

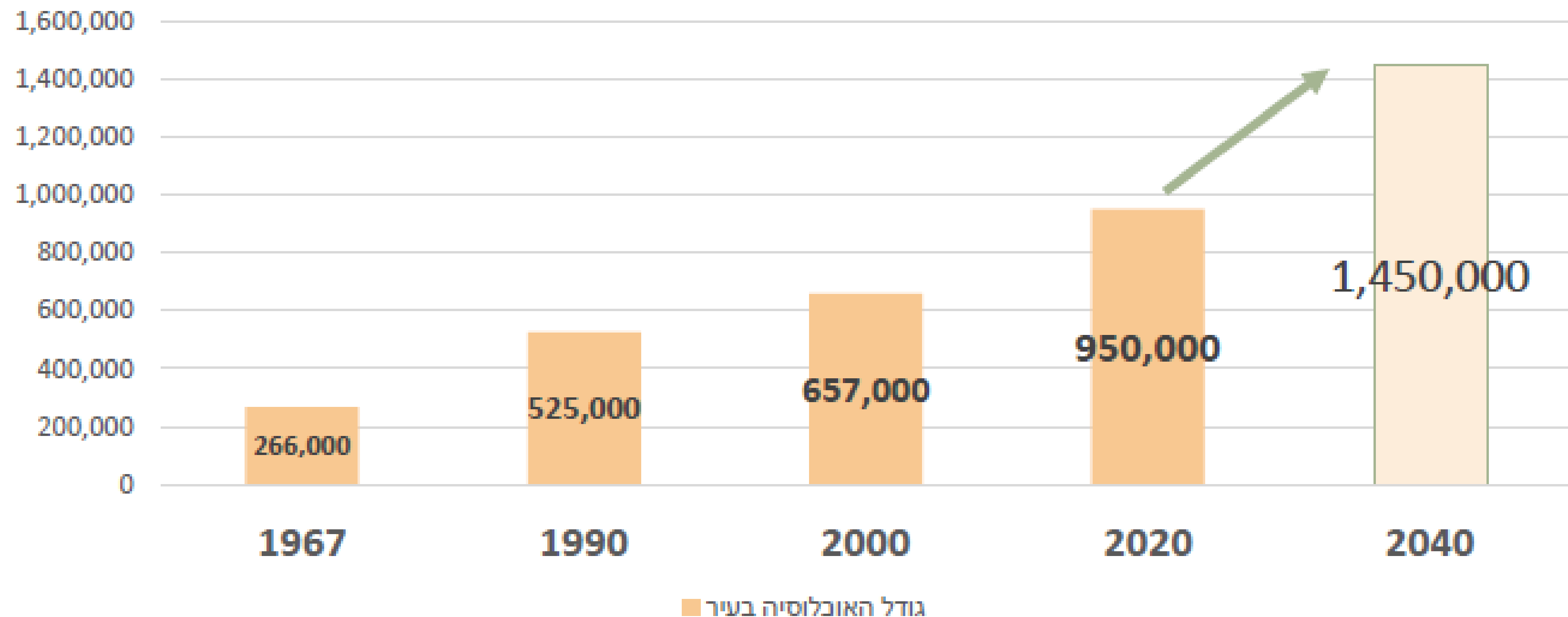
מצגת הסברה

התחדשות עירונית

בירושלים

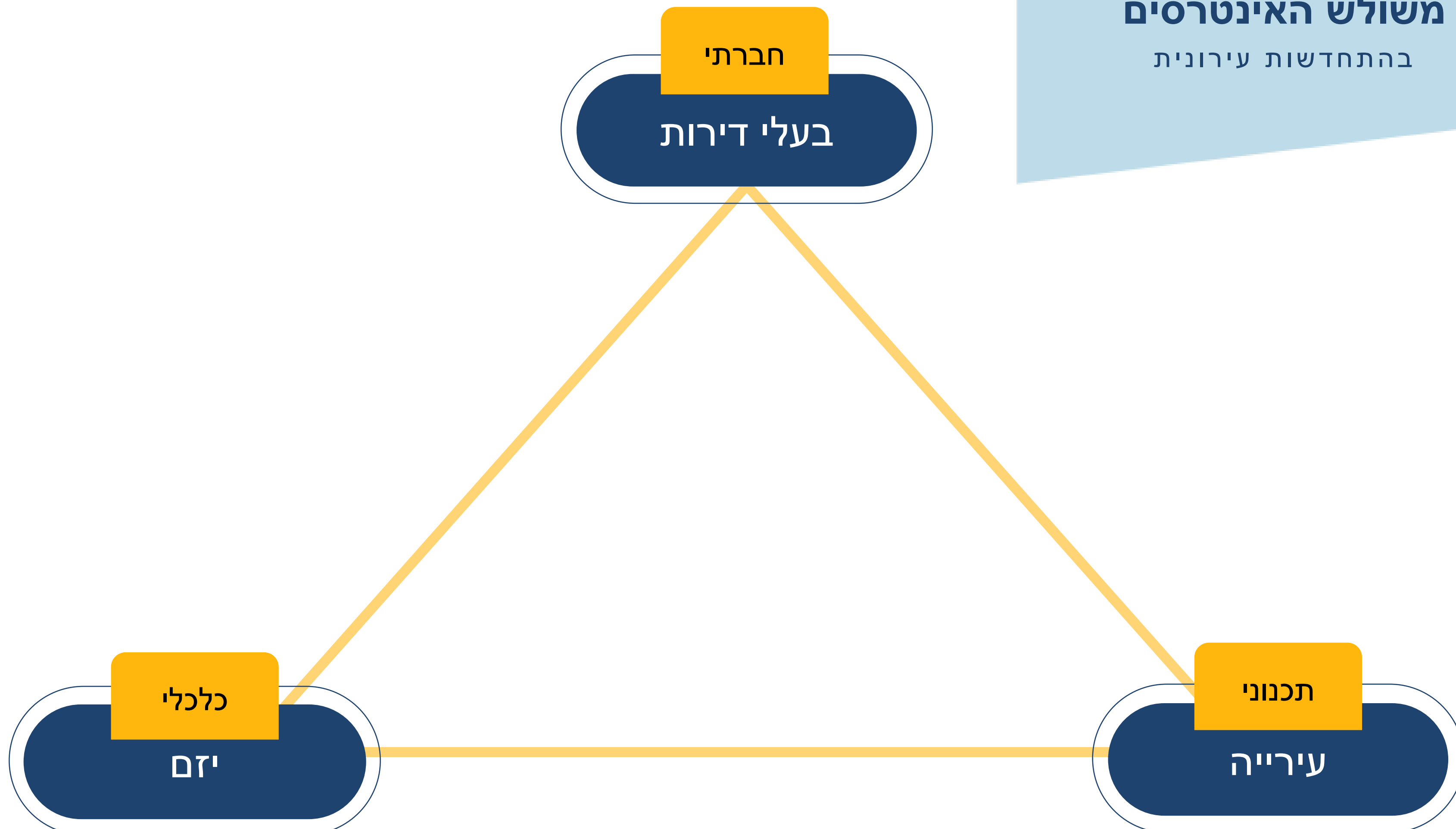


