

האם הכל כלול?

הסעיפים המהותיים בהסכם בין הבעלים ליזם לקביעת עלות הוצאות/חלק 1

הוצאות מעבר - ברוב ההסכמים, נקבע כי היזם נושא בעלות ההובלות תוך שמצוין סכום מוגבל לכל כיוון. כמובן שאין רלוונטיות לקבוע סכום, כי ברוב המקרים, הפיננסי יהיה תוך 7-9 שנים מיום חתימת ההסכם. בנוסף, הוצאות המעבר אמורות לכלול: פרוק והרכבה, אריזות, תיווך לאיתור דירה/חנות, מגוף ככל שיהיה צורך, אחסון. בנוסף, יש לקחת בחשבון שעלות להיות מעבר נוסף בתקופת הפינוי, שאם יזם לא יישא - יהיה על חשבון הבעלים.

קביעת שכ"ד בתקופת הפינוי - ישנם הסכמים שמקנים את הזכות לקביעת שכה"ד - שמאי של הבנק המלווה ו/או שמאי מוסכם - לדעתו, חשוב שיהיה שמאי מטעם הבעלים - שיקבע את גובה שכה"ד תוך ראייה של סכרון שווי השכירות באיזור - כלומר עליה של 10%-15% מסכום השכירות.

אם לא נקבע מנגנון עליית שכירות על ידי שמאי/ מנגנון קבוע כל שנתיים - על הבעלים לשלם מכיסם.

העמדת שלט - ברוב ההסכמים, היזם קובע כי תהיה לו הזכות להעמיד שלט בנוגע לפרויקט, מיד לאחר החתימות, אולם מלבד, לאפשר ליזם פרסום חנינם, הבעלים המשכירים יאלצו לשלם מכיסם בגין ירידת המחירים של השוכרים שימנעו לשכור את דירתם.

ערבות שכירות - אמורה להיות לפחות 24 חודשים ללא הפחתה, לאור הסיכון שעלול להיות במימוש ערבות חוק המכר. הבנק המלווה יאלץ לפנות לכינוס ככל שהקבלן/יזם יכנס לחובות - מהלך שלוקח לפחות שנתיים, במסגרתם הבעלים אמורים לקבל את דמי השכירות!

ערבות חוק מכר - מועד הנפקת הערבות יכול להיות הפרשים של מאות אלפי שקלים! אם השמאי מטעם הבנק המלווה, מוציא שומה עם תאריך הודעת הפינוי, אולם חלפה חצי שנה לפחות ממועד הפינוי בפועל - יש לעדכן את גובה הערבות כי מידי חודש עלולים המחירים להעלות והבעלים מפסידי את המחיר האמיתי.

הסיסמה הנפוצה בהתחדשות עירונית היא שהבעלים אינם משלמים דבר והכל הוא על חשבון היזם - זה כמובן תלוי בסעיפים הקטנים של ההסכם המשפטי שיחתם לבסוף מול היזם.

מידי יום, אני נתקלת בלא מעט פניות, מצד בעלים שמבקשים לקבל חו"ד מקצועית בנוגע להסכם המשפטי שהם אמורים לחתום. לצערי, ישנם לא מעט סעיפים שהבעלים אינם יודעים אבל הם יגררו אותם להוצאות רבות שעלולות להגיע למאות אלפי שקלים! נשאלת השאלה - מהם אותם סעיפים בהסכם בין הבעלים ליזם, שיקבעו זאת? בכתבה זו, אתן כמה דוגמאות של הסעיפים שהם מהותיים וקריטיים, לקביעת עלות הוצאות שעל הבעלים לשלם מכיסו.

בהצהרות הבעלים נדרשים הבעלים לחתום על התחייבות שהם ישאו בכל שינוי ככל שיהיה במעמד הבעלות בנסח טאבו, כלומר, במקרים שהבעלים הופך מבחינה בריאותית לסייעורי - חלה על הבעלים חובה לממן את ההליך המשפטי לצורך מינוי אפוטרופוס (לא על היזם) דוגמה נוספת, כאשר הבעלים מתגורר בחו"ל - כל ההחלטות שיעשו בחו"ל יחולו על הבעלים חייב הבעלים להעביר ליזם את כל "הפטורים" של הבעלים - לרבות מס שבח והיטל השבחה - הוא מהלך שיגרום לבעלים לשאת בעצמו בעלות שתדרש לאחר מכן.

צו מסוכנות - הסכם שלא מחייב את היזם לשאת בכל העלויות מיד עם הרוכש הדרוש - עלול לגרום לבעלים לשאת בעלויות של בין 100 אלף למעל חצי מיליון ₪.

תחזוקה קיימת - יש לחייב את היזם לשאת מידי שנה בעלות התחזוקה הקיימת בסך של 10 אלפים ₪ - כך שהבעלים יכולים לחסוך בכל הקשור לתיקונים ו/או זיפות ו/או סידור וכד'.

הודעות פינוי - ברוב ההסכמים, נקבע כי היזם יוציא הודעת פינוי לבעלים של 120 יום, אולם מתוכם הוא נושא בשכ"ד של חודש אחד בלבד!!! כלומר אם הבעלים יתפנה לפני - אותם בעלים אמורים להוציא מכיסם שכ"ד!!



רוב ההסכמים, נקבע כי היזם נושא בעלות ההובלות תוך שמצוין סכום מוגבל לכל כיוון. כמובן שאין רלוונטיות לקבוע סכום, כי ברוב המקרים, הפיננסי יהיה תוך 7-9 שנים מיום חתימת ההסכם

האם הכל כלול?

