

ביה"ס ליזמות עסקית ✓



קורס תמ"א 38 מתקדם

## על בית הספר

בארץ ומהווה את הבסיס לידע המקצועי היישומי שמועבר לתלמידים.

בית הספר ליזמות עסקית הוא ספק מורשה של משרד הביטחון ומכשיר פורשי צה"ל בתחומי היזמות העסקית, לאחר פרישתם משרות.

YZM - בית ספר יישומי, בעל ניסיון של 30 שנה המלמד יזמים כיצד לבחון, לבצע ולנהל עסקת נדל"ן מניבות תשואה, עסקאות השבחה ואקזיט ויזום פרויקטים בתחום הנדל"ן.

בית הספר ליזמות עסקית הנו חלק ממשרד מועלם ומועלם רואי חשבון, המדורג בין 20 המשרדים הגדולים

## למי מתאים הקורס

הקורס מתאים למי שמעוניינים להרחיב את ידיעותיהם בכל תחומי ההתחדשות העירונית, תמ"א 38, ופינוי בינוי, ליזום לקדם ולנהל פרויקטים נדלניים בתחום, הקורס מקנה כלים מעשיים ליזום, תכנון וביצוע במסגרת תמ"א 38 על היבטיה ומורכבותה. הקניית כלים לניתוח ולבחינת כדאיות כלכלית של פרויקטים במסגרת תמ"א ופינוי בינוי.

## מתכונת הקורס

תוכנית הלימודים הייחודית כוללת קורס בן 15 מפגשים שבועיים בני 4.5 שעות אקדמיות, כל אחד, פעם או פעמיים בשבוע בהתאם למסלול הלימודים.

הקורס כולל ישום מעשי במסגרת מטלות מעשיות וכן הכנת פרויקט גמר.

ביה"ס ליזמות עסקית

## שיעור 1

- מבוא לתמ"א
- רקע תכנוני לתמ"א 38
- רקע משפטי לתמ"א
- סקירה של התכנית כולל השינויים, תיקון 2, תיקון 3

מרצה: רכז אקדמי, אדריכל

## שיעור 2

- תכנון אדריכלי – תמ"א 38 – תוספת
- תכנון אדריכלי – תמ"א 38 – הריסה ובנייה
- מורכבות תכנונית בראי הרשויות המקומיות
- סקירה של פתרונות
- סקירה של תהליך ההיתר ומורכבויותו
- הצגת המטלה המעשית – בחינת פרויקט תמ"א – כלכלית, תכנונית, כדאיות

מרצה: רכז אקדמי, אדריכל

## שיעור 3

- פינוי בינוי בראי התכנון
- יצירת עסקה של פינוי בינוי
- תהליך מימוש התכנית ברשויות השונות

מרצה: רכז אקדמי, אדריכל

## שיעור 4

- תמ"א 38 בראי הרשות המקומית
- עקרונות ומדיניות
- יצירת מסגרת תכנונית תוך ראייה מערכתית להתחדשות עירונית

מרצה: אדריכל עיר

## שיעור 5

- בדיקות משפטיות מקדימות בעסקת תמ"א 38
- דרכים לביצוע התקשרות ראשונית עם דיירים (הסכם 'נו שופ', סכם עקרונות, הסכם "מלא")
- דגשים בעסקת תמ"א 38 (1) – תוספת יחידות דיור על גבי בניין קיים (עיבוי בינוי)
- דגשים בעסקת תמ"א 38 (2) – הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש במקומו
- עקרונות לניהול משא ומתן משפטי
- יפויי כח – חשיבותם ומשמעויותיהם
- ערבויות ובטחונות – סקירת רוחב
- התנאים המתלים לעסקה
- היבטים משפטיים של ליווי פינוי ושעבוד הקרקע לטובת בנק מלווה
- היבטים מיוחדים בפרויקט ללא ליווי פינוי
- הערת האזהרה לטובת היזם והסדרים למחיקתה
- ניתוח משפטי של מנגנוני הפיקוח – מפקח, שמאי, קצב מכירת דירות
- הדייר הסרבן – תביעה למפקח על רישום המקרקעין, תביעה נזיקית
- הפרת ההסכם על ידי הצדדים לו והסעדים המשפטיים

מרצה: עו"ד

## שיעור 6

- תכנון קונסטרוקטיבי – רקע תכנוני – הנדסי
- הצגת עקרונות החיזוק ההנדסי – תקן 413
- הצגת מקרים ופתרונות – תכנון קונסטרוקטיבי – תמ"א 38
- תכנון תמ"א 38 – הריסה ובנייה מחדש

מרצה: מהנדס קונסטרוקציה

## שיעור 7

- תמ"א 38 בראי יזמי - ניתוח פרויקט קונקרטי - יזם
- משא ומתן עם דיירים - עקרונות
- דייר סרבן
- התנהלות חוזית
- כדאיות כלכלית

מרצה: מנכ"ל חברת בנייה ויזמות נדל"ן

## שיעור 8

- מימון בנקאי - עקרונות בנקאיים למימון פרויקטים
- במסגרת תמ"א 38
- ערבויות חוק מכר
- ערבויות למימון בנקאי
- מעורבות הבנק בתהליך

