

MS

מריאנה שטיינברג ושות'
משרד עורכי דין וגישור



התחדשות עירונית המדריך הבסיסי



סניף צפון: עפרוני 20, עכו. טל': 04-8369794
סניף מרכז: מצדה 9 (ב.ס.ר. 3), בני ברק. טל': 03-6731051

אז מהי בעצם התחדשות עירונית?

התחדשות עירונית הינה תהליך אשר מטרתו לחדש ולשפר מבנים ישנים, בין אם על ידי חיזוק ושיפוץ הבניינים הקיימים, ובין אם באמצעות הריסתם ובניית בניינים חדשים במקומם.

מטרת התהליך היא לשדרג את סביבת המגורים, להבטיח עמידות בפני רעידות אדמה ולשפר את איכות החיים של הדיירים על ידי הוספת תשתיות מודרניות כמו ממ"דים ו/או מרחבים מוגנים, מרפסות, מעליות וחניונים.

התחדשות עירונית תורמת למעשה לכלל המעורבים בה: בראש ובראשונה לבעלי הדירות ולתושבים, וכן לרשות המקומית.

בעלי הזכויות זוכים לקבל דירות חדשות, בטוחות וממוגנות בבניין מודרני העומד בתקנים העדכניים.

והרשות המקומית והמדינה נהנות מהתחדשות אורבנית המחזקת ומחדשת את התשתיות ומשפרת את איכות החיים בסביבה העירונית.



מהי תמ"א 38 ?

תמ"א 38 = תכנית מתאר ארצית

תכנית עירונית מסוג תמ"א 38 נחלקת לשני סוגים: חיזוק ועיבוי הבניין הקיים בפני רעידות אדמה. והריסה ובניה מחדש. בשני הסוגים, מקבלים בעלי הזכויות בתום ביצוע הפרויקט, דירה משופרת.

תמ"א 38/1 = חיזוק ועיבוי

במסלול זה, משדרגים את הבניין הקיים באמצעות חיזוק ועיבוי המבנה הקיים לטובת שיפור עמידותו בפני רעידות אדמה. על פי רוב אל הדירות הקיימות מתווסף שטח בנוי נוסף, בכפוף למגבלות התכנוניות החלות על המגרש, ממ"דים ומרפסות, וכן מעלית, חניות ולובי חדש בכניסת הבניין.

בד"כ במהלך תהליך זה, ממשיכים הדיירים להתגורר בדירותיהם ואינם נדרשים לעזוב את הבניין לכל אורך שלבי הבנייה. בתמורה מקבל היזם מבעלי הדירות את הזכות לבנות קומות חדשות על גג הבניין הקיים.

תמ"א 38/2 = הריסה ובנייה

במסלול זה, נהרס הבניין הקיים ובמקומו על אותו מגרש נבנה מבנה חדש במקומו, העומד בסטנדרטים העדכניים ביותר של תקני הבנייה. הבניין החדש יכלול לרוב דירות תמורה גדולות יותר לבעלי הדירות הקיימות, לצד דירות נוספות שהיזם ימכור בשוק החופשי. בנוסף, המבנה יכלול חנייה, מרפסות, מעלית ולובי חדשים. במהלך תקופת הבנייה, הדיירים עוברים לדיור חלופי, כאשר היזם נושא בעלויות דמי השכירות לאורך כל תקופת הבנייה ועד למסירת הדירות החדשות לדיירים עם אכלוס הבניין החדש.

מהו פינוי בינוי ?

פינוי בינוי הינו תהליך במסגרת התחדשות עירונית, בו הורסים בניינים ישנים וסמוכים (המכילים לפחות 24 יח"ד קיימות) ובמקומם נבנים בניינים חדשים על פי תב"ע (תכנית בניין עיר) חדשה המעניקה זכויות בנייה עודפות נוספות במתחם ומאפשרת שדרוג משמעותי של סביבת המגורים והמרחב הציבורי.

