



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



רשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY



מנהלת רתחדשות
עירובית ירושלים

משאבי קהילה
ועבודה קהילתית



Muni100



לפני שחותמים

מה חשוב לדעת על התחדשות עירונית בירושלים?
עם טיפים חשובים לאזרחים ותיקים

1.....	הקדמה
2.....	מה זה כינוי – בינוי ומה זה תמ"א 38?
5.....	התהליך המומלץ לקידום יוזמה של התחדשות עירונית
7.....	זכויות המגיעות לאזרחים ולאזרחיות ותיקים לפי החוק
7.....	בחירת הנציגות ואנשי מקצוע בפרויקט
8.....	כוח הנציגות וסמכויותיה
9.....	משמעות החתימה על חוזה סופי, תנאים מתלים וביטול חוזה סופי
12.....	ערבויות וביטחונות
13.....	איתנות פיננסית
13.....	סעיף המאפשר ייעוץ משפטי חיצוני
14.....	מועד חתימת היזם
14.....	הגורם המלווה
14.....	מנגנון חלוקת רווחים מעל סכום מסוים
15.....	שירותי אריזה, הובלה, פריקה והתקנה
15.....	תחזוקת הבניינים הקיימים עד להריסה
15.....	דירות התמורה
16.....	החלטות לגבי מפרט הדירה והשטחים המשותפים
17.....	חדר דיירים מאובזר
18.....	שיתוף ציבור ועדכונים
18.....	קרן תחזוקה
19.....	תכנון
20.....	הזמנה רשמית לועדות התכנון
20.....	שינויים מהותיים
21.....	שינויים פנימיים בדירה
21.....	שינויים בחקיקה
21.....	עקרונות בנייה ירוקה ויועץ בנייה ירוקה
22.....	מיסים
22.....	שינויים בתקנון הבית המשותף
23.....	מנגנון בחירת הדירות והניקוד
23.....	מבנה הדירה
23.....	פתרון מחלוקות
24.....	מה זה דייר סרבן?
24.....	כינוי הדירה ומעבר לדירת השכירות
27.....	התאמות בדירת השכירות ובדירה החדשה
27.....	מועד מסירת הדירה
28.....	חברת ניהול ובחירתה
28.....	תקופת בדק
30.....	למי ניתן לפנות?





מדריך זה נכתב על ידי המחלקה לעבודה קהילתית והמינהלת להתחדשות עירונית בירושלים. הוא נועד לתת לכם מידע מפורט בנוגע לתהליך **התחדשות עירונית** ונקודות חשובות שיש לשים אליהן לב בהתחדשות עירונית, בפרט בשלב שלפני החתימה על חוזה סופי מול יזם. בייחוד כאזרחיות וכאזרחים ותיקים, חשוב שתכירו את זכויותיכם ותקבלו את ההחלטות שנכונות עבורכם.

זכרו: מדובר בבית שלכם, וידע הוא כוח.

קראו את המדריך לפני חתימה על חוזה סופי מול יזם כדי שתוכלו לקבל תשובות לכל השאלות, להגדיל את הוודאות וכדי לוודא שהחוזה עונה על הצרכים שלכם ועל האינטרסים שלכם - כבעלי דירות שהם גם אזרחים ואזרחיות ותיקים. לפני שמבינים - לא חותמים.

*המידע במדריך אינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי.

*כל פעולה שנעשית על פי המידע והפרטים האמורים במדריך זה הינה על אחריות הקורא בלבד



מה זה פינוי - בינוי ומה זה תמ"א 38?

פינוי בינוי | פינוי בינוי הוא תהליך בו מספר בנייני מגורים ישנים נהרסים ובמקומם נבנים בניינים חדשים. בעלי הדירות בבניינים הישנים מקבלים דירה חדשה, גדולה יותר, בד"כ בתוספת ממ"ד ובבניין חדש ומחוזק. בנוסף, איכות החיים עולה כתוצאה משיפור התשתיות העירוניות בסביבת הבניין והוספת שטחים פתוחים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה.

לצורך קידום תוכנית פינוי בינוי נדרש מינימום של 24 יחידות דיור בבניין או במספר בניינים יחד (ואז הם ייקראו מתחם). לצורך קידום תכנון, על היזם או המארגן להציג לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה לפחות 60% חתימות על הסכם ארגון / חוזה סופי במתחם כולו, ו-50% חתימות מכל בניין במתחם. לביצוע הפרויקט בפועל – יש צורך בחתימת 100% מבעלי הדירות על החוזה הסופי.

ביצוע הפרויקט בפועל

קידום תכנון ועמידה בתנאי סף



בישראל קיימים מספר חוקים ותקנות בנושא התחדשות עירונית ופינוי-בינוי שחשוב להכיר:

- חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) **התשס"ו-2006**
- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית **התשע"ו-2016**
- חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) **התשע"ז-2017**
- חוק התכנון והבנייה **התשכ"ה-1965**

תמ"א 38

פרויקט שמתבצע לרוב בבניין יחיד, שמיועד לשכר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה, בייחוד בבניינים שנבנו לפני שנים רבות וישנה סבירות גבוהה מאוד שאינם עמידים בפני רעידות אדמה. הפרויקט מתבצע באמצעות חיזוק ועיבוי של הבניין הקיים והרחבתו (מה שמכונה תמ"א 38/1) או ע"י הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (מה שמכונה תמ"א 38/2). פרויקט מסוג תמ"א 38 מקודם בד"כ בהליך תכנוני קצר, אשר דורש בחינה מצומצמת של היבטים תכנוניים-סביבתיים הגובלים בחלקה, תהליך חברתי והוצאת היתר בנייה (ללא צורך באישור תוכנית מפורטת). במדינת ישראל ישנו חוק מרכזי בנושא תמ"א 38 - חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008. זאת לצד חוקים ותקנות נוספים בהתחדשות עירונית, שהוזכרו בסעיף הקודם, וחלקם נוגעים גם לתהליכי פינוי-בינוי וגם לתהליכי תמ"א 38.

במסגרת חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) – קשישים הגרים בבניין לפחות שנתיים מאז **המועד הקובע** (המועד הקובע = התאריך שבו בעל הדירה הראשון בבניין שלכם חתם על החוזה הסופי), זכאים לפתרונות נוספים:

מגיל 70 – היזם מחויב להציע לבעל הדירה את אחת מהאפשרויות הבאות. שימו לב – היזם הוא זה שבוחר אילו מבין החלופות הוא מציע לאזרח/ית הותיק/ה:

- 1. שנמך** קבלת דירה חדשה קטנה יותר ואת ההפרש בכסף.
- 2. קבלת שתי דירות קטנות** גודל הדירות נקבע לפי שווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל בעל הדירה.
- 3. יציאה מהפרויקט** ללא צורך לחזור לדירה החדשה, וקבלת אחת מהתמורות הבאות בעת הפינוי:
א. רכישת דירה בדיור מוגן וקבלת ההפרש בכסף.

- ב. רכישת דירה אחרת בשווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל בעל הדירה ובסמוך לדירה הקיימת ככל הניתן.
- ג. קבלת כסף* לרכישת דירה אחרת, בשווי דירת התמורה אותה היה אמור לקבל בעל הדירה.

