

הרצאת מבוא להתחדשות עירונית | מתחם שדרות קוגל ZOOM | 24.1.22

משתתפים

עדי צברי, רכזת קהילה וחברה, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים, יועצת שיתוף ציבור ומלווה חברתית מטעם המינהלת להתחדשות עירונית
יעל גרינפלד, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית
עו"ד רויטל סולוביי, סולוביי עורכי דין
תושבות ותושבי מתחם שדרות קוגל

רקע וסטאטוס הפרויקט

כחלק מליווי התכנית ולקראת הפקדת התכנית בוועדה המחוזית נערכת סדרת הרצאות עבור בעלות ובעלי הדירות במתחם. הרצאה בנושא מבוא להתחדשות עירונית, הינה בשיתוף פעולה של המינהלת להתחדשות עירונית חולון עם לשכת עורכי דין מחוז תל אביב. ההרצאה הועברה על ידי עו"ד רויטל סולוביי, מטעם לשכת עו"ד מחוז ת"א. מטרת ההרצאה הינה הקניית ידע מקצועי בלבד ואינה תחליף לחוזים או התקשרויות קנייניות ככל שישנן.

סטאטוס הפרויקט

בתאריך 29.08.2021 קיבלה תכנית התחדשות "מתחם שדרות קוגל" את אישור הוועדה המקומית להעברה לדיון והפקדה בוועדה המחוזית, ובעת בשלבי כניסה לוועדה מחוזית.

כל חומרי שיתוף הציבור נמצאים [בעמוד הפרויקט](#) באתר המינהלת, כפי שגם יפורט בסיום מסמך זה.

מהלך המפגש

פתיחה

מטרת הערב הינה הקניית כלים, ידע מקצועי וכמובן שאילת שאלות. נושא ההרצאה נבחר על ידי תושבי המתחם כחלק משאלון קוגל ועל כן ההרצאה ניתנת עבור תושבי קוגל בלבד. המנהלת להתחדשות עירונית בחולון יוצאת במקביל בסדרת הרצאות לכלל תושבי העיר, כמובן שכל החפץ מוזמן להשתתף.

עו"ד רויטל סולוביי – הרצאה מבוא להתחדשות עירונית

חשוב לציין כי ההרצאה הינה אינפורמטיבית ואינה מחליפה ייעוץ משפטי או מקצועי של עורכי הדין המלווים של הבניינים. שכן מדובר במתחם בו ישנם אנשי מקצוע והסכמים קיימים. ההרצאה עסקה **בעקרונות להתחדשות עירונית וכן סקירה של השלבים, התמורות והערבויות השונות עבור דיירי הפרויקט. חומרי ההרצאה מצורפים לסיכום זה כנספחים.**

שאלות ותשובות

שאלה: האם ישנה השפעה של אירועי קריסות הבניינים שהתרחשו בארץ לאחרונה על מקבלי ההחלטות?
תשובה: נכון להיום חוק ההסדרים הקטין והפחית את הרוב לתביעת דייר סרבן. שיעור ההסכמה ירד ל-66% במקבץ (תת מתחם) ו-60% בבניין. אך נדגיש את העובדה כי אין המלצה למהר להשתמש בהיבט דייר סרבן ומקרה של תביעה כזו מאוד חריג. זאת בשל העובדה שבתהליכים תקינים מתקיים שיח הדדי של אנשי המקצוע עם כל הדיירים ובאופן פרטני בודקים מה החששות. בשורה התחתונה תהליך התחדשות שכזה הוא

יתרון גדול מאוד עבור בעלי הדירות ועל כן ככל הנראה אין סיבה להתנגד אלא אם מדובר בחשש כלשהו או חוסר הבנה.

שאלה: האם לדיירים יש אחריות למקרה של תאונת עבודה בתקופת הבנייה?
תשובה: בתקופת הבנייה כל נזק, תביעה, או כל דבר שיקרה חל על היזם באופן טוטאלי. כנ"ל לגבי הביטוחים של היזם, בהם בעלי הדירות נכנסים שם כמוטבים ולכן אי אפשר לתבוע אתכם על נזקים שנגרמו. אתם מוגנים יחד עם היזם בתוך הביטוח הזה.

שאלה: מה לגבי תשלומי הוועד שבדרך כלל יש במגדלים?
תשובה: כחלק מהפרוגרמה והנספח החברתי הכנסנו הוראה שמחייבת יזמים לשלם קרן הונית לתקופה של עשר שנים עבור בעלי דירות חוזרים. זה אומר שבעל דירה שעומד בקריטריונים הנדרשים יהיה זכאי למשך עשר שנים לפטור מתשלום דמי תחזוקה, שישולמו על ידי היזם בעל דירה. זאת על מנת לעודד דיירים ובעלי דירות לחזור למתחם ולהנות מפירות ההתחדשות.

שאלה: אם הגדלתי את הדירה בחדר נוסף, האם אקבל דירה גדולה יותר? האם יש הבדלים בניקוד השמאות של הדירה?
תשובה: בהתחדשות עירונית לא משתמשים במונחי חדרים, אלא מדברים בשטח. מדידת הדירות היום היא מדידה של חוק המכר. שימו לב כי מדובר בדגש חשוב שכתוב בהסכם. ולכן דירת התמורה תהיה לפי המטר רבוע שיש לכם היום בנוסף לתוספת שסוכמה בהסכם עם היזם.

