

ערבויות בהתחדשות עירונית



ערבויות בנקאיות בהתחדשות עירונית הן בטוחות פיננסיות המבטיחות את השלמת הפרויקט ואת זכויות בעלי הדירות במתחם.

כפי שפירטנו במידעונים קודמים, תהליך ההתחדשות הינו מורכב וארוך טווח וכולל נושאים רבים אשר לגביהם יש להבטיח את זכויות התושבים כפי שנפרט במסמך זה.

ערבויות אלו מסוכמות במסגרת הסכם פינוי בינוי בין התושבים לבין היזם אשר מקדם את התכנית והמתחם, כאשר, בא כוח הדיירים יפעל עבור תושבי המתחם לצורך השגת הערבויות המיטביות שיתאימו לאופי הפרויקט ולמורכבותו.

2. ערבות ביצוע

ערבות זו ניתנת בעיקר בפרויקטי תמ"א 38 חיזוק ותוספת, ונועדה להבטיח את השלמת העבודות וטיב הביצוע בפרויקט. סכום הערבות יורד בהתאם להתקדמות העבודות.

1. סוגי ערבויות עיקריים

1. ערבות חוק המכר

ערבות בנקאית המבטיחה את השקעתם של בעלי הדירות ונועדה להגן עליהם במקרה שיזם יכר הסכם או יפשוט רגל. בפרויקטים של הריסה ובניה, הערבות ניתנת בשווי הדירה החדשה לבעלי הדירות, ערבות זו נמסרת לדיירים טרם פינוי הדירה הישנה.

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - אוקטובר 2025

3. ערבות דמי שכירות

ערבות בנקאית אוטונומית שניתנת על ידי היזם לבעלי הדירות, לצורך הבטחת תשלום דמי השכירות לתקופת הבנייה ועד לקבלת דירת התמורה. סכום הערבות פוחת ככל ומהלך הבניה מתקדם. הערבות נמסרת לבעלי הדירות כנגד פינוי הדירות.

4. ערבות מיסוי

לשם הבטחת תשלומי המס, על היזם להמציא ערבות בנקאית אוטונומית אשר תוחזק בנאמנות על ב"כ הדיירים כך שבמקרה בו היזם לא שילם את חבות המס בגין הפרויקט, עו"ד הדיירים יכול לפנות לבנק לצורך חילוטה ותשלום המיסוי. הערבות בתוקף עד לקבלת כלל אישורי המיסים בעסקה. סכום הערבות נקבע בהתאם לחוות דעת מומחה מיסוי בהתאם לגובה החשיפה.

5. ערבות בדק

חוק המכר קובע את אחריותו של היזם על נזקי הבניין החדש, אולם, מעבר להוראות חוק המכר, נהוג לדרוש ערבות בדק אשר גם היא ערבות אוטונומית, שמטרתה להבטיח את התחייבות היזם לתקן את ליקויי הבנייה בדירות הבעלים החדשות.

6. ערבות רישום

בפרויקט התחדשות עירונית, חובת רישום הבית המשותף חלה על היזם ולכן מונפקת ערבות בנקאית אוטונומית לרישום הבית המשותף, ערבות הרישום. מטרת הערבות היא הבטחה כי הבית המשותף יירשם בסוף הפרויקט ושוויה יבטיח כיסוי הוצאות רישום הפרויקט במרשם המקרקעין (טאבו), כולל ביטול רישומים קודמים ורישום הדירות החדשות.

7. ערבות הוצאות משפטיות

ערבות בנקאית אוטונומית שנועדה להבטיח את ההוצאות והעלויות במקרה שהיזם לא יעמוד בהתחייבותיו מול הבעלים, כך שבעלי הדירות יוכלו לנהל הליכים משפטיים נגד היזם.

8. ערבות להבטחת תשלום היטל השבחה

במקרה שבו היזם עושה שימוש בפטור לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, במעמד קבלת הדירה החדשה תימסר ערבות בנקאית אוטונומית להגנה מתשלום היטל השבחה במקרה שבו הבעלים לא יגורו בדירה החדשה במשך ארבע שנים, כפי שהם מחויבים בפטור שהיזם עשה בו שימוש.



< חשיבות הערבויות לבעלי הדירות

1. הגנה על הדיירים

ערבויות אלו מהוות רשת ביטחון קריטית עבור בעלי הדירות, ומבטיחות את השלמת הפרויקט גם במצב בו היזם נקלע לקשיים כלכליים.

2. הבטחת התחייבויות

הערבויות מבטיחות שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו השונות, כגון: תשלום שכר דירה, השלמת הבנייה, טיפול בליקויים, תשלום מיסים וכמובן רישום הזכויות של בעלי הדירות במתחם החדש.

3. שקיפות וביטחון

קבלת ערבויות ובפרט בהתאם לתקנות חדשות, מגבירה את השקיפות ומבטיחה את זכויות הדיירים בעסקת התחדשות עירונית.

4. עורך דין

מומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בהתחדשות עירונית, על מנת לוודא את התאמת הערבויות לדרישות החוק וצרכי הדיירים לצד מאפייני הפרויקט.

5. החזקה בנאמנות

הערבויות מוחזקות בנאמנות על ידי בא כוח בעלי הדירות, מה שיבטיח שהן ישמשו אך ורק למטרה שלשמה ניתנו וכן את הזמינות לשימוש בהן ככל ועולה הצורך.