

מקום	הבית להתחדשות עירונית ביפו	תאריך	16.1.19
משתתפים	נציגי דיירים: רובינשטיין 39 – איציק קלנדרוב רובינשטיין 47 – נטליה פנחסוב רובינשטיין 55 – חנן מישורין, יורי ואלה אפשטיין עזרה ובצרון: דוד חגי'ג, עומר זיו משרד עו"ד כבירי נבו קידר בלום ושות': עו"ד טום פרז, עו"ד ערן רחמינוב. משרד עו"ד ליאור עמידור ושות': עו"ד ליאור עמידור		
נושא	פרויקט פינוי בינוי – רובינשטיין 63-33 – מפגש עם נציגי 39, 47, 55 לבחירת עו"ד לליווי בעלי הדירות		

להלן עיקרי הדברים:

דוד חגי'ג' ועומד זיו, מנהלי הפרויקט, עזרה ובצרון –

נציגי בעלי הדירות הנבחרים התבקשו ללמוד על משרדי עורכי דין שונים, אשר נבדקו ע"י עזרה ובצרון ונמצאו מתאימים לליווי דיירים מבחינת כוח האדם המתאים לעבודה, הניסיון בתחום והתחייבותם למתן שירותים משפטיים הולמים. לאחר בדיקה נציגי בעלי הדירות ביקשו להיפגש עם שלושה משרדים – משרד ליאור עמידור ושות', משרד כבירי נבו קידר בלום ושות' ומשרד גינדי כספי ושות'. משרד גינדי כספי ושות' הודיע כי לא יוכל להופיע בכמה מועדים שנקבעו ולכן הוחלט, בהסכמת הנציגות לקיים את הפגישה ללא נוכחותם.

עו"ד טום פרז ועו"ד ערן רחמינוב, משרד כבירי נבו קידר בלום ושות' –

עו"ד פרז סיפר קצת על עצמו ועל ניסיונו בתחום. כמו כן סקר את כוח האדם במשרד שיעמוד לטובת ליווי הפרויקט וניסיונם בתחום. עו"ד פרז סיפר כי משרדו מייצג ב-75% מהמקרים בעלי דירות ואילו ב-25% נוספים גם יזמים. עו"ד פרז סקר כמה מהפרויקטים אותם מלווה המשרד הכוללים גם תמ"א 38 על כל תיקוניה וגם פרויקטים של פינוי בינוי.

מצורף פרופיל משרד עם מספר פרויקטים שהמשרד מלווה.

שאלות ותשובות לעו"ד פרז ורחמינוב

שאלה – האם אתם מייצגים את עזרה ובצרון?

תשובה – ממש לא. נכנסנו בהליך מכרזי למאגר שהקימה עזרה ובצרון. מאחר ועמדנו בכל הדרישות המתבקשות ומאחר שיש לנו את הניסיון המתאים, נבחרנו להיכנס למאגר

שאלה – מה קורה אם התכנון לא מוצא חן בעינינו?

תשובה – רק לאחר שהתכנון עבר את האישור של בעלי הדירות תחתמו על הסכם פינוי בינוי מול יזם. אם התכנון אינו מוצא חן בעיניכם לא תהיו חייבים לחתום על ההסכם מול היזם.

שאלה – מה קורה אם ייגש יזם שאתם מייצגים בעסקאות אחרות למכרז?

תשובה – אנו נימנע מלהכניסו מאחר וקיימים ניגודי עניינים.

שאלה – מה בנוגע לביטחונות?

תשובה – המחוקק קבע באופן מוחלט שלא ניתן לבצע פרויקט ללא הערבויות הבאות:

ערבות חוק מכר, ערבות על שכירות, ערבות מיסוי וערבות בדק

שאלה – מה קורה אם היזם פושט רגל?



תשובה - אתם תוכלו להיות שקטים מכיוון שהבנק הוא זה שערב לכם. ללא בנק מלווה לא יוכל היזם לגשת למכרז.

שאלה –מה הם תנאי הסף לכניסה למכרז היזמים?

תשובה – איתנות פיננסית, ניסיון ובנק מלווה.

שאלה – מה רמת הזמינות שלכם?

תשובה – הצוות שלנו מספיק רחב כדי לספק לכם מענה בכל זמן

שאלה –מה בנוגע למחסום השפה – רוסית אמהרית ועוד?

תשובה – יש לנו עורכי דין שמדברים שפות שונות ובמידה והצטרך נביא גם מתורגמנים.

שאלה – האם צריך להחתים את כל הדיירים על הסכם ההתקשרות עם המשרד שלכם?

תשובה – הנציגות הוסמכה במקרה זה לבחור בעו"ד.

עו"ד ליאור עמידור, משרד ליאור עמידור ושות' –

עו"ד עמידור סיפר קצת על עצמו ועל ניסיונו בתחום. כמו כן סקר את כוח האדם במשרד שיעמיד לטובת ליווי הפרויקט וניסיונם בתחום. עו"ד עמידור סיפר שמשרדו עוסק אך ורק במקרקעין ובעיקר בתחום ההתחדשות העירונית. עו"ד עמידור סיפר כי הוא מייצג בעלי דירות במספר פרויקטים של פינוי בינוי שבחלקם, כ-600 בעלי דירות כבר אוכלסו חזרה, בקרית אונו ויהוד מונסון. ליאור סיפר כי משרדו מספק שירותי ייעוץ לרשות הממשלתית ולרשויות מקומיות. לטענתו תהליכי פינוי בינוי תורמים רבות גם לתושבים וגם ברמה העירונית.

