ZAHTEV ZA PONUDU: FIRMA ZA UPRAVLJANJE NAŠOM ZGRADOM

Šalju vlasnici ili odbor vlasnika. Neka ga advokat ili notar pročita pre slanja.

Stambena zajednica i zgrada:

Adresa:

Broj stanova:

Dosadašnji upravnik (ako postoji):

Kontakt za pitanja i ponude:

Rok za ponude:

Datum izdavanja:

Kako se podnosi ponuda

1. Odgovorite na svako pitanje. Umesto praznog reda upišite „ne nudi se“.
2. Ponudu pošaljite na gore navedeni kontakt do isteka roka. Ponude koje stignu kasnije ne moraju biti razmotrene.
3. Priložite uzorak ugovora, potvrdu o osiguranju i odgovarajuću licencu ili sertifikat.
4. Ponude upoređujemo prema merilima i težinama navedenim ispod. Najniža cena sama po sebi nije presudna.
5. Prikupljamo najmanje tri ponude i delimo ih samo sa licima koja odlučuju u ime vlasnika.

Uslovi ugovora koje tražimo da navedete

1. Trajanje ugovora, otkazni rok za svaku stranu i svaka naknada ili uslov za raskid pre roka.
2. Koje dužnosti zakon zemlje stavlja na upravnika i koje od njih obavljate za nas, kao i kako ćete nam pokazati da ih obavljate.
3. Šta ćete na kraju ugovora predati sledećem upravniku, u kom obliku i u kom roku.

Licence i usklađenost sa propisima (15 %)

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Da li vi i osoba koja će upravljati našom zgradom imate licencu ili sertifikat koji se kod nas zahteva (ako se zahteva) i da li ćete nam pokazati broj?		
Da li imate osiguranje od profesionalne odgovornosti i osiguranje od zloupotreba zaposlenih (krađa, pronevera) i da li ćete nam pokazati potvrdu o osiguranju?		
Da li ste član stručnog udruženja čiji kodeks ponašanja vlasnici mogu da pročitaju?		

Postupanje sa novcem (20 %)

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Da li će se novac naše zgrade držati na posebnom računu na ime stambene zajednice, nikada pomešan sa vašim sopstvenim sredstvima?		
Hoće li vlasnici moći da u svako doba na internetu vide izvod sa računa i ko šta duguje? (digitalno, nije obavezno, upola manja težina)		
Hoćete li vlasnicima svakog meseca dostavljati pregled prihoda i rashoda, u unapred utvrđenom roku?		
Hoće li račune jednom godišnje pregledati neko ko je nezavisan od vas?		

Izveštavanje i odlučivanje (15 %)

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Hoćete li godišnji budžet i godišnji obračun predavati na vreme i u obliku koji vlasnik može da pročita?		
Hoćete li voditi potpunu arhivu zapisnika i odluka kojoj svaki vlasnik može da pristupi?		
Hoće li se dokumenti, zapisnici i ugovori čuvati na portalu za vlasnike i odbor vlasnika, umesto u prilozima e-pošte? (digitalno, nije obavezno, upola manja težina)		
Da li omogućavate glasanje na internetu ili učešće na daljinu na sednicama, tamo gde zakon to dozvoljava? (digitalno, nije obavezno, upola manja težina)		

Usluga i brzina odgovora (15 %)

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Hoćete li za našu zgradu odrediti konkretnog upravnika i reći nam koliko zgrada ili stanova ta osoba vodi?		
Da li imate zamenika i način da vas dobijemo van radnog vremena kada pukne cev, stane lift ili nestane struje?		
Hoće li se zahtevi evidentirati pod brojem i hoće li stanar moći da vidi njihov status? (digitalno, nije obavezno, upola manja težina)		

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Hoćete li svakog meseca izveštavati odbor vlasnika o vremenu odgovora i rešavanja?		

Spremnost za primopredaju (10 %)

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Hoćete li od investitora ili prethodnog upravnika preuzeti zajedničke delove, ključeve i tehnička dokumenta potpisanim zapisnikom o primopredaji?		
Hoćete li pratiti nedostatke i rokove i podnositi garantne zahteve izvođaču?		
Hoćete li prikupiti i čuvati projekat izvedenog stanja i tehničku dokumentaciju naše zgrade?		
Hoće li vlasnici moći da vide nedostatke koji se otklanjaju, zajedno sa njihovim statusom? (digitalno, nije obavezno, upola manja težina)		

Nezavisnost (10 %)

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Da li pismeno prijavljujete svaku vlasničku, finansijsku ili porodičnu vezu sa investitorom, prodavcima stanova ili licima koja odlučuju u ime vlasnika?		
Da li je trajanje ugovora u granicama onoga što zakon dozvoljava i mogu li vlasnici da ga otkažu uz otkazni rok, bez kazne?		
Hoćete li prijaviti kada poverite posao firmama koje su u vašem ili investitorovom vlasništvu?		

Jasna cena (10 %)

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Da li je vaša naknada razrađena po stavkama, uz jasno navedeno šta je njome obuhvaćeno?		
Da li su dodatni troškovi i procenat koji se obračunava na veće radove navedeni unapred, bez neograničenih dodataka?		
Da li je godišnje povećanje vezano za naveden indeks ili gornju granicu i hoćete li pokazati stvarni obim posla iz prošle godine, kako bi se ponude mogle porediti na istoj osnovi?		

Dokazi (5 %)

Pitanje	Odgovor ponuđača	Ocena (vlasnici)
Možete li da navedete reference za zgrade slične veličine i starosti i da kažete koliko godina poslujete?		
Hoćete li nam pokazati demo uživo onoga što vlasnici i stanari zaista vide? (digitalno, nije obavezno, upola manja težina)		
Da li znate koliko vlasnika zaista koristi plaćanje na internetu i aplikaciju i hoćete li nam taj podatak saopštiti? (digitalno, nije obavezno, upola manja težina)		

Naknade

Stavka	Iznos	Napomene
Mesečna naknada za upravljanje		
Knjigovodstvo i godišnji obračun		
Dodatne usluge (cena po satu)		
Procenat koji se obračunava na veće radove		
Uvođenje u posao i preuzimanje od prethodnog upravnika		
Godišnje povećanje i indeks na koji se vezuje		
Naknada ako ugovor prestane pre roka		

Kako će ponude biti ocenjene

1. Licence i usklađenost sa propisima: 15 %
2. Postupanje sa novcem: 20 %
3. Izveštavanje i odlučivanje: 15 %
4. Usluga i brzina odgovora: 15 %
5. Spremnost za primopredaju: 10 %
6. Nezavisnost: 10 %
7. Jasna cena: 10 %
8. Dokazi: 5 %

Izjava o nezavisnosti

- ☐ Ponuđač nema vlasničku, finansijsku ili porodičnu vezu sa investitorom, prodavcima stanova ni sa licima koja odlučuju u ime vlasnika, osim onih koje su navedene ispod.
- ☐ Ponuđač će pismeno prijaviti svakog izvođača kome poverava posao ako je ponuđač ili investitor povezan s tim izvođačem.
- ☐ Veze koje se prijavljuju (upišite „nema“ ako ih nema):

Preporuke

Zgrada ili klijent	Broj stanova i broj godina upravljanja	Kontakt
1		
2		
3		

Za vlasnike (ime, funkcija, datum)

Potpis

Za ponuđača (ime, funkcija, datum)

Potpis

Ovaj obrazac sadrži opšte informacije, a ne pravni savet. On ne opisuje zakon nijedne zemlje. Neka ga advokat ili notar uporedi sa pravilima vlasnika pre nego što ga pošaljete.