

# וואלה! זירת היועצים

נדל"ן

## האם הפרוייקט שאני גר בו מתאים לפינוי-בינוי?

מאת: מאמר אורח  
יום שלישי, 20 במאי 2014, 13:07

**דיירים רבים מחפשים יזם שישקיע בנכס שלהם בתהליכי פינוי-בינוי או תמ"א 38. איך נדע אם "הפרוייקט שלי" יקרוץ להם?**

תגיות: נדל"ן



צילום אילוסטרציה: Shutterstock

הפרוייקטים הנדל"ניים בתחומים: תמ"א 38, פינוי-בינוי מתרבים בשנים האחרונות. דיירים רבים מסכימים להרוס את הבתים שלהם ומקבלים בגמר עבודות הבנייה דירות חדשות ומשופרות. השאלה הגדולה היא: למי ובאיזה תנאי זה מתאים? עו"ד ליאור עמידור המתמחה במקרקעין ופינוי בינוי ומערב בכחצית מהפרוייקטים שיצאו לפועל בגוש דן, מסביר לנו מהם התנאים המוקדמים. "אינני ממליץ להמתין ולחכות ליוזמה כזו או אחרת. ככל ובעלי הדירות סבורים שהבניין בו יש להם זכויות מצריך התחדשות עירונית, נכון שיבחנו את זה.

השוק מכיר היום בשלוש חלופות להתחדשות עירונית: החלופה הראשונה - פינוי בינוי, במסגרתה תקודם תכנית בסמכות ועדה מחוזית שבה יעתירו זכויות בניה וניתן יהיה להרוס את הבניין הקיים ולבנות בניין חדש תחתיו. החלופה השנייה, ואני ממליץ לבדוק את היתכנות שלה רק במקום בו לא ניתן לממש את החלופה הראשונה, זו החלופה של פינוי בינוי במסלול תמ"א 382 משמעותה של חלופה זו, מימוש זכויות בנייה קיימות. במקרקעין בהם לא ניתן לישים את החלופה השנייה, לבחון את היתכנות ליישום התחדשות עירונית במסלול 381".

### מה שאתה אומר זה שפינוי בינוי זה האופציה הטובה ביותר?

" מנסיוני, אני סבור שפינוי בינוי ורק פינוי בינוי, כלומר: החלופה הראשונה עליה דברנו, מביא למקסום הערך הכלכלי של הקרקע ולמקסום התועלות הן לבעלי הזכויות בבניין והן לציבור בכללותו, מנקודת המבט העירונית. בסופו של דבר התוצרים והתוצרים הנלווים הם

אלה שיכולים לתת מענה".

### מה עושים קודם, מוצאים יזם או מוצאים עורך דין?

"ב פרויקט פינוי ובינוי אמנם מדובר בעסקה במקרקעין, אבל עסקה במקרקעין עם הקשר חברתי מובהק.. לכן חשוב מאוד שהתנעת הפרוייקט לא תעשה ע"י יחיד אלא אלא שהתנעתו תעשה אגב שיג ושיח בין בעלי הדירות בבניין. יש לוודא שאכן יש נכונות בקרב רוב בעלי הדירות. אין הכרח באישור בכתב, אלא שרוב בעלי מגלים עניין חיובי בדבר. אני מניח שהיענות מלאה מצד כל בעלי הזכויות, לא תהיה אבל צריך להשתדל לפחות להשיג בשלב הראשון את תמיכת רוב הדיירים בבניין. אם מרבית השכנים ירצו לבחון את אפשרות זו, אז נכון לעבור לשלב הבא והוא - בחירת ייצוג, כלומר: גורם מקצועי שיהווה את הזרוע המקצועית הארוכה של בעלי הדירות עורך דין בעל ניסיון מוכח בתחום הזה ידע לסייע בידי קבוצת בעלי הדירות לא רק איך לצאת מהמהמורות שבדרך, ועוד נכונות לבעלי הדירות מהמורות רבות, אלא כיצד להימנע מהן מלכתחילה".

