

זום ראשון 06.12.20 + זום שני 29/12/20

רשימת שאלות והערות לחוזה ולמפרט פינוי בינוי קמזון

1. אם הרחבתי את הדירה בשנת 2020 על פי היתר שהתקבל אחרי אפריל 2019. זה מתווסף לי לשטח מהקבלן? [תשובה](#) [נמצא בבדיקה של אספ כמה הרחבות פרטיות מתקדמות כיום.](#)
2. מה שמקובל בפרויקט פינוי בינוי הוא תמורה של סדר גודל שליש מערך הפרויקט המתוכנן, אם אנחנו מדברים על 350 דירות ויותר, פלוס חנויות בקו הרחוב, מה גם שהתמורה היא דירה מהיותר זולות בבניין, נשמע שאנחנו מקבלים הרבה פחות מהתמורה שאנחנו זכאים לה, מבלי לפגוע בכבודו של אף אחד, איך הגענו למספרים האלה של 350 דירות? תמורה כל כך שולית? מי מעביר את הדרישות בשמנו ואמור לדאוג לזכויות שלנו? [תשובה](#) - [כיום וועדות התכנון נותנות זכויות לפי 25 מ"ר ובתוך כמה חודשים התמורות ירדו ל - 12 מ"ר.](#) משמע שמעל לתמורה זו שתינתן על פי וועדות התכנון ועל פי תמורה זו הדוח של שמאית הוועדה יהיה. כל מטר שהיזם נותן לבעלי הדירות מעבר לזה יורד מהמטרים שהיזם יכול / צריך למכור כדי להכניס כסף שהפרויקט יהיה כלכלי כדי שבנק מלווה יכנס ייתן ליווי וינפיק ערבויות. מעבר לכך יש תשלום שבח על כל מטר מעל מה שנותנות רשויות התכנון, ומעל לזה על המטרים שנותנים לבעלי הדירות מעל מה שרשויות התכנון מאשרות משלמים מע"מ תשומות בנייה. בנוסף עיריית ירושלים התחילה לגבות היטלי השבחה. לסיכום על מנת שתהיה האפשרות לשמור על דוח כלכלי חיובי שלמטרת הכנסת בנק מלווה, יש למכור הרבה דירות.
3. היזם צריך 350 או 370 דירות בשביל להישאר עם 20% רווח ביד, האם זה הגיוני. מדובר גם בחוזה על קרקעות נוספות שהעירייה עשויה להיצמד לפרויקט ואף אחד לא לוקח את זה בחשבון חוץ מהיזם. [תשובה](#) אין קרקע נוספת. הערה זאת לא נכונה כלל, בעלי הדירה הטוען כי יש ממש בטענה זו מתבקש להמציא מסמך רשמי מעיריית ירושלים חתום על שמה המאשש טענה זו.
4. אז כמו שאמרתי זכותינו לפנות לעירייה ולדרוש להגביל רווח של יזם ל 15% והעירייה תקבל או שלא דרישות שלנו. יזם גם יכול להציג נימוקים מיוחדים שהוא חייב 40% של רווח. ואני חוזר בפעם ה-100 שהעירייה תחליט על כמות דירות שתאשר. תגביל את הרווח היזמי למקסימום 20% ותחלק את יתרת הרווחים בין הדיירים. שהיזם יבנה ויבקש אישורים לכמה שבא לו. זה הברקס והאיזון שאנחנו נותנים וכך אנו מבטיחים שאם יורעו תנאינו כי אנחנו צריכים לחיות בתנאי מחייה יותר צפופים, לפחות פוצינו בהתאם על חוסר הנוחיות הנדרשת מאיתנו. דרך אגב בחוזה גם רשום שהיזם רשאי להמשיך להתקדם בפרויקט גם אם הרווחי היזמי פחות מ-20% וזה נתון לשיקול דעתו בלבד. [תשובה](#) - נכונה.
5. סעיף 2 לחוזה "המתחם" - פוטנציאל לקרקעות נוספות שיוקצו לפרויקט. גם אלו יהיו בחזקת הדיירים וחלק מהתמורה שאנחנו נותנים לו. יכול להיות שיספחו את היער ליד לחלקה שלנו... מי יודע. אלו שטחים בבעלות הדיירים בפוטנציה, באותו אופן שכל השטח במתחם הוא בחזקתנו ולא רק הדירה הפרטית שלנו. אציין גם שהעו"ד התנגד להגביל את הרווח היזמי בפגישה הראשונה שקיימנו עם

היזם, ובה נחתם הסכם הנון-שופ, חרף הפצרותי הרבות. [תשובה – נושא זה יטופל על ידי אסף בחוזה](#)

