

הדגשים להסכמי תמ"א 38/2 שבין בעלי הדירות ליזם

תמ"א 38/2 – הנקרא גם "פינוי בינוי". הכוונה היא לעסקה שבה הורסים את הבניין הישן, ובונים בניין חדש במקומו. בעלי הדירות מפנים את דירתם הישנה, מקבלים שכר דירה או מקום מגורים חלופי מהיזם ובסיום הבנייה מקבלים דירה חדשה, בד"כ בקומה גבוהה יותר וגדולה יותר מדירתם הישנה, בבניין חדש כמובן.

מאחר ומדובר בעסקה שבמהלכה נדרשים בעלי הדירות לעזוב את דירתם ולאפשר את הריסת הבניין הקיים, ישנה חשיבות מכרעת לביטחונות שעל בעלי הדירות לדרוש מאת היזם, כחלק מההסכם עפ"י תמ"א 38/2. להלן נסקור את פירוט הביטחונות הנדרשים.

ערבות חוק מכר – עפ"י שווי הדירה החדשה.

1. בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, (להלן "חוק המכר") נקבע כי המוכר דירה צריך להבטיח את הכסף ששילם הקונה למוכר תמורת הדירה. החוק מונה 3 אופציות להבטחת כספו של הרוכש במקרה שאי אפשר להעביר עדיין את הקרקע או הדירה על שמו של הרוכש או לשעבד אותה לטובת הרוכש:

1.1. "ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המכיר".

1.2. פוליסת ביטוח להבטחת החזרתם של כל הכספים ששולמו ע"י הרוכש.

1.3. הערת אזהרה לטובת הרוכש על הדירה או הקרקע שהוא רוכש.

2. הערובה עליה אנו ממליצים לבעלי דירות בהסכמי תמ"א הינה ערבות בנקאית על פי חוק המכר בשווי הדירה החדשה שתבנה.

3. שווי הדירה החדשה נקבע על פי שווי הדירה כאמור בדו"ח האפס שמאושר ע"י הבנק המלווה. דו"ח האפס הוא הדו"ח השמאי שהבנק המלווה עורך על מנת לאמוד את שווי הפרויקט ואת תקציב הבניה הנדרש להשלמת הפרויקט.

4. ליווי בנקאי – משמעותו, שהיזם בונה את הפרויקט באמצעות חשבון סגור (נקרא "חשבון הליווי") אשר נפתח בבנק הנותן את הליווי. כל התמורות שמקבל היזם מאת רוכשי דירות, מועברות ישירות לחשבון הליווי והיזם אינו יכול להעביר כספים שקיבל בגין מכירת הדירות לחשבונות אחרים שלו. כל רוכשי הדירות מקבלים ערבות לפי חוק מכר מאת הבנק המלווה אשר מבטיחה את הכספים ששולמו בטרם מתחיל הפרויקט מקבל הבנק דו"ח משמאי המפרט את תקציב הפרויקט והתמורות הצפויות בגין מכירת הדירות (דו"ח 0) וככל שלא יהיו סטיות מהאמור בדו"ח ישנו למעשה תקציב מובטח לסיום הפרויקט.

מתן ערבות חוק המכר, עפ"י שווי הדירה החדשה מבטיח שבעל הדירה, בכל מקרה שבו היזם לא יצליח לגמור את הפרויקט ויקלע לקשיים כלכליים, לרבות מינוי כונס, יקבל את שווי הדירה החדשה. (כמובן שהכל בכפוף לכך שהבנק המלווה, בחר באופציה של תשלום הערבות במקום סיום הבניה במקום).

ערבות שכר דירה

כאמור, בעסקת תמ"א 38/2 על בעל הדירה לעזוב את דירתו לכל מהלך ביצוע הבניה ולהתגורר בדירה חילונית שישכור.

(לחילופין ככל שמדובר בדירה שבעל הדירה נוהג להשכיר ויש לו דירה נוספת בו הוא מתגורר לא יוכל להשכיר את דירתו במהלך הפרויקט ויגרם לו הפסד כספי).

לצורך הבטחת תשלום שכה"ד על היזם ליתן בידי בעלי הדירות ערבות כספית אוטונומית לתשלום שכה"ד לתקופה של 24-27 חודשים (זמן הביצוע של הפרוייקט). גובה שכה"ד הוא לפי שיעור שכה"ד המשולם בפועל כיום עבור דירות בעלי הדירות. היינו לפי שיעור שכה"ד בדירות הקיימות, להבדיל מהדירות החדשות.

