



POSTUP PRI OBSTARÁVANÍ TOVAROV A SLUŽIEB

v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu.

Článok I Účel a rozsah dokumentu

1. Tento dokument v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon**“) upravuje postup správcu pri:
 - o obstarávaní tovarov a služieb financovaných z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „**FPÚO**“), z fondu údržby a opráv vchodu (ďalej len „**FÚOV**“), z fondu údržby a opráv technológií (ďalej len „**FÚOT**“) alebo z ďalších účelových fondov,
 - o obstarávaní úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu.
2. Tento dokument je záväzný pre správcu, zástupcu vlastníkov a osoby poverené obstarávaním v mene domu.

Článok II Základné rozlíšenie obstarávania

1. Postupy obstarávania sa rozlišujú podľa:
 - a) **účelu obstarávania**, a to na:
 - o tovary a služby financované z FPÚO, FÚOV, FÚOT alebo z ďalších účelových fondov na zabezpečenie opráv, údržby, prevádzky, rekonštrukcie a modernizácie domu,
 - o plnenia spojené s užívaním bytu,
 - b) **predpokladanej hodnoty zákazky**.
2. Postupy podľa tohto dokumentu sa **neuplatňujú na havarijné stavy**, ktoré správca rieši v súlade so zmluvou o výkone správy, zákonom a s osobitným ustanovením tohto dokumentu.
3. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.
4. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci v dome neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov alebo jeho skúseností, najmä ak trvajú na výbere dodávateľa s nevhodným technologickým postupom.

Článok III Kategorizácia zákaziek

1. **Bežnou zákazkou** sa rozumie zákazka v hodnote od 0 Eur do finančného limitu schváleného v zmluve o výkone správy.
2. **Malou zákazkou** sa rozumie zákazka v hodnote od finančného limitu schváleného v zmluve o výkone správy do 15 000 Eur.
3. **Veľkou zákazkou** sa rozumie zákazka v hodnote od 15 001 Eur. Patria sem zložité opravy, rekonštrukcie a obnova domu, ktoré si vyžadujú vo väčšine prípadov vypracovanie projektovej dokumentácie, stavebné konanie a veľkú finančnú náročnosť. Zahŕnúť sem možno:
 - zateplenie obvodového plášťa zateplovacím systémom vhodným pre daný typ konštrukčnej sústavy,
 - zateplenie plochej strechy s výmenou hydroizolačných vrstiev,
 - zateplenie stropných dosiek,

- rekonštrukciu vykurovacieho systému,
- výmenu elektroinštalácie,
- výmenu vodovodného, kanalizačného a plynového potrubia,
- dostavbu, vstavbu, nadstavbu alebo prístavbu bytového objektu,
- riešenie novej strešnej konštrukcie,
- vybudovanie nových predsadených lodžií, opravy balkónov,
- výmena a rekonštrukcie výťahov,
- rekonštrukcie kotolní a odovzdávacej stanice tepla.

Článok IV

Obstarávanie tovarov a služieb financovaných z FPÚO FÚOV, FÚOT, ďalších účelových fondov

A. Bežná zákazka – bežná prevádzka, oprava a údržba – do limitu schváleného v zmluve o výkone správy

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov dávajú Správci vopred súhlas na financovanie bežnej prevádzky, opráv a údržby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príslušenstva pozemku z FPÚO **na jeden účel (jednu opravu alebo údržbu) do výšky finančného limitu podľa** zmluvy o výkone správy.
2. V tomto finančnom limite je Správca oprávnený:
 - o zabezpečiť tovar alebo službu,
 - o zvoliť dodávateľa bez výberového konania,
 - o uhradiť náklady priamo z účtu domu a to **bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov**.
3. Rovnaké oprávnenie s výnimkou úhrady z účtu domu má zástupca vlastníkov v rozsahu splnomocnenia uvedeného v zmluve o výkone správy.

