

סיכום הרצאה בנושא: היבטים משפטיים בפרויקטים של התחדשות עירונית

19:15, 13/01/2020, בי"ס רביבים חולון

משתתפים מטעם המינהלת להתחדשות עירונית חולון

עו"ד שרון באום, יועצת משפטית, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
עידן דקל, מנהל פרויקטים ולקוחות, המינהלת להתחדשות עירונית חולון
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים ויועצת חברתית
נועה לנדסברגר, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכנתת ערים ויועצת חברתית

בהרצאה השתתפו כ-30 חברי נציגויות המתחם.

א. הקדמה

ענת ברקאי נבו פועלת מטעם המינהלת להתחדשות עירונית כיועצת מלווה החברתית של מתחם קוגל. כחלק מתהליך הליווי החברתי, מתקיימת סדרת הרצאות עבור פורום נציגות מתחם קוגל בנושאים הקשורים לסוגיות הרלוונטיות לתוכנית המקודמת במתחם. ההרצאה בנושא היבטים משפטיים בפרויקטים של התחדשות עירונית הועברה על ידי עו"ד שרון באום, היועצת המשפטית של המינהלת להתחדשות עירונית בחולון.

ניתן לפנות אל המינהלת להתחדשות עירונית בחולון לייעוץ משפטי סטודנטיאלי, לא מחייב, אשר ניתן ללא עלות על ידי סטודנטים למשפטים מהמרכז הבינתחומי הרצליה. המינהלת משמשת כזרוע ביצועית של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקידום התחדשות עירונית בעיר, המינהלת יושבת במתנ"ס קליין, רחוב פילדלפיה 16, חולון. **שעות הקבלה במשרדי המינהלת הינם: יום שלישי 16:00-18:00 ויום חמישי 09:00-12:00. הטלפון של המינהלת 03-7284291. ניתן ליצור קשר טלפוני גם עם מוריה ארבל, מינהלת תחום חברה וקהילה: 052-2464006.**

רצ"ב [קישור](#) לאתר של המינהלת שם ניתן לקבל מידע אודות הפרויקט. כמו כן רצ"ב [קישור](#) לדף הפרויקט באתר העירייה.

ב. עיקרי ההרצה

בחירת עורך דין מלווה

- בטרם התקשרות עם עו"ד מומלץ לבקש ולראות הוכחה ומידע בדבר ניסיונו המקצועי בתחום ההתחדשות העירונית.
- מומלץ לבחון פרויקטים קודמים שיוצגו על ידו.
- מומלץ ליצור קשר עם בעלי נכסים בפרויקטים קודמים שיוצגו על ידי.
- מומלץ לערוך מכרז למספר מועמדים.
- מומלץ לוודא כי אין ניגוד עניינים.
- בחירת עורך דין מטעמכם מחזקת את היכולת שלכם להצליח בתהליך.
- שכרו של עו"ד המלווה ישולם לרוב על ידי היזם/ קבלן.

תפקידיו העיקריים של עורך הדין המלווה

- מתן יעוץ שוטף וייצוג משפטי
- ניהול משא ומתן מול היזם/קבלן
- הכנת מסמכי התקשרות סופיים
- יעוץ משפטי ופיקוח בכל הנוגע לליווי פיננסי או בנקאי לפרויקט
- סיוע לנציגות באיתור ובחירה של מפקח ושמאי עבור בעלי הנכסים
- מעקב אחר ביצוע ההתחייבות היזם הנבחר בהתאם להוראות ההסכם

חוק התחדשות עירונית - 2017 ("חוק המארגנים")

מטרת החוק הינה להסדיר את פעילותם של "מארגני חתימות" בענף ההתחדשות העירונית. אין בעיקרון פסול בחתימות מאורגנות, שכן לא כל היזמים יכולים להגיע לשטח ולטפל בעניין זה באופן אישי. עם זאת, החוק מבקש להסדיר את הנושא על ידי מתן הנחיות בנושאים כמו אופן החתימה, תוקף ההסכם, חובות המארגן, השתחררות מהסכם הארגון, זכויות כלליות ועוד.

כך למשל ניתן לקדם חתימה בבניין רק לאחר כינוס אספה בנוכחות של לפחות 40% מדיירי הבניין. מדובר על הסכם עקרוני, נון שופ. החוק גם מתייחס לבטלות של ההסכם והחתימות. יש בלעדיות לתקופה מסוימת ולאחר מכן החתימות צריכות לעבור אשרור מחדש.