השדרוגים כוללים חניונים, כבישים ומדרכות חדשות, שיפור תשתיות כמו מים וביוב, וכן פיתוח גינות ציבוריות.

לעיתים קרובות, התכנית כוללת גם הקמת מבני ציבור חדשים במתחם כגון גני ילדים, מרכזים קהילתיים, אזורי מסחר ומבנים אחרים המיועדים לטובת רווחת התושבים ולשיפור איכות החיים בשכונה.



יתרונות

בעלי זכויות במתחמי התחדשות עירונית מקבלים במסגרת הפרויקט דירה חדשה ומשודרגת אשר תכלול ממ"ד, מרפסת, חניה, ומחסן. (בכפוף לתנאי ההסכם מול היזם).

בנוסף לכך, קיימים יתרונות וזכויות נוספות מהם נהנים בעלי הזכויות במסגרת של התחדשות עירונית:

העלאת ערך הנכס:



דירה חדשה בפרויקט של התחדשות עירונית, תמיד שווה יותר מדירה ישנה.

שדרוג תשתיות:



במסגרת הפרויקט, משודרגים תשתיות כגון: ביוב, חשמל וכבישי תחבורה. דבר המשפר מאוד את איכות החיים בשכונה.

חיזוק מבנים:



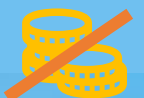
הבניינים החדשים עומדים בתקני בנייה מחמירים יותר, כולל עמידות בפני רעידות אדמה וחדרי ממ"ד (מרחב מוגן דירתי).

שיפור סביבת המגורים:



עם שדרוג המבנים, השכונה עצמה עוברת חידוש. כולל גינות ציבוריות, חניה ותשתיות קהילתיות טובות יותר (בכפוף לאופי הפרויקט).

ללא עלות לבעלי הדירות:



בעלי הדירות אינם משלמים דבר לכל אורך תהליך הפרויקט. כלל העלויות ומימון הפרויקט ישולמו ע"י היזם, אשר מרוויח ממכירת הדירות החדשות.

מענה לצרכי האוכלוסייה:



פרויקטים אלו יכולים לכלול פתרונות דיור עבור משפחות צעירות, דירות קטנות יותר לגמלאים, וכן הנגשה מוגברת לאנשים בעלי מוגבלויות.



התארגנות בעלי דירות

ראשית דרכו של פרויקט פינוי בינוי מתחילה בהבעת רצון מטעם בעלי הדירות בבניין להתחדשות עירונית.

בשלב זה על בעלי הדירות המעוניינים בקידום פרויקט, לכנס אסיפה ולברר את היענות כלל בעלי הדירות.

בהמשך הדרך בעלי הדירות בוחרים נציגות אשר תהיה אחראית על קבלת ההחלטות בשם בעלי הזכויות.

מינוי נציגות הדיירים באופן רשמי על ידי בעלי הזכויות הינו הליך חשוב מאוד. משלב זה, הנציגים הנבחרים, הם אלו אשר ייצגו בעתיד את כלל בעלי הדירות מול בעלי המקצוע הרלוונטיים כגון: עו"ד, שמאי, מפקח, יזם, ושאר בעלי המקצוע.



בחירת ומינוי נציגות

כינוס אסיפת דיירים

בחירת נציגות דיירים בשלב מוקדם בתהליך ההתחדשות העירונית היא קריטית לשמירה על האינטרסים של כלל הדיירים. נציגות זו מבטיחה קבלת החלטות המשקפות את רצונות הדיירים ושמירה על זכויותיהם, תוך מעורבות בתכנון המוקדם ומקסום הרווחים.

לפני בחירת נציגות, מומלץ לכנס את כלל הדיירים והבעלים לדיון באפשרויות ובבחירת מסלול התחדשות והגורמים המקצועיים שילוו את הפרויקט.

יש להודיע מראש על מועד המפגש .

