

# PŘIPOMÍNKY, NEJASNOSTI, CHYBY

## v NÁVRHU ZMĚN vnitrodružstevní SMĚRNICE č.4

(Jednotný postup a pravidla pro zadávání zakázek na zajištění oprav, rekonstrukcí a investic na objektech domovního a bytového fondu objektů ve vlastnictví a správě družstva)

*Připomínky atd. budou označeny červeně jen v částečně vypsáném textu původního návrhu znění článku, odstavce. A následně bude textem v modré barvě popsán důvod změny nebo návrh změny skutečnosti nebo textu.*

I.

Čl.1

Zakázky od 0 Kč do 24 999 Kč vč.DPH

*druhý odstavec*

.....zajistí ~~zástupce družstva~~ v ceně obvyklé .....

***návrh změn***

Slovní termín „zástupce družstva“ je neurčitý a zavádějící. Tento výraz chápu tak, že ten, kdo má pověření nebo plnou moc družstva, bez ohledu na to, zda je členem družstva nebo ne, je v tomto případě zástupcem družstva legálně.

Rozumím tomu, že nedisponuje-li družstvo aktuálně stavebním technikem, který tuto pravomoc zajištění zakázky měl, tak byla tato osoba s danou funkcí nahrazena neurčitým „zástupcem družstva“.

Družstvo nyní disponuje celou řadou osob s řádným označením funkcí. Je tedy možné aby byl zavádějící termín „zástupce družstva“ nahrazen přesným označením pracovníka nebo člena družstva a to i včetně jeho zástupců.

**POZNÁMKA: Termín „zástupce družstva“ se ve znění SMĚRNICE opakuje i v jiných případech. Vždy je to chybně. (Platí i pro Směrnici č.11)**

Čl.2

Zakázky od 25 000 Kč do ~~50 000~~ Kč vč.DPH

***návrh změn***

V nadpisu je částka „50 000“. Správně je „49 999“.

*první odstavec*

.....do ~~50 000~~ Kč, může ~~zástupce družstva~~.....

Platí návrh změny uvedený u Od1, Čl.1.

druhý odstavec

.....~~Zástupce družstva~~ sdělí na vědomí výši ceny díla (prací) a vybranou firmu (zhotovitele) ~~nájemníkům~~ dané samosprávy a domovníkovi, ~~kteří výběr potvrdí svým podpisem~~.

### **návrh změn**

Druhý odstavec si protiřečí s odstavcem prvním.

V první odst.se píše, že ~~zást.družstva~~ může rozhodnout o přímém zadání! Takže rozhodne o dodavateli zakázky přímo, bez toho, že by to konzultoval s členy samosprávy.

*Myslím si, že to je v pořádku. Protože o záměru zakázky bylo již rozhodnuto na členské schůzi samosprávy na základě nadpolovičního souhlasu zúčastněných členů družstva.*

Chybný je tedy požadavek uvedený v druhém odstavci, kde je vyžadován podpis nájemníků, kteří výběr potvrdí. Nerozumím tomu, PROČ??

Bylo-li již rozhodnuto o dodavateli, co se stane, nepotvrdí-li nájemníci svým podpisem právoplatné rozhodnutí o dodavateli dle odst.1??

*Členové družstva dané samosprávy legalizovali, odsouhlasili záměr, zakázku. A tímto je vedení družstva pověřeno jakožto plně kvalifikovaný orgán k dokončení záměru zajištěním kvalitního dodavatele.*

*Odůvodnění chybného znění v 2.odst., které zaznělo slovně na schůzi delegátů, a to, že nájemníci mají právo znát dodavatele zakázky, nezpochybňuji. Ale je chybou vyžadovat další potvrzování záměru uvedenými podpisy. Je to zdvojnásobování procedury, čímž se můžeme dostat k nelogické negaci celého procesu schvalování.*

*Další poznámkou k této věci je nepřesná formulace v daném znění „.....nájemníci potvrdí svým podpisem.....“. V našem domě (Loučka 271 Jičínská) je 60bytů. Jedna třetina bytů je obsazena podnájmy. Za celou 30letou existenci jsem nemálo členů družstva vlastníci podíl na uvedených bytech v domě nepotkal. Tito tkzv.členové nechodí na domovní schůze. Nic, kromě výdělku na nájmu je nezajímá. Obyvatelé dalších min. 15ti bytů jsou nemocní důchodci, kteří se o veřejné prostory, nároky na údržbu a opravu domu také vůbec nezajímají. Tři čtvrtiny zde bydlících lidí nemá pojem o praxi zadávání zakázek nebo o přehledu odborných dodavatelů či firem ve stavitelství. Není tedy mým záměrem dehonestovat či snižovat úroveň technického myšlení bydlících většiny lidí v našem domě. Ale od toho je přece členská schůze samosprávy, kde se tyto záležitosti řeší. A domovní důvěrník je ten, se kterým prosím komunikujte. Nemíchejte kompetence vedení družstva s kompetencí samospráv. Vyvarujete se nedorozumění, která se takto legalizují pomocí směrnice.*

*A opět, tento názor se vztahuje ke všem článkům nejen dané směrnice.*

### Čl.3

#### Zakázky ~~nad 50 000 do 500 000~~ Kč vč.DPH

##### **návrh změn**

V náznosti na čl.2 má být správně „od 50 000 Kč do 499 999 Kč“.

