

طلب تقديم عروض: شركة إدارة العقارات لمبنا

صادر عن الملاك أو لجنة الملاك، اطلبوا من محام أو موثق قراءته قبل إرساله.

اتحاد الملاك والمبنى:

العنوان:

عدد الوحدات:

مدير العقار الحالي (إن وُجد):

جهة الاتصال للاستفسارات والعروض:

الموعد النهائي لتقديم العروض:

تاريخ الإصدار:

كيفية تقديم العرض

- أجيبوا عن كل سؤال. اكتبوا «غير مقدّم» بدل ترك أي سطر فارغاً.
- أرسلوا عرضكم إلى جهة الاتصال المذكورة أعلاه قبل الموعد النهائي. وقد لا يُنظر في العروض المتأخرة.
- أرفقوا نموذج عقد وشهادة التأمين الخاصة بكم وأي ترخيص أو شهادة سارية مطلوبة منكم.
- نقارن العروض وفق المعايير والأوزان الواردة أدناه. ولا يفوز السعر الأقل بمفرده.
- نجمع ثلاثة عروض على الأقل، ولا نطلع عليها إلا من يقررون نيابة عن الملاك.

شروط العقد التي نطلب منكم بيانها

- مدة العقد، وفترة الإخطار لكل طرف، وأي رسم أو شرط لإنهائه مبكراً.
- أي الواجبات التي يفرضها قانون البلد على مدير العقار تؤديها لصالحنا، وكيف ستثبتون لنا أنكم تؤديونها.
- ما ستسألونه إلى مدير العقار الذي سيخلفكم في نهاية العقد، وبأي صيغة وخلال أي مدة.

التراخيص والامثال (15 %)

السؤال

إجابة مقدّم العرض

التقييم (الملاك)

هل تحملون، ويحمل الشخص الذي سيدير مبنا، الترخيص أو الشهادة السارية في مكاننا (إن وُجدت)، وهل ستطلعونا على رقبها؟	
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 (15 %)

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 للملاك 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 (15 %)

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 (10 %)

	هل ستستلّون 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 وتحفظون بها؟	
	هل سيستطيع الملاك أن يروا العيوب التي يجري العمل عليها مع حالة كل منها؟ (رقمي، اختياري، بنصف وزن)	

الاستقلالية (10 %)

	هل تُقرّون كتابةً بأي صلة ملكية أو مالية أو عائلية بالمطور 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 ستفصحون عن إسناد أعمال إلى شركات تملكونها أو يملكها المطور؟	

وضوح الأسعار (10 %)

	هل أتعابكم مفصّلة 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 %)

السؤال

إجابة مقدّم العرض

التقييم (الملاك)

		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
		المحاسبة والكشف السنوي
		خدمات إضافية (أجر الساعة)
		النسبة المحسوبة على الأعمال الكبرى
		الإعداد والاستلام من مدير العقار السابق
		الزيادة السنوية ومؤثرها
		الرسم عند إنهاء العقد مبكراً

كيف ستقيم العروض

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

إقرار الاستقلالية

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

المراجع

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

عن مقدّم العرض (الاسم والصفة والتاريخ)

عن الملاك (الاسم والصفة والتاريخ)

التوقيع

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