

## מדריך לדיירים לעקרונות התקשרות עם יזם

### בפרויקטים של פינוי-בינוי

מטרתו של מסמך זה לסייע לבעלי הנכסים/לחוכרים (להלן: הדיירים), שבשכונותיהם נשקלת יוזמה להפעלת פרויקט פינוי-בינוי, להתמצא בנושא מורכב זה.

חשוב להדגיש כי עקרונות ההתקשרות שבין הדיירים לבין היזם, המפורטים בהמשך, הם בגדר המלצה בלבד, אין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על משרד הבינוי והשיכון או לחייב את הדיירים ואת היזמים/הקבלנים (להלן: היזמים).

כדי להסיר כל ספק, יודגש כי ביצוע עסקות פינוי-בינוי וכל הפעולות המלוות את העסקות הן באחריותם הבלעדית של הדיירים.

משרד הבינוי והשיכון אינו אחראי להתקשרות שתיערך בין הדיירים ליזם, והיא תיעשה על דעת הצדדים בלבד.

מידע כללי על פרויקט פינוי-בינוי מובא  
[באתר האינטרנט של משרד הבינוי והשיכון](#)

## 1. שלב ההתארגנות

### **א. בחירת נציגות הדיירים ועורך דין מייצג**

לפני חתימה על מסמך כלשהו, מומלץ לדיירים להתארגן, לקיים אסיפת דיירים ולבחור נציגות אשר תקדם ותלווה את התהליך מטעמם. רצוי לקבוע בשלב זה את סמכויות הנציגות, מומלץ לעשות זאת לפני החתימה על מסמך טרום-ההתקשרות כמפורט בסעיף 4.

לאחר מכן, מומלץ לבחור עורך דין אחד, בעל ניסיון בתחום המקרקעין ובעסקות פינוי-בינוי, אשר ייצג את כלל הדיירים. עורך הדין לא ייצג גם את הדיירים וגם את היזם.

## **ב. קשר עם העירייה וקבלת מידע תכנוני**

מוצע לברר בשלב ההתחלתי את עמדת העירייה לגבי הפרויקט המוצע, באמצעות הגורם האחראי לנושא אצל מהנדס העיר.

## **2. חתימה על מסמכים טרום-הסכם**

לפני חתימה על הסכם פינוי-בינוי, עדיף שלא לחתום על מסמכים המקנים זכויות או המגבילים את יכולת המשא ומתן של הדיירים. עם זאת, ניתן לחתום על כתב אישור/מסמך כוונות מוגבל בזמן קצוב כדי לסייע בקידום הפרויקט. בדרך כלל מומלץ שכתב האישור יהיה בתוקף לתקופה שלא תעלה על כ-18 חודשים ממועד חתימתם של מרבית הדיירים (לפי קביעת הדיירים), ובכל מקרה מומלץ לקבוע מראש תקופה ברורה וקצובה לכך.

לפי כתב אישור זה, הדייר מביע נכונות עקרונית לביצוע פרויקט פינוי-בינוי, בכפוף לכך שהצדדים יסכימו בהמשך על התמורה ויעגנו זאת בהסכם. מומלץ שכתב אישור זה לא יקנה זכויות כלשהן ולא יטיל מגבלות על הדייר, למעט בלעדיות לתקופה המוסכמת. כמו כן, יצוין בו במפורש שהוא כפוף הן להסכמה על זהות היזם והן לבדיקת התמורה וכן להסכמה על יתר תנאי ההתקשרות לרבות הבטוחות. מומלץ שההסכמה העקרונית תינתן מתוך שמירה על הזכות לנהל משא ומתן לגבי התמורה ולגבי בחירת היזם. רצוי לקבוע מנגנון המחייב את המחתיים/היזם ליידע ולעדכן הדיירים בדבר מועד חתימתם של שאר הדיירים בבניין.

יש להיזהר ממתן התחייבות בלתי חוזרת בעניין. כבר בשלב זה מומלץ להיוועץ עם עורך דין בעל ניסיון בתחום המקרקעין ובעסקאות פינוי-בינוי טרום חתימה על כל מסמך כוונות.

### **3. בחירת היזם**

מומלץ לקיים אספת דיירים, שבמהלכה תוסמך נציגות הדיירים, יחד עם עורך הדין, לבחון הצעות מטעם יזמים ולנהל מולם משא ומתן בשם כלל הדיירים. מומלץ כי הנציגות תביא את מסמכי התחייבויות לידיעת כלל הדיירים.

