

המדריך השלם לניהול ועד בית

מדריך צעד אחד צעד לכל הטיפים החשובים לניהול ועד בית ולהתנהלות מול חברת הניהול

* כל הזכויות שמורות ל-"קבוצת פז אחזקות"

תוכן עניינים

הקדמה	1 - 2
הסיפור שלי	3
מידע על מערכות הבניין	4 - 11
נושאים נוספים	12 - 17
טיפים להתנהלות מול חברת ניהול	18 - 20
הצעה מפתה עבורך	21

הקדמה

- האם אתם מכירים את כל המערכות הקיימות אצלכם בבניין?
- האם אתם יודעים מה תדירות הטיפולים הנדרשת של המערכות ע"פ חוק?
- האם אתם יודעים לפי איזה תקנים נדרש לבדוק חלק מהמערכות?
- הידעת? בניין שלא מתוחזק בצורה נכונה וע"פ התקנים גורם **לבלאי ושחיקה מהירה במערכות הבניין** אשר עלול לגרום **לתקלות שעלולות לעלות לדיירים בעשרות אלפי שקלים.**
- בין אם טופלתם ע"י חברת ניהול בעבר ולא הייתם מרוצים או שאתם טיפלתם בעצמכם עד היום וכעת החלטתם לעבור לחברת ניהול, חשוב שתדעו לגבי אופן הטיפול במערכות הקיימות בבניין ולוודא שאכן כל המערכות שלכם מטופלות במועד ובזמן.



הקדמה

- במסגרת עבודה שוטפת מול ועדי בתים נתקלנו לא פעם **בחוסר ידע** של נציגות הבניין בכל מה שקשור **לתפעול ותחזוקה נכונה** של כלל מערכות הבניין המודרני.
- אנו כמובן לא מצפים שוועד הבית ידע לתפעל ולתחזק את המערכות בעצמו, אך חשוב **שוועד הבית יכיר לפחות את המערכות הקיימות** בבניין ואת **סוגי הטיפול הנדרשים ע"פ החוק**, וזאת על מנת שיוכל לבצע **מעקב אחר חברת הניהול** שאכן היא מבצעת את הטיפולים ואת מה שהתחייבה.
- לצערנו, לא פעם קיבלנו בניינים לניהולינו, אשר המערכות לא עברו כלל טיפולים, וזאת מאחר וועד הבניין לא היה מודע מה נדרש לעשות או לחילופין חברת הניהול שטיפלה בבניין לא ביצעה את עבודתה כנדרש.
- לכן החלטתי לרכז לכם במדריך תמציתי וממוקד זה מידע על מערכות הקיימות בבניין המודרני, תדירות הבדיקות הנדרשות וכן טיפים להתנהלות מול כל חברת ניהול אשר עימה תחליטו לעבוד ואשר יכולים לחסוך לכם עוגמת נפש ואובדן כספים בהתנהלות מול חברת ניהול.
- המידע במדריך זה הינו על סמך הניסיון המקצועי שלנו בלבד, אין באמור במדריך זה למצות את כל המידע המשפטי והחוקי הנדרש לניהול בניין ע"י ועד הבית ו/או חברת הניהול..

מקווה שמדריך זה יהיה לכם לעזרה, אנחנו לשירותכם לכל שאלה או הבהרה.

אלעד קונפינו- פז אחזקות



הסיפור שלי



שמי אלעד קונפינו ואני הבעלים והמנכ"ל של קבוצת פז אחזקות. אני נשוי, אבא לילדים וגר בראשון לציון.

קבוצת פז אחזקות הוקמה בשנת 2008 ואוטוטו אנו פעילים כבר 11 שנים. בתחילת דרכו של העסק הקבוצה ניהלה מספר בניינים בודדים אך עם השנים והניסיון שצברנו בחברה וכמובן המלצות שהגיעו מלקוחות קיימים אנו מנהלים היום עשרות בניינים באזור השפלה (ראשון לציון, חולון, נס ציונה, רחובות, באר יעקב) והמרכז (ת"א, ר"ג, גבעתיים, הרצליה) עם צוות עובדים גדול וקבלני משנה. הקבוצה ואני בפרט שמים דגש מיוחד על מתן שירות ברמה גבוהה וזמני תגובה מהירים, כי זה הבסיס להצלחה של חברת ניהול בעידן של תחרות גבוהה בשוק. אם הגעתם עד לפה, אני מניח שאתם מחפשים חברת ניהול שתוכלו לסמוך עליה (בעידן של היום, קיימות הרבה חברות ניהול שקשה לסמוך עליהן או שנופלות ומשאירות בניינים עם חובות) לוותק וניסיון של חברת ניהול יש ערך! כולי תקווה שמדריך זה יתרום לידע ולניסיון שלכם בהתנהלות מול הגופים החיצוניים אשר נותנים שירותים לבניין.

