



ניצד תקבלו **דירה חדשה** בפרויקט במסלול התחדשות עירונית?

כל הנתונים על תוכניות ומדיניות עירונית להתחדשות עירונית, מידע מקצועי חיוני והמלצות לדיירים עמ' 6

”

עד היום הוגשו בכפר סבא **3,068 בקשות** להיתר במסגרת תמ"א 38 לחיזוק מבנים, ב-110 פרויקטים שונים | הוצאו היתרי בנייה ל-**1,530 יח"ד** | מקודמים מתחמי פינוי בניו עם היצע אפשרי של למעלה מ-**3,000** יחידות דיור" (עמ' 6)



באדיבות
MAGDILIM
האתר הישראלי להתחדשות עירונית



תושבות ותושבים יקרים,

כפר סבא נמצאת כיום בתנופת קידום לפרויקטי התחדשות עירונית, אשר בתחילת דרכם נועדו לחזק ולמגן מבנים מפני רעידות אדמה וטילים ועם השנים הפכו למענה המרכזי לניצול הקרקע בלב הערים, חידוש פני השכונות הוותיקות והמרקם החברתי, העלאת איכות החיים של התושבים והשבחת נכסיהם.

לאור הצורך בקידום תהליכי התחדשות עירונית, אשר מדשדשים בין החלטות ממשלה ושרים מתחלפים, לצד מדיניות משתנה של מוסדות התכנון ואתגרי הבירוקרטיה - "מגדילים", אתר החדשות הארצי לנדל"ן והתחדשות עירונית - פועל לחזק את ידיהם של העוסקים במלאכה החשובה, ומנגיש לכם את כל המידע המקצועי הנדרש לקידום פרויקט להתחדשות עירונית בבניין מגוריהם.

כיצד לקדם פרויקט מצליח, מהם הדגשים החשובים לבחירת עורך דין, יזם ובעלי המקצוע, איך להימנע ממכשולים, כיצד מתמודדים עם דיירים סרבנים, מהי מדיניות העירייה, ועוד - כל התשובות במדריך החדשות העדכני ביותר, המוגש לכם באדיבות "מגדילים".

**שלכם,
בן מסינג,
מייסד ובעלים
וצוות מערכת "מגדילים"
office@magdilim.co.il**

המידע המובא בגיליון זה הוא כללי, אינו מהווה ייעוץ משפטי או כלכלי ואינו תחליף לייעוץ אישי. מערכת מגדילים לא אחראית לתוכן שיווקי, מודעות או הצעות או מידע שנמסרים על ידי צדדים שלישיים או מטעמם. אין להעתיק או לשכפל או לעשות כל שימוש מסחרי בגיליון אלא באישור מראש ובכתב ממערכת מגדילים

3 ראש העיר, רפי סער: "משדרגים את איכות החיים"

4 ניהול ופיקוח: כיצד תנהלו תהליך מצליח של התחדשות הבניין?

5 הדרך לקבלת תמורות גדולות יותר עוברת דרך השכנים

6 תמונת מצב של ההתחדשות העירונית בכפר סבא: היתרים ל-1,530 יח"ד בתמ"א 38

7 כיצד חילצו דיירי התחייה 12 פרויקט תמ"א 38 שהיה תקוע?

8 "תפקידו של עורך הדין הוא לדאוג שהכוח יהיה בידי הדיירים"

9 "אל תלכו שבי אחרי הבטחות סרק של יזמים"

10 מה יעלה בגורלה של תמ"א 38 והאם תהיה חלופה?

12 בניין אחד, שתי כניסות: האם ניתן לבצע תמ"א 38 בבנייני רכבת?

13 כשהיזם הוא גם קבלן - בעלי הדירות מקבלים יותר

14 "בשנים האחרונות אנחנו עדים למגמה של הפחתת התמורות לבעלים"

15 כל מה שלא יספרו לכם על בדיקות קריטיות בבחירת יזם

16 ארבעת שלבי עבודת הפיקוח בפרויקט התחדשות עירונית

17 "בהתחדשות עירונית נפתחות 'תיבות פנדורה' שבעלי הדירות לא היו מודעים לקיומן"

18 3 כללי ברזל לבחירת יזם בפרויקט התחדשות עירונית

19 פרויקטים קמים ונופלים על בחירת עורך הדין



ראש העיר כפר סבא, רפי סער: "משדרגים את איכות חיי התושבים"

עיריית כפר סבא 2021: מייצרת ודאות בהליכי התכנון, הפכה את התושבים לשותפים, מקדמת מסמכי מדיניות אזוריים, ביניהם מסמך מדיניות מקיף ללב העיר הכולל 4,300 יח"ד. בתוך כך, ייעול ארגוני הביא את תמ"א 38 לשיאה

שנת 2020 היוותה שנת מפנה בכל הקשור להתחדשות עירונית בכפר סבא - תכנונית, חברתית וארגונית-וזאת לאחר כניסתו לתפקיד של **ראש העיר רפי סער** בשנת 2019, מינוי של מהנדסת עיר ואדריכלית עיר חדשות והקמת מינהלת התחדשות עירונית חדשה.



מינהלת ההתחדשות העירונית הוקמה בסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הפועלת במסגרת מינהל ההנדסה, מקדמת יחד עם הצוות המקצועי באגף התכנון תהליכי תכנון רבים, כאשר לראשונה בכפר סבא אושרה במליאת המועצה מדיניות כוללת להתחדשות עירונית, היוצרת בהירות בתכנון ובתהליך לתושבים ויזמים בעיר. במקביל, החלו בעירייה בתכנון מסמכי מדיניות אזוריים, ביניהם מסמך מדיניות מקיף ללב העיר, במימון הרשות הממשלתית, הכולל 4,300 יח"ד.

ראש העיר, רפי סער, אומר כי: "לראשונה זה שנים רבות בכפר סבא, אושרו שתי תוכניות פינוי-בינוי שקידמה הוועדה המקומית, כהמלצה להפקדה בוועדה המחוזית. בנוסף, אושרו עקרונות בוועדה שתי תוכניות בהיקף כולל של כ-1,700 יח"ד. זאת לצד קידום תהליכי תכנון וסיוע לתושבים בעוד כ-15 מתחמי התחדשות עירונית בעיר.

"איכות החיים בכפר סבא היא הגבוהה בישראל ואת זה מבינים גם היזמים הרבים שמבקשים לקדם תוכניות בנייה והתחדשות בכפר סבא כהבעת אמון בעיר ובעירייה. ההתחדשות העירונית בשכונות

"איכות החיים בכפר סבא היא הגבוהה בישראל ואת זה מבינים גם היזמים הרבים שמבקשים לקדם תוכניות בנייה והתחדשות בכפר סבא כהבעת אמון בעיר ובעירייה"

ובאזורים הוותיקים בכפר סבא, יאפשר לתושבות ולתושבים לשדרג את איכות חייהם, ליהנות מדירות חדישות ומרווחות יותר ומשכונות שיעברו אף הן התחדשות מבחינת תשתיות. כל זאת בראייה כוללת לטווח ארוך לטובת כלל העיר ותושביה ולמתן פתרונות במגוון תחומים - מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, תחבורה ועוד."

כך הפכו התושבים לשותפים בהליכי התחדשות עירונית מבחינה חברתית, הוטמעו במדיניות העירונית דגשים לליווי וסיוע לתושבים בתהליכי התחדשות ומיקומם כשותפים מובילים בתהליך. לשם כך, המינהלת סייעה בשנה זו בהקמת עשרות נציגויות דיירים בעיר שיובילו את השינוי ונערכו קורסים, הכשרות והרצאות, בכדי לתת כלים מעשיים עבורם ולשאר

תושבים העיר. ההקפדה על השתתפות התושבים בתהליך לא פסחה גם בתקופות הריחוק החברתי, ועיריית כפר סבא הייתה הראשונה לערוך שיתופי ציבור מקוונים במערכת הזום במתכונת רחבה. כך, על אף שנת הקורונה, התקיימו באופן מקוון מפגשי תושבים רבים, החל ממפגשי נציגות ועד לכנסים שיתופי ציבור, בהיקף השתתפות של מעל ל-1,000 תושבים.

בנוסף, החל שיתוף פעולה עם המרכז הבינתחומי, למתן סיוע משפטי ראשוני לתושבים העיר והתגבש שיתוף פעולה למתן שירותי גישור במידת הצורך. פעולות אלו נערכו במקביל לליווי פרטני למאות תושבים בפניות שונות במיזמי תמ"א 38 ופינוי בינוי.

הייעול הביא לשיא של אישורי תמ"א 38 בכדי לייצל את התהליכים, כלל השירותים הקשורים בהתחדשות עירונית לתושבים, מתכננים, יזמים ובעלי מקצוע אחרים, רוכזו במקום אחד- המינהלת להתחדשות עירונית. כחלק מרפורמה שנערכה בהליכי הרישוי במינהל ההנדסה, תהליך רישוי תמ"א 38 עבר לניהול המינהלת. כך התהליך מתנהל מקצה לקצה במקום אחד וניתן, מייעל ומשפר את השירות לתושב. בהתאמה, בשנה זו נרשם מספר שיא של יחידות דיור חדשות שאושרו בוועדה במסגרת תמ"א 38, אשר יבשילו בעתיד להיתרים מלאים.

יש לציין כי במסגרת מדיניות ראש העיר, מקודמת העשייה להתחדשות עירונית באופן סדור, מושכל ואחראי. מיזמי הבניה המורכבים נעשים בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון, המינהלת להתחדשות עירונית, ומינהל ההנדסה בעיריית כפר סבא. עיריית כפר סבא אף זכתה בקול קורא של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לתכנון תוכנית שתחליף את תמ"א 38 בגבולות העיר, כך שבעתיד, עם סיום תוקף התמ"א באוקטובר 2022, יישארו בידי העיר כלים משופרים להתחדשות עירונית נקודתית. 📍



באדיבות עיריית כפר סבא

"חברה שגם מנהלת וגם מפקחת ממקסמת את הפרויקט עבור הדיירים"

רבעוניים, בכדי לאפשר מעורבות לבעלי הדירות ולנציגות.

3 יש לשים לב שהמפקח לא נותן שירות לקבלנים, כך שהאחריות של המפקח תהיה רק כלפי בעלי הדירות.

4 חשוב לבדוק את הניסיון של המפקח בליווי תחום התכנון ולא רק בנושאים הנדסיים, כי בסופו של דבר הליווי ההתחלתי, הירידה לפרטי פרטים במפרט ובתכנון, מהבורג, דרך התב"ע ועד לבדיקת תוכנית להיתר – זה חלק עיקרי בעבודת המפקח ולא רק הביצוע הנדסי בשטח.

