

# POZIV ZA PONUDE: UPRAVITELJ ZA NOVU ZGRADU

Izdaje investitor prije primopredaje. Neka ga odvjetnik pročita prije slanja.

Projekt i adresa:

Investitor:

Broj stanova:

Planirani datum primopredaje:

Kontakt za pitanja i ponude:

Rok za dostavu ponuda:

Datum izdavanja:

## Načela ovog poziva za ponude

1. Upravitelj radi za zajednicu suvlasnika. Bira se zato da ga suvlasnici zadrže, a ne da ga zamijene na prvom sastanku.
2. Trajanje ugovora i pravo suvlasnika da ga otkažu ostaju u granicama onoga što dopušta zakon, a ponuditelji to moraju prihvatiti.
3. Svaka je naknada raščlanjena i može se pokazati kupcima prije potpisivanja.
4. Upravitelj potpisanim zapisnikom preuzima zajedničke dijelove i tehničku dokumentaciju te vodi popis otvorenih nedostataka s rokovima.
5. Ponuditelj izjavljuje svaku povezanost s investitorom i s osobama koje odlučuju u ime suvlasnika.

## Kako dostaviti ponudu

1. Odgovorite na svako pitanje. Umjesto praznog retka upišite „nije u ponudi“.
2. Ponudu pošaljite na gornji kontakt do navedenog roka.
3. Priložite uzorak ugovora, potvrdu o osiguranju te licenciju ili certifikat koji se na vas primjenjuje.
4. Ponude se boduju prema kriterijima i težinama navedenima u nastavku, a neovisnost o investitoru ima najveću težinu.
5. Investitor sve ponude čuva kao povjerljive, a uži izbor dijeli na prvom sastanku suvlasnika.

## Primopredaja i odluka suvlasnika

1. Prihvaćate da suvlasnici mogu preispitati ugovor nakon što preuzmu upravljanje, u mjeri u kojoj to dopušta zakon države.
2. Podržat ćete primopredaju: prijenos evidencije, sredstava, ugovora i jamstava zajednice.
3. Navedite svaku licenciju ili upis koje zakon države traži od vas i od upravitelja kojeg ćete dodijeliti zgradi.

## Neovisnost (25 %)

Pitanje

Odgovor ponuditelja

Ocjena  
(suvlasnici)

| Pitanje                                                                                                                                                                 | Odgovor ponuditelja | Ocjena<br>(suvlasnici) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Izjavljujete li pisanim putem svaku vlasničku, financijsku ili obiteljsku povezanost s investitorom, prodavateljima stanova ili osobama koje odlučuju u ime suvlasnika? |                     |                        |
| Je li trajanje ugovora u granicama onoga što dopušta zakon i mogu li ga suvlasnici otkazati uz otkazni rok, bez ugovorne kazne?                                         |                     |                        |
| Hoćete li objaviti kad posao dajete tvrtkama koje su u vašem vlasništvu ili u vlasništvu investitora?                                                                   |                     |                        |

### Ovlaštenja i usklađenost (10 %)

| Pitanje                                                                                                                                                | Odgovor ponuditelja | Ocjena<br>(suvlasnici) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Imate li vi i osoba koja će voditi našu zgradu licenciju ili certifikat koji se primjenjuje kod nas (ako se traži) i hoćete li nam pokazati broj?      |                     |                        |
| Imate li osiguranje od profesionalne odgovornosti i osiguranje od prijevare ili pronevjere zaposlenika te hoćete li nam pokazati potvrdu o osiguranju? |                     |                        |
| Jeste li član strukovne udruge s kodeksom ponašanja koji suvlasnici mogu pročitati?                                                                    |                     |                        |

### Rukovanje novcem (20 %)

| Pitanje                                                                                                                                  | Odgovor ponuditelja | Ocjena<br>(suvlasnici) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Hoće li se novac naše zgrade držati na posebnom računu na ime zajednice suvlasnika, nikad pomiješan s vašim sredstvima?                  |                     |                        |
| Hoće li suvlasnici u svakom trenutku putem interneta moći vidjeti izvadak s računa i tko što duguje? (digitalno, neobvezno, pola težine) |                     |                        |
| Hoćete li suvlasnicima svaki mjesec dostavljati pregled prihoda i rashoda u unaprijed određenom roku?                                    |                     |                        |
| Hoće li poslovne knjige jednom godišnje provjeravati netko tko je neovisan o vama?                                                       |                     |                        |

## Izveštavanje i upravljanje (10 %)

| Pitanje                                                                                                                                                            | Odgovor ponuditelja | Ocjena (suvlasnici) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Hoćete li godišnji financijski plan i godišnji obračun dostavljati na vrijeme i u obliku koji suvlasnik može razumjeti?                                            |                     |                     |
| Hoćete li voditi potpunu arhivu zapisnika i odluka kojoj može pristupiti svaki suvlasnik?                                                                          |                     |                     |
| Hoće li se dokumenti, zapisnici i ugovori čuvati na portalu za suvlasnike i predstavnika suvlasnika, a ne u privicima e-pošte? (digitalno, neobvezno, pola težine) |                     |                     |
| Omogućujete li glasovanje putem interneta ili sudjelovanje na sastanku na daljinu, ondje gdje to zakon dopušta? (digitalno, neobvezno, pola težine)                |                     |                     |

