

29.01.21

שכונת קרית יובל מתחדשת עם החברה להתחדשות ירושלים

לכבוד:

בעלי הדירות מרחוב מזנגוויל 13 ירושלים

אודות חברות האם של החברה להתחדשות ירושלים.

אי.אס.איי אחזקות בע"מ וע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ שתי החברות הוותיקות והמנוסות בתחום הפינוי בינוי והתמ"א 38/2 בישראל, אשר חברו יחד לשיתוף פעולה על מנת ליזום ולהוביל את ההתחדשות העירונית והפינוי בינוי בירושלים בפרט ובמקומות ספציפיים במרכז, והקימו את "החברה להתחדשות ירושלים".

[לינק לאתר של החברה להתחדשות ירושלים](#)

בעלים והנהלת החברה – אי.אס.איי. אחזקות בע"מ:

עקיבא זוריבין - מנכ"ל משותף - יזם נדל"ן ותיק ומוכר בירושלים, ובעל ניסיון עשיר בתחום הייזום והבנייה. אשר התחיל את דרכו כחב' ביצוע אשר התמקדה בבניית בוטיק. ומאז אשר הוקמה אי.אס.איי בנה ויזם מספר רב של פרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל, וכן שותף למיזמים מסחריים גדולים. בהיותו תושב ירושלים ופעיל בבניית ירושלים מזה שנים, שם עקיבא מטרה לעצמו לעבות את ערוץ ההתחדשות העירונית ולהיות שותף בכיר בפיתוחה של ירושלים.

שלום גריבה מנכ"ל משותף - בוגר תואר ראשון ושני במנהל עסקים במסלול התמחות במימון, בעברו עבד כמדען הראשי במשרד הכלכלה. וכן כרפרנט בבנק ירושלים בליווי פרויקטים נדל"ניים. בשנת 2000 הקים ביחד עם עקיבא זוריבין את חברת אי.אס.איי, ומאז שותף מלא לדרך בקידום הפרויקטים בארץ ובחו"ל. מנהל בחברה את תחום הכספים, ניהול התקשרויות עם הדיירים, איתור ובחינת עסקאות.

[לינק לאתר I.S.A](#)

בעלים והנהלת החברה – ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

עמי כחלון מנכ"ל משותף - הינו בעל ניסיון מוניציפאלי רב ומוכח הוא החל את דרכו בפוליטיקה כיועץ סגן שר התמ"ת ובהמשך שימש כסגן ראש העיר קריית אוננו, ראש צוות הנדסי והקים את מנהלת פינוי בינוי הראשונה בישראל. משמש יועץ חיצוני בתחום פינוי בינוי למספר רשויות בישראל ותורם להן מניסיונו רב השנים בוועדות המקומיות והמחוזיות לזכותו של עמי ירשם כי יזם תיקון לחוק פינוי בינוי ותמ"א 38.

כמוביל תחום פינוי בינוי מזה מספר שנים פועל עמי למען הדיירים תוך שמירה על זכויותיהם על פי חוק פינוי בינוי, כדי שיקבלו תמורה מלאה והוגנת לנכס שלהם.

טל גולדשטיין – מנכ"ל משותף - טל מביא לחברה ידע וניסיון רב שנים מתחום הנדל"ן החל את דרכו בתחום הנדל"ן לפני 24 שנה בארה"ב בתחילה כיועץ לחברות נדל"ן מובילות ובהמשך הקים חברה המתמחה בארגון ניהול ובנייה שהייתה לחברה המובילה בשוק המקומי וכן שימש יועץ חיצוני לבנקים למשכנתאות. בהמשך, עלה לארץ וניהל מספר פרויקטים כמנהל פיתוח עסקי כולל הכנת תב"ע, בדיקת תכניות ותחשיבי כדאיות ודוחות אפס לעסקאות שונות ומגוונות. בשנת 2009 חבר לעמי כחלון ויחד הקימו את החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ. טל מאמין שעבודה קשה ומציאת פתרונות נכונים, הינם המפתח להצלחת החברה בשמירה על זכויותיהם של הדיירים ומקסום תמורתם בפרויקט פינוי בינוי.