*הקשיש נדרש ע"פ חוק לרכוש דירה אחרת לכחות ב-75% מסכום הכסף שקיבל.



מגיל 75 – היזם מחויב להציע לבעל הדירה את האפשרות של **יציאה מהכרויקט** ללא צורך לחזור בחזרה לדירה החדשה שתיבנה (אפשרות 3 שמופיעה לעיל).

החוק קובע את התנאים לזכאות עבור אזרחים ואזרחיות ותיקים, אבל ייתכן שתוכלו להרחיב את זה לגילאים מוקדמים יותר בתנאים מקלים. שימו לב שכל הרחבה מעבר לחוק נתונה למו"מ מול החברה היזמית.



חשוב לזכור

המועד הקובע חייב להיכתב בהסכם, ולהימסר ע"י היזם או החברה המארגנת לבעלי הדירות לפי דרישה שלהם.

באופן כללי, בעלי דירות שעוברים תהליך של התחדשות עירונית לא אמורים לשלם שום דבר ולא נדרשים לשאת בתשלומי מס. התשלומים האלה הם בתחום אחריותו של היזם. לצד זאת, במקרה בו נבחרת חלופה מבין החלופות שצוינו – יש לשים לב למשמעויות מיסוי שעשויות להיווצר, כתוצאה מלוחות הזמנים של הכרויקט וחקיקה הקשורה בהם.

מומלץ להתייעץ עם עורך דין הדיירים ועם יועץ המיסוי של הכרויקט באופן פרטני כדי לקבל את המידע המלא ולקבל החלטות בהתאם. ניתן להתייעץ גם עם עורך דין או יועץ מיסוי באופן פרטי לבחירתך – אך התשלום על הייעוץ ייעשה ע"י בעל הדירה במקרה כזה.

סוגיות ירושה | שימו לב שהחלופות המוצעות לאזרחים ותיקים על פי

החוק מגיעות לבעלי הדירה בלבד שהינם מעל גיל 70, בהתאם לתנאים הכתובים בחוק. היורשים אינם זכאים באופן אוטומטי לתמורות הייחודיות שמגיעות לאזרחים ותיקים, אלא לתמורות שנקבעו לכלל בעלי הדירות במתחם. בנושאי ירושה חשוב להתייעץ עם עורך דין ומומלץ להתייעץ גם עם יועץ מיסוי.

התהליך המומלץ לקידום יוזמה של התחדשות עירונית

תהליך של פינוי בינוי מאפשר לכם לקבל דירה חדשה בבניין חדש; מוסיף מרחב מוגן בדירה או בקומה שיתרום לבטיחות ולביטחון; מציע תמורות כגון תוספת מ"ר לדירה, חנייה צמודה, מחסן ומרפסת ומשפר את איכות המגורים באמצעות מערכות כגון מעליות, חניונים תת-קרקעיים, שוט-אשפה ולצד זאת סביבת מגורים עם שטחים פתוחים ומבני ציבור, מסחר ותעסוקה.



מרפסת



מחסן



חניה
צמודה



תוספת מ"ר
לדירה



מרחב
מוגן



דירה חדשה
בבניין חדש



שוט-אשפה



חניונים
תת קרקעיים



מעליות

לצד זאת, חשוב לזכור כי מדובר בתהליך ארוך שדורש למידה והיערכות מצד בעלי הדירות. מומלץ ללמוד את הנושא ולהתייעץ עם קרובי משפחה, מכרים ושכנים; גורמים בשכונה ובעירייה וכן עם גורמי הבקרה והסיוע העירוניים שאמונים על התחדשות עירונית – המנהלת להתחדשות עירונית והמחלקה לעבודה קהילתית. לאחר מכן, מומלץ להתחיל את תהליך ההתארגנות באופן עצמאי – אתם – יחד עם שאר בעלי הדירות: לכןס אסיפת דיירים למיפוי האינטרסים והצרכים של בעלי הדירות, להסמך נציגות באופן מסודר ומתועד, לבצע מכרז עורכי דין לבחירת עורך דין דיירים ולאחר מכן מכרז יזמים לבחירת יזם – בהתבסס על העקרונות שייקבעו מראש על ידיכם או על ידי נציגים.

לכן, גם אם יזם או חברה מארגנת דפקו לכם בדלת – זה בסדר גמור שתגידו להם: "רגע, אני רוצה ללמוד את הנושא" או "רגע, אנחנו רוצים להתארגן לבד כבעלי הדירות". אתם לא חייבים לחתום על אף מסמך, וכמובן שחובה שתבינו על מה אתם חותמים לפני חתימה על מסמך כזה או אחר. מידע נוסף על תהליכים אלה תוכלו למצוא בהמשך.

4

מכרז יזמים
לבחירת יזם

3

ביצוע מכרז עורכי
דין לבחירת עורך
דין דיירים

2

הסמכת נציגות
באופן מסודר
ומתועד

1

אסיפת דיירים למיפוי
האינטרסים והצרכים
של בעלי הדירות



זכויות המגיעות לאזרחים ולאזרחיות ותיקים לפי החוק

כשיזמים או מארגנים דופקים על הדלת ומדברים על פינוי-בינוי – יכול להיות שתרגיש/י כאילו מחר בבוקר תצטרכי/י לפנות את הדירה. חשוב לציין כי תהליך של פינוי-בינוי הוא תהליך ארוך שמשתרע על גבי שנים, הכולל גם היבטים של התארגנות מצד בעלי הדירות ושיתוף ציבור – כגון כנסים והסמכת נציגות; וגם היבטים תכנוניים – כגון תיאום תכנון מול העירייה, דיונים בוועדות התכנון והוצאת ההיתרים הרלוונטיים. אם את/ה חושש/ת ורוצה לברר מידע לגבי סטטוס עדכני של תוכנית – תוכלי/י ליצור קשר עם המנהלת להתחדשות עירונית או היזם עצמו כדי לקבל את הפרטים.

פרטי ההתקשרות מופיעים בסוף המדריך.



בחירת הנציגות ואנשי מקצוע בפרויקט

• נציגות בעלי הדירות היא קבוצת בעלי דירות בבניין או במתחם, הפועלים יחד בהתנדבות לטובת כלל בעלי הדירות לקידום פינוי-בינוי. תפקידה הוא לשמור על האינטרסים והזכויות של כלל בעלי הדירות במתחם. מומלץ כי הנציגות תהיה מגוונת ותייצג את כלל בעלי הדירות: דירות קטנות וגדולות, מתגוררים מול משכירים, ייצוג לאוכלוסיות מבוגרות, משפחות, צעירים, השתייכות דתית ועוד.

• שימו לב שהנציגות אינה מורשית לחתום בשמכם על הסכמים וחוזים, אך יש בסמכותה למנות בעלי מקצוע חיוניים בפרויקט כמו עורך דין דיירים, שמאי, מפקח בנייה, יועצים שונים ועוד. בנוסף, היא יכולה להיות הגורם שיבחר את היזם ואשר ינהל את המו"מ מולו על התמורות ועל המפרט הטכני.

