

המדריך לרכישת דירה בעסקת קבוצת רכישה במיטחון מאן, במצמזום סיכונים וציכונים



איזה כיף לבחור להוריי את המדריך הזה!

בקובץ המושקע והמקצועי שבנינו עבורך,
פירטנו את מכלול הפרטים שחשוב להבין, לזהות ולמפות
בתהליך קניית דירה בקבוצת רכישה.

את הקובץ הנוכחי בנינו במיוחד עבורך
בחרנו לשלב בקובץ רק את המרכיבים המהותיים להצלחה,
ניקינו את כל הרעשים המיותרים,
והסברנו את המונחים המבלבלים,
שכאשר מבינים אותם,
**אפשר להתקדם קדימה בבטחון,
אל עבר דירת החלומות שלכם!**

לאחר קריאת המדריך יהיה לך את כל המידע והביטחון
שיתוו עבורך דרך להצליח ולהגיע לדירה המיוחלת!

יעוץ קטנה וחשובה -

היה לנו חשוב מאוד לפרוס בפניך
את הנקודות שחשובות להצלחת התהליך.
לחלק מהאנשים, התוכן בקובץ הזה
עשוי להרגיש ארוך ורווי בפרטים.
אנו ממליצים לך לקרוא אותו בסבלנות.



כמה חילום מאיננו
לפני שמתחילים!

נעים מאוד!

אנחנו שמשי באום וג'אן גוגנהיים מנהלי חברת טלשיר.
חברת טלשיר הוקמה בשנת 2009 והינה מומחית בייזום,
ארגון וניהול פרויקטים של קבוצות רכישה.
הקמנו את חברת טלשיר לאחר קריירה רבת שנים בעולם
הבנקאי בקבוצת בנק המזרחי בתפקידי ניהול בכירים,
מתוך רצון להביא לעולם קבוצת הרכישה
בשורה משמעותית של ידע וניהול מקצועיים.

אנחנו יודעים לארגן קבוצות רכישה ועושים זאת בהצלחה כבר 15 שנים!

לטלשיר ניסיון וידע רב בניהול מוצלח של קבוצות רכישה
תוך מתן דגש על המרכיבים והשירותים הייחודיים
הנדרשים לאירגון וניהול מוצלח של קבוצת רכישה.

**הפרוייקטים הרבים אותם יזמה, ארגנה וניהלה טלשיר
נבנו ואוכלסו בהצלחה רבה,
תוך עמידה במינימום של תקלות ובמסגרת לו"ז והתקציב.**

נכון לשנת 2024 טלשיר יזמה וניהלה בהצלחה קבוצות
רכישה ברחובות ובמזכרת בתיה בהיקף של כ 700 יח"ד!

במהלך השנים הרבות

ראינו את כל סוגי המתעניינים בקבוצות רכישה:

זוגות צעירים חסרי דיור, משפרי דיור
ומשקיעים צעירים ומבוגרים, זוגות ויחידים.

ראינו רוכשים רבים שהגיעו עם חשש, חוסר ידע
ורתיעה מקבוצות רכישה,
ולאחר שקיבלו מאיתנו את הביטחון, הידע המקצועי
והבנת התהליך של רכישה באמצעות קבוצת רכישה
הבינו את הכדאיות והצליחו לייצר לעצמם
אפשרות רכישת דירה במחיר נמוך ממחיר השוק
והרוויחו את הרווח היזמי של קבלן
שמוכר דירה מקבילה במחיר גבוה באופן משמעותי.

אנחנו יוצאים!

שמעת דברים שגרמו לך להירתע
מלהצטרף לקבוצת רכישה.

לכן, בנינו את הקובץ הזה עבורך, שיסביר וייתן לך
את הכלים המקצועיים להבנת התהליך של רכישת דירה
במסגרת קבוצת רכישה, **ויתן לך את האפשרות**
להרוויח במסגרת זאת את הרווח היזמי של בניית הדירה,
שיכול להגיע ל-500,000 שקלים!!

