



מנהלת
התחדשות
עירונית
קרית גת

מידע לתושב



התחדשות עירונית
בקרית גת

יובהר כי כל אשר יובא להלן הוא מידע כללי בלבד: אין להסתמך עליו, הוא אינו מחליף ייעוץ משפטי ואינו כולל את כל הוראות הדין הרלוונטיות.

מהי התחדשות עירונית?

התחדשות עירונית היא שם כולל לתהליך של חידוש בניינים קיימים וחיזוקם או בנייה של בניינים חדשים במקומם, שמטרתו לאפשר סביבת מגורים טובה ונוחה יותר. פרויקט התחדשות עירונית יוכל להתממש בבניין יחיד, במתחם הכולל כמה בניינים ואף בשכונה שלמה שיש לשקם.

תהליכי ההתחדשות העירונית מיועדים בבסיסם להביא תועלת מרבית לכלל הגורמים המעורבים בתהליך: למדינה, לרשות המקומית, לזים ולקבלן, ובראש ובראשונה לבעלי הנכסים עצמם, הזוכים לקבל דירה חדשה, מחוזקת וממוגנת בבניין מודרני וחדיש, לרוב בלא שיידרשו לשלם תמורתה.

המטרות

- ⟨ יצירת סביבת מגורים איכותית, בטוחה, נגישה, נעימה ובטוחה יותר;
- ⟨ שיפור בטיחות המבנים (חיזוק מפני רעידת אדמה, הוספת ממ"ד ומעלית);
- ⟨ שיפור ניכר של המרחב הציבורי ומענה ראוי לצורכי הציבור.

מהי מנהלת התחדשות עירונית קרית גת?

בינואר 2018 הוחלט להקים מנהלת התחדשות עירונית בקרית גת שתעסוק בקידום פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופינוי-בינוי ברחבי העיר. התחדשות עירונית היא כלי מרכזי לחיזוק מבנים קיימים, בעיקר מפני רעידות אדמה ואתגרים ביטחוניים, אך גם לשיפור חיי התושבים בתחומים נוספים. הדבר בא לידי ביטוי בהוספת ממ"דים ומעליות, בשדרוג מערכות הבית המשותף ובחידוש פניהן של השכונות הוותיקות.

חברת 'יפתח' היא חברה עירונית לפיתוח קרית גת בבעלות מלאה של עיריית קרית גת, והיא הגוף הממונה על נושא ההתחדשות העירונית בעיר.


מנהלת ההתחדשות העירונית בקרית גת פועלת בחברת 'יפתח' ללא מטרת רווח ובשקיפות מלאה.





החברת שלפניכם מיועדת לבעלי נכסים המעוניינים להוביל בבניין מגוריהם פרויקט להתחדשות עירונית. מטרת החברת לרכז את המידע ולארגן את הכלים הקיימים בתחום כדי שיהיו נגישים וברורים ככל האפשר לבעלי הנכסים.

אפשר למצוא את הערכה גם בגרסה מקוונת באתר "מנהלת התחדשות עירונית קרית גת".
אנו מקווים כי חוברת זו תסייע בידיכם בקידום הפרויקט שלכם בצורה מקצועית, נעימה, יעילה ומהירה ביותר.

מטרותיה של מנהלת ההתחדשות

- לשמש גוף רשמי ואמין המבקש ליזום ולפתח פרויקטים של התחדשות עירונית בקרית גת, לרצם ולפקח עליהם תוך כדי שמירה על האינטרס הציבורי.
 - לרכז מידע ולהעניק ליווי וייעוץ, תמיכה והכוונה לקידום תהליכי התחדשות עירונית בשכונות השונות.
 - לבחון ולרכז התקשרויות עם יזמים וקבלנים, עורכי דין ובעלי מקצוע אחרים בעבור בעלי הנכסים כדי למנוע מגורמים בעלי עניין שלא לטובת הציבור (קבלני קולות ואחרים) להשתלט ולגרוף רווח קל על חשבון הדיירים.
 - לתאם ולתווך בין הרשות להתחדשות עירונית, רשויות התכנון הארציות והעירונית ורשויות הרווחה ובין התושבים כדי להציף בעיות וחסמים בתהליך ההתחדשות העירונית ולמצוא להם פתרונות.
 - לשתף את הציבור שיתוף מלא ככל האפשר לגיבוש משותף של החלטות מהותיות בכל הנוגע לחיי התושבים.
- אנו כאן, כחלק מפעילותה של עיריית קרית גת, כדי להעניק לתושבים מידע, סיוע וליווי לאורך תהליכי ההתחדשות למיניהם.