• מומלץ לעגן בחוזה הסופי את הנציגות שנבחרה ע"י רוב בעלי הדירות (לפחות 51% מכל בניין), ואת תחומי האחריות שלה. מומלץ לוודא כי יש נציג/ה ייעודי/ת לייצוג האינטרסים שלך כאזרח/ית ותיק/ה.

• מומלץ לעגן בחוזה את הקריטריונים ואת העקרונות לבחירת בעלי המקצוע בפרויקט ולעבודה שלהם, לצד נקודות עדכון לבעלי הדירות, כולל סעיפים אשר יאפשרו את החלפת בעלי המקצוע במקרה של חוסר שביעות רצון או חוסר תפקוד.



כוח הנציגות וסמכויותיה

מומלץ כי הסמכת הנציגות שתיוצג אתכם בפרויקט של פינוי-בינוי תיעשה במסמך ייעודי שמגדיר את תפקידיה ואת סמכויותיה. זכרו שהנציגות אינה ישות משפטית. על כן היא אינה מורשית לחתום בשמכם על חוזה סופי, והיא גם לא מוסמכת לתת ייפוי כוח פרטני לעורך הדין בשמכם. הנציגות פועלת יחד בהתנדבות לטובת כלל בעלי הדירות ועליה לשמור על האינטרסים ועל הזכויות של כלל בעלי הדירות במתחם. היא הקול שלכם בתהליך, שותפה לתהליך התכנון והיא גם בוחרת בעלי מקצוע חיוניים בפרויקט. היא מקיימת את ההליך לבחירת עורך דין הדיירים שיוצג אתכם, מפקח בנייה, שמאי, יועץ תחזוקה, יועץ בנייה ירוקה ועוד. כל אחד יכול להיות נציג – ומומלץ שבנציגות יכהנו גם אזרחיות ואזרחים ותיקים! אתם מכירים את האתגרים שלכם הכי טוב. הנציגות המומלצת מורכבת מ-5% עד 10% מבעלי הדירות, כוללת נציג מכל בניין ועדיפות לנציג מכל כניסה.

בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, את הנציגות מומלץ להסמך בכנס בחירת נציגות והיא תוסמך רק לאחר שחתמו למעלה מ-51% מבעלי הדירות על מסמך הסמכה. רצוי לקיים הסמכה מחודשת של הנציגות לאחר כ-3 שנים. פעמים רבות הנציגות מוסמכת שוב כחלק מהחתימה על החוזה הסופי. במסגרת זאת, הנציגות עשויה לקבל סמכויות מתוקף החוזה, לדוגמה – אישור התוכנית המוצעת, אישור התשריטים, תקנון התב"ע והנספחים, יכולת להגיש תגובות ליזם, קבלת הודעות בנוגע לדיונים בוועדות התכנון ועדכון בהליכי תכנון בקשר לפרויקט. חשוב מאוד לשים לב שהנציגים והנציגות מקובלים עליכם וכן מה הסמכויות שמוגדרות במסגרת החוזה: האם החלטת רוב בעלי הדירות גוברת על החלטת הנציגות? האם החלטות של הנציגות פוגעות בהחלטות של האסיפה הכללית של הבניין, או שעליהן לעמוד בהלימה איתן? האם הנציגות ממונה בחוזה גם כועד הבית החדש?

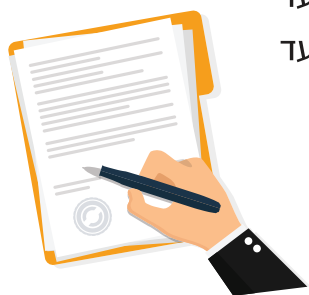


משמעות החתימה על החוזה, תנאים מתלים וביטול חוזה סופי

- חוזה סופי הוא מסמך משפטי ארוך, מעמיק ומחייב. בחוזה זה אתם מוכרים ליזם את הזכויות על הבית שלכם, ונרשמת הערת אזהרה בטאבו לטובת היזם. כלומר – מדובר בצעד משמעותי שגם ישפיע על יכולתכם למכור את הדירה לצד שלישי בכל שלב אחרי החתימה.
- דרשו תמיד תיעוד בכתב ולא בעל פה. מה שכתוב בחוזה הוא מה שיקבע – לא משנה מה אמרו לכם.

- שמרו את המסמכים שמועברים אליכם, ונהלו מעקב אחר שלבי הפרויקט השונים. תוכלו גם לפנות ליזם, לנציגות, לעורך דין הדיירים ולכל בעל מקצוע אחר בפרויקט בבקשה לקבלת עותקים קשיחים ומודפסים אם אתם מעדיפים זאת במקום וואטסאפ, מייל או טלפון.
- לפני שאתם חותמים על חוזה או הסכם מכל סוג – חשוב לוודא את הנקודות הבאות:

1. אתם מכירים את הזכויות שלכם.
 2. שאלתם את כל השאלות, קיבלתם מענה והבנתם על מה אתם חותמים.
 3. יש נציגות מוסמכת שמקובלת על בעלי הדירות.
 4. נבחר עורך דין דיירים שאתם מרגישים שמייצג אתכם ושיש לו ייפוי כוח לייצוג.
 5. התקיים כנס טרום החתמה על חוזה סופי לפי החוק – אשר נכחו בו לפחות 40% מבעלי הדירות, או שהתקיימו שני כנסים עם נוכחות של 30% לפחות בשניהם יחד, על פי דרישות החוק.
- כל חוזה מכיל תנאים מתלים – אשר נקבעו במסגרת המשא ומתן עליו. תנאים אלה קובעים טווחי זמן להתקדמות, ואם אחד מהתנאים האלה מתקיים – בעלי הדירות רשאים לפעול לביטול החוזה. קראו את פרק התנאים המתלים בחוזה, וודאו שיש בו מענה לכל המקרים שבהם אתם – כבעלי הדירות – תהיו מוכנים לוותר על הפרויקט ולא לקדם אותו.
 - החוק קובע מועדים בהם בעלי דירות יכולים לבטל חוזה סופי, המחושבים לפי מועד החתימה של הדייר הראשון על החוזה הסופי. מועד זה נקרא "המועד הקובע". היזם מחויב לעדכן את כל בעלי הדירות במועד הקובע לבקשתם.



לפי החוק, ניתן לבטל חוזה סופי בתנאים הבאים:

1. אם תוך שנתיים מהמועד הקובע היזם לא השיג חתימות עם לכחות 50% מבעלי הדירות.

2. אם תוך 4 שנים מהמועד הקובע היזם לא השיג חתימות עם לכחות 60% מבעלי הדירות.

3. אם תוך 4.5 שנים מהמועד הקובע לא הוגשה תוכנית מפורטת (תב"ע) למוסד אשר מוסמך לאשר אותה, בהתאם להוראות סעיף 83א לחוק התכנון והבנייה.

4. ביטול החוזה מתבצע בכינוס של אסיפה כללית, שנכחים בה רוב בעלי הדירות שמבקשים לבטל אותו (גם בעלי דירות שלא חתמו על שום חוזה יכולים להיכלל ברוב לצורך ביטול החוזה).

