



חאת: עופר לויאן, ייעוץ במקורקעין,
"סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

תמ"א 38: האם ליווי בנקאי של הפרויקט מהווה תעודת ביטוח?



לפרויקטים אחרים של אותו יום, כך שאם ייקלע בהם לקשיים, הדבר לא ישפיע באופן ישיר על הפרויקט הספציפי.

מה באשר פרויקט עם ליווי הנקלע לקשיים?

בפרויקט של תמ"א 38 חיזוק מבנים כשיש ליווי והפרויקט נתקע, הזכויות לבניית הדירות החדשות משועבדות לטובת הבנק המלווה, ולכן הדייר אינו יכול להביא יום חדש, שהרי הבנק הוא זה שיכול לממש הזכויות ולא הדיירים עצמם. בפועל, האינטרס של הבנק הוא לסיים את הפרויקט, כך שלכאורה עליו לחפש יום אלטרנטיבי. אבל צריך להבין שאין לבנק כל התחייבות פורמאלית שכזו כלפי הדיירים. למעשה, במסגרת היחסים המשפטיים בין הבנק לדיירים - הבנק אינו מבטיח לסיים את הפרויקט ויש לו את הזכות לקבל כל החלטה. לעיתים ההחלטה היא לנסות ולסיים את הפרויקט בכל זאת עם היום המקורי שכן החלפתו דורשת הליכים משפטיים מהם הבנק ינסה להימנע, לפחות בשלב הראשוני. לכן חשוב מאוד שלדיירים יהיה 'נשק' משלהם על מנת לגרום לבנק לפעול - ועיקר הכוונה היא לערבות אוטונומית שניתן להפעילה באופן אוטומטי בעת הפרה מהותית מצד היזם.

בפרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובנייה, לעומת זאת, ישנה ערבות חוק מוכר, אשר במסגרתה הבנק התחייב כי במידה ותהיה מניעה ממסירת הדירה החדשה, הוא יעביר לדייר את סכום הערבות, וזאת לפי שיקול דעתו של הבנק. יחד עם זאת, מאחר ומדובר על פרויקטים יחסית גדולים, גובה האשראי של הבנק כלפי הדיירים וכלפי רוכשי הדירות החדשות עומד על עשרות מיליוני שקלים ולכן סביר להניח כי הוא ינסה לסיים את הפרויקט.

במקרים בהם מחיר הדירה עולה במהלך תקופת הפרויקט, קיים לכאורה לבנק אינטרס כלכלי לשלם את סכומי הערבויות ולמכור את הדירות לרוכשים חדשים במחיר גבוה יותר. אך בפועל הבנק אינו יזם נדל"ן וברור לו שהנושא גם לא יעמוד במבחן המשפטי וההד התקשורתית יהיה שלילי ולכן ימנע מכך, ויעדיף לסיים את הדירות ולמוסרן לדיירים ולרוכשים.

לליווי בנקאי בפרויקטים של תמ"א 38 יתרונות רבים בדמות מנגנוני הגנה על הדייר, אולם בכל מקרה אין לחשוב כי מדובר בתעודת ביטוח לפרויקט

הנושא המימוני הוא חלק בלתי נפרד מפרויקט נדל"ן, לבטח כאשר מדובר בפרויקט מורכב של התחדשות עירונית. לכן על הצדדים, היום והדיירים, להכריע האם לצרף אליו גם את הבנק. כיום, ככל שהמודעות לתחום גוברת, עולה הדרישה בקרב הדיירים לפרויקטים עם ליווי.

פרויקטים של תמא 38 מתחלקים לפרויקטים של הריסה ובנייה ולפרויקטים של חיזוק מבנים, לכן במסגרת הפרויקט בעלי הדירות לא מקבלים ערבויות חוק מוכר בשווי דירותיהם, כי אם ערבות ביצוע, אשר שוויה תלוי בהסכמות שבין הצדדים במסגרת ניהול המו"מ. לעומת זאת, בפרויקטים של הריסה ובנייה, הבנק מקבל משכנתא מדרגה ראשונה על כל המגרש כולל זכויות הדיירים, ולכן לכאורה הדיירים נותרים ללא זכויות בקרקע, במידה וממומשת המשכנתא. מכאן שערבות חוק המוכר הניתנת כנגד המשכנתא, אמורה לכסות את מלוא התמורה לה זכאים הדיירים במסגרת העסקה.

