



מנהלת
התחדשות
עירונית
קרית גת

Информация для жителей



Городское
обновление-вся
КИРЬЯТ ГАТА

Доводим до вашего сведения, что все сказанное в данной информационной брошюре является исключительно общей информацией. Вы не можете полагаться на нее при принятии решения, она не заменяет юридическую консультацию и не включает все релевантные положения закона.

Что такое "городское обновление"?

"Городское обновление" – это общий термин для определения процесса реновации, реконструкции и укрепления существующих зданий или процесса строительства новых домов после сноса старых с целью обеспечения более качественных и удобных условий проживания жителей города.

Проект городского обновления может быть осуществлен в отдельном здании, в комплексе, включающем несколько зданий, и даже в целом районе, который подлежит реновации.

В своей основе процессы городского обновления должны приносить максимальную выгоду всем заинтересованным лицам – государству, муниципалитету, предпринимателю и подрядчику, и в первую очередь – самим владельцам недвижимого имущества, которые в итоге получают укрепленную и защищенную новую квартиру в современном новом доме, и, как правило - без каких-либо расходов со стороны владельцев.

Цели

- › Создание более качественного, безопасного, доступного и приятного жизненного пространства;
- › Повышение безопасности зданий (укрепление и защита от землетрясений, пристройка защищенного квартирному пространству ("мамад") и лифта);
- › Существенное улучшение общественного пространства и создание достойных условий для общественных нужд.

Что собой представляет Управление городского обновления города Кирьят Гат?

В январе 2018 года было принято решение создать Управление городского обновления города Кирьят Гат, которое будет заниматься продвижением в городе проектов ТАМА 38 и "выселения и застройки". Городское обновление – это важнейшее средство укрепления существующих домов, главным образом направленное на их защиту от землетрясений и военных действий, но также и на повышение качества жизни граждан в других аспектах. Это проявляется в пристройке к квартирам защищенного пространства ("мамад") и в установке лифтов, в реновации инфраструктуры многоквартирного дома и в улучшении внешнего вида старых жилых районов.

Компания "Ифтах" – это городская компания по развитию Кирыят Гата, которая находится в полном владении муниципалитета. Именно она отвечает за вопросы городского обновления в Кирыят Гате.

Управление городского обновления города Кирыят Гат действует в компании "Ифтах" в качестве недоходного предприятия и при полной гласности.

Данная брошюра предназначена для владельцев недвижимого имущества, заинтересованных в проведении в своем доме проекта городского обновления. Цель брошюры – сконцентрировать полезную информацию и собрать все существующие в этой области средства, чтобы они были доступны и по возможности понятны для владельцев недвижимости.

Этот текст вы можете найти также в онлайн-версии на сайте "Управления городского обновления города Кирыят Гат".

Мы надеемся, что эта брошюра поможет вам осуществить ваш проект профессионально, гладко, эффективно и как можно быстрее.

Цели Управления городского обновления

- › Служить официальным и надежным органом, деятельность которого направлена на инициацию и продвижение проектов городского обновления в Кирыят Гате; координировать и контролировать проекты с соблюдением общественных интересов.
- › Концентрировать информацию и обеспечивать сопровождение и консультирование, поддержку и инструктаж для продвижения процессов городского обновления в различных районах города.
- › Проверять и координировать сделки между предпринимателями и подрядчиками, адвокатами и другими специалистами и владельцами недвижимости, чтобы предотвратить вмешательство различных лиц, чья деятельность не направлена на соблюдение общественных интересов (профессиональные сборщики голосов и т.п.), и которые могут попытаться нажиться за счет жильцов.
- › Координировать действия между главным управлением городского обновления, государственными и городскими органами планирования, органами социального обеспечения и жителями города, с тем, чтобы можно было выявить проблемы и преграды в процессе городского обновления и найти для них решение.
- › Максимально привлечь жителей города к принятию важных решений в том, что касается жизни города.

Наша задача в рамках деятельности муниципалитета города Кирыят Гат предоставить жителям города информацию, помощь и поддержку в процессах городского обновления.

