

שאלות ותשובות מהימים האחרונים

1. מי הקבלן שיבצע את הפרויקט?

- 1.1 פ.י. בי. מחוייבת כי הקבלן המבצע יהא אחד או כמה מתוך המפורטים לעיל:
- 1.1.1 קבוצת אשטרום בע"מ.
 - 1.1.2 שיכון ובינוי בע"מ
 - 1.1.3 אלקטרה בניה בע"מ
 - 1.1.4 דניה סיבוס בע"מ
 - 1.1.5 מנרב אחזקות בע"מ
 - 1.1.6 תדהר חברה לבניה בע"מ
 - 1.1.7 אם פ.י. בי. תבקש להתקשר עם קבלן אחר שאינו מופיע ברשימת 6 הקבלנים לעיל, היא תוכל לעשות זאת באישור הדיירים (באמצעות עורך הדין שלהם), ובתנאי שהקבלן האחר יהיה בעל מוניטין, ניסיון רב שנים ויכולת פיננסית שתיבחן בזמן הרלוונטי לבניה.

2. אילו ערבויות / בטוחות מקבלים?

- 2.1 פ.י. בי. מחוייבת להקים את הפרוייקט באמצעות ליווי בנקאי בשיטת מימון פרוייקט סגור.
- 2.2 כנגד פינוי הדירה הישנה פ.י. בי. תימסור ערבות בנקאית בנוסח שקבוע בחוק לצורך הבטחת ההתחייבות שלו להקמת הפרוייקט ומסירת הדירה החדשה. הערבות הבנקאית תהיה בסכום של 100% משווי הדירה החדשה.
- 2.3 בנוסף, פ.י. בי. תמסור ערבות בנקאית לצורך הבטחת ההתחייבות שלה לתשלום דמי שכירות על פי ההסכם.

3. אם פ.י. בי. תשלם למשרד ש. בירן את שכר הטרחה, האם אין ניגוד אינטרסים? האם הנוסח סביר ומקובל?

- 3.3 משרד ש. בירן נבחר על ידי הדיירים, הוא מחוייב אך ורק לדיירים.
- 3.4 מימון שכר הטרחה ע"י היזם נעשה כמקובל בפרויקטים של פינוי בינוי ועל מנת שלא תהיה עלות שחובת התשלום שלה תהא על הדיירים, אולם אין בכך כדי לגרוע מהמחוייבות של משרד ש. בירן לייצג נאמנה את בעלי הדירות.

3.5 משרד ש. בירן הינו בין המשרדים המובילים במדינה בתחום הנדל"ן, ניהל מו"מ עם עורכי הדין המייצגים את פ.י. בי. משך כ 7 חודשים ורוב דרישותיו לשינויים בטיוטה הראשונה להסכם נענו בחיוב.

3.6 לאחר שמשרד ש. בירן אישר את נוסח ההסכם לחתימה, ההסכם המפורט עם פ.י. בי. נחתם כבר ע"י 130 דיירים אשר חלק מהם ערכו בדיקת סבירות לנוסח ההסכם לפני שחתמו ע"י עורכי דין נוספים מטעמם.

3.7 ההסכם בנוסח שאושר ע"י משרד ש. בירן נחתם כבר ע"י כמה עורכי דין אשר מחזיקים באופן אישי דירות בפרוייקט.

4. האם יש הבטחה שהחותמים הראשונים לא יקופחו?

קיימת התחייבות של פ.י. בי. בהסכם שאם תחתמנה בעתיד תוספות להסכם המטיבות עם דיירים, התוספות תהיינה תקפות גם בקשר להסכמים שנחתמו קודם להן.

5. למה לחתום עכשיו ולא להמתין?

5.1 כמות היחידות שאפשר להוסיף בשכונה מוגבלת מבחינת תנועה וזאת כל עוד לא תתממשנה התכניות לחיבור השכונה לעורקי תחבורה ראשיים/בניית הרכבת הקלה בת"א.

