

# PRZETARG NA ZARZĄDCĘ NOWEJ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

Zapytanie dewelopera przed pierwszym aktem. Przed wysłaniem należy poprosić prawnika lub notariusza o sprawdzenie dokumentu.

Inwestycja i adres:

Deweloper:

Liczba lokali:

Planowany termin przekazania:

Osoba do kontaktu w sprawie pytań i ofert:

Termin składania ofert:

Data wysłania zapytania:

## Zasady tego przetargu

1. Zarządca działa na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Jest wybierany po to, żeby właściciele chcieli przy nim pozostać, a nie zmienić go na pierwszym zebraniu.
2. Okres obowiązywania umowy i prawo właścicieli do jej rozwiązania mieszczą się w granicach prawa, a oferenci muszą to zaakceptować.
3. Każda stawka jest rozpisana i może być pokazana kupującym, zanim podpiszą umowę.
4. Zarządca przejmuje części wspólne i dokumentację techniczną na podstawie podpisanego protokołu oraz prowadzi listę nieusuniętych usterek wraz z terminami.
5. Oferent ujawnia każde powiązanie z deweloperem i z osobami, które decydują w imieniu właścicieli.

## Jak złożyć ofertę

1. Prosimy o odpowiedź na każde pytanie. Zamiast zostawiać puste pole, prosimy wpisać: brak oferty.
2. Prosimy o przesłanie oferty do osoby wskazanej wyżej w podanym terminie.
3. Prosimy o dołączenie wzoru umowy, polisy ubezpieczeniowej oraz dokumentów potwierdzających wymagane w Państwa przypadku uprawnienia lub certyfikaty.
4. Oferty są oceniane według kryteriów i wag podanych niżej, z największą wagą niezależności od dewelopera.
5. Deweloper zachowuje wszystkie oferty w poufności, a listę zakwalifikowanych ofert przedstawia na pierwszym zebraniu właścicieli.

## Przekazanie i zmiana sposobu zarządu

1. Prosimy o potwierdzenie, że właściciele mogą zmienić sposób zarządu uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza (art. 18 ust. 2a) i że umowa nie spowoduje, że taka zmiana będzie nadmiernie kosztowna.
2. Prosimy o potwierdzenie, że sporządzą Państwo w imieniu wspólnoty protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) (art. 29 ust. 1b).
3. Prosimy o potwierdzenie, że będą Państwo dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy, prowadzić ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu i zaliczek, składać właścicielom roczne sprawozdanie i zwoływać zebranie roczne najpóźniej w pierwszym kwartale (art. 29 ust. 1, art. 30 ust. 1).

## Niezależność (25 %)

| Pytanie                                                                                                                                                                    | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy ujawnią Państwo pisemnie wszelkie powiązania kapitałowe, finansowe lub rodzinne z deweloperem, sprzedającymi lokale lub osobami, które decydują w imieniu właścicieli? |                    |                   |
| Czy okres obowiązywania umowy jest zgodny z prawem i czy właściciele mogą ją wypowiedzieć z zachowaniem okresu wypowiedzenia, bez kary?                                    |                    |                   |
| Czy ujawnią Państwo, kiedy zlecają prace firmom, które należą do Państwa lub do dewelopera?                                                                                |                    |                   |

## Uprawnienia i zgodność z przepisami (10 %)

| Pytanie                                                                                                                                                                                                                                  | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy Państwo oraz osoba, która będzie prowadzić nasz budynek, posiadają wymagane w naszym kraju uprawnienia lub certyfikaty (jeśli są wymagane) i czy przedstawią Państwo ich numery?                                                     |                    |                   |
| Czy posiadają Państwo ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością oraz ubezpieczenie od szkód wyrządzonych wskutek nieuczciwości pracowników i czy przedstawią Państwo polisy? |                    |                   |
| Czy należą Państwo do organizacji zawodowej z kodeksem postępowania, który właściciele mogą przeczytać?                                                                                                                                  |                    |                   |

## Obsługa pieniędzy (20 %)

| Pytanie                                                                                                                                 | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy środki naszej wspólnoty będą przechowywane na osobnym rachunku wspólnoty, bez mieszania ich ze środkami własnymi Państwa firmy?     |                    |                   |
| Czy właściciele będą mogli w dowolnej chwili zobaczyć online wyciąg z rachunku i to, kto ile zalega? (cyfrowe, opcjonalne, połowa wagi) |                    |                   |

| Pytanie                                                                                                     | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy co miesiąc, w ustalonym terminie, będą Państwo przekazywać właścicielom zestawienie wpływów i wydatków? |                    |                   |
| Czy raz w roku dokumentację finansową będzie sprawdzać osoba niezależna od Państwa?                         |                    |                   |

### Raportowanie i zarządzanie wspólnotą (10 %)

| Pytanie                                                                                                                                                 | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy będą Państwo przedstawiać plan gospodarczy i roczne rozliczenie na czas, w formie zrozumiałej dla właściciela?                                      |                    |                   |
| Czy będą Państwo prowadzić pełne archiwum protokołów i uchwał, do którego każdy właściciel ma dostęp?                                                   |                    |                   |
| Czy dokumenty, protokoły i umowy będą dostępne w portalu dla właścicieli i zarządu, a nie w załącznikach do e-maili? (cyfrowe, opcjonalne, połowa wagi) |                    |                   |
| Czy umożliwią Państwo głosowanie online lub zdalny udział w zebraniach, jeśli pozwala na to prawo? (cyfrowe, opcjonalne, połowa wagi)                   |                    |                   |