יצוין כי לעתים הפנייה לדיירים תיעשה ביוזמת היזם. בכל מקרה, מומלץ לערוך את בדיקת החוסן הכלכלי של היזם וכן בדיקת כדאיות התמורה המוצעת, כמפורט בסעיף 6 להלן. מומלץ, ככל המוקדם, לבחון הצעות נוספות מול יזמים אחרים.

חשוב מאוד לדרוש כי ביצוע העבודות ייעשה על ידי קבלן רשום על פי [חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969](#), ובסיווג המתאים (לפי הרישום בפנקס הקבלנים).

### **4. בחינת התמורה המוצעת: שמאי פינוי-בינוי**

במהלך ניהול משא ומתן עם היזם וטרם החתימה על הסכם פינוי-בינוי, אם הדיירים מתלבטים אם התמורה שהיזם מציע להם היא תמורה ראויה, ניתן לפנות למשרד הבינוי והשיכון בבקשה למנות שמאי פינוי-בינוי כדי שיבחן את כדאיותה הכלכלית של העסקה המוצעת. הפנייה לשמאי מותנית, ברוב של דיירים המעוניינים בעסקה. [לפרטים לגבי דרכי הפנייה, הרוב הנדרש והמימון של השמאי](#)

### **5. ההסכם**

#### **א. קביעת אבני דרך למימוש ההסכם**

מומלץ לקבוע בהסכם פרקי זמן מוגבלים לביצוע פעולות מסוימות: אישור התכנית המפורטת (תב"ע), הכרזת הממשלה על המתחם כמתחם פינוי-בינוי, החתמת כלל הדיירים, הוצאת היתר בנייה, התחלת בנייה, סיום הבנייה, רישום הבית המשותף וכדומה.

מומלץ לקבוע מנגנון, המאפשר ביטול ההסכם ו/או קבלת פיצוי, אם פעולה מסוימת לא התקיימה בפרק הזמן שנקבע, וכן לקבוע את התנאים הנדרשים לצורך ביטול ההסכם, כגון רוב מסוים של הדיירים.

## **ב. תנאים למימוש הפרויקט ("תנאים מתלים")**

במועד חתימת הדיירים על ההסכם קיימת אי-ודאות באשר להוצאתו לפועל של הפרויקט בשל התלות בגורמים שונים (כגון הסכמת כלל הדיירים במתחם, הכרזת הממשלה על המתחם כמתחם פינוי-בינוי ואישור התכניות והיתרי הבנייה על ידי הוועדות לתכנון ובנייה).

לפיכך נהוג להתנות את ההסכם בכמה תנאים. רצוי לציין כי ההסכם לא ייכנס לתוקף, כל עוד לא התקיימו התנאים במהלך התקופות שנקבעו מראש. חשוב להבהיר, כי אם התנאים אינם מתקיימים בפרק זמן שייקבע, עלול לפוג תוקף ההסכם.

בין היתר, ניתן למנות את התנאים האלה:

א. חתימת כל הדיירים על ההסכם, לרבות בעקבות הליך של תביעה נגד דייר סרבן.

ב. הכרזת ממשלה המקנה פטורים ממסים.

ג. אישור תכנית מפורטת (תב"ע).

במסגרת התנאים למימוש הפרויקט, מומלץ לוודא כי תישמר לדיירים אפשרות לביטול ההסכם במקרים מסוימים, כגון במקרה שבו יש פער משמעותי בין התמורה שהציע היזם לבין התמורה הנגזרת מהתכנית שאישרו ועדות התכנון.

## **6. התמורה**

### **א. שוויון במפתח התמורה ושקיפות**

מומלץ לקבוע עיקרון, לפיו כל הדיירים בעלי דירות דומות יהיו זכאים לתמורה על בסיס דומה.

ניתן לקבוע עקרון, כפוף לחריגים (כדוגמת גיל ומצב בריאותי רלוונטי), לפיו אם תינתן הטבה נוספת למי מהדיירים, היא תחול גם לגבי שאר הדיירים (שבבעלותם דירות עם אותם מאפיינים).

במקרים שבהם לא יחול עקרון השוויון, יש לדרוש מראש מהיזם לדווח על כך לבעלי הדירות. יש לדווח לבעלי הדירות על כל שינוי בתמורה שאינו זניח שיקבל בעל דירה במקבץ בהשוואה לבעלי דירות אחרים באותו מקבץ.

