



וקסלר ברגמן ושות' - עורכי דין

WEKSLER **B**REGMAN

וובינר בנושא:

**גמישות בהסכמי התחדשות עירונית לצורך
התמודדות עם שינויים כלכליים ותכנוניים**

ענף הנדל"ן וההתחדשות העירונית בישראל חווים טלטלות משמעותיות בשנים האחרונות הנובעות משילוב של מספר גורמים:

- ירידת מחירי הדירות.
 - ביקושים נמוכים.
 - התייקרות עלויות הבנייה.
 - עליית הריבית ובעקבות זאת עליית בעלויות המימון של יזמים.
 - המצב הבטחוני ומלחמת חרבות ברזל.
 - המצב הפוליטי בישראל.
- כל אלה מגדילים את הסיכון לכך שפרויקטים שנראים כלכליים ומבטיחים בעת חתימת ההסכם יהפכו לגבוליים או ללא רווחיים לעת מימושם.

לצד השינויים הכלכליים תחום ההתחדשות העירונית חווה גם שינויים תכנוניים משמעותיים:

- ביטול תמ"א 38 והמעבר להתחדשות עירונית מכח תוכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
- המגמה התכנונית של העדפת פרויקטים של פינוי בינוי רחבי היקף במקום התחדשות בניינית.
- שינויים בהיקף הזכויות המאושרות לפרויקטים של פינוי בינוי, כגון העמדת תוספת השטחים לדירות הדיירים על 12 מ"ר בלבד ותקני חניות מצומצמים.
- דרישות משתנות של מוסדות התכנון בייזום תוכניות פינוי בינוי כגון הגדלת המתחמים, הקצאת שטחים ציבוריים משמעותיים וכו'.

**כיצד לערוך הסכמי התחדשות עירונית
שיעמדו במבחן הזמן ויצלחו את השינויים
הכלכליים והתכנוניים?**

קביעת התמורה לדיירים כטווח דינמי ולא כמספר מוחלט

לאור התנודות בענף הנדל"ן ובתחום ההתחדשות העירונית, אנו ממליצים לקבוע את התמורה לדיירים בתוך טווח תחום ומוגבל ובהתאם לרווחיות הפרויקט ולא כמספר מוחלט.

סעיף לדוגמה:

"הבעלים של כל דירות המגורים יהיו זכאים לדירה חדשה בשטח הדירה הקיימת שלהם ובתוספת שטח של 17 מ"ר.

למרות, ככל ששיעור הרווחיות הצפוי של היזם בפרויקט יפחת מ - 16% אזי תפחתנה בהתאמה ובאופן יחסי, תוספות השטח לדיירים על מנת להעמיד את שיעור הרווחיות של היזם על 16%. שיעור הרווחיות וההפחתה הנדרשת מתוספות השטח לדיירים תקבע על ידי השמאי המוסכם תוך 60 יום ממועד אישור התוכנית המפורטת.

בכל מקרה, מוסכם במפורש שתוספת השטח לדירות המגורים החדשות לא תפחת מ 12 מ"ר לכל דירה."

קביעת התמורה לדיירים בתוך טווח תחום ומוגבל, בהתאם לרווחיות הפרויקט, יכולה מחד לספק את הגמישות הכלכלית הדרושה ליזם ומאידך לספק ביטחון לדיירים לגבי התמורה המינימלית שלהם.

דוגמה נוספת לגמישות בתמורות לדיירים:

- 8.1.1. כל אחת מדירות הדיירים החדשות תהיה בשטח הדירה הקיימת שלהם ובתוספת של 25 מ"ר (להלן: "שטח דירות הדיירים החדשות").
- 8.1.2. ככל שבמסגרת אישור התב"ע החדשה, הוועדה המחוזית תיקח בחשבון שתוספת השטח לדירות הדיירים הקיימות הינה פחות מ- 20 מ"ר אזי תיערך בדיקה של שיעור הרווחיות של היזם ע"י השמאי המוסכם וזאת במועד אישור התב"ע החדשה. ככל ששיעור הרווחיות יפחת מ- 18%, ביחס לעלות הצפויה של הפרויקט, אזי יהיה היזם רשאי להציע לדיירים תוספת שטח קטנה יותר אולם הדיירים יהיו רשאים לסרב להצעתו של היזם ולבטל את ההסכם ברוב כדלקמן:
- 8.1.2.1. ככל שההפחתה בתוספת השטח שיציע היזם תהיה עד 2.5 מ"ר, תידרש החלטה ברוב של 67% מהדיירים שחתמו על ההסכם לביטול ההסכם וזאת תוך 90 יום מהודעת היזם.
- 8.1.2.2. ככל שההפחתה בתוספת השטח שיציע היזם תהיה עד 5 מ"ר, תידרש החלטה ברוב של 60% מהדיירים שחתמו על ההסכם לביטול ההסכם וזאת תוך 90 יום מהודעת היזם.
- 8.1.2.3. ככל שההפחתה בתוספת השטח שיציע היזם תהיה עד 7.5 מ"ר, תידרש החלטה ברוב של 50% מהדיירים שחתמו על ההסכם לביטול ההסכם וזאת תוך 90 יום מהודעת היזם.
- 8.1.2.4. ככל שההפחתה בתוספת השטח שיציע היזם תהיה מעל 7.5 מ"ר, כל דייר יהיה רשאי לבטל את ההסכם לפי שיקול דעתו בהודעה בכתב וזאת תוך 90 יום מהודעת היזם. אין באמור כדי לגרוע מזכויות הדיירים שלא יבטלו את ההסכם להגיש תביעה נגד דייר שביטל את ההסכם כבעל דירה מסרב כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי).

העברת הזכויות של היזם

אנו עדים בעת האחרונה לתופעה רווחת שיזמים מבקשים להכניס שותפים לפרויקטים קיימים, למכור את הפרויקט כולו או את כלל הפרויקטים ולעיתים אף למכור את חברת ההתחדשות העירונית בכללותה.

בהסכמי התחדשות עירונית יש להקפיד על סעיף המקנה ליזם גמישות רבה בהעברת הזכויות בפרויקט בהתאם לצורך.

ראשית, יש להקפיד על הבחנה ברורה בין המצבים השונים של העברת זכויות של היזם:

1. **הכנסת שותף לפרויקט הספציפי** - העברת חלק מההתחייבויות והזכויות לפי ההסכם לצד שלישי (יזם או משקיע).
2. **העברת הפרויקט כולו** - העברת כל ההתחייבויות והזכויות לפי ההסכם לצד שלישי וניתוק כל קשר משפטי עם הפרויקט. היזם המעביר לא יישאר ערב להתחייבויות היזם החדש.
3. **מכירת חלק מהמניות בחברה לצד שלישי** - כלומר הכנסת שותף/בעל מניות נוסף לחברה.
4. **מכירת כל המניות בחברה לצד שלישי** - ניתוק הקשר המשפטי בין בעל המניות המוכר את מניותיו לבין החברה והפרויקט. בעל המניות, לרוב חברת האם, לא תישאר ערבה להתחייבויות החברה.
5. **שינוי מבני בתוך הקבוצה** – העברת המניות לחברה אחרת בתוך הקבוצה.

דוגמה מהשטח - פרויקט פינוי בינוי בגבעתיים בו אנו מייצגים את הדיירים:

הדיירים התקשרו בהסכם פינוי בינוי עם חברת פרויקט.

ההסכם הגביל את הן את העברת המניות בחברת הפרויקט והן את העברת המניות בחברת המגורים.



בהסכם נקבע כי חברת האם רשאית להעביר עד 49% מהמניות שלה בחברת המגורים לצד שלישי וגם זאת בתנאים מסוימים ובעיקר שמירת הזכות לנהל את הפרויקט ולקבל את ההחלטות בחברת המגורים (מינוי רוב הדירקטורים בחברת המגורים ורוב זכויות ההצבעה בדירקטוריון חברת המגורים).

בשלב כלשהו, חברת האם העבירה 50% ממניותיה בחברת המגורים לחברה אחרת תוך שהיא שומרת לעצמה מניית ניהול ביחס לפרויקט הספציפי שלנו.

בסופו של דבר, חברת האם העבירה לחברה האחרת גם את 50% המניות הנוספות בחברת המגורים ובכך עברה חברת המגורים לבעלותה של חברה אחרת.