איך מדריך זה ייצר לך את הדרך להצטרף ולסיים בהצלחה רכישת דירה במסגרת קבוצת רכישה??

- ❏ יהיה לך ביטחון לרכוש דירה בקבוצת רכישה.
- ❏ תהיה לך הבנה מקצועית של התהליך.
- ❏ יהיה לך ידע איך להרוויח סכום משמעותי באמצעות רכישת דירה בקבוצת רכישה ביחס לרכישת דירה מקבלן, סכום שיוכל לשמש אותך להמשך השקעות.
- ❏ יהיה לך מידע להימנע מטעויות נפוצות שאחרים עשו.
- ❏ תהיה לך דרך של התפתחות, גדילה, צמיחה והצלחה.
- ❏ הוא ייצר עבורך הבנה מקצועית של התהליך.
- ❏ הוא ייצר עבורך רווח משמעותי ברכישת הדירה ביחס לרכישת דירה מקבילה מקבלן.
- ❏ הוא יביא לך לכך שיהיה לך כלים לבחינת קבוצת הרכישה. אליה תיבחן ההצטרפות שלך.
- ❏ הוא יאפשר לך להימנע מטעויות שעשו אחרים.
- ❏ הוא יהווה עבורך דרך של התפתחות גדלה צמיחה והצלחה!

5% קדימה! מתחילים!

**אנו מאחלים לך בהצלחה ביישום,
ושרק נמשיך לגדול ולהתפתח!**
שמשי באום, ג'אן גוגנהיים



איך להצליח לרכוש דירה בקבוצת רכישה במיטחון מאן, בצמצום סיכונים וצרכים?

כולנו חולמים על הבית שבו נגדל את ילדינו,
המקום הכיפי המחבק והיפה שבו נשקיע, שבו נארח,
נפגוש חברים קרובים, המקום שבו נרגיש הכי נינוחים.

רכישת דירה הינה פעולה חשובה ומשמעותית בחייו של אדם.
החלטה לרכוש דירה למגורים ו/או השקעה
מהווה צעד משמעותי הדורש חשיבה ותכנון יסודיים.

עליית מחירי הדיור שחווינו בשנים האחרונות
והמציאות הכלכלית הנוכחית הופכת את רכישת הדירה
בישראל 2024 למורכבת ומאתגרת,
ולעיתים נראית כמשהו בלתי מושג.

הדרך האטרקטיבית לרכישת דירה חדשה בישראל הינה רכישה באמצעות "קבוצת רכישה".

רבים שומעים את המונח קבוצת רכישה
אך חוששים לעשות את הצעד
בגלל שיש תחושה שזה נשמע מסוכן ולא בטוח,
או בגלל חוסר ידע והיכרות עם התחום.

במדריך שלפניך נסביר, בצורה פשוטה ומאירת עיניים את המושג "קבוצת רכישה":

◀ נפרט את השלבים לביצוע עסקת רכישה דירה
באמצעות קבוצת רכישה

◀ נפשט את כל התהליך כדי שכל אחת ואחד
יבינו את הדרך לרכישת דירה בצורה זו

◀ ניתן כלים כיצד אפשר לרכוש דירה
באמצעות קבוצת רכישה ולעשות את זה נכון וטוב
בלי טעויות וליהנות מהרווח שגלום ברכישת דירה
באמצעות קבוצת רכישה

**לפניך המדריך השלם לרכישת דירה בעסקת קבוצת רכישה
בביטחון מלא ובצמצום סיכונים ועיכובים**



לפני שאנחנו נכנסים להסבר על קבוצת רכישה
ננסה להבין את דרך הקניה הקלאסית של דירה חדשה
בישראל רכישת דירה מקבלן / יזם.

רכישת דירה מקבלן / יזם:

כשאנו רוכשים דירה חדשה מחברה יזמית, היזם רוכש
את הקרקע באמצעות הון עצמי ומימון מהבנק,
מתכנן את הפרויקט, מקבל היתר בניה ובונה באופן עצמאי
או באמצעות קבלן מבצע את הפרויקט.