לינק לאתר של החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

פרויקטים למגורים, מלונות ומסחר שבוצעו ע"י החברות:



מגדל נווה צדק - הוא מגדל מגורים בן 44 קומות השוכן בדרום שכונת נווה צדק שבתל אביב-יפו, בקרבת גשר שלוש ומושבבת הטמפלרים ההיסטורית, המגדל מכיל 300 דירות. במקביל להקמת המגדל, שיקמו היזמים מתחם רחב המשתרע מרחוב אילת בדרום עד לתוואי הרכבת ההיסטורי של קו יפו-ירושלים בצפון מתחם זה מיועד להולכי רגל, והוא מחובר לשכונת נווה צדק בגשר העובר מעל תוואי הרכבת ההיסטורי, בדומה לגשר שלוש. כן שומרו ושופצו שלושה מבנים עתיקים. במתחם. התוכנית כללה הקמת פארק בן ארבעה דונמים.



JERUSALEM ESTATES ירושלים - במתחם שנלר בלב ליבה של ירושלים מוקמת אחוזת מגורי עילית חווית מגורים פרטית איכותית ומוקפדת סביב חצר ירושלמית פסטורלית, בתכנון אורבני חדשני בהשראת חצרות ירושלים האותנטיות.

Jerusalem Estates מציעה את מתחם מגורי העילית המספק לראשונה איכות חיים מושלמת ברמה שטרם נראתה, יחד עם ערך מוסף השואב את ייחודיותו מיופייה של ירושלים. Jerusalem Estates היא ירושלים במלוא הדרה.



מלון דירות כרמל נתניה - מלון כרמל נתניה על חוף הים בעיר הנופש נתניה ניצב לו בפאר מלון דירות ונופש כרמל מול הים, המלון מציע דירות וסוויטות יוקרתיות בלבד להשכרה או קנייה. המלון מתנשא לגובה של 23 קומות ונחשב לאחד ממלונות הדירות היוקרתיים בעיר.

פרויקט מירסקי שכונת רמות ירושלים - חברת ISA הצליחה להציע פתרון ייחודי ויצירתי, אשר תוכנן ע"י האדריכל גיל קרבין. הפרויקט כולל שמונה בניינים עם 158 דירות, במגוון רחב של גדלים. הדירות הן בעלות עיצוב פנים מוקפד וסטנדרט בנייה גבוה. הדבר מתבטא בכל פרט ופרט ריצוף איכותי בכל חדרי הדירה. הדירות כבר כולן מאוכלסות ודייריהן הפכו להיות חלק מהשכונה הוותיקה כשהם יודעים ללא פקפוק שהם זוכים להתגורר בבניינים היפים ביותר בשכונה.



פרויקט המרינה באשקלון – מתחם דירות יוקרתי סמוך למרינה החדשה באשקלון, הפרויקט מכיל 300 יחידות דיור הכוללים מיני פנטהאוזים ופנטהאוזים ודירות רגילות. הפרויקט משקיף לים ונבנה על מנת ליצור חווית מגורים איכותית ליד הים.



פרויקט מצפה רמות ירושלים – נמצא בסמיכות רמות הוותיקה, אשר עומדת להתאפיין באיכות חיים גבוהה, ומציעה שקט פסטורלי ויוקרתי, נוף הררי עוצר נשימה ובינוי ברמה הגבוהה ביותר שקיימת. עם מפרט טכני עשיר בכל דירה ושפע של שטחים ירוקים בין הבניינים. הודות למיקום האידיאלי, מצליחה מצפה רמות להציעה גם תחבורה נגישה הן לעיר והן מחוצה לה. וכן בסמיכות למרכזי עבודה, לקניונים ולמרכזי קניות.



בניין משרדים הרמלין הרצליה פיתוח - בניין משרדים ומסחר, מכובד וייצוגי. בבניין משרדים וחנויות להשכרה בהרצליה פיתוח.





מתחם **sea tower** טירת הכרמל -

עשרים וארבע קומות ובהן תשעים וארבע דירות יוקרה – זה מה שמכיל מגדל SEA-TOWER היוקרתי השוכן בטיירת הכרמל. במגדל זה מציעה חברת 'ISA' זורייבין' חווית מגורים אקסקלוסיבית ומושקעת, בתכנונו של האדריכל הידוע אבי טולדנו. מגדל הדירות SEA-TOWER הוא אחד מהפרויקטים היוקרתיים והנחשבים ביותר באזור, מה עוד שהוא גם נחשב לגבוה ולמרכזי ביותר בעיר, כך שניתן להבחין בו מרחוק. אין זה פלא שלא מעט מהתושבים נוטים להתייחס אליו כפרויקט הדגל של טירת הכרמל.