פז אחזקות
אלעד קונפינו- מנכ"ל
050-8556355

מידע על מערכות הבניין- מעליות

בדיקה בטיחות תקופתית:

- ע"פ החוק חובה לבצע בדיקת בטיחות של המעלית אחת ל 6 חודשים, אי ביצוע בדיקה כזו מהווה **עבירה פלילית**, האחריות הינה על בעל המעלית.
- אישור לכך שהמעלית נבדקה הוא באמצעות המדבקה הצהובה שנמצאת במעלית



- הבדיקה מתבצעת ע"י בודק מוסמך למעליות, את תוצאות בדיקת המעלית מציין הבודק בדו"ח הנקרא "תסקיר בדיקה". דו"ח זה נשלח לבעל המעלית ולמשרד העבודה העורך מעקב על ביצוע הבדיקות התקופתיות ועל ביצוע התיקונים.

ביצוע תיקונים:

- בעל המעלית אחראי להזמין אנשי שירות למעליות לצורך תיקון הליקויים (ככל וישנן).

טיפול שוטף:

- לצורך טיפול שוטף ותחזוקת מעלית קיימת **חובת התקשרות עם חברת מעליות**.
- עלות האחזקה של מעלית משתנה בין החברה, סוג המעלית (מעלית MRL, מעלית חשמלית, מעלית מכנית) מספר הקומות בבניין וותק המעלית (ככל שהיא יותר ישנה, העלות יותר גבוהה).

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

מידע על מערכות הבניין- תחזוקת גנרטורים

➤ החוק- בכל בניין מעל 9 קומות או 27 מ"ר חייב להיות גנרטור.

➤ גנרטור לבניין נותן רצף אספקה של חשמל במקרה של הפסקות חשמל ודואג לתקינות המערכות כדלקמן:

- המשך תפקוד המעלית, אשר קריטית בבניינים גבוהים.
- תאורה בכניסה לבניין ובחדר המדרגות.
- משאבות מים וספרינקלים.
- מערכות כיבוי אש.

➤ אם יש הפסקת חשמל בבניין הגנרטור הוא זה שמאפשר את תפקוד המערכות בבניין רק תחשבו מה קורה בהפסקת חשמל בחורף כאשר אנשים תקועים במעלית והגנרטור לא תוחזק כראוי??

➤ רק תארו לכם מה עלול לקרות אם יש שריפה ונותק החשמל- כיצד ימשיכו לעבוד מערכות הכיבוי?

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך



מידע על מערכות הבניין- תחזוקת גנרטורים

➤ תחזוקת הגנרטור חייבת להתבצע ע"י גורם מוסמך, במקרה והתגלתה תקלה בגנרטור היא צריכה להיות מתוקנת רק ע"י טכנאי גנרטור מוסמך ובכל הקשור להתעסקות בלוח החשמל, יש צורך להזמין חשמלאי מוסמך.

בדיקות גנרטור

- בדיקה שוטפת- אחת לרבעון, הכוללת הפעלה קצרה של הגנרטור.
- בדיקה תקופתית- אחת לשנה, בדיקה זו כוללת טיפול שוטף במיכל החלפת שמנים ומסננים וכן בדיקה של כלל מערכות הגנרטור.

בתום הטיפול צריכה להיות מדבקה על הגנרטור על ביצוע הטיפול, בנוסף נדרש לקבל אישור תקינות לגנרטור מהטכנאי.