ההמלצה שלנו:

- על כל חברה יזמית לגבש את המדיניות שלה ואת הקווים האדומים שלה לגבי האיסור על העברת זכויות ולהקפיד עליהם באופן עקבי בכל ההסכמים בהם היא מתקשרת.
- יש לכלול בכל מקרה בהסכם הוראה לפיה: "כל העברת זכויות של היזם שאינה מותרת לפי הסכם זה, תהיה מותרת אם היא אושרה על ידי נציגות הדיירים, כאשר נציגות הדיירים מתחייבת שלא להתנגד להעברה כאמור אלא מטעמים סבירים, בתום לב ובכתב".

שינוי מתווה העסקה במקרה של שינויים תכנוניים:

הסכמים של התחדשות עירונית חייבים לצפות את הצורך בשינויים תכנוניים בפרויקט שיש בהם כדי לשנות את תנאי ההסכם ולכלול הוראה המחייבת את הצדדים לפעול לשינוי תנאי ההסכם בהתאם לשינוי התכנוני הנדרש.

זאת, על מנת להבטיח שהצדדים ימשיכו לקיים את ההסכם ולא ינצלו את השינוי התכנוני על מנת לסיים את ההסכם או על מנת להפעיל לחץ פסול על הצד השני לקבל תמורות עודפות.

להלן מספר דוגמאות של שינויים תכנוניים בהם נתקלו בעת האחרונה.

פרויקט פינוי בינוי בחולון - לא ניתן להוציא היתר בניה מכח התוכנית הקיימת

- היזם פעל לקבל היתר בניה מכח תוכנית ח/619 - התוכנית הכוללת של עיריית חולון להתחדשות עירונית.
- עיריית חולון סירבה להוציא היתר בניה בהתאם לתוכנית ח/619 בשל אילוצים תכנוניים של החלקה עצמה ובכלל זאת היותה של החלקה כלואה ובעלת דרך גישה צרה והיעדר גישה לרכבי חירום ולמשאית פינוי אשפה.



- לאור האמור, העירייה חייבה את היזם לאשר תוכנית נקודתית בסמכות וועדה מקומית לצורך הרחבת דרך הגישה (באמצעות חילופי שטחים עם העיריה) ובניית שני בניינים של 10 ו - 19 קומות במקום שלושה בניינים של 10 קומות לפי התוכנית המקורית.
- לשינוי התכנוני היו השלכות משמעותיות - לרבות הצורך באישור תב"ע חדשה, הארכת לוח הזמנים, שינוי המיקום של דירות התמורה של הדיירים ואופן החלוקה שלהם בין הדיירים לבין עצמם ועוד.

אגב, במקביל ובלי קשר, במלחמת עם כלביא פגע טיל סמוך לבניינים והם נהרסו.



