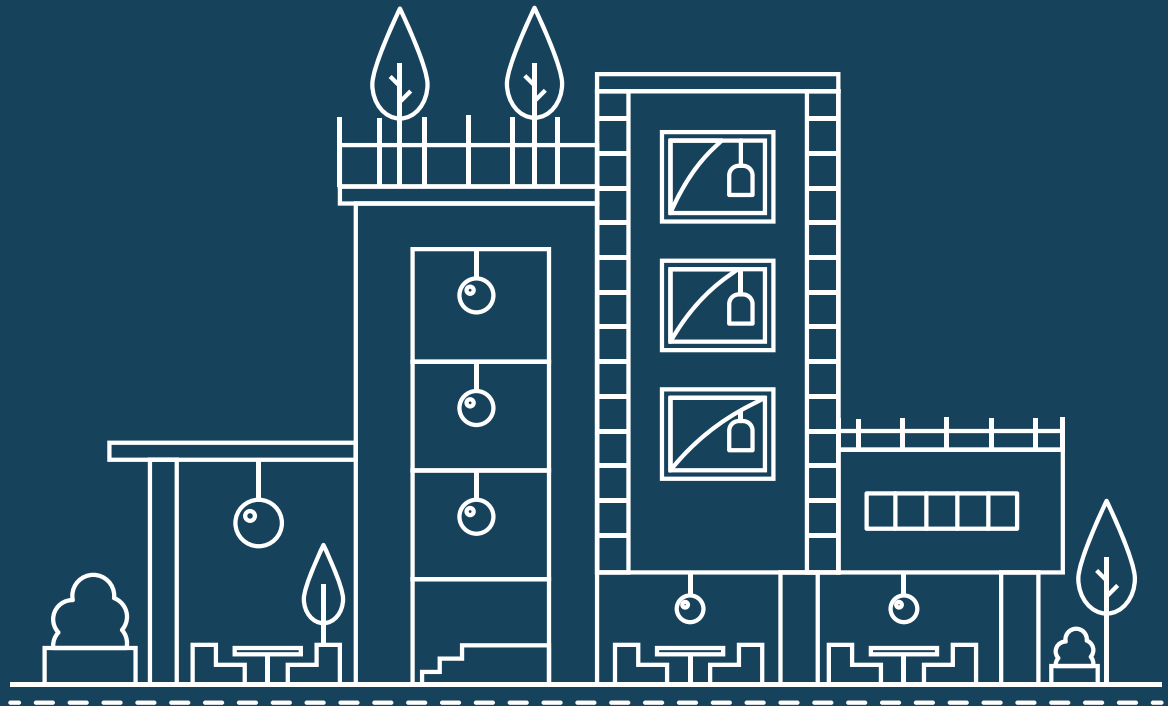




הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

מדריך להסכם פינוי בינוי



הקדמה | הסכם פינוי-בינוי

לאחרונה, פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית באתר האינטרנט שלה נוסח מומלץ של הסכם פינוי בינוי (להלן - "הסכם המדף"). מטרת הסכם המדף היא לשרטט מתווה לעסקה הוגנת לשני הצדדים במתן פתרונות מיטביים לסיכונים הכרוכים בה.

חוברת זו מבקשת לסייע לציבור בהבנת עיקריו של הסכם המדף, תוך התייחסות לנושאים המרכזיים בו הוא עוסק והפנייה לסעיפיו.

יודגש, חוברת זו כמו הסכם המדף, אינם מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין במה שנאמר בהם או במה שלא נאמר בהם כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כך גם אין בסטייה מההמלצות המפורטות בהן הצדקה לסירוב כמשמעותו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי).

הסכם פינוי-בינוי הוא חוזה בין יזם לבין בעל דירה שבמסגרתו מתחייב בעל הדירה למכור את זכויותיו בדירה ליזם לצורך הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש במקומו.

בתמורה למכירת דירתו מקבל בעל הדירה דירה חדשה בשטח גדול יותר ועל פי רוב בתוספת מחסן וחנייה וכן מימון שכר דירה חלופית לתקופת הבנייה. לעיתים מקבל בעל הדירה גם מימון עלויות ועד בית לפרק זמן מוגבל.

חשובים לא פחות בעסקת פינוי-בינוי הם ההסדרים שמטרתם להגן על זכויות בעלי הדירות במהלך ביצוע הפרויקט, ובהן קבלת ערבויות בנקאיות, שיבטיחו את עמידת היזם בהתחייבויותיו, ומימון גורמי מקצוע המייצגים את בעלי הדירות (עורך דין, שמאי, מפקח וכו') ועוד.

למול זכויותיו של בעל הדירה, ההסכם מטיל עליו חובות, שמטרתן להבטיח את מחויבותו לעסקה, הכרוכה בהוצאות נכבדות ליזם, ואת שיתוף הפעולה שלו בכל שלבי העסקה.

