



בינוי של פרויקט תמ"א 38 ברעננה. שיתוף פעולה בין הדיירים ליזם ועבודה יעילה יאפשרו את הוצאתו לפועל של הפרויקט צילום: עופר קנין

# בדרך לתמ"א 38, תצטרכו לדלג על כמה מעגלי מוקשים

פרויקטים של תמ"א 38 הם מיזמי בנייה לא פשוטים. כל אחד מהמעגלים שמהם הם מורכבים – החל בדיירים וביזם הפרויקט ועד לרשויות התכנון, הקבלן המבצע והבנק המלווה – זרוע מכשולים רבים, שעליהם יש להתגבר בדרך למימוש הפרויקט

ביחס לכל אחד מהדיירים האחרים, וזה כולל חשדנות, קנאות, סכינאות ובעיקר חוסר אמון (כל זאת, כמובן, בהקצנה המתבקשת לצורך הבהרת העניין). עתה טלו את כל אלה, ונסו לרתום אותם כשותפים לעסקה גדולה ומור"כת. זה קשה.

אם השלב הראשוני, הרעיוני, אינו קל, תארו לעצמכם כמה קשה הוא השלב שבו מעלים את נושא חלוקת התמורה בין הדיירים. בשלב כלשהו חייבים לקבל החלטה קולקטיבית, ולהגדיר מה יקבל כל אחד מהדיירים. למשל, האם ההרחבה בכל דירה מבוצעת בשיטת האחוזים (שיעור קבוע ביחס לשטח הקיים של כל דירה) – שיטה שבה בעלי הדירות הגדולות מרוויחים יותר, ולכן הם ישאפו לאשר אותה? או שמא השיטה הנכונה היא שיטת השטח הגלובלי – שבה כל הדירות בבניין ללא יוצא מן הכלל מקבלות תוספת בשטח זהה, ללא תלות בשיטת הדירה הקיימת. בשיטה זו מרוויחים בעלי הדירות הקטנות, והם ישאפו לאשר שיטה זו. קשה להחליט.

וחמור מכך, לעתים אילוץ תכנון מונעים מתן תמורה זהה לדיירים. קחו למשל מקרה שבו עורך הבניין מאפשר תוספת בנייה (לע"ב חצר אחורית), בעוד החזית שלו אינה <<

לן מבצע ואחרים. ככל אחד מהמעגלים זרועים מוקשים רבים שמהם חייבים להיזהר.

## מעגל מוקשים ראשון: לעולם לא יהיה שוויון בין הדיירים

הקושי העיקרי במעגל הפנימי נעוץ בדיירים. כדי להוציא לפועל פרויקט של התחדשות עירונית, דרושה הסכמה של כלל הדיירים. כן, כלל הדיירים, כולם. אמנם המחוקק דאג, ובצדק, לגבש הסדר שיאפשר את הוצאתו לפועל של הפרויקט גם ללא הסכמת כלל הדיירים, אך זאת בהתקיים תנאים מסוימים: רוב דיירים – 66% בתמ"א 38/1 (תוספת בנייה) או רוב של 80% בתמ"א 38/2 (הריסה ובנייה), ומור"ד הגשת תביעה נגד דייר סרבן יהיה רק לאחר החלטת ועדה, ועוד תנאים. ואולם עדיף תמיד לגבש הסכמות של כלל הדיירים לפרויקט, ולא לתלות את יחבנו בהליך משפטי ארוך, יקר ומ"זיק נגד דיירים "סרבנים".

כך או אחרת, גם גיבוש הסכמה של הרוב הדרוש על פי החוק אינו משימה קלה. כל נש"כ שמדובר בקבוצת אנשים הגרים זה לצד זה, לעתים במשך עשרות שנים, שבמהלכן גיבשו לעצמם דעה מוצקה (יותר מקיר של ממ"ד)

תר בעשור האחרון ה"דבר הבא". רבים כבר התנסו בבחינת היתכנות התמ"א בבניין שבו מצויה דירתם. אחרים שוקלים זאת בינם לבינם, אבל טרם גיבשו קבוצת כוח מבין הדיירים כדי להוציא את העגלה לדרך. אחרים ניסו, אבל כבר בשלב ההתחלה נתקלו בקשיים מול שכנים, או מול יזמים שהגיעו אליהם והציגו עו לבצע פרויקט כזה אצלם. לבטים, חששות, ציפיות לתמורות גדולות וספקנות, יחד עם שאלות תכנון והיתכנות כלכלית, כל אלה הם הסיבות העיקריות להיתקעות של פרויקטים כאלה.

