



26.36x33.12	1/3	53	עמוד	מיוחד	מוסף	הארץ	30/05/2023	86283558-5
החברה לפיתוח התחדשות עירוני - 23085								



פרויקט יהודה המכבי 46-50 של חברת Boulevard | הדמיה: יח"צ

לבחור בשידוך המתאים

השאלה איך בוחרים בחברה שתבנה את פרויקט ההתחדשות העירונית שלכם היא מהחשובות ביותר להצלחתו. אספנו עבורכם תשובות וטיפים לבחירה

נעם גל

שמחתימים לא עונים. זה תחום אכזרי ולא ישר לעיתים, ושמי נישא לפני כדמות שדואגת לרווחת הדייר. אני מלווה 3,000 דיירים בעשרות פרויקטים מהיום הראשון ועד קבלת המפתח הידע שנרכש - ערכו לא יסולא בפז עבור הדיירים. אני טוענת שפרויקט התחדשות עירונית הוא ממש כמו משחקי הכס ומי שמגיע ללא ידע, ייפגע. אבל ברגע שמושכים בחושים בשקיפות וביושרה, הכל נע על מי מגוונות, דיירים מגיעים מוכנים, הם מחויבים לתהליך ובסופו יזכו גם להגיע לנחלה - לדירה חדשה, מרווחת והכי חשוב - עם ממ"ד."

שותפות מלאה

חברת Boulevard מתמחה בהקמת פרויקטי התחדשות עירונית בתל אביב. מנכ"ל החברה שי פולונסקי מבקש להזכיר כי "התחברות עם יום, זו

ליום, באמצעות הנציגות או באופן ישיר ולעלות מולו כל סוגיה המטרידה אותם. אנחנו, באורן גדל"ן מעמידים לרשות הדיירים מוקד שירות ומנהל פרויקט צמוד המלווה את הדיירים לאורך כל הדרך. אם יש צורך לתת שירות בשפות שונות - גם בזה אנחנו מטפלים. כך, אנחנו מודאים הליכה משותפת במסע הארוך להתחדשות עירונית - מתוך ראיית הדיירים, ותשומת לב מלאה לכל הסוגיות שעולות."

להצטייד במומחה

סיגל שטרנברג המתמחה בניהול וייצוג דיירים בפרויקטי התחדשות, מסבירה כי הנאמנות הראשונה שלה היא לדייר ולכן חשוב מאוד שדיירים יעבדו עם חברת ניהול וייצוג דיירים. בכתבה במוסף זה היא קובעת כי "לא הייתי יוצאת לדרך בלי ליווי דיירים. בגלל שאני 9 שנים בתחום, אני מכירה חברות, מכירה את הצדדים המכוערים שלהם, מכירה מפקחים, עורכי דין ואת כל הידע אני מעבירה לדיירים, מכירה עורכי דין שאחרי

המתחם שהוא מזהה בו פוטנציאל, או שהדיירים פונים לכמה יומים ובוחרים מתוכם כשהדבר נעשה במעין מכרז שמתבצע ע"י חברה המהווה מנהלת עבור הדיירים או באמצעות עורך דינם". כך או כך, הוא אומר, "תמיד עדיף בראש ובראשונה לבחור עו"ד שייצג את הדיירים מול היום ולבחור נציגות דיירים שנבחרה מראש והוסכמה מראש על ידי הדיירים. כשמתחילים את תהליך בחירת היום אני מציע לבדוק קודם כל את חוסנה ומעמדה הפיננסי של החברה, את רמת האמון שהיא זוכה לו. את הניסיון המקצועי שלה ואת היקף הפרויקטים שלה בתחום ההתחדשות העירונית. הדיירים צריכים לוודא את איכויות התכנון והביצוע שהחברה מציעה, את הנראות של הפרויקטים ולוודא שהיום מקיים תקשורת שוטפת, ישירה וכנה מול הדיירים לאורך כל הדרך."

קסטל קובע כי "תהליך התחדשות עירונית הוא מסע ארוך, רצוף אתגרים והדיירים צריכים להיות בטוחים ורגועים שלאורך כל הדרך, יוכלו לפנות

יש להניח שאלפי בעלי דירות מכירים את הסיטואציה: הם מתגוררים בבניין ישן, כאיזור אטרקטיבי ולפתע החלו לקבל שיחות חיזור - מחברות בניה ויוזם - חלקת גדולות ומוכרות, אחרות אלמוניות. בחלק מהמקרים מדובר במאכזרים שמנסים לאסוף חתימות ולהביא אותן לחברת בניה בהמשך.

