ЗАПРОС ПРЕДЛОЖЕНИЙ: УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ДЛЯ НАШЕГО ДОМА

Направляют собственники или совет дома. Попросите юриста или нотариуса прочитать его до отправки.

Объединение собственников и дом:

Адрес:

Количество квартир и помещений:

Нынешняя управляющая компания (если есть):

Контакт для вопросов и предложений:

Срок подачи предложений:

Дата направления:

Как подать предложение

1. Ответьте на каждый вопрос. Вместо пустой строки напишите «не предлагается».
2. Отправьте предложение на указанный выше контакт до окончания срока. Предложения, поданные позже, могут не рассматриваться.
3. Приложите образец договора, страховой полис и лицензию или сертификат, которые требуются от вас.
4. Мы сравниваем предложения по приведённым ниже критериям и весам. Самая низкая цена сама по себе не побеждает.
5. Мы собираем не менее трёх предложений и показываем их только тем, кто принимает решение за собственников.

Условия договора, которые мы просим указать

1. Срок договора, срок уведомления для каждой стороны и любая плата или условие при досрочном расторжении.
2. Какие обязанности закон страны возлагает на управляющую компанию, какие из них вы выполняете для нас и как вы покажете, что выполняете.
3. Что вы передадите следующей управляющей компании по окончании договора, в каком виде и в какой срок.

Полномочия и соответствие требованиям (15 %)

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?		

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
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)		
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 (15 %)

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)		

Вопрос	Ответ участника	Оценка (собственники)
Поддерживаете ли вы онлайн-голосование или дистанционное участие в собраниях, если это допускает закон? (цифровой, необязательный, половинный вес)		

Обслуживание и реакция (15 %)

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 (10 %)

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)		

Независимость (10 %)

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?		

Прозрачность цены (10 %)

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		
Дополнительные услуги (почасовая ставка)		
Процент от стоимости крупных работ		
Подготовка и приём дел от прежней управляющей компании		
Ежегодное повышение и его индекс		
Плата при досрочном расторжении договора		

Как будут оцениваться предложения

1. Полномочия и соответствие требованиям: 15 %
2. Обращение с деньгами: 20 %
3. Отчётность и управление: 15 %
4. Обслуживание и реакция: 15 %
5. Готовность к приёму дома: 10 %
6. Независимость: 10 %
7. Прозрачность цены: 10 %
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 собственников (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 или нотариуса сверить его с вашими учредительными документами до отправки.