



# תוכנית עסקית (עבודה) ניהול ואחזקת מבנים

עיר: X

שם היזם: ישראל ישראלי

2023

תוכנית עסקית – המפתח לשירותים פיננסיים בע"מ  
טלפון: 054-5430452 | מייל: [OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL](mailto:OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL) | אתר: [WWW.STARTIP.CO.IL](http://WWW.STARTIP.CO.IL)  
סניף אשדוד: הבנים 5, אשדוד | סניף תל אביב: בית עובד 13



## תקציר מנהלים

חברת ניהול ואחזקת המבנים מספקת שירותי ניהול מקיפים ומקצועיים למבני מגורים בשלב א' באזור "עיר א" ו"עיר ב" בישראל. המטרה של היזמים היא להציע פתרון לבעלי נכסים ולוועדי בית, להבטיח שהבניינים שלהם מתוחזקים היטב מבחינת תקלות, ניקיון, גבייה בזמן, מאובטחים ועומדים בכל התקנות החוקיות.

עם השנים הבניינים גדלו מבניינים של 4-5 קומות למגדלים מעל 15 קומות ומעלה, אם לדייק, המבנים המורכבים והמגדלים הרבים שפזורים בעיר "עיר א" ו"עיר ב", נבנו במהלך שניים או שלושת העשורים האחרונים, עניין ששינה את הרגלי הצריכה והאופן שבו מתוחזקים מבנים רבים בעיר.

אם בעבר שירותי התחזוקה הסתכמו בסך הכל בניקיון של חדר מדרגות בן 3 או 4 קומות וסידור בסיסי של חצר הבניין (וגם זה לא תמיד), במבנים החדשים של ימינו, כבר מדובר בפרויקט לוגיסטי של ממש, ומספר מטלות בסיסיות שהיו נהוגות בעבר, כיום ישנם מגדלים ומבנים שמחייבים עבודת תחזוקה שוטפת ולעתים גם מורכבת. על מנת לשמור על ערך הדירות יש הוצאות לתחזוקתם ולכן, רוב המגדלים מעדיפים לקחת חברת ניהול אשר תדע לנהל את מספר הדיירים הרב ולשמור על ערך המגדל והבית.

בנוסף, שוק הנדל"ן ב"עיר א" ו"עיר ב" נמצא בצמיחה מתמדת ובעלי נכסים ובניינים מחפשים חברות ניהול אמינות לניהול נכסיהם.

היזמים מתכוונים להקים את משרדם בבית בתור התחלה, ושירותי החברה שלהם תהיה באזורי "עיר א" ו"עיר ב".

ב"עיר א" ו"עיר ב" יש המון תחרות אך עם הכישורים והערך מוסף של היזמים הם יבלטו מעל כולם.

תוכנית עסקית – המפתח לשירותים פיננסיים בע"מ

טלפון: 054-5430452 | מייל: [OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL](mailto:OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL) | אתר: [WWW.STARTIP.CO.IL](http://WWW.STARTIP.CO.IL)

סניף אשדוד: הבנים 5, אשדוד | סניף תל אביב: בית עובד 13



## תיאור השוק

### מבוא כללי

חברת ניהול ואחזקת מבנים היא שירות מקצועי המעניק מגוון שירותים לבעלי ומנהלי נכסים על מנת להבטיח ניהול ותחזוקה יעילה של המבנים שלהם. חברה זו תפעל להבטיח שהבניינים יהיו בטוחים, אסתטיים, נקיים, והיא מציעה מגוון רחב של שירותים הכוללים תחזוקה, תיקונים, גבייה, וועד בית, ניקיון ושירותים חיוניים נוספים.

התפקיד העיקרי של חברה זו הוא לתחזק את המבנים של בעלי הנכסים ולמקסם את ערכם. החברה גם תספק שירותים כגון אבטחה, גינון והדברה, בין היתר וזה כולל גם בתקנות בטיחות אש ותקנות איכות הסביבה.

כדי להצליח, החברה תחזיק בצוות מיומן ומנוסה של אנשי מקצוע. זה כולל מנהלי מבנים, טכנאי אחזקה וצוות תמיכה שיש להם מומחיות בתחומים כמו חשמל, אינסטלציה ומערכות בניין אחרות.

לחברה יהיה אתר אינטרנט לכל מידע שצריך ובהמשך גם תיפתח אפליקציה נוחה לדיירים ולבעלי המקצוע.

מיקום המשרד יהיה בתור התחלה בבית של אחד מהיזמים ובכך לחסוך עלויות ובהמשך יהיה משרד.

ליזמים תהיה תוכנה לניהול הדיירים והבניינים על מנת לעקוב ולוודא שהכל מתנהל כפי שצריך ושהלקוחות יהיו מרוצים.





## תיאור סביבה וקהל היעד

### "עיר א"

"עיר א" היא עיר במחוז השפלה בישראל, העיר מונה כ-150,000 תושבים, בנוסף כ-53,000 בניינים בעיר.

ב"עיר א" פועלים למעלה מ-50 מוסדות חינוך ובהם, המכללה האקדמית ופועלים כ-38 בתי ספר יסודיים וכ-24 בתי ספר על-יסודיים.

בעיר יש כ-9 מוסדות תרבות ופנאי, מרכזי מסחר ובילוי בשפע.