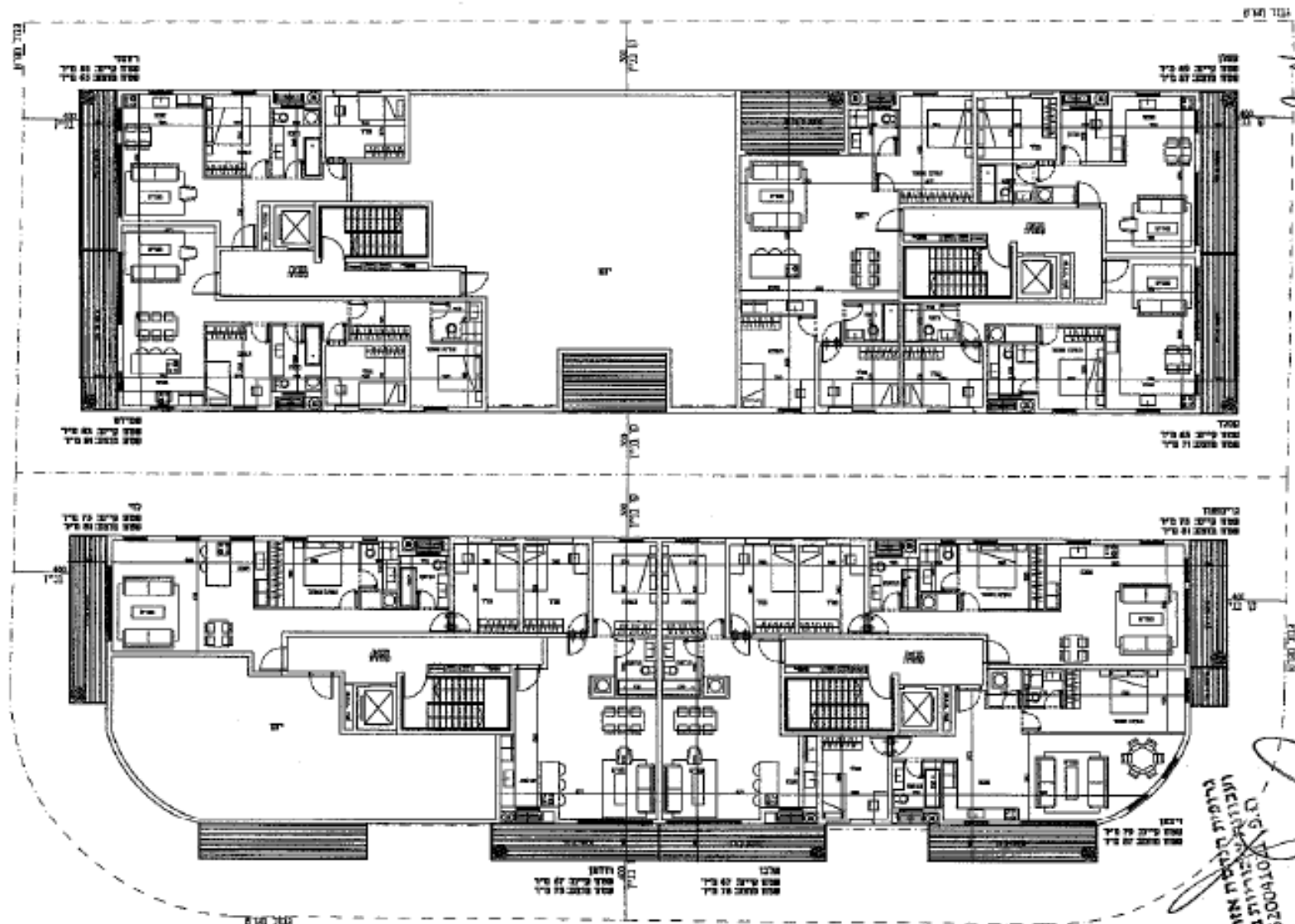
פרויקט תמ"א 38 בגבעת רמב"ם בגבעתיים - במהלך הבקשה להיתר בניה אושרה תוכנית אחרת

- בפרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) שבו אנו מייצגים דיירים, היזם החל לפעול להוצאת היתר בניה.
- במהלך הגשת הבקשה להיתר בניה נכנסה לתוקף תוכנית ההתחדשות העירונית של גבעת רמב"ם שיזמה עיריית גבעתיים והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- בעקבות זאת, לא ניתן היה להוציא היתר בניה לפרויקט בהתאם להסכם והיה צורך לשנות את התכנון של הפרויקט ולהתאים אותו לתוכנית גבעת רמב"ם שאושרה.
- יצוין כי במקרה הזה תוכנית גבעת רמב"ם העניקה זכויות בניה נוספות מעבר לזכויות שניתנו מכח תמ"א 38 והיה צורך להסכים עם היזם גם על ההגדלה על הגדלת התמורה לדיירים, לוח הזמנים, חלוקת דירות התמורה בין הדיירים, עדכון המפרט הטכני שצורף להסכם ועוד.