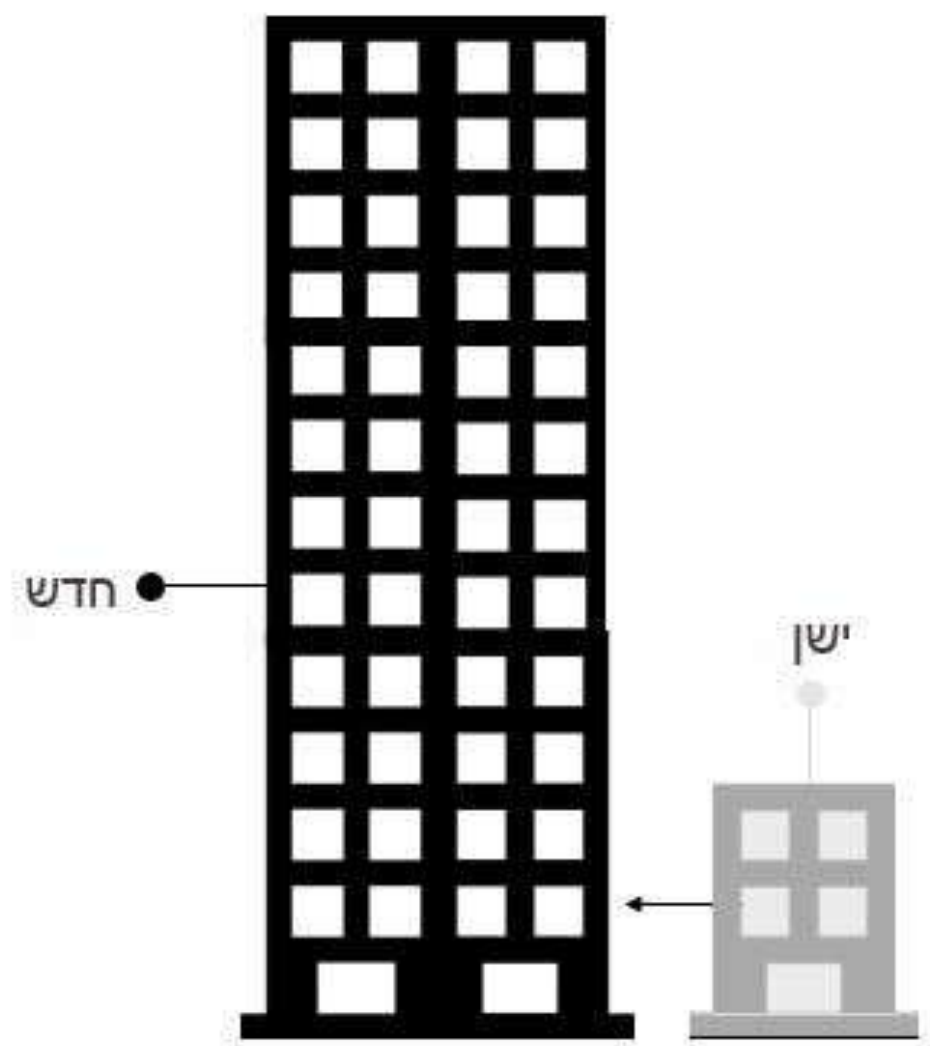
גרף גידול האוכלוסייה לאורך השנים, עם צפי ל-2040