היזם חייב להרוויח כסף מהפרויקט אחרת הוא לא יקבל ליווי מהבנק – הרווח הוא בשיעור של 15-25% מעלות הפרויקט.

כשיזם מוכר לך דירה הוא חייב להרוויח עליך את הרווח הזה
אחרת המכירה לא תאושר ע"י הבנק המלווה!
כבטוחה לכספי המכירה היזם נותן לך ערבות לפי חוק המכר.
כל פעולה שתבקש לעשות בדירה תעלה לך כסף -

כי היזם חייב להרוויח.

בנוסף עלות הדירה תהיה צמודה למדד.

כששוק הדירות נמצא בגאות והמחירים כל הזמן עולים
היזם כל הזמן יעלה את מחירי הדירות שלו וכששוק הדירות
יהיה חלש כמו בשנת 2023 ותחילת שנת 2024 -
היזם יעשה מבצעים שונים כגון 20-80 (שלמו 20% בחתימה
והיתרה באיכלוס) או הלוואת קבלן מסובסדת -

**העיקר היזם יעשה מאמץ לשמור על מחיר הדירה שלא ירד,
ואת העלות של המבצעים השונים הוא מגלגל על הלקוח
במקום לתת לו הנחה.**



רכישת דירה בקבוצת רכישה

**בקבוצת רכישה – את או אתה היזם של הפרויקט
ובאים ליהנות מאותו רווח של הקבלן או היזם.**

מכיוון שאי אפשר לבנות דירה בודדת בבניין לבד
וגם מכיון שאין לך את הידע הנדרש להקמת בניין/פרויקט
של דירות עליך להתאגד במסגרת של קבוצת רכישה מסודרת
עם מארגן מקצועי וכך תוכלו ליהנות מאותו הרווח היזמי,
**ולהגיע לדירה במקום איכותי במחיר טוב, זול משמעותית
מדירה מקבילה שמוכר קבלן.**

היתרונות בהצטרפות לקבוצת רכישה מקצועית:

- 1. אני היזם שמרוויח מרכישת הדירה שלי.**
- 2. אני מצליח לרכוש דירה איכותית במחיר נמוך
ממחיר שמוכר קבלן דירה מקבילה.**
- 3. אני מקבל מפרט גבוה משמעותי מדירת קבלן מקבילה
ללא תוספת תשלום.**
- 4. אני מקבל ליווי של פיקוח בנייה מטעמי על הדירה שלי
שהיא נבנית ברמת איכות גבוהה ובהתאם לתקן.**
- 5. אני מקבל ליווי ממארגן ומנהל בעל ניסיון.**
- 6. אני מקבל ליווי של בנק מלווה.**



הצרה חלוקה -

על מנת להבטיח יתרונות אלו
חשוב לקרוא את המשך המדריך על מרכיביו.
**אי הקפדה על האמור במדריך
עלול למסמס יתרונות אלו!**

כעת אנחנו מבינים את ההגדרה המשפטית לקבוצת רכישה:

"קבוצת רכישה הינה קבוצה של יחידים
שמתאגדת באמצעות גורם מארגן
לצורך רכישה משותפת של מגרש
ובניה משותפת של הפרוייקט"





איך עובד בפועל תהליך קבוצת הרכישה:

א. שלב היצירת הקבוצה

1. מתארגנת קבוצה של חברי הקבוצה באמצעות מארגן.
2. כל המצטרפים לקבוצה חותמים על הסכם שיתוף שמסדיר את אופן ההתנהלות של הקבוצה ואופן קבלת ההחלטות.
3. כל חבר שמצטרף לקבוצה מעביר לחשבון הנאמנות את חלקו היחסי בעלות רכישת הקרקע.



ב. שלב רכישת הקרקע

1. חברי הקבוצה חותמים על הסכם רכישת הקרקע.
2. תשלום תמורת הקרקע מועבר למוכר כנגד קבלת הערת אזהרה בטאבו.