נתונים סטטיסטיים עבור "עיר א" עפ"י ביטוח לאומי:

אוכלוסייה לפי קבוצת גיל שנת 2023:

התפלגות		אוכלוסייה		
ארצי	"עיר א"	ארצי	"עיר א"	
100%	1.59%	9,547,819	152,684	סה"כ אוכלוסייה
32.7%	28.1%	3,126,415	42,873	ילדים עד 18
52.5%	52.5%	5,014,894	80,104	בגיל עבודה
14.7%	19.5%	1,406,510	29,707	קשישים

נתוני שכר והכנסה שנת 2021:

ארצי	"עיר א"	
12,925	11,212	שכר ממוצע לשכיר לחודש עבודה
10,108	9,415	הכנסה חודשית ממוצעת של עצמאי
24.8	25.0	אחוז השכירים המשתכרים עד שכר מינימום
3.2	1.3	אחוז השכירים המשתכרים מעל 4 פעמים שכר ממוצע
2.6	1.9	אחוז העצמאיים שהכנסתם מעל 4 פעמים שכר ממוצע

תוכנית עסקית – המפתח לשירותים פיננסיים בע"מ

טלפון: 054-5430452 | מייל: [OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL](mailto:OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL) | אתר: [WWW.STARTIP.CO.IL](http://WWW.STARTIP.CO.IL)

סניף אשדוד: הבנים 5, אשדוד | סניף תל אביב: בית עובד 13



## מתחרים

פרטים	חברת אחזקות מבנים
<p>ניהול שוטף של כל היבטי הבית המשותף. גביית כספים מדיירים. טיפול משפטי בסרבני תשלום באמצעות עו"ד החברה. תשלומי חשבונות שוטפים, כגון מעליות, חשמל, ביטוחי צד ג וכדו'. ניהול מערכות הבניין השונות, בהן: טיפול ואחזקת מעליות כולל בדיקה תקופתית כל חצי שנה על-ידי מהנדס מוסמך, טיפול במערכות אינסטלציה, עובד אחזקה הזמין לטיפול בהחלפת נורות ובקצרי חשמל, טיפול תקופתי בדלתות כולל ידיות, צילנדרים ומחזירי שמן. הסכם שירות מורחב לטיפול בגנרטור הבניין. טיפול בחדרי משאבות. ניקוי וחיטוי מאגר המים. טיפול וניקיון המערכת הסולארית. ניקיון גג הבניין. ניקיון איכותי ויסודי של הבניין המשותף בשימוש חומרים אורגניים וחומרי ניקיון ירוקים. גינון מקצועי הכולל טיפול שוטף בגינה, חצרות ולובי הבניין, שתילה עונתית ורב עונתית, דישון, השקיה, ניקיון, הדברת עשבייה, טיפוח ושמירה על צמחיית הלובי והבניין.</p>	<b>מתחרה 1</b>
<p>אחזקה ושירותי ניקיון, כוח אדם, ניהול מבנים, נכסים, ועדי בית, גינון, ניקיון לבתים, מכירה קנייה והשכרה של דירות נכסים, אחזקת מעליות, גבייה, ביטוחים</p>	<b>מתחרה 2</b>
<p>ניהול ותחזוקה. גביית כספים, עבודה מול ספקים, ניהול חשבונות הוועד, ניקיון, עובדי דלפק, החלפת נורות, צביעה ושיפוצים, אחזקת מעליות, גינון, מערכת חשמל ומערכת סולארית, מהנדס מעליות, ביטוחים, משאבות לחץ, מערכת גילוי אש, מפוחים, בקרת CO, תיקונים, תפעול גנרטור, ניקוי וחיטוי בריכות מים, השוואת מחירים, ניהול עובדים ואחזקה שוטפת, גביית הכספים, הוזלת עלויות, יש לחברה אפליקציה שבה ניתן לדווח על תקלות, ביצוע תשלומים ויצירת קשר 24/7</p>	<b>מתחרה 3</b>
<p>ציוד ושירותים למאגרי מים, ניהול נכסים וועדי בית, שירותי ניקוי בקיטור, ציוד ניקוי בקיטור, ניקוי חניונים, הדברת מזיקים, ניקיון דירות, משרדים ובתים משותפים</p>	<b>מתחרה 4</b>
<p>צוות חשמלאים, צוות טכנאי משאבות, צוות שיפוץ מבנים ודקורציה, צוותי ניקיון, צוותי גינון ומנהלי תיקי לקוח שאחראים על הקשר הרציף בין הלקוחות ולחברה ועל גביית והסדרת התשלומים של הבניין (חשבונות חשמל, מים וכו'...). מחלקה שלמה שנקראת - סקיי ליפט - המכילה מערך שירות מקצועי ומוסמך שמספק שירותים מקיפים לתחזוקת מעליות: בדיקות תקופתיות, חילוץ ותיקון תקלות, שדרוג המעלית ושיפוצים דקורטיביים למעליות. שירותי ניקיון למשרדים, לחברות ומשרדים, שירותי חיטוי והדברה מפני מזיקים</p>	<b>מתחרה 5</b>

תוכנית עסקית – המפתח לשירותים פיננסיים בע"מ

טלפון: 054-5430452 | מייל: [OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL](mailto:OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL) | אתר: [WWW.STARTIP.CO.IL](http://WWW.STARTIP.CO.IL)

