TENDER: YENİ BİNA ÜÇÜN İDARƏETMƏ ŞİRKƏTİ

Təhvildən əvvəl tikinti şirkəti tərəfindən verilir. Göndərməzdən əvvəl hüquqşünas oxusun.

Layihə və ünvan:

Tikinti şirkəti:

Mənzillərin sayı:

Planlaşdırılan təhvil tarixi:

Sual və təkliflər üçün əlaqə:

Təkliflərin son tarixi:

Verilmə tarixi:

Bu tenderin prinsipləri

1. İdarəçi mülkiyyətçilər cəmiyyəti üçün işləyir. Məqsəd mülkiyyətçilərin onunla əməkdaşlığı davam etdirməsidir, ilk yığıncaqda onu dəyişdirməsi deyil.
2. Müqavilənin müddəti və mülkiyyətçilərin ona xitam vermək hüququ qanunun yol verdiyi çərçivədə müəyyən edilir və təklif verənlər bunu qəbul etməlidirlər.
3. Hər haqq bəndlər üzrə göstərilir və alıcılara imza atmazdan əvvəl göstərilə bilər.
4. İdarəçi ümumi sahələri və texniki sənədləri imzalanmış protokolla qəbul edir və müddətləri ilə açıq qüsurların siyahısını aparır.
5. Təklif verən tikinti şirkəti ilə və mülkiyyətçilər adından qərar verən şəxslərlə hər hansı əlaqəsini bəyan edir.

Təklif necə verilir

1. Hər suala cavab verin. Sətri boş buraxmaq əvəzinə «təklif edilmir» yazın.
2. Təklifinizi son tarixədək yuxarıdakı əlaqə şəxsinə göndərin.
3. Nümunə müqaviləni, sığorta şəhadətnamələrinizi və sizə aid olan lisenziya və ya sertifikatı əlavə edin.
4. Təkliflər aşağıdakı meyarlar və çəkilər üzrə qiymətləndirilir, tikinti şirkətindən müstəqillik ən yüksək çəkiyə malikdir.
5. Tikinti şirkəti bütün təklifləri məxfi saxlayır və qısa siyahını mülkiyyətçilərin ilk yığıncağında təqdim edir.

Təhvil-təslim və mülkiyyətçilərin qərarı

1. Mülkiyyətçilər nəzarəti götürdükdən sonra ölkənin qanununun yol verdiyi həddə müqaviləni nəzərdən keçirə biləcəyini qəbul edirsiniz.
2. Təhvil-təslimi dəstəkləyəcəksiniz: mülkiyyətçilər cəmiyyətinin qeydlərinin, vəsaitlərinin, müqavilələrinin və zəmanətlərinin ötürülməsini.
3. Ölkənin qanununun sizdən və binaya təyin edəcəyiniz idarəçidən tələb etdiyi lisenziya və ya qeydiyyatı göstərin.

Müstəqillik (25 %)

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
Tikinti şirkəti, mənzil satıcıları və ya mülkiyyətçilər adından qərar verən şəxslərlə hər hansı mülkiyyət, maliyyə və ya ailə əlaqənizi yazılı şəkildə bəyan edirsinizmi?		
Müqavilənin müddəti qanunun yol verdiyi çərçivədədirmi və mülkiyyətçilər əvvəlcədən xəbərdarlıq etməklə ona cəriməsiz xitam verə biləcəklərmi?		
İşi özünüzə və ya tikinti şirkətinə məxsus şirkətlərə verəndə bunu açıqlayacaqsınızmı?		

Səlahiyyət və uyğunluq (10 %)

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
Sizin və binamızı idarə edəcək şəxsin yerli qaydalara əsasən tələb olunan lisenziyası və ya sertifikatı (tələb olunursa) varmı və nömrələrini bizə göstərəcəksinizmi?		
Peşə məsuliyyəti sığortanız və əməkdaşların oğurluq və mənimsəmə hallarına qarşı sığortanız varmı və sığorta şəhadətnamələrini bizə göstərəcəksinizmi?		
Mülkiyyətçilərin oxuya biləcəyi davranış kodeksi olan peşə birliyinin üzvüsünüzmü?		

Pulun idarə olunması (20 %)

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
Binamızın pulu mülkiyyətçilər cəmiyyətinin adına olan ayrıca hesabda saxlanılacaq və öz vəsaitlərinizlə heç vaxt qarışdırılmayacaqmı?		
Mülkiyyətçilər bank çıxarışına və kimin nə qədər borclu olduğuna istənilən vaxt onlayn baxa biləcəkmi? (rəqəmsal, könüllü, yarım çəki)		
Mülkiyyətçilərə hər ay əvvəlcədən müəyyən edilmiş müddətdə gəlir və xərclər haqqında hesabat təqdim edəcəksinizmi?		
Hesablar ildə bir dəfə sizdən asılı olmayan şəxs tərəfindən yoxlanılacaqmı?		

