אדריכלות לאדריכלים
אדריכלות - יזמות - שיווק נדל"ן
פרויקט ליווי בנייה
תל יצחק – ההכשרות
הוד השרון
גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52

בס״ד

אדריכלות לאדריכלים

אדריכלות - יזמות - שיווק נדל"ן

מקשיבים לך!

* בCS , הדגש על ההקשבה הוא באופן אישי, על כן בעלי החברה חותמים על הקשבה לכל לקוח באופן אישי.

מיזם הארץ
יזמות ובניה

אדריכלות לאדריכלים
שרטוט | תכנון | עיצוב פנים | הדמיות

נכסים

נשמח לעמוד לשירותכם

15.02.2018 \ ל שבט תשע"ח

ליווי בנייה

גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון

רקע כללי

חברת CS אדריכלות לאדריכלים הוקמה כחברת אם של **אדריכלות לאדריכלים - גיבוי למשרדי אדריכלות** והיא מאחדת בין שלושה עוסקים ותיקים בענף הגישור והבנייה.

- טו גו נכסים - תיווך ובנייה, עסק עם ניסיון של כ- 8 שנים בתחום הבנייה ושיווק נדל"ן
- אדריכלות לאדריכלים - משרד הבת של החברה אשר מציע את שרותיו למעל מ-2500 משרדי אדריכלות ברחבי הארץ.
- גרשון ליבוביץ יזמות וניהול פרויקטים - עובד בכיר במשך שנים באחד מחברות התמ"א הוותיקות בארץ ובעל ניסיון רב בתחום תמ"א 38.

חברתנו מביאה עמה ניסיון עשיר בכל מה שקשור להתחדשות עירונית ומלווה פרויקטים מגוונים בענף הבנייה, בניהם פרויקטים הקשורים בבינוי מכוח תמ"א 38, פינוי בינוי התחדשות עירונית, ובנייה חדשה.

ליווי בנייה

ליווי בנייה הינו תהליך מוכר בענף הבנייה אשר נעשה באופנים שונים על ידי יזמים, בCS הליווי נעשה בשיטת "גורם מלווה", השיטה מתבססת על השיטה היזמית הידועה לנו "יזמות פרוייקט" בה היזם רוכש את כלל הזכויות, בונה ומוכר עצמאית. "בגורם מלווה" הרעיון הוא די דומה רק במקום להעביר את זכויות הקרקע ליזם הקרקע נשארת ברשות הבעלים והיזם נוטל עליו את כל עול הבנייה וההתעסקות בה.

- בעלי המגרש - הבעלים הם הבעלי זכויות בנכס וכל תמורותיו, במקרה בו הם לוקחים גורם מלווה ולא מוכרים את הזכויות ליזם הם מגדילים את הרווחיות, (ב15% ממוצע) בנוסף אין להם את ההתעסקות מול כלל בעלי המקצוע והרשויות עד לקבלת מפתח .
- החברה - החברה היא הגוף שלמעשה אחראי לאחד בין כל הגורמים, החל מהסכם שיתוף , העברת הפרוייקט לאישור עירוני, בניית הדירות, וטיפול בדירות החדשות. (בפנים ניתן לראות מידע מלא על שרותי החברה.)
- גורמים נוספים - בהליך של בנייה חדשה מעורבים עשרות גורמים שונים ומאות סיבות שונות לעיכובי הפרוייקט, ניסיון ועמידה ביכולות גישור, הליכי בירוקרטיה, פיקוח ותכנון נכון יכולים לחסוך בזמן ובכסף בהפרשים של מיליוני שקלים לפרוייקט, חברה טובה היא חברה שתצליח לצמצם את ההפתעות ככל שאפשר ולסיים את הפרוייקט קרוב ככל שניתן לתכנון המקורי.

CS בליווי בנייה

CS אדריכלות לאדריכלים גאה לחרוט על דיגלה את דגל השירות והאמינות במקום הראשון, המידע המצורף שלפניכם מכיל חומר השווה לכ30000 ₪ של יעוץ עם בעלי מקצוע בשורה הראשונה שנוגע ישירות לפרוייקט שלכם, החל ביעוץ עסקי, כלכלנים, עו"ד, יועצי מס, אדריכלים, מהנדסים, אנשי הרשויות, שמאים, חברות מימון, מתווכים, חברות ביטוח, בעלי נכסים באזור בו הפרוייקט מתנהל, אתרי מידע ותכנון, נשמח אם תפיקו ממנו את התועלת המרבית ותהפכו להיות חלק ממעגל הלקוחות המרוצים שלנו.

נשמח לעמוד לשירותכם

גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון - מידע עסקי

מטרות

מטרת המידע לערוך תחשיב כדאיות כלכלית למיזם מגורים שבדעת בעלי המגרש להקים על מגרש שבגוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון.

במקום קיים מתחם קרקע בשטח של 1 דונם (1001 מ"ר) ללא שימוש , אשר התקבל כתמורה לקרקע חקלאית שהייתה בבעלות הבעלים על הזכויות במגרש היום, המגרש היום הינו מיועד להקמת בניין מגורים משותף, המצריך הסכם שיתוף והוצאת היתר ברשויות לצורך בנייתו.

זיהוי מתחם

מיקום המתחם- המתחם נמצא במה שמכונה מתחם ה / גרינברג, בין 3 רחובות, ההכשרות, תל יצחק, בית אורן, בלב ליבה של שכונת מגורים יוקרתית פורחת ומשגשגת, דבר המשפיע בהחלט על יציבות וכדאיות הפרוייקט, בנוסף ליתרון זה המתחם נמצא בקרבה לפארק השכונתי החדש המשתרע על שטח נרחב ומהווה חלק בלתי נפרד מגורם המחיר באזור, כמו גם הקהילה של אנשים אמידים משפרי דיור בשנות ה50 + הגרים באזור, הנתונים אכן תורמים ליציבות וכדאיות במישור ההשקעתי לצורך בנייה חדשה במתחם. (בתמונה המגרש.)

