## התחדשות עירונית

# הריסה ובנייה בתל אביב: "אישרנו לדיירת אחת עוד דברים קטנים במפרט כדי לצאת לדרך"

צילום:

**הפרויקט:** יהודה המכבי 17, תל אביב, תמ"א 2\38 - הריסה ובנייה

**היזם:** רייק 38 יהודה המכבי בע"מ - קבוצת רייק נדל"ן

**המצב הישן:** בניין ישן, 3 קומות ו-9 דירות קטנות

**אדריכלים:** זית - לב אדריכלים

**עו"ד הדיירים:** עו"ד מרדכי מיכאלי ומיכאל ג'ון ה. שפטלר

**עו"ד היזם:** עו"ד אושרה פרידמן ממשרד עו"ד גרומן ושות'

**סיפור הפרויקט:** חיים זיו, מנציגות הדיירים ובעל דירה בפרויקט, מספר לגלובס שאת הדירה שלו ירש מהוריו אולם מעולם לא גר בה. היא הייתה מושכרת משנת 1991, ולעתים בשכירות לטווח ארוך. "הבניין נבנה באמצע שנות ה־60, והוריי גרו בה מאמצע שנות ה־70. היא כבר מושכרת 31 שנים בערך". זיו מוסיף שביקר בדירה רק לעיתים רחוקות, אולם המעורבות שלו בנכס עלתה מדרגה בעקבות הפרויקט.

"בשנת 2015 התגלו בבניין סדקים שהביאו להכרזתו בפעם הראשונה כבניין מסוכן. קיבלנו החלטה שבמקום לשפץ את הסדקים נתחיל תהליך של תמ"א 38/2, ופנינו לעורך דין שהמליץ על יזם. בהתחלה הוא תיקן את הסדקים והסיר את ההכרזה, במקביל המשכנו בתהליך לקבלת היתר תמ"א".

**איך היה התהליך?**

"היו קשיים מקרב הדיירים, דייר שהוא יזם שרצה לקחת את הפרויקט עליו בסוף יישרנו איתו קו, והייתה דיירת אחת שעוררה קשיים לאורך כל התהליך. ברגע מסוים היום ביקש מאיתנו להוריד קצת בגימור כי הפרויקט היה על גבול החוסר כדאיות, והיא לא הסכימה להוריד מהתמורות. אנחנו הדיירים הסכמנו לאשר לה אלמנטים קטנים במפרט בסדר גודל של נקודת חשמל כזו או אחרת, בשביל לצאת לדרך.

"בסופו של דבר, כל דייר מרוויח הגדלת שטח של 5־6 מ"ר. בהינתן שמחיר מ"ר הוא 70 אלף שקל, מדובר על תוספת בשווי של 350 אלף שקל בערך. וכמובן שמדובר בבניין חדש, עם ממ"ד לכל דירה בהשוואה למקלט אחד במרתף עבור כל הדיירים, וחניה לכל דייר. ארבע התוספות הללו הפכו את הפרויקט לכדאי עבורנו".

**כמה זמן לקח לכם עד שקיבלתם היתר?**

"לקח שש שנים עד שקיבלנו את ההיתר וזה אף שהעירייה זירזה את התהליך כי הבניין היה על סף סיכון. בעיניי אין הצדקה לשש שנים תהליך".

**מה הדברים שלדעתך חשוב לשים עליהם דגש בתהליך?**

"ישנם שלושה גורמים חשובים בפרויקטים של תמ"א. א. לבחור עורך דין שייצג את הדיירים, וההמלצה שלי לבחור משרדים המתמחים בנדל"ן. אני ממליץ שלא ללכת על המשרדים הגדולים, שם יש סבירות שיקצו לטובת הפרויקט עורך דין זוטר. ב. לבדוק את היזם ולבקר בפרויקטים שבהם הוא בונה, וג. לגייס מפקח מקצועי שילווה את הפרויקט מטעם הדיירים".

**התמורה ליזם:** 10 דירות. מחירי שיווק בפרויקט: החל מ־70 אלף שקל למ"ר.

**התמורה לבעלים:** דירות חדשות עם תוספת של כ־11 מ"ר כולל מרפסת שמש, וחניה.

**לו"ז:** ההסכם עם היזם נחתם במאי 2015, ההיתר התקבל בספטמבר 2022, הבניין נהרס ב־15.11.22.

יאסר ואקד

## דירות יד שנייה

### נמכרו

#### ירושלים

**ברחוב כי"ח במרכז העיר**, דירת 5 חדרים משופצת, 127 מ"ר, 7 מ"ר מרפסת, 8 מ"ר מחסן, קומה 20 מתוך 24, עם חניה, **ב־5.5 מיליון**.

