



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



אגף הנדסה
המינהל להתחדשות עירונית

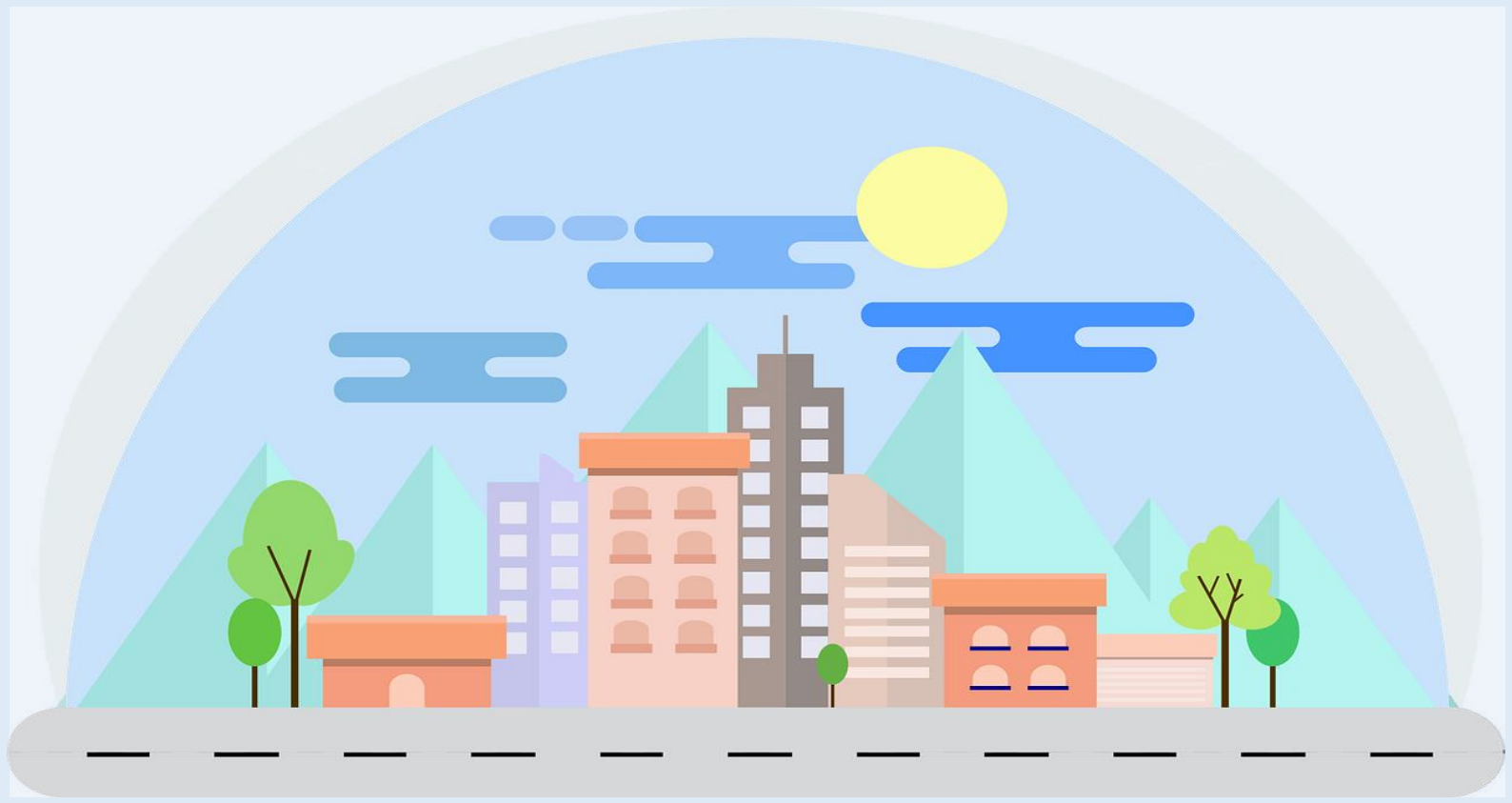
מדריך לדיירים

עקרונות התקשרות עם יזם

בפרויקטים של התחדשות

עירונית

מטרתו של המדריך הוא לסייע לבעלי הנכסים או החוכרים (להלן):
הדיירים) שבשכונותיהם מקודמת יוזמה לפרויקט התחדשות עירונית
להתמצא בנושא



