



מדריך לשכירות מרכז לוגיסטי ומבנה תעשייה

גדלר

ייעוץ ותיווך נדל"ן
לוגיסטיקה | תעשייה | משרדים | מסחר



תוכן עניינים

- א. מבוא לעולם המחסנים.
- ב. שלב אפיון הצרכים של השוכר ואיתור מחסן.
- ג. פעולות לביצוע לאחר מציאת נכס מתאים והיערכות לקראת חתימת חוזה.
- ד. פעולות לביצוע לאחר חתימת חוזה והיערכות לקראת אכלוס.

מבוא

מדריך זה נכתב במטרה לתת מידע וכלים ששווים המון זמן וכסף עבור כל מי שמעוניין לשכור מחסן לוגיסטי, מתוך ניסיון של שנים עם מאות לקוחות מתחום הלוגיסטיקה והתעשייה ועשרות רבות של עסקאות שכירות. לצורך הנוחות, לאורך המדריך נקרא למבנה בתור "מחסן" אך כמובן שנכסים רבים יכולים לשמש הן לאחסנה והן לייצור וזה תלוי בצרכים של המשתמש.

משרדנו מכיר היטב את מנעד הצרכים והרצונות של שוכרי מחסנים ואנו יודעים כיצד להתאים אישית את המוצר הטוב ביותר לשוכר.

התאמה אישית יכולה לבוא לידי ביטוי במגוון דרכים יצירתיות, לדוגמה:

- ◆ מחסן חדש שבעל הנכס יבנה אותו לפי דרישותיכם בשיטת Tailor Made.
- ◆ מחסן שבו יש שוכר שמתפנה בקרוב.
- ◆ מחסן גדול יותר שנשכיר חלק ממנו עבורכם ועבור היתרה נביא שוכר אחר.
- ◆ דרכים נוספות במטרה למצוא את הפתרון הטוב ביותר לעסק שלכם בתנאי

שוק מאתגרים.

בפרק ב' תוכלו למלא את הפרטים אודות העסק שלכם ונוכל להציע לכם מספר אפשרויות רלוונטיות, יחד עם ליווי מקיף וכולל עד לאכלוס וגם לאחריו. המחסן צריך להיות מותאם עבורכם ולא אתם עבורו, והדרך הכי טובה לעשות זאת היא ללמוד מכם את הפרופיל המלא של העסק ופרטי הפעילות שלו. יש לנו פריסת נכסים ארצית הן במרכזי הערים והן על צירים ראשיים. תהליך השכירות מורכב משלושה שלבים עיקריים שנעבור עליהם במדריך זה. המדריך נכתב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד וכל הכתוב מיועד לנשים וגברים כאחד.

לכל אורך המדריך נשלב הפניות לבעלי מקצוע וחברות בתחומים שונים, חשוב להדגיש כי אנו לא מקבלים שום עמלה מאף אחד הגורמים המוזכרים. המטרה היא להציע עבורכם כמה אפשרויות של בעלי מקצוע מקצועיים ואמינים, והאחריות לבדוק אותם ולהתקשר מולם חלה עליכם. כמובן שישנם בשוק עוד רבים וטובים ואם יש חברה שאינה מופיעה במדריך והיא טובה עבורכם אז זה מצוין.

רקע

בעבר היו בונים מחסנים בעיקר בגובה 4-6 מטר, אשר מפלס האחסנה היה בגובה 0.00 של החצר. עם השנים, טכנולוגיות האחסנה והבניה התפתחו וכיום הסטנדרט במרלו"גים חדשים הולך ועולה. בנוסף, מחירי השכירות ללוגיסטיקה ותעשייה עלו משמעותית בארץ ולכן ישנו צורך מתמיד להתייעל ולהשתפר בניהול האחסנה והלוגיסטיקה. לכן, ככל שהמחסן שנשכור יהיה גבוה יותר, כך נוכל לאחסן יותר משטחים והעלות פר משטח תהיה נמוכה יותר. כמובן, לכל דבר יש עלויות משלו. בעלייה לגובה נצטרך להשקיע במידוך ומלגזות יקרים יותר ולא תמיד זה משתלם. הגובה משתנה לפי תחום העיסוק וגם כיום עסקים רבים אינם צריכים מחסן שהוא בגובה יותר מ-5-6 מטר.

מרלו"גים גדולים חדשים שנבנים כיום, בגודל 1,000 מ"ר ומעלה, נבנים לרוב כ-1.40 מטר מעל מפלס החצר התפעולית, דבר המאפשר למשאיות וסמי טריילרים לנסוע ברוורס ולהגיע ישירות לפתח המחסן. בשטח המחסן ישנו מתקן חשמלי מסוג משווה גובה אשר יוצר מעין רמפה מוגבהת המאפשרת להעביר סחורות במשקלים שונים בקלות ובמהירות, ללא צורך בהורדת המשטח של המשאית והעלאתו חזור ושוב. במחסנים מסוימים ישנה אפשרות גם לכבש מלגזה (רמפה), משטח משופע מבטון המשמש לעליה וירידה ומאפשר לנוע עם המלגזה בין המחסן לבין החצר התפעולית. תמונה להמחשה של משווי גובה:



כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

החצר התפעולית של הנכס חשובה מאוד לכל עסק, חשוב לוודא כי יש לנו גישה נוחה לפריקה וטעינה בהתאם לאופי העבודה והפעילות שלנו. אם יש לנו צורך באחסון נוסף בשטח התפעולי חשוב לשים לב כי יש לנו מספיק שטח לכך, והאם מותר לעשות זאת על פי חוק. בנוסף, יש להבין כמה חניות עומדות לרשותנו במחסן המוצע.

יש לבחון את הדרך בה רכבים נכנסים ויוצאים מן המתחם, רוחבה וגובהה, בדגש על סוגי הרכבים שאנו נוהגים להשתמש בהם ובאיזו תדירות, ולוודא כי ישנו מרחב תמרון נוח. מידות שער הכניסה למחסן גם חשובות, מכיוון שהשער צריך להיות מותאם לעבודתנו - תנועת מלגזות/רכבים/משאיות.

גדלים של מכולות (מידות חיצוניות) ומשאיות סמי טריילר:

- ◆ מכולה 20 רגל (Feet): אורך 6.10 מטר, רוחב 2.44 מטר, גובה 2.59 מטר.
- ◆ מכולה 40 רגל: אורך 12.19 מטר, רוחב 2.44 מטר, גובה 2.59 מטר.
- ◆ מכולה 40 רגל High Cube: אורך 12.19 מטר, רוחב 2.44 מטר, גובה 2.89 מטר.
- ◆ משאית סמי טריילר כולל הגורר עם מכולה 20 רגל: אורך 11.21 מטר, רוחב 2.59 מטר, גובה כ-4.14 מטר.
- ◆ משאית סמי טריילר כולל הגורר עם מכולה 40 רגל: אורך 17.30 מטר, רוחב 2.59 מטר, גובה כ-4.14 מטר.
- ◆ משאית סמי טריילר כולל הגורר עם מכולה 40 רגל High Cube: אורך 17.30 מטר, רוחב 2.59 מטר, גובה כ-4.45 מטר.
- ◆ גובה פריקה וטעינה משאית סמי טריילר: 1.45-1.55 מטר.
- ◆ גובה משאית סטנדרטית: 1-1.10 מטר.

בנייה: גגות בטון עדיפים על גג קל מבחינת בידוד והגנה, אך הם מצריכים בניית עמודים פנימיים לתמיכה בגג, ובמקרה כזה יש לוודא כי המעברים בין העמודים מאפשרים הקמת מידוך ותנועת מלגזות אופטימליים.

