



ВАРАСЬКА МІСЬКА РАДА

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ВАРАСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

Р І Ш Е Н Н Я

08 липня 2021 року

№ 219

Про затвердження конкурсної
документації та проведення
повторного конкурсу з
призначення управителя
багатоквартирного будинку в
місті Вараш

З метою забезпечення проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Вараш, в яких не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, відповідно до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку» (зі змінами згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.08.2018 №211), керуючись пунктом «а» статті 30, частиною шостою статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет Вараської міської ради

В И Р І Ш И В:

1. Затвердити Конкурсну документацію для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Вараш (додається).
2. Доручити конкурсній комісії з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Вараш:

2.1. Розмістити на офіційному вебсайті Вараської міської ради оголошення про проведення конкурсу.

2.2. Опублікувати в друкованих засобах масової інформації інформаційне повідомлення про проведення конкурсу.

2.3. Провести конкурс з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Вараш відповідно до Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку та на підставі протоколу засідання конкурсної комісії підготувати проєкт рішення про призначення управителя.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови Ігоря Воскобойника.

Міський голова



Олександр МЕНЗУЛ

КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ
для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного
будинку в місті Вараш

1. Найменування, місцезнаходження організатора конкурсу:

Виконавчий комітет Вараської міської ради.

34400, Рівненська обл., м.Вараш, майдан Незалежності, 1.

2. Особи, уповноважені здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу:

Воскобойник Ігор Сергійович – заступник міського голови, голова конкурсної комісії, тел.: (067) 38-24-134;

Жданюк Катерина Василівна – головний спеціаліст відділу комунального майна департаменту житлово-комунального господарства. Майна та будівництва виконавчого комітету, секретар конкурсної комісії, тел.: (03636) 3-12-01.

3. Обов'язковий перелік робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території:

3.1. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем:

водопостачання;
водовідведення;
теплопостачання;
гарячого водопостачання;
зливової каналізації;
електропостачання.

3.2. Технічне обслуговування ліфтів.

3.3. Обслуговування систем диспетчеризації.

3.4. Обслуговування димових та вентиляційних каналів.

3.5. Технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димо-видалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності).

3.6. Утримання в належному стані конструктивних елементів, технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків), та іншого спільного майна багатоквартирного будинку.

3.7. Поточний ремонт внутрішньобудинкових систем:

водопостачання;
водовідведення;
теплопостачання;
гарячого водопостачання;
зливової каналізації;
електропостачання.

3.8. Поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності).

3.9. Прибирання прибудинкової території.

3.10. Прибирання приміщень загального користування (у тому числі допоміжних).

3.11. Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожеледними сумішами.

3.12. Дератизація.

3.13. Дезінсекція.

3.14. Придбання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна багатоквартирного будинку.

Витрати на виконання робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту внутрішньо-будинкових систем водопостачання, водовідведення, теплопостачання, гарячого водопостачання не включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території у разі укладення індивідуальних договорів про надання відповідної комунальної послуги із здійсненням обслуговування і поточного ремонту внутрішньобудинкових систем.

4. Вимоги щодо якості надання послуги (перелік робіт та періодичність їх надання):

Якість надання послуг повинна відповідати вимогам законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», постанови Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком», наказу Мінрегіону України 27.07.2018 №190 «Про затвердження Обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території», наказу Міненерго України, Мінрегіону України від 10.12.2008 № 620/378 «Про затвердження Правил підготовки теплових господарств до опалювального періоду», наказу Мінрегіону України від 25.12.2013 № 603 «Про затвердження норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій», інших чинних нормативних актів у сфері житлово-комунального господарства.

Перелік робіт та періодичність їх надання визначені в додатку 1 до конкурсної документації.

5. Перелік об'єктів конкурсу наведено в додатку 2.

6. Технічна характеристика об'єктів конкурсу вказана в додатку 3.

7. Критерії оцінки конкурсних пропозицій та методика їх оцінювання:
Конкурсні пропозиції учасників конкурсу оцінюються за бальною системою за такими критеріями:

Критерій 1. Ціна послуги.

