

מהם הסעיפים החשובים בהסכם עם היזם?

בתקופה של ריביות גבוהות, פילוג ויוקר מחיה שעולה מידי יום, מצבם הכלכלי של היזמים, מעורר את חששם של דיירים שאמורים לחתום על הסכם מולם

לרבות בהוצאות המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים אשר ידרשו לצורך תכנון הפרויקט ובנייתו ובכלל זה אגרות בניה, היטלי פיתוח והיטל השבחה.

בנוסף, ישא על חשבוננו הבלעדי אדריכלים ומנהגים שונים, יועצי מס או תשתיות וחניות ו/או בעלי מקצוע שונים ו/או קבלני ביצוע וקבלני משנה שיועסקו על ידו הם ועובדיהם השונים לצורך ביצוע הפרויקט. וכן הוא ישא בכל עלויות התכנון השונות, הביטוח, הבניה, הפיתוח, אגרות והיטלים למיניהם שידרשו ו/או יתחייב תשלומם לרשויות וגורמים שונים, בין עירוניים ובין ממשלתיים ואחרים, לרבות לעירייה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה, אדריכלים, בעלי מקצוע, קבלני משנה ויועצים, פלקטים וצילום תוכניות בכל כמות שתידרש למיניהם וכן את כל הרישומים, בית משותף ותשריטים. חשוב לציין בנוסף, גם אם לבסוף הפרויקט לא יצא לפועל, אין ליזם אפשרות לדרוש את החזר לא מהדיירים ולא מיועצי הדיירים.

2. יש להוסיף שורה של ערכויות שמגנות על הדיירים מפני חשש של הפרה מצד היזם:

ערכות חוק מכר – מהווה את הערכות בשווי הדירה החדשה.

ערכות שכירות – במידה והיזם לא עמד בתשלומי השכירות.

ערכות מיסים – היזם נושא עבור הדיירים בכל עלויות המיסוי.

ערכות להוצאות משפטיות – אם חלילה תהיה הפרה כלשהי מצד היזם, יהיה לעוה"ד של הבעלים את היכולת לתבוע את היזם ו/או להתגונן ככל שהיזם החליט להגיש תביעה נגד דיירים. כי אחרת, הוצאות אלו חלות על הדיירים באופן פרטי.

לבסוף, יש להגדיר בהסכם, שאם היזם לא יקבל ליווי בנקאי, אחרי שקיבל היתר, לאור מצבה הכלכלי של החברה היזמית, ו/או כל סירוב אחר שקשור במצבה הכלכלי של החברה – היזם יסב את היתר לטובת הדיירים, כך שהדיירים יקבלו את היתר לידיהם, במקום להתחיל מהתחלה את הפרויקט והיזם לא יהיה רשאי לעכב אותם מלפנות ליזם/ קבלן אחר.

הסכם משפטי טוב שיוודע לשמור על הדיירים, שומר עליהם, לא משנה מי יהיה היזם ומה יקרה לו בתסריט הכי גרוע.

על מנת שתהיו בטוחים שאם חלילה היזם נכנס להליכי כינוס, הדבר לא יגרום לכם להוציא כסף מכיסכם האישי, ולהיות בטוחים שלאורך כל התהליך לא תיאלצו לשלם מכיסכם, בשום דרך ושום צורה, הכנתי את המדריך הבא:

1. יש לחייב את היזם בשורה של הצהרות על מצבו הכלכלי, הפיננסי

• כי יש לו את הידע, הכישורים, כוח האדם, האמצעים הפיננסיים, היכולת, הניסיון המיומנות הדרושים להקמת הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, וכי לא ידוע לו על כל מניעה משפטית או אחרת המונעת ממנו להתקשר עם הבעלים הסכם זה ולמלא אחר הוראותיו.

• כי למיטב ידיעתו במועד חתימת הסכם זה, אין כל עילה מהותית לפתוח בהליכים משפטיים כנגדו ו/או מי מבעליו ומנהליו, אשר יש בהם סיכון לביצוע התחייבויותיה של היזם כלפי הבעלים. וכי במועד חתימת הסכם זה לא עומדות ותלויות כנגדו ו/או מי מבעליו ומנהליו תביעות ו/או הליכים משפטיים אזרחיים או פליליים, ו/או פסקי דין אשר יש בהן למנוע את קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

• כי יש ברשותו את האמצעים הפיננסיים לעמוד בכל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה עד לקבלת הליווי מהבנק ולאחריו, ובין היתר לשלם לאנשי המקצוע וכן את ההון הראשוני לטובת קבלת הליווי הבנקאי וכן את סיום הבניה.

כי יש בידו להשלים את ביצוע הפרויקט והעבודות, וכן לשלם את כל המיסים הנדרשים ממנו על פי חוקי המס ו/או אלה הקבועים בהסכם זה בהם הוא חייב, בלוח הזמנים הקבוע בהסכם זה. יש להגדיר בהסכם כי הדיירים לא משלמים דבר במסגרת הפרויקט, אלא החבות חלה אך ורק על היזם.

תנאי יסודי להתקשרות הבעלים בהסכם זה הוא כי הבעלים לא ישלמו כל הוצאה ו/או עלות ו/או תשלום אחר, מכל מן וסוג שהוא, בגין כל עניין הנוגע להתקשרות בהסכם זה ו/או ביצוע הפרויקט ו/או כזה הנדרש על פי חוקי המס, לרבות וכן כל תשלום הנוגע לאישור התוכנית וביצוע הפרויקט, הוצאות לנותני שירותים מטעם הבעלים וכיוצ"ב.

• היזם ישא על חשבוננו הבלעדי בכל ההוצאות, המיסים והתשלומים השונים הנובעים במישרין או בעקיפין מהסכם זה ו/או הקמת הפרויקט,



"היזם יישא על חשבוננו הבלעדי בכל ההוצאות, המיסים והתשלומים השונים הנובעים במישרין או בעקיפין מהסכם זה ו/או הקמת הפרויקט, לרבות בהוצאות המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים אשר ידרשו לצורך תכנון הפרויקט ובנייתו"