פרויקט של תמ"א 38 הוא פרויקט מור"ד. ניתן לנתח אותו ככזה הנע בכמה מעגלי יזם: המעגל הראשון הוא המעגל הפנימי, שבו חגים זה לצד זה בעלי הדירות בבית המשותף, העתידים למצוא את עצמם שותפים לפרויקט גדול ממדים ומורכב זה; המעגל השני הוא המעגל הביניים, שבו חגים זה לצד זה כלל הדיירים (כגוף אחד לאחר גיבוש) והיזם שני בחר על ידם לביצוע הפרויקט; והשלישי הוא המעגל החיצוני, שבו חגים זה לצד זה כלל הדיירים והיזם (כגוף אחד לאחר גיבוש) וכן יתר הגורמים הדרושים לקידום הפרויקט – בנק מלווה, ועדות התכנון, רשות המסים, קב-

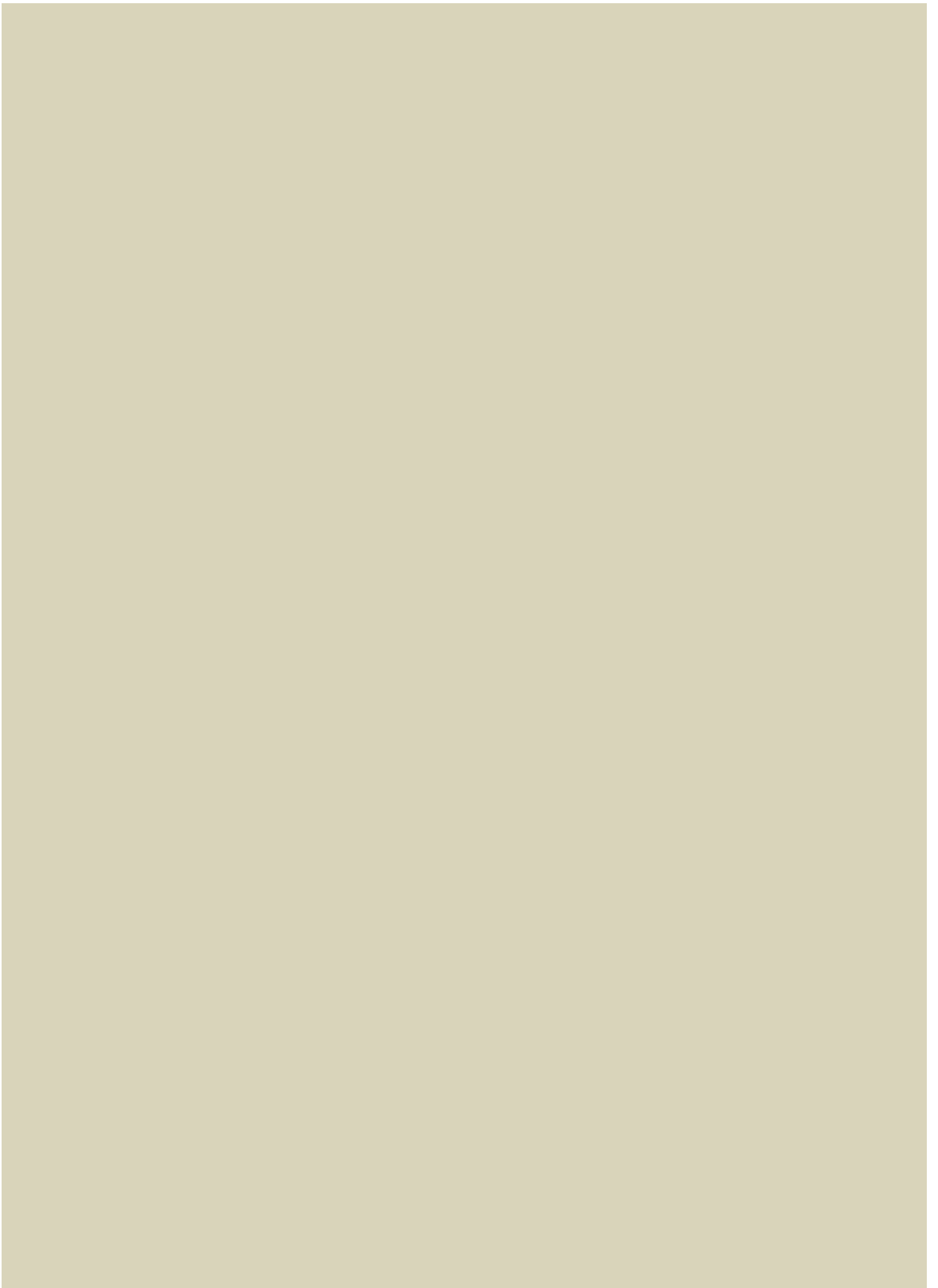


צילום: קובי מאירי

## דן הלפרט

פתח בברכות לרגל חגיגות העשור לתמ"א 38. כן, חלפו עשר שנים מאז שנוסדה תמ"א 38. ואולם דומה כי דרכה של תוכנית המתאר הארצית אינה סוגה בשושנים. אין חולק על חשיבותה הרבה של התוכנית, שנו"ד עדה ליצור תמריצים כלכליים לחיזוק בניינים מפני רעידות אדמה, אם כי דומה כי רציונל זה נשתכח במרוצת השנים, ואת מקומו תפסו שיקולים כלכליים של מקסום שווי ומיצוי פוטנציאל הזכויות שבהן אנו מחזיקים.

כך או אחרת, נוכח מצוקת הקרקעות לבינייה, הרי שניצול קרקעות קיימות, בין אם על גבי בניינים קיימים ובין אם לאחר הריסתם ובניית בניינים חדשים תחתם, היה ונר-





צילום: תומר אפלבוים

