מנהלת התחדשות עירונית ירושלים
הרשות לפיתוח ירושלים
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
www.jerusalem.muni.il
שווה לחיות בירושלים
משאבי קהילה ועבודה קהילתית

JERUSALEM

القدس

Иерусалим

Ерусалим

Ерусалим

エルサレム

Руководство для начинающего владельца квартиры

ПИНУЙ-БИНУЙ

Памятка

Полезный совет
Перед тем, как начать, проверьте, что ваши соседи думают о «Пинуй-Бинуй».

- [ ] **Организуйте** вместе с социальной командой Управления собрание для повышения осведомлённости, получения информации, ознакомления с правами и т. д.
- [ ] **Соберитесь** вместе и уполномочьте представительство, которое будет заниматься проектом и выберет для вас соответствующих **специалистов:**
  - Выберите адвоката, который будет самым важным вашим партнёром в этом процессе. Важно правильно пройти процесс, даже если он длинный.
  - Выберите строительного инспектора.
  - Объявите конкурс для получения предложений от застройщиков.
  - Назначьте социального консультанта – в его обязанности будет знать, оказывать вам, поддержку и помощь в процессе.
- [ ] **Начинаете планировать!** Представительство является партнёром застройщика в процессе планирования. Застройщик должен представить планирование владельцам квартир.
- [ ] **Выберите консультанта по обслуживанию,** который будет направлять планирование строительства для улучшения будущего обслуживания здания.
- [ ] **Выберите оценщика** для оценки ваших квартир.
- [ ] **План утверждён!** В среднем через 3 года план будет утверждён (утверждённый план городской застройки)
- [ ] **Продвигайте процедуру получения разрешений на новое строительство.** (разрешение на строительство)
- [ ] **Выбор квартир!** Оценщик определяет стоимость старых квартир, и таким образом владельцы квартир ранжируются в списке выбора. Владелец самой дорогой квартиры согласно оценке оценщика получит свою квартиру первым, и так далее.
- [ ] **Разрешение получено! Старые здания сносятся.**

  Застройщик обязан уведомить владельцев квартир о выселении не менее чем за 3 месяца. Оплата за переезд на съёмную квартиру, а также плата за аренду альтернативной квартиры за счет застройщика!

1 **Поздравляем!** Через 3-4 года* вы получите ключи от новой квартиры! *(срок варьируется от проекта к проекту)

Я понимаю!

Экономическая целесообразность
Для реализации проекта «Пинуй-Бинуй» следует убедиться, что проект экономически выгоден. В настоящее время прибыль застройщика составляет минимум 18%. Прибыль рассчитывается в отчёте оценщика под названием Стандарт 21.

Стандарт 21
Это финансовый отчёт, с одной стороны, учитывающий ожидаемые расходы застройщика в проекте, например: оплату консультантов, планирование, условия, обещанные владельцам квартир, гарантии, затраты на строительство и многое другое, а с другой, оценивающий ожидаемый доход застройщика от продажи новых квартир.

Доходы от продажи – расходы = Прибыль застройщика

Мультипликатор
Соотношение между количеством квартир, существующих на сегодняшний день, и количеством квартир, которые необходимо построить, чтобы проект был экономически рентабельным.

Например
Мультипликатор 3 означает, что на каждую квартиру, которую застройщик возвращает владельцам, он строит 2 новые квартиры. Т. е. в проектах, где есть 100 существующих квартир, застройщик построит в общей сложности 300 квартир.

Новая квартира
Согласно муниципальной политике, новая квартира будет включать **дополнительно к площади старой квартиры до 25 кв. м** + балкон (до 12 кв. м.). Кроме того, вы получите подземную парковку и кладовую.

Освобождение от налога на усовершенствование недвижимости
В проектах «Пинуй-Бинуй» муниципалитет Иерусалима предоставляет застройщику освобождение от уплаты налога на усовершенствование недвижимости. Это освобождение распространяется на отдельные районы города. В этих районах застройщик обязан создать фонд обслуживания на 10 лет для возвращающихся владельцев квартир.

