

עקרונות מנחים לארגון פרויקט להתחדשות עירונית בבניין

עקרונות מנחים בבחירת היזם לפרויקט ?

ניסיון קודם – מומלץ לבקר בפרויקטים של היזם שהסתיימו או שבבניה להתרשם ולנסות לקבל חוות דעת מדיירים המתגוררים בפרויקטים הנ"ל.

ביטחון כלכלי – על היזם להפקיד בידי הדיירים ערבות אוטונומית לפני תחילת העבודות, גובה הערבות משתנה בהתאם לפרוייקט אך מומלץ באופן כללי שלא לקבל סכום שקטן מחצי מליון ₪.

ביצוע על ידי היזם - עדיף לבחור יזם אשר יש ביכולתו לבצע את הפרויקט בעצמו.
כך ניתן להסתמך ביתר שאת על התחייבויותיו וכך גם ניתן לחסוך "דמי תיווך" אשר לעיתים עלולים לבוא על חשבון הדיירים.



מדוע חשוב שהדיירים יהיו מיוצגים ?



באחריות העורך דין:

- לערוך את ההסכם שבין היזם לדיירים.
- לעזור לדיירים בבעיות פרטניות.
- לטפל בהתנגדויות מקרב הדיירים במידה והם לא סבירות.
- לוודא שהקבלן עומד בתנאי החוזה כגון העברת ערבות, תשלום בעבור ביטוחים, עמידה בזמנים, עמידה בהתחייבויות שונות.
- פתירת בעיות שונות שעלולות לצוץ מול היזם.
- שמירת הביטחונות בנאמנות.

יש להיוועץ עם עורך דין טרם החתימה ליזם !



כיצד מומלץ לבחור עו"ד ?

מקובל שהיזם מממן את ההוצאות המשפטיות ונושא בתשלום בעבור שכר העורך דין שמייצג את הדיירים ולכן:

- על הדיירים לבחור בעצמם את העורך דין ועדיף שהיזם לא יתערב בבחירה, למרות שהוא זה שנושא בתשלום.
- יש להימנע ממצב שבו העורך דין מייצג גם את הדיירים וגם את היזם.
- התשלום לעורך דין צריך להיות מראש ובכל מקרה עליו להיות בלתי תלוי בהצלחת הפרויקט.

כיצד ניתן לבחון אם התמורה שמציע היזם לדיירים הוגנת,
את ישימות הפרויקט ואמינות הצעת היזם ?

ניתן לבקש דוח כלכלי ("דוח 0") מהיזם או להזמין באופן עצמאי
משמאי ולבחון את מאזן ההכנסות וההוצאות.



מה יכול לגרום לעיכוב בזמנים לאחר החתימה על הסכם מול היזם?

סיבות לעיכוב:

- התנגדויות מצד שכנים
- אי עמידה של היזם בהשלמת דרישות הועדה המקומית או גורמי רישוי שונים הכלולים בהליכי הרישוי (כבאות אש, פיקוד העורף וכו').
- יכולות מימון הפרויקט על ידי היזם וכדומה.





מה קורה במידה והיזם מעוניין להעביר את התחייבויותיו וזכויותיו בפרויקט ליזם אחר?

לעיתים היזם או "קבלן החתימות" מעוניין בהעברת/מכירת זכויותיו הכוללות את התחייבות הדיירים ליזם אחר.

במקרה שכזה על הדיירים לבדוק מחדש את היזם, לתת תוקף מחדש לאישורם או לבטל את ההסכם ולבחור יזם באופן עצמאי, יש לעדכן באופן מידי את העורך דין של הדיירים ועדיף לחתום על הסכם חדש.

מהם הסיכונים בפרויקט ?

בפרויקט סיכונים רבים אך הסיכון הכי גדול הוא שהיזם לא יוכל להמשיך בפרויקט וישאיר את הדיירים באתר בניה.



מה חשוב שיהיה בהסכם המשפטי ?

- לוחות זמנים ואפשרות לביטול ההסכם במקרה של אי עמידה בהם.
- ערבות בנקאית וביטוחים.
- התחייבות היזם לפיה הוא עצמו מבצע את הפרוייקט עד סופו.
- אפשרות לביטול ההסכם במקרה שבו הוועדה המקומית אינה מאשרת את התוכנית עליה חתמו הדיירים ליזם.
- מפרט טכני – מה בדיוק הדיירים מקבלים, גודל הרחבה, גודל מרפסת, סוג חיפוי, לובי, דודי שמש, סוג מעלית כמה דירות חדשות יבנו וכדומה.
- נשיאה בתשלום כל התשלומים הכרוכים ברישוי, בבניית הפרוייקט **ותשלומי המיסים**.
- התחייבות לשוויון בין הדיירים.
- עמידה על זכויות של דיירים בעלי צרכים מיוחדים.