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך



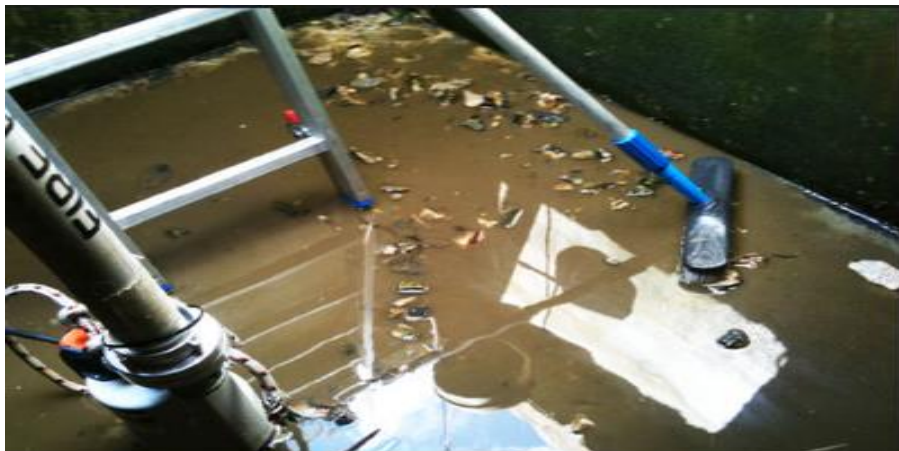
מידע על מערכות הבניין- חיטוי מאגרי מים

- החוק- אחת לשנה נדרש לנקות ולבצע חיטוי של מאגרי המים **בהתאם לתקנת משרד הבריאות 1525 ותקנות מכון התקנים.**
- בכל בניין שבו לפחות חמש קומות, יש מאגר מים.
- מאגרי מים דורשים **טיפול מקצועי** ובאופן שוטף כדי לשמור על **איכות המים.**
- אי ביצוע חיטוי אחת לשנה **עלול ליצור זיהום** כתוצאה מליכלוך במערכות המים של הבניין ולכן **הטיהור הוא קריטי**, מדובר במים **שמגיעים לבית של הדיירים ולמי השתיה.**
- עבודות הניקוי והחיטוי לטיהור המים כוללות כמה שלבים של פעולות. פעולות טיהור המים מתחילות בריקון מאגרי המים, לאחר מכן מתחיל החיטוי והניקוי באמצעות סודיום היפוכלוריט (כל החומרים המשמשים לניקוי ולחיטוי צריכים להיות בהתאם לדרישות ת"י 5438).
- בסיום מלאכת טיהור מים יש להדביק תווית במקום בולט ועליה צריכים להיות רשומים הפרטים של מבצע העבודה, הכתובת שלו, תאריך הניקוי ותאריך הניקוי הבא.

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

סיכום:

- חיטוי מאגרי מים יש לבצע **אחת לשנה.**
- החיטוי יתבצע ע"י **בודק מוסמך** בלבד.



מידע על מערכות הבניין- מערכות כיבוי אש

- במסגרת האחזקה השוטפת של הבניין המשותף, הדגש הגדול ביותר צריך להיות על **מערכת כיבוי אש בבניין**. אירוע החירום החמור ביותר שעלול להתרחש בבניין הוא **התפרצות של שריפה וחס וחלילה גם פגיעה בדיירי הבניין**.
- התחזוקה השנתית של מערכות הכיבוי אש היא יחסית יקרה ביחס לתחזוקות האחרות אך היא מעניקה שקט נפשי ויכולה להיות **מצילת חיים** במקרה של אירוע שריפה.
- כל בדיקות כיבוי האש חייבות להיות מבוצעות ע"י **אנשים מוסמכים בלבד שעברו הכשרות מתאימות במכון התקנים או בכיבוי האש**.

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

מעריב < חדשות < חדשות בארץ

חדשות בארץ

פעוט נהרג בשריפה בבניין מגורים בצפת

כ-19 בני אדם נפצעו במהלך הדליקה בקומת הקרקע בבניין בן שמונה הקומות. פרמדיק מד"א סיפר: "הפעוט הגיע אלינו כשהוא מחוסר הכרה וסובל מכוויות ושאיפת עשן"

אלון חכמון 25/05/2019 13:56 דק' קריאה

מבזקים updates

שריפה פרצה בבניין מגורים בראשון לציון, צוותי כיבוי פועלים לאיתור לכודים

פורסם: 17.03.19 , 17:06

שריפה פרצה בשתי הקומות התחתונות של בניין מגורים ברחוב קאפח בראשון לציון. חמישה צוותי כיבוי אש פועלים במקום לאיתור לכודים ולהשגת שליטה על האש. סיבת הדליקה עדיין לא ידועה.

(אלי סניור)

[מצאתם טעות בכתבה? כתבו לנו](#)

שתף בפייסבוק | הדפסה | שלח כתבה | עיתון לשבועיים מתנה!

מרחבי הרשת




מידע על מערכות הבניין- מערכות כיבוי אש- תקן 129/1

- תקן 129/1 עוסק באישור תקינות ציוד כיבוי אש בבניין.
- בדיקה זו מבוצעת ע"י **תחזוקאי מטפים מורשה** על הציוד כיבוי שנמצא בד"כ בארון כיבוי אש יעודי וכוללת בין היתר:
 - תחזוקת מטפים
 - בדיקת גלגלון
 - בדיקת זרנוק בד 25 מטר
 - בדיקת ארון כיבוי פח/פיברגלס
 - בדיקת מזנקים
 - בדיקת ברזי כיבוי וברזי שריפה.
- בדיקה זו חייבת להתבצע **אחת לשנה ע"פ החוק.**
- במקרה של חוסרים או של ציוד שפג תוקפו נדרש להשלים בהקדם האפשרי, אחרת לא ינתן האישור.
- בתום הבדיקה **יש לקבל אישור תקינות לפי תקן 129/1 אשר תקף לשנה.**

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך



מידע על מערכות הבניין- מערכות כיבוי אש- תקן 1928

➤ תקן 1928 הינו תקן מחייב לבדיקות תחזוקה תקופתיות של מערכות כיבוי אש אשר מבוססות על מים (ספרינקלרים).

