



JERUSALEM

القدس

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

ירושלים

Jerusalem

המדריך לבעל
הדירה המתחיל

פינוי בינוי

צ'יקליסט

טיפ!

לפני שמתחילים, בדקו מה השכנים שלכם חושבים על פינני בינוי.

קבעו יחד עם הצוות החברתי של המינהלת כנס להעלאת המודעות, קבלת מידע, זכויות ועוד.

התארגנו יחד והסמיכו נציגות שתוביל את הפרויקט ותבחר את אנשי המקצוע המתאימים עבורכם:

- בחרו עורך דין, זהו השותף המשמעותי ביותר שלכם בתהליך. חשוב לעשות תהליך נכון, אפילו אם הוא ארוך.
- בחרו מפקח בנייה.
- פרסמו מכרז לקבלת הצעות מיזמים.
- הכניסו יועץ חברתי- תפקיד היועץ להכיר, ללוות ולסייע לכם בעלי הדירות בתהליך.

מתחילים לתכנן! הנציגות היא שותפה של היזם בהליך התכנון. על היזם להציג את התכנון בפני בעלי הדירות.

בחרו יועץ אחזקה שיתעל את תכנון הבניה לשיפור האחזקה העתידית של המבנה.

בחרו שמאי שיעריך את הדירות שלכם.

התוכנית מאושרת! לאחר 3 שנים בממוצע התוכנית מאושרת. (תב"ע מאושרת)

קדמו הליך רישוי לבנייה החדשה. (היתר בנייה)

בחירת דירות! על פי הערכת השמאי נקבעים ערכי הדירות הישנות וכך מדורגים בעלי הדירות ברשימת הבחירה. בעל הדירה היקרה ביותר לפי הערכת השמאי יזכה לבחור ראשון את דירתו, וכן הלאה.

יש היתר! הורסים את הבניינים הישנים. באחריות היזם להודיע לבעלי הדירות לפחות 3 חודשים מראש על כך שעליהם להתפנות. תשלום עבור מעבר הדירה וכן תשלום עבור שכר הדירה החלופית היא על חשבון היזם!

מזל טוב! לאחר כ 3-4 שנים* תקבלו את המפתחות לביתכם החדש!* (משתנה בין פרויקט לפרויקט)

יש לי מושג!

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.

תקן 21

הינו דוח כלכלי שמצד אחד לוקח בחשבון את הוצאותיו הצפויות של היזם בפרויקט. כגון: תשלום ליועצים, תכנון, תמורות לבעלי הדירות, ערבויות, עלויות בנייה ועוד. ומצד שני מעריך את ההכנסות הצפויות של היזם ממכירת הדירות החדשות.

הכנסות ממכירה = הוצאות = רווח יזמי

מכפיל

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

מכפיל 3 משמעותו, על כל דירה שהיזם נותן בחזרה לבעלי הדירות, הוא בונה 2 דירות חדשות. ז"א בפרויקטים בהם יש 100 דירות קיימות, היזם יבנה 300 דירות סה"כ.

לדוגמה

דירת התמורה

על פי המדיניות העירונית הדירה החדשה תכלול **תוספת של עד 25 מ"ר לשטח הדירה** + מרפסת (עד 12 מ"ר). בנוסף תקבלו חניה תת קרקעית ומחסן.

פטור מהיטל השבחה

בפרויקטים של פינוי בינוי עיריית ירושלים מעניקה ליזם פטור מתשלום היטל השבחה. הפטור חל על איזורים מסוימים בעיר, באיזורים אלו היזם מחויב להעמיד קרן אחזקה למשך 10 שנים עבור בעלי הדירות החוזרים.

תב"ע

תוכנית בניין עיר. זהו התכנון החדש אותו יש לאשר בועדות.

עירוב שימושים

תוכניות פינוי-בינוי המקודמות כיום 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).

דרושים נציגים

מהי נציגות?

מספר בעלי דירות הפועלים יחד, בהתנדבות לטובת כלל בעלי הדירות. הנציגות שומרת על האינטרסים והזכויות שלכם.

