

מחירי הדיוור, לאן?



”המס הגבוה על רווחי ההון קפץ בשנת 2012 מ 20% ל 25% אחוז, צעד אשר אילץ את המשקיעים לצאת מהבורסה המתייבשת ולחפש אלטרנטיבות בנדל”ן הבוער. הורדת המס על רווחי ההון לכיוון 10%-15% תנתב את המשקיעים חזרה ועשויה למתן את מחירי הדיוור. האם הממשלה באמת מעוניינת בכך?”

דניאל דיין, מנכ”ל אלף בית



”אני צופה שמחירי הדירות רק יעלו. עלייה יותר מתונה או פחות, כל עוד הביקוש גדול בהרבה מההיצע, המחירים לא יירדו. זה יקרה רק אם המדינה תגדיל את ההיצע, להטיל מס אמיתי על ספקולנטים שחיים מריבוי דירות, ותסבסד את היטלי ההשבחה ככה שלרשויות ישתלם לתת היתרים”

עו”ד יוסף קלו

קריית ספר 23
סינמטק תל אביב
פרויקט של ארגון
וליווי דיירים של
דניאל דיין



מהי הטעות הנפוצה שעושים הדיירים

מאת: דניאל דיין

למרות העליה המתמדת, כמות הפרויקטים שיוצאים אל הפועל זניחה לעומת אלפי בניינים אשר כשלו בנסיון להתארגן ולבצע פרויקט. מדוע?



כמעט ואין בניין כיום באיזורי הביקוש אשר אינו בוחן או בחן את האפשרות של תמ”א 38 או פינוי בינוי.

אם כן, מדוע אחוזי ההצלחה עדיין נמוכים ביחס לכמות הנסיונות? מדוע זה כושל גם בבניינים מבוקשים המחוזרים ע”י היזמים? ומה הקשר לאופי ההתנהלות של הדיירים?

אלפי בניינים תקועים, מדוע?

ובכן כדי להגיע לעומק הבעיה צריך להתחיל בטעות הראשונה הגדולה ביותר שבעלי הנכסים עושים. לפני כן נציג את הגורמים לזה:

01.

בבניין ממוצע של 12 דירות קיימת מעורבות ברמה כזו או אחרת של לפחות 36 בעלי נכסים, בני / בנות זוגם, ילדיהם, נכדיהם, יורשים או חברים המשמשים כיועצים. בבניין של 16 דירות, זה קופץ ל-48 מעורבים וכך הלאה. כלומר היחס בין דירה אחת לבין כמות האנשים המעורבים בה הוא פי 3 ולעיתים גם יותר.

02.

בכל בניין, קיים מספר קטן של בעלי נכסים טובים ואמביציונים המעוניינים להשביח את הנכס ולהוביל תהליך, אך כמו כולם הם אינם מצויינים בידע וברקע המקצועי בתמ”א 38 או פינוי בינוי וקיימת תחושה של רצון עז לקבל אינפורמציה או להעזר בגוף מקצועי.

03.

הלב של התהליך הוא הגעה להסכמות משותפות ואמיתיות של כולם ובשביל כך נדרשת עבודת עומק קשה של הדיירים. שגרת החיים העמוסה של כולם מבליטה את חוסר הרצון של הוועד ויתר הפעילים להתמודד עם כל אחד מהדיירים ובעלי הנכסים לרבות הסרבנים וקרוביהם. קיימת הדחקה רבה סביב העובדה שבלי הגיוס של כולם וגיבוש רצונות אמיתי של כל אחד, הפרוייקט לא יצא אל הפועל.

הטעות הגדולה

בלית ברירה מה עושים הדיירים הפעילים? נכון, פונים ליזמים לקבל הצעות. הכי קל... רבים לא יודעים אבל זוהי הטעות הראשונה שהיא גם הטעות הגדולה ביותר אשר לצערנו תטביע חותם חזק מאוד בהמשך! ולא משנה עד כמה החברות טובות, זה לא העניין. נכון, דרך ההצעות ניתן ללמוד לא מעט ואז קל יותר לפנות ליתר הדיירים עם יותר אינפורמציה, זה נכון, אך בזה זה מסתיים!

ואז עולות השאלות, הרבה שאלות...

- איך ניתן לדעת את האיזון האמיתי בין הרווח היזמי לבין התמורות שקיבלנו? • איך בוחרים חברה ואיך ניתן לבטוח בה? • איך פותרים מתיחויות ומריבות בין הדיירים? • באיזו דרך מוציאים את הדיירים מהאדישות? • איך נמנעים מכך שכל דייר מושך לכיוון אחר? • האם התוכניות באמת נכונות? • האם באמת קיבלנו את המקסימום? • באיזו דרך דואגים שכל השכנים יפעלו בשקיפות? • איך מוודאים שאף אחד מאיתנו לא יתפתה לקבל טובות הנאה? • איך מתארגנים נכון? • למה כל התהליך לוקח זמן רב? ועוד ועוד.