ПГЗ
План городской застройки. Это новое планирование, которое должно быть утверждено в комитетах.

Смешанное использование
Продвигаемые сегодня планы «Пинуй-Бинуй» направлены на то, чтобы обеспечить каждому человеку максимальную доступность всего необходимого ему в нескольких минутах ходьбы. Поэтому на первых этажах зданий вы найдете магазины, офисы и общественные учреждения (детские сады, центры матери и ребёнка, общинный центр и многие другие).

Требуются представители

Что такое представительство?

Несколько владельцев квартир, вместе добровольно работающих на благо всех владельцев квартир. Представительство защищает ваши интересы и права.

Кто может быть представителем?

Любой желающий владелец квартиры.

Рекомендуемое представительство:

- Представительство, члены которого составляют от 5% до 10% владельцев квартир.
- Представительство, состоящее как минимум из одного представителя от каждого здания, предпочтительно от каждого подъезда.
- Представительство, отличающееся разнообразием и представляющее как можно больше интересов - различные типы квартир (маленькие/большие квартиры), пожилых людей/ молодые семьи, религиозных жильцов и т. д.

Как назначается представительство?

Проводится собрание, посвящённое выбору представительства. Если на собрании присутствовало не менее 50% давших своё согласие владельцев квартир, представительство считается уполномоченным. Если нет, представители должны собрать подписи не менее 50% владельцев квартир на документе, предоставляющем им полномочия.

Каковы обязанности представительства?

А. Быть голосом владельцев квартир в процессе.
Б. Провести надлежащую процедуру выбора адвоката.
В. Выбрать дополнительных профессионалов (инспектора, оценщика и др.).
Г. Опубликовать тендер в сотрудничестве с адвокатом для получения предложений от застройщиков.
Д. Быть партнёрами в процессе планирования.
Е. Регулярно информировать о происходящем владельцев квартир.

Представительство не является юридическим лицом, поэтому не имеет права подписывать от имени владельцев квартир соглашения и контракты, в том числе доверенности на адвоката.

Представители?

У нас есть документы, которые немного облегчат вам жизнь.
Отсканируйте QR-код или обратитесь к нам.

***8223**

Адвокат
и не только

Это важно знать!

1. Адвокат представляет интересы только владельцев квартир, а не застройщика. Правда, его услуги оплачивает застройщик, иначе не было бы никого, кто бы ему платил, но переговоры, которые он ведёт по договору, относятся к представительству, и он подписал договор только с вами, владельцами квартир.
2. Адвокат не может одновременно представлять застройщика/организатора и владельцев квартир.
3. Важно, чтобы представительство выбрало адвоката независимо от застройщика/организатора.

Обратитесь к нам, чтобы получить имена представителей, которые уже это прошли.

- **Каковы обязанности вашего адвоката?**

1. Представлять ваши интересы перед организатором/застройщиком.
2. Добиться для вас максимальных условий.
3. Защитить вас от рискованных ситуаций.
4. Контролировать фактическое выполнение соглашения.

- **Когда выбирают адвоката?**

Адвоката следует нанять как можно раньше.

Наша рекомендация: не подписывайте договор или контракт до выбора представительства и адвоката, который будет представлять ваши интересы.

- **Что необходимо проверить при выборе адвоката?**

Подтверждённый **опыт** работы в проектах «Пинуй-Бинуй». Опыта работы в проектах «ТАМА» недостаточно. Кроме того, рекомендуется проверить опыт адвоката в случаях, когда ему приходилось расторгать договор с компанией-застройщиком, поскольку она не выполнила условия соглашения. Что он делал? Как поступил? Удалось ли ему это?

Доступность - Важно понимать, кто является вашим контактным лицом в адвокатской конторе и степени его доступности. Не раз мы сталкивались с владельцами квартир, адвокат которых не решал их проблемы.

Рекомендуем – Обратитесь напрямую к владельцам квартир в проектах, в которых адвокат представляет владельцев квартир. Узнайте их мнение о качестве работы адвоката.