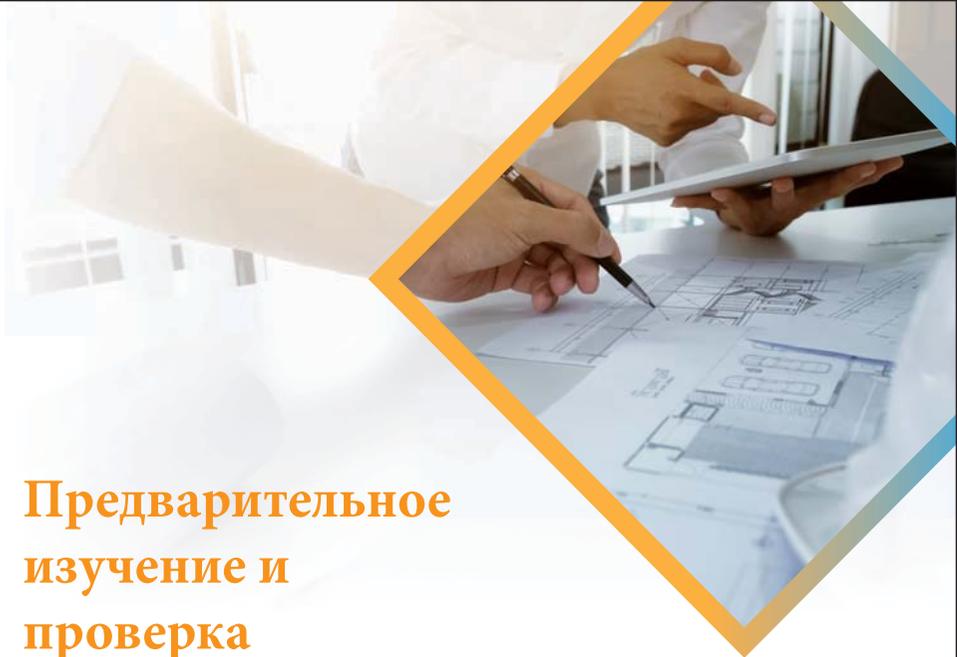
Для обращений и получения информации:

 08-6600946  050-5806139

 itzik@iftachgat.com

 Адрес: ул. Хакомемиют 97 – по предварительному согласованию.





1 Предварительное изучение и проверка

Проект городского обновления – это прекрасная возможность для владельцев недвижимости укрепить свои квартиры, обновить их, сделать более безопасными и увеличить их площадь, улучшить недвижимость и повысить качество своей жизни.

Так как речь идет о непростом решении, очень важно, чтобы вы получили всю необходимую информацию, чтобы успешно продвигать проект, - будь то самостоятельно или в сопровождении грамотных специалистов, защищающих ваши интересы.



Есть несколько сценариев городского обновления, по которым вы можете осуществить проект. Не каждый из них подойдет для вашего дома, и поэтому потребуются провести некоторые проверки, в том числе в органах планирования, в отношении имеющихся у вас возможностей.

В первую очередь поясним, какие существуют варианты, каковы их условия и в чем между ними разница.

Выселение и застройка

Как правило, процесс выселения и застройки включает несколько прилегающих друг к другу зданий, и осуществляется он в рамках подготовки нового подробного плана комплекса (новый план городского строительства). Процесс включает выселение всех жильцов комплекса, снос существующих зданий и строительство на их месте новых зданий. Новый план увеличивает объем прав на строительство в комплексе и позволяет реорганизовать и улучшить жилищное и общественное пространство, включая парковки, дороги, тротуары, инфраструктуры канализации и водопровода, газоны, лужайки, а порой даже новые общественные здания. Процесс выселения и застройки подходит для районов, в которых находятся преимущественно старые дома в плохом физическом состоянии.

Выселение и застройка по муниципальному варианту

В этом варианте муниципалитет или городская компания от имени муниципалитета инициирует и координирует проекты выселения и застройки от этапа планирования до этапа строительства.

Муниципалитет высирает комплекс, подлежащий выселению и застройке из соображений планирования и общественных нужд, и после проверки возможности проведения проекта в этом комплексе обращается в государственное управление обновления городов с просьбой объявить его "комплексом выселения и застройки". Если комплекс отвечает критериям и объявляется "комплексом выселения и застройки", государственное управление выделяет бюджет для разработки нового плана для комплекса.