➤ בדיקה זו מבוצעת על מערכת הספרינקלרים וכוללת את הבדיקות הבאות:

- בדיקה מקיפה של צנרת הספרינקלרים
- בדיקה מקיפה של פריסת המתזים ומיקומם
- בדיקת רגישות הזרימה למערכות גילוי האש המותקנות
- בדיקת לחצי אוויר בצנרת הספרינקלרים
- בדיקה של הראש המפעיל של המערכת

➤ בדיקה זו חייבת להתבצע **אחת לשנה ע"פ החוק.**

➤ בתום הבדיקה **יש לקבל דו"ח בדיקה ע"פ מפרט הבדיקה שבוצעה בהתאם לתקן ועל אישור תקינות המערכת.**

➤ ביצוע הבדיקות הינו בהתאם לחברות שהוסמכו ע"י מכון התקנים.

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך



מידע על מערכות הבניין- מערכות כיבוי אש- תקן 1220/11

➤ תקן 1220/11 הינו תקן מחייב לבדיקות רכזת גילוי אש.

תקן זה כולל את הבדיקות הבאות:

- בדיקת תקינות של רכזות גילוי אש
- בדיקת תקינות חיבור רגש זרימה / הפעלות / ניתוקים
- בדיקת חייגן
- בדיקת תקינות של גלאי עשן וחום
- בדיקת צופרים / לחצנים / סוללות

➤ בדיקה זו חייבת להתבצע **אחת לשנה ע"פ חוק.**

➤ בתום הבדיקה יש לקבל דו"ח בדיקה ע"פ מפרט הבדיקה שבוצעה בהתאם לתקן ועל אישור תקינות המערכת.

➤ ביצוע הבדיקות הינו בהתאם לחברות שהוסמכו ע"י מכון התקנים.

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך



נושאים נוספים - הדברה וריסוס

➤ **תחום הריסוס והדברה הינו תחום פרוץ, כמו בהרבה תחומים אחרים חובה לעבוד עם מדביר מוסמך ובעל ניסיון, שכן מדובר בחומרים רעילים.**

➤ החל משנת 2016 נקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה **3 רמות של רישיון** מדבירים:

- מדביר בדירות אשר יהיה רשאי להדביר רק בדירות מגורים ובמשרדים קטנים וברכוש המשותף בבניין שיש בו עד 16 דירות או משרדים
- מדביר במבנים ובשטח פתוח אשר רשאי לבצע כל הדברה מותרת, למעט הדברה באיוד
- מדביר באיוד אשר רשאי לבצע כל הדברה

סכנת ההדברה - מדבירים לא מורשים עלולים להכניס לכם רעל הביתה - כיצד ניתן להיזהר?

הדברה בבית ע"י מדביר לא מורשה עלולה לגרום להרעלה. המשרד להגנת הסביבה פשט על חנויות ומצא כיצד החומרים המסוכנים, האסורים, נמכרים ללא כל בעיה. כיצד תדעו האם המדביר שהזמנתם מורשה? וגם תזכורת על אסון ההדברה בירושלים.

מתוך "הכל כלול" 27/05/18 ערוץ 10

שלא יעקצו אתכם: טעויות בהזמנת מדביר

לחכות לשיא הקיץ, לא להתאחד עם בעלי דירות נוספות בבניין, לא לבדוק את משך האחריות הניתנת ולא לוודא שלמדביר יש רישיון הדברה בתוקף. אתר "המקצוענים" עם כל הטעויות שכדאי להימנע מהן לרגל העונה החמה



מורן רגב פורסם: 08:29 , 25.04.17

החמסין של הימים האחרונים הוציא מהמחשכים גם את המזיקים שכבר הספקנו לשכוח מהם. מדוע דווקא עכשיו זה הזמן לבצע הדברה, מהן הטעויות הנפוצות בבחירת מדביר ואיך תוודאו שלא יעקצו אתכם במחיר?

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

➤ רשימת המדבירים המוסמכים מופיעים באתר המשרד לאיכות הסביבה.



נושאים נוספים - ביטוח צד ג לבניין

- ביטוח צד ג' לבניין הינו ביטוח של השטחים המשותפים בבניין (לובי, חדר מדרגות, כניסות, גינה, חצר, גג וכיוצ"ב).
- הידעת? בניין ללא ביטוח צד ג' חושף את עצמו לתביעות משפטיות במקרה של נזק לצד ג' במאות אלפי שקלים.
- כך למשל, אם אורח בא לבקר את אחד הדיירים והחליק בלובי הבניין וכתוצאה מכך נפגע והחליט לתבוע את ועד הבניין, ועד הבניין יאלץ לשכור עו"ד ועלול גם לשלם הוצאות נוספות במקרה ויפסיד בתביעה.
- ביטוח צד ג' חוסך לדיירים ולוועד הבית את מרבית החשיפות (עד גבול תקרת הביטוח כפי הפוליסה) במקרה של תביעה.
- אנחנו בקבוצת פז אחזקות דואגים לכך מיום חתימת החוזה שיהיה ביטוח צד ג המבטח את הבניין, ככה שחברת הביטוח תדאג לטפל בתביעה ותסיר מליבכם דאגה והתעסקות מיותרת.

