



צ'ק ליסט – תקירה של חברות ניהול בארה"ב

תשלומים

- דמי ניהול חודשי
- דמי ניהול מינימליים (למשל: \$75 מינימום גם עם הבית מושכר ב 600)
- עלות השמת דייר חדש
- עלות חידוש חוזה
- עלות הקמה – start up fee
- האם יש קנסות יציאה מהחוזה מול חברת ניהול
- האם יש סכום מינימום שהחברה מחזיקה אצלה לתיקונים קטנים (בדר"כ \$250-300).
- האם יש תשלומים נוספים?

כללי

- פרטי הבעלים של החברה (פרטי מנהל המחלקה שמטפלת בכם)
- כמות הנכסים תחת חברת הניהול (קטנה, בינונית, גדולה)
- באיזה אזורים בעיר הם מנהלים/באיזה לא מנהלים
- כמה זמן החברה קיימת
- מהו תהליך סינון הדיירים
- האם עובדים עם מערכת אינטרנטית איפה שהכל מתועד
- האם עובדים עם מערכת אינטרנטית איפה שהכל מתועד
- מתי נשלח הדו"ח החודשי (owner statement)
- האם אפשר לעשות חוזה מול דייר לשנתיים
- תנאי יציאה והפסקת עבודה עם החברה (מומלץ לא לחתום להתחייבות של שנה)

תיקונים

- הנדי-מן – האם יש הנדי-מן in house, וכמה עולה שעת עבודה שלו?
- לאילו תיקונים עושים out source?
- מאיזה סכום מודיעים על תיקון לבעל הבית (בדר"כ \$300-250)
- אפשרות לשלוח מישהו מטעם בעל הבית לעשות תיקון (הנדי-מן, קבלן וכו') – להתעקש על זה!
- שליחת תמונות כשיש תיקון כלשהוא (לפני ואחרי)
- כאשר נותנים לכם הצעת תיקון על משהו גדול (למשל - צנרת, גג, HVAC) - לשאול מכמה חברות נלקחו הצעות מחיר (לפחות שתיים)
- ביצוע של אינספקשן רבעוני/שנתי בליווי תמונות/סרטון. האם עולה כסף?

פינוי ועוד

- פינוי – הודעה מיידית כשדייר מאחר בתשלום
- מי עושה את הפינוי – החברה או פונים לעו"ד?
- לבקש לעבוד עם עו"ד משלכם במידת הצורך.
- ביקור בנכס בתיאום מראש מול הדייר
- קבלת פרטי הדייר – שם, טלפון, מייל
- תזכורת במייל כאשר מגיע מועד התשלום של הארנונה (פרופרטי טקס) - אופציונאלי

Nice To Have

- האם יש נכונות לעדכון הדדי באמצעות whatsapp.
- האם יש אפשרות לרכוש מוצרים עצמאית וחניה/תשלום בקבלה והתקנה.
- למי לפנות במקרה ואיש הקשר שלי בחברה לא זמין.
- תוך כמה זמן מגיבים למייל/הודעה.
- האם יש אפשרות לראות את החוזה החתום מול הדייר
- האם יש נכונות לשלם עבור העל הבית את ה - ביטוח, ארנונה, ועד שכונתי וכו' (לא חייבים להסכים)

לצפייה חינם בוובינרים על גדל"ן בארה"ב על וצ'ק ליסטים נוספים

שיבואו בהמשך -

bsmartinvest.co.il - אתר - לבקר

facebook.com/bsmartinvest - ובדף הפייסבוק -