

RAZPIS: UPRAVNIK ZA NOVO STAVBO

Izda investitor pred primopredajo. Pred pošiljanjem naj ga prebere odvetnik.

Projekt in naslov:

Investitor:

Število posameznih delov:

Predviden datum primopredaje:

Stik za vprašanja in ponudbe:

Rok za oddajo ponudb:

Datum izdaje:

Načela tega razpisa

1. Upravnik dela za skupnost etažnih lastnikov. Izbran je zato, da ga lastniki obdržijo, ne da ga zamenjajo na prvem zboru.
2. Trajanje pogodbe in pravica lastnikov, da jo odpovedo, ostaneta v mejah, ki jih dopušča zakon, ponudniki pa to morajo sprejeti.
3. Vsako nadomestilo je razčlenjeno in ga je mogoče pokazati kupcem, preden podpišejo.
4. Upravnik skupne dele in tehnično dokumentacijo prevzame s podpisanim primopredajnim zapisnikom in vodi seznam odprtih napak z roki.
5. Ponudnik razkrije vsako povezavo z investitorjem in osebami, ki odločajo v imenu lastnikov.

Kako oddati ponudbo

1. Odgovorite na vsa vprašanja. Namesto praznega polja zapišite »ni v ponudbi«.
2. Ponudbo pošljite na zgornji stik do navedenega roka.
3. Priložite vzorec pogodbe, potrdilo o zavarovanju ter licenco ali potrdilo, ki velja za vas.
4. Ponudbe se ocenjujejo po spodnjih merilih in utežeh, pri čemer ima neodvisnost od investitorja največjo težo.
5. Investitor vse ponudbe obravnava zaupno, ožji izbor pa predstavi prvemu zboru lastnikov.

Primopredaja in odločitev lastnikov

1. Sprejemate, da lahko lastniki pogodbo pregledajo, ko prevzamejo nadzor, v obsegu, ki ga dopušča zakonodaja države.
2. Sodelovali boste pri primopredaji: prenosu dokumentacije, sredstev, pogodb in garancij skupnosti.
3. Navedite vse licence ali vpise, ki jih zakonodaja države zahteva od vas in od upravnika, ki ga boste določili za stavbo.

Neodvisnost (25 %)

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali pisno razkrijete vsako lastniško, finančno ali družinsko povezavo z investitorjem, prodajalci posameznih delov ali osebami, ki odločajo v imenu lastnikov?		
Ali je trajanje pogodbe v mejah, ki jih dopušča zakon, in ali jo lahko lastniki odpovedo z odpovednim rokom brez kazni?		
Ali boste razkrili, kadar dela dodelite podjetjem, ki so v vaši lasti ali lasti investitorja?		

Dovoljenja in skladnost (10 %)

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali vi in oseba, ki bo vodila našo stavbo, imata licenco ali potrdilo, ki se pri nas zahteva (če se sploh), in nam boste pokazali številko?		
Ali imate zavarovanje poklicne odgovornosti in zavarovanje za primer poneverbe ter nam boste pokazali potrdilo?		
Ali ste član strokovnega združenja s kodeksom ravnanja, ki ga lahko preberejo lastniki?		

Ravnanje z denarjem (20 %)

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali bo denar naše stavbe voden na ločenem računu na ime skupnosti etažnih lastnikov in nikoli pomešan z vašim lastnim denarjem?		
Ali bodo lastniki lahko prek spleta kadar koli videli izpisek z računa in kdo koliko dolguje? (digitalno, neobvezno, polovična utež)		
Ali boste lastnikom vsak mesec v določenem roku zagotovili izkaz prihodkov in odhodkov?		
Ali bo računovodske izkaze enkrat letno pregledal nekdo, ki je od vas neodvisen?		

Poročanje in upravljanje (10 %)

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali boste letni finančni načrt in letni obračun izročili pravočasno in v obliki, ki jo lastnik razume?		

