

מענה משפטי כולל לדיירים וליזמים

התחדשות עירונית לשלושה גורמים - הרשויות המקומיות, היזמים והדיירים. מבחינת הרשויות המקומיות הרי שישנן רשויות שמערימות קשיים בגלל בעיית זכויות בנייה, מח" סור בכוח אדם, היעדר פתרון לעומס שנוצר במרכזי ערים בהיעדר תכנון כולל וכן בשל חוסר יכולת לגבות היטלי הש" בחה בהתחדשות עירונית. הפיתרון כאן הוא, לפי דעתי, קידום מהיר של תוכניות לגושי בניינים, כלומר מתחמים הכוללים מספר בניינים לעומת תוכניות לעיבוי-בינוי, או הריסה ובנייה לבניינים בודדים. לא צריך להסב את השוק הזה רק לחברות יזמות גדולות על פני יזמים קטנים יותר, אבל יש לתת עדיפות לפרויקטים גדולים של גושים, שכן רק כך אפשר לבנות שכונות חדשות, להפריש קרקעות לצורכי ציבור ולא ליצור טלאי על טלאי במסגרת תמ"א לבניינים בודדים בתוך שכונות מוזנחות וכעורות".

מה בנוגע ליזמים?

"מבחינת היזמים החסם הגדול הוא החסם המימוני. בתמ"א מסוג עיבוי-בינוי יש קושי של יזמים במימון הפ" רויקטים האלה דרך הבנקים ויש קרנות פרטיות, לעיתים קיקויניות, שמעניקות הלוואות בריביות מופרזות שפשוט חוגגות על זה אך לא נמצאות לאורך כל חיי הפרויקט. הלי" וואות אלה לא ניתנות בדרך הנהוגה בליווי בנקאי, כך שאם היזם ייתקע פיננסית באמצע הדרך הוא ימצא את עצמו בדרך לפשיטת רגל. בעיה שנייה הקשורה לכך היא שאותן קרנות שכן רוצות להשקיע בצורה לגיטימית לא בודקות תמיד לאן היזם לוקח את הכסף ואינן מפקחות על כלל התהליכים במסגרת הפרויקט. כך מתעוררים יום אחד עם כסף שנגמר ופרויקט שנתקע והפך לפיל לבן".

לקצר את ההליכים המשפטיים

ולבסוף, מה החסם העיקרי בכל הקשור לדיירים?

"החסם העיקרי בהיבט של הדיירים הוא דיירים שלא ניתן להחתימם מסיבות שונות והופכים בעל כורחם לדיירים סרבנים, כמו במקרי עיזבונות, פושטי רגל, חברות שנמחקו ואפורופוסים. לדעתי בפרויקטים של התחדשות עירונית צריך לתת סמכויות נוספות למפקחת על הבתים המשותפים, לצורך מתן מענה בכלל הסוגיות, באופן בו הטיפול ירוכז במקום אחד מתוך היכרות עם תמונת הפ" רויקט לפרטיה. אין טעם לשלוח את עורכי הדין לטפל במק" רה אחד אצל המפקחת על המקרקעין ובמקרה אחר בבית המשפט. זה מסרביל ומעכב את ההליכים.

"בהקשר לכך, הלו"ז שבין קבלת היתר בנייה בתנאים לקבלת היתר בפועל הוא קצר במיוחד, נכון להיום, ולכן התחלת נקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים בשלב קבלת היתר בתנאים, משמעותה שלעיתים ההליך המשפטי יימשך מעבר לזמן שבו ניתן לקבל היתר בנייה סופי לת" חילת ביצוע עבודות הבנייה. על הרגולטור לתת על כך את הדעת ולקצר את התהליכים המשפטיים מול הסרבנים, או לקצר באופן משמעותי את תיקון צו הבית המשותף, שנדרש לצורך ביצוע הפרויקט ומתן ליווי בנקאי ברישום שיעבוד טובת הבנק, ושלאפשר להתחיל בהליך הרישום רק בסיום ההליכים המשפטיים".

כמי שנמנה על חלוצי התחום ההתחדשות העירונית גיבש עוה"ד עידו שמואלי את הפלטפורמה הבסיסית להסכמים בין דיירים ליזמים וסלל את הדרך לעו"ד אחרים בתחום. בראיון עימו הוא מסביר כיצד ניתן לשמור על זכויות הדיירים וגם לאפשר את מרחב הפעילות הנכון ליזם במסגרת ההסכם שייחתם בין הצדדים | **יובל גמליאל**

חמישה עורכי דין שכירים מנוסים בתחום וכמו כן עומדים לרשות המשרד עורכי דין חיצוניים קבועים בתחומים שונים כגון מיסוי, מקרקעין וליטיגציה.

