

מיזמים תקועים - דרכי מניעה וכיצד יוצאים מהבוץ עו"ד אפרת רשף משרד עוה"ד גיא פרבמן רשף ושות'



מיזמים תקועים- עשרת "המכות" לפרויקט

1. שינוי מדיניות וחוסר וודאות תכנונית
2. בעלי דירות- קשיים כלכליים והיבטים פסיכולוגיים- בני הגיל השלישי
3. נציגות- ניהול כושל
4. מטלות ציבוריות והגדלת שטחי מסחר
5. לוחות זמנים
6. הבטחות שווא של יזמים והשלכותיהן
7. יזמים- קשיים כלכליים
8. כשלים רישומיים ופרוצדורליים
9. זכויות לא ממומשות ובניה לא חוקית על ידי בעלים
10. תמורות- שקיפות, איזון, צרכים מיוחדים והתאמה לפרויקט

1. שינוי מדיניות וחוסר וודאות תכנונית

פתרון/דרכי מניעה	הבעיה
<ul style="list-style-type: none"> • גמישות ותאום ציפיות עם הבעלים • קביעת מנגנונים מתאימים בהסכם • בדיקה מקדמית מול הרשות הרלוונטית • שקיפות ושיתוף הבעלים • עבודה בשיתוף עם הרשות, החרגה מהקפאה ככל הניתן (תוכניות אב וסעי' 77-78) • אפשרות ומנגנון לשינוי בתמורות ואפשרות לצירוף בניינים נוספים. • הטמעת מנגנון לתמורה פוחתת • שיתוף פעולה עם המנהלות העירוניות להתחדשות עירונית, ככל הנדרש פגישה בהשתתפות חברי הנציגות 	<ul style="list-style-type: none"> • חילופי שלטון ובעלי תפקידי מפתח • זמן ממושך לגיבוש תוכניות אב • הקפאות (ס' 77-78 לחוק התכנון והבניה) • הנחיות לשימור

דוגמאות ;

מתחם מצולות גבעתיים



מתחם הגפן ר"ג



דוגמה : סעיף הפחתת תמורה

1. ככל שבהתאם לדו"ח הכלכלי על פי תקן 21 שיוכן לפרויקט ע"י השמאי, על בסיס הנחיות הגורמים המקצועיים במוסדות התכנון בנוגע להיקף זכויות הבנייה שניתן מבחינת ועדות התכנון לאשר בנוגע לפרויקט, הכדאיות הכלכלית לביצוע הפרויקט תפחת מ-25%, יופחת שטח דירות הבעלים החדשות, מבלי שהבעלים יהיו זכאים לביטול ההסכם ו/או לפיצוי ו/או שיפוי כלשהו מהיזם, בכפוף למילוי התנאים הבאים במצטבר:

- א. היזם ינקוט במאמצים סבירים אל מול ועדות התכנון בכדי למקסם את שטח דירות הבעלים החדשות.
- ב. היזם, יחד עם השמאי ואדריכל הפרויקט, יציג לנציגות ולב"כ הבעלים את עמדת מוסדות התכנון, את הדו"ח הכלכלי העדכני וכן את שיעור הפחתת השטח הנדרש מדירות הבעלים החדשות בכדי שניתן יהיה להגיע לרף הכלכליות המפורט בסעיף 1 לעיל.
- ג. היזם מתחייב לבקש את הפחתת השטח המינימאלית הנדרשת משטח דירות הבעלים החדשות בכדי לעמוד ברף הכדאיות הכלכלית המפורט בסעיף 1 לעיל.
- ד. תוספת השטח לדירות הבעלים החדשות ביחס לשטח הדירות הקיימות לא תפחת, מ-12 מ"ר (כולל שטח הממ"ד), ובנוסף מרפסת שמש בשטח של 8 מ"ר וכן הצמדת חניה תקנית. על אף האמור, במקרה ובו יופחתו התמורות לבעלים מעבר לאמור בסעיף זה, הבעלים יהיו רשאים לבטל את ההסכם בהחלטה בכתב של בעלי 67% מהדירות הקיימות שחתמו על ההסכם.

