

# המוקשים המשפטיים שכל בעל דירה חייב להכיר בהתחדשות עירונית

מה קורה אם ההסכם מתבטל, מי שולט בתוכניות הפרויקט ואיך מגנים על דיירים קשישים ועל תשלומי השכירות? עו"ד ונוטריון עידן שטרית, שמלווה אלפי יחידות דיור בפרויקטים ברחבי הארץ, מסביר את הסעיפים שהופכים הסכם רגיל לרשת ביטחון אמיתית

## איזו הגנה יש לבעלי דירות קשישים?

"בעלי דירות קשישים מצריכים התייחסות ייחודית לנוכח תקופת הפינוי הממושכת, הצורך במעבר כפול וחוסר הוודאות התפעולי והכלכלי הנלווה לכך. הגם אם ישנן זכויות הקבועות בדיון, משרדנו מוודא כי ההסכם כולל פתרונות פרטניים לטובת בעלי דירות לעיל כגון סיוע במעבר דירה, התאמות בלוחות הזמנים ואף מנגנוני תמורה חלופיים במקרים מתאימים. הסדרה מפורטת מצמצמת מחלוקות בעתיד ומבטיחה הגנה אפקטיבית לטובת הבעלים".

## מה כולל סעיף דמי השכירות?

"גם סעיף דמי השכירות אינו יכול להסתפק באמירה כללית שלפיה היזם יישא בתשלום שכר הדירה לבעלים בעת פינויים מהדירות הקיימות. המשרד דואג לקבוע באופן מדויק את גובה התשלום, מנגנון עדכנו בהתאם לשוק (עליית המדד בלבד), מועדי תשלום דמי השכירות וכן נשיאה של היזם בהוצאות נלוות כגון תיווך, הובלה ואחסנה. בנוסף, משרדנו דואג להסדיר את המשך תשלום דמי השכירות עד למסירת הדירות החדשות לידי הבעלים לרבות במקרה של עיכוב. דמי השכירות הינם סוגיה בעלת משמעות כלכלית קריטית עבור בעלי הדירות".

## ביטול של הסכם - סוף הדרך?

"פעמים רבות מגיעים אל המשרד פרויקטים שנתקעו בשל הסכמים גרועים שאין להם אפילו תנאי לביטול ההסכם. המשרד דואג בהסכמים שלו להכניס תנאי לעיל לטובת הבעלים לרבות דרישה מהיזם למחוק את הערות אזהרה הנרשמות לטובתו מיד עם ביטול ההסכם וכן דרישה מהיזם לדווח למיסוי מקרקעין על ביטול ההסכם. בסופו של יום, ההסכם התחדשות עירונית אינו נבחן רק בשווי התמורות המובטחות לבעלי הדירות, אלא בעיקר ביכולתו של ההסכם טוב להגן עליהם במצבי כשל, עיכוב או מחלוקת. דווקא ברגעים אלה נמדדת איכות האמיתית של המשרד והליווי המשפטי".



עו"ד ונוטריון עידן שטרית | צילום: אוהד דיין

## של מי הבעלות בתוצרי התכנון במקרה של ביטול ההסכם?

"אחד הסיכונים המרכזיים טמון בתרחיש שבו ההתקשרות עם היזם אינה מגיעה לכדי מימוש בין אם בשל עיכובים, כשל מימוני או הפרת התחייבויות של ההסכם. במצבים אלה מתעוררת שאלה מהותית: למי שייכות הזכויות בכלל החומר התכנוני - תוכניות, חוות דעת מקצועיות, מדידות והגשות לרשויות. בהיעדר הסדרה מפורשת, עלולים בעלי הדירות למצוא עצמם נדרשים להתחיל את התהליך מחדש מול יזם אחר. לפיכך, משרדנו דורש לקבוע כי עם ביטול ההסכם עם היזם, מכל סיבה שהיא, יעברו לבעלי הדירות מלוא זכויות השימוש בתוצרי תכנון ובשאר המסמכים המקצועיים".

## קרן תחזוקה הוא סעיף טכני בלבד?

"בניין חדש מביא עימו, מטבע הדברים, עלויות תחזוקה גבוהות משמעותית - וזאת בין היתר בשל תחזוקה שוטפת של מעליות, חניונים, מערכות בטיחות מתקדמות, לובי ושטחים משותפים מורכבים. עבור חלק מבעלי הדירות מדובר בנטל כלכלי שאינו מבוטל. לפיכך, משרדנו דואג לעגן בהסכם מנגנון ברור ומפורט להקמת קרן תחזוקה אשר יכלול את גובה הקרן, אופן הפקדתה, תקופת השימוש והזכאים ליהנות ממנה. התחייבות כללית בלבד אינה מספקת ואינה מעניקה וודאות אמיתית לטובת הבעלים".

עו"ד ונוטריון עידן שטרית, הבעלים של משרד עידן שטרית ושות', נמנה בין משרדי עו"ד הבולטים והמובילים בישראל בתחום ההתחדשות העירונית. המשרד, בעל ניסיון של למעלה מ-16 שנים, מלווה פרויקטים מורכבים רחבי היקף, בהם עשרות מתחמי התחדשות עירונית בערים מרכזיות ובהן פתח תקווה, תל אביב, הרצליה, בת ים ועוד. היום מייצג ומטפל המשרד בלמעלה מ-8,000 יחידות דיור המצויות בשלבי תכנון וביצוע מתקדמים.

בין הפרויקטים המרכזיים ניתן למנות את מתחם דגל ראובן-צה"ל הכולל כ-600 יחידות דיור, מתחם 'יוספברג' עם כ-500 יחידות דיור, מתחם H יוספטל, מתחם מטרו סירקין, ועוד שורה של פרויקטים שכבר הגיעו לשלבי הריסה וביצוע בפועל וכן פרויקטים שבהם הדירות החדשות נמסרו לבעלים.

## מה הם המוקשים המשפטיים שכל בעל דירה חייב להכיר?

"בעלי דירות רבים נוטים לבחון פרויקטים של התחדשות עירונית בחישוב של תמורות בסיסיות בלבד כגון גודל הדירה החדשה, תוספת המרפסת, חניה או מחסן. ואולם ההסכם מול יזם כזה או אחר הוא מסמך משפטי רחב ומורכב בהרבה, שמטרתו, מעבר למתן התמורות לבעלים, גם להסדיר את מכלול ההגנות לבעלי הדירות לאורך תקופה שעשויה להימשך מספר שנים. המשמעות ברורה: מעבר לשאלת התמורות עבור הבעלים, קיימים מספר מוקדים קריטיים המחייבים התייחסות חוזית מדויקת ומעמיקה".

”  
ההסכם התחדשות עירונית אינו נבחן רק בשווי התמורות המובטחות לבעלי הדירות, אלא בעיקר ביכולתו של ההסכם טוב להגן עליהם במצבי כשל, עיכוב או מחלוקת