

## **SMERNICA**

### **Pre komplexné vybavovanie investičných akcií SBD Brezno**

Súčasťou smernice ja „Metodický list – investičná akcia bytového domu „

#### **1. PRÍPRAVA INVESTIČNEJ AKCIE**

##### **1.1. Návrh a schvaľovanie investičnej akcie**

1.1.1. Kto navrhuje investičnú akciu:

- a) návrh na začatie konania v investičnej akcii vychádza od vlastníkov bytov na základe ich požiadaviek:
- (1) uplatnených na schôdzi vlastníkov bytov :
- na schôdzi je prítomná nad  $\frac{1}{2}$  väčšina všetkých vlastníkov bytov v dome, základnou podmienkou je, že nadpolovičná väčšina vlastníkov pri hlasovaní žiada o realizáciu investičnej akcie,
  - na schôdzi nie je prítomná nad  $\frac{1}{2}$  väčšina všetkých vlastníkov bytov v dome, 1 hod po začatí schôdze s realizáciou akcie súhlasí nad  $\frac{1}{2}$  väčšina prítomných vlastníkov na schôdzi.
- (2) uplatnených na základe vykonaného písomného hlasovania:
- na doručenom písomnom hlasovaní musí byť vyjadrený jednoznačný súhlas nad  $\frac{1}{2}$  väčšiny všetkých vlastníkov bytov v dome,  
( aj po písomnom hlasovaní odporúčame postupovať podľa bodu 1.2.1.)
- b) od správcu na základe jeho doporučení  
Návrh podáva správca. Vo svojom návrhu jasne definuje hlavný dôvod návrhu investičnej akcie. Pri schvaľovaní sa postupuje ako v ods. (1) a (2).
- c) Z vykonaných záznamov revízií technických zariadení o nevyhnutnosti opraviť, vymeniť, alebo rekonštruovať, ktoré je podmienené hrozbou výbuchu, požiaru, inej havárie alebo úrazu, prípadne vyradenia technického zariadenia z prevádzky, (plynové rozvody a spotrebiče, výtahy, bleskozvody , el. zariadenia, kotolne a pod.).  
Návrh podáva správca, kde jasne definuje hlavný dôvod návrhu investičnej akcie. Ďalej sa postupuje ako v ods. (1) a (2).

##### **1.2. Ďalšie požiadavky pri schvaľovaní procese**

**1.2.1.** Základným dokumentom je **zápisnica** zo schôdze vlastníkov, kde musí byť :

- Uznesenie o požiadavke na realizáciu investičnej akcie
- Písomný súhlas – podpisy nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, ktorí požadujú túto IA.
- Jasne definovaný postup : 1. Kto uskutoční výberové konanie  
2. Kto osloví potenciálnych dodávateľov

# Stavebné bytové družstvo Brezno, Malinovského 12, 977 01 Brezno

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel Dr vložka číslo: 141/S

IČO: 00170143

IČ DPH: SK202458671

3. Kde sa uskutoční výber dodávateľa
4. Ako sa zaistia finančné prostriedky
5. Kedy sa plánuje realizácia investičného zámeru
6. Kto zhotoví projekt na stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby
7. Vlastníci si zvolia zástupcov a presne im vymedzia rozsah právomocí

Ak sú splnené uvedené body pristupuje sa k výberovému konaniu.

## 2. VÝBEROVÉ KONANIE NA DODÁVATEĽA PRÁC

### 2.1. Oslovenie potenciálnych dodávateľov na vypracovanie cenových ponúk

### 2.2. Špecifikáciu predmetu investície ktorá sa zasiela potenciálnym dodávateľom musí obsahovať minimálne

- adresu domu, kde je zámer investičnú akciu uskutočniť
- meno kontaktnej osoby
- popis zamýšľanej investičnej akcie
- termín, kedy by sa mala realizovať
- doplňujúce informácie, projekt ak je vypracovaný prípadne fotografie

Dodávateľa na vypracovanie cenových ponúk vyberá :

- správca – riadi sa bodmi 2.3, 2.4 a 2.5 a ďalšie
- vlastníci – riadia sa bodmi 2.3, 2.4, 2.5 a ďalšie

V oboch prípadoch sa využíva hlavne :

- písomné a poštou doručená žiadosť o cenovú ponuku
- identická žiadosť zaslaná elektronickou poštou
- zverejnením na stránke [www.sbdbr.sk](http://www.sbdbr.sk)

### 2.3. Spracovanie došlých ponúk

2.3.1 Ak výber dodávateľov uskutočňuje správca, ten zhromaždí v určenom čase všetky ponuky, ktoré sú k nahliadnutiu vlastníkom. Na základe takto zhromaždených údajov správca spolu so zástupcami vlastníkov vyberú potenciálnych dodávateľov. O výbere potenciálnych dodávateľov sa spíše zápisnica. Vybraných dodávateľov správca osloví a dojedná termín prezentácie firiem.