2. קשיים כלכליים – בעלי דירות

הבעיה	הפתרון/דרכי מניעה
תשלומי ועד בית	לקשישים – קרן תחזוקה ל-5 שנים בפינוי בינוי בכפוף לתנאים (הוראת חוק) • ליתר הדיירים - קרן תחזוקה (בגיבוש הצעת חוק)
קשישים	הקלות לבעלים מגיל 75 לפי חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי ומגיל 70 לפי חוק מיסוי מקרקעין חלופות בתוך הפרויקט ומחוצה לו בכפוף לתנאים
ארנונה גבוהה	הנחה מדורגת בארנונה לכל הדיירים על השטח החדש בדירה בפינוי בינוי ותמ"א 38, למשך 5 שנים (נקבע בתקנות)

המשך- קשיים כלכליים בעלי דירות

הבעיה	הפתרון/דרכי מניעה
מרובי דירות	הפחתת מ"ר מהתמורה בשווי החבות במס
דירות גדולות	"שנמוך"
הוספת פרק בהסכם או צירוף נספח ההקלות להסכמים ומתן הסברים מפורטים על החלופות המוצעות לבעלים ומשפחותיהם	
התוצאה: שחרור אפקטיבי ומורגש מחסמים עם מעוטי יכולת ובני הדור השלישי	

3. נציגות- ניהול כושל

הבעיה	הפתרון/דרכי מניעה
נציג דומיננטי בודד	עדכון כלל הבעלים בשוטף
נציגות בעלת אינטרסים	"הצפה" ושקיפות
נציגות בסימן שאלה	אנשי מקצוע
נציגות ריכוזית/מסוכסכת/ מורחבת	קביעת נהלי עבודה/הצבעות

4. מטלות ציבוריות והגדלת שטחי מסחר

פתרון/דרכי מניעה	הבעיה
<ul style="list-style-type: none">• שקיפות מול הבעלים וצירוף הנציגות לפגישות בעירייה• מתן תמריץ לבעלים - קביעת מנגנון חלוקת רווחים• שמאי	<p>התנגדות הבעלים לשימושים מעורבים, הגדלת מסחר</p> <p>מטלות ציבוריות מורחבות</p> <p>**מתחם מבצע קדש- הגדלת שבי"צ קיים מתחם המעיין- העמסת שטחי תעסוקה. מתחם בלוח – הגדלת שבי"צ</p>

דוגמה : סעיף מנגנון תמורה עודפת

מוסכם בין הצדדים ככל ויתברר בדו"ח השמאי המוסכם בסמוך לאחר אישור התב"ע החדשה כי רוח היזם הינו גבוה מ- 25%, יקבע השמאי המוסכם את היקף התמורה הנוספת המגיעה לבעלים ובאופן שרווח היזם יעמוד על 25%, וזאת בניכוי מס השבח, מס הרכישה היטלי השבחה, מע"מ והיטלים ו/או חבויות אחרות ככל שיוטלו על הבעלים עפ"י כל דין בגין התמורה הנוספת ואשר יחולו עליהם (להלן - "התמורה הנוספת"). מובהר כי התמורה הנוספת תחולק באופן שווה בין כל יחידי הבעלים ותינתן או כתוספת לשטח יחידות הבעלים החדשות (ככל שהדבר ניתן מבחינה תכנונית), או כזיכוי כספי.

מוסכם כי הבעלים יהיו זכאים להשתמש בזיכוי הכספי באחת מהדרכים הבאות, לפי שיקול דעתם: (1) שדרוגים למפרט הטכני; (2) זיכוי כספי אשר ישולם במועד מסירת יחידת הבעלים החדשה לבעלים; (3) שדרוג יחידת הבעלים החדשה בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 14.2 להלן; (4) תשלום חובות ליזם, ככל שיהיה ליחיד הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה; (5) רכישת יחידה נוספת (דירה, חנות או משרד) מהיזם בבניין החדש (או קיזוז חלק מסכום הרכישה - ככל שסכום התמורה הנוספת יהיה נמוך מסכום הרכישה).

5. לוחות זמנים

פתרון/דרכי מניעה	הבעיה
<ul style="list-style-type: none">• גיבוש הסכם עם מועדים ריאליים בהסתמך על הכרות הרשות מולה עומדים• החרגת עיכובים שאינם תלויים ביזם• קביעת אורכות אינהרנטיות בכפוף להצגת התקדמות ושקידה מצד היזם• מתן אורכות לכלל המועדים בהסכמת הנציגות	<p>אי עמידת יזם במועדי ההסכם לאור איצולים שלא (תמיד) תלויים בו :</p> <ul style="list-style-type: none">• שינוי מדיניות• הקפאות מכח סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה• שביתות• התנגדויות ועררים• גרירת רגליים של רשויות <p>ועוד...</p>

דוגמה לסעיף בהסכם

תנאי מתלה שלישי

יתקבל היתר בנייה לבניית הבניין החדש תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה או לחילופין ממועד אישור תוכנית איחוד וחלוקה, ככל שתידרש כזו לאחר אישור התב"ע החדשה לצורך קבלת היתר הבנייה, ובכפוף להארכת מועד זה במקרים של הגשת עררים ו/או התנגדויות ו/או מניעה של הרשות לקידום ההיתר שאינה נובעת ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו, כגון מניעה לקבלת תיק מידע או מניעה להגשת הבקשה להיתר או היעדר דיונים בוועדה או הקפאה תכנונית או עיכובים כגון שביתות, השבתות, עיצומים וכיו"ב בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה לרבות הנסיבות הפוטרות כהגדרתן בסעיף 2.19 לעיל.