לגבי שווי שכה"ד אפשר לקבוע אותו באמצעות מינוי שמאי או באמצעות הסכמה בהתאם להסכמי שכירות הקיימים בפועל בדירות בבנין בו עומד להתבצע הפרוייקט.

ערבות שכה"ד תפקידה להבטיח תשלום שכה"ד ע"י היזם לכל תקופת ביצוע הבניה ועד למועד קבלת הדירות החדשות ע"י בעלי הדירות. לפיכך, צריך להבטיח שהערבות תמשיך להיות בתוקף גם במקרה שבו יהיה עיכוב במסירת הדירות החדשות מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם.

יש לקבוע בהסכם כי ערבות שכה"ד לא תפחת בגין תקופה של 6 חודשים לפחות, כך שבכל מקרה תמיד תהיה בידי בעלי הדירות בטוחה לתשלום שכה"ד בגין תקופת איחור של 6 חודשים לפחות. אפשר לדרוש מהיזם שערבות שכה"ד לא תפחת מתקופה של שנה (גם זה מקובל בחלק מההסכמים).

### **ערבות לתשלום המיסים**

עסקאות תמ"א 38/2 הן עסקאות "נטו" לבעלי הדירות, מה שאומר שכל עלויות הפרוייקט חלום על היזם. בין היתר, היזם לוקח על עצמו את תשלום המיסים, ככל שאלה חלים, ובעלי הדירות אינם משלמים מס כלשהו.

אולם, יש לזכור ולהדגיש שהנישומים ברשויות המס הם בעלי הדירות והשומות יוצאות על שמם ועל היזם החובה לשלם את השומות.

אולם, אם היזם לא ישלם את המיסים כפי שייקבע בשומות, יהיו בעלי הדירות חשופים לדרישות תשלום והליכי גביה של רשויות המס. לאור האמור, לא די בכך שבהסכם עם היזם נכתב כי היזם יישא בתשלום המיסים אלא יש להבטיח זאת בערבות מתאימה. הפרקטיקה הנוהגת בנסיבות אלה היא לקבל חוות דעת ממשרד עו"ד שמומחיותו במיסוי מקרקעין על שיעור המס הצפוי ולדרוש ערבות בנקאית אוטונומית לפי האמור בחוות הדעת.

### **ערבות כספית נוספת (ערבות "עזרה ראשונה")**

כאמור עסקת תמ"א 38/2 הינה עסקה מורכבת. ככל שהיזם ייקלע לקשיים או שיפר את ההסכם הפרות יסודיות יהיה על הדיירים לנקוט הליכים משפטיים כנגד היזם כדי לשמור על זכויותיהם. לצורך כך יהיה על בעלי הדירות לשכור שירותים משפטיים, לרבות קבלת חוות דעת מגורמי תכנון או גורמים אחרים, שירותים שעלותם אינה נמוכה.

לצורך כך טוב יעשו בעלי הדירות אם ידרשו מהיזם כחלק מהסכם ההתקשרות הפקדת ערבות אוטונומית בגובה של כ- 200 – 400 אלף ₪ (בהתאם לגודל הפרוייקט) כדי שיהיה לבעלי הדירות מקור כספי למימון צעדיהם ככל שהיזם יפר את ההסכם כאמור לעיל.

### **ערבות בדק**

אנו ממליצים כי בהסכם עם היזם יצויין שיהיה עליו לדרוש במסגרת הסכם הביצוע עם הקבלן המבצע, ערבות בדק מהקבלן המבצע שניתן יהיה להסב אותה לטובת בעלי הדירות וזאת על מנת להבטיח את ביצוע תיקוני הבדק לאחר מסירת הדירות החדשות.

### **לסיכום :**

חשוב לדרוש בהסכמים עם היזם את הערבויות כדלקמן :

1. ערבות חוק מכר עפ"י שווי הדירה החדש.
2. ערבות לתשלום שכה"ד.
3. ערבות לתשלום המיסים.
4. ערבות אוטונומית כספית בסכום של כ- 200-300 אלף ₪ (תלוי בהיקף הפרוייקט).
5. ערבות בדק מאת הקבלן המבצע.