



עיריית יבנה המינהלת להתחדשות עירונית

נספח א' - מדיניות קרן תחזוקה בהתחדשות עירונית

עורך המסמך: מתן שפירא, ראש מינהלת התחדשות עירונית יבנה (08/2024)

רקע:

בעיר יבנה מקודמים מתחמי פינוי – בינוי בהיקפים משמעותיים ולהם השפעה ישירה על הוצאות התחזוקה הצפויות לתושבים המתגוררים בשכונות אלו (להלן: "התושבים הוותיקים") לעת יתאכלסו בבניינים החדשים, בהם הבינוי החדש הינו בעל מאפיינים שונים בתכלית מאופי הבינוי במצב הקיים. בינוי זה מחייב עלויות תחזוקה גבוהות, באופן משמעותי, מהעלויות להן היו רגילים בעלי הדירות בבינוי הקיים. לאור זאת, נמצא שיש מקום להקל על בעלי הדירות הקיימים, אשר יגורו במיזם החדש, באמצעות השתתפות בהוצאות התחזוקה.

בשנת 2016 חוקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, במסגרתו נקבע (סעיף 19), בין היתר, כי דייר שהגיע לגיל פרישה ומקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, וזוהי דירתו היחידה, לא יהיה חייב בתשלום דמי ועד בסכום העולה על הסכום ששילם בדירתו הישנה וזאת לתקופה של חמש שנים. במקרה כזה היזם נדרש ע"י רשות המסים להעמיד כספים במסגרת קרן תחזוקה הונית עבור עלויות אחזקה בבניין החדש והיזם אינו נדרש במס שבח על הקרן. הנ"ל גם רלבנטי לדיירי הדיור הציבורי (עמידר, חלמיש וכו'), אך במקרה זה היזם מעביר את הפרשי התשלום למשרד השיכון וזה מתחשב עם הדייר באמצעות החברה המשכנת.

הקלות אלו אינן מספיקות ורחוקות מלהיטיב עם כל בעלי הדירות המתגוררים במתחמי פינוי-בינוי. משכך, פועלת עיריית יבנה לקביעת מדיניות סדורה בדבר חובת הקמתה של קרן לכיסוי הוצאות תחזוקה ע"י היזם/חברה אשר מקדמים את הפרויקט וכתנאי להגשת היתר בניה ואכלוס, כפי שיפורט להלן. בחודש אוק' 2021 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסמך המלצות למנגנון מימון עלויות תחזוקה לבעלי דירות ממשיכים בפרויקטים של התחדשות עירונית, המציע אופן פעולה ראוי להתמודדות עם אתגר זה.

הכרה בצורך זה אף מקבלת ביטוי בתקן מס' 21.1 אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין בחודש יוני 2022 וקובע לעניין זה כי היקף ההשתתפות יקבע בהתאם להשפעתו על היקפי הבנייה ובהתחשב בהסכם בין בעלי הדירות ליזם, ככל שקיים. השתתפות בתחזוקה תהיה לתקופה שתקבע במו"מ בין בעלי הדירות ליזם והיא תחושב, בתקן זה, לפי הפרש דמי הניהול בבניין החדש (לדירות התושבים הוותיקים) לעומת עלות ועד הבית בבניין הקיים, לתקופה של בין 10 שנים, כפול מקדם 0.8 (המביא בחשבון את העובדה שלא כל בעלי הדירות הקיימות יתגוררו בדירות החדשות).

עוד נקבע בתקן כי חוות הדעת שנערכת לפי תקן 21.1, לאחר שנבדקה ואושרה ע"י שמאי מטעם מוסד התכנון, תפורסם עם מסמכי התכנית בשלב ההפקדה של תכנית פינוי-בינוי.