5.2 קיימת תכנית אב כוללת לשכונת נווה שרת הכוללת מספר מתחמים נוספים בהם יתאפשר ביצוע פרוייקטים לפינוי בינוי, אולם מערכת הכבישים הקיימת, לפני חיבור בפועל לעורקי תנועה ראשיים ו/או בניית הרכבת הקלה המתוכננת, לא יכולים לאפשר את ביצוע כל הפרוייקטים המתוכננים בשכונה.

5.3 חשוב מאוד שננצל את היתרון הברור שיש לנו בכך שפ.י. בי. התחילה לקדם את הפרוייקט לפני מספר שנים ונרתם כולם להוציא את הפרוייקט לפועל בשיתוף פעולה לפני שיקודמו פרויקטים אחרים בשכונה אשר "ינצלו" את מכסת הדירות שניתן לבנות לפני החיבור לעורקי תנועה ראשיים ו/או בניית רכבת קלה.

5.4 במידה ועוד פרויקטים יקדימו אותנו (כמו שעשו מתחם הצנחנים), התוצאה עלולה להיות חמורה עד כדי דחייה של עשרות שנים במימוש הפרוייקט עד לחיבור לעורקי תנועה ראשיים ו/או בניית רכבת קלה.

6. הפרוייקט מחולק ל 3 תתי מתחמים, איזה מתחם יצא לפועל קודם והאם יש אפשרות שיצא לפועל במקביל יותר ממתחם אחד?

6.1 הכוונה של פ"י. ב"י. היא להוציא לפועל כל מתחם שבו יחתמו על ההסכמים הרוב הנדרש של הדיירים ואין מניעה לבנות את שלושת תתי המתחמים ביחד.

6.2 במקרה שבכל תתי המתחמים יחתמו הרוב הנדרש של הדיירים, פ"י. ב"י. רשאית להתקשר עם שניים או שלושה קבלנים מתוך הקבלנים שאושרו בהסכם, כך שכל קבלן יבצע בפועל חלק מהפרויקט וזאת על מנת לא להעמיס על קבלן אחד בניית כמות גדולה של דירות באותו זמן.

7. איך בדיוק תחולקנה הדירות לדיירים?

7.1 מנגנון בחירת הדירות החדשות יבוצע לפי שיטת ניקוד ע"י שמאי מקרקעין שיבחר ע"י הדיירים וידרג את שווי הדירה המקורית ביחס לשווי כלל הדירות שבאותה קבוצה לה משייכת הדירה המקורית.

7.2 לניקוד שייתן השמאי תיתווספנה נקודות זכות לחותמים על ההסכם בתקופות הראשונות שנקבעו בהסכם (לחותמים ב 60 יום הראשונים יוכלו הניקוד אשר נקבע על ידי השמאי המוסכם ב – 115%).

8. מה קורה אם יש שתי דירות מקוריות שתקבלנה ניקוד דומה?

הדייר שחתם בתאריך מוקדם יותר על ההסכם המפורט ימוקם בעדיפות בטבלת בחירת דירות התמורה.

9. למה עדיין יש מסחר בחלק מהבניינים?

9.1 שטח המסחר צומצם מ 1200 מ"ר ל 600 מ"ר.

9.2 בהתאם להוראות ההסכם, פ"י. ב"י. תתמוך בהתנגדות להפחתת / ביטול שטח המסחר במסגרת הפקדת התכנית להתנגדות.

9.3 שטחי המסחר יבנו על חשבון פ"י. ב"י. וימסרו ללא עלות לדיירים בבניינים שיבנה בהם שטח מסחרי.

9.4 יצוין כי יש מספר לא מבוטל של דיירים בבניינים שבהם לא מתוכננים שטחי מסחר המבקשים לעבור לבניינים בהם יבנו שטחי מסחר על מנת להינות מדמי שכירות אשר יסייעו בהפחתת העלויות לאחזקת הבניין.