5 קריטי ביותר לוודא שיש סנכרון בין המפקח לבין עורך דין, כי הם צוות עבודה וחייבים לקדם את הדברים במשותף. אם אחד מהם מתעכב או לא רואה עין בעין עם השני את הדברים אז הפרויקט עלול להתעכב.

איך פרויקט יכול להסתבך אם המפקח לא עשה עבודתו כנדרש?

"במקרה כזה הדיירים לא יקבלו את המוצר שהובטח להם, החל מריצוף בגדלים שונים, חוסר התאמה בין התוכניות לבין התוצאה, ועד לפגיעה בתמורות בשל ירידה במפרט הטכני ואף נזקים סמויים או גלויים".

טיפ לדרך, מה היתרון של חברה שהיא גם מנהלת וגם מפקחת?

"בפרויקטים גדולים של התחדשות עירונית ובפינוי בינוי בפרט, מומלץ מאוד לקחת בשלב הראשוני חברה לניהול פרויקטים, שמלווה את התהליך עם עורך צמוד ומנסה בתחום ההתחדשות העירונית ואדריכל. כאשר מדובר בחברה שגם מנהלת וגם מפקחת ממקסמים את הפרויקט עבור הדיירים, הן בהגדלת התמורות ובמפרט הטכני והן בפיקוח הנדסי בשטח, מתחילת הפרויקט ועד לשנת הבדק".

אלון וייזברג, הינו מנכ"ל שותף בקבוצת יגאל אלון, המתמחה בניהול, ליווי דיירים ופיקוח בניה בהתחדשות עירונית, בפרויקטי תמ"א 38 ופינוי בינוי ומלווה מעל ל-100 פרויקטים.



אלון וייזברג | צילום: רז רוגובסקי

ניהול ופיקוח: כיצד תנהלו תהליך מצליח של התחדשות הבניין?

מה תפקידו של המפקח, מדוע בחירת המפקח על הפרויקט היא קריטית, מה לבדוק וממה צריך להיזהר בבחירת המפקח? מדריך לניהול ופיקוח על פרויקט התחדשות עירונית

מטעם הדיירים ומוודא שהיזם עומד בכל ההתחייבויות, משלב המפרט הטכני, דרך עולמות התכנון והביצוע בשטח".

אלו דגשים חייבים לשים לב בעת בחירת מפקח?

1 חשוב להיזהר ממפקחים שפועלים לבד, כי כך הפרויקט יכול לקום וליפול על אדם אחד ובנוסף, אין מערכת וצוות שיכול לתת שירות צמוד לדיירים.

יש להיזהר גם ממפקחים שלא מכירים את עולם הדיירים, כי

השירות הוא אחד המרכיבים החשובים בהצלחת הפרויקט ומפקח צריך לדעת לעבוד ברמת הדייר הבודד ולא רק מול הנציגות. התקשורת צריכה להתבצע באופן שוטף גם דרך קבוצות ווטסאפ, רכבות הגשת דוחות חודשיים וביקורים

שופכים אור על נושא קצת פחות מוכר: המפקח. מה תפקידו, מהם תחומי אחריותו, מה קורה במצב שבו המפקח לא עושה את עבודתו כראוי ולאילו דגשים צריך לשים בתהליך בחירת המפקח? אלון וייזברג, מנכ"ל שותף בקבוצת יגאל אלון, המתמחה בניהול ופיקוח בניה בהתחדשות עירונית, עם כל התשובות.

בתור התחלה, למה בכלל צריך מפקח?

"מפקח בניה הוא הגוף הנדסי שנותן את המענה לדיירים ואחראי לוודא שההסכם שהם חתמו עליו עם היזם, כולל המפרט הטכני, עומד בקנה אחד עם הביצוע בשטח. את המפרט המפקח בעצמו כותב. כחברת פיקוח אנחנו למעשה הגוף המקצועי שמלווה את בעלי הדירות יחד עם עורך הדין



הדרך לקבלת תמורות גדולות יותר עוברת דרך השכנים

שני פרויקטים - יזם אחד: מהם היתרונות של בעלי דירות שמתאחדים לביצוע תמ"א 38 בשני בניינים סמוכים ומדוע התמורות שהיזמים יכולים לתת גבוהות יותר? דרך יצירתית ויעילה לקידום התחדשות עירונית



הדמיה: Evolve media

הדרך היצירתית להתחדשות עירונית: דיירים בבניינים צמודים המקדמים שני מיזמי תמ"א 38 או יותר במקביל מול יזם אחד שאת זהותו סיכמו מראש. **איתי תירוש, מנכ"ל משותף בחברת נאות המכבים**, היוזמת ובונה פרויקטים של התחדשות עירונית באזורי הביקוש, מסביר כי: "היתרון המרכזי בגיבוש כמה בניינים צמודים לפרויקט הריסה ובנייה-מחדש, תמ"א 38/2, הוא החיסכון הגדול שזה מאפשר בעלויות הביצוע. כשגורם אחד אחראי על תהליכי התכנון והביצוע אז העלויות נחתכות והדבר משפיע במישרין על התמורות שהדיירים יזכו לקבל בסוף הדרך - בין אם ברמת המפרט בדירות ובין אם ברמת השדרוג של המרחב הציבורי המשותף".

עוד הוא מסביר כי: "במקרה של שני בניינים צמודים, שכר היועצים והמלווים של הפרויקט, דוגמת עורכי הדין והאדריכלים, נחלק בין כמות גדולה יותר של דיירים.

"ממש לא הייתי ממליץ לבעלי דירות לחכות להתחדשות כללית של כל מתחם המגורים שלהם. מיזמי פינוי-בינוי מורכבים לאין שיעור, ומימושם אורך עשור וחצי במקרה הטוב"

בנוסף המודל הזה מאפשר להקים חניון תת-קרקעי משותף לשני הבניינים, מה שמקצר משמעותית את לוחות הזמנים, מאפשר ניצול נכון ויעיל יותר של הקרקע וחוסך מהדיירים הסתמכות בלעדית על מתקני חניה אוטומטיים, המועדים לבעיות. הייעול בזמנים, אגב, דרוש לבעלי הדירות במיוחד כיום, לאור סופה הקרב של תמ"א 38 והצורך למהר כדי לא לפספס את הרכבת".

מה עדיף תמ"א 38 או פינוי בינוי?

"ממש לא הייתי ממליץ לבעלי דירות לחכות להתחדשות כללית של כל מתחם המגורים שלהם. מיזמי פינוי-בינוי מורכבים לאין שיעור, ומימושם אורך עשור וחצי במקרה הטוב. תמ"א 38 היא תוכנית ישימה ויעילה הרבה יותר. בנוסף, פינוי-בינוי מתחמי אינו מתאים לכל שכונה ולכל תוואי שטח. לכן, מי שיחליט היום לוותר על תמ"א 38, ייתכן שימצא את עצמו קירח מכל הכיוונים. כמובן צריך לזכור שתמ"א 38 מעניקה גם יתרונות מיסוי רבים, כמו פטור מהיטלי השבחה, שבסופו של דבר מתגלגלים לכיסי הדיירים בדמות תמורות גדולות יותר".

כך למשל, נאות המכבים מקדמת כיום שני פרויקטים צמודים ברחוב אביגדור המאירי 1-3 בנאות אפקה, הכולל הריסת שני מבנים ישנים והקמת שני בניינים בני שבע קומות ו-37 דירות. הפרויקט צפוי להיבנות עוד השנה. "דיירי המאירי 1 פנו אלינו כדי שנרים שם פרויקט, ולאחר שזכינו במכרז שלהם, מיד פינו בעצמינו לדיירים בהמאירי 3", מספר תירוש על היוזמה המוצלחת, "העובדה שהמאירי 3 הצטרפו לפרויקט שיפרה משמעותית את ההצעה שלנו גם עבורם וגם עבור הדיירים של המאירי 1. מהלך כזה תמיד נותן יתרון מבחינת התמורות לדיירים".

ומה עושים כשמדובר בשני פרויקטים צמודים אך נפרדים?

"אמנם הפרויקטים שונים אבל התוכנית מוגשות במועדים קרובים אחד לשני, כך שהיכולת לקדם את שני המיזמים במקביל היא אמיתית ולא תלויה במזל. העובדה שיש אדריכל זהה בשני הפרויקטים גם מאוד עוזרת לזה. כמובן שגם הניסיון של החברה והחוסן הכלכלי שלה משחקים גם כאן תפקיד חשוב ומכריע".



איתי תירוש | צילום: אפרת קופר

החלה תמ"א 38 לפעול, הוגשו בכפר סבא 3,068 בקשות להיתר במסגרת התוכנית הממשלתית, ב-110 פרויקטים שונים. בשנת 2020 לבדה, הוגשו בקשות ל-338 יחידות דיור ב-12 פרויקטים שונים. בכל הנוגע למימוש תמ"א 38, כלומר היתרי בנייה שהנפיקה העירייה, מדובר ב-1,530 יחידות דיור ב-58 פרויקטים מאז החלה תמ"א 38 לפעול, ובשנת 2020 מדובר על היתרים ל-105 דירות חדשות ב-4 פרויקטים שונים. נתונים אלו מעידים כי הביקוש לתמ"א 38 בעיר אינו קטן, אולם חלק ניכר מהבקשות להיתר טרם קיבלו אישור, לכן ההיצע האפשרי של הפרויקטים עוד צפוי לגדול.

ירידה כללית בהיקפי הבנייה בעיר

במקביל, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) המתייחסים למתן היתרי בנייה כוללים בעיר, מעידים כי היקף הבנייה הכולל בעיר הולך ויורד בשנים האחרונות. כך, על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2020 הונפקו בעיר היתרים ל-158 יחידות דיור בלבד. זאת לאחר שבשנת 2019 הונפקו היתרי בניה ל-114 דירות בלבד, ב-2018 הונפקו היתרים ל-338

על פי נתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בעיר בוצע עד היום פרויקט פינוי בינוי אחד שהעניק היתר לבניית 120 יחידות דיור חדשות

יח"ד, ב-2017 ל-327 יח"ד וב-2016 ל-556 יחידות דיור. בחינת העשור האחרון בעיר מעלה כי בתחילת העשור (בשנים 2011-2012) ההיקפים של היתרי הבנייה היו גבוהים יחסית ועמדו על סביב כאלף יחידות דיור שקיבלו היתר מידי שנה. אולם מאז המספרים נמוכים יותר, מה שמעיד על ירידה בהיקפי הבנייה. במקביל, אם על פי נתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2020 התקבלו היתרים ל-105 יח"ד ועל פי הלמ"ס בשנת 2020 ניתנו היתרים בעיר ל-158 יח"ד באופן כללי - ניתן לראות עד כמה היקף ההתחדשות העירונית בעיר משמעותי. 📍

תמונת מצב של ההתחדשות העירונית בכפר סבא: היתרים ל-1,530 יח"ד בתמ"א 38

כך על פי נתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בעיר מקודמים מספר מתחמי פינוי בינוי עם היצע אפשרי של למעלה מ-3,000 יחידות דיור



באדיבות עיריית כפר סבא

מגדילים

העיר כפר סבא משופעת בבניה ישנה המשוועת להתחדשות עירונית. לצד שכונות חדשות יש לא מעט שכונות ותיקות עם בנייני רכבת ישנים ומבנים ישנים. בכל הנוגע למימוש ההתחדשות העירונית בעיר, יש עוד עבודה ולאן להתקדם.