חתימה על מסמכים טרום-הסכם

טרם החתימה על הסכם פינוי-בינוי, עדיף שלא לחתום על מסמכים המקנים זכויות או המגבילים את יכולת המשא ומתן של הדיירים. עם זאת, ניתן לחתום על כתב אישור או מסמך כוונות מוגבל בזמן קצוב, כדי לסייע בקידום הפרויקט. בדרך כלל מומלץ שכתב האישור יהיה בתוקף לתקופה שלא תעלה על כ-18 חודשים ממועד חתימתם של מרבית הדיירים (לפי קביעת הדיירים) ובכל מקרה מומלץ לקבוע מראש תקופה ברורה וקצובה לכך. ניתן לעיין [בהנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין הסכמים לארגון עסקאות](#).

לפי כתב אישור זה, הדייר מביע נכונות עקרונית לביצוע פרויקט פינוי-בינוי, בכפוף לכך שהצדדים יסכימו בהמשך על התמורה ויעגנו זאת בהסכם. מומלץ שכתב אישור זה לא יקנה זכויות כלשהן ולא יטיל מגבלות על הדייר, למעט בלעדיות לתקופה המוסכמת. כמו כן, יצוין בו במפורש שהוא כפוף הן להסכמה על זהות היזם והן לבדיקת התמורה וכן להסכמה על יתר תנאי ההתקשרות, לרבות הבטוחות. מומלץ שההסכמה העקרונית תינתן מתוך שמירה על הזכות לנהל משא ומתן לגבי בחירת היזם. רצוי לקבוע מנגנון המחייב את המחתיים היזם ליידע ולעדכן הדיירים בדבר מועד חתימתם של שאר הדיירים בבניין.

יש להיזהר ממתן התחייבות בלתי חוזרת בעניין. כבר בשלב זה מומלץ להיוועץ עם עורך דין בעל ניסיון בתחום המקרקעין ובעסקות פינוי-בינוי טרום חתימה על כל מסמך כוונות.

שלב ההתארגנות

שלב א: בחירת נציגות הדיירים ועורך דין מייצג

לפני חתימה על מסמך כלשהו, מומלץ לדיירים להתארגן, במסגרת כינוס של אספת דיירים ולבחור נציגות אשר תקדם ותלווה את התהליך מטעמם. רצוי לקבוע בשלב זה את סמכויות הנציגות ומומלץ לעשות זאת לפני החתימה על מסמך טרום-ההתקשרות. לאחר מכן, מומלץ לבחור עורך דין אחד, בעל ניסיון בתחום המקרקעין וההתחדשות העירונית ובכלל זה, בעסקות פינוי-בינוי, אשר ייצג את כלל הדיירים. מודגש, עורך הדין לא ייצג גם את הדיירים וגם את היזם ובכל מקרה חובת הנאמנות של עורך הדין תהיה כלפי הדיירים בלבד.

שלב ב: קשר עם העירייה וקבלת מידע תכנוני

מומלץ לברר בשלב ההתחלתי את מדיניות העירייה ועמדתה ביחס לפרויקט המוצע, באמצעות הגורם האחראי לנושא, אצל מהנדס/ת העיר.

בחירת היזם



ביצוע העבודות

חשוב לדרוש כי ביצוע העבודות יעשה על ידי קבלן רשום על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, ובסיווג המתאים (לפי הרישום בפנקס הקבלנים).



בדיקת החוסן הכלכלי והצעות

מומלץ לערוך את בדיקת חוסן כלכלי של היזמים וכן בדיקת התמורות המוצעות, כמפורט בסעיף התמורות בהמשך. מומלץ, לבחון הצעות נוספות מול מספר יזמים.



מכרו יזמים

מומלץ לקיים אספת דיירים יחד עם הנציגות ועורך דין הדיירים, שנבחרו בהליך תקין, ובה תקבל החלטה על יציאה למכרו יזמים. מומלץ כי הנציגות, יחד עם עורך דין הדיירים, תבחן הצעות מטעם מספר יזמים ותנהל מולם משא ומתן בשם כלל הדיירים. הנציגות תביא את מסמכי ההתחייבויות לידיעת כלל הדיירים, טרם חתימתם. יצוין כי לעתים הפנייה לדיירים תיעשה ביוזמת היזם.



