

# Výzva a zadávací dokumentace k podání nabídky k výběrovému řízení na správní firmu pro správu areálu Společenství vlastníků jednotek bytového areálu Výhledy I.

Výbor Společenství vlastníků bytového areálu Výhledy I. (dále jen „SVJBA Výhledy I.“) vyhláší dle rozhodnutí ze dne 5.12.2012 výběrové řízení na správní firmu pro zajišťování provozu, správu, údržbu a opravy budov ve vlastnictví SVJBA Výhledy I. dle následujících podmínek s funkčním obdobím od **1. ledna 2014.**

Výběrové řízení nepodléhá zákonu č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách

## 1. Identifikační údaje zadavatele

### a) Základní údaje zadavatele

Společenství vlastníků jednotek bytového areálu Výhledy I.  
K Horoměřicům 1183, 165 00 Praha 6  
IČ: 264 79 214

### b) Oprávněné osoby zadavatele

Osobou oprávněnou k činění právních úkonů souvisejících s touto zakázkou je předseda a místopředsedové výboru SVJBA Výhledy I., tj. doc. Ing. Jiří Dvořák, Ph.D., Ing. Jan Poláček, Ing. Václav Houžvic, MUDr. Radka Baronová vždy v zastoupení min dvou členů – předsedy a jednoho místopředsedy.

### c) Kontaktní osoba

Kontaktní osobou pro účely zadávacího řízení je:  
Jiří Dvořák, tel.: 728 538 024  
e-mail: [jiridvorak@seznam.cz](mailto:jiridvorak@seznam.cz)

## 2. Předmět zadávané zakázky a technické podmínky

- a) Uzavření mandátní smlouvy pro zajišťování provozu, správy, údržby a opravy budov č. p. 1182, 1183, 1184 a 1185 ve vlastnictví SVJBA Výhledy I. zahrnující 166 bytových a nebytových jednotek.
- b) Plnění zakázky dle uzavřené smlouvy v místě zadavatele daném smlouvou.
- c) Zadání předmětu zakázky a povinnosti správní firmy v oblasti techniko-hospodářské správy:
  - zařizovat provoz domu a pozemku (vč. účelových komunikací), dále technických a komunikačních zařízení a společných částí technických a komunikačních sítí a to tak, aby společné části domů a pozemek byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému a bezpečnému užívání a k řádnému a bezpečnému užívání bytů a nebytových prostorů v domech,

- zajišťovat plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů (dezinfekci, dezinfekci a deratizaci, odvoz domovního odpadu, STA, satelitní či kabelové televize, dodávky el. energie, vody apod.),
- zařizovat opravy a rekonstrukce společných částí domů vč. havarijní údržby,
- zařizovat funkčnost protipožárního zabezpečení domů a jejich revize a opravy,
- zařizovat revize a opravy rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, společných systémů k příjmu a rozvodu televizního, rozhlasového, datových a jiných signálů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- předkládat neprodleně po zjištění potřeby statutárním zástupcům SVJBA Výhledy I. návrh plánu nutných oprav či rekonstrukcí s předpokládanými náklady nad 50 tis. Kč.,
- předávat staveniště dodavatelům, provádět kontrolu jejich pohybu po areálu ve spolupráci s domovníkem a přebírat ukončené práce za spoluúčasti statutárních zástupců SVJBA Výhledy I.,
- zajišťovat opravy společných částí domů do výše 10 tis. Kč na jeden dům (vyjma povinných revizí a havárií) z fondu oprav; záměr oprav nad 10 tis. Kč předkládat statutárním zástupcům SVJBA Výhledy I. ke schválení,
- uzavírat smlouvu s dodavatelem na plnění výše uvedených bodů s tím, že smlouvy jejichž plnění převyšuje částku 10 tis. Kč bude předkládáno statutárním zástupcům SVJBA Výhledy I. ke schválení,
- oznamovat statutárním zástupcům SVJBA Výhledy I. vznik škod na majetku SVJBA Výhledy I., a to do 3 kalendářních dnů od jejich vzniku,
- předkládat statutárním zástupcům SVJBA Výhledy I. návrhy stavebních úprav v bytech či nebytových jednotkách, realizovaných na náklady vlastníků,
- provádět průběžnou kontrolu domů ve spolupráci s domovníkem a ve znění domovního řádu; zjištěné závady neprodleně oznamovat statutárním zástupcům nebo dalším členům Výboru SVJBA Výhledy I.,
- informovat provozovatele inženýrských sítí o poruchách nebo haváriích sítě nebo jejich částí a uplatňovat požadavky na jejich odstranění, informovat zástupce výboru SVJBA Výhledy I. a obyvatele domů o dlouhodobých výlukách dodávek vody, TUV, elektrické energie,
- provádět vyúčtování tepla, TUV a SV a dalších služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor na základě podkladů předložených dodavatelem vody a energií,
- zajistit pojištění spravovaných nemovitostí, pojistnou smlouvu, před jejím podpisem předložit Shromáždění SVJBA Výhledy I. ke schválení,
- plnit další povinnosti, které vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku,
- uchovávat, vést a aktualizovat databázi vlastníků jednotek (vč. databáze všech obyvatelů bytů a vlastníků chovajících psi), projektovou dokumentaci o jednotlivých domech bytového areálu, podklady, pro předpis měsíčních zálohových plateb a příspěvků do fondů,