למידע וליצירת קשר:
050-5806139  08-6600946 
itzik@iftachgat.com 
הקוממיות 97 – בתיאום מראש 



למידה ובדיקה ראשונית

1

פרויקט התחדשות עירונית משמש לכם, בעלי הנכסים, הזדמנות לחזק את דירותיכם, לחדש, למגן ולהרחיב אותן, להשביח את הנכס ולשפר את איכות חייכם.

מאחר שמדובר בהחלטה כבדת משקל, חשוב מאוד שתקבלו את כל המידע הדרוש לכם כדי לקדם פרויקט מוצלח בעצמכם או באמצעות ליווי בעלי מקצוע מתאימים מטעמכם.

יש כמה מסלולי התחדשות עירונית שבאמצעותם תוכלו לממש פרויקט. לא כל מסלול מתאים לכל בניין, ולכן נדרשות בדיקות אחדות, גם עם גורמי התכנון, באשר לאפשרויות העומדות בפניכם. תחילה נסביר על המסלולים הקיימים, על התנאים לקיומם ועל ההבדלים ביניהם.

פינוי-בינוי

פינוי-בינוי הוא תהליך הכולל לרוב כמה בניינים סמוכים שנעשה במסגרת הכנת תוכנית מפורטת חדשה למתחם (תב"ע). התהליך כולל פינוי של כלל דיירי המתחם, הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים במקומם. התוכנית החדשה מגדילה את היקף זכויות הבנייה במתחם ומאפשרת שדרוג וחדוש של סביבת המגורים והמרחב הציבורי, כולל חנייה, כבישים, מדרכות, תשתית מים וביוב, גינות ציבוריות ולעיתים אף מבני ציבור חדשים. תהליך פינוי-בינוי מתאים באזורים שבהם הבניינים ישנים ומצבם הפיזי ירוד.

פינוי-בינוי במסלול רשויות

במסלול זה הרשות המקומית או התאגיד העירוני מטעם הרשות מובילים פרויקטים של פינוי-בינוי משלב התכנון ועד שלב הביצוע.

הרשות המקומית בוחרת מתחם המיועד לפינוי-בינוי בהתאם לשיקולים חברתיים ותכנוניים, ולאחר בדיקת היתכנות של המתחם מבקשת מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכריז על המתחם "מתחם פינוי-בינוי". אם המתחם עומד בקריטריונים ומוכרז "מתחם פינוי-בינוי", הרשות הממשלתית מתקצבת את התכנון המחודש של המתחם.

תהליך החידוש מורכב משלושה שלבים עיקריים

1. שלב התכנון ואישור התוכנית.
2. חתימה של בעלי הזכויות במתחם לזים לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות תביעת דייר סרבן, ככל הנדרש.
3. ביצוע הבנייה.

מכיוון שהתהליך משלב בעלי עניין רבים וכן הכנת תוכנית מפורטת (תב"ע), הוא אורך זמן רב יותר מתהליך של פרויקט במסלול תמ"א 38 (להלן). שנים אחדות נדרשות עד לאישור התוכנית, ועוד כמה שנים להוצאת היתר הבנייה ולביצוע הבנייה בפועל. חשוב לציין כי אישור התוכנית בוועדות התכנון המוסמכות אינו מבטיח את ביצועה. ביצוע התוכנית מותנה בגורמים כגון כדאיות הפרויקט, תנאי השוק והסכמת כל בעלי הנכסים.

תנאים כלליים לייזום פרויקט פינוי-בינוי על פי החוק:

1. בבניין או במתחם יש 24 דירות קיימות לפחות.
2. הסכמת רוב מיוחס של 80% בבעלי הנכסים במתחם פינוי-בינוי, כאמור בחוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006.
3. הסכמה ראשונית של מנהל הנדסה בעירייה לקידום פרויקט פינוי-בינוי במתחם.



יובהר כי האמור לעיל מתווה כללי
אצבע בלבד, ויש תנאים נוספים
למימוש פרויקט.

תמ"א 38

תמ"א 38, תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, נועדה לאפשר לבעלי נכסים במבני מגורים ישנים (שאינם עומדים בדרישות תקן 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה ושההיתר לבנייתם ניתן לפני 1 בינואר 1980) לחזק את הבניין באמצעות מתן תמריצים כלכליים ותכנוניים וללא צורך בהכנת תוכנית ייעודית לפרויקט.