### עו"ד שמנסה בתחום פינוי-בינוי ממש?

"נכון. הדרישה היא לא רק בקיאות בתחום הקניין, התכנון והבנייה והמיסוי, גם יחד. אלא עו"ד שמנסיונו יודע לצפות את הנולד בעסקאות מורכבות אלו ובקיא ומנסה בייצוג בעלי דירות מול יזמים בעסקאות פינוי-בינוי ותמ"א 38. עורך דין מנסה בפרוייקטים אלה, יחסוך פרקי זמן עצומים לבעלי הדירות בפרוייקט פינוי בינוי, והמשמעות עלולה להיות קריטית לפרוייקט לא רק בשאלה מתי ותוך כמה זמן יצא הפרוייקט לפועל, אלא האם יצא לפועל. עורך הדין המביא איתו לפרוייקט פינוי בינוי ניסיון מוכח מביא עימו לא רק הבנה משפטית בתחום המיסוי, תכנון בניה וקניין, אלא גם ובעיקר ניסיון והבנה בהנעת התהליכים לטובת המטרה אותה מבקשים לקוחותיו, בעלי הדירות, להשיג".

### עו"ד מחליט על העסקה או הדיירים?

"מי שמקבל את ההחלטות להתקשר בהסכם עם יזם, הם בעלי הזכויות בלבד ולא עורך הדין שלהם, על אף שיש לו ניסיון רב בתחום זה. יחד עם זאת מצופה מעורך הדין, כגורם מקצועי מטעם בעלי הדירות, להיות מעורב ולהזמין יזמים להציע הצעות על בסיס פלטפורמה אחידה, כלומר: לפנות בהזמנה ליזמים (ראויים) להציע הצעות, לאחר שקיבל מנדט לכך מבעלי הזכויות או מרוב בעלי הזכויות. בפנייה ליזמים הוא יזמין אותם להציע הצעות תוך התייחסות פרטנית לפרמטרים שונים אשר יפורטו בהזמנה".

### הוא למעשה עושה עבורם סקר שוק?

"נכון, או ליתר דיוק הוא מסייע בידם, מנסיונו, לעשות סקר שוק. בסופו של דבר בעלי הזכויות הם אלה שיחליטו, יגיעו למסקנה מה כדאי. אני מציע שבהצעה להציע הצעות יצוין במפורש כי הפנייה נעשית במקביל ליזמים אחרים, על מנת לאתגר את אותו יזם ניצע להיות היזם הרלוונטי ביותר מבחינת ההצעה שיגיש".

### כלומר, לעשות בין היזמים תחרות על התנאים?

"כן, וכמובן לא לספר ליזם הניצע מי הם המתמודדים האחרים, על מנת שבתנאי שוק משוכלל נוכל אנו, בעלי הדירות לקבל את ההצעה המיטבית. אני מניח שלאחר שיתקבלו ההצעות, ידעו בעלי הזכויות עם מי להתקשר, מאחר והם לא הזמינו אלא יזמים ראויים. יזמים ראויים זה נושא נפרד שניתן וצריך לדון בו במסגרת תכנית נוספת. כאשר ההצעות יונחו לפני בעלי הדירות ובהנחה ורק יזמים ראויים הוזמנו להציע הצעות, הרי שבסופו של דבר ההצעה המיטבית תנצח. הצעה מיטבית היא מונח מורכב. הצעה מיטבית כוללת כמה פרמטרים ומכלול הנתונים גדול ומורכב. הכל צריך להתנהל בסדר ובשיטתיות. לא בהכרח גודל דירת התמורה שיקבל בעל הדירה הנוכחית יהא בהכרח הגורם המכריע".

### מה יכריע בבחירת היזם-קבלן?

"מאחר והוזמנו להציע הצעות, יזמים ראויים, הרי שבסופו של דבר אנשים ירצו להתקשר עם ההצעה המיטבית. הצעה מיטבית בדרך כלל יש רק אחת. השכנים, גם אם לא עורכים בחירות מאחורי פרגוד, יצביעו בעד ההצעה המיטבית שמשכללת בתוכה נתונים רבים: לדוג' סוג ערבויות, משך ביצוע, גודל דירה, קומה ובכללם תנאים הממקסמים את הסיכוי של כל התהליך הזה לצאת לדרך וגם להסתיים בדירה חדשה".

### עו"ד ליאור עמידור הוא מומחה למקרקעין ונדל"ן



עו"ד ליאור עמידור (צילום: יח"צ)

לצפייה בכתבה המלאה  
סרקו את ה-QR קוד  
וואלה! איתך בכל מקום, הורד לנייד