Встановлюється з розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення (основний критерій під час оцінювання).

Максимальна кількість балів – 35 балів.

У разі якщо об'єкт конкурсу складається з групи будинків, оцінювання конкурсних пропозицій за критерієм «ціна послуги» здійснюється шляхом визначення середнього математичного значення кількості балів, визначених окремо за кожним багатоквартирним будинком. При цьому максимальна кількість балів під час оцінювання за кожним будинком не повинна перевищувати 35 балів.

Нарахування балів.

Максимально можливу кількість балів щодо певного будинку (35 балів) отримує учасник, який запропонував найнижчу ціну послуги для цього будинку.

Бали інших учасників щодо цього ж будинку розраховуються за формулою:

$\text{Бал}(n \text{ учасника}) = \text{Ц}_{\text{мін}} / \text{Ц}(n \text{ учасника}) \times 35$, де:

$\text{Бал}(n \text{ учасника})$ – кількість балів, що отримує n учасник;

$\text{Ц}_{\text{мін}}$ – найнижча ціна послуги для цього будинку з запропонованих учасниками, грн.;

$\text{Ц}(n \text{ учасника})$ – ціна послуги для цього ж будинку, запропонована n учасником, грн.

Критерій 2. Рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою.

Максимальна кількість балів – 15 балів.

За вказаним критерієм конкурсні пропозиції оцінюються комплексно на всі об'єкти, на які вони подані. Кількість балів при цьому буде однаковою для кожної конкурсної пропозиції певного конкурсанта.

Оцінюється матеріально-технічний стан учасника конкурсу стосовно наявності в нього нерухомого майна, спеціалізованої техніки, обладнання, інвентаря, що підтверджують спроможність надарати в повному обсязі послуги з управління об'єкту (об'єктам) конкурсу, на який учасник конкурсу подав відповідні конкурсні пропозиції, з урахуванням речового права, на підставі якого матеріально-технічна база належить учаснику конкурсу:

власна матеріально-технічна база, яка належить учаснику конкурсу на праві власності чи повного господарського відання	15 балів
частково власна та частково орендована (у користуванні) матеріально-технічна база	14 балів

уся орендована (у користуванні) матеріально-технічна база	12 балів.
відсутність матеріально-технічної бази	0 балів

Наявність матеріально-технічної бази підтверджується поданою у складі конкурсної пропозиції довідкою за формою відповідно до **додатку 5**.

Зазначається кількість відповідних виробничих, адміністративних та інших приміщень, транспортних засобів, спеціалізованої техніки, обладнання, інвентарю тощо, які належать учаснику конкурсу; їх основні характеристики; речове право, на підставі якого вони належать учаснику конкурсу, тощо.

Критерій 3. Фінансова спроможність учасника конкурсу.

Максимальна кількість балів – 15 балів.

За вказаним критерієм конкурсній пропозиції оцінюються комплексно на всі об'єкти, на які вони подані. Кількість балів при цьому буде однаковою для кожної конкурсної пропозиції певного конкурсанта.

1) Оцінюється діяльність учасника за довідкою про відсутність заборгованості з платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи:

відсутність заборгованості – **3 бали**;

наявність заборгованості – **0 балів**.

2) Оцінюється діяльність учасника за фінансовою звітністю (показник – Фінансовий результат від операційної діяльності):

результат діяльності «прибуток» – **2 бали**;

результат діяльності «збиток» – **0 балів**.

3) Оцінюються фінансові ресурси учасника (наявність коштів на розрахунковому рахунку) – 10 тис.грн на кожен будинок, що входить до конкурсних пропозицій)

від 95 до 100% – **5 балів**;

від 80% до 95% – **4 бали**;

від 50% до 80% – **3 бали**;

від 30% до 50% – **2 бали**;

менше 30% – **1 бал**.

4) Оцінюється різниця між дебіторською та кредиторською заборгованістю (за довідкою відповідно до додатку 7):

сальдо позитивне – **5 балів**;

сальдо від'ємне – **0 балів**.

Фінансові ресурси оцінюються конкурсною комісією на основі поданих учасником конкурсу банківських документів про наявність коштів на розрахунковому рахунку (станом на дату, не раніше дати виходу оголошення про конкурс в ЗМІ).