ח. נציגות ציירים

1. מיד ובסמוך לרכישת הקרקע ויציאת הקבוצה לדרך מתכנסים חברי הקבוצה לאסיפה כללית – מייסדת.
2. באסיפה זאת יבחרו 5 חברים מהקבוצה לנציגות / ועד של הקבוצה.
3. כל חבר בקבוצה רשאי להציע את עצמו לבחירה לועד.
4. נציגות הקבוצה הינה הגוף המוסמך של הקבוצה לקבלת החלטות, אישור תשלומים והתקשרות עם ספקים ויועצים לקידום הפרויקט.
5. הנציגות תאשר את ההתקשרות עם הפיקוח ההנדסי של הפרויקט, משרד רו"ח שיפקח פיננסית על ההתנהלות הכספית של הפרויקט, מנהל הפרויקט, בנק מלווה, קבלן מבצע וספקים נוספים.
6. הנציגות מתכנסת בתדירות קבוע לקבלת עדכונים מהצוות המקצועי של הקבוצה וקבלת החלטות נדרשות.
7. כל ישיבת נציגות מתועדת בפרוטוקול מסודר המשקף את הדיון וההחלטות שהתקבלו.



ז. המשך - נציגות ציירים

8. כל חבר בקבוצה רשאי להשתתף בישיבת נציגות כמשקיף גם אם אינו חבר נציגות.

9. עדכונים שקיפות והעברת מידע שוטף לחברי הקבוצה הינו נדבך חשוב ומרכזי להתנהלות תקינה של הקבוצה.

10. חברי הקבוצה מקבלים עדכון חודשי מהנציגות, החברה המנהלת, והמפקח ההנדסי - ביחס להתקדמות הפרויקט.

11. אחת לשנה מתכנסים חברי הקבוצה באסיפה כללית לצורך קבלת עדכונים.

12. בנוסף נפתחת קבוצה אינטרנטית למידע ושקיפות על התנהלות הקבוצה.



1. הבנק המלווה מהווה נדבך מרכזי להצלחת פרויקט קבוצת הרכישה החל משלביו הראשוניים ועד לאיכלוס.
2. הבנק מבטיח את תזרים המזומנים של הפרוייקט עד לסיומו ומעורב בכל החלטה ושחרור כספים.
3. בהתאם להנחיות הבנק המלווה מחוייב כל חבר בקבוצה להפקיד הון עצמי בהתאם להגדרתו של החבר ברשויות המס לעניין תשלום מס רכישה כ"דירת יחיד" או "כמשקיע".
4. ההון העצמי הנדרש הינו כ 35% לחבר בעל סטטוס של דירת יחיד ועד 50% למשקיע.
5. הבנק מאשר מסגרות אשראי לחברי הקבוצה בהתאם ליכולת ההחזר האישית שנבחנת בהתאם לקריטריון הבנקאי.
6. כדי להבטיח את תזרים המזומנים של הפרוייקט עד לסיומו וכדי שהפרוייקט לא יתקע כתוצאה מעיכובים בגביית כספים, מחוייבים כל חברי הקבוצה לפתוח מסגרות אשראי בבנק המלווה.
7. הבנק מאפשר לחברים בכל גביה של כספים לשלם את התשלום מהון עצמי וככל והתשלום לא בוצע מהון עצמי תחוייב מסגרת האשראי בהתאם.
8. התשלום לבנק המלווה הינו תשלום ע"ח ריבית בלבד (גרייס של תשלום הקרן) ורק ביחס לאשראי שנלקח בפועל.
9. עם סיום הפרוייקט ניתן למחזר את האשראי שבוצע למשכנתא בבנק המלווה או בכל בנק אחר.
10. חברים שלא מימשו אשראי יקבלו מהבנק החרגה מהשיעבוד הבנקאי.

ה. הייצוב

1. גורמי המקצוע הכוללים את האדריכל, המפקח ההנדסי והיועצים מקדמים את היתר הבניה מול הוועדה המקומית.
2. לאחר שבקשת ההיתר נבחנת ע"י הוועדה המקומית מוציאה הוועדה פרוטוקול הכולל רשימה של טופס טיולים שהשלמתו תקנה לקבוצה את היתר הבניה בכפוף לתשלום אגרות הבניה.



