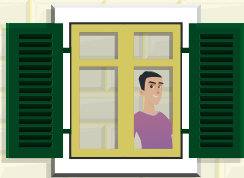
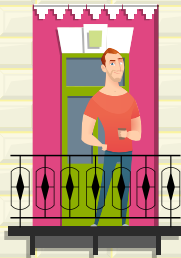
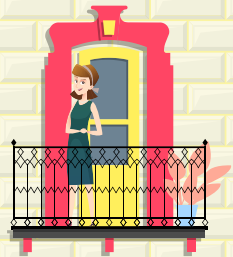
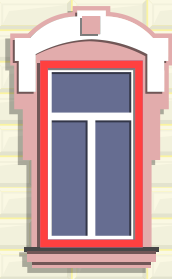
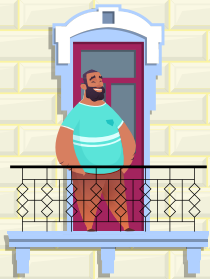
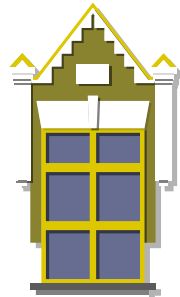
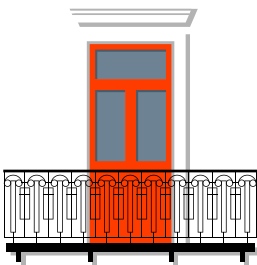
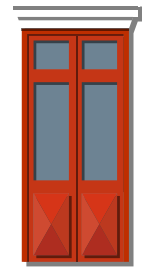
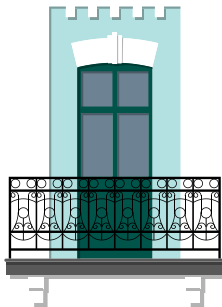
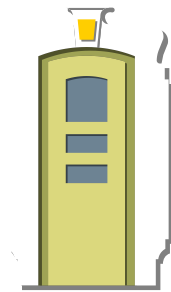
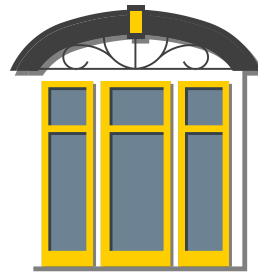
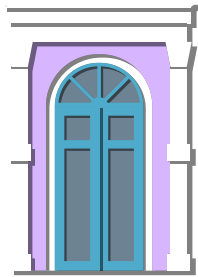
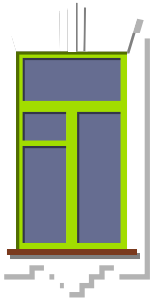
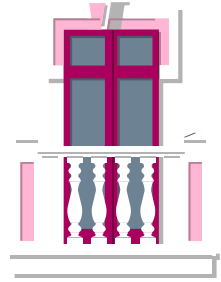
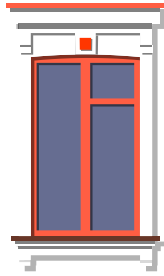
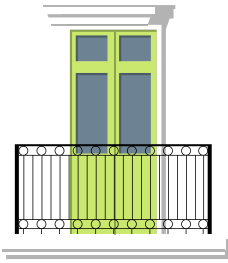


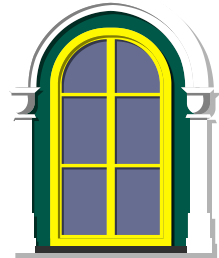
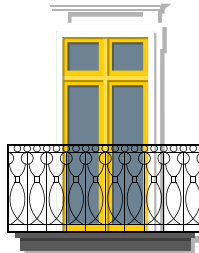
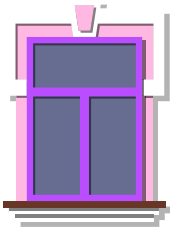
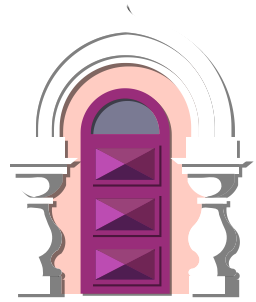
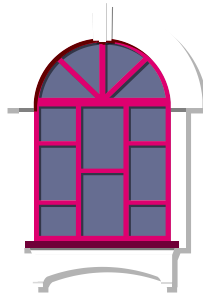
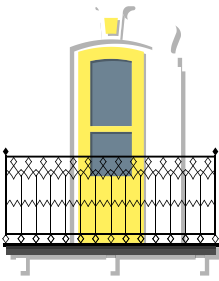
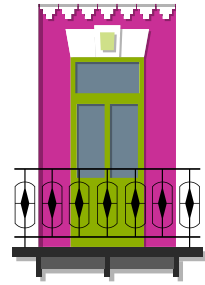
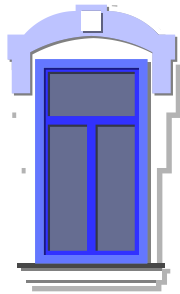
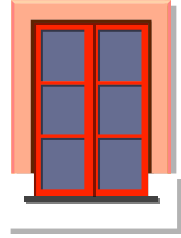
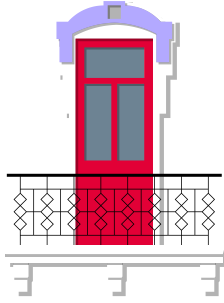
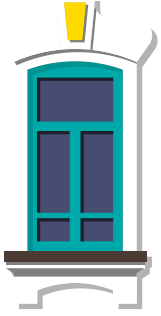
# מדריך תמ"א 38

מורה נבוכים לבעלי דירות המבקשים לבצע פרויקט תמ"א 38  
יולי 2019



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית







## **עורכי המדריך**

עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
עו"ד חנה גבאי, לשעבר יועצת משפטית של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
אדריכלית נועה זרמון ברנט, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
דוד רוטר, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

## **עיצוב גרפי**

פאר לוין Creative

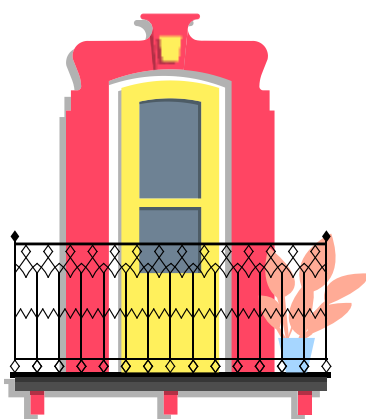
## **עריכת לשון**

חנה פורטנגג

## **דפוס**

פרינטיב

**יולי 2019**



## מדריך תמ"א 38



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

## תוכן העניינים

### 8. הקדמה

### 10. מבוא להתחדשות עירונית בישראל

1. פינוי-בינוי ותמ"א 38
2. ההבדלים העיקריים בין פרויקט תמ"א 38 לפרויקט פינוי-בינוי

### 15. פרק א - מהי תוכנית תמ"א 38?

1. א. עקרונות פרויקט תמ"א 38
2. א. מסלולי תמ"א 38
3. א. שיעור הסכמות נדרשות לקידום הפרויקט
4. א. תמורות נפוצות
5. א. עלויות עיקריות (הוצאות) לזם

### 22. פרק ב - שלבים ראשונים בקידום פרויקט תמ"א 38

1. ב. איסוף מידע תכנוני ראשוני וקבלת החלטה עקרונית
2. ב. כינוס אספת בעלי דירות ובחירת נציגות

### 27. פרק ג - התקשרויות עם אנשי מקצוע מיעצים

1. ג. בחירת עורך דין והתקשרות עימו
2. ג. בחירת יועצים נוספים והתקשרות עימם

### 32. פרק ד - בחירת יזם והתקשרות עימו

1. ד. איסוף מידע וקבלת המלצות על יזמים
2. ד. קבלת הצעות מיזמים
3. ד. בחירת יזם וחתימה על הסכם
4. ד. מימון
5. ד. ערבויות

### 42. פרק ה - תכנון הפרויקט וקבלת היתר בנייה

### 44. נספח א - פרטי התקשרות של המנהלות העירוניות

### 46. נספח ב - פרוטוקול אספת דיירים



## הקדמה

מדריך זה נועד לסייע לבעלי דירות המעוניינים לקדם פרויקט תמ"א 38 בבניינם. המדריך מפרט את השלבים הראשונים לקידום הפרויקט: שלבי הבדיקה הראשונית, גיבוש ההסכמות בקרב בעלי הדירות בבניין, ההתקשרות עם עורך דין וההתקשרות עם יזם. כמו כן המדריך עוסק בנושאי מימון, ערבביות, הוצאת היתרי בנייה ועוד. אנו סבורים שידע על התהליכים והיכרות עם אנשי המקצוע הנדרשים יסייעו לבעלי הדירות בקידום פרויקטים מוצלחים בבניינם. אנו ממליצים כי נוסף על השימוש במדריך זה יפנו בעלי דירות המעוניינים בקידום פרויקט למנהלת ההתחדשות העירונית הפועלת בעיר מגוריהם.<sup>1</sup>

ככל שיהיה ידע רב יותר על התהליך בידי בעלי הדירות, וככל שיקדימו לקבל יעוץ משפטי בשלב מוקדם של התהליך ולהוביל אותו כקבוצה, כך יגדל הסיכוי לבצע את הפרויקט באופן מיטבי ולשביעות רצונם של בעלי הדירות.

ההחלטה על ביצוע פרויקט התחדשות עירונית תלויה בעיקר ברצונם של בעלי הדירות וביכולתם להגיע להסכמה. חשוב להדגיש כי מדריך זה הוא כלי עזר אינפורמטיבי, ואינו תחליף להתייעצות עם אנשי מקצוע מתחום המשפט, התכנון, השמאות והביצוע ולליוויים המקצועי לכל אורך התהליך, החל בשלב ההחלטה לבצע פרויקט ועד לשלבי הביצוע הסופיים.

תוכן מדריך זה לא יטיל על הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כל אחריות כלפי בעלי דירות או יזמים.

---

<sup>1</sup> רשימת המנהלות העירוניות מפורטת ומתעדכנת באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומצורפת בנספח א.







## מבוא להתחדשות עירונית בישראל

מטרתם של פרויקטים להתחדשות עירונית היא לחדש מרקמי מגורים ושכונות ותיקות, ובכלל זה שיפור, שדרוג, חיזוק ומיגון של בנייני מגורים ושדרוג שטחים ציבוריים ותשתיות. הפרויקטים כוללים לרוב הוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים. פרויקטים מסוג זה מקודמים הן ביוזמה ממשלתית והן ביוזמה פרטית. בפרויקט התחדשות עירונית הבניין הקיים נהרס, ובמקומו נבנה בניין חדש, או שהדירות הקיימות מורחבות ונוספות קומות חדשות לבניין. כל זאת, על פי רוב, בלי שעלויות השיפוץ והבנייה מוטלות על בעלי הדירות.



היות שמדובר בהחלטה כבדת משקל, חשוב שיהיה בידי בעלי הדירות כל המידע הדרוש להם לקידום פרויקט מוצלח מבחינתם. פרויקט התחדשות עירונית מספק לבעלי הדירות הזדמנות לחזק ולמגן את דירותיהם, להרחיב אותן, לשפר את איכות חייהם ואת איכות המגורים שלהם ולהשביח את נכסיהם. מימוש הפרויקטים נעשה בידי השוק הפרטי. בעלי הדירות מתקשרים עם יזמים או עם קבלנים, והם שמבצעים את הבנייה, את החיזוק ואת השדרוג כנגד קבלת זכויות בנייה להקמת דירות נוספות. את הדירות הנוספות מוכרים היזמים והקבלנים לצורך כיסוי העלויות הדרושות, לרבות הפקת רווח.

✖


### פרויקטים של חידוש מבני מגורים בישראל נחלקים לשני סוגים עיקריים:

**פינוי-בינוי:** הריסה ובנייה מחדש של מתחם מגורים שבו בניינים מספר, ובהם עשרות ואף מאות דירות קיימות. פרויקט מסוג זה צריך לכלול 24 דירות קיימות לפחות, והוא מקודם בהליך תכנוני המחייב אישור תוכנית מפורטת (תב"ע) על ידי מוסדות התכנון. הליך תכנוני זה עוסק בין היתר בהיבטים כגון מערך התנועה והתחבורה בסביבה, תשתיות המים והביוב, קיבולת מוסדות החינוך, מספר הדירות החדשות שייבנו ועוד השפעות על התושבים הקיימים ועל השכונה כולה.

לאחר אישור התוכנית והתקשרות של בעלי הדירות עם יזם נדרש עוד הליך אישור של תכנון הבניינים עצמם ברמה מפורטת יותר, הנעשה בהליך של הוצאת היתר בנייה. לפרויקטים אלה יש יתרון: הם מחדשים אזור שלם לא רק בהיבט של המבנים עצמם אלא גם בהיבטים של המרחב הציבורי - שדרוג ולעיתים גם תוספת של גינות ציבוריות, מוסדות ציבור, תשתיות ציבוריות, הסדרי תנועה וחניה וכדומה.

**תמ"א 38:** פרויקט מכוח תמ"א 38 נעשה לרוב **בבניין יחיד**, ותכליתו לשפר את עמידות המבנה מפני רעידות אדמה. הפרויקט מתבצע באמצעות חיזוק ועיבוי של הבניין הקיים והרחבתו (תיקון 1 ותיקון 3 לתמ"א) או על ידי הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש (תמ"א 2).<sup>2</sup> פרויקט זה מקודם בהליך תכנוני קצר למדי, הדורש בחינה מצומצמת של היבטים תכנוניים-סביבתיים הגובלים בחלקה והוצאת היתר בנייה (ללא צורך באישור תוכנית מפורטת).

ייתכנו מצבים שבהם יתלבטו בעלי הדירות בשאלה אם לקדם בבניין שלהם פרויקט מכוח תמ"א 38 או פרויקט פינוי-בינוי כחלק מקבוצת מבנים. המדריך מפרט את ההבדלים בין פרויקט מכוח תמ"א 38 לפרויקט פינוי-בינוי המשפיעים על ההיתכנות למימוש הפרויקט ואת הסיכונים הכרוכים במהלכו.



הנפקת היתרים בתמ"א 38

**53,687**

יחידות דיור

שמתוכנן 25,924 יח"ד תוספתיות

1-2,767 מבנים

\*היתרים שניתנו בשנים 2005-2018

<sup>2</sup> תמ"א 38 תיקון 2 מאפשר את קבלת זכויות הבנייה על פי תמ"א 38 גם בעת הריסת מבנה והקמתו מחדש. תמ"א 38 תיקון 3 מאפשר תוספת זכויות בהיקף של 2.5 קומות בבניין הקיים (לעומת קומה אחת בלבד בתוכנית המקורית), ולכן מאפשר את שיפור הכדאיות הכלכלית. תמ"א 38 תיקון 3א עוסק בחישוב זכויות הבנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

## 2. ההבדלים העיקריים בין פרויקט תמ"א 38 לפרויקט פינז-בינז

**להלן ההבדלים העיקריים שבין הפרויקטים; הבדלים אלה עשויים להיות שיקול בבחירת המסלול המתאים.**

**היקף הפרויקט וסוג התוכנית או ההיתר:** תמ"א 38 עוסקת בבניין היחיד בלבד, על כל המשמעויות הנובעות מכך, כמפורט בהמשך. לעומת זאת תוכנית מפורטת לפינז-בינז עוסקת בהליך תכנון במתחם וברמת השכונה, שבו מבנים מספר יחידות דיור רבות, ונותנת מענה לחידוש השכונה על כלל צרכיה (כולל מוסדות ציבור, חניונים, דרכים, פארקים ועוד).

**משך התכנון וקבלת האישורים לפרויקט:** במיזמים מכוח תמ"א 38 מדובר בהליך רישוי של הוצאת היתרי בנייה, שלרוב הוא הליך קצר יותר. היתרי הבנייה נגזרים מכוח תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים ומכוח תוכנית כלל-עירונית. לוועדה המקומית שבסמכותה להנפיק את היתר הבנייה יש מקום לשיקול דעת אם לאשר את הבקשה וכן לשנות את מאפייניה.