- vést evidenci a specifikaci nákladů za opravy domů SVJBA Výhledy I., dodaných služeb souvisejících s provozem areálu, předepsaných revizí vyhrazených i jiných zařízení apod. (tzn. všechny náklady čerpané z provozního účtu SVJBA Výhledy I.),
- přijmout, v případě ukončení mandátní smlouvy, veškerá opatření k předání veškerých listin pořízených na náklady SVJBA Výhledy I.; v případě ukončení této smlouvy učinit příslušné kroky vůči všem třetím osobám k zamezení vzniku jakékoliv případné škody.

Zadání předmětu zakázky a povinnosti správní firmy v oblasti ekonomické:

- vést účetnictví v souladu s platným zákonem o účetnictví v platném znění a s obchodním zákoníkem v platném znění a v souladu se sdělením MFČR k účtování a daňové povinnosti společenství vlastníků jednotek – právnické osoby podle zákona č. 72/1994 Sb.; správní firma je povinna vést analytické účty ve struktuře stanovené SVJBA Výhledy I. podle jednotlivých položek na správu areálu, služby, fond provozu a oprav a fond investic, s odděleným účtováním na jednotlivé domy a odděleným zaplacených záloh, přeplatků a nedoplatků jednotlivých jednotek; nedodržením této povinnosti přebírá správní firma plnou zodpovědnost za způsobené škody,
- provádět vyúčtování jednotlivých záloh nejpozději do konce února následujícího roku a současně ke stejnému datu předat návrh výše jednotlivých záloh na služby následujícího roku k odsouhlasení Shromáždění SVJBA Výhledy I. a kontrolovat jejich placení,
- veškeré účetní doklady zachycující činnosti správní firmy pro SVJBA Výhledy I. vystavovat jménem SVJBA Výhledy I.,
- předkládat rozbor hospodaření ve formě, rozsahu a v termínech určených Výborem SVJBA Výhledy I.,
- předávat měsíčně seznam vlastníků jednotek s nezaplacenými zálohami na služby a fondy oprav statutárním zástupcům SVJBA Výhledy I.,
- provádět roční vyúčtování zálohových plateb za služby dle stanovených pravidel,
- ukládat vybrané zálohy na běžný provozní účet SVJBA Výhledy I., k němuž mají pověření pracovníci správní firmy po souhlasu statutárními zástupci SVJBA Výhledy I. dispoziční právo (správní firma nesmí používat tyto prostředky na úhradu jiných plateb a úhradu sankcí stanovených veřejnoprávními orgány),
- zajišťovat, aby se spravovanými prostředky bylo hospodařeno v souladu s pokyny a pravidly SVJBA Výhledy I. a aby související výdaje byly vynakládány pouze v rozsahu a k účelům předem schváleným Shromážděním SVJBA Výhledy I. nebo Výborem SVJBA Výhledy I. dle platných stanov,
- překládat návrh investic na technické zhodnocení, rekonstrukce, modernizace, které povedou ke zlepšování technického stavu areálu a snižování nákladů na provoz spravovaných nemovitostí,
- dodržovat schvalované plány s tím, že schválené finanční limity jsou nepřekročitelné,
- kontrolovat plnění závazku třetích osob a vyvozovat z případného neplnění důsledky (penále z prodlení apod.).