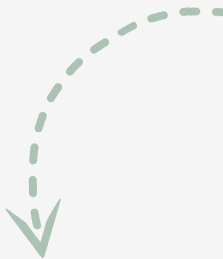
ו. קבלת המכרז

1. הקבלן המבצע נבחר בהליך מסודר של מכרז קבלנים
2. הקבלן שיבחר אינו הקבלן שיתן את ההצעה הנמוכה ביותר אלא שקלול גובה הצעת המחיר, איתנותו הכלכלית של הקבלן, וניסיונו.
3. ההסכם שנחתם עם הקבלן המבצע הינו הסכם פאושאלי (עד מפתח כולל תקופת הבדק) וכולל את התחייבויות הקבלן והבטוחות אותם יתן הקבלן להבטחת עמידתו בהתחייבויותיו ע"פ ההסכם.
4. בתקופת הבניה ניתן לעשות תכנון פנימי ושינויים מול מחלקת שינויי הדיירים של הקבלן. עלויות שינויים אלו מוסדרות בהסכם שחותמת הקבוצה עם הקבלן.
5. בתקופת הבניה בוחרים החברים את הכלים הסניטארים, ריצופים ודלתות, מטבח וכדו' בהתאם לספקים שנסגרו בהסכם עם הקבלן המבצע.



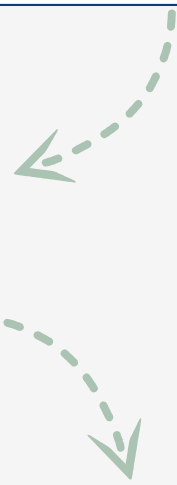
התארגנות הקבוצה:

מתארגנת קבוצה
של חברים
באמצעות מארגן



חתימה על הסכם שיתוף:

כל החברים שהצטרפו לקבוצה
חותמים על הסכם שיתוף.
הסכם שיתוף הינו הסכם שמסדיר את
התנהלות הקבוצה בהקשר לזכויות והחובות
ומעגן את הזכויות של המצטרף לקבוצה
בקשר ליחידת הדיור אותה בחר לרכוש



כל מצטרף לקבוצה
מעביר את חלקו היחסי
בעלויות הקרקע
לחשבון נאמנות

רוכשים את הקרקע במשותף

חותמים על הסכם רכישת הקרקע
משלמים את עלות הקרקע וכל אחד מחברי
הקבוצה מקבל הערת אזהרה בטאבו



מתכנסים לאסיפה כללית מייסדת –

ובוחרים נציגות דיירים

הקבוצה תמשיך ותתכנס במסגרת האסיפה כללית במועדים קבועים לצורך קבלת עדכונים וככל הצורך לקבלת החלטות



נציגות הדיירים הינה הגוף המוסמך של הקבוצה לקבלת ההחלטות, להתקשרות עם גורמים מקצועיים ולאישור תשלומים



הנציגות מתקשרת בהסכמים

עם גורמי מקצוע רלוונטיים

כולל חברת ניהול, פיקוח הנדסי, רו"ח ובנק מלווה



הנציגות מקבלת החלטה על התקשרות עם בנק מלווה

הבנק המלווה הינו נדבך מרכזי להצלחת הפרויקט משלביו הראשוניים ועד איכלוס הדירות הבנק מבטיח את תזרים המזומנים של הפרויקט ומעורב עד לגמר בכל החלטה ושחרור כספים



גורמי המקצוע מקדמים את היתר הבניה סוגרים את הליווי הבנקאי – ומוציאים מכרז לקבלן ביצוע

הסכם ביצוע עם קבלן:

הקבוצה מתקשרת בהסכם לביצוע הבניה עם חברה קבלנית שאושרה ע"י הבנק המלווה בהסכם לביצוע הבנייה עד מפתח כולל תקופת בדק

