

בניה יזומה

בעלי דירות שרוצים לקחת על עצמם את הייזום במסגרת תמ"א 38 – איך עושים את זה וכמה זה עולה?



פפ

לאחר שבעלי הדירות וודאו שיש להם את ההון הראשוני להתחלת הפרוייקט – עו"ד מנהל הפרוייקט ידאג להכין הסכמים הדיירים

נוספות; בדיקת היתכנות לחניות תת-קרקעיות (או מכפילי חניה וחניון אוטומטי); בדיקת היתכנות לחיזוק הבניין או להריסתו והדמיה בגימור ברמת תמונה. (מבוצע ע"י אדריכל) תמחור לביצוע הפרוייקט והערכת עלויות לביצוע בדיקות ותכנון לאופציה הנבחרת. (מבוצע ע"י מנהל פרוייקט). ניתוח הזכויות הקנייניות והנושאים המשפטיים (מבוצע ע"י עו"ד).

בחניה וניתוח ערכי השווי והרווחיות של הפרוייקט (מבוצע ע"י שמאי מקרקעין). **השלב הבא** יהיה לבדוק האם ניתן לגייס את הסכום הראשוני שנדרש להתחיל את ביצוע הפרוייקט.

בשלב של הגשת ההיתר וההסכמים מול כל הדיירים יכול התשלום להגיע לסביבות 400 אלף שקל. עלות פרויקט ממוצעת יכולה לנוע בין 7 - 4 מיליון ש"ח ומעלה במסגרת חיזוק (הדבר משתנה בין פרויקט לפרוייקט תלוי בגודל הבניין, במספר הדירות החדשות שייבנו, בדרישות בעלי הדירות, ובמספר החניות שיידרשו) העלות כוללת אדריכל, עו"ד, מנהל פרויקט, יועצים (שמאי מקרקעין, יועץ חניה, יועץ ביטוח וכד') מפקח, קבלני ביצוע, אגרות, עלות מימון, חומרים, מיסוי (מע"מ) חניה, מעליות וכן כל עליות הפרוייקט.

את רוב הכסף הנדרש לביצוע הפרוייקט ניתן יהיה לגייס מהבנק באמצעות משכנתא. לאחר שבעלי הדירות וודאו שיש להם את ההון הראשוני להתחלת הפרוייקט – עו"ד מנהל הפרוייקט ידאג להכין הסכמים מתאימים בין הדיירים, לוודא שכל בעלי הדירות מסכימים לביצוע תמ"א 38, להבין מה כל דייר מקבל בתמורה ולערוך בהתאם הסכם שיפרט את ההסכמות ואת ההתחייבויות.

יתרון נוסף – עו"ד מנוסה בתחום שכאמור ביצע פרויקט מסוג זה יידע לתת גם פתרון לעניין האחריות שאמור להיות לבעלי הדירות הקיימים כלפי בעלי הדירות החדשות, כך שלמעשה הדיירים יקבלו את הרווח של היזום ללא כל אחריות מצידם לרוכשים החדשים.

חשוב להבין שהדיירים לא עובדים במסגרת היזמות הפרטית אלא רק מעורבים בתהליך מול הצוות המקצועי שנבחר לצורך הוצאת הפרוייקט לפועל מטעמם.

בסוף היום, הכל תלוי בבדיקות הראשוניות לרבות דו"ח האפס של שמאי המקרקעין (דו"ח המציג הוצאות מול רווחים).

תמ"א 38 מקנה זכויות בניה לבעלי הדירות בבניין הדורש חיזוק מפני רעידות אדמה. בגין ביצוע החיזוק ושיפוץ הבניין מבפנים ומבחוץ, יתקבלו זכויות לבנות דירות חדשות.

ברוב המקרים, בעלי דירות מחליטים להעביר ליזם חיצוני את זכויותיהם הקנייניות תמורת ביצוע חיזוק הבניין ובניית התוספות (מעלית, חניה, ממ"ד+מרפסת שמש וכו') והיום מקבל לעצמו את הדירות החדשות.

אולם, ישנם גם מקרים בהם בעלי הדירות בעצמם, מעוניינים להיות היזמים ולקבל לעצמם את הדירות החדשות. במקרה כזה, בעלי הדירות שוכרים את שירותיו של עו"ד מומחה בתחום אשר יבצע עבורם את ניהול הפרוייקט. אפשרות זו, מקנה לבעלי הדירות להתחלק ברווחים של הדירות החדשות שנוצרו, אשר שוויון יכול להניב מיליוני שקלים לאחר החזר הוצאות השיפוץ.

באילו מקרים ניתן לממש אפשרות זו?

גדי הוא הבעלים של הדירה העליונה בבית משותף באחד האזורים היקרים בתל אביב. לו ולשכן הסמוך מוצמדות הזכויות של הגג. הם ניסו לעניין יזמים אולם לא הייתה כל כדאיות כלכלית.

בבניין של גדי ניתן להוסיף במסגרת תמ"א 38 רק עוד שתי דירות על הגג. גדי החליט לבצע את הפרוייקט עם עו"ד שמתמחה בתחום שעובר עם כל אנשי המקצוע הרלוונטים והשירותים הנלווים. בהתבסס על דו"ח שמאי, הבינו גדי והשכן שאם יבנו במסגרת יזמות פרטית, הם יוכלו לממן את כל הוצאות הפרוייקט, לקבל את דירת הפנטהאוז החדש בבניין, הדיירים עם הדירות הרגילות יקבלו תוספות גדולות ומשמעותיות יותר מכל הצעה של יזם שהוגשה להם ועדיין תישאר להם דירה למכירה שהרווח ממנה יחולק בין כולם באופן יחסי לגודל הדירה של כל דייר ודייר.

בדרך כלל פרויקטים מסוג זה באים לידי ביטוי במקרים בהם מספר מצומצם של בעלי דירות בבית משותף, ושוררת בין בעלי הדירות מערכת יחסים טובה, שתאפשר להם להתקדם עם הפרוייקט ללא התנגדויות ו/או קשיים. או במקרים בהם בעלי דירות אשר זכויותיהם הוצמדו לגג או למרתף מחליטים להיות היזמים.

מה הם השלבים בתהליך זה?

צעד ראשון הוא לקבל דו"ח ראשוני על היתכנות בצוע הפרוייקט. דו"ח זה רצוי שיכלול – תכנית אדריכלית רעיונית הכוללת בדיקת זכויות בניה ומצב תכנוני במסגרת תמ"א 38; בדיקת היתכנות להוספת ממדי"ם לדירות וכן אם ניתן תוספת של חדר נוסף, מעליות וקומות