רחוב הדגנים

10

8





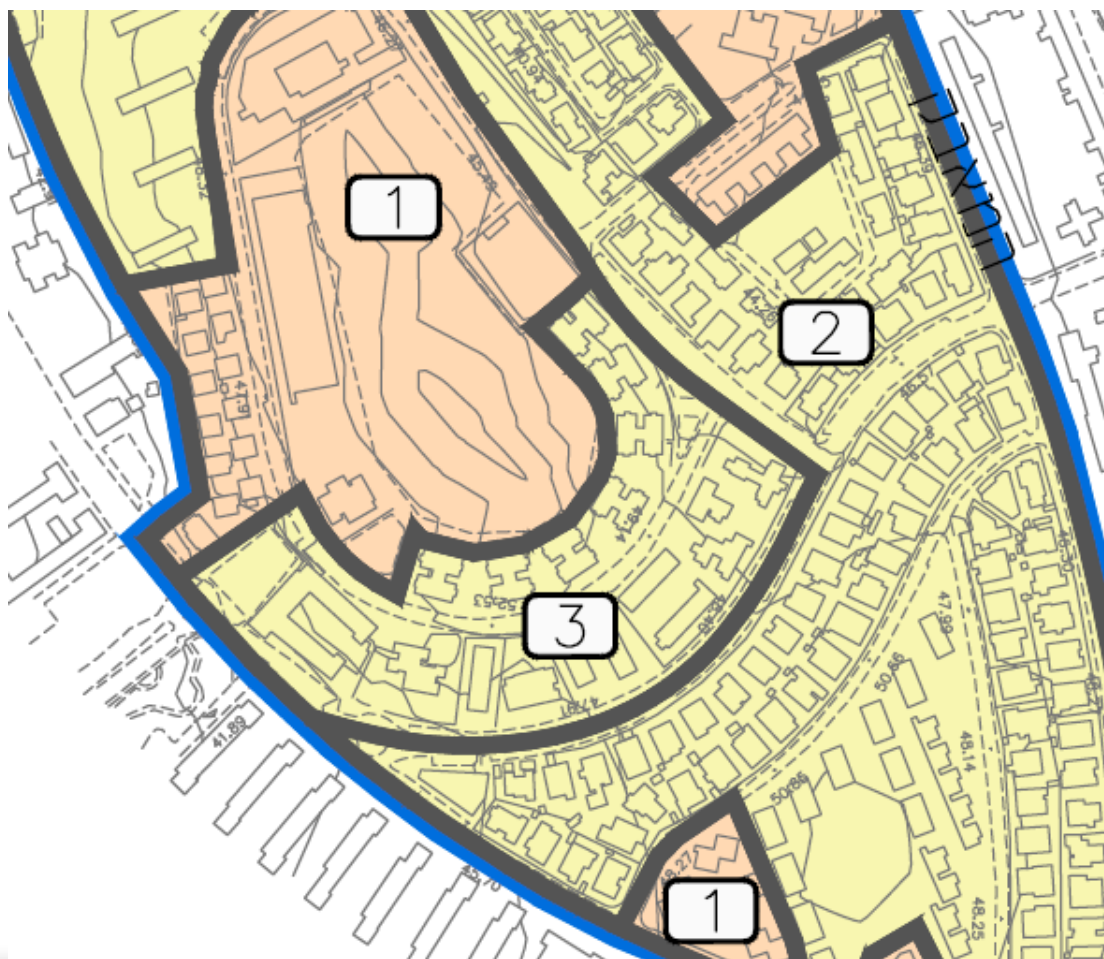
פרויקט פיננסי בינוי בגבעתיים - אפשרות להרחבת המתחם עליו יחול הפרויקט ככל ויידרש

- בפרויקט פיננסי בינוי בגבעתיים, שאנו מייצגים בו את בעלי הדירות בחמישה בניינים, העירייה הודיעה שהיא רואה הכרח לקידום הבניינים שלנו יחד עם עוד כעשרה בניינים אחרים מסביב כתכנית אחת וזאת מתוך כוונה ששטחי הציבור שיופרשו במסגרת התכנית ישמשו להקמה של בית ספר יסודי.

המתחם אותו אתם מעוניינים לקדם, בהתאם לנספח מתחמי התכנון של התכנית לפי סעיף 23 המאושרת, מהווה חלק מאזור התחדשות, המסומן כאזורי 3, להתחדשות מתחמית. סימון זה מתוך כוונה ששטחי הציבור שיפורשו במסגרת תכנית או"ח להתחדשות ישמשו להקמה של בית ספר יסודי.

