

مناقصة: شركة إدارة العقارات لمبنى جديد

صادرة عن المطور قبل التسليم. اطلبوا من محام قراءتها قبل إرسالها.

المشروع والعنوان:

المطور:

عدد الوحدات:

تاريخ التسليم المخطط:

جهة الاتصال للاستفسارات والعروض:

الموعد النهائي لتقديم العروض:

تاريخ الإصدار:

مبادئ هذه المناقصة

1. يعمل مدير العقار لصالح اتحاد الملاك، ويختار ليبقي عليه الملاك، لا ليستبدلوه في أول اجتماع لهم.
2. تبقى مدة العقد وحق الملاك في إنجائه ضمن ما يسمح به القانون، وعلى مقدّم العروض قبول ذلك.
3. تُفصل جميع الأتعاب بنوداً، ويمكن عرضها على المشتريين قبل أن يوقعوا.
4. يتسلم مدير العقار الأجزاء المشتركة والمستندات الفنية بحضر موقع، ويحتفظ بقائمة بالعيوب غير المعالجة مع مواعيدها.
5. يُقرّ مقدّم العرض بأي صلة له بالمطور وبمن يقررون نيابة عن الملاك.

كيفية تقديم العرض

1. أجبوا عن كل سؤال. اكتبوا «غير مقدّم» بدل ترك أي سطر فارغاً.
2. أرسلوا عرضكم إلى جهة الاتصال المذكورة أعلاه قبل الموعد النهائي.
3. أرفقوا نموذج عقد وشهادة التأمين الخاصة بكم وأي ترخيص أو شهادة سارية مطلوبة منكم.
4. تُقيم العروض وفق المعايير والأوزان الواردة أدناه، وأعلىها وزناً الاستقلال عن المطور.
5. يحتفظ المطور بسرية جميع العروض، ويعرض القائمة المختصرة في أول اجتماع للملاك.

التسليم وقرار الملاك

1. تقبلون أن يراجع الملاك العقد عند انتقال صلاحيات إدارة اتحاد الملاك إليهم، بالقدر الذي يسمح به قانون البلد.
2. ستدعمون التسليم: نقل سجلات اتحاد الملاك وأمواله وعقوده وضماناته.
3. اذكروا أي ترخيص أو تسجيل يشترطه قانون البلد عليكم وعلى مدير العقار الذي ستعيّنونه للمبنى.

الاستقلالية (25 %)

السؤال

إجابة مقدّم العرض

التقييم (الملاك)

	هل تُقرّون كتابةً بأي صلة ملكية أو مالية أو عائلية بالمطوّر أو ببائعي الوحدات أو بمن يتخذون القرارات نيابة عن الملاك؟
	هل مدة العقد ضمن ما يسمح به القانون، وهل يستطيع الملاك إنهائه بإخطار دون غرامة؟
	هل ستفصّحون عن إسناد أعمال إلى شركات تملكونها أو يملكها المطوّر؟

التراخيص والامتثال (10 %)

السؤال

إجابة مقدّم العرض

التقييم (الملاك)

	هل تعملون، ويحمل الشخص الذي سيدبر مبنانا، الترخيص أو الشهادة السارية في مكاننا (إن وُجدت)، وهل ستطلعونا على رقعها؟
	هل لديكم تأمين من المسؤولية المهنية وتأمين ضد خيانة الأمانة والجرائم المالية، وهل ستطلعونا على الشهادة؟
	هل أنتم أعضاء في جمعية مهنية لها مدونة سلوك يستطيع الملاك الاطلاع عليها؟

التعامل مع الأموال (20 %)

السؤال

إجابة مقدّم العرض

التقييم (الملاك)

	هل ستُحفظ أموال مبنانا في حساب منفصل باسم اتحاد الملاك، دون أن تختلط بأموالكم الخاصة؟
	هل سيستطيع الملاك أن يروا كشف الحساب المصرفي ومن عليه مستحقات عبر الإنترنت في أي وقت؟ (رقمي، اختياري، بنصف وزن)
	هل ستقدّمون للملاك كل شهر كشفًا بالإيرادات والمصروفات خلال عدد محدد من الأيام؟
	هل ستراجع الحسابات مرة في السنة بواسطة طرف مستقل عنكم؟

التقارير والحكومة (10 %)