תיאור הסביבה

מסביב למגרש ישנם בניינים רבים שנבנו באזור, המתחם שלנו מוגדר כאזור מגורים ב חלק מעוד חמשה מגרשים צמודים לו, אשר שלושה נבנו ואחד עכשיו מתחיל בנייה, דבר שהופך אותנו להיות הבניין שישלים את הרחוב, סגנון הבנייה באזור הינו בשיטת בנה ביתך, אך עם דגש על עיצוב וחפיפה דומים בין טור למשנהו. (בתמונה בניינים בסביבה)

בעלים

על פי נסח הטאבו במקום ומידע מהבעלים ישנם סה"כ 10 בעלי זכות בקרקע המחזיקים בשווה ב12 חלקים בקרקע להלן רשימת בעלים וכוח הזכות שלהם בקרקע מכוח הנסח טאבו.

1. *
2. *
3. *
4. *
5. *
6. *

יחידה

יחידה – החל מעתה ולהלן הביטוי של המילה יחידה ישמש על החלק היחסי של זכות בעלים לפי 1/12, כך שמי שמחזיק ב2 יחדות פרושו ביחס למצב הקיים 1.5 יחידות זכות בנכס.

סיום מטרות

בחוות הדעת שלהלן ייערך אומדן לעלויות הכלולות בפרויקט מחד ומאידך יערך תחשיב כדאיות כלכלית לפרוייקט המתוכנן דהיינו תיערך בדיקה האם הפרוייקט "מחזיק את עצמו" ללא צורך במימון מהון עצמי ואף יש בו כדי לתת כדאיות כלכלית, לאור המידע שרוכז להכנת העבודה, אפיון עלויות ההקמה והפעילות התזרימית הצפויה עולה כי הפרוייקט בר ביצוע בתנאים המוצגים בעבודה זו.

נשמח לעמוד לשירותכם

גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון - מצב תכנוני

תוכנית מאושרת על החלקה

תוכניות מאושרות על החלקה שיש להם השפעה על זכויות הבנייה - בניה ירוקה, 1304 על נספחיו, 1002, מק / 160 / ת / 8 / ב

נוהל תכנוני

בכל עיר יש את הרשות המקומית שהיא הגורם המאשר את התוכניות למעט מקרים חריגים שנידונים בוועדה מחוזית, היות ותוכניות שמכוחם ניתן להוציא היתרים נתונות לפרשניות רבות, על כן יש נוהל תכנון בכל עיר שבה מחליטים איך להתייחס לכלל הפרשנויות שעולות, במקרה כזה בו הועדה המקומית תדחה משיקול כזה יתכן וניתן לפנות לוועדת ערר של המחוז אך כל מקרה נתון לגופו וכדאי להיוועץ באדריכל טוב על מנת להחליט אם ומתי כדי לערער.

זכויות בניה לפי שטח נטו עפ"י תוכנית בתוקף (לא כולל הקלות שאינם בנוהל)

מכוח תוכניות הבנייה במקום ניתן לבנות מבנה בין 5 קומות המכיל 2 דירות בכל קומה (לאחר הקלת פיצול המקובל בנוהל התכנוני) על פי המפרט הבא

1. שני דירות גן בגודל 150 מ"ר + חצר 200 מ"ר + קומת מרתף 40 מ"ר + 2 חניות לכ"א + מחסן 6 מ"ר לכ"א
2. שש דירות טיפוסיות 150 מ"ר + מרפסות 20 מ"ר + 2 חניות לכ"א + מחסן 6 מ"ר לכ"א
3. שני פנטהאוזים דופלקס גדולים 150 מ"ר + קומת גג 30 מ"ר + מרפסות 150 מ"ר + 2 חניות + מחסן 6 מ"ר

הקלות

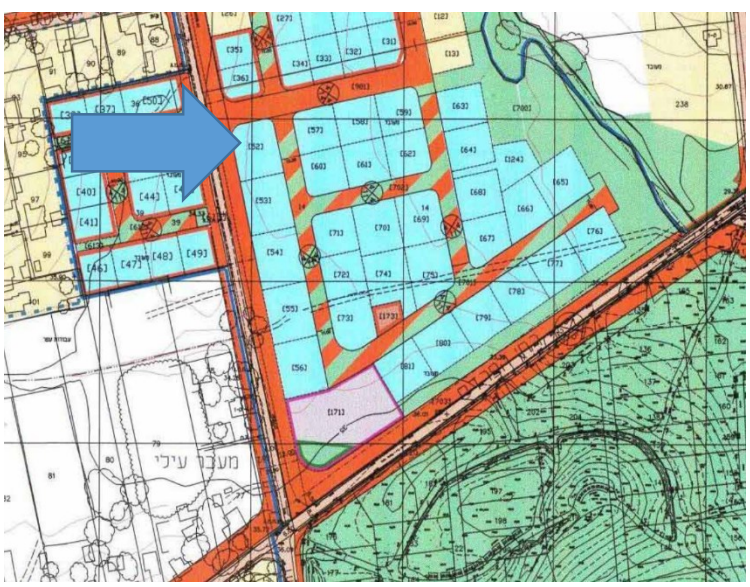
מעבר לסמכות המחייבת של הוועדה המקומית לאשר בפרויקט, ישנה סמכות הבאה מכוח הקלות והיא עומדת להתנגדות הציבור והוועדה, על הפרוייקט שלנו חלות הקלות, לדוגמא: "הקלת שב"ס" הנותנת להוסיף עוד קומה טיפוסית - אך עם דירות מחייבות לפי המפרט הבא, 2 דירות בגודל 75 מ"ר, 1 בגודל 120 מ"ר 8 בגודל 167 מ"ר, מבדיקה שלנו בוועדה המקומית הם לא ישמחו לאשר זאת והתעקשות על העניין יכולה לעכב את משך סיום הפרוייקט בכשנה עם סיכויים נמוכים להצלחה.