*Pozn.: V zásadě původní stav není chybný. Pouze zvolená forma nadpisu zahájena u čl.1 (do 24 999) není dále dodržena u čl.2 a čl.3.*

znění stejné jako u čl.2

Návrh změny, popis chybného záměru a postupu je stejný jako u čl.2.

### Čl.4

#### Zakázky ~~nad 500 000~~ Kč vč.DPH

##### **návrh změn**

Místo „nad“ změnit na „od“.

znění

.....a musí být zpracován slepý rozpočet – výkaz výměr.

*Z dané formulace není dostatečně zřejmé, že slepý rozpočet má být povinnou přílohou zadání od zadavatele (družstva).*

### Čl.5

#### Finanční prostředky

##### **návrh změn**

Opět zde použit nejasný termín „zástupce družstva“.

znění

.....*V případě nedostatečnosti těchto prostředků projedná ..... Spolu se **samosprávou** zajištění.....*

##### **návrh změn**

Osoba z vedení družstva (zaměstnanec aparátu družstva) z důvodu dříve zmíněných kompetencí nemusí jednat se samosprávou, ale s představitelem samosprávy, což je domovní důvěrník. Ten následně na domovní schůzi tyto věci řeší.

Pokud kterýkoliv zástupce vedení družstva má v úmyslu všechny uváděné záležitosti řešit se samosprávou (na což má právo), pak zrušme funkci domovního důvěrníka pro nadbytečnost.



## Od.III

### Čl.7

#### Základní podmínky a kritéria pro vypsání výběrového řízení

znění

Zadavatel vypíše výběrové řízení na danou zakázku nebo druh prací dle plánu oprav, ~~ve kterém budou určeny základní podmínky a kritéria, které musí uchazeč splňovat.~~

#### **návrh změn**

Plán oprav má být seznam oprav zahrnující různé druhy oprav, rekonstrukcí, inovací či změn v domě dané lokality. Tedy od výměny dveří, výmalby sušárny přes opravy omítek až po velké akce typu opravy střech, zateplení nebo sanace lodžii. Není možné v plánu oprav určovat podmínky pro různé typy uchazečů od soukromých řemeslníků přes projektanty po specializované firmy. Podmínky pro dodavatele se specifikují zadavatelem v poptávce samotné.

#### **bod B. Způsob zadání zakázky**

znění

..... ~~nad~~ 500 000 Kč v kontextu s připomínkami včl.4 má být „od“.

#### **bod C. Obsah podmínek výběrového řízení**

Doplňuji, že se jedná o **PODMÍNKY ZADAVATELE**, které má dodavatel splnit, aby nebyl z výběrového řízení vyloučen.

řádek 1. **Uvést do podmínek pro dodavatele, že požadujeme aby se představil, je směšné.**

řádek 2. ~~Místo~~ a doba plnění..... Místo stavby je v zadání. Není tedy podmínkou.

řádek 3. ~~Požadavky~~ na prokázání kvalifik.předpokladů ...

Podmínkou zadavatele není *požadavek*, ale samotné **PROKÁZÁNÍ** ...

řádek 4. ~~Způsob hodnocení nabídek.~~

Toto není podmínka pro dodavatele, ale procedurální popis průběhu výběrového řízení zadavatele.

řádek 5. ~~Zadávací lhůta pro realizaci zakázky.~~

Dabluje se s řádkem č.2. Zde je doba plnění...

řádek 6. ~~Požadavky na jednotný způsob zprac.cen.nabídky...kde musí být zadavatelem vyžádán položkový rozpočet.~~

Jde o nejednoznačnou formulaci požadavku (podmínky). Můžete mít cenovou nabídku od specializovaného dodavatele, který nabídne rozpočet zpracovaný v kumulativní podobě a zaručí se, že zbývající položky jsou obsahem takového rozpočtu. I přes svou kvalitu tak nesplní uvedenou podmínku a bude nesmyslně vyřazen.

A poslední věta ..... **správně je** : Zadavatel všem zúčastněným dodavatelům poskytne stejné zadání, zejména slepý rozpočet.

řádek 7. **Dabluje se s bodem D.**

řádek 9. **Vymezení předmětu zakázky.....**

Není podmínkou zadavatele. Jde o samotné zadání.

