



קורס תמ"א 38

סילבוס

2018

תוכן עניינים

- 2 _____ רקע מועדון הנדל"ן של האו"פ
- 3 _____ רקע קבוצת נדלניסט
- 4 _____ סגל המרצים
- 6 _____ תכנית הלימודים

ARTISAN



גנים בכפר



Casa Bella



מועדון הנדל"ן של האוניברסיטה הפתוחה

**אגודת הסטודנטיות והסטודנטים
של האוניברסיטה הפתוחה**
إتحاد الطالبات والطلاب في الجامعة المفتوحة
Open University Students Union



מועדון הנדל"ן של האוניברסיטה הפתוחה הינו מועדון יזמות לסטודנטים בתחום הנדל"ן. המועדון, שהוקם על ידי סטודנטים של האוניברסיטה ובשיתוף אגודת הסטודנטים, נוסד תחת החזון לפיתוח חשיבה יזמית, כלכלית ועצמאית בקרב צעירים בארץ.

המועדון פועל להנגשת עולם הנדל"ן ושואף להוות חלוץ מרכזי בהכשרת דור יזמי המחר וזאת דווקא בגלל האתגרים המורכבים העומדים בפניהם.

- המועדון פועל בשיתוף פעולה עם יזמים מובילים בתחום
- המועדון מרכז בתוכו אנשים שונים ומגוונים להם תחום עניין משותף ומהווה קרקע פוריה לצמיחת קשרים עסקיים
- שאיפה לשילוב חברי המועדון כמתמחים במיזמי נדל"ן קיימים

כחלק מפעילות המועדון ובמטרה לעודד שילובם של הסטודנטים בשוק הנדל"ן ההולך ומתפתח, אנו מקיימים שיתופי פעולה עם מיטב הספקים בתחום במטרה להנגיש את לימודי הנדל"ן במחירים מסובסדים לסטודנטים.

היתרונות שלנו:

- ✓ קורס בסטנדרנט אקדמי
- ✓ קבלת תעודה ממועדון הנדל"ן של האוניברסיטה הפתוחה וקבוצת נדלניסט
- ✓ לימוד בקמפוסים הנגישים והמצויים של האוניברסיטה הפתוחה
- ✓ מחיר מסובסד לסטודנטים של האוניברסיטה הפתוחה ולחברי מועדון הנדל"ן



קבוצת נדלניסט פועלת בתחום הנדל"ן משנת 2007 והינה מותג ישראלי רשום

קבוצת נדלניסט פעילה בתחום לימודי הנדל"ן זה למעלה מעשור, בין היתר באמצעות המרכז ללימודי נדל"ן שבבעלותה.

כמו כן, הקבוצה פועלת בתחום יזמות פרויקטים בנדל"ן, תוך מתן דגש והתמחות בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. הקבוצה עוסקת בשיווק פרויקטים בנדל"ן ומפעילה זיכיונות לשיווק נדל"ן ברחבי הארץ. בדגש על כוח אדם מקצועי ואיכותי, היכרות ופיתוח מומחיות במגוון אזורים בארץ ויכולת לספק מענה מידי, יעיל ומועיל ללקוחותינו.

במסגרת פעילות הקבוצה, זוהי השנה השלישית שאנו מפעילים את בית הספר לנדל"ן של קבוצת נדלניסט, באמצעותו אנו שואפים להכשיר את טובי יועצי הנדל"ן בעסקאות מקרקעין ויזמים בתחום הנדל"ן.

שיטת הלימוד שלנו כוללת יישום החומר התיאורטי הנלמד בפרקטיקה, באופן מעשי, תוך פיקוח והכוונה צמודה של מנחי הקורסים. צוות ההוראה שלנו מורכב ממרצים מקצועיים בעלי ההכשרה הגבוהה ביותר בתחומם, ביניהם שמאי מקרקעין, עורכי דין, רואי חשבון, יועצי מס, מנכ"לים של חברות נדל"ן מצליחות ועוד, אשר מלווים את הסטודנטים בצעדיהם הראשונים בעולם הנדל"ן.