Процесс обновления состоит из трех основных этапов:

1. Этап планирования и утверждения плана;
2. Подписание всех владельцев прав в комплексе под договором с предпринимателем, который осуществит проект, включая подачу исков против отказывающихся жильцов, - если понадобится;
3. Этап строительства.

Так как в процессе участвует множество заинтересованных лиц, и он включает разработку нового плана городского строительства, он занимает существенно больше времени, чем проект по варианту ТАМА 38 (ниже). Утверждение нового плана займет несколько лет, потом еще несколько лет займет получение разрешения на строительство и само строительство. Важно отметить, что утверждение плана в компетентных комиссиях по планированию еще не гарантирует реальное строительство. Реализация плана обусловлена такими факторами как целесообразность проекта, условия рынка и согласие всех владельцев квартир в комплексе.

Основные условия инициации проекта выселения и застройки, определенные в законе:

1. В доме или в комплексе есть не менее 24 существующих квартир;
2. Согласие квалифицированного большинства - 80% владельцев квартир в комплексе выселения и застройки, по определению Закона о выселении и застройке (поощрение проектов выселения и застройки), от 2006 года;
3. Предварительное согласие руководителя инженерного отдела муниципалитета на продвижение проекта выселения и застройки в комплексе.

Следует разъяснить, что это лишь общие условия, и для продвижения проекта есть еще дополнительные условия.



ТАМА 38

"ТАМА 38" расшифровывается как "генеральный государственный план укрепления существующих зданий в целях их защиты от землетрясений". Этот план предназначается для того, чтобы позволить владельцам квартир в старых жилых домах (которые не отвечают требованиям стандарта 413 в отношении устойчивости к землетрясениям, и разрешение на строительство которых было выдано до 1 января 1980 года) укрепить здание путем предоставления экономических и плановых стимулов, без необходимости разработки специального плана для проекта.

Есть два варианта проекта в рамках программы ТАМА 38.

1. ТАМА 38/1 – укрепление и утолщение стен существующего здания

Этот вариант позволяет увеличить существующие квартиры на 25 квадратных метров (с учетом ограничений участка, на котором построено здание, и в соответствии с решениями местной комиссии и с процедурой выдачи разрешения), укрепить и уплотнить существующее здание, на крыше существующего дома добавить этажи, на которых будут построены новые квартиры, и пристроить балконы, лифт и новый холл. Бывают случаи, когда существует возможность построить новые квартиры также на цокольном этаже (в зданиях, построенных на столбах). Как правило, в проектах такого рода жильцы остаются проживать в своих квартирах в течение всего процесса строительства.

2. ТАМА 38/2 – снос и новое строительство

Этот вариант позволяет снести существующее здание и построить на его месте новое. Новый дом будет построен по всем утвержденным стандартам, и будет включать большее количество жилых квартир. Как правило, такой дом будет включать большие квартиры для владельцев существующих квартир, а также квартиры предпринимателя, которые будут проданы на свободном рынке, подземную парковку, балконы, лифт и новый холл, и будут построены в соответствии с требованиями законодательства и стандартов, в зависимости от возможностей планового характера.

Масштаб строительства зависит от объема прав, которые могут быть использованы в границах разрешенного количества этажей. Во многих случаях у старого дома есть неиспользованные прежние права на строительство, и они могут быть использованы в дополнение к правам, предоставляемым в силу программы ТАМА 38. Поправка 3/а, которая была утверждена в конце 2016 года, устанавливает порядок расчета прав на строительство проекта сноса и нового строительства. Эта поправка связывает объем прав на строительство и количество этажей, которые могут быть добавлены к дому, с высотой существующего дома. В процессе этого типа на период строительства жильцы переезжают в альтернативные квартиры, и предприниматель оплачивает аренду в течение всего периода строительства, вплоть до заселения в новый дом.



Процесс состоит из двух этапов

1. Подписание всеми владельцами прав в комплексе договора с предпринимателем на осуществление проекта, включая подачу исков против отказывающихся жильцов, - если понадобится;
2. Этап строительства.