פרויקט טחנת הקמח בשכונת גבעת שאול בירושלים - פרויקט מסחרי המקודם על ידי חברת ISA בצעדי ענק. הפרויקט נמצא בימים אלו בתהליכי תכנון והקמה, כאשר בשלב זה קיימים בו שטחים רבים המוצעים להשכרה. המטרה היא להפוך את המקום למרכז אטרקטיבי שיכיל בתוכו תמהיל ייחודי של אזורי תעשייה לצד משרדים פרטיים ושפע של חנויות ובתי מסחר מסוגים שונים, כמו גם תכנון שטחי מגורים עתידיים. בקרוב מתכננת החברה להרחיב עוד יותר את שטחי המסחר והתעשייה שבפרויקט, לפתח אותם ולהשכירם למפעלים ולמשרדים. חוזים רבים כבר נחתמו בין החברה לבין בעלי חנויות המעוניינים להבטיח את מקומם בפרויקט שעומד להפוך לאבן שואבת לתושבי ירושלים.

עוד עלינו...

הצוות המוביל את החברה, מונה את מיטב האנשים הבאים מתחום הבנייה והנדל"ן. מנהלי פרויקטים בהיקפים משתנים בארץ ובחו"ל, בעלי ניסיון והשכלה בחוקי הרישוי, ועדות בנייה מקומיות ואזוריות, משרדי ממשלה ורשויות.

אנחנו מעמידים את כל הידע והניסיון הרחב המוכח שלנו לטובת פרויקטים מסוג פינוי בינוי, בתהליך הדורש התמצאות והבנה, בדרך שתבטיח את התוצאה הטובה ביותר עבור הדיירים.

חברתנו הינה חברה פרטית, אשר מנוהלת ע"י הבעלים בלבד ואנו כבעלים מעורבים בכל התהליך ומונעים בכך סחבות מיותרות, מתן מענה מהיר ויחס אישי ומקצועי לכל דבר ודבר לאורך כל הדרך.

כחלק מתנופת ההתחדשות העירונית, בפרט בפרויקטים של פינוי בינוי, בו חברותינו ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ מובילה, אנו מצויים ומובילים את תנופת ההתחדשות העירונית, בין השאר, בפרויקטים הבאים:

החברה להתחדשות עירונית פרויקטים של תמ"א / תמ"א 38/2 ופינוי בינוי.

1. לה גוורדיה 64-68 תל אביב - מתחם הפינוי בינוי הראשון בשכונת יד אליהו שקיבל היתר בנייה, המכיל 3 בנייני רכבת של 24 דירות כל אחת, לאחר חתימתם של 100% מבעלי הדירות על החוזים הסופיים לפני כשנה פינונו את בעלי הדירות והחלנו בתהליך הבנייה, אנו בונים 275 דירות ו 1000 מ"ר מסחר. זמן קבלת ההיתר בפרויקט זה שבר שיאים וערך כשנתיים ימים בלבד. בעלי הדירות הפרויקט מאוכלס עכשיו ינואר 2021 !!!

כל אחד מכם מוזמן, להגיע ולהתרשם מהפרויקט. נשמח להעביר לכם את כל פרטי הקשר של בעלי הקרקע במתחם, כדי שתוכלו לחוות דעה מהתנהלות חברותנו בפועל בפרויקטים מסוג זה.

2. הטיסים 6-8-10 תל אביב - מתחם זה יהווה את שער הכניסה לעיר מכיוון גבעתיים והבניינים יצפו בפרק אשרמן, בתאריך ה - מפנים 72 דירות ובונים 270 מתכננים לפינוי בעלי הדירות ותחילת בנייה.

