ТЕНДЕР: УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ НОВОГО ДОМА

Объявляет застройщик до передачи дома. Попросите юриста прочитать документ до отправки.

Проект и адрес:

Застройщик:

Количество квартир и помещений:

Планируемая дата передачи дома:

Контакт для вопросов и предложений:

Срок подачи предложений:

Дата направления:

Принципы этого тендера

1. Управляющая компания работает в интересах объединения собственников. Её выбирают с расчётом на то, что собственники продолжат с ней работать, а не заменят на первом же собрании.
2. Срок договора и право собственников его расторгнуть остаются в пределах того, что допускает закон, и участники должны с этим согласиться.
3. Каждая статья платы расписана, и её можно показать покупателям до подписания.
4. Управляющая компания принимает общее имущество и техническую документацию по подписанному акту и ведёт перечень неустранённых недостатков со сроками устранения.
5. Участник заявляет о любой связи с застройщиком и с теми, кто принимает решения за собственников.

Как подать предложение

1. Ответьте на каждый вопрос. Вместо пустой строки напишите «не предлагается».
2. Отправьте предложение на указанный выше контакт до окончания срока.
3. Приложите образец договора, страховой полис и лицензию или сертификат, которые требуются от вас.
4. Предложения оцениваются по приведённым ниже критериям и весам; наибольший вес имеет независимость от застройщика.
5. Застройщик хранит все предложения в тайне и представляет краткий список первому собранию собственников.

Передача дома и решение собственников

1. Вы соглашаетесь, что собственники вправе пересмотреть договор, когда возьмут управление на себя, в той мере, в какой это допускает закон страны.
2. Вы будете содействовать передаче дома, включая передачу объединению собственников документов, средств, договоров и гарантий.
3. Укажите лицензию или регистрацию, которые закон страны требует от вас и от управляющего, которого вы назначите на дом.

Независимость (25 %)

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Заявляете ли вы письменно о любой имущественной, финансовой или родственной связи с застройщиком, продавцами квартир или теми, кто принимает решения от имени собственников?		
Соответствует ли срок договора требованиям закона, и могут ли собственники расторгнуть договор с соблюдением срока уведомления и без штрафа?		
Будете ли вы сообщать о передаче работ компаниям, принадлежащим вам или застройщику?		

Полномочия и соответствие требованиям (10 %)

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Есть ли у вас и у человека, который будет вести наш дом, лицензия или сертификат, которые требуются в нашей стране (если требуются), и покажете ли вы нам номер?		
Застрахованы ли вы на случай профессиональной ответственности и ущерба от недобросовестных действий своих сотрудников, и покажете ли вы нам полис?		
Состоите ли вы в профессиональной ассоциации с кодексом поведения, который могут прочитать собственники?		

Обращение с деньгами (20 %)

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Будут ли деньги нашего дома храниться на отдельном счёте на имя объединения собственников, без смешения с вашими собственными средствами?		
Смогут ли собственники в любой момент увидеть онлайн выписку по счёту и то, кто сколько должен? (цифровой, необязательный, половинный вес)		

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Будете ли вы каждый месяц передавать собственникам отчёт о поступлениях и расходах в заранее оговорённый срок?		
Будет ли отчётность раз в год проверять кто-то, кто от вас не зависит?		

Отчётность и управление (10 %)

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Будете ли вы передавать годовую смету и годовой отчёт вовремя и в виде, понятном собственнику?		
Будете ли вы вести полный архив протоколов и решений, к которому имеет доступ любой собственник?		
Будут ли документы, протоколы и договоры храниться в кабинете для собственников и совета дома, а не во вложениях к письмам? (цифровой, необязательный, половинный вес)		
Поддерживаете ли вы онлайн-голосование или дистанционное участие в собраниях, если это допускает закон? (цифровой, необязательный, половинный вес)		

Обслуживание и реакция (10 %)

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Закрепите ли вы за нашим домом конкретного управляющего, и сколько домов или квартир ведёт этот человек?		
Есть ли у вас дублирующий сотрудник и канал связи в нерабочее время на случай прорыва труб, остановки лифта и отключения электричества?		
Будут ли обращения регистрироваться с номером, и сможет ли житель видеть их статус? (цифровой, необязательный, половинный вес)		
Будете ли вы каждый месяц отчитываться перед советом дома о сроках реагирования и решения вопросов?		

Готовность к приёму дома (15 %)

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Примете ли вы от застройщика или прежней управляющей компании общее имущество, ключи и техническую документацию по подписанному акту?		
Будете ли вы вести учёт недостатков и гарантийных требований со сроками и добиваться их исполнения от подрядчика?		
Соберёте ли вы и сохраните ли исполнительную документацию и технический паспорт нашего дома?		
Смогут ли собственники видеть, какие недостатки устраняются и на каком этапе находится их устранение? (цифровой, необязательный, половинный вес)		

Прозрачность цены (5 %)

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Расписана ли ваша плата по статьям, и записано ли, что в неё входит?		
Названы ли заранее дополнительные платежи и процент от стоимости крупных работ без неопределённых доплат?		
Привязано ли ежегодное повышение к названному индексу или предельному размеру, и покажете ли вы фактический объём работ за прошлый год, чтобы предложения можно было сравнить на равных условиях?		

Подтверждения (5 %)

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Можете ли вы предоставить рекомендации клиентов из домов схожего размера и возраста и сообщить, сколько лет вы работаете на рынке?		
Покажете ли вы нам вживую, что на самом деле видят собственники и жители? (цифровой, необязательный, половинный вес)		

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Знаете ли вы и скажете ли нам, сколько собственников реально пользуются онлайн-оплатой и приложением? (цифровой, необязательный, половинный вес)		

Плата за услуги

Статья	Сумма	Примечания
Ежемесячная плата за управление		
Бухгалтерский учёт и годовой отчёт		
Передача дома и подготовка до заселения собственников		
Дополнительные услуги (почасовая ставка)		
Процент от стоимости крупных работ		
Ежегодное повышение и его индекс		
Плата при досрочном расторжении договора		

Как будут оцениваться предложения

1. Независимость: 25 %
2. Полномочия и соответствие требованиям: 10 %
3. Обращение с деньгами: 20 %
4. Отчётность и управление: 10 %
5. Обслуживание и реакция: 10 %
6. Готовность к приёму дома: 15 %
7. Прозрачность цены: 5 %
8. Подтверждения: 5 %

Заявление о независимости

☐ У участника нет имущественной, финансовой или родственной связи с застройщиком, продавцами квартир или теми, кто принимает решения за собственников, кроме указанных ниже.

☐ Участник письменно сообщит о любом подрядчике, которому передаёт работы и в котором заинтересован он сам или застройщик.

☐ Связи, о которых нужно сообщить (если их нет, напишите «нет»):

Рекомендации

Дом или клиент	Количество квартир / лет в управлении	Контакт
1		
2		
3		

От застройщика (ФИО, должность, дата)

Подпись

От участника (ФИО, должность, дата)

Подпись

Этот шаблон — общая информация, а не юридическая консультация. Он не описывает право какой-либо страны. Попросите юриста сверить его с вашим проектом до отправки.