– הפטור המיוחד לתמ"א והפטור האישי (כיום קיים יותר מפטור אחד כזה). ואולם מה נע" שה במצב שבו מי מהדיירים אינו זכאי לפטור ממס, משום שעשה בו שימוש אחר קודם לכן? דייר זה, למעשה, מרוויח הרבה יותר מהדיירים האחרים, שיאלצו לשלם מס על מכירת דייר-תם הנוספת, ולא יוכלו לעשות שימוש בפטור האישי שאותו הקרישו לטובת פרויקט התמ"א. זוהי ראשיתה של רשימת המוקשים שבי-מעגל הפנימי. קצרה היריעה מתיאורם המלא. אך מה בכל זאת עושים כדי לנטרלם? פועלים בהגיינות, בשקיפות מלאה ובנחישות; יוזמים מפגשים של הדיירים, מסבירים את חשיבות הפרויקט (גם בהיבט הבטיחותי שנשכחה); ובעיקר, מסבירים שחשוב להתבונן על הת-מונה הרחבה, ולא לעסוק בווטות. חשוב לע-סוק בעיקר ולהתעלות מעל לטפל. לא צריך לחפש את השוויון המלא ואת האיוון המושלם בין הדיירים – קשה יהיה למצוא אותו. חשוב שכל אחד יתבונן אל עצמו פנימה, ויפנים את התועלת הרבה שתצמח לו מביצוע הפרויקט, גם כשצומחת תועלת לשכנו.

### מעגל מוקשים שני: ההסכם בין הדיירים ליזם

והנה משבאנו עד כאן, ולאחר שגובי-שו הדיירים לכלל יחידת כוח אחת, המעו-ניינת לקדם את הפרויקט, הבה נתקדם הלאה ל"מעגל הביניים". תחילה, יש להסמך מספר (עדיף איזוגי) של דיירים כנציגות בעלי הדי-רות. לנציגות זו ממתנה עבודה לא קלה (לרוב בהתנדבות), אבל אין ספק, כי מלאכתה חשובה והכרחית לקידום הפרויקט. לצד הנציגות, יש לבחור אנשי מקצוע מיומנים ומנוסים, שילוו את הנציגות ובתורם את כלל בעלי הדירות בפרויקט. כך, יש לבחור עורך דין, מפקח ולע-תים שמאי מקרקעין, שיהיו עם הנציגות יפעלו לבחינת הצעות יזמים ולבחירת ההצעה המיט-בית עבור הדיירים.