עבור חלק מהדיירים מדובר במצב מלחיץ וכמעט משתק - איך לבחור בחברה מתאימה, שגם תשמור על זכויותיהם וגם תבטיח להם את המגיע להם? אספנו עבורכם כמה טיפים חשובים.

עו"ד תחילה

גל קסטל, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת אורן גדל"ן, מקבוצת אורן אחזקות והשקעות מסביר כי "ההתנהלות בהתחדשות עירונית מתחילה, לרוב או כאשר יום פונה באופן ישיר לדיירי הבניין או



26.03x31.92	2/3	54	עמוד	מיוחד	הארץ - מוסף	30/05/2023	86283557-4
החברה לפיתוח התחדשות עירונית - 23085							



שי פולונסקי | צילום: יח"צ



עו"ד קרן פרשקר | צילום: תמר מצפי

ובעלות איתנות פיננסית, אבל בסביבת הריבית הגבוהה של היום גם הן מתקשות לגייס מימון ונכנסות לשותפויות בינן לבין עצמן או עם גוף מוסדי המקנה להן גב כלכלי חזק. גם כאן, ישנה חשיבות לגבש צוות מתאים עם יועצים מנוסים מהתחום, וגם חשוב מאוד לא להתמקד אך ורק בתמורות ולקחת את היום עד לקצה, כי הערך הכלכלי מכך לא תמיד יהיה הגבוה ביותר, ואם היום 'נקרע' כלכלית מהתמורות שעליו לתת, זה עלול להעמיד בסיכון את הפרויקט כולו.

שורת ערבויות לעסקת פינני בינוי

עו"ד יריב בר דיין, כעל משרד עורכי דין המתמחה בייצוג בעלי דירות והיועץ המשפטי של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית, אומר כי "לבעלי הדירות בעסקאות פינני בינוי מומלץ להיות מודעים לביטחונות ולערבויות שהיום צריך לתת להם במסגרת הסכם פינני בינוי, שבו הם מעניקים לו את זכויות הבנייה שלהם, מאפשרים לו להרוס את דירותיהם וממתינים עד שיבנה עבורם את דירות התמורה. אמנם אין עסקת נדל"ן ללא

כספם ואף מנסים ככל האפשר לפלוט מהשוק את היומים חסרי הניסיון וחסרי היכולת או כאלה שמינפו עצמם לדעת. לבעלי הדירות אין דרך לדעת את רמת המינוף של היום, וגם אין להם ממש אפשרות לדעת בוודאות אם האיתנות הפיננסית שלו מספקת.

"כאן נכנסות הבטוחות שעל בעלי הדירות לדרוש מהיום; החובה שלהם לשכור עורכי דין מנוסים שיפעלו אך ורק למעט האינטרסים של הדיירים ולא של היום; חשוב לגבש הסכמים שיבטיחו את כל זכויותיהם של בעלי הדירות; וכן חשוב הייצוג על ידי נציגות בעלי דירות מתאימה שמבינה כתחום הנדל"ן ככל האפשר ושתלווה באופן הדוק את כל התהליך. חשוב גם לבחור יום מוכר ומנוסה, שפעל באותו אזור ועשה מספר פרויקטי התחדשות דומים, שידוע לדבר עם הרשות המקומית, ולוודא שהפרויקט מקבל ליווי פיננסי עם גב של גוף בנקאי או מוסדי באם מתאפשר". בפינוי בינוי, מוסיף אראל, "מדובר כבר בחברות גדולות ומבוססות יותר, לרוב גם מנוסות

ככלל, היא מוסיפה, "כבסיס בחירת הדיירים את זהות היום שיקדם את הפרויקט הנבנה על הקרקע שלהם, צריך לעמוד החיבור בין בדיירים לבין היום, חיבור הנשען על כך שהיום רואה בבעלי הקרקע כשותפים מלאים בפרויקט. היום צריך להיות כמוכן בעל ניסיון מוכח, כפינוי ובאכלוס של יחידות דיור ובעל היכולת המוכחת ליישם את התחייבויותיו ביעילות ובפרק הזמן הקצר ביותר. ב-2023, מצופה מנציגות הדיירים להיות מוקפת באנשי מקצוע מתאימים, וביכולתם לשאול את השאלות הנכונות, להעריך מקצועיות של יום ולבסוף לבחור ביום שביכולתו להוציא את הפרויקט לפועל".

לסיכום, אומרת אשד לוי, "אני מאמינה כי ההשתכללות המקצועית של הדיירים ובעלי הזכויות כשוק, תאפשר להעשיר את השוק ביומים מנוסים ואחראיים, היודעים להעריך מראש את יכולתם להשלים פרויקטים מורכבים ולהביאם לגמר, ולתת מקסימום בטחון לבעלי הדירות בדבר המסע אליו יוצאים והדרך הבטוחה והמהירה להשלימו".