2.3.2 Ak výber uskutočňujú vlastníci, výber na základe došlých ponúk uskutočnia na schôdzi vlastníkov, alebo vo výbore vlastníkov. O výbere sa vykoná zápis, ktorý vlastníci doručia správcovi.

Doručené cenové ponuky sa nesmú poskytovať tretím osobám (potenciálnym dodávateľom) v procese výberu dodávateľa.

### 2.4. Prezentácia firiem

Prezentácia firiem sa uskutoční v dohodnutom termíne, najlepšie v priestoroch SBD, prípadne v priestoroch príslušného domu. Firmy sú pozývané v ľubovoľnom poradí, spoločne, alebo jednotlivo.

### 2.5. Výber dodávateľa

Po prezentácii zasadne správca spolu so zástupcami vlastníkov a vyberú jedného dodávateľa. Zo zasadnutia sa vykoná zápis. Vybraného dodávateľa správca následne osloví a dohodne s ním stretnutie na dojednanie technických detailov investičnej akcie.

# Stavebné bytové družstvo Brezno, Malinovského 12, 977 01 Brezno

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel Dr vložka číslo: 141/S

IČO: 00170143

IČ DPH: SK202458671

## 2.6. Financovanie investičnej akcie

Spôsob zabezpečenia financovania investičnej akcie navrhuje správca. Využíva nasledovné fondy :

- FPÚO v prvom rade
- Bankový úver na obnovu bytových domov
- Iné zdroje napr. Fond rozvoja bývania MF, ŠFRB, fondy s podporou EU
- Kombinácia rôznych fondov

### 2.6.1 Bankové zabezpečenie

Spôsob bankového zabezpečenia sa riadi podmienkami na bankovom trhu a nie je možné ho určiť dopredu. Správca zistí možnosti bankového sektoru, zdroje FPUO príslušného domu, vypracuje analýzu financovania investičnej akcie a spôsob splácania v prípade úverovania IA. Analýzu správca prerokuje so zástupcami vlastníkov, prípadne na schôdzi vlastníkov, ktorí sa k analýze a spôsobu financovania vyjadria. Výsledkom je zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov na ktorej bol schválený úver 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov v dome alebo zápisnica o vykonaní písomného hlasovania na ktorom bol úver schválený 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov bytov v dome.

## 3. DOJEDNANIE ZMLUVNÝCH PODMIENOK PO VÝBEROVOM KONANÍ

### 3.1. Prezentácia vybraného dodávateľa

Vybraný dodávateľ na stretnutí so správcom a zástupcami vlastníkov, prípadne na požiadanie aj všetkými vlastníkmi daného bytového domu odprezentuje navrhnutú technológiu a technologické postupy pri realizácii investičnej akcie.

### 3.2 Výber technológie, technologických postupov, riešenie zadania

Vlastníci v spolupráci so správcom v prípade niekoľkých alternatív ponúknutých dodávateľom vyberú vhodnú alternatívu. Tento krok sa nemusí uskutočniť na prezentácii, ale v neskoršom čase. Z každého stretnutia a prípadnej čiastkovej dohody musí byť uskutočnený **zápis**.

### 3.3. Dohodnutie zmluvných podmienok, termínov, kontrol, začiatok a koniec investičnej akcie.

Posledným krokom je presné vyšpecifikovanie požadovaných prác od objednávateľa a ponúkaných služieb od dodávateľa. Obsah tohto **zápisu** bude tvoriť prílohu zmluvy pre zadefinovanie technických detailoch investičnej akcie- „**Technická príloha ku zmluve.č...**“ Súčasťou technickej prílohy je aj určenie spôsobu kontroly stavby.

**Kontrola sa môže vykonávať :**

- a) Externým stavebným alebo technickým dozorum určeným vlastníkmi
- b) Technickým dozorum z radov vlastníkov, ktorého si určia vlastníci
- c) Stavebným dozorum, ktorého na základe splnomocnenia vyberie správca..

V technickej prílohe je jasne definovaná činnosť stavebného dozoru či technického dozoru, jeho práva a povinnosti a spôsob vedenia evidencie o vykonaných kontrolách. Technický dozor predkladá výsledky svojej činnosti na kontrolných dňoch, prípadne na dielčích kolaudáciách.