### Obsługa i reakcja (10 %)

| Pytanie                                                                                                                                        | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy do naszego budynku zostanie przypisany konkretny opiekun i ilu budynków lub lokali obsługuje ta osoba?                                     |                    |                   |
| Czy zapewniają Państwo zastępstwo oraz możliwość zgłaszania poza godzinami pracy takich awarii jak pęknięta rura, awaria windy czy brak prądu? |                    |                   |
| Czy każdemu zgłoszeniu zostanie nadany numer, a mieszkaniec będzie mógł zobaczyć jego status? (cyfrowe, opcjonalne, połowa wagi)               |                    |                   |
| Czy co miesiąc będą Państwo przekazywać zarządowi raport o czasie reakcji na zgłoszenia i czasie ich realizacji?                               |                    |                   |

## Gotowość do przejęcia budynku (15 %)

| Pytanie                                                                                                                                                | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy przejmą Państwo nieruchomość wspólną, klucze i dokumentację techniczną od dewelopera lub poprzedniego zarządcy na podstawie podpisanego protokołu? |                    |                   |
| Czy będą Państwo monitorować usterki, roszczenia gwarancyjne i związane z nimi terminy oraz dochodzić roszczeń od wykonawcy?                           |                    |                   |
| Czy zbiorą i będą Państwo przechowywać dokumentację powykonawczą oraz dokumentację techniczną naszego budynku?                                         |                    |                   |
| Czy właściciele będą widzieć usterki, których usuwanie jest w toku, wraz z ich statusem? (cyfrowe, opcjonalne, połowa wagi)                            |                    |                   |

## Przejrzystość cen (5 %)

| Pytanie                                                                                                                                                                         | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy wynagrodzenie jest wyszczególnione według składników i czy wskazano, co obejmuje?                                                                                           |                    |                   |
| Czy stawki za usługi dodatkowe i wysokość procentowego wynagrodzenia za duże remonty są podane z góry, bez dopłat, których wysokości wcześniej nie określono?                   |                    |                   |
| Czy roczna podwyżka jest powiązana z podanym wskaźnikiem lub limitem i czy pokażą Państwo zakres prac z ubiegłego roku, aby oferty można było porównać na tych samych zasadach? |                    |                   |

## Dowody (5 %)

| Pytanie                                                                                                                        | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy mogą Państwo podać referencje z budynków podobnej wielkości i wieku oraz wskazać, od ilu lat prowadzą Państwo działalność? |                    |                   |
| Czy pokażą Państwo na żywo, co widzą właściciele i mieszkańcy? (cyfrowe, opcjonalne, połowa wagi)                              |                    |                   |

| Pytanie                                                                                                                        | Odpowiedź oferenta | Ocena właścicieli |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Czy mogą Państwo podać, ilu właścicieli faktycznie korzysta z płatności online i aplikacji? (cyfrowe, opcjonalne, połowa wagi) |                    |                   |

## Wynagrodzenie

| Pozycja                                                      | Kwota | Uwagi |
|--------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Miesięczne wynagrodzenie za zarządzanie                      |       |       |
| Księgowość i roczne rozliczenie                              |       |       |
| Przejęcie i uruchomienie przed wprowadzeniem się właścicieli |       |       |
| Usługi dodatkowe (stawka godzinowa)                          |       |       |
| Procent od dużych remontów                                   |       |       |
| Coroczna podwyżka i jej wskaźnik                             |       |       |
| Opłata przy wcześniejszym zakończeniu umowy                  |       |       |

## Jak ocenimy oferty

1. Niezależność: 25 %
2. Uprawnienia i zgodność z przepisami: 10 %
3. Obsługa pieniędzy: 20 %
4. Raportowanie i zarządzanie wspólnotą: 10 %
5. Obsługa i reakcja: 10 %
6. Gotowość do przejęcia budynku: 15 %
7. Przejrzystość cen: 5 %
8. Dowody: 5 %

## Oświadczenie o niezależności

- ☐ Oferent nie ma powiązań kapitałowych, finansowych ani rodzinnych z deweloperem, sprzedającymi lokale ani osobami, które decydują w imieniu właścicieli, poza wymienionymi niżej.
- ☐ Oferent ujawni na piśmie każdego wykonawcę, któremu zleca prace, jeśli on sam lub deweloper ma w nim udział.
- ☐ Powiązania do ujawnienia (wpisz: brak, jeśli ich nie ma):

## Referencje

| Budynek lub klient | Liczba lokali i okres zarządzania | Kontakt |
|--------------------|-----------------------------------|---------|
| 1                  |                                   |         |
| 2                  |                                   |         |
| 3                  |                                   |         |

**Za dewelopera (imię i nazwisko, funkcja, data)**

**Za oferenta (imię i nazwisko, funkcja, data)**

\_\_\_\_\_  
Podpis

\_\_\_\_\_  
Podpis

Ten wzór to ogólna informacja, a nie porada prawna. Odesłania do artykułów dotyczą ustawy o własności lokali (tekst jednolity, Dz. U. z 2026 r. poz. 232). Przed wysłaniem należy poprosić prawnika lub notariusza o sprawdzenie dokumentu w odniesieniu do inwestycji.