



מבוא להתחדשות עירונית

הכשרת נציגויות

בעלי דירות

יוני 2024

מה זה התחדשות עירונית

- חידוש של מרקם עירוני.

- חידוש המגורים, הכבישים, התשתיות, השירותים לציבור, מוסדות ציבור, המסחר, וכו'.



- מתרחש בדרך כלל במתחמי מגורים ישנים, בשיכונים.

- יכולה לקרות לבד, לאט לאט, על ידי השטח.

- יכולה לקרות באופן יזום ומכוון.



למה המדינה מעודדת התחדשות עירונית?



- בניינים ישנים, תחזוקה לקויה.
- מיגון בפני רעידות אדמה.
- מיגון מסיבות ביטחוניות (ממ"ד).
- משאב הקרקע מוגבל.
- מענה לקצב הגידול באוכלוסייה.
- שמירה על שטחים פתוחים.
- ציפוף הבינוי הקיים בערים.
- הגדלת מצאי הדירות למכירה והורדת מחירי הדיור.

למה עיריית ראשון לציון מעודדת התחדשות עירונית?

➤ שיפור איכות החיים בבניינים ישנים (מיגון ורעידות אדמה).

➤ שיפור/החלפה תשתיות ישנות.

➤ מצבם הפיזי של הבניינים (סכנת הבניינים הקורסים).

➤ החייאת העיר והבאת משפחות צעירות לגור בעיר.

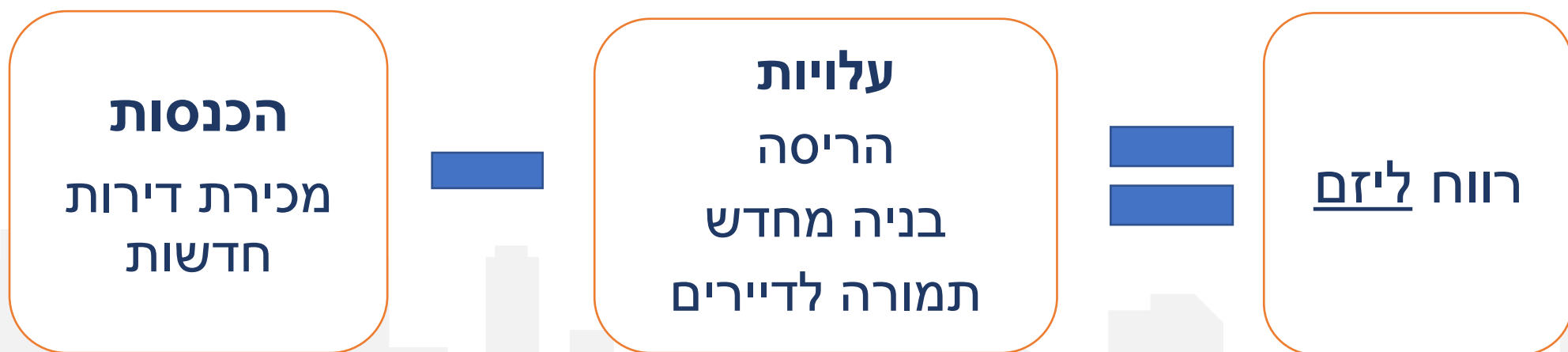


*התמונות להמחשה בלבד

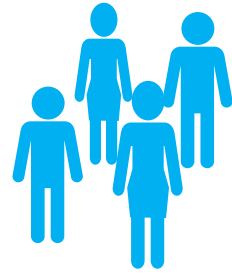
התחדשות עירונית בישראל



אז איך מממנים את זה?



משולש האינטרסים



הדיירים



היזם



ראשון לציון
אחם במרכז



המדינה והרשות
המקומית
(מדיניות ונוהל)

התחדשות עירונית בישראל

פינוי בינוי:

- הריסת בניינים ישנים ובניית חדשים.
- אפשר לחבר חלקות, אפשר להוסיף שימושים.
- דורש אישור מהוועדה המקומית.
- אפשר גם בינוי-פינוי (אם אפשר להתחיל בבניה).

התחדשות בניינית:

- התוכנית תאפשר מספר חלופות להתחדשות עירונית-חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ומיגונם/חיזוק ותוספות בנייה/הריסה ובניה של בניין קיים/ניוד זכויות בנייה.
- התכנית להתחדשות בניינית, עברה תנאי סף בוועדה המחוזית.

תמ"א 38:

- חיזוק/הריסה ובניה של בניין קיים. אי אפשר לחבר חלקות או להוסיף שימושים.

תהליך פרויקט פינוי בינוי במסלול מיסוי (יזמים)*

התארגנות והתקשרות
עם יזם

תכנון תב"ע
3-4 שנים

הוצאת היתר
כ-1.5 שנים

בניה
כ-3 שנים

קבלת הצעה מיזם

התארגנות עצמאית
של דיירים

בחירת נציגות

בדיקה עם המינהלת לגבי
מדיניות תכנון

בחירת עו"ד

סיום מו"מ עם יזם

מכרז ליזמים ומו"מ

חתימה על הסכם סופי
מול היזם

מצב קיים וגיבוש
חלופה נבחרת

גיבוש חלופות ובחירה
באחת

דיונים בוועדות –
מקומית

פרסום התכנית
לציבור ודיון
בהתנגדויות

אישור התכנית

תכנון מפורט

הגשת בקשה להיתר
וקבלת החלטה מועדה
מקומית

רישוי

פינוי המתחם

הריסה ובניה

אכלוס

* לוח זמנים משוער, יתכנו שינויים בהתאם למורכבויות תכנון ורישוי, הוראות ההסכם וגורמים בלתי צפויים אחרים

למה זה טוב לנו הדיירים? (יתרונות)



- דירה חדשה.

- שיפור איכות החיים בבניינים ישנים (מיגון ורעידות אדמה).

- מצבם הפיזי של הבניינים (סכנת הבניינים הקורסים).

- העלאת ערך הנכס.

- שיפור התשתיות הישנות.

- שיפור השירותים הציבוריים.

- הגברת הצפיפות ועירוניות איכותית.



אז מה החסרונות לדיירים?



- המנוע = אינטרס יזמי (האם מתחשבים בצרכי הדיירים/השכונה?).
- היתקעות של הפרויקט (מכל מיני סיבות).
- פרויקטים מורכבים שאורכים זמן.
- מעבר לדירות זמניות (שכורות).
- סיכון משפטי מול היזם.
- ג'נטריפיקציה (עזיבת המתחם המחודש אחרי זמן קצר, דחיקת האוכלוסייה המקורית ועוד).
- עלול לפגוע ביחסי שכנות, התפוררות הקהילה הקיימת.

התחדשות עירונית יכולה להיות מצוינת!!

אם עושים אותה נכון

איך?:

- התארגנות נכונה.
- הקמת נציגות המבוססת על אמון הדיירים.
- עבודה משותפת על בסיס הסכמות עם כל הדיירים.
- סבלנות, סבלנות, סבלנות....



בעלי הדירות – חשוב שתכירו:



■ **בעלי הדירות הם בעלי הזכויות** בקרקע. אי אפשר להתקדם בלעדיכם. יש לכם כוח! (עד 67% הסכמה).

■ מאוד חשוב **להיות בשיח עם השכנים** ולהגיע להסכמות בדרך של שיח ושיתוף פעולה – לא בדרך של שכנוע והפעלת לחץ (זה לא עובד). אם נתקלים במחלוקות – לפנות לקבלת עזרה.

■ **ידע=כוח**. מומלץ ללמוד הרבה על התהליך (מינהלת להתחדשות עירונית ועוד) כדי לדעת איך להתקדם וממה להיזהר.



שירותי המינהלת להתחדשות עירונית

המינהלת מציעה קשת רחבה של שירותים לתושבים, ליזמים ולבעלי מקצוע בתחום ההתחדשות עירונית

תושבים

- הקניית ידע מקצועי לתושבים באמצעות פעולות הסברה, כנסים, סדנאות, ימי עיון וכו'.
- מענה ראשוני לפניות תושבים.
- סיוע בהתארגנויות דיירים ובהקמת נציגות.

יזמים ובעלי מקצוע

- מידע כללי בתחום ההתחדשות העירונית.
- מענה ראשוני לפניות יזמים.
- סיוע בבדיקת היתכנות והתארגנות לצורך תכנון ראשוני, תוך שמירה על ההיבטים החברתיים-קהילתיים במרחב האורבני.

במערכת העירונית

- סינרגיה ואינטגרציה לקידום התחדשות עירונית עם הגופים הרלוונטיים בעירייה (מינהל הנדסה, קהילה ושירות לתושב, חינוך, שילוב חברתי ורווחה, שפ"ע וכו').
- ליווי והובלה של פרויקטים במסלולים השונים, עד לאישור תוכנית מתחמית או נקודתית.
- הנחיה ופיקוח על עבודה חברתית במתחמים.



תודה על ההקשבה
מוזמנים לפנות אלינו
טלפון: 03-9547-641/087/185
סלולר: 054-9678818
דוא"ל מינהלת להתחדשות עירונית
Rurban@rishonlezion.muni.il



ראשון לציון
אתם במרכז



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



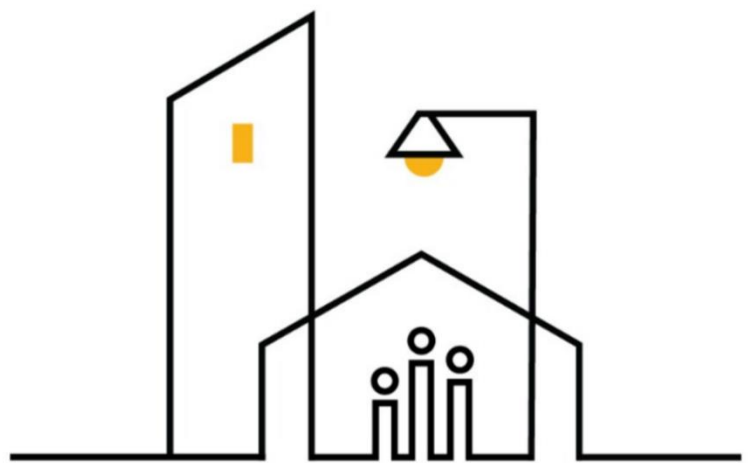
עקרונות לנציגות אפקטיבית

עקרונות להתארגנות קהילתית בתהליכי התחדשות עירונית

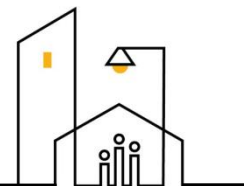
הרצאה לתושבי ראשון לציון במסגרת קורס נציגויות

9/6/2024

"האנשים עושים את העיר.
אליהם, לא אל הבניינים,
עלינו להתאים את תכניותינו."
– ג'יין ג'ייקובס



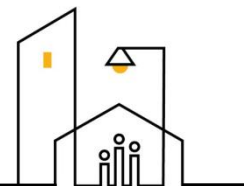
STREETLIGHT



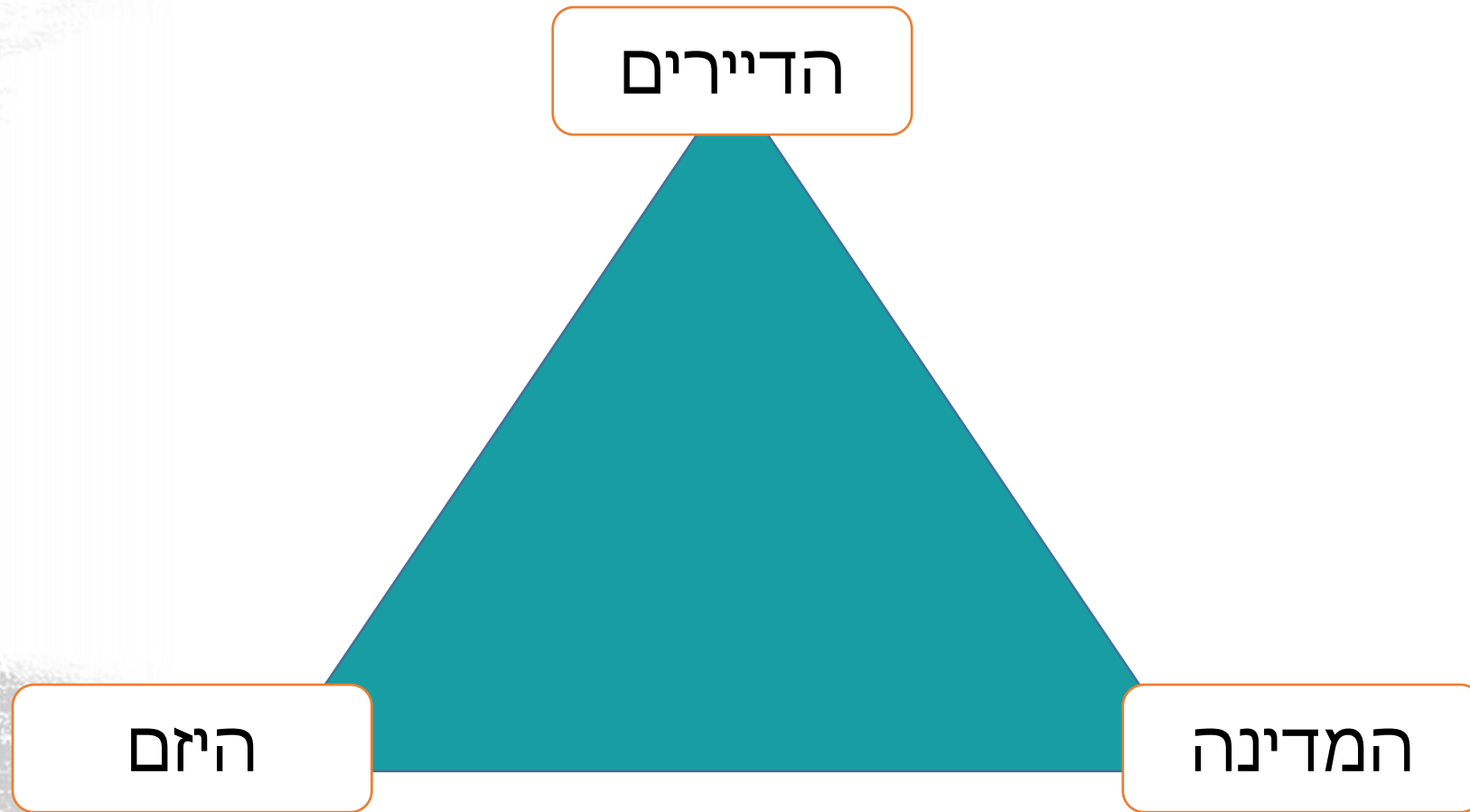
STREETLIGHT

STREETLIGHT - מה אנחנו עושים?

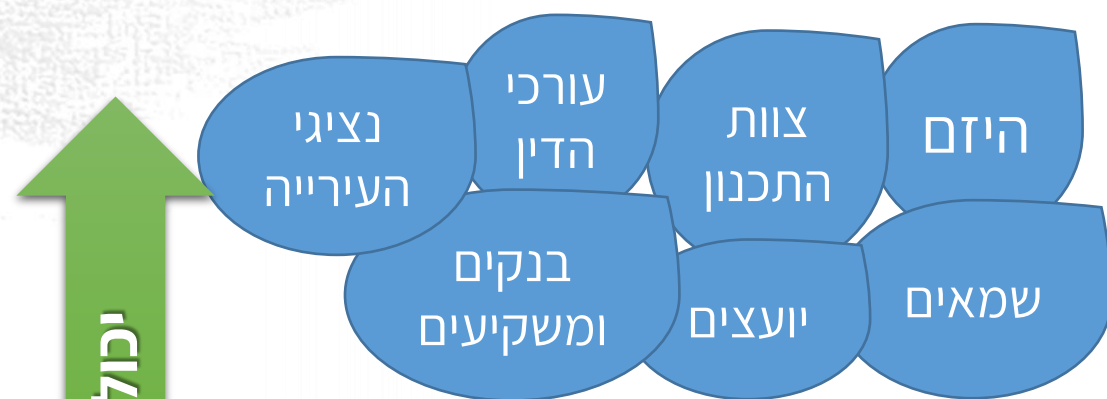
- מפתחים **מודלים חדשים** לבניית חוסן קהילתי בתהליכי התחדשות עירונית
- **מייעצים** למינהלות להת"ע, לרשות הממשלתית ולרשויות מקומיות
- **פועלים כיועצים ויועצות חברתיות** במתחמי ושכונות התחדשות עירונית ברחבי הארץ
- **מכשירים למקצוע:** יעוץ חברתי בתהליכי הת"ע
- **מכשירים** אנשי מקצוע, חברות יזמיות, תושבים ועוד בנוגע להיבטים חברתיים בהת"ע



משולש האינטרסים והשותפים



מה ההבדל בין דיירים לשאר המעורבים?



