

## כתבה לבלוג עבור חברת נדל"ן

### טיפים לבחירת יזם לביצוע פינוי-בינוי

על פי הגדרת החוק, עסקת פינוי-בינוי היא חוזה הנערך בין יזם לבין בעלי דירות בבניין המיועד לפינוי-בינוי, אשר על פיו מתחייבים בעלי הדירות בבניין למכור את זכויותיהם בו, לצורך הריסת הבניין והקמת בניין חדש תחתיו בהתאם לתכנית המוגדרת מראש ולפי חוק התכנון והבנייה.

פרויקטים של התחדשות עירונית, ובהם פינוי-בינוי, הם יוזמה מבורכת המאפשרת לכל הצדדים לצאת נשכרים. הדיירים נהנים משיפור איכות חייהם, הרשויות מרוויחות ניצול מרבי של קרקעות פנויות והיזם מרוויח את לחמו במכירת הדירות שנוספות בפרויקט. אולם, בחירת יזם לפרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות מורכבת, משום שמדובר בתהליך ארוך שיכול להימשך כמה שנים טובות, שבמהלכו הדיירים יהיו בקשר תמידי עם היזם או עם אנשים מטעמו. לכן, קיבצנו עבורכם את הטיפים הטובים ביותר שיאפשרו לכם לבחור בצורה נבונה.

### **חברה בעלת איתנות פיננסית**

חברה בעלת איתנות פיננסית תציע הון עצמי משלה למטרת ביצוע הפרויקט. ולכן, חשוב לבחון האם החברה בעלת הון עצמי או שהיא פונה לקרנות השקעה שונות או לקחת הלוואות בנקאיות. את האיתנות הפיננסית ניתן למדוד באמצעות שני מישורים: בחינת החברה בדירוגים שונים ברשת כגון - BDI ו-D&B. המישור השני הוא הצגת דו"ח פיננסי על החברה באמצעות רואה חשבון חיצוני.

### **הצגת התמונה הריאלית בתחילת התהליך**

חשוב לקבל בתחילת התהליך תמונה ריאלית על הפרויקט על פי הערכות שמאי מדויקות מבלי להפריח מספרים באוויר. כמו כן, חשוב לבדוק אם החברה מוכנה לחשוף בפניכם את הדוח הכלכלי של הפרויקט הקיים, במטרה לעבוד אתכם בשקיפות מלאה. את הדוח מומלץ לקבל כבר בשלב טיוטות החוזים, מה שמראה כי מדובר בחברה רצינית שביצעה ניתוח מעמיק של הנתונים הכלכליים של הפרויקט כבר בתחילת התהליך.

### **מוניטין בתחום התחדשות עירונית**



ישנה חשיבות רבה לבחירת חברה בעלת מוניטין רב בתחום, כלומר חברה שביצעה כמה וכמה פרויקטים וסיימה אותם בהצלחה. שימו לב כי חברות רבות יכולות להציג בקטלוג ובאתר החברה פרויקטים נוצצים עם תמונות הדמיה מרשימות, אולם הם עשויים להיות אולי רק בשלבי תכנון בלבד. כמו כן, ניתן להיכנס לאתרים שונים ברשת כדוגמת אתר "מדלן", כדי לבדוק אם החברה אחראית לפרויקטים שהוצגו ואם הם הסתיימו בהצלחה.

### **זמינות ושירות לדיירים**

בפרויקטים של פינוי-בינוי הדיירים מוכרים את זכויותיהם ליזם במטרה להרוס את הבית היקר להם מכל ומקנים לו זכויות לבניית דירות חדשות, ולכן עליכם כדיירים לקבל שירות אישי ואדיב מהיזם ולחוש בטוחים לאורך כל התהליך. בדקו עם נציג החברה מיהו איש הקשר שאתו תוכלו לתקשר ולשאול שאלות, בדקו את זמינות החברה כבר בשלב ראשוני, כיוון שבהמשך התהליך התקשורת מעט נעלמת ולכן חשוב שיהיה לכם קו פתוח למתן הסברים.

### **ליווי בנקאי וערבויות**

ישנה חשיבות רבה לערבויות שמעניקות חברות יזמות לדיירים, הרי הם מוסרים עבורן את הדירה היקרה להם מכל. כמו כן, יש לבחון האם החברה מעניקה ליווי בנקאי מקצועי, כיוון שהבנק הוא הגורם המתווך בין הדיירים ליזם ועליו לשמור על האינטרסים של הדיירים ולהבטיח לכם כי כספם בטוח. מעבר לכך, חשוב שעורך דין מיומן ילווה את הפרויקט מא' ועד ת', גם מטעם חברת היזם וגם מטעם הדיירים.

לסיכום, פרויקטים של פינוי-בינוי הם תהליך לזמן ארוך, ולבחירת היזם יש משמעות רבה בהצלחתו ובהקניית ביטחון רב לדיירים. שמירה על הגורמים המוצגים בכתבה תוכל לאפשר לכם לדעת כי הנכס היקר לכם מכל נמצא בידיים מהימנות והפרויקט יתבצע בצורה משפטית נכונה עד לשביעות רצונכם.