רצ"ב [קישור](#) לחוק באתר נבו.

חוק פינוי בינוי (פיצויים) - 2006

מכונה גם "חוק הדייר הסרבן". תיקונים לחוק משנת 2018 מעניקים כלים חדשים להתמודדות עם תהליך ההתחדשות. כך למשל החוק מגדיר מיהו דייר סרבן ומה נחשב לסירוב סביר. לא כל סירוב לחתימה, במיוחד כאשר פרויקט נמצא בתחילת דרכו, הינו סירוב לפרויקט. פרויקטים של פינוי-בינוי הינם ארוכים, ולפעמים נדרש לדייר זמן על מנת להגיע לשלב החתימה. החוק מגדיר מהו סירוב סביר, וכן מגדיר סעדים נוספים שנועדו להקל על דיירים הרגישים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כמו קשישים ובעלי נסיבות מיוחדות. כך אם במהלך החתימה דייר שמתגורר במתחם היה בן 75 או 80, הוא זכאי לתמורות נוספות שהיזם מחויב להציע. יש תמורות בתוך המתחם, כמו שתי דירות קטנות או דירה אחת קטנה והפרש השווי הכספי של דירת התמורה במזומן, וכן תמורות מחוץ למתחם כמו מעבר לדיר מוגן, מעבר לדירה גמורה בפרויקט אחר של היזם ועוד.

תיקון לחוק גם נותן הנחיות חדשות לביטול הסכם. מדובר בהסכמים שנחתמו לאחר חקיקת התיקון לחוק. כנציגות ניתן לתת ארכה לחוזה, אך החוק מעניק זכות לביטול.

כיום, מגדיר החוק כי שבועיים לפני חתימה על ההסכם הסופי, היזם מחויב בכינוס אספת דיירים להצגת עקרונות ההסכם והתמורה המוצעת.

רצ"ב [קישור](#) לחוק באתר נבו.

זכויות וחובות בעלי דירות

אמנם בפרויקטים של פינוי בינוי יש לדיירים הרבה זכויות, אך לצד זאת יש גם מספר חובות:

- חובה להסדיר זכויות - למשל הסדרת צו ירושה, רישום עדכני של בעלי הנכס בטאבו.
- הצהרה למיסוי - בתהליך ההתחדשות בעלי הדירות מצהירים מה מצבם ביחס לדירה ודירות אחרות. שני דברים שמונעים פטור מיסוי בפרויקטים של פינוי בינוי: עבור דירה שנייה במתחם ההתחדשות אין פטור במיסוי, כמו כן דירה שנמסרה ללא תשלום (בשונה מדירה שהועברה בירושה).
- פינוי הדירה - האם יש דרישות מיוחדות שיש להעלות בפני היזם, למשל עבור דייר מבוגר או בעל מוגבלות? האם יש שוכר? יש לתת התראה לפינוי וכדומה.
- משכנתאות - היזם בוחן את נסחי הטאבו ויודע למי יש משכנתא ולמי אין. ברגע שיש משכנתא הנכס אינו "נקי" מבחינת הערבות הבנקאית. לכן יש צורך בערבות בנקאית אוטונומית. לעתים יזמים מכניסים סעיפים בהם הם אוסרים על שינויים במערך המשכנתאות הקיים בדירה. מכיוון והסכם פינוי בינוי הוא ארוך טווח, מומלץ לבחון את הנושא לפני חתימה.
- זכות לערבות בנקאית על פי חוק המכר - לא חל אוטומטית בהסכמים של פינוי בינוי לכן יש לשים לב שזכות זו כלולה בהסכם.

- זכות לדמי שכירות - דמי השכירות ניתנים לפי מה שנקבע בהסכם. מומלץ לרשום מיום הפינוי בפועל. יש להשתדל לפנות את השוכרים כמה שיותר קרוב למועד הפינוי בפועל.
- זכות לערבות דמי שכירות - מעבר לדמי שכירות שבעלי הדירות זכאים לו, עו"ד המלווה מחזיק בערבות אוטונומית בגובה דמי השכירות. חשוב לשים לב שתקופת הערבות היא ארוכה מספיק לליווי כלל תהליך הפינוי והבינוי.
- זכות לערבות בדק - ערבות אוטונומית בשווי כ-20,000 – 25,000 ₪ ליחידת דיור. אם לאחר מסירת הדירה ובמשך תקופה מסוימת היזם לא תיקן ליקויים שנמצאו ניתן להפעיל את הערבות.
- זכות לערבות רישום - רישום בית משותף. נעשה על ידי עו"ד של היזם, ונבדק על ידי עו"ד הדיירים.