פינוי בינוי ראשון בעיר

על פי נתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בעיר בוצע עד היום פרויקט פינוי בינוי אחד שהעניק היתר לבניית 120 יחידות דיור חדשות. מדובר בפרויקט ברחוב ששת הימים במרכז העיר במסגרתו נהרסו כ-40 דירות ישנות ונבנו 120 דירות חדשות בשלושה מבנים, אחד

בן 41 קומות ועוד שניים בני 9 קומות. יזם הפרויקט הייתה חברת מצלאוו. עוד על פי הנתונים, זה הפרויקט היחיד שהצליח להבשיל לכדי מימוש בעיר, כשנכון להיום ישנם מספר מתחמים נוספים בשלבים מוקדמים. מתחמים אלו כוללים 358 יחידות דיור ישנות שעל פי ההערכות יכולים להניב כ-1,300 יחידות דיור חדשות. עוד נמסר מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שיש עוד שני מתחמים המקודמים במסלול רשויות אך טרם הוכרזו, כלומר נמצאים בשלב מוקדם של התהליך.

ומה לגבי תמ"א 38?

על פי נתוני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, יש ביקוש לא קטן לתמ"א 38 בשני המסלולים. כך, מאז



התחיה 12: מצב קיים | מצב עתידי | הדמיה: זוהר שרוני

ניצד חילצו דיירי התחיה 12 פרויקט תמ"א 38 שהיה תקוע?

אחרי 14 שנה הצליחו הדיירים, בשיתוף העירייה והיזם, להוציא לפועל פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה. כעת הם מספרים על האתגרים, התמורות והדאגה לדיירים המבוגרים: "כל הצדדים מרוצים"

לחברה היזמית קידר מבנים, שהינה בעלת ניסיון רב בכפר סבא, ולעורכי דין. בחרנו את כל בעלי התפקידים, וביצענו בדיקות תכנוניות מול העירייה ובדיקות התכנות כלכלית. במשך כל התהליך עדכנתי את הדיירים, ולשמחתי מתוך 14 דיירים 13 דיירים חתמו בתוך שבוע.

מה התמורה שקיבלתם?

"בניין חדש עם לובי מפואר, מ"ד, מפרסת שמש וחנייה, אלו דברים שאין היום בבניין, שלא לדבר על דירה חדשה. בנוסף, היזם משלם את השכירות. צריך להבין שמדובר בבניין שמת ליפול, ברעידת אדמה או נפילת טיל יהיה אסון אדיה גם מבחינת נראות הבניין שלנו נראה בלתי ראוי למחיה. היו בדרך פשרות על התמורות כי כולם קיוו ליותר אבל היתה מגבלת קו בניין אז התוספת נקבעה כמרפסת שמש 12

"היתה תמיכה מלאה של הדיירים, הגענו ל-100% הסכמה בזמן קצר"

מ"ה, גודל הדירה נשאר זהה לקיים היום וכל הצדדים מרוצים."

הניצחון של שיתופי הפעולה בין הדיירים לעירייה וליזם

"הדיירים התגמשו וקיבלו עליית קומה, מרפסת שמש, חניה בטאבו וכמובן שבניין חדש ויוקרתי. עיריית כפר סבא מצדה תומכת בפרויקט ובחנה את טובת העיר והשילוב למרקם העירוני ויודעת להניע תהליכים, אומר קידר, גם המינהלת עוזרת לנו מאוד ושופכת אור על הפרויקטים והתכנותם". מעבר להכל, הוא אומר במבט לאחור, "מבצע 'שומר החומות' הבהיר עד כמה התמ"א היא קריטית, מדובר בהצלחת חיי אדם."

אלא שאז חלה תפנית, לאחר שהעירייה שינתה את תקן החניה ומספר קומות החניה צומצם. "כיום המדיניות של העירייה היא תוספת קומה למגורים, מה שהעניק כדאיות כלכלית וחוזרנו מיד לנסות לקדם את הפרויקט", אומר קידר, שמציין את חלקם המשמעותי של הדיירים בקידום הפרויקט: "היתה תמיכה מלאה של הדיירים, הגענו ל-100% הסכמה בזמן קצר".

לשאלה ניצד דאגה נציגות הדיירים לבעלי הדירות המבוגרים, מסביר שמיל כי: "המבוגרים הם שותפים מלאים בפרויקט. מעבר להובלה ועזרה במציאת דירה חלופית לתקופת הבניה, הם ייהנו גם משירותי אריזה ותמיכה שלנו לכל מה שיצטרכו".

עד כמה חשוב למנות נציגות דיירים? "נציגות דיירים היא הדבר החשוב ביותר. קיימנו פגישות דיירים, בחרנו ועד הכולל שלושה אנשים, וקיבלנו החלטה שהולכים למסלול הריסה ובניה. מכאן יצאנו לדרך".

מה התהליך שביצעתם מול גורמי המקצוע? "פניתי למינהלת להתחדשות עירונית,

לאחר 14 שנה שבהן ניסו בעלי הדירות בבניין הרוב התחיה 12 בכפר סבא לקדם פרויקט התחדשות עירונית, הם התבשרו לאחרונה על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה למתן היתר לפרויקט בתנאים. "מדובר בבניין בן 60 עם דיירים מבוגרים, אמא שלי שגרה בבניין היא בת קרוב ל-90. לצערי במהלך השנים היו שכנים שהלכו לעולמם. בכל הזמן הזה היו ניסיונות לבצע שיפוץ, תמ"א 38 אבל כלום לא צלח", אומר דובי שמיל, אחד מבעלי הדירות בבניין ונציג הדיירים, אשר החליט בשנה האחרונה לקחת את הפרויקט לידיים יחד עם חבריו לנציגות הדיירים.

מדובר בפרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובניה, הכולל 14 יח"ד, שיהרסו לטובת הקמת בניין חדש שיכלול 38 יח"ד חדשות. "בשנים האחרונות ניסינו יחדיו לקדם תמ"א 38, במסלול חיזוק או הריסה אך בשל מגבלת הזכויות והמדיניות שהייתה בעבר בעיריית כפר סבא לא היה ניתן להגיע לפרויקט בעל כדאיות כלכלית מספקת", מספר יובל קידר, מנהל התחדשות עירונית בחברת קידר מבנים, יזמית הפרויקט.

"תפקידו של עורך הדין הוא לדאוג שהכוח יהיה בידי הדיירים"

כיצד יוצאים לדרך בפרויקט פינוי בינוי, מה הן הדרכים להבטיח את זכויותיהם של בעלי הדירות ומה חשוב לבחור קודם: יזם או עורך דין? **עו"ד נעמה אריאל**, המתמחה בליווי דיירים, משיבה על כל השאלות

להגיע לשיתוף פעולה מלא של כל בעלי הדירות. אנו מייצגים דיירים במעלה מ-100 פרויקטים, מכירים את הצרכים השונים, ויודעים לנהל משא ומתן ולהגיע להסכמות רחבות".

מה הביטחונות שמקבלים?

"הערבויות הן לב ליבו של ההסכם. חשוב לזכור כי האינטרסים של הדיירים ושל היזמים אינם זהים ולעיתים אף סותרים, ולכן בכל פרויקט אנו דורשים מהיזם אשכול של ערבויות: ערבות חוק מכר בגובה הדירה החדשה שכל בעל דירה עתיד לקבל, ערבות לשכירות לכל תקופת הבנייה, למיסים, בדק וערבות לרישום. מדובר בסל ערבויות, שנועדו להעניק ביטחון והגנה לדיירים. לצד

איך מתחילים פרויקט של פינוי בינוי או תמ"א 38?

השלב הראשון בתהליך הוא החלטה של בעלי הדירות בינם לבין עצמם שהם רוצים לצאת לפרויקט. לאחר שהתגבשה ההחלטה צריך לבחור נציגות של הדיירים ולמצוא עורך דין שייצג אותם וילווה אותם לאורך כל התהליך. לעורך הדין יש תפקיד קריטי בפרויקט אשר דורש מיומנות, ידע וניסיון ולכן חשוב מאוד לבחור עו"ד שמתמחה בייצוג בעלי דירות בהתחדשות עירונית".

איך מוצאים יזם?

"אנחנו שמים דגש מרכזי על איתור יזם מקצועי ומנוסה בעל ניסיון מוכח ואיתנות פיננסית, שיוכל לתת מענה למורכבויות שיש בפרויקט ולדרישות הדיירים. כחלק מתהליך איתור היזם יוצאים בקול קורא, שבוחן את הרקע, האמינות, הניסיון והאיתנות הכלכלית של היזמים

"אנחנו שמים דגש מרכזי על איתור יזם מקצועי ומנוסה בעל ניסיון מוכח ואיתנות פיננסית, שיוכל לתת מענה למורכבויות שיש בפרויקט ולדרישות הדיירים"

וכן, פרמטרים רבים נוספים חשובים מבחינה משפטית ופרמטרים נוספים חשובים לבעלי הדירות באופן ספציפי לפרויקט (לדוגמה מרפסות סוכה, חניה נוספת לאורחים וכו'). את סיכום הקול הקורא אנחנו שולחים לנציגות הדיירים,



עו"ד נעמה אריאל

שבוחרת מתוכה מספר יזמים, עימם אנו עורכים התמחרות על מנת למקסם את ההטבות לדיירים".

מה ההליך נגד סרבנים ומתי זה קורה?