הגשמת ייעודנו הינו "מתן ההכשרה הטובה והמקצועית ביותר לסטודנט". ברוח זו אנו פועלים, תוך שילוב הידע המקצועי שלנו ויחד עם הגישה האישית, אשר מעמידה את הסטודנט במרכז. אתר הבית של המרכז ללימודי נדל"ן – www.nadlanist-group.co.il

במגוון הקורסים שאנו מעבירים ניתן למצוא: קורס התחדשות עירונית ותמ"א 38, קורס שער לעולם הנדל"ן, קורס יזמות והשקעות ועוד...

מעבר להכשרה המקצועית והפרקטית שאנו מעניקים לסטודנטים, אנו דואגים להמשיך וללוות אתכם בצעדיכם הראשונים בשוק הנדל"ן. בין היתר, אנו מעמידים לרשות בוגרינו את שירותי יחידת ההשמה שלנו וכן מציעים מסגרת של גיוס ועתודה ניהולית למתאימים.

קורס התחדשות עירונית – לאחרונה, תחום ההתחדשות העירונית פרץ לתודעת הציבור ובהתאם לכך, אנו עדים לעליה ניכרת במתעניינים לקורס זה. לפיכך פנינו להרחבת פעילות לימודי ההתחדשות העירונית, במטרה לתת מענה לביקוש ההולך וגדל. הקורס שבנינו בתחום התחדשות עירונית הינו המקיף ביותר מבין הקורסים הדומים הקיימים בשוק כיום. הקורס מכשיר כל סטודנט (בין אם בעל ניסיון בתחום ובין אם לאו) לעבודה מידית בתחום, כבר לאחר השיעור האחרון. בקורס לוקחים חלק מגוון רחב של גורמי חוץ, בעלי מקצוע מהמוכשרים והמבוקשים בתחום, המעניקים לסטודנטים היכרות עם התוכן המקצועי והדינמיקה הנדרשת בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית, כל אחד בתחומו הוא.



דדי חממה- יזם

דדי הינו יזם בתחום תמ"א 38 והתחדשות עירונית, בעל ניסיון מקצועי עתיר שנים בתחום הנדל"ן.

- ראש תחום התחדשות עירונית בחברת CMA projects בעלים (ומייסד) של חברת "קבוצת נדלניסט"
- העוסקת ביזמות של פרויקטים בהתחדשות עירונית.
- מרצה ומרכז קורסים בתחום הנדל"ן במגוון תחומים, כגון: התחדשות עירונית, יזמות, שיווק נדל"ן, ועוד.
- בוגר לימודי שמאות מקרקעין של המכללה למנהל ובוגר תואר ראשון בהצטיינות בניהול וכלכלה האוניברסיטה הפתוחה.

גיל כספי - אדריכל

לגיל ניסיון עשיר בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית וכיום נמנה בין האדריכלים המקצועיים והמומחים בתחום. משרד כספי אדריכלים – הינו עסק משפחתי הפועל כבר למעלה מ-40 שנה. המשרד ידוע בזכות הניסיון הרב שרכש במהלך השנים במגוון רחב של פרויקטים, בארץ ובח"ל, ביניהם בנייה רוויה, פרויקטים מסוג תמ"א 38, מבני מגורים, משרדים ותעשיה.



דרור בר-לב – שמאי מקרקעין

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל, מומחה בתחום הערכות שווי נכסים ועריכת דו"ח כלכליות לנכסים. דרור מכין דוחות כלכליות לבנקים בעבור ליווי בנקאי של פרויקטים מסוג תמ"א 38. בנוסף, הינו מומחה בתחום מיסוי מקרקעין.

אבי זיו הכהן – עו"ד מקרקעין

הינו עו"ד מומחה בתחום הנדל"ן. למוני ידע וניסיון רב בחוזים מסוג תמ"א 38, אותם הוא עורך באופן יומי במסגרת עבודתו. מוני מייצג יזמים ודיירים בתחום בעסקאות מסוג תמ"א 38 והתחדשות עירונית.





אלעד שוורץ – רפרנט תמ"א 38 ברשויות מקומיות שונות
הנדסאי אדריכלות ועיצוב פנים, בוגר מכללת שנקר. עובד בחברת "פורום שרת 99", בבעלות והנהלת האדריכלית רותי שרת, המספקת שירותי ייעוץ מגוונים בתחום התכנון והבניה, בעיקר לרשויות מקומיות וגם לגורמים פרטיים. משמש מזה מספר שנים כרפרנט ואחראי תחום תמ"א 38 במספר רשויות מקומיות באזור המרכז.