מפקח

בעל מקצוע חשוב אשר נבחר בשלב מקדמי של התהליך, בד"כ בסמוך לבחירת עו"ד מלווה ולפני בחירת שמאי. מפקח הנדסי אשר מלווה את כלל התהליך, מההסכם הראשוני ועד לאחר המסירה. הוא מסייע לעו"ד המלווה בהיבטים ההנדסיים של תהליך הפינוי בינוי, שעו"ד לא בהכרח בקיא בהם. מפקח יכול ללוות את הדיירים בשלב המקדמי של חתימת ההסכם. למשל בנושא של המפרט הטכני המוצע על ידי היזם, מפקח יכול לבחון ולאשר האם מדובר במפרט טוב והוגן, לתת הערות וכדומה. בחינה הן של המפרט הראשוני בחוזה העקרוני והן המפרט המפורט לאחר שיש תב"ע מאושרת. הוא מוודא כי התכנית המוצעת על ידי היזם תואמת את החוזה הסופי. הוא יכול גם לסייע בבדיקת הבדק לאחר המעבר לדירה החדשה ועוד.

ג. שאלות ותשובות

ש: האם תמיד נותנים מפרט טכני בחוזה הראשוני?

ת: פרויקט פינני בינוי הוא פרויקט ארוך טווח ורב שלבי. התוכנית מתעדכנת והופכת יותר מפורטת בכל אבן דרך של התכנון, עד לאישור התב"ע. היזם בשלב הראשוני לא יכול לתת ודאות תכנונית, אך הוא יכול להציע מפרט טכני עקרוני, שהוא מתאים ומעדכן בהתאם ברגע שיש תב"ע מאושרת.

ש: איך אפשר לדעת מהי תוספת התמורה שמגיעה? למשל יש בניינים שיושבים על חלקות קטנות לעומת בניינים אחרים אשר יושבים על חלקות גדולות יותר.

ת: בתוך מתחם פינני כללי, אין משמעות לגודל השטח של הבניין. התמורות הן בד"כ שוות, אלא אם יש הבדלים מהותיים בין בניינים. גודל החלקה הוא לא פרט שאמור לשנות את התמורות. היום מדברים על תמורות של 12 מ"ר (ממ"ד בגודל של 12 מ"ר + מרפסת שמש, מחסן, חנייה תקנית). יש יזמים שמציעים יותר וזו זכותם, לדיירים יש את זכות הבחירה. המגמה הכללית היום במדינה היא הקטנת התמורות על מנת להימנע מצפיפות יתר, תשלומי אחזקה וארנונה נמוכים יותר וכדומה. עצם קבלת דירה חדשה כבר מעלה את ערך הדירה ואיכות החיים משמעותית.

ש: מהי הדרך התקנית למדידת גודל דירה?

ת: כיום מודדים על פי טופס מפרט לפי חוק המכר. אופן החישוב הוא לפי המתחם ההיקפי של הקיר החיצוני. אם יש קיר משותף עם דירה אחרת מודדים חצי מעובי הקיר המשותף. היום בבנייה החדשה הקירות הם עבים יותר, לעומת בנייה ישנה יותר. כאשר יש מרפסת סגורה - כל עוד זה נעשה בהיתר היא נחשבת בתהליך המדידה. עולה קושי כאשר יש השתלטות על רכוש משותף, כמו גינת הקרקע.

ש: בנוגע לזכויות הניתנות עבור דיירים מעל גיל 75, מה אם בעל זכות אחד בדירה הוא מעל גיל 75 ובעל זכות נוסף בדירה הוא מתחת לגיל זה?

ת: מספיק שבעל זכות אחד הינו בגיל המתאים אז הזכויות תקפות.

ש: האם ניתן להיוועץ עם המינהלת לפני החתימה על הסכם מול עו"ד מלווה?