לעומת זאת בפינז-בינז מדובר בהליך תכנוני ארוך ומורכב, הכולל אישור תוכנית מפורטת והידרשות להיבטים תכנוניים וסביבתיים רחבים, בעלי השפעה על השכונה. בפינז-בינז מידת הוודאות התכנונית (אם תאושר התוכנית במוסדות התכנון וכמה זמן יימשך ההליך) נמוכה יותר, בעיקר בשלבים הראשונים. בפינז-בינז נדרש לאחר אישור התוכנית המפורטת הליך נוסף לאישור היתר הבנייה. לוועדה המקומית אין שיקול דעת בשלב הנפקת ההיתר, והיא מאשרת את היתר הבנייה כל עוד הוא תואם את התוכנית.

**במהלך ביצוע הפרויקט:** בתמ"א 38/1, חיזוק ועיבוי, הדיירים בדירות הקיימות ממשיכים לגור בדירתם בזמן ביצוע העבודות, ומשמעות הדבר היא מגורים באתר בנייה לתקופה מסוימת (שנה-שנתיים לערך). יש להביא בחשבון כי בעת הבנייה ייתכנו הפרעות ומטרדים שונים בעקבות העבודות. יצוין כי על פי החוק,<sup>3</sup> בתמ"א 38/1, חיזוק ועיבוי, מחובתו של היזם להציע לקשישים שמלאו להם 80 ביום שנחתמה העסקה הראשונה או לאדם שמרותק לביתו אפשרות של מעבר לדירה שכורה לתקופת הבנייה.

לעומת זאת בפרויקט הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2, פינז-בינז) בעלי הדירות עוברים לדירה חלופית בשכירות עד לסיום הבנייה, וחוזרים לדירה חדשה בבניין החדש שנבנה.

<sup>3</sup> סעיף 5 (ב1) בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008.



**עלויות תחזוקה, ועד בית וארנונה:** בכל הפרויקטים יחולו שינויים בעלויות אלה בעקבות תוספת ושדרוג של מערכות התחזוקה של הבניין, התקנת מעלית וכן בעקבות הוספת שטחים לדירות. ייתכן שינוי בסיווג (הנכס) בנוגע לתשלומי הארנונה, וגם הוא עלול להביא לעלייה בתשלום השוטף. יש להבהיר כי השינויים אינם זהים בכל המסלולים, וכי בתמ"א 38/1, חיזוק ועיבוי, הוצאות התחזוקה גדלות, אך לא גידול ניכר. בתמ"א 38/2, הריסה ובנייה מחדש, ההוצאות גדלות בעיקר לצורך תחזוקת המעליות והחניונים התת-קרקעיים. בפניו-בינוי ובניו בדרך כלל מבנים גבוהים הכוללים חניונים, מעליות ומערכות מתקדמות (גילוי עשן ואש, משאבות, גנרטורים ועוד), ועל כן עלויות התחזוקה גדלות באופן ניכר לעומת הוצאות התחזוקה בבניין הישן.

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קובע כי בפרויקטים של פינוי-בינוי חובה על היזם לממן לתקופה של חמש שנים את הפרש עלויות התחזוקה למי שהגיע לגיל פרישה במועד קבלת הדירה החדשה, המקבל הבטחת הכנסה מהביטוח הלאומי והוא בעל דירה יחידה.<sup>4</sup>

כמו כן בפרויקטים של פינוי-בינוי נקבעו תקנות בעניין הקלות בתשלומי הארנונה בפרויקטים, והן מקנות הנחות לזכאים לפי מבחני הכנסה לתקופה של חמש שנים באופן מדורג בנוגע לשטח שהוסף לדירה.<sup>5</sup>



<sup>4</sup> תנאים לקבלת ההטבות כאמור בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016 (סעיפים 17 ו-19).

<sup>5</sup> ראו את תקנות הארנונה באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

[https://www.gov.il/he/Departments/legalInfo/takanot\\_arnona\\_2018](https://www.gov.il/he/Departments/legalInfo/takanot_arnona_2018)



סיכום ההבדלים העיקריים בין פרויקט תמ"א 38 לפרויקט פינז-בינז:

פינז-בינז	תמ"א 38	השלב	
		היקף הפרויקט	
מתחם של מבנים מספר (הידרשות להיבטים טכנוניים רחבים)	מבנה יחיד	היקף הפרויקט	
הכנה ואישור של תוכנית מפורטת (תב"ע), כולל הידרשות להיבטים טכנוניים וסביבתיים: שלוש-חמש שנים. נוסף על כך תכנון הבניינים ואישור היתרי בנייה: שנתיים-שלוש (ועדת רישוי)	תכנון הבניין ואישורו בדרך של הוצאת היתר בנייה: שנתיים-שלוש בדרך כלל (ועדת רישוי)	הליך התכנון	משך התכנון וקבלת האישור
בינונית-נמוכה בשלבי התכנון הראשונים	בינונית-גבוהה	ודאות טכנונית	
בעלי הדירות עוברים לדירות שכורות לתקופת הבנייה, ושבים לדירתם החדשה בתום הבנייה	<b>תמ"א 38, חיזוק ועיבוי:</b> בעלי הדירות ממשיכים להתגורר בבניין בזמן ביצוע העבודות. <b>תמ"א 38, הריסה ובנייה:</b> בעלי הדירות עוברים לדירות שכורות לתקופת הבנייה, ושבים לדירתם החדשה בתום הבנייה	מהלך הבנייה	ביצוע
עלויות התחזוקה גדלות בהיקף ניכר בעקבות המעבר לבניינים גבוהים, בדרך כלל בשל צורך בטיפול במערכות מורכבות, במעליות ובחניונים תת-קרקעיים. ייתכנו גם שינויים בסיווג הנכס בתשלומי הארנונה	<b>תמ"א 38, חיזוק ועיבוי:</b> עלויות התחזוקה גדלות במידת-מה בעיקר בעקבות תוספת המעלית. <b>תמ"א 38, הריסה ובנייה מחדש:</b> עלויות התחזוקה גדלות בעקבות המעבר לבניינים גבוהים יותר, בעיקר בשל תוספת מעלית וחניון תת-קרקעי. בשני המסלולים ייתכנו שינויים בסיווג הנכס בתשלומי הארנונה	הוצאות תחזוקה, ארנונה, ועד בית	לאחר השלמת הפרויקט

המונח "תמ"א 38" הוא השם המקוצר של "תוכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה".<sup>6</sup> מדינת ישראל שוכנת באזור פעיל מבחינה סיסמית, ולכן מבנים רבים בה חשופים לסכנת פגיעה וקריסה בעת רעידת אדמה. מדינת ישראל אישרה את תמ"א 38 כדי לאפשר לבעלי דירות במבני מגורים ישנים (שאינם עומדים בדרישות תקן 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה)<sup>7</sup> לחזק את הבניין שלהם מפני רעידות אדמה באמצעות מתן תמריץ כלכלי ותכנוני: תוספת שטח לבנייה לצורך הרחבת יחידות הדירור הקיימות ולבניית דירות חדשות בהליך מקוצר.<sup>8</sup>

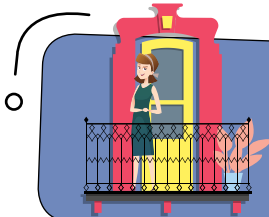
### תוכנית תמ"א 38 חלה על בניינים העומדים בתנאים האלה:

- בניינים שהיתר הבנייה להקמתם התקבל לפני 1 בינואר 1980.
- קביעה של מהנדס בניין כי הבניינים אינם עמידים בפני רעידות אדמה על פי בדיקות הנדסיות.
- בניינים שיש בהם יותר משתי קומות ושטחם גדול מ-400 מ"ר בתוכנית מאושרת (לא בהכרח בנוי בפועל).<sup>9</sup>

#### 1. א. עקרונות פרויקט תמ"א 38

- זכויות בנייה: התוכנית מוסיפה לכל בניין ישן זכויות בנייה, והן שייכות במשותף לכל בעלי הדירות. זכויות אלה מאפשרות תוספת קומות ובניית דירות חדשות, ולרוב הגדלת שטחן של הדירות הקיימות, כולל תוספת ממ"ד.
- המנגנון הכלכלי: בעלי הדירות עושים עסקה, ובמסגרתה הם מוכרים ליזם את זכויות הבנייה המשותפות. היזם משתמש בזכויות הבנייה כדי לבנות דירות חדשות בשטח המגרש ולמכור אותן, ובתמורה מבצע עבודות לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה ולרוב גם עבודות למיגון מפני איום ביטחוני (ירי טילים - ממ"ד), מרחיב את הדירות הקיימות, מספק שירותי בנייה לבעלי הדירות וכן משדרג את הרכוש המשותף (לובי, חדרי מדרגות, חדרי טכניים, מעלית, מחליף תשתיות משותפות בבניין) ומוסיף מעלית. במקרה של קריסה, מדובר בבניית בניין חדש הכולל את כל הרכיבים הללו. לכן מימוש עסקת תמ"א 38 יתאפשר רק כאשר מובטחת ליזם רווחיות, וזו נוצרת מן ההפרש שבין ההכנסות ממכירת הדירות החדשות לבין ההוצאות על שירותי הבנייה, חיזוק המבנה, הרחבתו, שדרוגו ובניית הדירות למכירה.

היזם מקבל עליו את כל ההוצאות הכרוכות במימוש הפרויקט, לרבות תכנון, ייעוץ משפטי לבעלי הדירות וכמובן ביצוע הבנייה. במקרים שבהם אין כדאיות כלכלית, לנוכח החשיבות הרבה של חיזוק הבניין ומיגונו מוצע לבעלי הדירות לשקול השתתפות שלהם בחלק מהוצאות הפרויקט.



זכויות מותנות: זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38 הן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות, כלומר לרשות המקומית שמורה הזכות שלא להתיר את מימוש זכויות הבנייה, כולן או חלקן, בכפוף למכלול שיקולים, לפי נימוקים שתיתן הוועדה המקומית ויירשמו בפרוטוקול.

<sup>6</sup> המספר 38 מקרי ומלמד שהיו 37 תוכניות מתאר ארציות לפניה.

<sup>7</sup> תקן 413 לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה אושר לראשונה בשנת 1975. עורכי תמ"א 38 העריכו כי יידרשו כמה שנים עד שיוטמע התקן, על כן נקבע המועד 1 בינואר 1980.

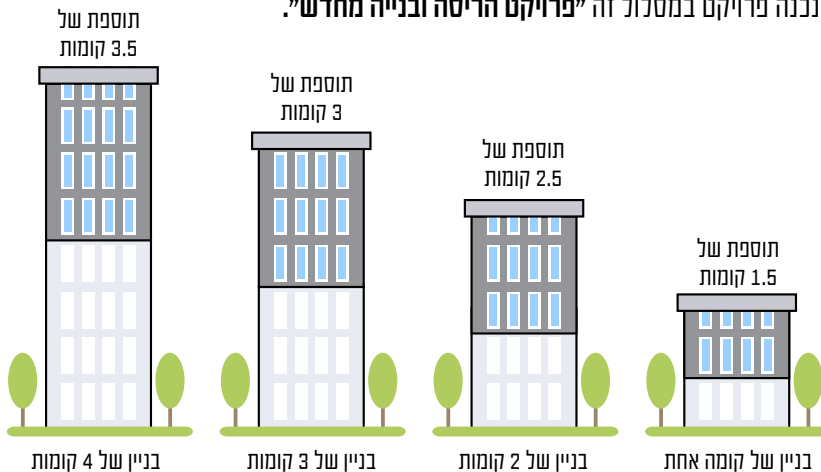
<sup>8</sup> הוראות תמ"א 38: [https://www.gov.il/he/Departments/General/tama\\_38](https://www.gov.il/he/Departments/General/tama_38).

<sup>9</sup> במבנים נמוכים (פחות משתי קומות ומתחת מ-400 מ"ר בנויים) אפשר לחזק ולהרחיב את שטח הדירות הקיימות בלבד (במסגרת תמ"א 38), ללא תוספת יחידות דירור.

**התוכנית מאפשרת לחזק את הבניין הקיים בשני מסלולים:**

**חיזוק ועיבוי:** חיזוק הבניין והוספת קומות חדשות לצורך בניית דירות חדשות על גג הבניין הקיים בהיקף של עד 2.5 קומות,<sup>10</sup> הרחבת הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ומרפסת של 12 מ"ר, בהתאם למגבלות החלות על המגרש שעליו עומד הבניין (קרבה לבניינים סמוכים) ולרווחיות הפרויקט. במקרים מסוימים אפשר להוסיף דירות גם בקומת הקרקע (בבניינים שיש בהם קומת עמודים) או לממש את הזכויות מכוח תמ"א 38 (במקום 2.5 הקומות) לבניית אגף חדש לבניין (בהיקף שטחים זהה). פרויקט מסוג זה מוכר בשוק בשמו "תמ"א 38/1" או "תמ"א 38/3" (המספור נוגע לשינויים שבוצעו בתוכנית הארצית לאורך השנים). במדריך זה נכנה פרויקט במסלול זה "פרויקט חיזוק ועיבוי".<sup>11</sup>

**הריסה ובנייה מחדש:** המסלול כולל את הריסת הבניין הקיים ובנייה של בניין חדש במקומו, הבנוי לפי כל התקנים המאפשרים וכולל דירות חדשות (על פי רוב גדולות יותר) לכל בעלי הדירות, דירות נוספות למכירה וחניה. במקרים מסוימים יש זכויות בנייה שאושרו בעבר בשטח המגרש בתוכניות מפורטות (תב"ע) ישנות - ולא מומשו - ואפשר לנצל גם אותן, נוסף על זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38. תיקון 3/א לתמ"א 38, אשר אושר בסוף שנת 2016, קבע את אופן חישוב היקף זכויות הבנייה הנגזר ממספר הקומות בבניין הקיים: **מבנה של קומה אחת הטעון חיזוק יוכל להוסיף זכויות בנייה שוות ערך להיקף של 1.5 קומות. מבנה קיים של שתי קומות הטעון חיזוק יוכל להוסיף 2.5 קומות, מבנה קיים של שלוש קומות הטעון חיזוק יוכל להוסיף שלוש קומות, ומבנה של ארבע קומות ויותר הטעון חיזוק יוכל להוסיף 3.5 קומות.**<sup>12</sup> פרויקט מסוג זה מוכר בשוק בשמו "תמ"א 38/2" או "תמ"א 38/3". במדריך זה נכנה פרויקט במסלול זה "פרויקט הריסה ובנייה מחדש".



ברשויות מקומיות מסוימות הכינו מסמכי מדיניות או תוכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38, הנוגעים לרוב לאזור נרחב בעיר וקובעים כללים תכנוניים נוספים על אלה שבתמ"א 38 בנוגע להיקף זכויות בנייה, גדולים או נמוכים יותר.

<sup>10</sup> תמ"א 38 מאפשרת גם חיזוק ועיבוי ללא הוספת יחידות דיור חדשות.  
<sup>11</sup> בשנת 2018 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית קטלוג תמ"א 38, (לקטלוג באתר הרשות [https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama\\_38\\_1\\_catalog](https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/tama_38_1_catalog)) המציג מגוון דוגמאות לפרויקטים במסלול חיזוק ועיבוי. מדריך זה והקטלוג תמ"א יחדיו יוכלו לסייע ביצירת תמונה מלאה של התהליך ותוצאותיו.  
<sup>12</sup> תיקון 3/א קבע כי במבנים שבהם יש קומת עמודים מפולשת או קומת גג אשר שטחה הוא 50% ומעלה מקומה הטיפוסית בבניין, ייספרו בבניין הקומות שבמבנה, דבר שישיפע על חישוב הזכויות הבנייה שיהיה אפשר להוסיף למבנה.