יש שני מסלולים במסגרת תוכנית תמ"א

1. תמ"א 38/1 - חיזוק ועיבוי הבניין הקיים

מסלול זה מאפשר הרחבה של הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר (בהתאם למגבלות החלות על המגרש שעליו עומד הבניין ובכפוף להחלטות הוועדה המקומית והליך הרישוי), חיזוק ועיבוי הבניין הקיים, הוספת קומות לצורך בנייה של דירות חדשות על גג הבניין הקיים והוספת מרפסות, מעלית ולובי חדש. יש מקרים שבהם ניתן להוסיף דירות גם בקומת הקרקע (בבניינים שיש בהם קומת עמודים). **לרוב בתהליך מסוג זה הדיירים נשארים להתגורר בדירותיהם במהלך הבנייה.**

2. תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה מחדש

מסלול זה מאפשר הריסה של בניין קיים ובנייה של בניין חדש במקומו. הבניין החדש יבנה לפי כל התקנים המאושרים ויכלול מספר יחידות דיור גדול יותר. לרוב הוא יכול דירות תמורה גדולות יותר לבעלי הנכסים הקיימים וכן דירות יזם לשיווק בשוק החופשי, חנייה תת-קרקעית, מרפסות, מעלית ולובי חדש, והכול בכפוף לכל דין ותקן ובהתאם לנתונים התכנוניים. היקף הבנייה תלוי בהיקף הזכויות שניתן לנצל במגבלת הקומות המותרות. במקרים רבים יש בבניין זכויות בנייה ישנות שלא מומשו, וניתן לנצל גם אותן נוסף על זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38. תיקון 3/א', אשר אושר בסוף שנת 2016, קבע את אופן חישוב זכויות הבנייה בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש. התיקון מקשר בין היקף זכויות הבנייה ומספר הקומות שניתן להוסיף לבניין לבין גובהו של הבניין הקיים. בתהליך מסוג זה דיירי הבניינים עוברים לדיר חלופי במהלך הבנייה, והיזם מממן את השכירות לכל אורך תקופת הבנייה ועד לאכלוס הבניין החדש.



התהליך מורכב משני שלבים

1. חתימה של בעלי הזכויות במתחם ליוזם לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות תביעת דייר סרבן, ככל הנדרש;
2. ביצוע הבנייה.

פרויקטים של תמ"א 38 מקודמים לרוב בבניין יחיד, ולא במתחם של כמה בניינים.

תנאים כלליים למימוש פרויקט מסוג תמ"א 38

1. הסכמת רוב מיוחס של 67% מבעלי הנכסים בבית המשותף לקידום הפרויקט בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008;
2. היתר הבנייה של הבניין הקיים הוצא לפני 1 בינואר 1980;
3. בדיקת מהנדס וקביעה כי הבניין אינו עומד בדרישות התקן הישראלי ת"י 413 – תקן עמידות מבנים ברעידת אדמה;
4. הבניין אינו מיועד להריסה על פי תוכנית או צו של בית משפט.



יובהר כי האמור לעיל מתווה כללי
אצבע בלבד, ויש תנאים נוספים
למימוש פרויקט.



התארגנות בעלי הנכסים ובחירת נציגות 2

לפרויקט שמובילים בעלי הנכסים מתחילתו בהתאם לצורכיהם יש סיכויי מימוש גבוהים בשל מעורבותם בפרויקט. כדי לקדם פרויקט התחדשות עירונית מומלץ להתארגן ולבחור נציגות מוסכמת על מרבית בעלי הנכסים ומוסמכת על ידם. הנציגות היא שתייצג את האינטרסים של בעלי הנכסים לפני כלל אנשי המקצוע הרלוונטיים והרשות המקומית. רצוי ומומלץ כי הנציגות תכלול נציגים מכל הבניינים והכניסות במתחם וכן מסוגי נכסים השונים (לרבות נכסים מסחריים, אם ישנם). כמו כן דיירי הדיור הציבורי זכאים לבחור ולהיבחר לנציגות בהתאם לעקרונות לבחירת נציגות דיירים שפרסמה הרשות הממשלתית.

הנציגות פועלת בשקיפות מלאה.