סניף אשדוד: הבנים 5, אשדוד | סניף תל אביב: בית עובד 13



ניהול ועד בית, בנייני משרדים, מבני תעשייה, נכסים מסחריים, שטחי מסחר, מרכזי קניות, דירות יוקרה, משרדים, דירות מגורים	<b>מתחרה 6</b>
ניקיון ואחזקת מתקני הבניין, דרך שירותי לובי, הפעלת מתקני שירות כחדר כושר, מערכות כיבוי אש, מערכות סולאריות, תחזוקת מים, תחזוקת חניונים, גינון, חשמל, מעליות, ניקוי מאגרי מים	<b>מתחרה 7</b>
-	<b>מתחרה 8</b>
-	<b>מתחרה 9</b>
מחלקת תיווך, ביצוע גביית כספים, אחזקה ותפעול מעליות, הדברת מזיקים, ניקיון חניונים, שאיבת מאגרי מים, אחזקה ותפעול מערכות חשמל, אחזקה במערכות מים+משאבות ניקוי וחיטוי מאגרים, אחזקת מערכת סולרית וניקוי הקולטים, אחזקות ברכות שחייה, תחזוקת גינות והקמת מערכות השקיה ממוחשבת, תחזוקת מתקני ספא וחדרי כושר	<b>מתחרה 10</b>
-	<b>מתחרה 11</b>
-	<b>מתחרה 12</b>
-	<b>מתחרה 13</b>
פתיחת סתימות, איתור נזילות בגז, צילום קווים, ניהול ועד בית, אחזקה, גביה ותשלום, יש להם אפליקציה	<b>מתחרה 14</b>
בנייה, אחזקות, נדלן	<b>מתחרה 15</b>
-	<b>מתחרה 16</b>
ניקיון, גינון, חשמל, אינסטלציה, אחזקת מעליות, חצרנות מסביב לנכס, גביית וועד בית, ביטוחי מבנה, ביטוחי צד ג' וחדש כושר, מערכות כיבוי אש, מערכת משאבות, טיפול במערכות ביוב, שחרור סתימות, הדברה, אחזקה וטיפול גנרטור, ניקוי וחיטוי מאגרים, לחץ בקיטור מים, ניקיון לפני איכלוס אחרי שיפוץ, ניקוי ויטרינות וזכויות בגובה, אחזקת אינטרקום וקודנים, שערים חשמליים ומחסומים, התקנת מערכות מצלמות, אבזור בלובי בכדים מעוצבים	<b>מתחרה 17</b>
שירותי ניקיון, ניהול בתים משותפים, ניהול קניונים, ניהול ועד בית, שירותי גינון, שירותי אבטחה, שירותי אחזקת מעליות	<b>מתחרה 18</b>
מענה טלפוני 24/7, שירותי גבייה, אפשרויות תשלום מגוונות, פיקוח ותחזוקה שוטפת, שירותי גינון וניקיון, פתיחת סתימות, החלפת מפסקים, תיקוני דלתות, זיפות, שיפוץ חיצוני, החלפת מעלית, דוחות ממוחשבים אחת לרבעון, ביטוחים	<b>מתחרה 19</b>
-	<b>מתחרה 20</b>



ניקיון יסודי של דירות, וילות, קוטג'ים, משרדים, מוסדות חינוך, מבנה תעשה, דירות לאחר שיפוץ ובתים חדשים, פוליש ווקס קריסטלי, אחזקת מבנים שוטפת\משק בית	<b>מתחרה 21</b>
שירותי אחזקת מבנים, שירותי ניהול מבנים, שירותי ניהול נכסים, ניקיון, גינון, איטום, תחזוקת מעלית, אחזקה של מערכת החשמל בבניין, טיפול ותחזוקה שוטפת של מערכות גילוי וכיבוי אשר ולוחות סולריים, תשלום חשבונות לספקי שירות, תיקון כל סוגי התקלות	<b>מתחרה 22</b>
ניהול נכסים וועדי בית, ניקיון משרדים, שירותי ניקיון של בניינים	<b>מתחרה 23</b>
ניהול, אחזקה, שירותי גביה, ניקיון, גינון	<b>מתחרה 24</b>
אחזקה כללית ( עבודות צבע, נגרות ואינסטלציה, תיקוני חשמל, שבר, זגגות, איטום ועוד) שיפוצים, שירותי ניקיון מבנה, ניקיון חלונות (גם בגובה כולל ניקיון חלונות מסך באמצעות סנפלינג) שמירה, אחזקת מעליות- (בקרת ביצוע אחזקת מעליות ע"י חברת המעליות) גבייה (גביית מיסי וועד) הדברה גינון, מתן שירותי חרום.	<b>מתחרה 25</b>
שירות משק בית על בסיס קבוע, ניקיון לאחר שיפוץ או בניה ושירות אחזקה לבנייני מגורים הכוללים אחזקה שוטפת של הבניין גינון הדברה ניקיון תיקונים	<b>מתחרה 26</b>
ניקיון דירות, ניקיון משרדים, ניהול, תחזוקה, גינון	<b>מתחרה 27</b>
ניהול בנייני משרדים, ניהול דירות ובתים פרטיים, ניהול מרכזים מסחריים, ניקיון משרדים, תחזוקת מעליות, אחזקת בניין, גבייה, גינון, ניקיון, שיפוץ והדברה, אינסטלציה, חשמל, הדברה	<b>מתחרה 28</b>
-	<b>מתחרה 29</b>
ניקיון ואחזקת מבנים ומוסדות	<b>מתחרה 30</b>
אחזקות מבנים, ניהול בנייני מגורים וניהול בניינים מסחריים, ניהול ועד בית חיצוני	<b>מתחרה 31</b>
ניהול נכסים וועדי בתים, ניקיון משרדים, תחזוקת בניינים, שירותי ניקיון של בניינים	<b>מתחרה 32</b>
-	<b>מתחרה 33</b>





## ”עיר ב”

”עיר ב” היא העיר הגדולה במחוז השפלה.

העיר שוכנת לחופו של הים התיכון במישור החוף.

מאז הקמתה, ”עיר ב” קולטת עלייה יהודית נרחבת מרחבי העולם, ואחוז העולים החדשים בה הוא מהגבוהים בישראל. ”עיר ב” קיימים שלושה אזורי תעשייה גדולים. באזורי התעשייה פועלים כ-3,000 עסקים ומפעלים. מתקיים מסחר מפותח הכולל שווקים גדולים, קניונים, סנטרים, מרכולים וחנויות מפעל המפוזרים ברחבי העיר ובאזורי התעשייה.

האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 0.4%

נתונים סטטיסטיים עבור ”עיר ב” עפ”י ביטוח לאומי:

### אוכלוסייה לפי קבוצת גיל שנת 2023:

התפלגות		אוכלוסייה		
ארצי	”עיר ב”	ארצי	”עיר ב”	
100%	2.38%	9,547,819	228,189	סה”כ אוכלוסייה
32.7%	30.1%	3,126,415	68,689	ילדים עד 18
52.5%	51.4%	5,014,894	117,208	בגיל עבודה
14.7%	18.5%	1,406,510	42,292	קשישים

### נתוני שכר והכנסה שנת 2021:

ארצי	”עיר ב”	
		שכר ממוצע לשכיר לחודש עבודה
12,925	11,318	
		הכנסה חודשית ממוצעת של עצמאי
10,108	9,017	
24.8	26.2	אחוז השכירים המשתכרים עד שכר מינימום
3.2	1.7	אחוז השכירים המשתכרים מעל 4 פעמים שכר ממוצע
2.6	1.8	אחוז העצמאיים שהכנסתם מעל 4 פעמים שכר ממוצע

תוכנית עסקית – המפתח לשירותים פיננסיים בע”מ

טלפון: 054-5430452 | מייל: [OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL](mailto:OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL) | אתר: [WWW.STARTIP.CO.IL](http://WWW.STARTIP.CO.IL)

סניף אשדוד: הבנים 5, אשדוד | סניף תל אביב: בית עובד 13





## מתחרים ב"עיר ב"

פרטים	חברת אחזקות מבנים
שרותי ניהול, אחזקה, ניקיון, פוליש. הדברה. הקמת גינות וגינות, וכריתת עצים בגובה. תפעול מערכות הבנין והמשרד, ניקיון בתים אחרי שיפוץ. ניקיון חלונות בגובה.	<b>מתחרה 1</b>
ניקיון וגינות, אחזקת מבנים, ניקיון מפעלים, תחזוקת בניינים	<b>בנימין החזקות</b>
ניקוי וצביעה בהתזת חול, ציוד ושירותים למאגרי מים, ניהול נכסים וועדי בתים, שירותי ניקוי בקיטור, ציוד ניקוי בקיטור, ניקוי שטיחים, שיקום נזקי אש ומים, ניקוי חלונות בסנפלינג ועבודות גובה, ניקיון דירות, בתים משותפים, ניקיון משרדים, עסקים ומוסדות, מפעלים, חדרים נקיים	<b>מתחרה 2</b>
ניקיון, גינות, הדברת מזיקים, תחזוקת מעליות, ביקורות למערכות כיבוי, משאבות, מפוחים, וועד בית.	<b>מתחרה 3</b>
שירותי גינות, ניקיון, טיפול בחשמל, מעליות, מערכות מים	<b>מתחרה 4</b>
חברות ניהול ואחזקת נכסים	<b>מתחרה 5</b>
ניקיון ואחזקת מבנים ומוסדות, ניהול נכסים וועדי בתים, אחזקה, מעליות, הדברה, ביטוחים, ניהול תשלומים, ושיפוצים (עבודות חשמל, אינסטלציה, גבס, צבע ועבודות גמר)	<b>מתחרה 6</b>
ברקה קריסטלית, ניקוי מרצפות, ניקוי תקרות אקוסטיות, ניקיון בתים, בניקוי ברכות שחיה פרטיות/ציבוריות, ניקוי חניונים, פוליש אקרילי וניהול אחזקה, ניקוי דירות לאחר בניה ושיפוץ או ניקוי דירות לאחר בניה ושיפוץ,	<b>מתחרה 7</b>
-	<b>מתחרה 8</b>
-	<b>מתחרה 9</b>
ניקיון, גינות, אחזקה, פינוי אשפה, הדברה, חשמל, ניקוי וחיטוי מאגרי מים, גביית מיסי וועד בית, תחזוקת מעליות, ניקיון חניונים	<b>מתחרה 10</b>
ניקיון ואחזקת מבנים ומוסדות, ניהול נכסים וועדי בתים	<b>מתחרה 11</b>
-	<b>מתחרה 12</b>
שרותי ניקיון מתקדמים למוסדות ציבור, מפעלי תעשייה, ניקיון תעשייתי, ניקיון פסולת גסה, ניקיון חצרות מפעלים ומתחמים תעשייתיים, שרותי ניקיון ושטיפה בלחץ מים, ניקיון רצפות ייצור ומחסנים, ניקיון משרדים מפוארים, בתי חולים, בתי אבות	<b>מתחרה 13</b>

תוכנית עסקית – המפתח לשירותים פיננסיים בע"מ

טלפון: 054-5430452 | מייל: [OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL](mailto:OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL) | אתר: [WWW.STARTIP.CO.IL](http://WWW.STARTIP.CO.IL)

סניף אשדוד: הבנים 5, אשדוד | סניף תל אביב: בית עובד 13



ניקיון ואחזקת מבנים ומוסדות, ניהול נכסים וועדי בתים	<b>מתחרה 14</b>
ניהול ואחזקת מבנים, טיפול בנזקי שיטפונות ושריפה, שירותי ניקיון, תחזוקה, ניקיון לאחר שיפוץ, ליטוש, פוליש והברקת רצפות	<b>מתחרה 15</b>
ניקיון ואחזקה של משרדים ובניינים, ניקוי ותחזוקת ארובות ומנדפים, ניהול נכסים וועדי בתים, שירותי ניקוי בקיטור, ציוד ניקוי בקיטור, ניקוי חלונות בסנפלינג ועבודות גובה, הדברת מזיקים.	<b>מתחרה 16</b>
אחזקת בניין משותף, ניהול בניינים, אחזקת בניין, וועד בית חיצוני, שירותי ניקיון, ניהול וועד בית.	<b>מתחרה 17</b>
שירותי ניקיון, ניהול בתים משותפים, ניהול קניונים, ניהול ועד בית, שירותי גינון, שירותי אבטחה, שירותי אחזקת מעליות	<b>מתחרה 18</b>
ניקיון בניינים\מוסדות\משרדים, שירות מעליות, הקמת גינות ועבודות גינון, גביית מיסי וועד, ביטוח מבנה, שירותי שמירה, משאבות מיס\גנרטורים\ספרינקלרים, אחזקה שוטפת למבנים, מוקד שירות 24/7, שירותי תשלום באפליקציה התקנת מצלמות אבטחה, פוליש קריסטל לבניינים\בתים, חיטוי וניקוי מאגרי מים, שירותי בובית.	<b>מתחרה 19</b>
שירותי אבטחה, שירותי ניקיון ואחזקה	<b>מתחרה 20</b>
ניקיון ואחזקת מבנים ומוסדות, ניהול נכסים וועדי בתים, שיקום דירות לאחר מפגעים, ניקוי דירות מושכרות, ניהול ואחזקה.	<b>מתחרה 21</b>
ניקוי חנוונים, ניקוי תקרות אקוסטיות פוליש, ניקוי דירות לאחר בניה ושיפוץ, ניהול ואחזקת משרדים, ניקוי ספות וריפודים,	<b>מתחרה 22</b>
ניקיון ואחזקת מבנים ומוסדות, ניהול נכסים וועדי בתים	<b>מתחרה 23</b>