## 3.א. שיעור הסכמות בעלי הדירות לצורך קידום פרויקט תמ"א 38

להלן פירוט שיעור ההסכמה לפרויקט הנדרש מקרב בעלי דירות בפרויקט מכוח תמ"א 38 הכולל תוספת יחידות דיור, כפי שנקבע בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008:

שיעור הסכמה כתנאי לביצוע העבודה	המסלול
נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין לצורך ביצוע העבודות. עם זאת, אם יש הסכמה של שני שלישים (66%) מבעלי הדירות בבניין, אשר לפחות שני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם, אפשר לפנות אל המפקח על הבתים המשותפים לאחר אישור הבקשה להיתר בנייה בוועדה המקומית, ולבקש למנות רואה חשבון או עורך דין לחתום בשם המתנגדים לצורך קבלת אישור ביצוע העבודה	חיזוק ועיבוי
נדרשת הסכמה של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין לביצוע הפרויקט. עם זאת, אם יש הסכמה של 80% מבעלי הדירות, אשר ארבע חמישיות מהרכוש המשותף צמודות לדירותיהם, אפשר לפנות אל המפקח על בתים משותפים לאחר אישור הבקשה להיתר בנייה בוועדה המקומית, ולבקש למנות רואה חשבון או עורך דין לחתום בשם המתנגדים לצורך קבלת אישור לביצוע העבודה	הריסה ובנייה מחדש

יצוין כי במסגרת הוראות החוק האמור יש אפשרות לביצוע עבודות חיזוק או חיזוק והרחבה של דירות קיימות ללא תוספת יחידות דיור חדשות. להלן שיעורי ההסכמה הנדרשים במקרים אלה:

שיעור הסכמה כתנאי לביצוע העבודה	מסלול חיזוק ללא תוספת דירות <sup>13</sup>
נדרשת הסכמה של רוב רגיל של בעלי הדירות בבניין - 51%	חיזוק בלבד: ביצוע עבודה ברכוש המשותף אשר אינה הרחבת דירה או בניית דירה
נדרשת הסכמה של מי שבבעלותם 60% מהדירות בבית המשותף.	חיזוק והרחבה של דירות קיימות ללא תוספת דירות חדשות: ביצוע עבודה ברכוש המשותף הכוללת הרחבת דירה, חיזוק הבניין וחיזוק ועיבוי עד 25 מ"ר ללא תוספת דירות חדשות

<sup>13</sup> על פי רוב הבוחרים במסלולים אלה הם בעלי הדירות בבניין, והם שנושאים בעלויות.



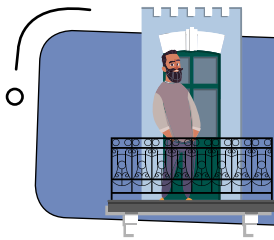
## חוסר הסכמה באשר לקידום הפרויקט:

לאורך שלבי הפרויקט מקצת בעלי הדירות בבניין יכולים להביע חשש ואף התנגדות. אם חששות אלו עולים טרם שלבי בחירת עורך הדין והיזם, מומלץ כי נציגות הדיירים או בעלי דירות המעוניינים לקדם את הפרויקט יערכו שיחה אישית עם בעלי הדירות שאינם מעוניינים בפרויקט וינסו להבין ממה נובע החשש ובאילו דרכים אפשר לפתור את הסוגיה. אם מתגלעים חששות או התנגדות בשלב שבו מקצת בעלי הדירות כבר חתומים עם עורך דין מייצג ועם יזם, רצוי שעורך הדין מטעם הדיירים, הנציגות והיזם ייצרו קשר וינהלו דיאלוג חיובי ומשא ומתן עם בעלי הדירות שטרם חתמו. מומלץ גם לפנות לגורמים חיצוניים ולקבל סיוע מקצועי לגישור ללא עלות במרכזי הגישור או במנהלות העירוניות, וכן אפשר לפנות לסיוע עובדים סוציאליים קהילתיים הפועלים בחלק מהעיריות. אם עדיין יש מתנגדים בשלב שבו רוב בעלי הדירות חתמו ומעוניינים לקדם את הפרויקט, הרי שבהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, רוב בעלי הדירות (כמפורט בטבלה בעמוד הקודם) רשאים לפנות למפקח על רישום המקרקעין במשרד המשפטים ולבקש ממנו שיכריע במחלוקת (לאחר שהתקבלה החלטה על מתן היתר בתנאים בוועדה המקומית). במסגרת סמכותו הוא רשאי לכפות על בעלי הדירות המתנגדים לפרויקט חתימה על ההסכם עם היזם, ובכך לאפשר את מימוש הפרויקט.



## 4.א. תמורות נפוצות בפרויקטים של תמ"א 38

תמ"א 38 קובעת את היקף זכויות הבנייה המרביות (עד 25 מ"ר לדירה). בבניין קיים יש לעיתים הבדלים בין גודלי הדירות המקוריות וסוגיהן, ויש מגבלות פיזיות של קרבה למבנים סמוכים או מגבלות בנייה אחרות (למשל חניות מוצמדות בטאבו שמקומן מקשה על הצבת עמודים לצורך הרחבת הדירות, או דירות הבנויות כך שהרחבתן תפגע בתפקוד הנוכחי שלהן). כל אלו משפיעים על היכולת לקבל תמורה וזה בכלל הדירות. ואולם ככלל יש לשאוף לקביעת "מפתח תמורה" אשר יהיה אחיד ויקבע עקרונות לתמורה שעל פיהם יהיו בעלי דירות דומות זכאים לתמורה על בסיס דומה. נוסף על מגבלות תכנוניות לעיתים יש גם מגבלה של כדאיות כלכלית.<sup>14</sup> לכן ייתכנו מצבים שבהם **לא יתאפשר** לנצל את מלוא שטח ההרחבה המותר לדירה בתוכנית הארצית - 25 מ"ר ומרפסת של 12 מ"ר.



יש לזכור כי מטרתם של פרויקטים מכוח תמ"א 38 היא לאפשר לכל בעלי הדירות לחזק ולמגן את דירותיהם ובכך לשפר את איכות חייהם. הפרויקטים עשויים אף להשביח את הנכסים.



## מהי התמורה לבעלי הדירות במסלול חיזוק ועיבוי?

במסלול חיזוק ועיבוי התמורה לבעלי דירות כוללת את חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, את הרחבת הדירות הקיימות במידת האפשר, בדרך כלל באמצעות ממ"ד, את שדרוג השטחים המשותפים בבניין, כולל שיפוץ הלובי, התקנת מעלית, את שדרוג המקלט הקיים (אם אין אפשרות לבניית ממ"דים), את החלפת צנרת המים והביוב וחיפוי חימום של הבניין (לא כולל שיפוץ פנימי של הדירות) וביצוע הבנייה, נשיאה בכל עלויות הפרויקט, ישירות ועקיפות, לרבות תכנון, מימון ייעוץ משפטי ומפקח בנייה לבעלי הדירות. הוספת מרפסות, הנהוגה בעסקה מסוג זה, אינה מחויבת, אך מקובלת מאוד כתמורה לבעלי הדירות כל עוד הדבר אפשרי מבחינה תכנונית. במסלול זה דיירי הבניין נשארים בדרך כלל לגור בדירותיהם בזמן ביצוע העבודות, למעט הזכאים על פי חוק לדיור חלופי.

## מהי התמורה לבעלי הדירות במסלול הריסה ובנייה מחדש?

במסלול הריסה ובנייה מחדש בעלי הדירות מקבלים דירה חדשה, במידת האפשר גדולה יותר מהנוכחית, הכוללת ממ"ד, מרפסת וחניה תת-קרקעית. בפרויקט זה הבניין נהרס, ובעלי הדירות עוברים לדירות חלופיות בשכירות, וחוזרים אל הדירות החדשות לאחר סיום הבנייה. היזם נושא בכל עלויות הפרויקט הישירות והעקיפות, לרבות תכנון, שכר דירה חלופי לתקופת הבנייה, הוצאות המעבר ומימון ייעוץ משפטי ופיקוח בנייה לבעלי הדירות. עם זאת במקרים שבהם אין כדאיות כלכלית לזים מוצע כי בעלי הדירות ישקלו השתתפות בחלק מעלויות הפרויקט, וזאת לצורך מימוש חיזוק הבניין ומיגונו.

<sup>14</sup> כדאיות כלכלית - רווח היזם הנמדד בהפרש בין הוצאותיו בגין הפרויקט לרווחים ממכירת הדירות הנוספות.



מסלול הריסה ובנייה מחדש	מסלול חיזוק ועיבוי	התמורה
הבניין הקיים נהרס, ובמקומו נבנה בניין חדש העומד בתקני רעידות האדמה העדכניים	חיזוק יסודות הבניין, חיזוק העמודים בקומת הקרקע וכל מערכת השלד של הבניין על פי תוכניות שהכין מהנדס בניין	חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה
קבלת דירה חדשה, במידת האפשר גדולה מהקיימת, במגבלות השטח האפשרי (ולכל היותר 25 מ"ר). ממ"ד הוא חלק בלתי נפרד מכל דירה חדשה	מקובל להוסיף ממ"ד כחדר נוסף לדירה הקיימת במגבלות השטח האפשרי (ולכל היותר 25 מ"ר), אך אין חובה להקים ממ"ד <sup>15</sup> או להרחיב את הדירה כל הרחבה שהיא	הגדלת שטח הדירה הקיימת
אפשרות למרפסת ששטחה עד 12 מ"ר, בכפוף למגבלות המגרש	אפשרות למרפסת ששטחה עד 12 מ"ר, בכפוף למגבלות המגרש	מרפסת
כמעט שאין	אם יש חניה קיימת מוצמדת בטאבו לדירה, היא נשמרת. לעיתים יידרש שינוי במקומה. אין חובה ליצור חניות לבעלי דירות קיימות אם לא היו להם חניות קודם לכן, וזו סוגיה הנתונה למשא ומתן. מקובל השימוש במתקן חניה לדירות החדשות	חניה עילית (על הקרקע) ועדה מקומית אינה רשאית להתנות מתן היתר בהתקנת חניות בתחום המגרש, ויכולה לדרוש במקומן תשלום על 'קרן חניה' <sup>16</sup>
בדרך כלל ניתנת חניה אחת לדירה במרתף חניה תת-קרקעי. יש מקרים שבהם פתרון החניה יינתן באמצעות מתקן חניה מתחת לקרקע	כמעט שאין	חניה תת-קרקעית
תמורה נפוצה בקומת הקרקע או במרתפי החניה, אך תלויה באישור שטחי הבנייה	תמורה לא נפוצה, ותלויה במאפייני המגרש ובמגבלות התכנון	מחסנים
נהוג לכל תקופת הבנייה, מפינוי הדירות הישנות עד מסירת הדירה החדשה, כולל עלויות הובלת הדירה (פעמיים)	התמורה ניתנת במקרים נדירים שבהם יש צורך בפינוי הדירות או חלקן, על פי רוב לזמן קצר מאוד. למעט קשישים בני 80 ומעלה ואדם עם מוגבלות המרותק לביתו באופן קבוע, שלהם יינתן פתרון ייעודי <sup>17</sup>	תשלום שכר דירה והובלה בעת פינוי הדירה

<sup>15</sup> מחויב פתרון מיגון: ממ"ד או מיגון חדר קיים או מקלט, הכול בהתאם להוראות פיקוד העורף ולאישורו.

<sup>16</sup> 'קרן חניה' - הדרך שבה רשות מקומית יכולה לגבות כסף בעבור מספר החניות החסרות ליום בתחומי המגרש שבו מבוצע הפריקט. הקרן נועדה לתכנון וביצוע של חניות (ציבוריות) במרחק סביר מהפריקט, ועל הרשות המקומית ליישם את הביצוע עד עשר שנים מיום גביית הסכום. במקרה שלא עמדה הרשות המקומית בהתחייבות לבניית החניות, יוחזר סכום הכסף ליום בתוספת ריבית והצמדה.

<sup>17</sup> על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, בתמ"א 38/1, חיזוק ועיבוי, מחובתו של היום להציע לקשישים בני 80 ומעלה וגם לאדם המרותק לביתו דרך קבע אפשרות של מעבר לדירה שכורה לתקופת הבנייה.



### א.5. עלויות עיקריות (הוצאות) של היזם בפרייקט תמ"א 38

בפני היזם עומדים מגוון שיקולים בעת החלטה אם לקדם פרויקט תמ"א 38. השיקולים נגזרים בין היתר מהערכת מורכבות הביצוע של הפרוייקט, ממחירי הדירות החדשות שימכור, מהיקף הרווח המוערך, מהיקף ההון העצמי של החברה ומחזונה העסקי (למשל, העדפה של מיזמי הריסה ובנייה מחדש; התמקדות באזור גאוגרפי מסוים).

### הרווח של היזם הוא פועל יוצא של ההכנסות שלו ממכירת הדירות החדשות בניכוי ההוצאות העיקריות, המפורטות להלן:

- **עלויות ייחודיות בפרייקט חיזוק ועיבוי:** השיפוץ והחיזוק של הבניין הקיים, שיפוץ חדר המדרגות והתקנת מעלית, הרחבת הדירות הקיימות והחלפת התשתיות של הבניין; הקמת הדירות החדשות (על פי רוב על גג הבניין הקיים).
- **עלויות ייחודיות בפרייקט הריסה ובנייה מחדש:** הריסת הבניין הקיים, הקמת הבניין החדש כולל מרתף חניה תת-קרקעי; שכר דירה לבעלי הדירות למשך תקופת הבנייה והובלת תכולת הדירות לבעלי הדירות.