3. לה גוורדיה 24-28 תל אביב - במתחם זה עיריית ת"א ועזרה וביצרון הבעלים של מספר מבנים, חברתנו מקדמת במתחם פרויקט פינוי בינוי בשיתוף העירייה. אנו צופים כי תוך שנתיים מהיום יהיה היתר לפרויקט זה. כיום המתחם מונה 6 בנייני רכבת בני 18 יחידות כל אחת. סה"כ 108 דירות קיימות. מתכננים מספר מבנים בגבהים שונים בניינים בני 15 קומות, 23 קומות ו 8 קומות. סה"כ 380 דירות חדשות במגוון גדלים ומרכז מסחרי המשלב חיי חברה וקהילה, ובכך להמשיך את שינוי רחוב לה גוורדיה. הפרויקט קיבל תב"ע.

4. יד לבנים 12 תל אביב – פרויקט תמ"א 38/2 על פי מתווה ת"א 5000, הריסת הבניין הקיים ובניית שני בנייני בוטיק בני 7.5 קומות, **ממתין לכניסה לוועדה להיתר.**

5. יד לבנים 14 תל אביב – פרויקט תמ"א 38/2 על פי מתווה ת"א 5000, הריסת הבניין הקיים ובניית שני בנייני בוטיק בני 7.5 קומות נמצא בסיום הכנת כלל מסמכי הגרמושקה **להמתנה לכניסה לוועדה להיתר.**

6. יד לבנים 10 תל אביב – פרויקט תמ"א 38/2 על פי מתווה ת"א 5000, הריסת הבניין הקיים ובניית שני בנייני בוטיק בני 7.5 קומות נמצא בסיום הכנת כלל מסמכי הגרמושקה **להמתנה לכניסה לוועדת רישוי.**

7. שמעוני 11-25 וקרני 17-23 תל אביב – פרויקט תמ"א 38/2 גדול ומורכב המכיל 168 דירות קיימות, מתוכננים להבנות 468 דירות חדשות. במתחם זה עיריית ת"א דרשה דרישות רבות, עמלנו חודשים רבים להכין את התכניות שיעמדו בסטנדרטים שהעירייה דורשת. בימים אלה אנו מגישים את התכניות לעירייה. כיאה לפרויקטים בגדלים אילו, הוא צפוי להתבצע בשניים עד שלושה חלקים. אנו צופים כי החלק הראשון יחל כבר תוך שנתיים.

8. בבת ים - ברשותנו 3 פרויקטים של פינוי בינוי אשר כולם כבר קיבלו היתר ומתכננים בחודשים הקרובים לצאת לדרך.
 - הראשון רחובות: הרב מימון 1-13 ניסנבאום 33, 34 מספר דירות קיימות כיום 200 ומתכננים להיבנות 980 דירות חדשות במגוון גדלים
 - השני רחובות: שער העיר בלפור 1-5, הגבול 2-6 מספר דירות קיימות כיום 120 ומתכננים להיבנות 580 דירות חדשות במגוון גדלים
 - השלישי רחובות: הגיבורים 2-4 פרויקט זה עבר וועדה מחוזית. מספר דירות קיימות כיום 26 ומתכננים להיבנות 124 דירות חדשות במגוון גדלים.

9. העצמאות 17-25 נס ציונה – המתחם עבר התנגדויות וועדה מחוזית ועומד לקראת אישור, כיום ישנן 60 דירות קיימות ומתוכנן להבנות 960 יחידות דיור חדשות בגדלים שונים.

10. הראה 151-153 ר"ג – תמ"א 38/2 פינוי 24 דירות ובנייה של 84 דירות – **כל בעלי הדירות פונו לפני הריסה ותחילת בנייה**

11. נתן 18 ר"ג – תמ"א 38/2 פינוי 9 דירות ובנייה של 36 דירות - **קבלת היתר.**

12. מעפילי אגוז 58 תל אביב – תמ"א 38 חזוק והרחבה – בביצוע.