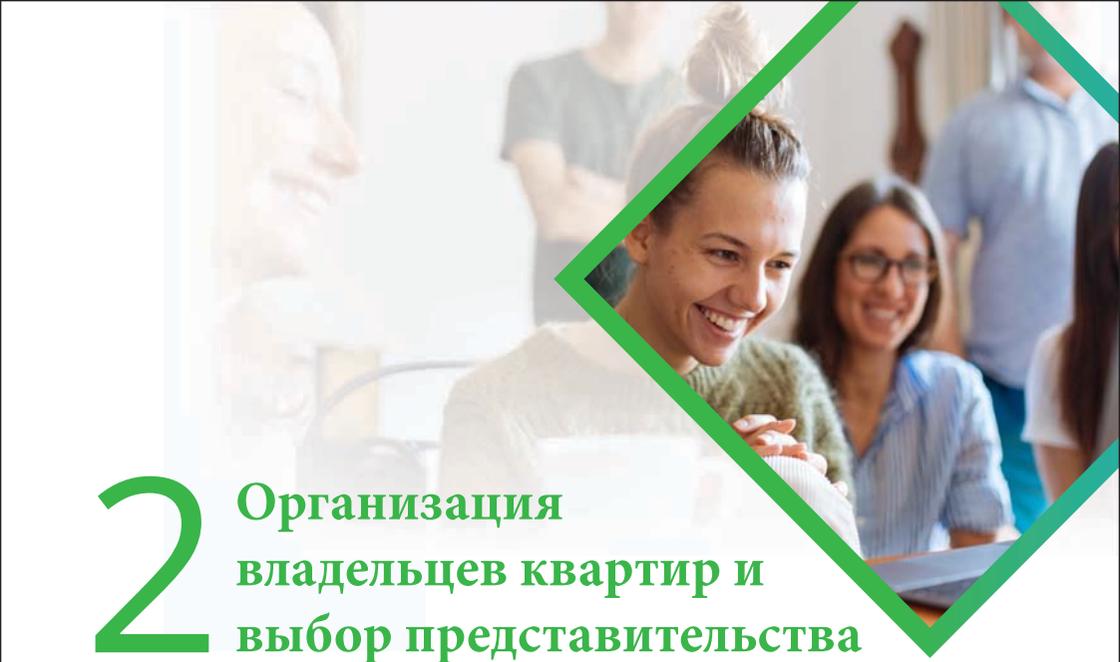
Как правило, проекты ТАМА 38 осуществляются в отдельных домах, а не в комплексах, состоящих из нескольких зданий.

Основные условия инициации проекта ТАМА 38

1. Согласие квалифицированного большинства - 67% владельцев квартир в многоквартирном доме на продвижение проекта в соответствии с положениями Закона о недвижимом имуществе (укрепление многоквартирных домов и их защита от землетрясений), от 2008 года;
2. Разрешение на строительство существующего здания выдано до 1 января 1980 года;
3. Проверка инженера и определение, что дом не отвечает требованиям израильского стандарта ТИ 413 – стандарта устойчивости зданий при землетрясении;
4. Дом не подлежит сносу по плану или по судебному ордеру.

Следует разъяснить, что это лишь общие условия, и для продвижения проекта есть еще дополнительные условия.





2 Организация владельцев квартир и выбор представительства

Проект, который с самого начала продвигают владельцы квартир в соответствии со своими нуждами, имеет больше шансов на успех благодаря высокой заинтересованности владельцев. Для того чтобы продвигать проект городского обновления, рекомендуется, чтобы владельцы организовались и выбрали представительство, которое будет устраивать большинство владельцев, и которому они предоставят определенные полномочия. Представительство будет представлять интересы владельцев квартир в переговорах со всеми релевантными специалистами и с местным советом. Желательно и рекомендуется, чтобы представительство включало представителей от всех домов и подъездов в комплексе, а также представителей всех типов собственности (включая торговые помещения, если таковые есть). Кроме того, жильцы государственных квартир также имеют право быть избранными в представительство, в соответствии с Основными принципами избрания представительства жильцов, опубликованными Государственным управлением.

Деятельность представительства осуществляется при полной гласности.

Цель представительства – помочь владельцам прав в доме, подлежащем городскому обновлению, организовать и служить связующим звеном между всеми участниками проекта.