#### עלויות נוספות בשני סוגי הפרוייקטים:

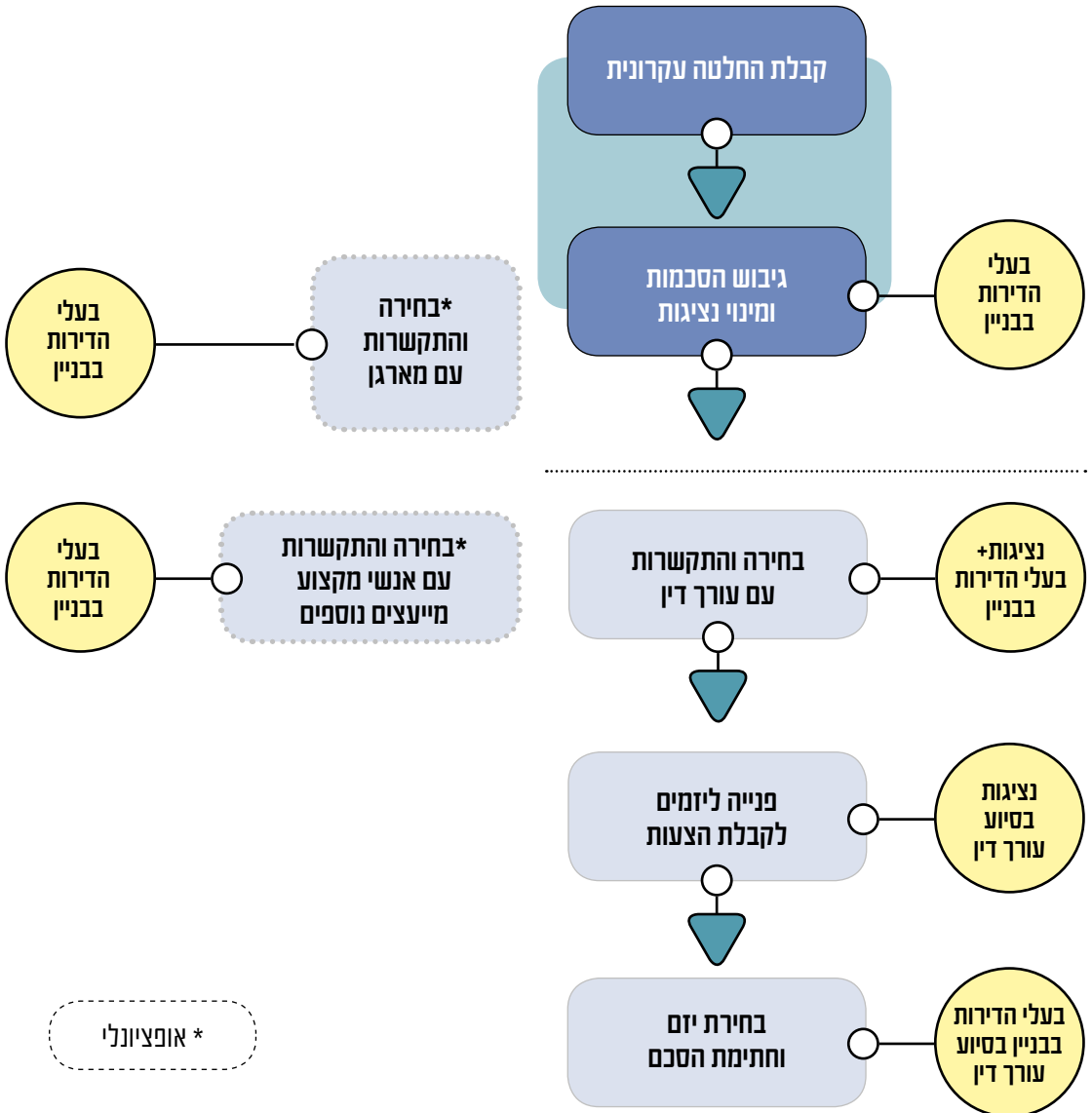


- שכר טרחה לתכנון ולאנשי המקצוע האחרים (אדריכל, עורך דין, מהנדס, שמאי, יועץ ביטוח, יועצי תכנון, בטיחות, מעליות ועוד).
- אגרות בנייה והיטלי פיתוח לרשות המקומית.
- היטל השבחה לרשות המקומית ככל שיוטל על זכויות בנייה הנוספות על זכויות תמ"א 38.
- מיסים למדינה בגין הדירות החדשות.<sup>18</sup>
- תשלום שכר טרחה לבעלי מקצוע בעבור בעלי הדירות (עורך דין, מפקח בנייה וכדומה).
- הוצאות תקורה - הוצאות משרדיות ומנהליות כלליות של היזם המועמסות באופן יחסי על הפרוייקט, כגון עלויות רואה חשבון ועלות אחזקת משרד וצוות המנהלה של היזם, וכן הוצאות קטנות למדי שאינן משויכות לסעיף עצמאי, כגון עלויות הביטוח ועלות השמירה באתר.
- הוצאות מימון - כולל עלות ההלוואה מהבנק, עלות העמדת הערבויות, ביטוח.
- הוצאות שיווק לצורך מכירת הדירות החדשות.
- תקציב להוצאות בלתי צפויים.

<sup>18</sup> בגין הבנייה יש לדיירים המקוריים הוראות של פטור ממס: מס שבח, מס רכישה, מע"מ אפס, היטל השבחה (על כל זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38), אם הפרוייקט ובעלי הדירות עומדים בתנאים המזכים בחוק. לתשומת הלב: בפרייקטים של הריסה ובנייה מחדש הפטורים האמורים ממיסי מדינה חלים רק בגין דירה אחת בבניין לכל בעל דירה. כלומר, אם לאדם אחד שתי דירות בבניין, יחולו הפטורים ממס שבח, מס רכישה ומע"מ אפס על שירותי הבנייה רק על דירה אחת.

## פרק ב - שלבים ראשונים בקידום פרויקט תמ"א 38

### הגעה להסכמות ומינוי נציגות



## 1.1. איסוף מידע תכנוני ראשוני וקבלת החלטה עקרונית

כאשר בעלי דירות מעוניינים לקדם פרויקט להתחדשות עירונית (תמ"א 38 או פינזי-בינוי) בבניין, מומלץ תחילה לברר את ההיתכנות הפיזית והתכנונית לביצועו.

## פנייה למנהלת להתחדשות עירונית ולאגף הנדסה

ברשויות מקומיות שבהן הוקמה מנהלת התחדשות עירונית מומלץ לפנות אליה ולהתייעץ בכל הנוגע למדיניות העירונית באזור, להתארגנות בעלי הדירות, ליוזמה ולהובלת פרויקטים להתחדשות, למכרזים ליזמים ועוד.<sup>19</sup> ברשויות מקומיות שבהן אין מנהלת התחדשות עירונית מומלץ לפנות לאגף הנדסה בעירייה ולברר מהן האפשרויות מהבחינה התכנונית בנוגע לבניין ומהי המדיניות העירונית באזור. בכל העיריות יש שעות קבלת קהל באגף הנדסה, ובחלקן אפשר לקבוע גגישה עם איש קשר ייעודי לנושא תמ"א 38.



## מומלץ לשאול ולקבל מידע בנושאים האלה:

- האם יש מדיניות עירונית ייחודית לתמ"א 38 בכלל ולאזור שבו יושב הבניין בפרט?
- האם הבניין המדובר כלול במקבץ מבנים המיועד לפרויקט פינזי-בינוי?
- האם יש היתכנות סבירה לביצוע פרויקט חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש?
- כמה קומות מותר לבנות באזור שבו יושב הבניין?
- האם יש מקום במגרש להרחיב את הדירות? אם כן, בכמה? (העובדה שהתמ"א מאפשרת הרחבה של עד 25 מ"ר אין פירושה כי אכן יש אפשרות מעשית לעשות כן).<sup>20</sup>
- מהי מדיניות החניה? מהו תקן החניה הנדרש באשר ליחידות הדיור החדשות? האם מותרת חניה במתקני חניה או במכפילי חניה? האם מקומות חניה קיימים צמודים לדירות מסוימות?<sup>21</sup> האם יש בניינים סמוכים שבהם כבר מקודם פרויקט תמ"א 38? אם כן, האם וכיצד ישפיע הדבר על הבניין?
- כדאי לבקש רשימת פרויקטים לרוגמה שקיבלו היתר בנייה או נמצאים בביצוע.

מידע ראשוני זה נחוץ כדי להכריע איזה פרויקט אפשר לקדם, וכן עשוי לתת מושג כללי וראשוני באשר לתמורות האפשריות.

<sup>19</sup> רשימת המנהלות העירוניות מפורסמת באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומתעדכנת כפעם בפעם ומצורפת בנספח א למדריך.

<sup>20</sup> שטח הרחבת הדירות: בשלב ההתארגנות הראשונית של בעלי הדירות לקראת קידומו של פרויקט עדיין אי אפשר להעריך מה יהיה שטח ההרחבה לדירות. ככלל, הגורם הקובע עד להיכן אפשר להרחיב את הדירות הוא "קו הבניין" - מושג תכנוני הנקבע בתוכנית מפורטת (תב"ע), המגדיר את השטח המותר לבנייה ונוגע למרחק המרבי במטרים בין הבניין הקיים לבין גבול המגרש שעליו הוא בנוי. קווי הבניין נועדו לשמור על מרחק מינימלי בין שני מבני מגורים כדי לאפשר אורור ופרטיות לדירות בכל בניין, וכן לקבוע את המרחק מהמדרכה או מהכביש בחזית הבניין. תמ"א 38 מאפשרת חריגות מקווי בניין לצורך הקמת ממ"ד או התקנת מעלית, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

<sup>21</sup> חניה: בשלב התארגנות בעלי הדירות בפרויקט חיזוק ועיבוי קשה להעריך אם יהיה ניתן לאפשר חניה, מאחר ששטח ניכר מקומות הקרקע צפוי לשמש למטרות כגון עיבוי עמודים קיימים לצורך חיזוק המבנה, בניית קירות לממ"דים, הוספת דירות, הרחבת הלובי ויצירת חניות לדירות החדשות. כיום יש פתרונות חניה במתקני חניה המשוקעים בקרקע ומאפשרים חניה אנכית של רכבים מספר. עלות הקמתם ותחזוקתם השוטפת יקרה, ולא תמיד כדאית כלכלית. החוק מחייב לשמור על זכות בעל דירה לחניה צמודה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, אם יש כזו (אם כי אין חובה להחזירה פיזית לאותו מקום).

## סיור בסביבה

עוד דרך לאסוף מידע היא על ידי איתור בניינים דומים בסביבה שמבוצעים בהם פרויקטים של תמ"א 38. לכן כדאי לסייר בשכונה וברחובות הסמוכים. בסיור חשוב לברר עם בעלי דירות הגרים בבניינים שמבוצע בהם פרויקט חיזוק ועיבוי פרטים על שגרת החיים בזמן ביצוע העבודות, קשיים מיוחדים ואת מידת זמינות היזם למתן פתרונות. כמו כן כדאי לברר פרטים על עורכי הדין והיזמים המלווים אותם ואת דעתם עליהם.

### • אם יש היתכנות ורצון להתקדם, יש לשתף את כלל בעלי הדירות.

## 2.1. כינוס אספת בעלי דירות ובחירת נציגות

- כדי להביא את היוזמה לידיעתם של כל בעלי הדירות בבניין ולשמוע מהם את רצונותיהם וציפיותיהם מהתהליך מומלץ לכנס אספת דיירים, להזמין אליה את כל בעלי הדירות בבניין ולמנות נציגות. כלל הדיירים בבניין משותף (או בכניסה מסוימת, אם הבניין מחולק לכניסות) יתכנסו לאספה שמטרתה קידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין וידונו באפשרויות העומדות בפניהם - מסלול ההתחדשות הרצוי, הגורם המקדם ועוד.
- הודעה על האספה (אשר תכלול תאריך, שעה, מקום ואת סדר היום לאספה) תתפרסם לכל הדיירים ובעלי הנכסים לכל הפחות שבוע לפני כינוסה (על גבי לוח המודעות, בתאי הדואר הפרטיים ובטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין. אפשר לשלוח הודעה באמצעים אלקטרוניים). חשוב להבהיר בהודעה שנוכחות הדיירים חיונית, שהרי הפרויקט ישיפע על כולם, והנציגות שתיבחר תייצג גם אותם.<sup>22</sup>
- רצוי כי בחירת נציגות הדיירים ומינויה ייעשו באספה, ובכל מקרה בשלב מוקדם ככל האפשר, טרם החתימות על הסכמים עם עורך הדין ועם היזם.
- **באספה יוסברו בהרחבה תפקידי הנציגות** (כפי שהם מובאים להלן), יוגדרו ההחלטות המהותיות שבהן הנציגות מחויבת לכנס את כלל הדיירים ולשתפם טרם קבלת החלטה. "החלטות מהותיות" הן החלטות המשפיעות השפעה ישירה וניכרת על תוצרי הליך התכנון, על התמורה הצפויה, על העלויות העתידיות לדיירים בבניין המחודש וכן כל החלטה בעלת השפעה ניכרת על אורח החיים ועל תנאי החיים של הדיירים במהלך הפרויקט ולאחר סיומו.
- **באספה זו יוחלט על אופן העברת המידע בין הנציגות לשאר דיירי הבניין** (הודעות בתיבות הדואר; הודעות באמצעים אלקטרוניים; הודעות על לוחות המודעות וכן הלאה) ובפרט לדיירים בעלי צרכים ייחודיים (קשישים, דיירים שאינם קוראים עברית ועוד) ולבעלי נכסים, וגם לאלה שאינם מתגוררים בבניין.
- אם יש דיירים שאינם דוברים עברית חשוב לספק להם פתרון (לדוגמה: לתרגם מסמך שמתמצת את עיקרי הפגישה, לבקש מקרוב משפחה לבוא ולסייע בתרגום, לשבת איתם באופן פרטני לאחר האספה).
- **אספה זו תתועד בפרוטוקול**, והוא יכלול את הדיון ואת ההחלטות ויופץ לכלל הדיירים ולבעלי הנכסים שאינם מתגוררים בבניין.<sup>23</sup>

לשם איתורם של בעלי דירות שאינם מתגוררים בבניין ושמותיהם אינם ידועים אפשר להזמין בתשלום דרך האינטרנט נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין.<sup>24</sup> בנסח הרישום מפורטים שמות בעלי הזכויות בדירות. לצורך הזמנת נסח הטאבו יש לציין את מספר הגוש והחלקה של המגרש, ואתם אפשר לאתר לפי כתובת הבניין. במקרה של דירה מושכרת אפשר לאתר את הבעלים דרך השוכרים.

<sup>22</sup> אפשר להסתייע בכללים המפורטים בתקנון הבית המשותף, אולם יש לפעול לנוכחות מרבית של בעלי הזכויות באספה, ולא להסתפק בדרישות הקבועות בתקנון.

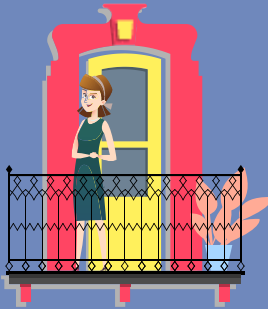
<sup>23</sup> ראו נספח ב - פרוטוקול אספת דיירים.

<sup>24</sup> להזמנת נסח: [https://www.gov.il/he/service/land\\_registration\\_extract](https://www.gov.il/he/service/land_registration_extract)





## אנו ממליצים לנהל את האספה כך:



- סבב היכרות קצר, אם נדרש.
- הצגת המידע שנאסף על מדיניות העירייה ועל פרויקטים בסביבה.
- הצגת האפשרויות הרלוונטיות לפרויקט התחדשות עירונית (פינוי-בינוי או תמ"א 38 על מסלוליו) ומתן הסבר באשר להבדלים, במה כרוכה כל אחת מהאפשרויות, הליך התכנון, משך זמן העבודות בפועל, מה קורה בזמן ביצוע הפרויקט (ראו הרחבה בנושא זה בעמודים 14-12: ההבדלים העיקריים בין פרויקט תמ"א 38 לפרויקט פינוי-בינוי), הרוב הנדרש מקרב בעלי הדירות לצורך ביצוע פרויקט בכל אחד מהמסלולים (כמפורט בפרק א.3).
- הצגת התמורות הנהוגות לבעלי דירות (כמפורט בפרק א.4: תמורות נפוצות).
- חשוב לתת אפשרות לכל בעל דירה להציג את ציפיותיו ואת חששותיו מהפרויקט, מה חשוב לו לשפר בבניין ועל מה חשוב לו לשמור.
- בחירת נציגות<sup>25</sup> מקרב בעלי הדירות אשר תכלול מספר אי-זוגי של נציגים כדי לוודא יכולת הכרעה. רצוי לוודא שכל בעל דירה ירגיש מיוצג: בבניין שבו כמה כניסות רצוי שיהיה נציג מכל כניסה, ובבניין שבו כמה גדלי דירות רצוי שיהיה נציג מכל טיפוס דירה.
- הנציגות תכלול, ככל האפשר, את מגוון הצרכים, הגילים והשפות בבניין וכן את מגוון הדעות באשר להתחדשות עירונית, כדי לבטא את מרב השיקולים והצרכים שיש להתחשב בהם, ולא לרחוק לשלבים מתקדמים התנגדויות עתידיות. חשוב ביותר שהנציגות תכלול בעיקר בעלי דירות המתגוררים בבניין.
- בבניין שבו רוב הדירות מושכרות חיוני כי הנציגות תכלול בעלי דירה הגרים בבניין ומכירים את חיי היום-יום בו ובסביבתו. הנציגות איננה חייבת להיות זהה לחברי ועד הבניין (אם יש ועד), ובשונה מוועד, לעניין הובלת פרויקט ההתחדשות מעמדה אינה מוסדר בחוק. לפיכך חשוב כי האספה תחליט באשר לסמכויות המוענקות לחברי הנציגות.
- הסיכוי של פרויקט לצאת מהכוח אל הפועל תלוי לא מעט בקיומה של נציגות מאורגנת הפועלת בהליכים שקופים עם כל בעלי הדירות.
- סביר שיהיו בעלי דירות שיביעו חששות או יתנגדו לפרויקט. אין מקום לתקוף אותם או להזהירם מהליך משפטי בשלב מוקדם זה: חשוב לגלות הבנה וסבלנות.
- ברוב המקרים ההתנגדות נובעת מחוסר ידע או מחשש טבעי. רצוי להבין מה מקור ההתנגדות, אך לא להפעיל לחץ על המתנגדים. בשכנוע ובסבלנות לרוב אפשר להפיג את חששם ולהשיג את הסכמתם של בעלי דירות מתנגדים, גם בשלבים מתקדמים בתהליך.

