz domovních kotelen řídí pověření, zodpovědní a proškolení pracovníci. Kontrolu a zodpovědnost za tento provoz nese příslušný pracovník technického úseku. Z tohoto důvodu má pracovník technického úseku pravomoc řešit nezbytné opravy (kromě investičních akcí) a členská samospráva je pouze informována.
2. Závěry a s nimi spojené případné opravy z odborných prohlídek a revizí řeší příslušný pracovník technického úseku. V tomto případě má pracovník technického úseku povinnost informovat členskou samosprávu o výsledku odborné prohlídky a řešení jejího závěru. Členská samospráva nemá rozhodující pravomoc z důvodu bezpečnosti a odbornosti této problematiky.

Schváleno představenstvem SBDO dne 27. června 2018

Účinnost od: 1. červen 2018

Zpracoval: Daniel Pianka, DiS
*Vedoucí technického úseku
SBDO Průkopník*