מטרת הנציגות לסייע בהתארגנות בעלי הזכויות במבנה המיועד להתחדשות עירונית ולשמש גורם מקשר ביניהם לבין כל הגורמים הרלוונטיים בפרויקט.

! חשוב להדגיש שהנציגות היא גורם שאמור לתווך ולהעביר מידע בין אנשי המקצוע (עורך דין מייצג, יזם, קבלן, שמאי ועוד), הרשות המקומית ובעלי הנכסים. אין זה מתפקידה להחליט בעצמה החלטות מהותיות בפרויקט.

תהליך בחירת נציגות

הליך בחירת הנציגות צריך להיות דמוקרטי ושקוף.

כל בעל נכס בבניין רשאי להציע את מועמדו.

- יש לקבוע מועד אספה של בעלי הנכסים בבניין, להודיע שבאספה זו תיבחר הנציגות ולוודא כי כולם קיבלו את ההודעה. האספה תיקבע בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף של הבניין (אם אין לבית המשותף תקנון, יש לפעול בהתאם להוראות התקנון המצוי המופיע בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969).
- במהלך המפגש יוסברו בהרחבה מטרת הנציגות ותפקידיה ותיבחר הנציגות על פי רוב בעלי הנכסים.
- בסיום ההליך יחתמו בעלי הנכסים והנציגים שנבחרו על כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים.



אפשר להוריד את המסמכים באתר מנהלת ההתחדשות העירונית:

www.iftachgat.com

תפקידי הנציגות:

- סיוע בארגון בעלי הנכסים ובניית הסכמות ביניהם.
- הובלת תהליכי משא ומתן והתקשרות עם בעלי המקצוע על ידי עריכת הליכים מוסדרים בעזרת ליווי גורם מקצועי, כדוגמת מנהלת ההתחדשות העירונית או גורם מלווה אחר.
- איסוף מידע על צרכים ורצונות שוטפים של בעלי הנכסים בהקשר של הפרויקט.
- ייצוג הסוגיות שעולות מבעלי הנכסים לפני בעלי המקצוע כדי לקבל מענה הולם ופתרונות לאורך חיי הפרויקט.
- עדכון שוטף של בעלי הנכסים בסטטוס הפרויקט תוך כדי הקפדה על תיעוד מסודר של ישיבות ומפגשים.
- הבאת סוגיות מהותיות להחלטות בפני בעלי הנכסים.



בחירת עורך הדין המייצג

3

פרויקט התחדשות עירונית הוא פרויקט מורכב המשלב הליכים משפטיים המצריכים ליווי משפטי מקצועי וייצוג משפטי לפני גורמים שונים. כדי להגן על האינטרסים שלהם ועל זכויותיהם, על בעלי הנכסים לבחור עורך דין מייצג. עורך דין זה ילווה אותם ויעניק להם ייצוג משפטי שוטף החל משלבי ההתארגנות הראשוניים ועד לסיום הפרויקט.

בחירת עורך דין מייצג מטעם בעלי הנכסים מחזקת את יכולתם להצליח בתהליך.

חשוב לזכור: את שכרו של עורך הדין המייצג ישלמו לרוב היזמים, ולא בעלי הנכסים. עם זאת מומלץ כי השכר יהיה קריטריון לבחירת עורך הדין בשלב המיונים של המועמדים, כדי שלא יהיה מכשול להיתכנות הכלכלית של הפרויקט.

תפקידו העיקרי של עורך הדין מטעם הדיירים

- ⟨ ייצוג משפטי, ייעוץ וליווי שוטף לבעלי הנכסים בשלבי קידום הפרויקט ותכנונו;
- ⟨ ייצוג בעלי הנכסים במשא ומתן עם היזם או הקבלן, כולל הערות על מסמכי ההתקשרות בין היזם או הקבלן לבעלי הנכסים;
- ⟨ הכנת הסכמי התקשרות סופיים עם היזם או הקבלן וכן עם נותני שירותים אחרים בפרויקט, כולל ליווי שלב החתימה של בעלי הנכסים;
- ⟨ סיוע לבעלי הנכסים בטיפול בדיירים סרבנים, כולל ניהול ההליכים נגדם לפני המפקח על רישום המקרקעין ולפני כל ערכאה שיפוטית אחרת עד להשלמה ומיציאו של התביעות, הליכי הערעור והליכים קשורים, אם יחולו;
- ⟨ ייעוץ משפטי ופיקוח בכל הנוגע לליווי פיננסי או בנקאי לפרויקט עד לחתימת הסכם ליווי מחייב הכולל התייחסות לבטוחות שיימסרו לבעלי הנכסים בפרויקט;
- ⟨ סיוע לנציגות בעלי הנכסים בבחירת מפקח ושמאי לבעלי הנכסים;
- ⟨ מעקב אחר ביצוע התחייבויות היזם או הקבלן הנבחר בהתאם להוראות ההסכם אשר יחתם בינו לבין בעלי הנכסים וטיפול בכל הבעיות השוטפות שיתגלו במהלך הוצאתו אל הפועל של הפרויקט;
- ⟨ ליווי בעלי הנכסים לאורך כל תקופת הפרויקט ועד קבלת טופס 4.

