

וועד בית, היה פעם דבר כזה?

ביתו (במקרה הטוב) או במקלט (במקרה הרע) ולהתבכין על הגנן שצריך להחליף, על הארנונה הגבוהה שהעירייה גובה וכמויות המים שהשכן מלמעלה מבזבז כי הוא שוטף בכל סוף שבוע את האוטו. במסגרת התפקיד המחייב לא הייתה לו בעיה לדפוק בדלת בעשר בלילה כדי לבקש את יתרת דמי ועד הבית על סך 15 שקלים שאתם חייבים. בניינים שבהם לא נמצא השכן המשועמם היה גיוב החלומות של ועד הבית עובר משכן לשכן לפי התור. פעם הייתה זו הגברת הזקנה עם הפודל, פעם היה זה הרווק ההולל ופעם המשפחה עם הילדים הרעשניים. בכל פעם נחתו על השכנים גזירות חדשות והזוויות שהותירו אותם פעורי פה. ועד הבית כפי שאנחנו מכירים

מפעם היה מביא ללא מעט סכסוכי שכנים שקיימים בשפע ממילא. סקר שנערך לפני מספר שנים גילה שכמעט חמישית מאזרחי ישראל נמצאים בסכסוכי שכנים, אצל רבע מהם הסכסוכים קשורים לוועד הבית. כדי לשמור על יחסי שכנות טובה כמה שאפשר יש לא מעט דיירי בניינים ומתחמי מגורים הבוחרים לפנות לאנשי מקצוע ושוכרים את שירותיהם של חברות המתמחות בניהול בתים. גם כאן מדובר בייבוא אישי מארץ האפשרויות הבלתי מוגבלות – ארצות הברית. שם, החל משנות השישים, החלו בניינים רבים להפריט את ניהול הנכס לחברה זרה. תפקידה של אותה חברה היה להיות אחראית על ניקיון ותחזוקת הנכס והיא זו שהייתה מייצגת את הנכס מול המוסדות הבירוקרטיים השונים. הרעיון לא נולד בארה"ב בגלל סכסוכי שכנים אלא יותר מתוך הרצון של הדיירים לחסוך בזמן ולא להתעסק בדברים פעוטים כמו באיזה צבע לצבוע את קירות הבניין או האם להשקות את הגינה ובאיזה ימים. בישראל החלו לקום חברות ניהול בתים או ניהול נכסים בשנות התשעים. אומנם עוד קודם לכן היו ועדים בכל בניין שדאגו לניקיון הבניין ותחזוקתו אך



פעם היה זה השכן מלמעלה שלקח על עצמו את התפקיד המחייב של יו"ר ועד הבית. כיום יותר ויותר דיירי בניינים שוכרים את שירותיהם של חברות לניהול בתים. היתרונות, החסרונות ומה כדאי לדעת כששוכרים את שירותיהם של חברות הניהול.

בשיחות סלון רבות אנחנו מתרפקים על העבר ונזכרים בימים היפים שהיו כאן. איך פעם השכנים היו טובים יותר והיחסים איתם היו קרובים, בשונה מהניכור המאפיין את השכנות של היום. תמיד נזכרים בדלתות הדירות בבניין המשותף שהיו פתוחות לרווחה והשכנים היו נחמדים. איך היינו נכנסים אליהם לקפה קצר ויודעים שאם נצטרך שישגיחו לנו על הילדים רק

לשעתיים כי אנחנו קופצים לסידורים הם ישמחו להתנדב וכמובן שלנו לא תהיה בעיה להוציא להם את הילדים מהגן כי הם נתקעו בישיבה שמתארכת מעבר למשוער בעבודה. נוסטלגיה היא דבר שנעים לשקוע לתוכו אך לא תמיד הוא משקף את האמת שהרי את התמונות והדמויות הפחות אטרקטיביות בחיינו אנחנו ממהרים לשכוח ולהדחיק עמוק בפינה. רובנו שוכחים את השכנה הרכלנית שהייתה נותנת לכולם דו"ח יומי על הרכילות העסיסית בבניין, על הזוג שכל הזמן היו צועקים מהחלון במקום לדבר דרך האינטרקום, זאת שמאכילה חתולים וגורמת ללהקות מייללות להתגודד בכניסה לבניין וגם השכנה שהילדים שלה היו נזכרים לשמוע מוסיקה בקולי קולות בשעות הלילה המאוחרות. את כל אלה אנחנו מעדיפים להשאיר בעבר ואותם אנחנו מעדיפים לא לזכור. גם את הימים בהם היה בבניין ועד בית כדאי למהר ולשכוח ולהחליף בחברת אחזקת בניינים שתעשה את העבודה של ועד הבית – רק טוב יותר. את תפקיד ועד הבית של פעם לקח על עצמו השכן הכי משועמם בבניין שהיה רודה בדיירים המסכנים. לא הייתה לו בעיה לערוך אסיפת דיירים בסלון