משולש האינטרסים

בהתחדשות עירונית





פינוי בינוי

תמ"א 38
(תוספות והריסה)

24 יח"ד
לפחות במתחם

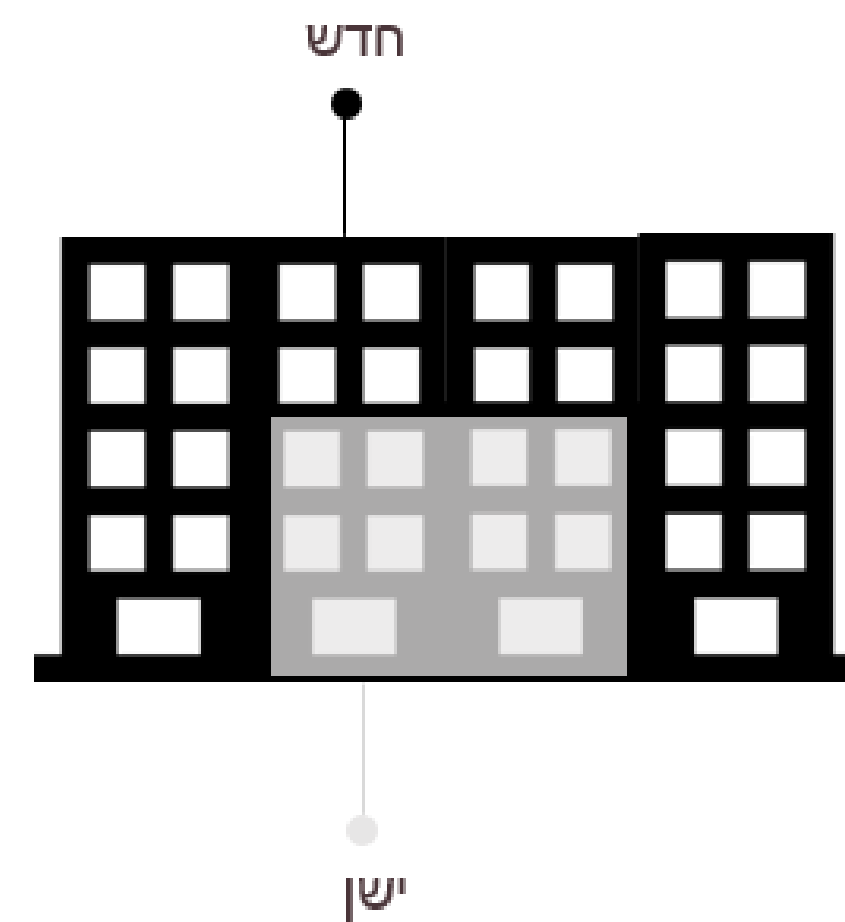
בניין שנבנה
לפני 1980

רצון של בעלי
הדירות