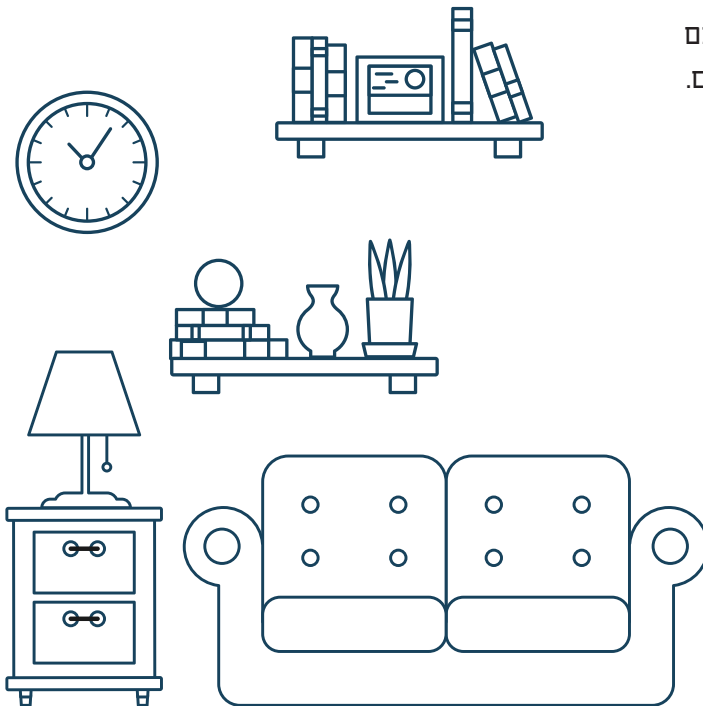


לפני החתימה על הסכם פינוי-בינוי חשוב לוודא:

1 קבלת יעוץ משפטי מעורך דין שנבחר על ידי בעלי הדירות טרם החתימה ובחן את ההסכם.

2 קריאה והבנה של ההסכם ונספחיו, בליווי עורך הדין מטעמכם.

3 חתימה על ההסכם בנוכחות עורך הדין מטעמכם וקבלת העתק של מסמכי ההסכם עליו חתמתם.



מה במדריך?

ערבויות לבעלי
דירות

9

מתן מענה
לאוכלוסיות מיוחדות

7

תנאים מתלים
ותנאים מפסיקים
להסכם

5

חובות היזם טרם
חתימת בעלי דירות
על הסכם לעסקת
פינוי-בינוי

4

ביצוע הפרויקט

19

תשלום מיסים

18

תמורות

14

התחייבות בעל
הדירה

10



נציגות הפרויקט

24

מנגנוני הכרעה

23

תחזוקת הבניין

22



חובות היזם טרם חתימת בעלי דירות על הסכם לעסקת פינוי-בינוי

בהתאם להוראות החוק, על היזם לעשות כמה פעולות לפני החתמת בעלי הדירות על ההסכם:

3

הוצאת הודעה לבעלי הדירות עם החתמת בעל הדירה הראשון בבניין על ההסכם כדי לאפשר להם לוודא שהיזם עומד בדרישות החוק במועדים הקבועים בו. למשל, אם היזם לא כינס את האספה או לא העביר את מסמך עיקרי ההצעה טרם חתימת עסקת פינוי-בינוי ראשונה, כל עוד לא חתמו על ההסכם 40% מבעלי הדירות באותו בניין יכול רוב בעלי הדירות (51% ומעלה) בכל אחד מהמבנים בפרויקט להחליט לבטל את ההסכם.

2

העברת מסמך עיקרי עסקה לכל בעלי הדירות לפחות שבועיים טרם החתמת בעל הדירה הראשון בבניין על ההסכם. המסמך יפרט את ניסיונו המקצועי של היזם ואת עיקרי ההסכם שהוא מציע ולכל הפחות את העקרונות לקביעת התמורה לבעלי הדירות ואת הבטוחות שהוא מציע לעמידה בהתחייבויותיו.

1

עריכת כנס של בעלי הדירות בו יציג את החברה היזמית ואת סוג העסקה המוצעת על ידו (פינוי-בינוי או תמ"א 38).



תנאים מתלים להסכם

(ראו סעיפים: 5.1-5.9)

מימושה של עסקת פינוי-בינוי תלוי בכמה גורמים, ובהם הסכמת כל בעלי הדירות לבצע את הפרויקט, אישור התוכנית במוסדות התכנון, מתן היתר בנייה וקבלת הליזוי הבנקאי הנדרש. לנוכח האי-ודאות שיש בכל אחד משלבים אלו, כניסת ההסכם לתוקף מותנית בכמה תנאים המכונים תנאים מתלים. אם אחד מהתנאים האלה לא יתקיים בפרק הזמן שנקבע לו בהסכם, ההסכם ייחשב כאילו לא נכנס לתוקפו, והצדדים יהיו רשאים להודיע לרשויות המס כי הוא בטל. להלן התנאים המתלים המרכזיים הנהוגים במרבית ההסכמים:

כולל המערכות הטכניות שלהם, חומרי הגמר (חיצוניים ופנימיים) ועוד. את התוכנית מגישים לזוועדה המקומית, ובסמכותה לאשר את ההיתר אם הוא תואם את התב"ע והוגש בהתאם להנחיותיה.

5 ייחתם הסכם ליווי עם גורם המממן את הפרויקט - לצורך ביצוע הפרויקט היזם לוקח הלוואה מבנק או מגורם מימון חוץ-בנקאי, כגון חברות ביטוח וקרנות השקעה.

כספי המימון מופקדים בחשבון בנק סגור ונפרד של היזם, והגורם המממן מפקח על חשבון זה ומבטיח כי השימוש בכסף ייעשה בהתאם להתקדמות הבנייה. מאחר שלצורך הבטחת הלוואה הגורם המממן דורש ביטחונות, בעלי הדירות נדרשים להסכים לרישום משכנתה או שעבוד על הקרקע.

1 תושג הסכמת הרוב הדרוש לפרויקט, שהוא לפחות 80% מבעלי הדירות בפרויקט כולו ו-67% מכל בניין;

2 שר הבינוי והשיכון יכריזו על המתחם "מתחם פינוי-בינוי" כדי להבטיח זכאות להטבות מיסוי.

