



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



פרמים
המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה



ממונה
לסטרוקולין



PETACH TIKVA

מהיתר לאיכלוס בהתחדשות עירונית







דבר ראש העיר

תושבות ותושבים יקרים,

העיר פתח תקווה נמצאת בתנופת פיתוח חסרת תקדים. אנו מובילים את העיר קדימה עם תהליכי התחדשות עירונית מתקדמים, אשר משפרים את איכות החיים, מחזקים את התשתיות, ומעניקים לתושבים סביבת מגורים מודרנית ובטוחה.

התחדשות עירונית היא צו השעה. היא מאפשרת לנו להוסיף יחידות דיור חדשות תוך שמירה על צביון השכונות, לשדרג את המרחב הציבורי ולחזק מבנים ותיקים. בנוסף, היא מייצרת מרחבי מגורים מתקדמים, עם שטחים ירוקים, תשתיות תחבורה חכמות ושירותים ציבוריים משופרים.

כחלק מהרצון שלנו לקדם את התהליך, אנו פועלים לייעול הליכי הרישוי ולצמצום הביורוקרטיה באמצעות "מסלול ירוק" - מסלול משופר המאפשר מעבר יעיל מהשלב התכנוני (תב"ע) ועד קבלת היתר בנייה.

בנוסף אנו פועלים לסייע לכן. דיירות ודיירים בהנגשת מידע, מתן כלים ובהבהרת התהליך מול היזם והגורמים המלווים אתכם. בפרק הזמן עד להוצאת היתר הבנייה ולקראת פינוי הדירה הישנה.

אני מזמין אתכם להיות חלק מהתהליך, להכיר את האפשרויות העומדות בפניכם ולראות כיצד ההתחדשות העירונית משנה ומשפרת את פני העיר - למעננו ולמען הדורות הבאים.

לשירותכם כרמים - המנהלת התחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה המסייעת בייעול ובשיפור התהליכים. ונסכם, לפני שאורזים - מתייעצים עם כרמים.

בברכה,
רמי גרינברג
ראש העיר

מהיתר לאיכלוס

תחום ההתחדשות העירונית אינו דומה לכל עסקת נדל"ן אחרת. זו עסקה מורכבת עם הרבה חוסר ודאות, פרקי זמן ממושכים ופערי מידע גדולים בין הצדדים.

בשנים האחרונות הייתה התפתחות משמעותית ומבורכת בתחום התחדשות העירונית בפתח תקווה, כך שעשרות תוכניות פינוי בינוי הן לקראת אישור או שכבר אושרו וכעת נמצאות לקראת או במהלך הוצאת היתר בנייה ולאחר מכן פינוי התושבים וביצוע הפרויקט.

ישנם מספר שלבים חשובים עבורכם הדיירים [בעלי הנכסים] על פיהם אנו ממליצים לפעול ועליהם נדון בעלון שלפנינו:

פינוי
ואיכלוס -
דגשים
והמלצות

שמאי מוסכם
ומנגנון
בחירת דירות
התמורה

ליווי בנקאי
בפרוייקטים
של התחדשות
עירונית

תכנון
הפרוייקט
וקבלת
היתר בניה

תכנון הפרויקט וקבלת היתר בניה

לאחר חתימה על ההסכם באחריות היזם יהיה לקדם את התכנון לצורך הוצאת היתר בנייה (התכנון יוצג לבעלי נכסים טרם הגשת הבקשה להיתר).

על היזם לעדכן את נציגות הדיירים בשינויים ניכרים ככל ויידרשו מגורמי התכנון או מכל גורם אחר ולקבל את אישורם להמשך קידום הפרויקט ובכפוף לקבוע בהסכם.

אישורו של היתר בנייה והנפקתו הם השלב המנהלי האחרון לפני התחלת הבנייה בפועל.

לאחר קבלת היתר בנייה היזם נערך לקראת כניסתו לעבודה באתר, בפיקוח המפקח מטעם בעלי הנכסים וזאת רק לאחר שיופקדו בידי בעלי הנכסים הערבויים שנקבעו בהסכם ואישור על קיום פוליסת ביטוח מתאימה.

ליווי בנקאי

להלן מושגי מפתח בשלב זה:

• גורם מלווה/ בנק מלווה

ברוב הפרויקטים היזם נזקק לסיוע במימון הפרויקט ולצורך כך, נוטל הלוואה מבנק/ גורם מלווה. "הבנק הלווה" מעמיד הלוואה ליזם בכפוף לרישום שיעבוד על הקרקע לטובתו והוא המנפיק ערבויות בנקאיות לטובת הבטחת הפרויקט. ערבויות אלה בדרך כלל נשמרות בנאמנות אצל עו"ד הדיירים.