Загальна оцінка за критерієм 3 є сумою оцінок за пунктами 1-4.

Критерій 4. Наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців).

Максимальна кількість балів – 15 балів.

Оцінюється наявність персоналу відповідної кваліфікації, знання і досвід роботи працівників (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців), що підтверджують спроможність у повному обсязі надавати послуги з управління об'єктами конкурсу, на який учасник конкурсу подав відповідну конкурсну пропозицію. Особлива увага приділяється наявності наступного необхідного персоналу:

- два електрика;
- один зварювальник,
- два слюсаря-сантехніка **або** бригада у складі трьох робітників з комплексного обслуговування й ремонту будинків 3-4 розряду (у разі наявності такого робітника 4-го розряду, зварювальник у штаті не є обов'язковим);
- двірники та прибиральники **або** робітники з комплексного прибирання.

Нарахування балів:

- | | |
|--|-------------|
| - 100 % необхідного персоналу | - 15 балів; |
| - від 60 % до 100% необхідного персоналу | - 10 балів; |
| - від 40% до 50 % необхідного персоналу | - 5 балів. |

Кваліфікація та наявність необхідного персоналу підтверджується поданою у складі конкурсної пропозиції довідкою за формою відповідно до додатку 6.

Критерій 5. Наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства.

Максимальна кількість балів – 20 балів.

Оцінюється наявність досвіду роботи учасника конкурсу з надання послуг у сфері управління (обслуговування та утримання будинків та прибудинкових територій).

Нарахування балів:

- | | |
|---|-------------|
| - наявність досвіду роботи більше 2-х років | - 20 балів; |
| - наявність досвіду роботи більше 1 року | - 15 балів; |
| - наявність досвіду роботи до 1 року | - 10 балів; |
| - відсутність досвіду | - 5 балів. |

Інформація про досвід роботи подається за формою згідно з додатком 7.

У разі якщо при підрахунку максимальної кількості балів за одним об'єктом конкурсу кілька учасників, які подали конкурсні пропозиції на цей об'єкт, наберуть однакову кількість балів, конкурсна комісія проводить з цими учасниками конкурсу додаткові консультації, співбесіди, надаючи перевагу учаснику конкурсу, який має кращу матеріально-технічну базу та більш кваліфікованих працівників.

Переможцем конкурсу визначається його учасник, що набрав максимальну кількість балів щодо об'єкта конкурсу.

У разі якщо в конкурсі взяв участь тільки один учасник і його пропозиція не була відхилена, він оголошується переможцем конкурсу.

8. Вимоги до конкурсних пропозицій та перелік документів, оригінали або копії яких подаються учасниками конкурсу для їх оцінювання.

8.1. Для участі у конкурсі його учасники подають заяву (додаток 4), в якій зазначають:

- фізичні особи-підприємці – прізвище, ім'я, по батькові, реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті про право здійснювати платежі за серією та номером паспорта);

- юридичні особи – повне найменування, код за ЄДРПОУ.

До заяви додаються документи, які підтверджують наявність у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» (для управителя - юридичної особи), або документи, що підтверджують проходження професійної атестації або наявність у штаті за трудовим договором щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)» (для управителя - фізичної особи - підприємця).

Також додаються засвідчені учасником конкурсу копії документів, що підтверджують повноваження керівника чи іншої уповноваженої особи учасника конкурсу.

8.2. Перелік документів, що подаються учасниками конкурсу у складі конкурсних пропозицій, для їх оцінювання:

- а) засвідчену учасником конкурсу копію витягу з ЄДР, що містить повну інформацію за всім переліком доступних відомостей ЄДР, зокрема, підтверджує здійснення учасником конкурсу економічної діяльності в сфері обслуговування будинків і територій/управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту;

- б) довідка про відсутність заборгованості з платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи, дійсна на час подання пропозиції;

- в) засвідчена учасником конкурсу копія фінансової звітності суб'єкта господарювання за I півріччя 2021 року (балансу (звіту про фінансовий стан), звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), з відміткою контролюючих органів, що підтверджує факт подання такої звітності; для новостворених підприємств (що не здійснювали господарську діяльність у попередньому звіт-