3 תאושר תוכנית (תב"ע) חדשה למתחם, ומוסד התכנון המוסמך יפרסמה. בתוכנית נקבע היקף זכויות הבנייה אשר יאפשרו את הקמת הבניינים החדשים, כולל מספר הדירות, גובה הבניינים ומקומם ותוכנית שטחי הציבור (דוגמת גינות, כבישים, בתי כנסת, תשתיות וכדומה). לעיתים נקבעים תנאים מתלים משניים, כדוגמת המלצה של הזוועדה המקומית, פרסום להפקדה להתנגדויות הציבור.

4 יוצא היתר בנייה לבניית הפרויקט - בהיתר הבנייה מתכננים את בניית הבניינים החדשים תכנון מפורט,

תנאים מפסיקים להסכם (ראו סעיפים: 5.10-5.11) (המשך)

לעיתים עלול להתגלות במהלך תהליך גיבושה של עסקת התחדשות עירונית מידע באשר לטיב העסקה מבחינת היזם או בעל הדירה אשר הופך אותה לבלתי כדאית מבחינתו. לצורך כך לעיתים נקבע בהסכם תנאי מפסיק המאפשר את ביטול ההסכם:

2 תנאי מפסיק של תמורה נמוכה מהתמורה המינימלית

כאשר היקף הבנייה המאושר במסגרת התב"ע מאפשר מתן תמורות נמוכות בהרבה מהתמורות שנקבעו בעת חתימת ההסכם, נקבע בהסכם שבעלי הדירות רשאים לקבל את ההצעה לתמורה מופחתת או לדחותה. אם יחליטו בעלי הדירות לדחות את התמורה המופחתת, יבוטל ההסכם.

1 תנאי מפסיק של היעדר כלכליות

לנוכח מורכבותה של עסקת פינוי-בינוי והעלויות הכרוכות בה יש להבטיח את כדאיותה הכלכלית גם ליזם. אם כן לעיתים נקבע בהסכם גם תנאי מפסיק המאפשר ליזם לבטל הסכם אם אינו מגיע לרווח יזמי מינימלי.



מתן מענה לאוכלוסיות מיוחדות

1 קשיש (ראו סעיף 6.10)

לנוכח פרקי הזמן הממושכים של מימוש תהליכי ההתחדשות העירונית ומתוך ההבנה כי אנשים מבוגרים מתקשים במעבר הדירה הכפול הכרוך לרוב בפרויקטי התחדשות עירונית, החוק מאפשר ליזם להציע לקשישים חלופות תמורה ייעודיות להם:

- א.** אם בעל הדירה התגורר בדירה שנתיים לפחות ומלאו לו 75 שנים עד מועד חתימת בעל הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם, **על היזם לו להציע לו אחת מהאפשרויות האלה, על פי בחירת היזם:**
- שתי דירות קטנות בפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה, אם שיש אפשרות תכנונית לכך.
 - דירה חדשה בפרויקט ששטחה קטן יותר מדירת התמורה, ותשלום ההפרש במזומן.
- ב.** אם בעל הדירה היה בן 80 ומעלה במועד חתימת ההסכם עם בעל הדירה הראשון בבניין, על היזם להציע לו גם אחת מהחלופות האלה:
- הקשיש יעבור לדיור מוגן, ויתרת התמורה תשולם לו במזומן.
 - היזם ירכוש דירה חלופית בשווי דירת התמורה בעבור הקשיש ובשמו.
 - קבלת שווי דירת התמורה במזומן לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש, לא יאוחר ממועד פינוי.

שימו לב

היזם **מחויב** להציע תמורות אלו לבני 75 ומעלה כדי למנוע סירוב סביר, אך יהיה זכאי להטבות המס המאפשרות מתן תמורות אלו גם אם בעלי הדירות הם בני 70 ומעלה. מומלץ להבטיח שבעת הצורך יסייע היזם לקשישים גם בהוצאות אריזה, פריקה והרכבה, וככל הנדרש גם באיתור דירה חלופית לתקופת הבנייה (ראו סייפים 6.9.3-6.9.4).

מתן מענה לאוכלוסיות מיוחדות (המשך)

2 אדם עם מוגבלויות

א. אם בעל דירה או אדם המתגורר איתנו הוא אדם עם מוגבלות, היזם מחויב להציע לו דירה מותאמת לצרכיו הן בתקופת הבנייה הן בדירה החדשה.

ב. מומלץ כי היזם יסייע גם בהוצאות אריזה, פריקה והרכבה, וככל הנדרש גם באיתור דירה חלופית לתקופת הבנייה (ראו סעיפים 6.9.3-6.9.4).



ערבויות לבעלי דירות (ראו סעיף 19)

בתנאי לפינוי הדירות הקיימות וכדי להבטיח את עמידתו בהתחייבויותיו לפי ההסכם יפקיד היזם בידי בעלי הדירות או בא כוחם ערבויות כספיות. את הערבויות יפיק הגורם המממן המלווה את הפרויקט (בנק, חברת ביטוח וכו'), כמפורט להלן:

1 ערבות חוק מכר

מטרת הערבות היא להבטיח את כספו של בעל הדירה במקרה של כשל בפרויקט, ועל כן יהיה גובה הערבות **בשווי הדירה החדשה**. הערבות תהיה בתוקף עד שתיתן העירייה אישור אכלוס והדירה החדשה תימסר לבעל הדירה.

