

ZAPYTANIE OFERTOWE: ZARZĄDZANIE WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ

Wzór. Przed wysłaniem należy poprosić prawnika lub notariusza o sprawdzenie dokumentu.

Wspólnota i budynek:

Adres:

Liczba lokali:

Obecny zarządca (jeśli jest):

Osoba do kontaktu w sprawie pytań i ofert:

Termin składania ofert:

Data wysłania zapytania:

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. Oferty po terminie mogą nie zostać rozpatrzone.
3. Prosimy o dołączenie wzoru umowy, polisy ubezpieczeniowej oraz dokumentów potwierdzających wymagane w Państwa przypadku uprawnienia lub certyfikaty.
4. Oferty porównujemy według kryteriów i wag podanych niżej. Sama najniższa cena nie przesądza o wyborze.
5. Zbieramy co najmniej trzy oferty i pokazujemy je tylko osobom, które decydują w imieniu właścicieli.

Wymagania wynikające z ustawy o własności lokali

1. Proszę wskazać, w jaki sposób będą Państwo wywiązywać się z obowiązków zarządcy, któremu powierzono zarząd: prowadzenia ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu i zaliczek (art. 29 ust. 1), dokonywania rozliczeń przez rachunek bankowy, składania właścicielom rocznego sprawozdania i zwoływania zebrania rocznego w pierwszym kwartale (art. 30 ust. 1).
2. Proszę potwierdzić, że sporządzą Państwo protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (art. 29 ust. 1b).
3. Proszę podać okres wypowiedzenia i ewentualną opłatę za wcześniejsze rozwiązanie umowy, tak aby właściciele mogli zmienić sposób zarządu uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza (art. 18 ust. 2a).

Uprawnienia i zgodność z przepisami (15 %)

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 przedstawia Państwo ich numery?		

Pytanie	Odpowiedź oferenta	Ocena właścicieli
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)		
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 (15 %)

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 umożliwiają Państwo głosowanie online lub zdalny udział w zebraniach, jeśli pozwala na to prawo? (cyfrowe, opcjonalne, połowa wagi)		

Obsługa i reakcja (15 %)

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 (10 %)

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)		

Niezależność (10 %)

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?		

Pytanie	Odpowiedź oferenta	Ocena 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?		

Przejrzystość cen (10 %)

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)		
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		

Pozycja	Kwota	Uwagi
Księgowość i roczne rozliczenie		
Usługi dodatkowe (stawka godzinowa)		
Procent od dużych remontów		
Uruchomienie i przejęcie od poprzedniego zarządcy		
Coroczna podwyżka i jej wskaźnik		
Opłata przy wcześniejszym zakończeniu umowy		

Jak ocenimy oferty

1. Uprawnienia i zgodność z przepisami: 15 %
2. Obsługa pieniędzy: 20 %
3. Raportowanie i zarządzanie wspólnotą: 15 %
4. Obsługa i reakcja: 15 %
5. Gotowość do przejęcia budynku: 10 %
6. Niezależność: 10 %
7. Przejrzystość cen: 10 %
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 właścicieli (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 jego zgodności z ustawą i uchwałami wspólnoty.