

לכבוד דיירי מתחם 12 - בר יוחאי 2 ויצחק שדה 1

הנדון : עדכונים בקצב התקדמות הפרויקט
וקביעת מועדים למדידת הדירות ופגישות אישיות

שכנים יקרים שלום רב,

כידוע, לפני כשנה התחלנו את תהליך התחדשות עירונית לצורך התווית הליך פינוי בינוי, ולשם הגדלת והשבחת הדירות הקיימות, נזכיר כי הליך זה החל במספר אסיפות כלליות שבמהלכן בין היתר, התקיימו בחירות לנציגות שתייצג את כלל הדיירים במתחם 12, המורכב מנציגי וועד לבניין בבר יוחאי 2 ולבניין ביצחק שדה 1.

בחירת עורך דין מייצג

בהתאם להמלצת הרשויות, ערכנו ברורים מקיפים לצורך בחירת עורך דין מקצועי, ואמין שיוביל וילוה אותנו לכל אורך ההליך, הדבר שהנחה אותנו לכל אורך הליך בחירת עו"ד, שעו"ד המייצג יהיה בעל ניסיון בתחום המקרקעין ובעסקאות של פינוי בינוי, לאחר פגישות עם מספר עורכי דין שונים, ולאחר שקיימנו עם מספר עורכי דין פגישות אישיות וקיום אסיפה כללית שבה הוצג עו"ד משה טרספולסקי, נבחר עו"ד משה טרספולסקי ע"י רוב הדיירים, **אנו סמוכים ובטוחים כי עו"ד משה טרספולסקי ייצג, ילוה ויגבש הסכם אשר יבטיח וישמור על האינטרסים שלנו בצורה המיטבית והבטוחה ביותר.**

החברה היזמית – 'קידום ניהול ותכנון'

הליך זה החל ביוזמתה ובפנייתה של חברת 'קידום ניהול ותכנון' תוך גילוי נאות ושקיפות של החברה בעבודתה מול הדיירים במתחם, בימים אלו אנו בהליך מתקדם של משא ומתן/גיבוש הסכם, ובמרתון של פגישות בין עו"ד המייצג אותנו לעו"ד של חברת 'קידום', תוך התקדמות מסיבית לצורך הבאת החוזה לטייטה סופית שתהיה מקובלת על כל הצדדים. נציין שלפני התחלת הליך המו"מ מול חברת 'קידום', קיימה הנציגות יחד עם עו"ד משה טרספולסקי פגישות מול מספר חברות שגילו התעניינות במתחם שלנו ולצורך גישוש ראשוני, קבלת אינדיקציה ובחינת הצעות שיתר החברות מוכנות להתחייב לנו על בסיס המצב הקיים (התכנון שהוצע למתחם בתוכנית האב שהוזמנה ע"י משרד הבינוי והשיכון). לאחר בחינה ומחשבה מרובה הגענו למסקנה שההליך הנכון ביותר עבורנו הינו לפתוח בהליך של משא ומתן מול חברת 'קידום', היות והחברה הביעה נכונות לקבל ברמה העקרונית את כלל הדרישות שהוצגו ע"י עו"ד משה טרספולסקי המייצג אותנו (על בסיס טיוטת ההסכם שנשלח אליהם), ובנוסף לשלם מקדמה לעו"ד המייצג אותנו לשם התחלת הליך המו"מ וקיום רצף פגישות לצורך גיבוש ועריכת ההסכם בצורה סופית.

כולנו תקווה שהליך המשא ומתן יגיע לכדי סיום מוצלח שיקנה לנו תמורה מקסימאלית לנכס שבבעלותנו, והדבר החשוב ביותר **שההסכם יכלול ביטחונות וערבויות בנקאיות שיבטחו את נכסינו לאורך כלל הליך הפרויקט, תוך הגנה מריבית שתבטיח את קבלת הנכס החדש.**

נבהיר כי, עד לאישור ההסכם שיתגבש וחתימה מלאה של כל אחד ואחד מבעלי הדירות מול חברת 'קידום' - **התחייבותנו היחידה מול חברת 'קידום', הינה לקיום משא ומתן הגון ותקין ואינה מחייבת אותנו לחתום עמה על הסכם במידה והצדדים לא יגיעו לעמק השווה.**

פגישות עדכון וקביעת מועדים למדידת הדירות

היות ואנו מתקדים בהליך המשא ומתן, יש צורך לבצע במקביל מדידות של כלל הדירות במתחם ועל מנת לקצר את לוח הזמנים. יחד עם המלצת עו"ד משה טרספולסקי, אישרנו לחברת 'קידום' לקיים פגישות עדכון ולתאם עימכם מועד למדידת דירתכם, נציין שפגישות/מדידות אלו, הן ללא כל התחייבות כלל ובפרט ללא כלל התחייבות כספית ומשפטית מצידנו ונועדו לצורך בדיקת שטח הדירה בצורה מדויקת, לשם קבלת תמורה מתאימה.

שינוי תב"ע - הגדלת זכויות הבניה

נכון להיום המתחם שלנו אינו עומד בכלכליות הנדרשת לצורך התחלת הליך בניית הפרויקט, אנו עוקבים בקפידה אחר הליך שינוי התב"ע שחברת 'קידום' מנהלת אל מול העיירה והוועדה המחוזית. למיטב הבנתנו, גורמים אלו מראים נכונות להגדלת היקפי הבניה במתחם אשר יקנו לפרויקט התכנות כלכלית שתאפשר יציאה של הפרויקט לדרך, אנו נמשיך לוות ולעקוב אחר כלל התהליכים המתהווים.

התנהלות מול חברות יזמות ואנשי שיווק נוספים

לאור פניות ושאלות רבות של דיירים אשר תהו כיצד להתנהל אל מול אנשי שיווק וחברות יזמיות הפונות לכלל הדיירים במתחם השכם והערב, ברצוננו להבהיר שאנו שואפים להליך הוגן ותקין ועל כן אנו מבקשים להפנות את כלל האנשי השיווק הללו אל נציגות הוועד / עו"ד משה טרספולסקי.

במקביל נציין כי עו"ד משה טרספולסקי ונציגי הוועד הבהירו לאנשי השיווק הפועלים באזורנו, שיש להתנהל בהליך תקין מצדם. נבהיר שהדגשנו בשיחתנו מול כלל הגורמים הפועלים באזור שאנו בהליך מתקדם של מו"מ מול חברה 'קידום' ובמידה והליך המו"מ יקטע/יכשל נשמח לשקול הצעות אחרות.

בהזדמנות זאת נבהיר שאנו משתדלים לבצע הליך שקוף, ולתעד ברמה העקרונית את התהליך המתגבש מול חברת 'קידום'. הצלחת הפרויקט תלויה בחברה היזמית שתבחר בקפידה, אך בראש ובראשונה ההצלחה תלויה בנו השכנים! בערבות הדדית, באחדות, בשקיפות וכמובן שיתוף פעולה מלא לכל אורך הליך הפרויקט.

בברכה,

נציגות בר יוחאי 2,	נציגות יצחק שדה 1,	עו"ד משה טרספולסקי
פמיני משה, שוקר אדיר,	יוסף פולסקי, אלישבע כהן,	
רייכמן שנדי ומוטי.	מאיר ראובן, רחל זינו.	