Додаток 3

до рішення виконавчого комітету

Бучанської міської ради

від 27.12.2024 № 6248

**КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ**

**для проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку за адресою: вул. Лесі Українки, 3 в м. Буча**

**1. Найменування, місцезнаходження організатора конкурсу:**

Бучанська міська рада, 08292   м. Буча, вул. Енергетиків, 12   тел.(04597) 48 -512.

**2. Прізвище, посада та номери контактних телефонів осіб, уповноважених здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу.**

**Самсонова Юлія Миколаївна – начальник відділу житлово-комунальної інфраструктури, тел. (04597) 48-512.**

**3. Перелік складових робіт (послуг) з управління багатоквартирним будинком, який складений згідно з обов’язковим переліком робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території.**

1. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем:

водопостачання;

водовідведення;

теплопостачання;

зливової каналізації;

електропостачання;

газопостачання.

2. Технічне обслуговування ліфтів.

3. Обслуговування систем диспетчеризації.

4. Обслуговування димових та вентиляційних каналів.

5. Технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності).

6. Поточний ремонт конструктивних елементів, технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків), та іншого спільного майна багатоквартирного будинку.

7. Поточний ремонт внутрішньобудинкових систем:

водопостачання;

водовідведення;

теплопостачання;

зливової каналізації;

електропостачання;

газопостачання

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

9. Прибирання прибудинкової території.

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

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

12. Дератизація.

13. Дезінсекція.

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

Цей перелік складено у відповідності до Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27 липня 2018 року № 190 «Про затвердження Обов’язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території».

Зменшення обов’язкового переліку можливе лише за об’єктивних умов експлуатації будинку, що залежать від його капітальності, рівня облаштування та благоустрою (відсутності певних інженерних систем, обладнання, елементів зовнішнього опорядження).

Відповідно до п. 32 Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 5 вересня 2018 р. № 712, ціна послуги з управління встановлюється договором управління розрахунку на один квадратний метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення, якщо інше не визначено договором управління, та включає:

витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, відповідно до кошторису;

винагороду управителю, яка визначається за згодою сторін.

**4. Вимоги щодо якості надання послуги (перелік робіт та періодичність їх надання) з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Найменування послуги** | **Періодичність надання послуг** |
| 1 | Прибирання прибудинкової територiї (ручним способом)  Прибирання i вивезення снiгу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду частини прибудинкової території протиожеледними сумiшами  Прибирання прибудинкової території у весняно-осінній період | щоденно крім вихідних та святкових днів  у зимовий період при снігопадах і наявності ожеледиці – щоденно  покос трави, складання на краю ділянки з газонів суцільного типу мотокосами (тримерами) 1 раз в місяць у період (квітень-вересень) за необхідністю (до 75% газону двору)  прибирання газону двору (прибирання сміття з газонів): від випадкового сміття, від листя, хмизу, сміття (за необхідністю, але не менше ніж 2 рази на тиждень)  очищення урн від сміття, транспортування сміття у визначене місце 1 раз на день, 5 днів на тиждень |
| 2 | Прибирання сходових клiтин та коридорiв, підвалу, технічних поверхів та покрівлі (ручним способом) | Сухе та вологе прибирання – 2 рази на тиждень, прибирання 1 поверху – щоденно, підмітання перед входом в підїзд – щоденно, підвалу, технічних поверхів, покрівлі – по мірі необхідності, але не рідше 1 разу у квартал |
| 3 | Технічне обслуговування внутрiшньобудинкових систем холодного, гарячого водопостачання, водовiдведення, зливової каналiзацiї | по мірі необхідності, огляд комунікацій проводиться не рідше одного разу на місяць, аварійне обслуговування цілодобово |
| 4 | Дератизацiя, дезiнсекцiя | комплекс заходів для знищення:  - гризунів (щурів, мишей, полівок та ін.) - 1 раз на рік, відповідно до письмової заяви співвласника,  - знищення комах (тарганів, молі, клопів, мух) - 1 раз на рік, відповідно до письмової заяви співвласника, |
| 5 | Обслуговування димових та вентиляційних каналiв | по мірі необхідності, але не рідше 2-х разів на рік |
| 6 | Технiчне обслуговування та поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання | по мірі необхідності, огляд здійснюється 1 раз на місяць, аварійне обслуговування – цілодобово |
| 7 | Технічне обслуговування та поточний ремонт мереж систем протипожежної автоматики та димовиведення | щомісячно |
| 8 | Поточний ремонт конструктивних елементiв, внутрiшньобудинкових систем холодного, гарячого водопостачання, водовiдведення та зливової каналiзацiї i технiчних пристроїв будинкiв та елементiв зовнiшнього упорядження | по мірі необхідності або у випадку запланованих витрат на виконання відповідних робіт |
| 9 | Поливання дворів, клумб, газонів (автоматично), утримання зелених насаджень | у весняно-літній період (по мірі необхідності), стрижка газонів – 2 рази на місяць, догляд за деревами, кущами за необхідності |
| 10 | Освiтлення мiсць загального користування i пiдвальних примiщень та пiдкачування води | в темний період доби,  цілодобово |
| 9 | Технiчне обслуговування лiфтiв | профілактичні роботи – щомісяця, технічний нагляд, аварійне обслуговування -цілодобово |
| 10 | Адмін витрати |  |