• החוק מאפשר לבטל עסקה בגלל החתמה פוגענית. ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית פועלת ממנה על פניות דיירים שיש לה סמכות לקבוע שהעסקה בטלה אם התקיימה החתמה פוגענית. ניתן להגיש תלונה לממונה באמצעות מילוי טופס באינטרנט. ההגדרה של החתמה פוגענית מוגדרת בחוק, והיא כוללת בין השאר החתמה על חוזה בנסיבות האלה:

1. החתמה על הסכם בשפה שלא מובנת לחותמת/ת, ללא תרגום ראוי.

2. החתמה תוך כדי ניצול של מגבלה רפואית, שכלית או נפשית – בידיעה שקיימת מגבלה כזו או שהיה על היזם או מי מטעמו לדעת.

3. יצירת מצג מטעה כלפי בעל הדירה כאילו היזם הוא נציג רשות ציבורית.

4. מסירת מידע מטעה לבעל הדירה, כולל מידע מטעה על מספר בעלי הדירות שכבר חתמו על עסקה, או מידע מטעה על תנאי העסקה שבעלי דירה אחרים קיבלו.





ערבויות וביטחונות

קשיים כלכליים של חברות יזמיות מעוררים לא פעם חששות בקרב בעלי דירות. לכן חשוב שתעגנו בחוזה הסופי ליווי בנקאי ומתן ערבויות, שמטרתם לתת מענה לחששות ולהגן עליכם. חשוב מאוד לעגן את כל הערבויות והביטחונות שניתנות במסגרת הליווי הבנקאי וההסכם עם היזם, ולשים לב שהחוזה מציין את כולן:

- ערבות חוק מכר – ערבות בנקאית בשווי הדירה החדשה. אם היזם יפשוט רגל – הבנק יפעל למנות יזם אחר.
- ערבות שכירות אוטונומית – ערבות לפיה הבנק מתחייב לשלם את דמי הערבות בשל פיגור בתשלום דמי השכירות.
- ערבות בדק – ערבות המבטיחה כיסוי במקרה של ליקויי בנייה שמתגלים לאורך תקופת הבדק. בד"כ מדובר בתקופה של שנה אחרי שעברתם להתגורר בדירה החדשה (דירת התמורה).
- ערבות רישום – בסיום הפרויקט היזם צריך לרשום את הבית המשותף על שמכם, וערבות זו נועדה להבטיח זאת.
- ערבות להבטחת הוצאות משפטיות – ערבות זו מיועדת לממן תהליכים משפטיים ותביעות אם יש צורך בכך, כולל במקרים שצריך לממש את ערבות המכר.
- ערבות מיסים – ערבות שנועדה להבטיח את תשלום כלל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי המס, עד לסיום הפרויקט, ככל וקיימים.
- ערבות חברת אם – חברות יזמיות נוהגות להקים חברת-בת לכל פרויקט של פינוי-בינוי, ולעיתים אין לבעלי הדירות מספיק מידע על תמונת המצב הכלכלית של חברה זו. ערבות זו בעצם דורשת מחברת האם לערוב להתחייבויותיה של חברת הבת לטובת בעלי הדירות.

- סעיפים מכורשים הנוגעים לביטוח לאורך תקופת הבנייה ולמסירת טופס אכלוס ותעודת גמר.
- הסדרת כלל התשלומים לבעלי המקצוע בפרויקט, כגון עורך דין הדיירים, האדריכל, השמאי והמפקח על הבנייה.

איתנות פיננסית

דרשו מהנציגות ומעורך דין בעלי הדירות לנסח פנייה, או שתנסחו פנייה מטעמכם, ליזמים שונים המתעניינים בביצוע הפרויקט - במטרה לברר את האיתנות הפיננסית שלהם. כאשר מדובר בחברה ציבורית – הנתונים גלויים ושקופים. כאשר מדובר בחברה פרטית – בקשו מהיזם להראות דו"ח דירוג אשראי ומידע עסקי מחברת BDI, דו"ח של רואה חשבון והמלצה מהבנק.



סעיף המאפשר ייעוץ משפטי חיצוני

עורך דין הדיירים בדרך כלל מוסמך כחלק מהחווה הסופי או בנספח המצורף אליו, והוא אמור לייצג את האינטרסים שלכם כבעלי הדירות. לפעמים יש יותר מעו"ד אחד אשר מייצג את בעלי הדירות במתחם. אם תרצו להיעזר בייעוץ משפטי חיצוני או פרטי מטעמכם – חשוב לבדוק שאין סעיפים שמונעים זאת מכם במסגרת החווה, כדי שתוכלו לבחור להסמך עורך דין אחר מטעמכם לטפל בעניינכם.



מועד חתימת היזם

על פי חוק, זכותכם לקבל עותק חתום של החוזה הסופי שעליו חתמתם ולבקש זאת מהיזם הפועל במתחם. לצד זאת, שימו לב שהחברה היזמית עצמה חותמת על המסמכים בדרך כלל רק לאחר שהתוכנית עומדת בתנאי סף – כאשר יש 60% חתימות בכל מתחם ו-50% חתימות בכל בניין. כלומר – לעיתים ניתן לקבל את העותק החתום של החוזה הסופי כולל חתימת החברה רק לאחר פרק זמן מסוים, ולא ברגע שאתם בעצמכם חותמים עליו.

הגורם המלווה

הגורם המלווה הוא בנק או גוף פיננסי אחר שמספק לפרויקט מימון ומעניק ערבויות לבעלי הדירות. הוא "הגב הכלכלי" של הפרויקט, והוא מצוין בד"כ באופן מפורש בחוזה הסופי. חשוב שגורם זה יהיה בעל איתנות פיננסית ויכולת כלכלית. בדקו האם מדובר בבנק גדול ומוכר? בגורם חוץ-בנקאי? אם מדובר בגורם שאינכם מזהים – דרשו הסברים ואף מסמכים המעידים על האיתנות הפיננסית של גורם זה.

מנגנון חלוקת רווחים מעל סכום מסוים

תהליך התחדשות עירונית הוא תהליך ארוך וטומן בחובו גם אי-ודאות בנוגע לרווחים שיופקו ממנו. במסגרת החוזה תוכלו לעגן סעיף לפיו רווחיות עודפת מעל אחוז מסוים, כלומר – רווח גדול יותר ממה שהיזם ציפה או הצהיר עליו מלכתחילה – יחולק בין החברה היזמית לבין כלל בעלי הדירות.

שירותי אריזה, הובלה, פריקה והתקנה

כחלק מהמו"מ על החוזה הסופי תוכלו להכניס לחוזה סעיפים הקשורים להנדימן – איש תחזוקה. זהו בעל מקצוע שיסייע בתהליך של אריזת תכולת הדירה הקיימת, פירוק והרכבה של חפצים כגון רהיטים וכן הרכבה מחדש בדירת השכירות (ומאוחר יותר בדירת התמורה). מומלץ לקבוע מנגנון שבמסגרתו איש המקצוע הזה ייבחר, ואת כמות השעות שהוא יעניק במסגרת שירות פרטני לכל בעל/ת דירה. את בחירת איש התחזוקה מומלץ לעשות בשיתוף בעלי הדירות ובהצבעה שלהם, וכן לתת מענה מפורט בסעיפים בחוזה לפעולות שלעיתים כאזרח/ית ותיקה לא פשוט לבצע: תליית תמונות, חיבור מכשירי חשמל, הרכבה של ריהוט והזזתו והצבת מדפים.