<sup>25</sup> למידע נוסף על בניית נציגות ותפקידיה מומלץ לעיין במדריך עקרונות לנציגות:

[https://www.gov.il/BlobFolder/guide/ekronot\\_netzigut\\_dayarim/he/hithadshut\\_ironit\\_documents\\_ekronot\\_netzigut\\_dayarim\\_full\\_text.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/guide/ekronot_netzigut_dayarim/he/hithadshut_ironit_documents_ekronot_netzigut_dayarim_full_text.pdf)



**תפקידי הנציגות נחלקים לאיסוף מידע והנגשתו, ארגון כלל הדיירים והתקשרויות עם אנשי מקצוע.**

- לאסוף מידע ולרכזו, להגדיר לוחות זמנים לכל שלב עד חתימת החוזה עם היזם, להיפגש עם אנשי מקצוע ולהציג את המידע בפני כל בעלי הדירות באופן שוטף, שקוף וגלוי.
  - לאתר בעלי דירות הזקוקים לעזרה מיוחדת (למשל עולים שאינם דוברי עברית, קשישים, בעלי צרכים מיוחדים) ולוודא שהם מעורים ומשולבים בתהליך.
  - לאתר כמה עורכי דין ולהציגם לבחירת כלל בעלי הדירות (כמפורט בפרק בחירת עורך דין - ג.1).
  - לאתר כמה מפקחים (מהנדסי בניין) ולהציגם לבחירת כלל בעלי הדירות.
  - לאתר כמה יזמים רלוונטיים, לפנות לקבלת הצעות ראשוניות בסיוע עורך הדין שנבחר ולסנן מתוכם קבוצה מצומצמת של יזמים, לנהל משא ומתן איתם, להציג לכלל בעלי הדירות את תוצאות המשא ומתן עם כמה יזמים לעמוד בקשר עם נציגי העירייה, היזם, המפקח מטעם בעלי הדירות, עורך הדין מטעם בעלי הדירות וכו' במהלך תכנון הפרויקט וביצועו.
  - לעדכן את כל בעלי הדירות והשוכרים בשלבי ההתקדמות ובמידע מהותי. אפשר להשתמש בכמה דרכי התקשרות כדי למנוע מצב שבעל דירה אינו מודע להתקדמות, למשל באתר אינטרנט ייעודי, בקבוצות וואטסאפ, בדואר אלקטרוני, בהודעות על לוח המודעות בבניין, במכתבים בתיבות הדואר, בעדכון טלפוני לבעלי דירות שאינם משתמשים בדואר אלקטרוני.
- יש להקפיד לעדכן בכל שלב ושלב גם את המתנגדים לפרויקט.**
- סמכויות הנציגות והאופן שבו היא מחליטה החלטות יוגדרו במפורט בהסכם התמ"א.
  - הנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הדירות על הסכם תמ"א, כתב הסכמה או כל מסמך אחר, ולא לקבוע את התמורות, לבחור את היזם או להחליט החלטות מהותיות אחרות.



על חברי הנציגות לדעת שמלאכתם מחייבת סבלנות ואורך רוח. קידום פרויקט מכוח תמ"א 38 הוא מלאכה הדורשת זמן ומאמץ, והיא נעשית בהתנדבות, ללא קבלת תמורה מהיזם או משאר בעלי הדירות.

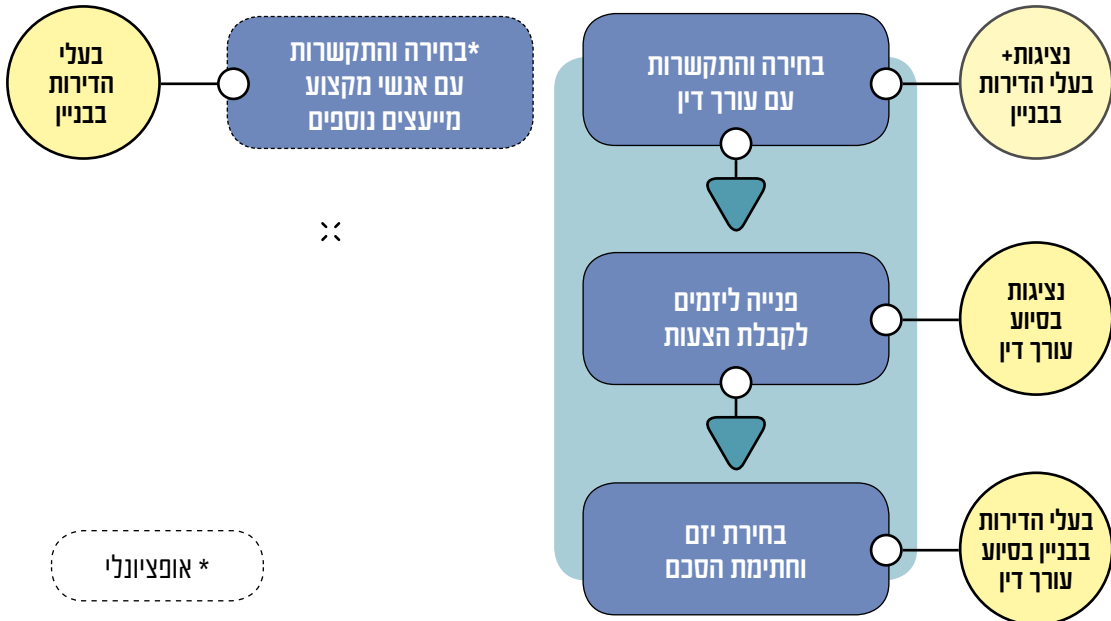
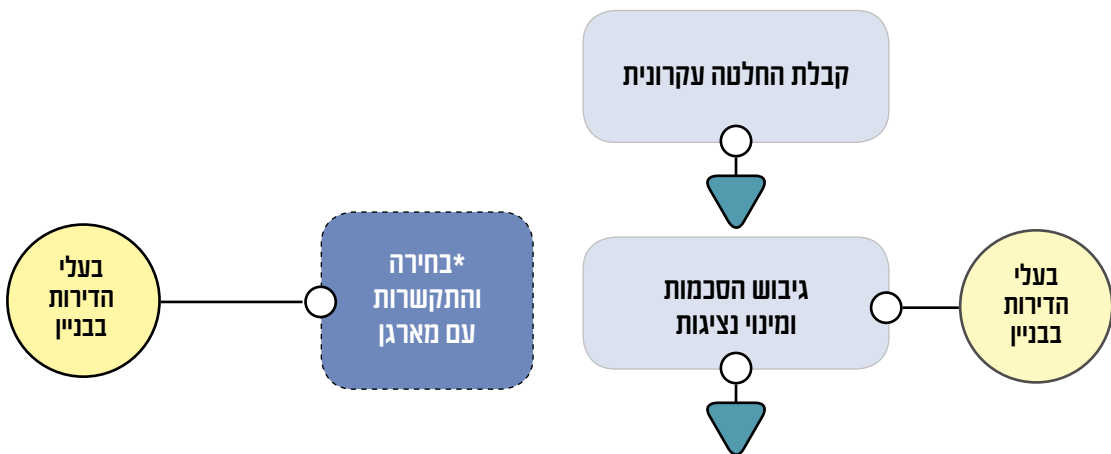
<sup>26</sup> להרחבה ולקריאה נוספת בנושא ארגון הנציגות ותפקידיה מומלץ לעיין במסמך "עקרונות לבניית נציגות דיירים" באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: [https://www.gov.il/he/departments/guides/ekronot\\_netzigut\\_dayarim](https://www.gov.il/he/departments/guides/ekronot_netzigut_dayarim)



## פרק ג - התקשרויות עם אנשי מקצוע מייעצים

בחירת עורך דין, בחירת יזם ואנשי מקצוע נוספים

×



\* אופציונלי

### ג.1. בחירת עורך דין והתקשרות עימו

מכיוון שמדובר בעסקה חשובה ומורכבת, המלצתנו לבעלי הדירות היא לבחור עורך דין אשר ייצג אותם טרם יצירת הקשר עם מארגן או יזם. **עורך הדין צריך לייצג וללוות את בעלי הדירות לאורך כל הפרויקט, עד לסוף שלב הביצוע. אלו הם תפקידי העיקריים:**

- סיוע לבעלי הדירות בגיבוש הפנייה ליזמים, קביעת קריטריונים לבחירת היזם המתאים להם, סיוע בהשוואה בין ההצעות שמתקבלות מהיזמים וליווי תהליך בחירת היזם.
- ייצוג וליווי של בעלי הדירות במשא ומתן על חתימת חוזה עם יזם, לרבות בחינת התנאים המסחריים של העסקה, הערביות והביטחונות הנדרשים, מסמכי הליווי הפיננסי וקביעת לוחות זמנים.
- התרעה במקרה שבו הצעת יזם אינה עומדת בסטנדרטים מקובלים בעסקאות מסוג זה.
- ביצוע התקשרות חוזית עם היזם שנבחר, לרבות הנחיית בעלי הדירות על אילו מסמכים מחייבים יש לחתום.
- התרעה ליזם במקרים שבהם אינו עומד בתנאי ההסכם שנחתם.
- פיקוח וליווי משפטי על ביצוע רישומים בלשכת רישום המקרקעין, לרבות תיקון צו הבית המשותף.

**ההתקשרות בין בעלי הדירות לבין עורך הדין תעוגן בהסכם כתוב ומפורט אשר יכלול את תפקידי עורך הדין, את גובה שכר הטרחה ואת אבני הדרך לתשלום. מקובל כי היזם נושא בעלות שכר הטרחה של עורך הדין המייצג את בעלי הדירות.**

### איתור משרד עורכי דין מתאים:

מומלץ שבעלי הדירות הם שיבחרו את עורך הדין אשר ייצג אותם בפרויקט. רצוי לפנות לשלושה-ארבעה משרדי עורכי דין בעלי ניסיון ומומחיות בתחום המקרקעין בכלל ובתחום התחדשות עירונית ותמ"א 38 בפרט. לצורך איתור המשרדים אפשר לבקש המלצות מחברים, משכנים ומבעלי דירות בפרויקטים פעילים. מומלץ לבחור עורך דין בעל ניסיון רב בייצוג בעלי דירות בעסקאות תמ"א 38 (יש עורכי דין המתמחים בייצוג בעלי דירות, יש המתמחים בייצוג יזמים).



יש להדגיש כי בהתאם לכללי האתיקה של לשכת עורכי הדין, אסור לעורך דין המייצג את הבעלים בעסקת תמ"א 38 לייצג גם את היזם באותה עסקה. לפני בחירת היזם יש לברר אם לעורך דין הדיירים יש או הייתה התקשרות קודמת עם היזם.

בכל מקרה יש לבחון בקפידה כי אין ניגוד עניינים אשר עשוי להשפיע על תפקודו של עורך הדין ועל נאמנותו לבעלי הדירות. אם היזם מציע לבעלי הדירות את שירותיו של עורך דין מסוים (כאמור, לדעתנו הליך זה אינו מומלץ), יש לקבל הצהרות מפורשות על היעדר ניגוד עניינים.

יש לוודא מראש עם עורך הדין שאיתו מתקשרים כי במקרה שירצה לייצג את היזם בפרייקט אחר טרם הסתיים הפרייקט שבו הוא מייצג בעלי דירות (טרם הסתיים שלב האכלוס), יהיה עליו לפנות לבעלי הדירות, לעדכןם ולקבל את אישורם המפורש לכך, כדי למנוע מצב שבו יהיה מצוי בעתיד בחשש לניגוד עניינים.

### חברי הנציגות ייפגשו עם כל אחד ממשרדי עורכי הדין שנמצאו מתאימים. במהלך הפגישה יש לקבל מעורכי הדין את המידע שלהלן:

- **ניסיון בליווי פרויקטים של תמ"א 38** ופירום דוגמאות (כולל כתובות הפרויקטים) וציון מפורש של איזה צד ייצג עורך הדין בעסקה (בעלי הדירות או היזם); השלב שבו מצוי כל פרויקט (התארגנות, חוזים חתומים, פרויקטים בביצוע ופרויקטים שהסתיימו וכדומה); שמות דיירים ממליצים, לרבות דרכי התקשרות עימם.
- **פירוט סל השירותים שנותן עורך הדין** (השטתפות באספות בעלי הדירות, סיוע במינוי נציגות בעלי הדירות, משא ומתן על החוזה עם עורך הדין של היזם, הנחיות והמלצות לבעלי הדירות, החזקת הערבובות וייפוי הכוח, ליווי בעלי הדירות במהלך ההליך התכנוני, התראות ליזם בהתאם לצורך). יש לברר עד איזה שלב בפרויקט יינתן הליווי המשפטי (אכלוס הדירות, רישום צו בית משותף וכו').
- מתן הסבר על **קשיים משפטיים צפויים** עם בעלי דירות מתנגדים.
- קבלת הצעת עורך הדין **לשכר הטרחה** המבוקש וכן פירוט של אבני הדרך לתשלום, לרבות הבהרה כי ככלל בעלי הדירות אינם הנושאים בתשלום שכר הטרחה המבוקש, וכן פירוט של אבני הדרך לתשלום לעורך הדין.
- זהות נותני השירותים הישירים - יש משרדי עורכי דין גדולים ובינוניים שמועסקים בהם עורכי דין רבים. יש לוודא מיהו עורך הדין שייתן באופן אישי את השירותים לבעלי הדירות, ושיש לו באופן אישי ניסיון מתאים.

### בחירת משרד עורכי דין מתאים:

לאחר פגישות עם כמה עורכי דין תציג הנציגות את המידע לכלל בעלי הדירות כדי שיקבלו החלטה משותפת באיזה עורך דין לבחור.

בעלי הדירות הם שיחתמו על הסכם ייצוג עם עורך הדין שייבחר. התחייבות היזם לשלם את שכר טרחת עורך הדין של הדיירים היא כלפי בעלי הדירות בלבד. הסכם הייצוג האמור יצורף להסכם שייחתם בין בעלי הדירות לבין היזם שייבחר, והיזם יחתום בשוליו על הסכמתו והתחייבותו לשאת בשכר עורך הדין. יובהר כי עורך הדין שמייצג את בעלי הדירות לא ינהל משא ומתן עם היזם על שכר טרחתו.

