

# התמורה שניתנת לדיירים בפרויקטים של פינוי-בינוי

(ביקשנו להיות בקומה 5 ומעלה ולא קומה אחת מעל מה שרוב היזמים הציעו) ביקשנו תוספת של מטרים, ביקשנו עקרונות מפרט טכני שאנו רצינו ולא מה שהציעו היזמים. בדרך זו גם יכולנו ליצור שקיפות בין כל הבעלים ואחידות בין כל ההצעות.

בעסקאות מורכבות יותר עם בניינים שיש בהן פחות דיירים לעומת בניינים שיש יותר – מומלץ למנות שמאי העוסק בפינוי-בינוי, כדי שיבחן את האיזון המתאים ויקבע לפי ניקוד את שווי התמורה המוצעת לבעלי הדירות. הפעלת השמאי מותנית ברוב של דיירים המעוניינים בעסקה.

## מגוון חלופות התמורה

החלופה המקובלת בעסקאות פינוי-בינוי היא דירה חדשה עם תוספת של מ"ד בנוסף מרפסת שמש חניה ומחסן.

חשוב לזכור שהפטור ממס שבה חל היום (אחרי חוק ההסדרים שעבר ב-2022) גם אם לדייר יש למעלה מדירה אחת במתחם, והוא היום לא יצטרך לשאת במס.

## א. מעבר לדירה גדולה

במקרים בהם ישנן דירות גדולות של 110 מ"ר לפני התוספת ועם התוספת הוא אמור לקבל 115 או 120 מ"ר הוא יכול לפצל לשתי דירות קטנות אם הפרויקט מספיק ריווחי כאשר מס השב על הדירה יחול על אותו בעל דירה.

או לחילופין לקבוע שווי ולהחליף בדירת גן בהתאם לאותו שווי שמגיע לו ואם תהיה תוספת של תשלום ייאלץ להוסיף או להקטין מטרים.

## ב. מעבר לדירה קטנה

החלפת הדירה הקיימת בדירה חדשה קטנה יותר מהדירה לה זכאים בעלי הדירות עפ"י מפתח התמורה וקבלת יתרת שווי דירה חדשה בכסף מזומן הוא פתרון המתאים למשפחות שהדירה הקיימת גדולה על צרכיהן בגלל סיבות שונות, כמו עזיבת הילדים את הבית, אולם יש לכך השלכות מיסוי שראוי לבדוק אותן לפני עם יועץ מס מומחה.

## ג. בעלים בני 70 שמתגוררים לפחות שנתיים בטרם נחתם הסכם מול יזם

יכולים לקבל דירה חדשה מחוץ למתחם בשווי דירה חדשה במתחם, עם קבלת ההיתר.

במקרים של אנשים מבוגרים שאינם ששים לעבור לדירה חלופית בעת הבניה, ניתן לקבל דירה בשווי הדירה שהיה אמור לקבל או במקרה של קבלת פתרון דיור מיידי מחוץ למתחם. או לחילופין לקבל שתי דירות קטנות במקום דירת התמורה החדשה, או שאותו בעלים יכול לבחור בדיור מוגן במקום לעבור לשכירות ושאר שווי דירת התמורה יתקבל מהיזם לבעלים.

## ד. קרן תחזוקה

על היזם לשאת עבור בעלים שישובו להתגורר בדירתם החדשה את דמי האחזקה עבור המגדל, למשך 5 שנים לפחות.

פרויקט פינוי-בינוי מבוצע בדרך כלל במתחם בניינים או שכונות שהדירות והתשתיות בהן ישנות מאוד בדרך כלל הן נבנו לפני 1960 ועלולות להיות מסוכנות לדיירים. במקרים רבים העיריה אכן מוציאה לבעלי הדירות אזהרות בדבר "בניין מסוכן" המשמעות המשפטית היא שאם אתם בעלים לא יטפלו בשיפוץ הנדרש, הם ידרשו לעמוד בפני זימון להליכים משפטיים וצפויים לקנסות גבוהים.

## תכנית המתאר הכוללת של גבעתיים

התכנית מהווה חלק מתהליך תכנון כולל של משרד הפנים, והיא תיצור למעשה סדר והתוויה כוללת של התפתחות העיר ותגדיר בכל פרויקט פינוי בינוי מהם הזכויות המוקנות. כלומר, בעלי הדירות יידעו מהו ההיקף אותו יקבלו מהרשות המוניציפלית, וימנעו מהבטחות שווא שעלולות לסכן את הצלחת הפרוייקט.

במצב כזה, גם היזמים יוכלו להבין ולהעריך מהם הסיכונים שהם נוטלים ויוכלו להגיש הצעה נכונה ומדויקת ולא יציע להם את התמורות הגבוהות ביותר תוך הפרת האיזון בין הסיכוי לסיכון ומכאן החשש שהפרוייקט כולו יעלה על שרטון.

הדרך הנכונה מבחינת בעלי הדירות לנהל את הפרוייקט נכון, הוא לא לרוץ ולקבל מיזמים הצעות, אלא לשכור שירותיו של עו"ד מטעמם שיוכל להוביל אותם לתוצאה הסופית המקסימלית תוך שהוא שומר על מערך איזון נכון בין הבעלים, על שקיפות ועל קבלת נתונים אמיתיים מהעירייה.

כך לדוגמה, פנה אלי נציג ממתחם גדול שאליו הגיעו עשרות יזמים שכל אחד מהם הציע הצעה שונה. אותו נציג היה מבולבל וסיפר שהם חתמו ליום אחד על בלעדיות למשך כמה חודשים על מנת שאותו יזם יפנה לעירייה.

העובדה שיזמים מחתימים בעלי דירות על בדיקה בעירייה, מקוממת. הרי אותה בדיקה יכולה להיעשות בלי שיחתמו לו על בלעדיות. כאשר קראתי את נוסח שעליו חתמו הבעלים לאותו יום, הבנתי שהיזם החתים אותם על כך שהוא היזם שיבנה את הפרוייקט בלי שום הסתייגות.

הנוסח היה חד צדדי ברמת ההתחייבויות של הבעלים כלפיו ולא שלו כלפיהם.

המזל היה שלא כולם חתמו על זה וניתן היה לבטל את ההתחייבות שמיעוט מהבעלים חתם.

באותו עניין יש להזכיר את חוק המארגנים החדש שיוצר לאותם יזמים מגבלות להחתמת הבעלים ויש לבדוק גם מול אותם הגבלות האם ניתן מכוון לבטל את ההתחייבות ובנוסף לאור התיקון החדש בסעיף 6 לחוק פינוי ובנינוי (פיצויים), תשס"ו חובה על אותו מחתים לגלות עבור מי עובד ומה השכר שלו.

באותו מקרה הבעלים ואני החלטנו לפעול אחרת. הצעתי לאותם בעלי דירות ללכת בשיטה שונה שבה הצלחתי בכמה וכמה פרויקטים. החלטנו לשכור אדריכל מטעמנו (שיקבל את התשלום שלו שייבחר היזם) אותם אדריכל פנה יחד איתי ועם הנציגות לעירייה במטרה לברר מה אמורים הבעלים לקבל וכמה.

לאחר שקיבלנו את כל הנתונים מהעירייה, יצרנו ודאות בקרב הבעלים ויצאנו למרכז יזמים. כך קיבלנו מיקסום התמורה