Важно подчеркнуть, что представительство будет осуществлять контакты и обмен информацией между всеми специалистами (адвокат, представляющий интересы владельцев, предприниматель, подрядчик, оценщик недвижимости и т.п.), местным советом и владельцами квартир. Представительство не уполномочено принимать существенные решения, связанные с проектом.



Процесс выбора представительства

Процесс выбора представительства должен основываться на принципах демократии и гласности. Каждый владелец квартиры в доме имеет право предложить свою кандидатуру.

1. Необходимо назначить день проведения собрания всех владельцев квартир в доме, сообщить, что на этом собрании будет избираться представительство жильцов, и убедиться в том, что все жильцы получили это сообщение. Собрание будет назначено в соответствии с положениями устава многоквартирного дома (если у дома нет устава, следует действовать в соответствии с положениями стандартного устава, текст которого приведен в Законе о недвижимом имуществе, от 1969 года).
2. Во время собрания необходимо подробно рассказать жильцам дома, в чем заключается цель и функции представительства, и выбрать представительство большинством голосов владельцев квартир.
3. После проведения голосования владельцы квартир и избранные представители подпишут Акт поручения представительству и обязательство представительства по отношению к жильцам дома.

Документы можно скачать на сайте управления городского обновления: www.iftachgat.com.



Функции представительства:

- › Помощь в организации владельцев квартир и в оформлении их договоренностей;
- › Ведение переговоров и заключение договоров со специалистами в рамках организованных процессов в сопровождении специализированной структуры, - управления городского обновления или другой организации;
- › Сбор информации о текущих нуждах и пожеланиях владельцев квартир в связи с проектом;
- › Представление специалистам вопросов, поднятых владельцами квартир, для получения достойных решений на протяжении всего проекта;
- › Регулярные сообщения владельцам квартир о состоянии проекта при обязательном ведении протоколов всех собраний и совещаний;
- › Вынесение существенных вопросов на решение владельцев квартир.



3 Выбор адвоката владельцев

Проект городского обновления – это сложный проект, который сочетает в себе юридические процессы, требующие юридического сопровождения в различных структурах.

Для того чтобы защитить интересы и права владельцев квартир, необходимо выбрать адвоката. Этот адвокат будет сопровождать их, и представлять их интересы, начиная с начального этапа организации владельцев и вплоть до окончания всего процесса.

Выбор адвоката владельцев квартир укрепляет их возможность успешно провести процесс.

Важно помнить: как правило, гонорар адвоката оплачивает предприниматель, а не владельцы. Вместе с тем рекомендуется учитывать критерий размера гонорара адвоката при выборе его кандидатуры, чтобы в последствии высокий гонорар не послужил препятствием для определения экономической целесообразности проекта.



Основные функции адвоката жильцов:

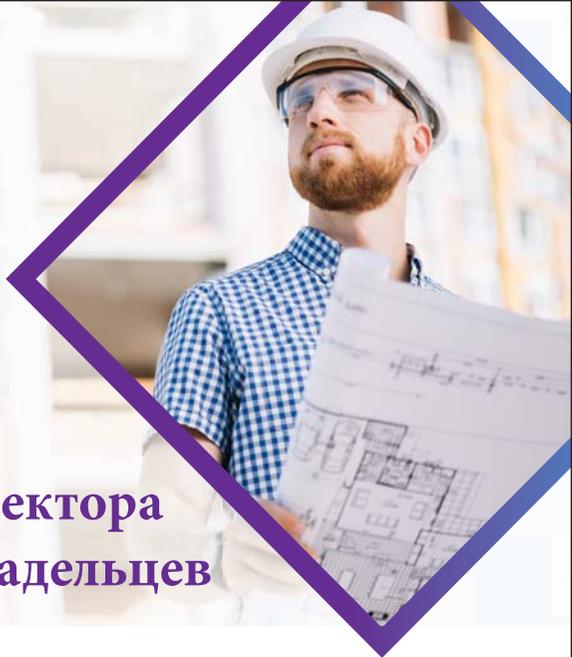
- › Юридическое сопровождение, консультирование и юридическая помощь владельцам квартир на этапах продвижения проекта и его планирования;
- › Представление интересов владельцев квартир в переговорах с предпринимателем или с подрядчиком, включая замечания к документам сделки между предпринимателем или подрядчиком и владельцами квартир;
- › Подготовка окончательных документов сделки с предпринимателем или подрядчиком, а также с другими поставщиками услуг в проекте, включая сопровождение на этапе подписания договор с владельцами квартир;
- › Помощь владельцам квартир в решении вопросов с отказывающимися жильцами, включая ведение процессов против таких жильцов у инспектора по регистрации недвижимого имущества и в любой другой судебной инстанции, вплоть до завершения и исчерпывания исков, апелляционных процессов и других, связанных с этим процессов, если таковые возникнут;
- › Юридическая консультация и контроль во всем, что касается финансового или банковского сопровождения проекта, вплоть до подписания обязывающего договора о сопровождении, который будет включать положения о гарантиях, которые будут предоставлены владельцам квартир в проекте;
- › Помощь представителям владельцев квартир в выборе инспектора и оценщика недвижимого имущества, оказывающих услуги владельцам;
- › Контроль над выполнением обязательств предпринимателя или подрядчика по условиям договора, который будет подписан между ним и владельцами квартир, и решение всех юридических проблем, которые будут обнаружены в процессе реализации проекта;
- › Сопровождение владельцев квартир на протяжении всего проекта, вплоть до получения