• הסכם משולש

הסכם התחדשות עירונית הוא למעשה הסכם משולש (הסכם משפטי), שהדיירים לא תמיד מודעים אליו - בין שלושה צדדים רלוונטיים: בעלי הדירות, היזם והגורם המממן (הבנק המלווה).

סוגי ערבויות בנקאיות ובטחונות הקיימים בפרויקטים של התחדשות עירונית שעליכם לוודא כי מופיעים בהסכם:

- **ערבות חוק מכר** - ערבות בשווי הדירה העתידית על פי חוק מכר.
- **ערבות דמי שכירות** - ערבות אוטונומית המבטיחה את דמי השכירות.
- **ערבות מיסים** - ערבות אוטונומית תבטיח את עלויות המיסוי.
- **ערבות רישום** - ערבות אוטונומית שתבטיח את רישום הבית המשותף על ידי היזם.
- **ערבות בדק** - ערבות אוטונומית שתבטיח את העלויות בתקופת הבדק.



שמאי מוסכם ומנגנון בחירת דירת תמורה

המלצתנו היא לבחור שמאי מלווה עם ראשיתו של הפרויקט כחלק מכלל בעלי המקצוע שילוו אתכם בתהליך. כלל וזה לא נבחר מומלץ לשלב עם אישור התוכנית ולקראת שלב הוצאת היתר הבניה. הסיבה העיקרית לכך היא הכנת טבלאות ניקוד הדירות הקיימות לצורך בחירת דירות התמורה וחישוב גובה שכר הדירה שיקבלו בעלי הנכסים.

עריכת הטבלאות נעשית בהתאם לכללי שמאות מקובלים, תוך התייחסות לפרמטרים קבועים בבחינת הדירות הקיימות כגון: קומה, כיווני אוויר, מיקום, מצב פיזי ועוד.

לאחר מכן מופצת טבלת הניקוד לבעלי הדירות ולפיה יבחרו את דירת התמורה בפרויקט במהלך כנס שיערך בהובלת היזם והשתתפות עו"ד ב"כ הדיירים, שמאי הדיירים, מפקח הדיירים ובעלי הדירות [בעלי הנכסים].



פינוי ואכלוס דגשים והמלצות

- **מתי הודעת הפינוי?** בדרך כלל היזם מודיע בטווח של בין 90 ל 120 יום טרם מועד הפינוי, תלוי בהסכם מולו.
- **סעיף "יציאה מוקדמת":** ככל והדירות מושכרות, על בעלי הדירות [בעלי הנכסים] לדאוג כי השוכרים יצאו בזמן. לכן יש להכניס סעיף בהסכמי השכירות כי השוכר יפנה בהודעה מוקדמת את הנכס.
- **פינוי הדירות:** בשלב זה יש על בעלי הדירות [בעלי הנכסים] לבצע "גמר חשבון" ולהתנתק מחברת החשמל, גז ומחלקת ארנונה בעירייה. יצוין כי לאנשים עם בעיות רפואיות ו/או קשישים תינתן עזרה בחיפוש דירה, שירותי אריזה, פריקה וכדומה.

שכרתם דירה חלופית?

- ודאו כי קיים סעיף יציאה מחוזה שכירות:** אתם צריכים לדאוג להוסיף סעיף יציאה בהסכמי השכירות, כך שיתאים למועד שבו קבע היזם שתכנסו לדירות החדשות העתידיות.
- **דמי שכירות:** אופן קבלת דמי השכירות אינה קבועה בהכרח ומשתנה בהתאם למה שסוכם מול היזם על פי ההסכם. על פי רוב קבלת דמי השכירות היא ממועד פינוי הדירה בפועל.



לפני שאורזים מתייעצים עם כרמים

כרמים, המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה הוקמה במטרה לסייע לתושבות ולתושבי העיר בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, פינוי בינוי, התחדשות בניינית [תמ"א 38] תוך שמירה על זכויות בעלי הדירות ובעלי הנכסים.

המנהלת מלווה אתכם - התושבים ובעלי הנכסים, החל משלב ההתארגנות ועד לכניסתכם לדירה החדשה.

אנו ממליצים לפנות למנהלת ולהתייעץ על מנת שנוכל לסייע לכם בשמירה על זכויותיכם.

נשמח לעמוד לרשותך:

info.cramim@ptikva.org.il • 03-5118811

בתיאום פגישה מראש ניתן להגיע למשרדי המינהלת בכתובת:
שפיגל 3 קומה 2, פתח תקווה

