



קארן ברנזון
בעלים



BERENZON
ליזוי להתחדשות עירונית



רחוב חובות הלבבות בהרצליה, קורדיט: איובלב מדיה

איש-מקצוע הוא יחסוך כסף וזמן, ויגיע לתוצאות הרבה יותר טובות. חד-משמעית, בעלי הדירות מקבלים דרכי תמורות גבוהות משמעותית לעומת מצב שבו היו מנסים להשיג את התמורות לבדם. הכלים שאני מביאה איתי מבטיחים שהתמורות לדיירים יהיו גבוהות יותר ומהירות יותר."

מה הן הדרישות שלך מהיזמים במסגרת שאלוני המכר?

"לפני הכול אני דורשת מכל יזם שיהיה בעל ניסיון בתמ"א-38 חיזוק או בנייה, ועבודה עם האדריכל שבעלי הדירות בחרו. אני מוודאת שהיזם מעוניין באמת 'להתאבד על הפרויקט'. בנוסף, אני מחייבת כל יזם לאחר חתימת הסכם מול בעלי הדירות, ליידע את כל הדיירים על סטטוס הפרויקט אם דרך אתר היזם או בהודעות סמס או ווטסאפ, עד לסיום הפרויקט. אחרת, בעלי דירות מאבדים את אמונם ביזם, מה שגורר לביטול הסכמים וכו'."

מה הם הטיפים שלך למי שעומד להיכנס לתהליך תמ"א?

1. לפני שיוצאים לדרך ולקבל הצעות מיזמים, יש לבדוק כמה מהדיירים באמת מעוניינים בהתחדשות עירונית; ואם הם לא, להבין למה לא. בניין לא בשל לעולם לא יצליח להתקדם בפרויקט.
2. חשוב לזהות בתחילת הדרך את 'הדייר הרדום' שיכול להפיל את הפרויקט, ולשלב מהראשון בצורה נכונה ובתהליך קבלת ההחלטות. כי אחרת עבודה אדירה תבוזבז לשווא, וברגע האמת הבניין יחזור לנקודת ההתחלה.
3. בעלי הדירות צריכים לדעת לפני הכול מה הן זכויות הבנייה שלהם, ומהו ערך התמורות שיכולו לקבל מיזמים. במקרים רבים, יזמים מבטיחים הבטחות שהם לא יכולים לקיים בגלל מגבלות זכויות בנייה."

"חשוב לזהות כבר בתחילת הדרך את הדייר שיכול להפיל את הפרויקט"

חירב דוסטר

ולעצור את התהליך כולו. הדייר הרדום רוצה שהכול ייעשה בדרך שלו. בתחילה, הוא נותן לנהל את ההליך בדרך שלהם, לומד את השטח, ולפני 'רגע האמת', כלומר ברגע החתימה על ההסכם, הוא עוצר את כל המהלך ומנסה להתחיל הכול מההתחלה בדרך שלו.
"בגלל שהוא אדם חזק באופיו, ואנשים נשמעים לו, הוא יכול לעצור תהליך ארוך. אני מזהה את הדייר 'הרדום' במהירות ומשלב אתו בצוות המחליט מהדקה הראשונה. צריך להתמודד גם עם דיירים 'חריגים', שרובם אנשים מבוגרים וחסרי ידע בתחום. הדיירים האלה זקוקים ליחס אישי. אני מנסה להבין באופן פרטני מה מפריע להם, במטרה לאבחן ולזהות בעיות ולפתור אותן כבר בשלבים הראשונים."
מהו היתרון שלך כמלוות דיירים?

מי שנמצאת כבר יותר מעשר שנים בתחום ההתחדשות העירונית, קארן ברנזון מעידה על עצמה, שהיא מחלוצי חברות הליזוי בהתחדשות עירונית. ברנזון ניהלה עשרות רבות של פרויקטים. לדבריה, "ראיתי כבר הכול. אני מייצגת את בעלי הדירות בלבד, ופועלת בהתאם לאינטרסים ולצרכים שלהם. כחלק מתפקידי, אני בוחנת את הפוטנציאל הראשוני של הבניין (תמ"א-38, חיזוק או הריסה-בנייה, תמ"א-5000, פינני-בינוי), ופותרת מחלוקות בין בעלי הדירות. "כמו כן, בודקת היתכנות תכנונית (ע"י אדריכל מטעמי), בודקת את הכלכליות של הפרויקט, ממליצה על עו"ד ומפקחי בנייה מומחים בתחום, מוציאה מכרז ליזמים לביצוע הפרויקט ועוד. מבחינתי, אני השגרירה של בעלי הדירות,

נהנה 3 טיפים למי שמתכנן תמ"א 38: 1. לפני הכול לבדוק כמה בעלי דירות מעוניינים באמת בהתחדשות עירונית. ואם לא, לבדוק למה. בניין לא בשל לא יצליח להתקדם בהליך. 2. לזהות מיד את הדייר הרדום שיכול להפיל את העסקה ולשלב בניצוגות ובהחלטות, כדי שהעבודה שהושקעה לא תהיה לשווא. 3. בעלי הדירות צריכים לדעת לפני הכול מה הן זכויות הבנייה שלהם, ומהו ערך הכלכלי של התמורות שיכולו לקבל מיזמים. במקרים רבים, יזמים מבטיחים הבטחות שהם לא יכולים לקיים בגלל מגבלות זכויות בנייה"

"תמ"א-38 מערב המון פסיכולוגיה ופחות נדל"ן, וזה תחום שאני מאוד טובה בו. יש לי יכולת לזהות את הבעיות שמפריעות לכל דייר, ולפתור אותן בצורה מעשית לשביעות רצון הדיירים. בנוסף, אני יודעת להוביל את בעלי הדירות לבחירת יזם, יועצים עד לחתימה על הסכם מחייב מול יזם בתמ"א-38 תוך שלושה חודשים, וזו גם ההתחייבות שלי מול דיירים."

האם השכר שאת מקבלת לא מקטין את התמורות שהדיירים מקבלים מהיזם?
"העלויות שלי אינן פוגעות בתמורות הדיירים, אלא רק מעלות אותן. אני מדמה את עצמי לאינסטטור. כל אחד יכול לנסות לתקן בעיה באינסטלציה בעצמו, אך אם הוא ייקח

ואני עובדת אך ורק בשבילם".
מה נדרש ממך כדי להוביל להצלחת פרויקט תמ"א?
"בפגישה הראשונה עם בעלי הדירות, אני מזהה אם הבניין בשל בכלל לתהליך של התחדשות. מבחינת הדיירים, בכל בניין קיימים 3 סוגי דיירים: "המוביל - הוא חזק ודומיננטי, ובלעדיו אין פרויקט.
"החריג - החושש משינויים, דבר אשר נובע מחוסר ידע, ושכיח בעיקר בקרב אנשים מבוגרים.
"הרדום - לרוב יוצא צבא בדרגה גבוהה או מנכ"ל חברה, שיושב בשקט ומהנהן בתחילת התהליך, אבל חשוב מאוד לזהות אותו במהירות כי הוא זה שיכול להפיל את העסקה