עד הפגישה

6. סעיף 4.5 לחוזה - דוגמה לניסוח חלופי
- היזם יהיה רשאי לבנות עד 270 דירות, או לחלופין, ככל הנדרש עד לעמידה ברווחיות של 20%. כל רווח מעל 20% יועבר לטובת הדיירים או לפי יחס חלוקה שיוסכם בין הצדדים."
- בנוסף:
- "היזם יצטרך אישור מהדיירים במידה ורווחיות הפרוייקט היא פחות מ-15%" – [לא מקובל](#).
7. סעיף 5.7 לחוזה - מה זה אמור להביע? לא מקובל בשום אופן. הפחתת שטחים היא הפרה יסודית שמביאה לביטול ההסכם. [– ככל שמגיעה מרשויות התכנון אינו נחשב כהפרה, ככל שיגיע מצד היזם ללא כל סיבה אכן כתוב בחוזה כי זו הפרה.](#)
8. סעיף 5.8 בחוזה
- אם היזם רוצה לבנות בשלבים, שיבקש אישור מוקדם ממרבית הדיירים במתחם, אם הם רוצים לחיות באתר בנייה. [- הוחלט בזום שסעיף 5.8 לחוזה כפי שכתוב מקובל ויישאר כך.](#)
9. סעיף 5.2 לא מקובל. הסכמת רוב הדיירים תידרש. [– לא מקובל, נהוג כי לנציגות יש את המנדט על פי שיקול דעתה בהתאם לליווי הפרוייקט ובחינת התנהלות היזם לפסוק בסוגיית הארכת חוזה](#)
10. סעיף 5.6 בחוזה - לא מקובל. אם הם רוצים לתבוע אותנו שהסכמת רוב הדיירים במתחם תידרש. לא סומך על שיקול דעתם. [מקובל מאוד, מדובר על שלב האחרון בזמן בו בעלי הדירות נדרשים לפנות דירתם למטרת הריסת הבניין ותחילת הבנייה. דייר שאינו יפנה ימנע מכלל שכניו להתחיל בביצוע הפרוייקט. בזמן זה היזם מושקע מאוד \(כמה מליונים\) היזם רוצה להתחיל למכור דירות. כל זה נמנע בגלל בעל דירה שאינו מוכן לפנות את דירתו. במצב כזה יש לנקוט צעדים חריפים מאוד נגד אותו דייר.](#)
- בסוף יקדמו פרוייקט בעל כורחם של הדיירים גם אם הם לא מעוניינים בו יותר.
11. סעיף 5.7 שנה וחצי אחרי שפקע ההסכם אנחנו שבויים של היזם? על מה ולמה? אולי חצי שנה אפשר. [כתוצאה מכך שהיזם פעל לקידום הפרוייקט והחוזה פקע מכל מיני סיבות, אי חתימות בעלי הדירות, עיכובים בוועדות התכנון מסיבות שונות. ככל שלא נגרע מטרים או נגרעו ע"י וועדות התכנון ולאחר שהושקעו כספים רבים מצד היזם, ניתנת ליזם הזדמנות להמשיך.](#)
12. סעיף 8.9 לא מקובל. אם היזם רוצה לעשות סטיות שיעשה סטיות בפלוס ולא בפחת, או שיפצה בכסף עבור הפחת לפי הערכת השמאי. [סעיף זה הינו סעיף מקובל סטיות אינן דבר שכיח, על כן קבע החוק עד אחוז מסוים שמעליו הסטייה תחשב כהפרת החוזה.](#)
13. סעיף 8.9 בחוזה משמעותו:
- שלא רק שהיזם יכול להפר את כל התחייבויות השטחים שעשה כלפיך, ולסטות סטיות מהותיות, כאוות נפשו, שהן בגדר הפרות יסוד של החוזה, אלא גם שסגרו לך כל פתחון פה בדבר, אלא אם כן 60% מהדירות האחרות, גם הן עם סטיות מהותיות, יתלוננו גם הן.
- כך שלא מספיק שאתה כועס כי הפרו את כל מה שהבטיחו לך בצורה משמעותית ביותר, אתה צריך קודם כל שכל הדיירים אחרים עם הפרות משמעותיות יכעסו גם הם, לפני שתוכלו בכלל להתלונן על הדבר.

אבסורדים לא נורמליים נכתבו בחוזה הזה. קשה להאמין שיש בכלל את התעוזה להציג סעיף מעין זה בציבור הרחב ללא בוששה.