ישנם מחסנים אשר בנויים מ"איסכורית", שהם למעשה לוחות פלדה, במקרה כזה יש לשים לב כי בוצע בידוד בגג - ציפוי מיוחד או התקנת פנל מבודד. כמו כן, חברות הביטוח בדרך כלל לא מבטחות מבנה עם קירות "איסכורית" בלבד אלא עם קיר בלוקים ובטון בגובה של כ-2-3 מטר לאורך כל המחסן. מחסן עם תקרה גבוהה יאפשר נפח אחסון גדול יותר, התקנת ציוד כגון עגורן עילי להרמת משא כבד וכן בניית גלריות למשרדים.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

רצפת המחסן: בדרך כלל משטח בטון יהיה האופציה הטובה ביותר עבור כל המחסנים, הוא יכול לתפקד הן כרצפת אחסנה והן כרצפת ייצור. משטח מבטון יהיה עמיד גם לאחסון סחורה כבדה, גם לשינוע באמצעות מלגזה במחסן, התפעול נוח ויעיל. רצוי לבנות רצפה למחסן מבטון מוחלק שהוא בעצם תהליך החלקה מיוחד של הבטון ליצירת מראה חלק ומרשים יותר, וכן עולה מעט יותר. במבנים כמו מפעלי מזון/מיון תוצרת חקלאית יש דרישה לתעלות ניקוז וצינורות בתוך הרצפה.

עומס רצפה: עומס רצפה למ"ר קובע כמה מותר לנו לאחסן בצורה בטיחותית על פי תקני ההנדסה. מקובל בדרך כלל 3,000 ק"ג למ"ר לקומת קרקע וכ-1,500-750 ק"ג למ"ר בקומות עליונות, גלריה ורמפות. יש לברר עם מהנדס בניין מורשה את העומס המותר. לרוב, ככל שעומס הרצפה למ"ר גבוה יותר כך הדבר טוב יותר.

שטח ומידות המבנה: מבנה טוב יהיה כזה שבנוי בצורה ריבועית או מלבנית, לא צר מדי עם רוחב של 20-15 מטר לפחות לטובת אחסון יעיל. במבנה חד קומתי, שטח המבנה הוא נטו ללא שטחי ברוטו, בתוספת עובי הקירות החיצוניים (ומחצית הקיר אם זה קיר משותף עם דייר אחר). עובי בלוק הוא בדרך כלל 20 סנטימטר. דבר זה מוסיף אחוזים בודדים לשטח המבנה הנטו והוא מקובל וסביר בחוזי שכירות.

יחס ברוטו-נטו במבנה רב קומתי הוא גבוה יותר ונע סביב 18-5 אחוז, בעקבות שטחים משותפים אשר עשויים לכלול: כבישים, רמפות, חדר חשמל, ביתן שומר, חדר מדרגות ועוד.

יש לברר האם יחס הברוטו-נטו מחושב מלמעלה או מלמטה. לדוגמה, מחסן בשטח ברוטו של 1,000 מ"ר ויחס ברוטו-נטו של 30% מלמעלה, השטח נטו יהיה 700 מ"ר. בחישוב מלמטה, 700 מ"ר בתוספת 30% הם 910 מ"ר ברוטו.

תאורה: מקובל כיום להתקין נורות LED במחסנים, הן במחסנים קיימים והן מחסנים חדשים. לנורות לד מספר יתרונות: חסכון באנרגיה, אורך חיים ממושך יותר, מיעוט תקלות ועוצמת הארה גבוהה יותר. בנוסף, ככל שהמחסן מואר יותר יש לכך השפעה חיובית על רווחת העובדים - מגדיל פרודוקטיביות, מעלה את שביעות הרצון וכן מפחית שגיאות הנוגעות לליקוט, אריזה ושילוח.

דמי אחזקה וניהול: אם ישנם דמי ניהול לנכס, הנושאים שעבורם מבוצעת תחזוקה עשויים לכלול: מאגרי מים, מערכת ספרינקלרים, שטחים משותפים, מעליות, צביעה, גינון, שמירה (לעיתים גם 24/7), ניקיון, תחזוקה וניהול.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

חשמל: חיבור חשמל למבנה צריך להיות תלת פאזי, יש לבדוק מה ההספק באמפר שיש במחסן. אם השימושים הינם עבור תאורת מחסן, טעינת מלגזת חשמל ומעט משרדים - 3X40 יכול להספיק בדרך כלל. אם השימושים הינם יותר אינטנסיביים, יש להתייעץ עם חשמלאי לגבי הספק החשמל הדרוש כולל מרווח ביטחון, וכן מול בעל הנכס ו/או חברת החשמל יש לברר האם ניתן להגדיל את חיבור החשמל במידת הצורך.

שטחי גלריה: במרלו"גים גדולים חדשים בעלי הנכסים מבקשים לנצל את תא השטח וזכויות הבנייה למקסימום ולעתים קרובות מוסיפים שטחי גלריה (חלוקה פנימית של חדר או אולם שמוסיפה לו מפלס עבודה). לרוב, נעדיף ששטחי הגלריה יהיו בנויים מעל שטח הכניסה של המרלו"ג מכיוון ששטח זה ממילא משמש לכריקה, טעינה, אריזה ותפעול ולא יהיה ממודף לגובה. בצורה הזאת, יהיה אפשר לבנות מעליו שטחי גלריה בלי לגרוע משטח האחסנה של המחסן.

את הגלריה ניתן לנצל במספר דרכים:

- **משרדים לחברה:** חברות שמעבירות את המטה וההנהלה שלהן לשטחי המחסן נהנות מיתרונות רבים: תקשורת יעילה בין כלל המחלקות של החברה, יכולת פיקוח טובה על הנעשה במחסן הלוגיסטי, חיסכון משמעותי בדמי שכירות וארנונה לעומת שכירת משרדים במרכזי ערים ועוד. שימוש נוסף עשוי להיות חדר אוכל, מטבחון, שירותים ומקלחת.

- **אולם תצוגה:** חברות אשר מעוניינות ליצור אולם תצוגה עבור לקוחות עסקיים/לקוחות פרטיים יכולות לנצל את שטח הגלריה לטובת כך, זאת בכפוף לכך שהתב"ע החלה על המבנה מאפשרת זאת.

- **אחסנה:** גלריות אשר נבנות עם עומס רצפה מספק יכולות לשמש לאחסנה קלה ובינונית, פריטים קלים וקטנים וכדומה. אם שטח הגלריה גדול, רצוי שתהיה מעלית משא שתאפשר לנו לעלות את הסחורה מעלה בנוחיות. שיטה נוספת להעלות את הסחורה היא באמצעות מלגזה שמעלה את הסחורה ומניחה אותה על הגלריה. על מנת שהפעולה תתבצע באופן בטיחותי, יש צורך במעקה לאורך כל הגלריה ושער צרפתי מפרקי. שער זה מוזז בשלב הראשון כדי לאפשר הנחה של המשטח תוך מניעת אפשרות של מעבר בני אדם, אחרי שהסחורה מונחת מזיזים את השער ומאפשרים גישה בטוחה של עובד המחסן עם מלגזה לסחורה לצורך שינועה.

לצפייה בסרטון לחץ כאן

מצ"ב סרטון קצר המציג את השער הצרפתי המפרקי.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

שלב אפיון הצרכים של השוכר ואיתור מחסן

כדי להבין לעומק את פעילות העסק שלכם ולהתאים עבורכם את המחסן, יש מספר שאלות ונושאים שצריך להקיף. **לחצו כאן** ותוכלו לענות על השאלון בצורה דיגיטלית. אחרי שנבין את הצרכים שלכם, נתקשר לשיחת היכרות ונתאם סיור בנכסים אשר מתאימים לכם. שאלון זה יארוך כ-5 דקות, ככל שתפרטו יותר ותתנו יותר מידע בכל סעיף כך נוכל להתאים עבורכם פתרון טוב עוד יותר.