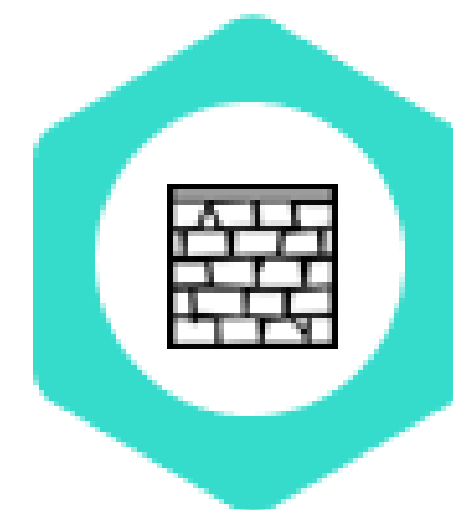
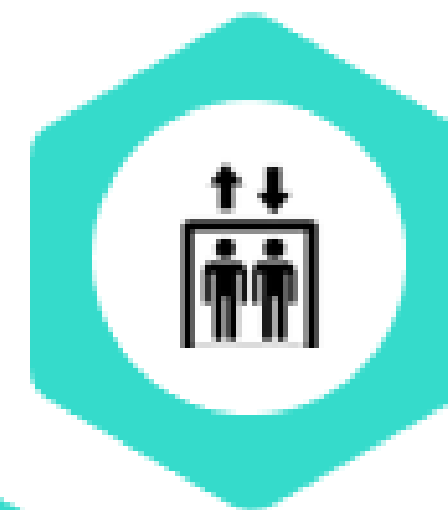
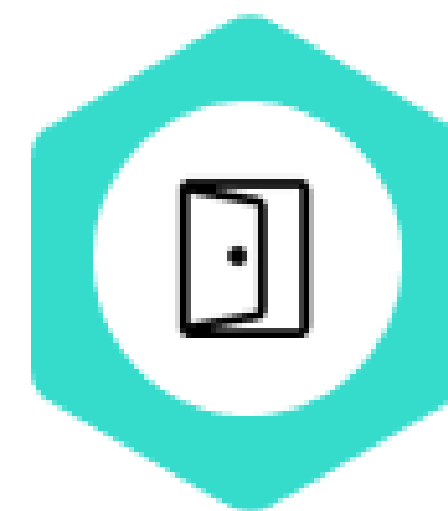
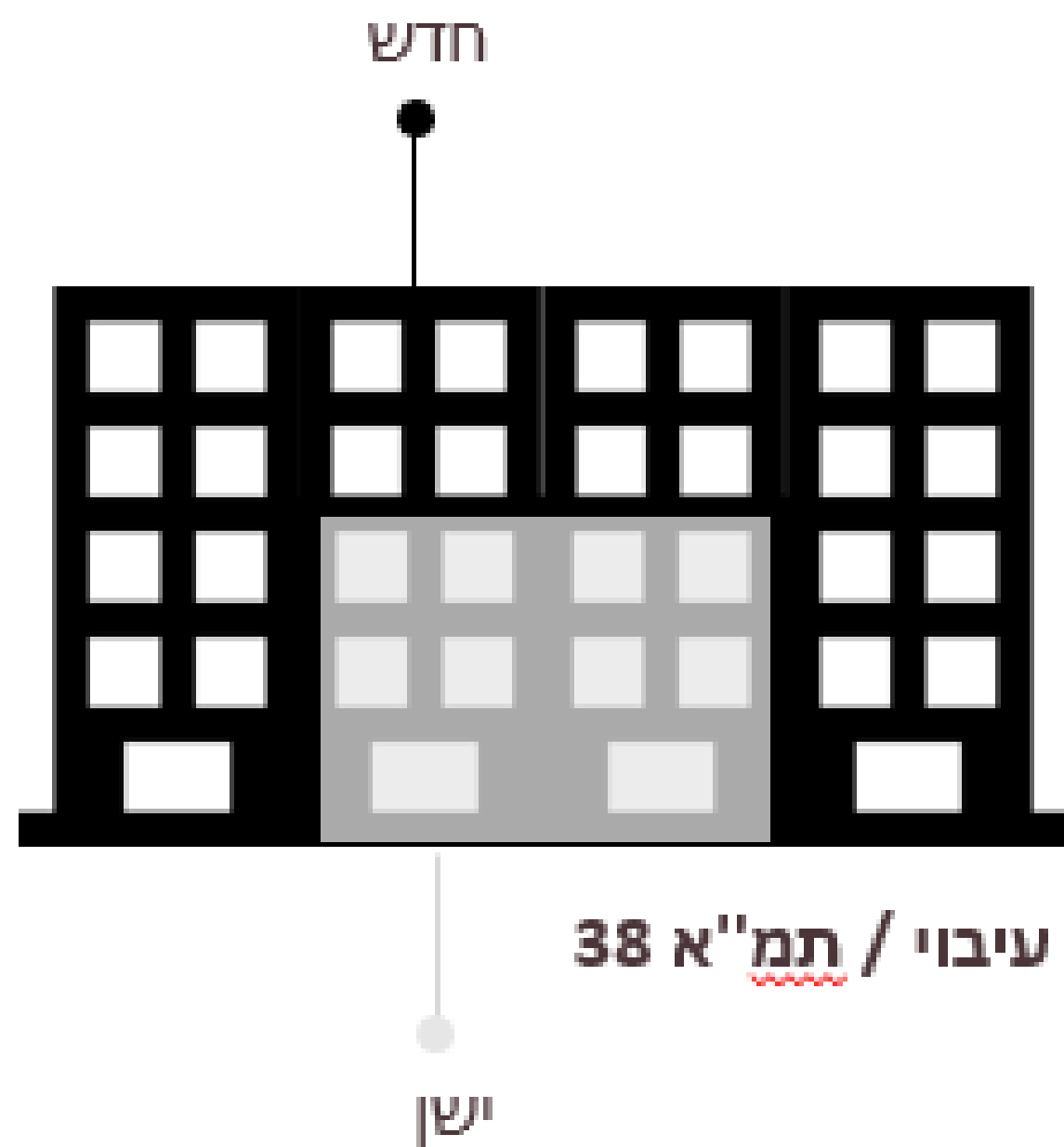
הבניין מעל שתי
קומות
או יותר מ-400 מ"ר

