

פינוי בינוי - מתחם אח"י דקר RE: נושא

כפיר שלום רב,

בהמשך להודעת הדוא"ל שלך בנושא שבנדון, אנו **פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ** (להלן: "**פי בי**"), מתכבדים להשיב אליך כדלקמן:

1. כידוע, פי בי הינה היזם של פרוייקט פינוי בינוי במתחם המכונה כ"מתחם אח"י דקר" בבניינים הידועים כרחוב בית אל 3, 5, ו-9-11, בבניינים הידועים כרחוב אח"י דקר 5, 7, 8, 10, 12, 14, 17-21, 20, 22, 24, 25-27, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 37 ו-39 (להלן: "**המתחם**"), "**הפרוייקט**" לפי העניין) המצוי בשלבים מתקדמים במסגרתו עתיד להתבצע במתחם פינוי של 451 יחידות דיור.
2. ראשית שמחנו לשמוע, כי הינך תומך בהתחדשות המתחם ובפרוייקט פינוי הבינוי אשר עתיד לקום בו. אנו בהחלט שמחים על מעורבותם של בעלי הדירות במתחם ומאמינים כי הקשר בין בעלי הדירות במתחם לבין פי בי ושאלת השאלות והמענה להן מצד פי בי הינו אלמנט חשוב במסגרת שיתוף הפעולה שמטרתו הינה כמובן התחדשות העירונית של המתחם לרווחת כל המעורבים.
3. במסגרת הודעת הדוא"ל שלך העלת מספר שאלות חששות, אשר הינם:
 - 3.1. הסיכון של הדיירים בטווח הזמן שבין פינוי דירתם הקיימת ועד לקבלת הדירה החדשה לרבות האופן ומועד המצאת ערבויות חוק המכר וערבות אשר תבטיח את תשלום דמי השכירות בתקופת הבניה של הדירות החדשות.
 - 3.2. ההסדר המשפטי אשר יידרש למול בנקים אשר העניקו הלוואות מובטחות במשכנתא לטובת בעלי הדירות הקיימות בפרוייקט.
 - 3.3. איתנותה הפיננסית של פי בי.
 - 3.4. אופיין של ערבויות חוק המכר.
4. לאור האמור, נבקש להתייחס לכל אחד מהנושאים גופו:
 - 4.1. אומנם מספר הפרוייקטים להתחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי אינו רב, אולם עקרונותיהם הבסיסיים של הפרוייקטים מהסוג הזה הינם משותפים וחלקם אף מעוגנים בחקיקה, כך שהצדדים בעצם פוסעים ב"שדה חרוש" כאשר לפחות מבחינת פי בי אין רצון ויומרה במובן זה "להמציא את הגלגל".
 - 4.1.1. **סוג הבטוחות:** מובן כי הפרוייקט יוקם באמצעות ליווי בנקאי בשיטת מימון פרוייקט סגור. להבטחת התחייבות היזם להקמת הפרוייקט ומסירת הדירה החדשה וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא היזם לבעלי הדירות ערבות בנקאית בנוסח המקובל בבנקים למתן ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (להלן: "**ערבות חוק המכר**"). בנוסף, היזם יבטיח את תשלום דמי השכירות בתקופת הפינוי והבנייה באמצעות ערבות בנקאית אוטונומית אשר תבטיח את תשלום דמי השכירות (להלן: "**ערבות דמי השכירות**") ותפחת מאליה מעת לעת. בעניין זה חשוב לציין כי בעוד שהרוכש מפנה ומוסר ליזם דירה ישנה, הרי שערבות חוק המכר תהיה בסכום של 100% משווי הדירה החדשה כך שבעלי הדירות יקבלו לידיהם כבר במעמד הפינוי בטוחה העולה בשווייה בעשרות אחוזים על שווי הדירה המפונת.
 - 4.1.2. **מועד מתן הבטחות:** פינוי הדירה על ידי כל אחד מהדיירים יעשה רק ואך ורק כנגד הפקדת הערבות חוק המכר. כלומר התחייבותה של פי בי הינה להמצאת ערבויות לפני שהרוכש לקח על עצמו סיכון כלשהו ולו הקטן ביותר. הדירה איננה מפונה ונהרסת אלא רק לאחר שהומצאו כל הבטחות אשר יבטיחו את הקמת הדירה החדשה.
 - 4.2. בנק ממשכן מטעם בעלי הדירות: בהודעת הדוא"ל שלך הנך מניח (הנחה שגויה) כי היזם יידרש לתת לבנק ממשכן מטעם בעלי הדירות ערבויות אוטונומיות כלשהן. למען הסר ספק מובהר שלא כך הדבר. המתכונת בה נעשה הדבר בד"כ הינה שעבוד /הסבה של ערבות חוק המכר לטובת הבנק הממשכן מטעם בעל הדירה, באופן שיאפשר את הסרת השעבוד ומסירת הדירה המקורית ליזם נקיה מכל זכויות צד שלישי. לחילופין במקרה שבו הדירה החדשה תיבנה בטרם תיהרס הדירה המקורית, לאחר קבלת הסכמת הבנק שילווה את הפרוייקט, אם הדייר יבקש זאת- לא יתנגד היזם לגרירת המשכנתא הרשומה על הדירה המקורית כאמור לדירה החדשה, ובאופן דומה יפעלו לגבי עיקולים ו/או זכויות צד ג' אחרות או כל נושא דייר אחר.
 - 4.3. לא בכדי תיארה פי בי במכתבה ופירטה את העוסקים במלאכה ואת הגורמים המרכיבים אותה. פי בי הינה