מי יכול להיות נציג?

כל בעל דירה שרוצה בכך.

נציגות מומלצת:

- נציגות בה חברים בין 5%-10% מבעלי הדירות
- נציגות שיש בה לפחות נציג מכל בניין ועדיפות לנציג מכל כניסה.
- נציגות מגוונת המייצגת כמה שיותר אינטרסים- ייצוג לטיפוסי דירות שונים (דירות קטנות/גדולות, ייצוג לאוכ' מבוגרת/למשפחות צעירות, ייצוג להשתייכות דתית ועוד.

איך מסמיכים נציגות?

מקיימים כנס בחירת נציגות. אם בכנס נכחו לפחות 50% מבעלי הדירות שנתנו הסכמתם, אז הנציגות מוסמכת. אם לא, על הנציגים להחתיים לפחות 50% מבעלי הדירות על מסמך הסמכה.

מהם תפקידי הנציגות?

- א. להיות הקול של בעלי הדירות בתהליך.
- ב. לקיים הליך מסודר לבחירת העורך דין.
- ג. לפעול לבחירת אנשי מקצוע נוספים (מפקח, שמאי ועוד).
- ד. לפרסם מכרז בשיתוף עורך הדין לקבלת הצעות מיזמים.
- ה. להיות שותפים בהליך התכנון.
- ו. לפעול לעדכון שוטף של בעלי הדירות.

הנציגות אינה ישות משפטית ועל כן אינה מורשת לחתום עבור בעלי הדירות על הסכמים וחוזים, לרבות חתימה על ייפוי כוח לעורך הדין בשם בעלי הדירות.



***8223**

נציגים?

יש לנו מסמכים שיעשו לכם את החיים קצת יותר קלים, היכנסו ל QR או פנו אלינו .

עו"ד ועוד...

חשוב שתדעו!

1 **עורך הדין מייצג את בעלי הדירות בלבד ולא את היזם.** אומנם הוא מומן ע"י היזם, כי אחרת לא היה מי שישלם לו, אך המשא ומתן על ההסכם שלו הוא מול הנציגות והוא חתום בהסכם רק מולכם, בעלי הדירות.

2 עורך דין לא יכול לייצג גם את היזם/מארגן וגם את בעלי הדירות.

3 חשוב שהנציגות תבצע את הליך בחירת עורך דין במנותק מהיזם או המארגן.

פנו אלינו לקבל שמות של נציגים שכבר עברו את זה.

• מהו תפקיד עורך הדין שלכם?

1. לייצג את האינטרסים שלכם מול המארגן/היזם.
2. למקסם עבורכם את התמורה.
3. להגן עליכם מפני מצבי סיכון.
4. לעקוב אחר מימוש ההסכם בפועל.

• מתי בוחרים עורך הדין?

את עורך הדין יש להעסיק בשלב מוקדם ככל הניתן.
המלצה שלנו: לא לחתום על הסכם או חוזה לפני שקיימת נציגות ונבחר עורך דין המייצג אתכם.

• אז מה חשוב לבחון בבחירת עורך דין?

ניסיון מוכח בפרויקטים של פינוי-בינוי, ניסיון בתמא אינו מספיק. בנוסף מומלץ לבדוק ניסיון של עורך הדין במקרים בהם היה צריך לפעול לסיום ההתקשרות מול החברה היזמית כי לא עמדה בתנאי ההסכם. מה עשה? איך פעל? האם הצליח?

זמינות - חשוב להבין מיהו איש הקשר שיעמוד מולכם במשרד ומידת הפניות שלו. לא אחת נתקלנו בבעלי דירות שאינם מקבלים מענה מעורך הדין המייצג..

ממליצים - צרו קשר ישירות עם בעלי דירות בפרויקטים בהם עורך הדין מייצג בעלי דירות. קבלו את חוות דעתם על איכות עבודתו של עורך הדין.

איך בוחרים עורך דין?

