



מר אדי יאן, מנהל סניף ישראל



# סדנה להשקעה נכונה בנדל"ן בארה"ב



אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!



**משקיעים נכבד,**

## **שיעור 2: ניהול הנכס**

לאחר הרכישה, יש לחתום על חוזה לניהול הנכס שלכם. משקיעים רבים חותמים בלי להבין בעצם מהם הדברים החשובים לניהול הנכס, על מה אסור לחתום ואיפה הבעיות שנוצרות בניהול נכס שנמצא כה רחוק מהם.

חוזה הניהול מסמיך את חברת הניהול להיות המנהל שלכם מול הדיירים בבית. ברגע שחתמתם הם אלו היחידים שיכולים לפנות לדיירים, לגבות מהם כספי שכירות, לקבל תלונות בכל נושא, להחליט לבד מה לעשות בחלק מן המקרים, ובעצם להיות מאד עצמאיים בניהול הנכס שלכם.



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



**ניהול הנכס שלכם יכול להפוך לסיוט אם חוזה הניהול לא יהיה בנוי נכון, ושיטת העבודה עם חברת הניהול לא תתבצע כפי שצריך.**

**חשוב לכלול בחוזה הניהול סעיפים ברורים לגבי מספר דברים:**

✓ **לאסור על חברת הניהול להתעסק בתיקון הנכס שלכם לגמרי. זוהי פרצה הקוראת לגנב, חברות הניהול מודעות לכך, והן מכניסות בד"כ סעיף המאפשר להם לתקן עד לסכום מסוים ללא אישור בעלי הנכס כולל קריאות חירום. לבעלי הנכס אין אפשרות ממשית לבדוק מה תוקן, והם מופתעים לגלות חיובים שונים בחשבון החודשי.**

✓ **להגדיר בחוזה בצורה מדויקת מהם העמלות שחברת הניהול גובה, עבור מה וכמה במפורט, ולא להסכים לעמלות שפתאום יופיעו משום מקום.**



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



✓ להכניס לחוזה עם חברת הניהול, שאתם רשאים לקבל את חוזה השכירות עם הדייר עם כל פרטי הדייר. נושא זה חשוב כי הוא מאפשר לכם קשר ישיר עם הדייר במידה ואתם רוצים לבדוק מה קורה בנכס שלכם. לדרוש את פרטי הדייר במועד הרכישה.

✓ לפני הרכישה לוודא עם המוכר של הנכס שלכם, שיש לו קבלן מקומי, לקבל את מספר הטלפון שלו, לשוחח אתו ולתאם עמו ציפיות לגבי תיקונים אפשריים בעתיד. חשוב לבקש ממנו וידאו ותמונות של כל תיקון אפשרי בנכס, וזאת כדי לדעת מה באמת קורה שם. אם למוכר אין קבלן מקומי שעובד אתו, הרי תהיה לכם בעיה קשה עם ההוצאות לתיקונים בעתיד. חברת הניהול תגבה מכם הרבה מעבר לחיובים הריאליים. אתם חייבים קבלן מקומי, העלויות פשוט פוחתות עד כדי יותר מ-50%.



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



✓ סעיף ביטול בחוזה הניהול המאפשר לכם לצאת מן החוזה תוך 30 יום מהרגע שהודעתם לחברת הניהול. שימו לב לסעיף זה. לפעמים חותמים עם חברת הניהול ונתקעים אתה למשך שנה שלמה, גם אם לא היא משלמת לכם דמי שכירות!

✓ ביטול החוזה מיידית אם ובמידה וחברת הניהול לא העבירה את כספי השכירות בתאריך אליו התחייבה, באיחור של עד 3 ימים. גם פה, יש להקפיד על כך. לא קבלתם את הכסף, אפשר להעביר את הניהול לידי חברה אחרת במידי, ולהמשיך ולהתנהל היטב.

✓ לבקש מחברת הניהול לשים LOCKBOX בבית שלכם. כך, הגישה לנכס שלכם הנה פשוטה, ומי שמוסמך לכך יקבל גישה למפתחות, אם זה חברת ניהול חדשה או הקבלן שלכם.



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**



**זהו, עד כאן שיעור מס' 2 בסדנה שלנו**

**השיעור הבא יעסוק בייצוב הכנסות שלכם לאחר הרכישה.**

**מקווה שעזרנו לכם. להתראות בשיעור הבא.**



**אומגה השקעות נדל"ן -  
השקט מאחורי ההשקעה!**