

Békéscsabai Lakásszövetkezet

Békéscsaba, Hunyadi tér 6.

KIVITELEZÉSI ÉS VERSENYEZTETÉSI

SZABÁLYZAT

egységes szerkezetben

2025. február 5.

KIVITELEZÉSI SZABÁLYZAT

Eseti, kárelhárítási jellegű, illetve határozott idejű szerződések alapján megvalósuló szakipari és technológiai szerelési szolgáltatások, illetve a szövetkezet által kiírt pályázatban szereplő munkanemek (tetőszigetelés, festés-mázolás, alapcső, ill. vezeték rendszerek, lift, villamos és gáz rendszerek, kaputelefon, lakatos szerkezetek, stb.) kivitelezésének részletes szabályai.

A szabályzatban szereplő összehatárok bruttó összegben értendők.

Amennyiben egy javítási munkát az épület küldötte vagy más tulajdonos rendel meg egy vállalkozótól úgy a munka megrendelője köteles a megrendeléstől számított legkésőbb 24 órán belül írásban a Békéscsabai Lakásszövetkezet felé bejelentést tenni.

A bejelentés hiányából eredő problémákért a Békéscsabai Lakásszövetkezet nem vonható felelősségre.

A szabályzat megalkotásának céljai:

- A korrupció megakadályozása, a verseny tisztaságának védelme
- A beruházások eljárási rendjének szabályozása
- A beruházás gazdasági megalapozottságának előzetes vizsgálata
- a tulajdonosi közösség elképzeléseinek egzakt műszaki tartalommal történő átalakítása
- az árajánlatok összehasonlíthatóságának megteremtése
- a legkedvezőbb ár-érték arányú műszaki megoldás objektív módszerekkel történő kiválasztása
- a beruházás folyamatos ellenőrzésének megvalósítása a kezdetektől a műszaki átadás-átvételig
- garanciális igények érvényesítése
- a kapcsolódó iratkezelési, iratmegőrzési, archiválási rend szabványosítása

1. A 100. 000 Ft alatti munkák esetében a Lakásszövetkezet ügyvezetése, műszaki vezetése, valamint az épület küldötte - ennek hiányában- a lakóközösség által megbízott személyek – között történő egyeztetést követően van lehetőség a munka elvégzésére, vagy a szükséges anyagok beszerzésére. A küldött, megbízott személy, ellenőrzi a munkavégzést, és az elvégzett munkáról, az anyagbeszerzésről kiállított számlát aláírásával igazolja, felel annak hitelességéért, valódiságáért, kifizethetőségéért. Amennyiben az elvégzett munka minőségével probléma adódik, írásban értesítenie kell a Lakásszövetkezet műszaki apparátusát.

2. A 100-000 – 10.000.000 Ft közötti munkák esetén a Lakásszövetkezet Ügyvezetése és műszaki apparátusa - önálló döntési joggal-, az Igazgatóságot tájékoztatva , az alábbiakban jár el.

- Műszaki tartalom meghatározása,
- Árajánlatkérő lap, árazatlan költségvetés készítése,
- Árajánlatok bekérése,
- Pénzügy részéről írásos tájékoztató a finanszírozás módjáról,
- Kivitelező kiválasztása, jogosultság ellenőrzése,