כיצד נכון לבחור עורך דין?

קודם ההתקשרות עם עורך דין מומלץ לקבל הוכחות ומידע בדבר ניסיונו המקצועי בתחום ההתחדשות העירונית.

- ⟨ מומלץ לשוחח עם בעלי נכסים בפרויקטים אחרים של התחדשות עירונית שליווה עורך הדין ולברר בנוגע לשירותיו המשפטיים ולשלב שבו נמצא הפרויקט.
- ⟨ מומלץ לערוך פגישה של נציגות בעלי הנכסים עם עורך הדין ולבחון את התקשורת ביניהם קודם ההתקשרות.
- ⟨ מומלץ לפנות לכמה מועמדים ולהשוות בין עורכי הדין (או משרדי עורכי הדין) בהתאם לפרמטרים הרלוונטיים לבעלי הנכסים, בדגש על ניסיונם בתחום.
- ⟨ מומלץ לוודא כי אין ניגוד עניינים: כי עורך הדין שעימו בעלי הנכסים מתקשרים אינו מייצג את היזם בפרויקט הזה או בפרויקט אחר או שדיירים אינם מעסיקים אותו בכמה פרויקטים אחרים של אותו יזם, כדי שייצג אותם נאמנה.



4 בחירת מפקח מטעם בעלי הנכסים

העסקת מפקח מטעם בעלי הנכסים נועדה להבטיח את זכויותיהם המרביות בדירתם החדשה.

! חשוב להדגיש כי מפקח מטעם בעלי נכסים נותן את שירותיו לבעלי הנכסים בלבד, והוא אינו עובד בעבור היזם או הקבלן.

במסגרת פרויקט התחדשות עירונית רשאים בעלי הנכסים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, למנות מפקח מטעמם.

***את שכרו של המפקח משלמים לרוב היזם או הקבלן, ולא בעלי הנכסים.**



תפקידו של המפקח ייעשה בשלושה שלבים

1. לפני קבלת היתר הבנייה

פיקוח על שלב תכנון הפרויקט. המפקח אחראי לבקר את תהליך התכנון בהתאם לתמורות המסוכמות עם בעלי הנכסים, לזהות אלמנטים בעלי השלכה על תחזוקת הדירות ביום שלאחר האכלוס (הן מבחינת עלויות הן מבחינת יכולת התפעול השוטפת), לבקר את התאמת הבקשה לקבלת היתר בנייה ולוודא שכל הגורמים עומדים בלוחות הזמנים בהתאם להתחייבויות בהסכם.

2. לאחר קבלת היתר הבנייה

פיקוח על ביצוע העבודות בפרויקט. על המפקח לוודא כי הזים או הקבלן עומדים בלוחות הזמנים של הפרויקט כפי שנקבע בהסכם, לבקר את אופן ביצוע עבודות הבנייה ולוודא תיקון ליקויים או נזקים שגילה או פעולות שאינן תואמות את תוכנית הבנייה. המפקח אחראי להעביר אחת לחודש דיווח שוטף לנציגות הבניין או בעלי הנכסים בדבר שלבי התקדמות הבנייה.

3. לאחר סיום העבודות בבנין

ליווי בעלי הנכסים בעת מסירת הדירות. המפקח אחראי לוודא כי את כל הליקויים והנזקים שהתגלו במהלך הבנייה תיקנו הזים או הקבלן וכי הדירות מוכנות למסירה לשביעות רצון בעלי הנכסים.

כיצד לבחור נכון מפקח מטעם בעלי הנכסים?

קודם ההתקשרות עם מפקח מטעם בעלי הנכסים מומלץ לקבל הוכחות ומידע בדבר ניסיונו המקצועי בתחום ההתחדשות העירונית.