السؤال	إجابة مقدّم العرض	التقييم (الملاك)
هل ستسلّمون الموازنة السنوية والكشف الختامي في موعدهما، بصيغة يستطيع المالك قراءتها؟		
هل ستحتفظون بأرشيف كامل للمحاضر والقرارات يستطيع أي مالك الاطلاع عليه؟		
هل ستُحفظ المستندات والمحاضر والعقود في بوابة للمالك واللجنة بدلاً من مرفقات البريد الإلكتروني؟ (رقمي، اختياري، بنصف وزن)		
هل تدعون التصويت عبر الإنترنت أو المشاركة عن بُعد في الاجتماعات، حيثما يسمح القانون بذلك؟ (رقمي، اختياري، بنصف وزن)		

الخدمة والاستجابة (10 %)

السؤال	إجابة مقدّم العرض	التقييم (الملاك)
هل ستعيّنون مديراً مسمّى لمبنانا، وكّم مبنى أو وحدة يدير هذا الشخص؟		
هل لديكم شخص بديل وقناة اتصال خارج أوقات الدوام لانفجار الأنابيب وأعطال المصاعد وانقطاع الكهرباء؟		
هل ستُسجّل الطلبات برقم مرجعي، وهل سيستطيع الساكن معرفة حالة طلبه؟ (رقمي، اختياري، بنصف وزن)		
هل سترفعون إلى اللجنة كل شهر تقارير عن مدد الاستجابة والإنجاز؟		

الجاهزية للتسليم (15 %)

السؤال	إجابة مقدّم العرض	التقييم (الملاك)
هل ستسلّمون الأجزاء المشتركة والمفاتيح والمستندات الفنية من المطور أو من مدير العقار السابق بحضر موقع؟		
هل ستتابعون العيوب ومطالبات الضمان في مواعيدها، وتتابعونها مع المقاول؟		
هل ستجمعون المخططات المنفّذة والملف الفني لمبنانا وتحتفظون بها؟		

		هل يستطيع الملاك أن يروا العيوب التي يجري العمل عليها مع حالة كل منها؟ (رقمي، اختياري، بنصف وزن)
--	--	--

وضوح الأسعار (5 %)

		هل أتعابكم مفصلة بنوداً، مع تدوين ما يشمله كل بند؟
		هل تُذكر الرسوم الإضافية وأي نسبة محتسبة على الأعمال الكبرى مقدّماً، من دون ترك رسوم أخرى غير محددة؟
		هل ترتبط الزيادة السنوية بمؤشر أو سقف معلن، وهل ستعرضون حجم العمل الفعلي في العام الماضي لتم مقارنة العروض على أساس واحد؟

الإثباتات (5 %)

		هل تستطيعون تقديم مراجع لمبانٍ مماثلة في الحجم والعمر، وبيان عدد سنوات إدارتكم لكل منها؟
		هل ستعرضون علينا عرضاً تجريبياً مباشراً لما يراه الملاك والسكان فعلاً؟ (رقمي، اختياري، بنصف وزن)
		هل تعرفون، وهل ستخبروننا، كم مالاً يستخدم فعلاً الدفع عبر الإنترنت والتطبيق؟ (رقمي، اختياري، بنصف وزن)

الأتعاب

البند	المبلغ	ملاحظات
أتعاب الإدارة الشهرية		
الحاسبة والكشف السنوي		
التسليم والإعداد قبل انتقال الملاك		
خدمات إضافية (أجر الساعة)		
النسبة المحتسبة على الأعمال الكبرى		
الزيادة السنوية ومؤشرها		

البند	المبلغ	ملاحظات
الرسم عند إنهاء العقد مبكراً		

كيف ستقيم العروض

1. الاستقلالية: 25 %
2. التراخيص والامتثال: 10 %
3. التعامل مع الأموال: 20 %
4. التقارير والحكمة: 10 %
5. الخدمة والاستجابة: 10 %
6. الجاهزية للتسليم: 15 %
7. وضوح الأسعار: 5 %
8. الإثباتات: 5 %

إقرار الاستقلالية

- ☐ لا تربط مقدم العرض أي صلة ملكية أو مالية أو عائلية بالمطور أو ببائعي الوحدات أو بمن يقررون نيابة عن الملاك، إلا ما يُذكر أدناه.
- ☐ يفصح مقدم العرض كتابةً عن أي مقال يُسند إليه أعمالاً وتكون له أو للمطور مصلحة فيه.
- ☐ الصلات الواجب الإفصاح عنها (اكتبوا «لا شيء» إن لم توجد):

المراجع

المبنى أو العميل	عدد الوحدات وسنوات الإدارة	جهة الاتصال
1		
2		
3		

عن المقدم العرض (الاسم والصفة والتاريخ)

عن المطور (الاسم والصفة والتاريخ)

التوقيع

هذا النموذج معلومات عامة وليس استشارة قانونية. وهو لا يصف قانون أي بلد. اطلبوا من محامٍ مراجعته على ضوء مشروعكم قبل إرساله.