3 ערבות מיסים

במקרים שבהם לא יוכרז המתחם "מתחם פינוי-בינוי", ולכן לא יינתן פטור ממיסים על הפרויקט, מומלץ לדרוש מהיזם ערבות מיסים שמטרתה הבטחת תשלומי המס שיידרשו בגין העסקה.

2 ערבות שכירות

מטרת הערבות היא להבטיח שהיזם ישלם את דמי השכירות החודשיים של בעלי הדירות גם אם יתארך משך בניית הפרויקט או אם היזם ייקלע לקשיים כלכליים. מומלץ לדרוש ערבות בנקאית אוטונומית הניתנת לפירעון מיידי בהצגתה לבנק וללא צורך בהליך משפטי כדי שלא לחשוף את בעל הדירה לתביעות מצד משכיר הדירה החלופית. **הערבות תהיה בתוקף עד למסירת הדירה החדשה לבעל הדירה.**

4 ערבות רישום

מטרת הערבות היא להבטיח את התחייבויות היזם לרשום בלשכת רישום המקרקעין את הבית המשותף החדש ואת זכויות בעלי הדירות בדירות החדשות. ערבות הרישום תופקד בנאמנות בידי עורך הדין המייצג את בעלי הדירות במועד מסירת הדירות החדשות לידיהם כנגד השבת ערבויות חוק המכר וערבות השכירות לידי היזם.

התחייבות בעל הדירה

1 רישום זכויות והסרת עיקולים ושעבודים (ראו סעיף 3.1)

בעל הדירה נדרש להסדיר את רישום הזכויות על שמו ולפעול להסרת שעבודים או עיקולים המוטלים על דירתו כדי שיהיה אפשר לבצע את העסקה. בכלל זה מומלץ לאפשר ליזם לסייע לבעל דירה לעשות כן, וזאת על חשבוננו של בעל הדירה.

2 הערת אזהרה (ראו סעיף 7)

כדי להבטיח את התחייבותו של בעל הדירה למכור את דירתו ליזם ולמנוע ממנו למכור דירתו לאחר, שלא בכפוף להסכם הפינני-בינני, נהוג כי היזם ירשום הערת אזהרה על זכויותיו של בעל הדירה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). בשביל להגן על בעלי הדירות נהוג להגביל את האפשרות של היזם לרישום הערת האזהרה:

- א. על היזם להחתיים שיעור מינימאלי של בעלי דירות על ההסכם טרם יוכל לרשום הערת אזהרה כדי להבטיח כי הערת האזהרה נרשמת כאשר יש היתכנות לקיומה של עסקה עם אותו יזם ולמנוע מצב שבו יזם מגביל ההתקשרות של בעל דירה בקשר עם דירתו בעוד שאר בעלי הדירות בוחרים ביזם אחר.
- ב. יש להבטיח את האפשרות למחוק את הערת האזהרה אם יבוטל ההסכם - לצורך זה, ובתנאי לרישום הערת האזהרה, על היזם להתחייב למחוק את העדות האזהרה שנרשמו לטובתו אם יבוטל ההסכם ולהפקיד בידי עורך הדין מטעם הדיירים ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שיאפשר לו לעשות כן.



3 ייפויי כוח (ראו סעיף 20)

- במסגרת חתימת ההסכם בעלי הדירות חותמים על פי רוב על כמה ייפויי כוח ליזם ולנציגיו למען קידום הפרויקט:
- א. **ייפוי כוח תכנוני** מסמיך את היזם לחתום על כל מסמך לצורך אישורה של התב"ע החדשה, אישור תוכנית איחוד וחלוקה וקבלת היתר בנייה.
- ב. **ייפוי כוח קנייני** מסמיך את היזם או את עורכי דינו לחתום בשם בעלי הדירות על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע העסקה בקרקע ובדירות הבנויות בה, לרבות רישום משכנתאות ומחיקתן, פעולות הנוגעות לרישום הבית המשותף, רישום דירות בעלי הדירות והרוכשים החדשים ועוד.
- ג. **ייפוי כוח בנושא מיסוי** מסמיך את היזם או את עורכי דינו לבצע בשם בעלי הדירות את כל הפעולות הדרושות בעניין מיסוי מקרקעין, לרבות דיווח על העסקה לרשויות המס והגשת השגות על שומות מס.
- ד. **ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה** מסמיך את היזם
- ה. **ייפוי כוח לנקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים** מסמיך את היזם לבצע בשם בעלי הדירות את כל הפעולות הדרושות לצורך נקיטת הליכים משפטיים נגד דיירים סרבנים.

התחייבות בעל הדירה (המשך)

4 שיתוף פעולה (ראו סעיף 3.25-3.26)

במסגרת ההסכמים נדרשים בעלי הדירות לשיתוף פעולה בקידום עסקת הפינוי-בינוי. בכלל זה מתחייבים בעלי הדירות לחתום על המסמכים הדרושים לביצוע פעולות לצורך קיום ההסכם, לרבות תמיכה באישור התוכנית או היתר הבנייה. כדי להבטיח כי התוכנית וההיתר תואמים להסכם ולדרישותיהם של בעלי הדירות נדרש היזם להציגם לבעלי הדירות קודם להגשתם למוסדות התכנון ולהתייחס להערותיהם בקשר אליהם.