בחירת התמורה המוצעת: שמאי פינוי בינוי

במהלך ניהול משא ומתן עם היזם וטרם החתימה על הסכם פינוי-בינוי, אם הדיירים מתלבטים אם התמורה שהיזם מציע להם היא תמורה ראויה, ניתן לפנות לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בבקשה למנות שמאי פינוי-בינוי, כדי שיבחן את כדאיותה הכלכלית של העסקה המוצעת. הפנייה לשמאי מותנית ברוב של דיירים המעוניינים בעסקה.



ההסכם

“תנאים מתלים” למימוש הפרויקט

במועד חתימת הדיירים על ההסכם קיימת אי-ודאות באשר להוצאתו לפועל של הפרויקט בשל התלות בגורמים שונים, כגון: הסכמת כלל הדיירים במתחם, הכרזת הממשלה על המתחם כמתחם פינוי-בינוי ואישור התכניות והיתרי הבנייה על ידי הוועדות לתכנון ובנייה. לפיכך, נהוג להתנות את ההסכם בכמה תנאים. רצוי לציין כי ההסכם לא ייכנס לתוקף כל עוד לא התקיימו התנאים במהלך התקופות שנקבעו מראש. חשוב להבהיר, כי אם התנאים אינם מתקיימים בפרק זמן שייקבע, עלול לפוג תוקף ההסכם.

בין היתר, ניתן למנות את התנאים הבאים:

1. חתימת כל הדיירים על ההסכם, לרבות קיום הליך תביעה נגד דייר סרבן.
2. הכרזת ממשלה המקנה פטורים ממיסים.
3. אישור תכנית מפורטת (תב"ע) במסגרת התנאים למימוש הפרויקט, מומלץ לוודא כי תישמר לדיירים אפשרות לביטול ההסכם במקרים מסוימים.

קביעת אבני דרך למימוש ההסכם

מומלץ לקבוע בהסכם אבני דרך לביצוע פעולות מסוימות, כדוגמת: אישור התכנית המפורטת (תב"ע), הכרזת הממשלה על המתחם כמתחם פינוי-בינוי, החתמת כלל הדיירים, הוצאת היתר בנייה, התחלת בנייה, סיום הבנייה, רישום הבית המשותף וכדומה. מומלץ לקבוע מנגנון, המאפשר ביטול ההסכם ו/או קבלת פיצוי, אם פעולה מסוימת לא התקיימה בפרק הזמן שנקבע, וכן לקבוע את התנאים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם, כגון, רוב מסוים של הדיירים.

התמורה



דגשים בעניין הדירה החדשה

בהסכם תיקבע התמורה שתכלול את הרכיבים הבאים: שטח הדירה החדשה לעומת הדירה הקיימת, בהתאם לסיכום שהתקבל בין הדיירים ליזם (באחוזים או בשטח נקוב X מ"ר, או בכל שיטה אחרת שתוסכם), מנגנון לבחירת מיקום דירות התמורה, מפרט טכני ועוד. קביעת מיקום דירת התמורה בבניין החדש יכולה להתבצע על ידי הגרלה, על פי קביעת שמאי מטעם הדיירים או בכל דרך אחרת אשר תהיה מקובלת על הצדדים.

על המפרט הטכני של דירות התמורה המוצעות לדיירים המקוריים, להיות דומה לזה של הרוכשים את דירות היזם. רצוי להסדיר מראש את נושא החניות, המחסנים וחלוקתם וכן את נושא הצמדת רכוש משותף לדירות. תשומת לב מופנית להוראות [חוק פינוי ובינוי \(פיצויים\), התשס"ו-2006](#) לעניין דירה המותאמת לאדם עם מוגבלות.

חשוב להבין שעם המעבר לדירות החדשות יחולו על הדיירים תשלומים שוטפים שעלולים להיות גבוהים יותר מאשר בעבר, לרבות תשלומי ועד הבית (או חברת ניהול) והארנונה.