"החוק קובע כי בפרויקטים של פינוי בינוי נדרשת הסכמה של לפחות 80% מהדיירים, אבל הנחת העבודה שלנו היא שאפשר וצריך להגיע ל-100% הסכמה, וכבר בשלב החתימה על החוזה פונים לדיירים שמסרבים לחתום ומנסים להבין את המקור לסירובם. פעמים רבות זה נובע מחששות או מסנטימנט עמוק לדירה, ואנו פועלים כדי למצוא את הדרך

"החוק קובע כי בפרויקטים של פינוי בינוי נדרשת הסכמה של לפחות 80% מהדיירים, אבל הנחת העבודה שלנו היא שאפשר וצריך להגיע ל-100% הסכמה"

הערבויות אנו דורשים כי הפרויקט יתבצע אך ורק באמצעות חשבון ליווי בנקאי סגור לפרויקט. הליווי הבנקאי בשילוב הערבויות, מעניקים הגנה מלאה לדיירים, ממקסמים את זכויותיהם ומבטיחים שהכוח יהיה בידיהם".

איך לוודא שהפרויקט לא יתקע?

"פרויקט פינוי בינוי הוא פרויקט ארוך וסבוך. זו בין היתר אחת הסיבות המרכזיות בצורך לשכור את שירותיו של עורך דין מקצועי ומנוסה שילווה את הפרויקט, שידע לבדוק את היזם עוד קודם לחתימה על ההסכם ולאחר נורות אזהרה אדומות לאורך הדרך. אנחנו מכניסים כבר בשלב החוזה אבני דרך עם לוחות זמנים ברורים, שמאפשרים לנו מעקב סדיר אחר התנהלות היזם ועמידה בתנאי ההסכם. חשוב להדגיש גם כי בכל חוזה עליו חותמים הדיירים אנו דואגים שיוכנס סעיף שמבטיח כי כלל התוצרים התכנוניים יהיו שייכים לדיירים במקרה של הפרת הסכם, כך שבמידה והיזם מפר את ההסכם – כל מה שהושקע בפרויקט שייך לבעלי הדירות. הכוח, כאמור, נמצא בידיהם".

על הבטחות סרק. מכאן שגם חשוב לצעוד עם היזם מתחילת ביצוע הפרויקט עד סופו ללא הכנסת שותפים".

חברת אפריקה התחדשות עירונית, היא חברת בת של החברה הציבורית אפריקה ישראל מגורים מקבוצת לפידות קפיטל. מדוח החברה לבורסה שיצא לאחרונה עולה כי בשנת 2021 צפויה החברה להתחיל פרויקטים חדשים הכוללים למעלה מ-1,400 יח"ד. מתוך 2,372 דירות הנמצאות בשלבי ביצוע ושיווק, מכרה החברה בשנה האחרונה 1,575 דירות בשווי של 2.1 מיליארד שקל.

"יש לנו כסף בבית וזה הביטחון שאנו נותנים לדיירים", אומר סימון, "החברה לא נעזרת בגיוסי הון חיצוניים משום גוף ובהיותה ציבורית, גם נוהגת בשקיפות מלאה. לא יכול להיות שאדם נותן את הדירה שלו לזים ולא יודע מי או מה עומד מאחוריו. החברות הציבוריות הן שקופות לחלוטין".

מה ניתן לקבל בפרויקטים להתחדשות עירונית וממה כדאי להיזהר?

"למדיניות הנהוגה כמעט בכל הרשויות בישראל מאושרת תוספת של 12 מ"ר לדירה, 12 מ"ר מרפסת, מחסן וחניה. כל יתר ההצעות יכולות לסבך את הפרויקט והדיירים. הדיירים צריכים לצאת מהפלוורוסנטים ולא להסתנוור מהחיזורים של היזמים בשלבי המכרז. צאו ובקרו בפרויקטים ודברו עם דיירים. גם לעניין בחירת מפקח לבניין, יש לבחור אחד כזה שיש לו ניסיון, שביקר ביותר מפרויקט פינוי-בינוי אחד וקרע את נעליו לפחות פעם אחת. לדיירים אסור ללכת שבי ללא היתכנות כלכלית אמיתית. הדייר צריך לחשוב על דבר פשוט: איך הוא פוגש את הדירה שלו בזמן הכי קצר שיש".



אסף סימון | צילום: רז רוגובסקי



מגדלי סביון סיטי | הדמיה: מריס

"אל תלכו שבי אחרי הבטחות סרק של יזמים"

כך מזהיר מנכ"ל חברת אפריקה התחדשות עירונית, **אסף סימון**. בראיון מיוחד, הוא אומר: "אין את מה שהיה פעם שכל אחד דופק על הדלת ומבטיח בין 20-50 אחוז זכויות בניה. יש מדיניות מסודרת, דיירים יכולים להגיע למנהלת העירונית ולבדוק הצעות של יזמים"

להתחדשות עירונית וחלקן הוגדרו כבעלות 'סיכון גבוה'. פרויקטים של פינוי בינוי הם הליכה בנתיב ארוך, מורכב ומאתגר, **מסביר סימון**, "מדובר בהליך בו הדייר מוסר את הנכס הכי יקר שלו, כאשר הוא לא יודע מה תהא התוצאה בסוף הדרך. הרבה יזמים יכולים להיכנס לסיטואציות שהם הצליחו

בשנים האחרונות פועלת בעיר מנהלת התחדשות עירונית שמייצרת ודאות ליזמים, אחד הגורמים שמושכים למקום חברות נדל"ן איתנות. "חברות מקצועיות מחפשות עם מי לדבר", **מסביר מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית, אסף סימון**, "כניסה של יזמים לרשות מקומית מסתמכת על התנהלות מסודרת. הדבר חשוב גם לתושבים המבינים שיש פה סדר. אין את מה שהיה פעם שכל אחד דופק על הדלת מבטיח בין 20-50 אחוז זכויות בניה. יש מדיניות מסודרת, יש מענה לשאלות דיירים היכולים להגיע לאנשי מקצוע בתוך המנהלת ולבדוק הצעות של יזמים".

"לבדוק את יכולת ההון של היזם ולא לסמוך על הבטחות סרק"

לקדם תב"ע (תוכנית בניין עיר) אבל עדיין לא מצליחים להרים את הפרויקט. כמו-כן לפרויקטים כאלה נדרש הון עצמי הנאמד בעשרות רבות של מיליונים. על הדייר לבדוק את יכולת ההון של היזם ולא לסמוך

מה יעלה בגורלה של תמ"א

38 והאם תהיה חלופה?

ירי הטילים לעבר ערי ישראל חיזק את חשיבותה של תמ"א 38, שעומדת לבוא אל סיומה, מבלי שנמצאו לה חלופות. בענף הנדל"ן מסבירים מדוע הרשויות המקומיות חייבות לתת אלטרנטיבה לחיזוק הבניין הבודד

"המתכונת של התמ"א טובה. היא אמנם לא נותנת מענה לפריפריה אבל מהווה מנוע צמיחה לפחות בערים מרכזיות המאפשרת חיזוק מבנים לצד הגדלת מלאי הדירות

מבנים ועשוי גם לסכן את תושבי ישראל. אף שלרשויות מקומיות עומדת הסמכות להאריך את תוקף התמ"א, נשאלת השאלה, מה המשמעויות המיסויות לכך? האם רשות שמאריכה תוקף תמ"א תוכל להעניק פטור מהיטל השבחה והאם לבעלים יש פטור ממס שבח? שהרי החסות הכללית של החוק פגה. מהנעשה ברשויות השונות קיימת תחושה של חוסר ודאות בהקשר זה.

התוצאות:

הבניין שעובר חיזוק הצליח לעמוד בפגיעת הטיל

על חשיבות קידום תוכנית התמ"א



אלון וייזברג | צילום: מגדילים



עו"ד דליה שחורי

התלות בבניינים ודיירים נוספים, זאת לעומת חיזוק ברמת הבניין הבודד שיכול לתת מענה מהיר יותר.

עו"ד דליה שחורי, מומחית בתחום המקרקעין ומייצגת דיירים ויזמים למעלה מ-30 שנה, סבורה כי תמ"א 38 נוצרה: "המתכונת של התמ"א טובה. היא

"אני מברך את העיריות שלקחו את המושכות לידיים בנושא, אם כי הפתרון להינתן מלמעלה, ברמה יסודית וממשלתית. החשש הוא שהיזמות הברוכות של העיריות יתקלו בחסמים"

אמנם לא נותנת מענה לפריפריה אבל מהווה מנוע צמיחה לפחות בערים מרכזיות המאפשרת חיזוק מבנים לצד הגדלת מלאי הדירות וכל זה במסלול קצר ובמיסוי נמוך יחסית. ביטול התוכנית ללא מתן פתרון חלופי הולם הורס כל חלקה טובה שנבנתה בשנים האחרונות במסגרת קידום חיזוקי

דו"ח מבקר המדינה שפורסם לפני כשנה מלמד כי 2.6 מיליון תושבים בישראל, שהם 28% מתושבי המדינה, מתגוררים בכ-700 אלף יחידות דיור ללא מרחב מוגן תיקני ברקע לירי הטילים לעבר ערי ישראל במבצע "שומר החומות", נשמעה ביקורת קשה על החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה להביא לסיומה את תמ"א 38 עד חודש אוקטובר 2022 ובכך למנוע מאזרחים לבצע חיזוק בניין בודד. מנגד, רשויות מקומיות החלו להניע הליכי תכנון חלופיים לקידום תמ"א 38 בתחומן. למרות היוזמות הברוכות יש מי שכבר מתריע על כשלים צפויים.

"אני מברך את העיריות שלקחו את המושכות לידיים בנושא, אם כי הפתרון צריך להינתן מלמעלה, ברמה יסודית וממשלתית. החשש הוא שהיזמות הברוכות של העיריות יתקלו בחסמים", **אומר איתי תירוש, מנכ"ל שותף בחברת היזמות נאות המכבים, המתמחה בהתחדשות עירונית.** עוד לדבריו, "האפשרות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בנייה מהווה פתרון ארוך טווח ועשוי להיות מעט מסורבל עקב



איתי תירוש מנכ"ל משותף | צילום: אפרת קופר





עו"ד נעמה אריאל

אומרת עו"ד נעמה אריאל, בעלת משרד עו"ד אריאל ושות', "פינוי בינוי הוא כלי יעיל יותר להתחדשות עירונית ברמת השכונה או לכל הפחות מקבץ של מספר בניינים, אך לצערנו לפעמים הנסיבות לא מאפשרות לכל בניין להתאחד עם בניינים נוספים שסביבו והדבר יותיר את אותו בניין ללא התכנות להתחדשות עירונית.