ואם לא ברור מספיק, 5% מ-107 מ"ר דירה זה 5.35 מ"ר ורק משם והלאה זה בכלל מתחיל להיחשב כסטייה מהותית (דהיינו, הפרת חוזה)! [הסעיף מדבר על שני דברים: הראשון על כך שעל מנת לקבל את התב"ע ואחרי את ההיתר נדרש למלא אחר כל הוראות רשויות התכנון והמוסדות הבאים: חברת חשמל, כיבוי אש, הג"א, מים, גז, רשות נגישות ורשות בטיחות. כל גופים אילו מעדכנים כל הזמן את התקנים והדרישות. על כן שכיח שיש תקן דרישות. בכל פרויקט היות שנמשך לאורך זמן נדרשים לעדכן תכניות.](#)
[השני – סטיות, חוק תכנון ובנייה מתיר סטייה היות שדבר זה עלול לקרות. החוזה מאפשר סטייה רק בהתאם לחוק ולא מעבר לכך.](#)

14. יש סעיף שראיתי בתקציר וכתוב קצת מוזר שאם הבניין יהיה 12 קומות אז הדירה תהיה לפחות 2 קומות מעל ... "לפחות" 2 יכול להיות גם 8 ... פספסתי משהו?

תשובה שקיבל - מכיוון שככל שהקומה גבוהה יותר, שווי הדירה גבוה יותר, ניתן להניח שזה לא יהיה שמונה קומות מעל, אלא שתיים.

אם בחוזה היה כתוב שהדירה שתקבל תהיה גדולה בלפחות 35 מטר מהדירה הקיימת, לא היית מניח שיש סיכוי שתקבל דירה שגדולה ב-80 מטר מהקיימת.
להבנתי ה"לפחות" אומר שאם ליזם, מסיבה כלשהי יהיה כדאי לתת לך דירה 3 קומות מעל אבל שאולי מתוכננת פחות נוח, או כיוון פחות טוב, אז זה מאפשר לו ולא מגביל אותו לקומות הראשונות, בקיצור, אם הקומה גבוהה יותר, כנראה שאתה משלם מחיר כלשהו, אין מתנות חינם מה שאותי קצת מטריד בסעיף הזה ובסעיפים אחרים זה שיכולות להיות גם 18 קומות, אם העירייה תאשר, ועדיין תקבל את אותה התמורה, ועיריית ירושלים עם כל הכבוד לא היא שאמורה לדאוג לזכויות שלנו

הקושי שלי עם המילה לפחות היא בגלל שקצת לפני כתוב שמקבלים קומה +1... לא "לפחות" פלוס אחד. אז מה ההבדל? ואם כבר כותבים לפחות שתי קומות אז למה לא כתוב כל קומה שיש ללא התחייבות ?? מה תורם הלפחות הלזה. [התב"ע וההיתר שיאפשרו על יד רשויות התכנון יהיו בגובה, בכמות דירות, בסך מטרים ועוד פרמטרים שונים בדיוק בהתאם לתכניות. ככל שהבניין גבוה יותר כך בעלי הדירות עולים יותר קומות. השכיח הרבע השני של הבניין.](#)

15. יש כניראה מספר לא קטן של דיירים המצויים סביב גילאי הקשיש או מתקרבים ל 70.

אנו מבקשים להכניס להסכם בצורה מסודרת את ענין הפטור ממס לגילאי 70 פלוס [מדינת ישראל חקקה במסגרת עידוד עסקאות פינוי בינוי את חוק 6 לפינוי בינוי חוק הקשיש. החוק מאוד ברור. בעל הדירה חייב להיות מינימום בן 75 ביום חתימת בעל הדירה הראשון על החוזה. במסגרת החוזה](#)

[הוטמע חוק הקשיש, כך שמי מבעלי הדירות יהיה בן 75 ויותר ביום החתימה של ראשון החותמים על החוזה, אותו בעל דירה יוכל ליהנות מהוראות החוק.](#)

16. [אנא הבהר בבקשה ענין הקומות וענין כמות הדירות – קומות - ברצוננו לבנות מספר בניינים עם מספר קומות שונה בין 10-16. וזאת על מנת לתת אפשרות בחירה \(יש לקחת בחשבון שרשויות התכנון והבנק המלווה הם אלו שיחליטו כיצד יבנה הפרויקט \(האם בהינף אחד או יותר\) כותב נשא זה פה על מנת שתדעו שלמימוש עניין הבחירה יש לזכור שהמדינה היא זו שקובעת כיצד יהרס ויבנה הפרויקט, מבחינת שלבים. כך שלא תמיד ניתן יהיה לקבל חופש בבחירת הבניין. לא בגלל החוזה ולא בגלל היזם אלא בגלל החלטות רשויות התכנון והבנק המלווה.](#)