- אנשי מקצוע
- מומחים בתחום ההתחדשות
- עוסקים בזה יום יום
- עסוקים בכמה פרויקטים



- לא מאורגנים
- מגוונים בדעותיהם, מפולגים
- לעתים מסוכסכים
- לא מכירים את התחום
- חיים עם תוצאות הפרויקט
- הבעלים של הקרקע







בלי פאניקה...

יכולת השפעה



מתארגנים.

יכולת השפעה



STREETLIGHT

**התחדשות
עירונית**



תושבים

מה המנגנון?

"נציגות"



STREETLIGHT

למה נציגות?!

מטרות:

- חיזוק ההשפעה של בעלי הדירות בתהליך
- ייצוג צרכי הדיירים בתהליך

השפעות חיוביות ותועלות נוספות:

- אני מאמין במי ששומר עלי... **אמון והדדיות.**
- בנייה של **שייכות ומחויבות** בתהליך.
- חיזוק **תחושת הבעלות** על התהליך.
- **שיפור התקשורת** בין הדיירים לבין עצמם ועם אנשי המקצוע.
- חיזוק **תחושת הביטחון** בתהליך של כלל בעלי הדירות.



מה הם תפקידי הנציגות??

תפקידי הנציגות



STREETLIGHT

איך בפועל נציגות מקבלת את המנדט?

כתבי
הסמכה



אסיפת
דיירים
לבחירת
נציגות



STREETLIGHT

איך עושים את זה בפועל?

יש מדריך נוח לשימוש, שידריך אתכם על סדר הפעולות: הנוהל של הרשות הממשלתית

תהליך בחירת הנציגות ומינויה

1. כינוס אספת דיירים:

רצוי כי בחירת נציגות הדיירים ומינויה ייעשו בשלב מוקדם ככל האפשר, ובכל מקרה טרם שלבי התכנון הסופי וההתיימנות על הסכמים עם עורך הדין ועם היזם.

טרם הבחירה והמינוי, רצוי כי כלל הדיירים בבניין משותף (או בכניסה מסוימת, אם הבניין מחולק לכניסות) יתכנסו לאסיפה וידונו באפשרויות העומדות בפניהם – מסלול ההתחדשות הרצוי, הגורם המקדם ועוד. הודעה על האסיפה (אשר תכלול תאריך, שעה, מקום ואת סדר היום לאסיפה) תתפרסם לכל הדיירים ובעלי הנכסים (על גבי לוח המודעות, בתאי הדואר הפרטיים ובטלפון לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין. ניתן לשלוח הודעה באמצעים אלקטרוניים) לכל הפחות שבוע לפני כינוסה. חשוב להבהיר בהודעה שנכחות הדיירים חיונית, שהרי הנציגות שתיבחר תייצג גם אותם¹.

באסיפה יוסברו בהרחבה תפקידי הנציגות (כפי שהם מובאים להלן), בהגדרת סוגי ההחלטות המהותיות שבהן הנציגות מחויבת לבסס את כלל הדיירים ולשתתף טרם קבלת החלטה. "החלטות מהותיות" הן החלטות המשפיעות השפעה ישירה ומשמעותית על חוצרי הליך התכנון, על התמורה הצפויה, על העלויות העתידיות לדיירים וכן כל החלטה בעלת השפעה ניכרת על אורח החיים ועל תנאי החיים של הדיירים במהלך הפרויקט ולאחר סיומו.

באסיפה זו יוחלט על אופן העברת המידע בין הנציגות לשאר דיירי הבניין (הודעות בתיבות הדואר, הודעות באמצעים אלקטרוניים; הודעות על לחצות המודעות וכן הלאה) ובפרט לדיירים בעלי צרכים ייחודיים (קשישים, דיירים שאינם קוראים עברית ועוד) ובעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין.

מומלץ כי אסיפה זו תועד בפרוטוקול, והוא יכלול את הדיון ואת ההחלטות ויופץ לכלל הדיירים ולבעלי הנכסים שאינם מתגוררים בבניין.

¹ אפשר להוסיף בכללים המפורטים בחלקן בית המשותף, אולם יש לעסוק לנוחות מרבית של בעלי הדירות באסיפה, ולא להסתפק בדיעות הקבוצתיות בחלקן.

2. מינוי הנציגות והסמכתה:

לקראת תום האסיפה יציעו עצמם לתפקיד דיירים, המעוניינים להיות שותפים ולהתנדב לנציגות, ושאר הדיירים ימנו אותם לנציגיהם.

לאחר בחירת הנציגות יחתמו בעלי הנכסים על כתב הסמכת הנציגות (המצורף בהמשך), והנציגים יחתמו על התחייבות חברי נציגות הבניין המשותף. דיירי הדירור הציבורי הינם זכאים לבחור ולהיבחר אך כתב ההסמכה ייכנס לתוקף רק לאחר החתמת 51% מבעלי הנכסים, ויהיה בתוקף עד לבחירות הבאות. נוסח כתב ההסמכה, כולל התחייבויות הנציגות, יוצג במהלך האסיפה.

מומלץ כי כתב ההסמכה יבהיר כי הדיירים לא יוכלו לבוא בכל טענה או דרישה כלפי חברי הנציגות, בתנאי שחברי הנציגות פעלו בחום לב ובסבירות.

חשוב לציין לפני הדיירים כי בחתימתם על כתב ההסמכה אין משום התחייבות לחתום על כל הסכם שהוא או לשלם דבר.

דיירי הדירור הציבורי יכולים להיבחר לחברי נציגות. ואולם אם ההסמכה הנציגות להחליט החלטות (כפי שהוזכר לעיל), לא יהיו דיירי הדירור הציבורי בעלי זכות הצבעה בהחלטות בנושאי קניין או החלטות בעלות השלכה כלשהי, על הוצאה כספית מצד בעלי הנכסים. כמו כן חשוב לשים לב כי מרבית הנציגים הם בעלי הנכסים גם בבנינים או בכניסות שיש בהם רב של דיירי הדירור הציבורי.

פרוטוקול מפגש בחירת הנציגות וכן כתב ההסמכה החתום יפורסמו לכלל הדיירים בבניין או בכניסה ויהיו את הסמכת הדיירים למינוי הנציגות.

לאחר החתמת מרבית הדיירים על כתב ההסמכה, ניתן להחתים את בעלי הנכסים גם על הסכם בלעדיו (הסכם ארגון) לנציגות הבניין, כמפורט בספח ב'. הסכם זה, ימנע את החתמתם של בעלי הנכסים על ידי יזמים או מארגנים עד לכירור תמונת המצב התכנונית, הכלכלית והחברתית של קידום הפרויקט.

עקרונות חשובים לבחירת נציגות

- מבקשים מתנדבים. חשוב שתהיה נציגות מגוונת כמה שיותר (גילאים שונים, בעד/נגד, קהילות שונות וכו').
- מסכמים וכותבים את שמות הנציגים.
- מקריאים את התחייבות הנציגות בפני כולם.
- מחתימים את כולם על "כתב הסמכה" – שמגדיר את בחירת הנציגים ואת ההתחייבות שלהם.
- במידה ובפגישה לא נכחו לפחות חצי מבעלי הדירות – הנציגים נדרשים ללכת ולהחתים בעלי דירות נוספים, עד להגעה ל-51% חתימות לפחות



דילמות בחיי נציגות - סיפורי מקרה - אתם.ן דנים.ות!



STREETLIGHT

עקרונות וערכי הנציגות (1)



מבנה הנציגות המומלץ - "גיוון = אמון"

- נציגים/ות מכל בניין או מכל כניסה או שתיים.
- מכל קבוצת אוכלוסיה / תת-קהילה במתחם.
- כוללת תומכים / מתנגדים / מתלבטים / מתנדנדים / ממתינים וכיו"ב. כולם.
- גרים / משכירים / משקיעים / דיו"צ / (שוכרים?).

המטרה
המשותפת



STREETLIGHT

עקרונות וערכי הנציגות (2)

- ייצוגיות של קבוצות בקהילה
- שקיפות מלאה
- יודעים בדיוק מה מותר / מה אסור
- שמירה על אמון הדיירים- אישור המנדט ותמיכה לפעולות נוספות
- עבודה ללא משוא פנים (ללא אינטרס אישי)
- קבלת החלטות בהסכמה רחבה (לא הצבעה)
- עבודה בקבוצה- סבלנות, חלוקת תפקידים, כל אחד עושה כיכולתו



תפקידי הנציגות (לאורך התהליך)

- היכרות עם בעלי הדירות והתושבים, ואיסוף צרכים – זה הבסיס ללגיטימציה ולהתארגנות
- בדיקה מעמיקה של צרכי התושבים וגיבוש **עקרונות חברתיים**
- התקשרות עם עו"ד
- התקשרות עם יועצים מקצועיים
- התקשרות עם יזם וניהול מו"מ על ההסכם **על-פי העקרונות החברתיים**
- מעורבות בניהול תהליך החתימות
- סיוע והדרכת התושבים לקראת הביצוע
- ניהול הקהילה בתקופת מגורי הביניים
- הקמת התשתית לקהילה החדשה ב"יום שאחרי"

תושבי הרצף 18

חשוב לנו:

- בחירת יזם בשקיפות.
- תמיכה מולקרת לקשישים.
- אפשרות לבחור מתוך כמה סוגי תמורה.
- למצוא איך להגן על עצמינו מקריסה כלכלית של היזם.
- מאוון של פתרונות חימום וקירור בקיץ ובחורף.



דגשים להתארגנות

- מכילים את כוווווווווווווווווווווו (התארגנות בקבוצות אינטרס גורמת לפילוג ולהחלשת כוחם של הדיירים)
- חייבים להיות סובלניים לגיוון של הדיירים, ולגיוון הדעות.
- **מטרת ההתארגנות – לנסות ולקדם משהו שיועיל לכולם וייתן מענה לצרכים והחששות של כולם.**
- כדי לקדם את המענה ולבדוק מה ניתן לעשות – מומלץ להקים נציגות המייצגת את מגוון התושבים והצרכים שלהם.



תפקידי הנציגות (כל הזמן)

- ניהול הפרויקט מצד הדיירים – מול היזם והרשויות
- עדכון שוטף לתושבים (בלי מידע, האמון יורד)
- מתן סיוע שוטף לתושבים
- השתתפות פעילה בתהליך התכנון
- ארגון המאמץ למתן מענה לצרכים מיוחדים



תפקיד היועץ החברתי

- סיוע ו/או הקמת נציגויות
- סיוע לנציגות לבניית לגיטימציה קהילתית
- הכשרת הנציגות – ידע וכלים
- לייצר את מסגרת וסדירויות העבודה
- לייצר נורמות עבודה תקינות – מקצועיות, שקיפות, אבייקטיביות, יעילות
- לסייע בבניית הסכמות
- לאפשר לכל הקולות להשמע
- לסייע בתקשורת עם אנשי במקצוע
- להעביר ידע ומידע
- לתמוך את הנציגים בתהליך





תודה על ההקשבה והשתתפות ☺

www.streetlight.co.il





מבוא להתחדשות עירונית

קורס הכשרת נציגויות

היבטים משפטיים – זכויות בעלי הדירות

עו"ד רות ג'רבי, יועמ"ש מנהלת התחדשות עירונית ראשל"צ

יוני 2024

על מה נדבר?

היבטים משפטיים - כלים מעשיים לקידום התחדשות עירונית

- חקיקה רלבנטית

- בחירת עורך דין – תפקידו של עורך הדין וחובותיו בליווי בעלי הדירות בראי החלטות וועדת האתיקה

- בחירת יזם – איך נדע לבחור נכון?

- הסכם פינוי בינוי – דגשים חשובים

- זכויותיהם של קשישים ובעלי מוגבלות



חקיקה רלבנטית



חוק עידוד מיזמים פינוי בינוי



חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



חוק מיסוי מקרקעין



חוק התחדשות עירונית – הסכמים לארגון עסקאות

בחירת עורך דין – כלים מעשיים לתהליך מיטבי



איתור ובחירת עורך הדין ומחויבותו כלפיכם

- **אסור לעורך דין, בעצמו או על ידי אחר, לפנות לבעל דירה ולשכנע אותו לשכור את שירותיו.** "שידול", היא פעולה האסורה על עורך דין לפי כללי האתיקה החלים על עורכי הדין.
- **אתם בוחרים בעצמכם את עורך הדין שייצג אתכם.** מומלץ כי הנציגות, לאחר שקיבלה מנדט מבעלי הדירות תבחר בעורך דין לאחר פנייה למספר עורכי דין קבלת הצעות בכתב שם יפורטו השירותים המוצעים, עלות שכר הטרחה ופירוט הניסיון של עוה"ד. ניתן להזמין את עורכי הדין לערב ראיונות לשם התרשמות אישית, לא להסס לבקש המלצות. מוצע לקבוע קריטריונים מוסכמים רלבנטיים להליך הבחינה והבחירה.
- **בכל מקרה מוצע להימנע מהתקשרות עם עורך דין אך ורק על פי המלצה של מארגן, יזם וכו'.**

איתור ובחירת עורך הדין ומחויבותו כלפיכם

- לאחר שבחרתם את עורך הדין, עליכם להתקשר עמו בהסכם למתן שירותים ; בהסכם יפורטו התחייבויות עוה"ד כלפיכם, השירותים שינתנו על ידו, שכה"ט שישולם לו ואפשרויות סיום ההתקשרות עימו.
- שימו לב – במעמד החתימות על ההסכם יוסמך עוה"ד על ידי כל אחד מבעלי הדירות וזאת בחתימתם על יפויי כוח בלתי חוזרים. מומלץ להמנע מחתימה על יפויי כוח בלתי חוזרים לפני החתימה על ההסכם עצמו.
- מוצע כי לאחר שבחרתם את עורך הדין, תכנסו אסיפה של כלל בעלי הדירות, כדי להציג את תהליך בחירת עורך הדין ואת עורך הדין שבחרה, ועל מנת שעורך הדין הנבחר יציג את עצמו ואת השירותים שיספק בפני כלל בעלי הדירות.
- זקוקים לסיוע? אתם מוזמנים למנהלת העירונית להסתייע בצוות בארגון הליך בחירת הנציגות והסמכתה, ובהמשך בליווי הליך בחירת עורך הדין.

