ტენდერი: მმართველი კომპანია ახალი შენობისთვის

გამოაქვეყნებს დეველოპერი გადაცემამდე. გაგზავნამდე წაკითხვინეთ იურისტს.

პროექტი და მისამართი:

დეველოპერი:

ბინების რაოდენობა:

გადაცემის დაგეგმილი თარიღი:

საკონტაქტო პირი კითხვებისა და შეთავაზებებისთვის:

შეთავაზებების მიღების ბოლო ვადა:

გამოცემის თარიღი:

ამ ტენდერის პრინციპები

1. მმართველი ამხანაგობის სასარგებლოდ მუშაობს. მას ირჩევენ იმისთვის, რომ მესაკუთრეებმა შეინარჩუნონ, და არა იმისთვის, რომ პირველივე კრებაზე შეცვალონ.
2. ხელშეკრულების ვადა და მესაკუთრეთა უფლება, ის შეწყვიტონ, კანონით დაშვებულ ფარგლებში რჩება და პრეტენდენტებმა ეს უნდა მიიღონ.
3. ყოველი საფასური პუნქტებადაა დაყოფილი და მყიდველებს ხელმოწერამდე შეიძლება უჩვენონ.
4. მმართველი საერთო სივრცეებსა და ტექნიკურ დოკუმენტებს ხელმოწერილი ოქმით იბარებს და აწარმოებს აღმოუფხვრელი ხარვეზების სიას ვადების მითითებით.
5. პრეტენდენტი აცხადებს ნებისმიერ კავშირს დეველოპერთან და მესაკუთრეთა სახელით გადაწყვეტილების მიმღებ პირებთან.

როგორ წარადგინოთ შეთავაზება

1. უპასუხეთ ყველა კითხვას. ცარიელი სტრიქონის ნაცვლად ჩაწერეთ „არ არის შემოთავაზებული“.
2. გამოაგზავნეთ თქვენი შეთავაზება ზემოთ მითითებულ საკონტაქტო პირთან ბოლო ვადამდე.
3. დაურთეთ ხელშეკრულების ნიმუში, დაზღვევის სერტიფიკატი და თქვენთვის მოქმედი ლიცენზია ან სერტიფიკატი.
4. შეთავაზებები ფასდება ქვემოთ მოცემული კრიტერიუმებისა და წონების მიხედვით; ყველაზე დიდი წონა დეველოპერისგან დამოუკიდებლობას აქვს.
5. დეველოპერი ყველა შეთავაზებას კონფიდენციალურად ინახავს და შერჩეულ მოკლე სიას მესაკუთრეთა პირველ კრებას უზიარებს.

გადაცემა და მესაკუთრეთა გადაწყვეტილება

1. თქვენ ეთანხმებით, რომ მესაკუთრეებს კონტროლის აღების შემდეგ შეუძლიათ ხელშეკრულების გადახედვა იმ ფარგლებში, რომელსაც ქვეყნის კანონი უშვებს.
2. თქვენ დაეხმარებით გადაცემას: ამხანაგობის ჩანაწერების, სახსრების, ხელშეკრულებებისა და გარანტიების გადაცემას.
3. მიუთითეთ ნებისმიერი ლიცენზია ან რეგისტრაცია, რომელსაც ქვეყნის კანონი მოითხოვს თქვენგან და იმ მმართველისგან, რომელსაც შენობას მიამაგრებთ.

დამოუკიდებლობა (25 %)

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
ამჟღავნებთ თუ არა წერილობით ნებისმიერ ქონებრივ, ფინანსურ ან ოჯახურ კავშირს დეველოპერთან, ბინების გამყიდველებთან ან მესაკუთრეთა სახელით გადაწყვეტილების მიმღებ პირებთან?		
ხელშეკრულების ვადა კანონით დაშვებულ ფარგლებშია და შეეძლებათ თუ არა მესაკუთრეებს ის შეტყობინებით, ჯარიმის გარეშე შეწყვიტონ?		
გაამჟღავნებთ თუ არა, როდესაც სამუშაოს შეუკვეთავთ კომპანიებს, რომლებიც თქვენ ან დეველოპერს ეკუთვნით?		