17. [הסוגיה של איך יראה בסוף המתחם,,,מה יכיל,,עולה בעצם כל בזמן מקרב הדיירים, באופן טבעי, ומצריך מענה והבהרה. בהמשך לתשובה 16, התכנון יתבצע בשיתוף מלא עם נציגות בעלי הדירות. חברתנו מקדמת פרויקטים רק בדרך זו. כשנתחיל את התכנון, אדריכל הפרויקט הוא של כולם לא רק של היזם אלא גם שלכם בעלי הדירות. על כן נשב יחד ישיבות רבות לתכנון אופטימלי של המתחם שיתחשב בדרישות העירייה, בדרישות המדינה, בדרישות הבנק המלווה, בדרישות שלכם בעלי הדירות.](#)

18. [מבקשים גם שכל החלופות האפשרויות הנקובות בחוק יוצעו לדייר ע"פ בחירת הקשיש ולא ע"פ בחירת היזם. ברור תשובה לכן יש בתשובה לשאלה 15.](#)

19. [נא לפרט גם את כל החלופות המוצעות בחוזה. אם הכוונה לגבי חוק הדייר הקשיש התשובה נמצאת בתשובה לשאלה 15. אם מדובר על התכנון של הפרויקט התשובה קיימת בתשובות לשאלות 16, 17.](#)

20. [האם ה 3 שנים שכתוב בחוזה שהדיירים אמורים לחזור למתחם. האם זה למתחם מוגמר? או לאתר בנייה שבחציו יגורו וחציו תימשך העבודה? בהבנה בסיסית. יגורו במתחם תוך כדי בנייה\(בשלבים\)או לא? כמו בכל מתחם חדש טופס 4 קרי טופס אכלוס מאושר טרם סיום בניית כל הפרויקט \(בניית הבניינים והפיתוח\) היות שפרויקט זה אינו רק בין בעלי הדירות ליזם, מעורבים ומקבלים החלטות גופי מדינה שונים לרבות רשויות התכנון, רשות המיסים והבנק המלווה. היות שפינוי שלכם מהדירות הקיימות מתבצע אך רק עם קבלת ערבויות ותשלומי שכירות, ודבר זה כרוך בעלויות כספיות רבות. הן הבנק והן הדוח הכלכלי מכתיבים לפרויקט ממתי מתחילים לקבל את השכירויות והערבויות ועד מתי יש להחזיר את הערבויות ותשלומי השכירות נפסקים \(עם חזרה לדירה החדש\). על כן ישנה תקופת חפיפה בין הזמנים. אם אתם בעלי הדירות הייתם חוזרים בסיום מוחלט של עבודות הפיתוח ושינויים בדירות שיעשו דיירים שיקנו דירות חדשות ואו בעלי דירות כמוכם שירצו לעשות שינויים ועבודות בדירות שלהם. היה נדרש תקופת זמן לא מבוטלת ולכך היה מחיר כספי שהיה אמור להיכנס לפרויקט בגין הוצאה זו. וכן היה נדרש מהבנק המלווה להמשיך ולשמש כמגן בעלי הדירות באמצעות הערבויות, דבר שאינו מקובל ולא נעשה על ידי הבנק המלווה. הבנק ממזער סיכונים ולא ההיפר. על כן העלויות בגין הכנסתו לפרויקט גבוהות מאוד. בין היתר כדי להגן הגנה טוטאלית עליכם בעלי הדירות באמצעות הערבויות.](#)

21. [האם משהו יודע כמה בניינים + מיבנים אחרים \(למסחר למשל\) מתוכנן לבנות ? טרם יודעים כי טרם התחיל התכנון של הפרויקט. כשנתחיל נדע מהן דרישות העירייה ובהתאם נטמיע בתכנון. תוך כדי כך שכל הזמן יהיו בינינו \(אתם ואנחנו\) מול העירייה ויכוחים בעניין זה ועוד נושאים רבים שתדרוש](#)

[העירייה ואנחנו ננסה לצמצם. הליך טבעי שקורה בכל קידום פרויקט. העירייה דורשת לעצמה תמיד הרבה ואנחנו מנסים להילחם בזה.](#)

22. מה זה אומר לפצל את ההיתר? [אינני מבין למה הכוונה, מי שכתב את השאלה בבקשה לפרט באיזה נושא.](#)

23. יחס של 1:4.6 אולי מקובל בקרית גת.. לא בירושלים!
יחס מקסימלי מקובל הינו 1:3 גג 1:3.5. מניחה שהיזם הלך לפי כמות יח"ד לדונם אך אין לכך כל הצדקה. לא כלכלית ולא תכנונית. אודה בתשובה מנומקת מדוע זה היח"ד הנדרש.
בקרית יובל בה המחירים נמוכים יותר היחס הוא 1:3 אם אני זוכרת נכון תוכנו 5 בנינים של 12 קומות ביחס שמצוין זה 6 יח"ד לקומה, אין לכך כל הצדקה.

