

## עבור ועד הבית,

ראשית ברצוננו להודות לכם על פנייתכם לחברתנו, לקבלת מידע עבור מימוש תמ"א 38.

החברה שלנו פועלת בגוש דן ובשרון מתמחה בשיפוץ בתים משותפים והשבחתם, שיקום ושיפוץ מבנים מסוכנים (ביטול צו הסגירה/הריסה של המבנה), שיפוץ פנים, וכן תוספות בנייה על גגות.

חברת ניצנים מבצעת **בנייה על גגות** בשילוב עם שיפוץ ושיקום בניינים. אנו מציעים לדיירים **עסקת קומבינציה** אשר משלבת את שיפוץ הבניין עם תוספת בנייה על הגג, בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות. במסגרת עסקה זו, תנהל החברה משא ומתן עם הדיירים לקבלת הגג וזכויות הבנייה עליו, **תמורת שיפוץ הבניין לפי דרישות הדיירים**.

### קיימות מספר אפשרויות למרכיבים השונים בשיפוץ (בכפוף לפוטנציאל הכלכלי של הפרויקט):

- חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה
- תוספת מעלית
- שיפוץ חיצוני לבניין (מעטפת)
- תוספת מקומות חניה
- תוספת בניה לדירות הקיימות – הרחבה
- שיקום הגינה ובניית מחסנים

**ועוד...**

כל ההטבות והבניה יעשו בהתאם לזכויות הבניה בבניין ובכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

### **העברת זכויות הבנייה בגג תמורת שיפוץ הבניין מעניקה לדיירים יתרונות עצומים:**

1. הדיירים אינם צריכים להוציא מכיסם כסף עבור שיפוץ הבניין ושיפור חזותו.
2. עליית שווי הנכס ב 20%-30%
3. דיירים המבקשים למכור את הנכס, יחויבו ע"י העירייה לשלם עבור זכויות הבניה (השבחה) גם במידה ולא בוצעו בפועל, מימוש הזכויות מונע "הפסד" מאחר והתשלום עבור השבחה, מחזיר את עצמו עם עליית שווי הנכס.
4. מימוש זכויות הבנייה בגג עלול להיות פרויקט מסובך עבור הדיירים. הוא מחייב התקשרויות עם אדריכל ומהנדס, הכנת תכניות, קבלת היתרי בנייה, התקשרויות עם קבלנים ופיקוח עליהם. ההתקשרות אתנו בעסקה משולבת עם שיפוץ הבניין פוטרת את הדיירים מניהול פרויקט בנייה מסובך. אין פיצול בין קבלנים שונים וקיימת אחידות בתכנון ובתיאום בין כל הגורמים וביצוע הפרויקט.



השבחת נכסים בע"מ

5. שיפוץ הבניין והבנייה על הגג נעשים בידי חברה אחת, בצורה מקצועית ואמינה, ומבטיחה ביצוע מקצועי שיעלה את ערך הבניין כולו.

**כל פעולה שלנו בנושא גגות נעשית על פי היתרי בנייה, ובפיקוח צמוד של מהנדס**

להלן מספר שאלות שיעזרו לכם ולנו בהמשך שיתוף הפעולה בינינו:

1. האם יש בידי ועד הבית הסכמה כללית של בעלי הזכויות בבניין? כן / לא.  
במידה ולא, כמה מסכימים? \_\_\_\_\_ וכמה מתנגדים? \_\_\_\_\_  
מומלץ להחתים את הדיירים על פרוטוקול משיבת ועד הבית הצהיר על כוונותיהם להיכנס למו"מ עם קבלן בנושא (מצ"ב דוגמא)
2. האם יש בידכם את מפרט זכויות הבנייה מהעירייה? במידה וכן אנא פרטו זכויות אלו  
קבלת אישור \_\_\_\_\_  
זכויות מעיריית ת"א ניתן לקבל במחלקת מידע, רח' פילון פינת רח' בן גוריון (קומת קרקע).

## נשמח לעמוד לרשותכם.

בכבוד רב,

**צוות חברת ניצנים**



השבחת נכסים בע"מ

פרוטוקול מישיבת ועד הבית ברח' \_\_\_\_\_ שהתקיים ביום \_\_\_\_\_

בישיבת ועד הבית שנתקיימה בתאריך \_\_\_\_\_ הוחלט ע"י הדיירים להיכנס למו"מ עם קבלן \ יזם למסירת הגג וזכויות הבנייה על הגג (הקמת יחידות חדשות) בתמורה להטבות שונות עבור הדיירים בהן שיפוץ כללי של הבניין הכולל חיזוק הבניין לפי תקן רעידות אדמה, הוספת מעלית בבניין והטבות נוספות לפי דרישת הדיירים (כגון – הטבות כספיות, הרחבת דירות, תוספת מקומות חניה, בניית מחסנים, שיקום הגינה ועוד).

הסכמת הדיירים להיכנס למו"מ עם קבלן \ יזם אינה מחייבת אותם לקבל את ההצעה של הקבלן בסופו של דבר, וכן הסכמת הדיירים להיכנס למו"מ עם קבלן \ יזם אינה מהווה הסכמה למסירת זכויותיהם בגג.

- דירה 1 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 2 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 3 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 4 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 5 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 6 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 7 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 8 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 9 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 10 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 11 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 12 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 13 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 14 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 15 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 16 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 17 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 18 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 19 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_
- דירה 20 – שם \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_