רשימת הנקודות החשובות המופיעות בשאלון:

1. פרטים יבשים: שם החברה, שמך ותפקיד בחברה, טלפון, מייל, אתר אינטרנט.

2. תחום עיסוק החברה: סוג הסחורה, האם עוסק באחסנה/ ייצור/ סיטונאות/ קמעונאות ועוד.

3. תצורה נוכחית: מיקום בארץ, גודל במ"ר, גובה המחסן, מספר שערים/דלתות ומאיזה סוג, האם יש משווי גובה במחסן או שהוא בגובה 0.00 עם החצר התפעולית, כמה מ"ר/חדרי משרדים, האם יש יותר ממחסן אחד ועוד.

4. סיבת המעבר ומועד הכניסה הרצוי לנכס (או טווח זמנים): לדוגמה: השטח הקיים קטן מדי/גדול מדי/נמוך מדי/רחוק/תום חוזה ועוד. טווח זמנים לכניסה לנכס.

5. אופי הפעילות ותנועת כלי הרכב: אילו כלי רכב מגיעים למקום לפרוק סחורה/חונים בשגרה (פרטיים, רכבים מסחריים, משאיות, סמי טריילר 20 רגל, סמי טריילר 40 רגל ועוד), באיזו כמות ובאיזו תדירות שבועית/חודשית, האם צריך חצר תפעולית ואם כן כמה מ"ר בערך, באיזה סוג מלגזות משתמשים, מה סוג המידוף וכו'.

6. סוג הנכס המבוקש: מרכז לוגיסטי, מבנה תעשייה, משרדים, מסחר, מגרש.

7. שכירות/קנייה: גם וגם.

8. גודל וגובה רצויים: מה טווח הגדלים במ"ר והגובה במטר, האם יש גמישות. האם יש צורך במידות מסוימות (לדוגמה מכונה מסוימת ברוחב/אורך מסוימים. יש לקחת בחשבון אופק עתידי: אם אתם צופים גדילה משמעותית בטווח זמן קצר אז במקום שתיאלצו לעבור שוב בעוד כמה שנים בודדות ניתן לשקול אפשרות של שכירות שטח מחסן גדול יותר והשכרת משנה של חלקו באופן זמני, כאשר בהמשך יהיה ניתן לגדול באותו המחסן לשטח הנוסף.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

9. מיקום מבוקש: עיר/אזור תעשייה/אזור גיאוגרפי מסוים וכדומה. מה האזור הרצוי על פי מכלול השיקולים: קירבה למקום המגורים של עובדי החברה והבעלים, זמינות כוח עבודה פוטנציאלי, לקוחות החברה, ספקים ועוד. היכן אתם גרים.

10. משרדים/אולם תצוגה: האם יש צורך, אם כן כמה חדרים/מ"ר, בקומת קרקע או בגלריה.

11. צריכת חשמל: מה היקף הפעילות החשמלית, בדגש על המכשירים צרכני החשמל העיקריים שבהם תשתמשו (מלגזה/מכונה וכו'). רצוי לנקוב בכמות האמפר המבוקש.

12. זמן השכירות המבוקש: זמן השכירות הרצוי לחתימת חוזה שכירות כולל תקופות אופציה, כמה שנים אתה צופה שתשתמש במחסן (לא מחייב).

13. רשויות רגולטוריות: האם יש רשויות רגולטוריות שהעסק צריך לקבל את האישור מהן, ואם כן אילו. לדוגמה: רישיון עסק/רישיון יצרן/משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה/כיבוי אש וכן הלאה.

14. מידע נוסף: אם יש. לדוגמה: טמפרטורה מיוחדת שהמחסן צריך להיות בה, דרישות שרשויות מסוימות יכולות לדרוש שהעסק שלכם יעמוד בהן בגלל הסיווג שלו (לדוגמה ניקוזים ברצפה) ועוד. אפילו בקשות בנושאים אחרים, אם אתם מחפשים עובדים למשרה מסוימת נשמח לנסות לסייע ככל שביכולתנו. לאחר שהבנו את הצרכים שלכם באופן מקיף, נתאם סיור נכסים עם כמה אפשרויות מתאימות שתוכלו לבחון ולבחור ביניהן. על בסיס אילו פרמטרים נבחן את המחסן המוצע לנו ע"י המתווך? כאמור, כל הפרטים שציינו בסעיפים 1-14 נכנסים למכלול השיקולים, ונוסיף עוד שני פרמטרים חשובים מאוד.

15. מחיר: המחיר מורכב משלושה חלקים וניתן להסתכל עליו בתור סכום משוקלל כדי להשוות בין החלופות המוצעות בצורה מדויקת.

15.1. מחיר השכירות למ"ר בחודש.

15.2. דמי ניהול למ"ר בחודש: לא תמיד יש.

15.3. מחיר הארנונה למ"ר בחודש: יש טווח רחב של מחירי ארנונה וזה משתבין עיר לעיר, בין אזור תעשייה למשנהו ובין סיווג עסק מסוים לסיווג אחר. הטווח הארצי הממוצע נע בין 3-17 ש"ח למ"ר בחודש. כל רשות מפרסמת מדי שנה מסמך הנקרא צו ארנונה ובו מפורטים שיעורי הארנונה לאותה שנה. יש לשים לב כי מרבית העיריות גובות ארנונה נוספת אך נמוכה יותר עבור שטחי קרקע תפוסה וכן שטחים חיצוניים מקורים.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

15.4. דמי ניהול לאזור התעשייה: פחות נפוץ. באזורי תעשייה מסוימים יהיה תשלום נוסף על הארנונה עבור החברה הכלכלית של העירייה/מועצה שמנהלת את פארק התעשייה, עבור שירותים כגון: גינון, תחזוקת מאגר מים, שמירה, תאורה כו'. משולם לדוגמה באזור התעשייה חבל מודיעין.

16. בעל הנכס: בעל הנכס הינו גורם מאוד חשוב בתהליך. אנו רוצים בעל נכס סימפטי אשר רוצה להשכיר לנו את הנכס בדמי שכירות סבירים ולטווח ארוך, אשר יאפשר לנו לגדול ולצמוח כלכלית במבנה שלו. חשוב שיהיה זמין באופן יחסי לבעיות ו/או דברים שעלולים לצוץ הן בשלב האכלוס והן תוך כדי תקופת השכירות ושיהיה בן אדם קל ונוח לעבודה מולו.

יועץ לוגיסטי: רצוי להכניס לתמונה יועץ לוגיסטי, אפילו עוד לפני שמתחילים לחפש נכס. היועץ יבחן ויאפיין לעומק את אופי הפעילות של העסק וכן צפי הגדילה העתידית, ויגדיר בצורה מדויקת את סוג המבנה ומיקום המבנה במגרש שאתם צריכים לשכור: מבחינה גודל במ"ר, גובה, מידות אורך ורוחב, עמודים, גודל החצר התפעולית, שערי פריקה וטעינה, תאורה ועוד. ייתכן שלאחר אפיון מקצועי תגלו שאתם צריכים פחות מ"ר ממה שחשבתם ותוכלו לחסוך תשומות רבות. בשיטה הזאת, אתם מגיעים לאיתור המחסן כאשר אתם יודעים בדיוק מה אתם צריכים ולא מבזבזים זמן וכסף מיותרים. דבר זה מאפשר לנו המתווכים לאתר עבורכם את המחסן האופטימלי לצרכים שלכם.

