

הקריטריונים לבדיקת החברה היזמית

מחזיק ברישיון ממשרד התמ"ת, שיהיה רשום בהתאחדות הקבלנים, בעל סיווג מתאים, עם ניסיון בבנייה בהיקף הפרויקט המבוקש.

שימו לב: רצוי ליצור תחרות בין המציעים, על מנת למקסם את ההצעה של היזם לטובתכם. רצוי שלא להסתפק בהצעה אחת.

כמו כן, מומלץ שלא לחתום על הסכם בלעדיות עם יזם שהגיש הצעה כללית (הסכם הבלעדיות מונע מכם לקבל הצעות נוספות מקבלנים נוספים), לפני שמתיעצים עם איש מקצוע מטעמכם. לרוב אותם הסכמי בלעדיות או "נון שופ" כפי שמכונים, הם חד צדדים לטובת היזם.

מהם השיקולים המרכזיים בבחירת יזם בפרויקטים של התחדשות עירונית וכיצד ניתן לבחון את אופי וטיב החברות המציעות. כאמור, פרויקט התחדשות עירונית הוא מהמורכבים שקיימים בעולם הנדל"ן.

מפת האינטרסים כוללת לא מעט גורמים בעלי אינטרס שונה:

העירייה – מעוניינת בפרויקטים של מתחמים, במסגרת פינוי בינוי שיכללו לרוב יחידות מסחריות ומשרדים, הם אינם מעוניינים להכפיל את מספר יחידות הדיור מבלי שהיזם יבנה עבורם בתי ספר, גני ילדים ותשתיות חדשות לרבות כבישים ובכך ממעטות לאשר פרויקטים בודדים, בנוסף מרבית ראשי הערים במרכז נוקטים בדרך של צמצום והגבלה של הרחבות לדיירות הדיירים למקסימום תוספת של 12 מ"ר בלבד.

היזם – חייב לדאוג שיהיה לו רווח יזמי מהפרויקט שינוע בין 18%-20%, אחרת לא יקבל ליווי מהבנק המלווה, מגבלה זו של דרישת העירייה ודרישת הבנק לרווח הצפוי, מגבילה את היזם לספק לדיירים את אותה התוספת שהם מצפים לה.

כאילו לא די בכל האמור, הרי שפרויקטים אלו, מורכבים מפינוי של דיירים מדירותיהם, או במקרים של חיזוק, בדיירים שעתידיים להתגורר בתוך אתר בניה במשך זמן הבניה.

בחירה שגויה של יזם, עשויה לעכב בשנים ארוכות את התחלת הבנייה, ובמקרים קשים אף לסתום כליל את הגולל על הפרויקט.

לכן, כאשר בעלים מבקשים לאתר או להתקשר עם יזם, ישנה חשיבות בבחירת היזם, בהתאם לסוג הפרויקט.

ישנם שלושה סוגים של פרויקטים בהתחדשות עירונית:

פרויקט תמ"א 38 באמצעות חיזוק הבניין הקיים והוספת שתיים או שלוש קומות מעליו.

הגיעה הצעה מחברה יזמית, כיצד תדעו לבחון, מה חשוב לבדוק לפני שבוחרים יזם?

ותק וניסיון: ישנם יזמים, שיכולים לקדם את התוכנית במהירות וביעילות. יזמים חסרי ניסיון, לעומת זאת, עלולים לגרור את התוכנית על פני כמה שנים.

חשוב גם לבדוק ביצוע של בניינים או עבודות קודמות או עבודות בביצוע של היזם שבחרתם. מומלץ לפנות לדיירים בבניינים בהם בוצעו או מבוצעות העבודות, ולשאול אותם לשביעות רצונם מהתקדמות ומאיכות העבודה, משעות העבודה, מעמידה בזמנים וכדומה.

ביטחונות למימון הפרויקט: במסגרת חיזוק, רוב היזמים נוטים לממן באופן עצמאי את הפרויקט, ולכן עמידתו הכלכלית של היזם חשובה ביותר. שימו לב: דרישת ערבויות ביצוע הכרחית.

