

7 ביולי 2020

**לכבוד:** בעלי הדירות ברחוב עין גב 4-10

**סיכום פגישת נציגות דיירים רחוב עין גב 4-10**

מקום	זום	תאריך	06.07.2020
משתתפים	<p><b>נציגות עין גב 4-10:</b>            בק גיא, רועי פינצי - עין גב 4            מוני קמחי, ליאורה לוי ואבי כהן – עין גב 6            יוסי רענן ומאור בורמד – עין גב 8            רודה טנזי ומשה כהן – עין גב 10</p> <p><b>עזרה ובצרון:</b> ימימה תמיר - מנהלת הפרויקט.            אלישבע ליוש - מנהל מחלקת פיתוח.</p>		
נושא	פגישת נציגות ראשונה והסבר על תהליך בחירת עורך הדין.		

**להלן עיקרי הדברים:**

1. ביום שני 06.07.2020 התקיימה פגישת נציגות ראשונה מרחוב עין גב 4-10 יחד עם נציגי הבית להתחדשות עירונית של עזרה ובצרון, מינהלת עיריית ת"א-יפו, לקידום התחדשות עירונית עם ועבור התושבים.
2. ימימה תמיר, מנהלת הפרויקט, הציגה בפני הנציגות את תהליך הפקדת התב"ע:
  - א. נכון לרגע זה המתחם עומד על 46% חתימות ולאור ההסכמות הללו אושרה בקשה לתקציב עירוני לקידום התכנית.
  - ב. בשלב זה גויסו יועצים לתכנית אשר יחלו בהליך התכנון בחודשים הקרובים.
  - ג. הובהר לנציגות כי אנו עומדים על לוח זמנים קצר וכי תוך 8 חודשים עלינו להגיע לפורום מהנדס העיר, שלב קריטי בקידום התב"ע לקראת אישור בוועדה המקומית.

**תפקיד הנציגות והשתתפות בתהליך:**

3. הוצגו בפני הנציגות תפקידיה ואבני הדרך בהן היא משתלבת ומשמשת קול הדיירים:
  - א. סיוע בארגון הדיירים והנגשת המידע.
  - ב. ביצוע פעולות בשם הדיירים, תוך התחשבות והשמעת קולם.
  - ג. סיוע באיסוף מידע רלוונטי על צרכים מיוחדים של הדיירים בנוגע לפרויקט.
  - ד. תיעוד מסודר של הישיבות.
  - ה. בחירת עורך הדין אשר ייצג את דיירי הפרויקט לאורך התהליך.
  - ו. השתלבות בדיוני תכנון מול יועצי התכנית.
  - ז. בחירת מפקח מטעם הדיירים.
  - ח. ניסוח טיוטת מכרז בסיוע עורך הדין, המפקח ועזרה ובצרון.
  - ט. בחינת הצעות היזמים בסיוע עורך הדין, המפקח ועזרה ובצרון.
  - י. סיוע בהחתמה על הסכמי פינוי בינוי מול יזם.

## שירותים משפטיים ותהליך בחירת עורך-דין מייצג:

4. עורך הדין אשר ייבחר יסייע וילווה את הנציגות בשלבי התכנון, יסייע בבחירת מפקח ויזם, יהיה אחראי על טיפול בערבויות, בטחונות, הסדרת זכויות במקרקעין, יסייע בניהול מו"מ וניסוח הסכמי התקשרות וכל נושא משפטי אשר יהיה.