- ⟨ מומלץ לוודא כי למפקח ניסיון קודם (בפרויקטים בביצוע או בפרויקטים שהסתיימו).
- ⟨ מומלץ ליצור קשר עם בעלי נכסים בפרויקטים קודמים ולקבל את חוות דעתם על אופי הטיפול והייצוג לפני הזים.
- ⟨ מומלץ לערוך פגישה של נציגות בעלי הנכסים עם המפקח כדי לבחון את התקשורת ביניהם קודם ההתקשרות.
- ⟨ מומלץ לערוך מרכז לכמה מועמדים ולהשוות כמה מפקחים בהתאם לפרמטרים הרלוונטיים לבעלי הנכסים.
- ⟨ מומלץ לוודא כי אין ניגוד עניינים: כי המפקח שעימו בעלי הנכסים מתקשרים אינו עובד בעבור יזם או קבלן באותו פרויקט וכי הוא מייצג אותם נאמנה.



בחירת יזם או קבלן

5

על מנת לאפשר את הוצאתו לפועל של הפרויקט על בעלי הנכסים לבחור יזם או קבלן.

הדרך המומלצת לבחירת היזם או הקבלן היא הליך תחרותי (מכרז) שבמסגרתו יוזמנו יזמים או קבלנים בעלי ניסיון מתאים להציע את שירותיהם לקידום הפרויקט.



כדי לבחור בהצעה הטובה ביותר, נכון לנהל משא ומתן עם היזמים והקבלנים ולהשוות בין הצעותיהם. כך יבטיחו לעצמם בעלי הנכסים את התמורה המיטבית.



על מה חשוב לנהל משא ומתן עם הזים או הקבלן?

- ⟨ ניסיונם בביצוע פרויקטים דומים הן במתווה הבנייה הן בהיקפי יחידות הדיור;
- ⟨ סוגי הביטחונות שיינתנו במהלך הפרויקט, ובכל מקרה לא יפחתו מהביטחונות הנדרשים בחוק;
- ⟨ איכות הבנייה וחומרי הגלם בפרויקט;
- ⟨ התמורה המובטחת, כולל גודל הדירה החדשה שתתקבל לאחר סיום הפרויקט. יש לבחון את סבירות ההצעה בהתאם למדיניות העירונית בנושא, אם ישנה;
- ⟨ מקום הדירה החדשה בהשוואה לדירה הקיימת אם מדובר על פרויקט תמ"א הריסה ובנייה או על פרויקט פינוי-בינוי;
- ⟨ תמורות נוספות בסיום הפרויקט, כגון חנייה ומחסן;
- ⟨ סעיפי היציאה מההסכם;
- ⟨ משך זמן הבנייה שהזים או הקבלן מתחייב אליו בביצוע הפרויקט. יש להיזהר מהבטחות שאינן בנות מימוש;
- ⟨ גובה תשלום התחזוקה החודשי הצפוי בבניין החדש, ואם יש לזים או לקבלן פתרון להוזלת עלויות התחזוקה (או בחינת האפשרות לקרן תחזוקה).

כיצד נכון לבחור זים או קבלן לביצוע הפרויקט?

- ⟨ מומלץ לערוך פגישה של נציגות בעלי הנכסים עם הזים או הקבלן כדי לבחון את התקשורת ביניהם קודם להתקשרות.
- ⟨ קודם להתקשרות עם הזים או הקבלן מומלץ לקבל הוכחות ומידע בדבר ניסיונם המקצועי בתחום ההתחדשות העירונית בהיקפים הדומים לפרויקט המדובר.
- ⟨ מומלץ לבחון את הניסיון ולהבדיל בין פרויקטים שביצעם הסתיים ואפשר להתרשם מהם לבין פרויקטים בהליך התקשורת.
- ⟨ מומלץ לבחון את האיתנות הכלכלית של הזים או הקבלן ואת יכולותיהם הפיננסיות כדי להבטיח התקשרות עם זים או קבלן יציב ואמין.
- ⟨ מומלץ ליצור קשר עם בעלי נכסים בפרויקטים קודמים ולקבל את חוות דעתם על ההתנהלות עם הזים או הקבלן לאורך חיי הפרויקט.
- ⟨ מומלץ לבקר פיזית באתרים שהזים או הקבלן חידש התחדשות עירונית ולראות אם הפרויקט בוצע כהלכה.



עיריית קרית גת

יפתח

החברה לפיתוח קרית גת



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