13. בן גוריון 6-10 גבעת שמואל – **כל בעלי הדירות פונו לקראת הריסה ותחילת בנייה**
 החברה להתחדשות ירושלים 02-9403666 info@hl-jerusalem.co.il, אגודת ספורט הפועל 2 ירושלים מקבוצת ISA והחברה להתחדשות עירונית לישראל

14. בית שמש, מרכז רחובות השבעה ושועלי שמשון – בנייה של 1145 יחידות לבנייה הפרויקט נמצא בשלב תכנון מתקדם לקראת העברתו לוועדה המחוזית.
15. פרויקט שנלר ירושלים - פרויקט ייחודי ויוקרתי למגזר החרדי בירושלים הכולל 460 יחידות דיור וכ- 3,000 מ"ר שטחי מסחר. הפרויקט נמצא בשלבי בניה מתקדמים ומבוצע על ידי חברת ד. דניאל שהיא, חברת בת בבעלות מלאה של ISA ומשמשת כזרוע הביצועית שלה. השלב הראשון של הפרויקט אוכלס באוקטובר 2020.
16. פרויקט טחנת הקמח – גבעת שאול ירושלים – החברה יוזמת ומתכננת, על מגרש שבבעלותה, פרויקט בהיקף של כ- 100,000 מ"ר אשרי יכול לשימושים מעורבים וביניהם מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.
17. פרויקט "מצפה רמות" (רמות קאנטרי) ירושלים – פרויקט שאותו יזמה החברה בשכונת רמות בירושלים בהיקף של 268 יח"ד דיור. נכון להיום אוכלסו 3 בניינים בני 72 יח"ד שנבנו בשלב הראשון, עוד 112 יח"ד ב- 4 בניינים נוספים נמצאים בבניה ובימים אלו מתחילה החברה בבניית השלב השלישי של הפרויקט הכולל 84 יח"ד ב- 3 בניינים.
18. פרויקט "הגיבורים בת ים" – החברה, בשיתוף החברה להתחדשות עירונית, יוזמת פרויקט לפינוי בינוי בעיר בת ים. הפרויקט כולל פינוי של 53 דיירים קיימים ובניית שני מגדלים בני 256 יח"ד סה"כ. הפרויקט נמצא בשלב של הוצאת היתרי בניה.
19. פרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן – החברה זכתה בשנתיים האחרונות במכרזים של משרד השיכון לבניית כ- 650 יח"ד בבית שמש ובמבשרת ציון:
 a. "מצפה הראל" מבשרת ציון – פרויקט בן 176 יח"ד בשכונת "המגרסה" החדשה במבשרת ציון. **הפרויקט נמצא בבנייה**
- b. "מצפה האלה" רמת בית שמש – פרויקט בן 260 יח"ד בשכונת רמת בית שמש ד', הפרויקט כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר. **עבודות הבניה בפרויקט החלו. צפי למסירת דירות 09/21.****
- c. "מצפה החורש" רמת בית שמש – פרויקט בן 200 יח"ד בשכונת רמת בית שמש ד'. הפרויקט נמצא בבנייה צפי למסירת דירות 08/22.
20. פרויקט "רמות מירסקי" – רמות ירושלים – פרויקט שנבנה על ידי החברה במסגרת תכנית מחיר למשתכן של משרד השיכון. הפרויקט כלל 158 יח"ד ב- 8 בניינים ושצ"פ בן 27 דונמים אותו פיתחה החברה. בניית הפרויקט הסתיימה והדירות כולן אוכלסו.

21. פרויקט "מגדל טירת הכרמל" – החברה יזמה ובנתה מגדל מגורים בן 27 קומות עם 94 יח"ד ומרכז מסחרי של כ 3,000 מ"ר, בעיר טירת הכרמל. בניית הפרויקט הושלמה והדירות כולן אוכלסו.

22. בנייני מגורים במזרח אירופה (רומניה) בהיקף של כ 400 יח"ד. נכון להיום הפרויקטים מאוכלסים ולחברה עתודות קרקע נוספות במדינה אשר תוכננו על ידה וטרם יצאו לביצוע בהיקף של כ 100 יח"ד נוספות.

23. בית מלון בן 350 חדרים באטלנטה ג'ורג'יה ארה"ב. המלון תוכנן בשיתוף רשת מלונות הולנדית ונמכר לה.

24. בנוסף אנו מקדמים פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38/2 בירושלים, גבעת שמואל ובעוד ערים בהיקף של אלפי יחידות דיור חדשות שעתידות בשנים הקרובות לצאת לדרך. סה"כ 41 פרויקטים הנמצאים בסיום חתימות, תבעות, היתרים ובנייה. לחברה אין חובות בבנקים, למעט הליווי

25. הבנקאי בפרויקטים. הכל ממומן מהון עצמי, עובדים עם בנק לאומי, בינלאומי הראשון ומזרחי. וכן מרו"ח ובנקים מחול על שם הבעלים.