בנוסף, הליך קבלת היתר לפרויקט פינוי בינוי כולל הליך נוסף של אישור תב"ע (תוכנית בניין עיר) בוועדה המחוזית, דבר אשר אורך שנים רבות. לעומתה תמ"א לא מצריכה את אותו הליך ועל כן הליך הוצאת ההיתר קצר משמעותית מה שהופך את התמ"א לכלי יעיל יותר. ביטול תמ"א 38 מבלי מתן הוראה יעילה אחרת שתחליף אותה יכול לקבור את ההתחדשות העירונית באופן שיהווה פגיעה משמעותית בבעלי הדירות ויש לתת עליו את הדעת".

עו"ד רות סיני מציינת כי העיריות מרוויחות יותר מפינוי בינוי: "הרשויות המקומיות הטילו הגבלות שאינן מאפשרות את יישום התמ"א משום שמבחינתם, הדבר לא משרת את העירייה אלא יוצר יותר צפיפות ולא נותן מענה לתשתיות. בפינוי בינוי כך הרשויות יכולות 'להרוויח' מטלות ציבוריות מהיזם ולהטיל עליו לבנות גני ילדים, בתי ספר וסלילת כבישים. אלא שפרויקט פינוי בינוי לוקח לפחות 10 שנים בעוד בתמ"א ההיתר מתקבל תוך שנה-שנתיים. במצב שבו חיי אדם עומדים על הכף - חובה להאריך את חוק התמ"א".

"הרשויות המקומיות הטילו הגבלות שאינן מאפשרות את יישום התמ"א"

"ההחלטה על ביטול תמ"א 38 התקבלה בחלל ריק מבלי שנלקחו בחשבון עקרונות היסוד שהובילה לאישורה בשנת 2005, והחשוב שבהם -הגנה על חיי אדם"

בשנת 2005, והחשוב שבהם -הגנה על חיי אדם- ומבלי שנקבעו חלופות ראויות שיבטיחו הליכי רישוי מהירים לחיזוק ומיגון בתי אזרחי ותושבי ישראל". באשר לחיזוק וחידוש מבנים בתוכניות פינוי בינוי, הוא אומר כי: "התכנית רצופה בכשלים, בירוקרטיה, ומשכה הממוצע הינו 01 שנים במקרה הטוב, אשר בערכים צבאיים משקף כמה מערכות צבאיות ואלפי טילים על ערי ישראל. במציאות תכנונית זו, תמ"א 38 היא התכנית היחידה המאפשרת מיגון וחזוק מבנים בפרק זמן סביר".

"הליך קבלת היתר לפרויקט פינוי בינוי כולל הליך נוסף של אישור תב"ע (תוכנית בניין עיר) בוועדה המחוזית, דבר אשר אורך שנים רבות"

"ביטול תמ"א 38 יכול לקבור את ההתחדשות העירונית"

"ההחלטה על ביטול תמ"א 38 הגיעה ללא כל חלופה ראויה אחרת. הסתמכות על פינוי-בינוי ככלי יחידי להתחדשות עירונית הינו בעייתי מאוד מכמה סיבות",



עו"ד רות סיני | צילום: גיא הכט



אדם סורקין | צילום: ליאור טייטלר

לחיזוק מבנים ניתן ללמוד ממקרה שארע בפתח תקווה בזמן מטח הטילים על ערי המרכז. העיר פתח תקווה ספגה ירי רקטות, אחת הרקטות נפלה בין שני בניינים, האחד בתהליך חיזוק והשני לא. "אי אפשר לתאר את תחושת הביטחון של הדיירים כשנוכחו לדעת שהבניין שלהם, אשר נמצא בשלב השלד, הצליח לספוג את פגיעת הרקטה", **מסביר אלון וייזברג מחברת יגאל אלון פיקוח ובניה**, "בבניינים סמוכים שטרם החלו בתהליך חיזוק, התריסים נשברו, החלונות התנפצו והאיטומים נפגעו. הבניינים בטווח ה-200 מטר לרקטה ספגו מכה קשה מאד לעומת הבניין שנמצא בשלבי חיזוק, הכולל ממ"דים, שיפוץ וחזוק הבניין אשר הצליח לספוג את ההדף מבלי לגרום לזעזועים קיצוניים בשלד הבניין מה שהקנה לתושבים תחושת ביטחון".

הצלחת חיי אדם או רווח כלכלי, מה השיקול של הרשויות?

לדברי עו"ד אדם סורקין, שותף במשרד עורכי דין שלומוביץ סורקין ושות', "יש לשלול שיקול דעת מצד ועדת התכנון המקומיות שלעיתים פועלות

"הבניינים בטווח ה-200 מטר לרקטה ספגו מכה קשה מאד לעומת הבניין שנמצא בשלבי חיזוק, הכולל ממ"דים, שיפוץ וחזוק הבניין"

משיקולים כלכליים טפלים ולא משיקול של הגנה על חיי אדם. ההחלטה על ביטול תמ"א 38 התקבלה בחלל ריק מבלי שנלקחו בחשבון עקרונות היסוד שהובילה לאישורה

בניין אחד, שתי כניסות: האם ניתן לבצע תמ"א 38 בבנייני רכבת?

מה קורה כאשר בכניסה אחת של הבניין מוגשת בקשה להיתר הריסה ובנייה, בעוד דיירים באגף הכניסה השנייה של הבניין מתנגדים לפרויקט? **עו"ד דליה שחורי:** "קיימת גמישות ביחס לבנייני רכבת ושיכונים הכוללים מספר כניסות"

"תקנון בית משותף, הינו כחוזה בין הדיירים והוא חל גם על צד שלישי הנכנס בנעלי הדיירים היוצאים"

נדרש להביא את הרוב הדרוש לכל מסלול ומסלול.

"מדובר במקרה אופייני מאד לכל דייר המתגורר במבני שיכונים ורכבות ומקדם פרויקט של חיזוק מבנה", **מסבירה עו"ד שחורי**, "פסק הדין מתייחס רק לבניינים שלגביהם אושרה תוכנית לביצוע פרויקט תמ"א 38, לפיו ניתן למצות את כל הזכויות בבניין אחד שבו יש את מלוא החתימות לפי התמ"א מבלי להתאחד עם הכניסה השנייה של הבניין, כך שאחוז החתימות נקבע לפי כל אגף בנפרד ולא באופן כולל לכל הבניין".

מה ההבדל בין בית מורכב צמוד לבית מורכב שאינו צמוד?

עו"ד שחורי: "לפי לשון חוק המקרקעין, מקום שבית משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מתקנים נפרדים בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת מאותו מבנה או אגף".

מה המשמעות של הדברים?

עו"ד שחורי: "בפסק הדין הנ"ל הבית הוגדר על ידו כ'בית משותף מוצמד'. במקרה זה, חל ניתוק בין שני האגפים. אם התקנון אינו אומר מפורשות אחרת, כל בניין יכול לעמוד בפני עצמו בפרויקט תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2 כמובן כפוף להתכנות הנדסית/תכנונית. ראוי לציין כי תקנון בית משותף, הינו כחוזה בין הדיירים והוא חל אף על צד שלישי הנכנס בנעלי הדיירים היוצאים".



עו"ד דליה שחורי

על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בחיפה על ידי דיירי האגף הצמוד. בפס"ד נקבע כי התקנון שותק ביחס לאפשרות הריסה ובניה מחדש ומשתיקה זו לא ניתן ללמוד כי התקנון אוסר אפשרות להריסה, על אף שהוא נחתם ב-2011 לאחר שנבנו תוספות בניה לבניין הקיים. בית המשפט אף קיבל את הקביעה לפיה עסקינן בבית מורכב, כזה שזכויות הבניה צמודות בנפרד לכל אגף ואגף, וקבע כי כל אגף

מה דינם של דיירים המבקשים לקדם פרויקט תמ"א 38/2 במסלול של הריסה ובניה, כאשר הם מתגוררים במקבצי דיו, בנייני רכבת או שיכונים?

בשנה האחרונה דן בית המשפט המחוזי בחיפה בתביעה שהוגשה על-ידי דיירים שביקשו לקדם פרויקט תמ"א 38/2, הריסה ובניה, תוך "התנתקות" מהאגף הצמוד להם. בית המשפט קבע כי כל אגף בבניין, או כל כניסה, הינם עצמאיים והדיירים יכולים לקדם את הפרויקט ללא תלות זה בזה. **לדברי עו"ד דליה שחורי, מומחית בתחום המקרקעין, מייצגת דיירים ויזמים למעלה מ-30 שנה**, "פס"ד מאפשר גמישות ביחס לבנייני רכבות ושיכונים הכוללים מספר כניסות. פס"ד קובע כי אם מבחינה תכנונית ניתן לבצע תמ"א 38 בכניסה אחת, אין היא תלויה בכניסות ואגפים נוספים של אותו בניין".

"פס"ד קובע כי אם מבחינה תכנונית ניתן לבצע תמ"א 38 בכניסה אחת, אין היא תלויה בכניסות ואגפים נוספים של אותו בניין"

המדובר בבניין בעל שני אגפים הבנוי על צלע הר בחיפה. בשל סירובה של עיריית חיפה לדון בבקשה, בטענה כי היא מנוגדת לתקנון הבית המשותף, הוגשה על ידי דיירי אחד האגפים תביעה בפני המפקחת בלשכת רישום המקרקעין, אשר קבעה כי כל שטחי הבית המשותף הוצמדו לכל אגף ואגף בנפרד ועל כן, ניתן לבצע חיזוק של המבנה או האגף תוך ניתוק מהאגף האחר.



ורוכשים חדשים, אך בפועל צריכות להתקשר בנוסף גם עם חברת ביצוע. כך, ההסכם ביניהן לבין הלקוחות תלוי במידה רבה בחסדי הקבלן, ביעילות שלו, בעמידה שלו בלוחות הזמנים ובאיתנות הפיננסית שלו. כלומר, מימוש ההתייבות שנתנו לרוכשי הדירות ולבעלים כבר לא לגמרי בידיים של היזם בלבד אלא נוצרת תלות בצד שלישי. מעבר לכך, היתרון הגדול הוא בחיסכון האדיר במשאבים הדרושים לתכנון וביצוע של פרויקטים. העובדה שהכל נעשה תחת קורת גג אחת מייעלת מאוד את התהליך, ומוזילה אותו.

אם היזמים הם הנהנים העיקריים, זה בטח בא על חשבון הדיירים.