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali boste vodili popoln arhiv zapisnikov in sklepov, do katerega ima dostop vsak lastnik?		
Ali bodo dokumenti, zapisniki in pogodbe shranjeni na portalu za lastnike in odbor, ne pa v priponkah e-pošte? (digitalno, neobvezno, polovična utež)		
Ali omogočate spletno glasovanje ali sodelovanje na daljavo na zborih, kjer to zakon dopušča? (digitalno, neobvezno, polovična utež)		

Storitve in odzivnost (10 %)

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali boste za našo stavbo določili poimensko znanega upravnika in koliko stavb ali posameznih delov ta oseba vodi?		
Ali imate nadomestno osebo in pot za klic zunaj delovnega časa, ko počijo cevi, obstane dvigalo ali zmanjka elektrike?		
Ali se bodo zahtevki beležili z referenčno številko in ali bo stanovalec lahko videl njihovo stanje? (digitalno, neobvezno, polovična utež)		
Ali boste odboru vsak mesec poročali o časih odziva in reševanja?		

Pripravljenost na primopredajo (15 %)

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali boste od investitorja ali prejšnjega upravnika skupne dele, ključe in tehnično dokumentacijo prevzeli s podpisanim primopredajnim zapisnikom?		
Ali boste spremljali napake in garancijske zahteve z roki ter jih uveljavljali pri izvajalcu?		
Ali boste zbrali in hranili projekt izvedenih del in tehnično dokumentacijo naše stavbe?		
Ali bodo lastniki lahko videli napake, ki se odpravljajo, skupaj z njihovim stanjem? (digitalno, neobvezno, polovična utež)		

Pregledne cene (5 %)

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali je vaše nadomestilo razčlenjeno in je pisno navedeno, kaj vključuje?		
Ali so doplačila in morebitni odstotek, zaračunan pri večjih delih, navedeni vnaprej, brez neomejenih dodatkov?		
Ali je letno povečanje vezano na naveden indeks ali zgornjo mejo in ali boste pokazali dejanske stroške za preteklo leto, da bo ponudbe mogoče pošteno primerjati?		

Dokazila (5 %)

Vprašanje	Odgovor ponudnika	Ocena (lastniki)
Ali lahko navedete reference iz stavb podobne velikosti in starosti ter poveste, koliko let že poslužete?		
Ali nam boste v živo predstavili to, kar dejansko vidijo lastniki in stanovalci? (digitalno, neobvezno, polovična utež)		
Ali veste in nam boste povedali, koliko lastnikov dejansko uporablja spletno plačevanje in aplikacijo? (digitalno, neobvezno, polovična utež)		

Nadomestila

Postavka	Znesek	Opombe
Mesečno nadomestilo za upravljanje		
Računovodstvo in letni obračun		
Primopredaja in vzpostavitev pred vselitvijo lastnikov		
Dodatne storitve (urna postavka)		
Delež, zaračunan pri večjih delih		
Letno povečanje in indeks, na katerega je vezano		

Postavka	Znesek	Opombe
Nadomestilo ob predčasnem prenehanju pogodbe		

Kako bodo ponudbe ocenjene

1. Neodvisnost: 25 %
2. Dovoljenja in skladnost: 10 %
3. Ravnanje z denarjem: 20 %
4. Poročanje in upravljanje: 10 %
5. Storitve in odzivnost: 10 %
6. Pripravljenost na primopredajo: 15 %
7. Pregledne cene: 5 %
8. Dokazila: 5 %

Izjava o neodvisnosti

- ☐ Ponudnik nima lastniške, finančne ali družinske povezave z investitorjem, prodajalci posameznih delov ali osebami, ki odločajo v imenu lastnikov, razen tistih, ki so navedene spodaj.
- ☐ Ponudnik bo pisno razkril vsakega izvajalca, ki mu dodeli delo in v katerem ima ponudnik ali investitor interes.
- ☐ Povezave, ki jih je treba razkriti (če jih ni, zapišite »ni«):

Reference

Stavba ali naročnik	Posamezni deli in leta upravljanja	Stik
1		
2		
3		

Za investitorja (ime, vloga, datum)

Za ponudnika (ime, vloga, datum)

Podpis

Podpis

Ta vzorec vsebuje splošne informacije in ni pravni nasvet. Ne opisuje zakonodaje nobene države. Pred pošiljanjem naj ga odvetnik preveri glede na vaš projekt.