בחירת עורך דין – מניעת חשש לניגוד ענייניים

- **כללי האתיקה של עוה"ד אוסרים על עוה"ד לייצג לקוח, אם קיים חשש שהוא ימצא במצב של ניגוד עניינים. האיסור על ייצוג בניגוד עניינים, בא להשיג שתי מטרות: הראשון, הגנה על הלקוח. השני, שמירה על תדמית המקצוע וכבודו.**
- **החלטות וועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין (בעיקר החלטה את/67/21) קובעות כללי עשה / אל תעשה כדי למנוע מצב בו עורך דין ימצא בניגוד עניינים בייצוג בעלי הדירות בהתחדשות עירונית למשל במקרים הבאים:**
 - **עורך דין לא ייצג את בעלי הדירות ואת היזם באותו פרויקט;**
 - **עורך דין לא ייצג במקביל בעלי דירות ויזם בפרויקטים שונים המתנהלים באותה עת;**
 - **עורך דין לא ייצג בעלי דירות מול יזם המיוצג על ידו באופן קבוע;**
 - **עורך דין לא ייצג בעלי דירות אל מול יזם שייצג בעבר, אלא אם אין קשר בין שני הפרויקטים ועורך הדין גילה זאת באופן שקוף ומלא טרם ההתקשרות עמם.**
 - **עורך דין לא יוכל לפעול באותו פרויקט הן כמייצג את בעלי הדירות והן כמארגן (מארגן לא יוכל להיות עובד במשרדו של עוה"ד).**
 - **עורך הדין ועובדי משרדו רשאים לרכוש דירה בפרויקט בו הם מייצגים את בעלי הדירות (כפוף לשקיפות וגילוי מלא מול בעלי הדירות מיד לאחר הרכישה).**

בחירת עורך דין – שכר טרחה

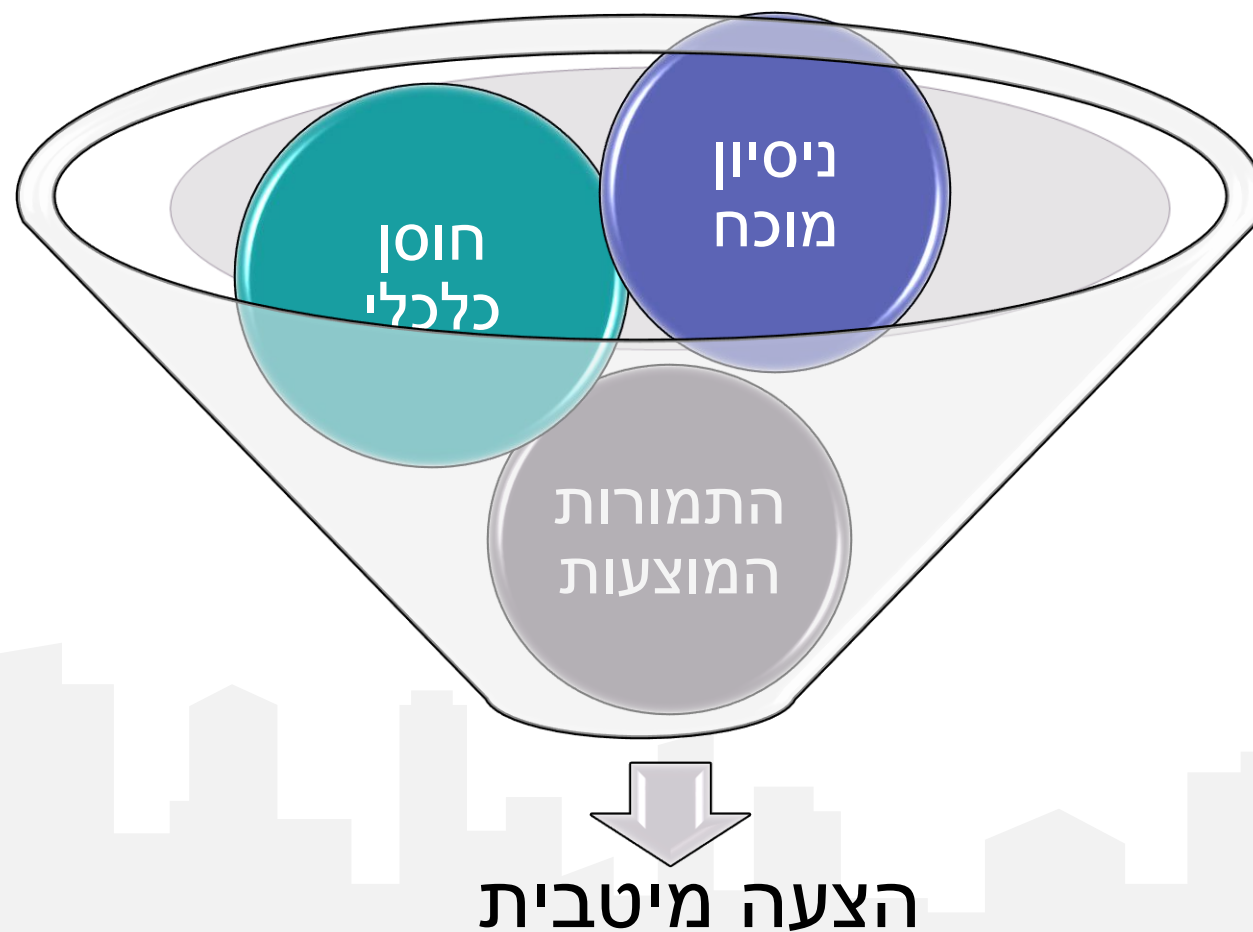
- **שימו לב** - שכר הטרחה של עורך דינכם משולם על ידי היזם עבור בעלי הדירות כחלק מתשלום הוצאות העסקה של בינו לבינכם, והתחייבותו לתשלום זה תהיה אך ורק כלפיכם, מכוח העסקה שנחתמה ביניכם לבין היזם. לכן:
 - עורך הדין יתקשר בהסכם שכר טרחה אך ורק עם בעלי הדירות או הנציגות מטעמם.
 - **אסור** לעורך הדין לנהל משא ומתן עם היזם על שכר טרחתו בשמכם או לחתום עימו על הסכם שכר טרחה עצמאי. ככל שינוהל משא ומתן לגבי שכר הטרחה, הוא יתקיים בין נציגות בעלי הדירות לבין היזם
- שכר הטרחה יקבע כנגזרת של מספר יחידות הדיור הקיימות ו/או של שווי דירות התמורה לבעלי הדירות (**אסור לעוה"ד לקבוע שכ"ט כנגזרת מדירות היזם**). **שימו לב** - "השמיכה קצרה" ולכן מומלץ לוודא שמדובר בשכר טרחה המקובל בשוק.
- מומלץ לקבוע אבני דרך לתשלום שכר הטרחה של עורך הדין, לפי קצב התקדמות הפרויקט, כאשר אבני דרך מרכזיות הן שלב חתימת העסקה עם היזם על ידי הרוב הנדרש, אישור התכנית, קבלת היתר בנייה, מועד פינוי הדירות ועוד.. **שימו לב** - היזם ישלם לעורך הדין תשלום כחלק משכר טרחתו רק לאחר שהתקיימה אבן דרך לתשלום לפי ההסכם שנכרת בין עורך הדין לבעלי הדירות.

בחירת עורך דין – סיוע בבחירת היזם, ניהול מו"מ והחתימה על ההסכם

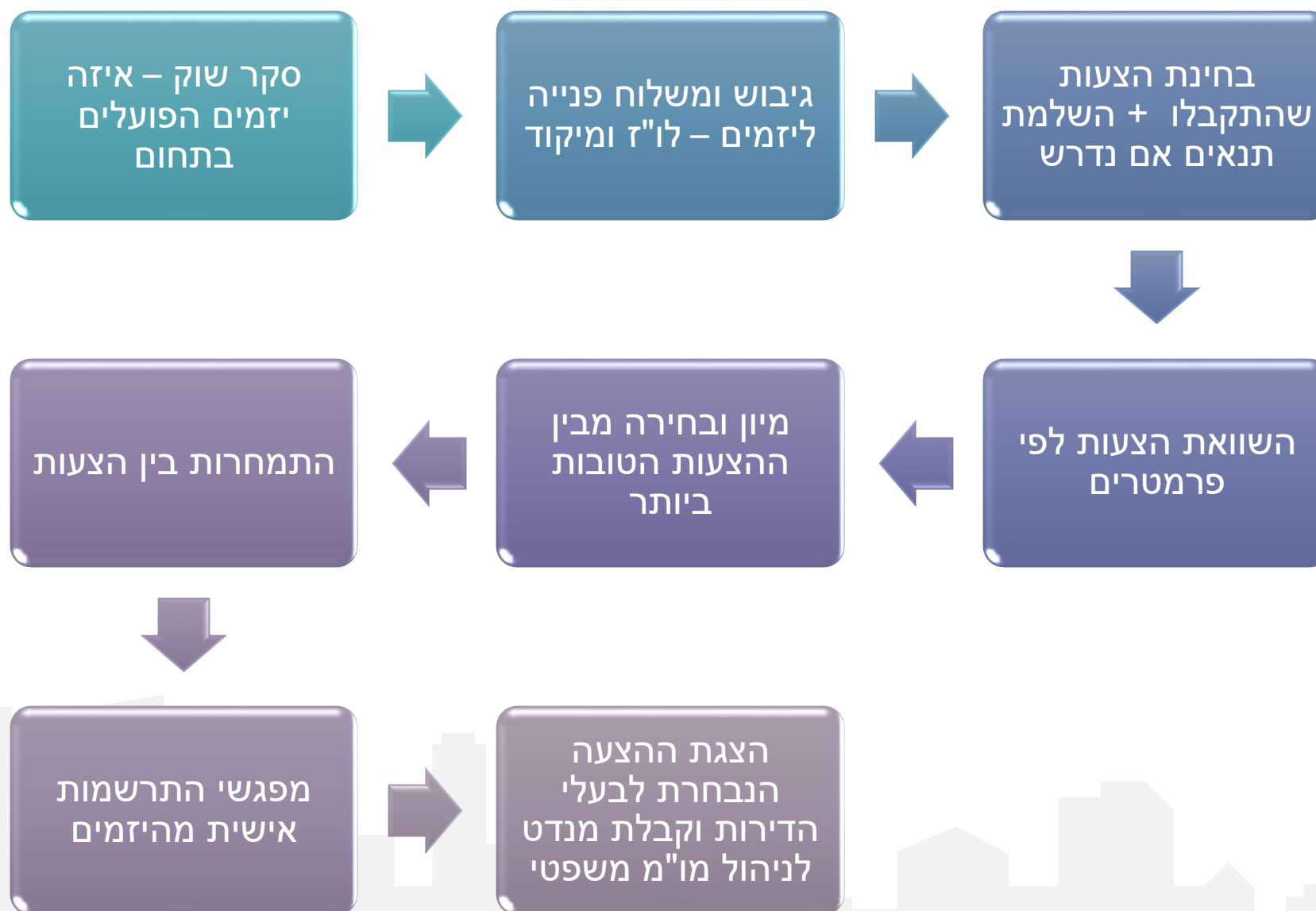
- **סיוע בבחירת היזם** הוא חלק מתפקידו של עורך הדין וזאת במסגרת חובת הנאמנות שהוא חב כלפיכם, להגן על האינטרסים החוקיים שלכם בכל הנוגע ליזם ולבחירתו. **שימו לב** - מדובר בסיוע בהליך בחירת יזם **ולעולם לא בבחירת היזם**. **בחירת היזם חייבת להיעשות רק בידי הדיירים**. מוצע שעוה"ד יסייע לכם בבחירת יזם בין היתר באמצעות הליך תחרותי במסגרת פנייה למספר יזמים (**מרשימה שתגובש יחד עימכם**) תוך השוואה ביניהם ובין הצעותיהם.
- **ניהול מו"מ בשם בעלי הדירות עם היזם** גם הוא חלק מתפקידו של עורך הדין. **המו"מ ינוהל בהתאם לעקרונות שייקבעו על ידכם**, על עורך הדין לעדכן אתכם על ההתקדמות במשא ומתן ועל ההסכמות שיושגו עם היזם בנוגע לתנאי העסקה.
- **חתימת בעלי הדירות על הסכם עם היזם** - על עוה"ד מטעמכם להסביר לבעלי הדירות את משמעויות העסקה באופן מפורט לפני החתימה. **על כל אחד מבעלי הדירות לחתום בעצמו על העסקה לאחר שהוסברו לו כלל התנאים על ידי עורך הדין בשפתו**. במסגרת החתימה על העסקה עם היזם, נהוג לחתום על ייפוי כח המייפה את כוחו של עוה"ד לבצע את השלבים השונים בעסקה וללוות אתכם לאורך כל חיי הפרויקט.

בחירת יזם – איך נדע לבחור נכון?

מה חשוב לבדוק?



בחירת יזם – איך נדע לבחור נכון?



בחירת יזם – חובותיו מכוח חוק עידוד מיזמים

- **חובת גילוי נאות** – בפנייה ראשונה לבעלי הדירות חובה על כל מי שעובד בשירות היזם, מקבל או עתיד לקבל ממנו תמורה ומי ששכרו תלוי בהתקיימות העסקה לציין עבודה זאת בפניכם.
- **חובת עריכת כנס בעלי דירות** – לפני חתימה על עסקת פינוי בינוי ראשונה.
- **חובת מסירת מסמך עיקרי הצעה** – לפחות שבועיים לפני חתימת עסקת פינוי הבינוי הראשונה ומשלוח הודעה למנהלת העירונית להתחדשות עירונית ראשון לציון.
- **סנקציה** – אם נחתמה עסקת פינוי בינוי לפני שנערך כנס בעלי דירות או לפני מסירת מסמך עיקרי הצעה – רשאים רוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט על ביטול העסקה, כל עוד לא חתמו על העסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית משותף.
- **שקיפות** - חובת יידוע על מתן תמורה חריגה לבעל דירה בהשוואה ליתר בעלי הדירות

עיקרי הסכם פינוי בינוי

ערבויות

תנאים מתלים,
תנאים מפסיקים

לוחות זמנים

הצהרות
והתחייבויות היזם
ובעלי הדירות

התמורות

מנגנון בחירת דירה

השתתפות
בהוצאות: הובלה,
שכ"ט שמאי, עו"ד
מפקח

יפויי כוח

קביעת דמי שכירות
בתקופת הבנייה

הסכם פינוי בינוי - דגשים

- **החתמה פוגענית** – אי ידיעת השפה, הפעלת לחץ בלתי סביר, מסירת מידע כוזב, ניצול מוגבלות של בעל דירה. לממונה לעניין פניות דיירים יש סמכות לקבוע בטלות עסקה אם מצאה שנעשתה החתמה פוגענית.
- **ביטול הסכם (פו"ב)** – רוב בעלי הדירות בבניין רשאים לבטל עסקה באסיפה כללית באחד מהמקרים הבאים:
 - תוך שנתיים – מחתימת הדייר הראשון, אם היזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות
 - תוך 4 שנים – מחתימת הדייר הראשון, אם היזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות
 - תוך 4.5 שנים – מחתימת הדייר הראשון, היזם לא הגיש תכנית למוסד התכנון (*לא חל במסלול רשויות)
- * במתחם גדול (מעל 120 יח"ד תתווסף שנה ללוחות הזמנים).
- ** טרם פורסמו תקנות בדבר תשלום ליזם שבוטלה איתו העסקה

זכויותיהם של קשישים ובעלי מוגבלות

- **בני 70 ומעלה** ביום חתימת בעל הדירה הראשון על הסכם פו"ב אשר גרו בדירתם שנתיים לפחות, בנוסף להצעה לדירת תמורה, ככל שאר בעלי הדירות, היזם מחויב בחוק להציע להם אחת מהחלופות:
 - א. בחירה מבין שלוש האפשרויות הבאות: מעבר מוגן + תשלומי איזון, דירה חלופית בשווי דירת התמורה עבור הקשיש ולא יואחר ממועד הפינוי, מתן שווי מזומן של דירת התמורה (בכל הסכום או בחלקו) וזאת עד למועד הפינוי.
 - ב. קבלת שתי דירות קטנות בפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה.
 - ג. קבלת דירה קטנה ותשלום איזון עד לשווי דירת התמורה.
- **בני 75 ומעלה** (ביום חתימה על ההסכם הראשון וגרו שנתיים בדירה לפחות) או חולה הנוטה למות, בנוסף להצעה לדירת תמורה, ככל שאר בעלי הדירות, היזם מחויב בחוק להציע להם אחת מהחלופות למעבר ישיר לדירה אחרת (ס"ק א).
- **זכויות אזרחים עם מוגבלויות** – חובה להציע דירה מותאמת הן לתקופת הבנייה והן בדירת התמורה. מוצע כי היזם יסייע בנוסף בהוצאות אריזה, פריקה והרכבה, וככל הנדרש באיתור דירה חלופית לתקופת הבנייה



תודה על ההקשבה
מוזמנים לפנות אלינו
טלפון: 03-9547-641/087/185
סלולר: 054-9678818
דוא"ל מינהלת להתחדשות עירונית
Rurban@rishonlezion.muni.il



ראשון לציון
אתם במרכז



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



א.ל. הנדסה
תכנון, ניהול ופיקוח פרויקטים בבנייה



פיקוח הנדסי מטעם בעלי הדירות

פינוי בינוי

ראשל"צ

מרצה : מהנדס ליאור זייטלר

סילבוס ההרצאה

< הכרות - הצגת המרצה והחברה

מי הוא מפקח מטעם בעלי דירות

◀ שלביו העיקריים של כל פרויקט ותפקידו של מפקח

דגשים לבחירת מפקח בנייה

דגשים לבניית המפרט

סיום ושאלות

א.ל. הנדסה // מי אנחנו?