კვალიფიკაცია და შესაბამისობა (10 %)

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
გაქვთ თუ არა თქვენ და იმ ადამიანს, ვინც ჩვენს სახლს მართავს, ლიცენზია ან სერტიფიკატი, რომელიც ჩვენთან მოქმედებს (თუ ასეთი საერთოდ არსებობს), და გვაჩვენებთ თუ არა მის ნომერს?		
გაქვთ თუ არა პროფესიული პასუხისმგებლობის დაზღვევა და თაღლითობისა თუ მითვისებისგან დაზღვევა, და გვაჩვენებთ თუ არა სერტიფიკატს?		
ხართ თუ არა პროფესიული ასოციაციის წევრი, რომელსაც აქვს ქცევის კოდექსი, რომელიც მესაკუთრეებს შეუძლიათ წაიკითხონ?		

ფულის მართვა (20 %)

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
იქნება თუ არა ჩვენი სახლის ფული ამხანაგობის სახელზე გახსნილ ცალკე ანგარიშზე და არასოდეს აგერევათ თქვენს საკუთარ სახსრებში?		

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
შეეძლებათ თუ არა მესაკუთრეებს ნებისმიერ დროს ონლაინ ნახონ საბანკო ამონაწერი და ის, ვის რა დავალიანება აქვს? (ციფრული, არასავალდებულო, ნახევარი წონა)		
მიაწვდით თუ არა მესაკუთრეებს შემოსავლებისა და ხარჯების ყოველთვიურ ანგარიშს წინასწარ დადგენილ ვადაში?		
შემოწმდება თუ არა ანგარიშები წელიწადში ერთხელ თქვენგან დამოუკიდებელი პირის მიერ?		

ანგარიშგება და მართვა (10 %)

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
წარმოადგენთ თუ არა წლიურ ბიუჯეტსა და წლის ბოლოს ანგარიშს დროულად და მესაკუთრისთვის გასაგები სახით?		
გექნებათ თუ არა ოქმებისა და გადაწყვეტილებების სრული არქივი, რომელზეც ნებისმიერ მესაკუთრეს ექნება წვდომა?		
შეინახება თუ არა დოკუმენტები, ოქმები და ხელშეკრულებები მესაკუთრეებისა და გამგეობის პორტალზე და არა ელფოსტით გაგზავნილ ფაილებში? (ციფრული, არასავალდებულო, ნახევარი წონა)		
უჭერთ თუ არა მხარს ონლაინ კენჭისყრას ან კრებაში დისტანციურ მონაწილეობას იქ, სადაც ამას კანონი უშვებს? (ციფრული, არასავალდებულო, ნახევარი წონა)		

მომსახურება და რეაგირება (10 %)

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
გამოუყოფთ თუ არა ჩვენს სახლს კონკრეტულ პასუხისმგებელ მმართველს და გვეტყვით თუ არა, რამდენ სახლს ან ბინას მართავს ეს ადამიანი?		

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
გყავთ თუ არა სათადარიგო პირი და სამუშაო საათების შემდეგ დაკავშირების გზა მილის გასკდომის, ლიფტის გაჩერებისა და ელექტროენერგიის გათიშვის შემთხვევაში?		
დაფიქსირდება თუ არა მიმართვები საცნობარო ნომრით და შეეძლება თუ არა მაცხოვრებელს მათი სტატუსის ნახვა? (ციფრული, არასავალდებულო, ნახევარი წონა)		
გააგზავნით თუ არა გამგეობაში ყოველთვიურად რეაგირებისა და პრობლემის მოგვარების დროის ანგარიშს?		

გადაცემისთვის მზადყოფნა (15 %)

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
ჩაიბარებთ თუ არა დეველოპერისგან ან წინა მმართველისგან საერთო სივრცეებს, გასაღებებსა და ტექნიკურ დოკუმენტებს ხელმოწერილი ოქმით?		
აკონტროლებთ თუ არა ხარვეზებსა და საგარანტიო მოთხოვნებს ვადების მითითებით და მოსთხოვთ თუ არა მათ აღმოფხვრას მშენებელს?		
შეაგროვებთ და შეინახავთ თუ არა ჩვენი შენობის საშემსრულებლო ნახაზებსა და ტექნიკურ დოკუმენტაციას?		
დაინახავენ თუ არა მესაკუთრეები, რომელ ხარვეზებზე მიმდინარეობს მუშაობა და რა სტატუსით? (ციფრული, არასავალდებულო, ნახევარი წონა)		

ფასის გამჭვირვალობა (5 %)

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
არის თუ არა თქვენი მომსახურების საფასური პუნქტებად დაყოფილი და წერილობით მითითებული, რა შედის მასში?		