מוסכם כי בכל מקרה (ומבלי לגרוע מתקופות ההארכות כאמור לעיל) לנציגות עומדת הזכות להעניק ליזם ארכה של 6 חודשים נוספים ובלבד שהנציגות תתרשם, כי היזם נקט באמצעים לשם קבלת היתר הבנייה במשך התקופה כאמור לעיל.

באם הנציגות תבחר שלא לתת ליזם ארכה כאמור עקב אי נקיטת אמצעים כאמור לעיל ו/או בסיומן של כל ההארכות כמפורט לעיל, יהיה כל צד רשאי לבטל את ההסכם ובמקרה זה (של ביטול ההסכם בנסיבות הנ"ל), לאף אחד מהצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הצד השני.

6. הבטחות שווא

פתרון/דרכי מניעה	הבעיה
<ul style="list-style-type: none">• מכרז יזמים• פרה רולינג• חוות דעת שמאית (במקרים מסויימים)• קביעת סנקציה	<p>הבטחות שווא מצד יזמים כדי לקשור בעלים בהסכם מחייב</p> <p>יצירת מצג שגוי עבור כלל הבעלים</p>

7. קשיים כלכליים - יזמים

פתרון/דרכי מניעה	הבעיה
<ul style="list-style-type: none">• משלימי הון ומשקיעים פרטיים.• קביעת מנגנון בהסכם להסבת זכויות / מכר מניות והכנסת שותפים• תנאי מפסיק - רווח יזמי מינימאלי• ערבות חברת "האס"	<ul style="list-style-type: none">• פרויקטים ללא ליווי בנקאי• קשיים בקבלת ליווי ללא הון עצמי נדרש• קשיים כלכליים במהלך הפרויקט• מנגנון לא ישים של קרקע משלימה

8. כשלים רישומיים ופרוצדורליים

פתרון	הבעיה
<ul style="list-style-type: none"> • חיוב הדיירים בהסדרת כל הרישומים וקבלת ההסכמות הנדרשות תוך זמן קצוב ממועד חתימתם על ההסכם 	<ul style="list-style-type: none"> • זכויות שטרם נרשמו / טעויות סופר
<ul style="list-style-type: none"> • מתן סיוע והנחיה לבעלים מתקשים לצורך סיום ההליכים 	<ul style="list-style-type: none"> • מוטבי ה"א • אפוטרופוס • צווי מניעה/עיקולים
<ul style="list-style-type: none"> • "החייאת" חברה (סי' 369 לפקודת החברות), פס"ד מחוזי- החייאת חברת אילישב בע"מ". 	<ul style="list-style-type: none"> • ירושות/צוואת • תנאים בצוואה • דירה בבעלות חברה לא פעילה
<ul style="list-style-type: none"> • הסרת סעיפים מגבילים מתקנון האגודה השיתופית 	<ul style="list-style-type: none"> • אגודה שיתופית • בעלויות במושע