ת: כחלק מתהליך הליווי החברתי המתקיים במתחם, אנו מסייעים לדיירים בקיום מכרזים לבחירת עורכי דין מלווים למתחמים. ניתן להעזר ברשימת עורכי דין של עזרה וביצרון, המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית ת"א. מדובר במשרדי עורכי דין אשר עברו את המכרז של עזרה וביצרון, אשר קובע תנאים שונים כמו אישור הוכחת ניסיון, תצהיר עובדים, התחייבות לשמירה על סודיות והיעדר ניגוד עניינים, ערבויות וכדומה. אנחנו לא יכולות להמליץ על עו"ד מסוימים, ולכן אנו ממליצות על רשימה זו.

בנוגע לסיוע במעבר על חוזים במינהלת, לא ניתן לעבור על כל החוזה אך כן ניתן לדון בסוגיות ספציפיות. ניתן לקבל סיוע משפטי על ידי סטודנטים למשפטים מהמרכז הבינתחומי הרצליה.

ש: האם המשא ומתן על שכר הטרחה של עו"ד המלווה נעשה על ידי הדיירים?

ת: יש בעיקר קושי בקביעת שכר טרחה על ידי דיירים בפרויקטים של תמ"א חיזוק, כאשר הכדאיות הכלכלית של הפרויקט לא בהכרח גבוהה עבור היזם. במקרה של פינוי-בינוי יש כדאיות גבוהה ליזם ולכן ניתן לקבוע מראש את שכר הטרחה של עורך הדין המלווה גם אם טרם חתמתם על חוזה מול יזם. בכל מקרה שכר הטרחה של עו"ד נקבע במו"מ על ידי הדיירים ולא על ידי היזם.

ש: איך נקבע גובה דמי השכירות לתקופת הפינוי?

ת: ניתן לעבוד על פי דמי השכירות שנגבו על ידי הדיירים במידה והשכירו את הדירה. לחלופין ניתן לקבוע דמי שכירות אחידים לכלל הדיירים. אך לרוב הדירות שונות בגודלן ומצבן ולכן דמי השכירות המגיעות לכל דייר שונה במעט. במצב כזה ניתן להיעזר בשמאי הממונה על ידי הדיירים.

ש: האם יש חובות המוטלות על חברי הנציגות של הבניינים?

ת: הנציגות היא גוף שלא ממונה על פי חוק. אין היום חוק שעוסק בנושא של נציגות בניינים בפרויקטים של התחדשות עירונית. עם זאת, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ניסחה סל של הנחיות לתהליך הבחירה של הנציגות, אחריות וחובות. לכל בית משותף יש תקנון. לרוב מדובר בתקנון מצוי כאשר קובעים אספה כללית, מזמינים מראש את הדיירים, בודקים שיש מעל 50% מהדיירים שנוכחים ומקיימים הצבעה לנציגות. אם אין רוב, אחרי חצי שעה מתחילת האספה מניין הנוכחים הוא הרוב.

הנציגות הינה כלי חשוב לקידום תהליך ההתחדשות, אך אין לה חבות משפטית. כך נציגות לא יכולה להכריע בעניינים קניינים. היא אינה יכולה לקבל החלטות בשם הדיירים, אך היא יכולה לקדם את התהליך על ידי קידום מפגשים ומו"מ. תנאים אלו מפורטים בהסכמים השונים למינוי נציגות שמגדירים את רמת האחריות שלה בתהליך. הנציגות היא גוף מוביל אשר בעיקר מהווה גורם מקשר בין בעלי המקצוע לבעלי הדירות. יש חשיבות לפעילות בשקיפות ובנגישות לשאר בעלי הדירות.

ד. סיכום

כל שלבי התכנון מלווים בתהליך שיתוף ציבור. כך בשלב מצב קיים קיימנו כנס ציבורי רחב וביצענו סקר שטח לצורך בירור הצרכים והעמדות של בעלי הדירות ביחס למתחם קוגל. היום אנו לפני ועדת היגוי אשר תדון בחלופות התכנון אשר פותחו לכל מתחם על ידי צוות התכנון. לאחר אישור הוועדה, נזמן את נציגי הבניינים לפי מתחמים, כדי להציג בפניהם את חלופות התכנון המוצעות ולקבל משוב.

לאחר שלב זה תבחר חלופת תכנון סופית עבור כל מתחם. לאחר בחירת חלופת תכנון סופית עבור כל מתחם נקיים מפגשים של הנציגויות עבור כל מתחם לצד כנס ציבורי רחב.

לכל שאלה נוספת ניתן לפנות אל ענת ברקאי נבו בכתובת anatbnevopp@gmail.com או אל נועה לנדסברגר בכתובת noalands@gmail.com.