Как правильно выбрать адвоката?

До того, как вы выберете адвоката, рекомендуется получить доказательства и информацию о его профессиональном опыте в области городского обновления.

- › Рекомендуется поговорить с владельцами квартир в других проектах городского обновления, которые сопровождал этот адвокат, и навести справки о его юридических услугах, а также о том, на каком этапе находятся эти проекты.
- › Рекомендуется провести встречу представительства владельцев квартир с адвокатом и обсудить сделку до ее заключения.
- › Рекомендуется обратиться к нескольким кандидатам и сравнить адвокатов (или адвокатские конторы) по тем параметрам, которые важны для владельцев квартир, с особым ударением на их опыт в данной области.
- › Рекомендуется убедиться в том, что нет конфликта интересов: что адвокат, с которым владельцы намерены подписать договор, не представляет интересы данного предпринимателя в этом или в другом проекте, или что жильцы не нанимают его в нескольких других проектах этого предпринимателя, с тем, чтобы адвокат лояльно представлял интересы владельцев.

4 Выбор инспектора от имени владельцев квартир



Инспектор от имени владельцев квартир нанимается для того, чтобы гарантировать максимальное соблюдение прав владельцев на их новую квартиру.

Важно подчеркнуть, что инспектор от имени владельцев квартир предоставляет услуги только владельцам, и не работает ни на предпринимателя, ни на подрядчика.



В рамках проекта городского обновления владельцы квартир имеют право назначить собственного инспектора исключительно по своему усмотрению.

*** Как правило, гонорар инспектора оплачивает предприниматель или подрядчик, а не владельцы квартир.**



Инспектор выполняет свои функции на трех этапах

1. Перед получением разрешения на строительство

Контроль над этапом планирования проекта. Инспектор должен контролировать процесс планирования с учетом согласованного вознаграждения для владельцев квартир, выявлять элементы, которые могут повлиять на техническое содержание квартир после их заселения (как с точки зрения расходов, так и с точки зрения возможности текущего использования), контролировать соответствие заявки на получение разрешения на строительство, и следить за тем, чтобы все участники соблюдали сроки, в соответствии с обязательствами по договору.

2. После получения разрешения на строительство

Контроль над выполнением работ по проекту. Инспектор должен следить за тем, чтобы предприниматель или подрядчик соблюдали сроки осуществления проекта в соответствии со сказанным в договоре, контролировать порядок выполнения строительных работ и следить за исправлением недостатков или ущербов, которые он обнаружил, или действий, которые не соответствуют строительному плану. Инспектор должен раз в месяц подавать регулярные отчеты представительству дома или владельцам квартир об этапах продвижения проекта.

3. После завершения строительных работ

Сопровождение владельцев квартир при передаче новых квартир в их распоряжение. Инспектор должен следить за тем, чтобы предприниматель или подрядчик исправили все недостатки или ущербы, которые были обнаружены во время строительства, и чтобы квартиры были готовы к передаче к полному удовлетворению их владельцев.