לעניין חובת השקיפות הקבועה בחוק, ראו סעיף 6 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים) תשס"ו-2006.

## ב. רכיבי התמורה

מומלץ כי התמורה שלה יהיו זכאים הדיירים תכלול את הרכיבים האלה: דירה חדשה (או פתרון דיור חלופי), מימון שכר דירה במהלך תקופת הביניים (ועד לאכלוס בבניין החדש), מימון הובלת תכולת הדירה (בשני המעברים), אפשרות להשתתפות בשכר טרחתו של עורך דין המייצג את הדיירים, אפשרות לסיוע בתשלום הוועד בבניין החדש לתקופת זמן מוגבלת ועוד.

מובא לידיעתכם כי מוסדות התכנון בוחנים בין היתר את כדאיות הפרויקט, לרבות התמורה לדיירים, בהסתמך על תקן 21 – בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכניות פינוי-בינוי.

כמו כן, מובא לידיעה כי יש אפשרות שמועצת העיר תחליט על מתן הנחה בארנונה בגין הפרשי שטחי הדירות לתקופה קצובה.

## ג. דגשים בעניין הדירה החדשה

בהסכם תיקבע התמורה שתכלול את הרכיבים האלה: שטח הדירה החדשה לעומת הדירה הקיימת בהתאם לסיכום שהתקבל בין הדיירים ליזם (באחוזים או בשטח נקוב [X מ"ר] או בכל שיטה אחרת שתוסכם), מנגנון לבחירת מיקום דירות התמורה, מפרט טכני דומה ועוד.

קביעת מיקום דירת התמורה בבניין החדש יכולה להתבצע על ידי הגרלה, על פי סדר כרונולוגי של החותמים על ההסכם, על פי קביעת שמאי מטעם הדיירים או בכל דרך אחרת אשר תהיה מקובלת על הצדדים.

על המפרט הטכני של דירות התמורה המוצעות לדיירים המקוריים, להיות דומה לזה של הרוכשים את דירות היזם.

רצוי להסדיר מראש את נושא החניות, המחסנים וחלוקתם וכן את נושא הצמדת רכוש משותף לדירות.

תשומת לב מופנית להוראות חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, לעניין דירה המותאמת לאדם עם מוגבלות.

חשוב להבין שעם המעבר לדירות החדשות יחולו על הדיירים תשלומים שוטפים שעלולים להיות גבוהים יותר מאשר בעבר, לרבות בגין תשלומי ועד הבית (או חברת ניהול) והארנונה.

#### **ד. מגוון חלופות התמורה**

בעסקות פינני-בינוי עומדות בפני הדיירים כמה חלופות תמורה, כולל: דירה חדשה בעלת מספר חדרים ושטח גדולים יותר מאלה של הדירה הקיימת, דירה חדשה קטנה מזו של שאר הדיירים וקבלת יתרת שווי דירה חדשה בכסף מזומן, קבלת שתי דירות חדשות קטנות ששווין אינו עולה על שווי דירה חדשה במתחם, קבלת דירה מחוץ למתחם בשווי דירה חדשה במתחם, לדיירים מבוגרים – קיימת אפשרות לקבלת פתרון דיור בבית אבות או בדיוור מוגן ועוד. יובהר כי על חלופות התמורה חלות מגבלות הנובעות מהוראות מיסוי מקרקעין, לצורך קבלת הטבות המס בעניין זה. ניתן אמנם לחרוג מהתמורות המתוארות, אך הדבר יהיה כרוך בתשלום מסים, בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין.

#### **ה. דגשים לעניין שכר דירה בתקופת הפינני**

מומלץ שבמהלך התקופה שבין מועד מסירת הדירה הקיימת ליזם ועד להשלמת הפרויקט וכניסת הדיירים לדירה החדשה (כלומר מפינני הבניין הישן והריסתו ועד אכלוס הבניין החדש), יממן היזם שכר דירה לדיירים לפחות בגובה שכר דירה המקובל במועד הפינני באותו אזור (בהנחה שקיים באזור היצע דירות להשכרה) או באזור דומה סמוך. דמי השכירות יקבעו בהתאם לדירות בעלות מאפיינים זהים לדירות הדיירים הקיימות, סמוך למועד פינני הדירות, על פי מחירי השוק. יש להסדיר בהסכם את אופן התשלום לדייר, את תדירות התשלום ועוד. כמו כן, יש לקבוע מנגנון לעניין הצמדת שכר הדירה והתאמתו לשינויים בשוק, שיחולו בתקופת השכירות הרלבנטית

סעיף זה לא יחול כאשר הדיירים עוברים ישירות מדירתם הישנה לדירת התמורה, כגון במקרה שהיזם בונה את דירות התמורה במתחם על קרקע פנויה או במקרה של קבלת פתרון דיור מיידי מחוץ למתחם.