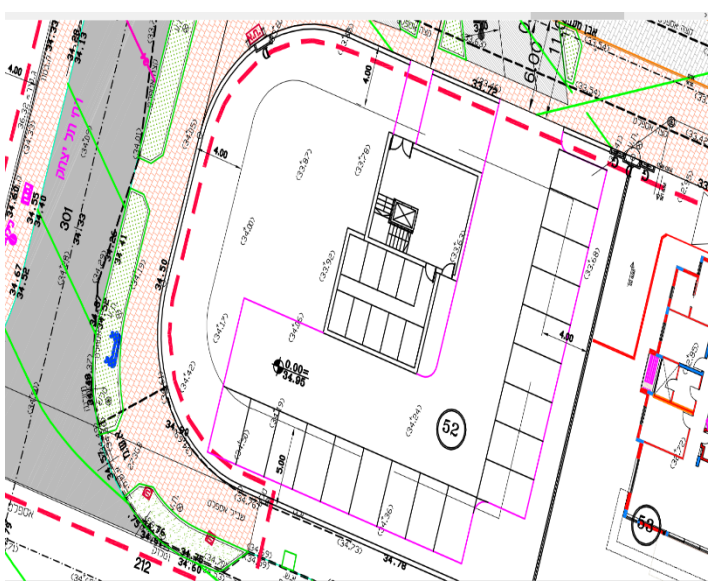
בנייה מכוח הקלות בתוכנית זו

אכן יתכן כי נשתמש בהקלות המקובלות בנוהל התכנוני לדוג', מרפסות, הגדלת חניות, הגדרת שטחים וכד'.

בנייה מחייבת

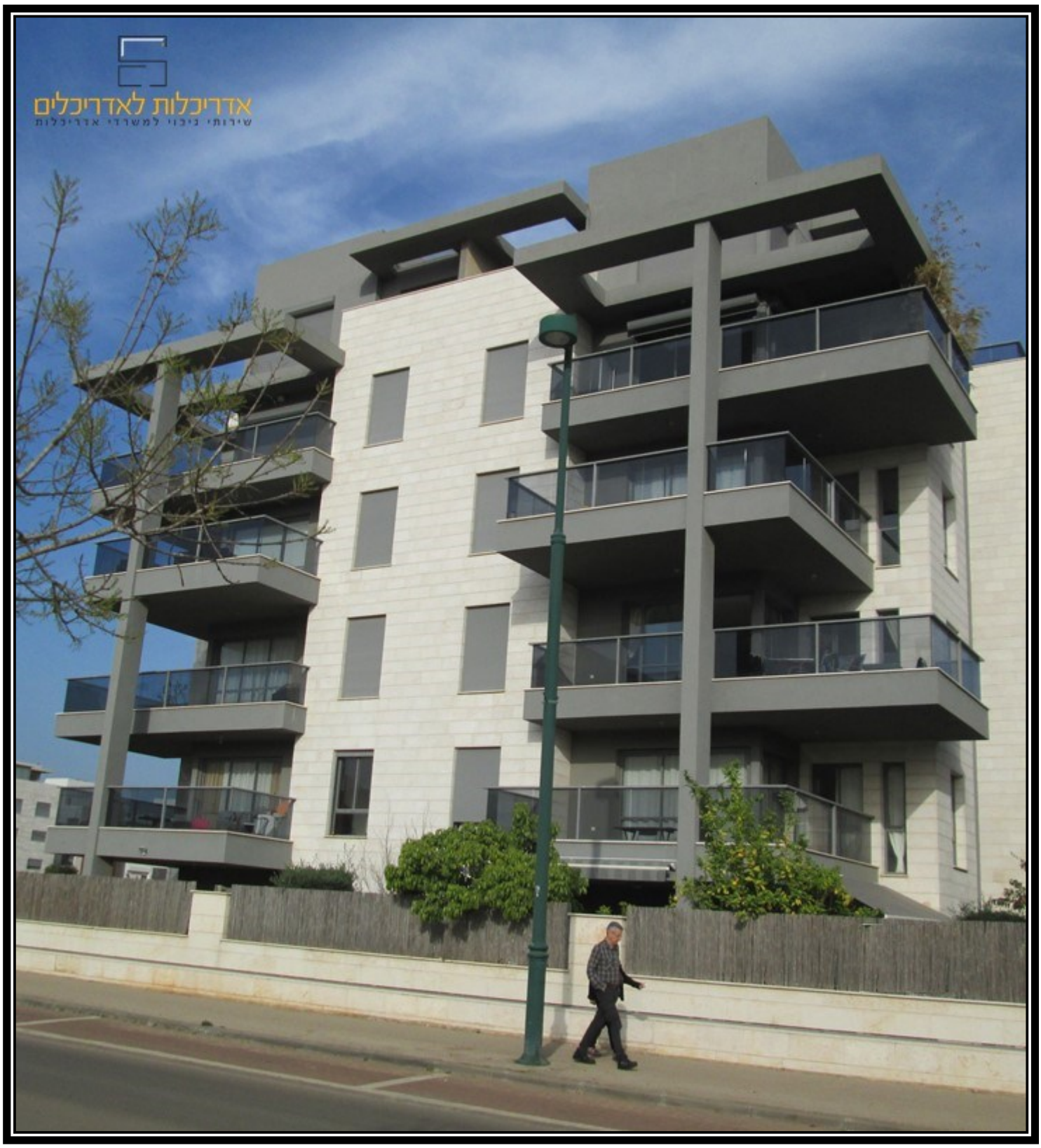
ישנם נהלים רבים נוספים אשר מחייבים את המתכנן על מנת לתת לאדם את המקום במרחב הציבורי, כמו גבולות, עיצוב, צבע וכד'. (בתמונה מגרש 52)