**ברחוב שמאי במרכז העיר**, דירת 3 חדרים 70 מ"ר, 3 מרפסות - כל אחת 2.5 מ"ר, קומה 4 מתוך 5, ללא חניה, ללא מעלית, **ב־2.9 מיליון שקל**.

**ברחוב לוחמי הגטאות בגבעה הצרפתית**, דירת 5 חדרים משופצת, 85 מ"ר, קומה 2 מתוך 6 ללא מעלית, כולל חניה, **ב־2.39 מיליון שקל**. (אנגלו סכסון)

#### באר שבע

**ברחוב אביגדור המאירי בשכונת נווה זאב**, דירת 4 חדרים, 105 מ"ר, קומה 6 מתוך 6 עם מעלית וחניה, **ב־890 אלף שקל**.

**ברחוב וינגייט בשכונה ג'**, דירת 3 חדרים, 68 מ"ר, קומה 2 מתוך 2, **ב־717 אלף שקל**.

**ברחוב יעקב דורי בשכונה ו'**, דירת 4 חדרים, 95 מ"ר, קומה 4 מתוך 4, **ב־690 אלף שקל**.

**ברחוב עולי הגרדום בשכונה ג'**, דירת 3 חדרים, 85 מ"ר, קומה 13 מתוך 16, כולל חניה, **ב־1.08 מיליון שקל**. (רי/מקס פלוס)

#### אשדוד

**ברחוב צה"ל ברובע הסיטי**, דירת 4 חדרים, 145 מ"ר, מרפסת 17 מ"ר, קומה 11 מתוך 40, כולל חניה, **ב־3.26 מיליון שקל**.

**ברחוב המעפילים בשכונה ב'**, דירת 3 חדרים, 72 מ"ר, קומה 3 מתוך 4, **ב־1.53 מיליון שקל**.

**ברחוב ירבעם המלך ברובע י"ג**, דירת גן 5 חדרים, 125 מ"ר, גינה 80 מ"ר, קומת קרקע מתוך 4, כולל חניה, **ב־2.92 מיליון שקל**. (רי/מקס TOGETHER)

**ברחוב ירמיהו הלפרין ברובע ו'**, קוטג' 5 חדרים, 144 מ"ר, עם חניה פרטית וזכויות בניה נוספות, **ב־3.05 מיליון שקל**. (אנגלו סכסון)

#### חולון

**ברחוב משעול השוהם**, דירת 5 חדרים, 112 מ"ר, קומה 1 מתוך 7 עם מעלית, כולל חניה, **ב־2.5 מיליון שקל**.

**ברחוב מבצע סיני**, דירת 2 חדרים, 60 מ"ר, קומה 3 מתוך 4, **ב־1.48 מיליון שקל**. (רי/מקס טופ פלטינום)

#### קרית מלאכי

**ברחוב סן דייגו**, דירת 3 חדרים, 43 מ"ר, קומת קרקע מתוך 3, **ב־970 אלף שקל** (רי/מקס אדוונס)

יאסר ואקד

**הזמנה להציע הצעות לרכישת**
**וילת בוטיק "יחודית במדרשת שדה בוקר**

1. הציבור מוזמן להציע הצעות לרכישת מגרש בשטח של 660 מ"ר עליו בנויה **וילת בוטיק ייחודית שאין שניה לה**, בעבודת יד, (בשיטת rammed earth - אדמה נגוחה), אל מול נוף מדברי, בשטח של כ- 160 מ"ר בנוי, הידוע כגוש 39023, חלקה 10, מגרש 441 (להלן: "**הנכס**").
2. הנכס יימכר כמות שהוא במצבו הפיסי, התכנוני והמשפטי הנוכחי (AS-IS) והאחריות לבדיקת הנכס מכל בחינה שהיא מוטלת על המציע בלבד. אין הח"מ ו/או מי מטעמו ו/או בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם אחראים לכל מצב ומיצג ביחס לנכס.
3. מסמכי ההצעה כוללים: טופס הצעה ייעודי ובו פרטי המציע וסכום ההצעה וכן נוסח הסכם מכר (להלן:"**מסמכי ההצעה**") אותם יעביר הח"מ למתעניינים.
4. מסמכי ההצעה התתומים בצירוף המחאה בנקאית לפקודת הח"מ בגובה 5% מסכום ההצעה, יוגשו למשרדו של הח"מ לא יאוחר מיום 15.01.23.
5. אין בהזמנה זו להציע הצעות משום חובה לקבל ההצעה הגבוהה ביותר ו/או כל הצעה שהיא ואין היא כפופה לדיני המכרזים. לח"מ ושארת הזכות לנהל מו"מ/ התמחרות בכל שלב עם מי מהמציעים עפ"י שיקול דעתו. ככל ותבוצע התמחרות היא תבוצע עם המציעים שהגישו את ההצעות הגבוהות ביותר, אך לא רק הם.
6. עם בחירת ההצעה הזוכה תחולט ההמחאה הבנקאית של הזוכה בהליך ואת על חשבון התמורה הכוללת. על אף האמור, לח"מ שמורה הזכות לבטל את ההצעה ו/או להאריך מועדים ו/או לשנות את תנאי ההזמנה והוא יהיה רשאי לבטל הליך זה מכל סיבה שהיא, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי ולא תשמע בעניין זה כל טענה בכל מקרה.
7. פרטים נוספים אודות הנכס ואת מסמכי ההצעה ניתן לקבל באמצעות פנייה לעו"ד עידו וארארס במייל: ido@gnv-law. co. il.
8. לא ישולמו דמי תיווך.

