



"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - אפריל 2026

התקשרות עם חברת ניהול



סוגי חברות ניהול <

- 1. חברות ניהול -** מספקות שירותי גבייה, הנהלת חשבונות, אחזקה שוטפת ופיקוח בלבד.
- 2. חברות ניהול מקיף (One Stop Shop):** מנהלות את כלל ההיבטים של הבניין, כולל ניקיון, תחזוקת מערכות (מעליות, משאבות מים, גנרטורים), גביית כספי ועד, וטיפול משפטי מול דיירים סרבנים.
- 3. חברת אחזקה -** מספקות שירותים בסיסיים ותוספות בנוסף לשירותי הניהול. חברות אלו מתמקדות בצד הטכני: חשמלאים, אינסטלטורים, שיפוצים, גינון וניקיון, ללא ניהול פיננסי או קהילתי.

חברות ניהול <

בשנים האחרונות, עם ריבוי הבניה הגבוהה והקושי העולה בטיפול בבניינים מרובי דירות, יותר ויותר בתים משותפים עוברים מועד הבית המסורתי, לניהול הבית באמצעות חברת ניהול חיצונית, זאת עקב ריבוי מערכות מורכבות ויקרות בבניינים אלו (דוגמת מערכות גילוי וכיבוי אש, גנרטורים, משאבות מים, מתקני חניה רובוטיים וכו'). תחזוקת מערכות אלו דורשות התמחות מקצועית וניהולית שלא בהכרח יכלה להתקיים בצורה מספקת על ידי נציגות הבית המשותף שמורכבת מבעלי הדירות. הנ"ל מקבל משנה תוקף בבניינים בהם שימושים נוספים, דוגמת משרדים, מסחר ומבני ציבור.

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - אפריל 2026

1. את כל ההסכמות עם חברת הניהול יש לעגן **בחוזת בכתב**. מאחר ומרבית חברות הניהול מיוצגות על ידי עו"ד, רצוי שגם הדיירים יהיו מיוצגים על ידי עו"ד בהסכם שכזה (שירות זה ניתן בחינם לחברים באגודה לתרבות הדיור).

2. מומלץ לדרוש **ערבות בנקאית ו/או בטחונות אחרים** כנגד הכספים אותם עומדת



נמליץ לדרוש מחברת הניהול להגיש דו"ח חצי שנתי ובו פירוט הכנסות, הוצאות ויתרות תקציב.

← התקשרות עם חברת ניהול

על מנת להתקשר עם חברת ניהול בפעם הראשונה, החוק דורש לכנס אספת דיירים

ולקבל החלטה בעניין. דרוש לכך רב של 2/3 של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. **שימו לב - לצורך החלפת חברת הניהול, דרוש רוב רגיל בלבד (51%).**

במהלך ההתקשרות נחתם חוזה בין חברות ניהול לנציגות הבניין. בחוזה מכורטים השירותים המסופקים, תדירות הביקורים, המחירים, מועדי השלום החודשיים, נקודות יציאה מהחוזה וכו'.

חברה זו להחזיק מכספי הדיירים.

3. יש לקבוע באופן ברור מהם **חובותיה של חברת הניהול ותכולות העבודה הנדרשות ממנה**, כגון: ניקיון, תשלומי חשמל, תחזוקת מעליות, כמו גם ביצוע תיקונים בבניין. לרוב, חברות הניהול נושאות בעלויות חשמל ומעלית, אך יש לבצע מעקב אחר תשלומים אלו. כלומר ייתכן וחברת הניהול לא שילמה תשלומים כסדרם וכאשר תיפסק ההתקשרות יישאר חוב לבניין.

← המלצות האגודה לתרבות הדיור:

כך תבחרו חברת ניהול לבניין המגורים שלכם

איכותית תתנהל בשקיפות ותדווח לוועד הבית על כל פעולה שנעשית בחשבון.

5. **בדקו את רמת הכיסוי הביטוחי** - על מנת להימנע בעתיד מהוצאות או תביעות, חשוב לדרוש שלושה ביטוחים רלוונטיים: חבות מעבידים, אחריות מקצועית וביטוח צד ג'.

6. **יש לבדוק את חוסנה הכלכלי של החברה** - יש לדרוש מסמכים המעידים על ותק החברה ועל חוסנה הכלכלי. יש לבדוק את מעמד החברה המתקשרת - האם היא עוסק מורשה או חברה בע"מ, בטרם ההתקשרות.

1. **התאימו את החברה לסוג הבניין** - בבניינים עתירי מערכות נעדיף חברת ניהול ואחזקה אשר לה ניסיון מוכח וידע מקצועי לאחזקה וטיפול במערכות אלו.

2. **שאלו על תדירות ביקורות המערכות** ותוודאו ספר תחזוקת בנין מעודכן!

3. **העדיפו חברה שפועלת בשכונה** - השירות שתקבלו עשוי להיות יעיל יותר. בכל מקרה, כדאי ללכת להתרשם ממצב הבניינים המתוחזקים ע"י חברת הניהול וכן לקבל חוות דעת מנציגויות בניינים אשר פועלות עם חברות אלו.

4. **בחרו בחברה שפועלת בשקיפות** - חברת ניהול