למקסם את הזכויות

מה ההבדל בין בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה לבין בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית?

"בעסקאות קומבינציה קלאסיות בעלי הקרקע הם די מתוחכמים ומנוסים. הם יודעים היטב מה הם רוצים ומה הם מבקשים להשיג מבחינת רווח. לעומת זאת, בעסקאות של התחדשות עירונית ליזם יש בדרך כלל יותר מידע מאשר לדיירים והם לא יודעים לזהות אם מדובר בעסקה טובה או לא ומה הם יכולים לקבל מקסימלית. בתוך הזה אנחנו נכנסים - מצד אחד ממקסמים עבורם את הזכויות, ומצד שני יודעים לא למתוח יותר מדי את החבל כדי לא לסכל את העסקה".

מה היתרון היחסי של המשרד בענף?

"הניסיון רב השנים, הידע, המקצועיות, היכולת בניהול המו"מ, השקיפות, הזמינות והיחס, ובעיקר - ההבנה של הפרויקט בכללותו, על כל היבטיו השונים, במטרה לשמור על זכויות הדיירים וגם לאפשר את מרחב הפעילות הנכון ליזם במסגרת ההסכם שייחתם בין הצדדים. הטלפון הנייד שלי חשוף לכל הדיירים ומדובר על מאות של אנשים שאני והצוות במשרדי זמינים עבורם.

"דבר נוסף ולא פחות חשוב הינו השאיפה לקצר את לוח זמנים בכריתת הסכם עם יזם מתוך הבנה שכשיש מומן" טום צריך למקסם אותו, שהרי מטרת ההתחדשות העירונית היא, בראש ובראשונה, חיזוק הבניינים ושיפור איכות החיים של הדיירים".

מהם החסמים הנפוצים בהם אתה נתקל בפרויקטים האלו וכיצד אתה מתגבר עליהם?

"אפשר לחלק את החסמים או האתגרים בפרויקטים

תחום ההתחדשות העירונית הוא תחום שלניסיון המ" שפטי ולרוחב הידע והמקצועיות של עורך הדין והכרתו את "המטריה" הנדל"נית ובייחוד אלה של תחומי פי" נוי-בינוי ותמ"א 38, יש תפקיד מכריע בהצלחתו. אחד מעורכי הדין הראשונים שעסקו בתחום ההתחדשות העירונית בארץ הינו עוה"ד עידו שמואלי, אשר כבר לפני שמונה שנים ליווה את אכלוסו של פרויקט התחדשות עירונית (כלומר פרויקט שתוכנן לפני יותר מעשור),

כאשר התחום היה עדיין בחיתוליו. נכון להיום מלווה המשרד 60 פרויקטים הכ" ללים פיני-בינוי ותמ"א 38 עיבוי-בינוי וכן הריסה-בנייה.

"כמשרד המתמחה במקרקעין על כל היבטיו עם התמחות בהתחדשות עירונית יש לנו את היכולת לראות את תמונת המאקרו של העסקאות על כל פרטיהן, ולתת הן לדיירים והן ליזמים מענה משפטי כולל - החל ביעוץ משפטי בסיסי, דרך הכנת חוזים וכלה בליטיגציה", אומר עו"ד שמואלי מייסד ובעלי המשרד הנקרא על

שמו. "כעו"ד שנמנה על חלוצי התחום גיבשתי בעצם את הפלטפורמה הבסיסית להסכמים בין דיירים ליזמים, דבר שכמעט ולא היה קיים בזמנו. למרות כל הקשיים הצלחנו להתגבר על כל החסמים שהיו באותה עת, לאור העובדה שהרגולטור והרשויות המקומיות לא היו ערוכים ולא התאימו את הוראות החוק והתקנות השונות לפרויקטים מסוג זה. גם בכך היינו ראשונים. אפשר לומר שהיינו בין סוללי הדרך למשרדי עוה"ד האחרים שעוסקים כיום בתחום".

משרד עוה"ד עידו שמואלי נוסד לפני למעלה מתשע שנים כשתחום ההתמחות העיקרי שלו הוא מקרקעין על גווניו השונים ובדגש על עסקאות מורכבות - עסקאות קומבינציה ופרויקטים של התחדשות עירונית. במשרד עוסקים גם בעסקאות יד שנייה של נכסים מורכבים המגיעות לעיתים לשווי של 15-20 מיליון שקלים. במשרד עובדים



עידו שמואלי
עו"ד ונוטריון