יועץ לוגיסטי מומחה הוא כזה שמתעדכן כל הזמן בטכנולוגיות הכי חדישות ומשוכח ללות שקיימות בארץ ובעולם בתחומי הלוגיסטיקה והשינוע, יודע להגדיל משמעותית את נפח הפעילות שלנו תחת אותו שטח מחסן נתון, לחסוך עלויות נדל"ן וכוח אדם ולשפר את קצב העבודה במחסן. אם יש לעסק פעילות ייצור, גם אותה יש לתכנן וליצור מערך מפעל אופטימלי. שירותי היועץ נחלקים למספר קטגוריות, ניתן לשכור את שירותיו בנוגע לכולם או חלקם:

- ♦ שערי פריקה וטעינה ומשווי גובה.
- ♦ מערכות מידוף וכלי שינוע, מערכות נפח ומשקל, ליקוט, אריזה.
- ♦ כלי רכב להפצה.
- ♦ תוכנות ומערכות לניהול מחסן ומלאי.
- ♦ כוח אדם.
- ♦ בחינת שרשרת האספקה, הכנת תכנית התייעלות וייעוץ בתהליכי Ecommerce.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

תכנון טוב יספק לנו תוצאות טובות במדדים לפיהם שרשרת אספקה נבחנת: אמינות, עלות ביצוע ויעילות ניהול ההון המושקע בשרשרת, זמן תגובה וגמישות.

היועץ צריך לעבוד ללא משוא פנים, לא להעדיף אף ספק ולא לקבל עמלות ממנו על מנת שיעניק ייעוץ אובייקטיבי עבור הלקוח. לאחר אפיון הצרכים, היועץ יוציא למכרז מול מספר חברות בכלל חוליה בשרשרת האספקה ובאופן הזה יכול להוזיל עלויות (רכש כלי שינוע, מידוף, תוכנות, משווי גובה וכו').

חברת Best Practice, איציק כהן הוא יועץ מנוסה שתכנן מרלו"גים של חברות גדולות ומובילות בשוק. עובד בתחום מעל 20 שנה בתכנון והקמת מערכים לוגיסטיים, שיפור תהליכים וניהול פרויקטים.

כניסה לאתר

צור יגאל | 055-9999559

פעולות לביצוע לאחר מציאת נכס מתאים והיערכות לקראת חתימת חוזה

מצאנו מחסן שמתאים לצרכים שלנו, מה עושים כעת?

אנחנו מבינים שהעברת מחסן לוגיסטי הוא אירוע מכונן ומשמעותי לחברה, בכל גודל שהיא. מצד אחד מדובר לרוב במהלך של צמיחה, התפתחות וגדילה אך מצד שני זהו אירוע בעל מורכבויות רבות שיש לנהל בצורה מוקפדת. לכן חשוב לנו לספק עבורכם את התמונה המלאה ולסייע לכם לבצע מהלך זה על הצד הטוב ביותר, בזמן המהיר ביותר ועם חיכוך מינימלי.

שלב זה ימפה עבורכם את כל סוגי בעלי המקצוע שעשויים להיות רלוונטיים עבורכם, והפניות לבעלי מקצוע אמינים, בעלי שם וניסיון בתחום. כמובן, בכל תחום ישנם עוד בעלי מקצוע רבים וטובים שתוכלו לעבוד איתם לפי רצונכם. מידע זה מוגש כשירות לשוכר וללא קבלת תמורה מצד בעלי המקצוע. מוטלת האחריות עליכם לבחון ולבדוק כל בעל מקצוע לגופו לפני ההתקשרות מולו.

17. ביטוח: אין האמור במדריך זה ייעוץ ביטוחי או פיננסי ומטרתו לתת מידע כללי בלבד. יש להיוועץ עם סוכן ביטוח לפני החתימה על חוזה השכירות. סוכן הביטוח יאפיין את פעילות העסק, מאפייני המבנה ויאתר את הפוליסה המתאימה ביותר מבחינת תנאים ועלויות בחברת ביטוח. לאחר מכן, לעתים קרובות יש להביא סוקר מיגון לביצוע סקר מיגון בבית העסק מטעם חברת הביטוח. ישנם מקרים רבים בהם הסוקר יבקש ביצוע התאמות מסוימות לנכס, ולכן עלינו להיות מודעים על כך מראש כדי שנוודא שהדבר מתאפשר טכנית וכן יופיע בחוזה מול בעל הנכס מראש.

עיקרי הכיסוי הביטוחי הבסיסי:

- **ביטוח אש מורחב:** כיסוי זה מגן על העסק מפני אובדן או נזק שנגרמים לרכוש המבוטח כתוצאה מאש, עשן, ברק, התפוצצות (ונוספים כפי שכתוב בתנאי הפוליסה). הערה: ניתן להרחיב את הכיסוי (תמורת פרמיה) לכלול גם פריצה, וכן גם נזקי טבע ורעידת אדמה.
- **ביטוח צד ג':** כיסוי זה מגן על המבוטח מפני תביעות של צדדים שלישיים (צד ג') בשל אירוע שגרם אירוע שגרם להיזק לגוף או לרכוש עקב עיסוקו של המבוטח. ביטוח חבות מעבידים: כיסוי זה מגן על המבוטח מפני תביעות מצד עובדיו (ע"פ חוק) עקב היזק גופני או מוות שאירעו תוך כדי או עקב העבודה בעסק המבוטח.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

ביטוחים נוספים שניתן לרכוש בנוסף:

- **אובדן תוצאתי:** כיסוי המכסה הפסד רווחים הנובע מהפרעה או הפסקה בתפקוד העסק הנובע מאירוע מבוטח.
- **ביטוח אחריות מקצועית:** כיסוי המכסה את אחריותו המקצועית של המבוטח בשל נזק שנגרם לצד ג' כתוצאה מהפרה בתום לב של חובה מקצועית שמקורה במעשה רשלנות או טעות או השמטה במסגרת עיסוקו של המבוטח.
- **ביטוח חבות המוצר:** כיסוי המכסה את חבותו של המבוטח בגין נזק לצד ג' שנגרם ע"י מוצר המיוצר או משווק ע"י המבוטח.
- **סחורה בהובלה:** כיסוי המגן על המבוטח מפני נזקים פיזיים שיגרמו לסחורה או ציוד במהלך הובלתם.
- **כיסויים נוספים:** ביטוחים ספציפיים מותאמי עיסוק או ענף, כגון ביטוח כספים, ביטוח לציוד אלקטרוני ומערכות ממוחשבות ועוד.

"ריידלר סוכנות לביטוח מקבוצת שגיא יוגב" חברת בת של מגדל, סוכנות שמבטחת עסקים, מבנים וכל סוגי הביטוח הנוספים. היצירה 2 פתח תקווה | 03-9270230

כניסה לאתר

18. עורך דין: בשלב זה נקבל את חוזה השכירות מהמשכיר. אין האמור במדריך זה ייעוץ משפטי ומטרתו לתת מידע כללי בלבד. יש להיוועץ עם עורך דין מומחה למק-רקעין לפני חתימה על חוזה שכירות, רצוי שעורך הדין יהיה מומחה בתחום ומנוסה בעריכת חוזי שכירות נדל"ן מסחרי. מספר נקודות חשובות לשים לב אליהן בחוזה:

- **תקופת השכירות:** ככלל, נרצה תקופת שכירות ראשונית מספקת יחד עם תקופות אופציה נוספות (הממומשות ע"י השוכר בהתראה מראש), על מנת שיהיה לנו "שקט" ויכולת לעבוד במקום לטווח ארוך. כמו כן, חשוב לשמור על גמישות ויכולת לצאת מהחוזה בהתראה מראש. ניתן לבקש סעיף המאפשר לשוכר לסיים את החוזה ע"י הבאת שוכר חלופי שמקובל ע"י המשכיר, או לשלם קנס יציאה בגובה דמי שכירות של 3-6 חודשים. כמו כן, יש לבחון את מנגנון עליות המחירים לאורך החוזה ותקופות האופציה, ולראות כי עליות המחירים סבירות והגיוניות (הצמדה למדד המחירים לצרכן/עלייה אחוזית קבועה מראש וסבירה).

