



מדריך לניהול ועד בית

❖ כללי:

- תשלומים לוועד הבית נועדו לכסות את הוצאות האחזקה של הבניין המשותף וניהולו התקין.
- התשלומים מתחלקים בין בעלי הדירות ונקבעים לפי היחס שבין שטח רצפת הדירה לשטח כלל הרצפות של הדירות בבניין (אלא אם כל הדיירים הסכימו על חישוב שייעשה באופן שונה).
- בעל דירה אינו יכול לסרב לשלם את תשלומי ועד הבית עפ"י חוק.

❖ למה מיועדים תשלומי הועד?

תשלומי ועד הבית מיועדים לכסות את ההוצאות הנדרשות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף.

הוצאות ותיקונים שוטפים כגון:

- ניקיון הבניין בשטחים המשותפים
- אחזקת הגינה
- תשלום עבור החשמל בשטחים המשותפים
- הפעלה ותיקונים של המעלית
- תחזוקת מערכות – גילוי וכיבוי אש, כיבוי אש מטלטל, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'
- ביטוח
- **הוצאות חריגות כגון:** צביעת הקירות החיצוניים, החלפת תיבות הדואר ודברים לא צפויים (פיצוץ מים, בעיה באחת מהמערכות ועוד) וכו'.





❖ כיצד נקבעים התשלומים?

- בהתאם לחוק, כל דירה משלמת בהתאם ליחס שבין שטח רצפת הדירה לשטח כלל הרצפות של הדירות בבניין.

דוגמה:

שטחה של דירה בבניין הוא 40 מ"ר. שטח כלל הדירות בבניין הוא 400 מ"ר. שיעור ההשתתפות של בעל הדירה בהוצאות הוא לפי יחס של 40/400, (10%) כלומר עשירית.

- בעלי הדירות בבניין רשאים לקבוע באסיפה כללית כי שיעור ההשתתפות בתשלומי ועד הבית יחושב באופן שונה (ובתנאי שכל בעלי הדירות הסכימו).
- בעל דירה הסבור כי תשלומי ועד הבית שנקבעו על ידי הוועד גבוהים מדי, אינו יכול להימנע מתשלום.
- כל בעל דירה בבניין חייב לשלם את תשלומי ועד הבית שנקבעו על ידי הוועד, גם אם לא מתגורר איש בדירה (בדירות מושכרות – נקבעת חובת התשלום בין הבעלים לשוכר).

❖ ניהול הכנסות והוצאות

בניית טבלת הוצאות והכנסות, תכנון הוצאות צפויות וקבועות (תחזוקת מערכות, גינון, ניקיון וכו'), הפרשת תקציב נפרד ומוגדר מראש לטובת פרויקטים בלתי צפויים.





❖ עדכונים

דאג לעדכן את דיירי הבניין באמצעות מייל, וואטסאפ או כל פלטפורמה אחרת לגבי הדברים שקורים בבניין, למשל : עדכון בגין הדברה שבוצעה, הוצאות חריגות וכו'. הדבר מייצר שקיפות ואמינות מול הדיירים ושקט בשבילך.

❖ אסיפת דיירים

אסיפה כללית חוקית, היא אסיפה שמשותפים בה בעליהן של מחצית הדירות לפחות בעצמם, או באי כח מטעמם.
אסיפה שנקבעה ולא נכח בה מניין חוקי תהיה רשאית לקבוע אסיפה נוספת באותו היום והיא תהיה חוקית בכל מספר של משותפים ובתנאי שיצאה הודעה על כך.

החלטות שיכולות להתקבל ברוב דעות :

החלטות שאינן פוגעות או משנות זכויות ממשיות של בעלי הדירות למשל:
העמדת אופניים במקומות מסוימים, החלפת מתקנים וכו'

החלטות שפוגעות בזכויות הדיירים – מחייבות הסכמה **מלאה של כל בעלי הדירות.**

❖ גבייה

אחת הנקודות הרגישות ביותר בכל הנוגע לניהול ועד בית היא גביית תשלום ועד הבית מדיירי הבניין.

תהליך הגבייה לא תמיד נעים, אך הזנחה וחוסר עקביות עלול לייצר בעיות בהכנסות וחוסר יכולת לשלם לספקים השונים שמתחזקים את הבניין.