אביב קרמר – מפקח הנדסי
מפקח הנדסי בחברת "וקסמן גוברין שטרן" בעיר חריש. בעל ניסיון עשיר הכולל ביצוע פרויקטים שונים הכוללים שימור ותמ"א 38 בערים תל-אביב ויפו בתפקיד מנהל עבודה בחברה קבלנית המתמחה בשימור וחיזוק מבנים וכן בתמ"א 38.



יהודה חילקו – מנהל רישוי
מר יהודה חילקו מנהל רישוי של פרויקטים רבים לבניה בעיר פתח תקווה, בעיקרם פרויקטים מסוג תמ"א 38 והתחדשות עירונית. ליהודה ידע וניסיון רב בהתנהלות מול הרשויות המקומיות ומול וועדות התכנון והינו מומחה בהוצאת היתרי בניה וטפסי אכלוס ביעילות המרבית.

דניאל הר-כסף – מומחה בגיוסי הון ומימון עסקאות נדל"ן בעל ניסיון רב בייזום ומימון עסקאות נדל"ן למגורים ועסקאות מסוג תמ"א 38 ופינוי בינוי. שותף ובעלים לשעבר בחברת אדמות, אשר יזמה פרויקטי תמ"א 38 בק.אונז, ר"ג ות"א. שותף להקמה וניהול של מספר קרנות למימון עסקאות תמ"א 38 ופרויקטים אחרים, כגון: קרן וולת'סטון, קרן דייברגון. ממקימי פורום הצעירים של מרכז הבניה הישראלי.



בני רוגת – מומחה במיומנויות השפעה ותקשורת מרצה ויועץ ב"מעוף הדרכה" מלווה מנהלים בכירים במשק בתחומי ניהול המכירות והשירות. בעל תואר שני בייעוץ ארגוני מטעם אוניברסיטת ת"א.

קורס התחדשות עירונית - תמ"א 38

מטרות הקורס

הכשרת הסטודנט לעבודה כיום ומנהל פרויקטים בתחום התחדשות עירונית. במסגרת הקורס ירכוש הסטודנט את כל הידע והכלים הדרושים לו בכניסתו לתחום מתפתח זה. עיקרי התכנית:

הכרת תכנית מתאר ארצית מספר 38, על כל תיקוניה.

הבנת התהליך המלא, על כל שלביו בביצוע פרויקט מסוג זה.

הקורס פונה ליזמים ולמשקיעים כאחד, המעוניינים ללמוד תחום זה באופן מקצועי ומקיף ע"מ לדעת לזהות את העסקה הנכונה והרווחית ביותר בעבורם ולהוציאה לפועל. השיטה:

בסוף כל מפגש יקבל הסטודנט מספר משימות שטח עפ"י החומר הנלמד, כגון: בדיקת תיק בניין ברשות המקומית, הוצאת נסח, צו ותקנון מהטאבו והסקת מסקנותיו מהלימוד התיאורטי והעבודה המעשית.

בסיום הקורס יקבל כל סטודנט תעודת יום נדל"ן ומנהל פרויקטים של התחדשות עירונית מטעם מועדון הנדל"ן של האוניברסיטה הפתוחה וקבוצת נדלניסט.

לוחות זמנים

14 מפגשים - יום בשבוע במשך 14 שבועות. 4 שעות אקדמאיות לכל מפגש. סה"כ 56 שעות אקדמאיות.

סילבוס

- שיעור 1 – מרצה: דדי חממה
 - ✓ וועדות התכנון וסמכויותיהן
 - ✓ קריאת גרמושקה
 - ✓ הליך הגשת תכנית
 - ✓ ועדות ערר
 - ✓ זיהוי קרקע ע"י גוש וחלקה
 - ✓ מושגים בתכנית- קן בניין קו מגרש אחוזי בניה:
 - בדיקת זכויות בניה והיתכנות מימוש עפ"י תכניות בניה ברשות המקומית
 - חישוב אחוזי בניה
 - חישוב מספר יחידות מותרות לבניה