רכיבי התמורה

מומלץ כי התמורה לה יהיו זכאים הדיירים תכלול את הרכיבים הבאים: דירה חדשה (או פתרון דיור חלופי), מימון שכר דירה במהלך תקופת הביניים (ועד לאכלוס בבניין החדש), מימון הובלת תכולת הדירה (בשני המעברים), תשלום שכר טרחתו של עורך דין המייצג את הדיירים, מימון קרן תחזוקה לתשלום הפרשים של דמי הוועד בבניין החדש לתקופת זמן של לפחות 7-10 שנים ועוד. מובא לידיעתכם כי מוסדות התכנון בוחנים, בין היתר, את כדאיות הפרויקט, לרבות התמורה לדיירים, בהסתמך על [תקן 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי-בינוי](#) .



שוויון במפתח התמורה ושקיפות

מומלץ לקבוע עיקרון, לפיו כל הדיירים יהיו זכאים לתמורה על בסיס דומה. ניתן לקבוע עקרון, כפוף לחריגים (כדוגמת: גיל ומצב בריאותי רלוונטי) לפיו אם תינתן הטבה נוספת למי מהדיירים, היא תחול גם לגבי שאר הדיירים (שבבעלותם דירות עם אותם מאפיינים. במקרים שבהם לא יחול עקרון השוויון, יש לדרוש מראש מהיזם לדווח על כך לבעלי הדירות. יש לדווח לבעלי הדירות על כל שינוי בתמורה שמקבל בעל דירה, בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ. לעניין חובת השקיפות הקבועה בחוק, ראו סעיף 6 [לחוק פינוי ובינוי \(פיצויים\), תשס"ו-2006](#).

מגוון חלופות התמורה עבור "דייר קשיש"

בעסקות פינוי-בינוי עומדות בפני הדיירים המוגדרים כ"קשישים" על פי החוק, מספר חלופות תמורה, ובכלל זה: דירה חדשה בעלת מספר חדרים ושטח גדולים יותר מאלה של הדירה הקיימת, דירה חדשה קטנה מזו של שאר הדיירים וקבלת יתרת שווי דירה חדשה בכסף מזומן, קבלת שתי דירות חדשות קטנות ששווין אינו עולה על שווי דירה חדשה במתחם, קבלת דירה מחוץ למתחם בשווי דירה חדשה במתחם, כמו כן, עומדת בפניהם האפשרות לקבלת פתרון דיור בבית אבות או בדיור מוגן, הכל על פי התנאים המוגדרים בחוק. יובהר כי על חלופות התמורה חלות מגבלות הנובעות מהוראות מיסוי מקרקעין, לצורך קבלת הטבות המס בעניין זה. חריגה מהתמורות המתוארות, כרוכה בתשלום מסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963. ולכן עלולה לפגוע בכדאיות הפרויקט.

דגשים בעניין שכר דירה בתקופת הבינוי

במהלך התקופה שבין מועד פינוי הדירה הקיימת ועד להשלמת הפרויקט וכניסת הדיירים לדירה החדשה, נדרש היזם לממן שכר דירה לדיירים, לפחות בגובה שכר דירה המקובל במועד הפינוי באותו אזור (בהנחה שקיים באזור היצע דירות להשכרה) או באזור דומה סמוך. דמי השכירות ייקבעו בחוות דעת שמאית שתיערך בהתאם לדירות בעלות מאפיינים דומים ככל הניתן לדירות הדיירים הקיימות, סמוך למועד פינוי הדירות, על פי מחירי השוק. יש להסדיר בהסכם את אופן התשלום לדייר, את תדירות התשלום ועוד. כמו כן, יש לקבוע מנגנון לעניין הצמדת שכר הדירה והתאמתו לשינויים בשוק, שיכול ויחולו בתקופת השכירות הרלוונטית. סעיף זה לא יחול כאשר הדיירים עוברים ישירות מדירתם הישנה לדירת התמורה, כגון במקרה שהיזם בונה את דירות התמורה במתחם על קרקע פנויה או במקרה של קבלת פתרון דיור מיידי מחוץ למתחם.