Как выбрать адвоката?

Мы рекомендуем действовать в соответствии со следующими этапами:

- **Составьте** список адвокатов
- **Установите** критерии и сузьте список (3-5 адвокатов)
- **Попросите** предложение цены у выбираемых адвокатов.
- **Побеседуйте** с кандидатами и оцените их в соответствии с установленными критериями.
- **Выберите** адвоката, набравшего наибольшее количество баллов
- **Проведите** собрание, чтобы представить процесс и выбранного адвоката
- Организуйте **подписание** владельцами квартир доверенности на представление

- **Способ оплаты и фидуциарная ответственность**

Гонорары адвоката оплачивает застройщик, но он не участвует в процессе выбора адвоката и не участвует в переговорах об условиях найма адвоката. За процедуру выбора адвоката, переговоры о зарплате адвоката и определение графика осуществления оплаты застройщиком отвечает представительство. Процедура выбора адвоката должна проводиться независимо от застройщика.

Адвокат представляет только тех, кто подписал доверенности на представление.

- Договор с адвокатом можно расторгнуть. Важно добавить в договор о представительстве пункт, относящийся к этому вопросу, и регулирующий условия оплаты адвоката при наличии желания большинства владельцев квартир расторгнуть договор.
- **Рекомендуемые шаги относительно оплаты услуг адвоката**

*К каждому платежу следует добавлять НДС

25% когда 80% правообладателей подписали обязывающее договор с застройщиком.

20% при подписании договора о банковском сопровождении или выдаче гарантий для строительства.

25% по окончании процедуры передачи застройщику права собственности на все существующие квартиры.

20% при передаче права собственности на новую квартиру 100% жильцов.

10% по окончании гарантийного периода и после регистрации многоквартирного дома - в соответствии с более поздним из сроков.

ПИНУЙ-БИНУЙ

заключение соглашений

Прежде чем мы объясним, какие существуют типы соглашений, **нам важно убедиться, что перед подписанием вы убедились, что:**

- вы знаете свои права;
- есть уполномоченное представительство, утверждённое владельцами квартир;
- выбран адвокат, и ему была выдана доверенность на представительство;
- перед началом подписания соглашений вы провели собрание, на котором присутствовало не менее 40% владельцев квартир;
- вы поняли, что вы подписываете, и задали все вопросы.

В чём разница между организатором и застройщиком?

- **Организатор**
  Лицо или компания, помогающая владельцам квартир вести дела и подписывающая с ними организационный договор. Организатор, как правило, не является стороной, которая будет планировать и осуществлять проект, и на более позднем этапе он привлечёт в проект застройщика.
- **Застройщик**
  Сторона, осуществляющая планирование, финансирование и строительство проекта. Окончательный договор подписывается с застройщиком.

Какие существуют типы соглашений?

- **Соглашение NON-SHOP (эксклюзивность)**
  Документ, в котором владельцы квартир предоставляют организатору или застройщику право от их имени проводить проверки деятельности планирующих органов и даже продвигать своё собственное планирование. Это соглашение должно быть ограничено по времени и не требует подписания окончательного договора.

До каких пор действует соглашение NON-SHOP?

В соответствии с Законом 2017 года о городском обновлении (Соглашения по организации сделок)

Установлены четкие сроки действия соглашения NON-SHOP:

1. После подписания соглашения первым жильцом в здании (фактически этот день является **«определяющей датой»**) он действует **шесть месяцев.**
2. После этого, если организатор/застройщик выполнил следующие условия, соглашение NON-SHOP **будет действовать ещё год**:
   (т. е. в течение 18 месяцев с определяющей даты)*
   - Если в здании, в котором не более 16 квартир, договор подписали не менее 50% владельцев квартир.

- Если в здании, в котором не более 17-35 квартир, соглашение подписали не менее 40% владельцев квартир.
- Если в здании, в котором более 35 квартир, договор подписали не менее 35% владельцев квартир.