תמורות עיקריות לבעלי הדירות במסגרת הפרויקט:

1. התחייבות לתוספת של 35 מ"ר ככל שלא יהיו היטלי השבחה, לגודל הדירה הקיימת על פי תכנית המדידה שיערכו בדירות ובמתחם), ככל שיהיו היטלי השבחה ההתחייבות לתוספת תהיה של 30 מ"ר.

כל דירה תכלול כמובן ממ"ד חוקי. חייבים להזדרז, היות וכל המדינה הולכת לכיוון של 12 מ"ר כולל ירושלים (בכל אזור המרכז כבר מיושם בירושלים בחודשים בקרובים). חשיבות כבירה להתקדם כמה שיותר מהר להגשת התב"ע, כל יום יש הרעה בתמורות לדיירים על ידי וועדת התכנון).

2. כל אחד מכם בעלי דירות יקבל בנוסף **מרפסת של 12 מטרים (ניתנו פתרונות למרפסות סוכה כמובן).**

3. כל אחד מכם בעלי דירות יקבל בנוסף **חנייה בטאבו** בחניון תת קרקעי על פי דרישות התכנון החניון.

4. כל אחד מכם בעלי דירות יקבל בנוסף **מחסן בגודל 4-6 מטרים**, התחייבות לגודל תהיה עם התקדמות התכנון.

מיקום הדירות:

כל דירה תקבל קומה אחת מעל הקומה הקיימת בבניין הנוכחי, לחילופין ניתן יהיה להישאר באותה הקומה.
לעניין כיווני האויר, בכל דירה חדשה יהיו מינימום 2 כיווני האויר, כאשר ההתחייבות היא שמירה על כיוון אויר אחד הקיים היום וזאת עקב אילוצי תכנון.

הבניינים החדשים יהיו:

הבינוי יהיה ע"פ מדיניות העירייה והוועדה המחוזית.

מפרט טכני לדירות החדשות:

המפרט יבנה יחד עם נציגות בעלי הדירות והמפקח מטעם בעלי הדירות

דמי השכירות:

גובה דמי השכירות שישולמו לבעלי הזכויות, בגין התקופה מיום הפינוי ועד למסירת החזקה בדירה החדשה, תחושב בהתאם לקביעת שמאי מוסכם מטעם הדיירים. (אף בעל דירה לא יוציא כסף מכיסו למימון השכירות).

הובלות הלוך ושוב מהדירה הישנה לדירה החדשה:

אנו נשלם על המעבר מהדירה הישנה לדירה החלופית וכן המעבר מהדירה החלופית לדירה החדשה.

ביטחונות:

כנגד פינוי הנכס, ותנאי להריסת המבנה, כל אחד מהדיירים יקבל את הבטוחות הבאות:

1. ערבות בנקאית (חוק מכר חדש) לפי ערך שווי של הדירה החדשה, אשר כל דייר יהיה זכאי לקבל כתנאי לפינוי הנכס.
2. ערבות בנקאית אוטונומית, להבטחת תשלום דמי השכירות לכל תקופת הבנייה ועד חזרתו אליה.

3. ערבות ואחריות בדק (לאחר הבניה) ע"פ חוק הבדק וכן ערבות מיסוי, ורישום.

הפרויקט ילווה על ידי מוסד בנקאי, בליווי פרויקט סגור תוך הבטחה שהשעבוד לטובת הבנק המלווה, ייעשה רק לצורך בניית הפרויקט הספציפי.

מפקח מטעם הדיירים: ימונה על ידכם מפקח לפרויקט ששכ"ט ישולם על ידי החברה. במהלך הפרויקט, יועברו עותקים מדו"חות הפיקוח של הבנק המלווה למפקח מטעם בעלי הזכויות כנהוג חודש בחודשו עלות המפקח תהא לפי מחיר השוק.