נוכחות הדיירים באסיפה חיונית, שכן הנציגות שתיבחר תייצג אותם לאורך כל שלבי הפרויקט.

הנציגות אחראית למינוי בעלי מקצוע שייצגו את הדיירים, תוך שימת דגש על עדכון כל בעלי הנכסים, כולל אלו שאינם מתגוררים בבניין ודיירים בעלי צרכים ייחודיים, באמצעים ברורים ונגישים. יש לוודא תיעוד מלא של האסיפה בפרוטוקול, ולהבטיח שקיפות ושיתוף פעולה של כל הדיירים לאורך התהליך.

בחירת ומינוי נציגות

מינוי הנציגות

בסיום האסיפה, הדיירים מוזמנים להציע את עצמם לתפקיד בנציגות. לאחר בחירת הנציגות, על בעלי הנכסים לחתום על כתב הסמכה לנציגות, והנציגים הנבחרים יידרשו לחתום על התחייבות כחברי נציגות. גם לדיירי הדיור הציבורי יש זכות לבחור ולהיבחר לנציגות. חשוב לדעת, כי במקרה בו דייר מדיור ציבורי נבחר לשמש כנציג, לא יוכל לבחור בהמשך את בעלי המקצוע המלווים, אלא אך ורק נציג שהינו בעל דירה.

כתב ההסמכה ייכנס לתוקף רק לאחר ש-51% מבעלי הנכסים יחתמו עליו, ובכך תובטח תמיכה רחבה של רוב בעלי הנכסים בהחלטות הנציגות ובייצוגם מול היזם וגורמים נוספים

על הנציגות לפעול בשקיפות, בהוגנות וללא משוא פנים, לייצג את כלל האינטרסים של הדיירים, ולקבל החלטות לאחר התייעצות ושיתוף פעולה עם כלל הדיירים. כך תוכל להבטיח ייצוג שווה לכל הצדדים בתהליך ההתחדשות העירונית.



בחירת ומינוי נציגות

תפקידי הנציגות

סיוע בארגון הדיירים במסגרת הפרויקט.

העברת מידע והנגשתו לכלל הדיירים.

תיעוד מפגשי הנציגות.

השתתפות מלאה במכרזים ובחירת אנשי המקצוע בדגש על:
עורך דין מייצג, חברה יזמית, מפקח, מודד ושמאי.

בירורים ועדכונים מול בעלי המקצוע המלווים במסגרת הפרויקט.



אנשי המקצוע בפרויקט

תפקידי הנציגות

פרויקט התחדשות עירונית הינו תהליך ממושך ומורכב, המחייב תכנון והבנה מעמיקה, במהלכו מלווים ומייצגים את בעלי הדירות מגוון רחב של בעלי מקצוע. כגון:



עורך דין ✓

חברה מארגנת ✓

מפקח בנייה ✓

שמאי מקרקעין ✓

חשוב מאוד כי בעלי הדירות יהיו מלווים באנשי מקצוע מטעמם, בכדי לוודא שהפרויקט ישפר את תנאיהם ויגן על האינטרסים שלהם לאורך כל התהליך.

בפרויקטים כאלו פעמים רבות ישנם דיירים בעלי צרכים מיוחדים, בעלי מוגבלויות וכן אוכלוסייה מבוגרת, הדורשים יחס רגיש ומיוחד. יש לדאוג לאינטרסים שלהם ולשמור על זכויותיהם כפי שהחוק מחייב.

✓ עורך דין מייצג בעלי הדירות:

נבחר על ידי בעלי הדירות ובראשם חברי הנציגות הרשמית. תפקידו של עורך דין המייצג דיירים בתהליך של התחדשות עירונית בפרויקטים של פינוי-בינוי או תמ"א 38, הוא להיות שותף פעיל בהבטחת זכויותיהם של בעלי הדירות, לוודא כי תנאי העסקה הוגנים ומגנים עליהם, ולהנחות אותם לאורך כל התהליך המשפטי והחוקי. תפקידיו העיקריים כוללים:

הסברה משפטית והדרכה על התהליך:

עורך הדין מסביר לדיירים את תהליך ההתחדשות העירונית, את האפשרויות השונות (כגון פינוי-בינוי או תמ"א 38), ואת היתרונות והחסרונות של כל אופציה. הוא עוזר להם להבין את הזכויות והחובות שלהם.