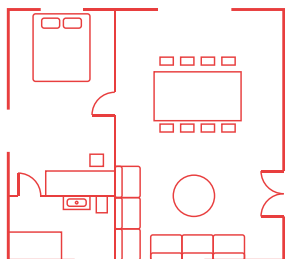
תחזוקת הבניינים הקיימים עד להריסה

ממועד חתימתכם על ההסכם הסופי לפינוי-בינוי, ייתכן שבמהלך המו"מ תצליחו לסכם על סכום כסף שנתי שיוקצה לתחזוקת הבניין הקיים, ולטיפול בתקלות שעלולות להתעורר. סעיף כזה יכול להקל עליכם, וגם על כלל בעלי הדירות, בתשלומים לא צפויים עד לפינוי הבניין ולהריסתו.

דירות התמורה

• פעמים רבות אופי דירות התמורה, המיקום שלהן והמאפיינים שלהן מוגדרים בחוזה. לדוגמה –האם מובטחת לכם כמות מסוימת של כיווני אוויר או שימור של כיווני האוויר הקיימים? האם תוכלו לבחור את דירת התמורה מתוך כמה אופציות?

• לאורך חיי הפרויקט, דרשו לקבל טבלאות מסודרות המתארות את הדירות שיוקצו בכל בניין חדש. מידע זה מופיע בד"כ כחלק מהנספחים לחוזה. בטבלאות אלה תוכלו לקבל את המידע על שטח הדירות, מספר החדרים, מיקום הבניין וכיווני אוויר. בנוסף, אל תהססו לבקש הדמייה של הבניין, סקיצה של הקומה ומיקום הדירות בקומה, תשריטי קומות כולל קומות החנייה וטבלאות הקצאת החניות והמחסנים. שימו לב כי ההדמיות שתקבלו בשלבים המוקדמים יותר עדיין יכולות להשתנות. בהליך הוצאת ההיתר, מוגשת התוכנית המפורטת – ואז תוכלו לקבל את ההדמיות לבניין ואת פרטי הדירה בצורה מדויקת.



החלטות לגבי מפרט הדירה והשטחים המשותפים

שימו לב למפרט של הדירות העתידיות שהיזם מציע לכם. לעיתים הוא מופיע כחלק מהחוזה הסופי, ולעיתים בנספחים המצורפים אליו. חשוב לעגן בחוזה כי מפרט דירות התמורה שאתם תקבלו – בעלי הדירות – יהיה זהה למפרט הדירות שאותן ימכור היזם בשוק החופשי.

בנוסף למפרט הטכני שכולל מגוון פרטים (סוגי אריחים וקרמיקות, חומרים ורמת העמידות שלהם, סוג המזגן, החימום, הברזים, כמות השקעים ומיקומם) – יש סוגיות שיכולות להשפיע על רווחת כלל בעלי הדירות. רצוי שנושאים אלה יעוגנו בחוזה וייקבעו בהתייעצות עם בעלי הדירות: מיקומי כחי אשפה וכמות שלהם, מיקומים של מרחבים מוגנים, התאורה במרחבים המשותפים (לובי, מדרגות, מעליות), מאפייני השטחים הפרטיים הפתוחים (שכ"פ) ועוד.

חדר דיירים מאובזר

בבנייה של בניינים רבי-קומות ומגדלים, חשוב ליצור מרחבים קהילתיים שיעזרו לשמר את הקהילתיות וישמשו לפעילויות משותפות – רשמיות או לא רשמיות. חדר דיירים בבניין החדש הוא רכיב חשוב שיכול לענות על הצרכים האלה, לאפשר חיבור בין השכנים ובאופן כללי לשדרג את איכות החיים הקהילתית. כחלק מהנחיות שגובשו בעיריית ירושלים, יש לקבוע חדר דיירים מאובזר בכל בניין חדש שנבנה. חדר זה ימוקם בשטחים איכותיים מעל הקרקע, וככל שמתאפשר לא יהיה בו שילוב שימושים והוא יעמוד גם בתקן של מרחב מוגן. תהיה לו זיקה ישירה ללובי הבניין או לחללים משותפים אחרים בבניין, אם יש כאלה. בנוסף, הוא יחובר לתשתית של מים, חשמל ואינטרנט מהיר. עוד חשוב לוודא כי החדר יימסר לכם – בעלי הדירות – ברמת גימור, עם ריצוף, טיח וכל הנדרש; שמותקנים בו תאורה, חדר שירותים, מטבחון בסיסי (כולל שיש וכיור פעיל) ושקעי שירות. מומלץ לעגן בחוזה סעיף שבו היזם יתחייב להעמיד לרשות נציגות בעלי הדירות תקציב ייעודי להשמשה של חדר הדיירים.





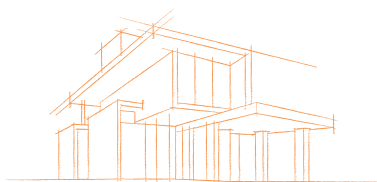
שיתוף ציבור ועדכונים

- בירושלים קיים נוהל חברתי עירוני, שמתייחס גם למשימותיו של היזם בתחום שיתוף הציבור. לדוגמה - עריכת כנס בעלי הדירות להצגת חלופות בנייה, ובחירה של האפשרות המועדפת על ידי בעלי הדירות לפני הדיונים בוועדות התכנון.
- ניתן לעגן בחוזה הסופי גם סוגיות שקשורות לשיתוף ציבור ולהנגשת המידע עבורכם כבעלי דירות: העברת עדכונים כתובים בתוך פרקי זמן מוגדרים בנוגע לסטטוס הפרויקט, עדכון מראש בנקודות זמן תכנוניות (לדוגמה – הודעה על דיונים מתוכננים בוועדות התכנון), עדכון על פתיחת תקופת הזמן להגשת התנגדויות, עדכון על אישור התב"ע, עדכון בפתיחת תיק היתר ועדכון בקבלת היתר בנייה.
- מומלץ לעדכן בחוזה גם את תדירות שליחת העדכונים (לדוגמה – לפחות פעם ברבעון) ואת צורת שליחת העדכונים לכלל בעלי הדירות בצורה הנוחה להם (לדוגמה – במכתבים אישיים בדואר, בשיחת טלפון, באימייל, בוואטסאפ ועוד) – ולא רק לנציגות בעלי הדירות.