- שיעור 2 – מרצה: דדי חממה
 - ✓ מערכת GIS – איך ניתן ללמוד על הפקעות ועל קווי בנין
 - ✓ סוגי נסחי טאבו – מרוכז, היסטורי, רגיל
 - ✓ מידע מהותי שניתן ללמוד מהנסח
 - ✓ תקנון בית משותף
 - ✓ תשריט בית משותף
 - ✓ כיצד נולדה תכנית תמ"א 38 ולאילו מטרות
 - ✓ הרעיון המדיני מאחורי התכנית
 - ✓ תיקונים לתכנית: תיקון 1, תיקון 2, תיקון 3, תיקון 3א
 - ✓ שיקול דעת הוועדה המקומית
 - ✓ תמריצים לדיירים
 - ✓ הרוב הדרוש
 - ✓ הבדלים בין תמ"א חיזוק לבין תמ"א הריסה
 - ✓ תנאים מקדימים לביצוע פרויקט
 - ✓ מפקח על הבתים המשותפים
- שיעור 3 – מרצה: דדי חממה
 - ✓ הלכה למעשה תמ"א 38
 - ✓ בחירת הכובע היזמי
 - ✓ רמת הכנסה מול רמת סיכון
 - ✓ איתור בניינים מתאימים
 - ✓ כתיבת הצעה לדיירים
 - ✓ סיור וירטואלי
 - ✓ קבלת עשרת השלבים לביצוע פרויקט מוצלח
- שיעור 4 – מרצה: מהנדס רישוי תמ"א 38 ברשות המקומית – עמית פוני
 - ✓ איזה מידע ניתן לקבל ממהנדס רישוי ברשות המקומית
 - ✓ מה הן דרישות הרשויות לפתיחת תיק
 - ✓ תנאים לדיון בוועדה המקומית
 - ✓ איך מכינים תיק לוועדה המקומית
 - ✓ מי הם חברי הוועדה המקומית
 - ✓ מועדי פרסום הפקדה
 - ✓ מה עושים לאחר קבלת החלטת וועדה
 - ✓ סדר פעולות אחרי קבלת היתר ולפני תחילת בניה
 - ✓ מי עובד מול הרשות לקידום התכנית? יזם אדריכל מהנדס

- שיעור 5 – מרצה: אדריכל – גיל כספי
 - ✓ תפקידי האדריכל בפרויקט – מתכנן ומנהל
 - ✓ סוגי מבנים
 - ✓ הגבלות תכנוניות בתמ"א 38, קווי בניין
 - ✓ מוקשים תכנוניים ופתרונות יצירתיים
 - ✓ זכויות בניה – תמ"א תב"ע ומה שביניהן
 - ✓ שלבי העבודה עם האדריכל – בדיקות לפני כניסה לפרויקט, התנהלות שוטפת
 - ✓ רשויות מקומיות והזיקה לעבודת האדריכל
 - ✓ מקרים מיוחדים ומקרי קצה
 - ✓ יעצים מקצועיים ועבודתם
- שיעור 6 – מרצה: מפקח הנדסי – אביב קרמר
 - ✓ תפקיד המהנדס בפרויקט
 - ✓ כיצד מחזקים בניין קיים?
 - ✓ כיצד בניין ישן לא קורס כאשר מוסיפים לו 3 קומות?
 - ✓ חישובים סטטיים – עפ"י מה נקבעים ואיך בודקים התאמה לבניין
 - ✓ בדיקות מהנדס חיצוני של הרשות המקומית
 - ✓ מכרז קבלנים
 - ✓ חשיבות הפיקוח באתרי בניה – מי מפקח, על מי ולמה
 - ✓ המשולש הקדוש בבניה: איכות הבניה, עמידה בתקציב, עמידה בלוח
 - ✓ דו"ח פיקוח ליזם – מה הוא כולל
- שיעור 7 – מרצה: שמאי מקרקעין – דרור בר-לב
 - ✓ ליווי בנקאי – מה זה, מה היתרונות ליזם ולרוכשים
 - ✓ דרישות הבנק למתן ליווי בנקאי
 - ✓ דו"ח שמאי – מה הוא כולל ומה משמעותו
 - ✓ דוגמא לדו"ח שמאי מקרקעין מפורט
 - ✓ קריאת דו"ח שמאי
- שיעור 8 – מרצה: שמאי מקרקעין – דרור בר-לב
 - ✓ דוגמא לדו"ח ראשוני לעבודה
 - ✓ תרגול איסוף נתונים לדו"ח כלכליות
 - ✓ תרגול – הקמת דו"ח לחיזוק בניין
 - ✓ תרגול הקמת דו"ח להריסה ובניה