בחירת היזם הראוי לפרויקט היא מלאכה מורכבת. רשימת הקריטריונים אינה רשימה סגורה, וכוללים בה פרמטרים כמו ניסיון היזם ביזום עסקות בכלל ועסקות התחדשות עירונית בפרט, חוסנו הכלכלי, זמינותו, אמינותו ועוד. צוות טוב ומיומן יוכל לסייע לדיירים לעשות בחירה נכונה, ולמצוא היטב את המשא ומתן המסחרי והמשפטי מול היזם. מורכבות של הפרויקט מוזמנת סוגיות רבות, מסחריות ומש-פטיות, שעליהן יש לתת את הדעת בשלב המשא ומתן מול היזם. נכון, מקסום התמורה שמעניק היזם הוא יעד חשוב ללא ספק, אך יש סוגיות חשובות הרבה יותר, שעליהן יש לתת את הדעת. כזה הוא נושא הבטוחות, שהוא ללא ספק אקוטי ומהותי (לרעתי, יותר מכל היתר). קחו, למשל, עסקת תמ"א 38/2 או פינני-בינוי, שבי-מסגרתה הורסים בניין קיים ואמורים להעניק לדיירים דירה חדשה. אם בטווח שבין הריסת הבניין הקיים ועד להקמת הבניין החדש, מת-רחש אירוע ביש של קריסת היזם (לא עלינו, אבל קרו דברים מעולם), אזי במקרה זה ייוות-רו הדיירים עם ערימה של חול במקום הדירה שהיתה להם.

כדי למזער סיכונים יש לעמוד על קבלת ביטוחות ראויים מהיזם. כך, נדרוש למשל ערבות חוק מבר מהבנק המלווה (והי ערבות הנהוגה שחוק הנדל"ן גם ברכישת דירות קבלן רגילות). אבל שווי ערבות יהיה שווי הדירה החדשה שצפוי כל אחד מהדיירים לקבל בבניין החדש. שימו לב שבעוד ברכישת דירה רגילה מקבלן אנחנו מקבלים ערבות חוק מבר בגין כל תשלום ותשלום שאנו משלמים לקבלן, הרי שבפרויקט תמ"א 38/2 או פינני-בינוי, הדיירים

► מאפשרת בנייה כלל (עקב קרבה לקו בניין). מה עושים? מאפשרים הרחבה רק לחלק מהדירות? כיצד מפצים את הדירות "מנועות הרחבה"? קשה.

מוקש נוסף מסתתר אישם בנכבי נסח הרישום של הבניין (הרי הוא "נסח הטאבו"), שם מגלים לרוב אוצרות (או נכון יותר, צרות). חשוב להקפיד ולבחון את נסח הטאבו כבר בראשית הדרך, מבעוד מועד. בנסח הטאבו נגלה לא אחת דירות מסוימות שהבעלות בהן טרם נרשמה על שם הדייר (למשל, במקרה של הורשה שטרם נרשמה); דירות שעליהן מוט-לים עיקולים או הערות אוהרה לטובת צדדי ג' בלתי מוכרים; דירות שעליהן רשומות משכני-תאות לטובת אנשים פרטיים (לא לטובת בנק) ובעל המשכנתא נעלם; דירות הרשומות על שם חברה, שזה שנים מחוקה ממרשם החברות. כל אחד מאלה, ויש עוד דוגמאות רבות, מונע את ביצוע הפרויקט, הן משום שקניינית נדרי-

אם יידרש היזם לשאת בחוב של אחד הדיירים כדי להסיר עיקול הרשום על דירתו או לממן פנייה לבית המשפט כדי למנות אפוטרופוס לדייר שאינו מסוגל לנהל בעצמו את נכסיו, הרי בכך הוא משקיע בדייר זה יותר מבדייר אחר, שדירתו רשומה באופן תקין

שת חתימה של כל הדיירים שלטובתם רשומות הזכויות בדירות על הסכם התמ"א, הן משום שהאמור עלול לסכל ליווי בנקאי (מפני שהבנק המלווה לא יוכל לרשום שיעבוד ראשון) – והן, ופה טמונה הבעיה המרכזית, מכיוון שהרבר יוצר חוסר שוויוניות.