- Részközgyűlésen,
 - írásbeli szavazással,
 - tulajdonosok által felhatalmazott személyek által,
 - Szerződéskötés szükség esetén műszaki ellenőr megbízása,
 - Munkaterület átadás kivitelező részére,
 - Munkaterület készre jelentése,
 - Műszak átadás, átvétel, munkaterület visszavétel a kivitelezőtől
 - A kivitelező részéről számla kiállítás 7 napos fizetési határidővel, a műszaki átadás-, átvételt követően,
 - Pénzügyi teljesítés
- A beruházási, felújítási munkálatok során – a gazdasági viszonyok, anyagihiány, vállalkozók hiánya stb. fellépő nehézségek miatt-, az ügyvezetés eltérhet a versenyeztetési szabályzatban megfogalmazott pályáztatási feltételektől.
 - A munkák megkezdése előtt – hitelfelvétel szükségessége esetén-, az önrész meglétét az Ügyvezetésnek biztosítani kell, akár előírás, akár más pénzügyi lehetőség (pl. ha az épület nem, vagy részben rendelkezik az önrésszel, a tulajdonosok befizetik az önrészt) figyelembe vételével. Erről a küldöttet, megbízott személyeket, írásban, email-ben stb, tájékoztatni kell.
 - Az 10 M Ft alatti pályázatoknál nincs mód a lakóközösség részére saját kivitelezésben lebonyolítani a beruházást, felújítást, de a lakóközösség javasolhatja kivitelezőt az ügyvezetés részére, akinek alkalmasságáról az ügyvezetés dönt.
3. 10.000.000 Ft feletti munkák, pályázatok, felújítások, beruházások stb. esetén az Igazgatóság határozatban dönt a beruházás megvalósításáról.
A döntéshez szükséges anyagok elkészítését az Ügyvezetés és a Lakásszövetkezet műszaki, pénzügyi apparátusa végzi.
4. *A beruházás, felújítás során az ügyvezetésnek és a Lakásszövetkezet műszaki, pénzügyi apparátusnak a következő teendői vannak:*

Részközgyűlést hív össze, amelyben döntenek az épület tulajdonosai az elvégzendő munkákról. A döntéshez a tulajdonosok legalább 50 %-ának a hozzájárulása szükséges a 10 M Ft feletti munkáknál.

Azoknál az épületeknél, ahol megválasztott küldött hiányában a Lakásszövetkezet látja el az épület képviseletét, a tulajdonosokat az eljárás részleteiről dokumentált formában tájékoztatni kell.

Az épület küldöttével és tulajdonosi közösségével egyeztetni a felmerült beruházási igényeket.

A beruházás volumenéhez mérten megvizsgálja az épület felújítási alapját, javaslatot tesz a finanszírozás módjára, biztosítja az önrész rendelkezésre állását. Nem kezdhető meg a beruházás, ha az önrész valamilyen formában nem áll rendelkezésre.

Megvizsgálja, hogy a hatályos jogszabályok figyelembe vételével megvalósítható-e a kivitelezés.

Megvizsgálja, építési engedély kötetes-e a beruházás.

A pontos műszaki tartalmat (felhasználható anyagok, technológiák stb.) árazatlan költségvetés formájában készítteti el, mely az árajánlatkérés alapját képezi. Ennek tartalmát a küldöttel együtt ellenőrzi, ha szükséges módosítják azt.

Az elvégzendő munkáról olyan szerződést köt, amelyben hiányosságok esetén a beruházás díjának 10 %-át visszatartja, amíg a hiányosságok megszüntetésre kerülnek. Dönt a beruházás, felújítás kapcsán felmerült hatósági előírások betartásához szükséges munkák szakszerű elvégzéséről.

A műszaki átadás-,átvétel időpontjáról tájékoztatja a küldöttet.

5. *A műszaki ellenőr feladatai:*

A beruházásoknál indokolt esetben, vagy a résztvevők – Lakásszövetkezet, kivitelező, lakóközösség kérésére műszaki ellenőrt kell alkalmazni.

A műszaki ellenőr napi munkakapcsolatban áll a kivitelezővel, megköveteli és ellenőrzi a építési napló vezetését.

Minden felmerülő problémáról tájékoztatja az ügyvezetést, és a Lakásszövetkezet műszaki apparátusát.

A munka befejeztével átveszi az elvégzett munkát a kivitelezőtől. Amennyiben a műszaki átvételen megjelenik a küldött, és az elvégzett munkával kapcsolatban hiányosságokat tár fel, akkor az említett hiányosságok tényleges szakmai tartalmáról a műszaki ellenőr dönt, indokolt esetben figyelembe veheti a feltárt hiányosságot.

A műszaki ellenőr alkalmazási költségei beépülnek a beruházás összegébe.