איליה נמירבסקי

מהנדס

- תואר ראשון B.Sc - הנדסת בנין - אוניברסיטת בן גוריון.
- תואר שני הנדסת בטיחות - אוניברסיטת בן גוריון.
- מומחה נגישות ומנהל עבודה.
- מתכנן, מרצה ומנחה מקצועי במכללות להנדסאי בניין.



ליאור זייטלר

מהנדס

- תואר ראשון B.Sc - הנדסת בנין - אוניברסיטת בן גוריון.
- תואר שני מקרקעין M.R.E (Master of Real Estate) - הטכניון.
- ניהול ופיקוח פרויקטי נדל"ן - תמא 38 ומתחמי פינוי בינוי לפני בנייה.
- שרות מילואים פעיל בדרגת רב סרן.



א.ל. הנדסה // פרופיל החברה



החברה מונה כ- 16 אנשי צוות
מהנדסים/הנדסאי בניין ואדריכלים



התמחות החברה
ליווי מתחמי פינוי בינוי בהקפים
של עשרות ומאות בעלים קיימים



עיקר פעילות החברה
ליווי מטעם בעלי דירות (בלבד) במסגרת פינוי בינוי/
תמ"א 38 עוד משלבי הפרויקט הראשוניים

החברה אינה מלווה יזמים ו/או חברות



א.ל. הנדסה // מספרים



כ-40
פרוייקטים
נמסרו בהצלחה



כ-50
פרוייקטים
בבניה כיום



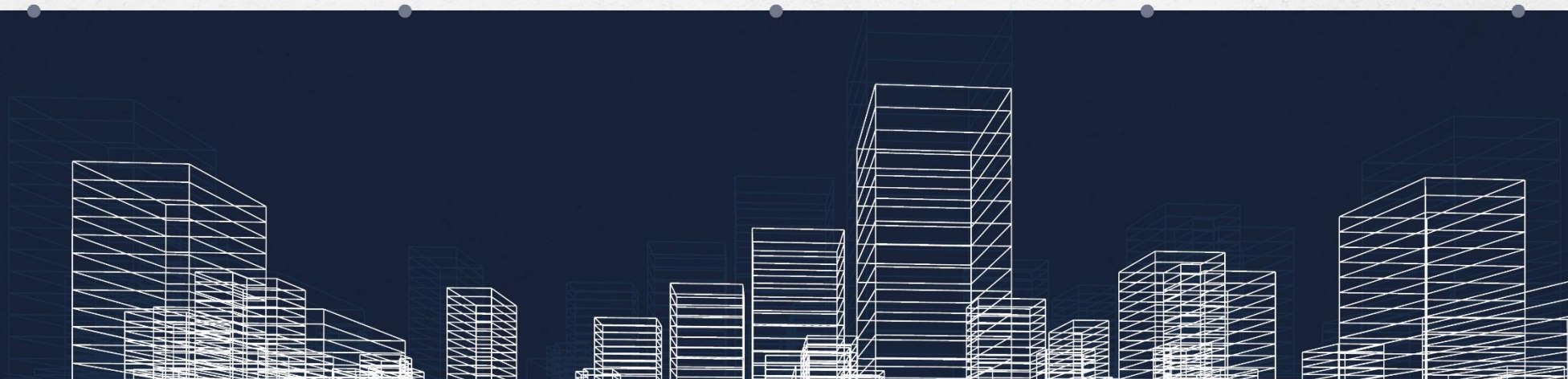
ליווי
מאות
פרוייקטים
בשלבי היתרים וחתימות



פריסת פעילות
ב-40
ערים

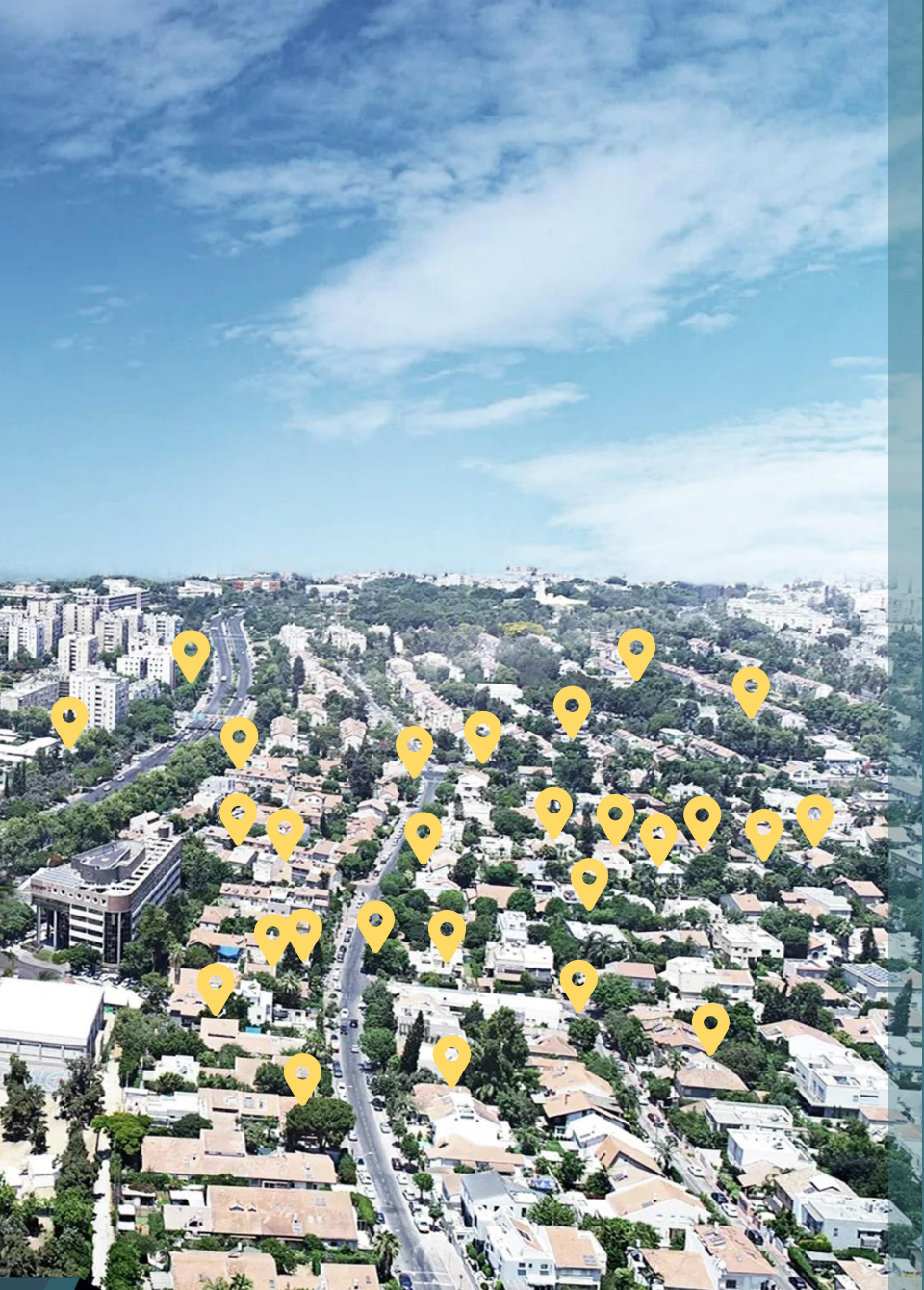


כ-16
שנות ניסיון
בתחום ההתחדשות
העירונית



פעילות התחדשות עירונית בעיר

ראשלי"צ //



- מתחם החייל האלמוני ראשון לציון- 200 דיירים
- מתחם בצלאל זינגר וכסלר ראשלי"צ – 200 דיירים
- הכובש, חב"ד, אריה רפאל, יהודה הלוי והגדוד העברי ראשלי"צ- 219 דיירים
- הגדוד העברי ויגודסקי ראשלי"צ- 136 דיירים
- רוטשילד 96-100, רוטשילד 90 ו-94 דב הוז 4,7 חלץ 5,7,9 ראשון לציון-מתחם ABCD- 125 דיירים
- מתחם הדרור פיינברג ראשלי"צ- 100 דיירים
- חנה ומיכאל לוי 2-6 ראשון לציון- 80 דיירים
- הרצל 37-43 ראשון לציון- 80 דיירים
- וולפסון 24,26,28,30,32,34,36, ראשלי"צ- 80 דיירים
- וולפסון 2,4,6 ז'בוטינסקי 39,41 התומר 3,5 ראשלי"צ- 70 דיירים
- מתחם חפץ חיים 5,7,9 וויצברד 17 ראשלי"צ- 44 דיירים
- דרור 36 ראשלי"צ- 36 דיירים



מתחם בן גוריון גבעת שמואל
כ-144 דירות



פרי מגדים ת"א
כ-235 דירות



מתחם שלם ר"ג
כ-522 דירות, מסחר ותעסוקה



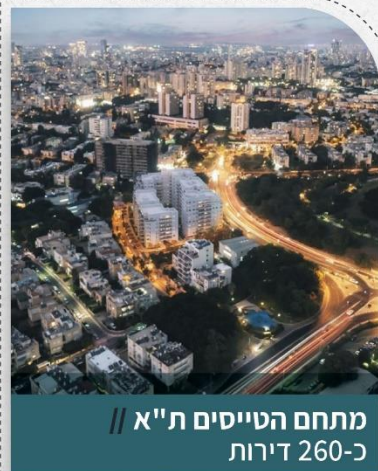
מתחם פיכמן חולון
כ-235 דירות, מסחר ותעסוקה



המאבק 15+17 גבעתיים
כ-164 דירות



רמות בעיר רמת השרון
כ-590 דירות



מתחם הטייסים ת"א
כ-260 דירות

ניסיון מעשי בפינוי בינוי 7 (!) מתחמי פינוי בינוי בבניה כיום

< הכרות והצגת המרצה

< מי הוא מפקח מטעם בעלי דירות

< שלביו העיקריים של כל פרויקט ותפקידו של מפקח

< דגשים לבחירת מפקח בנייה

< דגשים לבניית המפרט

< סיום ושאלות.



- ✓ נבחר על ידי נציגות הדיירים - שמירת אינטרס הבעלים בלבד!
 - ✓ הבחירה - בשלבים הראשוניים של התארגנות הפרויקט עוד לפני בחירת יזם.
 - ✓ משלים את הצוות המקצועי מצד בעלי הדירות – עו"ד מטעם הבעלים, שמאי.
 - ✓ הכשרה/השכלה (?) - הנדסאי אדריכלות, אדריכל, הנדסאי בניין, מהנדס בניין\שלד
- תלוי בשלב הפרויקט.

הכרות והצגת המרצה <

מי הוא מפקח מטעם בעלי דירות <

שלביו העיקריים של כל פרויקט ותפקידו של מפקח <

דגשים לבחירת מפקח בנייה <

דגשים לבניית המפרט <

סיום ושאלות. <



פירוט מתן השירותים

שלב א'





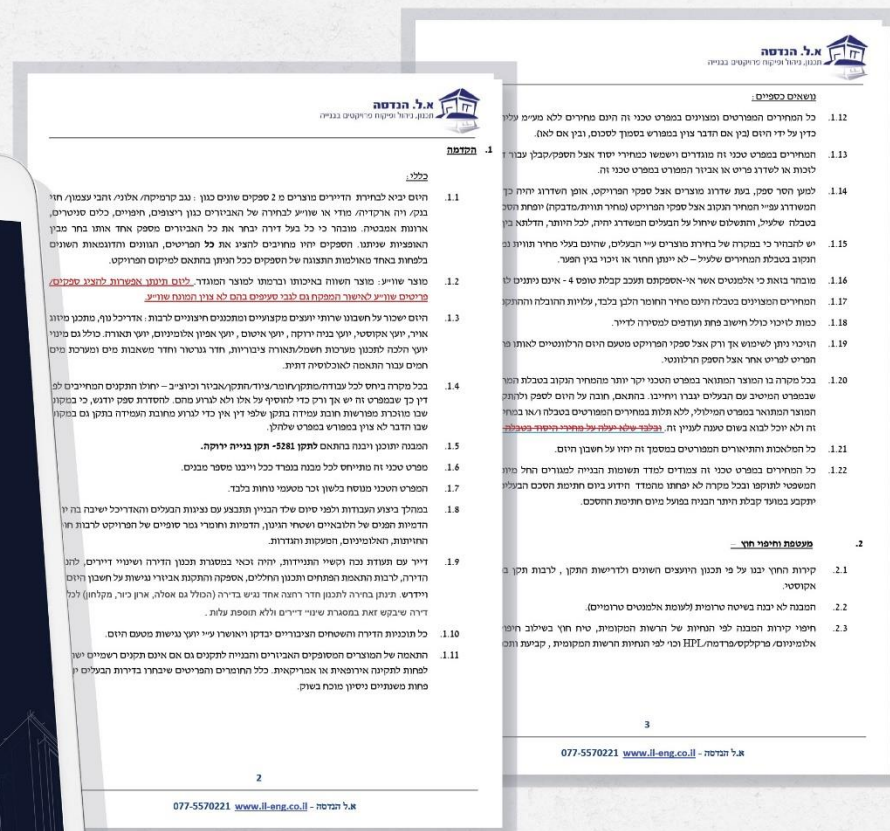
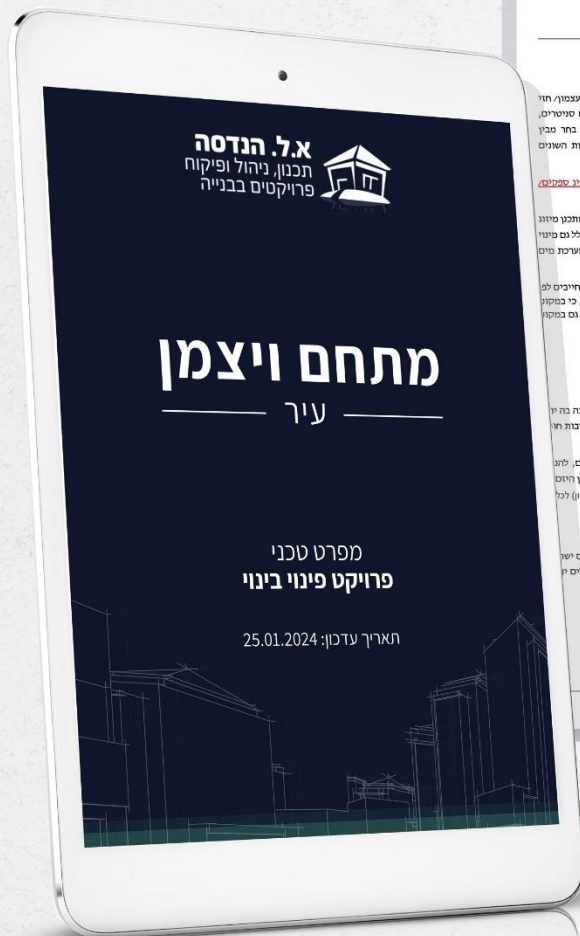
מפרט טכני