מדוע? מכיוון שאם יידרש היזם (שמאוד רוצה לקדם את הפרויקט) לשאת, למשל, בחוב של אחד הדיירים כדי להסיר עיקול הרשום על דירתו או לפעול ל"החייאת" חברה מחוקה, כדי שניתן יהיה לחתום בשמה על ההסכם (דבר הדרוש ניהול הליך משפטי בפני בית המשפט המחוזי), או לממן פנייה לבית המשפט כדי למנות אפוטרופוס לדייר מסוים, שאינו מסוגל עוד לנהל בעצמו את ענייני רכושו, הרי בכך הוא משקיע בדייר זה יותר מאשר בדייר אחר, שדירתו רשומה באופן תקין. כמו שאמרנו, קשה ואם בכל האמור אין די, קיים מוקש נר-סף, שעניינו מיסוי הפרויקט. כידוע, בפרויקטי התחדשות עירונית נוטל היזם על עצמו את כל החיובים הכספיים, לרבות חיובי המס, ובהם מס השבח המוטל על הדיירים, שלמעשה מוכרים ליום את זכויות הבנייה שלהם. מיסוי בעסקת תמ"א 38 יכול להיווצר ככלל הן בגין ניצול או מבר שטר זכויות תמ"א 38 (בגין כך מעניק החוק פטור מיוחד, שמקנה לכל דייר), והן בגין ניצול זכויות תב"עיות, שהן זכויות מכוח תב"ע החלה על הבניין, שהיזם ישאף לנצל גם אותן (ככל שקיימות) במסגרת הפרויקט ובנו-סף לזכויות התמ"א. היזם מצדו מסכים לשלם את חיובי המס, אך מתנה זאת בכך שהדיירים יתחייבו לעשות שימוש בשני הפטורים האלה

המיטבי והראוי על עורך הדין המלווה את הדיירים בפרויקט.

### מעגל מוקשים אחרון: המלחמה בבירוקרטיה

והנה גובש הסכם (בדרך כלל מסמך עב כרס, בן 40-50 עמודים), ובאנו, הדיירים והיזם, שלו-בי זרוע, להוציא סוף-סוף את הפרויקט לפועל – או משתרעת לעברנו במלוא עוזה הבירוקרטיה (שנחה לה עד עתה והמתנה לשעת כושר).

בשלב זה, עיקר המלאכה מוטלת על היזם, שצריך לפעול לקבלת היתר בנייה מהוועדה המקומית, לאחר ביצוע תכנון מפורט של הבניין והגשת בקשה מתאימה לקבלת היתר; התקשרות עם בנק מלווה ועם קבלני ביצוע לביצוע הב-נייה; דיווח לרשויות המס על הפרויקט; טיפול בתופעות של דיירים סרבנים, המסרכים לפנות את דירתם ומעכבים את הפרויקט כולו; ועוד ועוד, ארוכה הדרך – ובהחלט לא קלה.

אם הגעתם עד כאן, ואתם מוותרים וסקי-פטיים בנוגע ליכולתכם להוציא לפועל את הפרויקט המיוחל נוכח כל הקשיים שמתוארים לעיל, אל תאמרו נואש. התעוררו, קחו נשימה ארוכה – וצאו לדרך. אמנם ארוכה ולא קלה היא הדרך, אבל שיתוף פעולה בין הדיירים ליום ועבודה יעילה יאפשרו את הוצאתו לפו-על של הפרויקט. הרי אין כלל מחלוקת על כך שמיימוש הפרויקט משפר באורח פלא את בטיחותכם בעת רעידת אדמה (או לא עלינו, מתקפת טילים), וכמוכן משביח את הנכס לאין שיעור. וכבר אמרנו, זה "הדבר הבא".

הכותב הוא מומחה בתחום ההתחדשות העירונית, בעל משרד עורכי דין ונוטריון