שאלה: אני פנסיונר, לא מבין במסמכים ומבחינתי מדובר בסיוט שעלי לעבור בשנים הקרובות בהקשר של מעברי הדירה.
תשובה: ראשית חשוב לזכור כי הבניינים שלכם היום בוודאי יאלצו לעבור שיפוצים ותחזוקה בשנים הקרובות בין כה וכה. בנוסף לשינויים שיתרחשו במתחם ובסביבה לאור תהליך ההתחדשות ופעילות הרכבת הקלה. לכן שינויים סביב עתידים להתרחש ויתכן שעדיף להיעזר בסיוע של המנהלת בהקשר זה. שנית יש כמובן דרכים לסייע לאוכלוסייה הבוגרת בתהליכי התחדשות עירונית. קודם כל אם אתם עומדים בתנאים של גיל ורווחה ניתן לקבל הנחות ארנונה. בנוסף יש כל מיני דרכים שאפשר להמשיך לחיות במתחם באיכות חיים גבוהה. לנו צוות התכנון חשוב שתחזרו ושתהנו באיכות חיים. יש אפשרויות נוספות להטבות בהתאם לגיל שלכם, [להלן קישור לעיקרי החקיקה של חוק ההסדרים](#) שם ניתן למצוא גם את זכויות אוכלוסיית הקשישים בהליך ההתחדשות. אנו כמובן במינהלת זמינות לכל שאלה וסיוע בנושא.

שאלה: מבחינת מספר דיירים בבניין, מה היחס של מה שאנחנו יכולים לקבל על היחס שלנו?
תשובה: מה שאתה נותן כזכויות ליזם זה מה שהשכן שלך נותן כזכויות ליזם. כל דירה נותנת לתכנית מכפיל מסוים של דירות ורואים אתכם כמתחם אחד. אתם כולם ביחד. חשוב לציין כי שמאי של התכנית בדק את הנושא ואין כל כך הרבה הבדלים בין הדירות בפרויקט. כמו כן עיריית חולון לוקחת את ההמלצות של מחוז תל אביב – 12 מטר רבוע תוספת, חניה, מעלית ומרפסת. היזם יכול, אם הוא רוצה, להוסיף מטרים נוספים. חשוב לשים לב בהסכמים שמדובר בתוספת מטרים שאינה תלויה בהתניות מסוימות.

שאלה: בנוגע לחתימה מול הקבלן, אנו חתמנו על 15 מ"ר תוספת ובתוך המתחם שלנו יש בניינים שחתמו עם קבלן אחר על 20-25 מ"ר. האם לנו יש אפשרות חוקית לעשות משהו מול היזם? האם יש אפשרות חוקית לפתוח את החוזה שחתמנו מול הקבלן?
תשובה: הכל תלוי בחוזה עליו חתמתם. אנחנו ממליצים להתייעץ ולבדוק עם עורך הדין שלכם. הכל זה עניין כלכלי ורווחיות, משמע היזם צריך להרוויח כדי שהפריקט יוכל לצאת לפועל.

שאלה: מה קורה אם לא כל הבניינים רוצים פינוי בינוי? בהתייחס לכך שכרגע התכנית מאושרת לפי תתי מתחמים.
תשובה: אפשרות אחת היא שלביות של שלבי ביצוע בתתי המתחמים. פירוט בנוגע למתחמים המאפשרים שלביות יינתן לאחר הגשת התכנית לוועדה המחוזית במעמד מפגשי שיתוף הציבור. באין אפשרות של שלביות

תיתכן גם האופציה של אי יכולת לממש את הפרויקט. אופציה שניה היא שהפרויקט ייקח זמן רב יותר בשל עיכוב של מתחמים מסוימים ולא כולם בבת אחת, כמובן שאין חובה לא צריך שכל המתחם יתחדש בשלב כל כך מוקדם ומהר. לא בטוח שכל תשעת המתחמים יסיימו תהליך בניה בחמש השנים הראשונות.

שאלה: מדוע העירייה לא נותנת לי להרחיב את הדירה הנוכחית כרגע? כשעדיין אין אישורים סופיים הטלת וטו על ההרחבה.

תשובה: מכיוון שהתכנית נמצאת בעבודה אין אפשרות להוציא היתרי בניה להרחבות.

שאלה: מתי עורך הדין מסיים את תפקידו מול הדיירים? האם אחרי תקופת הבדק?

תשובה: העורך דין שלכם עבד כמה שנים לפני, איתכם לאורך כל התקופה גם לאחר קבלת הדירות החדשות. עורך הדין צריך לפקח על כל תהליך הבדק ואז יש עוד שלב של רישום בית משותף.

שאלה: האם צריך גם עורך דין פרטי עבור כל בעל דירה? ועד כמה חשוף השיח בין עורך הדין של הבניין ליזם?
תשובה: אין צורך בעורך דין נוסף על עורך הדין של הבניין, כיוון וכולכם ביחד עורך הדין של הבניין אמור לייצג את האינטרסים של כל אחד מבעלי הדירות. בנוגע לשיח בין עורך הדין ליזם אתה מקבל תקציר מהעורך דין והיזם של ההסכם בו מוצגים נושאים חשובים, אמורים להיות בשפה נגישה עבורכם. בנוסף כמובן שמומלץ גם לקרוא את ההסכם.

שאלה: מה קורה במצב שבו לאדם יש שתי דירות במתחם?

תשובה: [קישור לעיקרי חקיקה חוק ההסדרים 2021](#).

שאלה: יש תוקף בשנים להסכם עם יזם?

תשובה: הסכם התחדשות עירונית מותנה בתנאים כמו למשל איקס זמנים לכל שלב. ניתן לבדוק פרטים אלו מול עורך הדין והיזם של הבניין.

סיכום

תודה לכל המשתתפים במפגש, מאחלות הרבה בהצלחה.

לנושאים נוספים ניתן לפנות אלינו בכל עת דרך המייל anatbnevopp@gmail.com