

Směrnice 1/2017

Pravidla Stavebního bytového družstva v Jeseníku pro zadávání zakázek v hodnotě vyšší, než 300.000,-- Kč (dále jen „Pravidla“)

Část I.

Úvodní ustanovení

1. Významnou součástí správních služeb zajišťovaných Stavebním bytovým družstvem v Jeseníku (dále jen „družstvo“) je mimo jiné také výběr vhodných dodavatelů prací a služeb potřebných pro zajišťování správy a údržby družstevního majetku, zejména pak družstevního bytového fondu.
2. Pravidla stanovují hlavní zásady, kterými se družstvo závazně řídí při výběru nejvýhodnější nabídky na realizaci družstvem požadovaných prací nebo služeb. Cílem je získat prostřednictvím výběrového řízení provedeného podle Pravidel nejvýhodnější nabídku.

Část II.

Základní podmínky a pojmy

Čl. 1

Působnost pravidel

1. Pravidla jsou uplatňována povinně při správě a hospodaření s družstevními byty, nebytovými prostorami a společnými částmi bytových domů, ve kterých má družstvo dostatečný většinový spoluvlastnický podíl potřebný pro prosazení použití Pravidel v souladu s platnými příslušnými předpisy a normami nadřazenými Pravidlům. Pravidla jsou rovněž povinně uplatňována při správě a hospodaření s majetkem družstva určeným pro činnost správy družstva.
2. O výběru dodavatele na zakázku do 300.000,- Kč včetně DPH může rozhodnout schůze členské samosprávy, příp. jí pověřená osoba (osoby) za cenu obvyklou v místě a čase plnění a za předpokladu, že na účtu dlouhodobě přijatých záloh (dále jen DPZ) příslušného střediska samosprávy jsou náležité finanční prostředky pro zajištění zamýšlené akce. Technický úsek SBD zpracuje zjednodušené zadání zakázky, které bude obsahovat popis stávajícího stavu, navrhované technické řešení a soupis prací, které se mají provést včetně základních rozměrů a výměr a na základě tohoto zadání poptá v součinnosti se zástupcem domu alespoň dva až tři dodavatele. Dodané cenové nabídky na danou práci musí být uloženy v příslušné dokumentaci střediska domu.

Zadavatel musí mít vždy výši ceny díla (prací) a výběr prováděcí firmy odsouhlasen a potvrzen podpisem předsedy samosprávy nebo jeho místopředsedou, pokud předseda nebude k zastižení a jedním členem výboru s razítkem příslušné samosprávy na objednávkě prací, popř. na jednom vyhotovení smlouvy o dílo, které budou uloženy na SBD. U těch domů, kde není zvolen výbor samosprávy a je představenstvem družstva v souladu s ustanovením Stanov družstva ustaven pověřený pracovník, je pro tento případ nutné zajistit podpis smlouvy touto osobou pověřenou.

Čl. 2

Výběrové řízení

1. Výběr dodavatele každé zakázky na zajištění prací nebo služeb v rámci správy a údržby družstevního majetku se provádí formou neveřejného výběrového řízení, které výslovně nemá charakter obchodní soutěže.
2. Výběrové řízení pro účely Pravidel představuje soutěž mezi předem neurčitými osobami o podání nejvýhodnějšího návrhu a na uzavření určité obchodní smlouvy.

Čl. 3

Vyhlašovatel výběrového řízení

1. Vyhlašovatelem výběrového řízení podle Pravidel je družstvo, zastupované výběrovou komisí ustavenou podle Pravidel.

Čl. 4

Výběrová komise

1. Výběrová komise pro účely Pravidel pracuje v následujícím složení:
 - a) v případě zakázek pro samosprávy nebo společenství vlastníků jednotek
 - předseda - zaměstnanec družstva určený představenstvem družstva
 - členové - příslušný referent bytového hospodářství, nebo jeho pověřený zástupce,
 - předseda výboru členské samosprávy, nebo jiný pověřený zástupce samosprávy (předseda výboru společenství, nebo jiný pověřený zástupce společenství vlastníků jednotek)
 - pověřený člen samosprávy, nebo společenství vlastníků jednotek,
 - člen představenstva družstva, nebo představenstvem družstva pověřená osoba
 - b) v případě zakázek pro správu družstva a hromadných zakázek
 - předseda - předseda představenstva nebo jeho zástupce
 - členové - vedoucí úseku správy družstva do jehož působnosti předmět výběrového řízení spadá,
 - členové představenstva družstva, nebo představenstvem družstva pověřené osoby
 - členové kontrolní komise
 - předseda nebo místopředseda samosprávy, nebo pověřený pracovník
2. Složení výběrové komise může být představenstvem družstva dle potřeby rozšiřováno, či měněno. K jednání výběrové komise bude zpravidla přizván příslušný odborný zaměstnanec družstva, erudovaný v příslušné projednávané problematice.