## \*בחירת מארגן והתקשרות עימו

- כדי להקל את תהליך ההתארגנות בעלי הדירות יכולים לשקול התקשרות עם מארגן מקצועי.
  - תפקידו של המארגן לסייע לבעלי הדירות לקדם את הפרויקט בכמה וכמה היבטים: הגעה להסכמות בקרב בעלי הדירות באשר לקידום הפרויקט, בדיקת היתכנות ראשונית עם הרשות המקומית וסיוע בבחירת היזם המתאים.
  - "חוק הסכמים לארגון עסקאות" (להלן: חוק המארגנים)<sup>27</sup> מסדיר את מעמד המארגנים בפרויקטים של התחדשות עירונית ומפרט את מחויבות המארגן לבעלי הדירות.
  - בפרויקטים של תמ"א 38 מקובל כי המארגנים פועלים על בסיס הצלחה ומקבלים את שכרם מהיזם, לכשייבחר. מומלץ לקבוע את שכרו כנגזרת ממספר הדירות הקיימות בבניין.
- על המארגן לכנס את אספת בעלי הדירות טרם חתימה על הסכם הארגון עם בעלי הדירות, להציג את עצמו, למסור את המידע הדרוש בהתאם לקבוע בחוק המארגנים, לרבות מטעם מי הוא פועל, אם יש לו עניין אישי (קשר כלשהו עם מי מבעלי הדירות בבניין או כל עניין אחר) ולספק לבעלי הדירות מידע על הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כולל דרכים ליצירת קשר עימו.
- בהתאם לחוק נדרש כי באספת בעלי הדירות האמורה ישתתפו לפחות 40% מבעלי הדירות בבניין. במקרים שבהם לא הייתה נוכחות של 40% **ובבניין 17 דירות לפחות**, יש צורך בכינוס נוסף, ובלבד שבכינוס הראשון השתתפו לפחות 30% מבעלי הדירות, ובכינוס השני לפחות 20% מבעלי הדירות.

אם בעלי הדירות בוחרים לפנות לקבלת שירות ממארגן, מומלץ לבחון ולבחור אותו לפי שיקולים אלו, כולל קבלת המלצות:

- היכרות עם תחום הנדל"ן בכלל ותחום תמ"א 38 בפרט (חוקים, הליכי תכנון ובנייה).
- ניסיון מוכח בארגון פרויקטים אחרים של תמ"א 38.
- כישורים בין-אישיים: אמינות ויכולת להגיע להסכמות.

בעלי הדירות והמארגן יחתמו על הסכם ארגון כדי להסדיר את מערכת היחסים ביניהם. ההסכם יבטיח בלעדיות למארגן לתקופה מוגבלת בלבד ובכפוף ללוחות הזמנים לקידום הפרויקט המפורטים בחוק המארגנים.<sup>28</sup> במקרים שבהם נעשתה התקשרות עם מארגן אך הוא לא קידם את הפרויקט כנדרש בחוק, אפשר לבטל את ההתקשרות עימו על פי התנאים המפורטים בחוק.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017: [https://www.nevo.co.il/law\\_html/Law01/501\\_590.htm](https://www.nevo.co.il/law_html/Law01/501_590.htm)

<sup>28</sup> הסכם ארגון יקנה למארגן בלעדיות לקידום הפרויקט לתקופה מוגבלת שבה לא יוכלו בעלי הדירות להתקשר עם מארגן אחר. יש להדגיש כי לא מדובר בהסכם מלא לביצוע הפרויקט. אפשר להיעזר בדוגמה להסכם ארגון המובאת באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

<sup>29</sup> החוק חל על הסכמי ארגון שנחתמו מיום 2 ביולי 2017. על הסכמי ארגון שנחתמו לפני 3 באפריל 2017 (מועד פרסום החוק) יחולו הוראות המעבר שנקבעו בחוק.



## ג.2. בחירת יועצים נוספים והתקשרות עימם:

### מפקח בנייה מטעם בעלי הדירות

במסגרת המשא ומתן עם היזם מומלץ לכלול את שירותיו של מפקח בנייה לבעלי הדירות במימון היזם. יש לשים לב כי מדובר במפקח בנייה נפרד מזה של היזם. בעלי הדירות הם שבוחרים את המפקח, ולצורך כך מומלץ לבחון את ניסיונו המקצועי, בפרט כאשר מדובר בפרויקטים של תמ"א 38/1, חיזוק ועיבוי, לוודא שביצע פרויקטים דומים בעבר, לברר מהו היקף שכר הטרחה המבוקש ולקבל המלצות עליו או הפניות לממליצים.

המלצתנו היא כי מפקח הבנייה מטעם בעלי הדירות יחל את עבודתו סמוך ככל האפשר לניהול המשא ומתן עם היזם (כדי שיוכל לסייע בבחינת ההצעות של היזמים, לרבות תוכניות ומפרטים).

### תפקידי העיקריים של המפקח:

- ללוות את בעלי הדירות ולייעץ להם בכל הקשור להצעה התכנונית ולמפרט, החל משלב המשא ומתן עם היזם, בטרם נחתם הסכם התמ"א.
- לקבוע בהסכם הסדרים הנוגעים לפיקוח על הבנייה ולבחינת התאמתה לקבוע בהיתר הבנייה, בהסכם ובמפרט.
- לבחון את הבקשה להיתר, לרבות המפרט המוצע, לבחון את ההיתר שיתקבל ואת התאמתו למפרט שהוסכם עליו.
- לפקח על ביצוע הבנייה עבור בעלי הדירות, לרבות התאמתו להיתר, להסכם ולמפרט שחתמו עליו הצדדים.
- לבקר באופן תדיר באתר הבנייה, לוודא שתנאי המחיה של דיירי הבניין אינם נפגעים מעבר לרמה סבירה במהלך הבנייה, ואם יש מחלוקות, לתווך בין היזם לבעלי הדירות (אם צריך, להפנות לעורך הדין של בעלי הדירות).

### יועץ ביטוח

על הסכם התמ"א להידרש גם לסוגיית הכיסוי הביטוחי, לכל הסיכונים הכרוכים בביצוע הפרויקט, לרבות נזקים לבעלים (רכוש וגוף), לצד ג' ועוד.<sup>30</sup> מומלץ כי את סעיף הביטוח ינסח בעל מקצוע הבקיא בתחום.<sup>30</sup>

### אנשי מקצוע נוספים

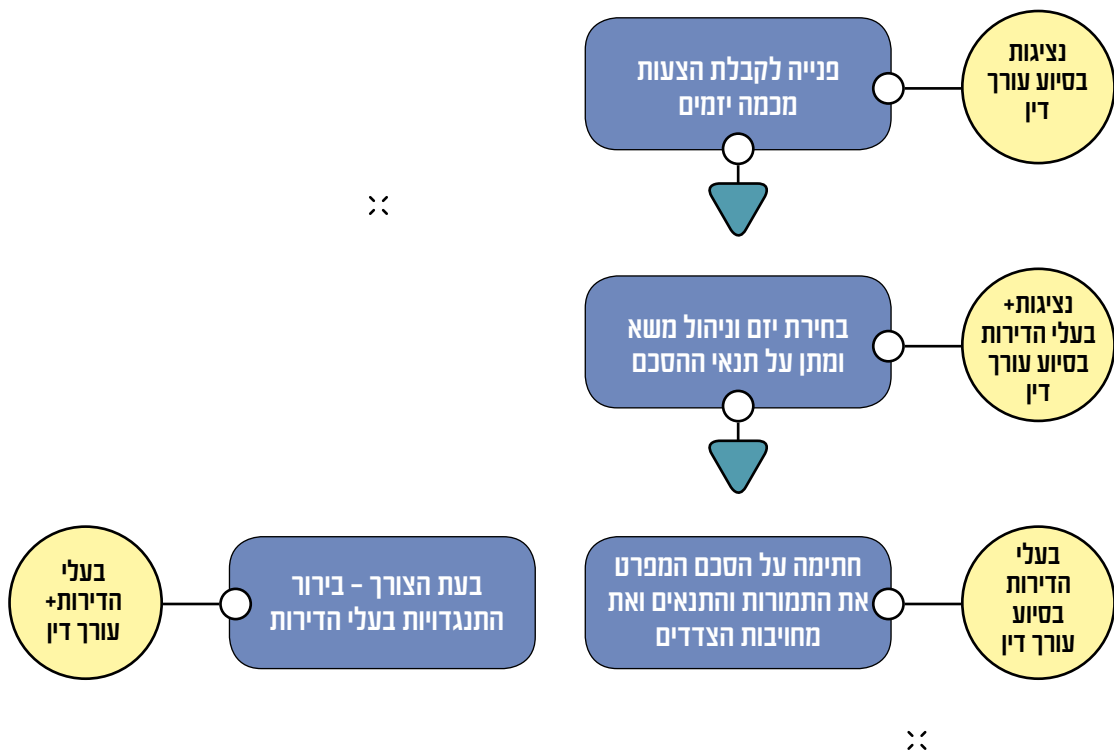
בהיעדר ידע מקצועי נדרש לעיתים ליווי נוסף של בעלי מקצוע אחרים (דוגמת אדריכל, שמאי ועוד) עוד טרם בחירת היזם, ואת שכר טרחתם הכולל או חלקו נהוג שישלם היזם העתידי כשייבחר. היות שמקובל כי את הפרויקטים של תמ"א 38 מממן היזם, מימון אנשי מקצוע נוספים שילוו את בעלי הדירות עלול להכביד על הוצאות הפרויקט, ובפרויקטים שהכדאיות הכלכלית בהם גבולית, אף להכריע את גורלו של הפרויקט. לפיכך בכל הנוגע לעבודת אנשי מקצוע אחרים מטעם בעלי הדירות יש לבחון את ההשלכות הכוללות של מינוי יועצים נוספים.

<sup>30</sup> ביטוח דירה - כאשר הדירה מבוססת על ידי בעליה (שלא במסגרת פרויקט תמ"א 38) מומלץ לוודא עם חברות הביטוח את הכיסוי המוענק לדירה בזמן ביצוע פרויקטים של תמ"א 38 חיזוק ועיבוי. יש מקרים שבהם נדרשת הרחבה מיוחדת לביטוח.



## פרק ד - בחירת יזם והתקשרות עימו (בליווי עורך דין)

משא ומתן וחתימה על הסכם עם היזם



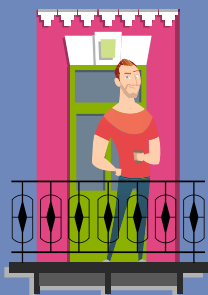


## ד.1. איסוף מידע וקבלת המלצות על יזמים

יזם צריך להיות בעל יכולת מוכחת לביצוע פרויקט בנייה שבנייתו הושלמה (רצוי בפרויקט מכוח תמ"א 38). מומלץ לפנות ליזמים הבונים פרויקטים של תמ"א 38 באותה העיר וכן בסביבת המגורים של הבניין, ונוסף על כך מומלץ לפנות אל בעלי דירות קיימות ואל רוכשי דירות חדשות בפרויקטים שביצע או מבצע היזם ולשמוע את התרשמותם מהיזם. אפשר גם לחפש באינטרנט אחר היזם ולאסוף מידע רלוונטי עליו. אם ידוע בשלב זה אם מדובר בפרויקט חיזוק ועיבוי או בפרויקט הריסה ובנייה מחדש, מומלץ לברר מהו הניסיון של היזם באותו מסלול.

**קבלת מידע מממליצים על היזמים:** התרשמות מחוסנו הכלכלי, מיכולותיו המקצועיות ומאמינותו של היזם היא חלק מהליך בחירת היזם. לכן יש לבקש מהממליצים מידע על חוסנו הכלכלי, על מקצועיות צוותו, על אמינותו ועל מידת זמינותו לפניות, לשאלות ולבקשות של בעלי דירות. כאמור, כדאי לנסות ולפנות באופן עצמאי אל בעלי דירות המתגוררים בפרויקט שהיזם פועל בו.

## תחומים שכדאי לברר באשר להתנהלות היזם:



- מידת המעורבות של היזם עצמו או של בכירים בחברה בפרויקט, זהות אנשי הצוות שהיו בקשר שוטף עם בעלי הדירות.
- יחסו של היזם ושל אנשי צוות מטעמו לבעלי דירות בזמן המשא ומתן ובזמן ביצוע הבנייה; מידת זמינותם למענה על שאלות ולמתן פתרונות לבעיות שעלו.
- שיתוף בעלי הדירות בתכנון במסגרת הגשת הבקשה להיתר והסמעת הערותיהם ככל האפשר.
- בפרויקט חיזוק ועיבוי: מידת ההתחשבות בבעלי דירות הגרים בבניין בזמן ביצוע הפרויקט, תנאי המחיה בזמן ביצוע העבודות, אם נדרשו להתפנות לתקופה קצרה מהבניין ואם ניתן מימון לכך, אפשרות השימוש בחדר המדרגות בזמן הבנייה, גרימת נזקים ותיקונם, כניסה לעבודות בדירות - אם תואמה מראש ונעשתה לשביעות רצונם של בעלי הדירות.
- אמינות.
- עמידה בלוחות זמנים בזמן התכנון והרישוי ובזמן ביצוע הפרויקט.
- איכות הבנייה.
- תיקון ליקויים לאחר השלמת הבנייה.
- תיקון רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין לאחר השלמת הפרויקט.
- אם בעלי הדירות רואים את הפרויקט כמוצלח, ואם לא, מדוע.

## ד.2. פנייה לקבלת הצעות מיזמים

כדי שהליך בחירת היזם יהיה יעיל, וכדי שיהיה אפשר להשוות בין כמה הצעות, המלצתנו היא לפנות לכמה יזמים ולקבוע מסגרת זמן (חודשיים-שלושה) לסיום הליך בדיקת ההצעות.<sup>31</sup> מומלץ כי עורך הדין והנציגות ייפגשו עם היזמים, רצוי במשרדיהם, להתרשמות באשר למידת ההבנה והניסיון שלהם בתחום זה.

כן מומלץ כי את הפנייה ליזמים, הן בטלפון והן בכתב או בדוא"ל, יעשה עורך הדין מטעם בעלי הדירות. הפנייה תכלול לפחות את הפרטים המצוינים להלן: פרטים על הבניין (מספר הדירות בבניין, מקומו), שיעור ההסכמות הראשוני מקרב בעלי הדירות, בקשה לקבלת הצעה לביצוע הפרויקט ובקשה לקבלת מידע על היזם, חוסנו הכלכלי וניסיונו. אם יזם פנה מיזמתו לבעלי הדירות, חשוב מאוד להשוות את הצעתו להצעות של יזמים אחרים שבעלי הדירות פנו אליהם. טרם קבלת ההחלטה אם להתקדם עם אותו יזם יש לערוך את כל הבדיקות והבירורים עליו כמפורט בפרק זה.

## קבלת הצעות מיזמים

ההצעות צריכות לכלול לכל הפחות את המידע שלהלן.

### מידע על היזם:

- ניסיון כללי בפרויקטים של בנייה למגורים: רשימת פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע ופרויקטים שהושלמו בשנים האחרונות.
- ניסיון בפרויקטים של תמ"א 38: רשימת פרויקטים של תמ"א 38, בפרט בתחום הרשות המקומית הרלוונטית, ופירוט הסטטוס העדכני של כל פרויקט, משא ומתן, חוזים חתומים, פרויקטים בביצוע, פרויקטים שבנייתם הסתיימה, פרויקטים שאוכלסו.
- מתן שמות של בעלי דירות ממליצים (כולל רוכשי דירות חדשות בפרויקטים של היזם).
- הוכחה ליכולת הכלכלית של היזם, כולל מידע עסקי על מחזור הכנסות, אירועים משפטיים ואירועים מהותיים אחרים כמו פירוק או כינוס נכסים, אשר יכולים לספק מידע ראשוני בנוגע לאיתנות הכלכלית של היזם.<sup>32</sup>
- בנקים מממנים שהיזם עובד איתם. בפרויקטים קודמים - אם בוצעו באמצעות ליווי בנקאי או באמצעות הון עצמי.
- אם היזם הוא גם קבלן, יש לבקש את מספר הקבלן ואת קבוצת הסיווג שלו אצל רשם הקבלנים.<sup>33</sup>
- תביעות משפטיות המתנהלות על ידו או נגדו בנוגע לפרויקטים של התחדשות עירונית.

<sup>31</sup> במקרים שבהם בעלי הדירות טרם קיבלו החלטה בדבר המסלול לקידום (חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש), מומלץ לפנות פנייה ראשונית ליזמים מספר לצורך בחינה ראשונית והיוועצות. לאחר החלטה בדבר המסלול רצוי לפנות פנייה נוספת, והיא תכלול את פירוט התמורות בכתב לצורך השוואה בין ההצעות.

