

KONKURSS: APSAIMNIEKOTĀJS JAUNAI MĀJAI

To izsniedz attīstītājs pirms nodošanas. Pirms nosūtīšanas lūdziet juristu to izlasīt.

Projekts un adrese:

Attīstītājs:

Dzīvokļu skaits:

Plānotais nodošanas datums:

Kontaktpersona jautājumiem un piedāvājumiem:

Piedāvājumu iesniegšanas termiņš:

Izsniegšanas datums:

Šī konkursa principi

1. Apsaimniekotājs strādā īpašnieku kopības interesēs. Tas tiek izvēlēts tā, lai īpašnieki vēlētos turpināt sadarbību arī pēc pirmās kopsapulces.
2. Līguma termiņš un īpašnieku tiesības to izbeigt atbilst likuma noteiktajiem ierobežojumiem, un pretendenti tas jāpieņem.
3. Katra maksa ir sadalīta pa pozīcijām, un to var parādīt pircējiem, pirms viņi uzņemas saistības.
4. Apsaimniekotājs ar parakstītu nodošanas aktu pārņem kopīpašuma daļas un tehnisko dokumentāciju un uztur atklāto defektu sarakstu ar termiņiem.
5. Pretendents deklarē jebkuru saikni ar attīstītāju un ar personām, kas lemj īpašnieku vārdā.

Kā iesniegt piedāvājumu

1. Atbildiet uz katru jautājumu. Ja kaut ko nepiedāvājat, rakstiet «nepiedāvāju», nevis atstājiert rindu tukšu.
2. Nosūtiet piedāvājumu augstāk norādītajai kontaktpersonai līdz termiņam.
3. Pievienojiet līguma paraugu, apdrošināšanas apliecinājumu un licenci vai sertifikātu, ja uz jums attiecas šāda prasība.
4. Piedāvājumus vērtē pēc turpmāk norādītajiem kritērijiem un svariem, vislielāko svaru piešķirot neatkarībai no attīstītāja.
5. Attīstītājs visus piedāvājumus glabā konfidenciali un pirmajā īpašnieku kopsapulcē iepazīstina ar atlasīto pretendentu sarakstu.

Nodošana un īpašnieku lēmums

1. Jūs piekrītat, ka īpašnieki, kad pārņems kontroli, var pārskatīt līgumu tiktāl, ciktāl to pieļauj valsts likums.
2. Jūs atbalstīsiet nodošanu: īpašnieku kopības dokumentu, līdzekļu, līgumu un garantiju nodošanu.
3. Norādiet jebkuru licenci vai reģistrāciju, ko valsts likums prasa jums un personai, kuru norīkosiet vadīt māju.

Neatkarība (25 %)

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai jūs rakstveidā deklarējat jebkuru ģimenes locekli, finanšu vai ģimenes saikni ar attīstītāju, dzīvokļu pārdevējiem vai personām, kas pieņem lēmumus īpašnieku vārdā?		
Vai līguma termiņš ir likuma pieļautajās robežās un vai īpašnieki var līgumu uzteikt, iepriekš par to paziņojot, bez soda naudas?		
Vai jūs atklāsi, ja uzticēsiet darbus uzņēmumiem, kas pieder jums vai attīstītājam?		

Atļaujas un atbilstība (10 %)

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai jums un personai, kas vadīs mūsu māju, ir licence vai sertifikāts, kas attiecas uz mūsu atrašanās vietu (ja tāds ir), un vai jūs mums uzrādīsiet tā numuru?		
Vai jums ir profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana un apdrošināšana pret darbinieku negodīgas rīcības radītiem zaudējumiem, un vai jūs mums uzrādīsiet apdrošināšanas apliecinājumu?		
Vai esat profesionālas apvienības biedrs, kuras ētikas kodeksu var izlasīt īpašnieki?		

Rīcība ar naudu (20 %)

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai mūsu mājas nauda tiks glabāta atsevišķā kontā īpašnieku kopības vārdā un nekad netiks jaukta ar jūsu pašu līdzekļiem?		
Vai īpašnieki jebkurā laikā varēs tiešsaistē redzēt bankas izrakstu un to, kurš cik ir parādā? (digitāls, neobligāts, puse no svara)		
Vai jūs katru mēnesi noteiktā termiņā sniegsiet īpašniekiem ieņēmumu un izdevumu pārskatu?		
Vai pārskatus reizi gadā pārbaudīs no jums neatkarīga persona?		