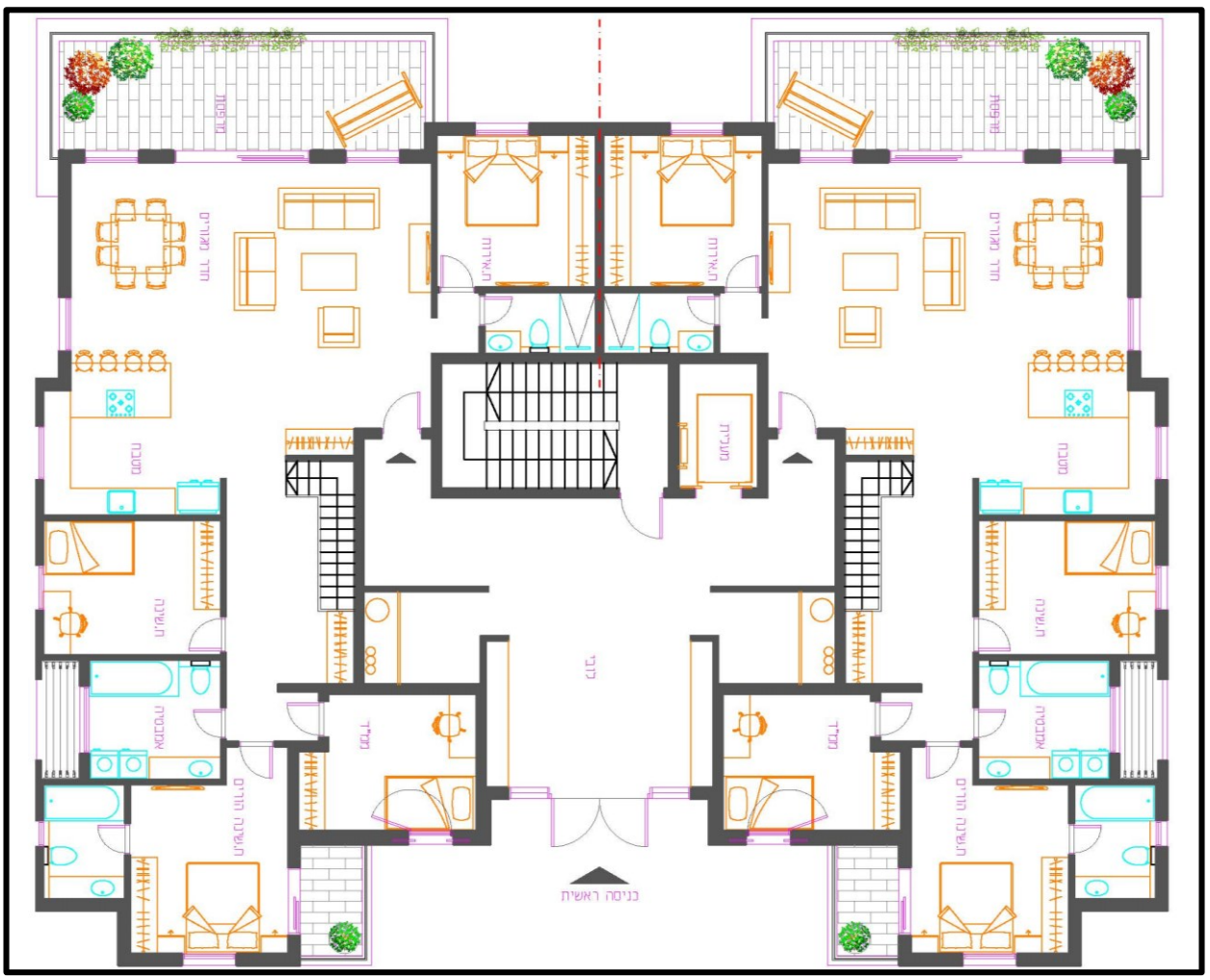
נשמח לעמוד לשירותכם

גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון - הדמיה ותוכניות אדריכליות

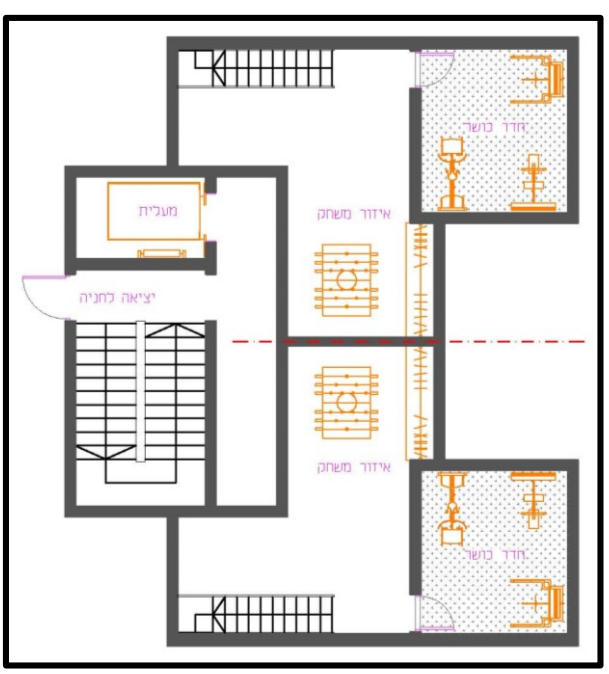


הדמיית מבנה על פי זכויות אזוריות (להמחשה בלבד)

דירה קומה טיפוסית לדוגמא



תוספת לדירת גן



תוספת לדופלקס

נשמח לעמוד לשירותכם

גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון - הביטים משפטיים

ליווי יזמי

ככלל בכל מה שקשור לעבודת המשרד הקשורה בביקורת על עבודה של גורם נוסף ואו בהכוונה לבעלי מקצוע ואו בעשיית עבודה דומה במקביל לגורם מקצוע באתר, העבודה באה מכוח ניהול יזמי של פרוייקט במקום הדיירים, אך האחריות הסופית תחול במקרים אלה על בעלי המקצוע בפועל.

