

משבר הקורונה העולמי והשפעתו על פרויקטים מסוג התחדשות עירונית

של ההתחדשות העירונית, ספר שמרכז את כל המידע שנדרש עבור דיירי לרבות להבין ולדעת על כל הסכנות שעומדות בפניהם אם הם לא מבצעים את התהליך נכון.

החיים בשטח ועבודתי כעו"ד בתחום הגירושין וכמגשרת במשך כעשר שנים הביאו אותי לרצות לשתף את הידע שצברתי עם כולם.

לדוגמא, לאחרונה הגיעו אלי דיירים, שחתמו עם עו"ד שייצג אותם, וחתמו מול יום שהבטיח להם 12 מ"ר תוספת לדירה. היזם לא טרח להגיש את הבקשה להיתר ולאחר שכולם חתמו, הודיע להם שלא ניתן לקבל את זה – למעשה קבע שהם לא יכולים לקבל תוספת אפילו של מטר אחד. הדיירים כמובן ביקשו לבטל את ההסכם עם אותו יזם ופנו לעו"ד המייצג, אולם זה טען שלא יוכל לבטל את ההסכם כי לא קיבל את כל תשלום שכה"ט מהיזם. כעת אותם דיירים אמורים לשלם מכיסם עבור ייצוג משפטי לביטול ההסכם מול היום שמאיים עליהם שיתבע אותם אם יחליטו לבטל עימו. בספר יש כמובן התייחסות איך להימנע מסיטואציה כזו.

מה המסר שהכי חשוב לך להעביר בספר שלך? אל תמהרו להתקדם לפני שיש לכם עו"ד מנוסה שיוודע להסביר לכם למה אתם נכנסים ומהם ההשלכות לעסקה. זוהי עסקה לא פשוטה שבה הדייר במסגרת הריסה ובניה ופינוי בינוי - מסכים שיהרסו לו את הבית ומפנה את ביתו.

לאן לדעתך מתקדם נושא ההתחדשות העירונית? המדיניות של ראשי הערים היום היא שתוכנית התמ"א תהיה נקודתית לבניין אחד או שניים תפחת.

כבר היום ערים מרכזיות קבעו מדיניות תכנונית של מתחמים ולא מאשרים באיזורים רבים לבצע הריסה של בניין אחד בלבד, אלא במקרים נדירים שבהן לא ניתן לצרף בניינים סמוכים.

העובדה הזו, למעשה מגבירה את הקושי בהשגת הסכמות מצד בעלי הזכויות ומעכבת את התקדמות קצב ההתחדשות העירונית. לאחרונה הביע היועץ המשפטי לממשלה את עמדתו נגד מדיניות זו במסגרת עתירה של התאודות הקבלנים נגד עיריית רמת גן שמבקש לבטל את התמ"א וטוען כי מסמך המדיניות שאישרה עיריית ר"ג אינו סביר ואינו מידתי. מקווה שעמדה זו שבה אני תומכת תגדיל את הסיכוי להציל את התמ"א מחדלון.

בנוסף, אני מניחה שאם תהיה נוסחה קבועה לתמורות שמקבלים הדיירים, כמו שנקבע בר"ג וגבעתיים - התמורה היא קבועה 12 מ"ר לכל דייר (לא משנה איזו דירה יש לו) ולא ניתן יהיה לצפות ליותר - יהיה יותר קל להגיע להסכמות. רוב העיכובים קורים עקב ניהול המו"מ מול היזם על יותר."



כ

עצתי היא לא לעצור, לקדם ולהתקדם כמה שניתן - על מנת לנצל את המצב ואת הזמן הדחוק שנותר עד שנת 2022 שבו נקבע כי תסתיים תקופת תמ"א 38

האם יש שינוי מאז 2005 שחוקק חוק החיזוק של התמ"א 38 להיום?

כבר לפני חמש שנים, התחדשות עירונית הפכה להיות יותר נגישה וישימה, בעלי דירות ויזמים הבינו את הפוטנציאל והיום במדינת ישראל יש לפחות 2 מיליון בניינים שדרושים ביצוע חיזוק/ הריסה ובניה/ פינוי בינוי.

בשנים האחרונות, יזמים הפכו להיות יותר בררנים, וחיפשו להתקשר בעסקאות שהמיקום שלהם יקרתי וישנה הסכמה של 100% מקרב הבעלים.

פרויקטים באיזורים מרוחקים ו/או שלא היתה בהם הסכמה של מעל 80% מהבעלים, לא עניינו יזמים ונותרו ללא יזם.

לפני כשנה, הוטלה גזירה לתמ"א 38 - וכך הוחלט שזמנה עומד להסתיים בשנת 2022. החלטה זו, גרמה לחלק מהתושבים בעלי דירות בניינים שמיועדים להתחדשות עירונית, להבין כי זמנם יקר ויש להתקדם לקידום עסקה מול יזם מתאים.

איך לדעתך ישפיע המשבר על עולם הנדלן וההתחדשות העירונית?

כמובן שהסגר מקשה על העבודה התקינה ומעכב עבודות בניה, מה שיגרור דחיות ועיכוב מסירה של הדירות החדשות מצד רוכשים/ בעלי דירות.

בנוסף, מחירי הגלם יעלו ככל הנראה - מה שיגרור עליה במחירי הדירות.

נכון לכתבת שורות אלו, יזמים שקיבלו היתר ואמורים למכור דירות ראשונות במסגרת פריסייל (מכירה מוקדמת) דוחים הכל, כי כל המכירות בוטלו. אנשים חוששים לקנות ולהתחייב להחזר תשלומי משכנתא, גם הבנקים הכריזו כי הריביות במשכנתאות יעלו.

לכאורה אמור להיות קיפאון - אבל בעלי דירות שרוצים להרוויח ולצאת נשכרים, חייבים דווקא עתה להתקדם להסכם מול יזם ולא להמתין. לבעלי הדירות אין שום סיכון או הוצאה כספית בהתקשרות מול יזם. היזם בעסקאות של התחדשות עירונית משלם את כל הוצאות הפרויקט עבורם.

לכן עצתי היא לא לעצור, לקדם ולהתקדם כמה שניתן - על מנת לנצל את המצב ואת הזמן הדחוק שנותר עד שנת 2022 שבו נקבע כי תסתיים תקופת תמ"א 38.

מה הביא אותך לכתוב ספר בנושא? מטרת הספר היא לפשט את הקשיים הטמונים בתהליך ההתחדשות העירונית, כיצד לעשות הכל כדי להימנע מהכשלים וכיצד להתגבר עליהם כשהם בכל זאת צצים.

כך לדוגמא - במקרה שדייר קיבל מהיזם טופס לחתימה והוא חותם, ברוב המקרים אותו דייר חושב כי לאחר אותה חתימה לא ניתן לחזור לאחור אלא אם בהליכים משפטיים שעלולים לעלות לו הון עתק.

כמה הספר שונה מספרים אחרים? זהו הספר הראשון מסוגו אשר דן באופן מקיף בהיבטים השונים