דרישת בטוחות

עו"ד דורון אריאל, מייסד פירמת דורון אריאל ושות' קובע כי "פרויקט התחדשות עירונית היא העסקה הגדולה ביותר בחייהם של רוב בעלי הדירות, הם מוסרים לידיים אחרות את הנכס היקר ביותר שלהם או המשועבד לבנק, וצריכים לשים את כל מבטחם ועתידם בידי היום שיכצע את הפרויקט. משכך, בתי המשפט נוטים להתייחס לרצונות ולצרכי הדיירים כמשמעותיים מאוד שיש למלא ככל האפשר".

כתחום התמ"א 38, הוא מרחיב, "ההגנות על בעלי הדירות שקיימות בפסיקה בולטות במיוחד, לאור העובדה שבענף קיימים כל מיני 'חאפרים' שעלולים לסכן את בעלי הדירות והרוכשים. הממונה על חוק המכר ובתי המשפט פועלים כדי להגן עליהם ועל

שותפות ארוכה מאוד. הקשר עם הדיירים נמשך זמן לא מבוטל לפני תחילת הבניה, והרכה שנים אחרי המסירה ולכן הבחירה ביום המתאים מאוד משמעותית. חשוב לבדוק את האיתנות הפיננסית. לשמחתי בזכות הרקורד המוצלח שלנו, אנחנו מחוורים, אין הגדרה אחרת - על ידי גופים פיננסיים למימון הפרויקטים שלנו וזה כמוכן קריטי לדיירים".

"חשוב לבדוק את הסטייט אוף מיינד - לוודא שהיום רואה את הדיירים כשותפים. צריך לזכור שהם למעשה אנשי המכירות הכי טובים של הפרויקט. אנחנו מקפידים על יחס של שותפות מלאה. לדוגמה, הקמנו מערכת שנקראת Boulevard Benchmark, שנותנת עדכונים על בסיס קבוע. אצלנו הדיירים לא צריכים לשאול מה קורה, כי בכל 3 חודשים הם מקבלים סקירה מפורטת על מה התרחש בפרויקט ומה צפוי בשלבים הקרובים", הוא קובע.

ניסיון מוכח

רונית אשד לוי, מנכ"לית אפריקה התחדשות עירונית קובעת כי "על אף שתמ"א 38 עדיין אינה 'מתה' רשמית, היא כבר מתקשה לשמור על רלוונטיות כפורמט המוכר שלה ובאוקטובר הקרוב עתידה לעבור מן העולם עבור רשויות שאינן מקדמות תוכניות עירוניות לשימור זכויות תמ"א 38. לאור כך, וגם מתפיסה אורבנית כללית - יש לפעול לקידום של הליך הפינוי בינוי בפרויקטים חדשים ברחבי הארץ, על שלל היתרונות הנובעים מכך. למעשה, פרויקטי פינני בינוי מביאים לידי שדרוג סביבת המגורים, אפשרות ליצירת שינוי אמיתי שמשפיע על קהילה שלמה ועל עדי על מעניק ערך מוסף של התחדשות שכונתית וחיוזק הקהילה הקיימת".



3Division | צילום: יובל | קרייט יובל



26.01x17.03	3/3	עמוד 55	מיוחד	מוסף	הארץ -	30/05/2023	86283556-3
החברה לפיתוח התחדשות עירוני - 23085							

לתת ליווי בנקאי שיאפשר את הקמת הפרויקט בתנאים נוחים יותר ללא הכנסת שותפים או משלימי הון. חשוב שלחברה יהיה ניסיון בהתנהלות מול דיירים ובעלי קרקע. תהליך פינוי הדירות הקיימות ומעבר לדירות חלופיות כמו גם מסירת הדירות החדשות דורש תשומת לב אישית ולחברה שמקצה כוח אדם עם יכולת לטפל בכל הבעיות שצצות מול בעלי הקרקע ובפיתרון קונפליקטים מגוונים, יש יתרון מובהק בביצוע פרויקטים מסוג זה.

חליפה אישית

חני הורוביץ, בעלים ויו"ר קבוצת הורוביץ קובע כי "בהתחדשות עירונית, לפני הכל, חשוב לבחור יום שמבין שהדירות הקיימות הינן רכושם החשוב ביותר של בעלי הדירות.