בעליות

מקור הבעלויות נגזר ממידע ממשרד המשפטים ובעלי הזכויות, אין במידע זה לתת הכרעה לבעלות כזו או אחרת והקובע יהיה דו"ח השמאות הסופי.

היטלי השבחה

היטלי השבחה אכן קיימים ומובאים בתחשיב העלויות כהערכה בלבד (על פי שמאות שלנו ויעוץ עם אחראית היטלים ברשות המקומית) ובאופן יחסי, המידע המלא על היטלי השבחה הוא רק מאגף היטלים ולאחר שמאות.

אגרות

אגרות בנייה מחויבות באופן יחסי ועל פי מידע שקיבלנו מהעירייה והבעלים שולמו אגרות מרכוב הקרקע, אם ויש שאינם שילמו יש להוסיף על האגרות הקיימות.

מיסוי ומע"מ

הגדרת הפרוייקט באופן החוקי הוא בנייה עצמית ולא קבוצות רכישה מה שאומר שאין מע"מ על המגרשים ומס רכישה אלא היטל השבחה, על הבנייה יש להוסיף מע"מ לכל ההוצאות ובמכירת הדירות אין תשלום מע"מ, בכל מקרה הייעוץ הסופי יינתן רק בסמכות יועץ מס וליווי עו"ד של הסכם השיתוף.

שמאות

לצורך הבהרת הזכויות והחישוב הסופי של העלויות יש צורך בדו"ח שמאות על מנת לבנות תוכנית סופי.

מימון

מימון לפרוייקט - על פי דו"ח 0 והביטים ממוניים, לא נצטרך להביא כסף מהבית ושעבוד המגרש יספיק, על המגרש להיות נקי משעבודים נוספים לצורך כך, וחשיבות העניין תלויה בשמאי וחברת מימון טובה.

תשלום לבעלי מקצוע

בכל מקום הנאמר כי אנו נעשה ואו נלווה ואו נפגיש, הפעולה של היזם תתבצע ללא עלות נוספת מהמסוכם בהסכם, אך היזם לא ישלם עבור אנשי מקצוע ככל שיהיו עבור כלל הפרוייקט למעט אם סוכם במפורש בהסכם אחרת.

ככלל

כלל הדברים הנאמרים בחוברת זו אינם באים להחליף שום גורם יעוץ כזה או אחר והינם משמשים למידע בלבד, הדבר היחיד שמחייב את החברה בחוברת זו הינו ההסכם שבסופה כשהוא חתום על ידי החברה והדיירים בעותק שאינו מחובר לחוברת זו.

גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון - עלויות ופדיון

דו"ח 0

דו"ח 0 - הינו בעצם הייעוץ העסקי של הבנייה שלכם, וככל שיהא יותר מפורט כך בעצם תדעו לצפות מראש מהי הכדאיות שלכם. (במידה ואינכם יודעים לקרוא דו"ח זה אל תהססו לפנות להסבר).

עלויות ופדיון

עלויות ופדיון, נגזר מדו"ח 0 מוגבה - דו"ח 0 מוגבה פרושו לקחת את כלל המחירים כלפי מעלה בעלויות וכלפי מטה בהכנסות, הסיבה לדבר, שבמידה ולאחר דו"ח 0 מוגבה הפרוייקט עדיין ריווחי הדבר מראה על עסקה מושלמת, ובבנייה בפועל תופתעו לטובה.

אופציית התשלום

בהסכם ליווי זה ישנם שני אופציות תשלום, כלל הדוחות חושבו לפי אופציית תשלום א, באופציית תשלום ב יש חסכון נוסף של כ - 360000 ₪.

דו"ח 0

גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון

סה"כ הכנסות			
הוצאות בנייה			
הוצאות תכנון ויועצים			
הוצאות מע"מ שירותי בניה			
הוצאות שיווק ופרסום			
הוצאות מיסים			
הוצאות כלליות			
סה"כ הוצאות לפני מימון			
סה"כ הוצאות מימון			
סה"כ הוצאות בפרויקט			
רווח צפוי			
אחוז רווחיות מהפרוייקט			**40%**
אחוז רווחיות על ההון העצמי			

בס״ד

סה"כ הכנסות	

הוצאות בניה					
פירוט העלות	גודל מ"ר	מספר פריטים	מחיר למ"ר/יחידה	סה"כ עלות הפריטים	
בנייה חדשה					
בניית דירה קומה טיפוסית					
בניית דופלקס פנטאהוז גדול ומיוחד					
בניית דירות גן גדולה + מרתף					
לובי ומעברים גרעינם וחדר טכני					
פיתוח שטח + מסתור לדודי שמש					
חניון					
התקנת שער חשמלי לחניית דיירים					
חיבור חשמל מים וגז ליחידות החדשות					
בניית מירפסות שמש					
בניית מחסנים					
אינטרקום מרכזי לבניין + מעמד לתיבות דואר					
חדר אשפה					
מעלית לבניין - 4 נוסעים					
בניית פיר מעלית					
בניית חדר משאבות מים + צנרת					
רכזת גילוי אש					
הוצאות בלתי צפויות מראש					₪ 0

הוצאות תכנון ויועצים				
עו"ד הסכם שיתוף				
קונסטרוקטור				
פיקוח בנייה מתוך ממוצע				
מודד				
יעוץ מעליות				
יעוץ מיגון + הג"א				
יועץ נגישות				
יועץ בטיחות				
ניהול פרויקט				
חשמל ואינסטלציה				
פיתוח				
ביטוח, שמאות, הנדסה, אדריכלות ויועצים נוספים				₪ 0

הוצאות מע"מ שירותי בניה		17%		

הוצאות שיווק ופרסום				
הוצ' שיווק נכסים (1.5% ממכירות לפני מע"מ)	0	₪ 0	₪ 0	
משרד מכירות איזור	0	₪ 0	₪ 0	₪ 0