5 פינוי הדירה (ראו סעיף 6.4-6.8)

לפינוי הדירה במועד שנקבע חשיבות רבה הן ליזם הן לכלל בעלי הדירות. אם כן נדרש בעל הדירה להתחייב לפינויה בין שהוא מתגורר בדירה ובין שהיא מושכרת לאחר. לצורך זה מומלץ לחייב דייר בתשלום מלוא ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם או לשאר הדיירים בגין אי-פינוי דירתו וכן בתשלום פיצויים. נוסף על כך מומלץ לקבוע הסדרים אשר יבטיחו כי שוכר דירה יפנה אותה במועד שייקבע לפינוי כלל הדירות במתחם, ובכלל זה כי במסגרת הסכם השכירות או בהסכם להארכתו יחייב בעל דירה את השוכר לפנותה בהתראה של 90 יום מראש.

6 תביעה כנגד דייר סרבן (ראו סעיף 27)

מומלץ לנסות להגיע להסכמות עם כלל בעלי הדירות בבניין. אולם במקרים שהרוב הדרוש של בעלי הדירות חתמו על ההסכם, החוק מאפשר להם לתבוע מבעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לחתום על ההסכם זה ("בעל דירה מסרב"). לשלם את נזקיהם או לבקש מבית המשפט לאשר את ביצוע העסקה. נהוג שהיזם ינהל את ההליכים, וכל העלויות הנוגעות לתביעת דייר סרבן, לרבות הוצאות משפטיות אם ייפסקו לטובת הדייר הסרבן, תחולנה על היזם.

במקרים האלה נחשב סירובו של בעל דירה לעסקת פינוי-בינוי סירוב סביר:

- א. עסקת הפינוי-בינוי אינה כדאית כלכלית.
- ב. לא הוצעו לבעל הדירה מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש.
- ג. לא הוצעו לבעל הדירה בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי-בינוי.
- ד. נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה הופכות את ביצוע העסקה באותם תנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות לבלתי אפשרי או בלתי הגיוני.
- ה. בעל הדירה או בן משפחה המתגורר עימו הוא אדם עם מוגבלות, ובמגורים החלופיים שהוצעו לו אין התאמות למוגבלותו כפי שישנן בדירה הנוכחית (או שלא הוצעה לו תמורה בעבור ביצוע התאמות אלו במגורים החלופיים).
- ו. בעל הדירה הוא קשיש, ולא הוצעו לו חלופות כמפורט בעמוד 7.

1 תמורה שוויונית לבעלי הדירות (ראו סעיפים 4.14-4.15)

הנציגות מראש ובכתב. יוצאים מכלל זה מקרים חריגים, כגון מקרים שבהם החוק מחייב תמורה נוספת או כאשר נכות פיזית או נפשית מחייבת פתרון מיוחד.

מומלץ לקבוע בהסכם שהיזם לא ייתן למי מבעלי הדירות תמורה נוספת מעבר למה שנקבע בו, בין שבכסף ובין שבשווה כסף, בלי שנתן אותה לכל הדיירים בהתאם לחלקם או בלי שקיבל את הסכמת

2 מנגנון אחיד ושוויוני לחלוקת דירות התמורה בין בעלי הדירות הקיימות (ראו סעיף 1.13)

(הבדלי קומה, הצמדה של גן או גג, שיפוצים ניכרים בדירה ועוד), ולאפשר במקרים אלו תוספת תמורה, במגוון דרכים, כגון תוספת שטח או עדיפות בבחירת הקומה.

אפשר לקבוע את התוספת לשטח הדירה החדשה כתוספת אחידה במטרים לשטח הדירה הקיימת או באחוזים משטח הדירה הקיימת. אפשר לכלול במנגנון זה דיון במאפיינים אחרים של הדירות

3 מפתחות תמורה שונים

דוגמה: כל בעלי הדירות הקיימות שבהן חדרים יקבלו דירת תמורה של ארבעה חדרים, וכל בעלי הדירות שבהן ארבעה חדרים יקבלו דירות תמורה של חמישה חדרים.

כאשר יש כמה טיפוסי בנייה בדירות הקיימות (למשל, בחלק מהדירות שלושה חדרים ובחלק ארבעה; בחלק מהדירות מרפסת שנבנתה על פי היתר בנייה ובחלק אין מרפסת), נהוג לקבוע מפתח תמורה שונה לכל טיפוס בנייה, אך אחיד לכל הדירות מאותו טיפוס.



4 שינוי בשל שינוי בהיקף הזכויות המאושר בתב"ע (ראו סעיפים 5.4-5.5)

כן ההסכם מאפשר לקבוע כי בעלי הזכויות יהיו זכאים לתמורה מוגדלת, אם התב"ע החדשה כוללת זכויות בהיקף גבוה בהרבה מהזכויות שעליהן הסתמך היזם בעת חתימת ההסכם, וזאת בהתאם לקביעת שמאי הפרויקט.

התב"ע המאושרת עשויה לכלול זכויות בהיקף שונה מההיקף שלפיו נקבעו התמורות בהסכם. אם כן, לעיתים ההסכם מאפשר להציע לבעלי הדירות תמורה מופחתת ולבטל את ההסכם אם בעלי הדירות דוחים את ההצעה לתמורה כזו. כמו

5 מנגנון בחירת דירות התמורה (ראו סעיף 8)

בשלב השני ימסור היזם לעורך הדין המייצג את בעלי הדירות אילו דירות מכלל הדירות בפרויקט מיועדות לשמש דירות תמורה.

בשלב השלישי יבחרו בעלי הדירות את הדירות החדשות. בעל הניקוד הגבוה בכל קטגוריה יבחר ראשון את דירת התמורה שהוא חפץ בה, בעל הניקוד השני יבחר שני וכך הלאה. מומלץ לוודא שבמכש זה ינכחו השמאי, עורך דין המייצג את בעלי הדירות וכן נציג היזם.