מדיניות העיריה היא לאשר עד 12 קומות במתחם. [תשובה זו אכן נכונה אם התמורה לבעלי הדירות הייתה בדיוק על פי החוק קרי כיום 25 מ"ר ובעוד כשנה לערך 12 מ"ר תמורה בלבד. היות שבסך הכל זו אתם בעלי הדירות מקבלים הרבה יותר, אתם מקבלים 35 מ"ר. בגין ההפרש על אי מכירת מטרים אלו \(כי אתם מקבלים אותם\) וכן בגין תשלומי המיסים שנשלם בגין כך שאתם מקבלים יותר ממה שהחוק דורש, ובגין היטלי ההשבחה שהעירייה לוקחת דבר שלא היה בעבר. על מנת שהפרויקט עדיין אחרי כל הפירוט מעלה יישאר כלכלי, נדרשים למכפיל גבוה. כל דרישה מצדכם יש מחיר. כך זה בחיים וכך זה בפרויקט הפינוי בינוי. פרויקט זה אינו מיוחד כך נעשות כל העסקאות בארץ. המדינה אינה מתערבת בגודל התמורה בין בעלי הדירות ליזם. היא מגבילה זכויות בנייה. וגובה בגין כך מיסים. אם היזם מוכן לתת לבעלי הדירות מטרים שהיו אמורים ללכת למכירה ויכניסו כסף במקום זה לתת אותם לבעלי הדירות. הכסף חייב להיכנס ממקום אחר אחרת הדוח לא יהיה בין 18-20 אחוז רווח יזמי, אם זה לא יקרה לא יהיה בנק מלווה אם אין בנק מלווה אין פרויקט.](#)

24. אפשר לדעת בבקשה כיצד התבצע חישוב שקובע שרק מעל 370 דירות יזכו הדיירים לתמורה נוספת? מדוע עבור פרויקט עם 360 דירות יזכו בעלי הדירות לפחות מ- 20% מסך הדירות, להוציא את שטח המסחר בפרויקט, וכאשר אותם 20% מהדירות הוא מהדירות הזולות יותר, אשמח להסבר כיצד החישוב לתמורה בוצע. [ראשית הבהרה, נושא שיתוף בתמורה בגין קבלת זכויות בנייה עודפות על זכויות הבנייה שהוכנו לחוזה אינו דבר שכיח. חברתנו רואה בזה ערך עליון בגלל השותפות בין בעלי הדירות לבינוי בעסקה \(כל צד מה שמביא לעסקה\) הופכת אותנו לשותפים לדרך. על כן אם בסופו של יום מקבלים יותר ממה שצריך כדי שהפרויקט יהיה רווחי לבנק מלווה. בדלתא הזו מתחלקים בהתאם לאחוזי היחס שכל אחד מהצדדים הביא לעסקה. הסבר לסעיף זה טמון בתשובה של שאלה 2 ושאלה 35 למסמך זה. על פי התקן השמאי תקן 21, בו השמאי של היזם מתנהל מול השמאי של וועדות התכנון, והדוח הינו על פי פרמטרים שקבע החוק מבחינת עלויות ותשלומים.](#)

הערה - "זו ההצעה הטובה ביותר שניתנה" - זו לא באמת עילה או סיבה מספקת לצאת לדרך
25. במקרה ושר השיכון לא מכריז על המתחם כמתחם פנוי בנוי, האם ערבות המיסים מגינה על הדיירים מהטלת המיסים עליהם? [אכן כן. אם תרחיש כזה יקרה קרוב לוודאי שהפרויקט לא יוממש.](#)

26. סעיף 14.1 יש להשלים את ה% במקום החסר. [האחוז קיים וכתוב והינו 5%.](#)
27. מה הכוונה ל"יומן עבודה" עם 35 ס' 17.17 – [בשלב הבנייה הכל חייב להיות מתועד, על כן היזם מתחייב שהוא או באמצעות הקבלן ינהלו לאורך כל תקופת הבנייה יומן יומי על כל פעילות הבנייה, בו](#)

[יתועדו כל הדברים שנעשו וקרו באותו יום עבודה. יומן זה יהיה חשוף כמובן למפקח הבנייה שלכם.](#)
[כך המפקח בין היתר יוכל לפקח אודות הנעשה באתר הבנייה.](#)

28. מיהו ה"נאמן"? [ב"כ הבעלים – עו"ד אלדר אדטו](#)

29. מה הכוונה לרבנים בוררים??? עמ' 35 ס' 30.2.1

[מה הקשר רבנים לפרויקט??? ישנו ציבור חרדי / דתי בקרב בעלי הדירות בפרויקט, מבחינת ציבור זה בית המשפט המקובל הינו בית משפט רבני ולא בית משפט מדיני. על כן הוכנס בחוזה שבעל דירה דתי / חרדי החפץ לבחור באופציה של בית משפט רבני יוכל לעשות זאת, כאן רבנים מעורבים.](#)