B. Obstarávanie nad limit schválený v Zmluve o výkone správy

1. Ak predpokladaná hodnota tovaru alebo služby financovanej z FPÚO, FÚOV, FÚOT alebo z ďalších účelových fondov **presiahne limit schválený v zmluve o výkone správy**, postupuje sa nasledovne:

➤ **Malé zákazky od finančného limitu v zmluve o výkone správy do 15 000 EUR**

- správca zabezpečí **minimálne dve porovnateľné cenové ponuky**,
- výber dodávateľa **podlieha rozhodnutiu vlastníkov bytov a nebytových priestorov**,
- správca uzatvára na základe výberových konaní rámcové zmluvy s vybranými zhotoviteľmi,
- výsledok výberu je zdokumentovaný a archivovaný.

➤ **Veľké zákazky od 15 001 EUR**

- správca zabezpečí **minimálne tri porovnateľné cenové ponuky**,
- výber dodávateľa **podlieha rozhodnutiu vlastníkov bytov a nebytových priestorov**,
- správca uzatvára na základe výberových konaní rámcové zmluvy s vybranými zhotoviteľmi,
- výsledok výberu je zdokumentovaný a archivovaný.

Článok V

Plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru a opakované služby

1. Plneniami spojenými s užívaním bytu a nebytového priestoru sa rozumejú najmä:

DOMUS MANAGEMENT s. r. o., Mäsiarska 864/18, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 63774/V, IČO: 57267022, DIČ: 2122633678



- elektrická energia na osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu,
 - odvoz odpadov (likvidácia, triedenie, mimoriadny odvoz),
 - čistenie žúmp,
 - užívanie výťahov (paušálny poplatok),
 - upratovanie,
 - dodávka tepla, teplej vody a chladu,
 - dodávka studenej vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových, zrážkových a povrchových vôd,
 - poistenie domu a zodpovednosti za škodu,
 - deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia,
 - zimná údržba,
 - údržba zelene (kosenie, údržba prístupových komunikácií),
 - poplatok za prístup na portál s finančnými a technickými údajmi o bytoch, nebytových priestoroch a dome,
 - poplatok za prístup do aplikácie na elektronické hlasovanie,
 - odmena zástupcu Vlastníkov,
 - prevádzka spoločnej televíznej antény,
 - náklady na prevádzku meracej a regulačnej techniky a energetickej služby.
2. **Finančný limit schválený v Zmluve o výkone správy sa na tieto plnenia neuplatňuje**, a to bez ohľadu na výšku jednotlivého plnenia alebo fakturácie.
3. Obstarávanie plnení spojených s užívaním bytu sa riadi postupom:
- ako pri zákazkách **nad finančný limit schválený v zmluve o výkone správy**,
 - s primeraným uplatnením výberu dodávateľa podľa finančných pásiem:
 - do 15 000 EUR – minimálne dve ponuky a rozhodnutie vlastníkov,
 - od 15 001 EUR – minimálne tri ponuky a rozhodnutie vlastníkov.
4. Pri opakovaných plneniach môže Správca uzatvárať rámcové alebo dlhodobé zmluvy, ak sú v súlade s rozhodnutím vlastníkov alebo zmluvou o výkone správy.

Článok VI

Havarijné stavy – chyby, poruchy, poškodenia

1. Ustanovenia tohto Postupu pri obstarávaní tovarov a služieb sa **nevzťahujú na odstraňovanie havarijných stavov**.
2. V prípade havarijného stavu je Správca povinný a oprávnený:
 - bezodkladne zabezpečiť potrebné práce, tovary a služby,
 - zvoliť dodávateľa bez výberového konania,
 - uhradiť nevyhnutné náklady z príslušných fondov domu, a to **bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov** v súlade so zákonom.
3. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov v dome.
4. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
5. O vykonaných úkonoch a vynaložených nákladoch správca informuje vlastníkov v najbližšom možnom termíne.

Článok VII

Evidencia a transparentnosť

1. Správca je povinný všetky výdavky a náklady uskutočnené podľa tohto dokumentu:
 - preukázateľne zaúčtovať,

DOMUS MANAGEMENT s. r. o., Mäsiarska 864/18, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 63774/V, IČO: 57267022, DIČ: 2122633678

www.domusmanagement.sk



- uviesť v ročnom vyúčtovaní domu,
- archivovať dokumentáciu o obstarávaní.

V Košiciach, dňa 30.12.2025

Ing. Martin Mikler
DOMUS MANAGEMENT s. r. o.
konateľ