מובא לידיעת התושבים כי עבור שירותי הנאמנות, יהיה הנאמן זכאי לשכר טרחה. נכון להיום, התעריפים המקובלים ע"י לשכת עוה"ד מפורסמים במסגרת החלטה מס' 46 של ועדת האתיקה מיום 17.05.2012. מומלץ להשתמש בשירותיו של נאמן על אף העלויות הכרוכות בכך, נוכח חשיבותם של כספי הקרן להבטחת איכות תחזוקת הבניין לאורך זמן.

המדיניות העירונית:

1. בפרויקטים למימוש בהתאם לתכניות פינוי- בינוי בעיר תוקם ע"י היזם קרן הונית לצורך מימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים.
2. המדיניות מבוססת על הנחת תשלום אחיד בין דירות התמורה לדיירים הוותיקים, אשר נפוצה בישראל. ככל וייקבע ע"י התושבים בתקנון הבית המשותף מנגנון שונה לחלוקת הוצ' הבניין, מנגנון זה יוטמע בקרן ההונית וישמש בסיס לחלוקה בין התושבים.
3. הקרן תנוהל באמצעות חשבון נאמנות שיפתח וינהל ע"י אחד מהבנקים/ מוסדות פיננסיים המוכרים בישראל.



עיריית יבנה המינהלת להתחדשות עירונית

4. היזם יחתום על כתב התחייבות להקמת קרן התחזוקה בהתאם לנוסח שיאושר ע"י הלשכה המשפטית של העירייה. חתימה על כתב ההתחייבות תהווה תנאי להפקדת התכנית.
5. הקמת הקרן בפועל תהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון בפרויקט.
6. העברת מלוא כספי הקרן ההונית לחשבון הנאמנות תהווה תנאי למתן אישור אכלוס ראשון בפרויקט.
7. סכום ההפקדה לקרן ההונית יחושב לפי ההפרש בין עלות האחזקה הצפויה בבניין החדש (ר' פירוט להלן) לבין שיעור תשלום דמי הועד בית בבניין הישן¹ * מספר בעלי הדירות הוותיקים במתחם (100% מבעלי הדירות הוותיקים) * 10 שנים.
- יוער, כי ככל וייקבע במו"מ בין היזם/קבלן לבין התושבים הוותיקים תנאים מיטיבים ביחס למדיניות זו, הרי שתנאים אלו יגברו על המדיניות העירונית, אשר מהווה את הרף המינימלי ההכרחי בעניין זה.
8. גובה סכום ההפקדה יקבע ע"י הרשות המקומית ויתעדכן מעת לעת לפי קביעתה.

אומדן עלויות² אחזקה לתשלום בהתאם לגובה הבניין³:

- בניין עד 8 קומות – 450 ₪ ולאחר קיזוז עלויות הבניין הישן – 400 ₪.
- בניין מעל 8 קומות – 550 ₪ ולאחר קיזוז עלויות הבניין הישן – 500 ₪.

להלן: סכום הזכאות להפקדה.

תפעול כספי הקרן:

1. כל הכספים שיופקדו ו/או יצטברו בקרן ההונית ו/או בחשבון הנאמנות ישמשו אך ורק לצרכי הבטחת תשלום הפרש עלויות התחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף עבור הדיירים הוותיקים שישבו להתגורר בדירות החדשות בפרויקט.
2. השתתפות הקרן ההונית בתשלומים כאמור לעיל מיועדת ומוענקת לבעלי הדירות הוותיקים שישבו להתגורר בדירות החדשות באופן פרסונלי ואינן משויכות ליחידות עצמן. על בעלי הדירות להצהיר מול החברה היזמית המקדמת את הפרויקט כי ישבו להתגורר בדירות החודש לתקופה שלא תפחת מ- 12 חודשים.
3. במקרה בו מי מבעלי הדירות הוותיקות יחליט שלא להתגורר בבניין החדש לכל משך התקופה המתחייבת כאמור לעיל, בין אם יחליט למכור את דירתו החדשה ובין אם להשכיר את דירתו החדשה, לא יכול שינוי בסכום הזכאות להפקדה לקרן בעבור אותו בעל דירה, ואולם, סכום זה יזקף לטובת כלל בעלי הדירות הוותיקות המתגוררות בבניין החדש בפועל, וזאת לשם תחזוקת הרכוש המשותף בבנין.
4. הנחיות לחשבון הנאמנות יינתנו אחת לרבעון ע"י נציגות נבחרת של בעלי הדירות הוותיקות שישבו להתגורר בבניינים החדשים בלבד, אשר תפעל למינוי, ככל וניתן, נציג אחד מכל בניין חדש (להלן: "נציגות בעלי הדירות הוותיקים"). נציגות זו תבחר ע"י בעלי הדירות הוותיקות שישבו להתגורר בבניינים החדשים בהתאם להוראות חוק המקרקעין לבחירת נציגות בניין. נציגות בעלי הדירות הוותיקות תהיה רשאית לבחור נאמן, עורך-דין או רואה חשבון, שיהיה אחראי ליתן הנחיות בחשבון הנאמנות לשחרור כספים בשם הנציגות.
5. הנאמן יעביר מקרן התחזוקה, עבור כל דייר ממשיך המתגורר בבניין החדש, סכום השתתפות בגובה ההפרש בין עלות ועד הבית בבניין הישן לבין עלות האחזקה העדכנית, במועדי תשלום דמי הניהול והתחזוקה שנקבעו לכלל הדיירים, וזאת באמצעות הוראת קבע לחשבון ועד הבית.
6. בחלוף תקופת התשלום בהתאם להוראות לעיל, יופסקו תשלומי הסיוע לבעלי הדירות הוותיקות וככל ובמועד זה יוותרו כספים בחשבון הנאמנות, אזי כספים אלה יחולקו בין הבניינים בפרויקט, ביחס התואם למספר הדירות הוותיקות בכל בנין, וישמש לטובת אחזקת שבר ותחזוקה ארוכת טווח של כל בנין בהתאם לאישור הנציגות בכל בנין.

¹ מוערך ב-50 ₪ לחודש

² אמדני עלויות אחזקה מתוך דו"ח "תחזוקת מבנים גבוהים בישראל" שפורסם ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בדצמ' 2017 ומתוך סקירת מדיניות תחזוקה אשר מקודמת בעיריות שונות בארץ

³ מספר הקומות אינו כולל קומת קרקע וקומת גג



עיריית יבנה המינהלת להתחדשות עירונית

7. הוראת מעבר: מדיניות זו לא תחול רטרואקטיבית על תכניות מפורטות אשר אושרו למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תחשיב להמחשה – 100 דיירים וותיקים בבנין עד 8 קומות לתקופה של 5 שנים:

תיאור	יח"ד / %
מספר דיירים ותיקים	100
שיעור זכאים לקרן תחזוקה	80%
סה"כ דיירים זכאים	80
תשלום נוכחי לועד	50 ₪
תשלום צפוי לתחזוקה	550 ₪
הפרש עלות תשלום תחזוקה	500 ₪
סה"כ הוצאה שנתית	480,000 ₪
סה"כ הוצאה ל-10 שנים	4,800,000 ₪
מספר יח"ד בפרויקט לדוגמא	400
היקפי בניה משוערים בפרויקט	400,000,000 ₪
רווח יזמי נורמטיבי (16%)	68,000,000 ₪
רווח יזמי בניכוי קרן תחזוקה (₪)	63,200,000 ₪
רווח יזמי בניכוי קרן תחזוקה (%)	15.80%
השפעה על הרווח היזמי	1.20%

נספחים:

1. נספח א' - כתב התחייבות להקמת קרן תחזוקה כתנאי להפקדת תכנית בנין עיר
2. נספח ב' - הסכם / התחייבות לדוגמא בין יזם לבין נציגות התושבים הזכאים
3. נספח ג' - כתב הוראות לדוגמא לנאמן בעניין הבטחת התחזוקה השוטפת