30. האם במידה וצריך לממש ערבות, ומתקבלת תמורה כספית במקום דירה, האם אנחנו עדיין מוגנים מבחינת מיסוי בחוזה? [בימים אילו מתקדמת הצעת חוק לעגן נושא זה בחקיקה, היות שנושא זה הינו מאוד חשוב. כרגע נתון בידי החלטת המדינה.](#)

31. מהו תקן החנייה המובטח ולמה לא צויין מפורשות בחוזה? [תקן חנייה הינו חניה לכל דירה, זהו התקן בפינוי בינוי, נושא זה יצורף לחוזה.](#)

32. האם ניקוד השמאי מביא לתמורה כספית או תוספת במטרים, ואם לא כיצד הוא מתבטא? [ככל שבעל](#)

[דירה יקבל על פי הערכת השמאי פיצוי כספי. עומדות בפני אותו דייר שתי אופציות: הראשונה לקבל את הכסף במזומן, על מנת לעשות כן המדינה תגרע את המע"מ מהסכום שמגיע ואת יתרת הכסף יקבל הדייר. \(אופציה זו ניתן רק בפרויקטים של פינוי בינוי על בסיס שינוי תב"ע ולא לפרויקטים של פינוי בינוי על בסיס סל זכויות שלפי תמ"א. הדבר נכון אם בעל הדירה יבחר לשנמך \(לקבל דירה פחות יקרה – גודל, קומה, כיווני אוויר פחות טובים ממה שהיה אמור לקבל במסגרת החוזה והפרויקט. על כן על ההפרש אם יבחר בעל הדירה לקבל בכסף, המדינה כמו במקרה הקודם תיקח את המע"מ היתרה תגיע כמזומן. יש לאלה זו אופציה נוספת שגם היא רק בפינוי בינוי לפי תב"ע ולא תמ"א ותקפה לשני המקרים פיצוי שמאי או שנמוך והיא לקחת סכום כסף זה לממשו בשידרוגים במסגרת הפרויקט, אם יבחר בעל הדירה באופציה זו כל 100% הכסף יהיה למימוש. בניגוד לאופציה המזומן כי אז נכנסת המדינה באמצע וגובה את חלקה טרם קבלת הכסף על ידי בעל הדירה.](#)

33. למה יש לשמאי הכרה בשיפוצים בדירה אבל לא מצויינת הכרה בזכויות הבנייה של האנשים? מה

[ההבדל? שיפוצ של בעל דירה שהשקיע בגין כך כספרים רבים, כל עוד יש לשיפוצ זה ערך כספי משמע שהפחת בגין יישון השיפוצ טרם נגמר \(על פי נתוניים שמאיים\) מגיע לאותו בעל דירה פיצוי. היות שהוציא כסף. לאומת זו במקרה של זכויות בנייה \(לא מנוצלות\) אין בכוחם להשפוט בעל דירה היות שעל מנת לממשן יש להוציא כספים רבין מאוד הן בגין תשלום אודות היועצים והאדריכל שמקדמים את ההיתר והן בגין הבנייה. כל עוד בעל דירה לא הוציא כספים רבים לקדם לעצמו היתר ולבנות, לא מגיע שום תוספת או פיצוי בגין אופציה לזכויות בנייה שללא הוצאת כספים לקדמה לא שווה כלום.](#)

34. למה ליזם מותרות סטיות שטחים כה רבות וכה משמעותיות בחוזה? למה אין פיצוי על הסטיות באופן

[כספי, לכל הפחות? זהו החוק, במסגרת החוזה לא המצאנו חוקים חדשים, או אחוזים חדשים. חוק תכנון ובנייה בין היתר חייק חוק זה בגלל שלעיתים נוצרות סטיות. ולכך סיבות רבות.](#)

35. למה מיקום הדירה בבניין מוגבל מהרבה בחינות? למה לא לאפשר לדיירים לבחור לגור בכל דירה שיחפצו ובכל קומה למעט ה"דירות המיוחדות" (כפי שהוגדרו בחוזה - דירות גג, דירות גן, דופלקסים וכו'). [בהתאם לתשובה לשאלה מספר 2, שאלה זו נוגעת בפן הכלכלי מכיוון אחר. הדירות הגבוהות](#)

בבניינים הינם היקרות ביותר. על מנת שפרויקט יהיה כלכלי לאחר שישנן כל כך הרבה עלויות לרבות- קידום תב"ע והיתר: תשלום לכל היועצים והאדריכלים לקדם את התב"ע וההיתר.