řádek 10. **Oznámení** o době konání prohlídky.....

Podmínkou zadavatele není „oznámení“, ale daný **TERMÍN PROHLÍDKY**.

**bod D. Lhůta pro zpracování nabídky**

Tato podmínka je již uvedena pod bodem B., v řádku 7.

**bod E. Způsob podávání nabídek**

~~Nabídky se podávají osobně nebo v písemné formě.~~

Podmínka je již uvedena pod bodem B., v řádku 8.

*Navíc formulace této věty je nesprávná. Nabídku podám buď osobně nebo poštou. Ekvivalent k písemné formě je nepřipustný (tj.verbální).*

**bod F. Kvalifikační předpoklady .....**

Text pod 4.odrážkou souvisí s textem pod 5.odrážkou.

Text pod 7.odrážkou souvisí s textem pod 8.odrážkou.

Nutno sjednotit pod jednu odrážku.

**bod CH. Zadávací dokumentace**

V popisu zadávací dokumentace chybí uvést, místo a čas realizace. A především slepý rozpočet, výkaz výměr. A určitě zde chybí návrh SMLOUVY, právníkem zpracované včetně záruk, pozastávek, garancí, sankcí atd.

**bod I. Postup při přijímání nabídek**

odst.3 .....nabídky se evidují ~~výhradně~~ u předsedy družstva.....

Navrhují doplnit: **nebo** člena představenstva v případě nepřítomnosti předsedy družstva, která by mohla ohrozit zdárný průběh výběrového řízení.

odst.3 .....Zde budou uloženy do termínu projednání **samosprávou**.

Navrhují vyřadit termín „samosprávou“ a nahradit termínem

„výběrovou komisí“.

odst.4 K projednání cenových nabídek musí dojít za účasti výběrové komise ~~ve složení předsedy případně jiného zástupce družstva a minimálně dvou zástupců samosprávy.~~

Navrhuji ukončit text .....komise. Složení komise je podrobně popsáno v následujícím bodě J.

#### **bod J. Účastníci porovnání nabídek**

Výběrová komise v ~~minimálním~~ složení : předseda nebo ~~jiný zástupce družstva a dva zástupci samosprávy.~~

Navrhuji text : *Výběrová komise ve složení : předseda družstva nebo člen představenstva, domovní důvěrník lokality (domu), min.jeden delegát za dům nebo člen družstva za danou samosprávu.*

#### **body N. a O. Postup výběrové komise při posuzování nabídek a**

**Postup komise při hodnocení nabídek**

Navrhuji sloučit

*a nerozumím textu : „.... Domovník předá příslušné materiály .....“*

#### **bod P. Kriteria hodnocení nabídek**

Navrhuji na druhé místo zařadit REFERENCE.

Vyřadit : Termín a délka plnění zakázky.

Záruka.

Obojí musí být již v podmínkách zadání zakázky !!

#### **bod S. Rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky**

Navrhuji upřesnit složení komise dle bodu J : *Výběrová komise ve složení : předseda družstva nebo člen představenstva, domovní důvěrník lokality (domu), min.jeden delegát za dům nebo člen družstva za danou samosprávu.*

#### **bod T. Oznámení o výběru nejvhodnější nabídky**

V textu OPĚT vyloučit termín „zástupce družstva“.

text pův.: „Vítězný uchazeč bude vyzván k předložení ~~návrhu smlouvy o dílo~~“

Vzorová smlouva o dílo zahrnující podmínky družstva jakožto objednatele je výhodnější než nějaký neurčitý návrh smlouvy od dodavatele. Družstvo je ten, kdo má určovat podmínky (termín, záruky, splatnost, bank.garance, sankce atd.)

DOPLNIT : 1. Oznámení neúspěšným firmám s možností jejich odvolání v termínu do 14ti dnů.

#### **bod U. Uzavření smlouvy**

ZRUŠIT v souvislosti s bodem T (smlouva družstva)



**bod W. Zrušení soutěže**

Změnit na termín „Zrušení výběrového řízení“

Postačí zde úvodní věta, že zadavatel může výběrové řízení zrušit.

Nemusí zde uvádět žádné důvody.

**IV.**

**Čl.8 a Čl.9**

**Jmenování a složení výběrové komise**

**Hlasování členů výběrové komise**

Navrhuji změnu : *Výběrová komise ve složení : předseda družstva nebo člen představenstva, domovní důvěrník lokality (domu), min.jeden delegát za dům nebo člen družstva za danou samosprávu.*

Vyřadit termín „**ZÁSTUPCE DRUŽSTVA**“.

**Čl.12**

**Směrnice nabývá účinnosti dne 19.června 2024.**

Změnit na 1.leden 2025