כתיבת מפרט טכני מותאם לרמה
הנדרשת וצרכי בעלי הדירות



ליווי מלא וייעוץ בהליך
מכרז יזמים



א.ל. הנדסה
תכנון, ניהול ופיקוח פרויקטים בבנייה

[illegible]

פירוט מתן השירותים





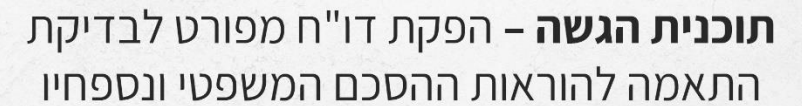
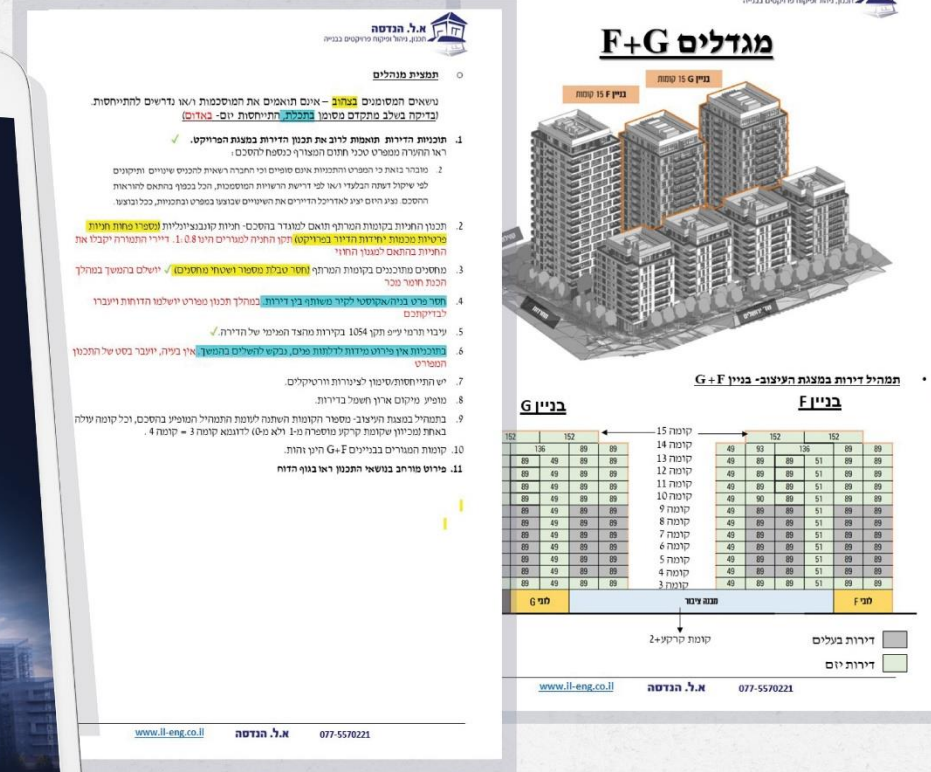
בקרת תוכניות//תב"ע



בדיקת תוכניות תב"ע -
בדיקת התאמה להוראות ההסכם המשפטי



שיתוף מלא ומתן מענה מקצועי
עבור הבעלים לאישור התב"ע



בדיקת שטחים

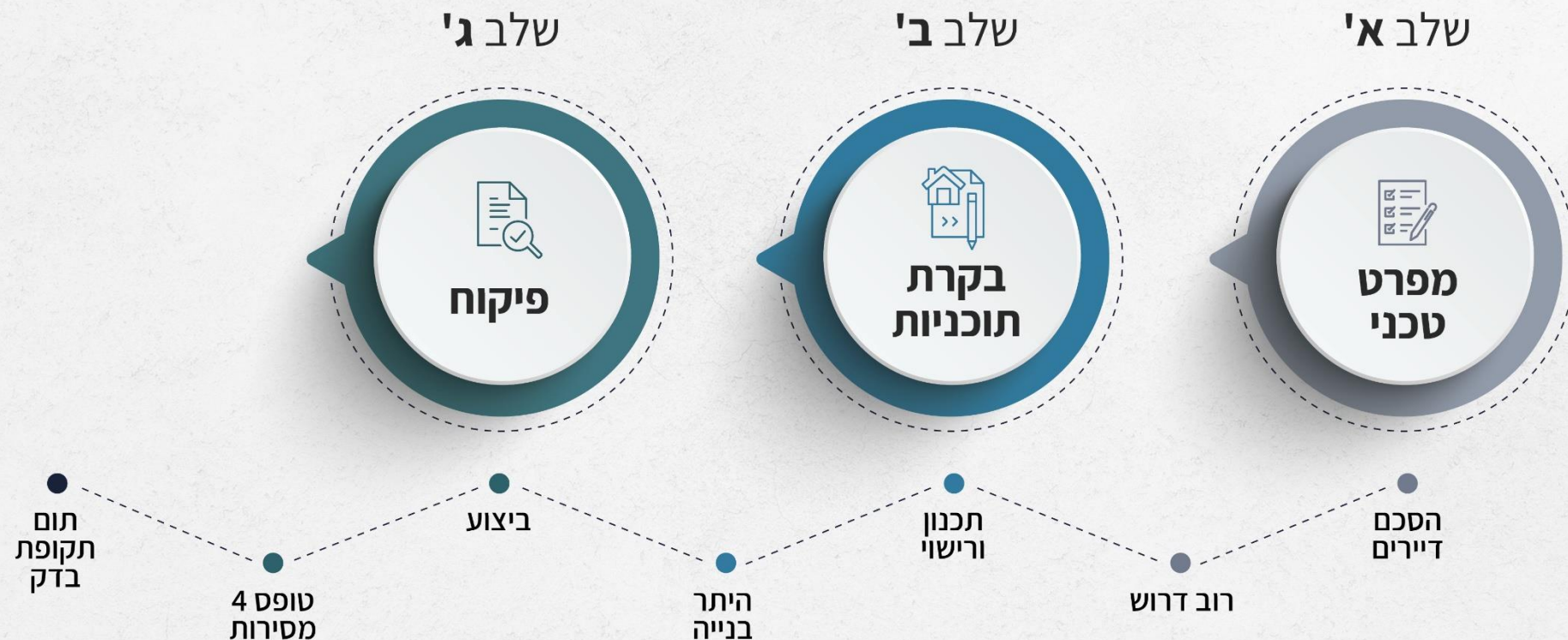
תמצית מנהלים

**הערות לתכניות
לפי סעיפי מפרט**

השוואת תכנון מוצע לעומת סקיצות בהסכם

[illegible]

פירוט מתן השירותים





מחלקת פיקוח





בקרת עמידה
בלוחות הזמנים
בפרויקט



פיקוח על
איכות החומרים
באתר



פיקוח הנדסי
על כל שלבי
הבנייה



עריכת דוחות
והכנת רשימת ליקויים
ומעקב אחר תיקונם



דיווח שוטף וכתוב
בדבר שלבי
התקדמות הבניה



מתן השרותים

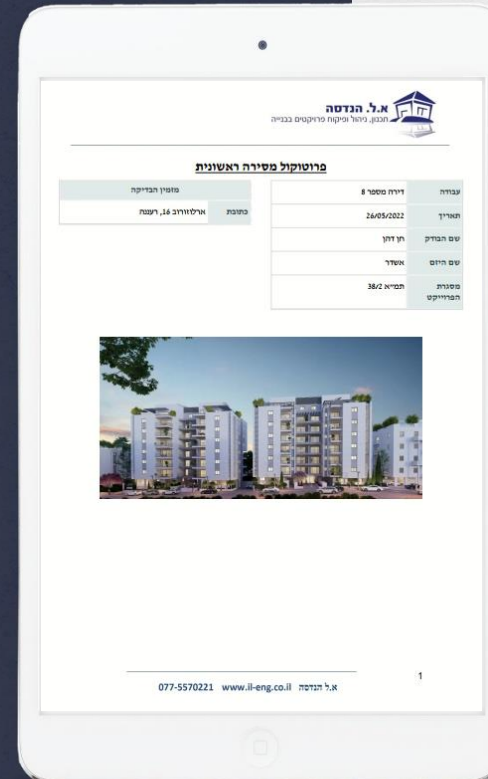


ביצוע שני פרוטוקולים (ראשוני ומסירה)

- בכל אחת מדירות הבעלים
- בשטחים המשותפים/ציבוריים



ליווי אישי וצמוד של כל אחד ואחת
מבעלי הדירות בשלבי המסירה!



פירוט מתן השירותים





מתן שירותי בדק



ליווי במהלך תקופת הבדק
עבור בעלי הדירות לאחר האיכלוס
בדירות החדשות ובשטחים הציבוריים



ביצוע פרוטוקולים
בסיום תקופת הבדק



הכרות והצגת המרצה <

מי הוא מפקח מטעם בעלי דירות <

שלביו העיקריים של כל פרויקט ותפקידו של מפקח <

דגשים לבחירת מפקח בנייה <

דגשים לבניית המפרט <

סיום ושאלות <

✓ נ-י-ס-י-ו-ן כללי בהיקף הפרויקט המיועד ואזור הפרויקט.

✓ ייצוג בעלי דירות (בלבד) - אינו מייצג חברות/יזמים.

✓ ניסיון משותף עם הצוות המקצועי מטעם הבעלים.

✓ ניסיון בתכנון-רישוי + ניסיון בליווי ביצוע בתחומים מגורים/מסחר/תעסוקה – יחד.

✓ נגיש, שרותי וזמין - דרכי התקשרות (אתר\מיילים\וואטסאפ).

✓ הכרות עם ספקים (לבחירת חומרי גמר) – חומרים ומוצרים עדכניים – סיוע וייעוץ לבעלים.

✓ כ-י-מ-י-ה עם בעלי הדירות.

◀ הכרות והצגת המרצה

◀ מי הוא מפקח מטעם בעלי דירות

◀ שלביו העיקריים של כל פרויקט ותפקידו של מפקח

◀ דגשים לבחירת מפקח

◀ **דגשים לבניית המפרט הטכני**

◀ סיום ושאלות

✓ מספר ספקים רב - כמות דגמים וחלופות לכל מוצר/פריט , כולל הגדרת יצרנים

וסדרות

✓ התייחסות לאוכלוסיות מיוחדות וצרכים יחודיים

✓ שטחים משותפים: הגדרת תכולת החללים של לובאים, מועדון דיירים, חדרי עגלות

✓ מפרט מפורט למטבח ואופן חישוב אורכו

✓ הגדרת מערכת מיזוג אוויר ואופן השליטה על המערכת

✓ מספר רב של נקודות חשמל/מאור

✓ הכנה לטעינת רכבים חשמליים לכל בעלי הדירות



תודה על ההקשבה

מענה לשאלות



www.il-eng.co.il



077-5570221

א.ל. הנדסה
תכנון, ניהול ופיקוח פרויקטים בבנייה



שמאי בהתחדשות עירונית



רוזן רוזנטל
כלכלן אורבני ושמאי מקרקעין

30.6.2024



קצת עלינו

הסוד הוא בשילוב



אדריכלות



כלכלה וייעוץ



אופטימום = הרווח שלכם

ההבנה כי מחד בניית בית מגורים היא במרבית המקרים ההוצאה הגבוהה ביותר שאנשים יעשו בחייהם ומאידך גיסא במרבית הפעמים הם עושים את לבד ובתחושת בטן וללא נתונים מהימנים הולידה אצלנו את ההבנה כי לא ניתן לנתק את הזיקה בין תכנון אדריכלי לבין כלכלה ושמאות ולהפך.

כך שהלקוח מקבל למעשה תכנון המשלב שני אנשי מקצוע נפרדים במחיר אחד.

כל אחד בתחומו בוחן את הפרויקט ומציע פתרונות אשר מובילים לתכנון אופטימלי המביא בחשבון מספר רב של משתנים.



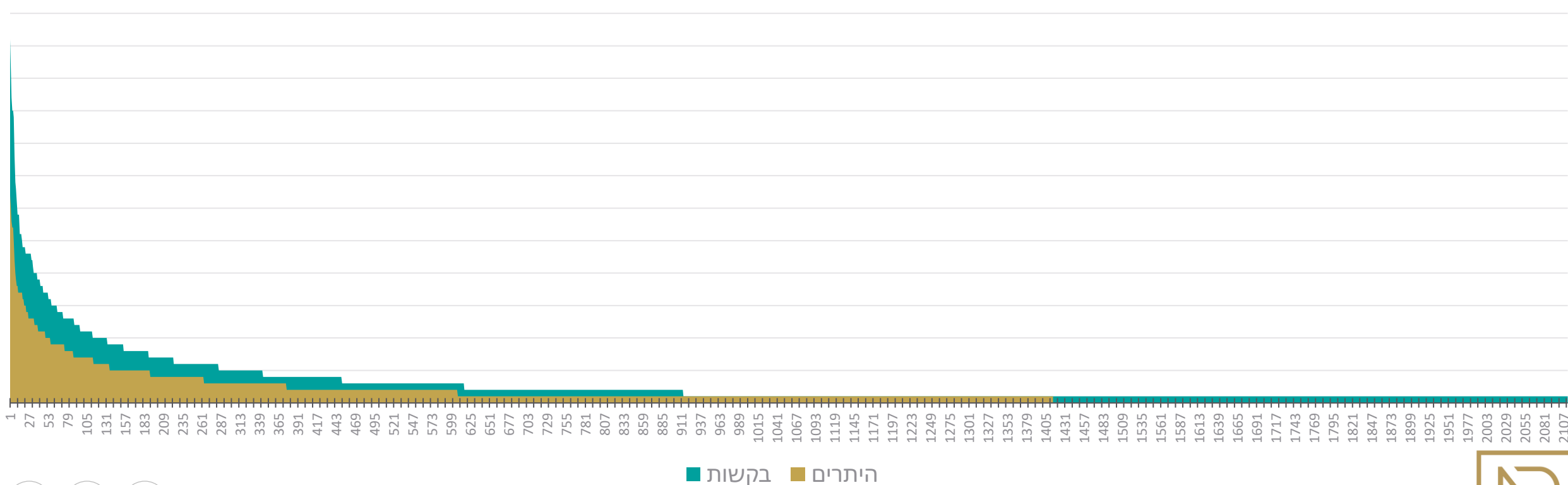
מה קורה בהתחדשות עירונית?



מה קורה בשוק ההתחדשות העירונית

ישנם 2113!!! חברות המקדמות לפחות בקשה להיתר אחת במסגרת "התחדשות עירונית" (לא כולל התאגדויות דיירים ויזמות פרטית). אך בחינה מפורטת של השוק מעלה כי מעטות החברות המקצועניות. רק 2/3 מהחברות שהגישו בקשה הגיעו לשלב של קבלת היתר בניה ורק 6.5%! מכלל החברות בתחום הם חברות מקצועניות עם מעל 6 היתרי בניה. גם אם נניח שיש רק 5 עובדים בממוצע בכל חברה, מדובר על "קריית עקרון של יזמים".