מתוך כך ומתוך החשיבות של פיתוח המרחב הציבורי **אנו רואים הכרח לקידום כל האזור המסומן בנספח המתחמים כתכנית אחת**. ניתן לקדם את מגרש 230 בנפרד, בשל הייעוד ואופיו השונה, תוך תאום.

אנו רואים יתרון משמעותי לאיגום כלל שטחי הציבור שיתקבלו מהמתחם הכולל במעטפת גן חיל האוויר על רחוב מצולות ים. יחד עם זאת מוכנים לבחון חלופה בה יוקצה מגרש סחיר קטן בייעוד מגורים בדופן גינת הטייסים לבינוי מרקמי עבור חלק מיחידות התמורה.



- הואיל והדרישה הזו הייתה ידועה לנו טרם חתימת ההסכם, כללנו בהסכם סעיף המאפשר ליזם להרחיב את הפרויקט ולצרף בניינים נוספים:

ככל שהרשות המקומית תדרוש זאת ולפי דרישתה, היזם יהיה רשאי להרחיב את המתחם ולהגדיל את הפרויקט ע"י הכללתם של בניינים נוספים ושטחים נוספים, וכפועל יוצא - להרחיב את שטח המקרקעין בהם יקום הפרויקט, כל עוד נשמרות זכויות בעלי הדירות לפי הסכם זה ולא תיפגענה.

החברה תפעל בשקידה ראויה שהמתחם של בעלי הדירות שבהסכם זה יבוצע בשלב הראשון או לחלופין שהפרויקט המוגדל יבוצע כולו בו זמנית, בכפוף לאילוצים תכנוניים שינבעו מדרישות הרשות המקומית ובלבד שכבר התקיימו והושלמו כל התנאים המתלים בהסכם.

כמו כן החברה מתחייבת כי שווי התמורות של בעלי הדירות שבהסכם זה בכל מקרה לא יפחת משווי התמורות של בעלי הדירות בבניינים שיתווספו שיהיו בעלי מאפיינים דומים.

סיום ההסכם עקב היעדר רווחיות מינימלית

- בהסכמי התחדשות עירונית מקובל לכלול תנאי מתלה (או תנאי מפסיק) של רווחיות מינימלית ליזם.
- התנאי המתלה המקובל הוא שלאחר קבלת החלטה למתן היתר בניה בתנאים תהיה ליזם רווחיות מינימלית של כ - 17% על ההשקעה הצפויה בפרויקט.
- במועד זה היזם כבר השקיע משאבים רבים בתכנון ואישור התב"ע, בקידום היתר הבניה ובטיפול ביתר העניינים הדרושים לצורך קידום הפרויקט.
- לאור התנודות בענף הנדל"ן וההתחדשות העירונית, אנו ממליצים להוסיף להסכם תנאי מתלה של בדיקת רווחיות נוספת כבר בשלב אישור התב"ע. זהו שלב מוקדם יחסית, שבו הוצאות היזם מצומצמות יותר, ושהפרויקט מצוי בנקודה המאפשרת לבצע את ההתאמות הדרושות בתמורות ככל שניתן או לחילופין יהיה זכאי היזם להביא את ההסכם לסיומו ללא שהדבר ייחשב כהפרה מצדו.

עוד אנו ממליצים בכל מקרה של סיום ההסכם בעקבות היעדר רווחיות, יתחייבו הדיירים בשתי התחייבויות עיקריות:

1. זכות קדימה ליזם - אם הדיירים יבקשו להתקשר עם יזם אחר בהסכם הכולל תמורות נמוכות יותר מהתמורה שהייתה בהסכם המקורי אזי תינתן זכות קדימה ליזם הראשון. בהקשר זה אנו מבקשים להזכיר שזכות הקדימה מעוגנת בחוק המקרקעין.
2. החזר הוצאות - היזם האחר שייבחר על ידי הדיירים ישיב ליזם הראשון את הוצאות התכנון והרישוי שהוא נשא בהם.

הארכת המועדים להתקיימות המתלים

יש להקפיד בהסכמי ההתחדשות העירונית :

1. שלנציגות הדיירים תהיה את הזכות להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים מעת לעת ככל שיידרש, וללא הגבלה.
2. ליזם תהיה את הזכות להאריך את המועדים להתקיימות התנאים באופן משמעותי.

