

אתם שואלים, המומחית עו"ד רות סיני עונה

נוספת או עמלה במסגרת ההסכם ויש ליווי בנקאי - ההסכם מול הקונה אמור לקבל אישור מהבנק המלווה, כי אז הבנק המלווה אמור להוציא את הערבויות על שמכם ולא על שם המוכר.

במקרים שאתם מתעניינים לרכוש דירה מבעל דירה בפרויקט במסגרת חיזוק: כאן יש להבחין, אם חתמו על ההסכם לפחות 66% מכלל הדיירים בבניין, כי רק אז הוא נכנס לתוקף. גם כאן, חשוב לקרוא את הסכם התמ"א ולבדוק אם היזם מחויב לקחת בנק מלווה ומגובה בערבויות הון בנקאיות או שהוא מבצע את הפרויקט באמצעות הון עצמי.

במקרה שאין ליווי בנקאי, הסיכון הוא גבוה ויש לנקוט משנה זהירות לגבי גובה ערבות הביצוע שקובע ההסכם. ערבות ביצוע היא למעשה הבטחון של הדיירים שעל היזם להפקיד בידי בא כוח הדיירים, במקרים שהיזם יפר את ההתחייבויות שלו במסגרת ההסכם. ערבות הביצוע אמורה להיות כ- 10% מגובה עלות הפרויקט.

ככלל, במסגרת פרויקט של חיזוק — אין ליזם זכות לרשום הערות אזהרה על דירות הבעלים וגם לא לבנק המלווה (במקרה שהיזם לקח ליווי בנקאי), אלא הוא רשם הערת אזהרה לטובתו רק על היחידה הרישומית. (שיכולה להיות מחסן או מקלט שהוא של כלל הבעלים בבית המשותף)

הכי חשוב לבדוק בהסכם שנחתם מול היזם, את המועד שבו היזם יוכל לרשום הערות אזהרה לקונים החדשים, שלהם הוא מוכר את הדירות החדשות ואת מערכת היחסים בהסכם בין הקונים החדשים לדיירים. כלומר, לוודא שהקונים החדשים לא יוכלו בשום שלב לתבוע את הדיירים בגין נזקים או מחזלים של היזם. מומלץ לוודא כאמור את המפרט הטכני שכולל את שיפוץ הבניין והאם הוא כולל גם מפרט בתוך הדירות עצמם. חשוב לוודא האם יש לדיירים מפקח בניה במסגרת ההסכם והאם הוא חייב לוודא שאין ליקויים בסוף הבניה.

בפסק הדין בן מנחם ואח נ. ספיר פרויקטים מגורי יוקרה בע"מ, היזם נקלע לקשיים לאחר שקיבל לידי את כל הכסף ולא הצליח לסיים את העבודות בפרויקט, היזם רשם לטובת הקונים החדשים הערות אזהרה ובכך לא אפשר ליזם אחר לקבל את הפרויקט ולהשלים את העבודות וכך נותרו הדיירים באתר בניה ללא שום התקדמות. בית המשפט המחוזי פסק בצעד חריג ומרחיק לכת, לטובת הדיירים שנותרו באתר הבניה וביטל לקונים החדשים את הערות אזהרה למרות ששלמו כמעט את מלוא כספם ליזם וזאת במטרה להכניס קבלן חדש לסיום העבודות.

פירוט נוסף בהקשר לתחום ההתחדשות העירונית ניתן למצוא בספרי "המדריך לתמ"א 38 פינוי בינוי - איך לשמור על הנכס שלך ולהשביח אותו" המיועד והכתוב לכל קורא המתעניין בתחום.



נ

העסקה תיכנס

לתוקף רק אם חתמו

100% מכלל הדיירים

בבניין או במתחם

והתקבל היתר בניה

סופי והיזם קיבל

ליווי

לאור העובדה שישנם היום בניינים חדשים במסגרת תמ"א חיזוק או הריסה ובניה, ישנם לא מעט מתעניינים לרכוש את אותם דירות חדשות. מה כדאי ומה חשוב לדעת לפני, בפרויקטים מסוג זה? על אלו מסמכים נדרשים לחתום לפני שמבצעים רכישה כזאת.

ראשית חשוב להבין שניתן לרכוש מבעל דירה או מיזם.

במקרה שאתם מתעניינים ברכישת דירה מבעל דירה שבבניין שלו מתבצעת תמ"א הריסה ובניה ראשית, חשוב לדעת אם בעל הדירה חתם על הסכם מול יזם, ואם כן איזה אחוז מכלל הדיירים חתמו ליזם, כי הרי ההסכם נכנס לתוקף רק אם חתמו 80% מכלל הבעלים.

עוד חשוב לקונה לדעת, כי העסקה תיכנס לתוקף רק אם חתמו 100% מכלל הדיירים בבניין או במתחם והתקבל היתר בניה סופי והיזם קיבל ליווי - כל שלושת התנאים יחד.

כמובן שמחיר הדירה אמור להיות בהתאם לסטטוס השלבים הללו.

לאחר שהבנתם את המצב מבחינת היתכנות הפרויקט, חשוב מאוד לקבל את הסכם המשפטי בין הדיירים ליזם כפי שנחתם, כי הקונה אמור להיכנס בנעלי המוכר במסגרת אותו הסכם.

חשוב גם לבחון את המפרט הטכני שקיבלו הדיירים במסגרת ההסכם, כי אין ולא תהיה אפשרות לערוך שינויים בדירות החדשות ללא עלות. יש לבדוק בהסכם האם יש לדיירים יש מפקח בניה מטעמם במסגרת ההסכם ומה הם תפקידיו.

חשוב לזכור שהואיל וההסכם כבר נחתם לא ניתן יהיה להתווכח או לשנות את התמורה העתידית או כל סעיף אחר בהסכם, ולכן לפני שאתם מתחייבים לבעל הדירה על העסקה או על המחיר, חשוב לקרוא ולהבין את ההסכם המקורי החתום לבדוק כמה חתמו, מי היזם ומי הקבלן המבצע, מהן הערבויות המוצעות בהסכם ולבדוק שאין לדיירים הקיימים אחריות כלפי הקונים החדשים.

סעיף חשוב הוא נושא המיסוי, יש לברר שאתם כקונים לא אמורים לשלם מס שבח, לכאורה אותו בעל דירה קיבל את הפטור ולכן מומלץ להתייעץ עם עורך הדין מומחה בעניין זה. יש לבדוק אם נדרש לשלם היטל השבחה, כי לרוב העיריות דורשות היטל השבחה על דירות ישנות שמגיעות להן זכויות במסגרת התמ"א - אומנם תשלום זה אמור לחול על המוכר או על היזם, אולם יש להבטיח שאתם לא תדרשו לשלם זאת בנוסף.

עוד סעיף חשוב הוא התייחסות למשכנתא, בכפוף לכך שאתם מתכננים לרכוש את הדירה באמצעות בנק ממשכן. ברוב ההסכמים ישנם סעיפים שמתייחסים לנושא זה ויש לבדוק שאין לכם חבות