הוצאות מיסים				
מס שבח (דירות למגורים / על מוכר יחול 25 % על ההפרש בין העלות לנ				
היטל השבחה				
אגרות והיטלים עילי				
מס רכישה על שווי הזכויות שקנה היזם				₪ 0

הוצאות כלליות					
ללא					₪ 0

סה"כ הוצאות לפני מימון					₪ 0
סה"כ הוצאות מימון					
הוצאות מימון					
עמלת ערבויות חוק מכר					₪ 0

סה"כ הוצאות בפרויקט					**₪ 0**

רווח צפוי					**₪ 0**

אחוז רווחיות מהפרוייקט					

			הון עצמי בפרוייקט	
אחוז רווחיות על ההון העצמי			25%	

בס״ד

תיאור הבנייה הנוספת בבניין		מטר מכירה		ממ"ד	

		עיקרי			פלדלת		מרפסות					
טיפוס	מס' יחידות	שטח עיקרי לדירה	שטח מרפסת שנוסף לעיקרי	סה"כ עיקרי לטיפוס	פלדלת	סה"כ פלדלת	מרפסת	סה"כ מרפסות	מחיר ממוצע לדירה כולל מע"מ	מחיר דירה לפני מע"מ	סה"כ הכנסות כולל מע"מ	סה"כ הכנסות ללא מע"מ
דירה טיפוסית												
דירת גן												
דירת גג דופלקס פנטהוז												
סה"כ				**0**		**0**	**0**	**0**			**-** ₪	**-** ₪

שטחי שירות לכל בנין		סה"כ ברוטו	
שטח שרות			
פיתוח שטח			
סה"כ			

תקן חניה			
כמות חניות			
שטחי חניות		שטח חניה ממוצעת	

נשמח לעמוד לשירותכם

גוש 6442 חלקה 766 מגרש 52 הוד השרון - מהות הליווי - שלבים

על ליווי פרוייקט

ישנם הרבה סיבות למה לקחת ליווי יזמי לפרוייקט ולא להפוך ליזם של עצמי להלן נמנה מספר מהם הנוגעים באופן ישיר לפרוייקט שלנו.

- כאשר פרוייקט לא מתקדם על ידי כלל חברי הקבוצה - במקרה בו חברי הקבוצה לא מצליחים לגבש דעה אחידה מומלץ לפנות לגורם יזמי, במקרה כזה בדר"כ עלות היזם שווה הרבה יותר מעוד מס' שנים שהפרויקט יעמוד ריק.
- פירוק שיתוף - כאשר פרוייקט נתקע ולא מצליח להתקדם והבעלים מתחילים לדבר על פירוק שיתוף הדבר מחייב התערבות דחופה של גורם מלווה, הנזק בפירוק על פי רוב מגיע גם להפסד ולא רק למניעת רווח.
- גישור - ידע בגישור ואיחוד להסכם שיתוף הוא התחלה מחייבת, אך עד לרישום הבית המשותף הוא דבר שנצרך עשרות פעמים בפרויקט מכוח דברים חדשים שעולים.
- פניית יזם - כאשר יזם חיצוני פונה אליכם להציע לקנות את כל החלקה בתמורה ל25% רווח (כמקובל בשוק), זה הזמן לפנות לגורם מלווה ולשלם קרוב לשליש.
- יזם טוב - כאשר יש יזם טוב אשר מבין בכל שלבי הבנייה הוא יכול לחסוך ביחס לעלות הסופית על ידי הסכמים נכונים, הערכת מחירים ועלויות נכונה, הטלת האחריות בין הגורמים המקצועיים, ובדיקת התמורות אל מול גורמי המקצוע.
- סבלנות לבירוקרטיה - האדם מהשורה אינו בקיא דיו ואין בו כוחות להתמודד עם בירוקרטיה של בנייה, גורם מלווה לוקח את כל עניין הניהול מא' עד ת' ומותיר לחברי הקבוצה לבוא ולקחת מפתח לדירה, ככל שצריך התאמה בין הדעות הנוגעים בדבר הוא זה שרץ בין הגורמים להגיע להסכמה, דבר המונע את כלל משחקי האגו הגורמים לעיכוב בפרויקטים.
- הליך הליווי - בשלבי הליווי שלפניכם הגורם המלווה מכיר ויודע את כלל הידע של אנשי המקצוע הנוגעים בדבר ויודע לפקח על עבודתם והתמורות שאכן יהיו ראויות דבר הגורם לחסכון של עד מאות אלפי שקלים.

מידע עסקי והכרות

בשלב הראשון בו אנו מקבלים פרוייקט ליווי, הדבר החשוב ביותר הוא ללמוד את הפרוייקט ולהפוך להיות חלק ממנו, לצורך כך אנו בונים את המידע העסקי בו אתם מחזיקים, אנו תמיד פנויים להקשיב ולשמוע ואם יש לך מה לחדש ולעדכן תמיד נשמח ללמוד עוד, מטרתנו היא לקחת את החלומות שלכם עם הידע המקצועי שלנו ולהגשים אותם במינימום זמן וכסף ומקסימום שרות ואיכות.

ערכת מכרזים

אחד המרכיבים הבולטים בחסכון הוא בניית מכרז אל מול חוזה, דבר הגורם להתחייבות בתוך הזול ושלא יעלה הזול יקר, היזם יערוך מכרזים למיניהם לפי שלב התקדמות הפרוייקט, עם דגש על המלצות, ניסיון, ועמידה בתנאי חוזה.

חשוב לנו להקשיב

בפרויקטים מסוג זה, אתם נפגשים פעם אחר פעם עם נושאים שבלתי מוכרים לכם ומובנים לכם, כחלק מהליך הליווי אנו נסביר לכם על כל ההליך ובכל שאלה ובקשת מידע ניתן לפנות אלינו לצורך הסבר ואו בירור, על מנת שתדעו את המקסימום.