האם שעבוד הפרויקט לבנק במסגרת ליווי בנקאי אינו פוגע בדיירים?

אמנם ליווי בנקאי מחייב את הדיירים להעמיד את זכויותיהם בקרקע כבטוחה, אך יחד עם זאת יש בליווי הבנקאי יתרונות רבים מבחינת מנגנוני ההגנה עליהם. כך למשל, הבנק בודק את היזם, מוודא שמדובר בלווה ראוי ובכך מעניק סוג של תעודת הכשר נוספת. יש לזכור כי בדיקת הבנק נעשית בסמוך לקבלת היתר בנייה שניתן לרוב כשנתיים בממוצע לאחר חתימת ההסכם מול הדיירים, כך שאם חל שינוי לרעה במצבו של היזם במהלך אותה תקופה, הבנק מתריע על כך. בנוסף לבדיקת היזם, הבנק גם בוחן את רוחיות הפרויקט וזאת על ידי שמאי מטעמו ואף מאלץ את היזם להביא מהבית סכום של כ-30% מעלויות הפרויקט כהון עצמי, עצם בידודו של הפרויקט בליווי בנקאי סגור, מבטיח לדייר כי אינו חשוף



11 שנות מצוינות
מתווך הנדל"ן הוותיק באזור



S.Y.L.S.
Real Estate Project Marketing
סיילס נדל"ן ושיווק פרויקטים



עופר לויגן יועץ נדל"ן חבר בלשכת המתווכים



דירת 4 חד' פינתית, מושקעת ומאובזרת, 3 כיווני אויר, בניין קטן, חניה מקורה ומחסן. מיקום מצוין ומרכזי

בצור הדסה

בבלעדיות



עגל עקל!

בהר כתרונ ברחוב מרוה, דו משפחתיים חדשים לחלוטין בשלבי בניה מתקדמים הכוללים: מפרט טכני עשיר ופוטנציאל רב!

בצור הדסה

בבלעדיות



עגל עקל!

דירת גן 5 חד' במפלס אחד, פינתית הכוללת בריכת שחיה ענקית, מפרט עשיר

בצור הדסה

בבלעדיות



עגל עקל!



בבלעדיות



בצור הדסה

חצי מדו משפחתי 6 חד' המשתרע על מגרש גדול ומיוחד. הבית מושקע ברמת גימור גבוהה, חניות מקורות + שער חשמלי. בנוסף קיימת אופציה לקליניקה.

עגל עקל!



שיווק בלעדי



בבלעדיות

עגל עקל!

בהר כתרונ להשכרה

חצי מדו משפחתי 5.5 חד', תכנון אדריכלי מיוחד, כניסה מיידידת



עופר: 050-3277799 • יעל: 050-9155251 • משרד: 1-700-555-405
מרכז העסקים החדש "הדרון" - רח' הדרון 2/6, הר כתרונ צור הדסה
בקרו באתרנו המצולם: WWW.SYLS.CO.IL

מהי תמ"א 38 ומדוע כדאי לבצעה?



תמ"א 38 היא תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.



מאת: עופר לויאן, ייעוץ במקרקעין, "סיילס תיווך ושיווק פרויקטים"

במסגרת התוכנית, מתאפשרת קבלת היתרי בנייה לחיזוק ושיפוץ מבנה קיים, וכפועל יוצא ממימוש התמ"א מתקבלים גם היתרים לתוספות בנייה, הקלות מס ופטורים משמעותיים. ביצוע תמ"א 38 מוביל להשבתת ערך הנכס ללא כל עלות מצד הדיירים, ולתוספות משמעותיות הכוללות:

- חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה
- שיפוץ פנים וחוף למבנה
- הוספת מעלית
- הוספת ממ"ד
- הרחבת יחידות דיור קיימות
- תוספת מרפסות שמש
- החלפת תשתיות חשמל מים וכיוצא בזה

החל משנת 2008 החלו לצאת לפועל פרויקטים על פי התמ"א במספר מקומות בערים כמו ירושלים, תל-אביב, רמת גן, הרצליה ובת-ים.

מטרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 היא בראש ובראשונה לחזק מבנים בפני רעידות אדמה. התמ"א כוללת מגוון של פתרונות המקלים על חיזוק המבנים בהתאם לתנאיו של כל מבנה.