סקירת זכויות בעלים:

עורך הדין בודק את זכויות הדיירים בנוגע לנכס, כולל מיקומם המשפטי של הדירות, והאם ישנן בעיות משפטיות שעלולות להקשות על תהליך ההתחדשות העירונית.

ניהול ועריכת קול קורא (מכרז יזמים):

עורך הדין יזמין חברות יזמיות להגיש הצעות לפרויקט במתחם, תוך קביעת תנאי סף ודרישות כגון: ניסיון קודם בפרויקטים דומים, עמידה בתקנים משפטיים, יכולת עמידה כלכלית ועמידה בהתחייבויות, והתייחסות לתוכנית תכנונית. מתוך כלל ההצעות אשר יוגשו ע"י חברות יזמיות, יכנס עורך הדין את חברי הנציגות, יבחנו יחד את האפשרויות ומתוכן ייבחר החברה המתאימה ביותר.

ניהול מו"מ מסחרי ומשפטי:

עורך הדין משמש כמייצג המשפטי של הדיירים, וכולל בתפקידו את ניהול המשא ומתן מול היזמים או הקבלנים, לוודא שהדיירים מקבלים את התנאים הטובים ביותר וההגנה המשפטית המרבית.

ייצוג בבית משפט:

במקרים של סכסוכים או מחלוקות עם היזם, עורך הדין יכול לייצג את הדיירים בבית המשפט ולהביא לסיום מוצלח של התהליך, אם ישנן בעיות משפטיות או התנגדויות.

לסיכום, עורך הדין המייצג דיירים בהתחדשות עירונית הוא הגורם שמסייע לדיירים להבטיח את זכויותיהם, לדאוג שהתהליך יתנהל בצורה חקיקתית ומקצועית, ולסייע להם לנווט בין האתגרים המשפטיים והלוגיסטיים של פרויקט התחדשות העירונית.

אנשי המקצוע בפרויקט

חברה מארגנת: ✓

נבחרת על ידי בעלי הדירות ובראשם חברי הנציגות הרשמית.
ממלאת תפקיד מרכזי בתהליך של קידום הפרויקט.
תפקידה כולל מספר מרכיבים עיקריים:

תיאום בין בעלי עניין:

החברה המארגנת אחראית לתיאום בין כל הגורמים המעורבים בפרויקט, כולל בעלי הדירות, רשויות מקומיות, יזמים, קבלנים, אנשי מקצוע ועוד. תיאום זה חשוב על מנת להבטיח שיתוף פעולה אפקטיבי בין כל הגורמים המעורבים.

הסברה וגיוס בעלי דירות והבאתם לכדי חתימה על הסכמים:

החברה המארגנת אחראית על פנייה לבעלי הדירות בבניינים ישנים, גיוסם לפרויקט וחתימה על הסכמים מול כל דייר. זהו תהליך קריטי שמוביל להסכמת הדיירים לעבור לשדרוג דירותיהם או למעבר למקום חלופי בזמן ביצוע העבודות.

הכנה ותכנון:

החברה המארגנת עוסקת בהכנה ובתכנון פרויקט ההתחדשות העירונית, לרבות שיתוף פעולה עם אדריכלים, יועצים ומהנדסים, בניית תוכניות עבודה, תקציבים ולוחות זמנים.

החברה המארגנת מהווה את הקשר המרכזי בין כל הצדדים המעורבים בפרויקט ההתחדשות העירונית ומביאה אותו להשלמה בהצלחה.