רבים לא יודעים זאת, לחברות יש לפנות רק אחרי שנעשו הכנות מקיפות לפניכן. אל החברות פונים בסוף התהליך ולא בתחילתו.

בצל כך, הדיירים שוב עומדים חסרי אונים ומחפשים מוצא, ואז למי פונים? נכון, לעורך דין. הכי קל מס’ 2. מצויין ומנוסה ככל שיהיה, זוהי הטעות הנוספת שהדיירים עושים.

מדוע זו טעות? בגלל הציפייה המוגזמת שזה יארגן את התהליך.

חזרה לנקודת ההתחלה

פרוייקט של תמ”א או פינוי בינוי מורכב מפאזל גדול המכיל מספר מרכיבים התלויים זה בזה: בעלי הנכסים והגוף המארגן, הפן האדריכלי, הפן הכלכלי-שמאי, הפן המסחרי, היזמים, הפן המשפטי, הפן ההנדסי, הרשויות ועוד.

הפן המשפטי חשוב ולא ניתן לדלג עליו, אולם זה צריך להעשות בשלב יותר מאוחר. תפקידו של עורך הדין הוא ללוות את חתימת ההסכם עם החברה היזמית ולעגן משפטית את הסיכומים לרבות התמורות, העמדת ערבויות ובטוחות, לוחות זמנים ועוד.

לצערנו בצל התחרות הגוברת החלו

עורכי הדין שלא ברצון להרחיב את השירות ולגלות מעורבות גם בפן המסחרי. עלתה גם הדרישה הלא הגיונית בעליל שעורך הדין יגלה ידע מקיף בכל מרכבי הפאזל (שמאי, אדריכלי וכו’) ויותר מזה גם יפנה זמן לארגן ולחבר את כל בעלי הנכסים וידחוף את העגלה התקועה קדימה. זה לא קורה כמובן ואלפי בניינים נותרים במצב הכמעט התחלתי.

הפתרון לשחרור הפקק

אלפי בניינים בישראל נעצרו במצב שבו יש בידם הצעות מחברות וגם מונה עורך דין, אבל זה תקוע בדיוק כמו בנקודת ההתחלה. ואין ייאוש רב יותר מזה, כי אין מי שידע ויתפנה לעשות את העבודה האמיתית ולרכז ולגבש את בעלי הנכסים סביב הסכמות משותפות.

בשנים האחרונות החלו בניינים רבים להבין את חשיבותו של גוף ליווי מקצועי אשר יארגן את כל התהליך ויחבר את הדיירים. גם החברות ועורכי הדין מודעים ומעריכים רבות את פועלו של גוף מקצועי המקדם את העניין לטובת הדיירים. זוהי למעשה הדרך היחידה לשיחרור החסמים בכל בניין שמבקש להתנהל בשקיפות ובמקצועיות.

כדי שבניין יתארגן כמו שצריך ללא יכוחים ועיכובים יש לבצע כמה פעולות חיוניות:

01. לאחד ולגבש את ההסכמות של כל אחד מהדיירים ובעלי הזכויות בלי יוצא מהכלל, לרבות שיתופם המלא של המתלבטים, הסרבנים וקרוביהם.

02. לדאוג לגיבוי אדריכלי ממיטב האדריכלים המובילים בהתחדשות עירונית.

03. למנות שמאי מקצועי לצורך מציאת איזון נכון בין רווחי היזם לתמורות

המקסימליות שהדיירים מקבלים. 04. למנות עורך דין המומחה בתמ”א 38 ובפינוי בינוי.

05. לארגן מרכז דיירים מקצועי למקסום התמורות והרווחים מתוך מבחר של יותר מ-40 חברות גדולות, בינוניות וחברות בוטיק קטנות.

06. לדאוג לפיקוח הנדסי צמוד דיירים עד תום הפרוייקט.

07. לדאוג לעמידה בלוחות הזמנים עד תום ביצוע הפרוייקט.

08. לעבוד בשקיפות מלאה בין כל הדיירים לאורך כל התהליך.

09. ללא תשלום - לוודא שכל ביצוע הפעולות הנ”ל יהיה ללא תשלום מצד הדיירים.

תפקידה של חברת הליווי וארגון הדיירים הוא להרכיב את כל הפאזל ולתת לבעלי הנכסים את כל הכלים המקסימליים לצעוד בבטחון אל אחת העסקאות החשובות שיעשו בחייהם.

הכותב הוא דניאל דיין והבעלים של אלף בית ארגון וליווי דיירים בהתחדשות עירונית

אלף בית
ארגון וליווי דיירים בהתחדשות עירונית
03-6577787