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

● **תיקונים ובלאי:** מקובל כי בכל תקופת השכירות השוכר מחזיק את המושכר, לרבות מערכותיו ובכלל זה מערכות האינסטלציה, החשמל וכיו"ב, במצב תקין. השוכר מתחייב לתקן על חשבונו את כל הנזקים ו/או הקלקולים, שנגרמים למושכר ולמערכתיו עקב שימוש רשלני/מעשה/מחדל של השוכר. זאת למעט בלאי סביר, שחיקה, פחת וכד' שתיקונם צריך לחול על המשכיר. בכל מקרה של שימוש סביר, המשכיר צריך לתקן על חשבונו קלקולים במבנה לרבות דליפות מים, תקלות במערכות האינסטלציה והחשמל, שער חשמלי חיצוני, שער המחסן וכדומה.

● **ערבות בנקאית:** משכירים רבים רוצים להגן על עצמם עד כמה שניתן בחוזה שכירות ובקשה נפוצה היא לקבל ערבות בנקאית מהשוכר בגובה דמי שכירות של 3-6 חודשים. המשמעות של זה עבור השוכר היא שהוא נדרש לגשת לבנק ולקבל את הערבות ממנו, במקרים רבים השוכר נדרש לשמור את הכסף בחשבון ייעודי וסגור תוך תשלום עמלה שנתית לבנק.

ישנה אפשרות חדשנית לתת ערבות בנקאית ללא "ריתוק" הכסף באמצעות חברת OBL שבאה מעולמות ה-Fintech. החברה למעשה מעמידה במקומכם את הערבות הבנקאית לטובת המשכיר. הערבות היא על שמכם ומשמשת לאורך כל חיי השכירות, ללא פגיעה בתזרים המזומנים ומסגרת האשראי. בניגוד לאופציות פיננסיות אחרות לא מדובר בהלוואה, ולכן לא נדרשים כאן פיקדון, בטחונות, או ערבים. את הפעולה ניתן לבצע בממשק האינטרנטי של החברה.
יד חרוצים 12 תל אביב | 072-2214966

כניסה לאתר

19. יועץ לוגיסטי: אם אתם מלווים ע"י יועץ לוגיסטי רצוי שיגיע לבחון את המבנה ולאשר כי הוא מתאים לצרכים שלכם, ויעבור על תכניות הבנייה.

20. רישיון עסק: נפנה למחלקת רישוי עסקים ברשות המקומית הרלוונטית, על מנת לקבל מפרט דרישות ולהתחיל את התהליך. ברוב המקרים של המקרים יועץ רישוי אינו נדרש וניתן לבצע את התהליך עצמאית. אם שוכרים יועץ, רצוי להביא אותו לסיור בנכס לפני החתימה על החוזה כדי שיוכל לאשר את המבנה ולהגיד האם ישנן התאמות שנדרש לבצע בנכס כדי שהשוכר יקבל אישור לעבוד בו. ניתן לפנות עצמאית למחלקת רישוי עסקים ברשות המקומית לקבלת מענה בנושא.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

21. יועצים נוספים: בהתאם לצורך - יועץ מיזוג, יועץ קירור ועוד. ישנן חברות מסוימות שצריכות שהסחורה במחסן או חלק ממנה תהיה בצינון (25-22 מעלות), הקפאה עמוקה (מינוס מעלות), תאי קירור (4 מעלות) וכן לעתים אם הטמפרטורות במחסן

גבוהות נרצה לאוורר ולצנן אותו לרווחת העובדים. בהתאם לפרויקט שאתם מעוֹ- ניינים, צרו עימנו קשר ונחבר אתכם ליועץ או לחברה הקבלנית הרלוונטית.

22. שטח הנכס: יש למדוד את שטח הנכס ולראות כי הוא תואם לתכניות שנמסרו לנו. אם המדידה הינה פשוטה ניתן לעשותה באמצעות מד טווח לייזר של המתווך. אם מדובר במדידה מורכבת ומסובכת יותר, יש להיעזר בשירותי מודד מוסמך שימדוד את המבנה בצורה מקצועית.

פעולות לביצוע לאחר חתימת חוזה והיערכות לקראת אכלוס

23. מצלמות ואזעקה: לעתים תכופות חברת הביטוח דורשת אמצעי מיגון והתרעה כאלה ואחרים כגון מצלמות ואזעקות. ניעזר בשירותיו של איש מצלמות ואזעקות מקצועי אשר יבנה תכנית ביצוע בהסתמך על הפרמטרים הבאים: דרישות הביטוח, מאפייני הנכס (שערים, חלונות וכו'), מאפייני השוכר (סוג הסחורה, מידוך וכו') ודרישות נוספות של השוכר אם ישנן. מיגון טוב של הנכס יצמצם סיכונים ויקנה לנו אפשרות לצפות במחסן בכל עת ובכל מקום ישירות מהטלפון הנייד.
איש מקצוע בתחום: שמוליק שמש | פתח תקווה | 052-2500747

24. כיבוי אש: דרישות כיבוי אש משתנות בהתאם לסוג הסחורה המאוחסנת במקום, לעתים הרשות המקומית דורשת התאמות מסוימות על מנת לקבל רישיון עסק ולעתים חברת הביטוח תדרוש התאמות על מנת שתבטח את המקום. דרישות מקובלות בכל מבנה הן גלגלון כיבוי אש ומטפה, ובמבנים מעל גודל מסוים יהיה צורך במערכת מתזים (ספרינקלרים) ומערכות לגילוי עשן. התקנים הרלוונטיים לרוב הם תקנים ישראליים של מכון התקנים וכן N.F.P.A (National Fire Protection Association) (תקנים אמריקאיים. רצוי מאוד להיוועץ עם יועץ כיבוי אש. NFPA הינה האגודה הלאומית להגנת אש בארצות הברית. ארגון ללא כוונת רווח במימון עצמי, שהוקם בשנת 1896, והוקדש למניעת מוות, פציעות, אובדן רכוש עקב סכנות שריפה, חשמל וכו'. NFPA מספק מידע וידע באמצעות יותר מ-300 קודים וסטנדרטים של מחקר, הכשרה, חינוך, הסברה ואכיפה.

ישנו ארגון נוסף דומה בשם ICC.

ישנו סיווג מבנים לפי דרגות סיכון (מתורגם מתקן אמריקאי NFPA 13). לדוגמה:

סיכון קל - בתי תפילה, מועדונים/אזורי ישיבה במסעדות.

סיכון רגיל - קבוצה 1: מאפיות, מפעלי משקאות, מפעלי שימורים.

סיכון רגיל - קבוצה 2: מפעלי מזון, עבודות מתכת, מפעלי נייר, מוסכים.

סיכון מיוחד - קבוצה 1: בתי יציקה, ייצור גומי, בתי מלאכה לנסירת עצים.

סיכון מיוחד - קבוצה 2: ריווי אספלט, עיבוד חומרים פלסטיים, טבילת צבע ולכה.

ככל שדרגת הסיכון גבוהה יותר כך מערכת כיבוי האש הנדרשת תספק כמות גדולה יותר של מים, בלחץ מים גדול יותר ולמשך זמן רב יותר. ישנן מערכות כיבוי

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

המבוססות על קצף אשר משמשות להגנה על נוזלים דליקים, וכן אחסון בדרגת סיכון גבוהה לגובה רב. עם השנים תקני כיבוי אש התעדכנו וכעת מאפשרים אחסון בגובה רב יותר וכן אחסנה רובוטית.