ביצוע הניקיון ע"י מכונה שטיפה המתאימה ללובי ולחדרי המדרגות לשטיפה מקצועית, טיפול ותחזוקת מערכות הגנרטורים בבניין הכולל בדיקות תקופתיות טיפול במערכות כיבוי האש ומשאבות הספרינקלרים ומערכות הכריזה כולל הנפקת אישורים לכיבוי אש ולחברות הביטוח, טיפול ותחזוקה במשאבות הבניין ובמזחי"ם ומאגרי המים כולל בדיקות תקופתיות למניעת תקלות, ביטוח צד ג', תחזוקת מעליות ובדיקות מהנדס, גביית מיסי ועד הבית, הדברה תקופתית למניעת מזיקים וחרקים	<b>מתחרה 24</b>
-	<b>מתחרה 25</b>
גביית כספי הוועד, תשלום חשבונות חשמל ומים, ניקיון הבניין, גינון, מעליות, מערכת כיבוי אש, משאבות, מאגרי מים מערכת סולארית, ביטוחי מבנים, מהנדס מעליות, ביטוחי מבנים	<b>מתחרה 26</b>
תפעול מערכות הבניין: מים, חשמל, ביוב, גילוי וכיבוי אש, אלקטרוניקה, ביטוחי מעליות, צד ג', שירותי ניקיון, גינון ופיתוח סביבתי מושקע לרווחת הדיירים, אבטחה, הדברה, תשלום חשבונות, תפעול חניונים, תחזוקת מערכות חשמל, עבודות צביעה, תפעול ותחזוקת בריכות שחייה, תפעול ותחזוקת מכוני כושר בבניין, אקססורייז ע"י עיצוב אדריכלי לרווחת הדיירים בקומת הקרקע	<b>מתחרה 27</b>
ניקיון, גינון, שמירה, טיפול בחדרי משאבות, אחזקה שוטפת	<b>מתחרה 28</b>
שירותי ניקיון, גינון, מערכות סולאריות, מעליות, גנרטורים, מאגרי מים	<b>מתחרה 29</b>
שירותי אחזקות מבנים, ניהול בנייני מגורים וניהול בניינים מסחריים, ניהול ועד בית חיצוני, אחזקת מעליו, אבטחה, תיקונים.	<b>מתחרה 30</b>



## סיכום בדיקת מתחרים

לאחר בדיקת כל המתחרים באזורים "עיר א" ו"עיר ב" ניתן לראות כי כולם נותנים כמעט את אותם השירותים, בחלק מהחברות אין אתרי אינטרנט, ולמעט מאוד מהמתחרים יש אפליקציות שלהם למען הדיירים, לכן, מומלץ לחשוב על כך בהמשך. בנוסף, להרבה מאוד מן המתחרים אין שירותי הדברה, טיפול במאגרי מים ומעט מאוד מתעסקים בנדל"ן. מומלץ ליזמים לעסוק בדברים אלו שאין אצל הרבה מהמתחרים על מנת לבלוט בשוק התחרותי והרחב.





## שירותי החברה

שירותי ניקיון		
תדירות	סעיפי ביצוע/מפרט טכני	אזור/קומה בבניין
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	שטיפת ריצפה	לובי
כל יום עבודה	ניקיון חלונות ודלתות	
כל יום עבודה	ניקוי מראות הלובי	
אחת לשבוע	ניקיון תאי הדואר ואינטרקום	
אחת לשבוע	ניקיון ארונות חשמל ותקשורת	
אחת לחודש	ניקיון קירות ושיש	
אחת לחצי שנה, בתיאום מראש עם ועד הבניין הרלוונטי.	הברקה קריסטלית בלובי	
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	ניקיון חדרי אשפה ושטיפתם	חדרי אשפה
אחת לשבוע	שטיפת פחי אשפה	
כמפורט בנספח זה.	ריקון פחי האשפה	
אחת לשבוע	ניקיון קירות	
אחת לשבוע ובהתאם לצורך	שטיפת ריצפה	חדר מדרגות(כל הקומות עד הגג)
אחת לשבוע	ניקוי מעקות	
אחת לחצי שנה, בתיאום מראש עם ועד הבניין הרלוונטי.	הברקה קריסטלית	
אחת לשבוע ובהתאם לצורך	טאטוא מדרגות	
פעמיים בשבוע ובהתאם לצורך	טאטוא ושטיפת ריצפה	לובי קומתי
אחת לחודש	ניקיון דלתות המעליות חיצוני	
אחת לחודשיים	ניקיון ארונות שירות בקומות	
אחת לשלושה חודשים	ניקיון קירות/ קרמיקות	



אחת לחצי שנה, בתיאום מראש עם ועד הבניין הרלוונטי.	הברקה קריסטלית בלובי קומתי	
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	ניקיון פנים כולל רצפה, קירות ומראות	<b>תאי מעליות</b>
אחת לשבוע	ניקיון דלתות המעליות	
אחת לשבוע	ניקיון יסודי - מסילות המעלית	
אחת לשבועיים	ניקיון החדרים המשותפים בבניין	<b>חדרים משותפים</b>
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	סריקה ואיסוף לכלוך ופסולת מכל סוג שהוא, לרבות גזם ופסולת בנין	<b>שטחים חיצוניים</b>
אחת לשבוע ובהתאם לצורך	מטאטא	
אחת לחודש	שטיפת רחבות חיצוניות	
אחת לחודשיים	ניקוי חדרי מערכות	
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	סריקה ואיסוף אשפה, לכלוך ופסולת מכל סוג שהוא, לרבות גזם ופסולת בנין	<b>חניון ושבילים אחוריים</b>
אחת לשבועיים	טאטוא	
כל חמישה חודשים	שטיפה וניקיון חניון תת קרקעי	
כל שלושה חודשים	ניקיון גגות	<b>גגות</b>
כל שלושה חודשים	ניקיון קולטי שמש	
כל חצי שנה, ומספר פעמים בחודשי החורף.	פתיחת מרזבים	
כלול במחיר	כלי עבודה והוצאות אחרות	<b>חומרים, כלי עבודה והוצאות אחרות</b>
	חומרי ניקוי מבושמים המתאימים למשטחי הניקוי	
	כל סוגי פחי הזבל	