מיסים: תשלומי אגרות בנייה, היטלי השבחה, מס רכישה, שבח ומס רכישה של בעלי הדירות, שבח על חלק הדלתא של ה – 10 מ"ר מעל 25 שמוטר כיום ויורד ל 12 מ"ר (תמורה לבעלי הדירות), מע"מ תשומות בנייה בגין חלק זה, היטל השבחה לחלק הדלתא

ערביות: תשלומי כל הערבויות, שכירויות, תשלום בגין הכנסת בנק מלווה מדובר על עלות של 5% מהפרויקט.

בנייה: תשלומי כל בניית הבניין הכל מהחנין מתחת לאדמה ועל לקומה הגבוהה ביותר, תשלום זה כולל את כל המפרט הטכני, מערכות טכניות. תשלומים עקיפים: תשלום לכלל בעלי המקצוע של בעלי הדירות, ביטוחים, פיקוח על הבנייה, עלויות בלתי צפויות, שיווק הדירות.

כל התשלומים הללו בעלי משקל גדול ביותר על הדוח הכלכלי, שכן אין אנו יכולים לבנות מה שאנחנו רוצים, אנחנו מוגבלים בכמות מטרים, גובה, ומספר דירות. מהצד השני רשות המיסים שגובה מיסים ללא הכר ומהצד השלישי בנק מלווה שעולה הרבה כסף ומגביל את הפרויקט להיות בעל רווח של מינימום 18-20%, על כן לאור עלויות כל כך גבוהות חייבים לוודא ולפקח שהחלק המכניס כסף כדי שתהיה עסקה עולה הרבה מעל חלק ההוצאות. זו הסיבה שדירות התמורה של בעלי הדירות הן בד"כ ברבעון השני של הבניין. וזו הסיבה שמפרט הטכני גם הוא לא בלי הגבלה, כי לכל דבר יש עלות, והתמורות לבעלי הדירות במסגרת החוזה גם הן מוגבלות כי לכל מטר נוסף יש השלכות כלכליות קשות מאד.

36. שאלות ליזם ולעו"ד (בהתבסס על הנחה שאושרו 370 דירות והוטל פטור מיסוי על המתחם ולפי המ"ר הבנוי שמתכנן היזם במקרה זה):
37. מהו הממוצע במ"ר של שטח דירת פינוי בפרויקט? – תשובה 38.
38. מהו שטח הדירה הממוצע בפרויקט החדש? 100-115 פלדלת.
39. מה שווי המ"ר לדירה סטנדרטית בפרויקט החדש? כיום בשכונה 22-23 אלף ש"ח למ"ר.
40. מהו המ"ר הבנוי שאותו היזם מבקש לבנות? ממוצע דירות עקרי 107 מ"ר כפול מספר הדירות
41. מהם שטחי המסחר המתוכננים במ"ר? ומהו השווי למ"ר של שטח מסחר באזור לפי חישובי היזם? התשובה ניתנה בתשובה לשאלה מס' 17.
42. מה הוא אחוז הרווח היזמי אותו צופה היזם בהתבסס על התנאים המוזכרים בכותרת? אחוז הרווח חייב להיות בין 18-20%.
43. למה קרן התחזוקה מוגבלת עד מקסימום 300 ש"ח כיסוי אם צפוי שדייר יצטרך לשלם תשלומי וועד של כ-1,000 בחודש? להבנתי מדובר אפילו בהוצאה מוכרת. למה לא להכיר בכל ההפרש? והאם זכות זו עוברת גם ליורש של דירה? זו אינה הוצאה מוכרת, זו הוצאה נכנסת לדוח הכלכלי, זהו הסכום שניתן לתת ישנן הוצאות רבות גדולות אחרות המשפיעות על הדוח.
44. מדוע היא מוגבלת לשנה. נהוג שהיזם סופג את העלות הזו למשך 5 וגם 10 שנים. ראה בהסכם סעיף 21.3 היזם משלם למשך 10 שנים את קרן התחזוקה. לגבי השנה. מדובר על שנת בדק הינו חלק מהחוק. –לאחר מכן יש ביטוח אחריות על מכלולים שונים של הבניין ולכל מיכלול שנות הביטוח שלו

45. מדוע רישום דירות הבעלים החדשות בטאבו יהיה על שם היזם? [זהו עניין בעל עלות כספית גבוהה.](#)

[הוא נעשה על ידינו, בעלי הדירות מקבלים על כך ערבות שאם לא נבצע זאת יוכלו בעלי הדירות](#)

[באמצעות הערבות לבצע זאת בעצמם](#)

46. מבחינת היזם, החוזה הזה יכול להיות מועבר ליזם אחר. אילו ערבויות ידרשו מהיזם "החדש" או חברת הבת שתוקם לצורך זה כדי שהפרויקט יושלם עד סופו? – [מותר להעביר עד 49% אחוז על ידי צירוף שותף.](#)