היסטוגרמת בקשות והיתרי בניה לפי חברות

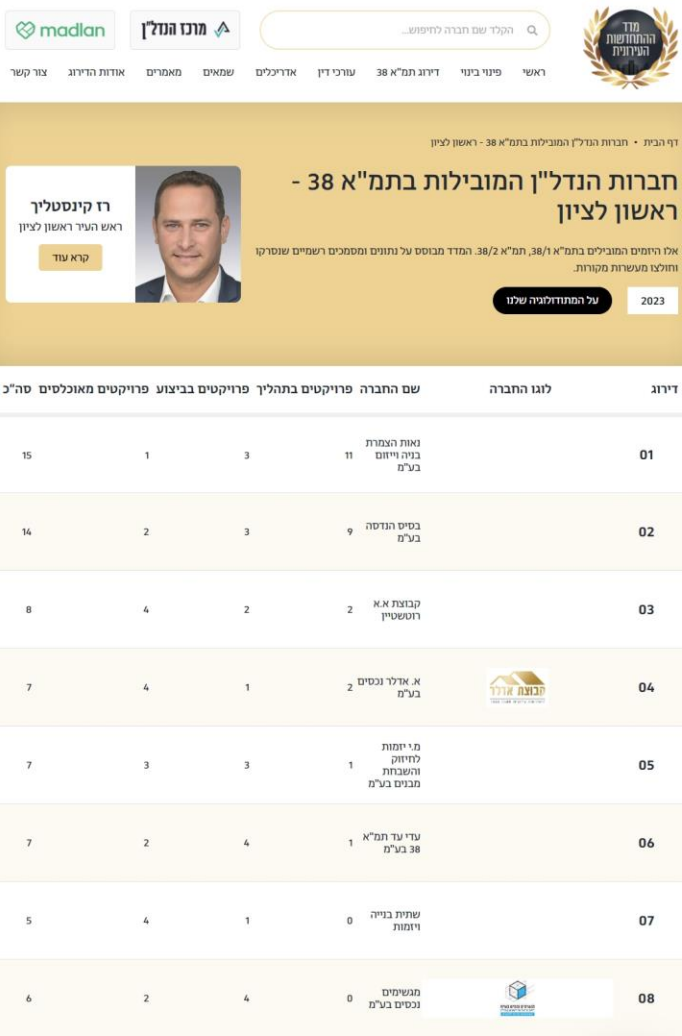


התמקצעות זה הכרח בתחום ההתחדשות העירונית

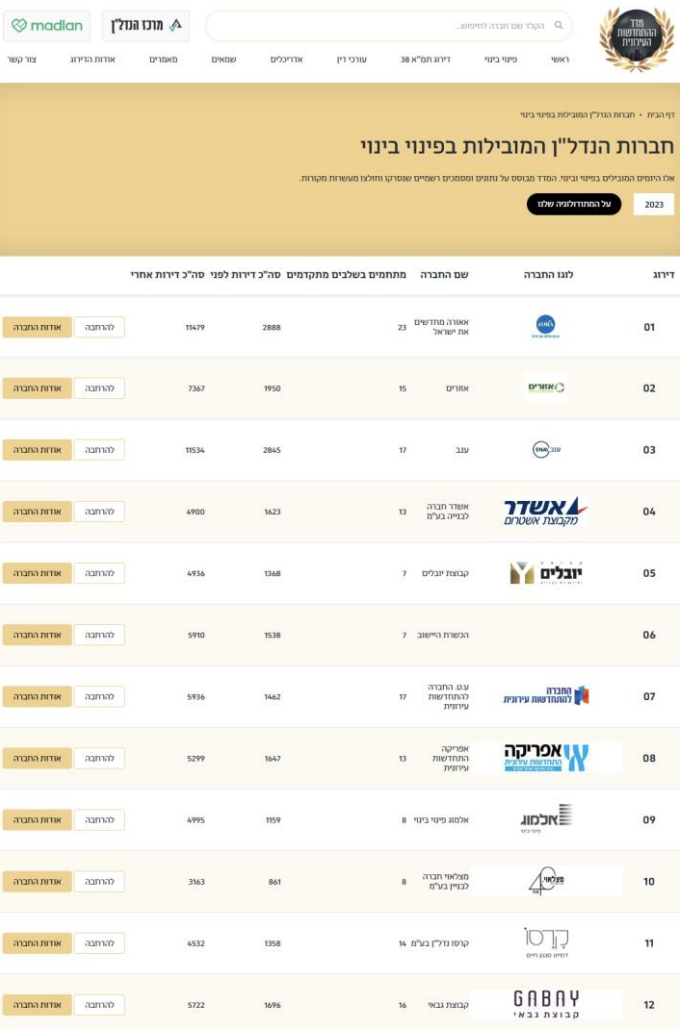


מה קורה בשוק ההתחדשות העירונית – בחירת יזם/עו"ד

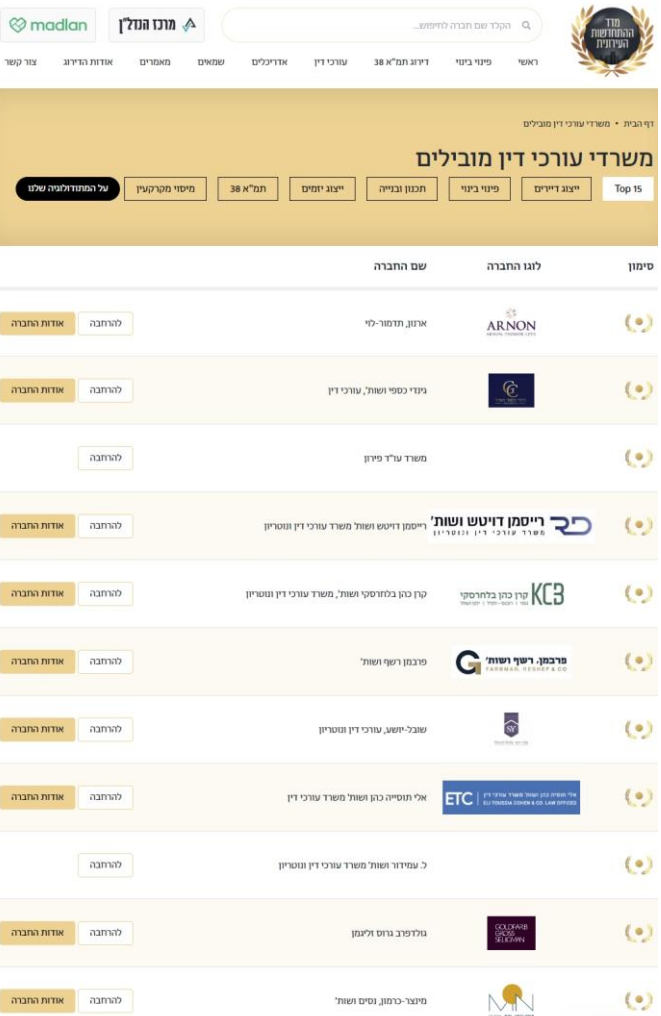
מדד מדלן לתמ"א בראשון לציון



מדד מדלן לפינוי בינוי בארץ



מדד מדלן עו"ד



מה קורה בשוק ההתחדשות העירונית – בחירת יזם/עו"ד

מדד מגדילים חברות מארגנות



חברות מארגנות

דירוג	ציון	לוגו החברה	שם החברה	פעולות
1	1332.5		קבוצת יואל אלון	לפרטים
2	837.5		פסיפס התחדשות עירונית	לפרטים
3	437.5		קבוצת בולד	לפרטים
4	395		מינהלת 38 - חברה לניהול התחדשות עירונית	לפרטים
5	390		סיגל שטרנברג ניהול וייצוג דיירים	לפרטים
6	322.5		קבוצת בראשית	לפרטים
7	295		זון קושני התחדשות עירונית בע"מ	לפרטים
8	277.5		החברה לפיתוח והתחדשות עירונית	לפרטים
9	215		ברנזון - ליווי בעלי דירות להתחדשות עירונית	לפרטים
10	172.5		רז בר התחדשות עירונית	
11	170		אלון	לפרטים
12	165		טאבה קידום פרויקטים בע"מ	
13	135		בית הדייר	
14	130		ספרטה שיווק מתחמי מגורים בע"מ	לפרטים
15	117.5		פאזל	לפרטים

מדד מגדילים עורכי דין



עורכי דין

דירוג	ציון	לוגו החברה	שם החברה	פעולות
1	1135		קרן כהן בלוזרסקי ושות', משרד עורכי דין ונוטריון	
2	1000		ריסמן, דיטש ושות' עורכי דין	לפרטים
3	720		שוכל, יושע משרד עורכי דין	לפרטים
4	562.5		גרומן ושות' משרד עורכי דין	לפרטים
5	555		אמיר שטיינהרץ ושות' - משרד עורכי דין ונוטריון	
6	460		הרצוג פוקס נאמן	
7	440		משרד עורכי דין כהן-קצב, קרן, דהן ושות' (KDC)	לפרטים
8	437.5		דן הלפרט משרד עורכי דין ונוטריון	לפרטים
9	420		פרבמן, רשף ושות'	לפרטים
10	400		יהב ושות', חברת עורכי דין	
11	382.5		מינצר-כרמון, נסים ושות'	
12	375		עזומוביץ ושות' עורכי דין	לפרטים
13	372		משרד עו"ד פירון	
14	365		יריב בורדיין, חברת עורכי דין	
15	347.5		דורון, טיקוצקי, קנטור, גומס, עמית גרוס ושות'	לפרטים
16	332.5		קרגובסקי גבאי יותני עורכי דין (KGZ)	לפרטים
17	310		אלי תוסיה כהן ושות' משרד עורכי דין	
18	297.5		שלומוביץ, סורקין ושות'	לפרטים

מדד מגדילים יזמים



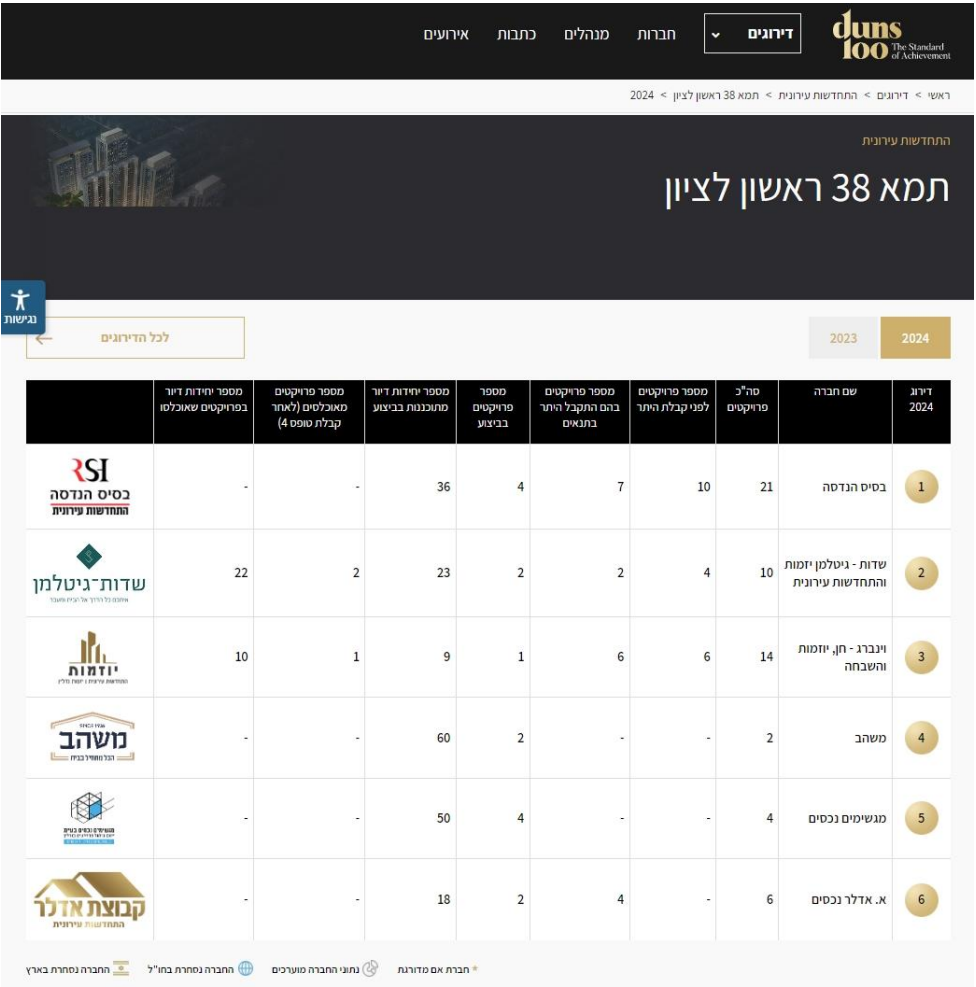
יזמים

דירוג	ציון	לוגו החברה	שם החברה	פעולות
1	1255		אורימ	לפרטים
2	1085		תדור	לפרטים
3	1050		אפיריה ישראל התחדשות עירונית	לפרטים
4	807.5		קבוצת אקו	לפרטים
5	795		אשרד	לפרטים
6	792.5		בני החינוך	לפרטים
7	760		קידר מבנים	לפרטים
8	692.5		מטרופוליס	לפרטים
9	685		קידר גולן	לפרטים
10	592.5		אאורה מחדשים את ישראל	
11	587.5		זחמה פרמנ	לפרטים
12	580		שיכון ובניי גולן	לפרטים
13	560		זין וזינגר	לפרטים
14	480		קרטו גולן	
15	477.5		קבוצת אלמנח כ.ד.א.	
16	415		י.ת. זמרי	לפרטים

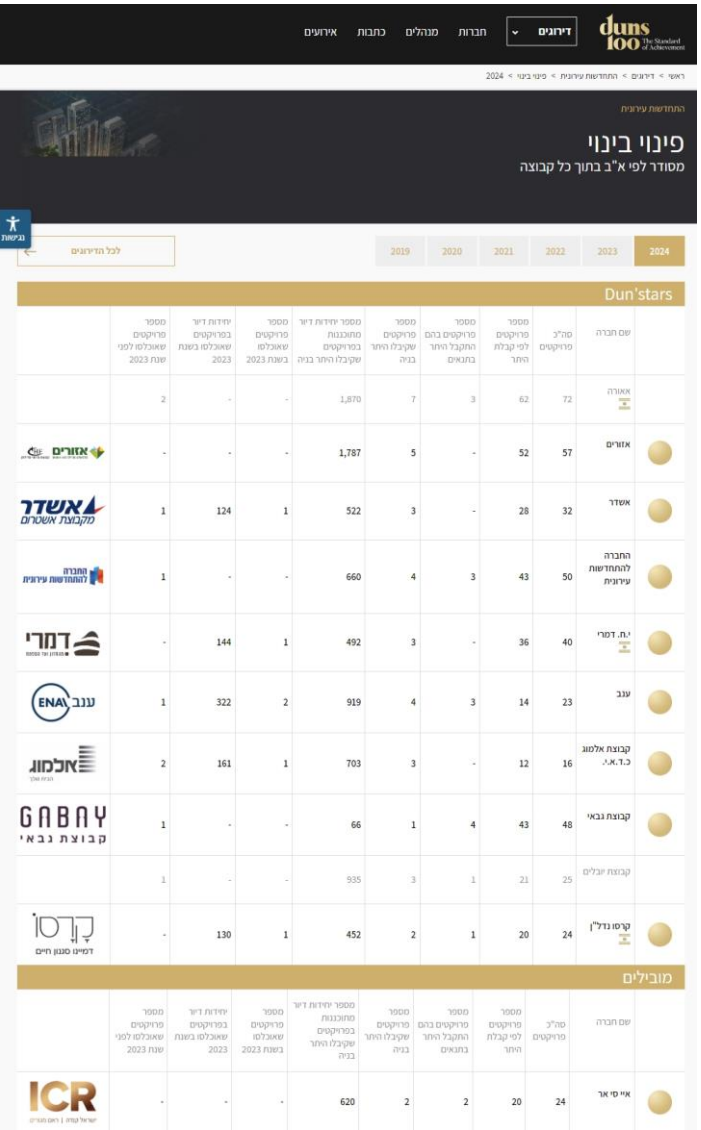


מה קורה בשוק ההתחדשות העירונית – בחירת יזם/עו"ד

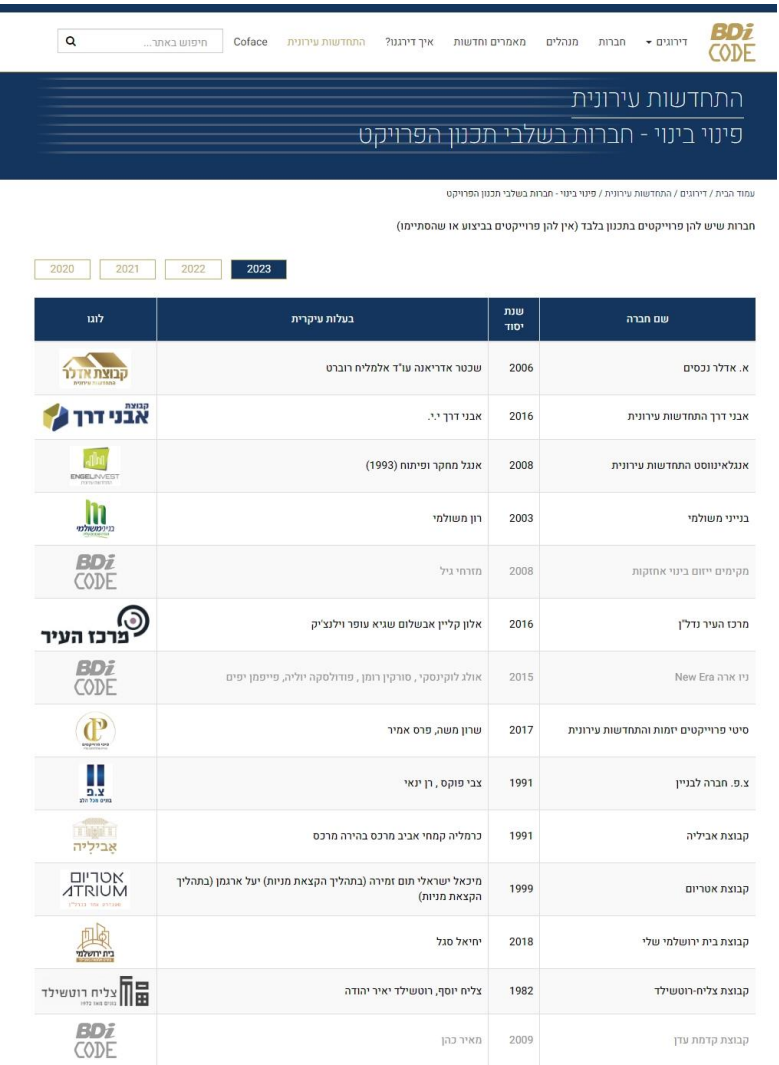
מדד DUNS – תמ"א ראשון לציון



מדד DUNS – פינוי בינוי



מדד BDI – פינוי בינוי



רוזנטל אדריכלות ויעוץ נדל"ן

כמה זמן התהליך הזה לוקח

פרויקטים של התחדשות עירונית הם פרויקטים ארוכים, צריך סבלנות אבל התמורה הסופית משתלמת מאוד.