יש לקבוע בהסכם באילו קומות יקבלו בעלי הדירות הקיימות את דירותיהם. מומלץ שבהסכם יכתב שדירות התמורה יפוזרו בין כל הבניינים החדשים פיזור מיטבי ושחלוקת דירות התמורה בין בעלי הדירות תיעשה על בסיס שיקבע שמאי, כמפורט להלן: **בשלב הראשון**, לאחר קבלת התב"ע, יעריך שמאי מקרקעין את שווי הדירות הקיימות, יחלקן לקטגוריות (למשל, דירות קטנות, דירות בינוניות, דירות גדולות או דירות מיוחדות), וידרג אותן בכל קטגוריה.

6 אפשרות להגדלת דירת תמורה או לשדרוגה מטה (ראו סעיף 8.6-8.8)

תמיד אפשר להתאים את תכנון הדירה לרצון בעל הדירה. כמו כן מקובל שבעל הדירה המבקש את השינוי יישא בתשלום המס שיתחייב מהשינוי, אם יחול.

מומלץ לשלב בהסכם מנגנון המאפשר לבעל דירה המעוניין בדירה גדולה מדירת התמורה שהוא זכאי לה לפי ההסכם או בדירה קטנה ממנה להוסיף או לקבל את הפרש הכספי. מקובל להגביל את ההיענות לבקשות אלו משיקולי תכנון, שכן לא

7 שינויים בדירות החדשות (ראו סעיף 13)

ב. מוצע לקבוע שהיזם לא ידרוש תוספת תשלום בגין שינויים פנימיים שאינם מצריכים השקעה רבה של חומרים ועבודה ואינם משפיעים על תוכניות הבניין.
ג. אשר לבעלי דירות שיבקשו לבצע בדירת התמורה שינויים ושדרוגים הכרוכים בתשלום, מוצע לקבוע שיעור הנחה שייתן היזם מהמחירים המוצעים לרוכשי דירות היזם בפרויקט וכרוכים בתשלום.

מומלץ לשלב בהסכם מנגנון שיאפשר לבעלי הדירות לבצע שינויים פנימיים בדירות התמורה בהתאם לעקרונות האלה:
א. היזם יודיע לבעלי הדירות על קבלת היתר הבנייה בסמוך לקבלתו ויאפשר לבעלי הדירות להגיש בקשות לשינויים פנימיים בדירה בתוך פרק זמן קצוב.

8 דמי שכירות בתקופת הביצוע (ראו סעיף 6.9.2)

- א. היזם יממן את דמי השכירות החודשיים בדירה החלופית שבה יתגורר בעל הדירה במהלך כל תקופת ביצוע הפרויקט, החל ממועד פינוי הדירה ועד למועד המסירה של הדירה החדשה.
- ב. מומלץ כי את דמי השכירות יקבע שמאי הפרויקט בסמוך למועד הפינוי, בהתאם לדמי השכירות המקובלים בסביבת הפרויקט בעת הפינוי בדירות בעלות מאפיינים דומים לדירות

- הקיימות (גודל דירה, קומה וכו'). מוצע לקבוע מנגנון להצמדת שכר הדירה והתאמתו לשינויים בשוק שיחולו בתקופת השכירות הרלוונטית.
- ג. יש להסדיר בהסכם את אופן התשלום לבעל הדירה ואת תדירות התשלום. מומלץ שהתשלום יועבר מראש בעבור כל רבעון, לכמה חודשים בבת אחת, ולא מדי חודש בחודשו, כדי להימנע מעיכובים העלולים לגרום פגור בתשלום שכר הדירה.

9 הובלה (ראו סעיף 6.9.3)

- נהוג כי היזם הוא שמממן את עלויות ההובלה של תכולת הדירה מהדירה הקיימת לדירה הזמנית וממנה אל הדירה החדשה.

- אפשר לקבוע הוראות גם בנוגע להובלה נוספת, אם ייאלץ בעל הדירה לעבור דירה במהלך תקופת הפינוי.

10 שכר טרחת עורך דין, שמאי ומפקח (ראו סעיפים: 1.20-1.21, 16.2.12)

- א. על פי רוב היזם הוא שנושא בשכר בעלי המקצוע שבחרו בעלי הדירות בפרויקט כדי שייצגו אותם, ובכלל זה עורך דין, שמאי ומפקח

- ב. מומלץ להתקשר עם בעלי המקצוע השונים בהסכם המפרט את השירותים שיספקו לבעלי הדירות וכן את שכר טרחתם. וכן מומלץ כי היזם יאשר את הסכמתו לשאת בעלות שכר הטרחה בחתימתו על כל אחד מהסכמים אלו.



תשלום מיסים

נהוג כי היזם נושא בכל ההוצאות, האגרות וההיטלים הכרוכים בקידום הפרויקט ובביצועו (ראו סעיף 16).

2

היטל השבחה (ראו סעיף 16.2.5)

א. היטל השבחה הוא תשלום חובה לרשות המקומית בעקבות אישור תוכנית המעלה את שווי הנכס. בחלק מן הפרויקטים לפינוי-בינוי ניתן פטור מהיטל השבחה כדי לאפשר את כדאיותו הכלכלית. אם נדרש תשלום של היטל השבחה, נהוג כי את היטל זה **ישלם היזם**.