הסעיפים המהותיים בהסכם בין הבעלים ליזם לקביעת עלות ההוצאות/חלק 2

עבור כל שעה מכל צד, ללא ייצוג משפטי!!!) אם לא יהיה רשום שהעלויות על היזם עד למתן פסק הבוררות, הבעלים ימנעו לפנות לבוררות ויוותרו על זכותם ככל שיש ויכוח מול היזם.

שדרוג לבעלים – בכל הסכם מקנה היזם זכות לבעלים לשדרג את דירת התמורה שאותה הוא אמור לקבל, בדירה אחרת יותר יקרה. כמובן שהיזם ירצה להבטיח לאפשר את השדרוג בהתאם למחירון היזם, אולם זה עלול להיות מאוד יקר ולכן רצוי שיהיה כתוב שהשדרוג הוא בהתאם לדוח אפס או לכל היותר לפי מחירי פריסייל בתוספת הנחה של 20%.

קרן תחזוקה עתידית – יש להוסיף לאותם בעלים שישובו להתגורר בדירות החדשות, כי היזם יקים קרן תחזוקה למימון דמי הועד בדירות החדשות לפחות ל-10 שנים.

ביטול עילות הדחיה במסירת הדירות החדשות – בכל הסכם, נהוג היה לפרט רשימה ארוכה של עילות דחיה, למסירת הדירה החדשה. סעיף זה היה גורם עקרי במחלוקות בין היזם לבעלים שגרר את הבעלים כמעט תמיד לתביעה נגד היזם. בנוסח הקודם החוק איפשר ליזם לאחר 60 יום של חסד ומיד לאחר מכן ככל שהעילות היו מוצדקות לא היה היזם אחראי לתשלום בגין האיחור.

סעיף 9 החדש לחוק המכר – מבטל את 60 יום גרייס שניתן ליזם, וקובע רק 30 יום בלבד. בנוסף, הסעיף מבטל את כל עילות הדחיה וקובע כי על היזם לשאת בכל מקרה, לא משנה מה עילת הדחיה, פיצוי עבור האיחור.

רישום הערות אזהרה לטובת היזם לפני הרוב הנדרש – לצערי אני נתקלת בהסכמים שמקנים ליזם לרשום הערות אזהרה, בגין כל חתימה של כל דייר – במקום לאפשר ליזם לרשום הערות אזהרה רק עם חתימת הרוב הנדרש.

המשמעות מעשית של סעיף זה, מה שקרה לא מעט פעמים, שהיזם לא מצליח להגיע לרוב החתימות וכך אלו שחתמו ראשונים, נתקלים בהערת אזהרה של היזם שמסרב להסיר לאחר שחלף הזמן – ואותם בעלים נאלצים לפנות לבית המשפט ו/או לשלם באופן פרטי לעו"ד שיסיר את אותה הערת אזהרה.

הסיסמה הנפוצה בהתחדשות עירונית היא שהבעלים אינם משלמים דבר והכל הוא על חשבון היזם – זה כמובן תלוי בסעיפים הקטנים של ההסכם המשפטי שיחתם לבסוף מול היזם.

מידי יום, אני נתקלת בלא מעט פניות, מצד בעלים שמבקשים לקבל חו"ד מקצועית בנוגע להסכם המשפטי שהם אמורים לחתום. לצערי, ישנם לא מעט סעיפים שהבעלים אינם יודעים אבל הם יגררו אותם להוצאות רבות שעלולות להגיע למאות אלפי שקלים! נשאלת השאלה – מהם אותם סעיפים בהסכם בין הבעלים ליזם, שיקבעו זאת? בכתבה זו, אתן כמה דוגמאות של הסעיפים שהם מהותיים וקריטיים, לקביעת עלות ההוצאות שעל הבעלים לשלם מכיסו.

ערכות ההוצאות משפטיות – היזם מחויב במסגרת ההסכם, להסכים לביטול העסקה במקרה שבו לא עמד במועדים שנקבעו בו ו/או לא מומשו התנאים המתלים ו/או היזם גרם להפרות יסודיות במהלך ההסכם אשר מקנות לבעלים לסיים את ההתקשרות עימו ולבטל את העסקה. אלא, שבאף מקרה במציאות, היזם לא מוכן "להסכים" לבטל את העסקה והוא מתעקש להמשיך למרות זאת.

הבעלים במקרים אלו, יאלצו לשלם לא מעט כספים בגין הליכים משפטיים במסגרתם תוגש תביעה לביטול העסקה. בחלק מההסכמים, נראה, שיש לעיתים ערכות ההוצאות משפטיות, אולם הן לרוב מוגבלות אך ורק למימוש הערבויות ולא לטובת הליכים משפטיים נגד היזם.

הערבות הזאת, מקנה לעו"ד הבעלים עצמאות ויכולת לאכוף את התחייבויות היזם באופן שבו, אם לא ימלא את סעיפים ההסכם – עו"ד הבעלים יהיה זכאי להגיש נגד היזם תביעה במסגרת הערכות ההוצאות משפטיות.

פיצוי מוסכם – ברוב ההסכמים לא נקבע פיצוי מוסכם למקרה שמגלים אם אחד מהבעלים מקבל הטבה מעבר לאמור בהסכם זה. דבר שמאפשר ליזם להתחמק מפיצוי למקרה שפעל באופן פסול.

פתרון מחלוקת – ברוב ההסכמים מפנים את הבעלים להליך בוררות, אלא מעט מהבעלים מודעים עלויות הגבוהות של בוררות (500 ₪



"הבעלים במקרים אלו, יאלצו לשלם לא מעט כספים בגין הליכים משפטיים במסגרתם תוגש תביעה לביטול העסקה. בחלק מההסכמים, נראה, שיש לעיתים ערכות ההוצאות משפטיות, אולם הן לרוב מוגבלות אך ורק למימוש הערבויות ולא לטובת הליכים משפטיים נגד היזם"