כלכליות

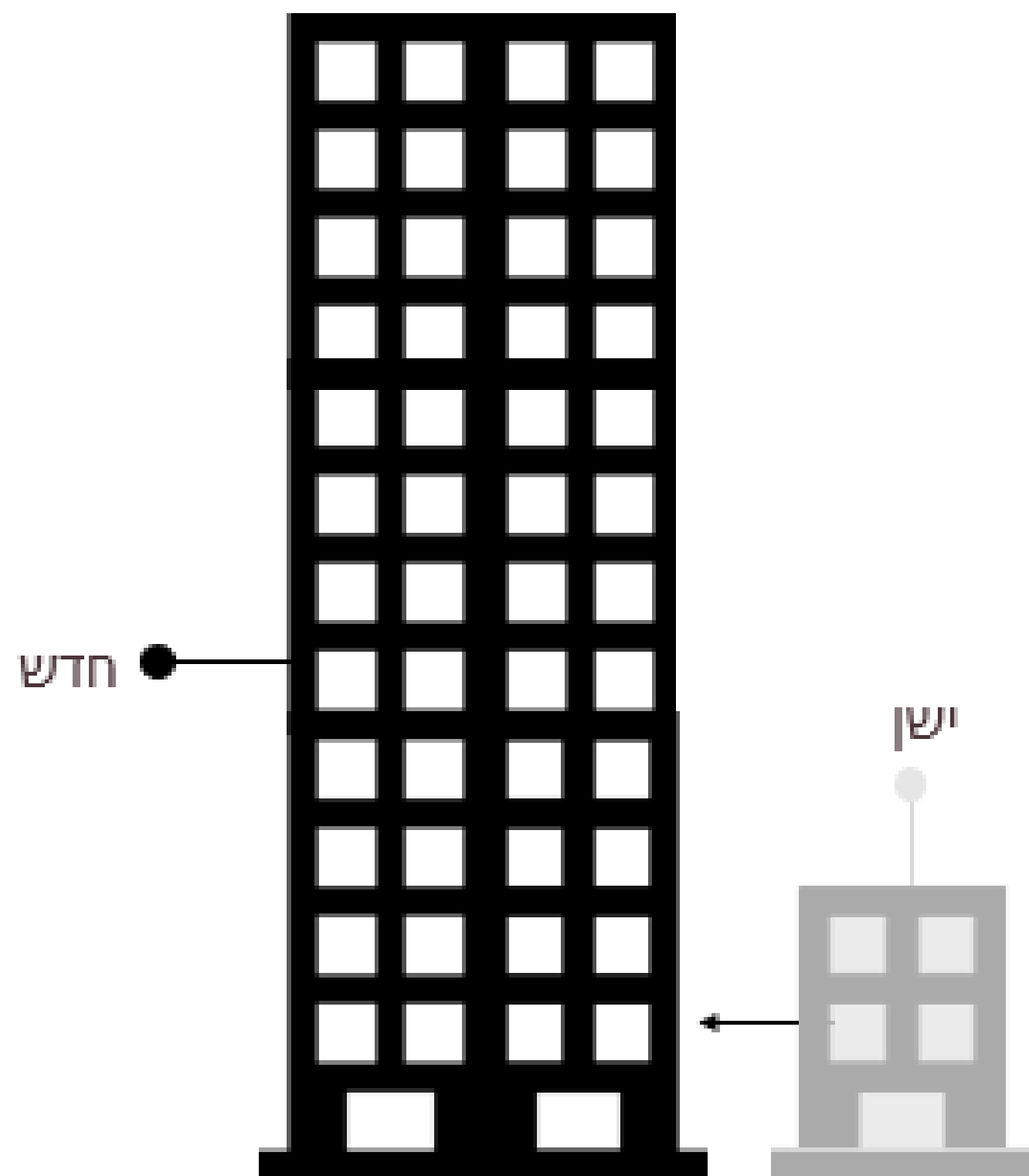
לא מומשו תוספות
בנייה לאחר 2005



תמ"א 38



פינוי בינוי



פינוי בינוי



חניות
תת קרקעיות



מרפסת ומחסן



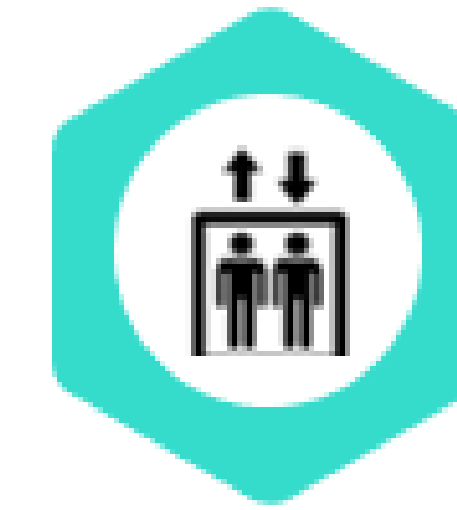
בניין חדש



עלויות אחזקה



מענה לצרכי ציבור



מעליות



תוספת ממוצעת לדירה
של 25 מ"ר



תהליך נכון לעבודה

שלב ההתארגנות



הנציגות

לנציגות אין את הסמכות לחתום בשם בעלי הדירות על הסכמים וחוזים

הנציגות תפעל לבחירת עורך דין ואנשי מקצוע נוספים

הנציגות תשמור על האינטרסים של כלל בעלי הדירות

הנציגות מאושרת על ידי אסיפת בעלי הדירות ובמכתב הסמכה עליו חתומים 50% לפחות

הנציגות מהווה 5%-10% מבעלי הדירות

הנציגות תפעל לעדכון שוטף של בעלי הדירות בשקיפות מרבית

הנציגות שותפה להליך התכנון

הנציגות בשיתוף העורך דין תפרסם מכרז לקבלת הצעות מיזמים



עורך דין

השותף העיקרי לתהליך



מומלץ שעורך דין יתחיל ללוות את בעלי הדירות לפני כניסת יזם



בחירת עורך דין: יעשה על ידי הנציגות, לאחר בחינת מספר עורכי דין (על פי המלצות) ולאחר הצגתו לאישור כלל בעלי הדירות.



הנציגות מנהלת את המשא ומתן על שכר הטרחה של עורך הדין: חשוב לייצר אבני דרך לתשלום, בדגש על אבן דרך של כ-10% לאחר שנת הבדק.



מומלץ – לפני חתימה על חוזה סופי מול יזם לחתום על יפוי כוח לעורך הדין



מה ההבדל בין מארגן ליזם?

מארגן

אדם או חברה המסייעת לבעלי הדירות להתארגן ומחתימה אותם על הסכם ארגון. המארגן לרוב אינו הגורם אשר יתכנן ויבצע את הפרויקט, והוא יכניס בהמשך הדרך יזם לפרויקט.