3. В случае, если более 66% владельцев квартир подписали договор, то срок действия организационного договора будет продлён ещё на полгода. **То есть 24 месяца с определяющей даты***
4. Дополнительные продления даются только в соответствии с продвижением планирования. Максимальный срок действия соглашения NON-SHOP составляет до 5 лет.

***Определяющая дата** = день, в который первый человек в здании подписал договор.

Окончательный договор (договор купли-продажи)

В этом договоре определяются условия и банковские гарантии, которые вам предлагает застройщик. Это юридический, серьёзный и обязывающий документ. В этом договоре вы продаёте застройщику права на вашу квартиру, и в пользу застройщика в Бюро регистрации земельного имущества регистрируется предупредительное примечание.

Можно ли расторгнуть окончательный договор?

В соответствии с вступившим в силу Законом о хозяйственном урегулировании (в январе 2022 года) **были установлены сроки, в которые владельцы квартир могут расторгнуть окончательный договор.**

Расторжение договора осуществляется посредством созыва общего собрания, на котором присутствует большинство владельцев квартир, а также не подписавшие договор владельцы квартир, заинтересованные в его расторжении.

Условия расторжения договора:

Кроме того, независимо от закона, в каждом окончательном договоре есть предварительные условия, определённые в рамках переговоров относительно договора.

При соблюдении предварительного условия владельцы квартир имеют право вместе с адвокатом расторгнуть договор.

Поэтому важно убедиться, что в окончательном договоре будут решения на все случаи, в которых вы, владельцы квартир, будете готовы отказаться от проекта и не продвигать его.

Важно убедиться, что в окончательном договоре вы закрепили механизм расторжения в случае такой необходимости. (Решение о расторжении может быть принято посредством протокола собрания жильцов, как указано выше).

Процент владельцев, согласных на проект:
Для осуществления проекта «Пинуй-Бинуй» необходимо согласие 100% владельцев квартир с окончательным договором.

Для **продвижения планирования** застройщик или организатор должен представить окружному комитету не менее 60% подписей под соглашением NON-SHOP/ окончательным договором во всём жилом комплексе и не менее 50% подписей в каждом здании.

Секунду... Если так, почему говорится, что необходимо 66% подписей?

При наличии 66% подписей под окончательным договором застройщик имеет право обратиться в суд от имени подписавших квартир и подать в суд и объявить не подписавших договор владельцев квартир отказниками.

Гарантии застройщика

Банкротство строительных компаний вызывает серьёзные опасения у владельцев квартир. В последнее десятилетие было зарегистрировано несколько застройщиков, обанкротившихся после получения **банковского финансирования.**

Гарантии, предоставляемые в рамках банковского сопровождения:

- **Гарантия Закона о купле-продаже**
Банковская гарантия, равная стоимости новой квартиры. Банк назначает нового застройщика в случае, если застройщик обанкротился.
- **Автономная гарантия аренды**
Банк обязуется выплатить сумму гарантии в случае задержки выплаты арендной платы.
- **Гарантия ремонта**
Обеспечивает покрытие в случае дефектов строительства, выявленных в течение гарантийного периода. (1 год после заселения).
- **Гарантия регистрации**
Гарантия регистрации многоквартирного дома застройщиком по окончании проекта.
- **Гарантия уплаты судебных издержек**
Гарантия финансирования судебных разбирательств и исков в случае реализации гарантии Закона о купле-продаже.

Как проверить финансовую устойчивость застройщика?

Когда речь идёт о публичной компании - данные открыты и прозрачны.

Когда речь идёт о частной компании – у застройщика запрашивают отчёт о кредитном рейтинге (BDI), отчёт бухгалтера и рекомендацию из банка.