מרצה: רואה חשבון/כלכלן

## שיעור 9

- שיעורי בית - מתגו פרסומית פרויקט תמ"א 38 על כל שלביו, כולל שם, רעיון ללוגו, קונספט ו-USP
- מהו מיתוג? מה-היא חשיבותו לכל מוצר בהתמקדות נדל"נית
- דוגמאות חיוביות/שליליות למיתוג (כולל דוגמאות)
- מה היא הדמיה? (כולל דוגמאות)
- בניה וחשיבות חומרים פרסומיים + בנית קיט מכירה נכון לפרויקט.
- מיתוג ודגשים למשרד מכירות.
- סביבת פרויקט, קהלי יעד, הפרטים הקטנים, חשיבה תלת-מימדית USP

מרצה: מנכ"ל משרד פרסום

## שיעור 10

- ביצוע פרויקט תמ"א 38 - מורכבות בתוספת
- מורכבות הביצוע בהריסה ובנייה מחדש

מרצה: איש ביצוע - חברת בנייה

ביה"ס ליזמות עסקית



## שיעור 11

- ליווי משפטי שוטף של פרויקט בניה
- היבטים משפטיים של התקשרויות עם יועצים, קבלנים ונותני שירותים
- ליווי משפטי של הליכי התכנון, התנגדויות לבקשה להיתר וערר על החלטה הועדה המקומית
- מכירת דירות בפרויקט תמ"א 38 (1)
- מכירת דירות בפרויקט תמ"א 38 (2)
- הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות
- פינוי ובינוי בראי משפטי והסכמי
- עריכת חוזים בעסקת פינוי ובינוי והיבטי מיסוי
- היבטים משפטיים הקשורים במסירת דירות, ליקויי בניה, אחריות לפי חוק המכר (דירות), רכוש משותף וכיו"ב
- תיקון לצו הבית המשותף ויצירת יחידה רישומית נפרדת
- רישום בית משותף

מרצה: עו"ד, מומחה בליווי עסקאות נדל"ן

## שיעור 12

- מיסוי פרויקט תמ"א 38 - בעסקת תמ"א תוספת
- מיסוי פרויקט תמ"א 38 - בעסקת הריסה ובנייה מחדש
- מס שבה, היטל השבחה, מס רכישה וכו'.

מרצה: עו"ד, מומחה למיסוי נדל"ן

## שיעור 13

- מבוא למדיה, סקירת המדיות הרלוונטיות יתרונות, חסרונות, עלויות (הרחבה על מדיה דיגיטאלית)
- דגשים לבניה ועיצוב מודעה (כולל משימה בקבוצות)
- מבוא לעולם הדפוס, אופסט, דיגיטאלי, שילוט.
- בנית תמהיל מדיה לפרויקט (תמחור + גאנט)
- מהו ליד? בנית תסריט שיחת מכירה וניהול לידים.

מרצה: מנכ"ל משרד פרסום

## שיעור 14

- סיור באתר תמ"א 38
  - למידה בשטח - אתר בניה
- מרצה: רכז אקדמי, אדריכל

## שיעור 15

- הצגת מטלות הסטודנטים
- ניתוח העבודות בראי כלכלי, תכנוני, שיווק
- סיכום הקורס
- חלוקת תעודות "בוגר קורס יזמות נדל"ן, תמ"א 38"

מרצה: רכז אקדמי, אדריכל

בית הספר ליזמות עסקית הנו בית הספר היחיד בארץ היוצא מתוך משרד רואי חשבון ומשלב בתוכנית הלימודים פרקטיקה מעשית ומרצים בעלי ניסיון מקצועי רב.

תוכנית הלימודים הנה בפיקוח משרד רואי חשבון מועלם ומועלם, המדורג בין 20 המשרדים הגדולים בארץ ומעסיק כ 60 עובדים בשלוחות המשרד שברמת גן, בכפר סבא ובירושלים.

## מתוך מטרה להקל על היזמים, היזמים המתקבלים לתוכנית הלימודים זכאים להטבות הבאות ללא תשלום נוסף:

- חונכות אישית של רואה חשבון או כלכלן ליזם במשך כל תקופת הלימודים ועוד תקופה של חצי שנה מהקמת העסק, וללא מגבלת שעות. הליווי כולל הכוונה מקצועית באיתור עסקאות נדל"ן, ליווי בניהול מו"מ עם בנק למשכנתאות וסיוע בבחינת הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים בנדל"ן לקראת ההשקעה.
- פתיחת תיק בכל רשויות המס לפעילות הנדל"ן.
- שרותי הנהלת חשבונות ודיווחים חודשיים במשך חצי שנה.
- סיוע בבחינת התכנות פיננסית לפרויקטים בתחום הנדל"ן.
- ליווי היזם בתהליך גיוס הון בנקאי.

בברכה  
YZM - בית הספר ליזמות עסקית

ביה"ס ליזמות עסקית