## ו. עלויות החלות על היזם, לעומת חובותיו של הדייר

מומלץ לקבוע כי כל העלויות הנוגעות לפרויקט, לרבות תכנונו ובנייתו, יחולו על היזם. על פי רוב, מקובל כי הדיירים אינם נושאים בכל הוצאה שהיא הקשורה למימוש הפרויקט והקשורה לעניין מיסוי מקרקעין – בהנחה שהעסקה בינם לבין היזם פטורה ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין (דהיינו מס שבח ומס רכישה). מובהר כי תשלומים אחרים שאינם נובעים במישרין מהעסקה, כגון מסים, תשלומים והיטלים שנוצרו לפני ההתקשרות (חוב לעירייה בגין ארנונה, דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל וכדומה) וכן תשלומים שוטפים או חובות בגין הדירות **הקיימות** עד למסירתן ליזם **או עד לפינוי שלהן**, יחולו על הדיירים. תשומת לב לכך שהפטור ממס שבח וממס רכישה חל רק בגין דירה אחת במתחם, גם אם לאותו דייר יש למעלה מדירה אחת במתחם; הכול בהתאם למפורט בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

## 7. ביטחונות

מקובל כי סמוך לפינוי דירותיהם וכתנאי לכך, היזם ימסור לדיירים ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בשווי הדירה החדשה, וכן בכל מקרה של העברת זכויות אחרות לטובת היזם או מי מטעמו (כגון העברת בעלות, רישום שעבוד לטובת הבנק המלווה, רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם).

כמו כן ימסור היזם, כתנאי לפינוי הדירות, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות עד למסירת הדירה החדשה לדייר. ניתן לקבוע ערבות פוחתת לתשלום דמי השכירות – בהתאם לקצב התקדמות הבנייה.

לגבי דירות שמוטלים עליהן שעבודים (כגון משכנתאות ועיקולים): יש צורך לקבוע בהסכם כי היזם יתחייב להגיע להסדר עם הבנקים למשכנתאות שהלוו כספים לדיירים אשר יאפשר את הסרת המשכנתא של הדיירים ושעבוד דירתם לטובת הפרויקט (הסדר של הסבת השעבוד) לדוגמה הסבת הערבות בנוסח חוק מכר לטובת בנק למשכנתאות או העמדת בטחונות חלופיים בידי היזם.

## **8. בדק ואחריות**

יש לדרוש אחריות היזם לדירות החדשות בהתאם לקבוע בחוק מכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – החוק) ולתקופות בדק ולתקופות האחריות, כאמור בו.

## **9. ביטוח**

מומלץ לקבוע בהסכם קבלת אישור מחברת ביטוח על קיום דרישות ביטוח על ידי היזם, לרבות ביטוח קבלנים, ביטוח לעבודות הפרויקט (ביטוח רכוש לעבודות ולבניין שיבנה היזם), אחריות כלפי צד ג' ואחריות מעבידים וביטוח אחריות מקצועית.

## **10. גילוי ושקיפות**

כל מי שמקבל שכר מהיזם או פועל מטעמו או כל מי ששכרו תלוי בהתקיימותה של העסקה, חייב להצהיר על כך מראש, בעת הפנייה הראשונה לדיירים, לפני חתימה על ההסכם ובהסכם עצמו, זאת בהתאם לסעיף 6 [לחוק פינוי ובינוי \(פיצויים\)](#), [התשס"ו-2006](#). יצוין כי הפרת דרישה זו לגילוי ולשקיפות תאפשר לדייר לחזור בו מהסכמה שנתן לעסקת פינוי ובינוי, גם אם חתם על הסכם התקשרות מחייב.

## **הבהרה**

מסמך זה מתייחס להתקשרות בין בעלי הנכסים לבין היזם שבחרו ואינו בא להתערב ביחסים שבין בעלי הנכסים לבין שוכרי הדירות או לבין דיירים מוגנים או לבין דיירי הדיור הציבורי.