## Usluga i odziv (10 %)

| Pitanje                                                                                                                             | Odgovor ponuditelja | Ocjena (suvlasnici) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Hoćete li za našu zgradu odrediti odgovornu osobu i koliko zgrada ili stanova ta osoba vodi?                                        |                     |                     |
| Imate li zamjensku osobu i kontakt izvan radnog vremena za puknuće cijevi, kvar dizala i nestanak struje?                           |                     |                     |
| Hoće li se zahtjevi bilježiti s referentnim brojem i hoće li stanar moći vidjeti njihov status? (digitalno, neobvezno, pola težine) |                     |                     |
| Hoćete li predstavnika suvlasnika svaki mjesec izvještavati o vremenu odziva i rješavanja?                                          |                     |                     |

## Spremnost za primopredaju (15 %)

| Pitanje                                                                                                                                                   | Odgovor ponuditelja | Ocjena (suvlasnici) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Hoćete li zajedničke dijelove, ključeve i tehničku dokumentaciju preuzeti od investitora ili prethodnog upravitelja potpisanim zapisnikom o primopredaji? |                     |                     |
| Hoćete li pratiti nedostatke i jamstvene zahtjeve s rokovima te ih podnositi izvođačima?                                                                  |                     |                     |
| Hoćete li prikupiti i čuvati izvedbene nacрте i tehničku dokumentaciju naše zgrade?                                                                       |                     |                     |

| Pitanje                                                                                                                        | Odgovor ponuditelja | Ocjena<br>(suvlasnici) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Hoće li suvlasnici moći vidjeti nedostatke na kojima se radi, zajedno s njihovim statusom? (digitalno, neobvezno, pola težine) |                     |                        |

### Transparentnost cijene (5 %)

| Pitanje                                                                                                                                                                                | Odgovor ponuditelja | Ocjena<br>(suvlasnici) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Je li vaša naknada raščlanjena i je li zapisano što je u nju uključeno?                                                                                                                |                     |                        |
| Navode li se unaprijed dodatni troškovi i naknada koja se obračunava na vrijednost velikih radova, bez neodređenih dodataka?                                                           |                     |                        |
| Je li godišnje povećanje vezano uz navedeni indeks ili gornju granicu i hoćete li pokazati stvarni opseg posla iz prošle godine kako bi se ponude mogle usporediti pod istim uvjetima? |                     |                        |

### Dokazi (5 %)

| Pitanje                                                                                                                                  | Odgovor ponuditelja | Ocjena<br>(suvlasnici) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Možete li kao reference navesti zgrade slične veličine i starosti te reći koliko godina poslužete?                                       |                     |                        |
| Hoćete li nam pokazati demo uživo onoga što suvlasnici i stanari stvarno vide? (digitalno, neobvezno, pola težine)                       |                     |                        |
| Znate li, i hoćete li nam reći, koliko suvlasnika stvarno koristi internetsko plaćanje i aplikaciju? (digitalno, neobvezno, pola težine) |                     |                        |

### Naknade

| Stavka                                              | Iznos | Napomene |
|-----------------------------------------------------|-------|----------|
| Mjesečna naknada za upravljanje                     |       |          |
| Računovodstvo i godišnji obračun                    |       |          |
| Primopredaja i uspostava prije useljenja suvlasnika |       |          |
| Dodatne usluge (cijena po satu)                     |       |          |

| Stavka                                                  | Iznos | Napomene |
|---------------------------------------------------------|-------|----------|
| Naknada koja se obračunava na vrijednost velikih radova |       |          |
| Godišnje povećanje i njegov indeks                      |       |          |
| Naknada u slučaju prijevremenog prestanka ugovora       |       |          |

### Kako će se ponude bodovati

1. Neovisnost: 25 %
2. Ovlaštenja i usklađenost: 10 %
3. Rukovanje novcem: 20 %
4. Izvještavanje i upravljanje: 10 %
5. Usluga i odziv: 10 %
6. Spremnost za primopredaju: 15 %
7. Transparentnost cijene: 5 %
8. Dokazi: 5 %

### Izjava o neovisnosti

- ☐ Ponuditelj nema vlasničku, financijsku ni obiteljsku povezanost s investitorom, prodavateljima stanova ni osobama koje odlučuju u ime suvlasnika, osim one navedene u nastavku.
- ☐ Ponuditelj će pisanim putem objaviti svakog izvođača kojem daje posao, a u kojem ponuditelj ili investitor ima vlasnički ili financijski interes.
- ☐ Povezanosti koje treba objaviti (upišite „nema“ ako ih nema):

### Reference

| Zgrada ili klijent | Broj stanova i godine upravljanja | Kontakt |
|--------------------|-----------------------------------|---------|
| 1                  |                                   |         |
| 2                  |                                   |         |
| 3                  |                                   |         |

**Za investitora (ime, funkcija, datum)**

**Za ponuditelja (ime, funkcija, datum)**

Potpis

Potpis

---

Ovaj predložak sadrži opće informacije, a ne pravni savjet. Ne opisuje zakon nijedne države. Neka ga odvjetnik provjeri prema vašem projektu prije slanja.