<sup>32</sup> למשל, מידע בתשלום מאתר חברת "דאן אנד ברדסטרייט": [www.dbisrael.co.il](http://www.dbisrael.co.il)

<sup>33</sup> קבוצת סיווג פירושה היקף הבנייה במ"ד ובעלות כספית שמותר לקבלן לבצע:

[https://www.gov.il/he/departments/general/sivug\\_kablanim](https://www.gov.il/he/departments/general/sivug_kablanim)





ההבדל בין יזם לקבלן: חברה יזמית או יזם (להלן: יזם) הם גופים עסקיים או אנשי עסקים שמקדמים עסקאות נדל"ן. יזם צריך להכיר היטב את תחום הנדל"ן על הסיכונים הכרוכים בו, וכן עליו להיות בעל הון עצמי ובעל יכולת לגייס כספים לצורך מימון פעילותו העסקית (הלוואות מבנק או מגורם אחר).  
במסגרת תכנון וביצוע הבנייה היזם שוכר שירותים של אנשי מקצוע, ובהם קבלני ביצוע. לעיתים היזם עוסק גם בבנייה קבלנית (יזם-קבלן).

קבלן הוא גוף עסקי שמתמחה בביצוע בפועל של בנייה ובפעולות הכרוכות בה. מי שעוסק בבנייה, בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 (ותקנותיו), חייב להיות קבלן רשום ובעל סיווג מתאים לביצוע הפרויקט. קבלן מעסיק מהנדסים, מפקחי בנייה, מנהלי עבודה וצוותים של פועלי בניין. קישור לאתר משרד הבינוי והשיכון, דף רשם הקבלנים - סיווג קבלנים: [https://www.gov.il/he/Departments/General/sivug\\_kablanim](https://www.gov.il/he/Departments/General/sivug_kablanim)

רשימה של קבלנים שסיימו קורס כללי בנושא תמ"א 38 מטעם ההתאחדות בוני הארץ בשיתוף עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בדגש על מסלול חיזוק ועיבוי, מפורסמת באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, באתר משרד הבינוי והשיכון ובאתר התאחדות בוני הארץ (התאחדות הקבלנים לשעבר).  
רשימה זו אינפורמטיבית בלבד, ואינה משמשת המלצה על ניסיונם המעשי או על חוסנם הכלכלי של הקבלנים.



### מידע על הפרויקט המוצע לבניין:

- סוג הפרויקט שאפשר לבצע: חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש.
- מידע תכנוני שיכלול פירוט בנושאים אלו: היקף שטחי הבנייה, הרחבות, מספר הקומות, מספר הדירות בכל קומה. בפרויקט חיזוק ועיבוי: מקום המעלית, שינויים בחדר המדרגות.
- התמורות המוצעות לדיירים.

## לצורך הבהרת התמונה, להלן טבלה המציגה את המידע הנדרש בהצעת היזם בחלוקה למסלולים:

פרויקט הריסה ובנייה מחדש	פרויקט חיזוק ועיבוי	המידע הנדרש מהיזם
שטח הדירה החדשה החוזרת לבעלי הדירות (=דירת התמורה), <sup>34</sup> שטח מרפסת השמש, שטח המחסן. עוד סוגיות רלוונטיות: הקומות שבהן ימוקמו דירות התמורה, כיווני האוויר	שטח להרחבת הדירות הקיימות, אם יידרש שינוי בדירות הקיימות לצורך ההרחבה (כגון ביטול חדר קיים), אם אי אפשר להוסיף הרחבות לציין מדוע; תוספת מרפסת שמש	התמורה לבעלי הדירות
סך כל הקומות והדירות בבניין החדש, מספר הדירות שיתווספו	מספר הקומות החדשות ומספר הדירות שיתווספו בבניין	התמורה ליזם
אם תישמר חצר משותפת במסגרת התכנון החדש	תוספת מעלית, מקום המעלית, שינויים בחדר המדרגות, שינויים בחצר המשותפת, סגירת קומת עמודים	השטחים המשותפים
מנגנון הקצאת חניות ומספר החניות לדירות התמורה, אם יהיו חניות במתקני חניה	היכן ימוקמו חניות חדשות ולמי יוקצו; כשיש חניות קיימות, אם ישונה מקומן; אם יהיו חניות במתקני חניה	חניות

למידע מפורט בנוגע לתמורות נפוצות בכל אחד מהמסלולים ראו סעיף "תמורות נפוצות בפרויקטים של תמ"א 38" בפרק א.4. שבעמ' 19.



<sup>34</sup> בפרויקט הריסה ובנייה מחדש, שבו התמורה לבעלי הדירות מגדרת בתוספת לשטח הדירה הקיימת, מומלץ למדוד מדידה עדכנית של הדירה טרם חתימה על ההסכם כדי למנוע חילוקי דעות או אי-הסכמות בנוגע לשטח הדירה הקיימת ולשטח דירת התמורה.



**מימון, ערבויות ובטוחות**

- מימון הפרויקט: אם באמצעות ליווי בנקאי, קרן מימון חוץ-בנקאית או מהון עצמי בלבד. כאשר בנק מלווה את הפרויקט יש פיקוח של הבנק, והעברת כספי המימון נעשית בהתאם להתקדמות הפרויקט. במקרים של פשיטת רגל יוכל הבנק לפעול למימוש הפרויקט. להסבר מפורט בנושא זה ראו פרק ד.4 - מימון פרויקט תמ"א 38.
- בטוחות: כדי להבטיח את התחייבויות היזם הוא נדרש להמציא כמה וכמה ערבויות בנקאיות. לפירוט הערבויות הנדרשות בהתאם למסלול המימוש ראו פרק ד.5 - ערבויות לבעל דירה. חשוב לדעת שגם ערבויות שמוסד בנקאי מנפיק יכולות להיות שונות זו מזו. למשל, ההבדל בין ערבות בנקאית רגילה (מסוייגת) לבין ערבות אוטונומית (ללא התניות) עשוי להשפיע על אפשרויות מימוש הערבות, אם יידרש.
- ביטוחים - ביטוח קבלנים, ביטוח מעבידים, ביטוח צד ג' ונזקי גוף ורכוש, ביטוח במקרה של פגיעה בבניין הקיים (במסלול חיזוק ועיבו).

**השוואה בין הצעות היזמים**

- כדי לבחון את ההבדלים בין הצעות היזמים מומלץ לשרטט טבלה משווה בהתאם לדוגמה שלהלן.
- בפרויקט במסלול חיזוק ועיבו יש מגבלות תכנוניות ופיזיות של הבניין והמגרש, והן אינן מאפשרות גמישות רבה בתכנון הפרויקט. לכן על פי רוב יציעו היזמים תמורות דומות בהיבט התכנוני-פיזי. ההבדלים בין הצעות ינבעו לרוב מ"אקסטרות" שיוזמים מציעים (כגון מפרט טכני וחומרי גמר באיכויות שונות). יש לבחון בביקורתיות הצעות נדיבות באופן ניכר, שכן הן עלולות לשקף רצון עז של היזם לבצע את הפרויקט, לעיתים תוך כדי סיכון פיננסי וסיכון של מימוש הפרויקט או מתוך חוסר ניסיון.

מומלץ לשרטט טבלה המשווה בין ההצעות כמפורט:  
טבלת השוואה בין הצעות

חברה ג	חברה ב	חברה א	פירוט	קריטריון	
			חוסן כלכלי	פרופיל החברה	1
			ניסיון בפרויקטים של בנייה למגורים		
			ניסיון בפרויקטים של תמ"א 38 (פירוט השלב שבו נמצא כל אחד מהפרויקטים) ובפרט בעיר הרלוונטית <sup>35</sup> ובמסלול הפרויקט שנבחר, אם כבר נבחר		
			המלצות		
			ניסיון בתהליכי שיתוף דיירים (קיום כנסים, פרוטוקולים של ישיבות, קיום מערך עדכון שוטף לתושבים) <sup>36</sup>		
			ניסיון בהתמודדות עם מקרים פרטניים חריגים (כגון מענה למרותקי בית במשך שעות העבודה בבניין, מציאת דיור חלופי לזמן הפרויקט ועוד) <sup>37</sup>		
			מנגנון המימון לפרויקט: לליווי בנקאי, הון עצמי, קרנות (ראו פרק ה.4)	מימון	2
			גובה ערבות ביצוע	ערבויות וביטוחים <sup>38</sup>	3
			ערבות חוק מכר (בפרויקט הריסה ובנייה מחדש)		
			ערבויות נוספות: בדק, תשלום שכר דירה בפנינו, מיסים, רישום		
			ביטוח לפרויקט		
			מימון עורך הדין (סכום)	מימון יועצים כיסוי הוצאות לבעלי הדירות	4
			מימון מפקח בנייה (סכום)		
			מימון יועצים נוספים (סכום)		
			מנגנון לקביעת גובה שכר הדירה החודשי ועלויות ההובלה (רלוונטי בעיקר בפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש)		

חברה ג	חברה ב	חברה א	פירוט	קריטריון	
			סך שטח התוספת לדירה הקיימת, שטח הממ"ד	תמורה לבעלי הדירות - מסלול חיזוק ועיבוי	5
			תוספת מרפסת שמש ושטחה		
			אם ניתנת חניה לדירה קיימת (ואם במתקן חניה)		
			תמורות מיוחדות ("אקסטרות")		
			מפרט טכני: ריצוף, אלומיניום, חלונות וכדומה. צירוף מחירון קבלן לתוספות אחרות		
			תוספת שטח לדירות התמורה ביחס לדירות הקיימות	תמורה לבעלי הדירות - מסלול הריסה ובנייה מחדש	6
			דירות התמורה: מספר חדרים, כיווני אוויר, מספר יחידות הדיור בכל קומה, באילו קומות ימוקמו דירות התמורה		
			מחסן: אם יינתן ומה שטחו		
			תוספת מרפסת שמש ושטחה		
			מפרט טכני: ריצוף, אלומיניום, חלונות וכדומה		
			חניה ומקומה		

בהשוואת ההצעות מומלץ להיעזר בעורך הדין מטעם בעלי הדירות ובמפקח מטעמם, ולכן רצוי שייבחרו כבר בשלבים המוקדמים של ההליך.

<sup>35</sup> ניסיון בעיר המגורים של הפרויקט מצביע על היכרות של היזם עם מערכת התכנון המקומית, מדיניותה ודרישותיה.  
<sup>36</sup> ניתן לבקש פרוטוקולים מכנסים ומפגשים וכן לשאול מה האמצעים בעזרתם שומר היזם על קשר ומעדכן את בעלי הנכסים והדיירים - אמצעים דיגטליים, מכתבים, פגישות ועוד.  
<sup>37</sup> ניתן לבקש דוגמאות ספציפיות ואנשי קשר מפרוייקטים שכבר ביצע היזם.  
<sup>38</sup> ראו פרק ד.5. ערבייות לבעלי הדירות.



### ד.3. בחירת היזם וחתימה על הסכם התקשרות בין הצדדים לביצוע הפרויקט

לאחר קבלת ההצעות והשוואה ביניהן כמפורט לעיל תחליט הנציגות, בהתייעצות עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות, מיהם היזמים המתאימים ביותר לביצוע הפרויקט. הנציגות או עורך הדין מטעם הדיירים יזמנו את היזמים לאספת דיירים של כלל בעלי הדירות בבניין. כל אחד מהיזמים יציג את עצמו ואת הצעתו. הנציגות או עורך הדין מטעם הדיירים יציגו לפני בעלי הדירות את תמצית ההשוואה שנערכה בין היזמים המציעים. לאחר מכן תיערך הצבעה לבחירת היזם. לא יאוחר משבועיים לפני החתימה על העסקה הראשונה על היזם למסור לכל בעלי הדירות מסמך של עיקרי ההצעה, ובו יפורטו העקרונות לקביעת התמורה, הבטוחות ופירוט ניסיונו המקצועי. אם בעלי הדירות באו לכלל מסקנה שהיזמים שפנו אליהם אינם מתאימים להם, אפשר לפנות מחדש אל יזמים אחרים, ולא להסתפק בבחירה בין חלופות שאינן טובות דיין.

### חתימה על מסמכים עם היזם

#### כללי:

המלצתנו החד-משמעית היא שלא לחתום על כל מסמך שהוא ללא ליווי עורך דין שבחרו בעלי הדירות, גם אם מדובר בהסכמה עקרונית או במכתב התחייבות כללי ליזם. עם היזם מומלץ לחתום פעם אחת בלבד, וזאת על הסכם מלא<sup>39</sup> שערכו עורכי דין מטעם בעלי הדירות לאחר משא ומתן עם היזם ועורכי דינו, ולאחר שבעלי הדירות קראו את ההסכם והבינו את תוכנו ואת משמעותו.

#### עיקרי התחייבויות היזם בהסכם:

הסכם עם היזם יכולול בין היתר פירוט של התמורה לבעלי הדירות; לוחות זמנים לביצוע הפרויקט ולהשלמתו; מפרט טכני; פירוט באשר לסיווג הקבלן שיבצע את העבודות; סוג המימון שיגייס היזם; ההתחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות למען בעלי הדירות; אופן ביצוע העבודות בהתחשב בכך שבעלי דירות ושוכרים ממשיכים להתגורר בבניין; התייחסות לסוגיות מיסוי וכו'.<sup>40</sup>

#### תנאים מתלים:

ההסכם עם היזם יכולול בין היתר "תנאים מתלים", שהם תנאים שרק בהתקיימם במועדים מוגדרים ייכנס ההסכם לתוקף. משמעות הדבר היא שבמקרה שאחד מהתנאים המתלים לא התקיים במועד שנקבע לכך, לא תתקיים העסקה. מקובל לקבוע תנאים מתלים בין השאר לנושאים אלו: לוחות זמנים מחייבים לעמידה באבני דרך; שינוי ניכר בהיקף התמורה שסוכם עליו בחוזה (הרחבת דירה או שטח דירה חדשה) בעקבות החלטת הוועדה המקומית; השגת חתימה של רוב בעלי הדירות או כולם בפרק זמן סביר ומוסכם.

<sup>39</sup> הסכם מלא: הסכם התקשרות עם יזם הכולל את ההתחייבויות והזכויות או התמורות לכל אחד מהצדדים.

<sup>40</sup> בעת ביצוע פרויקט תמ"א 38 במסלול חיזוק ועיובי דיירי הבניין ממשיכים להתגורר בדירות. במצב זה עשויים להיות מטרדים שונים המפריעים לשגרת החיים. מומלץ לעגן בהסכם עם היזם סעיפים המגדירים במדויק ככל האפשר את מידת הפרעה המקובלת על בעלי הדירות, לעסוק בשעות העבודה, בהתנהלות האתר והפועלים, בתיאומים מראש עם בעלי הדירות כאשר נדרשת עבודה בתוך הדירות, בשמירה על בטיחות בשטחים המשותפים ועל מעבר נגיש ובטוח לכל אחת מהדירות בזמן ביצוע העבודות, בהגבלת מספר השעות שבהן יהיו ניתוקי מים או חשמל, במתן הודעות מראש על ניתוקי מים או חשמל או על כל עבודה שדורשת ניתוק של התשתיות הקיימות לצורך החלפת, שדרוג וכו'.



## ד.4 מימון הפרויקט

## יש שלושה מסלולי מימון אפשריים לביצוע פרויקט תמ"א 38 (לעיתים אפשר לשלב בין המסלולים):

**ליווי בנקאי:** בליווי הבנקאי הבנק מעמיד ליוזם הלוואה בהתאם לתנאי הבנק, לרבות מידע ודוחות כלכליים שהיוזם מגיש ובדיקות כלכליות של הבנק, כנגד שעבוד הזכויות בקרקע או חלקה. הבנק מאפשר ליוזם להשתמש בכספי המימון רק בהתאם להתקדמות הבנייה, על בסיס פיקוח חודשי צמוד של הבנק על הוצאות היזם עד סיום הפרויקט, כדי לוודא כי כספי הבנק משמשים אך ורק למימון הפרויקט עצמו.

**קרן חוץ-בנקאית:** קרן זו היא גוף עסקי פרטי הפועל כמעין בנק פרטי. ההון העצמי של הקרן מקורו במשקיעים פרטיים ובגופים מוסדיים שמשקיעים את כספם בקרן כדי שהיא תשקיע אותו ותניב בעבורם רווחים. בדומה לבנק, יזם המקבל מימון מקרן נוטל למעשה הלוואה בהתאם לתנאי הקרן, ונתון לפיקוח. קרנות אלה לעיתים נותנות ליוזמים הלוואה להשלמת ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת ליווי פיננסי מהבנק או מהקרן החוץ-בנקאית. לרוב תהליך אישור ההלוואה של קרן חוץ-בנקאית מהיר יותר מאישורה בליווי בנקאי.

**מימון מהון עצמי:** היזם נסמך על מקורותיו הכספיים לביצוע הפרויקט. במצב זה עשוי להיות סיכון כספי גדול יותר להשלמת הפרויקט, לעומת יזם המקבל מימון מגורם פיננסי. (באפשרות הגורם הפיננסי להיכנס לנעלי היזם ולפעול למימוש הפרויקט במקרה של כשל) יצוין כי מימון מהון עצמי מאפשר גמישות גבוהה מחד גיסא, אך מאידך גיסא נעדר כל פיקוח ובקרה חיצונית על ניהול הכספים ואופן הוצאתם.

## ד.5. ערבויות לבעלי הדירות

ערבויות צריכות להינתן מבנק או מגוף ביטוחי (להלן: הגורם הפיננסי).  
להלן הערבויות המקובלות:

סוג ערבות	חיזוק ועיבוי	הריסה ובנייה מחדש
ערבות חוק מכר	לא רלוונטי על פי רוב (אלא אם נחתמת עסקת מכר מלא של הזכויות בקרקע)	מדובר בעסקת מכר מלא של הזכויות בקרקע: נדרשת ערבות בשווי הדירה החדשה העתידית
ערבות ביצוע	בשיעור מסוים משווי העבודות, למקרה שעבודות הבנייה נעצרות	לא הכרחית בשל קיומה של ערבות חוק מכר
ערבות בדק	למקרה שיידרש תיקון ליקויי בנייה לאחר סיום הבנייה	למקרה שיידרש תיקון ליקויי בנייה לאחר סיום הבנייה
ערבות שכר דירה	לא רלוונטי (אלא אם מתוכננת שהות בעלי דירות מחוץ לדירתם במהלך הפרויקט)	ערבות בהיקף שכר הדירה שישולם לבעלי הדירות המתפנים לתקופת הבנייה ועד לאכלוסם בבניין החדש. נהוג לקבוע ערבות פוחתת - סכום הערבות מצטמצם במקביל להתקדמות הבנייה
ערבות מיסוי - אופציונלי	למקרה שהיזם לא ישלם את המס שקיבל עליו	למקרה שהיזם לא ישלם את המס שקיבל עליו
ערבות רישום בית משותף	הבטחת רישום צו הבית המשותף (המתוקן) בלשכת רישום המקרקעין לאחר השלמת הפרויקט	הבטחת רישום הבית המשותף וזכויות בעלי הדירות בלשכת רישום המקרקעין לאחר השלמת הפרויקט
ערבות השתתפות בהוצאות משפטיות - אופציונלי	הבטחת מקור למימון הליכים משפטיים ולמימוש בטוחות שאינן אוטונומיות	הבטחת מקור למימון הליכים משפטיים ולמימוש בטוחות שאינן אוטונומיות

## פרק ה - תכנון הפרויקט וקבלת היתר בנייה

לאחר חתימת ההסכם באחריותו של היזם לקדם את התכנון הנדרש לצורך הוצאת היתר בנייה תוך כדי שיתוף נציגות הדיירים בשלבים מוקדמים ושיתוף כלל בעלי הדירות בתכנון שהתגבש. קידום התכנון ושיתוף הנציגות צריך להיעשות בהתאם להסכמות שהושגו בהסכם. התכנון יוצג לנציגות או לבעלי הדירות בבניין טרם הגשת הבקשה להיתר. הנציגות תוכל להעיר את הערותיה, והן יוטמעו בתכנון ככל שהדבר מתאפשר ואינו סותר הסכמות חוזיות.

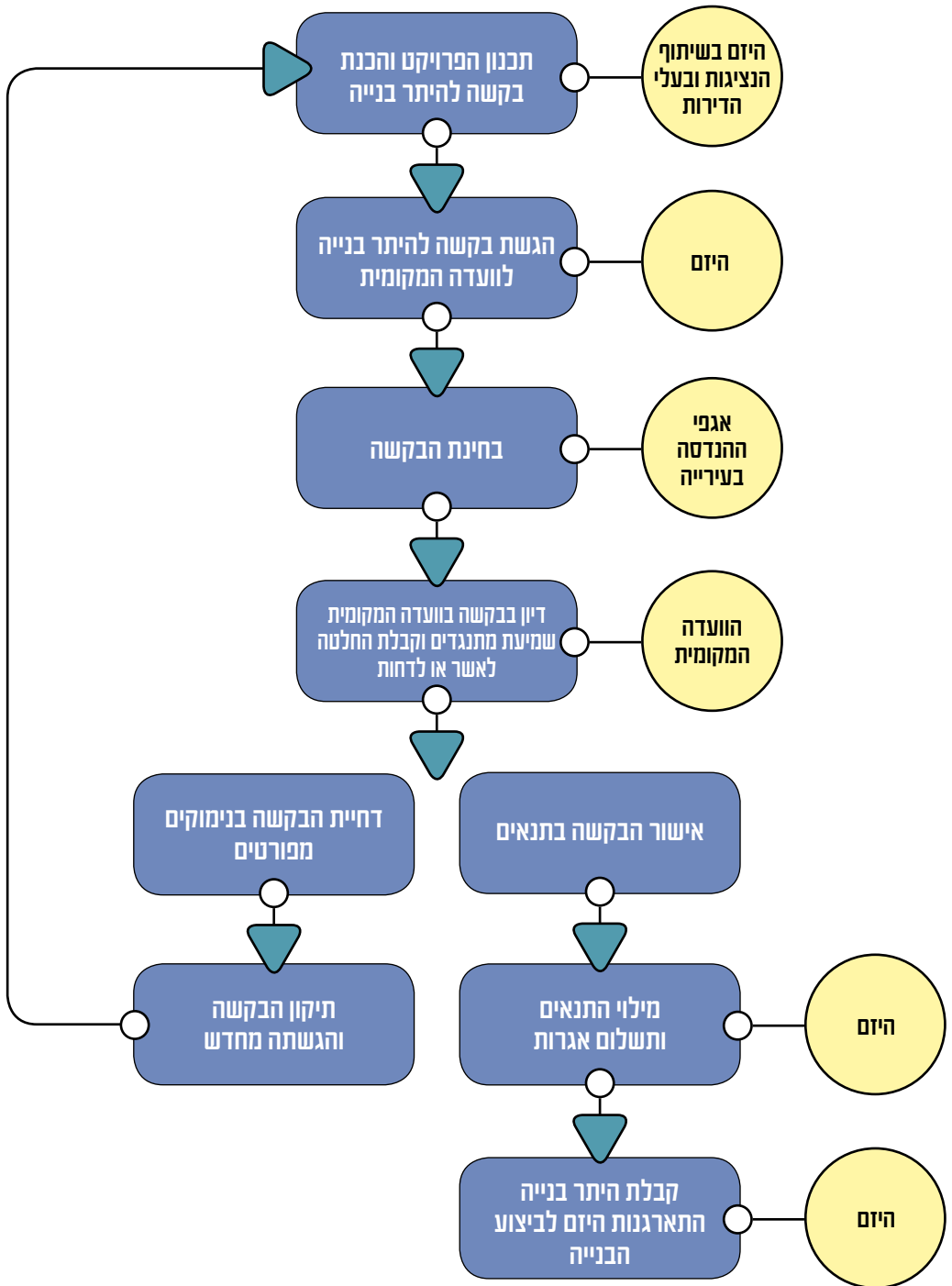
**על היזם לעדכן את נציגות בעלי הדירות בשניונים ניכרים אם יידרשו מגורמי התכנון או מכל גורם אחר ולקבל את אישורם להמשך קידום הפרויקט, והכול בכפוף לקבוע בהסכם.**

אישורו של היתר בנייה והנפקתו (לאחר מילוי התנאים ותשלום אגרות) הם השלב המנהלי האחרון לפני התחלת הבנייה בפועל.

לאחר קבלת היתר הבנייה היזם נערך לקראת כניסתו לעבודה באתר, זאת רק לאחר שיופקדו בידי הבעלים הערביות שנקבעו בהסכם ואישור על קיום פוליסטת ביטוח מתאימה.



תכנון הפרויקט עד ביצועו



## נספח א - פרטי ההתקשרות של המנהלות העירוניות

### מנהלות עירוניות בתקצוב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

כתובת דוא"ל	טלפון	שם המנהלת העירונית	עיר
liorlev@ashdod.muni.il	08-9238701	מנהלת התחדשות עירונית אשדוד	אשדוד
Gideon-k@ashkelon.muni.il	08-6755543 08-6796938	מנהלת התחדשות עירונית אשקלון	אשקלון
yaelbu@br7.org.il	08-6840135	מנהלת התחדשות עירונית באר שבע	באר שבע
office@calalit-batyam.co.il	076-5333880	מנהלת התחדשות עירונית בת ים	בת ים
urbanrenewal@givatayim.muni.il	03-5722555	מנהלת התחדשות עירונית גבעתיים	גבעתיים
karmitk@hod-hasharon.muni.il tama38@hod-hasharon.muni.il	09-7759770 09-7759641	מחלקת התחדשות עירונית עיריית הוד השרון	הוד השרון
Sigal@herzliya.muni.il	09-9591548	המחלקה להתחדשות עירונית מנהל ההנדסה - עיריית הרצליה	הרצליה
sz@haka.co.il	04-6211864	מנהלת התחדשות עירונית חדרה	חדרה
office@minhelet-holon.co.il	037284291	מנהלת התחדשות עירונית חולון	חולון
sara@haifa.muni.il ornam@haifa.muni.il michaelMa@haifa.muni.il	04-8356351 04-8356018 04-8356600	המחלקה להתחדשות עירונית האגף לתכנון עיר עיריית חיפה	חיפה
Annatl@ye-mo.org.il	03-5391298	מנהלת התחדשות עירונית עיריית יהוד-מונסון	יהוד-נווה מונסון
pniot@moriah.co.il	02-3730667	מוריה, מנהלת ההתחדשות העירונית בירושלים	ירושלים
itzikbi@ksaba.co.il	09-7649334	מנהלת התחדשות עירונית כפר סבא	כפר סבא
atara@calcalitlod.co.il	076-5300500	המבואה, מנהלת התחדשות עירונית	לוד
hadas.med@netanya.muni.il	09-8603332	מנהלת התחדשות עירונית נתניה	נתניה
kiryatono.eran@gmail.com kiryatono.tzach@gmail.com	03-9349483 03-7397206	מנהלת התחדשות עירונית קריית אונו	קריית אונו
Meir@iftachgat.com	08-9562494	מנהלת התחדשות עירונית קריית גת חברת יפתח - החברה לפיתוח קריית גת	קריית גת
danip@k-yam.co.il	04-8789740	מנהלת התחדשות עירונית קריית ים	קריית ים
grosman@motzkin.org	04-9874444	מנהלת התחדשות עירונית קריית מוצקין	קריית מוצקין
minhelet@ramat-gan.muni.il	03-9474780	מנהלת התחדשות עירונית רמת גן	רמת גן
Gilp@ramla.muni.il	08-9779744	מנהלת התחדשות עירונית רמלה	רמלה

## מנהלות עירוניות נוספות

כתובת מייל	טלפון	הגוף המקומי	עיר
tali@e-b.co.il	*3886	עזרה ובצרון - הבית להתחדשות עירונית	תל אביב-יפו
minhelet@or-ye.org.il	054-6522192 073-3388450	מנהלת התחדשות עירונית אור יהודה	אור יהודה

## מנהלות שכונתיות הפועלות בתוכנית 'הדרך החדשה' (לקידום ולשילוב של אוכלוסיית יצאי אתיופיה)

מייל	טלפון	שכונה ועיר
oriak@rishonlezion.muni.il	03-9547830	רמת אליהו, ראשון לציון
or.goldfarb@rehovot.muni.il	08-9571880/1/2	קריית משה, רחובות
Yifat.Tav@netanya.muni.il	09-8652911	נתניה

## נספח ב - פרוטוקול אספת דיירים

הנדון: קידום תהליכי התחדשות עירונית בבנין

ישוב \_\_\_\_\_ רחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_  
גוש: \_\_\_\_\_ חלקה: \_\_\_\_\_  
מספר הכניסות בבניין \_\_\_\_\_ הפרוטוקול נוגע לכניסות מס' \_\_\_\_\_  
סך הכול דירות בכניסה \_\_\_\_\_ שמהן דירות דיור ציבורי \_\_\_\_\_

פרוטוקול מאספת דיירים כללית שהתקיימה ביום \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ והשתתפו בה \_\_\_\_\_ בעלי דירות, ונעדרו ממנה \_\_\_\_\_ בעלי דירות.  
באספה השתתפו/ה מטעם העירייה או מנהלת ההתחדשות העירונית מר/גב' \_\_\_\_\_

**על סדר היום - קידום תהליכי התחדשות עירונית בבנין**

**1. הצגת הרעיון לקידום פרויקט התחדשות עירונית:**

בעלי הדירות \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (שמות בעלי הדירות) הציגו לפני האספה את הרעיון לקדם פרויקט התחדשות עירונית בבנין.  
נבחנו כמה אפשרויות ו \_\_\_\_\_ (מספר) מתוך \_\_\_\_\_ בעלי הדירות אשר נכחו באספה, בחרו לקדם התחדשות במסלול \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**2. מינוי נציגות הבניין:**

באספה הוחלט ברוב של \_\_\_\_\_ מתוך \_\_\_\_\_ בעלי דירות שנכחו באספה, למנות את \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ לנציגות הבניין.  
בהמשך לכך חתמו בעלי הדירות שנכחו באספה על כתב הסמכת הנציגות.  
הנציגים יודעים כי על מנת להתמנות לנציגות רשמית עליהם להחתים לפחות 51% מבעלי הנכסים בבנין.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**3. עוד נושאים שעלו באספה:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

## כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

ישוב: \_\_\_\_\_ רחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_  
 מספר הכניסות בבניין \_\_\_\_\_ ההסמכה נוגעת לכניסות מס' \_\_\_\_\_  
 סך כל הדירות בכניסה \_\_\_\_\_ שמהן \_\_\_\_\_ הן דירות הדיור הציבורי  
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ והשתתפו בה \_\_\_\_\_ בעלי דירות.  
 מהאספה נעדרו \_\_\_\_\_ בעלי דירות.  
 באספה השתתפו/ה מטעם העירייה או מנהלת ההתחדשות העירונית מר/גב' \_\_\_\_\_

## הסמכת נציגי הבניין

אנו, בעלי הנכסים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים. כמו כן, אנו ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן להתקשר עם יועצים מקצועיים מטעם בעלי הנכסים כגון עו"ד, מפקח, שמאי/כלכלן.

אנו מודיעים בזאת שכל תוכנית או הסכם הנוגעים לבניין יובאו לאישורנו בכל מקרה.  
 אין בכתב הסמכה זה כדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, אם יתקבלו. אלו ייקבעו בהסכם הסופי עם היזם.

אין לראות בחתימתנו על הסמכה זו משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.  
 כתב הסמכה זה ייכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, ולכל בעל נכס יש זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי נציגות נבחרת חדשה.

## ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעל/ת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				







