



התקשרות עם יזם בעסקת התחדשות עירונית

דברים שחשוב לדעת



ליווי בנקאי ובטחונות

חשוב לקבוע כי הפרויקט ילווה על ידי מוסד פיננסי (בנק או חברת ביטוח) שיעניק ליזם אשראי לביצוע הפרויקט במתכונת של ליווי בנקאי "סגור", כלומר, כל כספי המכירות של יחידות היזם יופקדו בחשבון הליווי וישמשו אך ורק לבניית הפרויקט.

צריך לחייב את היזם להעמיד את הביטחונות האלה:

- ערבות (או פוליסת ביטוח) בנוסח הקבוע בחוק המכר, בשווי הדירה החדשה, להבטחת קבלת הדירה החדשה
 - ערבות להבטחת דמי השכירות שהיזם מחויב לשלם לבעלי הדירות בנוסף לכך, צריך לבחון אפשרות לחייב את היזם להעמיד גם את הביטחונות האלה:
 - ערבות להבטחת תשלום המסים שהיזם התחייב לשלם חלף בעלי הדירות
 - ערבות להבטחת ביצוע תיקוני הבדק (ליקויים ופגמים) בדירה החדשה
 - ערבות להבטחת רישום הזכויות בדירה החדשה על שם בעל הדירה
- צריך לחייב את היזם לערוך פוליסות ביטוח מתאימות, לרבות ביטוח קבלנים, ביטוח לעבודות הפרויקט, אחריות כלפי צד ג' ואחריות מעבידים.

הסדרים בין בעלי הדירות לבין עצמם

חשוב לקבוע הוראות שיסדירו מראש את היחסים בין בעלי הדירות לבין עצמם, כגון מנגנון לבחירת החניות והמחסנים (בדרך של הגרלה, ניקוד שמאי וכו').

בנוסף לכך, על בעלי הדירות להסמיך חברי נציגות מטעמם ולקבוע בהסכם מהן הסמכויות המוקנות להם.

הוראות נוספות

- 1 צריך לקבוע בהסכם הוראות המסדירות את חובות היזם לביצוע תיקונים בתקופות הבדק והאחריות;
- 2 לרישום הבניין החדש שיוקם כבית משותף ורישום הזכויות בדירות החדשה על שם בעלי הדירות;
- 3 מנגנונים לביצוע שינויים פנימיים ותוספות בדירות החדשות; קביעת חלופות והוראות המתייחסות לבעלי הדירות שהם קשישים או בעלי מוגבלויות (חלופות נוספות לקבלת התמורה, התאמת הדירה לאור המוגבלות וכו');;
- 4 התייחסות למכירת דירות היזם בפרויקט תוך קביעת תנאים ומועדים לכך;
- 5 הוראות המסדירות כללים למסירת עדכונים לבעלי הדירות ולפתרון מחלוקות ככל שיתגלעו בין הצדדים.

הממונה על פניות דיירים

בפרויקטים של פינוי-בינוי, הממונה על פניות הדיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאית לקבוע כי ההסכם עם היזם בטל, אם מצאה כי בעלת דירה חתמה על ההסכם בשפה שאינה ידועה לו/לה, ובלי שהיזם או מי מטעמו הסביר לו/לה את עיקרי העסקה בשפה הידועה לו/לה.

למי תושבי תל-אביב-יפו יכולים לפנות בסוגיות הנוגעות להתחדשות עירונית?
 הבית להתחדשות עירונית, עזרה ובצרון efrat@e-b.co.il טלפון 3896* שלוחה 3



בדיקות מקדימות לגבי היזם



- יש חשיבות רבה לבדוק את ניסיונו המקצועי של היזם (בעיקר בפרויקטים דומים) ואת החוסן הכלכלי שלו, כדי להעריך את יכולתו לקדם ולבצע את הפרויקט עד להשלמתו.
- במסגרת ההתקשרות עם היזם, צריך להטיל מגבלות או לקבוע תנאים לגבי יכולת היזם להעביר את התחייבויותיו ואת זכויותיו, לפי ההסכם, ליזם אחר.
- חשוב לבחון את היתכנות הפרויקט, הן בהיבט הכלכלי והן בהיבט התכנוני, ורצוי להיעזר באנשי מקצוע (כגון אדריכל ושמאי) מתאימים לשם כך.

חובות היזם לפני החתימה על ההסכם



החוק מחייב את היזם לכנס את בעלי ובעלות הדירות בבניין, ולהציג להם מסמך שכולל את עיקרי הצעתו, וזאת לפני ההחתמות על ההסכם עמו. בנוסף לכך, לאחר חתימת בעל הדירה הראשון בבניין, על ההסכם, היזם מחויב למסור על כך הודעה ליתר בעלי הדירות בצירוף העתק ממסמכי העסקה. אי עמידה בחובות אלה עלולה להקים עילה לביטול ההסכם, וזאת כל עוד לא חתמו על ההסכם 40% מבעלי ובעלות הדירות בבניין.

בפרויקטים של פינוי-בינוי, החוק מחייב שקיפות על מי שפועל מטעמו של היזם, על מי שמקבל תמורה מהיזם ועל מי ששכרו תלוי בקיום העסקה, והם חייבים לעדכן בכך את בעלי הדירות, בפנייתם הראשונה אליהם ולפני החתימה על ההסכם עם היזם.