מפקח בנייה:



נבחר ע"י בעלי הדירות ובאמצעות הנציגות הרשמי, אחראי על המפרט הטכני לדירות התמורה, וכן מוודא כי העבודות מתבצעות על פי התכנון והתחייבויות היזם עליהם הוסכם בהסכם תוך שמירה על איכות הבנייה.

שמאי מקרקעין:



נבחר ע"י בעלי הדירות ובאמצעות הנציגות הרשמי, כשמאי מטעם בעלי הדירות, במקביל לשמאי מטעם היזם. תפקידיו העיקריים כוללים:

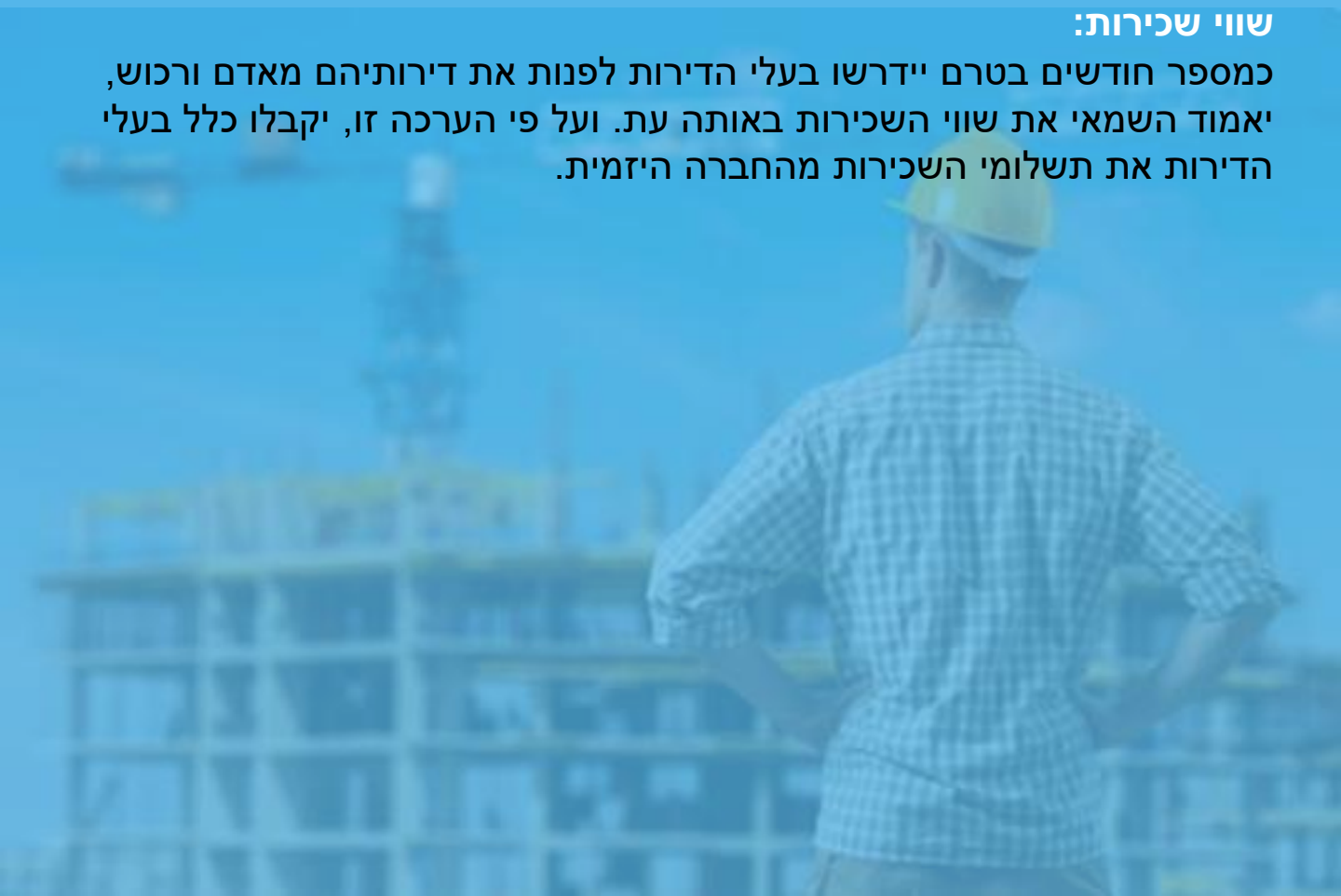
הערכת ניקוד ודירוג לדירות הבעלים הקיימות:

השמאי מבקר בדירות הקיימות במתחם מנקד ומדרג כל אחת מהן על פי נקודות התייחסות, כגון:

קומה, כיווני אוויר, מצב הדירה (משופצת או לא), ועוד.
ככל שניקוד השמאי גבוה יותר, כך יקבל בעל הנכס קדימות בבחירת דירת התמורה החדשה.

שווי שכירות:

כמספר חודשים בטרם יידרשו בעלי הדירות לפנות את דירותיהם מאדם ורכוש, יאמוד השמאי את שווי השכירות באותה עת. ועל פי הערכה זו, יקבלו כלל בעלי הדירות את תשלומי השכירות מהחברה היזמית.



חתימה על הסכם וערבויות לבעלי הדירות

בפרויקט זה נחתם הסכם בין שני הצדדים: בעלי הדירות והיזם שאחראי לביצוע הפרויקט. בהסכם, לכל צד יש התחייבויות. בעלי הדירות מסכימים לפרויקט ומעבירים את הזכויות על הדירות שלהם ליזם. בתמורה, היזם מתחייב לבנות להם דירות חדשות וגם לבנות דירות נוספות לעצמו, שהן הרווח שלו מהפרויקט.

כדי להבטיח שהיזם יעמוד בכל ההתחייבויות שלו על פי ההסכם, לפני שהדירות מפונות, היזם חייב להפקיד ערבויות כספיות לטובת בעלי הדירות או עורך דינם. הערבויות ניתנות על ידי הגוף המממן של הפרויקט (כמו בנק או חברת ביטוח), והן כוללות:

1. ערבות חוק מכר:

- מטרתה להבטיח את כספי הדייר במקרה שהפרויקט נכשל.
- גובה הערבות שווה לערך הדירה החדשה, והיא בתוקף עד שהדירה החדשה נמסרת לדייר וקבלת אישור אכלוס מהעירייה.

2. ערבות מיסים:

- אם המתחם לא יוכר כ"מתחם פינוי-בינוי" ולא יינתן פטור ממסים, חשוב לדרוש ערבות מיסים מהיזם.
- הערבות תבטיח תשלום המיסים אם יידרשו בשל העסקה.

3. ערבות שכירות:

- מטרתה להבטיח שהיזם ימשיך לשלם לבעלי הדירות שכר דירה במידה והבנייה מתעכבת מעבר לזמן המתוכנן או אם היזם ייתקל בקשיים כלכליים.
- מומלץ לדרוש ערבות בנקאית אוטונומית, שמאפשרת לבעלי הדירות לקבל את הכסף ישירות מהבנק ללא צורך בהליך משפטי. הערבות תישאר בתוקף עד שהדירה החדשה תימסר לדייר.

4. ערבות רישום:

- ערבות זו מבטיחה שהיזם ירשום את הבניין החדש ואת הדירות החדשות בלשכת רישום המקרקעין.
- הערבות תופקד בנאמנות אצל עורך הדין של בעלי הדירות בזמן מסירת הדירות החדשות, ותשוחרר ליזם רק אחרי שהוחזרו ערבויות חוק המכר וערבות השכירות.