עם זאת, קיימים תמריצים לביצוע החיזוק הכוללים אפשרויות לתוספת זכויות בנייה, הרחבת דירות קיימות והוספת דירות חדשות לבניין. בנוסף, התמ"א מאפשרת להרוס מבנה שנקבע לגביו שנדרש לחזקו ולהקימו מחדש, בתוספת זכויות לפי התמ"א. בחירה נבונה בגוף מנוסה ובעל חוסן כלכלי לניהול וביצוע הפרויקט, מבטיחה לכם את מקסום זכויותיכם ומימוש מרבי של הפוטנציאל האדריכלי, כך שבסופו של התהליך תוכלו ליהנות לא רק ממגורים בבנין משופר ומודרני, אלא גם מהשבחה מקסימלית של ערך הנכס ומסביבת מגורים מתקדמת. התוכנית אושרה על ידי ממשלת ישראל בשנת 2005 ומטרתה חיזוק מבנים אשר נבנו לפני שנת 1980 ואינם עומדים בתקן המחמיר של מיגון וחיזוק כנגד רעידת אדמה (ת"י 413).

הנכס הנבחר החודש:

בצור הדסה בשכונת הר כתרן ברחוב מרווה נמכרו 2 מגרשים צמודי קרקע לבנייה עצמית, מגרשים אלו הינם מגרשים אחרונים במתחם זה. מדובר על מגרשים לבניית דו משפחתיים, כאשר כל מגרש משתרע על כ-260 מ"ר וזכויות הבנייה ליחידה עומדים על 190 מ"ר.





עופר לויאן יועץ נדל"ן
חבר בלשכת המתווכים

בבלעדיות!



בצור הדסה הקסומה ברח' רכסים, למכירה דירת גן 5 חד' מושקעת מאוד, מפלס אחד, גינה ענקית, פרגולה, צמחיה בוגרת, חניה מקורה, מחסן פרטי.

בבלעדיות!

לאכר!



בצור הדסה בשכונת הר כתרונ ברח' מרווה מגרשים צמודים לבניית דו משפחתיים

בבלעדיות!



בצור הדסה, על גבול הישנה הפסטורלית, וילה חד משפחתית הממוקמת באחד האזורים המרכזיים והמבוקשים בישוב, מפלס 0 מהכביש, לבית קיים פוטנציאל רב, קיימת יחידת דיור עם כניסה נפרדת, הבית מושקע מאוד, מפרט טכני עשיר במיוחד!

בבלעדיות!

לאכר!



בצור הדסה במבוא הגפן, דירת גן 3 חד', 2 גינות, פרגולה, דק, הדירה ממוקמת באזור מרכזי בישוב קרובה לבתי הספר, גנים ומרכזי תרבות וספורט, פינוי גמיש!!

שיווק בלעדיו!



החל השיווק של פרויקט "בית בטבע" שלב ב' דירות 4 / 5 חד' גינות / מרפסות במחירי השקה!

שיווק בלעדיו!



החל שיווק פרויקט המגורים היוקרתי בצור הדסה "נוף העמק" קומפלקס של 21 בתים צמודי קרקע, מפרט טכני עשיר!

שיווק בלעדיו!



בצור הדסה במרכז עסקים "הדרור" נשאר מקומות אחרונים להשכרה! מתאים למשרדים, קליניקות, מרפאות, חדרי סטודיו

שיווק בלעדיו!



במודיעין בשכונת נופים, החל שיווק קומפלקס של 30 יח"ד, בוטיק, במיקום הטוב ביותר בשכונה, המשקיף לפארק "ענבה".



לויאן עופר יועץ נדל"ן, חבר בלשכת המתווכים, "סיילס תיווך ושייוק פרויקטים".

רוכשים דירה ללא מתווך? כדאי שתחשבו פעמיים !!!



בארה"ב ובאירופה תהליך התיווך הוא עדיין חלק בלתי נפרד מתהליך רכישת הדירה. הם כבר הבינו שהשימוש בשרות חיוני ומשתלם!!!

דואג למוניטין של עצמו ולא יסתכן במכירת נכס לא ראוי. בנוסף, משרד התיווך יכול לסייע לקונה למצוא את אנשי המקצוע הנכונים ליעוץ, כמו עו"ד המתמחה בתחום, ולסייע בהליכים הביורוקרטים, שמאים, ויועצי משכנתאות.