כמו-כן, יש חובה לדווח על כל שינוי בתמורה, שאינו זניח, שמקבל אחד מבעלי הדירות, בהשוואה לבעלי דירות אחרים (החוק מאפשר להחיל סייגים מסוימים על אוכלוסיות מיוחדות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות). הפרת חובת גילוי זו תהווה עילה לביטול ההסכם עם היזם.

תנאים מתלים ומועדים קשיחים

כעיקרון, צריך לקבוע כי תוקפו של ההסכם עם היזם מותנה בהתקיימות "תנאים מתלים", כלומר, מספר תנאים שבמידה ולא יתקיימו או לא יתבצעו, בעלי הדירות יהיו רשאים להחליט על סיום ההתקשרות עם היזם.

בדרך כלל מקובל להתנות את תוקפו של ההסכם בהחתמת רוב מסוים של בעלי הדירות על ההסכם, אישור התכנית המפורטת (תב"ע, בפרויקטים של פינוי-בינוי) וקבלת היתר הבנייה.

בהקשר זה, חשוב לקבוע לוחות זמנים ברורים לקיומם של התנאים המתלים, כאשר יש אפשרות להאריך את הזמנים לקיום התנאים הנ"ל וחשוב לקבוע מי רשאי להאריך אותם (נציגות בעלי הדירות, רוב מסוים מקרב הבעלים או כולם, היזם וכו'), ובאילו תנאים ניתן לעשות זאת.

כמו כן, חשוב לקבוע מועדים ברורים גם לגבי התחייבויות נוספות של היזם, כגון מועד תחילת הבנייה, לתת הודעה מראש לגבי פינוי הדירות הקיימות ולוחות זמנים למסירת הדירות החדשות לידי בעלי הדירות.

חשוב לקבוע מראש, מה תהינה תוצאות אי העמידה בכל אחד מהמועדים (פיצוי, אפשרות לביטול ההסכם וכו').

התמורה לבעלי הדירות

כדי להימנע ממחלוקות עתידיות וכדי להבטיח ודאות ברורה לגבי התמורה המוצעת על ידי היזם, צריך לשאוף לכלול בהסכם עם היזם פירוט נרחב, ככול הניתן בנסיבות העניין, של רכיבי התמורה אותה מתחייב היזם לתת לבעלי הדירות:

- הדירה החדשה ("דירת התמורה") - שטח הדירה והמרפסת (ככול שתהיה), ההצמדות שיוצמדו לדירה (כגון חניה, מחסן), התייחסות לשטח ולמיקום ההצמדות, קומת הדירה וכיווניה (ולחילופין - קביעת מנגנון לפיו ייקבעו העקרונות הנ"ל). חשוב לצרף מפרט טכני (או לפחות רשימת עיקרי מפרט).
- לחייב את היזם בתשלום דמי שכירות לבעלי ולבעלות הדירות במהלך כל התקופה, שתחילתה בפינוי הדירות הקיימות וסיומה במסירת הדירות החדשות לידי בעלי הדירות, לרבות קביעת גובה דמי השכירות (ולחילופין - מנגנון לקביעתם במועד הרלוונטי, למשל באמצעות שמאי).
- לחייב את היזם בתשלום דמי הובלת תכולת הדירה הקיימת, הן לדירה החלופית, שבה יתגוררו במהלך תקופת הבנייה והן לדירה החדשה לכשתמסר לידם.
- החוק קובע כי היזם מחויב לשאת בהוצאות הניהול והתחזוקה של הבניין החדש (דמי ועד בית או דמי ניהול) בעבור בעל או בעלת דירה (או בן או בת זוג) אשר מתקיימים לגביה/ה כל התנאים האלה:

1 בעלת דירה שמתגוררת בדירה החדשה וזו דירתה/ה היחידה

2 במועד קבלת הדירה החדשה בעלת הדירה הגיעה לגיל פרישה

3 בעלת הדירה מקבלת גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה. הטבה זו תינתן לבעלי דירות במשך 5 שנים ממועד מסירת הדירה החדשה ובתנאי שבמהלכן הם יתגוררו בדירה החדשה.

לגבי הוצאות הניהול והתחזוקה של הבניין החדש חשוב להתייחס להשתתפות היזם בהוצאות אלה, גם ביחס לבעלי דירות אחרים (שאינם מתקיימים לגביהם כל התנאים הקבועים בחוק) וזאת למשך תקופה מסוימת.

- מקובל לקבוע כי היזם יישא בשכר טרחת עורכי הדין אשר ייצגו את בעלי הדירות וכן בשכרם של שמאי ושל מפקח שימונו מטעמם.

מסים ותשלומים אחרים

ככלל, מוצע לקבוע כי עקרון יסוד בהסכם הוא שכל עלויות מימושו והוצאתו אל הפועל של הפרויקט, יחולו על היזם בלבד, והוא יישא בכל התשלומים, ההוצאות והמסים הנוגעים להקמת הפרויקט ולקיום התחייבויותיו, למעט תשלומים שצוין בהסכם שיחולו על בעלי הדירות (בדרך כלל מדובר במקרים חריגים ופרטניים אשר יוגדרו במפורש במסגרת ההסכם).

פרויקטים של התחדשות עירונית הם בעלי היבטי מס רבים וחשוב להסדיר באופן ברור מי נושא בחבות המס במקרה בו לא ניתן פטור במס.