בכל פרויקט, בין אם בתמ"א או פרויקט פינוי בינוי גדול היום חייב להסתכל על צרכיהם של בעלי הדירות ולהגיע לתכנון הפרויקט כשהוא מבין כי עליו לתפור להם חליפה אישית המתאמת לבקשותיהם".

הוא מפרט: "בקבוצת הורוביץ אנו נפגשים עם האנשים ובתכנון הפרויקט יורדים איתם לפרטים הכי קטנים, מתוך האמונה האמיתית שכל פרט חשוב וקובע את איכות החיים.

לדוגמה, אם לבעלי הדירות חשוב מחסנים דירתיים, אנו נשתדל לעשות את מירב המאמצים שאכן כך יהיה. אנו רואים לנגד עינינו את טובת בעלי הדירות, משתפים אותם בהליך התכנוני ומבינים שהם חלק אינטגרלי מאיתנו".

בעסקה (יש לזכור כי בדרך כלל, תנאי מתלה בהסכמי הפינוי בינוי יהיה הכרזת המתחם כמתחם להתחדשות עירונית ובהתאם קבלת פטורים משמעותיים מתשלום מס רכישה, מס שבח שחלים על בעלי הדירות וכן מע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה שמוענקים לבעלי הדירות)".

חוסן פיננסי מוכח

עו"ד קרן פרשק, ממשד רז כהן - פרשק המתמחה בהתחדשות עירונית נותנת מספר כללים לבחירת חברה מתאימה לפרויקט פינוי בינוי גדול: "ראשית על בעלי הדירות באמצעות לבחור עו"ד המתמחה ובעל ניסיון בפרויקטים שהסתיימו במסגרת התחדשות עירונית שילווח אותם בשלבי התהליך. לאחר מכן לערוך מכרז בין מספר חברות יומיות. כדאי להתמקד בחברות המתאימות לביצוע הפרויקט הספציפי. לחברות צריך להיות ניסיון מקצועי ומוכח באזור הפרויקט ובעיר בה יבנה, כמו כן ניסיון בבנייה ומסירה של פרויקטים במסגרת פינוי בינוי.

ככל שהיקף הפרויקט הינו גדול יותר אנו נפנה לחברות שביצעו פרויקטים בסדר גודל של הפרויקט אותו אנו מלווים. כמו-כן חשוב שהיום יהיה בעל חוסן פיננסי עם יכולות כספיות ויציבות כלכלית, במיוחד בתקופה כמו היום בה המשק מאוד מושפע מעליית המדד והאינפלציה".

פרויקט התחדשות עירונית, היא מסבירה, "מבוצע בשיטה של ליווי בנקאי סגור שמאפשר מסירת ערבויות ובטוחות לבעלי הקרקע. ככל שלחברה הון עצמי גבוה וחוסן כלכלי איתן, יסכים הבנק



עו"ד דודן אריאל | צילום: צביקה גולדשטיין



עו"ד דניאל בר דין | צילום: יח"צ

בעלי הדירות.

■ ערבות בדק, ערבות בדק היא ערבות להבטחת תיקוני ליקויי בנייה במידה ויתגלו לאחר מסירת הדירות.

■ ערבות רישום, ערבות רישום מונפקת להבטחת הרישום וייחוד הדירות החדשות של בעלים בבית המשותף, על שמם.

■ ערבות לצורך ניהול הליכים משפטיים, ערבות המונפקת לצורך ניהול הליכים משפטיים שהחשיבות שלה היא שעלות ההליכים המשפטיים הכרוכים במימוש חוק המכר לא תיפול במלואה על בעלי הדירות הנמצאים בנחיתות כלכלית מול היומים.

■ ערבות מיסים, ערבות שמטרתה להבטיח את תשלום המסים שעלולים לחול על בעלי הדירות

סיכונים, אולם מערכת הביטחונות שעומדת היום לרשות בעלי הדירות מאפשרת להם הגנה טובה על זכויותיהם".

בן דין מונה שורה ארוכה של ערבויות:

■ ערבות במתכונת ערבות חוק מכר, הערבות המרכזית היא ערבות בנקאית במתכונת ערבות חוק מכר בשווי הדירה החדשה. בעלי הדירות לא עוברים את הדירה הישנה לפני שערבות הון מונפקת.

■ ערבות אוטונומית להבטחת תשלום שכר הדירה, ערבות אוטונומית להבטחת תשלום שכר הדירה בכל תקופת הבנייה שמבטיחה שהיום ישלם לבעלי הדירות את תשלומי שכר הדירה המוסכמים במהלך תקופת הבניה. ערבות זו הולכת ופוחתת בהתאם לקצב התקדמות הבניה כפי שמאשר המפקח מטעם