

כיצד ניתן לבחון הצעות מיזמים והאם ניתן לשפר אותן?

לפיהם ניתן יהיה לממש את זכויות תמ"א 38 (הריסה ובניה או חיזוק), וכן תגדיר מגרשים שמיועדים לפינוי בינוי.

בדיקה חשובה נוספת שאני עושה מול אדריכל, היא בדיקה של הגדלים של הדירות הקיימות לפי ההיתר הקיים ולא לפי נסח הטאבו. זאת, לאור הסיבה שניסחי הטאבו לא כוללים את שטחי המרפסות שבזמנו סופחו לדירות. משני הנתונים הללו אני יודעת בדיוק כמה ניתן להוסיף לכל דירה. זאת הבחינה הנכונה והאמיתית.

כמו כן, אני בוחנת את נסח הטאבו של אותו בניין. הבדיקה חייבת להיות יסודית ועו"ד מטעם הדיירים צריך להבין מהו מצבו של הבניין: האם יש בו עברות בנייה, האם נסגרו מרפסות, האם קיימים שעבודים, האם הגג שייך לאחד או יותר מבעלי הדירות האם קיימת הפקעה של השטח שהעירייה הפקיעה מזמן וכדומה. כאשר מגיע יום להגיש הצעה לאחר שבדקתי ובחנתי אותה ואני רואה שההצעה ראויה נכונה ואמיתית, אני בודקת את החברה לפי דו"חות של דן אנד ברדסטריט - שם אני מקבלת את כל הנתונים האמיתיים על החברה, דרגת סיכון, האם חזרו לה שיקים, האם הגישו נגדה תביעות, מה המצב הכלכלי וכמה פרויקטים בפועל היא בונה.

במצב המשק היום זוהי בדיקה קריטית. לא מעט יומים היום מתקשים למכור והאשראי שלהם מוגבל לכן בדיקת איתנות פיננסית לאותו יום, היא קריטית.

יומים המציעים להוביל את בעלי הדירות, כאשר אותם בעלים אינם עדיין מיוצגים, עלולים לנצל את כוחן על בעלי הדירות ולהשאיר קצוות פתוחים בהסכם, המאפשרים להם לספח אליהן אחוזים רבים מהתמורה שיכולה הייתה להגיע לבעלי הדירות.

עו"ד מטעם הדיירים ואנשי המקצוע שעובדים איתו, צריכים להיות בקיאים בחוקים ובתוכניות העירייה, שכן מבלי "ברכת העירייה לפרויקט" ולא ניתן יהיה לקבל היתר בניה והפרויקט ידחה.

בתום אותה בדיקה בעלי הדירות יידעו בדיוק מהם זכויותיהם ומהן האפשרויות אותן ניתן לדרוש מהיזמים במסגרת הפרויקט. כך שיוכלו להציע הצעה מושכת ומעשית לבעלי הדירות.

ההבדלים בתמורות של בעלי הדירות יכולים להיות בשווי מאות אלפי שקלים. הבנת הדיירים של זכויותיהם כמו גם הבנה של תחום המיסוי הוא הסטנדרט אותו עליכם לחפש. הסיוע של הצוות מקצועי, יכול להיות מתורגם לתמורות בשווי רב צוות מקצועי מנוסה ומיומן יגדיל את סיכויכם לקבל את התמורה הגבוהה ואת ההצעה הטובה ביותר. הוא גם בשבע עיניים על איזה חווה מתבקשים הדיירים לחתום.

כאשר נעזרים בעו"ד אובייקטיבי המייצג את הדיירים, שיש ברשותו את הידע והניסיון להעריך את ההצעות לדיירים - אפשר לדעת שמקבלים את ההצעה שהיא באמת הכי טובה בתנאים הקיימים.



