



המדריך להתנעת תהליך התחדשות עירונית

עו"ד אבי ענתבי

מבוא מקוצר

לצורך התחלת פרויקט התחדשות עירונית, יש צורך בגיוס הסכמה של מרבית הדיירים בבניין. חלק מהדיירים עשויים להתנגד לפרויקט בשל קשיי מעבר לדירה חלופית (לדוגמה, קשישים), חלקם בשל אי-רצון בשינוי סביבת מגורים, חלקם בשל הוצאות צפויות גבוהות יותר במבנה החדש, וחלקם מתוך טקטיקת משא ומתן לצורך השגת זכויות גבוהות יותר בהסכם עם היזם.

הדיירים ו/או היזמים מוציאים את התוכנית לפועל, דיירי הבניין (או מספר בניינים) חותמים על הסכמה לפרויקט בינוי. בהסכם מבטיח היזם לדיירים דירה חדשה בשטח זהה או גדול יותר מהדירה הקיימת בבניין החדש, תשלום שכר דירה בזמן הבנייה ותשלום, תמורות נוספות. במסגרת ההסכם בין היזם לדיירים, צריכים להתקיים ארבעה תנאים מתלים. לפעמים הם נפרשים על יותר מארבעה תנאים אבל עיקרי התנאים מפורטים להלן. אם ארבעת התנאים במצטבר מתקיימים, המשמעות שההסכם נכנס לתוקף. חשוב להקפיד לקבוע לכל תנאי תקרת מועד להתקיימות, עם אופציה לארכה במקרה הצורך.

תנאי קנייני: חתימה של כל בעלי הזכויות במתחם הבניינים במתחם או במקבץ. פרקי הזמן משתנים מהסכם להסכם ויכולים לנוע עד לחתימת כל בעלי הדירות, תוך שנה מחתימת ראשון הבעלים או מספר שנים. בכל מקרה, תמיד היזם משאיר לעצמו את הזכות, לראות בתנאי כאילו התקיים, אם חתמו רק 80% מבעלי הזכויות, תוך פרק הזמן שנקבע. מספר בעלי הזכויות הנדרשים לצורך אישור פרויקט פיננוי בינוי לשישים ושישה אחוז (66%).

תנאי תכנוני: אישור התב"ע באופן שניתן להוציא מכוחה היתר לבניינים הספציפיים. תנאי זה לוקח בדרך כלל מספר שנים ותלוי כמוזן ברשויות התכנון, אולם היזם הוא זה שמקדם את התוכנית.

תנאי מימוני: הסכם התחדשות עירונית מסוג 38/2 ופינוי בינוי דורש ליווי בנקאי. אמנם כיום, גם בהסכמים של תמ"א 38/1, ככל שאלו מתקיימים, מקפידים על ליווי בנקאי, אבל היקפים של פרויקט פיננוי בינוי והריסה ובנייה (תמ"א 38/2) שהנם גדולים הרבה יותר מבוצעים אך ורק עם בנק מלווה. על כן, אחד מהתנאים הנו קבלת ליווי בנקאי מלווה, בדרך כלל אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל ורישום בטוחות לטובת הבנק. במסגרת עסקת הליווי נערך הסכם ליווי בעל שלושה צדדים. בעלי הזכויות, הבנק המלווה והיזם. בעלי הזכויות מוכנים לשעבד את הזכויות לטובת הליווי הבנקאי, בתמורה הבנק נותן להם בטחון פיננסי שהפרויקט יתבצע ובטוחות, בדמות ערבויות חוק מכר בשווי הדירה החדשה

ומחריג את הדירה החדשה מהשעבוד. היזם, מתחייב כלפי בעלי הזכויות והבנק המלווה לבצע את הפרויקט בהתאם להסכם ובתמורה מקבל מימון לכל משך הפרויקט.

הכרזה ומיסוי: הכרזת המתחם כמתחם המיועד לפינוי בינוי וכתוצאה מכך מתן פטור ממיסוי. כמובן שזהו תנאי הכרחי וקריטי מאוד מבחינת היזמים, אשר מכריע לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. נטל מיסים גבוה יכול להיות ההבדל בין פרויקט רווחי ופרויקט הפסדי.

במסגרת הסכם פינוי בינוי, היזם לוקח על עצמו התחייבויות כבדות מאוד. ההוצאות הכספיות המוטלות על היזם גבוהות מאוד, עליו לממן הריסת מבנה קיים, לשלם שכר דירה לדיירים בעלי הזכויות למשך זמן בניית הפרויקט, וביצוע הבנייה בפועל של בניין שבו ניתן למכור רק חלק מהדירות שנבנו. יחד עם זאת, כאמור, היזם זוכה להטבות מסוימות מהרשויות כדוגמת פטור מהיטל השבחה, זכויות בנייה מוגדלות. היזם גם פטור מתשלום מחיר הקרקע היות שהקרקע בבעלות או בחכירת הדיירים, שהקנו ליזם את זכויות הבנייה בקרקע במסגרת ההסכם שנחתם עימם. ברור כי, כדאיות של פרויקט פינוי-בינוי עולה ככל שנבנות יותר דירות ביחס למספר הדירות הנוכחי, וככל שמחיר הדירות הממוצע באזור גבוה יותר ומרכיב הקרקע, שהיזם אינו משלם עבורה, גבוה יותר.

בדיוק בשל הכדאיות הכלכלית, היזם מקבל זכות חד צדדית לביטול ההסכם בקרות אחד מהמקרים המוסכמים בהסכם. לדוגמא, אם מספר היחידות ושטחי הבניה המאושרים, אשר יאושרו במסגרת התוכנית יהיה נמוך מהרף המינימלי שיאפשר כדאיות כלכלית לפרויקט. דוגמא נוספת, הנה אם יחולו מיסים, אשר חלים על היזם עפ"י ההסכם, בהיקף שעולה על הסך שסוכם בין הצדדים. בדרך כלל נהוג לקבוע רף עליון של שיעור מס ומעבר לשיעור זה, היזם רשאי, אך לא חייב לסגת מההסכם. בנוסף, תנאי אפשרי לביטול ההסכם, הוא שלא התקבלה הסכמת גורם ו/או רשות שהסכמתה נדרשת לצורך ביצוע העסקה, לדוגמא רמ"י, עירייה, חברה משכנת. כמו כן, סיבה מרכזית לביטול ההסכם, אם יתברר ליזם כי הפרויקט לא מאפשר רווח יזמי מינימלי, אשר יאפשר קבלת ליווי בנקאי, הרי שברור, שבמקרה כזה, ההסכם לא יכנס לתוקף והיזם יהיה מעוניין לבטלו. חשוב להבהיר, בעניין ברירת הביטול החד-צדדית שניתנת ליזם, כי היא מתבטלת במועד הריסת הדירות הקיימות. ברגע שהיזם התחיל להרוס את הדירות של בעלי הזכויות, הרי שאין לו דרך חזרה והוא חייב לקיים את ההסכם ולבנות את הבניינים החדשים.

אז איך מתחילים?

השלב הראשוני בתחילתו של פרויקט התחדשות עירונית הינם קריטיים ביותר להמשך התהליך. חשוב לזכור כי עסקת התחדשות עירונית היא בראש ובראשונה עסקה חברתית ויש לייצר אחדות דעות רחבה ככל הניתן ביחס לעסקה. השלב הראשון מתחיל בקיום אסיפה של בעלי הזכויות, קבלת החלטה עקרונית להתקדם לפרויקט של פינוי בינוי ולאתר יזם פוטנציאלי לביצוע הפרויקט וכן גיבוש הסכמות עקרוניות ומינוי נציגות. יש צורך להביא את היוזמה לידיעתם של כל בעלי הזכויות בבניין או במתחם, כאשר לצורך איתור בעלי הזכויות ניתן להזמין באינטרנט נסח מרוכז מלשכת רישום המקרקעין או לקבל את האינפורמציה באמצעות שוכרי הדירות. הודעה על אסיפה שכזאת, אשר כוללת תאריך שעה מקום וסדר יום, תפורסם באופן גלוי לידיעת כל בעלי הזכויות וכן באמצעים דיגיטליים, אימייל, הודעות אלקטרוניות וכיוצ"ב. יש להזמין טלפונית, בעלי זכויות שאינם מתגוררים במתחם. יש להדגיש את חשיבות ההגעה לאסיפה ואת העובדה שתבחר נציגות, אשר תייצג את כלל הדיירים ותשפיע מהותית על התהליך. לא תמיד בעלי זכויות מבינים

את חשיבותה של האסיפה הראשונה ומאוחר יותר, אי-השתתפותם מהווה מכשול בדרך להסכמות. במסגרת פרוטוקול הדיירים אשר יופץ לאחר כתיבתו וחתימתו לכלל בעלי הזכויות, בעלי הזכויות מצביעים ומאשרים ברוב קולות, כי הם מעוניינים לבצע בבית המשותף או במתחם פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי או תמ"א 38 והם בוחרים בחברי נציגות לצורך קידום הפרויקט. יש להבהיר לבעלי זכויות קשישים או שאינם דוברי השפה, את מהות הישיבה ובמידה הצורך לתרגם להם את הנקודות לדיון והפרוטוקול לשפתם.

שלבם בקיום וניהול אסיפה לקראת הצבעה ביחס לפרויקט פינוי בינוי. מדובר כמובן בהמלצה בלבד וכל קבוצת דיירים רשאית להתנהל באופן אחר, יחד עם זאת, רצוי שהתוצאה הסופית תהיה זהה.

אסיפה ראשונה

- הצגת מידע ראשוני של נתונים שניתן למצוא באתר מנהל ההנדסה של הרשות המקומית או לקבל בפגישה מקדימה של מהנדס רישוי.
- הצגת האפשרויות הרלוונטיות. יש להציג אופציות נוספות לפרויקט פינוי בינוי, דוגמת הריסה ובניה או פרויקט חיזוק ולהסביר קצת על אופי הפרויקטים השונים, משך התכנון, משך הביצוע, יתרונות וחסרונות, מה קורה בזמן הבנייה, רוב נדרש לביצוע הפרויקט.
- הצגת התמורות האופייניות במסלולי הפרויקטים השונים. מדובר כמובן במידע ראשוני שאינו מדויק, שנשען על נתונים חיצוניים ראשוניים או יזמים שפנו לבעלי הזכויות.
- אפשרות לכל בעלי הדירות להציג את עמדתם בנושא.
- בחירת הנציגות, רצוי לקבוע מספר אי-זוגי של חברי נציגות על מנת לייצר מנגנון של הכרעה ולוודא שכל בעל דירה ירגיש מיוצג.
- בחירת יועץ משפטי, יכולה להתקיים באסיפה הראשונה, אם עורך הדין כבר ליווה את הדיירים קודם לאסיפה והם מעוניינים להמשיך ולהשתמש בשירותיו, או לבחור עורך דין מייצג בשלב הבא לאחר ביצוע פניה ובדיקה למספר עורכי דין, אבל רצוי שזה אכן יהיה השלב הבא על מנת שילווה אותם כבר מתחילת התהליך.

בחירת הנציגות

כאמור, רצוי לבחור במספר אי-זוגי של נציגים. אם יש מספר בניינים, רצוי כמובן לבחור נציג מכל בנין על מנת לייצר איזונים בין הבניינים ולמנוע חיכוכים מיותרים בעתיד. יש להגדיר את תפקידי וסמכויות הנציגות ולהקנות לה סמכות לסייע ליזם הפוטנציאלי ובעלי הדירות להוציא את הפרויקט לפועל וכן לתת להם סמכויות מוגבלות, לבחירת יועצים מטעם בעלי הזכויות, דוגמת עורך דין, מפקח בניה, יועץ ביטוחי, שמאי ויועץ אדריכלי בפרויקטים מסוימים. ניתן לקבוע כי יועצים מטעם בעלי הזכויות יבחרו באסיפה נוספת של כל בעלי הזכויות. חשוב להגדיר כי הנציגות לא תקבל כל החלטה שהנה החלטה קניינית, שנוגעת לרכושו של יחיד הבעלים, דוגמת שטח דירה, מפרט, כיווני אוויר וכיוצ"ב וכן לא תקבל כל

החלטה אשר תשפיע על גובה התמורה אותה מקבל יחיד הדיירים. הנציגות אינה מקבלת סמכויות בלתי מוגבלות. חשוב גם להגביל לדוגמא, את סמכותה של הנציגות להאריך מועדים בהסכם, מאחר ולכך יש בהכרח משמעות לגבי מועד סיום הפרויקט ולפיצוי עתידי של יחיד הדיירים בגין איחורים במסירת הדירות. יובהר, כי הנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם הדיירים על ההסכם, וכל יחיד בעלים נדרש לחתום באופן אישי. יש גם להגדיר כי הנציגות לא תקבל כל תמורה נוספת ביחס לבעלי הדירה וכי לא תהיה לנציגיה כל אחריות משפטית לגבי פעולות שנעשו בתום לב במסגרת תפקידם. אם קיימים לדוגמא בקרב בעלי הדירות, שמאים, עורכי דין, רואי חשבון, מהנדסים, מפקחי בניה, רצוי וכדאי לשלבם בנציגות משום שהם ישתמשו במסגרת תפקידם כנציגים, בידע שרכשו בחייהם המקצועיים. ולבסוף, חשוב שהנציגות תכלול בעלי דירות המתגוררים בבניין ומכירים את חיי היום יום ואת סביבת המגורים, כאשר הקשר והמחויבות שלהם לפרויקט הדוק ומחייב יותר, כי הוא בהכרח ישפיע על סביבת המגורים העתידית שלהם, לעומת משקיע פיננסי אשר רכש דירה לצורך השקעה. הנציגות לא חייבת להיות אותה הנציגות המשמשת את הבית המשותף, בפעילותו היומיומית הרגילה בניהול הבניין. מניסיוני רב השנים, הצלחתו של פרויקט תלויה לא מעט בקיומה של נציגות דומיננטית, משתפת ושקופה המקיימת דיאלוג עם כלל בעלי הזכויות וביחד עם היזם דוחפת להוצאת הפרויקט אל הפועל.

*דוגמת פרוטוקול בחירת נציגות ועורך דין ניתן לקבל ממשרדנו.

לאחר בחירתה של הנציגות, פעולותיה של הנציגות בהכרח ישפיעו על ביצוע של פרויקט איכותי ומדויק :

- הנציגות אוספת ומרכזת מידע בשלבים הראשוניים
- הנציגות תגדיר לוחות זמנים עד לשלב החתימה עם היזם
- הנציגות תיפגש עם אנשי מקצוע בנוגע לפרויקט.
- הנציגות תציג את המידע בפני כל בעלי הזכויות באופן שוטף גלוי ושקוף.
- הנציגות תאתר בעלי דירות הזקוקים לעזרה מיוחדת, לדוגמא עולים חדשים שאינם דוברי עברית, קשישים, בעלי צרכים מיוחדים ולוודא שהם מעורים ומבינים את התהליך.
- הנציגות תאתר מספר עורכי דין ותציגם לבחירת בעלי הדירות.
- הנציגות מספר מפקחי בניין ותציגם לבעלי הדירות.
- הנציגות תאתר מספר יזמים פוטנציאלים ורלוונטיים לביצוע הפרויקט, לקבלת הצעות ראשוניות בסיוע עורך הדין שנבחר ולסנן מתוכם קבוצה מצומצמת של יזמים, לנהל איתם משא ומתן ראשוני ולהציג לכלל הדיירים את תוצאות המשא ומתן.
- הנציגות תייצג את בעלי הזכויות בשלבי המשא ומתן לקראת ניסוחו של הסכם פינוי בינוי ביחד עם עורך הדין המייצג.
- הנציגות תסייע בשלבי החתימה על ההסכם, להפיג חששות של בעלי זכויות.
- הנציגות תהיה מעורבת בשלבי תכנון הפרויקט, תעמוד בקשר עם נציגי העירייה, היזם, עורך הדין המייצג והמפקח במהלך התכנון.
- הנציגות תלווה את הפרויקט בשלבי הביצוע, תדרוש עדכונים מהיזם, המפקח מטעם הדיירים ומעורך הדין המייצג.

בחירת אנשי מקצוע מייעצים והתקשרות עם יזם

לאחר שהתקיימה אסיפת הדיירים אשר החליטה על הסכמה עקרונית להתקדמות לקראת פרויקט התחדשות עירונית ובחירת נציגות מעורבת ודומיננטית, יש לבחור אנשי מקצוע אשר ילוו את הדיירים לקראת חתימת ההסכם ובביצוע הפרויקט.

א. בחירת עורך דין מייצג

השלב הבא לאחר התכנסות הדיירים, קבלת החלטה עקרונית לביצוע פרויקט פינני בינוי ובחירת הנציגות, הנו בחירת והתקשרות עם עורך דין. זהו שלב מרכזי וחשוב, כאשר עורך הדין מלווה את הדיירים כבר מהשלב הראשוני לאחר קבלת החלטה עקרונית לביצוע הפרויקט ועד סיומו, קבלת הדירות החדשות ואכלוס הבניין. בחירת עורך דין מייצג מטעם הדיירים יכול להתבצע כבר בשלב ההתכנסות הראשונית, או בשלב שני לאחר שנבחנו מספר עורכי דין העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית. שלב זה הנו קריטי וחשוב שיתבצע בשלב הראשון של תחילת הפרויקט, על מנת שעורך הדין המלווה, המייצג את הדיירים ילווה את הדיירים כבר בתחילת הדרך. חשוב להזכיר כי עלות הייעוץ המשפטי מטעם הדיירים חלה על היזם, אולם עורך הדין מייצג את הדיירים בלבד. חשוב לבחון שעורך הדין הנבחר מטעם הדיירים, לא ייצג בעבר את היזם והוא אינו מצוי בניגוד עניינים וכי הוא חותם על הסכם שכר טרחה עם הדיירים בלבד, למרות שכאמור היזם נושא בתשלומיו. כמובן שיש לבחור עורך דין שביצע פרויקטים של התחדשות עירונית בעבר, כאשר יש עדיפות להתקשר עם עורך דין המדורג באחד ממדדי הדרוג המובילים בישראל. ההתקשרות של הדיירים עם עורך הדין תעוגן בהסכם שכר טרחה מפורט, אשר יכלול את תפקידי עורך הדין, את גובה שכר הטרחה ואת אבני הדרך לתשלום, כאשר היזם חותם אף הוא על ההסכם לאחר שנציגות הדיירים חתמה, כמי שמאשר את תשלומיו. התחייבות היזם לשלם את שכר טרחת עורך הדין של הדיירים, היא כלפי הדיירים בלבד. ההסכם שכר הטרחה עם הדיירים מצורף להסכם המרכזי כנספח והיזם חותם בשוליו על הסכמתו והתחייבותו לשאת בשכר טרחת עורך הדין חשוב לדבר עם נציגויות שעורך הדין המיועד טיפל בפרויקטים שלהם. חשוב לבדוק את ההשקעה שלו בפרויקטים, את ההבנה העמוקה בתחום ההתחדשות העירונית, יכולת ההקשבה לצרכי הדיירים, הסבלנות ובעיקר הזמינות. חשוב להבין, כי פרויקט התחדשות עירונית, הנה דרך ארוכה שעושים הדיירים ביחד עם עורך הדין המייצג והיזם. בדרך זאת, יהיו לא מעט מהמורות ואירועים חריגים ובלתי צפויים, בייחוד בפרויקט כה מורכב של פינני בינוי. חשוב שעורך הדין יהיה שם בשלבים הקשים, יסביר, ילווה, יהיה אוזן קשבת, יתעקש עם היזם, יתרה בו כאשר צריך והכל עד לסיומו המוצלח של הפרויקט.

תפקידו של עורך הדין המייצג:

- סיוע לבעלי הזכויות בגיבוש הפניה ליזמים, קביעת קריטריונים לבחירת היזם המתאים להם, סיוע בהשוואה בין ההצעות שמתקבלות מהיזמים וליווי תהליך בחירת היזם.
- ייצוג בעלי הזכויות בחתימה על מסמך "נון שופ" המאפשר ליזם פרק זמן של בחינת הפרויקט.
- ייצוג וליווי של בעלי הדירות במשא ומתן לקראת חתימה על הסכם מחייב.

- בחינת התנאים המסחריים של העסקה, הערבויות, הבטחונות הנדרשים, מסמכי הליווי הבנקאי וקביעת מועדים ולוחות זמנים.
- ביצוע התקשרות חוזית עם היזם, ליווי הדיירים בשלב החתימה והחתמתם על ההסכם והנספחים, תוך מתן הסבר על אילו מסמכים מחייבים יש לחתום.
- התרעה ליזם במקרים שבהם אינו עומד בתנאי ההסכם שנחתם.
- פיקוח וליווי משפטי בשלבי קבלת הדירות.
- פיקוח וליווי משפטי על ביצוע רישומים בלשכת רישום המקרקעין, המבוצעים בפועל על ידי עורך הדין המייצג את היזם.

דרישות הניסיון של עורך הדין:

- ניסיון בליווי פרויקטים של התחדשות עירונית. פירוט של הפרויקטים, כולל כתובות ובמידת הנדרש מספרי טלפון של נציג מחברי הנציגות. ציון מפורש אם בפרויקט הספציפי, עורך הדין ייצג את הדיירים או היזם. השלבים בו מצוי כל פרויקט, תוך ציון אם הפרויקט הסתיים ואוכלס.
- פירוט מדוקדק של השירותים אותם מעניק עורך הדין. השתתפות באסיפות, הנחיית הדיירים, סיוע במינוי הנציגות, משא ומתן על ההסכם, הנחיות והמלצות לבעלי הדירות, החזקת הערבויות וייפוי הכח, ליווי בעלי הדירות במהלך ההליך התכנוני, התראות ליזם, ליווי הדיירים בשלבי האכלוס.
- מתן הסבר על קשיים משפטיים צפויים עם בעלי דירות מתנגדים.
- קבלת הצעת עורך הדין לשכר טרחה המבוקש וכן פירוט של אבני דרך לתשלום, לרבות הבהרה כי הדיירים לא נושאים בתשלום, אלא היזם וכי גם אם במידה והפרויקט לא יצא לפועל הדיירים אינם חבים בתשלום.
- זהות נותנים השירותים הישירים. יש לוודא כי הדיירים אכן יעבדו מול עורך הדין בו הם בחרו ולא עורך דין אחר מהמשרד.

ב. בחירת מפקח מטעם הדיירים

בחירת מפקח מטעם הדיירים הנו שלב הכרחי לקראת ביצוע ההסכם. בעבר לא היה נהוג כי היזם משלם את שכרו של מפקח בניה מטעם הדיירים, כחלק מהתחייבויותיו בהסכם ההתקשרות, ומשום כך הדיירים נמנעו מלקח מפקח בניה מטעמם והדבר פגע באיכות הבניה והפרויקט בכלל, אולם כיום מדובר בחלק בלתי נפרד מההסכם, בטח שבפרויקט מסוג פיננסי בינוי ותמ"א 38/2. יש לשים לב כי מדובר במפקח נפרד מהמפקח של היזם וכי בעלי הדירות בוחרים את המפקח בתהליך עצמאי המנותק מהיזם. לצורך בחירת המפקח יש לבחון את ניסיונו המקצועי בפרויקטים של התחדשות עירונית, לוודא שביצע פרויקטים דומים בעבר, לברר מה היקף שכר הטרחה המבוקש ולקבל המלצות והפניות לממליצים. חשוב כי המפקח יחל את עבודתו סמוך ככל הניתן לשלב ניהול המשא ומתן עם היזם, על מנת שיבחן את התכנון העקרוני, את המפרט ואת התמורות.

תפקידיו של המפקח מטעם הדיירים:

- ללוות את בעלי הדירות ולייעץ להם בכל הקשור להצעה התכנונית ולמפרט, החל משלב המשא ומתן עם היזם, בטרם נחתם ההסכם.

- לקבוע בהסכם הסדרים הנוגעים לפיקוח על הבניה ולבחינת התאמת הבניה לקבוע בהיתר הבניה, בהסכם ובמפרט.
- לבחון את הבקשה להיתר, לרבות המפרט המוצע, לבחון את ההיתר שהתקבל ואת התאמתו למפרט שהוסכם עליו.
- לפקח על ביצוע הבניה מטעם בעלי הדירות, לרבות התאמתו להיתר, להסכם ולמפרט המוסכם.

יועצים נוספים מקובלים בפרויקט של התחדשות עירונית, הנו יועץ ביטוח, המוודא כי נספח הביטוח בהסכם המגדיר את פוליסות הביטוח אותן מחויב היזם לעשות במסגרת ההסכם, מתאים להיקף הפרוייקט ומקיף וכולל בצורה המיטבית כיסוי ביטוחי הלוקח בחשבון את הסיכונים הצפויים בפרוייקט. יועץ נוסף ומרכזי בפרוייקט פינוי בינוי, הינו שמאי מטעם הבעלים, אשר מנקד את דירות התמורה ביחס לדירות הקיימות של הדיירים, לצורך שלב בחירת הדירות החדשות והקדימות של הדיירים בבחירה של הדירות החדשות וכן יועץ אדריכלי, אשר מסייע לדיירים לבחון את תוכניות היזם. גם את שכר טרחת היועצים הללו, משלם היזם והוא מהווה חלק מהתמורות בהסכם.

בחירת היזם

שלב מרכזי ביותר, הוא כמובן שלב בחירת היזם. שלב זה מתבצע באופן של פניה למספר יזמים לצורך קבלת הצעות. אם בשלב זה הנציגות כבר בחרה במפקח בניה לביצוע פיקוח על הבניה של הפרוייקט, הנציגות יכולה להסתייע בו וכמובן בסיוע של עורך הדין המייצג אותם.

יזם צריך להיות בעל יכולת מוכחת לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בהיקף הנדרש. מומלץ לפנות ליזמים אשר ביצעו פרויקט התחדשות עירונית באותה העיר ובסביבת המגורים של הבניין. רצוי ומומלץ לפנות אל בעלי דירות קיימות ורוכשי דירות חדשות בפרוייקטים שאותם ביצע או מבצע היזם ולהתרשם משיתוף הפעולה עם היזם, אופן ואיכות הבניה, קצב התקדמות הבניה, הזמינות שלו לדיירים, תהליך קבלת הדירות החדשות. אין ספק כי בדיקת חוסנו הכלכלי ובדיקת יכולתו ואמינותו של היזם, באמצעות תחקור דיירים בפרוייקטים שביצע, קריאה עליו באינטרנט, בדיקה במדדי הדרוג, הוא חלק בלתי נפרד מתהליך בדיקת היזם. רצוי לפנות באופן עצמאי לדיירים בפרוייקטים שונים של היזם, לשאול שאלות על המקצועיות שלו, על אמינותו ומידת הזמינות שלו לדיירים, מוערבות אישית שלו בפרוייקט, עמידה בלוחות זמנים בזמן התכנון ובזמן ביצוע הפרוייקט, איכות הבניה, תיקון ליקויים לאחר השלמת הבניה ורישום הבית המשותף לאחר סיום הבניה.

מכרז יזמים - פניה לקבלת הצעות מיזמים

מומלץ בטרם התקשרות עם יזם ספציפי, לפנות למספר יזמים ולקבוע מסגרת זמן של כחודשיים לסיום הליך בדיקת הצעות. מומלץ כי עורך הדין והנציגות, יפגשו עם היזמים, לצורך התרשמות ממידת ההבנה והניסיון שלהם.

הפניה למכרז יזמים, תכלול לפחות את הפרטים הבאים לצורך המידע הראשוני ליזם. פרטים על הבניין, שיעור ההסכמות הראשוני מקרב בעלי הדירות, בקשה לקבלת הצעה לביצוע הפרוייקט ובקשה לקבלת מידע על היזם, חוסנו הכלכלי וניסיונו. את הנתונים המתקבלים מהיזמים השונים יש לרכז בטבלה השוואתית, על מנת להקל על הדיירים לערוך את ההשוואה בין היזמים השונים.

ההצעות של היזמים צריכות לכלול את המידע להלן:

- ניסיון כללי בבניה למגורים. רשימת פרויקטים בתכנון, בביצוע וכאלו שהסתיימו.
- ניסיון בפרויקטים של התחדשות עירונית, רשימת פרויקטים ופירוט סטאטוס של פרויקטים, במשא ומתן, חתומים, בשלבי תכנון, פרויקטים בביצוע, שבנייתם הסתיימה ופרויקטים מאוכלסים.
- מתן שמות של בעלי דירות מומלצים (כולל רוכשי דירות חדשות בפרויקטים של היזם)
- הוכחה ליכולת כלכלית של היזם, כולל מידע עסקי עם מחזור עסקאות, אירועים משפטיים ואירועים מהותיים אחרים כמו פירוק וכינוס נכסים, אשר יספקו מידע ראשוני בנוגע לאיתנו הכלכלית שלו (דוחות BDI או D&B)
- בנקים שהיזם עבד איתם במסגרת ליווי בנקאי בפרויקטים קודמים.
- אם היזם הוא גם קבלן, את מספר הקבלן שלו וקבוצת הסיווג שלו במרשם הקבלנים
- תביעות משפטיות בנוגע לפרויקטים של התחדשות עירונית.

לאחר קבלת ההצעות וההשוואה ביניהן, הנציגות תחליט בהתייעצות עם עורך הדין המייצג והמפקח, מיהם היזמים המתאימים ביותר לביצוע הפרויקט. הנציגות ועורך הדין המייצג, יזמנו את היזמים הנבחרים לאסיפה של כלל בעלי הדירות בבניין, כאשר כל אחד מהיזמים יציג את עצמו ואת הצעתו. הנציגות ועורך הדין המייצג, יציגו בפני כלל הדיירים את תמצית ההשוואה שנערכה בין היזמים המציעים ולאחר מכן תערך הצבעה לבחירת היזם. ניתן לבחור את שתי ההצעות הטובות ביותר ולערוך בין היזמים התמרות על מנת למקסם את ההצעה והתמורות..

בהצלחה בביצוע הפרויקט.

*הכותב הנו בעלים של משרד עורכי דין המתמחה בהתחדשות עירונית.

יגאל אלון 65 ת"א (מגדל טויוטה) קומה 23 טלפון 03-5612287