מציאת הדירה

על אף שנדמה כי היום כבר ניתן לאתר כל דירה באמצעים חנימיים, כמו אינטרנט ועיתונות כתובה, עדיין ישנם מוכרי דירות רבים שמעדיפים למכור את דירתם באמצעות משרד או מתווך "בלעד". למעשה, מדובר בחוזה בין המתווך לבעל הנכס, ששניהם מסכימים כי בתקופת זמן מוגדרת רק אותו משרד או מתווך, הוא היחיד שיכול לטפל באותו הנכס. היתרון לבעל הנכס ברור - מעבר לעובדה שהוא לא נאלץ לנהל את תהליך המכירה שלוקח זמן, משאבים וסבלנות, למתווך יש אינטרס גדול למכור את הדירה, גם בהיבטי מוניטין וגם מהיבטים כלכליים. מעבר לכך, המתווך ידע לאמוד את ערכו האמיתי של הנכס בהתאם למחירי השוק וכמובן לפרסם ולשווק את הנכס.

גם מבחינת רוכשי הדירות, מתווך מהווה חסכון גדול בזמן. תהליך חיפוש הדירה לוקח זמן רב; שיטוט בין אתרים, צפייה בדירות רבות שמתברר שאינן רלוונטיות, היעדרות מעבודה ופעילויות מתישות נוספות. בהנחה שכולנו אנשים עסוקים ואין לנו את הזמן והסבלנות הדרושים בימינו, נוח מאוד שהמתווך עובד בשבילנו וחוסך לנו זמן וכסף יקרים. מעבר לזמן, המתווך תורם לנו מהניסיון שלו, מבין אילו דירות יתאימו למה שאנו מחפשים ולא יראה לנו דירות שאינן מתאימות. הוא גם אמור להסב את תשומת ליבנו להיבטים שונים שאנו לא מייחסים להם חשיבות רבה, אך עשויים להיות קריטיים בהמשך (בנייה באזור, סביבה ומוסדות חינוך עכשוויים או עתידיים, חזקה ברכוש המשותף, הכנה למעלית, דמי ועד בית גבוהים, מחסן נפרד או משותף וכדומה). זאת ועוד, היכרותו של המתווך ברמת המיקרו עם האזור בו הוא עובד מהווה יתרון גדול בזיהוי הזדמנויות להשקעה, מתווך טוב ש"חי ונושם" את השטח ידע למצוא לנו "מציאות" אמיתיות.

בדקו את הרקע המקצועי של המתווך. אחד החסרונות בענף התיווך הישראלי הוא נוכחותם של "חאפרים", מתווכים לא מקצועיים ולא אמינים. תופעה זו התמעטה מאוד מאז "חוק המתווכים", אבל עדיין קיימת, ולכן יש לבדוק את הרקע והנסיון של המתווך שאת שירותיו אתם שוכרים. חשוב לבחור במתווך שעובד במשרד תיווך מוכר ובעל מוניטין, כמו כן יש לבדוק את המוניטין הספציפי של המתווך ואת העסקאות האחרונות שביצע.

חשוב לדעת ולהיזהר!!!

מתווכים המציעים את שרותם ב-0% עמלה!!!
לאחרונה אנו מזהים בשוק המתווכים כאלה שמוכנים לייצג דירות למכירה בעמלת תיווך 0% מהמוכרים, חשוב לדעת שישנו טעם לפגם והטעיית ציבור המוכרים!

כאשר מתווך מייצג נכס בבלעדיות ואינו גובה עמלת תיווך מהמוכרים הוא גורם לדברים הבאים:

1. המתווך לא יכול לעשות שיתופי פעולה עם מתווכים אחרים. כיום נהוג לבצע שתפ"ים עם מתווכים/משרדי תיווך וכל זאת לטובת המוכרים והרוכשים, כאשר מתווך מוותר על עמלת התיווך מהמוכרים הוא חוסם את עצמו מלבצע שיתוף פעולה עם משרד הרוכשים ובכך הוא מונע מלבצע עסקת מכר/רכש מהירה!!!



תהליך קניית דירה, על ההחלטות הרבות שבו, הוא ארוך ומורכב. עוד בטרם רכישת הדירה אנו מתלבטים לגבי היישוב בו נתגורר, השכונה המתאימה, המחיר אותו אנו מוכנים לשלם וכדומה. בכל שלב אנו גם משתדלים לוודא כי אנו עושים את הצעד הנכון עבורנו, תוך מינימום טעויות וכמה שפחות הוצאות מיותרות.