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
არის თუ არა დამატებითი მომსახურების საფასური და მსხვილ სამუშაოებზე დაწესებული ნებისმიერი პროცენტი წინასწარ მითითებული, განუსაზღვრელი დამატებითი ხარჯების გარეშე?		
არის თუ არა წლიური ზრდა მიბმული დასახელებულ ინდექსზე ან ზღვარზე და აჩვენებთ თუ არა გასული წლის რეალურ სამუშაო მოცულობას, რათა შეთავაზებები ერთნაირ საფუძველზე შევადაროთ?		

დადასტურება (5 %)

კითხვა	პრეტენდენტის პასუხი	ქულა (მესაკუთრეები)
შეგიძლიათ თუ არა წარმოადგინოთ რეკომენდაციები მსგავსი ზომისა და ასაკის სახლებიდან და გვითხრათ, რამდენი წელია საქმიანობთ?		
გვაჩვენებთ თუ არა პირდაპირ, რას ხედავენ მესაკუთრეები და მაცხოვრებლები რეალურად? (ციფრული, არასავალდებულო, ნახევარი წონა)		
იცით თუ არა და გვეტყვით თუ არა, რამდენი მესაკუთრე იყენებს რეალურად ონლაინ გადახდასა და აპლიკაციას? (ციფრული, არასავალდებულო, ნახევარი წონა)		

საფასურები

პუნქტი	თანხა	შენიშვნები
მართვის ყოველთვიური საფასური		
ბუღალტრული აღრიცხვა და წლიური ანგარიში		
გადაცემა და სამუშაოს დაწყება მესაკუთრეთა შესახლებამდე		
დამატებითი მომსახურება (საათობრივი ტარიფი)		
მსხვილ სამუშაოებზე დაწესებული წილი		

პუნქტი	თანხა	შენიშვნები
წლიური ზრდა და მისი ინდექსი		
საფასური ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისას		

როგორ შეფასდება შეთავაზებები

1. დამოუკიდებლობა: 25 %
2. კვალიფიკაცია და შესაბამისობა: 10 %
3. ფულის მართვა: 20 %
4. ანგარიშგება და მართვა: 10 %
5. მომსახურება და რეაგირება: 10 %
6. გადაცემისთვის მზადყოფნა: 15 %
7. ფასის გამჭვირვალობა: 5 %
8. დადასტურება: 5 %

დამოუკიდებლობის დეკლარაცია

☐ პრეტენდენტს არ აქვს ქონებრივი, ფინანსური ან ოჯახური კავშირი დეველოპერთან, ბინების გამყიდველებთან ან მესაკუთრეთა სახელით გადაწყვეტილების მიმღებ პირებთან, გარდა ქვემოთ ჩამოთვლილი კავშირებისა.

☐ პრეტენდენტი წერილობით გაამჟღავნებს, თუ სამუშაოს გადასცემს კონტრაქტორს, რომელშიც თავად ან დეველოპერს ფინანსური ინტერესი აქვს.

☐ გასამჟღავნებელი კავშირები (თუ არ არის, ჩაწერეთ „არცერთი“):

რეკომენდაციები

სახლი ან კლიენტი	ბინები და მართვის წლები	კონტაქტი
1		
2		
3		

დეველოპერის სახელით (სახელი, თანამდებობა, თარიღი)

ხელმოწერა

პრეტენდენტის სახელით (სახელი, თანამდებობა, თარიღი)

ხელმოწერა

ეს შაბლონი ზოგადი ინფორმაციაა და არა იურიდიული რჩევა. ის არც ერთი ქვეყნის კანონს არ აღწერს. გაგზავნამდე შეამოწმებინეთ იურისტს თქვენს პროექტთან შესაბამისობაზე.