Zadání předmětu zakázky a povinnosti správní firmy v oblasti právní:

- vymáhat pohledávky z důvodu neplnění povinností vlastníků jednotek vyplývajících ze Stanov SVJBA Výhledy I. a domovního řádu; vymáhat pohledávky vč. příslušenství, nákladů řízení a náhrad vzniklé škody,
- podávat v odůvodněných případech podněty k zahájení trestního stíhání a případně soudní spory vést za pomoci advokátů.

Do zadání předmětu zakázky nespadá:

- domovnická činnost (drobné údržby odstranitelné domovníkem, údržba přílehlých komunikací apod.), pokud Výbor SVJBA Výhledy I. nestanoví jinak,
- standardní úklidová činnost v interiérech,
- správa, údržba a oprava kotelen,
- zajišťování odpočtů z měřidel tepla a vody.

### **3. Způsob podání nabídky**

- Nabídka je vyhotovena písemně v českém jazyce. Nabídka je předložena v jednom výtisku.
- Nabídka musí být podepsána vlastnoručním podpisem fyzické osoby, nebo statutárním zástupce právnické osoby. V případě potvrzení nabídky pověřenou osobou doloží uchazeč v nabídce originál plné moci či jiného platného pověřovacího dokumentu.
- Nabídka je předložena v neprůhledné zalepené obálce. V levém horním rohu je čitelně vypsáno jméno a adresa uchazeče. Obálka je označena nápisem: „Neotevírat – správní služba pro Výhledy I“. Adresou na obálce je sídlo zadavatele.
- Lhůta pro podání nabídky:
  - začíná dnem zveřejnění nebo odeslání výzvy k podání nabídky,
  - **končí dnem 15. 4. 2013 ve 12:00 hodin.**
- Nabídka musí být do stanoveného dne (kapitola 3, odstavec d)) doručena poštou nebo osobně uchazečem na adresu zadavatele (kap. 1).

Osobní doručení je možné na adresu zadavatele po osobní nebo telefonické dohodě ve stanovený den a čas. Uchazeči resp. doručiteli nabídky bude zadavatelem vystaven doklad o doručení nabídky.
- Všechny nabídky, které budou doručeny po dni 15.4.2013 budou uchazečům vráceny.
- Po lhůtě pro podání nabídek nelze data v nabídce měnit ani doplňovat. O doplnění informací v nabídce může být uchazeč vyzván zadavatelem.
- Zadavatel není zodpovědný a nenese náklady, které uchazeči vznikají s vyhotovením a doručením nabídky ani jiné finanční ztráty spojené s nabídkou.