"אז זהו, שבדיוק להיפך. בסופו של דבר ככל שליזם טוב יותר – כך הדיירים בפרויקט תמ"א 38 מרוויחים יותר. כשליזם עולה פחות להקים פרויקט, כך התמורות לבעלי הנכסים גדולות יותר והם מרוויחים יותר. למשל, בפרויקט שהתמודדנו עליו מול ארבעה יזמים אחרים, בזכות אותו חיסכון בעלויות יכולנו להציע לדיירים את התוספת הגדולה ביותר לשטח הדירות הקיימות, ונבחרנו.



אוסטרובסקי 31, רעננה | צילום: יעל טומשין אדריכלית

כשהיזם הוא גם קבלן – בעלי הדירות מקבלים יותר

מהם היתרונות בבחירת חברה יזמית שהיא גם הקבלן המבצע של פרויקטים להתחדשות עירונית? "התמורות לבעלי הנכסים גדולות יותר והם מרוויחים יותר", כך מסביר ליאור פרומר, מייסד ומנכ"ל משותף בחברת גיא לי השקעות

"העובדה שהכל נעשה תחת קורת גג אחת מייעלת מאוד את התהליך, ומוזילה אותו"

"מעבר לכך, הדיירים נהנים גם משקט נפשי. לכל אורך הדרך הם עובדים מול אותו גורם – מרגע חתימת המכרז, עבור בכל שלבי היזום והתכנון, דרך הטיפול במחלקת שינויי הדיירים ועד לרגע קבלת המפתחות לדירה החדשה. בפרויקטים מורכבים של התחדשות עירונית, זה דבר מאוד משמעותי שמאפשר לאותם בעלי דירות לישון בשקט."

השנים האחרונות התאפיינו בפשיטות רגל של קבלני ביצוע רבים, איך נזהרים?

"בשנים האחרונות ראינו קריסות גם של חברות גדולות וידועות. בעלי דירות שמחפשים גורם מבצע לא צריכים להסתכל רק על גודל החברה והיקף הפרויקטים שלה, אלא על דברים אחרים: פרויקטים שלה שבוצעו בהצלחה בעבר, קיומם של מקורות מימון מהימנים ו/או עתודות הון, נכונותם של בנקים ללוות פיננסית את הפרויקט וכמובן – אמינות."

אותן ולתכנן את מה שייבנה עליהן. לעומת זאת הפן הקבלני, כלומר יכולת הביצוע, חסר להן, ולכן הן נאלצות לפנות למקור חיצוני כדי ש'יעלה על השטח' ויוציא עבורן את הפרויקט אל הפועל."

את החברה מנהל פרומר לצד שותפו גיא אליהו, והיא מציעה יזום וביצוע של מיזמי תמ"א 38 תחת קורת גג אחת, זאת לאחר שקבוצת האם הנה בעלת סיווג קבלני בלתי-מוגבל (ג'5) בפנקס הקבלנים. **על היתרון של יזם שהוא גם קבלן מבצע, הוא אומר מניסיונו הרב כי, "עבור החברות היזמיות מדובר ביתרון גדול. קודם כל ברמה המהותית, הן חותמות על חוזה מול בעלי דירות**

מיזמי התמ"א כבשו בעשור האחרון את אזורי הביקוש, וישראלים רבים כבר למדו להכיר את התהליך מקרוב ואולם, במשך הזמן עלו על המגרש חברות שידעו ליעל את התהליך המסורבל, ובראשן כאלה שלצד יזום הפרויקט וניהול הפן התכנוני, הן גם הגוף הבונה והמבצע. **ליאור פרומר, מייסד ומנכ"ל משותף חברת הנדל"ן גיא לי השקעות מקבוצת גיא לי, אשר מתמחה בין היתר בייזום, ניהול וביצוע של מיזמי תמ"א 38 באזורי הביקוש, מסביר כי:** "רוב חברות היזמות בענף יודעות לעשות שלושה דברים: לאתר קרקעות, לרכוש

"בשנים האחרונות אנחנו עדים למגמה של הפחתת התמורות לבעלים"

כל המכשולים שיגרמו לכם לשלם יותר: **עו"ד זיו גרומן**, מומחה לניהול עסקאות התחדשות עירונית, הוא מסביר מדוע ככל שהזמן עובר התמורות לדיירים מצטמצמות, למה כדאי לקדם תמ"א 38 וכיצד התנהלות נכונה חוסכת כסף

מתל אביב כמקרה בוחן לתמורות?
 "אם אנחנו רוצים להיות חכמים וראינו שעיריית תל אביב פורצת דרך בהקשר הזה, אמנם לא במובן החיובי עבור דיירים - אבל עדיין פורצת דרך - וראינו שרשויות מקומיות אחרות די נוטות להתחקות אחריה, אני יכול לספר שבתל אביב היום יש מגמה להפחית גם את השטח של 12 מ"ר ולהעמיד את התמורה לבעלי הדירות כדירה נגד דירה. זה לא אומר שזה יקרה גם בכפר סבא, אבל אם אנחנו רוצים להיות יותר חכמים מצודקים עדיף לא לחכות לזה ולכן אני ממליץ להתקדם לחתימות".

האם עדיין נשאר זמן לדיירים לקדם תמ"א 38?

"תוכנית תמ"א 38 עומדת להסתיים באוקטובר 2022 במתכונתה הנוכחית ולאחר מכן תעבור לאחריות הרשויות המקומיות. אם בעלי הדירות שכבר בשלים עם ההחלטה לקדם פרויקט יתמהמהו עם הביצוע, קיים חשש שישארו עם תוכנית חלופית בלבד, שעשויה לעכב את ההליכים המורכבים ממילא. העצה שלי אליהם - כדאי בהחלט לרוץ עם פרויקט קיים בשאיפה להשלים אותו במהירות האפשרית".

אני ממליץ בחום לדאוג לנציגות דיירים בבניינים שבהם אין עדיין כזו. ההתנהלות מול כלל הגורמים בפרויקט תהיה הרבה יותר פרקטית ומהירה בעזרתה

מה יכול לגרום לדיירים הפסדים בגלל התנהלות לא נכונה?

"ראשית, אני ממליץ בחום לדאוג לנציגות דיירים בבניינים שבהם אין עדיין כזו. ההתנהלות מול כלל הגורמים בפרויקט תהיה הרבה יותר פרקטית ומהירה בעזרתה. שנית, בהליך כה מורכב של התחדשות עירונית ישנה חשיבות מכרעת לבחירת יזם ועו"ד שידאג לזכויותיהם של בעלי הדירות. על הנציגות לערוך בדיקה מקיפה הן באשר ליכולותיו של היזם, לרבות פרויקטים שכבר ביצע בעבר והן באשר לניסיונו של עורך הדין, שייצג אותם ויבטיח שיקבלו את מלוא זכויותיהם".

הזמן לא פועל לטובת בעלי הדירות בפרויקטים של פינוי בינוי.

אנחנו עדים למגמה של הפחתת התמורות לבעלי הדירות, מסביר עו"ד זיו גרומן, המתמחה בהובלה וניהול של למעלה מ-200 פרויקטים להתחדשות עירונית ועסקאות נדל"ן מורכבות. לדבריו, "אם בעבר יזמים יכלו להציע לבעלי הדירות ככל העולה על רוחם, תוספות של 30 מ"ר או אפילו 50 מ"ר, אזי שלפני שנים נכנס תקן 21 שהתחיל כתקן שמאי מומלץ ונהיה תקן שמאי מחייב, שבמסגרתו הוועדה המחוזית בחנה את הכדאיות הכלכלית של פרויקט על בסיס תמורה מקסימלית לבעלים של 25 מ"ר".

לשאלה מה המשמעות לכך, הוא משיב: "זאת אומרת שמי שרצה לתת מעבר, זה לא נלקח בחשבון לעניין הרווחיות אלא נלקח למעשה 'מהבשר החי' של היזם. לכן רוב הפרויקטים של הפינוי בינוי עד לאחרונה הם בתמורות של 25 מ"ר. אלא שבשנתיים האחרונות אנחנו עדים לתהליך של הפחתת התמורות האלו מ-25 מ"ר ל-18 מ"ר, מסביר עו"ד גרומן.

"מי שהחלה בתהליך הזה היא עיריית תל אביב ובהמשך קפצו על העגלה עיריות גבעתיים, הרצליה רחובות, פתח תקוה, חולון וחיפה. נכון להיום כמעט כל רשות מקומית, למעט ירושלים שלדעתי זה גם עניין של זמן עד שתצטרף, מכניסה מדיניות של תוספת שלא תעלה על 12 מ"ר וזה נכון גם לכפר סבא שגם היא דוגלת במדיניות הזו".

מה יכולים ללמוד תושבי כפר סבא



עורך דין זיו גרומן

כל מה שלא יספרו לכם על בדיקות קריטיות בבחירת יזם

כל הסודות נחשפים: לפרטי פרטים חושף **שגיא לנצ'ר**, מנכ"ל ובעלים חברת ינוב בניה ופיתוח, את הבדיקות שיש לבצע לפני שחותמים עם יזם. החל מבדיקת רישום, דרך שותפים ועד לדו"חות עסקיים – המדריך המלא

מדיניות העירייה, דבר שיתגלה לא אחת כשיקול מרע על התקדמות או עיכוב הפרויקט.

ועוד טיפ לדור: "ככל שגוברת ההכרה בהטבות הכלכליות הגלומות במימוש פרויקט תמ"א 38, קשה לעיתים להתעלם מלחץ דיירים המבקשים להתניע את הפרויקט אל מול אלה שלא מעוניינים בתהליך או מתנגדים אליו. חשוב להבין כי זהו תהליך מורכב המצריך אמון גם בין השכנים עצמם ובוודאי מול היזם הנבחר. הלחץ נובע גם ממחזרים נוספים, בחלקם יזמים המוסיפים לבלבול הכללי. חשוב להקדיש את הזמן, ללמוד את הנושא לעומק ולהגיע עם ידע והבנה על כלל התהליך", כך מסכם לנצ'ר.

"ראשית, חשוב להשוות בין מספר חברות יזמות, עפ"י אותם קריטריונים ולא פחות חשוב הוא לראות במו עיניכם בניינים שנבנו בפועל ולהתרשם מרמת הבניה והגימורים", אומר לנצ'ר.

כמו כן, הוא מדגיש כי חשוב לבדוק דברים בסיסיים לכאורה, כגון שהחברה שאיתה מתקשרים רשומה כחוק. בנוסף לבדיקות הבסיסיות האמורות, לדבריו "מעבר לבחינת זכויות הבניה שמציע היזם, יש לבחון גם מדדים של שירות, שביעות רצון, אמינות וניסיון. כמו כן, אנחנו ממליצים לרדת לעומק ולהזמין דוחות עסקיים על החברה ממאגרי מידע עסקיים בכדי לאמת את רמת הסיכון הכלכלי של החברה".

