

HỒ SƠ MỜI THẦU: ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CHO TÒA NHÀ MỚI

Do chủ đầu tư phát hành trước khi bàn giao. Hãy nhờ luật sư đọc trước khi gửi đi.

Dự án và địa chỉ:

Chủ đầu tư:

Số căn hộ:

Ngày dự kiến bàn giao:

Đầu mỗi giải đáp thắc mắc và nhận đề xuất:

Hạn nộp đề xuất:

Ngày phát hành:

Nguyên tắc của đợt mời thầu này

- Đơn vị quản lý làm việc cho Ban quản trị và các chủ sở hữu. Mục tiêu là chọn đơn vị mà chủ sở hữu muốn tiếp tục thuê lâu dài, thay vì phải xem xét thay thế ngay tại hội nghị đầu tiên.
- Thời hạn hợp đồng và quyền chấm dứt hợp đồng của chủ sở hữu nằm trong phạm vi pháp luật cho phép, và các đơn vị dự thầu phải chấp nhận điều đó.
- Mọi khoản phí được tách thành từng khoản và có thể cho người mua xem trước khi họ ký.
- Đơn vị quản lý tiếp nhận phần sở hữu chung và hồ sơ kỹ thuật bằng biên bản bàn giao có ký, đồng thời giữ danh sách các lỗi chưa xử lý kèm thời hạn.
- Đơn vị dự thầu khai mọi mối liên hệ với chủ đầu tư và với những người quyết định thay mặt các chủ sở hữu.

Cách nộp đề xuất

- Hãy trả lời mọi câu hỏi. Ghi "không cung cấp" thay vì để trống bất kỳ mục nào.
- Gửi đề xuất của quý công ty cho đầu mỗi nêu trên trước hạn nộp.
- Đính kèm hợp đồng mẫu, giấy chứng nhận bảo hiểm và giấy phép hoặc chứng chỉ áp dụng cho quý công ty.
- Các đề xuất được chấm theo tiêu chí và trọng số dưới đây, trong đó tính độc lập với chủ đầu tư có trọng số cao nhất.
- Chủ đầu tư giữ bí mật mọi đề xuất và chia sẻ danh sách rút gọn tại hội nghị nhà chung cư đầu tiên.

Bàn giao và quyết định của chủ sở hữu

- Quý công ty chấp nhận rằng chủ sở hữu có thể xem xét lại hợp đồng khi họ nhận quyền kiểm soát, trong phạm vi pháp luật của quốc gia cho phép.
- Quý công ty sẽ hỗ trợ bàn giao: chuyển giao hồ sơ, quỹ, hợp đồng và bảo hành của Ban quản trị.
- Hãy nêu mọi giấy phép hoặc đăng ký mà pháp luật của quốc gia đòi hỏi ở quý công ty và ở người quản lý quý công ty sẽ chỉ định cho tòa nhà.

Tính độc lập (25 %)

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Quý công ty có khai bằng văn bản mọi mối liên hệ về sở hữu, tài chính hoặc gia đình với chủ đầu tư, người bán căn hộ hoặc những người quyết định thay mặt chủ sở hữu không?		
Thời hạn hợp đồng có nằm trong mức pháp luật cho phép không, và chủ sở hữu có chấm dứt được bằng cách báo trước mà không bị phạt không?		
Quý công ty có công khai khi giao việc cho các công ty do chính quý công ty hoặc chủ đầu tư làm chủ không?		

Giấy phép, chứng chỉ và tuân thủ (10 %)

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Quý công ty và người sẽ phụ trách tòa nhà của chúng tôi có giấy phép hoặc chứng chỉ theo quy định nơi chúng tôi ở (nếu có) không, và quý công ty có sẵn sàng cho chúng tôi xem số giấy phép không?		
Quý công ty có bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và bảo hiểm rủi ro gian lận, biến thủ của nhân viên không, và có sẵn sàng cho chúng tôi xem giấy chứng nhận bảo hiểm không?		
Quý công ty có là thành viên của một hiệp hội nghề nghiệp có quy tắc ứng xử mà chủ sở hữu đọc được không?		

Quản lý tiền (20 %)

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Tiền của tòa nhà chúng tôi có được giữ trong tài khoản riêng đứng tên Ban quản trị, không bao giờ lẫn với tiền của quý công ty không?		
Chủ sở hữu có xem được sao kê ngân hàng và ai còn nợ khoản nào trực tuyến, vào bất cứ lúc nào không? (số hóa, tùy chọn, trọng số bằng một nửa)		

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Quý công ty có cung cấp cho chủ sở hữu báo cáo thu chi mỗi tháng, trong một số ngày cố định không?		
Sổ sách có được một bên độc lập với quý công ty rà soát mỗi năm một lần không?		