Dodávateľ sa zaviazuje k tomu, aby menovaných ľudí technického dozoru riadne zaškolil s BOZP pre dané pracovisko, nakoľko pri kontrolách podliehajú bezpečnostným pravidlám dodávateľa.

Školenie môže byť súčasťou zmluvy, alebo jej technickej časti.

Každá zmluva by mala obsahovať viazanosť minimálne 5 % investičných prostriedkov, ktoré nesmie správca vyplatiť zhotoviteľovi diela, kým nebudú odstránené nedostatky zistené pri prevzatí diela.

# Stavebné bytové družstvo Brezno, Malinovského 12, 977 01 Brezno

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel Dr vložka číslo: 141/S

IČO: 00170143

IČ DPH: SK202458671

## 4. PRÍLOHY K ZMLUVE

### 4.1. Obsah a forma príloh

Príloh ku zmluve môže byť ľubovoľný počet - povinná príloha je iba príloha popísaná v bode 3.3. Správca je povinný dbať na čo najpodrobnejšie popísanie technických zmluvných podmienok, s využitím svojich skúseností z predchádzajúcich investičných akcií.

## 5. PODPÍSANIE ZMLUVY O DIELO S DODÁVATEĽOM

### 5.1. Overenie správnosti údajov v zmluve oboma stranami

Správne spísaná zmluva obsahuje základné údaje o :

- Objednávateľovi, ktorým sú vlastníci v zastúpení správcom
- Dodávateľovi
- Predmete zmluvy
- Cene diela
- Ostatné náležitosti zmluvy
- Technická príloha ku zmluve (neposkytuje sa tretím osobám, je k nahliadnutiu správcovi, vlastníkom a dodávateľovi v archíve správcu počas priebehu celej stavby , po ukončení stavby až do ukončenia záručnej doby .

### 5.2. Zmeny a úpravy zmluvy

Všetky dôležité zmeny a doplnky sa musia uskutočniť pred podpisom zmluvy tak, aby minimálne do zahájenia prác na investičnej akcie nemuseli byť tvorené dodatky k tejto zmluve. Dôležité je, že dohodnutá zmluvná cena sa počas stavby nesmie zvyšovať.

### 5.3. Podpísanie zmluvy oboma stranami

Po odstránení všetkých nejasností a opráv v návrhu zmluvy, podpisuje zmluvu za správcu predseda SBD a určený člen predstavenstva SBD a za stranu dodávateľa štatutárny zástupca.

## 6. ZAČIATOK PRÁC NA INVESTIČNEJ AKCII

### 6.1. Príprava staveniska, priestorov

Tesne pred termínom začatia prác správca skontroluje stavenisko, prípadné nedostatky, veci, ktoré na stavenisku nemajú byť, odstráni .

V čase minimálne v deň začatia prác odovzdá správca stavenisko dodávateľskej spoločnosti odovzdávacím protokolom.

## 7. KONTROLA POSTUPU PRÁC NA INVESTIČNEJ AKCII

### 7.1. Poverené osoby kontrolou a ich povinnosti

Právo na kontrolu prebiehajúcich prác na stavenisku majú :

- Pracovníci správcu : predseda, vedúci tech. úseku a majster. Pre tento účel správca označí uvedených pracovníkov preukazom
- Pracovníci dodávateľskej firmy : dodávateľ svojich zamestnancov označí preukazom
- Určení vlastníci bytového domu : vlastníkom bude vystavený časovo obmedzený preukaz oprávňujúci ich na vstup na pracovisko
- Stavebnému dozoru , technickému dozoru, ktorý má oprávnenie vstupovať na stavbu.

# Stavebné bytové družstvo Brezno, Malinovského 12, 977 01 Brezno

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel Dr vložka číslo: 141/S

IČO: 00170143

IČ DPH: SK202458671

- Štátnym kontrolným orgánom ( Úrad práce, Požiarnici, bezpečnosť práce a pod. )
- Počas pracovnej doby môže pracovník dodávateľskej firmy, správca a vybraní vlastníci požiadať o preukázanie sa osôb pohybujúcich sa na stavenisku. V prípade, že osoba nebude mať doklad o potrebe prítomnosti na stavbe, má oprávnenie túto osobu zo staveniska vykázať.

## 7.2. Kontrolný deň

V dohodnutých časových intervaloch, alebo na požiadanie účastníkov investičnej akcie, sa môžu uskutočniť kontroly priebehu stavby v kontrolnom dni. Môžu sa uskutočniť v stanovených termínoch. Na kontrolnom dni sa zúčastňujú dodávateľia, správca a vlastníci, alebo zástupcovia vlastníkov ( stavebný dozor, technický dozor ). O výsledku kontrolného dňa sa vykoná **zápis**.