יזם

הגורם המתכנן, הממן והמבצע של הפרויקט. מול היזם חותמים על החוזה הסופי.



איזה סוגי הסכמים קיימים?

הסכם נון שופ (בלעדיות)

מוגבל בזמן - בהתאם לאחוזי חתימות והתקדמות תכנונית
(בין חצי שנה עד 5 שנים).

- על היזם\מארגן חלה חובת ארגון כנס טרום החתמה ופרסמו 7 ימים לפני
- בכנס צריכים להשתתף 40% מבעלי הדירות
(או 30% בכנס ראשון ו-20% בשני)



איזה סוגי הסכמים קיימים?

חוזה סופי (הסכם מכר)

בהסכם זה נקבעות התמורות אשר ניתנות לכם על ידי היזם והערבויות הבנקאיות הנלוות לפרויקט. זהו מסמך משפטי מעמיק ומחייב. בחוזה זה אתם מוכרים ליזם את הזכויות על הבית שלכם ונכתבת הערת אזהרה בטאבו לטובת היזם.

- על היזם חלה חובת ארגון כנס טרום החתמה ופרסמו 10 ימים לפני
- על היזם לפרסם את עיקרי ההצעה 14 ימים לפני הכנס
- בכנס צריכים להשתתף 40% מבעלי הדירות או 30% בשני כנסים



דגשים בחוזה

לא חותמים לפני שיש נציגות, עורך דין והבנתם את ההסכם/חוזה



תכנון משתנה לאורך הדרך. לא בטוח שמה שהוצג לכם בהתחלה לרוב לא יהיה מה שבסוף יאושר. יש לעגן בחוזה סעיף המתייחס לאישור בעלי הדירות במידה ויש שינויים מהותיים בתכנון.



יש לוודא כי אתם מקבלים את מירב הערבויות: ערבות חוק מכר, ערבות אוטונומית שכר דירה, ערבות הוצאות משפטיות, ערבות בדק



דגשים בחוזה

הכירו את התנאים המתלים בחוזה



הצמידו את גובה שכר הדירה שתקבלו ליום הפינוי ולעליות במדד



הכניסו לחוזה עוגנים של שיתוף בתכנון:

נציגות – ניתן למנות צוות תכנון מתוך הנציגות שייקחו חלק קבוע בפגישות התכנון
כלל בעלי הדירות – עוגנים קבועים של כנסי שיתוף ציבור



החתמה פוגענית

החתמה פוגענית: בעל דירה חתם על החוזה כאשר החוזה אינו מתורגם לשפתו, הופעל עליו לחץ בלתי סביר, קיבל מידע כוזב או נוצל בשל מוגבלותו.

הממונה לעניין פניות דירים ברשות הממשלתית רשאי לקבוע בטלות עסקה אם נעשתה "החתמה פוגענית"