בפרויקטים של פינוי בינוי הזמן הממוצע לאישור תכנית יכול לקחת גם 6 שנים – תכנית מהירה לוקחת שנתיים.

לאחר אישור התכנית הזמן הממוצע להוצאת היתר בניה בפרויקט של התחדשות עירונית לשנת עומד על כ- 3 שנים בתמ"א 38, וכשנתיים בפרויקטים של פינוי בינוי.

זמן הקמת פרויקט ממוצע במדינה הינו כ- 3-4 שנים בנוסף.

אישור תכנית 3-6 שנים

הוצאת היתר 2 שנים (או 3 שנים בתמ"א)

בניה 3-4 שנים



שמאי?

שמאי יזם >< שמאי דיירים >< שמאי וועדה



תפקיד השמאי בפרויקטים של "התחדשות עירונית"

אומדן הכדאיות הכלכלית

01 השמאי אחראי על אומדן הכדאיות הכלכלית שבפרויקט וזאת במסגרת עריכת "תקן 21" בפרויקטים של פינוי בינוי, או דו"ח כדאיות כלכלית בפרויקטים של תמ"א

הסדר הקניין

03 בפרויקטים הכוללים שינוי בגבולות החלקות (פינוי בינוי לרוב), השמאי אחראי לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון שמטרתם להסדיר את הקניין.

גישור ומתן ידע

05 במקרים רבים, השמאי כגורם אובייקטיבי הוא הדמות המתאימה לספק לכל הצדדים את הידע המלא והמהימן על העסקה ולסייע בגישור במחלוקות שנמצאו

ליווי הפרויקט מול הגורם המממן והרשות

02 בפרויקטים שמלווים ע"י בנק, על השמאי לערוך "דוח 0" שבוחן את כדאיות הפרויקט וכן דו"חות פיקוח חודשיים שמציגים לגורם המממן את התקדמות הפרויקט

בנוסף, השמאי מסייע בהתנהלות מול הרשות המקומית לדוגמה בנושאי מיסוי או קידום תכניות

קביעת תמורות

04 השמאי אחראי על קביעת התמורות לדיירים ועל סדר החלוקה או התמורה הפרטנית של כל אחת מיחידות הדיור בפרויקט.



כיצד קובעים את התמורה?

הכנסות הפרויקט

12M



הרווח

2M

20% מהעלויות

הוצאות הפרויקט

10M

במסגרת רווחיות הפרויקט כפי שעולה מתקן 21/ דו"ח כדאיות כלכלית

כאשר רווחים נעים בין 15%-25% מעלויות

רוזנטל אדריכלות ויעוץ נדל"ן



תקן 21, ממה הוא מורכב?

תקן 21 הוא מסמך שמאי מחייב בפרויקטים של פינוי בינוי, הבוחן את הכדאיות של הפרויקט. התקן כולל סקירה רחבה של הפרויקט הכוללת: תיאור של הסביבה והתמחם המוערך, תיאור המצב התכנוני שחל עליו וזכויות הבניה המאושרות, תיאור מצב הרישוי (היתרי הבניה) והתייחסות לבניה כדין ושלא כדין, סוגיות משפטיות רלוונטיות וגולת הכותרת הינה הבדיקה הכלכלית.

הבדיקה הכלכלית בוחנת את מערכת היחסים שבין היזם לבעלי הדירות ובוחנת האם ההסכם הינו סביר.

- כאמור רווחיות תקינה הינה בגבולות 18%.
- מצב בו הרווחיות **גבוהה** מידי: היזם יידרש או להגדיל את התמורה לדיירים או להקטין את סה"כ הזכויות שנותרו בידיו.
- מצב בו הרווחיות **נמוכה** מידי: ויינתנו זכויות בניה נוספות (ככל שניתן אדריכלית) או שהתכנית לא תקודם.

מרכיבי הבחינה הכלכלית מחולקים למספר מקטעים:

- הפרוגרמה של הפרויקט: שמתארת את כל הפרויקט המוצע, תוך חלוקה לשטחים שמוקצים ליזם והשטחים שמוקצים לבעלים.
- הנחות העבודה הכלליות והעקרונות של הערכת הכדאיות
- תמהיל יחידות הדיור המוצעות
- נתוני ההשוואה
- תחשיבי הכדאיות: הכוללים את תקבולי הפרויקט וההוצאות.



מתי נדרשים?

- **בחינת ישימות כלכלית:** התקן למעשה נדרש בליווי תכנית "התחדשות עירונית" במסגרת פינוי ובינוי, אך בפועל הפך למוצר לשגרה גם בתכניות נוספות כדי לבחון כדאיות כלכלית של תכניות מוצעות.
- **מינוי שמאי פינוי בינוי:** אפשרות ששמורה לבעלי הדירות לפנות לשמאי ספציפי לבחון את התמורה הראויה ו/או את הכדאיות של התב"ע.
- **ליווי דיריים ובדיקות כלליות.**

מי השחקנים?

- **שמאי התכנית (לפעמים גם שמאי היזם)**
- **שמאי יזם**
- **שמאי הוועדה המחוזית/ מקומית – "שמאי מבקר"**
- **שמאי דיירים (במידה ויש)**
- **שמאי פינוי ובינוי (במקרים)**



הצעות

שינויים המסייעים
במבט כלכלי

שינויים שמסייעים
למימוש

מצב מוצע

בדיקת ודיוק
הפרוגרמה
התכנונית

אומדן תקבולים
והוצאות

בדיקת רווחיות

מצב קיים

תיאור הסביבה

תיאור הנכס וסוג
היחידות

בחינת הרישוי
והחוקיות

בחינת התכנון
ויתרת זכויות

תקן 21, ממה הוא מורכב? – תחשיב הכדאיות

אומדן תקבולים – מתחם א'

תקבולי המגורים:

סוג	יח"ד	כמות	שטח נטו "פלדלת" ממוצע ליח"ד במ"ר	סה"כ שטח נטו "פלדלת" (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)	סה"כ
דירות "קטנות"	14	80	115	25,836	23,000 ₪	25,760,000 ₪
דירות "סטנדרטיות"	225	115	152	3,192	20,500 ₪	529,647,840 ₪
דירות "מיוחדות"	21	116	116	30,148	23,000 ₪	73,416,000 ₪
סה"כ כולל מע"מ	260	116	116	30,148	20,858 ₪	628,823,840 ₪
סה"כ ללא מע"מ						537,456,274 ₪

תקבולי מסחר ומק' חניה:

תיאור	שטח לשיווק במ"ר (* /מק' חניה	דמ"ש ממוצעים למ"ר/מק' חניה	סה"כ לשנה (ללא מע"מ)
מסחר	1,150	120 ₪	1,656,000 ₪
מרתפים - מקומות חניה	21	350 ₪	88,200 ₪
סה"כ			1,744,200 ₪
שיעור היוון			7.00%
סה"כ שווי			24,917,143 ₪

סה"כ במתחם א':

סה"כ פדיון היזם, ללא מע"מ	562,373,416 ₪
---------------------------	---------------

(*) שטחי המסחר כוללים 1,000 מ"ר עיקרי עיליים, לשטחים אלה נוספה העמסה בשיעור של כ-
מקבול בפרויקטים דומים.

01 תקבולי הפרויקט

עלויות היזם

עלויות הקמה:

עלויות - נכסי יזם	יחידה	עלות ליחידה	כמות	סה"כ (באלפים)
בניית ישיבה	מ"ר	4,700 ₪	37,948	178,358 ₪
שטח עילי מגורים, ללא מרפסות	מ"ר	2,350 ₪	3,120	7,332 ₪
מרפסות	מ"ר	2,600 ₪	12,195	31,707 ₪
מרתפים - מגורים	מ"ר	4,500 ₪	1,400	6,300 ₪
שטחי מסחר - מעטפות	מ"ר	2,600 ₪	945	2,457 ₪
מרתפים - מסחר	מ"ר	4,000 ₪	500	2,000 ₪
מבנים ומוסדות ציבור - מעטפות	מ"ר	2,600 ₪	270	702 ₪
מרתפים - מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	500 ₪	2,730	1,365 ₪
פיתוח קרקע				230,221 ₪

עלויות עקיפות	יחידה	עלות ליחידה	כמות	סה"כ (באלפים)
אגרות והטלי פיתוח	קומפ'	20,000 ₪	260	5,200 ₪
תכנון ויועצים - מגורים	יח"ד	5.0%	11,459	573 ₪
תכנון ויועצים - מסחר ומבני ציבור	יח"ד	3,500 ₪	260	910 ₪
חיבור חשמל - מגורים	מ"ר	60 ₪	1,900	114 ₪
חיבור חשמל - מסחר ומבני ציבור	פדיון ללא מע"מ	2.0%	537,456,274 ₪	10,749 ₪
פרסום ושיווק - מגורים	חודש שכירות	1	145,350	145 ₪
פרסום ושיווק - מסחר	פדיון כולל מע"מ	1.0%	628,823,840	6,288 ₪
משפטיים - יזם	חודש שכירות	1	145,350	145 ₪
משפטיים - מסחר	עלות	3.0%	230,221	6,907 ₪
משרדיות, ניהול ופיקוח הנדסי	פדיון ללא מע"מ	1.0%	537,456,274	8,062 ₪
ערכיאות חוק מכר	עלות	5%	230,221	11,511 ₪
בב"מ				64,943 ₪
סה"כ עקיפות				295,163 ₪

עלויות פינוי בינוי	יחידה	עלות ליחידה	כמות	סה"כ (באלפים)
בניית ישיבה	מ"ר	4,700 ₪	15,208	71,475 ₪
שטח עילי מגורים, ללא מרפסות	מ"ר	2,350 ₪	1,536	3,609.60 ₪
מרפסות	מ"ר	2,600 ₪	5,760	14,976 ₪
מרתפים - מגורים	מ"ר	200 ₪	9,856	1,971 ₪
עלויות הריסה				92,032 ₪

עלויות עקיפות	יחידה	עלות ליחידה	כמות	סה"כ (באלפים)
אגרות והטלי פיתוח	קומפ'			5,800 ₪
אגרות והטלי פיתוח - זכוי בגין שטחים בגניים	קומפ'			-2,555 ₪
תכנון ויועצים - מגורים	יח"ד	20,000 ₪	128	2,560 ₪
תכנון ויועצים - מסחר ומבני ציבור	יח"ד	3,500 ₪	128	448 ₪
חיבור חשמל - מגורים	עלות	3%	92,032	2,761 ₪
משרדיות, ניהול ופיקוח הנדסי	יח"ד	15,000 ₪	128	1,920 ₪
עוד דירים	יח"ד	3,800 ₪	4,032	15,322 ₪
שכ"ד חלופי - לדירות תמורה במתכונת פינוי בינוי	יח"ד	3,000 ₪	224	672 ₪
הוצאות העברה - פינוי בינוי + בינוי פינוי	יח"ד	450 ₪	128	2,980 ₪
קרן תחזוקה לדירים הקיימים (ל-5 שנים בעג)	מסה"כ הוצאות שכירות	1.0%	15,994	560 ₪
ערבות לדירים בגין שכירות+ העברה	שווי מוערך כולל מע"מ	1.0%	191,826,900	6,714 ₪
ערבויות ביצוע לדירות הבעלים	עלות	5%	92,032	4,602 ₪
בב"מ				41,783 ₪
סה"כ עלויות עקיפות				133,815 ₪
סה"כ עלויות לפני מס רכישה	עלות	6%	133,815	8,029 ₪
מס רכישה				141,844 ₪
סה"כ עלויות פינוי בינוי				

עלויות "הבעלים"

סיכום תחשיבים – מתחם א'

תיאור	סה"כ ללא פטור מהיטל השבחה (באלפים)	סה"כ כולל פטור מהיטל השבחה (באלפים)
סה"כ דירות במתחם א'	388	388
סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)	562,373 ₪	562,373 ₪
סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)	447,933 ₪	447,933 ₪
אומדן היטל השבחה	27,000 ₪	0 ₪
עודף שוטף	87,441 ₪	114,441 ₪
שיעור הרווח, % מעלויות	18.4%	25.5%
שיעור הרווח, % ממכירות	16%	20%
יחס פינוי בינוי	3.0	3.0

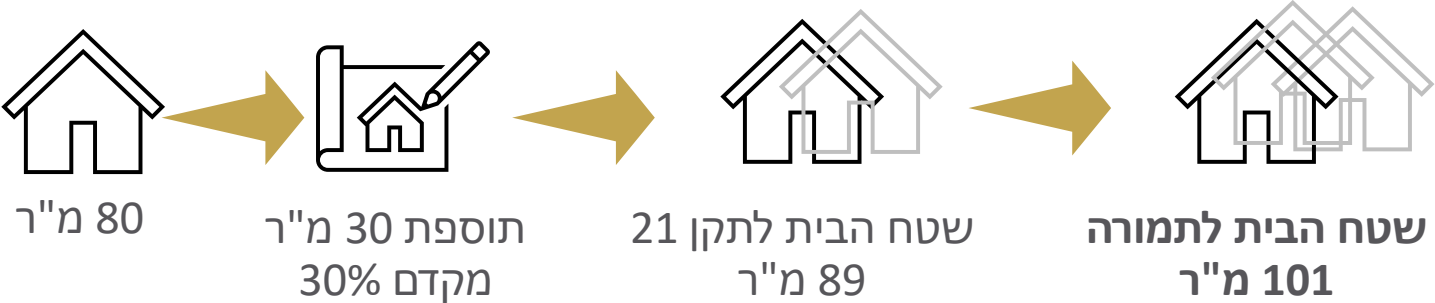
03 רווחיות הפרויקט

02 עלויות הפרויקט

התקן החדש – עידכונים

בין היתר החידושים הרלוונטיים שהתקן קבע:

- ❑ תוספת לדירה קיימת: תוספת לדירה יהיה לפי מדיניות תמורה. במידה ואין מדיניות תמורה תחושב התוספת במדרגות של תוספת של 0 מ"ר! | 12 מ"ר | 25 מ"ר ותמורה בהתאם להסכם במידה וקיים.
- ❑ זכויות בניה בלתי מנוצלות: במידה וקיימות יתרת זכויות בניה, ולדעת השמאי יש להם שווי וכדאיות כלכלית למימוש הם יילקחו במקדם כחלק משטח הדירה במצב הנכנס.