בשנות התשעים הבינו דיירים רבים בישראל שעדיף להעביר את העבודה הקשה והמשימות המעיקות לחברה שמתמחה בתחום. כך חוסכים כאבי ראש, נמנעים סכסוכים ויש גורם אחד שמקבל כסף עבור עבודתו והשירות שהוא נותן. ממש כמו תחרות בשוק החופשי הוא יודע שאם העבודה לא תעשה על הצד הטוב ביותר הדיירים יעברו לשכור שירותים של חברת ניהול אחרת שתעשה עבודה טובה לא פחות.

לשירותיה של חברת ניהול בתים יש יתרונות רבים מעבר לחסכון בכסף וכאב ראש. חברות ניהול בתים הן חברות שמתמחות בתחזוקת בתים על כל רבדיו. ממש כמו שאת המכוננית המשפחתית נדאג לקחת לטיפול במוסך מוסמך ומורשה ועם חיית המחמד האהובה נלך לווטרינר שעבר הכשרה מתאימה כך נעדיף שאת תחזוקת הבית יעשה גורם בעל ניסיון וידע מקצועי. חברת ניהול בתים היא חברה הכוללת אנשי מקצוע רבים כמו גננים, חשמלאים, אינסטלטורים, שיפוצניקים ומנקים. כל אלו אחראים לתפעול הבית באופן קבוע ובמקרים דחופים, כשרוב השכנים לא ממש רוצים להתעסק בהם. מחקרים מראים שבניינים העובדים עם חברות ניהול חיצוניות מעלים את ערך הבתים בבניין ביותר מ-15 אחוז. חברות ניהול בתים חוסכות זמן רב לדיירי הבניין, אשר במקום להתעסק בענייני הבניין באופן שבועי יכולים לעשות זאת פעם בשנה במסגרת ישיבה של דיירי הבניין. לחברות הניהול יש גם חסרונות שחשוב להתייחס אליהם. חברות הניהול אינן דייר שמתגורר בבניין ולא נמצאות יום ביומם במקום ולרוב הן מתחזקות מספר בניינים, לכן ייתכן שבעיות יטופלו אך לא באופן מהיר ומידי. אל תשכחו כי חברות ניהול בתים הן חברות כלכליות, הן לא בהכרח ינסו לחסוך, כפי שדיירי הבניין ינסו לעשות באמצעות מכרזים לגורמים פרטיים. כדי לבחור חברת ניהול בתים בצורה נכונה חשוב להקפיד על כמה כללי מפתח שיעניקו לכם שקט נפשי ובניין נקי ומתוחזק:

- < יש לבחון בניינים אחרים שהחברות תחזקו, לבדוק עם הדיירים שם את תפקוד חברת הניהול של הבניין, היחס שלהם, הנגישות והזמינות שלהם.
- < חשוב לבקש מכתבי המלצות שהחברה קיבלה ולהתרשם באופן אישי מאנשי החברה.
- < ותק החברה הוא פרמטר חשוב מאוד. האם מדובר בחברה חדשה או שמא בחברה ותיקה וידועה בעלת ניסיון.
- < לגודלה של החברה יש השפעה רבה על הבחירה בחברת הניהול לבניין. חשוב לדעת מהו גודל החברה, האם היא מתאימה מבחינת כוח העבודה והאמצעים שלה לתחזק את הבניין שלכם.

ראוי לציין שאין הגבלה על מחיר תחזוקת הבניין על ידי חברת ניהול בתים. המחיר יכול לתכנן את העבודות השוטפות שהחברה מבצעת (גינון, ניקיון, חשמל ועוד), פלוס הוצאות החברה. המחיר תלוי בגודל הבניין ומספר הדיירים. הסכומים נעים בין 250-500 שקלים לחודש בבניין רב קומות סטנדרטי.