Část III.

Výběrové řízení

Čl. 5

Vyhlášení výběrového řízení

1. Záměr vyhlásit výběrové řízení podle Pravidel musí vyhlašovatel předem projednat v souladu s platnými interními předpisy družstva a Zákonem o vlastnictví bytů v jeho platném znění se zástupci příslušné členské samosprávy a společenství vlastníků jednotek.
2. Výběrové řízení se vyhlašuje zveřejněním podmínek soutěže zpracovaných formou poptávky na webových stránkách družstva, nebo zasláním nejméně 5-ti uchazečům přes úschovnu na internetu, nebo kombinací obou metod, a to minimálně 7 pracovních dní před termínem pro podání nabídek.
3. Poptávka podle odst. 2 musí obsahovat zejména:

- a) název zakázky,
 - b) vymezení podrobné specifikace předmětu dodávky, včetně uvedení místa a času pro vyzvednutí potřebné dokumentace,
 - c) specifikaci požadované technologie, materiálu nebo výrobce materiálu a v odůvodněných případech informaci o přípustnosti konkrétního počtu dalších nepovinných srovnatelných variant,
 - d) tabulku zadávacích kritérií,
 - e) vymezení obsahu smlouvy o dílo, na kterém vyhlášovatel trvá,
 - f) určení způsobu podávání návrhů (dále nabídek),
 - g) požadavek na kalkulaci ceny, specifikaci platebních podmínek, možné lhůty dodávky, záruční doby, uvedení referencí a dobu platnosti nabídky,
 - h) požadavek na předložení živnostenských listů a koncesí, nebyly-li tyto doklady týměž předkladatelem nabídky předloženy družstvu v uplynulých dvanácti měsících ode dne zveřejnění podmínek soutěže dle odst. 2,
 - i) termín pro podání nabídky,
 - j) termín jednání výběrové komise,
 - k) způsob, kterým bude oznámeno přijetí vítězné nabídky,
 - l) termín pro podání upravených nabídek pro 2. kolo výběrového řízení (bude-li následně vyhlášeno).
4. Každý předkladatel může na jednotlivou zakázku do každého kola předložit pouze jednu nabídku.

Čl. 6

Obsah a podání nabídek

1. Nabídka reagující na poptávku dle Čl. 5, odst. 3 Pravidel musí obsahovat pouze:
 - a) vyplněnou tabulku zadávacích kritérií,
 - b) uzavřenou obálku s požadovanými listinnými doklady dle poptávky, které obsahují identifikační údaje předkladatele nabídky,
2. Obálka, ve které je doručena nabídka, jakož i tabulka dle odst. 1, písm. a) a obálka dle odst. 1, písm. b) nesmí být vně označeny jakýmkoliv identifikačním údajem předkladatele nabídky.
3. Obálka, ve které je doručena nabídka, musí být ze strany předkladatele označena pouze názvem zakázky.
4. Nabídky se podávají ve lhůtě určené vyhlášovatelem výběrového řízení v poptávce dle Čl. 5 Pravidel.

Čl. 7

Přijímání nabídek

1. Doručené nabídky budou na obálce označeny pořadovým číslem, datem a hodinou jejich přijetí podatelnu družstva a tyto údaje spolu s údajem o stavu obálky s doručenou nabídkou (nezalepená, poškozená, chybně označená apod.) budou zapsány do samostatně uvedeného seznamu došlých nabídek.
2. Do výběrového řízení nebudou zařazeny nabídky doručené v nezalepené nebo poškozené obálce tak, že lze její obsah vyjmout, a nabídky, jejichž obálky nejsou označeny předepsaným způsobem nebo jsou označeny chybně, v důsledku čehož došlo k jejich předčasnému otevření. Rovněž v případě, že obálka s nabídkou nesplňuje podmínku podle Čl. 6, odst. 2 nebude zařazena do výběrového řízení.
3. Obálky převezme služebním postupem předseda výběrové komise. Jejich převzetí potvrdí podpisem pod seznam došlých nabídek.