ному періоді), а також таких, що подають звітність щорічно, подається інформаційний баланс та звіт про фінансові результати;

г) засвідчену учасником конкурсу копію банківського документу про наявність коштів на розрахунковому рахунку (станом на дату, не раніше дати виходу оголошення про конкурс в ЗМІ);

г) довідка учасника конкурсу про наявність матеріально-технічної бази та обладнання за формою відповідно до додатку 5;

д) довідка учасника конкурсу про наявність працівників відповідної кваліфікації за формою відповідно до додатку 6;

е) довідка учасника конкурсу про досвід роботи з надання послуг у сфері управління (обслуговування та утримання будинків та прибудинкових територій) за формою відповідно до додатку 7;

е) довідка учасника конкурсу про дебіторську та кредиторську заборгованість за формою відповідно до додатку 8;

ж) проведені відповідно до чинного законодавства розрахунки ціни послуги з управління на кожний багатоквартирний будинок об'єктів конкурсу окремо за формою, наведеною в додатку 9 до конкурсної документації.

Усі необхідні документи мають бути сформовані у справу у зазначеній вище послідовності!

Учасники конкурсу мають право, крім передбачених конкурсною документацією, подавати у складі конкурсної пропозиції також інші документи, що підтверджують досвід роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства, рівень кваліфікації, знання та досвід персоналу (нагороди, дипломи, свідоцтва, сертифікати, рекомендації тощо).

Конкурсна пропозиція подається щодо кожного об'єкта окремо.

Конкурсна пропозиція подається особисто або через уповноважену належним чином особу чи надсилається поштою організатору конкурсу у запечатаному конверті, на якому зазначаються:

номер об'єкта конкурсу (в правому верхньому куті конверта);

адреса об'єкта конкурсу;

повне найменування і місцезнаходження організатора конкурсу;

повне найменування (прізвище, ім'я, по-батькові) і місцезнаходження учасника конкурсу;

дата та час проведення конкурсу;

контактні дані (ПІБ контактної особи, телефон, e-mail) учасника конкурсу.

Конкурсна пропозиція пронумеровується, прошивається, підписується уповноваженою особою учасника конкурсу та скріплюється печаткою (за наявності) із зазначенням кількості сторінок.

Конкурсні пропозиції, отримані після закінчення строку їх подання, не розкриваються і повертаються особам, які їх подали.

Учасник конкурсу має право відкликати власну конкурсну пропозицію або внести до неї зміни (доповнення) до закінчення строку подання конкурсних

пропозицій. Внесення змін (доповнень) до конкурсної пропозиції здійснюється в такому ж порядку, як і подача конкурсної пропозиції. Також до початку оцінювання конкурсних пропозицій учасник конкурсу має право відкликати власну конкурсну пропозицію за усною чи письмовою заявою.

Конкурсні пропозиції реєструються секретарем конкурсної комісії (за його відсутності – іншою особою, уповноваженою здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу) в окремому журналі обліку конкурсних пропозицій за формою, наведеною у додатку 10. На запит учасника конкурсу секретар конкурсної комісії або інша особа, уповноважена здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу, протягом одного робочого дня з дня надходження запиту підтверджує надходження його конкурсної пропозиції із зазначенням дати та часу.

8.3. Відомості, зазначені у заяві учасника конкурсу, перевіряє організатор конкурсу після їх надходження у порядку, встановленому частиною сьомою статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань».

9. Проект договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Договір про надання послуги за кожним багатоквартирним будинком, що входив в об'єкт конкурсу, строком на один рік від імені співвласників багатоквартирного будинку підписує уповноважена особа виконавчого комітету Вараської міської ради, визначена рішенням виконавчого комітету.

Проект договору (додаток 11) розроблено відповідно до Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 року № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком».

10. Порядок надання роз'яснень щодо змісту конкурсної документації.

