

ב"ה

03/12/20

רשימת שאלות והערות לחוזה ולמפרט כפי שהועברו ע"י דיירי המתחם **פינוי בינוי קמזון**

1. אם הרחבתי את הדירה בשנת 2020 על פי היתר שהתקבל אחרי אפריל 2019. זה מתווסף לי לשטח מהקבלן?
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 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?
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.
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.
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.
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 הפרויקט היא פחות מ-15%"

7. סעיף 5.7 לחוזה - מה זה אמור להביע? לא מקובל בשום אופן. הפחתת שטחים היא הפרה יסודית שמביאה לביטול ההסכם.

8. סעיף 5.8 בחוזה
אם היזם רוצה לבנות בשלבים, שיבקש אישור מוקדם ממרבית הדיירים במתחם, אם הם רוצים לחיות באתר בנייה.

9. סעיף 5.2 לא מקובל. הסכמת רוב הדיירים תידרש.
10. סעיף 5.6 בחוזה - לא מקובל. אם הם רוצים לתבוע אותנו שהסכמת רוב הדיירים במתחם תידרש. לא סומך על שיקול דעתם.

בסוף יקדמו פרויקט 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.

12. סעיף 8.9 לא מקובל. אם היזם רוצה לעשות סטיות שיעשה סטיות בפלוס ולא בפחת, או שיפצה בכסף עבור הפחת לפי הערכת השמאי.

13. סעיף 8.9 בחוזה משמעותו:

שלא רק שהיזם יכול להפר את כל התחייבויות השטחים שעשה כלפיך, ולסטות סטיות מהותיות, כמוות 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 בושה.

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)!

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 תהיו 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

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
16. אנא הבהר בבקשה ענין הקומות וענין כמות הדירות
17. הסוגיה של איך יראה בסוף המתחם,,,מה יכיל,,עולה בעצם כל בזמן מקרב הדיירים, באופן טבעי, ומצריך מענה והבהרה.
18. מבקשים גם שכל החלופות האפשרויות הנקובות בחוק יוצעו לדייר ע"פ בחירת הקשיש ולא ע"פ בחירת היזם.
19. נא לפרט גם את כל החלופות המוצעות בחוזה.
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(בשליבים) או לא?

21. האם משהו יודע כמה בניינים + מיבנים אחרים (למסחר למשל) מתוכנן לבנות ?
22. מה זה אומר לפצל את ההיתר?
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 מנמקת מדוע זה היח"ד הנדרש.
- בקרית יובל בה המחירים נמוכים יותר היחס הוא 1:3 אם אני זוכרת נכון תוכננו 5 בניינים של 12 קומות ביחס שמצוין זה 6 יח"ד לקומה, אין לכך כל הצדקה.
- מדיניות העירייה היא לאשר עד 12 קומות במתחם.

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.
- 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?
26. סעיף 14.1 יש להשלים את ה% במקום החסר.
27. מה הכוונה ל"יומן עבודה" עם 35 ס' 17.17
28. מיהו ה"נאמן"?
29. מה הכוונה לרבנים בוררים??? עם 35 ס' 30.2.1
- מה הקשר רבנים לפרויקט??
30. האם במידה וצריך לממש ערבות, ומתקבלת תמורה כספית במקום דירה, האם אנחנו עדיין מוגנים מבחינת מיסוי בחוזה?
31. מהו תקן החנייה המובטח ולמה לא צויין מפורשות בחוזה?
32. האם ניקוד השמאי מביא לתמורה כספית או תוספת במטרים, ואם לא כיצד הוא מתבטא?
33. למה יש לשמאי הכרה בשיפוצים בדירה אבל לא מצויינת הכרה בזכויות הבנייה של האנשים? מה ההבדל?
34. למה ליזם מותרות סטיות שטחים כה רבות וכה משמעותיות בחוזה? למה אין פיצוי על הסטיות באופן כספי, לכל הפחות?
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').
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?
38. מהו שטח הדירה הממוצע בפרויקט החדש?
39. מה שווי המ"ר לדירה סטנדרטית בפרויקט החדש?
40. מהו המ"ר הבנוי שאותו היזם מבקש לבנות?
41. מהם שטחי המסחר המתוכננים במ"ר? ומהו השווי למ"ר של שטח מסחר באזור לפי חישובי היזם?
42. מה הוא אחוז הרווח היזמי אותו צופה היזם בהתבסס על התנאים המוזכרים בכותרת?

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?
44. מדוע היא מוגבלת לשנה. נהוג שהיזם סופג את העלות הזו למשך 5 וגם 10 שנים
45. מדוע רישום דירות הבעלים החדשות בטאבו יהיה על שם היזם?
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?
47. מדוע יש דלתא כל כך גדולה בין 350 דירות ל-370 שרק אם יותר 370 דירות יחולק הרווח בין היזם לבעלי הדירות? אם יותר 359 דירות, הרווח ישאר אצל היזם?
48. באיזה שלב נכנס שמאי לעניין פינוי ובינוי להעריך ולנקד את דירות הבעלים?
49. במידה והחוזה יועבר לחב' בת או יזם אחר, האם היזם הנמכר "ישאר בתמונה" או שהוא יוצא בכלל? ואילו התחייבויות, אם בכלל, עדיין יישארו לו אל מול בעלי הזכויות?
50. מי שגר בקומה א יכול דורשים להישאר בקומה ראשונה.
51. חילקנו את הדירה לשני יחידות דיור אי לכך השכירות שנקבל בזמן הבניה תהיה לפי השכירות שאנו מקבלים כיום לפי החוזה דבר שני משום שהשקענו הרבה כסף בחלוקת הדירה הננו דורשים לקבל דירה מחולקת לשני יחידות דיור אחרי תוספת המ'ר שמגיע לנו עקב הבניה בנוסף אנו דורשים לקבל מרפסת שתהיה פתוחה לסוכה
52. דייר יקבל מרפסת לסוכה כשרה
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
54. יש להוסיף בחוזה שבמידה ויוצמדו מרפסות סוכה רק לחלק מהדירות הדיירים הקיימים יהיו קודמים לקונים פונטציאליים.
55. סעיף 6.24 לעניין דירות מפוצלות שאינם רשומות אם הם נחשבות כשתי דירות לעניין מיסוי. כשלא כך צריך להיות
56. בעניין המפרט יש לרשום שבמידה ונרצה לקנות **דגם אחר** של ריצוף/כלים סניטרים/מטבח/ושאר הרכישים, **באותה החנות** יינתן 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 ₪
57. להוסיף שתנור יונקס לחימום כלול.
58. מבקשים סורגים בכל הדירה לפחות למי שהיה עד היום.

ריכז ורשם אסף חרש