המלצתנו לפעול על פי השלבים הבאים:

- צרו רשימת עורכי דין לבחינה.
- קבעו קריטריונים וצמצמו את הרשימה (3-5 עו"ד לבחינה)
- בקשו הצעות מעורכי הדין הנבחרים.
- ראיינו את עורכי הדין המועמדים ונקדו אותם עפ"י הקריטריונים.
- בחרו את עורך הדין שקיבל את הניקוד הגבוה ביותר.
- ערכו כנס להצגת התהליך ואת עורך הדין הנבחר.
- החתמה של בעלי הדירות על ייפוי כח לייצוג.

• אופן התשלום וחובת הנאמנות

שכר הטרחה של העורך דין משולם ע"י היזם, אך הוא אינו חלק בהליך הבחירה של העו"ד ולא צד במשא ומתן על תנאי העסקה של העו"ד. הנציגות היא שמנהלת את הליך בחירת העו"ד ואת המשא ומתן על שכרו של העו"ד ועל לוחות הזמנים לקביעת התשלום מהיזם. יש לנהל את הליך בחירת העו"ד במנותק מהיזם.

העורך דין מייצג רק את מי שחתם לו על ייפוי כח לייצוג.

- ניתן לסיים התקשרות עם עורך דין. חשוב להוסיף להסכם הייצוג סעיף המתייחס לזה ומסדיר את תנאי התשלום לעורך דין במידה וישנו רצון של רוב בעלי הדירות לסיום ההתקשרות.

• אבני דרך מומלצות לתשלום שכר הטרחה

* יש להוסיף מע"מ לכל תשלום

- 25%** כאשר 80% מבעלי הזכויות חתמו על הסכם מחייב מול היזם.
- 20%** כאשר נחתם הסכם ליווי בנקאי או הנפקת ערבויות לביצוע.
- 25%** בתום הליך מסירת החזקה של כל הדירות הקיימות לידי היזם.
- 20%** במועד מסירת החזקה בדירה החדשה ל 100% מהדיירים.
- 10%** בתום תקופת הבדק ולאחר רישום צו הבית המשותף-המאוחר מביניהם.

פינוי בינוי

התקשרויות

לפני שנסביר אילו סוגי הסכמים קיימים, חשוב לנו ל**וודא שלפני שאתם חותמים אתם מוודאים:**

- הכרתם את הזכויות שלכם.
- יש נציגות מוסמכת שמקובלת על בעלי הדירות.
- נבחר עורך דין ויש לו ייפוי כוח לייצוג.
- התקיים כנס לפני שהתחילו להחתים אתכם ונכחו בו לפחות 40% מבעלי הדירות.
- הבנתם על מה אתם חותמים ושאלתם את כל השאלות.

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)

מסמך בו בעלי הדירות מעניקים למארגן או ליזם את הסמכות לבצע בשמם בדיקות אל מול גורמי התכנון ואף לקדם תכנון מטעמם. על ההסכם להיות מוגבל בזמן ואינו מחייב חתימה על חוזה סופי.

עד מתי הנון-שופ תקף?

במסגרת חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

נקבעו לוחות זמנים ברורים לתוקפו של הסכם הנון-שופ:

1. עם החתימה של האדם הראשון בבניין על ההסכם (זהו למעשה "המועד הקובע") תוקפו הוא **חצי שנה**.
2. לאחר מכן אם המארגן/יזם עמד בתנאים הבאים, הסכם הנון-שופ יהיה **תקף לשנה נוספת**: (ז"א 18 חודשים מהמועד הקובע)*

- אם בבניין בו 16 דירות מקסימום, חתמו לפחות 50% מבעלי הדירות על ההסכם.

- אם בבניין בו 17-35 דירות, חתמו לפחות 40% מבעלי הדירות על ההסכם.

- אם בבניין בו מעל ל- 35 דירות, חתמו לפחות 35% מבעלי הדירות על ההסכם.

3. במידה וחתמו על ההסכם מעל ל 66% מבעלי הדירות אז תוקפו של הסכם הארגון מתארך בחצי שנה נוספת. זאת אומרת 24 חודשים מהמועד הקובע*

4. הארכות נוספות ניתנות רק בהתאם להתקדמות התכנון. במקסימום תוקפו של נון-שופ הוא עד 5 שנים.