Hesabatlıq və idarəetmə (10 %)

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
İllik büdcəni və il sonu hesabatını vaxtında, mülkiyyətçinin oxuya biləcəyi formada təqdim edəcəksinizmi?		
Hər bir mülkiyyətçinin baxa biləcəyi protokolların və qərarların tam arxivini saxlayacaqsınızmı?		
Sənədlər, protokollar və müqavilələr e-poçt əlavələrində deyil, mülkiyyətçilər və idarə heyəti üçün portalda saxlanılacaqmı? (rəqəmsal, könüllü, yarım çəki)		
Qanun icazə verdiyi hallarda onlayn səsverməni və ya yığıncaqda məsafədən iştirakı dəstəkləyirsinizmi? (rəqəmsal, könüllü, yarım çəki)		

Xidmət və cavab sürəti (10 %)

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
Binamıza konkret məsul idarəçi təyin edəcəksinizmi və həmin şəxs neçə bina və ya mənzili idarə edir?		
Su borusunun partlaması, lift qəzası və elektrik kəsilməsi halları üçün əvəzedici şəxsiniz və iş saatlarından sonra əlaqə yolunuz varmı?		
Müraciətlər istinad nömrəsi ilə qeydə alınacaq və sakin onun statusunu görə biləcəkmi? (rəqəmsal, könüllü, yarım çəki)		
Cavab və həll müddətləri barədə hər ay idarə heyətinə hesabat verəcəksinizmi?		

Təhvil-təslimə hazırlıq (15 %)

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
Ümumi sahələri, açarları və texniki sənədləri tikinti şirkətindən və ya əvvəlki idarəçidən imzalanmış protokolla qəbul edəcəksinizmi?		
Qüsurları və zəmanət tələblərini müddətləri ilə izləyəcək və tikinti şirkəti qarşısında bu məsələləri qaldıracaqsınızmı?		

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
Binamızın icra çertyojlarını və texniki sənədlərini toplayıb saxlayacaqsınızmı?		
Mülkiyyətçilər aradan qaldırılması davam edən qüsurları və onların statusunu görə biləcəklərmi? (rəqəmsal, könüllü, yarım çəki)		

Qiymətin şəffaflığı (5 %)

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
Haqqınız bəndlər üzrə ayrılıbmı və daxil olanlar yazılıbmı?		
Əlavə ödənişlər və əsaslı işlərdən tutulan hər hansı faiz əvvəlcədən göstərilibmi və məbləği müəyyən edilməmiş əlavələr istisna edilirmi?		
İllik artım göstərilmiş indeksə və ya həddə bağlıdırmı və təkliflərin eyni şərtlərlə müqayisəsi üçün ötən ilin faktiki iş həcmini göstərəcəksinizmi?		

Sübut (5 %)

Sual	Təklif verənin cavabı	Bal (mülkiyyətçilər)
Eyni ölçüdə və yaşda binalardan referans verə bilərsinizmi və bazarda neçə ildir olduğunuzu deyə bilərsinizmi?		
Mülkiyyətçilərin və sakinlərin istifadə etdiyi imkanların canlı demosunu bizə göstərəcəksinizmi? (rəqəmsal, könüllü, yarım çəki)		
Mülkiyyətçilərin neçəsinin onlayn ödənişdən və tətbiqdən real istifadə etdiyini bilirsinizmi və bunu bizə deyəcəksinizmi? (rəqəmsal, könüllü, yarım çəki)		

Haqlar

Bənd	Məbləğ	Qeydlər
Aylıq idarəetmə haqqı		
Mühasibat uçotu və illik hesabat		
Mülkiyyətçilər köçməzdən əvvəl təhvil-təslim və işin təşkili		

Bənd	Məbləğ	Qeydlər
Əlavə xidmətlər (saatlıq tarif)		
Əsaslı işlərdən tutulan pay		
İllik artım və onun indeksi		
Müqavilə vaxtından əvvəl başa çatarsa tutulan haqq		

Təkliflər necə qiymətləndiriləcək

1. Müstəqillik: 25 %
2. Səlahiyyət və uyğunluq: 10 %
3. Pulun idarə olunması: 20 %
4. Hesabatlıq və idarəetmə: 10 %
5. Xidmət və cavab sürəti: 10 %
6. Təhvil-təslimə hazırlıq: 15 %
7. Qiymətin şəffaflığı: 5 %
8. Sübut: 5 %

Müstəqillik bəyanatı

☐ Təklif verənin aşağıda göstərilənlər istisna olmaqla, tikinti şirkəti, mənzil satıcıları və ya mülkiyyətçilər adından qərar verən şəxslərlə mülkiyyət, maliyyə və ya ailə əlaqəsi yoxdur.

☐ Təklif verən özünün və ya tikinti şirkətinin marağı olan podratçıya iş verərsə, bunu yazılı şəkildə açıqlayacaq.

☐ Açıqlanacaq əlaqələr (yoxdursa «yoxdur» yazın):

Referanslar

Bina və ya müştəri	Mənzil sayı və idarəetmə ili	Əlaqə
1		
2		
3		

Tikinti şirkəti adından (ad, vəzifə, tarix)

İmza

Təklif verən adından (ad, vəzifə, tarix)

İmza

Bu şablon ümumi məlumatdır, hüquqi məsləhət deyil. Heç bir ölkənin qanununu təsvir etmir. Göndərməzdən əvvəl layihənizə uyğunluğunu hüquqşünas yoxlasın.