10 טיפים ראשונים לבעלי הדירות השוקלים פינוי ובינוי

1. פנתה אליכם חברה יזמית לביצוע פרויקט לפינוי ובינוי, אל תמהרו להתקשר עמה. אמנם, יש בפנייה זו משום ראשיתה של בשורה (שכן יש גורם מעוניין), אולם מאחר ולרוב בעלי הזכויות בבניין, זו להם הדירה היחידה, נכון יהיה לבחון את החלופות להתקשרות על-מנת למקסם את התועלת הכלכלית והמצרפית עבור כל אחד מבעלי הזכויות בבניין ולכולם גם יחד.

2. גם אם ידוע לך, בעל הזכויות, כי בעל זכויות אחר בבניין הודיע קבל עם ועדה כי "על גופתו" יקודם בבניין פרויקט להתחדשות עירונית, אין לסגת מהרעיון ובלבד ורוב בעלי הזכויות בבניין הביעו נכונות לקדם את התהליך. היום עומדות לצד רוב בעלי הזכויות הוראות חוק המאפשרות לתבוע בנזיקין, את הדייר הסרבן. ברב המקרים בהם נוהלו הליכים משפטיים כנגד הדייר הסרבן, הסתיים ההליך בחתימתו של הדייר הסרבן על הסכם לפינוי ובינוי.

3. מתחמים רבים ברחבי המדינה מעוכבים (במקרה הטוב) ומתאיינים (במקרה הפחות טוב), כתוצאה מחתימת בעלי דירות בבניין עם מאכער. המאכער, להבדיל מיזם, מנסה לשדל את בעלי הדירות להתקשר עמו במזכר הבנות תוך הבטחה שיקדם עבורם את הפרויקט. לרוב, נוטל המאכער את המסמכים עליהם החתים את בעלי הדירות ומוכר אותם ליזם. מהלך זה בעייתי, שכן בדרך כלל המסמכים עליהם דורש המאכער מבעלי הדירות לחתום קובלים את בעלי הדירות למאכער לשנים רבות, וכן, הדרישות הכספיות של המאכער מהיזם גבוהות עד כדי איון האפשרות להוציא את הפרויקט לפועל. אמנם המחוקק אשר את מה שמוגדר בסלנג "חוק המאכרים" אך עיקרו , נקודות היציאה מהתקשרות זו . למרות האמור, המלצתנו הינה להתקשר עם יזם בהסכם מחייב ולא עם מאכר על גבי נייר שנראה על פניו כפשוט יותר אך עלול ליצור מצב של הדרך הקצרה היא הארוכה. ואם תשאלו את מי ניתן להגדיר כ"יזם" שהרי גם המאכר יכול להגדיר עצמו "יזם " הרי שהתשובה לכך נעוצה במכלול נסיבות שעו"ד עם ניסיון יוכל לתת על כך תשובה.

4. אין סיבה להמתין ליוזמה מצד הרשות המקומית על-מנת לקדם פרויקט לפינוי ובינוי. די שבעלי העניין במקרקעין מעוניינים לקדם את התכנית , בהסכמה של רוב בעלי הזכויות , כדי לקדם תכנית .

5. מניסיון, יש להעדיף תכנית לפינוי ובינוי, בסמכות ועדה מחוזית, על-פני תמ"א 38/2.אישור התוכנית לפינוי ובינוי בסמכות ועדה מחוזית אמנם צפוי להתארך יותר מכפי פרק הזמן הדרוש להוצאת היתר בניה על-פי תמ"א 38/2, ואולם רק באמצעות תוכנית בסמכות ועדה מחוזית ניתן למקסם את הפוטנציאל הכלכלי מהמקרקעין, מיקסום התורם לבעלי הזכויות, לסביבה המיידית וליישוב כולו. במקרקעין בהם אין כדאיות כלכלית לפינוי ובינוי או לתמ"א 38/2 ורק במקרים אלו יש לבחון את החלופה של תמ"א 38/1.

6. במתחמים מסוימים מתנהל מירוץ בין המצדדים בתמ"א 38 לחלופותיה לבין המצדדים בפרויקט לפינוי ובינוי. בעניין זה, זכרו את החלטת ועדת ערר תל אביב בנושא לפיה יש למצות תחילה את האפשרות לקידום תכנון של פרויקט לפינוי ובינוי בסמכות ועדה מחוזית.

7. זכרו כי התמורה האופטימלית מבחינת בעלי הדירות אינה בהכרח גודל דירת התמורה. התמורה האופטימלית משלבת בין גודל דירת התמורה ותנאים מהותיים בחוזה עם היזם, כגון לוח זמנים ממצה ליישום הפרויקט החל ממועד חתימת בעלי הדירות ועד לרישום הדירה החדשה על-שם הדייר בלשכת רישום המקרקעין לצד בטוחות נאותות מצד גורמים פיננסיים (בנק/חברת ביטוח) שיערבו להתחייבויות היזם על-פי החוזה.

8. אף אם היה בידי בעלי הזכויות לבחון את איתנותו הכלכלית של היזם ערב החתימה על החוזה, עד כמה יכולה בחינה שכזו להיות רלוונטיות לתקופת ביצוע ההסכם, המאוחרת בכמה שנים למועד החתימה?!. בפרק הזמן ממועד הבחירה ביזם ועד למועד ביצוע הפרויקט הלכה למעשה, יכולות לעבור גם על חברות גדולות וידועות תמורות מהותיות. מכאן, שאין בידי בעלי הדירות, לבחון את איתנותו הכלכלית של היזם. מאחר וכך, נכון יהיה לבחור ביזם עם ניסיון בתחום זה, אשר הותיר אחריו לקוחות מרוצים. אין להסתפק בשניים-שלושה בעלי זכויות אליהם יפנה היזם, אלא מוצע להגיע למתחם בו טוען היזם כי ביצע פרויקט לפינוי ובינוי ולנסות לתהות על איכויותיו של היזם משיחה רנדומלית עם בעלי זכויות במתחם בו הושלם הפרויקט.

9. יש להעדיף לחתום על הסכם מלא ומפורט המתייחס לכל הזכויות והחובות של שני הצדדים החל ממועד החתימה על ההסכם ועד לרישום הזכויות של הדייר בדירה החדשה בלשכת רישום המקרקעין, על-פני הסכם מקוצר המותיר תנאים רבים החשובים לדיירים לשלב "ההסכם הסופי".

10. בטרם ייבחר היזם על בעלי הזכויות לבחור באיש מקצוע, עורך-דין בעל ניסיון מוכח בתחום הפינוי ובינוי, אשר יהווה את הזרוע המקצועית הארוכה של כל אחד מהאינדיבידואליים ושל כולם כקבוצה.