שירותי גינון		
תדירות	סעיפי ביצוע	
אחת לשבועיים ובהתאם לצורך	כיסוח מדשאות + קנטים, גיזום גדר חיה, טיפול בצמחיית לובי, חניות, סביב הבניין, קלטורים, גירוף עלים, חיזוק עצים, גיזום עצי דקל וטיפול בהם	צמחיה וגינות
בהתאם לצורך	דישון	
בהתאם לצורך	חידוש צמחיה - שתילת פרחים עונתיים(חורף, קיץ) ורב שנתי	
אחת לחודשיים ובהתאם לצורך מערכת דישון – אחת לשבוע בדיקת נוזל דישון	בדיקה ותיקון מערכת השקיה ומערכת דישון, כיוון ממטרות, וצנרת טפטוף	מערכות השקיה ודישון אוטומטי
כל יום עבודה ובהתאם לצורך	סריקה ואיסוף לכלוך, לרבות גזם ופסולת בנין	ניקיון
כלול במחיר	-	חומרים, כלי עבודה והוצאות אחרות





שירותי חשמל		
תדירות	סעיפי ביצוע	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	החלפת נורות בכל הבניין, לרבות בחניונים וברחבות החיצוניות - כל הסוגים	<b>נורות, מפסקים ושעונים</b>
	החלפת בתי נורות ומפסקי חשמל	
	תיקוני חשמל (ע"י חשמלאי מוסמך) - החלפת טיימרים, מפסקים, טיפול וכיווני שעוני שבת וכיוצ"ב	
אחת לחודשיים	כיווני שעון קיץ/חורף	
כל חודש	גנרטור – הפעלה	<b>גנרטורים</b>
על פי הוראות יצרן	גנרטור – טיפול תקופתי על פי הוראות יצרן שימוש בחומרים ובחלפים מקוריים ולפי הגדרות יצרן	
כל חצי שנה	בדיקה כללית	<b>תאורת חירום</b>
מיד עם אכלוס כל אחד מעשרת הבניינים	קיבוע בסורג למניעה מפני גניבה	



שירותי תחזוקה		
תדירות	סעיפי ביצוע	דלתות
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	אחזקת דלתות ציבוריות, מנעולים וצילינדרים לרבות מנעולים חשמליים	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	טיפול בידיות חצי קפיציות, תיקון והחלפת קודנים	
אחת לחודש ובהתאם לצורך	מחזירי שמן לדלתות - גירוז ושימון ותיקון	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	תיקוני אינטרקום וחדוש שמות	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	החלפת מנעולים וחדוש שמות	תיבות דואר
אחת לשבועיים ולפי הצורך	שער חשמלי - שימון/ גירוז	שערים חשמליים
אחת לשנה	טיפול בחלודה צביעת השערים (בצבע המונע חלודה)	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	טיפול ותיקון שלטים (שלט רחוק) לא תקינים כולל החלפת סוללות, ושכפול שלטים (מוגבל לשני שלטים לבעל דירה לשנה).	
בהתאם לצורך, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	תיקוני שבר	
לפי הוראות חברת הגז	ביקורות גז	גז
לפי הוראות יצרן וכיבוי אש	בדיקת ציוד כיבוי אש (מטפים, זרנוקים, מזנקים וכו')	כיבוי אש
	בדיקת גילוי אש	
	בדיקת ספרינקלרים	
	בדיקת ואבטחת מטפים	
לפי הוראות יצרן	בדיקות, טיפולים ותיקונים	משאבות
לפי הוראות יצרן	בדיקת מפוחים	מפוחים



מעליות	בדיקות שגרתיות וקריאה לשירות, בין היתר, לתיקון תקלות	על פי הוראות יצרן, וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי
הדברה	הדברת מזיקים ע"י מדביר מקצועי, ובאופן בו לא תיגרם למי מבין בעלי הדירות אי נוחות, וכן לא ייגרם מפגע בריאותי ו/או סביבתי.	כל חצי שנה ועל פי הצורך
צביעה, טיח וסיוד	עבודות טיח, צבע - תיקונים קלים (צבע וסוג צבע לפי הקיים, ו/או ע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי)	בהתאם לצורך
	צביעת לובי, לובי קומתי, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדרים משותפים וכו' (צבע וסוג צבע לפי הקיים, ו/או ע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי)	אחת לשנה (חודש לפני חג הפסח)
	זיפות גגות	אחת לחמש שנים
	סיוד גגות	אחת לשנה
	תיקוני צבע חניון תת קרקעי וחניון עליו – תיקוני צבע בכל מקום נדרש, חידוש סימני הפרדת חניה ומספרי חניה, צביעת אבני שפת מדרכה באדום- לבן(צבע מדרכות מתאים)	אחת לשנה
ביוב	פתיחת סתימות בקווי ביוב. תיקון קווי ביוב גם במקרים בהם נדרשת עבודת בינוי כגון: שבירת קיר, מרצפות, תקרות מדרכות	בהתאם לצורך וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי.
מאגרי מים	טיהור וניקיון מאגרי מים, לרבות תוצאות מעבדה	אחת לחצי שנה
ריצוף	תיקוני ריצוף	בהתאם לצורך וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי.
כללי	יבוצעו תיקונים, בדיקות וטיפולים נוספים ע"פ הצורך וע"פ התייעצות עם ועד הבניין הרלוונטי	