עלויות החלות על הזים, לעומת חובותיו של הדייר

מומלץ לקבוע כי כל העלויות הנוגעות לפרויקט, לרבות תכנונו ובנייתו, שכר טרחת עורך דין דיירים, מפקח דיירים, שמאי דיירים וכיו"ב, יחולו על הזים. על פי רוב, מקובל כי הדיירים אינם נושאים בכל הוצאה שהיא הקשורה למימוש הפרויקט והקשורה לעניין מיסוי מקרקעין - בהנחה שהעסקה בינם לבין הזים פטורה ממס לפי [חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\), התשכ"ג-1963](#) (דהיינו, מס שבח ומס רכישה). מובהר כי, לרוב, תשלומים אחרים שאינם נובעים במישרין מהעסקה, כגון: מסים, תשלומים והיטלים שנוצרו לפני ההתקשרות (חוב לעירייה בגין ארנונה) דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל וכדומה וכן תשלומים שוטפים, או חובות בגין הדירות הקיימות עד למסירתן ליזם או עד לפינוי שלהן, יחולו על הדיירים.

תשומת לב לכך שהפטור ממס שבח וממס רכישה חל רק בגין דירה אחת במתחם, גם אם לאותו דייר יש למעלה מדירה אחת במתחם, הכול בהתאם למפורט בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

ביטחונות

מקובל כי סמוך לפינוי דירותיהם וכתנאי לכך, הזים ימסור לדיירים ערבות בנוסח [חוק המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\)](#), [התשל"ה-1974](#) בשווי הדירה החדשה, וכן בכל מקרה של העברת זכויות אחרות לטובת הזים או מי מטעמו, כגון: העברת בעלות, רישום שעבוד לטובת הבנק המלווה ורישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות הזים.

כמו כן ימסור הזים, כתנאי לפינוי הדירות, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות עד למסירת הדירה החדשה לדייר. ניתן לקבוע ערבות פוחתת לתשלום דמי השכירות, בהתאם לקצב התקדמות הבנייה.

לגבי דירות שמוטלים עליהן שעבודים (כגון, משכנתאות ועיקולים): יש צורך לקבוע בהסכם כי הזים יתחייב להגיע להסדר עם הבנקים למשכנתאות שהלוו כספים לדיירים, אשר יאפשר את הסרת המשכנתא של הדיירים ושעבוד דירתם לטובת הפרויקט (הסדר של הסבת השעבוד), לדוגמה, הסבת הערבות בנוסח חוק מכר לטובת בנק למשכנתאות או העמדת בטחונות חלופיים בידי הזים.

בדיקה, אחריות וביטוח

בדק ואחריות

יש לדרוש את אחריות היזם לדירות החדשות, לכל הפחות, בהתאם לקבוע בחוק מכר (דירות), התשל"ג-1973 ולתקופות בדק ולתקופות האחריות, כאמור בו.

למידע נוסף ראו [המדריך לרוכש דירה חדשה מקבלן](#)



ביטוח

מומלץ לקבוע בהסכם קבלת אישור מחברת ביטוח על קיום דרישות ביטוח על ידי היזם, לרבות ביטוח קבלנים, ביטוח לעבודות הפרויקט (ביטוח רכוש לעבודות ולבניין שיבנה היזם), אחריות כלפי צד ג' ואחריות מעבידים וביטוח אחריות מקצועית.



גילוי ושקיפות

כל מי שמקבל שכר מהיזם או פועל מטעמו או כל מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של העסקה, חייב להצהיר על כך מראש, בעת הפנייה הראשונה לדיירים, לפני חתימה על ההסכם ובהסכם עצמו, זאת בהתאם לסעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006. יצוין כי הפרת דרישה זו לגילוי ולשקיפות תאפשר לדייר לחזור בו מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי, גם אם חתם על הסכם התקשרות מחייב.



לפרטים נוספים ניתן לפנות למינהלת להתחדשות עירונית במחלקת הנדסה –

מנהל המינהלת – תומר זיו

טלפון – 03-6534566

מייל – Tomerz@azor.muni.il

*כל האמור מהווים מידע כללי ותמציתי בלבד הניתן כשירות לתושב על בסיס המידע הקיים באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית "מדריך לדיירים לעקרונות התקשרות עם יזם בפרויקטים של פינוי- בינוי" (https://www.gov.il/he/pages/madrich_pinuy_binuy).
אין באמור כדי להקים טענה כלשהי, דרישה או תביעה כלפי המינהלת להתחדשות עירונית אזור, באי כוח המינהלת ו/או המועצה המקומית אזור.