תשלומים לכלל בעלי המקצוע של בעלי הדירות בפרויקט:

התחייבות לתשלום שכ"ט לכל יועצי הפרויקט שידרשו, לרבות שכ"ט עו"ד המייצג את הדיירים. ושמאי ומפקח מטעם בעלי הדירות

התחייבות לתשלום ההיטלים והמיסים הכרוכים בעסקה:

כל ההיטלים והמיסים החלים בעסקה ישולמו על ידינו בלבד, אתם בעלי הדירות לא תחויבו לשלם אודות מיסים והיטלים בשום מקרה

לוח זמנים מפורט לתכנון, ביצוע ואכלוס:

החברה רואה את נושא לוח הזמנים כאחד הדברים החשובים ביותר לצורך קידומו של הפרויקט, אנו מבינים את הרגישות ורצון בעלי הזכויות לראות את התהליך מתבצע בזמן הקצר ביותר עם כמה שפחות טרדה, אנו מתחייבים לעשות את המיטב שניתן לצורך קיצור לוח הזמנים בפרויקט וקבלת הדירה החדשה וזאת בהקדם האפשרי, יחד עם זאת, הפינוי והאכלוס יהיה בכפוף לקבלת היתר הפרויקט ויותאם לפי התכנון ובהתאמה, ויאוגד בהסכם נפרד.

התחייבויות נוספות:

1. משרד האדריכלים אשר ילווה את הפרויקט, יהיה משרד פייגין אדריכלים, בעל ניסיון עשיר בקידום תבעות ותכנון פרויקטים של פינוי בינוי.

2. מינוי מפקח בנייה ושמאי מטעם הבעלים ע"ח היזם לליווי תהליך התכנון והבנייה ובדיקה ומעקב על המפרט הטכני אשר הוסכם.

3. הטבות הנחה באחוזים שיקבלו הבעלים על שינויים, תוספות, שדרוג קומה/תוספת שטח וכדומה, ייסגר במסגרת החוזה הסופי.

המפרט הטכני: יבנה בשיתוף מפקח מטעמכם שיבחר על ידכם מיד עם תחילת קידום הפרויקט:

אנו מבטיחים כי מפרט הדירות החדשות יהיה זהה למפרט הדירות הרגילות שימכרו על ידינו בפרויקט!!!!

אחריות חברתית - לאומית – לכל אדם בישראל מגיעה הזכות לדיור הולם. אנו דואגים להבטיח לכל דייר את היכולת לממש את זכותו וחלומו לשיפור תנאי מגוריו, אנחנו בונים לכם את העתיד. שירות ויחס אישי – אנו דואגים ללוות את הדיירים לאורך כל התהליך ומציבים לצורך כך צוות מקצועי ומיומן בראשו עומדים הבעלים והנהלה. אתם לא לבד - אנחנו כאן עבורכם. חוסן כלכלי – החברה מביאה איתה לכל פרויקט הון כלכלי המאפשר לה לתת מימון וערבויות בנקאיות לדיירים בליווי מקצועי של הבנקים המובילים במדינה. אנחנו משמשים לכם גב כלכלי.

מדוע בעלי הדירות מעוניינים לשתף אותנו.

הצלחת פרויקט מעין זה תלויה אך ורק בשיתוף הפעולה פורה ושקוף בינינו לבין בעלי הדירות בבניינים אותם אנחנו יוזמים ומבצעים. בניית האמון וקידום משותף של הפרויקט הם תנאי בלעדי להצלחה, לכן ערכים אילו הם התשתית והבסיס לכל התקשרות בינינו לבין שותפנו בעלי הדירות לתהליך מעין זה, ועל כך יוכלו להעיד אותם בעלי דירות בפרויקטים שעשינו ועושים במהלך השנים.

לכן לאורך כל הדרך קידום הפרויקט נעשה בצורה משותפת עם בעלי הדירות בבניין, על מנת לבנות תמהיל שבו נגיע לתוצאה הכי טובה לכולם. הדבר בא לידי ביטוי בבניית/ בחירת קונספט נראות הבניין, מצבת דירותיו בכל קומה, בניית מרחב המחיה בכל דירה (מיקומם של הממדים, החדרים הרטובים והמטבח). בניית המפרט הטכני הכולל וסידור החניות והמחסנים.

החברה להתחדשות ירושלים 02-9403666 info@hl-jerusalem.co.il, אגודת ספורט הפועל 2 ירושלים מקבוצת

ISA והחברה להתחדשות עירונית לישראל

כל בעל דירה יקבל ליווי מלא לאורך הדרך בכל נושא הקשור לפרויקט.