קרן תחזוקה

לפי החלטת מועצת העיר בירושלים, כל יזם שמבקש לקבל פטור מהיטל השבחה בפרויקט של פינוי-בינוי מחויב להעמיד קרן תחזוקה ל-10 שנים לבעלי דירות שחוזרים להתגורר בדירה. כלומר – במשך 10 שנים מהיום שבו תחזרו להתגורר בדירת התמורה – תמשיכו לשלם את דמי ועד הבית שהייתם רגילים לשלם בבניין הישן – והיזם יכסה את התשלום על ההפרש. שימו לב כי מומלץ לעגן סעיף זה גם בחוזה הסופי, כולל הנחיות למנהל הקרן בנוגע

להצמדה למדד מחירי הצרכן ולמסירת דו"חות לבעלי הדירות ולנציגות מטעמם לגבי ניהול הקרן. מעבר להוצאות של הניהול השוטף – מומלץ לקבוע בחוזה האם כספים אלה ישמשו לנושאים נוספים הדורשים טיפול בבניין כגון תיקונים לא צפויים, תיקונים עונתיים, שיפוצים במידת הצורך וכיוצא בזאת.



תכנון

- בעלי הדירות יכולים להשפיע גם על סוגיות תכנוניות במסגרת המשא ומתן עם החברה היזמית. בהתאם לצרכים שלכם, שימו לב שהחוזה הסופי לפינוי-בנייני מכיל את הסוגיות והנקודות שחשובות לכם. לדוגמה: עיגון של מספר הקומות המקסימלי ואישור של הנציגות או כלל בעלי הדירות במידה ועולה הצורך בחריגה מכך; הטמעה של תכנון מוטה-קשישים וזיקנה (לדוגמה – רוחב פתחים ומסדרונות לנגישות, מיקום קשר עין עם המרחב הציבורי באמצעות מרפסת או חלון נוח, תאורה לפנים הדירה ועוד); שימור כיווני אוויר מסוימים בדירות התמורה; מיקום דירות התמורה מבחינת טווח הקומות בבניין העתידי ועוד.
- חניות – שימו לב האם בחוזה קיים מידע מפורט על החניות שיימסרו לכם כחלק מהתמורות: האם יש סעיף שמדבר על סמיכות החנייה למעליות לנזקקים לכך, כגון אנשים עם מוגבלויות?
- נגישות – תוכלו להגדיר את עקרונות הנגישות גם בחוזה הסופי: רוחב מינימלי של מעברים ושבילים מסביב למתחם, ואפילו בלובי הבניין. עוד ניתן לקבוע מראש מנגנונים נוחים ומאובטחים לכניסה לבניין, כגון אינטרקום.

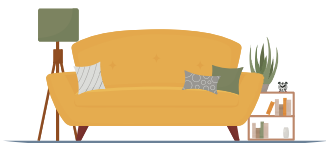


הזמנה רשמית לוועדות התכנון

הדיונים בוועדות התכנון יכולים להכניס שינויים קטנים וגדולים לאיך שהפרויקט הולך להיראות. לדוגמה – שינויים במספר הקומות, בגודל השטחים הציבוריים הפתוחים, הוספה של שימושים מסחריים או תוספת מבנים כגון גן ילדים, מרכז קהילתי, מועדון לגיל השלישי או בית כנסת. על רקע זאת, תוכלו להכניס סעיף בחוזה אשר קובע כי חובתו של היזם להודיע לכלל בעלי הדירות במגוון צורות תקשורת (הודעות וואטסאפ, מכתב אישי בתיבות הדואר, שילוט בכניסה לבניין, אימייל) על דיונים שעתידיים להתקיים בוועדות התכנון. בנוסף, ניתן לקבוע שהיזם יידע אתכם גם אחרי שהדיונים התקיימו ויפנה אתכם למקום שבו תוכלו לגשת לפרוטוקולים ולהחלטות שהתקבלו בנושא. תוכלו לקבוע באותו סעיף נקודות זמן נוספות לשיתוף ציבור דומה בשלבים משמעותיים בתהליך כגון בעת פתיחת תיק תב"ע, בעת עמידה בתנאי סף, בעת אישור התב"ע, בעת פתיחת תיק היתר, בעת קבלת היתר הריסה והיתר בנייה.

שינויים מהותיים

לאורך התהליך התכנוני, ייתכן שהתוכניות הראשוניות בנוגע למתחם העתידי ישתנו, לפעמים באופן משמעותי. מומלץ לעגן בחוזה הסופי סעיף שקובע מהם שינויים מהותיים בעיניכם, וכי שינויים מהותיים יובאו לאישור רוב בעלי הדירות ו/או הנציגות מטעמם. לדוגמה – היקף הקומות, תוספת של חזית מסחרית, אופי המסחר. זכרו כי תוכלו לעגן בחוזה סעיפים נוספים החשובים לכם, באופן ישיר או באמצעות הנציגות, אשר יבטיחו את השמירה על האינטרסים שלכם.



שינויים פנימיים בדירה

פעמים רבות המבנה הפנימי של הדירה והמפרט שלה אינו מותאם לצרכים של אזרח/ית ותיק/ה. מומלץ להכניס להסכם סעיפים ברורים לגבי ביצוע שינויים פנימיים בתוך הדירות בשלב הבנייה, עם פרקי זמן ברורים וללא תוספת תשלום מצידכם. שינויים אלה יכולים לכלול העמדה וגריעה של קירות או מחיצות, מיקום דלתות, הזזה של נקודות חשמל ומיקום מפסקים, שינוי מיקום של נקודות אינסטלציה, מיקום כיורים, אסלות וחיבור למכונת כביסה. עוד מומלץ להכניס לחוזה סעיף שיאפשר לכל בעל/ת דירה לקבל שעות ייעוץ מוגדרות עם אדריכל או מעצב פנים על חשבון היזם.

שינויים בחקיקה

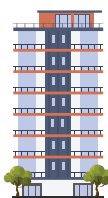
החקיקה בנושא התחדשות עירונית ופינוי-בינוי מתפתחת כל הזמן. תוכלו להכניס לחוזה סעיף שנותן מענה לכך. הסעיף יציין כי אם החוק ייתן הטבות מסוימות, בייחוד אם הן מיועדות לאזרחיות ולאזרחים ותיקים – הן יינתנו למרות שהחוק חוקק לאחר שההסכם נחתם.

עקרונות בנייה ירוקה ויועץ בנייה ירוקה

בנייה ירוקה היא אמצעי לחיסכון אנרגטי שיכול להפחית עלויות תחזוקה עבורכם ועבור כלל בעלי הדירות. שימו לב אם החוזה הסופי מכיל עקרונות בנייה ירוקה או מינוי של יועץ בנייה ירוקה כחלק מאנשי המקצוע של הפרויקט. ההמלצה שלנו: חשוב לקבוע כי כל מבנה שייבנה במסגרת הפרויקט שהוא מעל 12 קומות, או כל מתחם שייבנה שיהיו בו למעלה מ-48 יחידות דיור – ייבנה על פי תקן בנייה ירוקה עם ציון מינימום של שלושה (3) כוכבים.