### **4. Informace o uchazeči / společnosti uchazeče**

Uchazeč musí předložit následující informace:

- jméno a příjmení / obchodní název uchazeče,

- b) adresa se sídlem uchazeče,
- c) IČ a DIČ,
- d) jméno a příjmení osoby oprávněné jednat za uchazeče (u právnických osob),
- e) kontakt (tel., fax., e-mail),
- f) originál výpisu z obchodního rejstříku, který není starší než 90 dnů ode dne termínu pro předložení nabídek nebo jeho ověřená kopie (u právnické osoby),
- h) splnění základních kvalifikačních předpokladů dodavatele formou čestného prohlášení (viz příloha I.),
- i) návrh mandátní smlouvy zahrnující následující body: Úvodní ustanovení, předmět smlouvy, dobu trvání smlouvy, odměnu a její splatnost, práva a povinnosti smluvních stran, odpovědnost za škody a smluvní sankce, společná a závěrečná ustanovení

## **5. Požadavky na obsah nabídky**

### **a) Nabídková cena**

- Nabídková cenu vyhotovená v písemné formě. Nabídková cena je uváděna v korunách český a je rozdělena na:
  - + cenu bez daně z přidané hodnoty (DPH),
  - + cenu DPH,
  - + celková nabídková cena i s DPH.
- Uchazeč, který není plátcem DPH uvádí nabídkovou cenu a nevyjadřuje DPH a cenu bez DPH.
- Nabídková cena je cenou konečnou, kterou není možné od předání nabídky dále měnit. Cena zahrnuje všechny režijní náklady správní firmy spojené s povinnostmi kap. 2,

b) Návrh smlouvy deklarující naplnění požadavků dle kap. 2, odst. c),

c) Reference nebo odkaz na reference o současné činnosti uchazeče.

## **6. Posuzování a hodnocení nabídek**

- a) Nabídky budou hodnoceny v případě, že budou splňovat výše uvedené náležitosti (dle kap. 4 a 5) a náležitosti požadované zadavatelem na vyžádání,
- b) Návrh správní firmy bude proveden na základě vyhodnocení předložených informací a hlasování Výboru SVJBA Výhledy I. Navržená firma bude předložena ke schválení Shromáždění SVJBA Výhledy I. v r. 2013. V případě schválení návrhu bude podepsána smlouva s možností zahájení činnosti žadatele k 1. 1. 2014.
- c) Otevírání obálek bude provedeno na prvním zasedání Výboru SVJBA Výhledy I. po ukončení zasílání nabídek tj. po 15.4.2013 v sídle zadavatele.
- d) Rozhodnutí zadavatele bude rozesláno všem účastníkům, kteří byli přijati do výběrového řízení, a to písemně do 5 dnů po rozhodnutí zadavatele.

## **7. Závěrečná ustanovení**

- Zadavatel má právo měnit podmínky „výzvy“ do data, do kterého lze nabídky provádět.

- Zadavatel si vyhrazuje právo k doplnění dat v nabídce uchazečů do doby vyhlášení výsledků.
- Zadavatel může nabídku vyloučit v případě předložení klamavých informací v nabídce.
- Zadavatel si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit.

V Praze dne 3. ledna 2013

doc. Ing. Jiří Dvořák, Ph.D.  
*předseda Výboru SVJBA Výhledy I.*

## **Příloha 1**

Výběrové řízení dle obecných podmínek Společenství vlastníků bytového areálu Výhledy I.  
Zadávání zakázky mimo režim zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách

### **Čestné prohlášení**

**Prohlášení uchazeče prokazující splnění kvalifikačních předpokladů**, dle požadavků uvedených v Pravidlech pro žadatele část A – obecná část, bod 11, písm. b), odst. 3a) mimo režim zákona 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách; (dodavatel prokazuje čestným prohlášením, přičemž toto musí být podepsáno zástupcem statutárního orgánu nebo statutárním orgánem pověřenou osobou v následujícím znění:

- dodavatel nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání,
- vůči majetku dodavatele neprobíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku, nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut, protože majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení nebo nebyl konkurz zrušen, protože majetek byl zcela nepostačující, nebo byla zavedena nucená správa podle zvláštních předpisů,
- dodavatel není v likvidaci.

Uchazeč: .....

Adresa /sídlo uchazeče: .....

Statutární zástupce uchazeče: .....

Místo a datum vyhotovení: .....

.....  
Podpis statutárního zástupce uchazeče a otisk razítka