***המועד הקובע= התאריך בו האדם הראשון בבניין חתם על ההסכם**

• חוזה סופי (הסכם מכר)

בהסכם זה נקבעות התמורות והערבויות הבנקאיות שמציע לכם היזם. זהו מסמך משפטי מעמיק ומחייב. בחוזה זה אתם מוכרים ליזם את הזכויות על הבית שלכם ונרשמת הערת אזהרה בטאבו לטובת היזם.

האם ניתן לבטל חוזה סופי?

במסגרת חוק ההסדרים שנכנס לתוקפו (בינואר 2022) **נקבעו מועדים בהם בעלי דירות יכולים לבטל חוזה סופי.**

ביטול חוזה יעשה בכינוס אסיפה כללית שנוכחים בה רוב בעלי הדירות, גם בעלי דירות שלא חתמו, המבקשים לבטל את החוזה.

התנאים לביטול חוזה הם:

באם ממועד חתימת הדייר הראשון היזם **לא הגיש תב"ע** (סעיף זה לא חל במתחם במסלול רשויות מקומיות)

באם ממועד חתימת הדייר הראשון היזם לא התקשר לפחות עם **50%** מבעלי הדירות



בנוסף, ללא קשר לחוק, בכל חוזה סופי קיימים תנאים מתלים, אשר נקבעו במסגרת המשא ומתן על החוזה.

במידה ותנאי מתלה מתקיים, רשאים בעלי הדירות לפעול יחד עם עורך הדין לביטול החוזה.

על כן, חשוב לוודא שבמסגרת החוזה הסופי ניתן מענה לכלל המקרים בהם אתם בעלי הדירות, תהיו מוכנים לוותר על הפרויקט ולא לקדמו.

חשוב לוודא שעיגנתם בחוזה הסופי מנגנון לביטול חוזה במידה הצורך. (ניתן להחליט על ביטול ע"י פרוטוקול מאסיפת דיירים- כפי שמצויין מעלה)

אחוזי הסכמה לפרויקט:

על מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי יש צורך ב 100% הסכמות על חוזה סופי.

על מנת לקדם תכנון, על היזם או המארגן להציג לועדה המחוזית לפחות 60% חתימות על נון-שופ/ הסכם סופי במתחם כולו ו 50% חתימות בכל בניין.

רגע..! אם כך מדוע אומרים שצריך 66% חתימות?

במידה שיש 66% חתימות על חוזה סופי, היזם רשאי לפנות בשם בעלי הדירות שחתמו לבית המשפט ולתבוע כדיירים סרבנים את בעלי הדירות שלא חתמו.

ערבויות היזם

פשיטת רגל של חברות יזמיות מעוררת חששות רבים בקרב בעלי דירות. בעשור האחרון נרשם מספר בודד של יזמים שפשטו רגל לאחר שקיבלו ליווי בנקאי.

הערבויות הניתנות במסגרת הליווי הבנקאי:

• 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 רישום

ערבות רישום הבית משותף בסיום הפרויקט ע"י היזם.

• 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.