5. הוצגו בפני הנציגות הקריטריונים שעזרה ובצרון הציבה על-מנת להיכנס למאגר עורכי הדין:

- א. שותף אחד ושני עו"ד שכירים לליווי הפרויקט (לכל הפחות).
- ב. שותף בעל ניסיון מקצועי מוכח של 7 שנים לפחות בדיני מקרקעין.
- ג. עורכי הדין השכירים יהיו בעלי 4 שנות וותק לפחות בתחום דיני מקרקעין ובעסקאות פינוי בינוי.
- ד. מתן ייעוץ וליווי משפטי בכל תחומי המימון.
- ה. ניסיון והתמחות בהתקשרויות שונות לרבות עם יזם/קבלן מבצע.
- ו. ניסיון והתמחות בטיפול משפטי ברישום בתים משותפים.
- ז. ניסיון והתמחות בעבודה מול רשויות.
- ח. ניסיון וידע בתחום המיסוי החל על עסקאות פינוי בינוי.
- ט. זמינות למתן ליווי שוטף רציף ואינטנסיבי בכל הקשור לפרויקט.

6. משרדי עורכי הדין שנכנסו למאגר:

- לאופמן ערן, עורך דין ונוטריון.
- יגאל ארנון ושות'.
- דוד שידלובר – משרד עורכי דין ונוטריון.
- כבירי נבו קידר ושות'.
- פרידמן יקותיאל אינגביר עורכי דין.
- איתמר פנץ משרד עורכי דין.
- אברהם ללום ושות' משרד עורכי דין.
- ערן לאופמן עורכי דין ונוטריון.
- מינצר-כרמון נסים עורכי דין.
- חיים צדוק ושות' עורכי דין.
- שרקון בן עמי אשר ושות'.
- גולדמן, ארליך, אדלשטיין עורכי דין.
- גינדי – כספי עורכי דין ונוטריונים.
- י.ד. שחום עורכי דין.
- ש. בירן ושות'.
- ל. עמידור ושות'.
- זיו לז ושות' משרד עורכי דין.

## סיכום הפגישה והמשך טיפול:

1. לאור בקשת הנציגות לפגוש את האדריכלית, תמר פרצוב, עם תחילת התהליך, נקיים פגישת זום בתאריך ה-21.7.2020 בשעה 18:30. (לינק יישלח בהמשך דרך הנציגות). בפגישה יוצגו עקרונות התכנון ולכם תהיה הזדמנות להשמיע את קולכם ורצונותיכם להמשך התכנון.

2. בשבועות הקרובים יגיע יועץ חברתי לראיונות עומק עם דיירי הפרויקט לצורך גיבוש נספח חברתי בתוספת המלצות תכנון ושיתוף ציבור. היועץ החברתי ילווה את הדיירים עד תום הפרויקט.
3. בניין עין גב 10 מיוצג על-ידי עורך דין איתמר גלרשטיין - הובהר לנציגות שיש באפשרותה לבחור בו כמייצג עבור כל המתחם / להחליפו או להוסיף עורך דין אשר ייצג את שאר הבניינים.
4. הוסבר לנציגות שייצוג אחד לכל המתחם עדיף מאחר וכך יש אינטרס משותף וההליך יכול להתארך ברגע שיש עורכי-דין רבים.
5. סוכם כי עד ה-16.7 נציגות כל בניין תעביר שם של עורך-דין מתוך הרשימה לצורך ראיון להמשך בחירה, הנציגות תעביר את הרשימה לדיירי הבניין על מנת להגיע להסכמה על משרד נבחר.
6. הומלץ לנציגות לפתוח קבוצת וואטסאפ בניינית לצורך העברת מידע רלוונטי וקביעת החלטות משותפות. **יש להסדיר החתמה על נציגות** - מי שטרם עשה זאת נא ולהעביר לעזרה ובצרון בהקדם.
7. סוכם כי מידע יעבור גם דרך המייל וגם דרך הוואטסאפ.
8. הובהר כי המשך התהליך וקצב התקדמותו תלוי מאוד בנציגות ונכונותה לקדם את התכנית.

ניתן לקבל את המצגת שהוצגה בפניה דרך המייל המופיע מטה.

**בברכה,**

**ימימה תמיר,**

**מנהלת פרויקטים מחלקת פינוי בינוי**

**טלפון: 03-7910333 שלוחה 244**

**054-5353077**

**yemima@e-b.co.il**