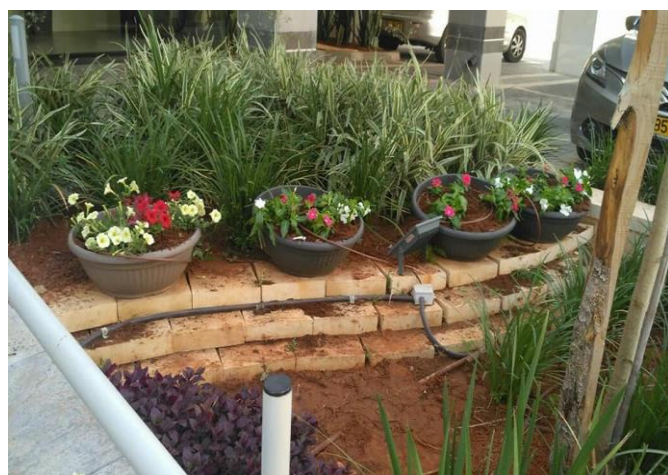
פז אחזקות- השקט הנפשי שלך



נושאים נוספים - גינון

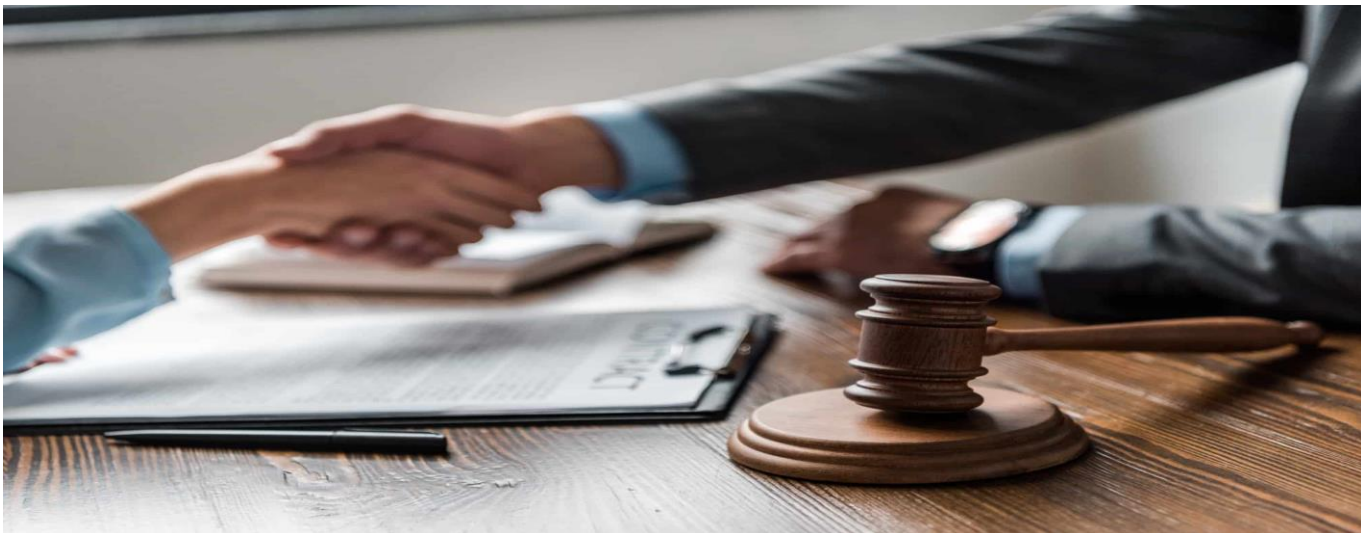
- טיפול בגינה צריך להתבצע ע"י גנן מקצועי ובעל ניסיון בלבד.
- כל גינה צריכה לקבל תוכנית עבודה המתבססת על שטח הגינה, סוג הצמחיה הקיימת בגינה על מנת לקבל גינה מטופלת במצב אופטימאלי.
- הגנן נדרש לדעת לעבוד עם מערכות השקיית מים אוטומטיות ודישון.
- אנו בקבוצת פז אחזקות מעסיקים גננים מקצועיים אשר יודעים לבצע את כל הטיפולים הנדרשים לגינה כגון (עקירת צמחים ועשבים יבשים, דישון וזיבול הצמחים, טיפול בצמחיית הלובי ובצמחיית הגינה, דישון וזיבול הדשא, טיפול במערכת השקיה וכו').

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך



נושאים נוספים - טיפול משפטי

- **יש לכם בעיות גביה מהדיירים? יש לכם דיירים שהינם סרבני תשלום?**
- **במקום לשרוף את הזמן ברדיפה אחרי הדיירים, להגיש מסמכים לתביעה, לבזבז זמן ואנרגיה אחרי כל הטיפול בניירת ובתהליך....**
- **אנו בקבוצת פז אחזקות מספקים שירותי מידע וייעוץ משפטי, באמצעות עו"ד המתמחה בדיני המקרקעין והבתים המשותפים בנושאים הבאים:**
 - א. הזכויות והחובות של הדיירים והנציגות בבית המשותף.
 - ב. טיפול בסיכסוכים הקשורים לרכוש המשותף.
 - ג. טיפול בסרבני תשלום.
 - ד. עריכת כתבי הגנה ותביעה.
 - ה. ייעוץ והכוונה בכל הקשור לחוזי התקשרות של הנציגות מול הקבלן/נותני השירותים.



פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

נושאים נוספים - איטום הגג

איטום גגות יש לבצע באמצעות חברה מקצועית לפני בוא החורף, יש לבצע בדיקה מקיפה של הגגות, בכדי להיות בטוחים, כי לא יחדרו מים למבנה ויגרמו לנזקים למבנה, אם בבתים הפרטיים ואם בבנייני מגורים. בחירת חומר המיועד עבור איטום גגות עשויה להיות מבלבלת, למי שאינו מקצועי ומבין. בחירה לא נכונה של חומר איטום יכולה לגרום לנזק, כמו הסרת החומר ובזבוז מיותר של כסף וכמובן, עבודה כפולה שאף היא מיותרת לכל הדעות. יש הרושם שכולם לכאורה מבינים בתחום איטום גגות כמו חנויות לממכר חומרי בניין, חברות שיפוצים ועוד. יש למצוא חברה המתמחה כבר שנים בתחום איטום הגגות או איטום בכלל ולבקש לפחות שלוש הצעות מחיר, בכדי לבחור את החברה שנראית לכם הכי מקצועית ושיש לה את המחיר הסביר ביותר מבין כולן. חשוב לא לחפש את האיטום הזול, שכן הזול יעלה לנו בסופו של דבר, ביוקר רב. היתרונות הרבים בשיטה של איטום באמצעות יריעות ביטומניות אחת השיטות המשוכללות והטובות ביותר עבור איטום גגות היא שימוש ביריעות ביטומניות. יריעות אלה, הן בעלות חומר איטום חזק, אין צורך בשכבות מיותרות נוספות והן מיועדות למשטחים גדולים כמו גגות. יש לציין, כי היריעות הביטומניות, מנעות מחדירת מים וגשם. השמירה על האיטום תהיה למשך הרבה שנים ליריעות ביטומניות, יש תו תקן המפרט את המרכיבים ואת צורת ההתקנה הטובה ביותר. אם נחפש אי אילו שהם חסרונות ביריעות הביטומניות, אולי נמצא חיסרון בולט אחד והוא, מציאת חברת איטום מקצועית שתדע להתקין באופן מקצועי את היריעות לאיטום הגגות. חשוב להכין היטב את הגג, לפני הנחת היריעות, כך שהן תהיינה מונחות באופן מושלם, ללא בליטות. היכולת של שילוב איטום עם בידוד כמו הנחת קל קר לפני היריעות היא אפשרית ואף מומלצת. כדאי כי תקראו ליועץ איטום, לפני ביצוע עבודת איטום הגג, על מנת שהתוצאות תהיינה מוצלחות, ממש כשם שלוקחים אדריכל לפני שיפוץ הבית. למצוא חברה המתמחה באיטום גגות בכדי למצוא חברה מובילה של איטום גגות יש לחפש חברה שיש לה מוניטין של שנים בשוק ואפילו כדאי לקבל המלצות מקרובים או חברים שכבר ביצעו איטום באמצעות חברה מקצועית והם שבעי רצון.



איטום גג ע"י יריעות ביטומניות



זיפות גג ע"י זפת

נושאים נוספים - אינסטילציה

➤ יש לכם נזילה בבניין? צריכים דחוף אינסטילטור?

➤ תקלה במערכת המים? הצפה במערכת הביוב?

➤ אנחנו בקבוצת פז אחזקות מעסיקים אינסטילטורים מוסמכים בעלי ניסיון רב בטיפול ותיקון במקרים של נזילות, הצפות, תקלות במשאבות מים וכיוצ"ב.

➤ בנוסף, הצוות שאנו מעסיקים, מחזיק ברשותו מכשירים מתקדמים לאיתור נזילות סמויות בבניין.



פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

בחירת חברת ניהול והתנהלות שוטפת

- בחירת חברת ניהול היא משימה לא פשוטה עבור נציגות הבניין.
- בשוק קיימות עשרות אם לא מאות חברות ניהול **שחלקן מתנהלות ברשלנות** ולא עובדות ע"פ התקנים ודרישות התחזוקה לבניין. (נ.ב- לא כולן כאלה 😊)
- מניסיון שלנו, כאשר אנו באים לבניין חדש אשר מחליף חברת ניהול קודמת, רמת האמון שלו בד"כ כלפינו מאוד נמוכה מאחר וחוזה **חוסר שביעות רצון מהחברה הקודמת**, אחרת הוא לא היה מחפש חברת ניהול אחרת.
- מצד אחד, יש רצון של נציגות הבניין להוזיל את מחיר השירות החודשי כמה שיותר, ומן הצד השני יש רצון לקבל את מלוא השירותים.
- חברות הניהול "הפיראטיות" מציעות לנציגות הבניין **מחיר אטרקטיבי וזול** ביחס לחברות אחרות אשר מפתה לעיתים את נציגות הבניין לקבל את ההצעה הזולה ביותר.
- על הנייר בהסכם- החברה הפיראטית מציעה את מכלול כל השירותים במחיר מוזל אולם **בפועל** חברת הניהול הפיראטית צריכה להרוויח ולכן **דוחה חלק מהטיפולים וברוב המקרים לא מבצעת חלק מהטיפולים השוטפים** למעט את הניקיון השוטף והגיבון שאליו מרבית הדיירים יכולים לשים לב.
- החברות "הפיראטיות" **מנצלות את חוסר הידע** של נציגות הבניין, מבטיחות טיפול ותחזוקה למתקנים השונים כאשר **בפועל חלק מתיקוני התחזוקה השוטפת לא מבוצעים אשר לאורך זמן גורם לבלאי גבוה ולנזק ארוך טווח.**
- לחברות הללו אין ניסיון וידע לטפל במערכות הבניין, וחלקן גם פושטות רגל ומשאירות חובות לבניין.
- בעמוד הבא מקבץ כתבות שהופיעו בעיתונות על כל התחום הפרוץ.....

אם כן- כיצד בוחרים חברת ניהול?

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

בחירת חברת ניהול והתנהלות שוטפת

ועד הבית השתגע

בניינים רבים החליפו את ועד הבית המסורתי בחברת ניהול חיצונית. אבל הרווחיות הנמוכה בענף ניהול הבתים, שרווי בגורמים מפוקפקים, משאירה לעתים את הדיירים עם חובות עתק. המדינה בינתיים מסרבת לקחת אחריות

שירלי ששון-עזר 21.04.11 11:15

כתבה בעיתון דה מרקר:

נדל"ן

הסיט של הדיירים: חברות ניהול הבניינים גובות כ-20% יותר מוועד הבית - אך לעתים זו רק חלטורה

חלק מהחברות פושטות רגל ■ אחרות בורחות עם הכסף ■ מפגיעים לא מטופלים ■ מחירים מופרזים ■ חובות שמתגלים רק כשכבר מאוחר ■ חברות ניהול בניין רבות הפכו לסיט של הדיירים

רנית נחום-הלוי
24.04.2008 | עדכן ב: 07.01.2011

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

קטע מכתבה בעיתון ישראל היום:

הבטחות ללא כיסוי

יתירה מכך, תמיד מרחפת באוויר סכנה שחברת הניהול תפשוט רגל, או שמישהו מבעליה ייקח את הכסף וייעלם, תרחישים שקרו כבר בעבר והותירו בניינים עם חובות כבדים לחברות המעלות, לחברת החשמל לעובדי הניקיון ועוד. יחד עם זאת, ניסיון העבר מלמד שהבעיות הנפוצות ביותר בהתקשרויות עם חברות האחזקה נוגעות לעובדה שחלק לא מבוטל מהן נוהגות להציע סל שירותים עם מפרט שירותים גבוה ואו תעריפים נמוכים עד לרף בלתי ריאלי, זאת כדי להעלות את סיכוייהן "לזכות במכרז". בנסיבות הללו זה רק עניין של זמן עד שהדיירים מגלים שמדובר בהבטחות ללא כיסוי, והדבר נחשף בעיקר כשמתרחשות תקלות המחייבות טיפול מיידי כמו תקלות במעליות, פיצוצי צינורות או תקלות בשערי החניונים, ואז כל הניסיונות להשיג את נציגי החברה עולים בתוהו.

כללי הברזל לבחירת חברת ניהול מקצועית ואמינה

כאמור, כל אדם יכול כיום לפתוח חברה לניהול ואחזקת מבנים מבלי שיהיו לו ידע מקצועי והכשרה לכך. השאיפה היא לקדם חקיקה בתחום שתחייב ניסיון וידע, כך שהעיסוק בניהול מבנים יהיה מותנה בהכשרה מסעם מוסדות ונופים מוכרים, ותך שההתקדמות המקצועית בתחום תהיה הדרגתית ותלויה

בצבירת ותק. עם זאת, לעת עתה מומלץ להסתייע בכמה כללי הברזל המובאים להלן לבחירת חברת ניהול מקצועית ואמינה:

סקר שוק יסודי- סקר שוק יסודי מהווה תנאי הכרחי לקבלת אומדן כללי על המחירים שנוהגות חברות הניהול לגבות באזור המגורים עבור בניינים ושירותים דומים. מוטב שלא להתפתות לחברות שהצעות המחיר שלהן נמוכות באופן חריג, מאחר והתמורה על פי רוב תהיה בהתאם. בשלב זה, מומלץ לשוחח עם לקוחות אחרים של אותה החברה כדי לבחון את מידת שביעות הרצון משירותיה. כמו כן, מומלץ לבדוק את טיב שירות הלקוחות של החברה על ידי התקשרות אל המוקד בשעות שמעבר לשעות העבודה כדי לבחון את זמן ההמתנה עד למתן מענה והאם מדובר בפרק זמן סביר. מוטב לבדוק כמה זמן לוקח עד שקריאת השירות מטופלת לפני ההתקשרות החוזית עם חברת הניהול ולא לאחריה, בזמן תקלה במעלית או הצפה בבניין.

