



הליך בחירת חברת ניהול

מטרה וחשיבות בחירת חברת ניהול

- קליטת תשתיות מידי הקבלן המבצע
- לימוד מאפייני התשתיות מהיום הראשון
- כריתת הסכמי אחזקה לצורך שימור רציפות אחזקתית לתשתיות אלקטרומכניות
- הצבת מנהל בניין מלווה טרום תקופת האכלוס
- ביצוע בדק למבנה
- מעקב אחרי תקופות אחריות ושירות של הקבלן המבצע וקבלני המשנה
- בתקופת השיפוצים:
- בקרה על כניסת הקבלנים לתהליך העבודה ושמירה על הנכסים הציבוריים.
- ביצוע עבודות נקיון בתשתיות הציבוריות
- ניהול סדרי עבודה, תקנות ובטיחות מול כיבוי אש
- פינוי פסולת בניין למכולות משותפות
- מיגון ציוד משותף (מעליות, מסדרונות, שירותים וכו') לתקופת השיפוצים ולאחריה על פי צורך

רקע

- במהלך ינואר פורסם מכרז ורסטילי לבחירת חברת ניהול למבנה.
- חומר המכרז הוגש לעיון 10 חברות ניהול נכסים (מצ"ב חומר המכרז).
- בתחילת פברואר הוגשו הצעות מחיר מטעם 9 חברות.
- בוצע סבב טיוב הצעות עם כל החברות ובעקבותיו הוגשו הצעות מעודכנות
- בוצע סבב ראיונות עם מנהלי החברות.
- בוצעו שיחות עם ממליצים ששמותיהם העברו על ידי החברות.

הגדרת שירותים נדרשים מחברת הניהול במכרז

- כ"א קבוע:
- מנהל אחזקה 100% משרה
- שומר לובי 24/7
- עובד נקיון בוקר (7.30/15.30) (חמישה ימים בשבוע)
- עובד נקיון ערב (11.00/20.00) (חמישה ימים בשבוע)
- נקיון וחצרנות (8.30/15.30) (חמישה ימים בשבוע)
- שירותי אחזקה (מעליות, מיזוג אויר (ראשי), חשמל, כיבוי אש, משאבות, מתזים (ראשי), דלתות ראשיות, פרזול, מחסומים, חניון ומערכות LPR (זיהוי לוחית)
- תשלומי חשבונות עבור (ארנונה, חשמל, מים, טלפון, סולר לגנראטור)
- עמידה באמנת שירות
- ניהול תוכנית שנתית בתחומי הגיבון, ההדברה, הניקיון וביצוע בדיקות מתוקף חוק
- מתן שירותי נקיון באופן של התקשרות פרטית מול דיירים שיחפצו בכך במחיר מסוכם
- ניתן לעיין בפירוט המלא כפי שרשום במכרז ובכתב הכמויות