Эмпирические **правила**

1. Не подписывайте договор прежде, чем вы выбрали представительство и адвоката, и полностью поняли организационный/окончательный договор.
2. Проведите конкурс для выбора застройщика. Адвокат может начать работать ещё до того, как будет выбран застройщик.
3. Адвокат – ваш самый важный партнёр в процессе. Тщательно выбирайте его и только по рекомендациям, полученным от других представительств.
4. Узнайте свои права и ознакомьтесь с процессом. Не стесняйтесь спрашивать!
5. Перед каждым собранием организатор/застройщик обязан отправить приглашение в Управление. Проверьте, было ли отправлено приглашение и нам!
6. Для того, чтобы организатор/застройщик мог подписать с вами организационный договор/контракт, он должен провести собрание, на котором будут присутствовать не менее 40% владельцев квартир. По окончании собрания он обязан направить в Управление **подписанный список** участников.
7. Застройщик обязан не менее чем за 14 дней до подписания окончательного договора предоставить владельцам квартир документ, содержащий основные пункты предложения, включая все основные пункты договора.
8. Представленный вам первоначальный план **в большинстве случаев не будет тем планом, который будет утверждён в конце**. Если у вас есть красные линии в отношении планирования (например, высота этажей), их необходимо закрепить в качестве условий расторжения договора.
9. В соответствии с процедурой муниципалитета застройщик обязан подать социальный отчёт. Без подачи социального отчёта, тщательно проверенного и одобренного социальной командой, **мы не позволим застройщику продвигать процесс планирования.**
10. **Длинный путь — это короткий путь к успеху проекта**

Есть разногласия?

Мы предлагаем муниципальные медиативные услуги, направленные на оказание помощи в разрешении споров в сфере городского обновления.

Для заказа услуг звоните по номеру: ***8223**
Glomer1@jerusalem.muni.il

Приятно познакомиться

Познакомьтесь с органами планирования

Местные органы власти

- **В отделе городского планирования** специалисты изучают планирование и решают масштабные вопросы.
  Такие как: общественные нужды, открытые пространства, транспортные решения и многие другие.
- **Местный комитет** – комитет состоит из различных членов совета, которые оценивают планирование и дают свои рекомендации окружному комитету.

Окружные органы власти

- **Окружное бюро планирования** является профессиональным органом в области планирования и строительства в округе. Его цель - продвигать, регулировать и контролировать планирование развития района.
- **Окружной комитет** - это профессиональный орган, уполномоченный утверждать планы. В этом комитете заседают представители различных правительственных министерств. В ходе обсуждений каждый представитель предлагает своё мнение и замечания к плану.

Процедура планирования:*

(описание процедуры на следующей странице)

1. Обсуждение на форуме городского обновления
2. Открытие файла в связи с планом городской застройки в муниципалитете
3. Обсуждения в комитетах по планированию (в местном комитете и окружном комитете)
4. Подача плана и его публикация для общественности
5. Рассмотрение возражений в местном комитете и окружном комитете
6. План утверждён!

Сколько времени занимает этот процесс до получения новой квартиры?

На **утверждение плана** уходит в среднем 3 года.

Выдача разрешения на строительство – в среднем от 1 года до 1,5 лет.

Снос старых и строительство новых зданий – в среднем 3-4 года.

*(в зависимости от планирования и поэтапности – проводится снос для всего проекте или он осуществляется поэтапно)

*Описание процедуры планирования:

Хотите знать, признаёт ли проект муниципалитет? Попросите организатора или застройщика передать вам ответ с форума.

1 Обсуждение на форуме городского обновления

форум городского обновления – это профессиональный форум иерусалимского муниципалитета в сотрудничестве с окружным бюро планирования. **На данном этапе проводится первоначальная проверка планирования.**

Форум проверяет планирование в трёх областях:

- Предлагаемые варианты планирования, и их соответствие муниципальной и региональной политике.
- Оценочные предположения, в том числе: мультипликатор, условия, предоставляемые владельцам квартир и финансирование платы за обслуживание в течение 10 лет.
- Социальная обстановка в жилом комплексе: есть ли представительство, как оно выбиралось, как осуществлялась процедура выбора адвоката, и как осуществлялась процедура привлечения организатора/застройщика для работы в жилом комплексе.

