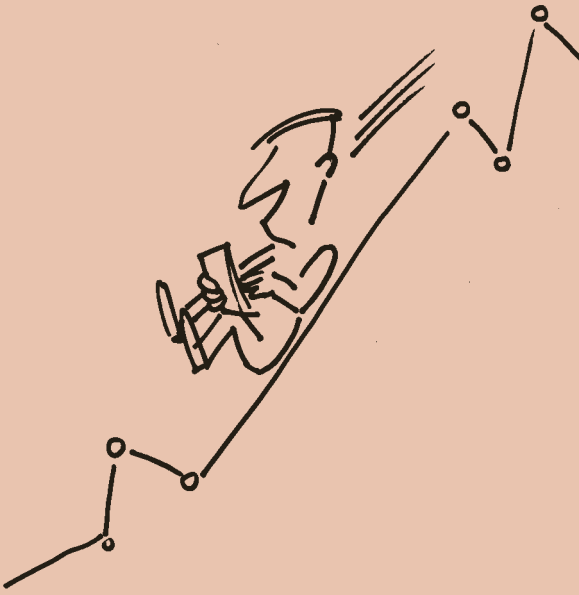


# קביעת תמורות בשוק יורד

גם הרגולטורים וגם הזימים והדיירים צריכים לגלות מידה גדולה של גמישות בתקופה של ריבית עולה וקיפאון בשוק



והתושבים, אך אם הרווחיות ירדה, תהיה התאמה בשיעור ההשכחה כך שהפריקט עדיין יוכל לצאת אל הפועל.

כלי נוסף ליצירת גמישות, הוא בהסכמים שבין הזימים לבין בעלי הדירות. למשל, גם החלוקה ברווחי תהיה תלויה ומותנית ברווח הזימי. אם יהיו עליות מחירים והרווחיות תונק - תהיה חלוקה מפרגנת יותר ברווחים, אך אם ההיפך יקרה, עדיין התמורות שייקבעו יאפשרו את יציאתו אל הפועל.

הקרקע ערב אישור התוכנית עצמה, אשר לצערנו מתרחש כמה שנים קודם לכן.

לעומת זאת, שינויי החקיקה של השנים האחרונות מאפשרים לרשויות מקומיות לקבוע היטלי השכחה בשיעור 100%, 50% או 0%, וזו בהחלט התקדמות בכיוון הנכון לגמישות הרצויה, אך לא מספיק. אני סבור שיש לאפשר קביעת היטל השכחה בשיעור שתלוי ומותנה ברווחיות הפריקט במועד מימוש (במועד מתן ההיתר). כך תהיה גמישות מוחלטת ומתאימה למציאות של היום - לפיה אם הרווחיות עלתה, ההיטל יעלה בהתאם לטובת הרשות המקומית

מרווחי הזמן המשמעותיים האלה. נראה שבמרוצת הזמן הצפי לעליות המחירים הפך למעין מוסכמה ושיקול קבוע במסגרת קביעת היקף יחידות הדיור בתוכניות פינוי-בינוי. בשנים האחרונות העליות אכן התרחשו ופריקטים רבים שהכלכליות שלהם הייתה מוטלת בספק, הפכו לרווחיים והתמשו לבסוף.

ואולם בחודשים האחרונים אנו עדים לשינויים בשוק הנדל"ן - עליית הריבית החדה, אינפלציה גבוהה, תמורות בעולם וקיפאון בעסקאות הנדל"ן. בחלק מהאזורים בארץ כבר נרשם תיקון במחירים ומדברים על (אולי) שינוי במגמה. על הרגולטורים, על הזימים ועל בעלי הדירות להיערך לתרחיש כזה ולהתאים את הפריקטים למציאות שכזו.

לתפיסתי, מילת המפתח כאן היא גמישות. מוסדות התכנון צריכים לתכנן תוכניות ולייצר הסכמים שיהיו בעלי גמישות שתאפשר את הוצאתם לפועל של פרויקטים גם אם יהיו ירידות מחירים. כלי אחד ליצירת גמישות שכזו, הוא באמצעות מנגנון נגיש לגביית היטל השכחה. היטל השכחה נקבע במועד מימוש (ערב מתן היתר הבנייה), אך מחושב בהתאם לדין הקיים היום, לפי הערכים של התוכנית וערכי



טיפ

## חלוקת רווחים בין הזים לדיירים בהתאם לרווח

● בהסכמים שבין הזימים לבין בעלי הדירות, אפשר לקבוע שהחלוקה ברווחי הפריקט בין הזים לבעלי הדירות תהיה תלויה ברווח הזימי. אם יהיו עליות מחירים והרווחיות תונק - תהיה חלוקה מפרגנת יותר ברווחים, אך אם ההיפך יקרה, עדיין התמורות שייקבעו יאפשרו את יציאתו אל הפועל.