במידה ואנו שוכרים מבנה אשר בו כבר מותקנת מערכת מתזים, יש לבקש מהמשכיר אישור מעטפת מבנה ע"פ ת"י (תקן ישראלי) 1596, וכן אישורי אחזקה ע"פ ת"י 1928 של המערכות. כך ניתן לחסוך כסף רב באישור מחדש של כל המערכות הקיימות. אם אישורים אלה קיימים כל שידרש מאיתנו הוא לבצע התאמה של מערכת המתזים לתקרה (אם ביצענו שינויים באדריכלות המבנה). שינוי עד 10 מתזים לא ידרש הזמנה של מעבדה, אלא על המתקין למסור לנו אישור על ההתקנה ע"פ ת"י 1928, שינוי גדול מכך ידרוש הזמנה של בדיקת התאמה על ידי מעבדה מוסמכת בלבד. חשוב לציין בטופס ההזמנה שאנו מעוניינים רק בבדיקת התאמה שהיא בדיקה זולה משמעותית מבדיקת מערכת מלאה, בעת הבדיקה נגיש לבודק את האישורים (ת"י 1596 ות"י 1928) ובכך נקבל אישור על המערכת ושם העסק שלנו.

לשם ביצוע התקנת מערכת כיבוי נדרש וקבלת אישור על כך ממעבדה, נדרש תיק תכנון מפורט הכולל חישובים הידראולים, מפרטים, פריסת מתזים, צנרת וקטלוגים מתאימים, על בסיס תיק תכנון זה יוצאים לביצוע באתר. האפשרויות הקיימות הן:
א. חברת התקנות אשר מבצעת את הן את התכנון והן את הביצוע.
ב. מתכנן שמבצע תיק תכנון ואישורו, ויציאה למכרז ע"פ תכנון שאושר.

אם לוקחים חברה שמבצעת את כל העבודה כולל תכנון, חשוב לוודא איתם שסיום העבודה יהיה רק לאחר קבלת אישור מעבדה על תכנון והתקנה.

חברת כיבוי האש ממילא נדרשת בעבודתה למתכנן, כאשר אנו שוכרים בעצמנו את המתכנן אנחנו חוסכים את פערי התיווך, ומרוויחים ייעוץ מותאם אישית בהתאם למה שאנחנו באמת צריכים וללא אינטרס כלכלי למכור לנו יותר מוצרי כיבוי אש. במקרים רבים ניתן לחסוך בצורה זו כסף רב ופרוצדורה מסובכת. המתכנן ינפיק הסכם עבודה וכתב כמויות וכן מענה לשאלות שיתעוררו במהלך הפרויקט. אם אתם מעוניינים להרחיב את היריעה בנושא כיבוי אש, **לחצו כאן** ותגיעו למדריך כיבוי אש במבנים מסחריים של אריאל ארביב. מדריך קצר ואיכותי הכולל גם הפניות לאתרים הרגולטוריים הרלוונטיים.

אריאל תכנון מערכות מים ומיגון אש | אריאל ארביב | 052-8014890

כניסה לאתר

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

25. מערכות שינוי והרמה: המערכות הללו מהוות אחת מאבני היסוד של כל מחסן. אם נשכור את שירותיו של יועץ לוגיסטי, הוא יוכל לייעץ לנו אילו כלים כדאי לנו לרכוש/לחכור ומאילו חברות. נוכל גם לפנות ישירות לחברה המייבאת ומשווקת מלגזות ופתרונות אחרים ולקבל את הייעוץ מהם. שוק המלגזות השתכלל מאוד וכיום מציע מגוון פתרונות: רכישה, עסקאות ליסינג, השכרה לטווח קצר או ארוך, טרייד אין ועוד. מומלץ לבחור בחברה אמינה ויציבה אשר מעניקה את כל אלו וכן אחריות וטיפול עם טכנאים מקצועיים וחלפים מקוריים. יש מלגזות שמיועדות לטווחי משקל מסוימים, גובה מסוימים, נפח סחורה מסוים, תדירות הליקוט ועוד מגוון פרמטרים שבגינם אנחנו צריכים לבחור את הפתרון הטוב ביותר עבור העסק שלנו. ישנן מלגזות מונעות חשמל וישנן מלגזות מונעות דיזל.

לפני רכישת מלגזה יש לבצע בחינה של העסק: מה משקל המטען, היכן המלגזה מיועדת לעבוד, מה גודל המעברים במפעל/מחסן ולאיזה גובה המלגזה החשמלית מיועדת להגיע ואיזה משקל היא תצטרך לשאת. טווחי המשקל נעים בין טון וחצי לחמישה טון, ואף יותר מכך. נושא חשוב נוסף הוא היציבות של המלגזה. מלגזות מגיעות בדגמים של 3 או 4 גלגלים. מלגזות עם 3 גלגלים קלות יותר לתפעול, אבל הן הרבה פחות יציבות. בנוסף, ניתן לבחור בין מלגזות שבהן הגלגלים מלאים באוויר, לבין מלגזות בעלות צמיגים מלאים.

מלגזה חשמלית ניתנת לטעינה ולעבודה על ידי מצבר הפועל למספר שעות. יכולה לשאת עד כ-9 טון.

יתרונות מלגזה חשמלית לעומת דיזל:

- ◆ **שמירה על איכות הסביבה:** מלגזות חשמליות בניגוד למלגזות דיזל אינן מזהמות את הסביבה, דבר המשמעותי במיוחד לעובדים במקומות סגורים.
- ◆ **יכולת ניידות במעברים קטנים וצרים:** מלגזות חשמליות הן מלגזות קטנות יותר ממלגזות הדיזל, דבר המאפשר להן להתנייד בצורה טובה יותר במעברים צרים וקטנים יותר.
- ◆ **תפעול שקט יותר:** מלגזה חשמלית מתאפיינת בין היתר במנגנון חרישי יותר ממנגנון התפעול של מלגזות הדיזל. פעולת התפעול השקטה יותר תורמת לרמת ריכוז גבוהה יותר מצידו של מפעיל המלגזה.
- ◆ **מנגנון חשמלי חכם יותר:** מלגזות חשמליות מתקדמות מאובזרות במערכות אלקטרוניות המאפשרות למפעיל המלגזה לקבל מידע אודות מערכות תפעול שונות, ובנוסף לקבל התראה בגין בעיות שונות הקשורות לאופן תפעול המלגזה וכושר הנשיאה שלה.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.



◆ **נוחות התפעול:** מלגזות חשמליות מעצם היותן קטנות וקומפקטיות יותר מאפשר למפעיל המכשיר ליהנות משדה ראייה משופר יותר, נוחות מקסימלית הנובעת משיבתו על גבי מושבים אורתופדיים והשגת שליטה טובה יותר על המכשיר באמצעות ידיות תפעול נוחות ושימוש בכפתורי תפעול חשמליים.

◆ **חיסכון בעלויות:** מלגזת דיזל היא מלגזה מסיבית יותר, המיועדת לעבודות כבדות יותר (עד כ-20 טון), בשטח קשה יותר כגון אזורי חקלאות ומפעלים גדולים מאוד ולאורך שעות ממושכות יותר. גלגלי מלגזת דיזל הם גדולים יותר ועשויים מגלגלים המנופחים באוויר או מים, מה שנותן למלגזת דיזל אפשרות לעבירות גדולה יותר גם במקומות העבודה בעלי שטחים עם מכשולים כמו חול, אדמת בוץ ואבנים קטנות. מלגזת דיזל היא עמידה במיוחד ויכולה לפעול בכמעט כל מזג אוויר, גם במזג אוויר סוער במיוחד, ולכן מלגזת דיזל מתאימה במיוחד לעבודה במקומות פתוחים. מלגזת דיזל אינה מתאימה לעבודה בשטחים סגורים. ככל ששעות העבודה רבות יותר, גדלה העדיפות למלגזת דיזל. אם מדובר בחמש שעות עבודה ביום או פחות אפשר להסתפק במלגזת חשמל.