Застройщик получает от форума **письменный ответ** и социальные указания для дальнейшей работы.*

2 Открытие файла в связи с планом городской застройки в муниципалитете

Застройщик подаёт предлагаемый план в муниципалитет. План передаётся на проверку во всех отделах муниципалитета, которые дают своё заключение относительно плана.

3 Обсуждения в комитетах по планированию

Обсуждение подачи в местный комитет и обсуждение подачи в окружной комитет:

- В ходе этих обсуждений застройщик получает указания, которые он должен выполнить при планировании. Иногда планирование может существенно меняться.

  Например: сокращение планирования с двух малоэтажных зданий на многоэтажное здание.

4 Подача

После того, как застройщик выполнил все указания и получил разрешение от окружного бюро планирования, он подаёт план. **На этом этапе план публикуется для общественности.** В течение 60 дней можно подавать возражение по проекту.

5 Рассмотрение возражений в местном комитете и окружном комитете

В этих комитетах обсуждаются поданные возражения. Некоторые возражения будут отклонены, другие же будут приняты полностью или частично.

6 План утверждён!

Теперь остаётся лишь начать процедуру с целью получения разрешения на строительство.

Помогите нам помочь вам

В ноябре 2022 года было опубликовано письмо инженера города Иерусалима владельцам квартир. Перед вами отрывок из этого письма.

Свяжитесь с нами и сообщите нам, если вы столкнулись или слышали об одном из следующих явлений:

- Если организатор/застройщик утверждает, что он должен представить подписи владельцев квартир **для обсуждения с инженером города** или подачи комплекса для проверки форумом городского обновления. **Это обман и нарушение!**
- Если организатор/застройщик утверждает, что он представляет Управление и/или муниципалитет Иерусалима, но **не предъявляет вам письменный документ**, **подтверждающий это** и выданный форумом городского обновления.
- Если вы считаете, что организатор/застройщик **не действует в соответствии с законом и процедурой социальной работы** в Иерусалиме.
- Если кто-то от имени застройщика или организатора или любой другой стороны в вашем окружении **оказывает на вас давление, чтобы вы по какой-либо причине подписали договор**, особенно под угрозой того, **что вы станете отказниками**.
- Если вам пообещали **больше, чем дополнительные 25 кв. м.** Это пустое и невыполнимое обещание. Его не поддержали комитеты планирования, **невозможно обеспечить получение такого условия.**

Мы позаботимся о вас и примем меры против «организаторов» или застройщиков, действующих недостойно и незаконно. В случае выявления нарушений процедур и постановлений мы можем быть вынуждены задержать процесс планирования.

Для просмотра полного текста письма, отсканируйте.

Вы должны **знать**

Пожилые граждане
Когда застройщики/организаторы стучат в двери, многим кажется, что завтра утром им придётся освободить свою квартиру. Следует повторить и пояснить, что это длительный процесс, допускающий подготовку и организацию.

В соответствии с законом с июля 2018 года **пожилые граждане, проживающие в здании не менее двух лет до определяющей даты***, имеют право на дополнительные варианты:

Старше 70
Застройщик обязан предложить пожилому владельцу квартиры один из следующих вариантов:

- Обмен квартиры на менее дорогую - получение новой, меньшей квартиры и разницы в деньгах.
- Получение двух небольших квартир (размер квартир в соответствии со стоимостью новой квартиры, которую владелец должен был получить)
- Выход из проекта, без необходимости возвращаться в новую квартиру:

Покупка квартиры в жилом комплексе, предназначенном для проживания самостоятельных или ослабленных пожилых людей («Диюр Муган»)

или

Покупка другой квартиры, равной по стоимости новой квартире, которую должен был получить владелец

или

Получение денег для покупки другой квартиры, равной по стоимости новой квартире, которую должен был получить владелец

Старше 75
Застройщик обязан предложить пожилому владельцу квартиры вариант выхода из проекта без необходимости возвращаться в новую квартиру (указанный выше вариант 3):

***«Определяющая дата»** - Для определения возраста владельца квартиры используется дата подписания окончательного договора первым владельцем квартиры в здании.