Учасник конкурсу має право не пізніше ніж за десять календарних днів до закінчення строку подання конкурсних пропозицій письмово звернутися за роз'ясненнями щодо змісту конкурсної документації до організатора конкурсу, який зобов'язаний надіслати йому протягом трьох робочих днів з дня отримання звернення письмову відповідь, яку може оприлюднити на офіційному веб-сайті Вараської міської ради.

При проведенні організатором конкурсу зборів його учасників з метою надання роз'яснень щодо змісту конкурсної документації ведеться протокол, який надсилається протягом трьох робочих днів усім учасникам конкурсу.

Організатор конкурсу має право не пізніше ніж за сім календарних днів до закінчення строку подання конкурсних пропозицій внести зміни до конкурсної документації, про що повідомляє протягом трьох робочих днів усіх учасників конкурсу, яким надіслано конкурсну документацію.

У разі несвоєчасного внесення змін до конкурсної документації або надання роз'яснень щодо її змісту організатор конкурсу повинен продовжити строк подання конкурсних пропозицій не менше ніж на сім календарних днів.

11. Дата огляду об'єктів конкурсу та доступу до них.

Доступ до об'єктів конкурсу та їх огляд буде проводитися з 12 липня 2021 по 23 липня 2021 з 10.00 до 16.00 години.

Учасники конкурсу, що бажають взяти участь в огляді об'єктів конкурсу, письмово повідомляють про це організатора конкурсу не пізніше ніж за два робочі дні до огляду.

12. Інформація про наявність та загальний обсяг заборгованості співвласників за послугу з управління багатоквартирним будинком станом на 01.06.2021 року.

Загальний обсяг заборгованості співвласників за послугу з управління багатоквартирним будинком об'єктів конкурсу	3 687,61 тис.грн.
Невиконані зобов'язання щодо проведення перерахунку розміру плати за послугу з управління багатоквартирним будинком у разі перерви в їх наданні, ненадання або ненадання не в повному обсязі	-

Обсяг заборгованості співвласників за послугу з управління багатоквартирним будинком у розрізі кожного будинку окремо наведено в додатку 12.

13. Способи, місце та кінцевий строк подання конкурсних пропозицій.

Конкурсна пропозиція подається особисто або через уповноважену належним чином особу чи надсилається поштою організатору конкурсу.

Місце подання: Виконавчий комітет Вараської міської ради – 34400, Рівненська обл., м.Вараш, майнад Незалежності, 1 (II-й поверх, каб.201).

Кінцевий строк подання: до 17.00 год. 11 серпня 2021 року.

14. Місце, дата та час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями.

Місце розкриття: Виконавчий комітет Вараської міської ради – 34400, Рівненська обл., м.Вараш, майнад Незалежності, 1, I-й поверх (велика зала засідань).

Дата та час розкриття: 12 серпня 2021 о 09:00 год.

Відсутність учасника конкурсу або його уповноваженого представника під час процедури розкриття конкурсних пропозицій не є підставою для відмови в розкритті чи розгляді або для відхилення його конкурсної пропозиції.

Повноваження представника учасника конкурсу підтверджується одним із таких документів: випискою з протоколу засновників, копією наказу про призначення, довіреністю із зазначенням зразка підпису представника учасника або

іншим документом, що підтверджує повноваження посадової особи учасника конкурсу на участь у процедурі розкриття конкурсних пропозицій, засвідчені згідно з законодавством.

Для підтвердження особи такий представник повинен надати паспорт або інший документ, який містить фотографію представника учасника.

Зазначені документи не запаковуються у конверт разом з іншими документами конкурсної пропозиції, а пред'являються секретарю конкурсної комісії безпосередньо перед запрошенням до процедури розкриття.

Під час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями конкурсна комісія перевіряє наявність чи відсутність усіх необхідних документів, передбачених конкурсною документацією, а також оголошує найменування (прізвище, ім'я, по батькові) та місцезнаходження кожного учасника конкурсу, ціну пропозиції щодо кожного багатоквартирного будинку, що входить до об'єкта конкурсу.

Усі відомості щодо розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями вносяться до протоколу засідання конкурсної комісії.

Керуючий справами
виконавчого комітету



Сергій ДЕНЕГА