כללי אצבע

- 1 לא חותמים לפני שנבחרו נציגות, עורך דין ושהבנתם את הסכם הארגון/החוזה הסופי לעומקם.
- 2 קיימו הליך מכרזי לבחירת יזם. עורך הדין יכול להתחיל לעבוד עוד לפני שנבחר יזם.
- 3 עורך הדין הוא השותף הכי חשוב שלכם בתהליך. בחרו אותו בקפידה ורק מהמלצות שקיבלתם מנציגויות אחרות.
- 4 הכירו את הזכויות שלכם ואת התהליך. אל תהססו לשאול!
- 5 לפני כל כנס המארגן/יזם מחוייב לשלוח למנהלת הזמנה. בדקו האם נשלחה הזמנה גם אלינו!
- 6 בכדי שמארגן/יזם יוכל להחתים אתכם על הסכם ארגון/חוזה עליו לקיים כנס בו נכחו לפחות 40% מבעלי הדירות. בתום הכנס הוא מחוייב לשלוח למינהלת רשימת נוכחות חתומה.
- 7 מוטלת חובה על היזם למסור לבעלי הדירות, לפחות 14 ימים לפני ההחתמה על חוזה סופי מסמך המפרט את עיקרי הצעה ובכלל זה כל הסעיפים העיקריים מהחוזה.
- 8 התכנון הראשוני שהוצג לכם לרוב לא יהיה התוכנית שתאושר בסוף. במידה ויש לכם קווים אדומים מבחינת תכנון (לדוגמא גובה קומות) יש לעגן אותם כתנאים לביטול חוזה.
- 9 על פי הנוהל העירוני מוטלת על היזם חובה להגיש דוח חברתי. ללא הגשת דו"ח חברתי שנבדק בקפידה ואושר על ידי הצוות החברתי לא נאפשר ליזם להתקדם בהליך התכנון.
- 10 הדרך הארוכה היא הדרך הקצרה להצלחה של פרויקט

יש מחלוקת?

אנו מציעים שירות גישור עירוני המתמחה בגישור בהתחדשות עירונית.

לקבלת השירות חייגו: *8223
Glomer1@jerusalem.muni.il

נעים להכיר

הכירו את רשויות התכנון

הרשות המקומית

- באגף תכנון עיר אנשי המקצוע בוחנים את התכנון ומתייחסים למענים הרחבים. כגון: צרכי ציבור, שטחים פתוחים, פתרונות תנועה ועוד.
- ועדה מקומית – בוועדה יושבים חברי מועצה שונים, אשר בוחנים את התכנון ונותנים את המלצתם לוועדה המחוזית.

הרשות המחוזית

- לשכת התכנון המחוזית- היא הגורם המקצועי בתחום התכנון והבניה במחוז. מטרתו קידום, איזון ובקרת התכנון לפיתוח המחוז.
- ועדה מחוזית- זהו הגוף המקצועי אשר בסמכותו לאשר תוכניות. בוועדה זו יושבים נציגים ממשרדי ממשלה שונים. בדיונים כל נציג נותן את התייחסותו והערותיו לתכנון.

הליך התכנון: * (פירוט ההליך בעמוד הבא)

- 1 דיון בפורום התחדשות עירונית
- 2 פתיחת תיק תב"ע בעירייה
- 3 דיונים בוועדות התכנון (הועדה המקומית והועדה מחוזית)
- 4 הפקדת התוכנית ופרסומה לציבור
- 5 דיון בהתנגדויות בוועדה מקומית ובוועדה המחוזית
- 6 תוכנית מאושרת!

כמה זמן אורך התהליך עד לקבלת דירה חדשה?

אישור תוכנית אורכת כ 3 שנים בממוצע. הוצאת היתר בניה בין 1-1.5 שנים בממוצע. הריסה ובנייה מחודשת בין 3-4 שנים בממוצע.

* (תלוי בתכנון ובשלביות- אם הורסים את כל הפרויקט או מבצעים אותו בשלבים)

**רוצים לדעת האם
העירייה מכירה
בפרויקט?**

בקשו מהמארגן או היזם
את מכתב התשובה
מהפורום.

* פירוט הליך התכנון:

1 דיון בפורום התחדשות עירונית-

פורום התחדשות עירונית הינו פורום מקצועי של עיריית ירושלים בשיתוף עם לשכת התכנון המחוזית. בשלב זה נעשת בדיקה ראשונית של התכנון.

הפורום בוחן את התוכנית ב3 תחומים:

- חלופות תכנון מוצעות, והתאמתן למדיניות העירונית ולאזור.
- הנחות יסוד שמאיות לרבות: המכפיל, התמורות לבעלי הדירות ומימון דמי אחזקה ל 10 שנים.
- המצב החברתי במתחם: האם קיימת נציגות, כיצד נבחרה, איך בוצע הליך בחירת העו"ד ואיך התבצע הליך כניסתו של המארגן/היזם למתחם.

