

Názov organizácie	Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce Plynárenská 1, 071 01 Michalovce IČO: 00172154
Názov vnútro podnikovej smernice	POSTUP PRI OBSTARÁVANÍ TOVAROV A SLUŽIEB V RÁMCI ZABEZPEČOVANIA ÚDRŽBY, OPRAVY, REKONŠTRUKCIE, MODERNIZÁCIE A INÝCH ČINNOSTÍ SPOJENÝCH SO SPRÁVOU BYTOVÉHO DOMU
Rozsah platnosti	Pre všetky bytové domy v správe OOSBD Michalovce
Za správnosť smernice zodpovedá	Predstavenstvo OSBD Michalovce
Za dodržiavanie smernice zodpovedá	Zamestnanci OSBD Michalovce
Platnosť smernice pre obdobie	

Článok I. ZÁKLADNÉ POJMY

V zmysle Zákona č. 182 / 1993 Z. z., sa rozumie:

1. Spoločnými časťami domu - časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými zariadeniami domu - zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
3. Príslušenstvom domu - oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu.
4. Prevádzkou - činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
5. Údržbou - 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.
6. Opravou - odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzky schopného stavu.
7. Rekonštrukciou – zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.

8. Modernizáciou – obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Článok II.

POSTUPY PRI OBSTARÁVANÍ

1. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci prevádzky bytového domu správcom:

- povinné revízie technických zariadení, protipožiarnych zariadení a iných zariadení zákonom stanovenými v bytovom dome, zabezpečuje správca pravidelne podľa plánu a lehôt stanovenými v príslušných zákonoch.

2. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv bytového domu zástupcom vlastníkov bytov do sumy 330 €:

- objedná údržbu alebo opravu v OSBD Michalovce (ďalej len OSBD) – stredisko údržby zabezpečí opravu vlastnými zamestnancami. Pokiaľ nemôže opravu zabezpečiť vlastnými zamestnancami:
- vyhladá dodávateľa s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením
- dohodne s dodávateľom rozsah a cenu prác
- vystaví žiadanku na vykonanie prác (objednávku)
- po dokončení prác odsúhlasí vykonané práce potvrdením dodávateľom predložený pracovný list (faktúru), ktorá bude doručená správcovi.

3. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv bytov a nebytových priestorového domu správcom do sumy 330 €:

- nahlásenie opravy na OSBD písomne splnomocneným zástupcom vlastníkov bytov (ďalej len SZVB) žiadankou na opravu
 - nahlásenú závalu alebo žiadanku na opravu postúpi na stredisko údržby OSBD , pokiaľ stredisko údržby nemôže opravu zabezpečiť vlastnými zamestnancami, vyhladá správca vhodného dodávateľa
 - správca oznámi termín a meno dodávateľa SZVB
- po dokončení opravy, či údržby skontroluje SZVB jej prevedenie a potvrdí dodávateľom predložený pracovný list (faktúru) za vykonané práce.

4. Postup pri obstaraní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv vyhradených technických zariadení bytového domu:

- zistené nedostatky servisnou kontrolou, revíziou a odbornou prehliadkou vyhradených technických zariadení domu v spoločných priestoroch a zariadeniach domu zabezpečí správca odstránenie v lehote stanovenej odbornou prehliadkou.
- osobu alebo firmu na odstránenie nedostatkov zabezpečí správca

5. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv bytového domu zástupcom vlastníkov bytov nad sumu 330 €:

- SZVB osloví vhodných dodávateľov s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením na vypracovanie cenových ponúk
- vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov vyberú a schvália najvhodnejšiu cenovú ponuku a výber dodávateľa potvrdia uznesením v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov a splnomocnia správcu k podpísaniu zmluvy o dielo (ďalej len ZoD)
- správca uzatvorí ZoD s vybraným dodávateľom
- po dokončení prác správca a SZVB odsúhlasia vykonané práce v preberacom protokole.

6. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci údržby a opráv bytového domu správcom nad sumu 330 € :

- na základe telefonickej alebo písomnej požiadavky na opravu osloví správca vhodných dodávateľov s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením na vypracovanie cenových ponúk
- cenové ponuky odovzdá SZVB
- vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov vyberú a schvália najvhodnejšiu cenovú ponuku a výber dodávateľa potvrdia uznesením v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov a splnomocnia správcu k ZoD
- správca uzatvorí ZoD s vybraným dodávateľom
- po dokončení prác správca a SZVB odsúhlasia vykonané práce v preberacom protokole.

7. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania rekonštrukcie a modernizácie bytového domu zástupcom vlastníkov bytov :

- osloví vhodných dodávateľov s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením na vypracovanie cenových ponúk
- cenové ponuky zverejní na mieste v dome obvyklom
- vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov vyberú a schvália najvhodnejšiu cenovú ponuku a výber dodávateľa potvrdia uznesením v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov a splnomocnia správcu k podpísaniu ZoD
- správca uzatvorí ZoD s vybraným dodávateľom
- po dokončení prác správca a SZVB odsúhlasia vykonané práce v preberacom protokole.

8. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania rekonštrukcie a modernizácie bytového domu správcom :

- na základe telefonickej alebo písomnej požiadavky na opravu osloví správca vhodných dodávateľov s príslušnou kvalifikáciou a osvedčením na vypracovanie cenových ponúk
- cenové ponuky odovzdá zástupcovi vlastníkov bytov

- cenové ponuky zverejní na mieste v dome obvyklom alebo na webovej stránke OSBD
- vlastníci bytov a nebytových priestorov na domovej schôdzi vyberú a schvália najvhodnejšiu cenovú ponuku
- výber dodávateľa potvrdia uznesením v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov a splnomocnia správcu k podpísaniu ZoD
- správca uzatvorí zmluvu o dielo s vybraným dodávateľom
- po dokončení prác správca a SZVB odsúhlasia vykonané práce v preberacom protokole.