תוכנית עסקית – המפתח לשירותים פיננסיים בע"מ

טלפון: 054-5430452 | מייל: [OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL](mailto:OFFICE@HAMAFTEAH.CO.IL) | אתר: [WWW.STARTIP.CO.IL](http://WWW.STARTIP.CO.IL) | סניף אשדוד: הבנים 5, אשדוד | סניף תל אביב: בית עובד 13

שירותים נוספים		
תדירות	סעיפי ביצוע	
לפי הוראות יצרן	אב הבית יבצע בדיקות שגרתיות לכלל מערכות הבניינים, בין היתר, כפי שנדרשות ע"י היצרן	בדיקות שגרתיות, טיפולים תקופתיים, ותיקונים של מערכות X
לפי הוראות יצרן	אב הבית יתאם ויהיה אחראי לטיפולים ותיקונים של כלל המערכות בבניינים מול החברות	
לאחר כל בדיקה, טיפול ותיקון	תיעוד מלא של בדיקות, טיפולים ותיקונים אלו יירשם בספרי טיפולים של כל מערכת.	
ע"פ דרישה וע"ב סרגל דיווח רבעוני	דו"חות אלה ימולאו ויוצגו למי מהנציגים המוסמך.	
-	ריכוז, תיוק וניהול חומר מקצועי מהקבלן לרבות תוכניות הבניין, ספרי טיפולים של היצרנים למערכות האלקטרו מכאניות – יודגש כי כל החומר הטכני הינו בבעלות המזמינים ו/או הנציגים ויועבר לרשות הנציגים ו/או למי מהם המוסמך לכך, בסיום ההסכם	
-	תיוק מסמכים, מכתבים, פרוטוקולים, חשבוניות, הצעות מחיר וכל מסמך רלוונטי - תיוק ע"פ קטגוריות	
שבועי / חודשי / חצי שנתי / שנתי	דו"ח אחזקה שוטף – המציין את הפעילות השוטפת שבוצעה (תכנון לעומת ביצוע, לו"ז)	דו"חות
חודשי	דו"ח תיקונים ותיקוני שבר (מהות התקלה, גורם מתקן ועלות)	
-	הדו"חות ימולאו בטבלאות אקסל וישלחו, על פי דרישה וכמפורט בהסכם זה ונספחיו, למי מהם המוסמך לכך.	



## שיווק ומכירות

תוכנית שיווקית אשר תבוצע היטב יכולה לעזור לבסס זהות מותג, להגביר את נאמנות הלקוחות ולהניע את צמיחת המכירות. בתוכנית זו נתווה שורה של אסטרטגיות שמטרתן לקדם את העסק ולרתום לקוחות בערוצים שונים, מקידום במדיה חברתית ועד לשיפור חווית הקניה של הלקוח.

### יעדי השיווק והמכירות

1. ביסוס העסק והגברת המותג בקרב הקהילה.
2. משיכה ושימור לקוחות באמצעות מבצעים.
3. צמיחה במכירות ולהגדיל הכנסות.
4. בניה ושימור קשר חזק עם הקהילה המקומית.
5. יצירת חווית לקוח טובה אשר תגרום ללקוח לחזור ולצרוך שירותים בעסק.



### דרכי שיווק

1. אתר אינטרנט הוא המקום הראשון אליו ילכו לקוחות פוטנציאליים כדי לקרוא על השירותים של החברה, יש להקים אתר שהוא מקצועי, אינפורמטיבי וקל לניווט. לכלול פרטים על השירותים שהחברה מציעה, כמובן להוסיף פרטי איש קשר.
2. שימוש בפלטפורמות מדיה חברתית כמו פייסבוק, אינסטגרם ועוד כדי לקדם את השירותים של החברה וליצור קשר עם לקוחות פוטנציאליים. פרסום באופן קבוע ושיתוף מידע רב ערך על ניהול מבנים ואחזקתם.
3. עבודה מול דיירים, וועדים המנוהלים ע"י הדיירים עצמם בפנייה אישית
4. קשר מול יזמים אשר בונים פרויקטים, בדר"כ היזמים בוחרים את חברת הניהול לשנתיים הראשונות עד כניסה מלאה של כל הדיירים.
- יש יזמים אשר מחייבים את הדיירים בחברת הניהול עם חתימת הסכם הרכישה.
5. הצעת מבצעים או הנחות כדי למשוך לקוחות חדשים וליצור עניין בשירותים של העסק.



## שיפור חוויית לקוח

שיפור חוויית הלקוח מהווה גורם קריטי בהגדלת המכירות לכל עסק, בנוף העסקי התחרותי של היום, ללקוחות יש אפשרויות רבות לשירותים, וסביר יותר שהם יעשו עסקים עם חברות המספקות שירות לקוחות מעולה.

כדי לשפר את חוויית הלקוח ולהגדיל את המכירות, האסטרטגיות הבאות יכולות להיות יעילות:

1. לקוחות מצפים לתגובה מהירה כשהם פונים לעסק. מתן מענה בזמן לפניות ותלונות לקוחות חיוני לבניית אמון ולשמירה על מערכת יחסים חיובית עם הלקוחות.
2. בניית אמון עם לקוחות חיונית במשיכת ושימור לקוחות. עסקים שקופים ואמינים נוטים יותר למשוך לקוחות. כדי לבנות אמון, חשוב להיות ברורים לגבי התמחור, השירותים והמדיניות של החברה. להוסיף לאתר האינטרנט ביקורות של לקוחות למשל, כדי להציג את המומחיות והניסיון של עסק זה בתעשייה.
3. לגייס את אנשי הצוות הנכונים עם גישה נכונה ונעימה ללקוחות
4. מתן שירות מותאם אישית ללקוח יכול לגרום להרגשה של הערכה.
5. השקעה בתוכנות מערכת ניהול קשרי לקוחות יכולה לאפשר ליזמים לנהל אינטראקציות עם לקוחות ביעילות ולשפר את התקשורת עם הלקוחות.
6. הנחות ומבצעים תחרותיים יכולים להגדיל את המכירות.