## 7.3. Čiastkové kolaudácie

V prípade rozsiahlejšej investičnej akcie, prípadne ak je investičná akcia uskutočňovaná v etapách, môžu sa uskutočniť v stanovených termínoch čiastkové kolaudácie stavby. Na týchto kolaudáciách sa zúčastňujú dodávateľia, správca a vlastníci ( stavebný dozor, technický dozor ). O výsledku čiastkovej kolaudácie sa vykoná **zápis**.

## 8. DODATKY K ZMLUVE

### 8.1. Forma dodatkov a ich obsah

Ak v priebehu bežiackej investičnej akcie je nutné z rôznych dôvodov vyhotoviť dodatok ku zmluve, musí sa vyhotoviť okamžite na základe **zápisu** buď z kontrolného dňa, alebo z čiastkovej kolaudácie, prípadne zo zápisu schôdze vlastníkov. **Dodatok k zmluve** podpisujú tí istí štatutári dodávateľa aj správcu, ktorí podpísali zmluvu.

### 8.2. Prerušenie investičnej akcie

**8.2.1.** Prerušenie realizácie investičnej akcie sa môže uskutočniť z podnetu dodávateľa, správcu alebo vlastníkov. Prerušenie sa môže vykonať iba pri kontrolnom dni, alebo pri čiastkovej kolaudácii stavby. O prerušení investičnej akcie sa uskutoční **zápis** s uvedením dôvodu prerušenia prác a z neho vyplývajúcich sankcií.

**8.2.2.** Opätovné pokračovanie stavby sa uskutoční **zápisom** zo stretnutia dodávateľa, správcu, vlastníkov prípadne zástupcov vlastníkov. V zápise je jasne definovaný spôsob, ako boli odstránené prekážky ktorá viedli k zastaveniu stavby.

## 9. UKONČENIE PRÁC NA INVESTIČNEJ AKCII

### 9.1. Kontrola staveniska

Dodávateľ so správcou a vlastníkmi skontroluje stav staveniska po ukončení prác. V prípade nedostatkov, dodávateľ tento nedostatky musí odstrániť do kolaudácie a odovzdania staveniska vlastníkom. Rozsiahlejšie nedostatky sa odstránia v čase, ktorý bude dohodnutý v dodatku ku zmluve.

### 9.2. Kolaudácia ( prevzatie diela)

Kolaudácia stavby ( prevzatie diela ) sa uskutoční v určený deň za účasti dodávateľa, správcu, stavebného alebo technického dozoru a zástupcov vlastníkov. Z kolaudácie stavby ( prevzatia diela )

# Stavebné bytové družstvo Brezno, Malinovského 12, 977 01 Brezno

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel Dr vložka číslo: 141/S

IČO: 00170143

IČ DPH: SK202458671

sa spíše zápis s uvedením stavu diela po ukončení prác, závadami, ktoré dodávateľ musí odstrániť, zmenami oproti projektu, pripomienkami vlastníkov a pod.

## 9.3. Odovzdanie staveniska

Odovzdanie staveniska sa uskutoční písomnou formou. O výsledku je spísaná zápisnica s uvedenými nedostatkami a pripomienkami zo strany správcu a vlastníkov a termíny ich odstránenia.

## 10. PROTOKOLY

### 10.1. Odovzdávací protokol

### 10.2. Kolaudácia

### 10.3. Revízne správy

K investičná akcia bola vykonávaná na zariadení, ktoré vyžaduje revíziu správu, túto musí správca zabezpečiť ihneď po ukončení diela dodávateľom. Revízia správa tvorí jeden z dokladov dokumentácie diela.

### 10.4. Dokumentácia

- Kolaudačný protokol
- Revízne správy
- Záručná zmluva
- Doplnok zmluvy o odstránení kolaudačných závad a nedorobkov

## 11. ZÁRUKY A POČÍTANIE ČASU

### 11.1. Určenie záručného servisu a jeho garancie

Dodávateľ určí spôsob hlásenia reklamácie a skrytých väd diela, ktorému servisnému stredisku sa budú tieto reklamácie hlásiť, kontaktné údaje, sankcie za nedodržanie termínov a podobne .

O servise sa spíše **záručná zmluva**, ktorú podpíše dodávateľ a správca. Zároveň sa určí dátum od kedy sa počíta čas plynutia záruky na dielo.

## 12. INÉ PODMIENKY A DOJEDNANIA

**Ing. Ján Ďurkovič v.r.**  
predseda predstavenstva

**Ing. Milan Kvietok v.r.**  
člen predstavenstva

Schválené uznesením P-SBD č. 47/2010 zo dňa 15.12.2010  
V Brezne dňa 02.03.2011