במסגרת תמ"א הריסה ובניה, מומלץ לבדוק מה הערבויות שמציע היזם. חובה לדרוש, למשל, ערבות חוק מבר, במסגרתה הבנק המלווה, מתחייב לשלם לבעל הדירה את שווי הדירה החדשה במקרה של הפרה מצד היזם, במקרה של עיקול או מינוי כונס נכסים נגד היזם.

בנוסף, חשוב לוודא כיצד היזם מבטיח את תשלום שכר הדירה שהוא אמור לשלם לדיירים מרגע פינוי הדירות הקיימות עד לקבלת הדירה החדשה- ערבות השכירות אמורה להיות ערבות אוטונומית; האם הוא מחזיק בפוליסת ביטוח נגד כל הסיכונים; וכן מה גובה הפיצוי המוסכם שמציע למקרה של הפרה.

יש לברר מי החברה שאיתה חותמים על

הסכם ההתקשרות: מומלץ לקבל את מספר החברה (ח.פ. של החברה) היזמית שמבקשת ליזום את הפרויקט. לעיתים ישנם מקרים ששם החברה המציעה דומה לשם חברה מוכר וידוע, אולם כאשר באים לבדוק לפי מספר החברה מגלים שאין קשר בין החברות או בעלי המניות.

במקרים אחרים, אנו נתקלים במקרים של נציגי חברות שפונות לדיירים בשם חברה, שלאחר בדיקה מסתבר, שהן אינן רשומות ברשם החברות.

יש לבחון האם החברה היא פרטית או ציבורית: יש לבדוק אם היזם מתכוון לבצע את הפרויקט בשיתוף חברה קבלנית/יזמית נוספת - אם כן, כדאי לוודא שיתוף פעולה מצד החברה השנייה.

יש לבחון אם לחברה היזמית יש קבלן ביצוע או שמא ככוונתה לבצע מכרז קבלנים: חשוב לוודא שהיזם יהיה מחויב להעסיק קבלן



בחירה שגויה של יזם, עשויה לעכב בשנים ארוכות את התחלת הבנייה, ובמקרים קשים אף לסתום כליל את הגולל על הפרויקט. לכן, כאשר בעלים מבקשים לאתר או להתקשר עם יזם, ישנה חשיבות בבחירת היזם, בהתאם לסוג הפרויקט

פרויקט תמ"א 38 באמצעות הריסה ובניה ופרויקט פינוי בינוי (מעל 24 בעלים).

פרויקטים של חיזוק הבניין הקיים

היזמים לא מחויבים להתקשר עם בנק מלווה ולכן ישנה חשיבות נעלה לבחון את החברות המציעות ואת הקבלנים המבצעים, אל מול פרויקטים שהם סיימו וביצעו. רצוי לקבל חוות דעת מאותם בעלים שכבר עברו איתם את התהליך.

חשוב להבין שבמקרים של חיזוק, החלק המרכזי מכלל הבעיות - הוא הביצוע עצמו. ולכן, מומלץ לתת חשיבות עליונה למקצועיות וניסיון הקבלן המבצע.

עורך הדין מטעם הבעלים, אמור לקבל ערבות ביצוע מהיזם בטרם הוא עולה לקרקע, גובה ערבות הביצוע מאוד חשובה ויש צורך בעורך הדין מנוסה שיידע כמה לדרוש מהיזם למקרה שהיזם יכנס לקשיים.

באופן כללי, בדיקת החברה היזמית חשובה מאוד לפני בחירת היזם והיא מורכבת וכוללת בתוכה דוח מרשם מחברות, דוח מחברות דירוג אשראי שמאפשרות לדעת: ותק של החברה, מספר פרויקטים שיש לחברה, אם הוגשו נגד החברה תביעות ואם שיקים שלה חזרו ומה הסיכון שיש לאותה חברה בענף ועוד.

פרויקטים באמצעות הריסה ובניה ובאמצעות פינוי בינוי

עדיף תמיד לנסות, לקדם פרויקטים במסגרת הריסה ובניה או פינוי בינוי, כי במסגרת של הריסת הבניין, חייב היזם שיהיה לו במסגרת הפרויקט, ליווי בנקאי סגור. כלומר, הבנק מאשר ליזם חשבון סגור לצורך הפרויקט, באופן זה היזם אינו רשאי להוציא מהחשבון את הכספים שהוא מקבל מהקונים החדשים, אלא בהתאם לקצב התקדמות הבניה. בנוסף, הבנק המלווה גם בודק את החברה היזמית את עברה, את הניסיון שלה, ואת מצבה הפיננסי.