Čl. 8

Jednání výběrové komise

1. Po termínu stanoveném k podání nabídek svolá předseda výběrové komise její jednání.
2. Výběrová komise je usnášeníschopná, případně provádět oprávněné úkony podle Pravidel za přítomnosti nadpoloviční většiny počtu jejích členů.
3. Výběrová komise provede nejprve kontrolu neporušenosti obálek s přijatými nabídkami a neporušené obálky následně otevře.
4. Po otevření obálek s nabídkami provede výběrová komise označení vyjmutých materiálů v souladu s označením vnější obálky a následně provede kontrolu úplnosti jejich obsahu a splnění podmínek podle Čl. 6, odst. 1 a odst. 2. Nabídky, které nesplňují tyto podmínky budou z výběrového řízení vyřazeny.
5. O jednání výběrové komise se sepisuje protokol, který musí obsahovat:
 - název zakázky (předmět výběrového řízení),
 - datum, čas a místo jednání výběrové komise,
 - složení výběrové komise,
 - seznam všech doručených nabídek,
 - označení nabídek vyřazených z výběrového řízení s uvedením důvodu jejich vyřazení,
 - výsledný výběr nejvýhodnější nabídky a pořadí umístění ostatních hodnocených nabídek, nebo rozhodnutí výběrové komise o pokračování výběrového řízení v dalším kole,
 - podpisy všech přítomných členů výběrové komise potvrzující pravdivost údajů zapsaných do protokolu.
6. Protokol se vyhotovuje v počtu výtisků rovnajícím se počtu členů výběrové komise přítomných na jejím jednání, z nichž alespoň 2 musí mít charakter originálu.

Čl. 9

Hodnocení nabídek a další kola výběrového řízení

1. V případě, že se výběrová komise rozhodne určit vítěznou nabídku a pořadí ostatních nabídek, postupuje dále podle Čl. 10.
2. V případě, že výběrová komise rozhodne o pokračování výběrového řízení druhým kolem, musí být z výběrového řízení vyřazena alespoň jedna nabídka postupně od nejvyšší ceny, jestliže počet předložených nabídek splňujících podmínky podle Čl. 6, odst. 1. a 2. je 3 a více. Výběrové řízení se dále řídí podle Čl. 9, odst. 4 a následujícími ustanoveními Pravidel.
3. V případě, že výběrová komise rozhodne o pokračování výběrového řízení třetím, příp. dalším kolem, řídí se následujícími ustanoveními, případně rozhodne o zrušení výběrového řízení.
4. Nabídky, které rozhodnutím výběrové komise postoupily do dalšího kola, budou zveřejněny na webových stránkách družstva nejpozději následující pracovní den po dni rozhodnutí výběrové komise. Součástí zveřejnění musí být i uvedení lhůty pro podání úprav předložených nabídek ve prospěch vyhlášovatele, která nesmí přesáhnout 7 pracovních dní ode dne zveřejnění na webových stránkách družstva.
5. Úpravy předložených nabídek podle předchozího odstavce podávají jejich předkladatelé stejným způsobem jako původní nabídky s výjimkou uzavřené obálky podle Čl. 6, odst. 1, písm. b) Pravidel, která bude již obsahovat pouze identifikaci firmy předkladatele.
6. Přijímání úprav předložených nabídek podle předchozího odstavce a další jednání výběrové komise o nich se řídí analogicky Čl. 6 a Čl. 7 Pravidel.
7. Další kolo jednání výběrové komise k dané zakázce se musí konat nejpozději do 5 pracovních dnů od uplynutí lhůty pro podání úprav předložených nabídek.

Čl. 10 Výběr nejvýhodnější nabídky

1. V případě, že komise rozhodne vybrat nejvýhodnější nabídku, mohou být k tomuto účelu otevřeny obálky s identifikačními údaji pouze těch uchazečů, jejichž:

- nabídka splňuje všechny podmínky pro její postoupení do kola výběrového řízení, ve kterém má být o nejvýhodnější nabídce rozhodnuto,

Výběrová komise vybere nejvýhodnější z předložených nabídek podle 5 hodnotících kritérií:

- a) cena zakázky,
- b) doba realizace zakázky,
- c) délka záruční doby,
- d) doba působnosti uchazeče v předmětné živnosti na trhu práce
- e) subjektivní hodnocení nabídky členy výběrové komise, přičemž

hodnotící kritéria se pro jednotlivé předložené nabídky vypočtou podle následujících vztahů:

- a) cena zakázky

$$70 * a/b,$$

kde a = nejnižší nabídnutá cena zakázky u hodnocených nabídek,

b = cena zakázky u hodnocené nabídky,

70 = váha kritéria ceny zakázky (70 %),

- b) doba realizace zakázky,

$$5 * a/b,$$

kde a = nejkratší doba realizace zakázky ve dnech,

b = doba realizace zakázky u hodnocené nabídky,

5 = váha kritéria doby realizace zakázky (5 %),

- c) délka záruční doby,

$$5 * a/b$$

kde a = záruční doba u hodnocené nabídky,

b = nejdelší záruční doba uvedená v hodnocených nabídkách,

10 = váha kritéria záruční doby zakázky (10 %),

- d) doba působnosti uchazeče v předmětné živnosti na trhu práce

$$10 * a/b,$$

a = doba působnosti v předmětné živnosti u hodnoceného uchazeče

kde b = nejdelší doba působnosti v předmětné živnosti v letech-

10 = váha kritéria doby působnosti uchazeče (10 %),

a/b,

- e) subjektivní hodnocení členy komise,

$$a/b,$$

kde a = součet hodnocení posuzovaných nabídek jednotlivými členy výběrové komise, přičemž každý člen výběrové komise může každé nabídce přiřadit 0 až 10 bodů,

b = počet hodnotících členů výběrové komise.

Výsledné pořadí posuzovaných nabídek se stanoví podle výše součtu všech 5 hodnotících kritérií u každé nabídky od nejvyššího součtu po nejnižší.

- 2. Výpočet jednotlivých hodnotících kritérií, včetně jejich součtu a konečného pořadí posuzovaných nabídek se zapisují do protokolu z jednání výběrové komise podle Čl. 8, odst. 6.
- 3. Vyhlášovatel má právo odmítnout všechny předložené nabídky na danou zakázku.
- 4. Výběr vítězné nabídky nevylučuje další jednání s předkladatelem této nabídky o úpravě podmínek dodávky ve prospěch vyhlášovatele.

Čl. 11

Vyhlášení vítěze výběrového řízení

1. Vyhlášovatel výběrového řízení vyhlásí vítěze výběrového řízení způsobem, stanoveným v zadávacích podmínkách soutěže.

Čl. 12

Uzavření smlouvy s vítězem výběrového řízení

1. S vítězem výběrového řízení uzavře vyhlášovatel příslušný smluvní vztah na zakázku, která byla předmětem výběrového řízení, a to nejpozději do 14 dnů ode dne vyhlášení vítěze výběrového řízení. Budou-li práce, které jsou předmětem výběrového řízení, financovány prostřednictvím komerčního nebo jiného úvěru, musí být s vítězem uzavřen příslušný smluvní vztah na zakázku nejpozději do 14 dnů ode dne podpisu úvěrové smlouvy.
2. Je-li k uzavření příslušného smluvního vztahu podle odst.1 zapotřebí rozhodnutí schůze členské samosprávy, příp. shromáždění vlastníků jednotek, prodlužuje se termín pro uzavření příslušného smluvního vztahu podle odst. 1 o 8, příp. 15 dní.
3. V případě, že nebude s vítězem výběrového řízení uzavřen příslušný smluvní vztah podle odst. 1., resp. odst. 2., bude osloven další účastník výběrového řízení, který se umístil na následujícím místě.
4. Vyhlášovatel je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření příslušného smluvního vztahu s vítězem výběrového řízení vyrozumět jeho ostatní účastníky, kteří neuspěli a s nimiž nebyl uzavřen příslušný smluvní vztah, že jejich nabídky byly odmítnuty.
5. Podmínkou pro uzavření smlouvy s dodavatelem vybraným způsobem dle Čl. 1., odst. 2. je přistoupení na standardní smluvní podmínky podle Čl. 5, odst. 3., písm. e) Pravidel.

Část IV.

Zvláštní ustanovení

1. Výběrové řízení podle Pravidel není nutno provádět, jde-li o realizaci udržovacích, zabezpečovacích prací a odstraňování havarijních situací, kdy hrozí nebezpečí z prodlení a možnost vzniku následných škod. Způsob a forma zadávání takovýchto zakázek je v kompetenci představenstva družstva.
2. V domech, kde družstvo není výlučným vlastníkem a kde jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu nebude dostatečný pro přijetí rozhodnutí o postupu při zadávání zakázek podle Pravidel v souladu s příslušnými ustanoveními Zákona o vlastnictví bytů v jeho platném znění, může být na základě požadavku vlastníků jednotek schválen představenstvem družstva postup při zadávání zakázek odchylný od Pravidel.

Část V.

Závěrečná ustanovení

1. Toto znění Pravidel bylo schváleno shromážděním delegátů dne 7.12.2017 s účinností od 1.1.2018 .