נקודות חשובות מאוד שאולי לא

חשבתם עליהן:

1 יש לוודא מול היזם שהפרויקט יקבל ליווי בנקאי.

2 יש לבדוק האם ליזם יש שותפים בפרויקט או האם להכניס שותפים.

3 יש לבדוק מי מבצע את הפרויקט? האם יזם הפרויקט הוא גם הקבלן המבצע?

4 באם מדובר בחברת בת או חברת ביצוע חיצונית, חשוב לבחון את ההסכם מולה ולוודא שיש סנכרון ותיאום בין השתיים בין ההבטחות שניתנו לכם לבין הביצוע בפועל.

5 גם כאן, חשוב לוודא שהקבלן המבצע רשום בפנקס הקבלנים ויש לו סיווג מתאים לבניה.

מעבר לכך, עולה השאלה האם ליזם יש היכרות מוקדמת עם קידום פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר והאם מכיר את



שגיא לנצ'ר | צילום: גליה חרמון

עם אישור תמ"א 38 בשנת 2005 עבר שוק הנדל"ן ריענון מחדש. מבדיקה שקיימה חברת iCofaceBd ופורסמה בינואר השנה עולה כי, בשוק ההתחדשות פעלו כ-1,400 חברות, רובן קטנות. עם זאת, עולה מהדו"ח, הבעיות מתחילות כאשר מגיעים לשלב בקשת ההיתר, המימון והביצוע. בנקודות אלו עוד לפני משבר הקורונה, חברות רבות נקלעו לקשיים וכ-300 מהחברות בתחום ההתחדשות העירונית, הוגדרו כ'חברות בסיכון גבוה' המתקשות לעמוד בהתחייבויות, מול תשלומי ספקים, גופי מימון, עובדים או רשויות.

זאת ועוד, נמצא כי משבר הקורונה והחלטת הממשלה לגניזת תוכנית תמ"א 38 גרמו לכך שחלק מהליכי התכנון נעצרו, ההוצאות גדלו והתעורר קושי לקבלת אשראי מגופי המימון, בעיקר לחברות קטנות וחסרות ניסיון.

אז אילו בדיקות מקדמיות מקיפות חשוב לבצע כיום בבחירת יזם?

שאלנו את שגיא לנצ'ר, מנכ"ל ובעלים חברת ינוב בניה ופיתוח, בעלת ניסיון בניהול עשרות פרויקטי התחדשות עירונית.



רוטשילד 11 | הדמיה ארט מודלינג

ארבעת שלבי עבודת הפיקוח בפרויקט התחדשות עירונית

כאשר עבודת המפקח על הפרויקט מבוצעת בצורה מיומנת, אתם יכולים להיות בטוחים שהנכס שלכם בידיים טובות. על ארבעת שלבי הפיקוח הנדרשים וגם טיפ לדרך – בכתבה שלפניכם



ליאור זייטלר | צילום: עדי ללום

חברת א.ל. הנדסה, שכבר מסרה עשרות פרויקטים שהסתיימו במסגרת התחדשות עירונית, "המפקח הוא הדמות המקצועית שמייצגת את בעלי הדירות מול היזם, בכל הקשור למפרט הבינוי וכמובן לבניה עצמה. תפקידו לוודא כי הביצוע בשטח תואם את מפרט הבינוי, למנוע תקלות ולהבטיח בניה רציפה".

במסגרת תפקידו של המפקח ישנה חלוקה לארבעה שלבים מרכזיים:

1 השלב הראשון הוא טרם החתימה על ההסכם מול היזם, בו הוא מלווה בהיבט ההנדסי/טכני את הליך המכרז מול יזמים, בודק את המפרט הטכני והפרוגרמה האדריכלית המוצעת ובוחן את ההצעות המתקבלות

2 השלב השני הוא שלב התכנון והרישוי, שבו עורך המפקח בקרה על התוכניות המוגשות לרשות המקומית ומוודא התאמה להתחייבויות היזם כלפי בעלי הדירות.

3 השלב השלישי נוגע לפיקוח אחר שלב הבניה, במהלכו עורך בקרה אחר כל שלבי הביצוע באופן שיעמוד במפרט ובסטנדרטים הגבוהים ביותר ואיתור ליקויים ופגמים בבניה

4 השלב הרביעי הוא שלב לאחר סיום העבודות המוגדר כתקופת בדק.

טיפ חשוב: לבקש "קבלות" מוכחות

המפקח מלווה את הדיירים בשלבים הקריטיים והחשובים ביותר של הפרויקט ולכן חשוב שיהיה מיומן, בעל ניסיון וידע רב בתחום ההתחדשות העירונית, אך לא פחות חשוב שיהיה שירותי ונגיש לבעלי הדירות ששוכרים את שירותיו.

"הניסיון שרכשנו לאחר פיקוח על עשרות פרויקטים של התחדשות עירונית שהגיעו לקו הגמר, מעניק לנו את היכולת לצפות ולמנוע מראש תקלות שעשויות להתרחש במסגרתו", **מסביר זייטלר**, "כשהצוות מקצועי ומנוסה וכולל מהנדסי בניין, אז זה מהווה יתרון מרכזי נוסף, משום שאנו בקיאים בתהליכי התכנון ההנדסי עצמו, באופן שמאפשר לנו להכיר לעומק את התכנון בפרויקט, לפקח עליו בצורה הדוקה ומקצועית יותר ולהבטיח מסירות מוצלחות של דירות התמורה לבעלים הקיימים ועל פי לוחות הזמנים שנקבעו מראש. הידיעה שהנכס היקר ביותר של הדיירים מופקד בידי מפקחים מקצועיים ואמינים מאפשרת להם לישון בראש שקט".

"הניסיון שרכשנו לאחר פיקוח על עשרות פרויקטים של התחדשות עירונית שהגיעו לקו הגמר, מעניק לנו את היכולת לצפות ולמנוע מראש תקלות שעשויות להתרחש במסגרתו"

ההתקשרות מול היזם, דרך הגשת התכניות ועד לסיום הבנייה.

"למפקח תפקיד מרכזי בפרויקטים של נדל"ן בכלל והתחדשות עירונית בפרט", **אומר המהנדס ליאור זייטלר, בעלי**

ההחלטה להתחיל בפרויקט של התחדשות עירונית היא החלטה משמעותית עבור כל בעל דירה, שכן הוא נדרש להפקיד את הנכס המשמעותי ביותר שלו בידיו של יזם. עם זאת חיזוק המבנים הישנים ותוספת ממ"ד במציאות הביטחונית, כפי שרק לאחרונה התמודדנו עימה, ושדרוג הנכס וערכו – הן הסיבות המרכזיות לחשיבותה של ההתחדשות העירונית.

כדי להבטיח שהפרויקט ינוהל בידיים הטובות והמהימנות ביותר, נדרשים גורמי מקצוע מנוסים ומיומנים, שילוו את בעלי הדירות בשלבי הפיקוח. המרכזי שבהם הוא המפקח מטעם בעלי הדירות הקיימות, שאחראי על הפיקוח ההנדסי עוד בשלב



"בהתחדשות עירונית נפתחות 'תיבות פנדורה' שבעלי הדירות לא היו מודעים לקיומן"

כך אומרת **עו"ד ענת בירן**, מי שכיחנה כיו"ר הראשונה של ועדת הערר לתכנון ובנייה תל אביב ומלווה פרויקטים להתחדשות עירונית. בראיון עמה היא מסבירה איך צולחים את המכשולים ונותנת דגשים לבחירת עורך דין



עו"ד ענת בירן | צילום: נדב יהונתן כהן

הבניה, הריסת המבנים הישנים, פינוי בעלי הדירות לדירות שכורות, וקבלת הדירות החדשות, ורישומן על שם הבעלים.

3 אחד הטיפים שאנו נותנים לבעלי הבטחות של "הרים וגבעות" אלא לבחור יזם רציני, שהצעתו ריאלית וניתנת לביצוע. אנו נתקלים לא אחת ביזמים שהבטיחו גדולות ונצורות, וכשהגיע המועד לפרוע את השטח לא יכלו לעמוד מאחורי הבטחותיהם, כך שבעלי הדירות המותשים נאלצו להתפשר על הפחתת התמורות, שבזכותן נבחר היזם מלכתחילה.

4 טיפ נוסף הוא - לא להשתהות. הניסיון מוכיח כי מדיניות התמורות במדינה מחמירה והולכת, באופן שוועדות התכנון הולכות ומקטינות את היקף התמורות לדיירים שהן מוכנות להכיר בהן. 📍

בהצלחה?

"על מנת להצליח במשימה כל כך מורכבת, חיוני כי בעלי הדירות ייעזרו מהרגע הראשון באנשי מקצוע המתמחים בתחום", **מסבירה בירן**, "אנחנו מרכזים את בעלי הדירות, מסייעים להם בהתארגנות ביניהם, מלווים אותם בבחירת היזמים ואנשי המקצוע שסייעו להם במהלך הדרך ומנגישים להם את המידע הרב שעליהם לדעת על מנת לקבל את ההחלטות הנכונות. המדיניות התכנונית והמשפטית ביחס להתחדשות העירונית נמצאת עדיין בהתהוות, משתנה חדשות לבקרים, וחוסר יציבות זה גורם לעתים קרובות למשברי אמון בין בעלי דירות לבין יזמים, ומחייב ליווי צמוד ומקצועי של משרד עורכי דין המומחה בתחום".

מהם הם לדעתך ארבעת אבני הדרך בבחירת עורך הדין?

1 פרויקט התחדשות עירונית נמשך כדבר שבשגרה מעל 10 שנים ולכן, יש חשיבות רבה למערכת היחסים הטובה בין בעלי הדירות לעורך הדין. יש הכרח ביחסי אמון, ויש לדעת כי מדובר בתהליך שיש בו עליות ומורדות, שינויים ותהפוכות וכי הוא מחייב סבלנות, סובלנות ונכונות לפשרות.

2 כמייצגי בעלי דירות אנו מסייעים להם מתחילת הדרך, בהתארגנות נכונה, בחירת נציגות והסמכתה, בחירת יזמים, ניהול המשא והמתן המסחרי והמשפטי, ליווי הליכי הליווי הבנקאי, ליווי ההליך התכנוני, דרך אישור התכנונית, קבלת היתרי

בזירת ההתחדשות העירונית מתמודדות כ-2,000 חברות והן נלחמות על ליבם של בעלי הדירות. ואולם, רק חלק מאותן חברות באמת מסוגלות להתמודד עם פרויקטים מורכבים ומתמשכים כמו פרויקטי התחדשות, ועל בעלי הדירות לבחור אותן בקפידה ולבדוק אותן לעומק לפני החתימה.