תהליך התכנון

טרומ תכנון כ-שנה
שלב התב"ע – 3 שנים

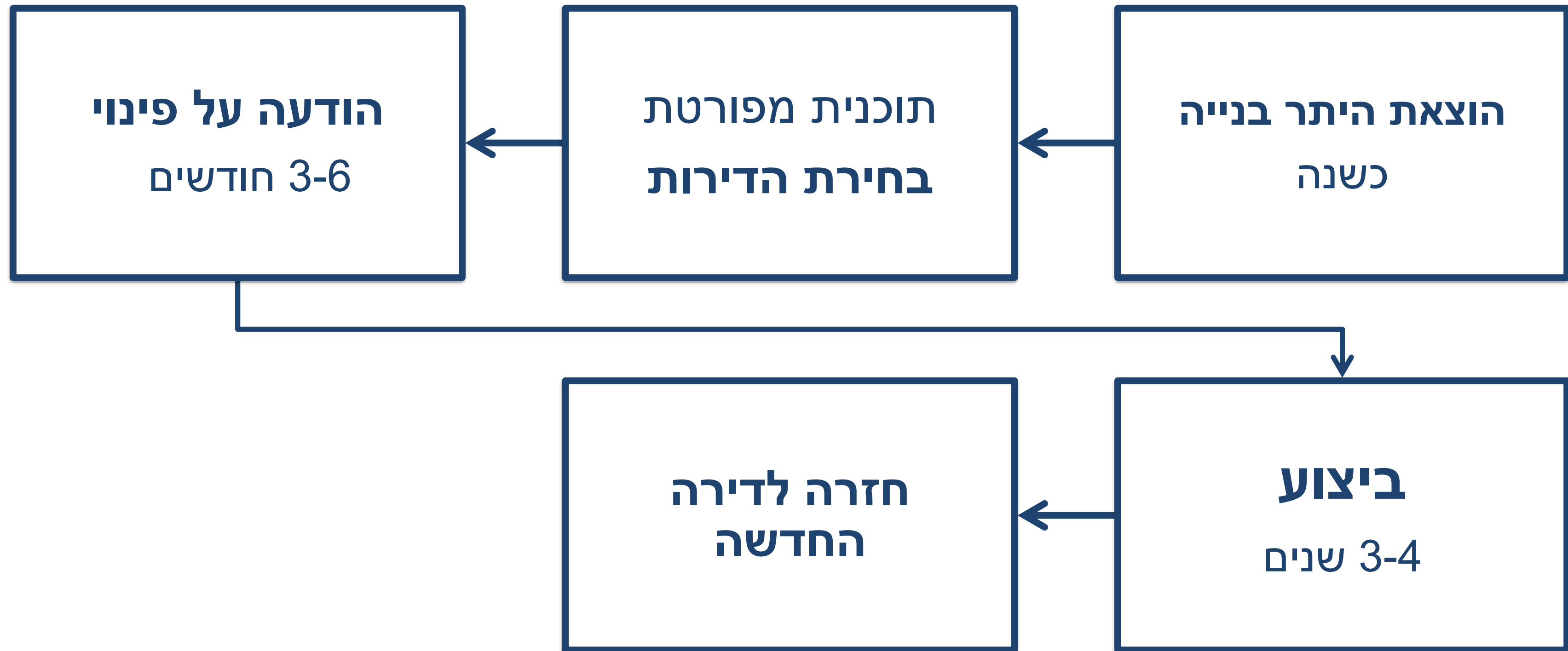


פיקוח על יזמים ועל התהליך החברתי

- מארגנים/יזמים מחוייבים לשלוח למנהלת הזמנות ופרוטוקולים מכנסים
- בתהליך טרום התכנון המארגן/יזם מחוייב להגיש דו"ח חברתי 1 למחלקה לעבודה קהילתית
- בעת פתיחת תיק תב"ע המארגן/יזם מחוייב להגיש דו"ח חברתי 2 למחלקה לעבודה קהילתית
- המחלקה לעבודה קהילתית מגישה חוות דעת חברתית ושותפה לדיונים בוועדות



רישוי עד קבלת מפתח



אזרחים ותיקים

מגיל 70

היזם מחויב להציע לבעל הדירה המבוגר את אחת מהאפשרויות הבאות:

1. שנמוך- קבלת דירה חדשה קטנה יותר ואת ההפרש בכסף
2. קבלת שתי דירות קטנות (גודל הדירות הוא לפי שווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל)
3. יציאה מהפרויקט ללא צורך לחזור לדירה החדשה:

- גיל האזרח הוותיק נקבע פי גילו בתאריך הקובע – היום בו הבעל דירה הראשון בבניין חתם על החוזה.
 - הזכות עומדת לטובת בעלי דירות שהתגוררו בדירה שנתיים לפחות לפני המועד הקובע.
- הזכאות לזכות זו ניתנת לבעלי דירות שהתאריך הקובע של החוזה שלהם הוא מיולי 2018. יש לבחון באופן פרטני מול עו"ד הדיירים את זכאותו של בעל הדירה הוותיק.

רכישת דירה בדיוור מוגן (וקבלת ההפרש בכסף)	או	רכישת דירה אחרת בשווי דירת התמורה	או	קבלת כסף לרכישת דירה אחרת בשווי דירת התמורה
אותה היה אמור לקבל		אותה היה אמור לקבל		אותה היה אמור לקבל

מגיל 75

היזם מחויב להציע את האפשרות ליציאה מהפרויקט ללא צורך לחזור בחזרה לדירה (אפשרות 3 לעיל)



דייר סרבן

זכויות מיוחדות
אזרחים ותיקים ובעלי
צרכים מיוחדים

הכרזת המתחם
כמתחם פינוי בינוי

67% חתימות
מהמתחם
ו-60% בבניין



אחזקה

קרן אחזקה:

מגדלים מזמנים אתגרי תחזוקה מאחר ונדרש התקנה של מערכות יקרות בבניינים מעל 10 קומות. בבניינים מעל 20 קומות, עלויות האחזקה יורדות מאחר והנטל מתחלק בין בעלי דירות רבים יותר.

בירושלים קיימת מדיניות שבה היזם מחויב להקים קרן אחזקה עבור בעלי הדירות החוזרים, למשך 10 שנים.

מה חשוב לבקש בחוזה מול היזם?

- העסקה של יועץ אחזקה
- הנציגות היא שתבחר את חברת הניהול





ירושלמי?

מגויז לך לדעת!

סדרת הרצאות מקיפה ב ZOOM,
בנושא פינני בינוי

להרשמה לחצו על הקישור המצורף

ניתן להירשם גם בווצאפ 02-3731484

ההרצאות ייתקיימו ב ZOOM

בשעה 20:00 באופן קבוע

הכל על עורך דין והתקשרויות

שלוש הרצאות עם עו"ד יניב לאור, LAORGABAY
DIFFERENT APPROACH LEADS TO SUCCESS

31.5 הרצאה מס' 1
בחירת עו"ד דיירים בפרויקט פינני
בינוי תפקידו והשלכותיו

7.6 הרצאה מס' 2
בחירת יזם ומשא ומתן בפרויקט
פינני בינוי

14.6 הרצאה מס' 3
דגשים מהותיים בהסכם פינני בינוי

הכל על נציגות

21.6 הרצאה מס' 4
מפגש עם נציגים מפרויקטים בעיר

מיהו המפקח על הבנייה?

