

קבוצות בניה

תשפ"ה

2025

מכלול-הנדסה
ייזום וניהול פרויקטים





קצת עלינו



חברת מכלול הנדסה

עוסקת במכלול תחומי היזמות, הניהול והביצוע של תחום התכנון והבניה, בתחומי הבניה למגורים, מבני ציבור וחינוך, וקבוצות בניה.



הקמת החברה

החברה הוקמה על ידי אינג' יוני הישראלי, איש ניהול ויזם בתחום הבניה וההתיישבות, אשר מביא יחד עם צוות החברה, שנים רבות של ניסיון בתחומי התכנון והביצוע.



תחילת פעילות

מכלול הנדסה החלה את פעילותה בשנת 2014 ומאז פרצה מספר אפיקי ביצוע חדשניים בעולם הבניה והניהול.



הישגים

צוות החברה יזם וניהל עד כה כ 1,000 יחידות דיור, וכ 16,000 מ"ר של מבני ציבור וחינוך לצד תשתיות ציבוריות (כבישים ומדרכות, קירות תמר, קווי ביוב, חשמל ותאורה, תקשורת ועוד) פיתוח פארקים ושטחים ירוקים.



מפתח ההצלחה

השילוב המנצח של אמינות, איכות, ניסיון והתמדה, מביא עימו הצלחה והתפתחות מתמדת.



מהי קבוצת בניה

הגדרה

קבוצת בניה היא מתווה המאפשר לחברים בקבוצה לנהל באופן מקצועי תהליך בניית בתים במתכונת משותפת באמצעות חברת ניהול מקצועית.

תפקיד החברה המנהלת

החברה המנהלת פועלת בשם חברי הקבוצה מול כל הגורמים הרלוונטיים בתחומי התכנון, רישוי, פיתוח, בניה, כספים, רישום מקרקעין ועוד.



שלבי התהליך בקבוצת בניה

1

יצירת קבוצה

מיתוג, שיווק ופרסום לגיבוש קבוצת חברים מתאימה.

2

ניהול יזמי

ניהול כלל ההליכים בשם הקבוצה, לרבות ניהול פיננסי והנדסי.

3

מינוי בעלי תפקידים

הקמת ועד פנימי, מינוי ר"ח מלווה ועוד.

4

תכנון ורישוי

תכנון פרויקטים וקבלת האישורים הנדרשים.

5

עבודות פיתוח ובניה

ביצוע עבודות תשתית, פיתוח ובניה.

6

מסירה וליווי

מסירת הנכסים וליווי בתקופת האחריות.

יתרונות בולטים של קבוצת בניה



חיסכון ברווח יזמי

חברי הקבוצה הם היזמים, ובכך נחסך הרווח היזמי הסטנדרטי, המוזיל את עלות הפרויקט כולו.



מימון עצמי

ללא צורך במימון יזמי; ההון העצמי של חברי הקבוצה מאפשר קידום התהליך עד להוצאת משכנתאות



חיסכון בשיווק

ללא הוצאות שיווק נפרדות, כיוון שהקבוצה מתגבשת מראש במחירים מופחתים מהשוק הקיים



מיסוי מופחת

מס רכישה מופחת (6% על הקרקע בלבד).



תנאי משכנתא משופרים

תנאי משכנתא דומים למתווה "בנה ביתך", בניגוד למתווה קבוצות רכישה.



בצ"מ – בלתי צפוי מראש

יזמים מעמיסים על מחיר הבית כ-7-10% עבור כך. במתווה קבוצה הסכום שמוקצה לכך סולידי יותר, ואם אין צורך להשתמש בסכום זה או בחלקו – הסכום חוזר לבעליו

מערך ההסכמים הנדרש

- 1

הסכם הצטרפות לקבוצה
כולל ייפוי כח לנאמן
- 2

הסכם רכישת קרקע
מול מנהל מקרקעי ישראל/חטיבה להתיישבות
- 3

הסכמים שהנאמן חותם בשם חברי הקבוצה
- 4

מול משרד השיכון/ הרשות המקומית – עבור פיתוח ציבורי
- 5

מול רוי"ח מלווה שיוגדר יחד עם הנאמן כמורשה חתימה
- 6

מול צוות השיווק
- 7

מול צוות המתכננים והיועצים
- 8

מול קבלן פיתוח – עבור פיתוח פנים המגרש
- 9

מול קבלן בניה – עבור שירותי הבניה
- 10

מול חברת הניהול



יתרונות שיטת העבודה שלנו

אמינות ושקיפות מלאה

ניהול כספים והתקשרויות באופן
ברור לכל חברי הקבוצה

איכות ללא פשרות

בחירת מתכננים, קבלנים וספקים
ב.

חיסכון בעלויות

הימנעות מעלויות נוספות הנלוות
לפרויקטים יזמיים סטנדרטיים

תמיכה וליווי אישי

ליווי מקצועי לאורך כל שלבי
הפרויקט ועד לסיומו המוצלח