

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - יוני 2026

דגשים להתקשרות עם יזם בעסקת התחדשות עירונית



◀ בדיקות מקדימות לגבי היזם

לפני חתימה על הסכם פינני-בינוי, יש לבדוק את הניסיון המקצועי של היזם בפרויקטים דומים ואת חוסנו הכלכלי, כדי להבטיח את יכולתו להשלים את הפרויקט. בעניין זה נמליץ כמובן לבחון מתחמים ו/או פרויקטים דומים שבוצעו ע"י אותה חברה, לצד בחינה של דירוגים שונים של חברות נדל"ן אשר מפורסמים ברשת וכן בהוצאת דוחות חברה מסודרים מהאתרים הרלבנטיים.

בנוסף, מומלץ להטיל מגבלות על יכולת היזם להעביר את זכויותיו לצדדים אחרים, ולבחון את היתכנות הפרויקט (תכנונית וכלכלית) בעזרת אנשי מקצוע כמו אדריכל ושמאי, ע"מ להבטיח את היתכנות הפרויקט וביצועו ע"י החברה שנבחרה לשם כך.

התקשרות עם חברה יזמית/ קבלנית לקידום וביצוע הפרויקט הינה ההתקשרות המשמעותית ביותר לבעלי דירות במתחם התחדשות עירונית (מבלי להמעיט בחשיבות הרבה שישנה ליועצים השונים בפרויקט - עו"ד, שמאי דיירים ומפקח), זאת מהטעם שעל - המשימה המורכבת ביותר - מימוש המתחם על כל המורכבויות הנלוות לתהליך.

במידעון זה יינתנו כלים ודגשים לבעלי דירות/ נציגים אשר יסייעו להיערך כראוי לסוגיה מורכבת זו.

נדגיש כמובן כי כלים אלו הינם בתמצית בלבד ובחירת יזם למתחם התחדשות כרוכה בביצוע מרכז מורכב, בחינת ההצעות וכלל המידע הניתן ע"י יועצי הפרויקט ובראשם כמובן עוה"ד של בעלי הדירות.

- **יועצים/ אנשי מקצוע לבעלי הדירות:** היזם יישא בשכר הטרחה של עורך הדין, השמאי והמפקח מטעם הדיירים.

מיסים ותשלומים אחרים <

היזם אחראי לכל עלויות הפרויקט, המיסים וההוצאות הכרוכות בהקמתו ובמימושו, למעט מקרים חריגים שיוגדרו מראש. חשוב להסדיר מי יישא בחבות המס ככל ולא יינתן פטור ממס.

ליווי בנקאי ובטחונות <

הפרויקט חייב להתבצע בליווי פיננסי "סגור" של בנק או חברת ביטוח. על היזם להעמיד בטחונות כגון: ערבות חוק מכר בשווי הדירה החדשה, ערבות לדמי שכירות, ובמידת הצורך גם ערבויות למס, לתיקוני בדק ולרישום הזכויות. כמו כן, היזם מחויב בעריכת פוליסות ביטוח מקיפות (קבלנים, צד ג', חבות מעבידים).

הסדרים בין בעלי הדירות לבין עצמם <

ההסכם צריך להסדיר את היחסים הפנימיים בין השכנים, כגון מנגנון לבחירת הדירות, חניות ומחסנים (הגרלה או ניקוד שמאי) והגדרת סמכויות נציגות הבניין.

הוראות נוספות <

הסדרת חובות היזם לתיקוני בדק ואחריות, רישום הבית המשותף, מנגנון לשינויים פנימיים בדירות, והתייחסות מיוחדת לצרכי קשישים או בעלי מוגבלויות (התאמת הדירה או חלופות תמורה).

כמו כן, יש לקבוע כללים לעדכון שוטף של הדיירים וכן מנגנון סדור לפתרון מחלוקות.

הממונה על פניות דיירים <

הממונה רשאי/ת לבטל הסכם אם דייר חתם בשפה שאינה ידועה לו ללא הסבר הולם על עיקרי העסקה.

המינהלת להתחדשות עירונית ביבנה פועלת עבור תושבי המתחמים במרקם הוותיק וזמינה עבורכם לקבלת סיוע נוסף.

< חובות היזם לפני החתימה על ההסכם

היזם מחויב לכנס את בעלי הדירות ולהציג להם מסמך עם עיקרי הצעתו לפני תחילת החתימות. לאחר חתימת הדייר הראשון, על היזם לעדכן את שאר הדיירים ולמסור להם העתק מהמסמכים.

בנוסף, קיימת חובת שקיפות מלאה לגבי כל מי שפועל מטעם היזם או מקבל ממנו תמורה (מארגני המתחם ככל וקיימים) וכן חובה לדווח על כל שינוי לא זניח בתמורה הניתנת לאחד הדיירים. הפרת חובות אלו עלולה להוביל לביטול ההסכם.

< תנאים מתלים ומועדים קשיחים

תוקף ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מסוימים תוך פרקי זמן מוגדרים, כגון החתמת רוב דרוש של דיירים, אישור תוכנית בנין עיר (תב"ע) וקבלת היתר בנייה. נמליץ לקבוע לוחות זמנים ברורים גם לפינוי הדירות, תחילת הבנייה ומסירת הדירות החדשות, כולל סנקציות כמו פיצויים או ביטול הסכם במקרה של אי עמידה בהם.

< התמורה לבעלי הדירות

ההסכם צריך לכלול פירוט נרחב של רכיבי התמורה:

- **הדירה החדשה:** שטחה, גודל המרפסת, חניה, מחסן, קומה ומיקום, בצירוף מפרט טכני (אשר יאושר ע"י מפקח הדיירים).
- **דמי שכירות והובלה:** תשלום שכר דירה לאורך כל תקופת הבנייה ומימון הובלת תכולת הדירה הלוח וחזור. במקרה שבעל הדירה הינו קשיש/ בעל צרכים מיוחדים – יינתן ע"י היזם גם שירותי אריזה וכריקה.
- **הוצאות ניהול ותחזוקה:** ע"פ המדיניות העירונית התקפה ביבנה, על היזם לממן דמי ניהול לתקופה של 10 שנים לפחות, וזאת להבטחת מסוגלות האוכלוסייה הוותיקה במתחם להמשיך להתגורר במתחם ובדירות החדשות, גם בהינתן דמי ניהול משמעותיים, ביחס לבניין הישן.