5. ערבות בדק:

- רבות בדק נועדה להבטיח שהיזם יתקן ליקויי בנייה שהתגלו בדירות החדשות במהלך תקופת הבדק, שנמשכת כשנה ממועד מסירת הדירות.
- אם הדיירים ימצאו ליקויים או פגמים בבנייה שאינם תואמים את המפרט שנקבע בהסכם, על היזם לתקן אותם במסגרת הזמן שהוקצה לכך.
- ערבות זו מהווה כלי חשוב לדיירים, כיוון שהיא מבטיחה שבמקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לתיקון הליקויים, ניתן יהיה לממש את הערבות ולהשתמש בכסף לתיקון העצמאי.

6. ערבות הליכים משפטיים:

- ערבות הליכים משפטיים מיועדת להבטיח שהיזם יישא בכל העלויות המשפטיות הכרוכות במידה וקיימת מחלוקת או תביעה משפטית בין הדיירים ליזם, הקשורה לפרויקט הפינוי-בינוי.
- הערבות נועדה לכסות את כל הוצאות המשפט והייצוג של הדיירים, במקרה של התדיינות מול היזם עקב הפרת התחייבויותיו או אי-עמידה בתנאי ההסכם.
- סכום הערבות ייקבע מראש ויהיה צמוד למדד, ויינתן בידי עורך הדין של הדיירים לשם הגנה על האינטרסים המשפטיים של בעלי הנכסים.

לוחות זמנים



משרד עורכי דין מריאנה שטיינברג ושות'

אודות המשרד:

משרדנו מתמחה בייצוג דיירים בתחום המקרקעין וההתחדשות העירונית, עם התמחות ייחודית בפרויקטים של **תמ"א 38** ומתחמי **פינוי-בינוי**. בראש המשרד עומדת עו"ד מריאנה שטיינברג, בעלת תואר במשפטים, ניהול ופסיכולוגיה, ולצידה ניסיון עשיר בליווי וייצוג **למעלה מ-5,500 דיירים** ביותר מ-50 פרויקטים ברחבי הארץ – מאילת, אשקלון ודימונה בדרום ועד הקריות, עכו, נהריה, מגדל העמק, כרמיאל ונוף הגליל בצפון.

מומחיות בפתרונות יצירתיים:

המשרד מוביל חשיבה מחוץ לקופסה ויכולת למצוא פתרונות משפטיים ופרקטיים מורכבים, אשר פעמים רבות הופכים את ההבדל בין פרויקט שמתקדם בהצלחה לבין פרויקט שנעצר. הידע הרב והניסיון הנצבר מאפשרים לנו ללוות פרויקטים משלביהם הראשוניים ועד להשלמתם המוצלחת.

נאמנות לדיירים בלבד:

משרדנו מייצג אך ורק דיירים ולעולם לא חברות יזמיות. תפיסת העולם שלנו היא כי הדייר הוא במרכז – הן מבחינה משפטית והן מבחינה אנושית. אנו רואים בהתחדשות עירונית משימה בעלת משמעות חברתית וביטחונית, הרבה מעבר לערכה הנדל"ני.

חזון המקצועיות והשליחות, עו"ד מריאנה שטיינברג:

"תחום המקרקעין וההתחדשות העירונית מצריך היכרות מעמיקה עם החוקים, התקנות והתקנים לצד חשיבה יצירתית. מבחינתי, מעבר לזכות הגדולה לייצג את הדיירים, ישנה חובה מוסרית ואחריות אישית לפעול לטובתם ולרווחתם המלאה של אלו שבחרו בי כנציגה."

משרד עו"ד מריאנה שטיינברג ושות' – הכתובת שלכם להתחדשות עירונית, עם ניסיון, יצירתיות ומחויבות מלאה להצלחה.



MS

מריאנה שטיינברג ושות'
משרד עורכי דין ומשור

סניף צפון: עפרוני 20, עכו. טל': 04-8369794

סניף מרכז: מצדה 9 (ב.ס.ר 3), בני ברק. טל': 03-6731051



MS

מריאנה שטיינברג ושות'
משרד עורכי דין וגישור