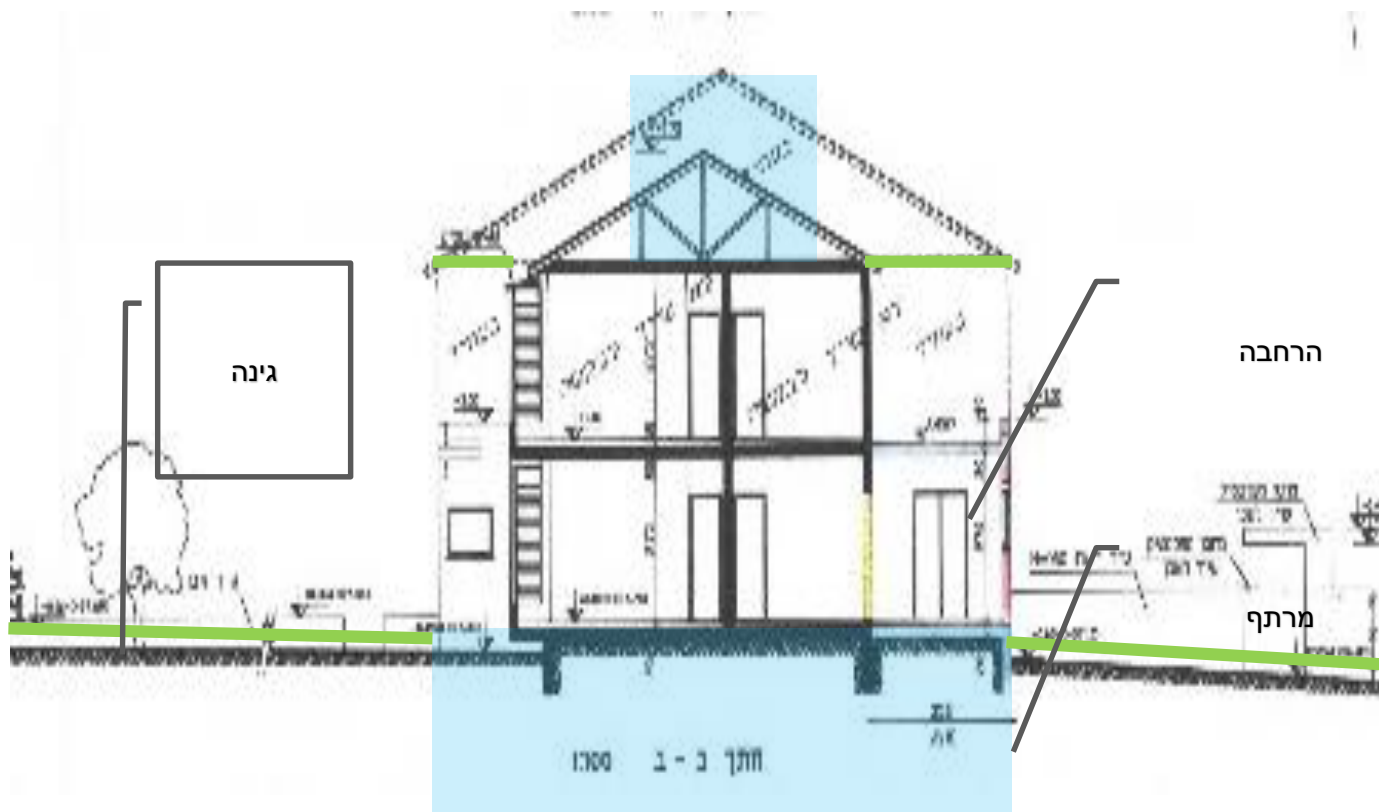
9. זכויות לא ממומשות והצמדה/בנייה לא חוקית

פתרון/דרכי מניעה	הבעיה
<ul style="list-style-type: none"> • קביעת הוראה לחישוב שטחים שנבנו בהיתר (וטרם חתימת ההסכם) – בלבד. • במקרים חריגים – קביעת מקדם נמוך יותר לחישוב שטחים שלא נבנו בהיתר / שטחים שאינם צמודים לדירה אך נעשה בהם שימוש במשך שנים. • תביעה נזיקית של הבעלים החתומים (לפני הרוב הנדרש) 	<ul style="list-style-type: none"> • דרישה לחישוב שטחים שנבנו ללא היתר • דרישה לחישוב שטחים צמודים לדירה שנעשה בהם שימוש במשך שנים אך אינם צמודים בטאבו • זכויות בניה שלא נוצלו

דוגמה : מתחם חבצלת



- קביעת שווי אקווילנטי בגין זכויות בניה בקומת הקרקע שלא מומשו, בגין זכויות בניה בקומת המרתף בגין גינה עתידית מוצמדת



10. תמורות- שקיפות, איזון, צרכים מיוחדים והתאמה לפרויקט

פתרון/דרכי מניעה	הבעיה
<ul style="list-style-type: none">שקיפות מלאה ביחס לתמורות אף אם קיים שוני (בד"כ בחיזוק ובפרויקטים עם שונות גדולה בין הדירות או מעורבי שימושים במצב הקיים)התאמת המפרט לדירות שעברו שיפוץ "חריג".מנגנון הקצאת דירות עם נוף לים עבור הבעלים או חלופה ראויה	<ul style="list-style-type: none">דיסאינפורמציה ביחס להסדרים/תמורות/התאמותדירות משופצותכיווני אויר מיוחדים (נוף ליום)

תודה על ההקשבה!

שאלות?