מה כדאי לעשות? לגבות את הכספים באופן מרוכז ובמועדי תשלום קבועים!
ניתן לחבר את הבניין לתשלום הוראת קבע בהעברה בנקאית, באפליקציות ייעודיות או בכרטיס אשראי, כך שלפחות התקציב לעבודות התחזוקה והניקיון השוטפות של הבניין יהיה מכוסה וידוע מראש.





❖ ביטוח

- ללא כיסוי ביטוחי מתאים, דיירי הבניין עשויים למצוא את עצמם מתמודדים מול תביעה משפטית ועומדים מול הוצאות ענק. רכישת ביטוח בניין משותף מטעם ועד הבית יכולה לספק לך ולשכניך הגנה מפני סיכונים שונים.
- ביטוח צד ג' - ייתן לך אחריות במקרה של נזק מבעל מקצוע, נותני שירותים מזדמנים או קבועים במהלך עבודתם.
- ביטוח רכוש משותף - יבטח את הרכוש המשותף הקיים בבניין.
- ביטוח מעבידים - נותן מענה ביטוחי ומאפשר לספק הגנה לבעלי הדירות מפני סיכונים לנזקי גוף לעובדים בבניין.

❖ ניהול ספקים

- דאג לרשימת ספקים מוכרת ואמינה אשר תסייע לך במקרי חירום כמו פיצוץ צינור מים או הצפה. אינסטלטור, חשמלאי, איש תחזוקה כללי וכו'.
- דאג לייצר מחירון קבוע ואחיד לכל בעלי המקצוע.

❖ תחזוקת מערכות בבניין

ישנם מס' שיטות לעבוד בנושא מערכות הבניין:

- אחזקה מונעת – טיפולים קבועים לאורך השנה וזיהוי מוקדם של תקלות.
- אחזקת שבר – טיפול בתקלות עפ"י הצורך (מתאים יותר לבניינים מעל וותק של 25 שנים). המלצתנו היא כמובן לטפל במערכות באופן שוטף ומונע, הדבר מאריך את חיי המערכת ויחסוך בהוצאות בטווח הארוך.
- מעליות – אחד הדברים אולי החשובים ביותר, דאג לייצר התקשרות מול חברת המעליות (יצרן או חברה מתחרה) באופן של ביטוח מלא שכולל חלפים וזאת על מנת שתהיה מכוסה בכל הוצאה ולא תצטרך לצפות לדברים חריגים. כמו כן, מעלית מחייבת בבדיקת מהנדס כל חצי שנה.





❖ TOP 5 – המלצות

1. נהל את גביית התשלומים באופן מרוכז, שיטתי ועקבי
2. בנה גאנט מסודר בו יופיעו כל תאריכי הטיפול והבדיקות
3. אתר רשימת קבלנים וספקים אמינים אשר יסייעו לך בשעת חירום ובשגרה
4. דאג תמיד לעדכן את הדיירים בתשלומים ובדברים החריגים שקורים
5. קבע אספות דיירים בתדירות קבועה (אחת לרבעון\חציון) והוצאת פרוטוקולים ומעקב להמשך.

לסיכום

אכן ניהול ועד הוא נושא רציני שיש לקחת אותו ברצינות מלאה על מנת לשמור על איכות החיים, הנכסים וכמובן הסדר בבניין. מדובר פה ב"כאב ראש" לא קטן.... בדיוק בשביל זה אנחנו כאן, חברה עם ניסיון רב בניהול ואחזקות מבנים שמטרתה לספק מגורים בראש שקט ואיכות חיים לכלל דיירי הבניין.

רוצים לנהל את הבניין בראש שקט? לשמור על הסדר והנכסים? מוזמנים ליצור קשר ונגיע אליכם לפגישת ייעוץ ללא עלות

ליצירת קשר ופרטים נוספים :

<https://www.vbs-holdings.com/>

מס' 053-430-5000

מקורות

אתר האגודה לתרבות הדיור [הזכויות והחובות בבית המשותף](https://www.kolzchut.org.il/)

<https://www.kolzchut.org.il/>