הוראות בדבר החלת בעלויות ראשונית

על מנת לקחת חלק בהליך הליווי, דבר ראשון אנחנו צריכים להגדיר מי הבעלים של איזה חלק, על מנת שנוכל להתקשר בהסכם שיתוף, לצורך כך נלווה את מי שצריך לסיים הליך של רישום, ואו צו ירושה לביצוע בפועל אצל הגורמים הרלוונטיים ברשויות ובמקרה הצורך אף אצל עו"ד, (תוך התייחסות לחלק הכלכלי למועד הרישום העדיף) תוך מתן יעוץ וגישור לקיצור הליכים.

הסכם שיתוף

על מנת שנצליח להגיע אכן להסכם שיתוף, היזם יפעל לאיחוד וגישור בין כלל הגורמים הרלוונטיים, יסביר על הסכם שיתוף והדברים הרלוונטיים בו, לרבות משא ומתן, מפגשי גישור, והכנת טיוטות ראשוניות להסכם עוד לפני החלת ההיבטים המשפטיים ע"י עו"ד, המדברות בין היתר על אחוז הכרעה ורוב לעניין קבלת החלטות, הכרעות בין גורמים ואף יהפוך לגורם מכריע ברצון הצדדים, כמו כן במידה ויהא רוב שיסכימו להליך ורק מיעוט מזערי יבחר לעכב את ההליך, היזם יעשה את שיקלו המקצועי איך להתמודד עם אותו גורם ואם נצרך אף לתת ליווי לצורך פירוק זכויות חלקי ואו בנייה חלקית לפי הכרעה של גורם שיפוטי בעניין, במידה והדבר יצריך ליווי עו"ד, היזם יבצע מכרז ואיתור עו"ד מתאים לעניין.

איתור עו"ד מלווה

לצורך הסכם שיתוף צריך לבחור עו"ד מלווה, היזם יערוך מכרז בין לפחות 5 עו"ד עם ניסיון מוכח של הסכמי שיתוף מסוג זה, עם דגש על - עיגון זכויות בהסכם שיתוף, אחוזים טרום שמאי של נציגויות, הגדרת נציגות מכרעת, הגדרת תשלום לבעלי מקצוע, סעדים ותרופות, הוראות בדבר נעלמים, ליווי הסכמים מול בעלי מקצוע, יעוץ משפטי, הגדרת מחוייבות במימון, חשבון משותף, מחויבות בשינוי בעלות במהלך הפרוייקט, רישום הבית משותף עם הסכם מקורי תואם, וסיום רישום הדירות על הלקוחות הסופיים, בוררות וגישור, וכלל ההסכמים הנובעים מהמשך מידע זה.

בחירת אדריכל

היזם יפעל לבחור אדריכל מתאים על פי הגדרתו בהסכם שיתוף ולעבוד מולו לצורך תכנון נכון, ליזם יש את הכלים שלו להכרת עולם התכנון, היזם במידת הצורך ישב עם כל בעל זכויות בנפרד על מנת להבין את מטרותיו ואת האופי התכנוני אותו הוא מבקש, ללא הגבלת תכנון, כמו כן היזם יעקוב מקרוב אחר האדריכל לוודא כי אכן מוצאו הזכויות המקסימליות ושאכן השתמש בכלל ההקלות התכנוניות לניצול מקסימלי של הזכויות, כמו כן היזם יערוך מכרז בין 5 אדריכלים לפחות עם ניסיון מוכח של בנייה באזור זה, בשלב הבנייה היזם יעבור על תוכניות העבודה לצורך בדיקת שלמותם.

בחירת מהנדס

לצורך בחירת מהנדס מכוח הסכם שיתוף, יערוך היזם מכרז בין לפחות 5 מהנדסים ויביא את כלל השיקולים הרלוונטיים לבעלים, על מנת להחליט באיזה מהנדס לבחור והאם לבצע הגשה דרך מהנדס או אדריכל.

בחירת מודד

עריכת השוואות בין מודדים ובדיקה במרכז למיפוי ישראל אם יש כבר מדידות שנעשו באזור לצורך הוזלת עלות המודד.

יועצים שונים

היזם יערוך מכרז ובירור על עלויות והתמחרות בין יתר היועצים הנצרכים לצורך הבנייה.

סנכרון בין בעלי המקצוע

היזם יתאם בין גורמי המקצוע העובדים בפרויקט לאורך השלבים, במקביל למפקח, על מנת לוודא קצב נכון ומניעת נזקים בין בעלי המקצוע השונים.

מיסוי ואגרות

ליווי בעלי הזכויות בקרקע אל מול האגפים השונים ברשויות לצורך בדיקת אגרות הבנייה והמיסוי ובדיקת חלופות והנחות וכן מחיקת ריביות וקנסות אם וישנם ואו ככל שיהיו, וכן ביצוע תשלומים עבור לקוח בהוראותיו ועל חשבונו במידת הצורך.

תכנון

ליווי בנוסף לאדריכל מלווה, במחלקות התכנון לבדיקת מקסום – זכויות, בעלויות, בתנאי דיור, ובסביבת האדם ועולמו.

רישוי

ליווי במחלקת הרישוי ומעקב על מתן תנאים להיתר והפחתת בירוקרטיות שאינם נצרכות לאופי הפרוייקט.

ועדות ערעור

במידת הצורך בה על פי החלטת הבעלים ואו הרשות המתכננת ניתן לערר בוועדת ערר של המחוז על התוכנית ואו לצורך הגדלת תוכנית, היזם יעניק ליווי מלא גם לשלב זה, ובמידת הצורך ישכור עו״ד להגנה בוועדת ערר של המחוז.

שמאות

עריכת שמאות ביחד עם השמאי תוך הבנת הניתוח וחלוקת הזכויות באופן שווה בין בעלי הזכות בקרקע, תוך הנגשת דו״ח השמאי לכלל הבעלים וסיוע להגיע להחלטה נכונה במועד חלוקת הזכויות, קדימה למכר, צמצום תשלומי האיזון, הדרך לתשלום, מועד לתחילת בעלות מדוח השמאות, קבלת יותר מאופציה אחת, התייחסות לשווי הנכס ולא הדירה, הגדרת בעלות סופית כמחויבות לתשלום על פיה, כמו כן ליווי לגישור על עודפי דירות בין בעלים ובמידת הצורך סיוע במכירה של חלק מהיחידות אשר אינם מתעגלות בדוח שמאי.

