

האם ההצעה שקיבלתי אטרקטיבית? «» מי צריך לשלם לעו"ד?



מילון מונחים

פינוי בנין

פרויקט פינוי בנין הם פרויקטים במתחמים המוכרזים על ידי המדינה, במסגרתם מבוצעת הריסה של בניין ישן או מתחם של כמה בניינים ישנים, לטובת בנייה חדשה בהיקפים גדולים יותר (לרוב פי-3 או פי-4), על אותו השטח. במסגרת עיסוקת פינוי בנין מתחייבים בעלי הדירות בבניין למכור את זכויותיהם בו, לצורך הריסת הבניין והקמת בניין חדש, ובתמורה נהנים מדירה חדשה בבניין חדש.

תמ"א 38

תמ"א 38 היא תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים נגד רעידות ארמה, המאפשרת לבעלי דירות לחוק, לשפץ ולהשביח בניין מגורים ישן באמצעות מתן זכויות בנייה נוספות על הבניין הקיים (קומה נוספת ובערים מסוימות אף יותר). שוי הדירות הנוספות מאפשר לבעלי הדירות לקבל מהיום בניין מחוק, מעלית, תוספות שטח חים לדירות, חירוש התשתיות, שיפור חוות הבניין ועוד – והיום יכול להרוויח ממכירת הדירות הנוספות שבנה.

חברי הפאנל

מימין: עופר אנגל, מנהל פרויקט תוח עסקי בחברת אנגל אינווסט 38 (חברה יומית, מקבוצת אנגל לאינווסט שבבעלות היום יעקב אנגל, המתמחה בביצוע פרויקטי תמ"א 38); עו"ד עופרה כהן, שותפה במחלקת הנדל"ן במשרד עורכי הדין עמית-פולק-מסלון ושות'; רו"ח אלי גורנשטיין, דירקטור וראש תחום מיסוי גדל"ן בפירמה רואי החשבון Deloitte אלטמן-אלמגור וזהר; עו"ד איתאל בן-פורת, הבעלים של חברת התחדשות אורבנית, המבצעת פרויקטי תמ"א 38 רבים במרכז הארץ ואחת מהבודדות שהשלימה ואכלסה פרויקט תמ"א 38; שמאי המקרקעין יעקב פז, המתמחה בתמ"א 38 ובפינוי בנין ושגיא ניב, מנהל הפרויקטים של חברת וקסמן-גובי רון-גבע, המתמחה בבניהול פרויקטים וקידום פרויקטי פינוי בנין עבור דיירים.



במתחמים שונים נוצרים "גושי התארגנויות", אשר מושכים לכיוונים שונים, לררכי פעולה שונות או להתקשרות עם גופים שונים – בין אם מדובר בזימים, בחברה מנהלת או אפילו בעו"ד. אם התארגנויות שונות באותו המתחם התקשרו מול גופים שונים, סבירות מימוש התוכנית, גם אם תאושר תב"ע (תוכנית בניין עיר), הינה נמוכה עד אפסית. ניתן למצוא תוכניות בניין עיר רבות של פינוי בנין בערים שונות אשר לא מגיעות לכדי מימוש וזאת בשל חוסר יכולת של הדיירים להגיע להסכמה משותפת, או התקשרות של כל גוש התארגנות באותו המתחם עם בעלי עניין שונים.

משה מרמת גן: מה אפשר לעשות עם בעלי דירות המתנגדים לפרויקט פינוי בנין?

חוק פינוי בנין מאפשר להגיש תביעה כספית כנגד דיירים המסרבים "סירוב בלתי סביר" לביצוע הפרויקט – וזאת במקרה שבו ישנו רוב של 80% מבעלי הדירות התומכים בפרויקט.

לוסין מנתניה: קיבלנו הובה פניות מיזמים כדי לקדם פרויקט פינוי בנין, אך כולם דרשו שותפותם להם על התחייבות לפני שיפנו לעירייה לקדם את התוכנית. האם התחייבות מצדנו היא הנרחית?

יום יכול לקדם תכנון גם ללא חתימות הדיירים. הבקשה מצד היוזמים מנסה לעגן את בעלי הדירות, כך שלא יפנו במקביל ליוזמים נוספים, בזמן שהם משקיעים זמן ומשאבים בקידום התוכנית. במקרים רבים עוברים שני דיירים במקביל, כאשר כל אחד מהם – לעתים ללא ידיעה – מבצע החתמת דיירים עבור יום אחר והפרויקט נתקע. בכל מקרה מומלץ לך לא לחתום או להתחייב ליום לפני שמתקיימים עם עורך דין המייצג את מרבית הדיירים.

הכרוכות בבניית תוספת השטחים לדיירים, ביצוע מעליות, המפרט הטכני וכד'. רק בבחינה מעמיקה של המשתנים הללו תוכלו לדעת אם התמורות ראויים.

ניסים מאשדוד: אנו נמצאים בשלב מתקדם של מו"מ עם קבלן לצורך ביצוע חיזוק בניין ברובע ד' באשדוד. התמורות שמציע הקבלן משיעוּת רצון, אך אנו לא יודעים מה גובה הערבות שעלינו לדרוש.

לפני שתחתמו עם הקבלן, מומלץ לשכור שירותיו של עו"ד הבקיא בתחום – ורצוי בעל ניסיון בייצוג בעלי דירות במסגרת מיזמי תמ"א 38, שייצג אתכם כמו"מ עם הקבלן. הוא זה שאמור לדאוג במסגרת החוזה למעטפת הביטחונות הר"א ויהי שעל הקבלן להעמיד לבעלי הדיירים הקיימות.

דוד מרעננה: מה מקשה על התארגנות פרויקטים של פינוי בנין בשלב הראשוני?

לפני שתחתמו עם הקבלן, מומלץ לשכור שירותיו של עו"ד הבקיא בתחום – ורצוי בעל ניסיון בייצוג בעלי דירות במסגרת מיזמי תמ"א 38, שייצג אתכם כמו"מ עם הקבלן. הוא זה שאמור לדאוג במסגרת החוזה למעטפת הביטחונות הר"א ויהי שעל הקבלן להעמיד לבעלי הדיירים הקיימות.

נמצאים כיום בהליך תכנוני במשרד הני"ו והשיכון ככל שאלה מוכרזים על ידם. לגבי פרויקט ספציפי או אזור ספציפי ניתן לבדוק גם בוועדה המקומית לתכנון ובנייה האם החלו הליכים תכנוניים לפינוי ובנין באזור מסוים או בשכונה מסוימת.

אודי מפתח תקווה: אנו נמצאים במו"מ מתקדם עם קבלן לביצוע תמ"א 38. כוונת היזם לבנות על הבנין 4 דירות חדשות, והתמורה לדיירים היא חיזוק המבנה, שיפוץ חזיתות, הוספת ממ"ד לכל דירה קיימת ובניית מעלית. האם תמורות הקבלן ראויים, או שהן נמוכות מדי?

על מנת לבחון אם התמורות לבעלי הדירות ראויים, עליכם לפנות לשמאי מקרקעין אשר יעריך תחשיב שמאי והוא יבחן את התמורות שמציע הקבלן. בכל מקרה יש לבחון כל מקרה לגופו, ביחס למיקום הפרויקט, שטח הדירות החדשות, עלויות החיזוק והשיפוץ, עלויות

מבוצעת כיום בבניינים בני 4-2 קומות, שכן בבניינים גבוהים יותר, עלות השיפוץ יקרה יותר – בזמן ששוי הזכויות אינו משתנה לעומת בניין נמוך.

דורית מתל אביב: אנו רוצים לקדם תמ"א 38. פינוי לעו"ד, שדורש שכר טרחה עבור תחילת הטיפול בעניין. האם יש דרך להימנע מההוצאה הזו?

כן. למעשה התחלתם את התהליך הפוך ופניתם לעורך הדין. תחילו מאיתור היום המתאים וברגע שיימצא היום ויחלו המגעים הראשונים, ניתן יהיה להשית עליו את שכר טרחה עורך הדין. כך מקובל בפרויקטים מסוג זה.

יצחק מירושלים: כיצד ניתן לדעת היכן מתוכננים פרויקטים של פינוי בנין בארץ בכלל – ובמקום ספציפי בפרט?

חלק מפרויקטי פינוי בנין הם פרויקטים המוכרזים על ידי משרד הני"ו והשיכון, וניתן לבדוק אילו פרויקטים