מלקטת היא מלגזה בעלת גובה גלגלים נמוך יחסית, שרלוונטית בעיקר עבור תהליכים של ניהול מלאי ומוצרים במחסן. המלקטות מתאפיינות בהיגוי מדויק וביכולת תמרון גבוהה במיוחד, כאשר הן מיועדות גם למעבר במעברים צרים במיוחד ועובדות בדרך כלל על מנגנון חשמלי.

מלקטת גובה: מלקטת שיודעת לעבוד ובמרחק גדולים ביחס לרכב עצמו. בצורה זו אנחנו יכולים לנהל מחסנים גדולים במיוחד, גם כאשר המוצרים השונים מאוחסנים לגובה ובמרחק גבוה יחסית.

מלקטת רצפה: מתאימה למחסנים ולמשטחים רחבים וליכולת תמרון גבוהה במיוחד עם מוצרים במשקל גבוה שמונחים על הרצפה.

מלגזת היגש: מלגזה נפוצה לשימוש במחסנים. יש אפשרות להתאמה לפי גודל המלגזה, גודל המצבר, גובה ועוד.

מלגזת צריח: מלגזה המתוכננת לעבור במעברים צרים במיוחד, כאשר המלגזות אינן מסתובבות לכיוון המדף ורק המשטח נשלף ימינה או שמאלה אל תוך המידוף. יש להתקין תשתית מתאימה במידוף או ברצפה לצורך מעבר המלגזה בתוך המעברים ללא שימוש בהגה.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הני"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

מלגזת משקל נגדי: מיועדת למפעלים ומקומות בהם דרוש שימוש רב במלגזות.

עגלת משטחים ("ג'ק"): מסייע בהעברה מהירה של משטחים, העמסה ופריקה בקומת הקרקע ללא הרמה משמעותית.

שימוש נכון במלגזה: הוא אחד המפתחות החשובים ביותר לשמירה ולתחזוקה על מלגזה בצורה איכותית לאורך זמן. יש לקבל הנחיות מפורטות אודות אופן התפעול והתחזוקה, וכן לא להעמיס על המלגזה משקלים מעבר לעומס שהיא מיועדת לו.

בדיקה לפני שימוש: בכל פעם שמפעיל מגיע למלגזה שבה הוא משתמש, יש לבצע בה בדיקה בסיסית שמראה שהיא כשירה לנסיעה. הבדיקה הזאת צריכה לכלול בדיקת הפעלה שמראה שהיא מוכנה לעבודה ותקינה, וכן בדיקה של פרמטרים כמו שמן ומים במידה ומדובר במלגזת דיזל, ובדיקת מצבר תקופתית כולל מריחת וזלין או גריז במידת הצורך בכדי לשמור על המצבר החשמלי לאורך זמן.

נהיגה בטוחה ותקינה: יש לנהוג במלגזה בצורה אחראית, במהירות נמוכה ונכונה ובדיקה תקופתית של מערכות ההיגוי. בדרך זו נשמור על המלגזה לאורך זמן. למלגזה יש רישיון בעלות ורישום במשרד התחבורה. בנוסף, מלגזה צריכה לעבור טסט שנתי כדאי לבדוק שהיא אכן עברה ושהיא תקינה. לפני קניה כדאי להעביר את המלגזה בבדיקת מהנדס כפי מעבירים רכב בבדיקה לפני קניה. על מנת לתפעל מלגזה, יש להוציא רישיון ממשרד התחבורה. כל אדם מעל גיל 18 עם רישיון נהיגה יכול לקבל היתר להפעלת מלגזה.

מלבד מלגזות, לעתים יש צורך בפתרונות נוספים, בין היתר: מעלית משא (בדרך כלל בעל הנכס הוא שיתקין מעלית משא) ורמפה ניידת (משווה גובה נייד). במחסנים ללא משווה גובה, כאשר מפלס המחסן הוא בגובה 0.00 של החצר התפעולית, רמפה ניידת יכולה לסייע בשינוע מהיר וקל הכולל משקל כבד במיוחד. רמפה זהו מתקן התניידות אשר מטרתו להקל על תנועה, או לחלופין, לשמש לצורכי יצירת במה עבור פעילות מסוימת, כמו פריקה או העמסה, נשיאה, העברה ממקום למקום ועוד. כל דגם בנוי בצורה אחרת ומאפשר התנהלות מסוג שונה, כך שבעת הבחירה יש להגדיר תחילה את הצורך לשמו יש דרישה, יש להגדיר את המיקום בו הרמפה תהיה ממוקמת, שכן ישנן רמפות קבועות אשר משמשות לפריקה והעמסה של מכולות, וישנן רמפות ניידות ותצורות נוספות בהתאם לצורך.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.



26. מערכות מידוך: נרכוש את מערכות המידוך ונבקש להתקנים במועד המתאים לנו. אם המידוך במחסן הקיים שלנו מתאים לנו גם במחסן החדש, נוביל אותו למחסן החדש באמצעות חברת הובלות. אם המידוך הקיים אינו מתאים לנו, נוכל למכור אותו כיד שנייה. חשוב לבצע תכנון מידוך טוב שיאפיין את מלוא הדרישות מן המערכת לפרטי פרטים, תוך התאמה אישית לצרכים שלנו. למשל: משקל מרבי של הסחורה וכמותה בכל תא אחסון, אופן הליקוט (ידני, מלגזת היגש, מלגזת צריח, מלקטת גובה וכו'), צורת העבודה וצרכים משתנים לאורך השנה, צורך בעמידה בתקנים מיוחדים (ISO, FDA וכן הלאה), בטיחות ועמידות בתקני מכבי אש/רעידות, אדמה וכו'. יש לבצע הגדרת נתונים של שטח האחסון ולמפות את נתוניו: מידות, צורתו, גובה מירבי, מיקום פתחים ועמודים, צורך במפלסים וכן הלאה.

יש מגוון רחב של סוגי מערכות אחסון, כמו גם מדפים מודולריים, ביניהם: אחסון בגלריות מעברים (מוכר גם בתור Mezzanine), מערך אחסון משטחים בשורות (Pallet Racking), מדפי דרייב אין, מערכת אחסון ארקליות, מדפי מתכת מודול-ריים לחנויות בשילוב תצוגה, מדפי מתכת מודולריים לאחסנה קלה ובינונית, אחסנה כבדה דינמית (Flow rack/Push back), מערכות מידוך רדיו שאטל, פתרונות מידוך למחסני קירור, מדפי קנטיליבר לסחורה באורך יוצא דופן (קורות, צינורות וכו'), מערכות נעות לאחסון משטחים, גלריות מודולריות ועוד.

גם כאן, ניתן להיעזר בשירותיו של היועץ הלוגיסטי לטובת תכנון מדויק ואופטימלי ומכרז מול מספר חברות, וכן ניתן לפנות ישירות לחברת מידופים.

יש להרכיב מערך מתאים של מדפים למחסן ומערכות אחסון על כל היבטיו ומרכיביו, תוך מחשבה על ניצול מיטבי של החלל, קצב ועלות ניטול הסחורה, בטיחות ועלות כוללת ללקוח (כלל העלויות הישירות והעקיפות של מערך האחסון הנבחר). פתרונות מידוך איכותיים נתפרים תמיד במחשבה על צעד אחד ויותר קדימה: לדוגמה, שימוש בפתרונות מודולריים המאפשרים לעסק להתרחב בעתיד, או לחילוף פין לצמצם את שטח האחסון או לשנותו או להעבירו למיקום חדש, בהתאם לשינויים בפעילות העסק. כמו כן, שילובים בין מערכות מידוך שונות בתכלית מספקות למרלוג את המענה האופטימלי לצרכים מנוגדים של ניטול ולסחורות מסוגים שונים, על הצד הטוב ביותר.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

כמו יתרת מרכיבי המחסן, החנות או העסק, גם על מערך האחסון לעמוד בתנאי הבטיחות והתקנים הבסיסיים, כגון תקן כיבוי אש. בנוסף, יש לוודא כי כושר הנשיאה מתאים וחושב היטב על מנת לעמוד במשקל ובעומס הסחורה. כך גם בנייה מחומרי גלם איכותיים, כולל הליך גלוון (טבילה בתחמוצת האבץ) עבור מדפי מתכת למחסן, להגנה מפני קורוזיה המחלישה את המדפים ויוצרת בלאי ניכר, במיוחד באתרים החשופים ללחות ובמחסני קירור.