היזם מקבל מכתב תשובה והנחיות חברתיות להמשך מהפורום.*

2 פתיחת תיק תב"ע בעירייה-

היזם מגיש את התוכנית המוצעת לעירייה. התוכנית עוברת לבדיקה בין כל מחלקות העירייה הנותנות את חוות דעתן לתוכנית.

3 דיונים בוועדות התכנון-

דיון להפקדה בוועדה מקומית ודיון להפקדה בוועדה מחוזית:

- בדיונים אלו היזם מקבל ההערות אותם עליו ליישם בתכנון. לעיתים התכנון יכול להשתנות משמעותית.

לדוגמא: צמצום התכנון משני בניינים נמוכים למגדל גבוה.

4 הפקדה-

לאחר שהיזם השלים את כל ההערות וקיבל את אישורה של לשכת התכנון המחוזית, הוא מפקיד את התוכנית. זהו השלב בו התוכנית מפורסמת לציבור. יש 60 ימים בהם ניתן להגיש התנגדות לפרויקט.

5 דיון בהתנגדויות בוועדה מקומית ובוועדה מחוזית-

בוועדות אלו דנים בהתנגדויות שהוגשו. חלק מההתנגדויות ידחו וחלקן יתקבלו באופן מלא או חלקי.

6 תוכנית מאושרת! מעתה נותר רק להתחיל בהליך רישוי להוצאת היתר בנייה.

עזרו לנו לעזור לכם

בחודש נובמבר 2022 פורסם מכתבו של מהנדס העיר ירושלים לבעלי הדירות. לפניכם חלק מהמכתב.

צרו אתנו קשר ודווחו לנו, במידה ונתקלתם או שמעתם, על אחת מהתופעות הבאות:

- אם מארגן/יזם טוען שהוא חייב להציג חתימות של בעלי הדירות לצורך דיון עם מהנדס העיר או הגשת המתחם לבחינת פורום התחדשות עירונית. זה לא נכון ולא תקין!
- אם מארגן/יזם טוען שהוא מייצג את המנהלת ו/או את עיריית ירושלים, אבל לא מציג בפניכם מסמך בכתב מפורום התחדשות עירונית, שמעיד על כך.
- אם אתם מאמינים או מעריכים שמארגן/יזם אינו פועל על פי חוק ונוהל העבודה החברתית בירושלים.
- אם מישהו מטעם היזם או המארגן, או כל גורם אחר בסביבתכם, מפעיל עליכם לחץ לחתום מכל סיבה שהיא ובמיוחד תחת איום שתהפכו להיות דיירים סרבנים.
- אם הבטיחו לכם תמורה מעבר לתוספת של 25 מ"ר. זוהי הבטחת שווא שלא ניתן לקיים אותה. להבטחה כזאת אין תמיכה מוועדות התכנון ולא ניתן להבטיח קבלת תמורה שכזו.

אנחנו נשמור עליכם ונפעל מול אותם "מארגנים" או יזמים שפועלים בדרך שאינה ראויה ושאינה על פי דין. במצב של הפרות נהלים ותקנות ייתכן שנעכב את הליך התכנון.



למכתב המלא, סרקו.

חשוב שתדעו

אזרחים ותיקים

כשיזמים/מארגנים דופקים על דלתות, רבים חשים כאילו מחר בבוקר יצטרכו לפנות את דירתם. יש לחזור ולהסביר כי מדובר בתהליך ארוך שמאפשר הכנה והתארגנות.

במסגרת החוק, מיולי 2018 אזרחים ותיקים הגרים בבניין לפחות שנתיים לפני המועד הקובע*, זכאים לפתרונות נוספים:

מגיל 70

היזם מחויב להציע לבעל הדירה המבוגר את אחת מהאפשרויות הבאות:

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

קבלת כסף לרכישת דירה אחרת, בשווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל.



רכישת דירה אחרת, בשווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל.