בתקופת הבניה ניתן לעשות

תיכנון פנימי ושינויים

מול מחלקת השינויים של הקבלן. בוחרים את הכלים הסניטרים, ריצופים, דלתות, מטבח

הנציגות מתכנסת

בתדירות קבועה

לצורך קבלת עדכונים מהצוות המקצועי של הקבוצה

נפתחת קבוצה

אינטרנטית למידע

ושקיפות על התנהלות הקבוצה, פעם בחודש יוצא עדכון מטעם החברה, מנהלת הפיקוח ההנדסי והנציגות

עדכונים, שקיפות והעברת המידע ביחס להתנהלות הפרויקט ברמה ההנדסית וברמת הכספים הינם נדבך חשוב ומרכזי בהתנהלות הקבוצה

עקציר התהליך של הקמת פרויקט אמסגרת קבוצת רכישת -

מתארגנים במסגרת של קבוצה



חותמים על הסכם שיתוף



רוכשים את הקרקע



בוחרים ניהול לקבוצה



מתחילים לבנות את הבניין



במהלך התקופה נפגשים לישיבות קבוצה



נפתחת קבוצת עדכונים שבה מקבלים

את כל המידע על התקדמות הבניה



נבחרים בעלי מקצוע

לכל הנושאים השונים בבניה



לאורך כל התקופה מתכנסים חברי הנציגות

לקבל החלטות



בדק



קבלת מפתח

מהן הנקודות שיש לבדוק לפני הצטרפות לקבוצת רכישה:

הנקודות המפורטות מטה צריכות להוות
רשימת קריטריונים לבחינה האם הקבוצה
שאני רוצה להצטרף אליה מתאימה לי.



**לא מצטרפים לקבוצת רכישה
שאינה עומדת בקריטריונים אלו.**

1. מי המארגן

**מי המארגן? מה ניסיונו בתחום? האם קיימים
פרויקטים קודמים שאורגנו על ידו והחלו להיבנות?
האם כבר אוכלסו פרויקטים בקבוצות
שאורגנו ע"י אותו המארגן?**

אנו ממליצים להיכנס לאתר של החברה המארגנת,
לבדוק מי העומדים בראשה, להבין מה הרקע שלהם.
לשאול שאלות לגבי הפרויקטים שכבר בנו, לקבל ביטחון
מלא באנשים שיובילו את הארגון של הפרויקט
עד לסיומו המוצלח.

מהן הנקודות שיש לבדוק לפני הצטרפות לקבוצת רכישה:

2. האם קיים דוח 'ס'

דוח "0" הינו דוח שמבוצע ע"י שמאי מקרקעין, המוכר במערכת הבנקאית, הבודק וסוקר בהרחבה, מנקודת ראות כלכלית/פיננסית את תאור הפרויקט, זכויות הבניה, אומדן עלות כוללת של הפרויקט, תוך חלוקה יחסית של העלות ביחס לכל יחידה ויחידה בהתאם לתוכניות הרעיוניות.

הערה: יש לזכור כי אמדן עלות היחידה הינו הערכה בלבד ולכן חשוב שדוח ה-"0" יערך ע"י שמאי מוכר ובעל ניסיון מוכר בתחומו.

3. מי עו"ד של הפרויקט?

קיימת חשיבות רבה לניסיון של המלווה המשפטי של הפרויקט. **יש לוודא שמדובר בבעל ניסיון בתחומו.** יש להבין כמה פרויקטים דומים ביצע עו"ד הזה? מה רמת האמינות של עו"ד הנ"ל?

מהן הנקודות שיש לבדוק לפני הצטרפות לקבוצת רכישה:

4. האם יש תביע (תוכנית כספ) מאושרת?

יש לבדוק ולקבל מידע האם מספר היחידות הינו בהתאם לתב"ע מאושרת או שיש צורך בתב"ע חדשה כדי לבנות את הפרויקט, מצב זה יכול לעכב את בניית הפרויקט.

5. האם יש ליווי כספי לפרויקט?