למעשה, הבדיקה של הבנק המלווה, היא הבדיקה הכי חשובה, משום שהבנק בודק את החברה היזמית לאחר קבלת ההיתר ולא לפני. הבנק בוחן את החברה לפני שהוא מאשר לה את הליווי הכספי, הוא בודק האם הפרויקט הוא כלכלי והאם ישנו סיכוי טוב שהפרויקט יסתיים בהצלחה.

מתוך ניסיוני רב השנים

בשנות עבודתי כעורכת-דין המייצגת בעלים, אני רואה יתרון בבחירת יזם שהוא גם הקבלן המבצע. בכל מקרה, גם חברות יזמיות/קבלניות שנחשבות טובות וידועות, לא ניתן להימנע מבדיקתן בהתאם

לדוחות ולקריטריונים לעיל, תוך דגש על מצבן הפיננסי.

חשוב להבהיר שבהסכם המשפטי מול היזם, יש להגדיר באופן ברור את ההגדרה לקבלן מבצע, שיהיה עם סיווג מתאים, ניסיון וותק תואם לאותו פרויקט. ישנם מקרים בהם הנציגות מבקשת להיות מעורבת בתהליך הבחירה של הקבלן המבצע, אולם חשוב להגדיר כי לנציגות לא תהיה אחריות לכך. רק זכות המלצה.

הרבה פעמים אני נתקלת ביזמים שמגישים יחד עם ההצעה, רשימה של פרויקטים שיש לחברה, אולם בדיקה מעמיקה מגלה, כי חלק מהפרויקטים שרשומים שם, אינם קשורים לאותה חברה. לכן, אסור להסתמך על המידע או מצגת שהיזם מציג מבלי לוודא את נכונות הדברים.

ישנם יזמים שמבקשים מעורך הדין הבעלים שיאפשר להם לקחת הלוואה בנוסף לבנק המלווה, כאן יש לבדוק ביסודיות, את התנאים ומי המלווה. קריטריון נוסף לבחינת היזם, הוא הניסיון יש לו בתחום ובעיר הספציפית שהוא מבקש להתקשר עם הבעלים.

כמו בהרבה תחומים, ניסיון והכרת התחום הם הבסיס להתקדמות והצלחה, מה שאומר שהבסיס לכל עסקה עם יזם או קבלן היא תמיד הכרתו את התחום הספציפי. כאמור, לכל רשות עירונית ישנם כללים משלהם לחישוב השטחים שהיא מאשרת והכללים הללו, על כל תיקוניהם כוללים נושאים משמעותיים שחובה להכירם ולהבינם.

בנוסף, כשבוחנים חברה יזמית, מומלץ לבחון את הצוות מטעמה שיעמוד בקשר מול הבעלים ועורך הדין מטעמם, מומלץ לבדוק את שיתוף הפעולה של אותו צוות מול דרישות נציגות הבעלים והיועצים שלהם. לעיתים אני נתקלת ביזמים, שלא עונים לשאלות מתבקשות, או לא מתייחסים לדיירים בכבוד.

חשוב לשים לב

ישנן חברות רבות שיש להן ניסיון וותק אבל ההתקשרות עם אותה חברה במסגרת ההסכם מול הבעלים, יהיה במסגרת חברה חדשה שהם יבקשו לפתוח לטובת הפרויקט הספציפי והם יסגרו את אותה חברה חדשה מיד לאחר סיומו של הפרויקט. אותן חברות חדשות שנפתחות לצורך הפרויקט, הן ריקות מנכסים ומתוכן, לכן חשוב לקבל ערבות מחברת האם ולא להסתפק בחברה החדשה שתפתח.



בדיקת החברה היזמית חשובה מאוד לפני בחירת היזם והיא מורכבת וכוללת בתוכה דוח מרשם מחברות, דוח מחברות דירוג אשראי שמאפשרות לדעת: ותק של החברה, מספר פרויקטים שיש לחברה, אם הוגשו נגד החברה תביעות ואם שיקים שלה חזרו ומה הסיכון שיש לאותה חברה בענף"