ב. לעניין תשלום היטל השבחה במקרה שבעל דירה מוכר את דירתו לאחר אישור התוכנית החדשה ולפני ביצוע הפרויקט, מומלץ לקבוע שאם יש חבות בהיטל השבחה, **בעל הדירה** הוא שיישא בתשלום, ואם הפרויקט יצא לפועל, ישיב לו היזם את מחצית הסכום ששולם.

1

מיסוי מקרקעין (ראו סעיפים 16.2.9-16.2.10)

עסקת מכר דירה כרוכה בתשלום מס שבח למוכר ומס רכישה לקונה. בעסקת פינוי-בינוי ניתן פטור ממיסים אלו בגין דירה אחת במתחם. **בעלי דירות** שבבעלותם יותר מדירה אחת בפרויקט מחויבים בתשלום מס שבח בגין הדירות הנוספות.



ביצוע הפרויקט

1 שלב פינוי הדירות

- א. לאחר קבלת היתר הבנייה לפרויקט יודיע היזם בכתב לבעלי הדירות על מועד פינוי הדירות. מומלץ כי מועד הפינוי יהיה לפחות 120 יום ממועד ההודעה כדי לאפשר איתור דירה חלופית מבעוד מועד (ראו סעיף 6.4).
- ב. מומלץ להבטיח בהסכם כי פינוי הדירות ייעשה כנגד מסירת הערבויות (ראו סעיף 19.1).

- ג. במועד פינוי הדירה הקיימת ומסירתה לידי היזם יחתמו בעל הדירה והיזם על מסמך המפרט את תאריך המסירה ואת קריאת מוני החשמל. ממועד זה לא ישלמו בעלי הדירות את החשבונות עד לאחר קבלת הדירה בסיום הפרויקט. מומלץ לבטל את כל הוראות הקבע לחשבונות הדירה (ראו סעיף 11.3).

2 שלב ההריסה והבנייה מחדש של המבנים (ראו סעיפים 11.4-11.8)

- א. חשוב להגדיר בהסכם פרקי זמן לביצוע הפרויקט בפועל, ובכלל זה פרק זמן לתחילת ההריסה ממועד פינוי בעל הדירה האחרון בפרויקט. פרק זמן ממועד התחלת בנייה של בניין ועד למסירת הדירה לאחרון הדיירים (בשלב מסוים או בפרויקט בכלל) ופרק הזמן ממועד השלמת הבנייה ועד רישום הבניין כבית משותף ורישום הדירות על שם בעליהן.

- ב. עיכובים בקבלת היתר הבנייה או בביצוע עבודות הבנייה הנובעים מנסיבות שאין ליזם שליטה עליהן, כגון מצב מלחמה או שביתת פועלים ארצית, לא ייחשבו הפרה של היזם, אך הוא מחויב לשלם את דמי השכירות בתקופה זו.

ביצוע הפרויקט (המשך)

3 שלב האכלוס: קבלת הדירות החדשות והשטחים המשותפים

א. מסירת הדירות בבניין לבעלי הדירות (ראו סעיפים 12.1-12.12)

- במעמד מסירת החזקה בדירה ייערך בין בעל הדירה לבין נציג היזם פרוטוקול מסירה. הפרוטוקול יכלול כל אי-התאמה, ליקוי או פגם שמצא בדירה בעל הדירה. חשוב שעל הפרוטוקול יחתמו שני הצדדים וכי העתק ממנו יימסר לבעל הדירה.
- מומלץ לקבוע כי אם נמצאו בדירה ליקויים שאינם מאפשרים שימוש סביר בה, תתקנם החברה טרם מועד המסירה. אם נמצאו ליקויים שאינם מונעים שימוש סביר בדירה, מומלץ לאפשר מסירת הדירה בקביעת פרק הזמן שבמהלכו יידרש היזם לתקן ליקויים אלו. בכל מקרה אין החתימה על הפרוטוקול משחררת את היזם מאחריות לתיקון ליקויים הנדרשים לפי חוק המכר ואין בה ויתור על תיקון ליקויים אחרים שיתגלו במהלך תקופת הבדק.
- עם סיום עבודות הבנייה ייערך הליך מסירה של דירת התמורה לבעל הדירה. מטרת ההליך היא זיהוי וסימון ליקויי בנייה שהיזם נדרש לתקן. מומלץ להבטיח את ההסדרים הבאים:
- היזם חייב להודיע מראש לבעלי הדירות על מועד המסירה.
- לפני מועד המסירה ובתנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה יתקשר בעל כל דירה בהסכם עם חברת החשמל, עם העירייה (ארנונה), עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז שהתקינה את מערכת הגז בבניין.
- טרם מסירת החזקה בדירה יבקרו בה בעל הדירה והמפקח מטעם בעלי הדירות ויוודאו שהיא בנויה בהתאם להוראות ההסכם ולמפרט הטכני.

ב. מסירת השטח המשותף (ראו סעיפים 12.12-12.5)

בדומה להליך מסירת הדירות נדרשת מסירה של השטחים המשותפים, כגון הגג, לובי הכניסה וחדרי המדרגות, לאחריות נציגות הבניין. בהקשר זה מומלץ להבטיח שהרכוש המשותף יימסר לנציגות הראשונה שתמונה מבין רוכשי הדירות ומבין הדיירים לאחר שבדק אותו המפקח מטעם הדיירים. בעת מסירת הרכוש המשותף ייערך פרוטוקול מסירה, ויחתמו עליו הנציגות וחברת הניהול והיזום.

כמו כן מומלץ שהיזום יעביר לנציגות הוראות לתפעול ולתחזוקה של הציוד ושל הרכוש המשותף.