Как правильно выбрать инспектора от имени владельцев?

До того, как вы выберете инспектора от имени владельцев, рекомендуется получить доказательства и информацию о его профессиональном опыте в области городского обновления.

- › Рекомендуется убедиться в том, что инспектор обладает опытом работы (в проектах, которые находятся в процессе реализации, или в тех, которые уже завершены).
- › Рекомендуется поговорить с владельцами квартир в предыдущих проектах, и услышать их мнение о его работе и о представлении их интересов у предпринимателя.
- › Рекомендуется провести встречу представительства владельцев квартир с инспектором и обсудить сделку до ее заключения.
- › Рекомендуется провести конкурс для нескольких претендентов и сравнить их по тем параметрам, которые важны для владельцев квартир.
- › Рекомендуется убедиться в том, что нет конфликта интересов: что инспектор, с которым владельцы намерены подписать договор, не работает на данного предпринимателя или на подрядчика в этом или в другом проекте, и что он будет лояльно представлять интересы владельцев.



5 Выбор предпринимателя или подрядчика

Для того чтобы реализовать проект на практике, владельцы квартир должны выбрать предпринимателя или подрядчика.

Рекомендуется выбирать предпринимателя или подрядчика в рамках конкурса (тендера), для участия в котором будут приглашены предприниматели или подрядчики, обладающие соответствующим опытом, которые предложат свои услуги для продвижения проекта.

Для того чтобы выбрать самое лучшее предложение, необходимо провести переговоры с предпринимателями и подрядчиками и сравнить их предложения. Таким образом владельцы квартир смогут обеспечить для себя оптимальное вознаграждение.



О чем важно провести переговоры с предпринимателем или с подрядчиком?

- › Их опыт в строительстве подобных проектов, - как с точки зрения типа строительства, так и по количеству жилых единиц;
- › Типы гарантий, которые будут предоставлены в рамках проекта, и которые должны быть по крайней мере не меньше тех, что оговорены в законе;
- › Качество строительства и используемых в проекте материалов;
- › Гарантированное вознаграждение, включая площадь новой квартиры, которая будет получена после окончания проекта. Следует проверить приемлемость предложения с точки зрения городской политики по данному вопросу, если таковая имеет место;
- › Месторасположение новой квартиры по сравнению с существующей квартирой, - если речь идет о проекте ТАМА, при котором сносится существующее здание и возводится новое, или о проекте выселения и застройки;
- › Дополнительное вознаграждение по окончании проекта, такое как парковка и склад;
- › Пункты, обеспечивающие возможность расторгнуть договор;
- › Продолжительность строительства, которую гарантирует предприниматель или подрядчик. Следует опасаться невыполнимых обещаний;
- › Размер будущих взносов за техническое обслуживание нового дома, и есть ли у предпринимателя решение по удешевлению стоимости технического обслуживания (или проверка возможности создания целевого фонда на техническое обслуживание).

Как следует выбирать предпринимателя или подрядчика для реализации проекта?

- › Рекомендуется провести встречу представительства владельцев квартир с предпринимателем или с подрядчиком и обсудить сделку до ее заключения.
- › До заключения договора с предпринимателем или с подрядчиком рекомендуется получить доказательства и информацию в отношении опыта работы в области городского обновления в проектах подобного масштаба.
- › Рекомендуется проверить опыт, обращая внимание на проекты, в которых строительство уже завершено, и можно получить о них представление, а не только на те, которые находятся на стадии заключения договоров.
- › Рекомендуется проверить экономическую состоятельность предпринимателя или подрядчика и их финансовые возможности, для того чтобы обеспечить заключение договора с надежным и состоятельным предпринимателем или подрядчиком.
- › Рекомендуется поговорить с владельцами квартир в предыдущих проектах, и услышать их мнение о взаимоотношениях с предпринимателем или подрядчиком на протяжении всего проекта.
- › Рекомендуется посетить места, в которых предприниматель или подрядчик провел проекты городского обновления, чтобы убедиться в том, что проекты проведены надлежащим образом.



פרטי התקשרות מנהלת התחדשות עירונית
itzik@iftachgat.com  08-6600946 