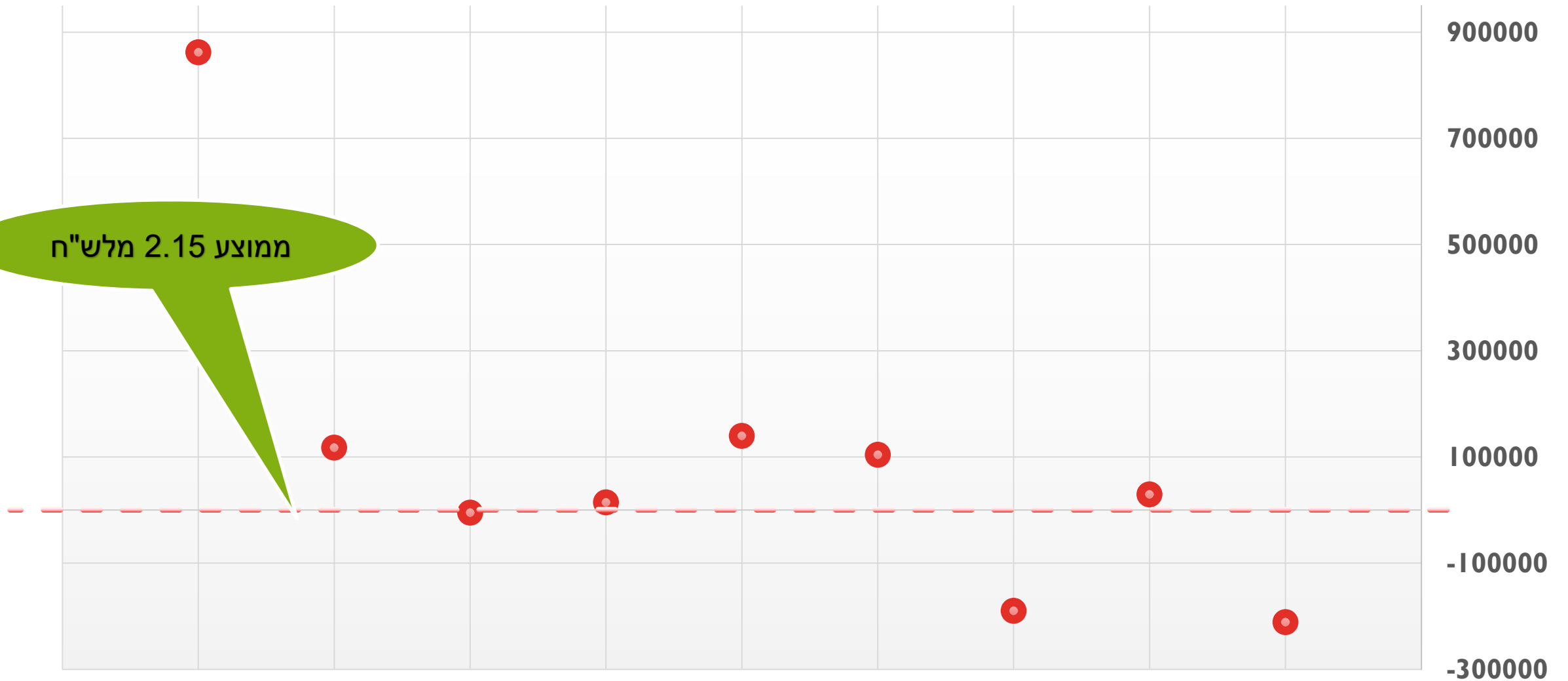
המשך תהליך:

- הצגת החברות בפני הרוכשים וקבלת אישור להמשך התהליך
- בחירת 3 חברות להמשך מו"מ (עדיפות ראשונה וגיבוי) על ידי הוועד וסיכום חוזה עם החברה המובילה

תיאור ממצאים עיקריים

שם החברה	נסיון	גודל חברה	התרשמות ראיון	התרשמות ממליצים	מדרוג עלות לקוחות מרכזיים	המלצת נציגות
ברושים	7 שנים	קטנה מאוד	6	9	9	לא להתקדם
נת"מ	30 שנים	גדולה	8	9	6	להתקדם
יקיר	5 שנים	קטנה	8	9	1	להתקדם
קבוצת זהר	23 שנים	בינונית	7	9	3	לא להתקדם
קבוצת שובל	8 שנים	בינונית	10	10	5	להתקדם
קן התור	1 שנה	קטנה מאוד	8	9	7	לא להתקדם
נכסי אריאל	29 שנים	גדולה מאוד	8	9	4	לא להתקדם
נכסי בר און	5 שנים	קטנה	9	9	2	להתקדם
נתון	20 שנה	גדולה מאוד	9	9	6	לא להתקדם

פיזור מציעים סביב ממוצע ההצעות (0)





יתרונות לגודל חברה

- **חברות גדולות :**
- מערכת מנוסה ומשומנת
- מוקד מאוייש פעיל
- יכולת מיקוח מול ספקים
- מענה מתוך הקבוצה
- **חברות קטנות**
- לקוח במרכז, יחס אישי
- גמישות תפעולית וגמישות חוזית

