

06/02/2024

המודל החברתי בפינוי בינוי

המודל החברתי בפינוי בינוי, הינו תהליך חברתי בעל מרכיבים כלכליים ועירוניים המקודם ביוזמת והובלת בעלי הדירות.

המודל החברתי מאפשר שליטה של בעלי הדירות בכל שלבי התהליך.

במודל החברתי, בעלי הדירות הם מטרת התהליך ולא האמצעי לקידום הפרויקט.

עקרונות המודל החברתי

בעלי הדירות הם בעלי הקרקע - בעלי הדירות הם בעלי הזכויות בקרקע ובהתאם הם השולטים בתהליך ושותפים בהחלטות המתקבלות בפרויקט.

מעטפת ליווי מקצועית - בעלי הדירות מתקשרים עם חברה מייצגת ומארגנת, בעלת ניסיון מוכח. החברה מייצגת אך ורק אותם ומספקת להם מעטפת מקצועית רחבה, מייעצת ומנחה בכל שלבי התהליך: החל משלב ההתארגנות, לאורך קידום התב"ע והיתר הבניה, ההריסה והבניה החדשה ועד לאחר החזרה לדירות החדשות ורישום מחדש של הדירות בטאבו.

תכנון מותאם לבעלי הדירות - החברה המייצגת מקדמת עם ועבור בעלי הדירות תב"ע (תכנית בניין עיר) חדשה למתחם. התוכנית מותאמת בראש ובראשונה לצרכים ולרצונות של בעלי הדירות, ומשקפת ומתעדפת את האינטרסים של בעלי הדירות.

ודאות התמורות המובטחות בהסכם - בעלי הדירות מתקשרים עם חברה יזמית רק לאחר אישור התב"ע החדשה שמקודמת למתחם באמצעות החברה המייצגת. בחירת החברה היזמית נעשית על ידי בעלי הדירות בלבד, במכרז שנערך בשלבים מאד מתקדמים של הפרויקט ורק לאחר שיש וודאות מלאה באפשרות למימוש הפרויקט.

מכרז לבחירת יזם - תהליך בחירת החברה היזמית נעשה בהליך מכרזי, בשלב בו ניתן לערוך השוואה אמיתית בין התמורות המוצעות. הוודאות שמקבל היזם בשלב זה בנוגע לתכנון ולארגון בעלי הדירות, מאפשר השאה של התמורות הניתנות לבעלי הדירות במספר תחומים, ביניהם גודל דירות התמורה המרפסות והמחסנים, שדרוג המפרט הטכני, קרן למימון הוצאות תחזוקה שוטפות לבניינים הישנים, תוספת לתשלום שכ"ד ועוד.

יתרונות בחירת יזם במכרז לאחר אישור תב"ע חדשה

1. השאת התמורות לבעלי הדירות

תכנון – אישור התב"ע משביח את ערך הקרקע של בעלי הדירות ומייצר וודאות תכנונית! סל הזכויות לפרויקט ידוע ופרק הזמן לקראת מימוש הפרויקט מתקצר.

ארגון - בשלב זה פוגש היזם בעלי דירות מאורגנים הבשלים למימוש עסקה מסודרת ומקצועית.

ודאות התכנון והארגון מגבירות את ודאות מימוש הפרויקט ליזם. הפחתת הסיכון ליזם מאפשרת לו להציע תמורות (ודאיות!) גבוהות יותר.

2. בחירת יזם במכרז על בסיס עובדות ולא הבטחות, כוונות, מצגות והדמיות

הצעות היזמים בעת עריכת המכרז לאחר אישור התב"ע, מבוססות על עובדות ולא על השערות או הערכות. לכן, רק בשלב זה ניתן לערוך השוואה אמיתית בין הצעות היזמים.

3. זכויות מוקנות ולא מותנות

זכויות הבנייה אותן מתחייב היזם לבנות לבעלי הדירות, כאשר התב"ע מאשרת הינן מוקנות על פי חוק ולא מותנות בהחלטות עתידיות של מוסדות התכנון.

