



יזמים מול מארגנים מלחמת הפינוי-בינוי הגדולה

עו"ד דורון אריאל
שותף, דורון אריאל ושות' משרד עורכי דין



DORON ARIEL

LAW OFFICE

עו"ד דורון אריאל

דורון אריאל ושות' - משרד עורכי דין



דורון אריאל ושות' - משרד עורכי דין | Doron Ariel & Co. Law Offices



DA

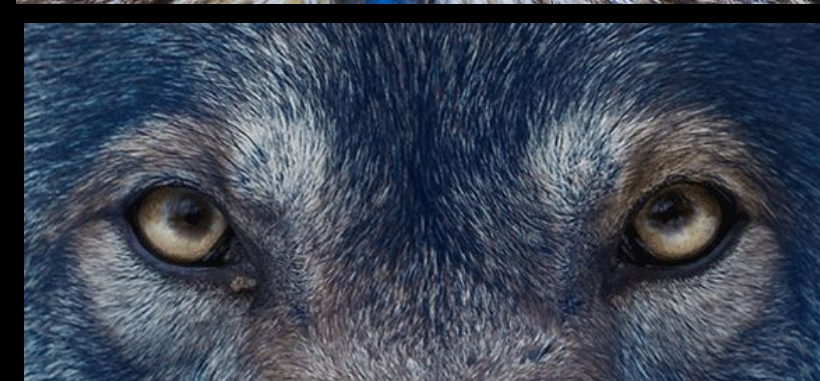
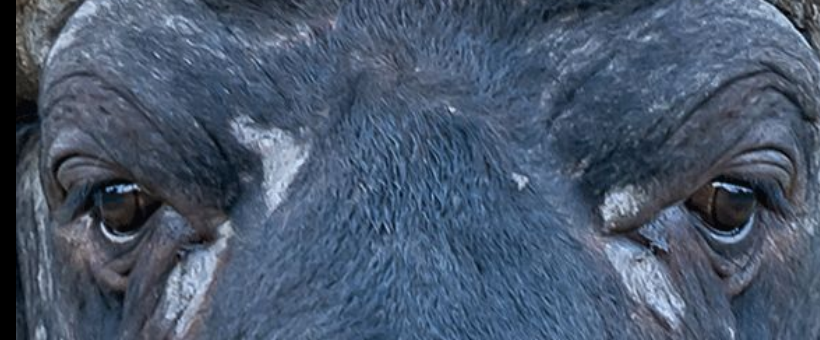
DORON ARIEL

LAW OFFICE

מלחמת
הפינוי-בינוי
הגדולה
כבר כאן!

עו"ד דורון אריאל

דורון אריאל ושות' - משרד עורכי דין





DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

פינוי בינוי - כורח ולא רצון

- שלא יספרו לכם סיפורים
יזמים לא בחרו בפינוי בינוי מרצון.
- העדר עתודות קרקע במרכזי ערים
"דחף" יזמים לפינוי בינוי.



פינוי בינוי - כורח ולא רצון

- בעבר יזמים גדולים נסמכו על יכולת כלכלית, כוח קניה, מלאי קרקעות, מוניטין, קשר עם בנקים וכיו"ב לביצוע עסקאות גדולות.



DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

פינוי בינוי - כורח ולא רצון


- "היזמים העניים" הם שהחלו את תחום הפינוי בינוי.
- היזמים הגדולים עושים כיום -
- "פינוי בינוי ליזמים העניים" מהמתחמים.

The logo consists of the letters 'DA' in a stylized, bold, gold-colored font.

DORON ARIEL

LAW OFFICE

המלחמה הגדולה בעיצומה

- 
- The background image shows a large herd of wildebeest crossing a river. The animals are splashing water, and the scene is captured in a dramatic, low-angle shot. The overall tone is dark and intense.
- כולם כאן – אין יזם ואין חברה ציבורית שלא לוטשים עין לתחום.
 - אין יותר מתחמים "נקיים".
 - אין מקום ליזמים "נחמדים".

The logo consists of the letters 'DA' in a stylized, bold, gold-colored font.