מהי השפעת הפרויקט על חיי היום יום בבניין בזמן הבניה ?

חיזוק בהתאם לתמ"א 38 חיזוק ותוספת – שטח הבניין הופך לאתר בניה על כל המשתמע מכך.

חיזוק בהתאם לתמ"א 38 הריסה ובניה מחדש - במקרה זה הדיירים מפונים מבתיהם לדיור חלופי באופן זמני.



This upside-down building known as "Davy House" was built in Hopten, Germany, as a tourist attraction.

מיהו "המפקח על רישום מקרקעין" או בשמו הנפוץ "המפקח על הבתים המשותפים" ומה תפקידו?

המפקח על בתים משותפים נושא בתפקיד שיפוטי. החלטותיו כפסק דין של בית משפט שלום ובסמכותו להכריע בסכסוכים בין בעלי דירות בבתים משותפים ובמחלוקות הנוגעות לרכוש המשותף.



כיצד מגישים התנגדות לוועדה המקומית לפרויקט מכוח תמ"א 38 ?

ראשית יש לציין כי הוועדה המקומית דנה בעניינים תכנוניים בלבד ובכל הקשור לעניין קנייני כגון ירידת ערך דירות או פגיעה ברכוש המשותף יש לפנות למפקחת על הבתים המשותפים.

כל הרואה עצמו נפגע מתכנון הפרויקט רשאי להגיש התנגדות לוועדה המקומית, תוך 14 יום ממועד הפרסום.

ההתנגדות מובאת לדיון והכרעה בפני הוועדה המקומית או ועדת המשנה שלה.
על החלטת הוועדה המקומית ניתן להגיש ערר לוועדת הערר המחוזית.



מיהו ה'דייר הסרבן' ?

דייר סרבן הינו דייר המסרב סירוב בלתי סביר או מתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים לביצוע פרויקט.

דייר סרבן אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי מימוש העסקה.

כאמור, במקרה שכזה, ניתן לפנות למפקח על הבתים המשותפים ולבקש ממנו אישור להתחלת הפרויקט גם ללא הסכמת הדייר ה"סרבן/סחטן".

סירב לחתום על פינוי-בינוי - ויאבד את דירתו

לראשונה בישראל: רשות האכיפה והגבייה מינתה כונס נכסים למכור דירתו של דייר סרבן שלא קיים פסק דין הקובע כי יפצה את שכנו בסך של כמיליון שקל בגין סירובו לחתום על הסכם לפינוי-בינוי

תגיות: פינוי בינוי



שלומית צור *
גלובס
16:09, 10 בנובמבר 2014, יום שני, 10 בנובמבר 2014, 16:09
יית המעקים של ישראל



מתי נחשב הסירוב לסירוב סביר ?

בהתאם לחוק ולפסיקה, סירוב סביר יכול להיות אחד מאלה:

- אם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות או חולה ואינו מסוגל לגור באתר בניה – במקרה שכזה ניתן להציע דיור חלופי במימון היזם אך לעיתים גם מעבר דירה אינו אפשרי.
- אין בפרויקט כדאיות כלכלית.
- דיירי הבניין קיבלו תמורה שאינה שוויונית.
- לא הוצעו בטחונות הולמים.

* זוהי אינה רשימה סגורה.

מהם זכויותיהם וחובותיהם של בעלי הגג בבניין ?



מהו הרוב הדרוש לצורך קידום פרויקט תמ"א 38 ופרויקט לפינוי בינוי

• לצורך קידום **תכנון** הפרויקט מול הוועדה המקומית- אין חובה על היזם להציג 100% הסכמה.

• לצורך **ביצוע** הפרויקט בפועל – התחלת הבניה, על היזם לקבל את מלוא ההסכמות מצד בעלי הדירות או את אישור המפקחת על הבתים המשותפים.

ללא 100% הסכמות מצד הדיירים או אישור מצד המפקחת על הבתים המשותפים, היזם לא יוכל להתחיל בבניה !

אז איך יוצרים איתנו קשר?

בטלפון: 09-9591548

בדף המחלקה דרך אתר האינטרנט העירוני

במייל: tamarf@herzliya.muni.il

הודעות ופרסומים חשובים בדף הפייסבוק העירוני

ובימים ושעות קבלת קהל באגף ההנדסה-

ניתן להגיע ללא תיאום מראש:

ימי ב' 16:00-18:00, ימים ג' ו-ה' 8:30-12:00