Якість послуг, що надаються, повинна відповідати вимогам, визначеним:

Законом України «Про житлово-комунальні послуги»,

наказом Державного комітету України з питань  житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій»,

наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150 «Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд»,

наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства 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»,

наказом Міністерством палива та енергетики України від 14.02.2007 № 71 «Про затвердження Правил технічної експлуатації теплових установок і мереж»,

наказом Міністерства енергетики та вугільної промисловості України 15.05.2015 № 285 «Про затвердження Правил безпеки систем газопостачання»

та іншими нормативно-правовими актами у сфері житлово-комунального господарства.

**5. Найменування об’єкта конкурсу чи перелік об’єктів конкурсу:**

перелік об’єктів конкурсу наведено в додатку № 1 до конкурсної документації.

**6. Технічна характеристика кожного об’єкта конкурсу:**

технічну характеристику кожного об’єкта конкурсу наведено в додатку № 2 до конкурсної документації.

**7. Критерії оцінки конкурсних пропозицій:**

ціна послуги, що включає відповідно до статті 10 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, винагороду управителю з розрахунку на 1 м кв. загальної площі багатоквартирного будинку;

рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою;

наявність персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання і досвід (з урахуванням договорів щодо залучення співвиконавців);

фінансова спроможність учасника конкурсу;

наявність досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства.

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

Перелік документів, що подаються учасниками конкурсу у складі конкурсної документації для їх оцінювання (з урахуванням відомостей щодо суб’єктів господарювання, пов’язаних відносинами контролю господарської діяльності з учасником в розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції»):

для участі у конкурсі учасники конкурсу подають заяву, у 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;

засвідчені учасником конкурсу копії документів, що засвідчують повноваження керівника чи представника учасника конкурсу;

засвідчена учасником конкурсу копія статуту (положення чи інший засновницький документ відповідно до закону) юридичної особи – учасника конкурсу;

засвідчена учасником конкурсу копія фінансової звітності суб’єкта господарювання за останній звітний період;

засвідчена учасником конкурсу копія свідоцтва про державну реєстрацію суб’єкта господарювання (за наявності);

засвідчена учасником конкурсу копія свідоцтва платника податку на додану вартість (якщо учасник є платником ПДВ);

засвідчена учасником конкурсу копія свідоцтва платника єдиного податку (якщо учасник є платником єдиного податку);

засвідчена учасником конкурсу копія декларації платника єдиного податку за останній звітний період (якщо учасник є платником єдиного податку);

оригінал витягу з ЄДРПОУ, що підтверджує здійснення учасником конкурсу економічної діяльності в сфері управління нерухомим майном;

оригінал довідки державної податкової інспекції про відсутність (наявність) заборгованості з податків та обов’язкових платежів до бюджету, дійсна на час подання пропозицій;

оригінал довідки учасника у довільній формі про фінансову спроможність чи  наявність коштів, необхідних для надання послуги з управління у повному обсязі не менше одного місяця, з наданням підтверджуючих документів (в т.ч. - оригінали довідок з банків, що підтверджують наявність коштів).