Báo cáo và quản trị (10 %)

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Quý công ty có giao dự toán năm và báo cáo tài chính cuối năm đúng hạn, ở dạng chủ sở hữu đọc được không?		
Quý công ty có lưu trữ đầy đủ biên bản và nghị quyết mà bất kỳ chủ sở hữu nào cũng truy cập được không?		
Tài liệu, biên bản và hợp đồng có được lưu trên cổng thông tin dành cho chủ sở hữu và Ban quản trị, thay vì tệp đính kèm e-mail không? (số hóa, tùy chọn, trọng số bằng một nửa)		
Quý công ty có hỗ trợ biểu quyết trực tuyến hoặc tham dự họp từ xa, khi pháp luật cho phép không? (số hóa, tùy chọn, trọng số bằng một nửa)		

Dịch vụ và phản hồi (10 %)

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Quý công ty có chỉ định một người quản lý cụ thể cho tòa nhà của chúng tôi không, và người đó đang phụ trách bao nhiêu tòa nhà hoặc căn hộ?		
Quý công ty có người dự phòng và đường dây ngoài giờ cho sự cố vỡ ống nước, thang máy và mất điện không?		
Các yêu cầu có được ghi nhận kèm mã tiếp nhận không, và cư dân có xem được tình trạng xử lý không? (số hóa, tùy chọn, trọng số bằng một nửa)		
Quý công ty có báo cáo thời gian phản hồi và thời gian xử lý cho Ban quản trị mỗi tháng không?		

Sẵn sàng tiếp nhận bàn giao (15 %)

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Quý công ty có tiếp nhận phần sở hữu chung, chìa khóa và hồ sơ kỹ thuật từ chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý trước đó bằng biên bản bàn giao có ký không?		
Quý công ty có theo dõi lỗi và yêu cầu bảo hành theo thời hạn, và đôn đốc nhà thầu xử lý không?		
Quý công ty có thu thập và lưu giữ bản vẽ hoàn công và hồ sơ kỹ thuật của tòa nhà chúng tôi không?		
Chủ sở hữu có xem được các lỗi đang được xử lý, kèm tình trạng không? (số hóa, tùy chọn, trọng số bằng một nửa)		

Minh bạch về giá (5 %)

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Mức phí của quý công ty có được tách thành từng khoản, và những gì đã bao gồm có được ghi rõ không?		
Các khoản phát sinh và phần trăm thu trên công việc sửa chữa lớn có được nêu rõ từ đầu, không có khoản cộng thêm không giới hạn không?		
Mức tăng hằng năm có gắn với một chỉ số hoặc mức trần được nêu rõ không, và quý công ty có cho xem khối lượng công việc thực tế của năm trước để các đề xuất so sánh được trên cùng một cơ sở không?		

Bảng chứng thực tế (5 %)

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Quý công ty có cung cấp được thông tin tham chiếu từ các tòa nhà có quy mô và thời gian đưa vào sử dụng tương đương, đồng thời cho biết đã hoạt động bao nhiêu năm không?		
Quý công ty có sẵn sàng cho chúng tôi xem bản demo trực tiếp về những gì chủ sở hữu và cư dân thực sự nhìn thấy không? (số hóa, tùy chọn, trọng số bằng một nửa)		

Câu hỏi	Trả lời của đơn vị dự thầu	Điểm (chủ sở hữu chấm)
Quý công ty có biết, và có cho chúng tôi biết, thực tế có bao nhiêu chủ sở hữu dùng thanh toán trực tuyến và ứng dụng không? (số hóa, tùy chọn, trọng số bằng một nửa)		

Mức phí

Khoản mục	Số tiền	Ghi chú
Phí quản lý hằng tháng		
Kế toán và báo cáo tài chính năm		
Bàn giao và thiết lập trước khi chủ sở hữu dọn vào		
Dịch vụ phát sinh (đơn giá theo giờ)		
Tỷ lệ thu trên công việc sửa chữa lớn		
Mức tăng hằng năm và chỉ số áp dụng		
Khoản phải trả nếu chấm dứt hợp đồng sớm		

Cách chấm điểm các đề xuất

1. Tính độc lập: 25 %
2. Giấy phép, chứng chỉ và tuân thủ: 10 %
3. Quản lý tiền: 20 %
4. Báo cáo và quản trị: 10 %
5. Dịch vụ và phản hồi: 10 %
6. Sẵn sàng tiếp nhận bàn giao: 15 %
7. Minh bạch về giá: 5 %
8. Bằng chứng thực tế: 5 %

Cam kết về tính độc lập

- ☐ Đơn vị dự thầu không có mối liên hệ về sở hữu, tài chính hoặc gia đình với chủ đầu tư, người bán căn hộ hoặc những người quyết định thay mặt các chủ sở hữu, trừ các trường hợp nêu dưới đây.
- ☐ Đơn vị dự thầu sẽ công khai bằng văn bản mọi nhà thầu mà mình giao việc nếu mình hoặc chủ đầu tư có lợi ích trong nhà thầu đó.
- ☐ Các mối liên hệ cần khai (ghi “không có” nếu không có):

Khách hàng tham chiếu

Tòa nhà hoặc khách hàng	Số căn hộ và số năm quản lý	Liên hệ
1		
2		
3		

Đại diện chủ đầu tư (họ tên, chức vụ, ngày)

Đại diện đơn vị dự thầu (họ tên, chức vụ, ngày)

Chữ ký

Chữ ký

Mẫu này là thông tin chung, không phải tư vấn pháp lý. Mẫu không mô tả pháp luật của bất kỳ quốc gia nào. Hãy nhờ luật sư đối chiếu với dự án của bạn trước khi gửi.