

הקושי בבחירת יזם ביישום תמ"א 38

בניינים רבים חחומים כבר שנים עם יזמים ולא קורה בהם כלום. הכתבה הבאה תסביר מה הם הדברים החשובים בבואכם לבחור יזם לפרויקט

הדמיה: רונן יששכר



אחד הפרויקטים היפים שנבנו בנהריה. רחז 35

כי הבניין הולך להיות אחד היפים שנבנו בנהריה. לסיכום: חשיבות בחירת היזם בפרויקטים מסוג תמ"א 38 המדברים על חיזוק מבנה קיים ותוספת יחידות דיור חדשות היא משמעותית ואף קריטית מאוד שכן היא תקבע את גורלו של הפרויקט, אם יבוצע, אם יסתיים ובאיזה קושי ורמה.

גבוהה ביותר, עמדה בלוחות הזמנים והפרויקטים בוצעו בסובלנות ובאדיבות כלפי הדיירים הקיימים. החברה מבצעת כעת את פרויקט רחז 35 בו נבנות 12 יחידות דיור חדשות ומבוצעים חיזוק ושדרוג הבניין הקיים. מספר דירות כבר נמכרו ונותרו דירות בודדות בפרויקט בו קיימים גם שני פנסהאוזים עם מרפסות של 180 מ"ר כאשר ישנו נוף לים משלושה כיוונים. מהחברה נמסר

דבר משמעותי נוסף הוא התמורה לבעלי הדירות הקיימות, שכן יזם הנותן תמורה גדולה משאר ההצעות צריך להרליק אצלכם נורת אזהרה, וזאת בשל מספר סיבות: מורכבות הפרויקט, עלויות המימון הנבוהות ואורך הזמן הדרוש לביצוע. כל אלו מקטינים את רווחיות היזם ולכן תמורה גדולה משאר ההצעות שהתקבלו לא תמיד עריפה. יזם אשר ירוויח בפרויקט יוכל לסיים אותו בצורה הטובה והיפה ביותר ולטפל בבעיות עתידיות. דבר נוסף ומומלץ מאוד הוא לברוק מול המוסדות והרשויות ולקבל חוות דעת על היזם ועל פרויקטים קודמים שביצע. הרבר מציג תמונה ליכולת ולניסיון המקצועי. יתרון נוסף ומשמעותי הוא כאשר היזם הוא גם קבלן רשום, שכן הבנתו וניסיונו מאפשרים קיצור דרך משמעותי במהלך הבנייה וקבלת ההיתר. אנו עדים לבניינים רבים אשר חחומים כבר שנים עם יזמים ושאינם יוצאים לביצוע. חברה ידועה ומוכרת בנושא תמ"א 38 היא חברת איתן ראובן בניה ונכסים בע"מ, אשר ביצעה מספר פרויקטים לאחרונה. מבדיקה שערכנו על החבר, נמצא כי החברה ביצעה פרויקטים באיכות

בדרך ליישום תמ"א 38/3 (חיזוק ותוספת בנייה) נתקלים בעלי הדירות בקושי רב בבחירת יזם. בשנים האחרונות אנו נתקלים בתופעה ההולכת וגוברת של יזמים חדשים אשר מחתימים בניינים ללא ניסיון עבר כלל בענף הבנייה, שכן ענף הבנייה הוא ענף מורכב במיוחד בפרויקטים מסוג תמ"א 38/3. ובכן, ברצוננו לחדד ולהבהיר מספר דברים, בנושא בחירת יזם ליישום תמ"א 38/3. ראשית, מומלץ ואפילו חובה לברוק האם היזם ביצע בעבר פרויקטים מסוג תמ"א 38/3, שכן היזם עובר בבניין מאוכלס מה שהופך את הבנייה, החיזוקים והתוספות למאוד מורכבות. מומלץ לבקר בפרויקטים קודמים של היזם שהסתיימו, לראות איך נראה הבניין ויוואלית, הלוובי, רמת הפיתוח, החניות והדירות. ישנם פרויקטים רבים ברחבי הארץ שהסתיימו וממדי תינים מספר חודשים לאישור טופס 4 – טופס אכלוס, דבר המעיד על סיום ואישור אכלוס הבניין. יזם שלא קיבל טופס 4 נדרש לבצע השלמות כגון אישורי עירייה, כיבוי אש ועוד. לכן חשוב מאוד לברוק אם היזם סיים פרויקטים בעבר וקיבל טופס 4.