Обслуживание

Многоэтажные здания создают проблемы с обслуживанием, поскольку в зданиях, в которых более 10 этажей, требуется установка дорогостоящих систем. В зданиях, в которых более 20 этажей, затраты на содержание сокращаются, поскольку бремя оплаты распределяется между большим количеством владельцев квартир.

В Иерусалиме только в проектах «Пинуй-Бинуй» применяется политика, обязывающая застройщика создать фонд обслуживания для возвращающихся владельцев квартир, который будет действовать на протяжении 10 лет.

Жизнь в многоэтажном доме

Как можно сократить расходы на содержание?

- Планирование, ориентированное на содержание - зелёное строительство и использование элементов, направленных на снижение ежемесячных платежей за электричество, воду и т. п. в будущем.
- Текущие проверки и техническое обслуживание систем позволяет значительно снизить число сбоев и поломок систем.

Почему важно нанять консультанта по техническому обслуживанию зданий в проекте?

Консультант по техническому обслуживанию проверит, действительно ли проект ориентирован на техническое обслуживание. Консультант будет сопровождать весь процесс от этапа планирования до этапа заселения и поможет вам составить долгосрочный финансовый план для управления содержанием здания.

Что важно попросить у застройщика в договоре?

- Нанять консультанта по техническому обслуживанию.
- Управляющую компанию будет выбирать представительство.

Многоэтажные здания

Тенденция строить высокие дома и жить в многоэтажных зданиях отличается от того, с чем все мы знакомы. Мы знаем об опасениях, существующих вокруг этого вопроса, и для нас важно пролить немного света на эту проблему.

Землетрясение

Старые здания не планировались быть устойчивыми к землетрясениям, однако многоэтажные здания рассчитаны на максимальную сейсмостойкость.

Пожар

В старых/существующих зданиях вообще нет систем оповещения и средств пожаротушения и возможности эвакуации, тогда как многоэтажные здания имеют пожарные извещатели, системы пожаротушения, аварийные окна, эвакуационные люки и возможность создания стерильной зоны на крыше здания.

Ветры

Необходимо потребовать от застройщика представить отчёт о состоянии ветров, который необходимо изучить и достичь идеальной ситуации. Эти отчёты изучаются муниципалитетом и бюро планирования.

Новые здания гораздо безопаснее существующих, они спроектированы и построены в соответствии со строгими стандартами.

Кто
мы такие

Мы социальная команда, работающая в сотрудничестве с Управлением городского обновления и Отделом общественных работ муниципалитета. Владельцы квартир, мы в вашем распоряжении и готовы оказывать вам помощь, начиная от этапа первоначальной идеи до получения ключа от квартиры.

Управление городского обновления

Управление работает под руководством Государственного управления городского обновления и от имени Управления развития Иерусалима. Его роль заключается в увеличении предложения жилья в городе за счёт продвижения проектов «Пинуй-Бинуй», предоставлении помощи владельцам квартир, заинтересованным в этих проектах, а также оказании поддержки застройщикам и другим специалистам в процессе

Отдел общественных работ

В отделе работает профессиональная команда социальных работников, роль которых заключается в наблюдении за социальным процессом, предупреждении о случаях нарушения процедур и законов и вмешательстве в кризисные ситуации.

053-8235517 מחוזיו אבי'ר

Как мы можем помочь?

- Мы проводим информационные встречи
- Оказываем помощь в организации
- Помогаем в выборе адвоката
- Предоставим в ваше распоряжение профессионалов, которые окажут вам бесплатную помощь на этапе технико-экономических испытаний:
    - Подготовка предварительного планирования жилого комплекса
    - Подготовка первоначального отчёта оценщика
    - Социальный консультант, который построит социальную инфраструктуру
- Заинтересованы в проведении тендера жильцов? Мы будем оказывать вам поддержку на протяжении всего процесса.

Свяжитесь с нами:

Управление городского обновления

***8223**

pniot@jda.gov.il