6. *A beruházás dokumentációja*

A beruházás alapdokumentumainak fizikai tárolása az ügyvezetés által kialakított formában történik. Minden anyagot be kell másolni a számítógépes rendszerbe (archiválás), ahol kialakított mappákban minden egyes beruházás teljes adatbázisa eltárolásra kerül, a gyors visszakereshetőség érdekében.

VERSENYEZTETÉSI SZABÁLYZAT

A szabályzat hatálya nem vonatkozik az uniós, országos pályázatok lebonyolítási rendjére, mert az ilyen pályázatok speciális előírásokat, követelményeket és eljárási módokat igényelnek, amelyre az Igazgatóságnak külön szabályozást kell alkalmazni.

A Versenyztetési szabályzat a 10.000. 000 Ft feletti – a Lakásszövetkezet hatáskörében lebonyolított -, felújításokra, beruházásokra vonatkozik, a 10. 000.000 Ft alatti fejlesztési, beruházási munkákra a Kivitelezési szabályzatban foglaltak alapján kell eljárni.

A 10.000.000 Ft feletti felújítások, beruházások esetén az Igazgatóság határozatban dönt arról, hogy

A/ pályázat kiírása nélkül,

B/ vagy pályázat kiírásával kívánja a megvalósítást.

„A” esetben a követendő eljárás:

A Lakásszövetkezet Ügyvezetése a lakógyűlés (részközgyűlés) határozata alapján az elvégzendő munkára a Kivitelezési szabályzat 4. pontjának betartásával, -lehetőség szerint-, három kivitelezőtől árajánlatokat kér. Ezek között szerepelhet a lakógyűlésen javasolt kivitelező is. Ettől bizonyos meghatározó körülmények okán az Igazgatóság döntése alapján az Ügyvezetés eltérhet.

1./Az árajánlatkérés tartalmazza:

- az árajánlat kérő nevét, címét, telefonszámát, e-mail címét
- az árajánlat tárgyát
- az árajánlat beadásának helyét, módját, határidejét
- az árazatlan költségvetést, mint műszakkövetelményt
- a felújítás, beruházás várható kezdeti és befejezési időpontját
- az eredményhirdetés helyét, idejét

Az árajánlat tartalmazza, illetve csatolni kell:

- referencia munkák felsorolását
- alvállalkozók referencia munkáit
- vállalkozó (alvállalkozó) által alkalmazott technológiát, anyagokat, ha azt a kiíró nem határozta meg
- Jótállás, garancia időtartama
- Felelősségbiztosításról nyilatkozat
- Műszaki, pénzügyi ütemezés
- Minőségi besorolásvállalásáról
- Anyagminősítési tanúsítványról

- 30 napnál nem régebbi cégkivonatot, vállalkozói engedélyt, cég személyi összetételét
- Írásban köteles nyilatkozni arról, hogy a pályázati kiírást, vagy a Kivitelezési-,és Versenyeztetési szabályzatban leírtakat elfogadja,
- Nyilatkozat bruttó vállalkozói árról

2./A beadandó árajánlatokat minden esetben zárt borítékban a Békéscsabai Lakásszövetkezet címére kell megküldeni.

A borítékon fel kell tüntetni:

- az épület címét, amelyre a beruházás vonatkozik
- a beruházás tárgyát
- az „Árajánlat” jeligét

3./A beadási határidő lejártát követően legkésőbb 10 munkanappal történik a zárt borítékokban érkezett árajánlatok felbontása a Békéscsabai Lakásszövetkezet tárgyalójában.

Jelen vannak:

- Ügyvezetés, és meghívott műszaki tagjai
- Felügyelőbizottság egy tagja
- Jogi képviselő
- Az épület küldötte, hiányában két részközgyűlés által megválasztott tulajdonos

4./Megállapításra kerül, mely ajánlatok felelnek meg a kiírásnak.

