

אהרון גולדנברג, עו"ד
משרד עורך – דין

AHARON GOLDENBERG LAW OFFICE

AHARON GOLDENBERG, ADV.
D.N SHOMRON EINAV 44857 ISRAEL

אהרון גולדנברג, עו"ד
ד.נ שומרון עינב 44857

טל. 050-5249396 Tel. פקס. 09-8826501 Fax.

orec-din@zahav.net.il

11.9.05

לכבוד

ג.נ

הנדון: בדיקה לעומק- נציגות בית משותף.

בהמשך לשיחתנו רצ"ב תכנית בדיקה לעומק של נציגות בית משותף :

1. בדיקה האם הנציגות נבחרה כחוק. האם מונה גזבר. בדיקת פעולות הנציגות והאם פעולותיה היו בסמכות.
2. בדיקת ספרי החשבונות, הדוחות הכספיים והמסמכים הנוגעים להם. בדיקה 7 שנים אחורה. איך הנציגות ערכה את דרישות התשלום, האם יש סטייה מהחוק והאם יש עילה לתביעה.
3. בדיקת הרכוש המשותף וניהולו, בין היתר ייבדקו הנושאים הבאים :
 - א. חדר המדרגות.
 - ב. מקלט.
 - ג. גינה.
 - ד. חניות.
 - ה. לובי.
 - ו. חדר כביסה.
 - ז. חדר אשפה, חדר גז.
 - ח. מעלית.
 - ט. דודי שמש בגג הבניין.
 - י. גגוני כביסה.
 - יא. אנטנות.
 - יב. מתקנים המיועדים לשימוש כל הדיירים.
4. בדיקת זכויות דיירים ברכוש המשותף, בדיקת הצמדות. בדיקת פגיעות ברכוש המשותף- בדיקת שימוש סביר. בין היתר ייבדקו :
 - א. קירות חיצוניים.
 - ב. מזגנים.
 - ג. צינורות.
 - ד. גג הבניין ובניה על הגג.
5. בדיקת חלוקת ההוצאות בין בעלי הדירות.
6. בדיקת היתר הבניה, רישום הבית המשותף, אחוזי הבניה הבלתי מנוצלים.
7. חישוב השטח לצורכי ארנונה.

**אהרון גולדנברג, עו"ד
משרד עורך – דין**

AHARON GOLDENBERG LAW OFFICE

AHARON GOLDENBERG, ADV.

D.N SHOMRON EINAV 44857 ISRAEL

טל. 050– 5249396 Tel. פקס. 09– 8826501 Fax.

orec-din@zahav.net.il

אהרון גולדנברג, עו"ד

ד.נ שומרון עינב 44857

8. בדיקת שינויי יעוד של דירות בבית המשותף.

9. הרחבות מרפסות וסגירתם. סגירת קומת עמודים מפולשת, מחסנים.

10. בדיקת ניהול הבית בהתאם לחוק.

11. בדיקה האם פעולות הנציגות פגעו בערך הדירות. (חו"ד שמאי).

עלות הבדיקה הראשונית ***** מע"מ (50% בהזמנה, 50% בהגשת הדוח הכתוב). בהתאם לתוצאות הבדיקה יישקלו הצעדים בהמשך. תוצאות הבדיקה יינתנו בדו"ח כתוב. תחילת העבודה לאחר קבלת יפויי כוח מבעלי הדירות.

בכבוד רב

אהרון גולדנברג, עו"ד