כל פרויקט מוצלח חייב להיות מלווה על ידי בנק מוכר שמבין ויש לו ניסון בליווי קבוצות רכישה. מטרת הליווי הבנקאי הינה הבטחת יכולת חברי הקבוצה לקבלת מימון לפרויקט. מטרת קבלת המימון הינו הבטחת מסגרת תזרימית לכל שלבי הפרויקט מראש, ומאידך קבלת מימון אישי להשלמת עלות היחידה מעבר להון העצמי שהוגדר. חשוב להדגיש כי ליווי בנקאי לפרויקט ע"י בנק למשכנתאות מבטיח את היכולת הכלכלית של הקבוצה לסיום מוצלח של הפרויקט.

מהן הנקודות שיש לבדוק לפני הצטרפות לקבוצת רכישה:

6. להבין מהו התהליך המקסימלי שצריך מלא חבר

כל חברי הקבוצה מחוייבים לפתוח תיק משכנתא בבנק המלווה בגובה ההפרש בין ההון העצמי שהושקע ע"י החבר עד גובה עלות היחידה. חבר קבוצה שלא אושר ע"י הבנק יוחלף בחבר אחר. **יש לוודא שהמארגנים קבלו בעבר ליווי בנקאי לפרויקט ושפרויקט זה יקבל ליווי בנקאי מלא לקבוצת הרכישה.**

7. האם יש חזית של קבלן מכ38?

חשוב לציין כי חוק המכר שחל על דירות שנקנות מקבלן ומגן בין השאר על ליקויים כתוצאה מבניה לקויה לא חל במקרה של קבוצת רכישה. **ולכן חשוב לוודא כי במסגרת ההסכם עם הקבלן מבצע (הסכם עד המפתח) נותן הקבלן אחריות זו וכן ערבות ביצוע להבטחת התחייבות הקבלן.**

הערה: מכיוון שבשלב חתימה וכניסה לקבוצת רכישה עדיין אין קבלן מבצע, יש לוודא ולבדוק התנהלות הקבוצה בפרויקטים קודמים.

8. האם יש התחייבות למחיר הסופי?

בקבוצת רכישה אסור למארגן להתחייב בפני אף אחד מחברי הקבוצה למחיר הכולל של דירה. כמו כן, אסור להתחייב למפרט הטכני הסופי של הדירה.

במקרה ומארגן קבוצת רכישה מתחייב למפרט ו/או למחיר סופי, צריכה להידלק "נורת אזהרה".

יש לקחת בחשבון כי מדובר באומדן עלות בהתאם לתוכנית רעיונית ויתכנו שינויים בעלות. כדי לוודא את אמינות אומדן העלויות יש לבדוק התנהלות המארגן בפרויקטים קודמים והאם הוכן דוח ה-"0" ע"י שמאי מקרקעין מוכר (ראה סעיף 2 לעיל).

9. מי המפקח ההנדסי הינו ניהול כל ההיבטים המקצועיים הקשורים בבניה. החל משלב הכנת מכרז הקבלן ועד לפיקוח צמוד במהלך הבניה ואישור חשבונות לקבלן המבצע.

תפקיד המפקח ההנדסי הינו ניהול כל ההיבטים המקצועיים הקשורים בבניה. החל משלב הכנת מכרז הקבלן ועד לפיקוח צמוד במהלך הבניה ואישור חשבונות לקבלן המבצע.

10. מי המפקח הפיננסי של הפרויקט

ניהול חשבונות הפרויקט ע"י רו"ח חיצוני הינו קריטי התנהלות התקינה של הפרויקט. **יש לוודא כי הניהול הכספי של הפרויקט מבוצע ע"י רו"ח חיצוני אובייקטיבי בעל ניסיון בתחום.**

11. שקיפות

להתנהלות תקינה של הפרויקט במסגרת קבוצת רכישה יש צורך בשקיפות ברמת עדכונים, חשבונות וכל מידע רלוונטי. יש לוודא ביחס לפרויקטים קודמים של המארגן, קיומה של שקיפות מלאה הניתנת לחברי הקבוצה בכל שלב משלבי הפרויקט.



לסיכום -

אנחנו מקווים שהגעת לכאן!