10. האם יש אפשרות לעבור לבניין בלי חזית מסחרית או לעבור לבניין במיקום אחר בלי קשר למסחר?

10.1 בשבועות האחרונים אנו ערים לדרישה של מספר לא קטן של דיירים לעבור לבניינים בהם יבנו שטחי מסחר, אנו מניחים שלאור רצון של דיירים אחרים

לא לקבל דירה בבניין עם שטחים מסחריים, יתאפשר מעבר בין בניינים, ככל שתהא הסכמה למעבר כזה בזמן הרלוונטי.

10.2 בעקרון דירת התמורה תוקצה לבעלים החל מקומה 4 ועד קומה 10, בבנין שיבנה בסמוך למיקום בו נמצאת הדירה המקורית והכל בכפוף למנגנון הבחירה של הדירות החדשות ולניקוד שתקבל כל דירה כפי שפורט בהסכם.

10.3 למרות האמור ככל שדייר יבקש לקבל את הדירה החדשה במיקום אחר, פי. בי. התחייבה לפעול כמיטב יכולתה להיענות לבקשת הדייר.

10.4 במידה ובהתאם להוראות השונות בהסכם (כגון לשמור על יחס של 1/3 מול 2/3 בין דיירים מקוריים לרוכשי דירות מפי. בי.), לא ניתן יהיה להעביר את כל מי שיבקש, תהא עדיפות לבעלי ניקוד גבוהה יותר לבחור דירות קודם.

11. כבר כמה שנים שפועלים במתחם מספר מתנגדים שיצאו מגדרם על מנת לגרום לעיכובים ועשו כל שביכולתם על מנת לטרפד את קידום הפרוייקט, נשאלת השאלה מה באמת עומד מאחורי ההתנגדות:

11.1 האם המתנגדים מנסים לנצל חששות של בעלי דירות מתוך מניעים פסולים?

11.2 האם המתנגדים מסרו במהלך השנים נתונים נכונים ואמיתיים?

11.3 האם זה ראוי שהמתנגדים יצליחו לטרפד את ביצוע הפרוייקט לאחר שפי. בי. מקדמת אותו ברצינות ונחישות כבר 10 שנים, לאחר שרוב מכריע של הדיירים חתם על הסכמי העקרונות עם פי. בי. ולאחר ש 130 דיירים כבר חתמו על חוזים מפורטים בתקופה כ"כ קצרה מאז אושר הנוסח לחתימה ע"י משרד ש. בירן?

11.4 האם המתנגדים רק יגרמו לסכסוך ודחייה שעלולים לדחות את מימוש הפרוייקט באותם בניינים שבהם הם פועלים לעשרות שנים בגלל בעיות התנועה?

אנחנו סבורים כי ראוי ונכון שכל דייר יעשה את השיקולים שלו ולא ייגרר אחרי דיירים שלא ברור מה עומד מאחורי ההתנגדות שלהם, אבל נראה שגורמים לדיירים שמעוניינים במימוש מהיר של הפרוייקט לנזקים כבדים.

כל דייר צריך לקחת אחריות על עצמו, להגיע למפגשים שמשרד ש. בירן מקיים בשכונה, להיות ראוי, לפעול בהגיון ושיקול דעת ולא להיגרר אחרי מי שיכול לגרום לנזקים ועיכובים במימוש הפרוייקט ביחס לבניין בו ממוקמת דירתו.

במפגשים שמקויימים עם נציגי משרד ש. בירן בשכונה ניתן לקבל אינפורמציה ישירות מעורכי הדין שמחוייבים לייצג את הדיירים נאמנה ובסוף כל מפגש ניתנות תשובות לכל שאלה שהדיירים שואלים.

הנוכחות במפגשים אינה מחייבת את הדיירים לכל דבר ועניין.

12. מהי התמורה העדכנית המוצעת?

ראה טבלה מצורפת