47. מדוע יש דלתא כל כך גדולה בין 350 דירות ל-370 שרק אם יותרו 370 דירות יחולק הרווח בין היזם לבעלי הדירות? אם יותרו 359 דירות, הרווח ישאר אצל היזם? [מתחת ל – 370 לא תהיה חלוקה רק מעל וזאת בגלל ההסבר של סעיף 3 לנספח זה.](#)

48. באיזה שלב נכנס שמאי לעניין ובינוי להעריך ולנקד את דירות הבעלים? [בשלב האחרון ממש בסמוך להיתר.](#)

49. במידה והחוזה יועבר לחב' בת או יזם אחר, האם היזם הנוכחי "יישאר בתמונה" או שהוא יוצא בכלל? ואילו התחייבויות, אם בכלל, עדיין יישארו לו אל מול בעלי הזכויות? [ניתן להכניס שותף על 49%](#)

50. מי שגר בקומה א יכול דורשים להישאר בקומה ראשונה. – [כן מעצם הליך זה הדייר עושה שינוי, שהוא אמור לקבל את הפרש לאחר קיזוז מע"מ בכסף מזומן. לחילופין הוא יכול לקחת את שווי הכסף למטרת שדרוגים.](#)

51. חילקנו את הדירה לשני יחידות דיור אי לכך השכירות שנקבל בזמן הבניה תהיה לפי השכירות שאנו מקבלים כיום לפי החוזה [גובה השכירות יקבע ע"י שמאי מטעם בעלי הדירות](#) דבר שני משום שהשקענו הרבה כסף בחלוקת הדירה הננו דורשים לקבל דירה מחולקת לשני יחידות דיור אחרי תוספת המ'ר שמגיע לנו עקב הבניה [על מנת לקבל טופס 4 \(טופס איכלוס\), כל התכנון והדירות צריכות להיות חוקיות, פיצול דירה הינו דבר לא חוקי על כן כל אחד ואחד מבעלי הדירות במידה ויחפץ לעשות דברים לא חוקיים בדירתו, יעשה זאת לאחר קבלת טופס איכלוס על חשבונו ובאחריותו הבלעדית. היזם לא יהיה מעורב, לא ייקח חלק ולא יהיה אחראי להשלכות משפטיות בגין פעולות הדייר לאחר קבלת הדירה מהיזם.](#) בנוסף אנו דורשים לקבל מרפסת שתהיה פתוחה לסוכה [ראה תשובה לשאלה 52 ו – 54.](#)

52. דייר יקבל מרפסת לסוכה כשרה – [ככל שיאשרו מרפסות סוכה בפרויקט החלק של הסוכה יהיה כשר.](#)

53. אם לדייר לפי הדירה הישנה שלו מגיעה דירה בקומה שאין בה חימום מים ממערכת סולרית, אז הוא יכל לבקש לעלות לקומה הכי נמוכה שיש בקומה חימום מים ממערכת סולרית ללא תוספת תשלום עבור קומה יותר גבוהה – [לא מקובל](#)

54. יש להוסיף בחוזה שבמידה ויוצמדו מרפסות סוכה רק לחלק מהדירות הדיירים הקיימים יהיו קודמים לקונים פונטציאלים. [מקובל](#)

55. סעיף 6.24 לעניין דירות מפוצלות שאינם רשומות אם הם נחשבות כשתי דירות לעניין מיסוי. כשלא כך צריך להיות – [לא דירה אחת בנסח תמיד תחשב דירה אחת, לא משנה לכמה דירות קטנות חילקו את הדירה](#)

56. בעניין המפרט יש לרשום שבמידה ונרצה לקנות דגם אחר של ריצוף/כלים סניטרים/מטבח/ושאר הרכישות, [באותה החנות](#) ינתן זיכוי לפי מחיר מחירון של העסק (למשל ריצוף הנמכר במחיר מחירון

ב-170 ש"ח אף אם לפרוייקט הם מוכרים ב-70 ש"ח תינתן האפשרות לקנות באותה הרשת לפי זיכוי

של 170 ₪ - [נשמר לזום עם המפקח על המפרט.](#)

57. להוסיף שתנור יונקרס לחימום כלול. [—נשמר לזום עם המפקח על המפרט.](#)

[58. מבקשים סורגים בכל הדירה לפחות למי שהיה עד היום. תעשה בדיקה לכמה דירות יש סורגים בדירה כיום. לאחר טופס 4 החברה תספק סורגים לדירות אילו, כפי שיש בדירה כיום., נושא זה יעוגן בחוזה.](#)

[58-59. אפשרות לסיום היתר עד 6 חודשים מחתימת הדייר הראשון למי שנמצא כיום בשלבי סיום](#)