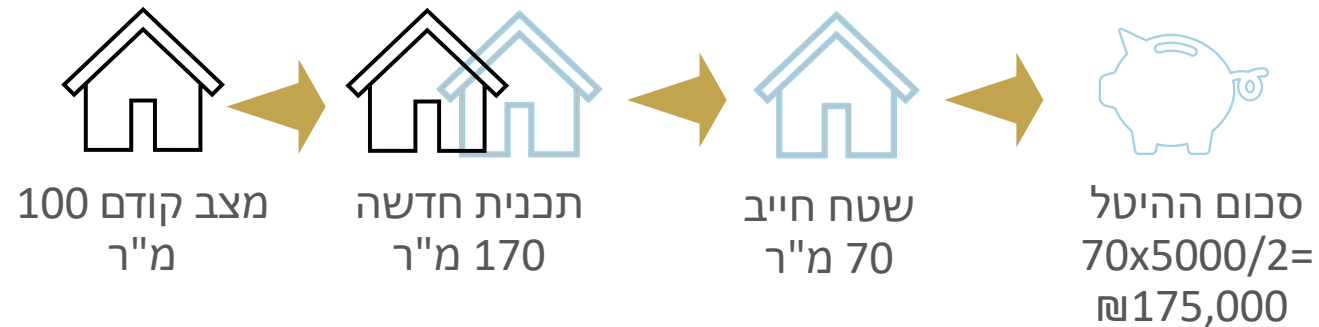
- ❑ היטל השבחה: התקן קובע כיצד לחשב את היטל השבחה בתכניות התחדשות עירונית. אסור להביא פוטנציאל להליכי התכנון.



היטל השבחה

היטל השבחה הוא מס מקרקעין סבוך מאוד, אשר חל על הבעלים או חוכר לדורות

- **מתי משלמים?** במעמד של מימוש (היתר בניה/ מכירה).
- **מה שיעור המס?** היטל השבחה הינו מס כבד של 50% מהשבחת המקרקעין (ישנם מקרים בהם יכול להגיע גם ל- 75% כתוצאה מהמטרו או להיות מופחת ל- 25% ואף פטור בפרויקטים מסוימים בהתחדשות עירונית).
- **איך מחשבים?** המס מחושב לתוספת של הזכויות אשר אושרה במסגרת אישור תכנית לדוגמה:



- **האם ברגע שמאושרת תכנית יש חובת תשלום?** אין חובת תשלום כי אין מימוש, אבל קיים חוב שצמוד למדד.
- **יש פטורים?** כן. החוק מגדיר מגוון מסוים של פטורים, לדוגמה שכונת שיקום, הרחבת דירה עד 140 מ"ר, נגישות וכו'.
- **האם הורשה זה מכירה?** לא הורשה אינה "עסקה" במקרקעין ועל כן מהווה דחיית מס.



טבלת הקצאה ואיזון – הקניין שלנו

בפרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים שינוי של ייעודי הקרקע, בנוסף למסמכי התכנית יהיה לוח איחוד וחלוקה, שמטרתו להגן על הקניין של הבעלים, במידה והפרויקט לא צולח כך שהזיקה של הבעלים תישאר רשומה במרשם המקרקעין.

מהטבלה ניתן לדעת מה המגרש שיוקצה לנו ואיפה הוא ממוקם.

* טיפ חשוב, עברו על הטבלה, וודאו כי הנתונים שרשומים שם לגביכם הינם נכונים. טעות בנתונים אלו משמעותם פגיעה אפשרית בקניית שלכם בעתיד, או קושי לרישום התכנית.

[illegible]

תא שטח 100



ניקוד הדירות

מה מרכיב את הניקוד?



דו"ח ניקוד, איך הוא נראה?

חלוקה
לדירות טיפוסיות

03

מס' סד'	חלקה	ת"ח	שם בעל הזכויות	שטח דירה במ"ר ¹	מקדם שוליות לגודל	סה"כ שטח דירה אקווי' פינתית	תוספת ניקוד לדירה	תוספת ניקוד שיפוץ	ניקוד משוקלל
1	101	5	לזר יטי	60	1.0	60	2.5	0.75	63.3
2	100	5	שחר רחל	55	1.0	55	2.5	0.5	58.0
3	100	1	קליין הרי	55	1.0	55	2.5		57.5
4	101	8	אלקובי יהודית	55	1.0	55	2.5		57.5
5	100	6	כהן ישראל	55	1.0	55		2	57.0
6	100	7	פאר ליאורה	55	1.0	55		0.5	55.5
7	100	2	שמש בת שבע וגד	55	1.0	55			55.0
8	100	3	דקס תמר ואח'	55	1.0	55			55.0
9	101	6	ברנוביץ לאה	55	1.0	55			55.0
10	101	7	ברגר עופרה	55	1.0	55			55.0

סד'	טיפוס	חלקה	ת"ח	שם בעל הזכויות	שטח דירה במ"ר ¹	מקדם שוליות לגודל	סה"כ שטח דירה אקווי' פינתית	תוספת ניקוד לדירה	תוספת ניקוד שיפוץ	ניקוד משוקלל
1	A	11	5	מקובל 12 א'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
2	A	148	4	ישראל 3	64	1.0	64	2.5	0.75	67.5
3	A	11	10	מקובל 12 א'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
4	A	11	15	מקובל 12 א'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
5	A	11	6	מקובל 12 א'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
6	A	148	1	ישראל 3	64	1.0	64	2.5	0.75	67.5
7	A	11	4	מקובל 12 א'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
8	A	11	3	מקובל 12 א'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
9	A	11	9	מקובל 12 א'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
10	A	11	14	מקובל 12 א'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
11	B	11	7	מקובל 12 ב'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
12	B	148	14	ישראל 3	64	1.0	64	2.5	0.75	67.5
13	B	148	6	מקובל 14	76	1.0	76	2.5	0.75	79.0
14	B	148	8	ישראל 3	79	1.0	79	2.5	0.75	81.5
15	B	11	13	מקובל 12 ב'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
16	B	148	2	ישראל 3	79	1.0	79	2.5	0.75	81.5
17	B	11	2	מקובל 12 ב'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
18	B	148	7	ישראל 3	79	1.0	79	2.5	0.75	81.5
19	B	11	8	מקובל 12 ב'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
20	B	11	7	מקובל 12 ב'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
21	B	148	14	ישראל 3	79	1.0	79	2.5	0.75	81.5
22	B	148	2	מקובל 14	76	1.0	76	2.5	0.75	79.0
23	B	148	10	ישראל 3	79	1.0	79	2.5	0.75	81.5
24	B	148	10	מקובל 14	76	1.0	76	2.5	0.75	79.0
25	B	148	11	ישראל 3	79	1.0	79	2.5	0.75	81.5
26	B	11	19	מקובל 12 ב'	57	1.0	57	2.5	0.75	60.8
27	B	148	3	ישראל 3	79	1.0	79	2.5	0.75	81.5
28	B	148	15	ישראל 3	79	1.0	79	2.5	0.75	81.5
29	C	149	15	מקובל 14	93	1.0	93	2.5	0.75	96.0
30	C	149	3	מקובל 14	93	1.0	93	2.5	0.75	96.0
31	C	149	11	מקובל 14	93	1.0	93	2.5	0.75	96.0
32	C	149	7	מקובל 14	93	1.0	93	2.5	0.75	96.0
33	C	148	13	ישראל 3	87	1.0	87	2.5	0.75	90.0
34	C	148	5	ישראל 3	87	1.0	87	2.5	0.75	90.0
35	C	148	16	ישראל 3	87	1.0	87	2.5	0.75	90.0
36	C	148	8	ישראל 3	87	1.0	87	2.5	0.75	90.0
37	C	148	9	ישראל 3	87	1.0	87	2.5	0.75	90.0
38	C	148	12	ישראל 3	87	1.0	87	2.5	0.75	90.0
39	D	149	9	מקובל 14	108	1.0	108	2.5	0.75	111.0
40	D	149	16	מקובל 14	101	1.0	101	2.5	0.75	104.0
41	D	149	13	מקובל 14	108	1.0	108	2.5	0.75	111.0
42	D	149	12	מקובל 14	101	1.0	101	2.5	0.75	104.0
43	D	149	5	מקובל 14	108	1.0	108	2.5	0.75	111.0
44	D	149	1	מקובל 14	108	1.0	108	2.5	0.75	111.0
45	D	149	8	מקובל 14	101	1.0	101	2.5	0.75	104.0
46	D	149	4	מקובל 14	101	1.0	101	2.5	0.75	104.0
47	D	11	12	מקובל 12 א'	97	1.0	97	2.5	0.75	100.0
48	D	11	11	מקובל 12 א'	97	1.0	97	2.5	0.75	100.0
49	D	11	18	מקובל 12 א'	97	1.0	97	2.5	0.75	100.0
50	D	11	17	מקובל 12 א'	97	1.0	97	2.5	0.75	100.0

סד'	קבוצת טיפוס	תת חלקה	בעלי זכויות	קומה	כניסה	מיקום	שטח דירה במ"ר ¹	מקדם שוליות לגודל	ניקוד דירה פינתית	ניקוד בגין שיפוץ	ניקוד משוקלל - מצב נכס
1	A	1	בצלאל משה ואורית	קרקע	א'	פנימי - מסתור	60.80	1.00	0.00		60.8
2	A	8	סיצ'בסקי פלנה ורוניקוב פאנה	קרקע	ב'	-	60.80	1.00	0.00		60.8
3	A	9	בר און אלק ויהושע	קרקע	ב'	-	60.80	1.00	0.00		60.8
4	B	2	רביעץ יצחק ובמאלד לנה	ראשונה	א'	פינתי	61.50	1.00	1.04		63.9
5	B	3	הדר שלום	ראשונה	א'	-	60.80	1.00	0.00	3.13	63.9
6	B	10	אוקסמן מיכאל וקפלינסקי איה	ראשונה	ב'	-	60.80	1.00	0.00	2.08	62.9
7	B	11	קק"ל	ראשונה	ב'	-	60.80	1.00	0.00		60.8
8	C	4	דבש מאיה	שניה	א'	פינתי	61.50	0.98	1.40	4.17	65.8
9	C	5	משיח אסי	שניה	א'	-	60.80	0.98	0.00	2.08	61.7
10	C	12	טופז עמית ואח'	שניה	ב'	-	60.80	0.98	0.00	1.04	60.6
11	C	13	עמבר בכר מוזי קורל	שניה	ב'	-	60.80	0.98	0.00		59.6
12	D	6	אדניה מניה	שלישית	א'	פינתי	61.50	0.96	1.40		60.4
13	D	15	קק"ל	שלישית	ב'	-	60.80	0.96	0.00	2.08	60.4
14	D	7	שצרבקב אלכסנדר וסבטלנה	שלישית	א'	-	60.80	0.96	0.00		58.4
15	D	14	קק"ל	שלישית	ב'	-	60.80	0.96	0.00		58.4

חלוקה
לבניין

02



הליך ניקוד הדירות וטיפים חשובים להתנהלות מול היזם

לאחר ההתקשרות עם היזם, ובטרם הקמת הפרויקט/הריסת הדירות הקיימות, יערך הליך של ניקוד הדירות הקיימות תהליך הניקוד הזה, קובע מה תהיה התמורה בפרויקט הגמור (זכות הבחירה, מיקום הדירה, מרכיבי הדירה וכו').



דאגו לקבל הבהרה לגבי תשלום דמי הניהול/ תחזוקה של הדירה החדשה, וקבלו התייחסות לשיפוי ההפרש

במידה ואתם חשים כי קביעה לגביכם אינה צודקת (שווי הדירה לא נכון, הניקוד אינו מוצדק, דמי השכירות נמוכים, התמורה אינה מספקת) התייעצו עם אנשי מקצוע מצידכם!

במקרים רבים כדאי שהנציגות תשכור שמאי מצידה שילווה אותה בתהליך הסבוך ומוקדם ככל האפשר

אם הדירה מושכרת, ודמי השכירות המוערכים ע"י היזם נמוכים מהתקבולים בפועל, ערערו על קביעתו והציגו את האסכמתא.

במידה והדירה אינה מושכרת, ערכו סקר שוק עם יתר הבעלים ותבקשו את דו"ח השמאי שקבע את דמי השכירות.

קבלו מהיזם לו"ז מדויק מתי יערך ניקוד הדירות, זהו ככל הנראה יהיה המועד הקובע לשווי דירתכם.

דאגו שבמעמד הביקור היא תהיה מסודרת, ייצוגית, לוו את השמאי והציגו את נקודות החוזק שלה (כיווני אוויר, שיפוף, חניה וכו')

לעולם לא לקחת עו"ד שהיזם המליץ עליו.

קבלו המלצות על עורכי דין שמתמחים בליווי דיירים – ובדקו אם הוא נוהג לעבוד ביחד עם היזם.

ניתן למצוא דירוג של עורכי דין בתחום ההתחדשות באתרים כגון מדלן



מה אנחנו מרווחים מההליך?



כלל אצבע, שווי הנכס פר מטר של דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית עולה בכ- 15%.

דוגמה:

דירת 50 מ"ר קיימת בשווי של 750 אלף ₪
אשר תהפוך לדירת 62 מ"ר חדשה עם מרפסת, חניה ומעלית תהא
שווה בערך 1.07 מיליון ₪ - כלומר השבחה של מעל 40%!



תשלומי רשות מקרקעי ישראל – בסיס ומושגים

חוכר/ בעלים: מרבית קרקעות המדינה מנוהלות ע"י רשות מקרקעי ישראל (**נכסי מדינה, קק"ל, רשות הפיתוח**).

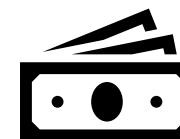
בפועל המחזיקים הינם "**חוכרים לדורות**" (שכירות של מעל 25 שנה).

כאשר מרבית ההסכמים ניתנו ל- 49 שנים + 49 שנים נוספות כאופציה.

בימנו, מרבית ההסכמים ניתנים להקניית בעלות מלאה. קרי מעבר מהסכם חכירה לדורות לבעלים רשום.

לרמ"י ישנם 3 סיווגים עיקריים: **עירוני, חקלאי (לרבות מושבים וקיבוצים), תעסוקה**.

תשלומי רשות מקרקעי ישראל: לרשות מקרקעי ישראל, ישנם מגוון רחב מאוד של תשלומי מיסי נדל"ן, הנפוצים מבניהם:



☐ **דמי היוון/ הקצאה ראשונית:** תשלום בגין חכירת קרקע המקור ו/או היוון של הסכם החכירה הקיים לתקופת נוספת, לפעמים מוכר כ- "**יובל חכירה**" (תשלום מופחת שניתן בסוף הסכם החכירה כתנאי למעבר לתקופת האופציה).

☐ **דמי היתר:** תשלום המשולם בגין תוספת בניה להסכם החכירה/ שינוי יעוד וניצול הסכם החכירה/ פיצול מגרשים.

☐ **הקניית בעלות:** תשלום אופציונלי, אשר מאפשר לחוכר מסוים להפוך לבעלים בפועל של הנכס תחת מספר תנאים הכרחיים, מבניהם שהוא יחזיק בהסכם חכירה מהוון בתוקף.

☐ **דמי הסכמה/ דח"ש:** תשלומים כבר שפחות רלוונטיים בימנו.





תודה

Ronen@RRReac.com