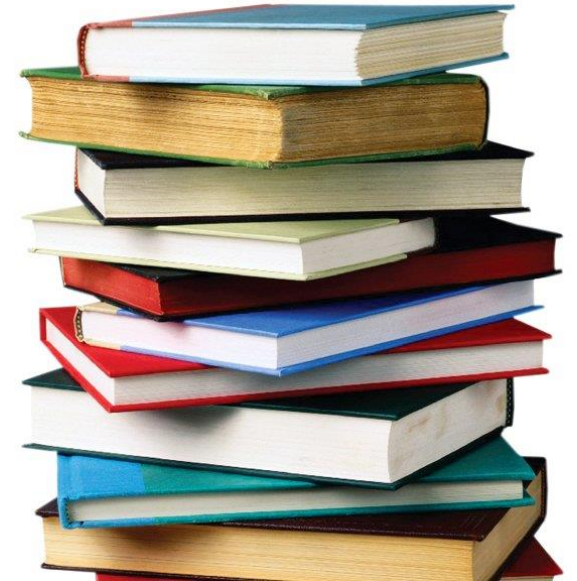


חסרונות לגודל חברה

- **חברות גדולות :**
 - "לקוח" אחד מתוך רבים
 - עבודה עם ספקים קבועים בד"כ
 - התקשרות סטנדרטית, פחות חופש משחק
 - "משפטיזציה" ונהלים קשיחים
- **חברות קטנות**
 - משאבים מצומצמים לטיפול באירוע כשל
 - מנגנון מצומצם
 - יכולת מיקוח מוגבלת מול ספקים חיצוניים

נקודות למו"מ

- איכות ופרופיל מנהל אחזקה
- תקופת התקשרות
- אפליקצייה
- מחיר סופי
- ניהול חריגים
- תקופת חוזה





תהליך כניסת חברת ניהול

- הקמת חוזה מול נציגות
- העמדת ערבויות וביטוחים
- הקמת חוזי ניהול מול דיירים
- חפיפה עם קבלן הקמה
- הקמת חברת ניהול פרויקטלית עצמאית
- הכנת תקנון שיפוצים, הגדרה ואכיפה של נהלים בתקופת השיפוץ.
- הכנת אתר
- סיכום תוכנית שנתית לאחזקה וטיפולים
- תקופת עבודות גמר
- כניסה לשגרה

קביעת דמי ניהול

■ עקרונות:

- בשנה הראשונה לחלק מהציוד יש אחריות ולחלק אחר הסכם שירות
- הנ"ל מצמצם את הצורך בביטוח שבר הנדסי ומבטל את הצורך בהסכם שירות
- בשנה הראשונה, טווח השונות הינו בין 110 אש"ח ועד 230 אש"ח (השפעה של 80 אג' למ"ר ועד 1.6 ₪ למ"ר)
- בשנה השניה ההפרש חסר משמעות ונע סביב אלפי שקלים בודדים.
- הסכום הסופי יסוכם במסגרת מו"מ
- מומלץ כי החיסכון הכספי יוקצה לבצ"מ ולהצטיידות ראשונית של השטחים הציבוריים

קביעת דמי ניהול (המשך)

■ עקרונות:

- כל מ"ר מחוייב (מרפסות, מחסנים, חניות)
- ערך השירותים למשרדים (כולל מרפסות) ולמסחר זהה, תעריף אחיד
- מחיר לחניה על פי תשומות ישירות ותקורות כלליות
- מחיר מופחת למחסן (כ-30%)
- התייחסות לבצ"מ (בלתי צפוי מראש)
- אומדן (טרם השלמת מו"מ)
- שטחי משרד ומסחר – בין 17 ש' ל-19 ש' למ"ר (לפני מע"מ)
- חניה - בין 60 ש' ל-55 ש' ליחידה (לפני מע"מ)
- מחסן- בין 6 ש' ל-4 ש' למ"ר (לפני מע"מ)
- תעריף שבועי לתקופת שיפוץ (נקיון מוגבר, פינוי פסולת, מיגון מעליות ומסדרונות) – ייקבע לאחר בחירת חברת הניהול



תודה על
ההקשבה