## עלויות הקמה

סעיף ההשקעה	סכום ההשקעה בש"ח
אגרה לפתיחת חברה כולל שכר עו"ד	4,000
אתר אינטרנט	10,000
רכב עבודה	40,000
מלאי וציוד ראשוני (ביגוד, ציוד, אביזרים וכו')	15,000
מחשב	2,000
סה"כ	71,400



## דו"ח רווח והפסד

### ביאורים

דוח זה מביא לידי ביטוי את הרווח וההפסד מפעילות חברת ניהול ואחזקת מבנים. יש לקחת בחשבון כי אין שכר בעלים, אלא שכר עובד בלבד. הדוח אינו מתייחס להשקעה בנכס אשר כבר קיימת והוא אך ורק לעיני היזם. על מנת להגיע לנקודת איזון (נקודת איזון הינה ההכנסה שתכסה את סך כל ההוצאות) יש להגיע לניהול ואחזקה של בניין אחד. יש לקחת בחשבון שככל ויהיו יותר בניינים, עלויות האחזקה ירדו ונוכל לשכור כוח אדם על בסיס קבוע ולא כפריילנסרים. מומלץ להתחיל עם מקבץ בניינים קרובים אחד לשני אשר יעזרו לתת שירות טוב יותר ולהורדת עלויות התפעול. שירותים נוספים מומלצים ככל שהיזמים יהיו בעלי תעודות כגון ניקוי מאגרי מים ועוד, דבר היכול לתת עדיפות וחיסכון בעלויות האחזקה ולהביא להגדלת הרווחיות.



רווח והפסד - ניהול ואחזקת מבנים																
מס'ר	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
מס'ר	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
554,400	132,000	132,000	105,600	105,600	79,200	79,200	66,000	66,000	52,800	52,800	39,600	39,600	26,400	26,400	13,200	13,200
554,400	132,000	132,000	105,600	105,600	79,200	79,200	66,000	66,000	52,800	52,800	39,600	39,600	26,400	26,400	13,200	13,200
-3,000	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
-24,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000
-36,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000	-3,000
-18,000	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500	-1,500
-12,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000	-1,000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-93,600	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800	-7,800
-1,800	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150
-16,800	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400
-1,200	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
-16,800	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400	-1,400
-6,000	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
-3,600	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
-7,200	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600
-3,000	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250
-1,000	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83
-1,200	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
-3,600	-296	-297	-298	-299	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
-3,300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
-1,000	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83	-83
-1,800	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133	-133
-1,200	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
-244,300	-58,127	-58,137	-46,517	-46,525	-34,900	-34,900	-29,083	-29,083	-23,267	-23,267	-17,450	-17,450	-11,633	-11,633	-5,817	-5,817
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-40,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-71,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-324,283	-65,927	-65,937	-54,317	-54,325	-42,700	-42,700	-36,883	-36,883	-31,067	-31,067	-25,250	-25,250	-19,433	-19,433	-13,617	-13,617
216,917	66,073	66,083	51,283	51,275	36,900	36,900	29,117	29,117	21,733	21,733	14,950	14,950	6,987	6,987	417	417

**טופח חודשי**

**יתרת פתחה בבנקים**

**תקבולים**  
הכנסה מהמזומים (עד 300 ש"ח) - 44 ד"ר - לבנין  
כנסת בנקים  
שאר

**סך תקבולים נולדו מע"מ**  
אפיקות ניהול וניהול (עד 100 בנקים)  
פיקוס פיקוס - פיקוס  
רכב - כנסת - פיקוס, ולק  
הוצאת הנהלה וכליית  
מספיק  
ענפים

**סך הוצאות הנהלה וכליית**

**הוצאות שוטפות לבנין**  
תמיך ניקוי  
אחזקה מבנה החדש  
ניקוי מאגר מימי שנת  
ביטוח דל מעליית  
השכל לראש משלח שנת - בהוספת של 500 ש"ח (בתחילת)  
פיקוס  
ניקוי פיקוס בתחילת  
ביטוח  
טיפול שנת לנהלת  
הכנסת החדש (ניקוי גג, מרחבים)  
תחילת  
ביטוח חצי שנת  
מודבר חצי שנת  
חודשית שנתית של חודשית מלאות (במידה הישגית)  
מאתר המספקים (תקופות שוטפות)

**סך תשלומים שוטפים לבנין**

**פרעון הוצאות**

**סך פיקוס הוצאות**  
אגוד לניהול חברה כולל ע"ד  
אחר אפיקוס  
רכב  
ניד ראשית (בידור, ציד ניקוי, אפיקוס ועוד)  
מחשב

**השקעה לפתיחת העסק**

**סך תשלומים בעבור השקעות**

**סך הוצאות**

מה"כ רווח לפני פיקוס



## מסקנות והמלצות

יש לקחת בחשבון כי כל תפעול של עסק חדש קיימת עקמת למידה אשר יכולה להתבטא בהוצאות כספיות, אשר לא נלקחות בחשבון בתוכנית העסקית. עקומות הלמידה הינה בטיפול השוטף של הבניינים והעובדים. דברים אלו יכולים להביא להוצאות אשר יכולות להשפיע על הרווחיות בשנה הראשונה. בניית תמהיל נכון של שירותים יכולה להביא לרווחיות גבוהה יותר. לפני לקיחת כל לקוח חדש יש לבצע בדיקת היתכנות לבניין כגון הוצאות מיוחדות, מעלית שבת, אחזקת לובי גדול, דברים היכולים להשפיע על ההוצאות השוטפות ולתמחור הדיירים. יש לתת מבצעי חדירה עם כניסת חברת הניהול כמו סידור הלובי, הוספת אביזרים למקום ועוד. עבודה מול קבלני משנה חשובה וחיונית בשלב הראשון לפני שכירת עובדים קבועים כגון גיבון, חשמל ועוד.

בניית המוניטין הינו הליך חשוב והכרחי לשגשוגו של העסק ולהגדלת המחזורים.