Érvénytelen az árajánlat, ha:

- olyan árajánlattevő nyújtotta be, amelyik árajánlatkérés és jelen szabályzat alapján nem jogosult ajánlatot beadni
- azt az ajánlat benyújtására meghatározott határidő eltelte után nyújtották be
- nem felel meg az árajánlatkérés műszaki tartalmának
- érvénytelen az ajánlattevőnek az árajánlata, akinek a benyújtás időszakában is van a szövetkezettel fennálló jogvitája. vagy tulajdonosi körének, jogelődjének, jogelőd tulajdonosi körének. valamint, előzőekben felsoroltak felelősségét átvállaló társaságnak. illetve magánszemélynek garanciális kötelezettség elmulasztása áll fenn.
- olyan árajánlattevő nyújtotta be, amely gazdálkodó szervezetben a kiíró munkavállalójának, tisztségviselőjének a gazdasági társaságokról szóló Ptk. 2003. évi V. törvény szabályozott tagsági jogviszonya, üzletrésze részvénye, vagy más jogszabályon alapuló üzleti érdeke áll fenn
- olyan árajánlattevő nyújtotta be, akinek az árajánlat beadásakor az adott a cégbíróság által meghatározott munkanem elvégzésére vonatkozóan a tevékenységi körei közül az árajánlatkérésben megjelölt munkanem hiányzik
- Végrehajtás alatt vagy felszámolás alatt áll

5./Az ügyvezetés a beérkező árajánlatok közül kiválasztja a legmegfelelőbb árajánlatot, figyelembe véve a költséghatékonyságot, a részközgyűlésben meghatározott elvárásokat,

illetve a szükséges műszaki, hatósági előírások betartását. A kiértékelés eredményét jegyzőkönyvben kell rögzíteni és tájékoztatni az Igazgatóságot az eredményes kiválasztásról. A Kivitelezési szabályzat 4. pontjának betartása alapján megkezdni a felújítás, beruházás megvalósítását az Ügyvezetés. Abban az esetben, ha az Igazgatóság nem megfelelőnek ítéli az ajánlatkérés eredményességét, dönthet pályázat kiírása mellett az adott fejlesztés, beruházás ügyében.

B/ a Lakásszövetkezet pályázat kiírásával kívánja a megvalósítást.

6./Pályázat kiírása estén meg kell jelölni, hogy a pályázat kiírási anyagát hol, mikor, mennyiért, illetve milyen ajánlati biztosíték letétele után lehet átvenni. Az átveendő pályázati anyagnak – az ajánlatra vonatkozó 1. – 2. pontban felsoroltakon kívül, további szükséges feltételeket kell megfogalmaznia.

Az ajánlattevő csak írásban előterjesztett pályázata értékelhető.

Minden beérkező ajánlatnak pontosan a kiadott műszaki tartalomról kell szólnia. Az ettől eltérők kizárásra kerülnek.

Az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontot úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontok között legalább 10 naptári nap különbség legyen.

A kiíró a pályázati felhívást az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja. A kiíró az ellenszolgáltatás visszafizetésére, az ajánlattevők pedig a dokumentáció visszaadására kötelesek.

7./A pályázatokat a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a felbontástól számított harminc napon belül el kell bírálni nyílt versenytárgyalás lefolytatásának keretén belül. A nyílt versenytárgyaláson pályázóként csak azok vehetnek részt, akik pályázatukat előzőleg írásban benyújtották és az megfelelt a kiírás követelményeinek.

A versenytárgyalás általában nyilvános, bizonyos esetekben meghívásos. Meghívásos eljárásra alkalmazására akkor kerül sor:

- ha csak korlátozott számú ajánlattevő alkalmas a szolgáltatás sajátos természete miatt
- a beérkezett pályázatok alapján a nyilvános pályázat eredménytelen, vagy az Igazgatóság annak nyilvánítja.

Versenytárgyaláson részt vesz az alábbi bizottság:

- igazgatósági tag
- felügyelőbizottsági tag
- jogi képviselő
- ügyvezető-igazgató
- műszakivezető
- főkönyvelő

Az elbírálás fő szempontja, elsődlegesen a vállalkozói díj mértéke, másodsorban, hogy a szövetkezet és a tulajdonosi közösség számára a legelőnyösebb ajánlat kerüljön kiválasztásra.