מפרט השירותים הכלולים בהצעה- חשוב לבדוק באופן מעמיק את מפרט השירותים הכלולים בהצעה בנוגע להיקף השירות, תדירות הניקיון של כל חלל במרחב המשותף, סוג חומרי הניקוי ועל חשבון מי. עם זאת, מעבר לשירותי הניקיון השוטפים, כדאי לבדוק גם האם הביקורות של המעלות מדי 6 חודשים והביקורות השנתיות לנדרטורים, למשאבות ומאגרי המים, למערכת גילוי אש, לספרינקלרים, מפוחי האוויר וכן הלאה, כלולים אף הם בסל השירותים.

בחירת חברת ניהול והתנהלות שוטפת

החלטתם לבחור חברת ניהול, מזל טוב!! אלו הדברים והטיפים שעל סמך ניסיונו בענף צריך לשים לב:

- **קיומו של משרד- ודא שלחברת הניהול שבחרתם יש כתובת ומשרד עם טלפון קוי- תבקרו בו!**
- **ותק בענף וניסיון – בתחום שבו הרבה חברות פיראטיות נופלות, בידקו את הותק והניסיון של החברה בענף, כמה שנים היא בשוק? כמה בניינים היא מנהלת?**
- **ביקור בנכסים- בקרו בלפחות 2 נכסים שהחברה מנהלת, שוחחו עם ועד הבית של הבניין, תוודאו שהם מרוצים ואין בעיות עם חברת הניהול.**
- **גביה מדיירים- לעולם אל תסכימו לשלם לחברת הניהול שיקים לשנה מראש. חברת ניהול שמבקשת מכם שיקים לשנה מראש במחיר אטרקטיבי תברחו מהר!**
- **אופן גביה מדיירים- במידה ואתם מעוניינים כי חברת הניהול תבצע גביה פרטנית מכל דייר, בד"כ זה מעלה את הסכום החודשי בעד 20 ₪ בשל עלויות הגביה. על מנת לחסוך סכום זה עדיף לרכז את כל הסכום בחשבון ועד אחד ולהוציא שיקים לחברת הניהול מחשבון זה- פשוט מוזיל לדיירים את העלויות.**
- **מסירת שיקים לחברת ניהול- יש לוודא כי השיקים הנמסרים לחברת הניהול הינם למוטב בלבד ולרשום את שם חברת הניהול על מנת שלא תסב אותו לצד ג.**
- **שמירת כספים לרזרבת הבניין- מעבר לתשלום לחברת הניהול לעיתים יש תקלות בבניין אשר מחייבות את נציגות הבניין והדיירים לשלם כגון: תקלה בגנרטור, תקלה בשער חשמלי נזילה בבניין וכיוצ"ב ולכן יש חשיבות לכך שתתנהל קרן רזרבה בבניין. מומלץ לגבות מהדיירים עד 10% מעבר למחיר התשלום לחברת ניהול לצורך קרן רזרבה לנזקים והשקעות בבניין.**
- **גביה מדייר בעייתי- במידה ויש לכם בעיה עם דייר בעייתי, לפז אחזקות עו"ד צמוד, אשר יכול לסייע בנושא הגביה.**
- **דיווח- בקשו לפחות אחת לחצי שנה דיווח על הטיפולים שנעשו בבניין.**

פז אחזקות- השקט הנפשי שלך

צור קשר עכשיו

אני מקווה שהמדריך עזר לכם להבין את המורכבות והאחריות שבניהול בניין . כולי תקווה שבאמצעות המדריך החינמי הספקת קצת להכיר אותנו ולהבין שאנו פועלים "לפי הספר" מקווה שמדריך זה עשה קצת סדר בכל הקשור לניהול מערכות הבניין. במידה וקיבלת מדריך זה והחלטת לתאם פגישה עימנו- אנא ציין זאת בשיחה הטלפונית ככל ובהמשך תחליטו להצטרף לשירותי הניהול של פז אחזקות אנו נעניק בונוס נוסף לבניין. לתיאום פגישה ללא כל התחייבות וקבלת הצעת מחיר מותאמת אישית לבניין התקשר עכשיו

קבוצת פז אחזקות

אחזקות מבנים | הדברות | גינון | ניקיון מבנים
ניהול ועדי בתים | ניהול מע' מתקדמות

טלפקס: 03-9691496
03-7326629 · 050-8556355

רח' אלי כהן 1, ראשון לציון

PEZGROUP@WALLA.CO.IL

www.pez-group.com

קבוצת פז אחזקות





קבוצת פי אחזקות שולטת פי אחזקות