מילוי תנאים להיתר

ריצה בין הרשויות והוועדות השונים לצורך מילוי תנאים למתן היתר בנייה, כבא, הגה , נגישות, בטיחות, עתיקות, סביבה, וכד׳.

מימון

הסבר על תהליך המימון והשיטות השונות ואיתור חברת מימון טובה עבור הבעלים לצורך ליווי לבנקאי לפרוייקט.

בחירת מפקח

מכרז בין מפקחי בנייה תוך דגש על תמורות, מס׳ ביקורים באתר, דוחות ביקורים, חוזים ועמידה מול קבלן איתנה, אחריות מפקח לחלקים החלים עליו בתוך הסכם זה, בניהם, צמצום עלויות, ליווי מכרזים, בדיקת הצעות טרום הגשה לבעלים, תכנון והשבחת נכס, תשלומים, זמינות, ניהול יומן פרוייקט, זירוז סיום הפרוייקט.

בחירת קבלן

עריכת מכרז בין קבלנים תוך הבנת השוק, הערכת עלויות בנייה בפועל אל מול תמורה, השוואת מחירים סביבתית, בדיקה על אחריות, תרופות וסעדים לאחריות וזמן מימוש האחריות, אי העברת הפרוייקט לקבלני משנה במהלך השלד, חוזה מחייב, עמידה בלו״ז, מחיר המתאים לאזור הבנייה, מחיר להוצאות בלתי צפויות, צורת תשלום לקבלן ומועדים, כתבי כמויות, סטייה באחוזים מותרת על חשבון קבלן, מימוש מקסימלי של המחיר למ״ר בכמה שיותר הטבות, תוך דגש על איכות חומרים, מעבדות בדיקה, החל מפינוי המגרש וגידרו תוך מעבר על הפרטים הקטנים ובדיקת כלל החיפויים והעיצובים הפנים מבניים והחיצונים, שימת דגש על חניון מעוצב ומאורר, פיתוח שטח הכולל גינון ומוסתרים מתאימים לכלל שטחי השרות, לובי מרווח מעלית איכותית, אינסטלציה נגישה, תכנון חשמל חכם ונגיש, מערכת ספינקלרים איכותית, בחירת ריצוף, חיפויים, קרמיקה, תריסים, אלומיניום, דלתות, תאורה,

מיזוג, מטבחים, כלים סניטריים, דודי שמש, ועוד, הכל תוך שימת דגש על מחיר, איכות, וזמן, מכרז מסודר יועבר על ידי היזם ואו המפקח ל5 קבלנים רשומים עם ניסיון של 3 פרויקטים דומים לפחות.

ביטוח

היזם יוודא כי אכן יש פוליסת ביטוח מתאימה על פי דרישות הבנק והבעלים ביחס לקבלן מבצע.

טיפול בהב"צ

היזם יטפל בגישור בין קבלן ללקוחות בהוצאות בלתי צפויות מראש על מנת לצמצם ככל שניתן וידאג ליחס להם חלק בחוזה ומחיר בשבילם.

גמר שלד

בשלב גמר השלד ישנה אפשרות בחלק מועט מהבנקים לקבל כבר משכנתה, למי שירצה לבצע החלפת המימון במשכנתא, היזם יתמחר בין חברות מימון שונות לצורך התמכרות מול הבנקים.

עיצוב פנים

במידה ומי מהבעלים ירצה להתלוות במעצב פנים לצורך עיצוב הדירה היזם יערוך עבורו מכרז ואף יפנה את זה ל5 מעצבי פנים לפחות.

תיאום סופי לטופס 4

היזם ילווה את הדיירים לצורך קבלת טופס 4 על פי דרישת הרשות המקומית וידאג לארגן את האישורים המתאימים, וכן לוודא את חיבור הדירה לגז, מים, חשמל, תקשורת.

סיום עבודה מול גורמי מקצוע

היזם ילווה את הבעלים לסיום רישום הבעלות אצל עו"ד בבית המשותף וכן סיום הליך ניירת לצורך רישום כפי המתבקש.

מעבר למשכנתא

איתור יועץ משכנתאות מתאים על ידי היזם לצורך סיום הליך המימון ומעבר למשכנתא במידה ונצרך.

פתרון בעיות

בכל תקופות הפרוייקט היזם ילווה את כלל הבעלים בהליכי גישור ומציאת פתרונות אלטרנטיביים ככל שיהיו, על פי הנצרך, ביניהם במקרים הבאים, ויכוח בין בעלי זכות, דרישות עירוניות, מורכבות בפיקוח על בנייה, בעיות מול קבלן, איחור בלו"ז, וכל שלא יהיו.

זירוז הליכים

היזם יפעל לזירוז הליך הפרוייקט ולמניעת תרדמת בין הצדדים, דבר שהינו המרכיב העיקרי בעיכוב פרויקטים, בדיקה כי אכן כל בעל מקצוע בתורו הוא, מתקדם בקצב הנכון על מנת לסיים את ההליך מהר ככל האפשר.

פרסום ומכירת הדירות

היזם יפעל לפרסם את הדירות למכירה בפרויקט, ביום סיום הפרוייקט למשך כחצי שנה מסיום הפרוייקט, על פי הערכת מחירי מתווכים אזוריים ואו שמאי נכון למועד סיום הפרוייקט.

המשך הליווי מול קבלן ומפקח בנייה כשנה לאחר סיום הפרוייקט

היזם יהא זמין להקשיב לבעלים גם לאחר סיום הפרוייקט למשך שנה על מנת ללוות במידה ויהא צורך בין הקבלן לדיירים.

נשמח לעמוד לשירותכם