A versenytárgyaláson az érintett lakóközösség képviselőit (elsősorban küldött vagy a részközgyűlés által megbízott más személyeket) tanácskozási joggal meg kell hívni.

8./Ha az ajánlatok elbírálása során bizonyos kérdések tisztázása szükséges, a kiíró az ajánlattevőtől felvilágosítást kérhet. A benyújtott ajánlatok azonban a kiíró hozzájárulásával sem módosíthatók kivéve a versenytárgyaláson. Amennyiben az ajánlatok annyira különböznek, hogy összevetésük lehetetlen, a pályázókkal (összes pályázó egyidejű részvételével) konzultációt szervezhet a pályázat kiírója.

9./A versenytárgyaláson a kiíró lehetőséget biztosít a pályázók részére, hogy vállalkozási áraikat módosítsák.

A licit csökkentés mértéke: ötszázezer forinttól - egymillió forintig 50.000,- Ft, egymillió forint felett 100.000,- Ft-os tételenként történhet.

10./A kiírónak az ajánlatok elbírálására vonatkozó döntés kihirdetése a versenytárgyaláson történik. A kihirdetésen jelen nem lévő ajánlattevőket a döntésről 3 munkanapon belül írásban értesíteni kell.

11./A pályázat nyertese az, aki az ajánlatkérő részére az ajánlati felhívásban (és a dokumentációban) meghatározott feltételek és az elbírálási szempont szerint a versenytárgyaláson a kiírásnak megfelelően összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette.

Az ajánlatkérő csak az eljárás nyertesével vagy - visszalépése esetén a következő legkedvezőbb ajánlatot tevőnek minősített pályázóval kötheti meg a szerződést.

12./Ha az ajánlattevő valamelyik pályázatot elfogadja, a szerződés létrejöttének időpontja:

- A nyertes ajánlattevő esetén az írásban foglalt döntés kihirdetését követő 15. nap
- Amennyiben a jelen nem lévő pályázó értesítése ajánlott levélben történik, a nyertes pályázó az ajánlott levél feladásától számított 8 napon belül köteles a szerződés aláírása végett megjelenni.
- Ezen kötelezettségének nem teljesítése esetén a letett biztosítékot elveszti, és a kiíró jogosult a következő legkedvezőbb ajánlatot tevővel szerződést kötni.
- Amennyiben a nyertes pályázó a felek által egyeztetett időpontban nem jelenik meg a szerződés aláírása végett, a letett biztosíték a kiírót illeti meg, és a kiíró jogosult a következő legkedvezőbb ajánlatot tevővel szerződést kötni.

13./Eredménytelen az eljárás, ha:

- nem érkezett ajánlat
- egyik ajánlattevő sem tett az ajánlati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot
- az ajánlatkérő a határidőben az ajánlatokat nem bírálta el
- valamelyik ajánlattevőnek az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt, az ajánlatkérő az eljárás érvénytelenítéséről döntött
- egy érvényes pályázat beérkezése esetén a kiíró jogosult a kiírást eredménytelennek nyilvánítani.

14./A pályázati kiírás eredménytelenné nyilvánítása esetén a letétbe helyezett biztosíték összege kamat nélkül visszajár az ajánlattevők részére. Az ajánlati biztosíték nem jár vissza azon ajánlattevő részére, akinek a 14. pontban felsorolt magatartása miatt, sor került az eljárás eredménytelenné nyilvánítására.

15./A kiíró az ajánlatokat kizárólag az elbírálásra használhatja fel. Más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell állapodni.

16./Az ajánlattevő a kiírótól az ajánlatok kidolgozásáért térítést nem igényelhet.

17./A részletes pályázati feltételekben az ajánlattevőkkel ismertetni kell a jelen szabályzatban rögzített eljárási és elbírálási rendet.

Az egységes szerkezetű Kivitelezési és Versenyeztetési szabályzat hatálybalépése:
2025.02.5/13. sz. Igazgatósági határozat

Békéscsaba, 2025. február 5.


Szilágyi László
elnök