**עו"ד עידו וארארס -ב"כ הבעלים**
**דרך אבא הלל סילבר 15, רמת גן**
**טל: 03-6929952 פקס: 03-6093539**

**להשכרה**
**בעפולה**
**מיקום מרכזי**
**מעל 1,000 מ"ר שטחים במבנה**
כולל שטח בקומת קרקע + קומה א' שלמה
תקרות גבוהות
**לפרטים: 03-5055400**
8 בזק, נדל"ן

**מיקום זה הדבר הכי חשוב בנדל"ן**
לפרסום במוסף נדל"ן:
**03-9538712**
asafe@globes.co.il

**הזמנה להציע הצעות לרכישת דירת מגורים ברחוב גוש חלב בתל אביב**

1. מוזמנות בזאת הצעות לרכישת מלוא זכויות הבעלות בדירת מגורים בשטח של כ- 106 מ"ר (כולל מרפסות) בקומה 2 ברחוב גוש חלב 2 (פינת רח' באר טוביה 3) בתל אביב (גוש 6954 חלקה 168 תת-חלקה 5), עם חניה צמודה בטאבו.
2. הדירה תימכר במצבה הנוכחי "as is" (כשהיא פנויה מכל אדם ומכל מטלטלין), ועל כל מציע לבדוק בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו, את מצבה הפיזי, התכנוני והמשפטי, וכן את מצבה מכל בחינה אחרת. מבלי לגרוע מהאמור, העתק חוות דעת שמאית, וכן את נוסח ההצעה ונוסח הסכם המכר, ניתן לקבל מהח"מ לפי פרטיהם שלמטה.
3. ניתן לבקר בדירה בתיאום מראש עם הח"מ.
4. הצעות לרכישת הדירה יש להגיש עד ליום 18.12.2022 בשעה 18:00. ניתן להגישן במשרד עו"ד אורי בראון הח"מ, ברח' מנחם בגין 11 ברמת גן, או במשרד עו"ד טל גרבר הח"מ, בשדי פל-ים 2 בניין מגו ספנות - אשל) בחיפה.
5. סכום ההצעה היהה נקוב בש"ח, ולא יפחת מ- 5,200,000 ₪.
6. את ההצעה (בנוסח הנ"ל) כשהיא חתומה יש להגיש במעטפה סגורה, בצירוף ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בתוקף לפחות לכ- 6 חודשים בגובה 10% מסכום ההצעה (או סכום זהה בהמחאה בנקאית), לטובת/לפקודת - "עו"ד אורי בראון ועו"ד טל גרבר", ובצירוף הסכם המכר בנוסח הנ"ל כשהוא חתום ע"י המציע/ה.
7. מציע שהצעתו תוכה והוא יחזור בו מהצעתו, תחולט הערובה שהפקיד.
8. הח"מ וכן בעלי הזכויות בדירה לא ישאו בעמלת תיווך ומודעה זו אינה הזמנת שירותי תיווך.
9. המכר כלוכה בהתמחרות כפוף לאישור בית משפט השלום בבת ים, שבמסגרת תביעת פירוק השיתוף שהוגשה אליו מינה את כונסי הנכסים הח"מ.
10. הח"מ וכן בעלי הזכויות בדירה לא יישאו בעמלת תיווך ומודעה זו אינה הזמנת שירותי תיווך.
11. המכר כלוכה בהתמחרות כפוף לאישור בית משפט השלום בבת ים, שבמסגרת תביעת פירוק השיתוף שהוגשה אליו מינה את כונסי הנכסים הח"מ.

**טל גרבר, עו"ד**
**דוא"ל: talg@miller-law.co.il**
**טל' 03-6935282 פקס' 077-6935410**

**אורי בראון, עו"ד**
**דוא"ל: uri@btalaw.co.il**
**טל' 03-7512901 פקס' 077-3181088**

**כונסי נכסים**
**לפי מינוי בימ"ש השלום בבת ים**