"יזמים המציעים להוביל את בעלי הדירות, כאשר אותם בעלים אינם עדיין מיוצגים, עלולים לנצל את כוחן על בעלי הדירות ולהשאיר קצוות פתוחים בהסכם, המאפשרים להם לספח אליהן אחוזים רבים מהתמורה שיכולה הייתה להגיע לבעלי הדירות"

אין מחלוקת שהעיר גבעתיים הינה פנינת נדל"ן שקורצת ליזמים רבים, בשל ערך הדירות בגבעתיים ומיקומה המצוין. הבעיה בגבעתיים, היא התנאים שמתנה העירייה לצורך יישום הפרויקטים במסגרת התחדשות עירונית הכוללת תמ"א 38 ופינוי בינוי.

כדי להימנע מהפסדים כספיים או מבזבוז של זמן, חשוב לדעת כיצד לבחור יזם אמין שיציע את ההצעה המסחרית הטובה והמשתלמת ביותר, ויבצע את הפרויקט באופן בטוח כולל בניה איכותית. רוצים לדעת מה לשאול אותו? השאלות לפניכם.

בשוק ההתחדשות העירונית קיימים עשרות קבלנים ויזמים, המעוניינים לבנות בבניינים ישנים בתמורה לזכויות על הדירות החדשות שייבנו במסגרת התחדשות עירונית. על מנת להפוך לפרויקט מצליח, חשוב לדעת כיצד לבחור יזם ראוי ואמין שיציע את ההצעה המסחרית הטובה ביותר.

מה צריך לדעת כאשר בודקים הצעות מיזמים?
ברוב המקרים היזמים שולחים הצעות כלליות שאינן מדויקות לאופי וניתוח הזכויות של הבניין הרלוונטי. כך לדוגמא, בבניין שהתבקשתי לייצג, קיבלתי הצעה מיזם שהבטיח לדיירים לקבל 25% תוספת לדירתם. כמובן שלא ברור מהו אותו אחוז ומה הוא מסמן או מסמל. האם זאת תוספת ברוטו או נטו? מאיזה גודל בדיוק מנסח הטאבו? או מהמדידה של הדירה? הרבה נעלמים.

מי שאינו מצטייד בעורך דין מומחה שייצג אותו, עלול לטעות ולהסיק מסקנות שבסופו של יום לא יהיו אמיתיות. כך קרה לאביבה בפרויקט פינוי בינוי בבת ים. בהסכם הבטיח לה היזם דירה לא פחות מ-120 מ"ר אולם בסוגריים רשם שהשטח הוא ברוטו. בפועל, כשקיבלה את התוכנית של הדירה שלה לאחר שהתקבל ההיתר - היא גילתה ששטח הדירה שלה נטו הוא למעשה רק 91 מ"ר כאשר היום לפי מדידה יש לה 88 מ"ר. כלומר, כל מה שהיזם הוסיף לה ולדיירים היו 4 מ"ר בלבד כאשר הוא עצמו קיבל 120 דירות!

על מנת לא ליפול ולא להאמין לכל דבר שהיזמים מבקשים להעביר במסגרת ההצעה, יש לבחון את ההצעה מול עו"ד מומחה שידע להיעזר באנשי מקצוע נוספים כמו אדריכל.

כאשר אני בודקת את ההצעה אני מבקשת לדעת מה ניתוח הזכויות של המגרש, כלומר כמה מטרים אוכל לבנות בסך הכל אם המבנה הקיים נהרס ו/או כמה דירות ניתן לבנות.

בנוסף, צריכה להיעשות בדיקה אדריכלית מקיפה של תוכניות בניין העיר, ולמידה של האפשרויות העומדות בפני הדיירים - במיוחד לאור העובדה שלאחרונה מתגבשת תוכנית תכנונית בגבעתיים. תוכנית מיוחדת שתגדיר ותסמן בעיר את האיזורים

עו"ד רוית סיני, בעלת משרד עורכי דין המתמחה בעסקאות תמ"א 38 ופינוי בינוי מהמובילים בתחום התחדשות עירונית בדירוג s'Dun 100

כל האמור לעיל אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי פרטני ומלא ו/או ייעוץ עסקי פרטני ומלא