שומרים בקנאות מלאה על שוויון מוחלט בין כלל בעלי הדירות בבניין, החוזים הסופיים ושלל הנספחים עליהם כולם יחתמו יהיו לאורך הדרך נגישים לעיון לכולם. לעולם לא יהיה מצב בו בעל דירה יקבל יותר מאחרים.

בכל הפרויקטים מקפידים על הדברים הבאים:

1. תהליך עבודה יעיל ומהיר ובשיתוף מלא של בעלי הדירות – בכל הפרויקטים שאנו שותפים בעלי הדירות בוחרים נציגות מטעמם שמלווה ושותפה להליכי הפרויקט בכל שלביו:
 - הנציגות יחד אתנו תקיים ישיבות עם צוות התכנון הכולל אדריכל מהנדס ומפקח לבנייה וגיבוש התכניות שתוגשנה לעירייה.
 - מהרגע הראשון יתמנה עו"ד מטעם בעלי הדירות אשר יבנה את החוזה הסופי וכלל הנספחים שבו יחד עם עו"ד החברה.
 - מפקח מטעם בעלי הדירות יתמנה על ידכם וילווה את הפרויקט במהלך הדרך.
 - המפרט הטכני של הדירות והבניין יבחר במשותף על ידי הנציגות וחברתנו. נערך סיור באולמות התצוגה הייעודיים לגיבוש ובחירת כלל המפרט הטכני.
 - ליווי אישי ומלא של כלל בעלי הדירות מהרגע הראשון ועד למסירת הדירה החדשה, על ידי צוות מקצועי של חברתנו.

2. מקדמים את הפרויקט כבר מתחילת הדרך – מרגע שבו תחליטו לקדם אתנו את הפרויקט תוך כדי בניית החוזה הסופי ותכנון המודל האדריכלי של הבניין החדש, נתחיל לגבש את התכניות להגשה לעירייה. לא נתנה זאת באחוזי חתימות על מנת לא לבזבז זמן בתהליך. וההליך כולו יעשה בשיתוף אתכם.

חברתנו מלווה אתכם מהיום הראשון ועד למסירת המפתח לדירות החדשות.

היות שאנחנו גם היזמים וגם הקבלנים של הפרויקטים, התהליך נעשה אך ורק אתנו ללא גורמים "מלווים" במהלך הדרך. לכן כל האחריות לפרויקט היא על אחריותנו הבלעדית, דבר הנותן שקט נפשי לאורך הדרך.

אנו עובדים אתכם בגיבוש התכניות שיוגשו לעירייה, מנהלים את כל הליך קידום התכניות ועד קבלת ההיתר. מפנים אתכם מדירותיכם ועוזרים בשלב זה במה שצריך הורסים ובונים לפי כל מה שסוכם בינינו. ובסיום הבנייה מחזירים אתכם לבניין החדש דואגים לקבלת טופס 4 במהירות אפשרית. וגם אחרי שנגמר הכל אנחנו ממשיכים להיות אילו שאחראיים על ליקויי הבדק אם יהיו.

הניסיון הרב שצברנו במהלך השנים, לימד אותנו כי רק שיתוף פעולה ושמירה על שקיפות מלאה עם כלל בעלי הדירות יגרום לבניית אמון בין הצדדים דבר שיוביל את הפרויקט להתקדם בזמן הקצר ביותר ובהרגשה הטובה ביותר בין הצדדים.

דיירים יקרים חשוב שתדעו, בשביל לפתח תכנית פינוי בינוי / תמ"א 38/2 מעין זו, לצורך מקסום הזכויות למתחם, יש להשקיע רבות לקדם תכנית המעצימה את זכויות הבניה באופן שיתנו את מירב הזכויות על מנת להגיע לתמורה מקסימלית לכם כדיירים ולנו כחברה יזמית, נדרשת עבודה יזמית מקיפה, מקצועית ובעיקר המבוססת על ניסיון רב בתהליכי פיתוח נדל"ני מורכבים. זאת, מצד חברה מובילה, בעלת הידע, הניסיון המוכח ואורך הנשימה הפיננסי לטווחים ארוכים. חברה אשר הוכיחה בפועל את מסוגלותה בהגשמת פרויקטים מורכבים מעיין אלו.

בברכה,

אסף חרש

מנכ"ל,

החברה להתחדשות ירושלים