DORON ARIEL

LAW OFFICE

המלחמה הגדולה בעיצומה

- אין מקום לצפות לעסקאות ללא שותפים / חלוקת רווחים.
- כסף וגודל אינם בהכרח פקטור להשגת עסקאות.
- ההבדל בין מרכז לפריפריה "נמחק".



DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

המלחמה הגדולה בעיצומה

- אין לצפות לאמון מתמשך מדיירים.

- אין יותר כבוד ואין לצפות לכבוד.

- בשביל "כבוד" צריך לעבוד, לשלם ולחלוק רווחים!!

DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

הדיירים

- בעבר איש לא ספר אותם - היו ככלי משחק בידי המחתימים.
- היו "נמכרים" על פי שיקול דעת המחתימים בלבד.
- המצב השתנה - גבירותי ורבותי, מהפך!!

DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

הדיירים



- הדיירים כיום חכמים ומנוסים.
- מקימים צוותים, שוכרים אנשי מקצוע על בסיס הצלחה.
- מנהלים מו"מ טוב ולעיתים טוב מדי, עד כדי הרס של הפרויקט.

DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

היזמים



- בעבר המתינו "על הגדר" וחיכו לקבל "ארוחה מוכנה".
- כיום מבינים שלא "ירידה לשטח", ו"מגפיים בבוץ" אין עסקאות.
- היזמים מבינים שחייבים להתחשב בדעתם של יזמים קטנים מקומיים.

DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

היזמים



- חייבים ל"רדת על הברכיים" לטובת הדיירים.
- חייבים לדעת להתנהל מול עו"ד הדיירים ולעיתים מס' עו"ד במתחם.



DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

היזמים



- חייבים "אנשי שטח" – אין עוד מקום ל"סמנכ"לים" במשרד.
- יש תשלומי מקדמות, הוצאות מרובות, שותפויות, חלוקת הרווח.





DA

DORON ARIEL

LAW OFFICE

"המאכרים" - קבלני החתימות

- 
- 
- "מארגנים" שפועלים שלא בחסות חוק המארגנים אלא על פי "חוקי הג'ונגל".
 - "קבלני חתימות" טובים - הם הגורם החשוב ביותר.



DORON ARIEL
LAW OFFICE

"המאעכרים" - קבלני החתימות



- אי אפשר בלי קבלני החתימות – אין סיכוי שעובד שכיר בחברה יוכל לבצע את עבודתם.
- "התיאבון" שלהם הולך וגדל ככל שמספר "השחקנים" בתחום גדל ומספר המתחמים הולך וקטן.
- דורשים מקדמות, הוצאות וחלק ניכר מהרווח – ללא כל סיכון.





DORON ARIEL

LAW OFFICE

"המאעכרים" - קבלני החתימות



- נכנסים גם למתחמים קיימים ויוצרים כאוס מוחלט ודרכו – פתח לכניסת יזם חדש מטעמם.
- מהווים חסם לפרויקטים רבים שתקועים שנים – נוכח פגיעה ברווחיות או בשל העדר מסוגלות של היזם שהובא מטעמם.



רוצים פרויקט פיננסי בינוי – מה צריך לעשות?

- כמו אופניים – אם לא מדוושים בעליה לא נשארים במקום אלא נופלים לאחור.
- פרויקט שלא מציג התקדמות – פתח ל"הפיכת חצר".
- שיתופי פעולה עדיפים על מלחמה.

רוצים פרויקט פיננסי בינוי – מה צריך לעשות?

- קשר הדוק עם דיירים ועדכון מתמיד במקום "לברוח" ממידע לא חיובי.
- לשתף מידע ולהפעיל דיירים מול הרשות.

רוצים פרויקט פיננסי בינוי – מה צריך לעשות?

- עורכי דין של דיירים הם הפתרון ולא הבעיה.
- תביעות כנגד דיירים כמוצא אחרון.



DORON ARIEL

LAW OFFICE

תודה רבה!

דורון אריאל ושות' - משרד עורכי דין | Doron Ariel & Co. Law Offices

