

האם הבניין שלכם יכול לעבור התחדשות עירונית?

מה הסבירות לביצוע התחדשות עירונית בבניין שלכם, ואיך תבטיחו את חזרתכם לדירה החדשה עם סיום העבודות? כך תוכלו לדעת:

שלי לבעלי דירות המבקשים לקדם פרויקט: עוד לפני שאתם מתארגנים, מקימים נציגות ובעיקר משקיעים זמן ואנרגיות - טוב תעשו אם תפנו למינהלת ההתחדשות העירונית באזור מגוריכם. מינהלות התחדשות עירונית פרוסות בעשרות ערים בישראל, והן יספקו תשובה מוסמכת באשר לתוכניות ולתנאים לקידום התחדשות עירונית בבניין ובסביבה הרלוונטיים.

היום ישנן ערים שכבר גיבשו מדיניות עירונית סדורה ופרטנית לנושא. אני כעורכת דין, לפני שאקח על עצמי ליווי פרויקט בהתחדשות עירונית, אבצע בדיקות יסודיות (בעזרתם של שמאי ואדריכל) מתוך במטרה לברר האם יש התכנות כלכלית לביצוע הפרויקט, או שהסיכוי לקדם אותו לשלב הפרקטי שואף לאפס.



"אני כעורכת דין, לפני שאקח על עצמי ליווי פרויקט בהתחדשות עירונית, אבצע בדיקות יסודיות (בעזרתם של שמאי ואדריכל) מתוך במטרה לברר האם יש התכנות כלכלית לביצוע הפרויקט, או שהסיכוי לקדם אותו לשלב הפרקטי שואף לאפס"

איך מוודאים שבעלי הדירות יוכלו לחזור לגור בדירות החדשות עם סיום העבודות?

עוד לפני שהתחדשות עירונית היא פרויקט גדל"ני, מדובר קודם כל בפרויקט חברתי, שמטרתו לספק אופק חדש לבעלי הדירות - כשאת מקום הבניינים הישנים, תופסים בניינים מודרניים, חדישים וממוגנים. התחדשות עירונית היא בפירוש מנוף לשדרוג איכות החיים ורף המגורים לצערנו לא פעם, החזון הזה לא ממש מייצר קו עם המציאות - וכאשר בעלי הדירות חוזרים לגור בפרויקט במתכונתו המחודשת, הם מגלים שתחזוקת וניהול הבניינים מייצרים הוצאות גבוהות שלא יוכלו לעמוד בהם. כמי שמייצגת אך ורק בעלי דירות בפרויקטים של תמ"א ופינוי-בינוי, חשוב לי לוודא כי הם לא ידרשו להוציא שקל מכיסם לקידום ומימוש התהליך. בפרויקטים שאני מלווה, אני דואגת בין היתר להכנסת סעיף ייעודי בהסכם המשפטי, שתכליתו הקמת קרן במימון היום לתחזוקה השוטפת של הבניינים לכמה שנים קדימה ממועד האכלוס - מהלך המאפשר את חזרת בעלי הדירות הוותיקים לבתיהם מבלי שעול התשלומים יוטל עליהם. העמדת קרן התחזוקה כחלק מההסכם המשפטי, היא גם דוגמה מייצגת לחשיבות של עורך דין מיומן, הבקיא בבנייה ההתחדשות העירונית.

בהקשר הזה חשוב להוסיף כי גם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נדרשה לנושא. בסתיו האחרון היא הציגה מסמך שגובש ביחד עם מינהל התכנון, ונועד לסייע לבעלי הדירות במימון התחזוקה בבניינים רבי קומות. על פי המסמך, יזם אשר יתחייב להקים קרן תחזוקה ארוכת טווח בבניינים שיקים בפינוי-בינוי, יוכל לקבל תוספת זכויות בנייה לפרויקט.

הובלת פרויקט התחדשות עירונית לקו הסיום הוא אתגר מורכב ורב שנים, המחייב נבחרת מומחים בכובעים מקצועיים שונים, שתפקידם ללוות את הפרויקט על כל שלביו מטעם בעלי הדירות. נבחרת הזו היא לא לוקוסוס, כי אם הכרח - ולא פעם היא זו שתעשה את ההבדל בין פרויקט שיושלם לשביעות רצון בעלי הדירות, לפרויקט שיסתרב, יתעכב, ייתקע או ייגנו. חשוב רק להדגיש כי אף שבעלי המקצוע מייצגים בפרויקט את בעלי הדירות ומחויבים להם בלבד, תשלום שכרם מוטל על היזם.

העוגן המרכזי הוא עורך הדין: האיש שאחריותו להגן על בעלי הדירות ולשמור על האינטרסים שלהם לכל אורך הדרך, וקריטי שהוא יוביל את התהליך כבר מנקודת הפתיחה. עורך הדין נדרש כאן למעשה לסל נרחב של כישורים: הן משפטיים (כמי שמופקד על עריכת ההסכם המשפטי בין בעלי הדירות והיזם), הן חברתיים (כי שמספק כתובת ומענה לבעלי הדירות, מתווך, מגשר ומייצר שיח פרקטי בין כלל הגורמים) והן מנהליים (בין השאר, מנהל את התהליך המורכב מול הבעלים, מול היזם, מול הרשויות, מנהל את אנשי המקצוע הנוספים בפרויקט מול הבעלים, מפקח על התקדמות הפרויקט בהתאם לתנאי הסכם, ללווחות הזמנים ולתמורות שנקבעו).

פונקציה מרכזית נוספת בכל נבחרת, היא המפקח ההנדסי מטעם בעלי הדירות. המפקח אמון על 4 היבטים: עריכת המפרט הטכני; בדיקת תוכניות הפרויקט (מעקב כי הבטחות היום לבעלי הדירות מתורגמות גם למסמכי התב"ע), פיקוח על הביצוע בשטח, וליווי בעלי הדירות בשלב הבדק עם סיום העבודות וקבלת המפתחות. לצד מפקח הדיירים, מומלץ לשלב גם אדריכל.

כמו כן חשוב לכלול בנבחרת גם שמאי, אשר תפקידו כולל בין היתר: בדיקת ההתכנות הכלכלית של הפרויקט; ניקוד הדירות הוותיקות וקביעת חלקן היחסי מכלל המבנים המיועדים לפינוי-בינוי - ובהתאם לכך, גם סיוע בשיבוץ ובהתאמת הדירות החדשות לבעלי הדירות; בדיקת שכר הדירה והערכויות טרם פינוי הדירות ותחילת העבודות. בנוסף, מניסיוני בתחום אסור לוותר גם על יועץ ביטוח, מי שבעבודה משותפת עם עורך הדין מספק הגנה ביטוחית מקיפה לבעלי הדירות לכל אורך חיי הפרויקט.

איך תוכלו לבדוק האם הבניין שלכם יכול לעבור התחדשות עירונית?

מלחמת חרבות ברזל מספקת עוד איתות לצורך הבעור בהתחדשות עירונית אינטנסיבית בכל פינה בארץ. ההמלצה

עו"ד רוית סיני, בעלת משרד עורכי דין המתמחה בעסקאות תמ"א 38 ופינוי בינוי מהמובילים בתחום התחדשות עירונית בדירוג s'Dun 100

כל האמור לעיל אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי פרטני ומלא ו/או ייעוץ עסקי פרטני ומלא