לדברי עו"ד ענת בירן, בעלת משרד ענת בירן - עורכי דין, שכיחנה במשך 7 שנים כיו"ר הראשונה של ועדת הערר לתכנון ובנייה במחוז תל אביב ומלווה את הפרויקטים הגדולים ביותר של התחדשות עירונית בארץ, "במסגרת

"חוסר היציבות בתחום גורם לעתים קרובות למשברי אמון בין בעלי דירות לבין יזמים"

תכניות התחדשות עירונית נפתחות לעתים קרובות 'תיבות פנדורה' שבעלי הדירות לא היו מודעים לקיומן. למשל, דירות שרשומות בטאבו אך שנבנו ללא היתר בניה, חריגות בניה, זכויות של בעלי דירות שלא נרשמו מעולם, פערים בין רצונות של בעלי הדירות, זכויות רשומות על שם בעלים שלא ניתן לאתרם, ועוד ועוד".

איך מצליחים לעבור את כל המכשולים

3 כללי ברזל לבחירת יזם בפרויקט התחדשות עירונית

הדרך לפרויקט התחדשות עירונית מצליח לרוב רוויה באתגרים וסיכונים, החל בהתארגנות הדיירים וכלה בתהליך בחירת היזם והביצוע. **עו"ד ירון שלומוביץ** עם 3 כללי ברזל בבחירת יזם: "אל תסכנו את הרכוש היקר לכם מכל"

מוצלח ולהימנע מסיכונים בבחירת יזם?

לדברי עו"ד שלומוביץ, קיימות שלוש נקודות מרכזיות שבעלי דירות חייבים לבדוק לפני שהם יוצאים לדרך משותפת עם היזם הנבחר:

1 "ראשית, יש לבדוק כי ליזם עמו מתקשרים יש חוסן פיננסי. לפני שחותמים עם יזם על חוזה או כל מסמך מחייב, עליכם להיות בטוחים כליזם יש את היכולת הכספית לבצע את הפרויקט. אולי זה נשמע מובן מאליו, אבל בניינים רבים במדינת ישראל שנכשלו או שהסתכנו, לא טרחו לבצע את הבדיקה הפשוטה הזו."

2 "יש לבדוק האם ליזם יש ניסיון בבנייה. בעניין זה צריך קבלות מוכחות, כמו שלא הייתם הולכים לרופא אורתופד לטיפול לב, כך לא הייתם מסכנים את הרכוש יקר לכם מכל בידי יזם שמעולם לא בנה בניין."

3 "הנקודה החשובה ביותר היא 'הבטחה לצד ביטחון'. נקודה זו תחולק לשתיים - עוד לפני שמתקשרים עם יזם, על בעלי הדירות לוודא שהיזם יכול לעמוד בהבטחות שלו ושהוא לא מבטיח הבטחות ללא כיסוי רק בשביל להיכנס ל'חופת' ההתחדשות העירונית עם הדיירים. בהמשך יש לוודא שלצד הבטחות היזם, אתם מקבלים בטוחות מתאימות ושהנכס שלכם לא נמצא בסיכון בשום שלב שהוא בדרך."

"דרך המלך היא לבחור יזם בעל חוסן פיננסי, עם ניסיון בבנייה, שנותן הבטחות גדולות לצד בטחון גדול ולצד בטוחות ראויים. מניסיוננו בשביל לצעוד בדרך הנכונה והבטחה לכם, אתם חייבים שיצעדו לצדכם יועצים זמינים מיומנים ונאמנים", **מסכם שלומוביץ**.

← "לפני כשבוע נתקלתי בדייר ותיק בפרויקט התחדשות עירונית בכפר סבא, הוא נולד עוד טרם קום המדינה", **מספר עו"ד ירון שלומוביץ**. "כשתחום ההתחדשות העירונית מבחינתו לא היה אפילו חלום רחוק אלא שגם כיום בשנת 2021 ואחרי שנים של ניסיונות לייצר וודאות בתחום, עדיין מדובר בחלום, ואנחנו מחכים ליום שבו נוכל לבנות מחדש את אותם בניינים של דור המייסדים ולמגן עוד עשרות אלפי דירות מטות ליפול".

"יש לוודא שלצד הבטחות היזם, אתם מקבלים בטוחות מתאימות ושהנכס שלכם לא נמצא בסיכון"

עו"ד ירון שלומוביץ, ממשרד שלומוביץ, סורקין ושות', חברת עורכי דין המתמחה ב-15 השנים האחרונות בתחום ההתחדשות העירונית ועסקאות המקרקעין, נתקל מידי יום באתגרים של דיירים מיואשים, שמנסים לקדם התחדשות עירונית ומוצאים את עצמם מול קשיים, בירוקרטיה, התנגדויות ומנגנונים מורכבים. "הדרך לפרויקט רווית מכשולים, הם צריכים למצוא חן אחד בעיני השני, להגיע להסכמות, לאחר מכן הם צריכים לקבל את אישור רשויות התכנון ולבסוף להתקדם לבניית הפרויקט", **הוא מסביר**, "למרות זאת הצלחנו להוציא לפועל פרויקטים רבים של התחדשות עירונית, תוך ליווי וסיוע לדיירים. תפקיד עורך הדין הוא קריטי בשמירה על זכויותיהם ומתן מענה לאתגרים הרבים".

ניצד ניתן להוציא לפועל פרויקט



עו"ד ירון שלומוביץ | צילום: ליאור טייטלר



חייבים בפגישה הראשונה להסדיר את הקשר שבין הצדדים, לקבוע ולהסכים על שכר הטרחה, היקף התפקיד של עו"ד בכיר או זוטא.

להסדיר את הקשר שבין הצדדים, לקבוע ולהסכים על שכר הטרחה, היקף התפקיד של עו"ד, האחריות והעבודה. לא פחות חשוב, הוא לוודא מי במשרד מנהל באופן אישי את הפרויקט, האם עו"ד בכיר או זוטא.

ישנם משרדים של עורכי דין שמייצגים גם דיירים וגם יזמים, חשוב לקבל את הרשימה של אותם יזמים המיוצגים במשרד עו"ד הנבחר כדי להימנע מניגוד אינטרסים מובהק. ישנם פרויקטים, שלא יצאו לפועל, כאשר התגלה בדיעבד שאותו עו"ד שאמור היה לייצג את הדיירים, היה בניגוד אינטרסים כי הוא ייצג גם את היזם במכירת הדירות או שהוא ייצג או מייצג אותו בעסקה אחרת או מקבילה. בנוסף, יש לוודא בהסכם ההתקשרות עם עורך הדין שעו"ד מטעמם יפעל ויבצע כל דבר שיידרש, למקרה שהיזם יפר את ההסכם, כולל ערבות להוצאות משפטיות עבור הדיירים.

לעו"ד המייצג דיירים חשוב לדעת כמה יכולים הדיירים לקבל ולכן רצוי כבר בתחילת הדרך לבדוק אם עורך הדין עובד עם אדריכל מנוסה שיוכל לבחון מה מדיניות העירייה לגבי אותו בניין או בניינים, ורק לאחר מכן לבצע מכרז יזמים על בסיס הנתונים שהתקבלו.

מניסיוני אני יודעת שתפקיד עו"ד כולל הרבה דברים. פגשתי בעלי דירות שבצעם רוצים שמישהו בעל יידע וניסיון ייקח אחריות על הדבר הגדול הזה: יארגן, ינהל, ישיג את העסקה הכי טובה ויפתור בעיות פנימיות בין הדיירים. אלה ציפיות שלא פשוט להגשים. לכן, חשוב תמיד להגדיר ולהבהיר מה התפקיד של משרד עו"ד וגם, מה לא התפקיד שלהם. 📍

הכותבת **עורכת הדין רות סיני,** מתמחה בייצוג דיירים, מגשרת מוסמכת ומחברת הספר "המדריך לתמ"א 38-פינוי בינוי" שנמכר באתר נט בוק, סטימצקי וצומת ספרים.



עו"ד רות סיני | צילום: גיא הכט

פרויקטים קמים ונופלים על בחירת עורך הדין שלכם

מהו תפקיד עורך הדין והאם תיאמתם מולו ציפיות, אלו כשלים בהתקשרות עמו עלולים להביא לכישלון הפרויקט ומתי ייתכן שקיים ניגוד עניינים בין עורך הדין לדיירים? **עו"ד רות סיני** מציגה דגשים חשובים בבחירת עורך דין

המאפיינים והסיבות לפרויקטים שכשלו, ולא צלחו את כל המכשולים בדרך:

- ← לא כל הדיירים היו שותפים לתהליך בחירת עו"ד שמייצג אותם.
- ← קיים חוסר אמון בין דיירי הבניין.
- ← חלקם הגדול של הדיירים לא פגש את עורך הדין לאורך כל התהליך.
- ← עורכי הדין לא הצליחו להשיג את הרוב הדרוש והאמון של הבעלים בתהליך.

חוסר אמון אינו בהכרח שעו"ד לא פעל כשורה. לעיתים רבות, הדבר נובע מחוסר תיאום ציפיות והגדרות לא ברורות בנושאים שונים בין בעלי הדירות לעורך הדין. לכן, חייבים בפגישה הראשונה

הצלחת פרויקט נשענת, בין היתר, על הניסיון, המקצועיות, האסרטיביות, הנחישות והאמונה של עו"ד בהצלחת הפרויקט. עו"ד מטעם דיירים, אמור ללוות את הדיירים מתחילת הפרויקט ועד לקבלת הדירות החדשות ורישומן על שם הדיירים. בין היתר, הוא מחזיק עבורם בנאמנות את הערבויות ופותר בעיות בין הדיירים ובינם לבין היזם. לכן, משך הליווי בפועל של עורך דין דיירים לבניין אחד הוא לפחות 8-10 שנים.

עו"ד המייצג דיירים, צריך להיות קשוב ורגיש לבעיותיהם אשר לעיתים אינם נובעות מעצם הפרויקט, אלא מאופי יוחסיהם אחד כלפי השני. לכן, שבוחנים לפנות למשרד עו"ד חשוב להבין האם יש לו את היכולות לנהל פרויקט מורכב שכזה.



MAGDILIM

האתר הישראלי להתחדשות עירונית

כל המידע, החדשות **והעדכונים מזירת** **ההתחדשות העירונית** **בישראל**

אתר החדשות הארצי לנדל"ן והתחדשות עירונית

www.magdilim.co.il