ערבות חוק מכר משופרת לבעלי הדירות

- ערבות חוק מכר משופרת היא ערבות שכוללת עילות מימוש נוספות מעבר לאלה הקבועות בחוק הבטחת השקעות - עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה).
 - דוגמה לעילת מימוש נוספת - הערבות תהיה ניתנת למימוש בכל מקרה שהיזם יאחר במסירת הדירה במעל 18 חודשים.
- במסמך גילוי דעת שפורסם לאחרונה ע"י לשכת עורכי הדין, הוצגו מספר טיעוני נגד הדרישה לערבות חוק מכר משופרת ובהם:
1. פגיעה ברווחיות הפרויקט ובהיתכנותו - הנפקת הערבויות המשופרות מייקרת את עלויות המימון של הפרויקטים באופן ניכר (דרישה לתשלום עמלות גבוהות יותר ולריתוק הון עצמי גבוה יותר) באופן העלול לפגוע ברווחיות הפרויקט.
 2. מימוש הערבות המשופרת בעל השלכות רוחב על הפרויקט כולו - מימוש הערבויות המשופרות ע"י הדיירים עלול להוביל הלכה למעשה לצורך במימוש ערבויות חוק המכר "הרגילות" שנמסרו לרוכשי דירות היזם בפרויקט ובכך להכניס את הפרויקט כולו למימוש.
 3. תאונת מס - עם מימוש ערבות חוק המכר הדיירים מאבדים את הפטור הייעודי של פינוי בינוי ובכך הם חשופים לחבות משמעותית במס.
- לשיטתנו, ערבות חוק מכר משופרת גם עלולה לצמצם את רשימת הגופים המלווים שיסכימו להעניק ליווי פיננסי ליזם וגם בכך הדיירים עלולים להיפגע.

מניעת מימוש הערבות הניתנת לבנק למשכנתאות של הדייר

- כמקובל בפרויקטים של התחדשות עירונית לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט ושעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה נדרש שהמקרקעין יהיו "נקיים" מכל זכות מגבילה ובכלל זאת ממשכנתאות לטובת בנקים למשכנתאות מטעם הדיירים.
- לשם כך, מוסר היזם לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית לצורך מחיקת המשכנתה הרשומה על הדירה לטובת הבנק למשכנתאות.
- במקביל, הדייר מתחייב בהסכם הפינוי בינוי להמשיך ולעמוד בתנאי הסכם הלוואה שנטל ולשלם את תשלומי המשכנתה כסדרם לאורך כל התקופה.
- יחד עם זאת, ייתכנו מקרים שבהם הדייר יפר את תנאי הסכם ההלוואה באופן המקנה לבנק המשכנתאות עילה לממש את הערבות האוטונומית שנמסרה לו.
- קיימות דרכים שונות להבטיח את השבת סכום הערבות האוטונומית שמומשה ליזם כגון עיכבון על הדירה החדשה, רישום משכנתא מדרגה שניה לטובת היזם על הדירה החדשה וכו'.
- יחד עם זאת אנו מבקשים להציע מנגנון נוסף שייתר מלכתחילה את הצורך במימוש הערבות לבנק למשכנתאות - קביעה בהסכם הפינוי בינוי שעם קבלת התראה מהבנק למשכנתאות על פיגור בתשלומי המשכנתא יהיה רשאי היזם להעביר את דמי השכירות החודשיים לבנק למשכנתאות לצורך תשלומי המשכנתא השוטפים במקום לדייר.
- לדעתנו גם אם הנוהג במסגרת הסכמי פינוי בינוי הוא שאין לקזז חוב בעלים מדמי השכירות הרי שיש להחריג את המקרה הפרטני של העברת דמי השכירות לבנק למשכנתאות לצורך מניעת מימוש הערבות ע"י הבנק למשכנתאות בשל פיגור הדייר בתשלומי המשכנתא שלו.



תודה רבה!

אני עומד לרשותכם לכל שאלה:

משרד: 03-5119320

נייד: 054-3389999

מייל: tom@wblaw.co.il

עו"ד תומר צדוק