## עו"ד אדם צטוואן

קידום של פרויקט פינוי-בינוי דורש אישור של תוכנית בניין עיר (תב"ע) המעצימה את זכויות הבנייה במתחם - על ידי אישור להקמתן של מספר יחידות דיור, הגדול פי כמה ממספר יחידות הדיור שיהרסו ויפוגו, זאת כדי לאפשר היתכנות כלכלית לפרויקט.

במסגרת הליכי התכנון, מוסדות התכנון בוחנים את היקף היחידות הדיור שגדרש להוסיף למתחם כדי לייצר רווח מינימלי ראוי ליום, תוך יצירת פרויקט בתכנון נכון ומתאים לסביבה, מודרני ומיטבי. הבחינה הכלכלית נעשית בהתאם לתקן שמא 21 ששואף לבחון את מכלול השיקולים והממכריים הנדרשים להקמת הפרויקט.

בחינה זו נעשית בנקודת זמן מסוימת, מוקדמת יחסית במחזור חייו של הפרויקט. ואולם, מנקודת הזמן הזו ועד למימוש הפרויקט - כלומר בנייתו ומכירת הדירות - חולפת לצערנו שנים רבות מסיבות הקשורות לביורוקרטיה מעיקה בהליכי התכנון, התנהלות ארוכה מול בעלי הדירות ועוד.

בשנים האחרונות שוק הנדל"ן התאפיין בעליות מחירים, ששיפרו את הרווחיות של הפרויקט לאורך

# להכיר את סוגי הערבובות

לפני שאתם יוצאים מהדירה והורסים לכם את הבניין, רדאו שהיזם הפקיד את כל הערבובות הדרושות

## עו"ד ריב בר דיין

לבעלי הדירות בעסקאות פינוי-בינוי מומלץ להיות מודעים לביטחונות ולערבובות שהיזם צריך לתת להם במסגרת ערובת חוק פינוי-בינוי. אמנם אין עסקת נדל"ן ללא סיכונים, אולם מערכת הביטחונות שעומדת היום לרשות בעלי הדירות מאפשרת להם הגנה טובה על זכויותיהם.

**ערבובות במתכונת ערבובת חוק מבר:** הערבובת המרכזית היא ערבובת בנקאית במתכונת ערובת חוק מכר בשווי הדירה החדשה. בעלי הדירות לא עוזבים את הדירה הישנה לפני ערבובת זו מונפקת.

**ערבובות אוטונומית להבטחת תשלום שכר הדירה:** ערבובת אוטונומית להבטחת תשלום שכר הדירה בכל תקופת הבנייה שמבטיחה שהיום ישלם לבעלי הדירות את תשלומי שכר הדירה המוסכמים במהלך תקופת הבנייה.

הרישום וייחוד הדירות החדשות של בעלים בבית המשותף, על שם.

**ערבובת לצורך ניהול הליכים משפטיים:** נועדה לכך שעלות ההליכים המשפטיים הכרוכים במימוש חוק המכר לא תיפול במלואה על בעלי הדירות הנמצאים בנחיתות כלכלית מול הזימים.

**ערבובת מטיב:** מטרתה להבטיח את תשלום המסים שעלולים לחול על בעלי הדירות בעסקה. יש לזכור כי בדרך כלל, תנאי מתלה בהסכמי הפינוי-בינוי יהיה הכרות המתחם כמתחם להתחדשות עירונית ובהתאם קבלת פטורים משמעותיים מתשלום מס רכישה ומס שבח שחלים על בעלי הדירות וכן מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבנייה שמוענקים לבעלי הדירות.

**בשורה התחתונה:** רשימת הערבובות בהסכמי פינוי בינוי היא ארוכה ומורכבת יותר מהערבובות הנהוגות ברכישת דירה חדשה מקבלן או דירת יד שנייה, ועל עורך הדין המייצג מטעם הדיירים לוודא שכל ההגנות אכן מופיעות בהסכם מול הזימים.

הכותב בעל משרד עורכי דין המתמחה בייצוג בעלי דירות היועץ המשפטי של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית

ערבות זו הולכת ופוחתת בהתאם לקצב התקדמות הבנייה כפי שמאשר המפקח מעטם בעלי הדירות.

**ערבות בדק:** ערבובת להבטחת תיקוני ליקויי בנייה במידה ויתגלו לאחר מסירת הדירות.

**ערבות רישום:** מונפקת להבטחת



טיפ

## רשימת הערבובות ארוכה מהרגיל

● רשימת הערבובות בהסכמי פינוי-בינוי היא ארוכה ומורכבת יותר מהערבובות הנהוגות ברכישת דירה חדשה מקבלן או דירת יד שנייה ועל עורך הדין המייצג מטעם הדיירים לוודא שכל ההגנות אכן מופיעות בהסכם מול הזימים.