השכרת נכס, חלק ב'

השבוע אציג טיפים והיבטים נוספים שיש לשים עליהם דגש בבואכם להשכיר נכס: 1. מטרת השכירות: סעיף חשוב נוסף הוא 'מטרת השכירות' – חשוב להגדיר שהשכירות היא למטרת מגורים בלבד או לצרכים מסחריים בלבד, וזאת כיוון שחל איסור להפעיל בדירת מגורים עסק, וההפך – חל איסור לגור בנכס שמיועד לצרכים מסחריים בלבד. הפעלת עסק בדירת מגורים ללא היתר או שימוש בנכס מסחרי למטרת מגורים הינן פעולות העולות כדי עבירה פלילית. 2. תמורה: התמורה היא סעיף משמעותי בחוזה: היא מעיקרי הסכם השכירות ומהווה הבסיס לקיומו. חשוב לקבוע את התמורה במדויק וכמו כן חשוב לקבוע כי זכות המשכיר לקבלת מלוא התמורה עבור כל תקופת השכירות כבר ממועד תחילתו של החסכם. כלומר: בחוזה לשנה למשל, יש לחשב מה התמורה המגיעה עבור מלוא שנת השכירות ולקבוע אותה כתמורה המגיעה למשכיר, תוך ציון כי התמורה תיפרס ל-12 תשלומים. כך נבטל כל טענה של שוכר שעזב לפני הזמן כי לא התגבש המועד לשלם את יתרת התשלומים שלא שלם טרם עזיבתו. 3. שמירת הדירה ותיקון מקום: חשוב ביותר לתעד את מצב הדירה במועד חתימת החוזה ולדאוג שהשוכר יתחייב בחוזה למסור את הדירה כשהיא באותו מצב כפי שקיבל אותה, כולל החתיבות לצבוע את הדירה, לתקן חורים ונזקים אחרים שנגרמו על ידו במהלך תקופת השכירות, הכל על ידי אנשי מקצוע מתאימים. במידה שהמשכיר משאיר בדירה רהיטים ו/או מוצרי חשמל, חשוב לתעד באופן מפורט את אותם פריטים את מצבם הפיזי ולוודא שהשוכר מחזיר אותם באותו מצב כפי שקיבל אותם. 4. לאחר החתימה על החסכם: עניין הארנונה: מומלץ מאוד לפנות מיד לאחר חתימת הסכם השכירות לעירייה עם בקשה לשנות את שם המחזיק בדירה על שם השוכר. חשוב לחייב את השוכרים לבצע העברה של חשבונות שוטפים על שם. חשוב לזכור: אמנם השכרתם את הנכס ואינכם גרים בו, אבל מבחינת הרשויות (חשמל, גז, ארנונה, ומים) אתם בעלי הנכס. כך שאם השוכרים ישאירו חובות לרשויות, אלה יפנו אליכם לצורך תשלום החובות. ניתן למנוע זאת בפעולה פשוטה של חיוב השוכרים לבצע העברה של חשבונות שוטפים על שם, ובמצב שכזה החובות ככל שיהיו, יוטלו על כתפי השוכרים – בעלי החוב. לסיכום, חשוב להכיר שבמרבית המקרים מדובר בבעל נכס, המשכיר, אשר מכניס לנכס היקר לו מכל (מהווה לעתים את כל הונו) ומסור את החזקה לגורם זר לכן שימת דגש לפרטים אשר נראים ברורים מעליהם ולא נרשמים בחוזה הם אלה שגורמים לאי נעימויות ומחלוקות.

טיפים חשובים

המכירה בעיצומה

הדמיה: יובל עשת, אדריכלית, זלטהק עוז



הפרויקט היוקרתי ברחז 29 של היזמים שמעון שכטר וינון בובליל

פרויקט המגורים היוקרתי נמצא ברחוב רחז 29 בנהריה, הוא בן שש קומות ומציע דירות חמישה חדרים גדולות ומרווחות עם מפרט טכני עשיר, כ-120 מ"ר פלוס מרפסת גדולה. הפרויקט ממוקם במיקום מרכזי בעיר, בקרבת שדרות הגעתון וחוץ הים של נהריה. האכלוס תוך פחות משנה. תכנון הפרויקט בוצע על ידי האדריכלית זלטהק עוז. לחברת שמעון שכטר וינון בובליל יש עוד שלושה פרויקטים חדשים בנהריה ברחז בות ויצמן 44, העליה 50, פינסקר 20 ופרויקט טים מעניינים נוספים צפויים בעתיד.

בפרויקט המגורים היוקרתי החדש ברחוב רחז המוקם על ידי היזמים שמעון שכטר וינון בובליל שש יחידות דיור מתוך 12 המוצעות למכירה כבר נמכרו ונותרו דירות בודדות. כך נמסר השבוע ממשרד עוה"ד ונוטריון אושרי שלוש העוסק גם בהסכי מי המכר של הדירות בפרויקט. המשרד מלווה פרויקטים נדל"ניים רבים בכל הנושאים הקשורים בנדל"ן, לרבות ניסוח חוזים ומסמכים משפטיים הכרוכים: מיסוי מקרקעין, הסכמי מכר ורכישה, הסכמי שכירות, הסכמי קומביניצייה ועוד.



צילום: שחוליק צלמים

באדיבות גיל רון, משווק נדל"ן בכיר במשרד פנורמה נכסים המתמחה בשיווק דירות יוקרה, קוטג'ים, פנסהאוזים ובפרט פרויקטים חדשים.

גיל רון