אורנה פרי
יחסי ציבור ותקשורת שיווקית

| 81005965-4 | 18/03/2022 | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | עמוד 50 | 1/8 | 24.9x30.51 |
|---|---|---|---|---|---|

עוז דניאל - חברה קבלנית לבניהמשרד דורון אריאל ושות - 89427

# בית ספר להתחדשות עירונית

**מתגוררים בבניין ישן ומבקשים לקדם פרויקט התחדשות עירונית כדי לחזק את הנכס ולהשביח אותו? קבלו מורה נבוכים לאחד מהתהליכים המורכבים בעולם הנדל"ן • המלצה שלנו: אל תצאו למסע ההתחדשות שלכם בלעדיו • אורי חודי**

מחירי הקרקעות הגבוהים ועשרות אלפי דירות ישנות בבניינים מוזנחים ומטים לנפול מכוונים את ענף הנדל"ן לתחום ההתחדשות העירונית.

התוכנית האסטרטגית לדיור, שגיבשה ואישרה הממשלה, קובעת כי בשנים הקרובות היקפי ההתחדשות העירונית, במיוחד באמצעות פינוי־בינוי, מחויבי המציאות וצפויים להאמיר בשיעור משמעותי. מדובר בעיקר במרכז, אבל גם בפריפריה. רבות דובר על הבעיות והחסמים שמונעים התקדמות משמעותית בתחום, ויש לא מעט שינויים שהוכנסו בחוק ומהלכים שמקדמת המדינה לשינוי המצב. בינתיים יש לטפל בנקודת תורפה משמעותית, והיא הידע שיש – או חסר – לבעלי הזכויות על התהליך. בשל החשיבות הרבה שאנחנו מייחסים לתחום, החלטנו ב"ידיעות הנדל"ן" ליצור מדריך נרחב לבעלי הזכויות. גיבשנו רשימה ארוכה של דברים שחייבים לדעת, פנינו לשורת אנשי מקצוע, והתוצאה לפניכם.

חשוב מאוד: המידע המובא כאן אינו תחליף לייעוץ משפטי, שעל הדיירים לקבל מעורך הדין שהם בחרו ללוותם לכל אורך התהליך.

אל תתחילו את המסע שלכם להתחדשות עידונית בלי לקרוא את הכתבה. בהצלחה!

## תחנה 1: ממחשבה למעשה

**מה המסלולים הקיימים היום? איך נדע איזה מסלול מתאים לבניין שלנו?**

עו"ד אמיר הלה, משנה למנכ"ל קבוצת אלמוג: "התחדשות עירונית היא תהליך שמאפשרת המדינה בשיתוף עם הרשויות המקומיות. בפני בעלי דירות המבקשים לקדם אותה עומדות כמה אפשרויות עיקריות למימוש. הבחירה במסלול המיטבי תלויה ומשתנה בין הפרויקטים, בין היתר, בהתאם למיקומם, ערכי הקרקע, הנחיות הרשות המקומית ורצון בעלי הנכסים".

עו"ד הלד מפרט על המסלולים השונים:

פינוי־בינוי – הריסת בניין או מקבץ בניינים ובניית חדשים במקומם, כולל תוספת דירות, חידוש תשתיות ומתן מענה לצורכי ציבור. במסלול זה בעלי הנכסים יפנו את דירותיהם סמוך לתחילת הבנייה החדשה, ויקבלו מהיזם דמי שכירות לדיור חלופי עד לקבלת הדירה החדשה.

פינוי־בינוי נעשה בתכנון דו־שלבי: בשלב הראשון אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) ובשלב השני הוצאת היתר/י בנייה. הדבר מתאפשר בשני מסלולים:

מסלול רשויות מקומיות – הרשות המקומית יוזמת ומקדמת את התוכנית (התב"ע)

| 23.76x30.51 | 2/8 | עמוד 51 | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | 18/03/2022 | 81005966-5 |
|---|---|---|---|---|---|

עוז דניאל - חברה קבלנית לבניהמשרד דורון אריאל ושות - 89427

## הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: עשרה דגשים לבעלי דירות במיזמי התחדשות עירונית

1. ככל שבעירכם ישנה מינהלת מקומית להתחדשות עירונית, מומלץ לפנות אליה בתחילת התהליך לקבלת מידע והדרכה בכל שלבי התהליך.
2. יש להקים ולהסמיך נציגות מבין בעלי הדירות במתחם.
3. לאחר הסמכת הנציגות, יש לבחור, באמצעות הליך תחרותי, עו"ד שייצג את בעלי הדירות בתהליך. לצורך התקשרות זו ניתן לעשות שימוש בהסכם המדף המפורסם באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
4. מומלץ לבחור בעצמכם את היזם, באמצעות פנייה לשלושה יזמים בעלי ניסיון בתחום, בסיועו של עו"ד בעלי הדירות. לשם כך מומלץ לעשות שימוש בעקרונות להתקשרות עם יזם וכן בהסכם לדוגמה, המפורסמים באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
5. טרם החתמה ראשונה של בעל דירה על הסכם, חובה על היזם לערוך כנס ולפרסם מסמך עיקרי הצעה לכלל בעלי הדירות.
6. התמורות לבעלי הדירות במתחם ייקבעו באופן שוויוני, שקוף והוגן.
7. רצוי לשכור שירותיהם של יועץ חברתי מקצועי לליווי הדיירים מתחילת התהליך ועד לאכלוס הבניינים החדשים ושל מפקח הנדסי, שיסייע בהתנהלות של בעלי הדירות מול היזם.
8. הנציגות ובעלי דירות נוספים יטלו חלק פעיל בהליכי התכנון, כולל מפגשי הסברה, קבלת עדכונים שוטפים מהיזם והשתתפות בישיבות תכנון רלוונטיות.
9. חשוב לדעת ,כי ישנן זכויות ייחודיות לבעלי דירות קשישים, בעלי מוגבלויות ודיירי דיור ציבורי. מידע מפורט בדבר זכויות אלה תוכלו לקבל במינהלת העירונית או באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
10. ניתן לדרוש מהיזם את תרגום כלל המסמכים או את תמציתם לשפות שונות, ככל שיש במתחם בעלי דירות שאינם קוראים עברית.

בתמיכה ובמימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בהמשך יזם מקדם את מימוש הפדויקט.

מסלול מיסוי – מקודם על ידי השוק הפרטי. דיירים, באמצעות יזמים פרטיים, מקדמים תוכנית (תב"ע) ולאחר מכן את מימוש פרויקט ההתחדשות העירונית.

### מול מי מבררים אפשרות לקדם התחדשות עירונית בבניין שלנו?

**חמי שאול, מנהל חטיבת מגורי בוטיק בקרסו נדל"ן:** "ניתן לברר את הסוגיה דרך מחלקות הרישוי ברשויות המקומיות. לחילופין אני ממליץ לפנות דווקא לנציגי המינהלות להתחדשות עירונית, השייכות לרשות להתחדשות עירונית. הן יושבות ברשות המקומית, מעודכנות בכל הפרטים ותמיד שמחות לסייע לאזרחים. המינהלות יכולות לומר גם איזה סוג התחדשות עירונית ניתן לקדם. הן כמובן יודעות לומר אם אין החלטה או שהאזור שבו ממוקם הבניין נמצא בדיונים".

### מה הקריטריונים לקידום פרויקט?

**אודי בלום, מנכ"ל חברת מטרופוליס:** "הבניינים צריכים להיות כאלו שנבנו לפי תקני בנייה ישנים ואינם עומדים בתקן של רעידות אדמה. הקריטריון הבא הוא היתכנות כלכלית ליזם, שבלעדיו לא יתממש הפרויקט. בפינוי־בינוי נבדקת כלכליות של פרויקט לפי תקן שמאי 21".

### האם אפשר לקדם התחדשות בבניין בודד או רק במתחמים גדולים?

**עומר גוגנהיים, משנה למנכ"ל ומנהל אגף פיתוח עסקי והתחדשות עירונית של חברת אשדר מקבוצת אשטרום:** "תמ"א 38 בתוקף עד אוקטובר 2022, כך שעדיין ניתן להגיש בניינים בודדים. במקביל עובדים כעת על החלופה של הבניין הבודד, 'חלופת שקד', שתחליף את התמ"א (ראו מסגרת). החלופה נמצאת באישורים אחרונים ויש ללמוד אותה ואת השפעתה על השוק. יש לציין, כי התמ"א לא עונה לצורך הכולל, ואין לה ראייה מתחמית מרחבית, ועל כן יש העדפה של הרשויות המקומיות ומינהל התכנון למתחמים גדולים".

### מי יכול לסייע לקדם את תהליך ההתחדשות העירונית? מה ההבדל בין מינהלת פרטית למינהלת התחדשות עירונית שפועלת בעירייה?

**תמיר חנן, סמנכ"ל השיווק של צים בהרי נדל"ן מקבוצת עדי צים אחזקות:** "כדי לקדם תהליך יעיל, יש צורך בשילוב כוחות של היזם, הדיירים והעירייה. מקור מידע משמעותי הן המינהלות, וכיום קיימים שני סוגים: מינהלת פרטית – סוג של חברה יזמית שמקדמת את הפרויקט ברמות שונות. יש מינהלת שתקדם רק חתימות של בעלי הזכויות, ואחרת תקדם גם את נושא התכנון ועד לאישור התב"ע. לאחר מכן ייכנס היזם לביצוע הפדויקט. הסוג השני הוא מינהלת עירונית – זו מקדמת התחדשות עירונית עבור העירייה, תוך קביעת היקפי הבנייה המומלצים לפי אופי כל שכונה. המינהלת לא תבחר יזם, אלא יכולה להסביר לבעלי הדירות אלו קריטריונים עליהם לבדוק לפני שנכנסים לתהליך".

### באיזה שלב נכון לקחת עו"ד, איך בוחרים עו"ד מתאים, האם אותו עו"ד יכול להיות הן של בעלי הדירות והן של היזם, מי משלם את שכרו ומה אומר החוק בנושא?

**צביקה רובינשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי בבית וגג:** "תפקידו של עו"ד מטעם בעלי הדירות אינו מסתכם בפן המשפטי, אלא גם ובעיקר ניהול התהליך עבורם, לרבות מינוי נציגות הדיירים ובחירת היזם. רצוי לבחור עו"ד לפני שפונים לקבלת הצעות מיזמים, כדי שהפנייה ליזם תהיה באמצעות שאלון מטעם עורך הדין, ובו שאלות אחידות לכל היזמים. כך יוכלו בעלי הדירות להשוות בין ההצעות, ולא יצטרכו לפרש בעצמם את הניואנסים שמתחבאים בהן. עו"ד מנוסה יודע לשאול את השאלות בנושאים החשובים ובניסוח הנכון, כך שהמענה לא ישתמע לשתי פנים, והוא גם יודע מהן התמורות המקובלות לבעלי הזכויות באזור הפרויקט". לדבריו, יש לבחור עו"ד המתמחה בהתחדשות עירונית, שבאמתחתו ניסיון בליווי מספר משמעותי של פרויקטים. רצוי גם לבקש המלצות של נציגויות בפרויקטים שהסתיימו. לגבי שכר עורך הדין: "על־פי עמדת לשכת עורכי הדין, עורך הדין של בעלי הדירות לא יכול לייצג את היזם בשל ניגוד אינטרסים מובהק. אף ששכר הטרחה שלו משולם על ידי היזם כחלק מעלויות הפרויקט, עדיין חובת הנאמנות של עורך הדין היא אך ורק כלפי לקוחותיו, שהם בעלי הדירות".

### מהם מארגני עסקאות / יזמי החתמות / מקדמי פרויקטים, ומה החוק לגביהם?

**איתי סמדר, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת רוטשטיין:** "אלה הם כולם שמות תואר למי שמבצעים ומובילים את ארגון הדיירים במתחם המיועד להתחדשות עירונית. היות שבפרויקטים של פינוי־בינוי

81005967-6 | 18/03/2022 | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | עמוד 52 | 3/8 | 23.76x29.66
עוז דניאל - חברה קבלנית לבנייהמשרד דורון אריאל ושות - 89427

ישנם בעלי דירות רבים, יש צורך בגורם מארגן, שיסביר לכל אחד ואחת מהם על התהליך, התמורות, ימנה נציגות נבחרת לכל בניין ונציגות כללית לפרויקט (שתהיה לה הסמכות לבחור יזם), ידאג שהדיירים יהיו מיוצגים על ידי עורך דין, ועוד. לפני כש־לוש שנים אושר החוק לארגון עסקאות ('חוק המאכרים'), שמגדיר את הסמכות ודרך הפ־עולה של מארגן עסקאות – על מה מותר או אסור לחתום, ומהי דרך הפעולה הנכונה של קידום החתימות והפרויקט". סמדר מדגיש: "חשוב מאוד להיוועץ עם עורך דין הדיירים לפני התקשרות או חתימה לכל גורם שכזה".

**האם בעלי הדירות צריכים לשלם משהו בתהליך?**

**עומר גוגנהיים, משנה למנכ"ל ומנהל אגף פיתוח עסקי והתחדשות עירונית של חברת אשדר מקבוצת אשטרום:** "בעלי הדירות אינם נדרשים לשלם דבר בתהליך. היזם משלם הכול, בדרך כלל רטרואקטיבית, לרבות שכר עורך הדין שבחרו הדיירים לצו־רך קידום הפרויקט".

**מה הדיירים אמורים לקבל בכל תהליך על־פי חוק?**

**ניב רום, מנכ"ל כנען התחדשות עירונית מקבוצת כנען:** "לרוב לא מדובר בחוקים, אלא בהבנות מסחריות, כאשר התמורות לדיירים, המתייחסות לשטח הדירה החדשה במ"ר, בדרך כלל מוגבלות על ידי הוועדות המקומיות. בשנים האח־רונות מקובלת תוספת של 12 מ"ר לדירות הקיימות + מרפסת, חניה אחת ומחסן. חשוב להגיד שהחוק מחייב שקיפות ושוויון בתמו־רות לדיירים לפי מנגנון שיקבע ההסכם. עוד זכאים הדיירים לקבל ליווי משפטי וליווי של מפקח בנייה על חשבון היזם וכמה סוגי ער־בויות, הכוללות בין היתר ערבות חוק מכר בשווי הדירה החדשה, ערבות אוטונומית עבור דמי השכירות, ערבות רישום ועוד".

**משה קורן, סמנכ"ל פיתוח עסקי והתחד־שות עירונית באזורים:** "אין הגדרה אחידה לתמורות, וקיימים הבדלים בין הפרויקטים ובין ערים. קיימות רשויות תכנון המאפש־רות בדוחות הכלכליים (תקן 21) תוספת של 25 מ"ר, ויש כאלה שמוכנות להתעלם מנושא זה ובודקות את היקף הבינוי שהמגרש מא־פשר. לצד כל זאת, דיירים בפרויקטים של פינוי־בינוי צריכים לקבל גם מעטפת תומכת מצד היזם. לדיירים צרכים וחששות, והיזמים נדרשים לתת פתרונות שונים לאוכלוסיות שונות בפרויקט, בין שמדובר במעבר לבית אבות, שִׁמּוּך של דירה וקבלת תמורה כס־פית למי שלא נזקק לדירה גדולה וכן הלאה. דיירים ימצאו ערך בפרויקט פינוי־בינוי ככל שהיזם ידע להציע פתרונות מגוונים".

**האם מי שמבטיח תוספות גדולות במיוחד יכול לעמוד בהבטחות?**

**משה קורן, סמנכ"ל פיתוח עסקי והתחדשות עירונית באזורים:** "תמורה גבוהה שחורגת ממה שמוגדר בדוח הכלכלי (תקן 21) באה על חשבון רווחי היזם, והוא עלול למצוא עצמו עם פרויקט לא כלכלי, וסיכוי סביר שגם לא יקבל ליווי בנקאי לפ־רויקט. אני מציע לבעלי הזכויות לא ללכת שבי אחר הבטחות חריגות שלא יעמדו במבחן התוצאה".

צילומים: סטודיו 84

"חשוב לשמור על קשר רציף עם בעלי הדירות כל העת". הריסת פרויקט יארד של חברת אקרו נדל"ן בנווה שרת תל אביב והדמיית הפרויקט החדש

**טיפ**

אין חכם כבעל ניסיון - עוד לפני שמתחילים בפרויקט ולפני שבוחרים עו"ד, מומלץ לבחון פרויקטים דומים שהסתיימו. שווה לדבר עם בעלי דירות שעברו את התהליך וכבר קיבלו דירה חדשה ולשאול לעצתם. כל טיפ מהם יכול להיות שווה זהב למי שנמצא בהתחלה.

**ניב רום, מנכ"ל כנען התחדשות עירונית מקבוצת כנען:** "יזם שמבטיח הבטחות בני־גוד לדרישות הוועדה המקומית הוא במקרה הטוב חסר אחריות ובמקרה הפחות טוב לא מקצועי. חשוב לקחת את הדברים בעירבון מוגבל, ולברר גם מה עמדת הרשות המקו־מית".

**האם דיירים שמשדרגים את דירות התמורה (קומה גבוהה יותר או דירה גדולה יותר) מחויבים במס? האם יש להם זכות לשדרוג דירת התמורה?**

**ארז אביב, מנכ"ל אביב אורבן, זרוע ההת־חדשות העירונית בקבוצת אביב:** "בחלק מההסכמים החברה מאפשרת שדרוג דירת התמורה לקומה גבוהה יותר או אפשרות לרכישת מ"ר נוספים לדירה החדשה. התמו־רה לחברה נקבעת במסגרת ההסכם, כאשר לרוב החברה מאפשרת הנחה מהמחירון שלה לביצוע השדרוגים. כמובן, במקום שבו משו־למת תמורה בגין השדרוג, יש חשיפה למיסוי, והחיוב במס מתבצע בהתאם לנתונים הספ־ציפיים של בעל הזכויות המשדרג והוראות רשויות המס".

**איך בונים ושומרים על אמון בין היזם ובעלי הדירות?**

**אופיר ענבר, משנה למנכ"ל אקרו נדל"ן התחדשות עירונית:** "תהליכי התחדשות עירונית אורכים מספר שנים. כתוצאה ממשך הזמן, הפרויקט חווה עליות ומורדות, שכן התהליכים מאופיינים באי־ודאות, בעיקר בהיבטים החוקיים והתכ־נוניים. כתוצאה ממשך הפרויקט, דיירים עלולים לתהות האם הוא מתקדם והאם ישנן בעיות בדרך. תהיות אלו עלולות לערער את הדיירים ולגרום להם תחושה של חוסר ביט־חון באשר לקצב התקדמות הפרויקט. הדרך הנכונה לשמירת האמון היא שיתוף הדיירים בעזרת קשר ישיר ורציף, גם בתקופות שבהן העבודה נעשית מול הרשויות ולא גלויה לעיניהם. שמירה על קשר כוללת שליחת עדכונים, שיחות עם הנציגים ומפגשי זום עם כלל הדיירים להצגת התקדמות הפרויקט. ניתן גם להיעזר בשירותי יועצים חברתיים, שתפקידם להעמיק את הקשר מול הדיירים ולהבין את צורכיהם שלהם".

## תחנה 2: תכנון, אנשי מקצוע, מכרז קבלנים וזכויות יתר

**מה ההליך התכנוני שצריך לעבור בכל מסלול?**

**יוסי חזן, מנהל תחום התחד־שות עירונית בקרדן נדל"ן:** "פינוי־בינוי משמעותו קידום ואישור של תוכנית (תב"ע) חדשה. ברוב הערים קיימות תוכניות מיתאר, שמניחות את הבסיס לקיומן של תוכניות התחדשות עירונית

## לו"ז פרויקט ממוצע: בין ארבע לשבע שנים

אז כמה זמן התהליך ההתחדשות העירונית כולו יכול להימשך?
**רוני בריק, שותף בחברת אשלי לי־רן התחדשות עירונית ונשיא התאחדות בוני הארץ**, מסביר, כי מדובר בתקופה שבין ארבע לשבע שנים. הדבר תלוי בר־שות המקומית, בהיקף הפרויקט ובהתקדמות מול הדיירים. בריק משרטט את ציר הזמן:

* בשלב הראשון הקמת נציגות של דיירי הבניין/מתחם לצורך תהליך ההתקשרות מול היזם, הרשות ושאר גורמי המקצוע – עורך דין, מפקח, שמאי וכו'.
* הנציגות מבצעת מכרז דיירים לבחירת יזם הפרויקט – 90–120 יום.
* התנהלות של היזם מול הרשות המקומית או המינהלת להתחדשות עירונית ברשות לבדיקת היתכנות תכנונית, יזמית וכלכלית – 120–180 יום.
* מפגש דיירים מול היזם ואדריכל התוכנית לצורך הצגת תוכנית הפרויקט שנבחרה על ידי הרשות, וקבלת אישור הנציגות להמשך התהליך – כ־90 יום.
* חתימת הדיירים על הסכמי פינוי־בינוי בתנאים, בצירוף מפרט טכני – 180 יום, תלוי בגודל הפרויקט ובשיתוף הפעולה עם הדיירים על מנת להגיע לרוב.
* פתיחת תיק מידע בוועדה המקומית במסגרת תב"ע – כ־30 יום. אם התקבל אישור עק־רוני בוועדת התכנון, יש להכין תוכנית כוללנית של כל היועצים לרשות המקומית.
* קבלת נוסח מהרשות המקומית לפרסום התב"ע להתנגדויות (מדובר ברגע רגיש שבו ניתן לצפות, כי כל מי שמוצא עצמו נפגע מהתוכנית, יתנגד לה) – 60–90 יום.
* בהתאם לשלב הקודם, שלב נוסף להתנגדויות שנידון בוועדת הערר – בין 90–120 יום.
* בסיום הדיונים על ההתנגדויות – פתיחת תיק לקבלת היתר הבנייה – 8–15 חודשים או יותר (תלוי רשות).
* קבלת היתר הבנייה סופי, שמאפשר לפרויקט לצאת לדרך.

81005968-7 | 18/03/2022 | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | עמוד 54 | 4/8 | 23.29x30
עוז דניאל - חברה קבלנית לבניהמשרד דורון אריאל ושות - 89427

צילום: שיכון ובינוי נדל"ן

כנס דיירים שערכה חברת שיכון ובינוי נדל"ן ברמלה

מפורטות, ועליהן מסתמכים. במסלול כזה היזם יתבקש לקדם תב"ע בסמכות ועדה מחוזית, כשהוא יבקש לקבל את אישור/המלצת הוועדה המקומית (העירייה וגורמי המקצוע שלה). אפשרות נוספת מתייחסת למתחמים שהותמ"ל (הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור) מקדמת את תכנונם. במקרים כאלו הותמ"ל מכנסת את כלל הגורמים הדלוונטיים. "מסלול נוסף הוא מתחמים המוכרזים על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחמי פינוי־בינוי, ואז הרשות מקדמת את התב"ע. אלו שלוש הדרכים המקובלות בפינוי־בינוי, כשמבחינת הדיירים אין הבדל לגבי החלופות".

נוסיף שחלק מהוועדות המקומיות לתכנון ובנייה מוגדרות כעצמאיות ולכן יכולות לאשר פרויקטי פינוי־בינוי ללא צורך במעבר לוועדה המחוזית, מה שעשוי לחסוך זמן.

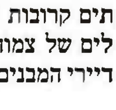
**מה הכללים לאספת דיירים בבניין - מתי צריך להתכנס ומי מארגן את זה? איזה רוב נדרש כדי להתחיל ולקדם פרויקט?**

**גל קסטל, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת אורון נדל"ן, מקבוצת אורון אחזקות והשקעות:** "התנהלות היזם אל מול הדיירים תהיה תמיד אל מול נציגות שנבחרה והוסכמה מראש לפחות על ידי 51% מדיירי הפרויקט. נציגות זו תהיה הגורם המקשר בין הדיירים, עורך הדין שמלווה אותם והיזם. תפקידה של הנציגות הוא קריטי להצלחת הפרויקט. מדובר במסע שנמשך לאורך כל התהליך והוא רצוף אתגרים. השלב הבא יהיה למנות את עורך הדין שייצג את בעלי הזכויות.

מרגע שיש עו"ד מייצג, ההתנהלות של היזם נעשית בעיקר מולו עד שלב חתימת החוזה וקיום כנס החתימה עם כלל הדיירים. משהושגה חתימה של 67% מבעלי הזכויות על החוזים, אפשר לקדם את תכנון התב"ע מול הרשויות ולהתחיל בתכנון הפרויקט".

**מה הרוב הנדרש במתחמים של צמודי קרקע ישנים? והאם התהליך זהה למתחם בניינים משותפים?**

**עו"ד דורון אריאל, מייסד פירמת דורון אריאל ושות':** "חוק פינוי־בינוי מגדיר בית משותף כבית הכולל לפחות ארבע דירות. המשמעות היא כי החוק אינו מעניק כלים כנגד סרבנים שהם בעלי בתים צמודי קרקע בתחום תוכנית. הדרך היחידה שבה ניתן להתמודד באופן חלקי עם סרבנות מצד בעלי צמודי קרקע היא שיתוף פעולה ויוזמה מצד הרשויות, באמצעות מחלקת הפיקוח והוועדה המקומית. לא פעם, ניתן למצוא בבתים ישנים אלו בנייה בלתי חוקית ופלישות, ופעולות נמרצות כנגדם עשויות לגרום להם להצטרף לתוכנית. אפשרות נוספת היא מהלך של הקפאת הוצאת היתרים ביחס למתחם כולו, המתאפשר על־פי סעיף 77–78 לחוק התכנון והבנייה. מהלך זה ימנע מהבעלים של צמודי הקרקע כל אפשרות לשינוי, חידוש והוספה. מדובר בנושא סבוך ומורכב שהפתרונות הקיימים לגביו חלקיים ומוגבלים, והטיפול בו עלול לארוך שנים רבות. לא בכדי יזמים רבים 'מסכימים' לעיתים קרובות ליתן תמורות מפליגות לבעלים של צמודי קרקע, לא פעם על חשבון דיירי המבנים הישנים".



**מהו מכרז קבלנים, והאם הוא עדיף מבחירת קבלן שרירותי? איך עושים את זה נכון, והאם התחרות בין הקבלנים טובה או רעה לדיירים?**

**ארז בהריה, משנה למנכ"ל שיכון ובינוי:** "מכרז יזמים הוא הפרקטיקה המקובלת בהתחדשות העירונית, ובמסגרתה מקיימים הליך מעין מכרזי בין מספר יזמים או קבלנים לבחירת מבצע הפרויקט. המכרז נערך לרוב בליווי עורך דין הדיירים ובשיתוף נציגות הדיירים. יש מספר קריטריונים מרכזיים שעל־פיהם נמדדות החברות המתחרות במכרז: המאפיינים האובייקטים של המציעים (ניסיון, מוניטין, יציבות ואיכות), התכנון המוצע על ידם והתמורות לבעלי הזכויות (תוספת שטח מוצעת, איכות המפרט הטכני, הטבות ועוד) – שהן לרוב המאפיין שמקבל את הדגש הגבוה ביותר. היתרון העיקרי לדיירים בעריכת המכרז הוא במיקסום התמורות והערך הכלכלי עבורם, שכן עצם התחרות דוחקת את המציעים לקצה".

**יוסי חזן, מנהל תחום התחדשות עירונית בקרדן נדל"ן:** "רוב מתחמי ההתחדשות העירונית מוצעים כיום לחברות היזמיות באמצעות מכרזים. את המכרזים מנהלים משרדי עורכי דין שמונו על ידי בעלי הדירות או מינהלות פרטיות שפועלות עם הדיירים. בדרך בעלי הדירות מלווים גם על ידי שמאי ומפקח מטעמם, כדי לעמוד על טיב ההצעות. עם זאת, במקרים מסוימים עצם התחרות יכולה להביא לכך שחברות מציעות תמורות גבוהות מדיי, שאינן עומדות במבחן המציאות, רק כדי 'לקחת' את המכרז. זאת מתוך ידיעה, כי בעתיד ייאלצו לעדכן את התמורות מול הבעלים במקרה הטוב, ואף למכור את הפרויקט לחברה אחרת במקרה הקיצון בשל היעדר יכולת כלכלית להשלמת הפרויקט. אם מחליטים לפעול במתווה של מכרז במטרה למקסם תמורות, בהחלט לגיטימי, אך מומלץ לעשות זאת באופן מבוקר ולוודא שההצעות עומדות במבחן הכלכלה והתכנון. לשם כך ניתן להיעזר באדריכל, שיבחן את ההיתכנות התכנונית של המתחם, וכן בשמאי מלווה, שיבחן את כלכליות ההצעה. רצוי גם לקבוע תנאי סף ליזמים/קבלנים בעלי הניסיון והאיתנות הפיננסית הנדרשים לביצוע הפרויקט, בהתאם לסדר הגודל שלו".

**באילו אנשי מקצוע צריך להיעזר בתהליך? מי אמור לשלם להם?**

**ננה חן, מנכ"לית ראדקו התחדשות עירונית מקבוצת רפאל:** "מינוי עורך דין מטעם הדיירים – מומלץ כזה המתמחה בהתחדשות העירונית כבר בשלבים הראשונים. ניתן למנותו באמצעות רוב בעלי הדירות על כתבי הסמכה למינוי, או באמצעות נציגות בעלי הדירות שנב־

# סידורי חניה בהתחדשות עירונית

איך קובעים למי מגיעה חניה ומה עושים במקרה של חניון משותף? מהם חניון רובוטי ומכפילי חניה, מי משלם על התחזוקה, ומה משמעות המתקנים הללו בפרויקט?

נוי דותן

**נוי דותן, סמנכ"ל פיתוח עסקי והתחדשות עירונית באלמוגים:** "החניה היא מהסוגיות המורכבות ביותר בהתחדשות עירונית. ברוב הערים בארץ התקן הוא חניה לדירה והתקן עצמו נקבע כמדיניות עירונית. היזם צריך להקצות מקום חניה לפי תקן החניה החל על הפרויקט לכל אחד מבעלי הזכויות בבניין, כלומר הן לבעלי הדירות הקיימות והן לרוכשי הדירות מהיזם. במסגרת זו, בחוזה בין הצדדים נקבע מראש מנגנון לסדר בחירת החניות בין היזם לבעלי הדירות. בפרויקטים רבים מקובל שהיזם בוחר תחילה חניות לדירות המיוחדות ואחר כך בוחרים בעלי הדירות, או בחירה לסירוגין – פעם הדיירים ופעם היזם".

**אודי דרזנר, מנכ"ל פרומוט מתקני חניה:** "יתרונם הגדול של פתרונות החניה הוא במתן האפשרות למספר רב יותר של מקומות בשטח נתון. מאפיין זה הופך אותם לפופולריים ואף קריטיים בפרויקטים של התחדשות עירונית, שבהם כמות יחידות הדיור מוכפלת פי 3 ו־4. בלעדיהם כנראה הפרויקט לא יתממש, שכן היזם יתקשה להגיע לכלכליות הנדרשת, אם ימכור דירות ללא חניה. במקרים אחרים היזם כלל לא יוכל לזכות בתמיכת הדיירים הוותיקים, שכן מקום החניה הוא התמורה העיקרית לדייר.

אודי דרזנר

"פתרונות חניה מגוונים ותלויים באופי הפרויקט, האתגרים בשטח, מספר מקומות החניה הנדרש והתקציב. יש להתחשב גם בהנחיות המרחביות של הרשות המאשרת, וכמובן במשתמש הקצה והפתרון הנכון לו. הפתרונות הנפוצים הם מכפילי חניה ומערכות חניה אוטומטיות־רובוטיות. ישנם כמה הבדלים מרכזיים בין שני סוגי המתקנים. ראשית באופן השימוש: מכפילי חניה הם מכניים, והפעלתם נעשית בהוראת המשתמש. כל מתקן מופעל באמצעות קופסת פיקוד, ובה מפתח. על ידי סיבוב המפתח לצד אחד המתקן עולה, ועל ידי סיבוב לצד השני המתקן יורד. לעומת זאת, מערכת חניה אוטומטית־רובוטית מופעלת באמצעות הצגת כרטיס חכם/צ'יפ או הזנת קוד, ומכאן פעולת המתקן מבוצעת אוטומטית. הבדל שני הוא ברמת היעילות בניצול השטח: במתקן רובוטי ניתן להכניס כמות גדולה יותר של חניות באותו תא שטח.

"באשר לתחזוקה – ככלל, האחריות לוודא שהמתקנים מתוחזקים באופן שוטף ובהתאם להוראות השימוש והתקינה, חלה על בעלי הנכסים והינה הכרחית. כמו כן עליהם לוודא, כי החברה המתחזקת הוסמכה על ידי מכון התקנים, וכי התחזוקה נעשית בידי אנשי מקצוע שהוכשרו בהתאם".

**אורי חודי**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 81005969-8 | 18/03/2022 | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | עמוד 56 | 5/8 | 23.64x29.4 |
| עוז דניאל - חברה קבלנית לבניהמשרד דורון אריאל ושות - 89427 | | | | | |

צילום: אורי חודי

פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק באחת מערי המרכז

חרה על ידי רוב הדיירים באסיפה הכללית לצורך קידום הפרויקט. מינוי מפקח מטעם הדיירים – מהנדס בניין בעל ניסיון בפיקוח על פרויקטים בהתחדשות עירונית, תפקידו כולל עריכת המפרט הטכני שיצורף להסכם שייחתם בין הדיירים ליזם, בדיקת הסעיפים הרלוונטיים בהסכם, בדיקת התאמת התב"ע החדשה לתנאים המסחריים ולהוראות ההסכם, ליווי בעלי הדירות במהלך כל תקופת הבנייה ועד לקבלת המפתח ותקופת הבדק. מינוי משרד שמאים מטעם הדיירים – בעל ניסיון בליווי פרויקטים בהתחדשות עירונית. תפקידו של משרד השמאים כולל בדיקת הסעיפים הרלוונטיים בהסכם שייחתם בין הדיירים ליזם, קביעת דמי השכירות, ניקוד הדירות וחלוקתן. מומלץ למנות השמאי בטרם תחילת המו"מ המשפטי על ההסכם. יצוין כי היזם הוא הנושא בכלל התשלומים לאנשי המקצוע".

רכיו. יש להיפגש עם הדייר, במידת הצורך בליווי בני משפחתו, ולהבין את החשש מהפרויקט. במרבית המקרים החשש נובע מאי הידיעה המתלווה לפרויקטים מסוג פינוי־בינוי. במצב זה יש להנגיש את המידע לדייר, בעזרת ילדיו או במידת הצורך גם בעזרת מתורגמן, להסביר לו את הבטוחות והשלבים להמשך התהליך ולהקנות ביטחון ביזם ובתהליך. מקרה שכיח נוסף הוא פחד ממעבר מסביבת המגורים המוכרת. שינויים שיכולים להיראות קלים, כמו מעבר סניף קופת חולים ודואר, יכולים להיראות עבורו קשים לביצוע ולספק לו סיבה ראויה לסירוב לקידום הפרויקט. גם במקרה זה יש לנקוט גמישות מחשבתית ויצירתיות בפתרון, כגון תקציב התאמות לדירת התמורה, שירותי תיווך, תוספת לשכר הדירה וכו'".

## תחנה 3: דייר סרבן, גילוי נאות, חתימות ותמורות

**מה יזם או קבלן או מארגן עסקה מחויב להציג לדיירים?**

**ניב רום, מנכ"ל כנען התחדשות עירונית מקבוצת כנען:** "בעקבות התקנות החדשות שנכנסו לאחרונה, היזם או מארגן הדיירים מחויב לערוך כנס לבעלי הדירות ולדיירים ולהציג להם את הפרויקט בקווים כלליים, ברמת הבינוי (מספר קומות, דירות ועוד), התמורה המוצעת ואבני הדרך (לוח זמנים משוער להתקדמות הפרויקט) מעבר לכך, על היזם לסקור את הניסיון המקצועי שלו ולפרט לגבי מיזמים ופרויקטים של התחדשות עירונית נוספים שהיו או נמצאים כעת תחת ניהולו. בנוסף, היזם או הקבלן מחויב להציג לדיירים שאין לו קשר עסקי עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות".

**האם כל בעל דירה זכאי לתמורה זהה? ואיך מחשבים מה מגיע לכל אחד (הבדל בין דירות 3 חדרים גדולות או קטנות, דירה עם חדר על הגג או עם מחסן וכד')? האם מי שביצע תוספת בנייה, זכאי לתמורה נוספת?**

**אסף סימון, מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית:** "התחדשות עירונית היא עסקה כלכלית שמיטיבה עם בעלי הדירות. לצד זאת יש להכיר בכך שהעסקה מורכבת מיסודה וכוללת תנאים ופרמטרים, שצריך להתחשב ולשלב בין כולם. על כן למרות שהתחדשות עירונית, במהותה, שואפת להיות שוויונית ככל הניתן, לעיתים קיימים הבדלים שוליים, כשגם הם מאוזנים על ידי השמאי מטעם הבעלים. האיזון יכול להתבטא במתווה של מיקום חניה, גודל מחסן, קומה ועוד. כדי שהפרויקט יעמוד ביעדו, הוא חייב לשמור על תמורה או תוספת אחידה לכלל הדירות, לא חשוב מה גודלן המקורי. מתווה של תמורות דיפרנציאליות מקטין מאוד את הסיכויים להוציא מתחם לפועל".

**מה קובע החוק בסוגיית זכויות יתר לדיירים מסוימים (נכים, קשישים)?**

**אור הרפז, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת אאורה:** "לבני 70 ומעלה קיימות הטבות בחוק, דוגמת האפשרות לקבל דירה קטנה יותר ואת ההפרש בשווה כסף, לקבל ביום הפינוי את שווי הדירה החדשה מהוון כדי שיוכלו לרכוש דירה במקום אחר, אפשרות להעברה לבית אבות וכו'". בכל מקרה כדאי לוודא מול עורך הדין של בעלי הדירות מה הזכויות העומדות לכל אוכלוסייה.

**כיצד נכון לפעול מול דייר קשיש בפרויקט?**

**אופיר ענבה, משנה למנכ"ל אקרו נדל"ן התחדשות עירונית:** "האתגר הגדול ביותר העומד כיום מול יזם נדל"ן הוא טיפול בדיירים מבוגרים המתגוררים במתחם. מדובר בסוגיה אנושית מורכבת, שבה רוב הדיירים מעוניינים בקידום הפרויקט ומולם מספר דיירים מועט המבקשים להמשיך לחיות את חייהם בצורה שבה הם רגילים. בסיס התהליך הוא יצירת אמון בין הצדדים, שכן בלעדיו יהיה קשה מאוד לקדם את התהליך. הצעד הראשון בשיח עם דיירים הוא הבנת הצד השני וצ־

# חיזוק מעודכן

## מה מציע המתווה של שרת הפנים איילת שקד, שעתיד להחליף את תוכנית תמ"א 38 לחיזוק בניינים

לפני למעלה משנתיים קבעה המועצה הארצית לתכנון ובנייה, כי תמ"א 38 כפי שהכרנו אותה, תסיים את דרכה, ותקודם תוכנית חלופית. במקביל רשויות מקומיות שירצו להמשיך עם תמ"א 38, יוכלו לעשות כן בתנאי שיקדמו ויאשרו תוכנית מיתאר כוללנית להתחדשות עירונית ביישוב בתוך פרק זמן מסוים. אלא שהזמן חלף, ותוכנית חלופית אמיתית לא קודמה. עם השבעת הממשלה החדשה וכניסתה של שרת הפנים איילת שקד לתפקיד, הוחלט על קידום התוכנית החדשה עם מספר שינויים. התוכנית החלופית זכתה לכינויי 'מתווה שקד', ונכון לכתיבת שורות אלה היא לקראת אישור סופי.

"חלופת שקד נועדה להחליף את התוכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ומתן סמכות למוסדות התכנון לקבוע הוראה להקנות בעלות בחלק הציבורי לרשות המקומית או למדינה", מסביר רוני בריק שותף בחברת אשלי לי־רן - התחדשות עירונית ונשיא התאחדות בוני הארץ לשעבר. "החלופה נמצאת לקראת אישור סופי ותאפשר הריסת מבנים בני 2 עד 5 קומות, לטובת הקמת חדשים בתוספת של עד 400% לשטחי הבנייה. כמו כן, בהתייחסות לחיזוק מבנים ותוספות בנייה (תמ"א 38/1), המתווה כולל מחצית מזכויות הבנייה ביחס למסלול של הריסה ובנייה מחדש, כלומר 200%. המתווה לא קובע מגבלת גובה על המבנים החדשים, אך יש לזכור, כי כדי לבנות יותר לגובה, היזם נדרש לבצע מטלות ציבוריות נוספות, שלעיתים מובילות לחוסר כדאיות כלכלית לקידום הפרויקט. הסמכות נשארת בידי הרשות המקומית".

עו"ד רחלי וייזר פלד, שותפה ומנהלת מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית משרד עורכי דין אברהם ללום ושות', מסבירה מה עתידה לכלול התוכנית: "השינויים המהותיים במסגרת התוכנית החלופית נועדו ליצור מסלול שיאפשר להוציא היתר בהליך אחד מקוצר, להגדיל את זכויות הבנייה ואף לייצר ודאות תכנונית בנושא היטל השבחה". נוסיף, כי במקרה שאישור מתווה שקד יתעכב ולא יתקדם, תמ"א 38 הוותיקה עשויה לקבל הארכה. נכון לסגירת הגיליון, הנושא טרם הוכרע סופית. עו"ד וייזר־פלד מסמנת את תמצית התיקונים שמציעה "חלופת שקד":

- סמכויות תכנון לכל הוועדות המקומיות לאשר תוכניות נקודתיות ו/או עירוניות.
- מסלול לחיזוק באמצעות הריסה ובנייה מחדש, שבמסגרתו ניתן יהיה לאשר תוכנית בסמכות כל ועדה מקומית, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בנייה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.
- מסלול לחיזוק על דרך תוספת ועיבוי הבנייה בבניין קיים, וזאת אם הגיעה הוועדה המקומית למסקנה, כי הדבר עדיף מאשר ביצוע החיזוק במסלול הריסה ובנייה מחדש, תוך קביעת סמכות לתוספת זכויות בנייה ומתן אפשרות לעירוב שימושים סחירים וציבוריים.
- ביטול מגבלת גובה המבנה.
- הכרה בתוספות בנייה עד שנת 2005 (במקום עד 2000).
- אפשרות לאשר בתוכנית בסמכות הוועדה המקומית הגדלת שטחי בנייה במגרשים אחרים המיועדים למגורים, בתנאי שהתוכנית כוללת ביצוע עבודות חיזוק במבנה הטעון חיזוק.
- קידום מסלול חדש מקוצר לשיפור התהליכים "תוכנית + היתר", ובו שני השלבים ייערכו במקביל, ולא יהיה צורך לפנות לוועדה המקומית עבור כל שלב בנפרד. המסלול המקוצר יביא לידי מסגרת תוכנית ברורה, מימושה בהינף אחד, היתר תואם תוכנית וקיצור זמנים ללא ויתור על איכותה.
- קביעת כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תוכניות.
- דרישה לחוות דעת מהנדס העיר להענקת "ראייה כוללת" לתוכנית, לרבות הקצאת שטחי ציבור בתחומי הרשות המקומית הרלוונטית.
- הגדלת היקף זכויות הבנייה במסלול הריסה מ־350% ל־400%.

| 23.5x30 | 6/8 | עמוד 58 | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | 18/03/2022 | 81005970-0 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| עוז דניאל - חברה קבלנית לבניהמשרד דורון אריאל ושות - 89427 | | | | | |

### האם החוק מתייחס לתוספת בנייה שנעשתה בניגוד לחוק?

**יהודה הרציג, בעלים ומנכ"ל קבוצת הרציג נדל"ן:** "החוק קובע, כי במקרים שבהם בית המשפט שוכנע כי התנגדותו של דייר לעסקת פינוי־בינוי נובעת מעבירות בנייה משמעותיות, לא יוכרו זכויותיו בחישוב הרוב המיוחס, וניתן יהיה להתקדם גם ללא הסכמתו, אם הושג אחוז ההסכמה המקובל. החוק מתייחס לעבירות כדוגמת ניכוס רכוש משותף או שטח הגובל עם הבניין – דיירים סרבנים אלה יודעים, כי לא יוכלו לקבל תמורה הזהה לדירתם הקיימת, ועל כן לא מעוניינים בפרויקט. דוגמה נוספת היא דייר המסרב לקידום הפרויקט, משום שהשקיע ופיצל את דירתו באופן לא חוקי, ולאחר סיום הפרויקט לא יוכל לפצל או להשכיר את הדירה החדשה בעלויות המושגות עם השכרת הדירה הישנה. לצורך פסילת זכויותיו של הדייר, על התובע להציג בבית המשפט ראיה לבנייה החריגה וכן ראיה לכך שהרוב הנדרש מעוניין בעסקת פינוי־בינוי".

### מה עושים אם יש דייר סרבן בבניין? ומה קובע החוק?

דייר סרבן או במתנגד לפרויקט מסיבות שונות עשוי לעכב את המהלך. עם זאת יש להבדיל בין סרבן מטעמי סחטנות לדיירים שמתנגדים מסיבות לגיטימיות.

**עו"ד ישי איצקוביץ', שותף מנהל מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית, משרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות':** "יש להבחין בין פינוי־בינוי לתמ"א 38. במסגרת תמ"א 38 חיזוק, החוק קובע כי ניתן להגיש תביעה כנגד הסרבן לאחר שהושגה הסכמה בחתימה של 67% מבעלי הדירות בבניין המחזיקים ב־67% מהרכוש המשותף. בנוסף ניתן להגיש את תוכנית הפרויקט לוועדה המקומית, ובסמכותה לאשר את היתר הבנייה. בהינתן זאת, ניתן להגיש תביעה באמצעות היזם למפקחת, הרשאית לקבלה או לדחותה. כמו כן המפקחת רשאית למנות עורך דין או רואה חשבון (שאינו מבעלי הדירות), שיחזיק בסמכות, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה שנגדו הוגשה התביעה. ככל שמדובר בתמ"א 38 או פרויקט הריסה, ההבדל היחיד הוא שנדרש רוב של 80% מבעלי הדירות שמחזיק ב־80% מהרכוש המשותף, וגם במקרה זה ניתן לפנות למפקחת. בדומה לכך, ככל שמדובר בפינוי־בינוי, לאחרונה נערכו שינויים בחוק ההסדרים, ונקבע שכדי להגיש תביעה על סרבנים, נדרש רוב של 67% במקבץ, כאשר בכל בניין באותו מקבץ נדרשים 67% אחוזי הסכמה של דיירים המחזיקים לפחות 50% מהרכוש המשותף. במקרה זה ניתן לתבוע את הדיירים לאחר שאושרה תוכנית. התביעה מוגשת לבית המשפט המחוזי, אשר בוחן את הסירוב בהתאם לקריטריונים בחוק. ככל שהתביעה מתקבלת, יש אפשרות לפסוק סכום פיצוי נזיקין עבור הנזק שאותו דייר גרם בשל סירובו, או לחילופין למנות עורך דין או רואה חשבון שיחתום בשמו, בהתאם לעילת התביעה. בחוק ההסדרים החדש נוסף תיקון, שמאפשר לא למנות בתוך הרוב הדרוש להסכמה דייר שביצע עבירת בנייה או פיצל דירתו. אלא שלא כל סרבן הוא סחטן. השאיפה היא להגיע להסכמה מרצון על ידי כלל בעלי הדירות בגישה שוויונית, בשקיפות, בהבנה ובמענה לצורכי האוכלוסייה. מתוך ניסיון, על אף המורכבות, ניתן להגיע לתוצאה זו גם מבלי לתבוע סרבנים".

**אור הרפז, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת אאורה:** "אנחנו מטפלת באלפי דיירים ותיקים ומסרבים לקבל את המונח 'דייר סרבן'. דיירים ותיקים הם עוגן משמעותי בתהליך התחדשות עירונית, וכך אנחנו מתייחסים אליהם. מדובר באנשים שחוששים מהתהליך ומהשינוי המשמעותי באורח החיים. מבחינתנו, מדובר בבניית אמון מולם, ובכך משתתפים כל גורמי החברה – מהמנכ"ל ועד לאחרון העובדים. החוק מאפשר אומנם סנקציות משפטיות לאחר שחתמו שני שליש מבעלי הזכויות, אולם אנחנו עושים הכול כדי לא להגיע לשם".

**טיפ**

להכיר את השפה - פינוי־בינוי נמשך שנים ארוכות. כשנכנסים לתהליך מומלץ ללמוד מעט על התחום ולהתעדכן בשינויים בשטח ובחקיקה, כדי לדעת האם הצעות שתקבלו עומדות במבחן המציאות. התייעצות עם מהנדס העיר ומינהלת התחדשות בעיר היא התחלה טובה.

### האם חתימה ליזם מסוים מוגבלת בזמן? ומה התהליך להיפרד מיזם או קבלן?

**נגה חן, מנכ"לית ראדקו התחדשות עירונית מקבוצת רפאל:** "כן, בכל הסכם פינוי־בינוי ישנם לוחות זמנים ותנאים מתלים. נהוג להגביל את משך הזמן שבו היזם יכול להגיע לרוב הדרוש על־פי חוק. כמו כן נהוג להגביל את הזמן שניתן ליזם לקבלת אישור תב"ע, הוצאת היתר בנייה וחתימה על הסכם ליווי עם גורם מלווה לצורך מימון ביצוע הפרויקט. באשר לפרידה – בהסכם ישנו מנגנון היפרדות וביטול הסכם. במקרה של היפרדות, הצדדים יחתמו על מסמכי ביטול והיזם מחויב לפעול למחיקת כל הערה אזהרה או זכות שנרשמה לטובתו בגין ההסכם".

### מה ההבדל בחתימה על הסכם שהולך על־פי חתימת הדייר הראשון או חתימת הדייר האחרון?

**עו"ד ענת בירן:** "מספר החתימות של בעלי הזכויות רלוונטית להתקדמות הפרויקט. מועד חתימת ההסכם על ידי בעל הזכות הראשון במתחם, משמעותו שבמועד זה מתחיל מרוץ הזמנים, שהרי רוב בעלי הזכויות בבית משותף (51%) רשאים להודיע על ביטול העסקה (גם אם לא חתמו על ההסכם), זאת אם היזם לא הצליח להחתים את השיעור הנדרש של בעלי הזכויות בתוך פרק הזמן הקבוע בחוק".

## תחנה 4: בחירת קבלן, קבלת ערבויות ודיור חלופי

### איך בוחרים קבלן לביצוע? מה זה הסכם מדף, והאם הוא רלוונטי?

**ארז בהריה, משנה למנכ"ל שיכון ובינוי** פותח בטיפ חשוב: "כאשר בוחרים יזם, במסגרת מכרז או במסגרת עצמאית, יש לבדוק האם מדובר בחברה יזמית בלבד או יזמית־קבלנית. חלק מהחברות הן יזמיות בלבד (ובהמשך יידרשו לבחירת קבלן מבצע), ואילו אחרות הן בעלות זרוע מבצעת (גם הקבלן המבצע). בחירה בחברה שהיא יזם־קבלן מאפשרת לדיירים ראש שקט, בכך שגוף אחד מבצע את הפרויקט מתחילתו ועד סופו, וכך יש לחברה שליטה מוחלטת על הקבלן בשטח, והסיכוי לתקלות יורד משמעותית, בשונה מקבלן חיצוני".

**תמיר חנן, סמנכ"ל השיווק של צים בהרי נדל"ן מקבוצת עדי צים אחזקות:** "יש לבדוק כי ליזם או לקבלן יש ניסיון מתאים בתחום ייזום וביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, כולל ליווי הפרויקט וטיפול בבעלי הדירות, ושיש להם מחלקת שירות, שמבינה את הצרכים המיוחדים של בעלי הדירות. זה יכול להיות בהיבטים של הלוואות על הנכס, טיפול בדיירי דיור ציבורי ואף טיפול באי הסכמה בתוך המשפחה לביצוע הפרויקט. כמובן, נדרשת איתנות פיננסית ויכולת מוכחת בבנייה ומסירת דירות בפועל. באשר להסכם מדף – מדובר בהסכם סטנדרטי של פינוי־בינוי, שיכול לספק לבעלי הדירות מידע על תוכנו הצפוי. הוא אינו מחליף ייצוג של הדיירים על ידי עו"ה, שיבחן היטב את היבטי העסקה וינהל מטעמם מו"מ עם היזם/קבלן".

### מה זה תקן 21, ומה הוא קובע?

**נחמה בוגין, שמאית מקרקעין ומשפטנית:** "מבחינת בעלי הדירות הקיימות, תקן 21 מאפשר תחשיב כלכלי שנועד לשמור עליהם, כך שהפרויקט שיאושר בהמשך על ידי רשויות התכנון, יאפשר ליזם לספק להם תמורה הולמת. אם הפרויקט ייצר ליזם שיעור רווחיות נמוך מדי, יש סכנה שהפרויקט לא ייצא לפועל או גרוע מכך, ייעצר באמצע. במקרה הזה תפקיד הרשויות לבחון את התחשיב הכלכלי ולוודא שהרווחיות מספקת מחר, ומאידך שבעלי הדירות הקיימות לא מופלים לרעה. התקן כולל את כל ההוצאות שצפויות ליזם, למשל – תשלומי מיסים, שכירת יועצים, תשלומי שכירות לדיירים המפונים, פינוי והובלה וכדומה. כיום התקן אינו מחייב, אך הוא מיושם במלואו ברוב הרשויות".

| 81005971-1 | 18/03/2022 | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | עמוד 60 | 7/8 | 23.68x29.62 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | עוז דניאל - חברה קבלנית לבניהמשרד דורון אריאל ושות - 89427 | | | | |

**אילו ערבויות צריכים בעלי הדירות לקבל, ומתי?**

**אמיר לוטן, מנהל תחום התחדשות עירונית בקבוצת לוינשטיין:** "יש חמישה סוגים מרכזיים של ערבויות מהיזם לדייר: הראשית היא ערבות חוק המכר (דירות), הניתנת בגין מסירת הדירה לידי היזם לתקופת הפרויקט. עורכי הדין הצליחו עם הזמן לשפר גם אותה – להכניס אליה תנאי מימוש במקרה של איחור במסירה או הפסקת עבודה, או להגדיל את הסכום הכולל של הערבות ממגוון סיבות. ערבות שנייה היא ערבות שכירות, שנועדה להבטיח את עלות השכירות בדיור החלופי שבו גר הדייר שפונה מביתו למשך כל תקופת הבנייה. גובהה נקבע על ידי שמאי או לפי מחירי השכירות הנהוגים באזור. ערבות שלישית היא ערבות בדק – שנועדה להבטיח את תיקוני הבדק לאחר המסירה. הסכום בערבות זו משתנה לפי גודל הפרויקט, אבל הוא נע סביב 15,000 שקל ליחידת דיור. ערבות רביעית היא ערבות מיסוי – המבטיחה את תשלומי המיסוי הנדרשים בפרויקט, ונקבעת בדרך כלל על ידי יועץ המס של הפרויקט. ערבות חמישית היא ערבות רישום – המבטיחה את רישום הבית המשותף בסוף הפרויקט. גובה הערבות הוא כ־1,000–1,500 שקל ליחידה".

**צביקה רובינשטיין, סמנכ"ל פיתוח עסקי בבית וגג:** "במסגרת הפרויקט בעלי הדירות אמורים לקבל ערבויות שונות. ראשית על הפרויקט להיות מלווה על ידי מוסד מוכר, שיכול להיות בנק, חברת ביטוח או קרן מתמחה. הערבות העיקרית היא חוק מכר דירות, שניתנת כערבות אישית לכל אחד מבעלי הדירות, ונקבעת לפי שווי הדירה החדשה שאותה הוא עתיד לקבל, בהתאם להערכת השמאי מטעם הבנק המלווה. הערבות נמסרת לבעל הדירה כנגד מסירת החזקה בדירה הישנה ורישום השעבוד על זכויות הבעלים במקרקעין, הליך של 'חילופי שבויים' ממש. חילוט ערבות זו מחויב בהליך שיפוטי. נוסף על כך נהוג לתת ערבויות בנקאיות אוטונומיות, הניתנות לחילוט לפי דרישה של מחזיק הערבות, בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים וללא צורך בהליך שיפוטי".

**עו"ד ישי איצקוביץ', שותף מנהל מחלקת נדל"ן והתחדשות עירונית, משרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות':** "כיום אין חוק שמגדיר מהן הבטוחות שיש להעמיד לדיירים בתמ"א 38 ופינוי־בינוי. יש שעושים אנלוגיה מחוק המכר שחוקק עבור רוכשי דירות מיזמים, אך לרוב נהוג שבעלי הדירות מקבלים ערבות בתנאי חוק המכר בשווי הדירה החדשה. ערבות זו ניתנת להם בהתאם למנגנונים שניתנים בהסכם ביחס לנקודת הזמן של פינוי המתחם, שעבוד הקרקע ולפני תחילת עבודות. בכל הקשור לתמ"א 38 חיזוק, נהוג לתת ערבות ביצוע ביחס לאחוז משווי העבודות הבנייה וערבות שכירות, ככל שמפנים את הדיירים מהפרויקט. כמו כן נותנים ערבות המיסים, הרישום והבידוק. במסגרת משאים ומתנים עולות דרישות לערבויות נוספות, אך זו הרשימה הנהוגה במרבית הפרויקטים. הכרחי לתת הסברים מפורטים לבעלי הדירות על נושא שעבוד הקרקע לגורם הפיננסי ובכלל על הערבויות. אלה הם הדברים החשובים והמהותיים בהתקשרות בעסקה ונותנים את הביטחון להתקשר עם היזם בהסכם".

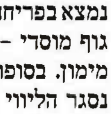
**על־פי מה נקבע גובה הערבות שמקבל הדייר? וכיצד ניתן לממש אותה במקרה הצורך?**

**עו"ד הדס ויסברוט ממשרד עו"ד צבי שוב:** "במסגרת הליך פינוי־בינוי או בפרויקט שבו קיים אלמנט של הריסת דירה, היזם פונה לבעלי הדירות הקיימות ומציע להם, כי בתמורה לכך שיאפשרו את פינוי הדירות והריסתן – יקבלו דירה בפרויקט חדש. במסגדת הליך פינוי, הדיירים נותרים (זמנית) ללא קורת גג, ולכן נהוג כי בעלי הדירות ידרשו מהיזם ערבות חוק מכר, שתינתן לכל אחד בעבור כל דירה. הערבות ניתנת בהתאם להוראות חוק המכר, במטרה להבטיח את כספיהם של בעלי הדירות במקרה של אי מסירת דירה, או אז הם יוכלו לקבל את שווי הערבות בכסף. חשוב להכניס לכל ערבות תנאים משופרים ומשודרגים, למשל שניתן לממש את הערבות במקרה שהיזם חדל פירעון, פשט רגל, חברתו הגיעה להליכי פירוק וכו'. שווי הערבות ייקבע על ידי שמאי הבנק המלווה של הפרויקט, בהתאם לשווי הדירה החדשה שמתקבלת בפרויקט. עם זאת הכרחי להצמיד את שווי הערבות לפי מדד תשומות הבנייה כדי לשמור על ערכה הדיאלי של הדירה, וכדי שהסכום הנקוב בעדבות לא יישחק ביחס לשוק. ערבות חוק מכר ניתן לממש באמצעות הבנק שהנפיק אותה – בדרך כלל זה הבנק המלווה של הפרויקט, ובהתאם לתנאי המימוש שנקבעו לגביה".

**מה ההבדל בין ליווי בנקאי ללווי חוץ בנקאי?**

**אסף סימון, מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית:** "ליווי של פרויקט בנייה הוא ליווי בחשבון סגור. הכוונה היא שכל התקבולים וההוצאות בגין אותו מתחם מנוהלים בחשבון אחד ותחת פיקוח של הגוף הפיננסי. באותה מסגרת ליווי נקבע גם המתווה של הערבויות היוצאות לבעלי הדירות המקוריים – ערבות בנוסח חוק מכר ולרוכשים החדשים ערבויות חוק מכר. כל בעל קרקע חייב לדעת שליווי פיננסי מגביר את רמת הוודאות והיציבות להיתכנות הביצוע של הפרויקט. למעשה אותו גורם פיננסי הוא החסם היחיד האמיתי בין פרויקטים כלכליים ללא כלכליים. עד לפני מספר שנים עיקר הליוויים הפיננסים התנהלו בבנקים השונים, אך כיום תחום הליווי החוץ בנקאי נמצא בפריחה. מדובר בליווי שמבוצע על ידי גוף מוסדי – חברת ביטוח למשל או קרנות מימון. בסופו של דבר, לדעתי, מהרגע שבו נסגר הליווי ובעל הקרקע מקבל את הבטוחות שלו, מבחינתו לא צריך להיות הבדל משמעותי".

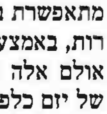
**איך מוצאים דירה חלופית? האם היזם מסייע? ומתי אין צורך בה?**



**נסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת אחים דוניץ:** "נציג היזם האחראי על קשרי הדיירים בודק מול כל משפחה מהם צרכיה לדירה חלופית. ישנם דיירים שדואגים למצוא לעצמם דירה חלופית בתקציב העומד לרשותם ושעליו סוכם עם היזם. לשאר הדיירים, שמבקשים את עזרת היזם במציאת דירה חלופית, חשוב בדרך כלל המיקום, כשרובם יבקשו לא להתרחק מאזור מגוריהם. ליזם חשוב מאוד לסייע לדיירים המבקשים זאת במציאת נכס מתאים, ולדיירים חשובים הסיוע והתמיכה של היזם במהלך, המקנה לדייר ביטחון ושקט נפשי להמשך התהליך המאתגר. היזם גם מסייע לדיירים בהעברת התכולה מהדירה הקיימת לחלופית, ובהמשך גם לדירה החדשה. חשוב שהגורם האנושי המטפל בדיירים לכל אורך הפרויקט יהיה רגיש וקשוב לצורכיהם, ייתן להם מענה מהיר ויעיל, ויידע לפעול גם מול היזם בצורה המיטבית כדי להעניק להם ביטחון במעבר מהדירה הישנה לדירה החדשה".

**איתמר מלכה, סמנכ"ל בחברת מעוז דניאל:** "התקשרות בהסכם פינוי־בינוי היא נטילת אחריות מצד היזם על הדיירים החל מיום חתימת ההסכם, דרך השנים של התכנון והרישוי, הבנייה בפועל ועד למסירה ולתקופת הבדק. יזם שמבצע פרויקט פינוי־בינוי מקדיש משאבים רבים לפן החברתי־סוציאלי של הדיירים כבר משלב חתימת הסכם – אם זה סיוע לאיתור דירות חלופיות למפונים, הסתייעות במתווכים, טיפול הוליסטי בקשישים ומוגבלים עד להשלמת העברתם לדירה החלופית ועוד. לאחר הפינוי לעיתים היזם גם דואג לטיפול בבעיות שמתעוררות בדירות החלופיות. במקרים מסוימים מתאפשרת בנייה ללא פינוי הדיירים לשכירות, באמצעות פרויקטים מסוג בינוי־פינוי, אולם אלה נדירים. מניסיוננו, ההתחייבות של יזם כלפי בעלי דירות היא לליווי צמוד והדוק לכל התקופה, שאיננה כתובה בחוזה".

**מתי נקבעים דמי השכירות לדיור החליפי, ואיך נקבע גובהם?**



**סמי מצלאוי, יו"ר חברת מצלאוי:** " דמי השכירות נקבעים בסמוך עד מספר חודשים בודדים לפני פינוי בעלי הד־

**טיפ**

התחדשות עירונית היא מומחיות - כל בעל מקצוע שיסייע לכם בפרויקט, חייב להיות עם ניסיון בתחום ועם פרויקטים שליווה, עדיף כאלו שהסתיימו. התחדשות עירונית זה תחום בפני עצמו, שהינו מורכב ומסובך מאוד. אין להסתפק באנשי מקצוע שאינם בקיאים.

כויות. גובה השכירות נקבע על בסיס הערכת שמאי, שבודק את הדירה ומדרג אותה כמקובל בשוק. במקרים שבהם הדירה הייתה מושכרת מלכתחילה, מתבססים על הסכם השכירות, כל עוד הסכם זה היה לפחות שנה קודם לפינוי, וההפרש בין מה שקבע השמאי לבין ההסכם בפועל הינו עד 10%. כל בעל דירה בפרויקט של פינוי־בינוי, בין שהוא גר בדירה או לא, זכאי לדירה חלופית, ואין יוצאי דופן". מצלאווי מתייחס גם לשאלה האם דמי השכירות מתעדכנים תוך כדי התקופה ומשיב: "הדבר תלוי בהסכם ותלוי במשך השכירות הנדרש. בפרויקטים של תמ"א מדובר בלוח זמנים קצר יותר, לרוב כשנתיים, ובמקרים כאלו נחתם לרוב חוזה שכירות לשנתיים במחיר קבוע מראש. בפרויקטים של פינוי־בינוי משכי הזמן ארוכים יותר, ובמקרה הזה דמי השכירות לרוב צמודים למדד או לעלויות השכירות בשוק. בכל מקרה - לרוב מדובר בשינויים מינוריים לאורך התקופה".

## תחנה 5: מה עושים במקרה של כשל או שינוי במהלך הפרויקט

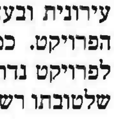
### מה עושים אם הקבלן נקלע לקשיים?

**עו"ד יריב בר דיין, היועץ המשפטי של החברה לפיתוח התחדשות עירונית, המתמחה בייצוג בעלי דירות בפרויקטים של פינוי־בינוי:** "אין עסקת נדל"ן ללא סיכונים. דווקא בעסקאות של פינוי־בינוי נהוגה מערכת ביטחונות רחבה שאמורה לספק הגנה מרבית לבעלי הדירות, במקרה שבו יזם נקלע למשבר במהלך הפרויקט. בעלי הדירות מיוצגים לרוב על ידי צוות מקצועי הכולל עורך דין, שמאי, מפקח הנדסי ויועץ מיסוי, והם מוגנים על ידי מערכת בטוחות משוכללות, הכוללות ערבות בנקאית בשווי הדירה החדשה. בנוסף בעלי הדירות מקבלים ערבות אוטונומית להבטחת תשלום שכר הדירה בכל תקופת הבנייה, הם מקבלים ערבות מיסים, בתום הבנייה מונפקת ערבות בדק להבטחת תיקוני ליקויי בנייה ככל שיתגלו לאחר מסירת הדירות, ערבות רישום להבטחת הרישום הדירות שלהם בבית המשותף וערבות נוספת שהיא ערבות לצורך ניהול הליכים משפטיים שהחשיבות שלה היא שעלות ההליכים המשפטיים הכרוכים במימוש ערבות חוק המכר לא תיפול במלואה על בעלי הדירות הנמצאים בנחיתות כלכלית מול היזמים. במקרה של כשל, בעלי הדירות יכולים לממש את ערבות חוק המכר, כאשר בחוק ההסדרים האחרון נעשה צעד נוסף לקראתם. בעבר הייתה שאלה האם מימוש הערבות במהלך הבנייה ולאחר שנהרסות הדירות החדשות הינה מכירה של זכות אחרת במקרקעין שאינה מזכה את המוכרים בפטורים ממס. במקרה זה לא היו אמורים להיות מושתים על הבעלים מיסים כבדים. חוק ההסדרים תיקן חלק מחוסר הודאות וקבע כי יש לראות את המכירה כמכירה של דירה מגורים שעליה יחולו תנאי הפטור האינדיבידואלים של כל בעל דירה כך שהמיסוי אמור להיות נמוך יותר, אם בכלל. מדובר בתיקון חדש שחלק מהדעות סוברות שצריך להרחיבו ולתת פטור מלא ממיסוי במקרה כזה".

**משה קורן, סמנכ"ל פיתוח עסקי והתחדשות עירונית בחברת אזורים:** "קבלן שנקלע לקשיים לא יצליח לבנות את הפרויקט ולא פעם תופס את בעלי הדירות כבני ערובה. לא פעם קיים קושי להשתחרר מקבלן כזה. חוק ההסדרים האחרון נתן התייחסות מסוימת למצב של קבלן שלא מקדם פרויקט, קבע אבני דרך להתקדמות, ומאפשר לבעלי הדירות להשתחרר מהקבלן. לצערי אני רואה לא פעם זריעת חול בעיני בעלי הדירות על ידי יזמים קטנים ולא מנוסים. אני מציע לבעלי הדירות לא ללכת שבי אחרי הבטחות של קבלנים ללא ניסיון מוכח וללא הון מספק לביצוע הפרויקט. חובה על בעלי הדירות ועורך הדין שלהם לבדוק את הניסיון המצטבר של אותו יזם, ולוודא את החוסן הכלכלי שלו, לפני ההתקשרות עימו".

### האם אפשר למכור את הדירה בזמן שהפרויקט בבנייה?

**עו"ד אמיר הלה, משנה למנכ"ל קבוצת אלמוג:** "אין מניעה למכירת דירה המצויה בהליך התחדשות עירונית. עם זאת כדי להבטיח את המשך קיום הפרויקט, כוללים הסכמי ההתחדשות העירונית מנגנונים מקובלים. בין היתר, מדובר בהחתמת רוכש דירה על הסכם ההתחדשות כדי להימנע ממצב שבו במקום מוכרי דירות החתומים על ההסכם עם היזם, יבואו רוכשים המתנגדים להתחדשות עירונית ובעצם התנגדותם יגרמו להכשלת הפרויקט. כמו כן ממועד הליווי הבנקאי לפרויקט נדרשת גם הסכמת הבנק המלווה, שלטובתו רשומה משכנתה".



### למי פונים דיירים שרוצים להתנגד לפרויקט פינוי־בינוי? ומה התהליך? לאיזה התנגדויות יש סיכוי ומה יידחה על הסף?

**עו"ד ענת בירן:** "הליכי פינוי־בינוי משלבים היבטים קניינים והיבטים תכנוניים. בעלי זכויות שאינם מעוניינים לחתום על ההסכם משום שהם סבורים שהעסקה אינה כדאית להם או מסיבות אחרות, עלולים להיחשב כבעלי זכויות סרבנים (דיירים סרבנים), במקרה שבו לפחות 66% מבעלי הזכויות חתמו על ההסכם. במקרה כזה ניתן יהיה לתבוע אותם בגין הנזקים שהם גורמים לשאר הדיירים, ואף לדרוש למנות צד ג' שיחתום בשמם על החוזה. עם זאת ישנם מספר מקרים שבהם התנגדות דייר/ים במתחם תיחשב כסירוב סביר לתהליך הפינוי־בינוי. ואלו המקרים הקבועים בחוק: העסקה אינה כדאית כלכלית; לא הוצעו לבעל הזכות מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש; לא הוצעו לבעל הזכות בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי ובינוי; קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הזכות, ההופכות את ביצוע העסקה באותם תנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות לבלתי אפשרי או בלתי הגיוני; בעל הזכות או בן משפחה המתגורר עימו הוא אדם עם מוגבלות, ובמגורים החלופיים שהוצעו לו אין התאמות למוגבלותו, כפי שישנן בזכות הנוכחית (או שלא הוצעה לו תמורה עבור ביצוע התאמות אלה במגורים החלופיים); קשיש, שהיזם לא מילא את החובות הנוספות שחוק הפינוי־בינוי מטיל עליו".

עוד על־פי עו"ד בירן: "בעל זכות שלא חתם על ההסכם, יכול להגיש התנגדות לתוכנית למוסדות התכנון. הוא יוכל לפנות לבית המשפט בבקשה לצו מניעה או להתגונן בפני התביעה של רוב בעלי הזכויות".

### במסגרת התוכנית נקבע שהפרויקט יכלול שטח ציבורי למשרדים ומרפאות - האם ניתן להתנגד?

**הראל פרץ, סמנכ"ל התחדשות עירונית בקבוצת גבאי:** "פרויקט התחדשות עירונית מחייב תוספת מבני ציבור, שיספקו שירותים לכמות האוכלוסייה שגדלה משמעותית באותו תא שטח (גנים, ספריה, הרחבת בית ספר גובל וכו'), עוד דורשות הרשויות משרדים למתן שירותים ומסחר מקומי, שעונים על צורכי התושבים וגם מגדילים לרשות המקומית את ההכנסות מארנונה. היזם ובעלי הדירות יכולים להתנגד, אך יהיה להם סיכוי להצליח רק כאשר הדרישה מצד הרשות גבוהה ממה שדורש תא השטח, ואם זו מייצרת פגיעה בכלכלת הפרויקט, או כאשר אופי הדירות לא תואם את סביבת המגורים. כשמדובר בדיירים סרבנים על־פי חוק, אזי הם פונים לעו"ד מומחה בתחום, אשר מייעץ להם לאחר שקרא את ההסכם שעליו חתומים יתר בעלי הדירות, לרוב יהיה להם סיכוי אם יוכיחו שהתמורה שניתנה להם פוגענית ומפלה ביחס לשאר, או לחילופין מרעה את מצבם (אך גם במקרים אלו המפקחת או בית המשפט מביאים לפשרה מאוזנת)".

### למי אפשר להתלונן אם יש בעיה מול העו"ד, היזם או הקבלן?

**גל קסטל, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת אורון נדל"ן, מקבוצת אורון אחזקות והשקעות:** "בשלב הראשון של הפעילות הדייר יוכל לפנות לנציגות הדיירים שלו. אם מדובר בשלב שכבר מונה עו"ד דיירים, יוכל הדייר לפנות לעורך הדין המייצג את הדיירים ולבקש ממנו להגיע לפתרון הסוגיה המטרידה אותו. מרגע שנחתמו ההסכמים, כל סוגיה או אתגר בדרך יעלה מול היזמים". ■

פרויקט הלפרין בנתניה של קבוצת גבאי לפני ואחרי

צילומים: בת אל ז'יטוני, קבוצת גבאי