תהליכי התחדשות עירונית כמו פינוי-בינוי אמורים לחסוך מכם כל תשלום לאנשי המקצוע ותשלומי מיסים. כל אלה יכוסו ע"י היזם בהתאם לכתוב בחוזה. למרות זאת, שימו לב כי יש מספר סוגיות שעלולות לגרור תשלומי מיסים עבור בעל הדירה עצמו. גם לבחירה באחת מחלופות האזרח הותיק לפי החוק, כגון שנמוך, קבלת דירת תמורה בבניין אחר או קבלת כסף לרכישת דירה במקום אחר – יש משמעות מיסויית. לדוגמה – אם אזרח/ית ותיק/ה בוחר באופציה של שנמוך, כלומר – קבלת דירת תמורה קטנה יותר ממה שהוא היה אמור לקבל בבניין החדש, ולצידה קבלת ההפרש בכסף – הסכום שיתקבל עלול להיות בניכוי מע"מ.

חשוב לשים לב: האזרח/ית הותיק/ה צריכ/ה לבחור את החלופה המועדפת לפני פתיחת תיק ההיתר - על מנת לא להיות חשופ/ה לתשלומי מס. מומלץ לברר לעומק את הסוגיות מול יועץ מס מטעמכם.



שינויים בתקנון הבית המשותף

שימו לב האם החוזה כולל סעיפים הנוגעים לתקנון הבית המשותף ולשינויים בו. לכל בניין יש תקנון בית משותף, גם אם לא התכנסתם עם השכנים לכתוב תקנון מוסכם. במקרה שאין תקנון מוסכם – חל על הבניין תקנון הבית המצוי בהתאם לחוק המקרקעין. תקנון הבית המשותף יכול לכלול נושאים רבים כגון אופני קבלת ההחלטות, רוב נדרש לקבלת החלטות מסוימות, חובות כינוס ועוד. שימו לב האם החוזה הסופי מציע שינויים בתקנון הבית המשותף, והאם הם מקובלים עליכם ומייצגים את האינטרסים שלכם - תוך שמירה על שקיפות מלאה ומנגנוני קבלת החלטות הוגנים. מומלץ להבטיח את מעורבות בעלי הדירות בקביעת הוראות תקנון מוסכם.

מנגנון בחירת הדירות והניקוד

בחירת הדירות החדשות נעשית בד"כ ע"י הענקת ניקוד לכל אחת, בהתבסס על חוות דעת שמאית. קראו את הסעיפים בחוזה הנוגעים למנגנון בחירת דירות התמורה לעומק: כיצד תתבצע הבחירה? מי בוחר קודם, ובהתאם לאילו עקרונות? היכן ניתן לראות את הניקוד של כלל הדירות? האם לכל בעל/ת דירה יוצגו מספר אפשרויות לבחירה? מה קורה אם בעל/ת הדירה לא מגיע לכנס הבחירה?

מבנה הדירה

החוזה הסופי יכול לכלול גם את המאפיינים שייכללו בדירה החדשה שלכם. לדוגמה – מאפייני הכניסה לדירה, מטבח ופינת אוכל, חדרי שינה, חדרי רחצה, יחידת הורים, חדר דיוק, שטח הממ"ד, פרוזדורים ומרפסת. במסגרת המו"מ על החוזה הסופי – ניתן להכניס סעיפים הכוללים פרטים בנושאים אלה.

פתרון מחלוקות

כמו בכל תהליך שהוא גם חברתי, ייתכן שיתעוררו מחלוקות לאורך התהליך בכל מיני נושאים. לדוגמה – שמאות וערך הדירה, תמורות, לוחות הזמנים וגובה דמי השכירות. שימו לב לעגן בחוזה מנגנון לפתרון מחלוקות שיגן עליכם: אם ישנה מחלוקת בנושא מסוים – מי יהיה הגורם שמכריע? האם ניתן לשלב גורם פרטי מטעמכם שאתם תשכרו במנגנון של פתרון מחלוקות בנושאים מסוימים? האם הוגדר מנגנון בוררות, ומי הבוררים? האם זכותכם להיות מיוצגים על ידי עורך דין פרטי בתהליכים כאלה? שימו לב שבירושלים פועלת יחידה לבניית הסכמות בקהילה ולגישור שניתן להיעזר בה.

מה זה דייר סרבן?

- קודם כל חשוב להזכיר – כדי לבצע פרויקט פינוי-בינוי צריך 100% חתימות של כל בעלי הדירות על החוזה הסופי.
- כדי לקדם את התכנון – היזם או חברה מארגנת צריכים להציג לוועדה המחוזית לפחות 60% חתימות על הסכם ארגון / חוזה סופי במתחם כולו וגם 50% חתימות בכל בניין.
- אז מה זה דייר סרבן? החוק במדינת ישראל קובע שאם חתמו על החוזה הסופי מעל 66% בעלי הדירות במתחם, היזם - בשם בעלי הדירות שחתמו - רשאי להגיש תביעה לבית המשפט כנגד מי שלא חתם, בגין סירוב בלתי סביר לעסקה. אם בית המשפט יחליט שהסירוב לעסקה אינו סביר – הוא רשאי לחייב את המסרב לחתום על העסקה או לדרוש ממנו תשלום פיצויים בגין אי-קיום העסקה. חשוב לזכור שכדי להכריז על בעל דירה כדייר סרבן צריך לעמוד בכל התנאים הקבועים בחוק: אחוז ההסכמות הנדרש (לפחות 66% מהמתחם), לקבל את הכרזת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על המתחם כמתחם פינוי-בינוי, להגיע לשלב שבו התב"ע כבר מאושרת וכמו כן להגיש תביעה בבית משפט.

פינוי הדירה ומעבר לדירת השכירות

- לאורך תקופת בניית הבניין החדש, בעלי הדירות נדרשים לעבור לדירת שכירות. יש לעגן בהסכם את זמן ההתראה מראש לפני הפינוי, ובכל מקרה לא יאוחר מ-90 יום לפני הפינוי.
- רצוי לקבוע בהסכם מתן התראה גמישה לפינוי: התראה כללית כחצי שנה לפני הפינוי, והתראה סופית עם תאריך מדויק 3 חודשים לפני הפינוי. רצוי לקבוע כי מעבר להתראה של 90 ימים - תינתן תקופה נוספת שתאפשר יציאה מדורגת לדירות החלופיות.

• קביעת גובה השכירות ומנגנון קביעת דמי השכירות לאורך שלבי הביצוע:
לא מומלץ לקבוע את תחילת תשלום דמי השכירות מרגע ההריסה בפועל –
אלא קודם לכן. גובה דמי השכירות נתון למשא ומתן במסגרת ההסכם, וישנה
חשיבות רבה למעורבות בעלי הדירות (בליווי משפטי) בגיבוש מנגנון קביעת
דמי השכירות. רצוי לקבוע מנגנון ברור לקביעת גובה דמי השכירות, שיכלול
בין היתר:

1. הערכת גובה דמי השכירות לדירה הישנה ביום הפינוי באופן מוסכם
על שני הצדדים – ע"י שמאי מוסכם / שמאי מטעם בעלי הדירות.
 2. קביעת תוספת לגובה דמי השכירות (פרמיה), בהתאם לעלויות השכירות
לדירה חלופית דומה לדירה הישנה, ובהתאם למצב שוק השכירות. ניתן
לבחון הצמדה למדד.
 3. קביעת מנגנון להעלאת דמי השכירות לאורך תקופת הפינוי (לדוגמה –
כל חצי שנה) בהתאם לשינויים בשוק השכירות, או בצמוד למדד מחירי
השכירות באזור (ולא רק בשכונה). ניתן להגדיר כי יתבצע ביקור שמאי
באמצע תקופת הבנייה – להערכת אומדן דמי השכירות מחדש.
 4. קביעת מנגנון תשלום עבור ייצוג משפטי לחתימה על הסכם שכירות
לדירה החלופית.
 5. הגדרה לפיה במסגרת קביעת דמי השכירות - השמאי יתייחס לשיפוצים
משמעותיים שנערכו בדירות הקיימות, ולמאפיינים ייחודיים הקיימים בה.
 6. קבלת ערבות דמי שכירות מהיזם – קרא עוד בפרק הערבויות.
 7. הגדרות טכניות כגון תאריך העברת התשלום בפועל, צורת העברת
התשלום (צ'ק, העברה בנקאית), האם התשלום הוא מדי חודש או תשלום
שנתי ל-12 חודשים מראש?
- הערכת גובה דמי השכירות לדירה הישנה נעשית לרוב בהתאם להסכם
שכירות קיים בדירה הישנה, או לפי הערכת שווי לדירות דומות באזור.
הערכה בהתאם להסכם שכירות קיים תיעשה על בסיס תשלומים של מספר
חודשים לאחר.

- סיוע באיתור דירות – בשכונות העוברות תהליכי התחדשות עירונית משמעותיים עלול להיווצר קושי במציאת דירה חלופית הולמת ומתאימה בשכונה לתקופת הפינוי. על כן מומלץ לקבוע בהסכם מנגנון לסיוע באיתור דירה חלופית, בין אם ע"י מינוי מתווך ע"י היזם או ע"י קבלת החזר כספי בעבור שירותי תיווך.

- שירותי הובלה והרכבה – רצוי לעגן בהסכם תשלום עבור שירותי הובלה והרכבה בפינוי הדירה הישנה, ובחזרה לדירה החדשה. נהוג לקבוע תשלום זה עבור בעלי דירות הגרים בדירה בעת הפינוי. שימו לב כי במהלך תקופת השכירות ייתכן שתיאלצו לעבור מדירת שכירות אחת לאחרת – ולכן מומלץ לעגן בחוזה שירותי הובלה, הרכבה, אריזה ופריקה גם למעברים מדירה לדירה שיתרחשו בפרק הזמן של תקופת השכירות.

- שירותי אריזה ופריקה – רצוי לקבוע בהסכם תשלום עבור שירותי אריזה ופריקה עבור אוכלוסיות זכאיות, קשישים וקשישות, אנשים ונשים עם מוגבלויות או כל מקרה אחר שייקבע בהסכם. אם יש לכם חפצים יקרי ערך כמו חפצי אומנות יקרים, פסנתר או כל דבר אחר – שימו לב לקבוע בהסכם תנאים נוספים שיבטיחו הובלה בטוחה ללא נזק עבור חפצים מיוחדים אלה.
- טיפול בחשבונות והפסקת שירותים בזמן הפינוי חשוב להודיע לנותני שירותים ולגופים שונים על הפסקת קבלת שירותים וניתוק שלהם. הרי בזמן שהבניין החדש נבנה – הבניין הישן כבר יהיה הרוס, ואתם תגורו בזמן הפינוי במקום אחר.

לכן, יש לעדכן חברות שנותנות לכם שירותים על כך שעברתם דירה: חברת החשמל, חברת המים (הגיחון), גז, כבלים, חברות תקשורת, אינטרנט ועוד. חשוב להקפיד את תשלומי הארנונה לדירה הישנה מול העירייה,



וכן לעדכן את משרד הפנים בשינוי כתובתכם לפי ההעדפה שלכם. תוכלו לעשות זאת באופן עצמאי, ע"י הסתייעות בקרובי משפחה, חברים או מכרים. לצד זאת, ניתן להכניס לחוזה סעיף לפיו החברה היזמית תעמיד לרשותכם סיוע במעברים הביורוקרטיים בהיקף מסוים של שעות. זכרו לקבל תיעוד כתוב לכל הפעולות שנעשו, ואסמכתאות לכך שהן הושלמו בהצלחה.



התאמות בדירת השכירות ובדירה החדשה

מומלץ לעגן בחוזה סעיף אשר מפרט את מחויבות היזם להתאמות - הן בדירת השכירות והן בדירת התמורה, בהתאם לצרכים של האזרח/ית הותיק/ה. לדוגמה: מאחזי קיר במקלחות ובשירותים, תאורת חירום, גלאי עשן, רוחב פתחים מינימלי, בידוד אקוסטי, חלונות כפולים ועוד. במקרה ולא ניתן לבצע התקנה, ניתן לקבוע בסעיף כי היזם יעביר לאזרח/ית הותיק/ה הזקוק להתאמות סכום כסף שיאפשר את ביצוע ההתאמה. לאחר מכן, תוכלו לפנות לאיש מקצוע שיסייע בהתקנה ובמימוש.

מועד מסירת הדירה

- שימו לב מהו מועד מסירת הדירה, אילו תהליכים קורים לפניו, וכמה זמן מראש תקבלו הודעה לגבי הכניסה לדירה החדשה. זאת כדי שתוכלו להיערך בהתאם.
- בדקו אילו שירותים מגיעים לכם מבחינת אריזה, הובלה ופריקת חפציכם מדירת השכירות לדירה החדשה.

בחירת חברת ניהול

בחוזים רבים של פינוי-בינוי, החוזה הסופי קובע כיצד תיבחר חברת הניהול שתהיה אחראית על תחזוקת הבניין החדש ועל גביית דמי ועד הבית, ומי מבעלי הדירות ייצג את כלל בעלי הדירות מולה. מומלץ לקבוע בחוזה כי חברת הניהול תיבחר בהצבעה ע"י בעלי הדירות או ע"י נציגות מטעמם, וניתן גם לקבוע קריטריונים לבחירה. המטרה היא שתיבחר חברה המתאימה לצרכים ולאופי הבניין בצורה הטובה ביותר. שימו לב כי אין כל חובה שנציגות בעלי הדירות לפרויקט פינוי-בינוי תהיה הנציגות שתשמש גם כוועד הבית בבניין החדש.

תקופת בדק

תקופת הבדק היא התקופה שאחרי הבנייה והכניסה לדירה החדשה. מדובר בתקופה מוגבלת בזמן לפי החוזה ולפי החוק. למשך תקופה זו, הקבלן אחראי לתיקון ליקויים שמתגלים בדירות עצמן או בבניין. חשוב להבין ואף ניתן להכניס לחוזה למי ניתן לפנות במקרה של ליקוי, איך פונים אליו ותוך כמה זמן על התיקון להתבצע. במקרה שהקבלן לא מתקן את הליקויים - באפשרותכם להגיש נגדו תלונה לרשם הקבלנים ואף לפתוח בהליך משפטי נגדו.



למי ניתן לפנות

• המנהלת להתחדשות עירונית

www.minhelet-j.org.il



*8223



pniot@jda.gov.il



02-3731484



• המינהל הקהילתי באזור מגורכם ומרכזי מיצוי הזכויות בשכונות

