

חלק מפרויקטי פינני-בינוי הם פרויקטים המוכרזים על ידי משרד הבינוי והשיכון, וניתן לבדוק אילו פרויקטים נמצאים כיום בהליך תכנוני במשרד הבינוי והשיכון ככל שאלה מוכרזים על ידם. לגבי פרויקט ספציפי או אזור ספציפי ניתן לבדוק גם בוועדה המקומית לתכנון ובנייה האם החלו הליכים תכנוניים לפינני ובינוי באזור מסוים או בשכונה מסוימת.

אודי מפתח תקווה: אנו נמצאים במו"מ מתקדם עם קבלן לביצוע תמ"א 38. כוונת היזם לבנות על הבניין 4 דירות חדשות, והתמורה לדיירים היא חיזוק המבנה, שיפוץ חזיתות, הוספת ממ"ד לכל דירה קיימת ובניית מעלית. האם תמורות הקבלן ראויות, או שהן נמוכות מדי?

על מנת לבחון אם התמורות לבעלי הדירות ראויות, עליכם לפנות לשמאי מקרקעין אשר יערוך תחשיב שמאי והוא יבחן את התמורות שמציע הקבלן. בכל מקרה יש לבחון כל מקרה לגופו, ביחס למיקום הפרויקט, שטח הדירות החדשות, עלויות החיזוק והשיפוץ, עלויות הכרוכות בבניית תוספת השטחים לדיירים, ביצוע מעליות, המפרט הטכני וכו'. רק בבחינה מעמיקה של המשתנים הללו תוכלו לדעת אם התמורות ראויות.

ניסים מאשדוד: אנו נמצאים בשלב מתקדם של מו"מ עם קבלן לצורך ביצוע חיזוק בניין ברובע ד' באשדוד. התמורות שמציע הקבלן משביעות רצון, אך אנו לא יודעים מה גובה הערבות שעלינו לדרוש

לפני שתחתמו עם הקבלן, מומלץ לשכור שירותיו של עו"ד הבקיא בתחום - ורצוי בעל ניסיון בייצוג בעלי דירות במסגרת מיזמי תמ"א 38, שייצג אתכם במו"מ עם הקבלן. הוא זה שאמור לדאוג במסגרת החוזה למעטפת הביטחונות הראויה שעל הקבלן להעמיד לבעלי הדירות הקיימות.

דוד מרעננה: מה מקשה על התארגנות פרויקטים של פינני בינוי בשלב הראשוני?

במתחמים שונים נוצרים "גושי התארגנויות" אשר מושכים לכיוונים שונים, לדרכי פעולה שונות או להתקשרות עם גופים שונים - בין אם מדובר ביזמים, בחברה מנהלת או אפילו בעו"ד. אם התארגנויות שונות באותו המתחם התקשרו מול גופים שונים, סבירות מימוש התוכנית, גם אם תאושר תב"ע (תוכנית בניין עיר), הינה נמוכה עד אפסית.

ניתן למצוא תוכניות בניין עיר רבות של פינני בינוי בערים שונות אשר לא מגיעות לכדי מימוש וזאת בשל חוסר יכולת של הדיירים להגיע להסכמה משותפת, או התקשרות של כל גוש התארגנות באותו המתחם עם בעלי עניין שונים.

משה מרמת גן: מה אפשר לעשות עם בעלי דירות המתנגדים לפרויקט פינני-בינוי?

חוק פינני-בינוי מאפשר להגיש תביעה כספית כנגד דיירים המסרבים "סירוב בלתי סביר" לביצוע הפרויקט - וזאת במקרה שבו ישנו רוב של 80% מבעלי הדירות התומכים בפרויקט.

לוסין מנתניה: קיבלנו הרבה פניות מיזמים כדי לקדם פרויקט פינני-בינוי, אך כולם דרשו שנחתום להם על התחייבות לפני שיפנו לעירייה לקדם את התוכנית. האם התחייבות מצדנו היא הכרחית?

יזם יכול לקדם תכנון גם ללא חתימות הדיירים. הבקשה מצד היזמים מנסה לעגן את בעלי הדירות, כך שלא יפנו במקביל ליזמים נוספים, בזמן שהם משקיעים זמן ומשאבים בקידום התוכנית. במקרים רבים עובדים שני דיירים במקביל, כאשר כל אחד מהם - לעתים ללא ידיעה - מבצע החתמת דיירים עבור יזם אחר והפרויקט נתקע. בכל מקרה מומלץ לא לחתום או להתחייב ליזם לפני שמתייעצים עם עורך דין המייצג את מרבית הדיירים.

רוצה לקבל את כל המבזקים של צחמערב לסלולרי שלך? לחץ כאן