אנחנו מעריכים אותך מאוד על קריאת המדריך החשוב הזה.
על המחויבות להבין את תהליך קבוצת הרכישה לעומק,
לחקור, ללמוד, להשקיע, ולהצליח לרכוש דירה בישראל.

כעת יש לפניך את כל התהליך המלא,

עד לרכישת הדירה בקבוצת רכישה.

יש לך סדר בראש לכל הפעולות שיש בדרך לדירה המיוחלת.

ראית במדריך המפורט שרכישת דירה

באמצעות קבוצת רכישה הינה אפשרית

ואפילו ניתן להבין ולדעת איך להחליט נכון -

ולבחור את קבוצת הרכישה אליה אנחנו מצטרפים!

רכישת דירה בקבוצת רכישה מתאימה לאנשים עם חזון,

אנשים שחשוב להם להרוויח כסף!

רכישת דירה באמצעות קבוצת רכישה הינה אופציה שחייבת

לשבת "על השולחן" בפני כל רוכש דירה, ולא משנה אם זו

הדירה הראשונה שלך או שאני משפר דיור או משקיע!

חשוב להצטרף לקבוצה שעומדת בקריטריונים הכתובים

במדריך זה, ואנחנו גאים לספר שקבוצות הרכישה

של טלשיר עומדות בקריטריונים אלו מזה 15 שנים!

אנחנו מזמינים אותך להצטרף לאחת מהקבוצות

שמארגנת טלשיר בימים אלו.

האמור אינו מהווה ייעוץ משפטי ואינו תחליף לייעוץ משפטי פרטני.

כמה מילים עליו -

טלשיר הינה חברה המתמחה בארגון וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן במסגרת קבוצות רכישה.

משנת 2009, טלשיר הקימה, ניהלה וסיימה בהצלחה פרויקטים במסגרת קבוצת רכישה.

טלשיר הוקמה ע"י שמשון באום ששימש כסמנכ"ל אשראי של בנק אדנים למשכנתאות מקבוצת מזרחי-טפחות ומנהל תחום האשראי וג'אן הנרי גוגנהיים ששימש כמנהל מרחב ירושלים ותחום תושבי חוץ, בבנק אדנים.

הנה כמה מן הפרויקטים שלנו:



בימים אלו מגבשת טלשיר קבוצת רכישה חדשה!

לפרטים ולתיאום מועד לפגישה ניתן להתקשר ל 5858*

או בהשארת פרטים באתר של טלשיר www.talshir.net

א/כ"י היסוד של אלשיך היום -

• ליווי אישי

העובדה כי טלשיר מלווה את הפרויקט בכל שלביו החל מגיבוש הקבוצה ועד לקבלת המפתח, מאפשרת לנו להתאים את המוצר הייחודי שלנו לדרישות הלקוח תוך ליווי אישי ומקצועי.

• שקיפות ואמינות

עדכון ושיתוף לקוחותינו בכל שלב משלבי הפרויקט, משלב ארגון הפרויקט תוך ליווי בגורמים בנקאיים, הנדסיים ופיננסיים מהחברות והגופים המובילים בתחומם בארץ, כולל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט בו ניתן לקבל עדכונים "אונליין".

• איכות ומקצועיות

אנו יוזמים ומארגנים פרויקטים איכותיים לבניה למגורים במסגרת קבוצות רכישה, הכוללים פיקוח הנדסי ופיננסי צמוד, עם סגנון אדריכלי ייחודי אשר יחדיו יוצרים ללקוח חווית מגורים ייחודית ומרגשת.

• מחירים אטרקטיביים

העובדה כי ייזום הפרויקט נעשה באמצעות רכישה ובניה במסגרת קבוצת רכישה, מאפשרת בניה איכותית באזורי ביקוש, במחירים אטרקטיביים לעומת עלות מקבילה מחברה קבלנית.

• קשרי לקוחות

טלשיר גאה ביחסיה הקרובים עם לקוחותיה אותם היא מלווה באופן אישי מרגע חתימה ועד ואף שנים רבות לאחר מסירת הנכס, תוך דאגה ואכפתיות.