רכישת דירה בדיוור מוגן (וקבלת ההפרש בכסף)

מגיל 75

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

* "המועד הקובע" - לקביעת גילו של בעל דירה הוא המועד בו בעל הדירה הראשון בבניין חתם על חוזה סופי.

אחזקה

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

בירושלים נהוגה מדיניות לחיוב היזם בתוכניות פיננסי-בינוי בלבד להקים קרן אחזקה עבור בעלי הדירות החוזרים, למשך 10 שנים.

חיים במגדלים

איך אפשר לצמצם עלויות אחזקה?

- תכנון מוטה תחזוקה- בנייה ירוקה ושימוש באלמנטים שמטרתם לצמצם בעתיד את התשלומים החודשיים של חשמל, מים ועוד.
- בדיקה ותחזוקה שוטפת של המערכות יכולה לצמצם משמעותית את התקלות והשברים של המערכות.

למה חשוב לשלב יועץ אחזקה בפרויקט?

יועץ האחזקה יוודא שהתכנון אכן מוטה תחזוקה. היועץ ילווה את התהליך לכל אורכו משלב התכנון ועד שלב האכלוס, ויסייע לכם לבנות תכנית כלכלית לניהול תחזוקת הבניין לטווח ארוך.

מה חשוב לבקש בחוזה מול היזם?

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

מגדלים

מגמת הבנייה לגובה והחיים במגדלים זרים ושונים ממה שכולנו מכירים. אנו מודעים לחששות הקיימים סביב נושא זה וחשוב לנו לשפוך קצת אור בעניין.

רעידת אדמה

הבניינים הישנים לא תוכננו על מנת לעמוד בפני רעידות אדמה, לעומת זאת המגדלים מתוכננים לעמידות מרבית בפני רעידת אדמה.

שריפה

בבניינים הישנים/ הקיימים אין כלל מערכות התרעה ואין ציוד כיבוי ויכולת מילוט. ואילו במגדלים יש גלאי אש, מערכות כיבוי, חלונות חילוץ, פתחי מילוט ואפשרות ליצור אזור סטירלי בגג הבניין.

משטר רוחות

יש לדרוש מהיזם להציג דו"ח משטר רוחות ולדרוש לבחון אותו ולהגיע למצב אידיאלי. דו"חות אלו נבחנים ע"י העירייה ולשכת התכנון.

הבניינים החדשים הרבה יותר בטוחים מהבניינים הקיימים, הם מתוכננים ובנויים על פי תקנים מחמירים.

מי אנחנו?

אנו צוות חברתי הפועל בשיתוף המנהלת להתחדשות עירונית והמחלקה לעבודה קהילתית בעירייה. אנחנו עומדים לרשותכם, בעלי הדירות משלב הרעיון עד קבלת המפתח.

מינהלת התחדשות עירונית-

המינהלת פועלת מכח סמכותה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ומטעמה של הרשות לפיתוח ירושלים. תפקידה להגדיל את היצע יחידות הדיור בעיר באמצעות קידום תכניות פיננסי, בינוי, סיוע לבעלי דירות החפצים ביוזמות אלו ובליווי זמנים ובעלי מקצוע אחרים בתהליך.

המחלקה לעבודה קהילתית-

במחלקה צוות מקצועי של עובדים סוציאליים קהילתיים שתפקידם לפקח על התהליך החברתי, להתריע במקרים בהם יש הפרה של הנהלים והחוקים, ולהתערב במצבי משבר.

איך אנחנו יכולים לעזור?

- אנו מקיימים מפגשי הסברה
- ליווי בהתארגנות
- ליווי בהליך בחירת עורך דין
- נעמיד לרשותכם אנשי מקצוע אשר יסייעו לכם בשלב בדיקות ההיתכנות ללא עלות:
 - עריכת תכנון ראשוני למתחם
 - עריכת דוח שמאי ראשוני
 - יועץ חברתי שיבנה תשתית חברתית
- מעוניינים להוביל מרכז דיירים? אנחנו נלווה אתכם לאורך כל התהליך.



מוזמנים ליצור איתנו קשר:

מינהלת התחדשות עירונית

*8223

pniot@jda.gov.il