מצורף פרופיל משרד עם מספר פרויקטים שהמשרד מלווה.

שאלות ותשובות לעו"ד עמידור

שאלה – מה ההבדל בינינו לבין הפרויקט שלך בקרית אונו?

תשובה – בקרית אונו העירייה הייתה תומכת נלהבת בתכנון אך כשחקן ספסל ואילו כאן העירייה היא שחקן מרכזי. ראש העיר עצמו הנחה לקדם את המתחם לפינוי בינוי. בשילוב כוחות ניתן וצריך לקצר לוחות זמנים. העירייה הכניסה את ידה לכיס כדי לקדם את הפרויקט.

שאלה – מהו הדגש העיקרי שחשוב לכם בליווי פרויקט?

תשובה – ההקשר החברתי הוא סופר חשוב. מי שלא יודע לקחת בחשבון את הנושאים החברתיים לא יצליח לקדם תהליכי פינוי בינוי. אנו מתעקשים על שקיפות ודואגים לעמוד באמצע של כל תהליכי קבלת ההחלטות. אין אצלנו קיצורי דרך, מה שטרם לאמון שניתן בנו בפרויקטים השונים.

שאלה - כעו"ד שלנו אתה תעמוד אל מול היזם?

תשובה – כמובן, אני הזרוע הארוכה שלכם.

שאלה –מי מטפל בכל הפרויקטים השונים שלך?

תשובה – השכירים שעובדים אצלי במשרד עושים עבודה נהדרת אך מי שתמיד עומד בקידמה בשלבים הראשונים והקריטיים של הפרויקט זה אני. הניסיון שלי עומד בפני עצמו ולכן אני מעורב אישית ולכל לקוחותיי יש את הטלפון שלי.

שאלה – מה הן הערבויות שתדרוש במכרז היזמים?

תשובה - - הזכות הקניינית שלכם צריכה להישמר לכל אורך התהליך.

- ערבות חוק מכר בנקאית בגובה שווי הדירה החדשה. לא היזם נותן את הערבות אלא הבנק המלווה
- ערבות שכירות. חייבים להבטיח לכל אורך הדרך שיהיה לכם איפה לגור במהלך הבנייה.
- ערבויות מיסוי. הפטור ממס חל רק כאשר הפרויקט מסתיים. במקרה שהפרויקט נתקע או נמשך זמן רב צריך להבטיח שלא יחול מיסוי על הדיירים. הערבות תהיה בגובה מקסימום מס.
- נתעקש על כך שהבניין יירשם כבית משותף. נדרוש ערבות על הרישום.
- פיקוח על תקנון וצו רישום בית משותף.
- קרן הונית להבטחת תשלום הפרש עלויות וועד הבית

שאלה – מה הנושאים החשובים מבחינתך בבחירת היזם?

תשובה - - רצינות החברה – מוניטין באיכות הבניה

- נחישות לקידום הפרויקט לכדי מימוש.
- נתעקש על חברה שמבטיחה את התהליכים החברתיים ויש לה ניסיון מוכח בהובלת תהליכים כאלו.

שאלה - העו"ד עוזר בבחירת היזם?

תשובה - הרבה עורכי דין אינם מתערבים. אנחנו נפעל ונפשיל שרוולים ונסייע בבחירה. העו"ד לא בוחר במקומכם אבל מחובתנו לעמוד לצדכם במהלך הבחירה.

שאלה - מי משלם את שכר העו"ד?

תשובה – כל עלויות הפרויקט הן על היזם.

שאלה - זה לא עשוי ליצור מצב של ניגוד עניינים, שהיזם הוא זה שמשלם לך?

תשובה – בתהליך הייחודי עם עזרה ובצרון ההסכם נכתב עוד מראש לפני שנבחר היזם אך ההסכם חייב להיות מאוזן.

שאלה –מכוח מה תתבצע העסקה?

תשובה - תב"ע – מעגנת את זכויות התושבים וקובעת מה יקבלו, מסדרת את כל החלוקה וייעודי הקרקע השונים. יהיה איחוד וחלוקה וביטול צו בית משותף.

שאלה – מה סמכות נציגות המבנים?

תשובה – עם סמכות מגיעה גם אחריות. החלטות משמעותיות יובאו לידי החלטת כלל הדיירים. לנציגות אין סמכות לחתום בשמו של אף אחד.

בחירת עו"ד

לאחר שמיעת דבריהם של עו"ד טום פרז וערן רחמינוב ושל עו"ד ליאור עמידור הוחלט פה אחד ע"י נציגות הדיירים להמליץ על משרדו של עו"ד ליאור לייצוג בעלי הדירות בבניינים רובינשטיין 39, 47, 55. שיקולים להחלטה :

1. השותף הבכיר במשרד נבו לא הגיע ולעומת זאת ממשרד עמידור הגיע השותף הבכיר.
2. הניסיון העשיר של עו"ד עמידור בליווי ועצם העובדה שחלק מהפרויקטים שלו כבר אוכלסו.
3. עו"ד עמידור נתן המון מידע ולא תלה זאת בליווי המתחם.

מה הלאה: יתקיים מפגש לכלל בעלי הדירות להצגת עורך הדין ולהצגת כתב ההרשאה לעזרה ובצרון