בתכנון מדפי מתכת למרלו"גים ופתרונות אחסון עבורם, ההקפדה על בטיחות חיונית שבעתיים: מיקסום השטח מחייב צפיפות, ומעברים צרים שלעתיים עוברים בהם כלים כבדים כדוגמת מלגזות, תוך נשיאת משא כבד. טעויות בחישוב העומסים, בייצור ובהתקנת המידוף, יכולות לגרום לנזק גדול, הן למחסן ולסחורה, והן לבני האדם שבמקום.

חברת "ארז ריהוט תעשייתי בע"מ" נמצאת 30 שנה בשוק ומייצרת מידוף כחול לבן איכותי עם שלל הטכנולוגיות החדישות הקיימות בשוק ובמחירים תחרותיים. היתרון בייצור בישראל, מעבר לרצון לתמוך בתעשייה המקומית, הוא שניתן להתאים בצורה טובה יותר את התכנון והייצור, התקנה בזמן מהיר ושירות תיקונים לכל אורך הדרך. רוכשים גם מידוף יד שנייה ובהתאם למלאי ניתן לרכוש יד שנייה כדי להוזיל עלויות. "ארז ריהוט תעשייתי בע"מ" | ארז דבקרוב | אזור תעשייה שח"ק | 052-2592684 | 073-2152209

כניסה לאתר

27. פתרונות אוורור וקירור: ישנן פעילויות מסוימות המצריכות שהסחורה במחסן או חלק ממנה תהיה בצינון (25-22 מעלות), הקפאה עמוקה (מינוס מעלות), תאי קירור (4 מעלות) וכן לעתים אם הטמפרטורות במחסן נרצה לאוורר ולצנן אותו לרווחת העובדים. היועץ הלוגיסטי יכול לתכנן את החדר, מערכות אחסון, דלתות ועוד ואת מערכות הקירור עצמן יתכנן יועץ קירור. ישנו היצע נרחב של יועצים, חברות ופתרונות בתחומים אלו ועבור עצה פרטנית פנו לאחד המתווכים שלנו שיפנה אתכם לגורם המתאים ביותר.

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

28. הובלות: יש להתייעץ עם איש הובלות מקצועי מבעוד מועד על מנת שיתכנן תכנית שינוע ולוגיסטיקה יעילה. לאחר שיחת אפיון צרכים, הוא יגיע אליך למחסן לאמוד את היקף ונפח הסחורה והציוד לצורך ייעוץ והכוונה לוגיסטית. אנו ממליצים על א.א מובילים בע"מ אשר נותנים שירות מלא תחת קורת גג אחת - שירותי מנוף, שירותי מלגזה, פתרונות לוגיסטיים לשינוע מכונות, פירוק והרכבת מערכות מידוף וכן שירותי אחסנה לטווח קצר במרכז הארץ במידת הצורך.
"א.א מובילים בע"מ", אבי אמיר 050-3888834

כניסה לאתר

29. מנהלות:

- 29.1. **ארנונה:** נירשם בעירייה/מועצה מקומית/מועצה אזורית על מנת לשלם את תשלומי הארנונה.
- 29.2. **מים:** נתחבר לתאגיד המים.
- 29.3. **חשמל:** נתחבר ישירות מול חברת החשמל בממשק הדיגיטלי (אלא אם אנו צורכים חשמל מבעל הנכס).
- 29.4. **אינטרנט:** נבקש חיבור מחברת האינטרנט, בעדיפות לסיב אופטי אם ישנה תשתית באזורנו.

30. שילוט: אחרי שהתמקמנו במחסן וטיפלנו בכל הנושאים העיקריים, נוכל להתפנות לנושא השילוט. יש שוכרים שמעוניינים להיות "מתחת לרדאר" וללא שילוט, יש שוכרים שרוצים שילוט הכוונה מינימלי ויש שוכרים שרוצים להשתמש בשילוט בתור כלי פרסום, שיווק ומיתוג עבור העסק בעלות יחסית נמוכה. יש לקחת בחשבון שרשויות מקומיות מסוימות גובות אגרת שילוט ומומלץ לבדוק זאת מראש מול אגף ארנונה וגבייה. אם יש לנו משרדים גדולים עם פעילות רבה כדאי להשקיע בנוסף בשילוט מעוצב בכניסה לבניין.

חברת "ש.ג.ש שילוט לעסקים", חברה ותיקה ומקצועית עם שלטים יפים ומעוצבים ושירות טוב. מתחייבים להתקנה עד 14 יום, לרוב מבוצע בפחות זמן.
מצדה 23, ראשון לציון | מתי 052-2505708 / 077-9976362

כניסה לאתר

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בפומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

31. פינוי פסולת: יש לברר עם הרשות המקומית את סידורי פינוי הפסולת, כדי לוודא שאנו מציבים את הפסולת במקום הנכון ובזמן המתאים. כמו כן, במרבית המקרים העירייה אינה דואגת לפינוי פסולת קרטונים ויש להתקשר בצורה עצמאית מול חברה פרטית, כגון אמניר מיחזור.

32. מיקום וניווט: באזורי תעשייה רבים אין כתובת מדויקת, ואנו רוצים שהלקוחות, הספקים והעובדים שלנו יוכלו לנווט למחסן בקלות. נוסיף את מיקום העסק החדש שלנו לגוגל מפות, Waze, דף הפייסבוק ואתר האינטרנט.

33. תחזוקה שוטפת: בהתאם למה שסוכם עם בעל הנכס, יש לבצע תחזוקה שוטפת ומונעת.

אחרי שדאגנו לכל הדברים הללו, כעת נותר להגיע למחסן ולהתחיל לעבוד (:

כל הזכויות שמורות לחברת גדלר בע"מ. אין להעתיק, להפיץ, להציג בכומבי או למסור לצד שלישי כל חלק מן הנ"ל בלא קבלת הסכמתם של המחברים בכתב ומראש.

מחפשים לשכור מרלוג? מוזמנים ליצור קשר עם אחד ממומחי הנדל"ן שלנו לקבלת פתרון לוגיסטי מותאם אישית. בחשיבה אסטרטגית נוכל לפעול ביחד אתכם לחיסכון בעלויות נדל"ן, ארנונה וכוח אדם ולקידום העסק.

גם לאחר שתיכנסו לנכס, העסקים הם דינמיים. ייתכנו תקופות בהן תצטרכו להשכיר השכרת משנה חלק מהנכס, תרצו מרלוג נוסף (הן לטווח קצר והן לטווח ארוך), לאחד מחסנים קיימים ועוד. אנחנו מזמינים אתכם לשמור איתנו על קשר ולעדכן אותנו בכל התפתחות בעסק שלכם המצריכה פתרון לוגיסטי, ורצוי מספיק זמן מראש כדי שתקבלו מאיתנו את הפתרון הטוב ביותר.

בברכה,



gal@gadler.co.il | 054-7523288 **גל אדלר**
shachar@gadler.co.il | 050-9360552 **שחר אדלר**
dan@gadler.co.il | 050-5901425 **דן אדלר**