- שיעור 9 – מרצה: עו"ד – אלון אבקסיס (הרצוג פוקס נאמן)
 - ✓ הסכם SHOP NO
 - ✓ חוק המאכרים (מארגני חתימות)
 - ✓ טיפול משפטי בדיירים סרבנים הליך פסיקות ומגמות משפטיות
 - ✓ 17 סעיפים משפטיים שאסור ליזם לוותר עליהם

- שיעור 10 – מרצה: עו"ד מקרקעין – אבי זיו הכהן
 - ✓ בדיקות משפטיות – רשם המקרקעין
 - ✓ מידע משפטי על הנכס
 - ✓ מקרקעין מוסדרים
 - ✓ תפקיד עו"ד בעסקה – חוק המקרקעין
 - ✓ 3 סוגי הסכמים – יתרונות וחסרונות
 - ✓ הסכם מול דיירים – מה הוא כולל, סכנות ומוקשים, ניווד זכויות, זכויות נוספות
 - ✓ ערבויות – ערבות ביצוע, ערבות פוחתת, ערבות בדק, ערבות מיסים, ערבות רישום בית משותף. היכן הכסף נמצא ומתי משתחרר
 - ✓ יחידה רישומית – מה היא, מתי רושמים את הדירות החדשות, טיפים
 - ✓ מכירת דירות – חוק מכר דירות, חובות היזם
 - ✓ פתיחת חברה – מה המשמעויות וההבדלים בין חברה לעוסק פרטי, מקרים ותגובות
 - ✓ עמלות ותנאי תשלום
 - ✓ מיסוי מקרקעין – מס שבח ומס רכישה
 - ✓ היבטים נוספים של מיסוי עסקאות תמ"א

- שיעור 11 – מרצה: יועץ מימון ומייסד קרנות מימון – דניאל הרכספ
 - ✓ מה הם שלושת האפשרויות הקיימות **ליזם ללא כסף** להוציא פרויקט לפועל
 - ✓ איך מגייסים כסף לפרויקט תמ"א?
 - ✓ אפשרויות מימון חוץ בנקאיות
 - ✓ אפשרויות מימון בנקאיות
 - ✓ מהי הלוואה בערבות מדינה
 - ✓ איך לגייס ליווי בנקאי
 - ✓ ביטחונות ובטוחות למשקיעים

- שיעור 12 - מרצה: מומחה להשפעה ושכנוע - בני רוגת (יועץ למנכ"לים בכירים)

- ✓ ההבדל בין השפעה לשכנוע
- ✓ עקרונות בהשפעה על דיירים במסגרת התחדשות עירונית
- ✓ תהליך השפעה נכון - מבנה ושלבים
- ✓ טכניקות ליצירת אמון
- ✓ טכניקות לעורר צורך
- ✓ טכניקות להצגת היתרונות היחסיים שלי
- ✓ טכניקות סגירת עסקה
- ✓ אבחון נכון של סגנון הלקוח
- ✓ מיומנויות השפעה על סוגי דיירים שונים

• השיעור כולל אימון הטכניקות הנלמדות

- שיעור 13 - מרצה: דדי חממה

- ✓ צ'ק-ליסט בחינת בניין מועמד לתמ"א 38
- ✓ **18** פעולות לבחינת הבניין המועמד לפני הגשת הצעה
- ✓ הסקת מסקנות וכתיבת הצעה לדיירים
- ✓ טיפול בהתנגדויות
- ✓ טכניקות סגירת עסקה

- שיעור 14 - מרצה: דדי חממה

- ✓ כינוס אסיפת דיירים
- ✓ ניהול מו"מ
- ✓ אינטרסים ויעדים
- ✓ סולם הצרכים של מאסלו והשימוש שלו הניהול מו"מ
- ✓ טכניקות מסירה ועמידה מול קהל
- ✓ הפסיכולוגיה של הדיירים

*ייתכנו שינויים בסילבוס