תחזוקת הבניין

1 מימון הוצאות ועד בית לבעלי דירות המתגוררים במתחם (ראו סעיף 6.9.5)

והם ישמשו נאמן לכספים אלו.

בעל דירה שיחליט שלא להמשיך להתגורר בדירתו לא יוכל להעביר את זכותו לאחר והכסף יישאר בקרן וישמש את יתר בעלי הדירות הממשיכים להתגורר בבניין.

החוק מחייב את היזם לממן את תוספת הוצאות התחזוקה לבעל דירה שהוא או בן זוגו הגיע לגיל פרישה במועד קבלת הדירה החדשה שהיא דירתו היחידה והוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.

המימון יהיה לפרק זמן של חמש שנים וינתן רק כל עוד בעל הדירה מתגורר בה.

המעבר לבניין החדש כרוך בעלייה בתשלומי הדיירים, עקב הצורך לתחזק את הבניין והשטחים המשותפים, בעיקר בשל המעבר למערכות בניין מורכבות (מעליות, מערכות כיבוי אש, גנרטורים וכו').

מומלץ לדרוש שכחלק מההסכם יחויב היזם להקים קרן ייעודית לצורך השתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית בעבור כל בעלי דירות שיחזרו להתגורר בדירה החדשה לפרק זמן שיוסכם ביניהם. מומלץ כי גובה התשלום ייקבע בהסכם על בסיס ההפרש בין דמי ועד הבית ששילמו בעלי הדירות בעבור דירתם המקורית לבין אלו שיידרשו בבניין החדש.

מומלץ שאת כספי הקרן ינהלו עורך דין או חברת נאמנויות,

2 חברת ניהול (ראו סעיף 12.16)

חברת הניהול ותדרוש כי היזם יציג לפניו לפחות שלוש חלופות לחברות ניהול בעלות ידע וניסיון רלוונטיים בניהול מבנים בעלי מאפיינים דומים לבניין החדש.

מומלץ לקבוע כי נציגות הבניין רשאית לבטל את ההתקשרות עם חברת הניהול הראשונה בתום שנה ממועד אכלוס המבנה.

ניהול ותחזוקה של בניין גבוה דורשים ידע מקצועי והשקעת זמן ומשאבים רבים, ועל כן נהוג לשכור את שירותיה של חברת ניהול מבנים. תפקידיה של חברת הניהול כוללים גם את ניהול תקציב הבניין ואת הגבייה מהדיירים, שמירה על תחזוקה שוטפת (ניקיון, גינון וכו') וטיפול בתקלות בבניין.

מומלץ כי נציגות הבניין החדש תהיה מעורבת בבחירת



מנגנוני הכרעה (ראו סעיפים 1.22-1.24)

פעמים רבות במהלך הפרויקט מתגלעות מחלוקות בין בעלי דירות לזים. חשוב שיהיו מנגנוני הכרעה למצבים אלו כדי שלא יעכבו את הפרויקט וייגררו לבתי משפט.

נהוג למנות לגורם מכריע בעל מקצוע רב ניסיון בתחום המדובר:

בענייני תכנון אפשר למנות פוסק לענייני תכנון, ובענייני ביצוע אפשר למנות פוסק המצוי בתחום הבנייה. בחירתם יכולה להיעשות בהסכמת שני הצדדים או לחלופין על ידי גוף שלישי שאינו מעורב במחלוקת.



נציגות הפרויקט

מטרתה של הנציגות היא לסייע בהתארגנותם של בעלי הדירות ולייצג אותם לפני בעלי המקצוע בפרויקט, הרשות המקומית ומוסדות התכנון. **הנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים או לקבל החלטות מהותיות בפרויקט.**

חלק חשוב בתפקיד הנציגות הוא עדכון בעלי הדירות בהתקדמות הפרויקט והעלאת צרכיהם לפני הגורמים השונים בתהליך. לכן מומלץ לקבוע כי היזם מחויב לעדכן את הנציגות וכן לקבוע את השלבים או את המועדים שעליו לעשות כן.

מומלץ להגדיר בהסכם באילו מקרים היזם חייב לקבל את הסכמת הנציגות או את הסכמת בעלי הדירות להתקדם בפרויקט, ובכלל זה מוצע לקבוע כך:

במקרה של שינוי או אירוע מהותי

אם תדרשונה הרשויות המוסמכות (הרשות המקומית או ועדות התכנון) לבצע שינוי בתוכניות, יוכל היזם לבצע את השינוי כנדרש רק לאחר שיעדכן את הנציגות ויודא שהשינוי עומד בהוראות ההסכם.

לפני הגשת הבקשה להיתר הבנייה

על היזם להציג את תוכניות ההגשה לנציגות, למפקח ולעורך הדין המייצגים את בעלי הדירות, והם יודאו שמסמכי ההגשה תואמים להוראות ההסכם ולתב"ע החדשה.

לפני הגשת התב"ע למוסדות התכנון

על היזם להעביר להערות הנציגות, המפקח ועורך הדין המייצג את בעלי הדירות את התקנון, התשריט ותוכנית הבינוי של התב"ע החדשה המוצעת. לאחר קבלת ההערות יכנס היזם בשיתוף הנציגות אספה ויוזמנו אליה כל בעלי הדירות. באספה זו תוצג התב"ע המוצעת.

כמו כן מומלץ לקבוע שהיזם יפעל לעדכן את כלל בעלי הדירות בדבר התקדמות הפרויקט לפחות אחת לחצי שנה הן בשליחת עדכון לכתובת דואר או דוא"ל הן באספות עדכון.



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית