

אלמגורים

בונים לך התחלה חדשה



03 יולי 2022
ד' תמוז תשפ"ב

מהדורה ראשונה



המדריך המלא להתחדשות עירונית

הריסה ובנייה (תמ"א 38/2) ופינוי בינוי

ת.ד. 636 רעננה 4310601

טלפון: 077-555-8333 || פקס: 077-555-8562 || דואר אלקטרוני: Office@Almegurim.co.il

אתר אינטרנט: www.Almegurim.co.il



תוכן עניינים

הקדמה – עמוד 3

התחדשות עירונית, פינוי בינוי, הריסה ובנייה: מה זה בכלל? – עמוד 4-5

השלב הראשון: בדיקת היתכנות – עמוד 6-7

השלב השני: לגייס את הסכמת השכנים – עמוד 8

השלב השלישי: כיצד מתמודדים עם דייר סרבן? – עמוד 9-10

השלב הרביעי: הרכבת צוות של אנשי מקצוע – עמוד 11-12-13

השלב החמישי: בחירת חברה יזמית ומו"מ על התמורה – 14-15-16

השלב השישי: מנסחים חוזה וחותרים עליו – עמוד 17-18

כל מה שצריך לדעת על המשך התהליך אחרי החתימה על חוזה – עמוד 19-20-21

סיכום – עמוד 22



הקדמה – מהצוות שלנו באלמגורים

כמעט תמיד, פרויקט של פינוי בינוי או הריסה ובנייה יהיה המפגש הראשון שלנו עם ענף ההתחדשות העירונית ואולי עם עולם הנדל"ן בכלל. הניווט בתחום סבוך זה עשוי להיות מאתגר או מבלבל – ואנחנו כאן לסייע לכם לקבל את כל הידע שיעזור לכם לצלוח את התהליך בשלום.

המדריך שבידיכם נועד לסייע לבעלי דירות שמעוניינים לצאת לדרך עם פרויקטים של התחדשות עירונית. מדובר במדריך ללא כוונת רווח שנכתב כשירות לציבור – במטרה לספק מידע מקיף, רציני ובלתי-אמצעי לבעלי הדירות.

לאורך העמודים הבאים נסקור לעומק את התהליך הכרוך בפרויקט הריסה ובנייה ואת משמעותו. מטרת המדריך שבידיכם היא להעניק לכם תמונה מקיפה וכוללת של היתרונות במיזם הריסה ובנייה, השלבים השונים בתהליך והעצות החשובות שסייעו לכם לצלוח אותו בשלום. מדריך זה לא נועד למלא את מקומם של יעוץ משפטי מוסמך או של התייעצות עם אנשי מקצוע – אבל ביכולתו לתת לכם את הידע האישי הדרוש לפני היציאה לדרך.

המדריך מבוסס על הניסיון העשיר של חברת אלמגורים, מהחברות היזמיות המובילות בתחום ההתחדשות העירונית בארץ. את המדריך ניסחו אנשי הצוות המקצועיים של אלמגורים, שמתמחים בשלבים השונים של מיזמי הריסה ובנייה או פינוי בינוי: מאיסוף החתימות ושרטוט תכניות הבנייה, דרך הפן המשפטי של אישור התכניות בוועדות התכנון – ועד לבנייה עצמה.

מאחלים לכם בהצלחה לכל אורך הדרך,

צוות אלמגורים – בונים לך התחלה חדשה



התחדשות עירונית, פינוי בינוי, הריסה ובנייה: מה זה בכלל?

לפני היציאה לדרך – היכרות עם המושגים

התחדשות עירונית הוא המונח המקובל למיזמי בנייה שנועדו להחליף מבנים ישנים בסביבה העירונית – ולהקים במקומם מבנים חדשים ומודרניים. בישראל, התחדשות עירונית מתבצעת באמצעות כמה מסלולים מוגדרים שקבעה המדינה. שני הבולטים שבהם הם מסלול פינוי בינוי ומסלול הריסה ובנייה (תמ"א 38/2).

שני המסלולים הללו נועדו להרוס בניין ישן ולהקים במקומו בניין חדש, מורחב וגדול יותר. חשוב לזכור כי הריסה ובנייה רלוונטית לבניין בודד – זאת בניגוד לפרויקט פינוי בינוי שעוסק בחידוש מתחמים הכוללים מספר בניינים נפרדים. בנוסף, בניגוד לפרויקט חיזוק ותוספות שכולל חידוש של בניין קיים – באופן טבעי הריסה ובנייה או פינוי בינוי עוסקים בבניית בניין חדש.

כלומר, הריסה ובנייה היא פרויקט התחדשות עירונית – שנועד להקים בניין חדש ומודרני במקום בניין ישן. הריסה ובנייה מכונה גם תמ"א 38/2 – אך יכולה להתבצע גם במסגרת מסלולים אחרים וחדשים יותר. פינוי בינוי הוא מסלול נפרד שמאפשר לבצע את אותו הדבר בהיקף רחב יותר: להרוס מספר בניינים ישנים ולהקים במקומם מספר בניינים חדשים.

כמה זה עולה?

חשוב לדעת שפרויקט הריסה ובנייה ממומן באופן מלא על ידי היזם, בעל חברת נדל"ן שעוסקת בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית. היזם יהיה אחראי לממן את ההוצאות המשפטיות של הפרויקט, את הריסת הבניין הישן, הקמת הבניין החדש, את מימון דמי השכירות של בעלי הדירות בזמן הבנייה עצמה ואת תשלומי המיסים (במידת הצורך).

באופן טבעי, בעלי הדירות בבניין הישן מרוויחים רבות ממיזם הריסה ובנייה. בתור התחלה, הם זוכים לדירות בבניין מודרני בעל תשתיות מתקדמות וחדשות "מהניילונים". מעבר לכך, ברוב המקרים הריסה ובנייה תכלול גם הרחבה של שטח הדירות הקיימות. כלומר, כל אחד מבעלי הדירות ירוויח תוספת של מטרים רבועים בהשוואה לדירה הישנה בבעלותו – ולעיתים קרובות גם תוספת של חדר נוסף, ממ"ד, מרפסת או חנייה.

מה מרוויח היזם מהפרויקט? במסגרת הריסה ובנייה יורחב הבניין במסגרת תוספת קומות או דירות. בתמורה למימון וביצוע הפרויקט, היזם יזכה לנתח מסוים מהדירות החדשות בפרויקט – וכך יוכל לכסות את הוצאותיו ואף להרוויח.

לוחות הזמנים

לוח הזמנים הממוצע לפרויקט הריסה ובנייה, על בסיס נתוני אתר מדלן (במסלול תמ"א 38):

1. משך הזמן הממוצע עד לאיסוף חתימות דיירים והגשת בקשה לביצוע תמ"א 38 – 6 חודשים
2. משך הזמן הממוצע מהגשת בקשה לביצוע תמ"א 38 ועד לקבלת היתר בנייה – 22 חודשים
3. משך הבנייה הממוצע – 27 חודשים

באופן כללי, בפרויקט פינוי בינוי לוח זמנים ממוצע יהיה ארוך יותר – בשל היקף הבנייה המתוכנן הגבוה יושלבי הפרויקט

פרויקטים של הריסה ובנייה או פינוי בינוי צפויים להימשך מספר שנים – ומתחלקים לשלבים שונים (בחלוקה גסה):

1. בדיקת היתכנות – במסגרתה נבדוק האם ניתן בכלל לקדם הריסה ובנייה בבניין שלנו
2. איסוף חתימות הדיירים – גיבוש הסכמה של בעלי הדירות בבניין ליציאה לדרך
3. הרכבת הצוות – בחירת היזם וכן בחירה של בעלי תפקידים שונים (כמו עורך דין שייצג את הדיירים)
4. קבלת אישור לבניית הבניין החדש – מול וועדות התכנון המקומיות
5. הבנייה עצמה – כולל הריסת הבניין הישן
6. מסירת הדירות החדשות

במסגרת מדריך זה נסקור את כלל השלבים השונים בפרויקט – זה אחר זה. כאמור, השלב הראשון שלנו בדרך לפרויקט הריסה ובנייה הוא בדיקת ההיתכנות.



השלב הראשון: בדיקת היתכנות

על מנת להוציא לפועל פרויקט הריסה ובנייה, רצוי להתחיל בבדיקה של היתכנות הפרויקט קודם היציאה לדרך.

פונים לרשות המקומית

1. בתור התחלה, עלינו לבדוק האם הרשות המקומית מאשרת פרויקטים של התחדשות עירונית במגרש שעליו יושב הבניין שלנו. במקרים רבים, שכונות שלמות יוגדרו כשכונות לשימור ולא תותר בהן בנייה לגובה – וכך תיפגע ההיתכנות להגשמת הפרויקט בהצלחה.
2. בדיקת ההיתכנות הראשונית תתבצע לרוב מול הרשות המקומית. עלינו לפנות בטלפון או במייל אל מנהלת ההתחדשות העירונית של העירייה – או אל מחלקת המידע העירונית. בשיחה, נסביר היכן ממוקם הבניין שלנו ונברר מה מדיניות העירייה בנוגע לפרויקטים של הריסה ובנייה במגרש. לרוב, בעריות שבהן פועלת מנהלת התחדשות עירונית, לא נתקשה לקבל את מלוא המידע מהעירייה.
3. מומלץ לבדוק מול העירייה לעומק את היקף זכויות הבנייה במגרש שעליו יושב הבניין שלנו. בירור זכויות הבנייה יאפשר לנו ללמוד לעומק את מצבנו ולפנות לשאר הדיירים או ליזם, כאשר אנו מצויים בכל הפרטים החשובים.
4. נרצה לדעת האם הבניין הוא חלק ממתחם של פינוי בינוי, האם העירייה ממליצה לקדם את הפרויקט כבניין בודד או כמתחם והאם יש בקשות להיתר בסביבה שמשפיעות על מצבנו. בנוסף, מומלץ לבדוק מה מדיניות החנייה – ואילו פתרונות בנושא זה העירייה יכולה להציע.



בוחרים מסלול התחדשות עירונית

5. בשלב זה, יהיה עלינו להחליט איזה סוג של פרויקט התחדשות עירונית נרצה לקדם: הריסה ובנייה (תמ"א 38/2), פינוי בינוי או חיזוק ותוספות.
6. אם הבניין שלנו הוא חלק ממספר בניינים נבדוק את הסביבה ונקדם מיזם של פינוי בינוי (שמתבצעים במתחמים רחבים יותר הכוללים מספר בניינים נפרדים). מיזם כזה צפוי לדרוש משך זמן ארוך יותר לעומת הריסה ובנייה, אך התוצאה תכלול גם בניין חדש וגם סביבה חדשה. כתוצאה מכך, פינוי בינוי טומן בחובו יתרונות רבים בנוגע לנראות השכונה והסביבה – מה שמסייע להשבחת הנכס ולשדרוג איכות החיים.

השלב השני: בדיקת הסכמת השכנים

אחרי שבדקנו את היתכנות הפרויקט וגילינו שניתן ליזום הריסה ובנייה או פינוי בינוי של בניין הדירות שלנו מהבחינה התכנונית והכלכלית – עלינו לגייס את הסכמת שאר בעלי הדירות בבניין. איך נעשה את זה?

1. כדאי לנהל את התהליך בשקיפות מרבית. בעלי דירות רבים עלולים לחשוש מהמשמעות של הפרויקט. חלקם שמעו בעבר סיפורים על מיזמים שהסתבכו – ועשויים להיות ביניהם גם אנשים מבוגרים שנרתעים באופן טבעי משינויים. איננו רוצים ליצור מצג של "קביעת עובדות" – וחשוב לתווך לשאר בעלי הדירות בצורה ברורה ושקופה שהחלטה על יציאה לדרך נמצאת בידיהם. במקרים רבים, התנהלות אסרטיבית וכוחנית של בעל דירה אחד עלולה להרתיע את יתר בעלי הדירות.
2. ברמה המשפטית, עלינו לכנס אספת דיירים במסגרתה נבחר נציגות דיירים מסודרת. את אספת הדיירים מומלץ לבצע אחרי שכבר שוחחנו עם בעלי הדירות על האפשרות ליזום פרויקט הריסה ובנייה ובדקנו אם יש תמיכה ראשונית במיזם. במסגרת אספת הדיירים, עלינו לכנס כמה שיותר מבעלי הדירות – רצוי שאת כולם. יש להודיע על האספה בצורה ברורה (בתאי הדואר, בלוח המודעות של הבניין ובשיחות טלפון לבעלי דירות שאינם מתגוררים בבניין). את ההודעה יש למסור לפחות שבוע לפני מועד האספה עצמה.
3. במהלך האספה עלינו להסביר על תפקידי נציגות הדיירים: לאסוף ולברר מידע, לאתר ולמייין את אנשי המקצוע, להוביל את המשא ומתן מול היזם, לגבש תוכניות עבודה, לסייע לגבש הסכמה בין הדיירים, להנגיש מידע רלוונטי על תהליך ההתחדשות העירונית, לעדכן את שאר הדיירים באופן שוטף ולתעד את הישיבות והמפגשים השונים.
4. כל אחד מבעלי הדירות רשאי להציע את עצמו לנציגות הדיירים – ובתום הישיבה יש לבחור נציגות מוסכמת ולחתום על כתב הסמכה. [נוסח מקובל לכתב ההסכמה זמין עבורכם באתר אלמגורים.](#)

השלב השלישי: כיצד מתמודדים עם דייר סרבן?

עשויות להיות סיבות שונות לכך שבעלי דירות יסרבו לחתום על אישור הפרויקט. במקרים מסוימים הם לא יהיו מרוצים מהתמורות, במקרים אחרים הם יהיו אנשים מבוגרים שאינם מרגישים בנוח לעבור לדירה אחרת – או שלדירה הישנה יש ערך סנטימנטלי עבורם. מה עושים במקרה של דייר סרבן – שמסרב לתמוך בפרויקט?

1. ראשית, החוק קובע שעל מנת להוציא לפועל מיזם של הריסה ובנייה, עלינו לגייס חתימות של 80 אחוזים לפחות מבעלי הדירות בבניין.
2. כלומר, בעזרת רוב של 80 אחוזים נוכל לנסות לכפות על שאר הדיירים בבניין לצאת לדרך גם ללא הסכמתם המלאה – אך מומלץ להשיג תמיכה של כלל בעלי הדירות.
3. חשוב להבין שרוב מיוחס של 80 אחוזים אינו מספיק לאישור אוטומטי של הפרויקט – והסוגייה נתונה לשיקול דעתו המקצועית של המפקח על בתים משותפים. לכן, עלינו לבדוק האם יתקבל רוב של 80 אחוז וניתן להמשיך בתהליך. אם הצלחנו לאסוף חתימות של 80 אחוזים מהדיירים, נוכל להמשיך להתקשרות עם היזם - שאמור לקחת על עצמנו את ההתמודדות עם הדיירים הסרבנים.
4. דרכי הפעולה של היזם כוללות תביעה למפקח על בתים משותפים. זוהי תביעה נזיקתית שתובעת מהדייר הסרבן את סכום הנזק שהוא גורם לבניין בשל סירובו לאשר את הפרויקט.
5. במקרה כזה, היזם מגיש תביעה בשם כל הדיירים כנגד הדייר/הדיירים הסרבנים. תביעה מסוג זה תוגש לאחר קבלת אישור של הפרויקט מטעם של הוועדה לתכנון ובנייה.
6. עם קבלת אישור מהוועדה והגשת התביעה, המפקח על הבתים המשותפים ישקול את טענות הצדדים – טענות רוב הדיירים וטענות הדיירים הסרבנים – וישמש למעשה כערכאה שיפוטית. בהמשך, המפקח יוציא מעין פסק דין מנומק עם הכרעה בתביעה.
7. במרבית המקרים, דיונים מהסוג הזה יסתיימו בפשרה בין הצדדים. אולם בעבר הגיעו תביעות מסוג זה להכרעה שבה נדרשו דיירים סרבנים לשלם מיליוני שקלים כפיצוי ליתר הדיירים.



8. עצת הזהב של אלמגורים לנושא זה -תמיד עדיף לסיים את הנושא בפשרה – ולא להגיע לפסק דין. אולם – יש להקפיד על עקרון השיווין שבלעדיו לא ניתן להוציא פרויקט אל הפועל. לא ניתן בשום אופן, להציע הטבות לדייר הסרבן מבלי להציען לכלל בעלי הדירות, וחובה להקפיד על עקרון זה.
9. לאחר שבחרנו את נציגות הדיירים והשגנו הסכמה ראשונית ליציאה לדרך – עלינו לבחור את שאר אנשי הצוות שילוו אותנו לאורך הפרויקט.

השלב הרביעי: הרכבת צוות של אנשי מקצוע

כבעלי דירות, אנחנו נדרש לסיוע מקצועי שילווה אותנו לאורך התהליך – ויקל עלינו לנווט בין האתגרים השונים שצפויים לכל פרויקט הריסה ובנייה או פינוי בינוי. הצוות המקצועי יכלול עורך דין, מפקח בנייה, אדריכל ושמאי. כיצד בוחרים את אנשי המקצוע השונים – ומה תפקידם?

1. עורך דין

תפקידו המהותי של עורך דין הדיירים עוסק בנושא המשא ומתן ושמירת זכויותיהם של בעלי הדירות. עורך הדין ינהל עבורנו את המשא ומתן מול היזם – ויצטרך לוודא שהיזם עומד בדרישות הסף שלנו וכן שכל הצעותיו תקינות והגונות. לאורך כל התהליך, עורך הדין יהיה אמון על ההגנה על הזכויות והאינטרסים שלנו – בעזרת משא ומתן וכלים משפטיים שונים.

עורך הדין נדרש גם לוודא שכל הפרוטוקולים בתהליך ערוכים כהלכה – וכן לערוך במקרים מסוימים מכרזים מסוימים. בהתאם לכך, עורך הדין נדרש להכיר את היבטי התכנון והרגולציה – ולהתמחות במדיניות הרשות המקומית ובתהליכי אישור הבנייה.

עורך הדין הוא איש המקצוע החשוב ביותר שיעמוד לרשותנו לאורך תהליך ההתחדשות העירונית. לעורך דין דיירים ישנה שורה ארוכה של תפקידים, הכוללת בין היתר עריכה של החוזה מול היזם – וכן של החוזים עם בעלי המקצוע האחרים.

חמש עצות זהב לבחירת עורך דין נכון לפרויקט:

התמחות בהתחדשות עירונית: ייתכן מאוד שהשכן מהקומה השלישית הוא עורך דין שמתמחה בדיני משפחה – אבל בכל האמור בפרויקט הריסה ובנייה, אנו זקוקים לעורך דין מעולם הנדל"ן שמתמחה במיוחד בהתחדשות עירונית. מומלץ לבחור במיוחד בעורך דין שעוסק באופן קבוע בפרויקטים של הריסה ובנייה ומכיר את המציאות ברשות המקומית שלנו.

להימנע מניגוד עניינים: עורך הדין של היזם אינו יכול לייצג גם את בעלי הדירות. נכון שהיזם אמור לשלם את שכר הטרחה של עורך הדין (כיוון שהיזם נושא בכל עלויות הפרויקט) – אך הנאמנות העליונה של עורך הדין צריכה להיות נתונה לבעלי הדירות.

הסכם ברור: מומלץ להסדיר בצורה ברורה, שאינה משתמעת לשני פנים, את חובותיו של עורך הדין כלפי הדיירים. הסכם שמגדיר את אופן ההתקשרות בין הדיירים לעורך הדין יסייע לנו להימנע מאי-הבנות בהמשך הדרך.

רקורד נקי: כדאי לבדוק אם הוגשו בעבר תביעות נגד עורך הדין – ואם הוא עובד עם היזם שבו בחרנו בפרויקטים אחרים. לעיתים מומלץ גם להתייעץ עם לקוחות של עורך הדין במיזמים אחרים של התחדשות עירונית כדי לקבל את חוות דעתם.

שקיפות: חשוב לדרוש מעורך הדין שקיפות מלאה בכל הנוגע להתנהלות מול היזם ומול גורמים אחרים.

2. מפקח בנייה

מפקח בנייה הוא איש מקצוע שאמור לסייע לנו בשני השלבים השונים של התהליך. בתור התחלה, בעת ניסוח ההסכמים מול היזם, מפקח הבנייה נדרש לסייע לנו בהגדרת המפרטים הטכניים. במסגרת זאת יהיה עליו להגדיר יחד איתנו את מפרטי הדירה החדשה והשטחים הציבוריים, לבדוק לעומק את הצעות היזם ולוודא שכל הצעות היזם עומדות ב**דרישות התקנים הרלוונטיים**. כמו כן, מפקח הבנייה נדרש לוודא שכל התכניות שהוגשו לעירייה תואמות למפרט הטכני שהוצע לדיירים.

לאחר מכן, בשלב ביצוע הפרויקט (עבודות הבנייה עצמן), מפקח הבנייה אחראי לבקר באתר הבנייה מטעמנו. במהלך העבודות, מפקח הבנייה יבדוק את לוחות הזמנים, יוודא שהעבודה מתבצעת לפני תקנים ובהתאם לנהלי בטיחות, יחפש ליקויים פוטנציאליים שונים בבנייה – וכן ישגיח על בחירת הספקים ועל הדוחות הפיננסיים.

חשיבותו של המפקח נובעת מכך שאנחנו, בעלי הדירות, לא תמיד מסוגלים להבין במלואם את המפרטים הטכניים והתכניות האדריכליות של הבניין החדש. מפקח בנייה מקצועי מסוגל גם לאתר ליקויים או תקלות בתהליך הבנייה, לוודא שתקציב הבנייה מנוהל כשורה – וכן להשגיח על בטיחות העבודות.

3. אדריכל

אדריכל יוכל לסייע לנו לברר באופן מלא את זכויות הבנייה – וכן יעניק לנו ייעוץ על היבטים שונים בתכנון ובבנייה עצמה. אדריכל מטעם הדיירים יוכל לבדוק את התכניות שניסח הצוות המקצועי של היזם – ולוודא שהן הוגנות וראויות.

בין היתר, תפקידו של אדריכל הוא לבדוק את כיווני האוויר של הדירות החדשות – ולוודא שהם תואמים את כיווני האוויר הקיימים בדירות הקיימות. האדריכל יבדוק את חלוקת הדירות לקומות וכן יוודא שהצעות היזם הגיוניות ותקינות. למשל, אדריכל יוכל להתריע בפנינו שהצעה להקמת דירת 6 חדרים בגודל 40 מ"ר אינה ריאלית.

4. שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין יוכל לסייע לנו בבירור זכויותינו וגיבוש הציפיות מהיזם. תפקידו הראשון של שמאי הדיירים הוא להגן על זכויותיהם של בעלי הדירות בבניין. השמאי יסייע לנו לבדוק האם התמורה שמציע לנו היזם הינה הגונה והולמת, הן ברמת מפרטי הדירות החדשות – והן ברמת דמי השכירות שיוענקו לדיירים אחרי פינוי הבניין הישן.

בנוסף, שמאי דיירים מסייע לקבוע את ערכה של כל דירה בפרויקט – ולתכנן את חלוקתן לדיירים השונים של הבניין הישן. תפקיד זה עשוי להיות מהותי במקרה שבו אין התאמה מלאה בין מבנה הבניין הישן למבנה הבניין הישן. במצב זה עשויים להופיע אי הסכמה על חלוקת הדירות – ושמאי מקרקעין מטעם הדיירים יוכל לפתור אותה.

5. יועץ ביטוח

תפקידו של יועץ ביטוח מטעם הדיירים הוא לבדוק שהכיסוי הביטוחי שלנו לא פחות מהדרוש. כלומר, לוודא שהיזם מעניק לנו את כל ההגנות הביטוחיות הנדרשות.

השלב החמישי: בחירת חברה יזמית

תפקידו של היזם מתחלק לשניים. בתור התחלה, עליו לגבש את תוכניות הבנייה לבניין החדש – ולדאוג שהן יקבלו אישור מרשויות התכנון. לאחר מכן עליו להוביל בפועל את הריסת הבניין הישן ובניית הבניין החדש. אחד התפקידים המשמעותיים ביותר של נציגות הדיירים שלנו הוא [לבחור את היזם הנכון לפרויקט](#) – ולחתום איתו על חוזה. אז איך בוחרים חברה יזמית?

קובעים תנאי סף

ברגע שנתחיל לחפש יזם לפרויקט ההתחדשות העירונית שלנו, נקבל במהרה מבול של פניות מיזמים שונים. לכן עלינו להגדיר תנאי סף לקבלת הצעות מחברות – על מנת שתהיה לנו יכולת השוואה ברורה ופשוטה בין האפשרויות השונות שמולנו. תנאי הסף החשובים ביותר הם:

רקורד נקי: חיפוש גוגל פשוט יכול לסייע לנו לראות האם הוגשו בעבר תביעות נגד החברה היזמית. אנחנו יכולים גם לפנות לדיירים בבניינים קודמים שבהם ביצע היזם פרויקטים בעבר – ולשאול אותם על החוויה שלהם מול היזם. בצורה זו נוכל למנוע מעצמנו לבחור ביזמים מפוקפקים או כאלו שמעורבים בתביעות לא נעימות.

ניסיון: הדבר החשוב ביותר הוא לבחור בחברה יזמית שמחזיקה בניסיון רלוונטי ברשות המקומית שבה נמצא הבניין שלנו. לכל רשות מקומית יש מדיניות שונה ויזם מוצלח נדרש להכיר את הניואנסים והדגשים ברשות הספציפית שבה מתקיים הפרויקט שלנו.

אמינות: ברגע שנצא לדרך בתהליך חיפוש היזם – אנחנו צפויים להתמודד עם מבול של פניות מחברות שונות. בתוך ימים אחדים, יוצף הבניין שלנו בעשרות חוברות שיווקיות, שיחות טלפון נחרצות ונציגים חייכנים מדי. חשוב לוודא שהיזם מעניק לנו הבטחות אמינות וריאליות – שעומדות בקנה אחד עם בדיקת ההיתכנות שביצענו בעצמנו. אם בערייה נאמר לנו שניתן להוסיף לבניין רק שלוש קומות ולא ניתן להגדיל את שטח הבניין – כדאי להיזהר מיזמים שמבטיחים לנו תמורות שאינן הולמות את שנאמר לנו.

הגודל כן קובע: בעולם היזמים נמצא לרוב שני סוגים של חברות – חברות ענק וחברות בוטיק קטנות יותר. לכל סוג יש יתרונות וחסרונות. כמעט תמיד, חברות הענק ינהלו את הפרויקט באמצעות מנהלים מטעמם, ויהיו קשובות פחות לצרכים הספציפיים של כל פרויקט. חברת בוטיק



שמקדמת במקביל עד 2-3 פרויקטים תוכל לרוב לרדת יותר לעומק הפרטים ולספק מענה זמין ואיש יותר.

תקשורת: זה עקרון המפתח בכל פרויקט התחדשות עירונית. במובנים רבים, בחירה ביזם היא כמו חתונה – היזם שבו נבחר צפוי ללוות אותנו במשך שנים שלמות. כדאי לבחור ביזם נעים הליכות שזמין לשיחות טלפון ומנהל איתנו תקשורת פתוחה וטובה.

אוספים הצעות ומנהלים משא ומתן ראשוני

אחרי שהגדרנו את תנאי הסף שלנו, עלינו לאסוף הצעות מחברות שונות – ולנהל איתן משא ומתן ראשוני על אופי הפרויקט ועל היקף התמורה שנקבל.

בכל הנוגע להגדלת הדירות החדשות, תוספת השטח לדירה תעמוד ברוב המקרים על בין 10 מ"ר ל-25 מ"ר. היקף התוספת תלוי בעיקר בזכויות הבנייה ובמדיניות הרשות המקומית – כך שמרכיב זה אינו תלוי בהחלטת היזם בלבד. על פי חוק, כל דירה חדשה בפרויקט הריסה ובנייה תכלול גם ממ"ד (זו הסיבה המקורית לכך שהמדינה קידמה את נושא ההתחדשות העירונית).

אילו הטבות נוספות נוכל לקבל מהיזם?

במקרים שונים, נקבל גם תמורות כמו חנייה, מרפסת או מחסן. חשוב לדעת שמגוון רחב של גורמים ישפיעו על היקף התמורות הללו. בפרויקטים מסוימים ניתן לבנות מגרש חנייה רובוטי בשל מצוקת שטח – ובפרויקטים אחרים לא קיימות זכויות בנייה מספיקות להקמת מחסן לכל אחת מהדירות.

מה חשוב לקחת בחשבון במהלך המשא ומתן הראשוני?

בתור התחלה, המשא ומתן המקדים עם היזם יסייע לנו להכיר לעומק את החברה היזמית ואת נהלי העבודה שלה – ולהחליט אם מדובר בהתאמה טובה עבורנו. חשוב לשים לב כבר בשלב ראשוני זה ל**סטנדרט הבנייה המוצע** ולמלוא התמורות שנקבל – לא רק מבחינת הדירות החדשות (למשל, חישוב דמי השכירות שנקבל לאחר פינוי הבניין הישן).

מעבר לכך, עלינו לדרוש מהיזם להעניק לנו רף מינימלי של ערבויות. למרות שזה עשוי להישמע מוזר, ערבויות מקיפות יסייעו לנו הרבה יותר מאשר חצי מ"ר בשטח הדירה. את קביעת הערבויות נבצע תוך התייעצות עם עורך הדין שלנו. [להרחבה על נושא הערבויות בפרויקטים של התחדשות עירונית.](#)



בכל הקשור למפרטי הדירות החדשות, הן נקבעות בהתאם לזכויות הבנייה – ולמעשה התמורה שנקבל תיקבע עוד לפני שנבחר את החברה היזמית. הפער בין יזמים שונים לא יהיה לרוב מהותי. במידה וכן קיים פער גדול במיוחד בין ההצעות השונות – עלינו לבדוק מה הסיבה לשונות הזאת. עלינו להיזהר מחברות שמציעות הטבות לא מציאותיות, שעלולות לתקוע ולעכב את הפרויקט במשך שנים.

כיצד מתקדמים הלאה?

אחרי ניהול משא ומתן ראשוניים עם היזם והסכמה על תנאים בסיסיים, עלינו להודיע לעורך הדין שגיבשנו הסכמות ראשוניות – ולהוציא הודעה מסודרת גם לשאר הדיירים. בשלב זה יתחיל משא ומתן מפורט על תנאי הפרויקט, שאותו יוביל עורך הדין – במטרה לנסח טיוטת הסכם ולהתקדם לחתימה.

השלב השישי: מנסחים חוזה וחותרים עליו

אחרי שבחרנו יזם והסכמנו על התמורות שנקבל בסיום התהליך – עלינו לחתום על חוזה שיסדיר את הליך העבודה עם היזם. באחריות עורך דין הדיירים לדאוג שהחוזה יכלול את מלוא ההתחייבויות של היזם מולנו – הן ברמת התמורות והן ברמת לוח הזמנים ונהלי העבודה.

חשוב לוודא שאיננו משאירים שום סוגייה פתוחה. גם אם גיבשנו חלק מההסכמות בעל פה, מומלץ מאוד להעלות אותן על הכתב ולכלול אותן בחוזה. חוזה מקיף ככל האפשר יימנע מאיתנו להגיע למקומות של אי-הסכמה או סכסוך בהמשך הדרך.

חוזה מפורט ומוצלח צריך לכלול את התכניות האדריכליות של הפרויקט החדש – אחרי שהן יקבלו את אישור אדריכל הדיירים. שמאי המקרקעין שעובד איתנו נדרש להכין טבלת איזון שתצורף להסכם גם היא, יועץ הביטוח צריך לאשר את המסמך – ומפקח הבנייה צריך לאשר את המפרט הטכני.

לכל אחד מבעלי המקצוע יש תפקיד מקצועי לבצע במהלך החתימה על חוזה – ועלינו להפעיל אותם בשלב זה כדי לוודא שהחוזה עומד בכל הדרישות המקצועיות של הפרויקט. החוזה צריך לכלול גם לוחות זמנים מסודרים של הפרויקט.

בנוסף, עלינו לכלול בחוזה התייחסות ברורה ומפורשת לערבויות שהיזם מתחייב להעניק לנו.

מה הן ערבויות בפרויקט פינוי בינוי או הריסה ובנייה?

בשלבם שונים לאורך פרויקט הריסה ובנייה עלינו לקבל מהיזם בטוחות וערבויות. מדובר בהגנת כספיות שעומדות לרשותנו – סכומי כסף שהיזם מניח בצד כעירבון – על מנת לוודא שהוא לא יוכל להפר את ההתחייבויות שלו כלפינו. בכל מקרה שבו היזם יפר את ההתחייבויות שלו – נוכל להשתמש בסכומי הכסף של הערבויות באופן עצמאי.

כמעט תמיד, הערבויות יוסדרו במסגרת הליווי הבנקאי של היזם ויוענקו לו כהלוואה מבנק או מגוף פיננסי אחר. זה לא אמור להשפיע בצורה ניכרת עלינו או על היכולת שלנו לממש את הערבויות במידת הצורך.

הערבויות הנפוצות והחשובות בכל פרויקט הריסה ובנייה:

1. ערבות חוק מכר: ערבות זו נדרשת על פי חוק והיא עומדת על סכום בגובה שווי הדירה החדשה. ערבות חוק מכר נכנסת לתוקף במקרה של פשיטת רגל של היזם או אי-סדרים אחרים בהתנהלות הפרויקט. ערבות חוק מכר היא הערבות החשובה ביותר בפרויקט הריסה ובנייה.
 2. ערבות מיסים: ערבות מיסים נועדה להגן על הדיירים במקרה שתוטל עלינו חובת תשלום מס או היטל השבחה למדינה או לרשויות המקומיות. ערבות מיסים תיכנס לתוקף אם היזם יסרב לשאת בתשלום המיסים במקומו.
 3. ערבות ביצוע: ערבות ביצוע מגנה עלינו במקרה שבו היזם החל בבניית הבניין החדש – אך לא סיים את תהליך הבנייה בהצלחה.
 4. ערבות בדק: ערבות זו נועדה לממן תיקון של ליקויי בנייה שונים שעלולים להתגלות בתקופה שלאחר אכלוס הבניין. ערבות בדק תקפה למשך שנה אחת – ומאפשרת לנו לממן את תיקון הליקויים אם היזם יסרב לעשות זאת.
 5. ערבות רישום: במקרה שבו היזם נמנע מלהשלים בצורה מלאה את רישום הבניין החדש וזכויות הדיירים מול הרשויות, ערבות רישום תעניק לנו כיסוי כספי חשוב.
- כאמור, עלינו לדרוש מהיזם להעמיד לרשותנו כמה שיותר ערבויות – על מנת לשמור על מלוא זכויותינו בכל תרחיש. [להרחבה על נושא הערבויות בפרויקט הריסה ובנייה.](#)

איך מודיעים לדיירים שניסחנו בהצלחה את החוזה?

אחרי שהשלמנו את ניסוח החוזה וקיבלנו את האישור של כל אנשי המקצוע, עלינו להוציא הודעה מסודרת לשאר הדיירים בבניין – או לבקש מעורך הדין להודיע להם בצורה מסודרת. חשוב מאוד לוודא שכל בעלי הדירות מודעים להתקדמות בפרויקט ושותפים להסכמה. בשלב זה נבצע גם כנס החתמות מסודר – במסגרתו יחתמו על בעלי הדירות בבניין על החוזה המוסכם. מזל טוב על חתימת החוזה החדש! כעת רכבת ההתחדשות העירונית יכולה לצאת סוף סוף מהתחנה – ולהתקדם אל עבר היעד הנכסף: קבלת היתר בנייה ותחילת העבודות עצמן. אולם גם אחרי חתימת החוזה, המלאכה לא הושלמה. סיכמנו עבורכם עוד כמה דברים שצריך לדעת על המשך התהליך.

כל מה שצריך לדעת על המשך התהליך אחרי החתימה על חוזה

כמה זמן לוקח לקבל היתר בנייה?

מהרגע שבו חתמנו על החוזה – כמה זמן אמור להימשך פרויקט הריסה ובנייה או פינוי בינוי? התשובה לשאלה זו מורכבת ממספר גורמים שונים שעשויים להשפיע על משך הפרויקט. השלב המהותי ביותר בדרך להשלמת המיזם הוא קבלת היתר בנייה – שמחייב אותנו לעבוד מול הרשות המקומית ומול ועדות התכנון המקומיות. בשלב זה, לאורך הדרך אנחנו עלולים להיתקל בעיכובים שונים שנמצאים מחוץ לתחום השפעתנו – כמו למשל שינוי של מדיניות העירייה או הגשת התנגדויות לפרויקט מצד שכנים.

בממוצע, מהרגע שבו אספנו את חתימות הדיירים והגשנו בקשה לביצוע תמ"א 38 (בפרויקט הריסה ובנייה – יחלפו 22 חודשים עד לקבלת היתר הבנייה. הבנייה עצמה תימשך בממוצע 27 חודשים – וכך אנחנו עומדים לפני תהליך של כ-4 שנים בממוצע. במיזמי פינוי בינוי לוח הזמנים צפוי להיות ארוך מעט יותר.

מה כדאי לעשות בתקופת ההמתנה לקבלת היתר הבנייה?

במהלך תקופת ההמתנה לאישור הפרויקט מומלץ לשמור על תקשורת נכונה מול היזם ומול עורך הדין. המפתח לתקשורת זו הוא ההבנה שהתהליך לא נמצא בשליטתנו המלאה – וגם לא בשליטתו של היזם. בהחלט ניתן להתייעץ עם היזם ועם עורך הדין ולברר אילו צעדים עומדים לרשותנו לצורך קידום הפרויקט, אך יש לערוך מראש תיאום ציפיות בנוגע ל-"ארגז הכלים" הזמין.

מה קורה כשמתקבל היתר הבנייה?

לאחר קבלת היתר הבנייה יהיה עלינו לעזוב את הבניין הישן. מרבית ההסכמים שמציעים היזמים כוללים סעיף במסגרתו היזם מתחייב לממן עבור הדיירים דמי שכירת דירה חלופית. כלומר, בכל חודש נקבל תשלום מהיזם בגובה שווי דמי השכירות של הדירה הישנה. סכום זה יאפשר לנו למצוא מגורים חלופיים בתקופת הביניים.

כמו כן, עם פינוי הבניין תעמוד לרשותנו ערבות חוק מכר – שגובהה כאמור כגובה שווי הדירה החדשה. מומלץ לוודא מול עורך הדין את העמדת הערבות כדין.

איך אפשר לוודא שעבודות הבנייה עצמן מתנהלות כשורה?

במהלך תקופת הבנייה עצמה עלינו להיות בקשר הדוק יותר מהרגיל עם מפקח הבנייה ששכרנו – שאמור להשגיח על העבודות עצמן באתר הבנייה. בשלב זה כדאי לבקש ממפקח הבנייה שיוודא שהבנייה עומדת בסטנדרט האיכות שעליו הוסכם מראש עם היזם. הקפדה על תהליך בנייה תקין תחסוך לנו התעסקות עתידית עם ליקויים שונים.

מה קורה כשהבניין החדש נבנה ומוכן לאכלוס?

בתור התחלה, אפשר להתחיל לשמוח – החלק הקשה ביותר נמצא מאחוריכם! הבניין הישן נהרס, עברתם לדירה החלופית שלכם – וכעת, הבניין החדש עומד על תילו וקיבל טופס אכלוס כדן. כעת תקבלו את הדירות החדשות לרשותכם ותוכלו להתמקם בהן.

אולם לפני כן, כדאי לקחת כמה דברים בחשבון: בתור התחלה יש לוודא שרישום זכויות בעלי הדירות השונות בוצע בהצלחה. כלומר, שהיזם דאג לרשום מול רשויות המדינה את זכויותיו של כל דייר בבניין החדש – בהתאם למפרטי הדירות שהוסכמו.

בנוסף, יש לבדוק אם הדירה עצמה עומדת ברף הטכני הרצוי. מיד לפני אכלוס הדירה יש לבצע בדיקה מקיפה של ליקויים אפשריים שונים – בין היתר במערכות המים והחשמל של הדירה. החוק קובע כי היזם חייב לתקן את רוב הליקויים שיופיעו בדירה בתקופה הראשונית שלאחר מסירת הדירות (תקופת הבדק) ללא חובה כלשהי על בעל הדירה להוכיח כי היזם אחראי לליקוי.

כמה זמן היזם אחראי לתקן ליקויים בדירה?

משך תקופת הבדק משתנה בין סוגי הליקויים השונים. בכל מה שקשור לחיפויי החוץ של הבניין, תקופת הבדק נמשכת שבע שנים – אולם ליקויים במוצרי נגרות או מסגרות זוכים להגנת בדק בת שנתיים בלבד.

תקופת הבדק לליקויים שונים:

1. ליקויים בריצוף או חיפוי פנים – שנתיים
2. ליקויים במוצרי נגרות או מסגרות – שנתיים
3. ליקויים במכונות או בדוודים – שלוש שנים
4. ליקויים בפיתוח החצר – שלוש שנים



5. ליקויים במערכות הבידוד התרמי – שלוש שנים
6. ליקויים במערכות הצנרת, המים והמרזבים – ארבע שנים
7. ליקויים באיטום המבנה – ארבע שנים
8. ליקויים בחיפויי החוץ – שבע שנים
9. כל ליקוי אחר שאינו אי-התאמה יסודית – שנה אחת

מיד עם סיום תקופת הבדק מתחילה תקופת האחריות, במסגרתה היזם אחראי לתת מענה לכל ליקוי שיתגלה בדירה – אם הדייר יוכיח שהליקוי נובע מעבודה רשלנית של היזם. תקופת האחריות נמשכת שלוש שנים.

כאמור, במהלך החתימה על החוזה עם היזם מומלץ מאוד להתעקש על ערבות בדק – שתעמוד לרשותנו במקרה שבו היזם מסרב לתקן את הליקויים הללו. במקרה כזה, סכום הכסף של ערבות הבדק יועמד לרשותנו – כדי שנוכל לממן את התיקון בכוחות עצמנו.

סיכום

מאוסף חתימות ודיירים סרבנים ועד לתיקון ליקויים וערבויות בדק – פרויקטים של התחדשות עירונית מורכבים מאינספור סוגיות שונות ומורכבות. המפתח להתמודדות נכונה ויעילה עם אותם אתגרים שבוודאי יעלו לאורך הדרך היא היכרות מוקדמת איתם ועם הסוגיות השונות שיש ללבן מראש. הכנה מוקדמת תוכל לסייע לנו לצמצם את הקושי ולהתקדם בצורה מהירה יותר אל השלמת הפרויקט. בסופו של דבר, למרות כל אותם אתגרים – הריסה ובנייה ופינוי בינוי הם שניים מערוצי ההתחדשות העירונית המשתלמים ביותר העומדים לרשותנו.

פרויקט הריסה ובנייה או פינוי בינוי עשוי להיות משתלם במיוחד לבעלי דירות בבניינים ישנים, ובמיוחד בבניינים במצב תחזוקה רעוע. הפרויקט יכול לאפשר לנו כבעלי דירות לקבל דירות חדשות ומוגדלות בבניין בעל תשתיות מודרניות ומשופרות יותר.

קידום הפרויקט מתחיל באספת דיירים ואיסוף חתימות מצד רוב בעלי הדירות בבניין – לפחות 80 אחוזים. שיקולים של זכויות בנייה ושווי הדירות ישפיעו על היתכנות הפרויקט. לאחר מכן עלינו לבחור צוות שמורכב מעורך דין דיירים, מפקח בנייה ובעיקר יזם: חברת נדל"ן שתוביל עבורנו את הפרויקט.

בהמשך עלינו לגבש הסכם מוגדר ומפורט עם היזם – שנועד להסדיר את התמורה שנקבל, כלומר מפרט הדירה החדשה. בעיצומו של תהליך קבלת אישור הבנייה ובמהלך הבנייה עצמה, מומלץ לעקוב אחר התקדמות הפרויקט ולנהל תקשורת שקופה ופתוחה עם היזם.

בימים אלו עובר ענף ההתחדשות העירונית מספר שינויים דרמטיים, בראשם ביטולה המתוכנן של תכנית תמ"א 38 – והמעבר הצפוי למציאות שבה כל רשות מקומית מכתיבה באופן עצמאי את המדיניות בשטחה. לפי שעה, התוקף של תכנית תמ"א 38 הוארך – והמשבר הפוליטי בארץ מגדיל את הסיכוי שתוקף התוכנית יוארך שוב. [למידע נוסף על המציאות שאחרי תמ"א 38.](#)

במיוחד לאור שינויים אלה, מומלץ מאוד לצאת לדרך כבר עכשיו עם פרויקטים של הריסה ובנייה – כדי ליהנות מההטבות של תכנית תמ"א 38 בעודן בתוקף. ניתן יהיה לקדם פרויקטים של הריסה ובנייה גם לאחר מכן – אולם עדיף לבעלי דירות לנצל את שעת הכושר הנוכחית.