28.6 הרצאה מס' 5
ליאור זייטלר, מפקח בנייה

הכל על מיסוי בפרויקטים

5.7 הרצאה מס' 6
עו"ד ארז מלסה

ניהול קונפליקטים

כלים לשיח רב משתתפים בונה אמון
12.7 הרצאה מס' 7
יחידת הגישור העירונית



להרשמה סורקו

ניתן להירשם גם בווצאפ 02-3731484





מוזמנים ליצור איתנו קשר:
מנהלת להתחדשות עירונית

***8223**

pniot@jda.gov.il



משאבי קהילה
ועבודה קהילתית



מידע נוסף



מושגים נוספים בהתחדשות עירונית

כדאיות כלכלית – לצורך מימוש פרויקט של פינוי-בינוי חייבים לוודא כי הפרויקט כלכלי. היום בירושלים הרווח היזמי עומד על 18% מינימום. הרווח נמדד בדוח שמאי- תקן 21.

מכפיל - היחס בין כמות הדירות הקיימות היום לבין כמות הדירות אותן יש לבנות על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי.

עירוב שימושים - התוכניות המקודמות היום מטרתן לאפשר לכל אדם את הנגישות המרבית לכל מה שהוא צריך, והכל במרחק הליכה. על כן בקומות הקרקע של הבניינים תמצאו חנויות, משרדים ומבני ציבור (גני ילדים, טיפות חלב, מרכז קהילתי ועוד).



בחירת עורך דין

איתור עורכי דין לבחינה

- לבקש מבעלי הדירות בבניין שלכם שמות של עו"ד שיבחנו ע"י הנציגות
- התייעצות עם נציגים מפרויקטים אחרים בעיר

סינון ראשוני

- מהם הקריטריונים החשובים לכם בעו"ד?
- מיינו את ההצעות שקיבלתם על פי הקריטריונים (עד 5 עו"ד)
- פרסמו לכלל בעלי הדירות את הקריטריונים הנבחרים

קבלת הצעות מעו"ד

- תשלחו הצעות לעו"ד ברשימה

סינון שני

- תעברו על ההצעות
- תכינו שאלות חשובות להתייחסות אל מול עורכי הדין וערכו ראיונות עבודה עם עורכי הדין

בחירת עורך דין

- בחרו עורך דין שעונה על מירב הקריטריונים

הצגת עורך הדין הנבחר לכלל בעלי הדירות

- הציגו לכלל בעלי הדירות את ההליך שעשיתם ואת אופן הסינון והבחירה של העו"ד
- עורך הדין יציג את עצמו ואת המשך התהליך לכלל בעלי הדירות בכנס דיירים

חתימה של כל בעל דירה לייצוג ע"י העורך דין הנבחר – יפוי כוח



ערבויות היזם

ערבויות נותנות לבעלי הדירות
ביטחון מרבי!

סוגי ערבויות הקימות בליווי בנקאי

- **ערבות חוק מכר** – ערבות בנקאית בשווי הדירה החדשה. הבנק פועל למנות יזם אחר במידה והיזם פשט רגל.
- **ערבות שכירות אוטונומית** – הבנק מתחייב לשלם את דמי הערבות בשל פיגור בתשלום דמי השכירות
- **ערבות בדק** – מבטיחה כיסוי במקרה של ליקויי בניה המתגלים לאורך תקופת הבדק (שנה אחרי האכלוס)
- **ערבות להבטחת הוצאות משפטיות** – ערבות במימון תהליכים משפטיים ותביעות במידה ויש לממש את ערבות חוק המכר.

איך בודקים איתנות פיננסית של יזם?

כאשר מדובר בחברה ציבורית- הנתונים גלויים ושקופים.
כאשר מדובר בחברה פרטית- מבקשים מהיזם דו"ח דירוג אשראי (בי.די.איי), דו"ח של רואה חשבון והמלצה מהבנק.



פגות תוקף חוזה סופי

רוב בעלי הדירות בבניין (גם אם לא חתמו) רשאים לבטל עסקה באספה כללית אם:

• תוך 4.5 שנים
• שנים מחתימת הדייר הראשון היזם לא הגיש תב"ע

בתמ"א 38 – תוך 3.5 שנים

• תוך 4 שנים
• מחתימת הדייר הראשון היזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות

בתמ"א 38 – תוך 3 שנים
80% - הריסה ובניה 66% - חיזוק

• תוך שנתיים
• מתחילת הדייר הראשון היזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות

בתמ"א 38 - תוך 18 חודשים

- למתחם גדול (120 יח"ד קימות) תתווסף שנה ללוחות הזמנים
- אם יש הערות האזהרה – צריך להגיע לביה"מ או להארכה משפטית כדי לבטלם



ארנונה

הנחה בארנונה:

בעלי דירה יהיה זכאי להנחה על דירת תמורה אחת (רק על השטח הנוסף) בתנאים הבאים:

1. המחזיק הוא בעל בדירת התמורה והיה בעל הדירה הקודמת במשך 3 שנים לפחות לפני שנהרסה
2. הכנסתו החודשית הממוצעת של המחזיק אינה עולה על ההכנסה החודשית הממוצעת המפורטת בתוספות לפי מספר נפשות המתגוררות בנכס.
(15,000 ₪ בחודש לאדם בודד 22,500 ₪ לזוג ו-26,200 ₪ ל-3 נפשות וכן הלאה)

ההנחה בסך - 100% בשנתיים הראשונות, 75% שנה שלישית, 50% שנה רביעית, 25% שנה חמישית

