



קארן תפקיד?

BERENZON

BERENZON ליווי בעלי דירות בהתחדשות עירונית, שהוקם בסוף שנת 8002 על יד קארן חרס-ברנזון, הוא מהמשרדים הוותיקים והמנוסים בתחום ליווי וארגון בעלי דירות בבניינים ומתחמי התחדשות עירונית.

עד היום ליווה משרד BERENZON ליווי בעלי דירות בהתחדשות עירונית מעל 100 בניינים בהליך היתר בניה, ביצוע ופרויקטים שאוכלסו (ללא עלות לבעלי הדירות). כן ביצע המשרד גם תהליכי גישור בין בעלי דירות בבניינים שכבר בחרו יזם. כיום הוא מהמשרדים הוותיקים והמנוסים בתחום ליווי וארגון בעלי דירות בבניינים ומתחמי התחדשות עירונית.

מתוך 108 פרויקטים של התחדשות עירונית אותם ליווה המשרד, 75 נמצאים בתהליך תכנון, 19 פרויקטים בביצוע ו-14 פרויקטים אוכלסו.

להתחבר לידע ולעוצמה

כמעט בכל פרויקט של התחדשות עירונית קיים מנהל/ת פרויקט, בעקבות החובה למנות בעל תפקיד שכזה בפרויקטים מרובי בניינים במתחם יחיד. תפקידו של מנהל הפרויקט (המכונה גם 'מארגן הדיירים') הוא להתוות את הדרך הקצרה, השקופה, הזריזה והמקצועית ביותר לקיום פרויקט בהתחדשות עירונית.

הניסיון רב השנים של ברנזון הוביל למסקנה כי עניין המקצועיות והידע בתחום הוא הכוח שנותן לבעלי הדירות להתאגד ולצאת לדרך נקייה, ללא מהמורות.

ניצד לפעול במקרה של בניין או מתחם בהתחדשות עירונית?

על פי האג'נדה של החברה, הדבר הראשון שכל פרויקט צריך לגלות הוא מה הן הזכויות התכנוניות שלו במקסימום. אחת הדרכים היא, מינוי אדריכל בעל ניסיון. במתחמי פינני-בינוי, על בעלי הדירות לדעת בדיוק מה מגיע להם במתחם, לטוב ולרע, ולאחר מכן להמיר את הנתונים לדו"ח כדאיות כלכלי, ורק אז לצאת למכרז יזמים מורחב.

כדי להתחיל את העבודה הפרויקט זקוק לבעלי דירות מובילים בבניין, כשהתפקיד של ברנזון, בין היתר, הוא לעזור לאתר אותם,

חסר לוגו

לזהות דייר חששן, דייר רדום ומי הוא דייר חיובי ובעל השפעה, שמוכן להקדיש מזמנו כדי שהפרויקט יצא לפועל.

מהי הנוסחה המנצחת?

"ראשית, אפשר להגיע תוך 3 חודשים להסכם מול יזם כשנציגות חזקה, לאחר מינוי אדריכל מטעם הדיירים, ביצוע מכרז יזמים, בחירת עו"ד ומפקח בניה מטעם הדיירים וחתימה על הסכם", אומרת ברנזון, מייסדת ומנהלת המשרד.

לדבריה, אין הבדל בין בניין יחיד למתחם (מספר בניינים) - הכל תלוי במנהל הפרויקט ובשאלה האם הוא יודע לארגן ולהשתמש במקצועיות בסעיפים הבאים:

1. איתור בעלי דירות מובילים.
2. הסכמה ומינוי נציגות.
3. מינוי חיפוני של גורם מנהל שכפוף לבעלי הדירות, לתקופה קצרה.
4. מינוי אדריכל (פעולה הנעשית בקפדנות יתרה).
5. יציאה למכרז יזמים של 2 שלבים ובו שאלות מסחריות, משפטיות ופיננסיות ונושאים שהמגיעים מבעלי הדירות.
6. במקביל, בחירת עו"ד ומפקח בניה מטעם בעלי הדירות.

ליווי משך הפרויקט - יחס אישי ופרטני לכל בעל דירה

כיום, יש פתרון לכל בעיה בתחום, כמו במקרה של דיירים קשישים, או בעלי דירות שאינם יכולים להרשות לעצמם לשלם דמי ניהול חודשיים גבוהים יחסית למה שמשלמים היום, ועוד. לכן, חשוב מאוד היחס האישי והפרטני לכל בעל דירה.

לדברי ברנזון, "עם השנים למדתי שיש ליידע את כל בעלי הדירות בהליך של התחדשות עירונית, מרגע ההסכמה העקרונית ומינוי הנציגות ועד להתחלת ביצוע. היום כל פרויקט מקבל מהמשרד עדכון סטטוס פרויקטים, כל המסמכים גלויים באתר וכך אנו מצליחים להפחית את הגישה שלילית מצד בעלי דירות ספקניים".