оригінал довідки учасника конкурсу довільної форми, що містить інформацію про рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою;

засвідчені учасником конкурсу копії технічних паспортів на транспортні засоби учасника;

оригінал довідки учасника довільної форми, яка містить інформацію про персонал;

обґрунтовані розрахунки ціни послуги з управління на кожний багатоквартирний будинок, що входить до об’єкта конкурсу, окремо.

оригінал довідки учасника у довільній формі, що містить відомості про досвід роботи у сфері надання житлово-комунальних послуг (управління або утримання будинків) з врахуванням досвіду засновників та наданням копій підтверджуючих документів;

оригінали, або засвідчені належним чином 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).

оригінал довідки учасника довільної форми, яка містить інформацію про розміщення адміністративних та виробничих приміщень учасника, засоби зв’язку з керівництвом учасника та банківські реквізити учасника конкурсу.

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).

Надана учасником інформація має підтверджуватись копіями документів, засвідченими учасником конкурсу.

У розрахунках ціни послуги з управління учасники повинні визначити вартість кожної складової послуги з управління (згідно з п.3 цієї конкурсної документації) з врахуванням вимог наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства 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».

Конкурсна пропозиція подається щодо кожного об’єкта конкурсу окремо.

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

Конкурсна пропозиція повинна мати реєстр наданих документів, в якому зазначено найменування поданих документів в складі конкурсної пропозиції з визначенням номерів сторінок, на якій він знаходиться.

Всі сторінки пропозиції мають містити відбитки печатки учасника та підпис керівника або уповноваженої особи. Вимога щодо наявності печатки учасника не стосується учасників, які здійснюють діяльність без печатки.

Конкурсна пропозиція запечатується в одному конверті (пакеті), який у місцях склеювання повинен містити відбитки печатки учасника конкурсу. На конверті (пакеті) повинно бути зазначено «Конкурсна пропозиція на конкурс з призначення управителя багатоквартирних будинків на території м. Буча», № об’єкта конкурсу, вказано повне найменування, місцезнаходження організатора конкурсу, повне найменування (прізвище, ім’я, по батькові) учасника конкурсу, його місцезнаходження (місце проживання) (у разі наявності різниці між юридичною адресою та фактичним місцезнаходженням учасника - вказувати окремо кожну адресу), код ЄДРПОУ (для юридичних осіб), реєстраційний номер облікової картки платника податків (для фізичних осіб), номери контактних телефонів учасника конкурсу.

Конкурсні пропозиції, отримані після закінчення строку їх подання, або подані не учасниками конкурсу, 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.

**9. Методика оцінювання конкурсних пропозицій.**

Конкурсні пропозиції учасників конкурсу оцінюються за наступною бальною системою:

|  |  |
| --- | --- |
| **Критерій** | **Бали** |
| Ціна послуги, що включає відповідно до [статті 10](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#n172) Закону України «Про житлово-комунальні послуги» витрати на утримання багатоквартирного будинку, прибудинкової території, поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, винагороду управителю з розрахунку на 1 м кв. загальної площі багатоквартирного будинку; | **Максимальна кількість балів – 35 балів.**  Ціна послуги, що включає винагороду управителю та витрати на утримання і проведення ремонту спільного майна та прибудинкової території багатоквартирного будинку з розрахунку на 1 м2 загальної площі об’єкта конкурсу (житлового або нежитлового приміщення).  Найнижча ціна за послугу з управління будинками – 35 балів.  Оцінювання пропозицій здійснюється по кожному будинку, що входить до об’єкту конкурсу (групи будинків), окремо.  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. |
| Рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою | **Максимальна кількість балів – 15 балів.**  а) рівень забезпеченості учасника конкурсу матеріально-технічною базою (надається перелік спеціально обладнаних транспортних засобів, машин, механізмів, устаткування, які перебувають у власності, на балансі, в користуванні (оренда, тощо) суб’єкта господарювання. У разі матеріально-технічної бази, яка орендується або знаходиться в користуванні термін оренди, користування не може бути меншим терміну надання послуг). Бали: від 1 до 5.  б) кількість одиниць спеціалізованої техніки та обладнання з а функціональним призначенням, інструментів та інвентарю (від 1 до 5 балів);  в) рік випуску техніки:  (від 1 до 5 балів).  Оцінка виставляється в комплексі за всіма показниками. |
| 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 надавати послуги з управління, у повному обсязі, групою будинків, що входять до переліку на який учасник конкурсу подав відповідні конкурсні пропозиції.  а) кількість працівників (штатний розпис усіх працівників або перелік найманих працівників) (від 1 до 8 балів);  б) кваліфікація персоналу (від 1 до 4 балів);  в) досвід роботи персоналу за професією (від 1 до 3 балів).  Оцінка виставляється в комплексі за всіма показниками. |
| Фінансова спроможність учасника конкурсу | **Максимальна кількість балів  – 15 балів.**  Оцінюється наявність бухгалтерських та інших документів що підтверджують в тому числі наявність фінансових ресурсів для забезпечення розрахунків за  надані послуги з управління багатоквартирним будинком (заробітна плата, податки, тощо), групі будинків, що входять до переліку на який учасник конкурсу подав відповідні конкурсні пропозиції, у розмірі 50% від місячного нарахування протягом 1,5 місяця;  а) стан виконання зобов’язань суб’єктом господарювання (відсутність (наявність) заборгованості перед іншими юридичними та фізичними особами, в тому числі прострочена, бюджетом, найманими працівниками тощо) (від 1 до 5 балів);  б) наявність на рахунку обігових коштів, що забезпечують належне надання послуг з утримання будинків упродовж трьох місяців (з розрахунку середньомісячної потреби за рік) (від 1 до 5 балів);  в) наявність (відсутність) залучених кредитів (від 1 до 5 балів).  Оцінка виставляється в комплексі за всіма критеріями. |
| 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 житлово-комунального господарства (з урахуванням: досвіду надання  учасниками послуг згідно з переліком складових послуги з управління багатоквартирним будинком, зазначеним у п. 3 цієї конкурсної документації, тривалості та географії надання послуг учасником конкурсу та досвіду засновників з урахуванням досвіду суб’єктів господарювання:  найбільша кількість років роботи – 20 балів.  б) досвід роботи від 1 року до 3-х років – 10 балів  в) досвід роботи від 3-х років і більше – 10-20 балів  г) відсутність досвіду роботи – 0 балів. |

За подані інші, крім передбачених конкурсною документацією, 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), можуть додатково нараховуватися до 5 балів.

**10. Проект договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком**.

Проект договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком наведено в додатку № 3 до конкурсної документації

**11. Порядок надання роз’яснень щодо змісту конкурсної документації.**

11.1. 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 своєму офіційному веб-сайті.

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

**12. Дата огляду об’єктів конкурсу та доступу до них.**

Доступ до Об’єктів конкурсу та огляд будинків буде проводитись за домовленістю з учасниками конкурсу.

Учасники конкурсу, що бажають взяти участь у огляді об’єктів конкурсу, повідомляють про це секретаря конкурсної комісії не пізніше ніж за два дні до огляду.

**13. Інформація про:**

Наявність та загальний обсяг заборгованості співвласників за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій за адресою: м. Буча, вул. Л. Українки, 3 – 682 418,73 грн (станом на 10.12.2024).

невиконані зобов’язання щодо проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинку і споруд та прибудинкової території у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі: невиконані зобов’язання відсутні.

**14. Способи, місце та кінцевий строк подання конкурсних пропозицій.**

14.1. Конкурсна пропозиція подається особисто або через уповноважену належним чином особу учасника конкурсу. Конкурсна пропозиція подається конкурсній комісії через особу, уповноважену здійснювати зв’язок з учасниками конкурсу, чи надсилається поштою конкурсній комісії, у запечатаному конверті, на якому зазначаються повне найменування і місцезнаходження організатора та найменування (прізвище, ім’я, по батькові) учасника конкурсу, дата та час проведення конкурсу, контактні номери телефони учасника конкурсу.

14.2. Конкурсна пропозиція подається учасником конкурсу за адресою: 08292  м. Буча, вул. Енергетиків,  12, тел.(04597) 48 -512.

14.3. Кінцевий строк подачі конкурсних пропозицій:

до 10:00 години 29.01.2025

**15. Місце, дата та час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями.**

15.1. Місце: Бучанська міська рада, 08292, Київська область., м. Буча, вул. Енергетиків, 12, каб.12

15.2. Дата та час: 10:00 година 30.01.2025

Керуючий справами Дмитро ГАПЧЕНКО

В.о. начальника відділу житлово-

комунальної інфраструктури Олена ГОНЧАРЕНКО