חוכרים דירה?

כל מה שצריך לדרוש מהמתווך

החלטתם למכור נכס? רגע לפני שאתם מפרסמים מודעה ברשת, קחו בחשבון שהטלפון הראשון יהיה ממתווך, כדאי מאוד להתייעץ עם משרדי תיווך המכירים את האזור בו ממוקם הנכס!

בשלב הזה מתלבטים ישראלים רבים אם להיעזר בשירותיו של משרד תיווך למרות חוק המתווכים במקרקעין, שהסדיר את מקצוע התיווך והגדיר את גבולות העיסוק של העוסקים בו, ישראל עודנה סובלת מכך שדימוי המתווך הינו שלילי, בעוד בארה"ב וברוב מדינות אירופה מקומו של המתווך נמצא במקום מוכבד כאשר מדובר בעסקאות נדל"ן. במדינות אלו המתווך נשכר על ידי המוכר, והוא מייצגו הבלעדי במו"מ אל מול הקונה, בהתאם גם שכר טרחתו משולם על ידי המוכר ולעיתים מגיעה העמלה ל-5% + מס.

בישראל, המצב שונה וברוב המקרים המתווך מרוויח את עמלתו משני הצדדים בעסקה. ההבדלים בין המתווכים הישראליים למתווכים בחו"ל נובעים מכמה סיבות, המרכזית שבהן היא הליך ההכשרה והבחינות, כאשר גם הקריטריונים לקבלת רישיון תיווך, גבוהים יותר בחו"ל מאשר בארץ.

למרות ההבדלים הקיימים בין הארץ לחו"ל, ישנם מקרים בהם הצורך בתיווך חיוני ומשתלם, ומקרים בהם ניתן להסתדר בלעדיו. במדריך הבא אפרט את היתרונות של השימוש במשרד תיווך, בכדי לנסות ולסייע למי שנמצאים כיום בדילמה הזו - ולמי שעוד ייתקלו בה בעתיד.

בדיקה נוספת על איכות הנכס

המתווך נמצא עם הקונה בקשר רציף. בנוסף, הקונה יכול להיות בטוח יחסית באשר לאיכות הנכס משום שמשרד התיווך, או המתווך העצמאי,

S.Y.L.S

Real Estate Project Marketing
סיילס תיווך ושיווק פרויקטים

WWW.SYLS.CO.IL

1-700-555-405

סיילס נדל"ן תיווך ושיווק פרויקטים Real Estate Project Marketing



עופר לויאן יועץ נדל"ן
חבר בלשכת המתווכים



בצור הדסה הישנה, בית פרטי המשתרע על מגרש של 600 מ"ר, בנוי 190 מ"ר, מיקום מצויץ ושקט.



בצור הדסה הישנה בית פרטי המשתרע על מגרש של 600 מ"ר, בנוי 160 מ"ר, מיקום מצויץ.



צור הדסה בחדשה בגרין וילגי, קוטגי 5 חדי, גינה גדולה, חניית פרטיות.



בצור הדסה בחדשה, קוטגי טורי 6 חדי הכולל יחידת דיור עם כניסה פרטית, חניות מקורות.



בצור הדסה במבוא חרוב, דירת גן 5 חדי, גינה גדולה במיוחד, מפלס אחד, חניות פרטיות.



בצור הדסה ברכסים דירת גן 5 חדי, מושקעת הכוללת יחידת דיור עם כניסה נפרדת.



בצור הדסה במבוא הגפן, דירת גן 3 חדי הכוללת 2 גינות, חניה פרטית, מיקום מצויץ. בבלעדיות!



בצור הדסה בהר כתרין חצי מדו משפחתי המשתרע על מגרש של 320 מ"ר, בנוי 190 מ"ר חדש לחלוטין, בבלעדיות!

משרד ראשי: מרכז עסקים הדרור 2/6 צור הדסה טל' 073-7822409

עופר 050-3277799, יעל 050-9155251

סניף מודיעין מרכז הקבלנים

WWW.SYLS.CO.IL - בקרו באתרנו המצולם

מאגר הנכסים הגדול ביותר באזור צור הדסה, מטה יהודה ומודיעין!