4. איתנות פיננסית

בחינת האיתנות הפיננסית של החברות היזמיות המשתתפות במכרז, נעשית בסמוך למועד המימוש ולא מספר שנים קודם לכן.

5. מפרט טכני של הדירה וגובה שכ"ד

נקבעים בסמוך למועד המימוש והביצוע, ומגלמים את השינויים והמגמות בשוק הנדל"ן.

6. הטבות גיל הזהב ("קשישים")

ה'מועד הקובע' לעניין זכאות להטבות בעלי דירות מבוגרים, נדחה עד לאחר אישור התב"ע. כך, גם בעלי דירות מתחת לגיל 70 זוכים בהטבות הקבועות בחוק.

התחדשות עירונית במודל חברתי עם החברה לפיתוח והתחדשות עירונית

אנו מאמינים שהתחדשות עירונית איננה נדל"ן אלא אנשים!

תהליך התחדשות עירונית במודל חברתי מתבסס בראש ובראשונה על אמון, שקיפות ושותפות.

החל משנת 2006 אנו מתמחים בליווי מקצועי ואמין של בעלי דירות, המבקשים להוביל את הפרויקט שלהם באופן אקטיבי ומתוך שליטה והכוונת התהליך. המודל חברתי משלב בצורה מיטבית בין החלומות, המאפיינים והצורכים של בעלי הדירות, לבין עקרונות התכנון העירוניים והשכונתיים ובהתאמה לשוק הנדל"ן בישראל, מתוך מטרה לקדם תהליך המדויק לבעלי הדירות ותפור במיוחד למידות המתחם.

מתב"ע לטאבו

ליווי בעלי הדירות מתחיל בהתארגנות מסודרת וחוקית של נציגות בעלי דירות חוקית והסמכת עו"ד שייצג את בעלי הדירות בלבד.

לאחר מכן מתקשרים בעלי הדירות עם החברה בהסכם הרשאה וארגון ומקודמת ומאושרת תב"ע חדשה לפינוי בינוי ביחד עם בעלי הדירות ועבורם.

לאחר אישור התב"ע, נערך מכרז בו בעלי הדירות בוחרים את היזם הנכון ביותר לפרויקט, בתזמון הנכון ביותר עבור בעלי הדירות.

במודל חברתי, תהליך ההתחדשות הינו תהליך חברתי המאפשר בחירה משותפת, שקופה ומבוססת אמון ושכנות טובה. כך, תהליך הארגון, התכנון והמימוש מתקדם תוך ליווי מקצועי המתמחה בגיבוש הסכמות רחבות.

גם לאחר בחירת היזם באמצעות מכרז, החברה מלווה את בעלי הדירות בכל ההתנהלות מול החברה היזמית ומשמשת כתובת לצורכים פרטניים ולהבטחת השיתוף של הנציגות וכלל בעלי הדירות בכל החלטות, גם במהלך תהליך הביצוע עצמו. עם סיום הבניה, החברה מלווה את

בעלי הדירות לדירה החדשה ונותנת מעטפת מקצועית מלאה עד לסיום שנת הבדק ורישום דירת התמורה בטאבו.

אתם מוזמנים להצטרף ל- 3,500 משפחות שנותנות בנו את אמונם לקידום משותף של פינוי בינוי במודל החברתי. מתוכן, 1,000 משפחות כבר חזרו להתגורר בדירותיהן החדשות.

נשמח ללוות גם אתכם בתהליך ההתחדשות, באופן שיאפר לכם להרגיש מוגנים, בטוחים ועטופים מקצועית, תוך הגדלת סיכויי מימוש הפרויקט שלכם, הגדלת התמורות הניתנות שלכם ושילוב הצרכים והרצונות שלכם בתהליך התכנון, על פי החלומות והערכים הייחודיים שלכם.



HIGH LINE, רמת גן – אוכלס בשנת

YARD, נווה שרת, תל-אביב – בשלבי בניה