Pārskati un lēmumu pieņemšana (10 %)

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai jūs laikus iesniegsiet gada budžetu un gada beigu pārskatu īpašniekiem saprotamā veidā?		
Vai jūs uzturēsiet pilnu sapulču protokolu un lēmumu arhīvu, kuram var piekļūt jebkurš īpašnieks?		
Vai dokumenti, protokoli un līgumi tiks glabāti īpašnieku un valdes portālā, nevis e-pasta pielikumos? (digitāls, neobligāts, puse no svara)		
Vai jūs nodrošināsiet balsošanu tiešsaistē vai attālinātu dalību sapulcēs, ja likums to pieļauj? (digitāls, neobligāts, puse no svara)		

Apkalpošana un reaģēšana (10 %)

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai jūs mūsu mājai nozīmēsiet konkrētu atbildīgo personu, un cik māju vai dzīvokļu tā vada?		
Vai jums ir aizvietotājs un iespēja sazināties ārpus darba laika cauruļu plīsumu, liftu bojājumu un elektrības padeves pārtraukumu gadījumā?		
Vai pieteikumi tiks reģistrēti ar atsauces numuru un vai iedzīvotājs varēs redzēt to statusu? (digitāls, neobligāts, puse no svara)		
Vai jūs katru mēnesi sniegsiet valdei pārskatu par reaģēšanas un problēmu atrisināšanas laiku?		

Gatavība nodošanai (15 %)

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai jūs ar parakstītu nodošanas aktu pārņemsiet kopīpašuma daļas, atslēgas un tehnisko dokumentāciju no attīstītāja vai iepriekšējā apsaimniekotāja?		
Vai jūs uzskaitīsiet defektus un garantijas prasījumus, norādot termiņus, un risināsiet tos ar būvētāju?		

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai jūs apkoposiet un glabāsiēt mūsu ēkas izpildzīmējumus un tehnisko dokumentāciju?		
Vai īpašnieki varēs redzēt novēršamo defektu sarakstu un katra defekta statusu? (digitāls, neobligāts, puse no svara)		

Cenu caurskatāmība (5 %)

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai jūsu maksa ir sadalīta pa pozīcijām un ir skaidri norādīts, kas tajā iekļauts?		
Vai piemaksas un jebkāda procentuālā maksa par lieliem darbiem ir norādītas iepriekš, nepieļaujot neierobežotas papildu maksas?		
Vai ikgadējais pieaugums ir piesaistīts norādītam indeksam vai griestiem un vai jūs parādīsiet pagājušā gada faktisko darba apjomu, lai piedāvājumus varētu salīdzināt vienādos apstākļos?		

Pierādījumi (5 %)

Jautājums	Pretendenta atbilde	Īpašnieku vērtējums
Vai varat sniegt atsauksmes no līdzīga lieluma un vecuma māju pārstāvjiem un norādīt, cik gadu strādājat šajā jomā?		
Vai jūs mums praktiski demonstrēsiet to, ko īpašnieki un iedzīvotāji patiešām redz? (digitāls, neobligāts, puse no svara)		
Vai jūs zināt un varat mums pateikt, cik īpašnieku patiešām veic maksājumus tiešsaistē un izmanto lietotni? (digitāls, neobligāts, puse no svara)		

Maksa

Pozīcija	Summa	Piezīmes
Ikmēneša apsaimniekošanas maksa		
Grāmatvedība un gada pārskats		

Pozīcija	Summa	Piezīmes
Nodošana un sagatavošana pirms īpašnieku ievākšanās		
Papildpakalpojumi (stundas likme)		
Procentuālā maksa par lieliem darbiem		
Ikgadējais pieaugums un tā indekss		
Maksa, ja līgums tiek izbeigts pirms termiņa		

Kā tiks vērtēti piedāvājumi

1. Neatkarība: 25 %
2. Atļaujas un atbilstība: 10 %
3. Rīcība ar naudu: 20 %
4. Pārskati un lēmumu pieņemšana: 10 %
5. Apkalpošana un reaģēšana: 10 %
6. Gatavība nodošanai: 15 %
7. Cenu caurskatāmība: 5 %
8. Pierādījumi: 5 %

Neatkarības deklarācija

- ☐ Pretendentam nav īpašumtiesību, finanšu vai ģimenes saiknes ar attīstītāju, dzīvokļu pārdevējiem vai personām, kas lemj īpašnieku vārdā, izņemot turpmāk norādīto.
- ☐ Pretendents rakstveidā atklās katru darbuzņēmēju, kuram uztic darbus un kurā tam vai attīstītājam ir mantiskas intereses.
- ☐ Atklājamās saiknes (ja to nav, rakstiet «nav»):

Atsauces

Māja vai klients	Dzīvokļu skaits un apsaimniekošanas ilgums gados	Kontaktpersona
1		
2		
3		

Attīstītāja vārdā (vārds, amats, datums)

Pretendenta vārdā (vārds, amats, datums)

Paraksts

Paraksts

Šī veidne ir vispārīga informācija, nevis juridiska konsultācija. Tā neapraksta nevienas valsts likumus. Pirms nosūtīšanas lūdziet juristu pārbaudīt tās atbilstību jūsu projektam.