

שלחו להדפסה

גודל פונט

דעות |

בארץ

תמ"א 38/1 מול תמ"א 38/2 - מה עדיף?

פעמים רבות הדיירים עסוקים בוויכוחים על מה הם מקבלים מבחינה אסתטית ושוכחים מהדברים המהותיים ביותר. הדבר עלול לעלות לדיירים בדירתם או בהפסדים עצומים

מיכל שחר

07:53, 13.07.12

תוכנית מתאר ארצית הידועה גם כתמ"א 38 היא תוכנית ממשלתית שנועדה לעידוד חיזוק הבנייה בישראל. דיירים שגיבשו הסכמה לתוכנית כזו עומדים בפני שתי אפשרויות - תמ"א 38/1 או תמ"א 38/2.

תמ"א 38/1 משמעותה חיזוק הבניין הקיים, הוספת עד שתי קומות (בדרך כלל קומה רגילה ועוד קומה נוספת לפנטהאוז או שתי דירות גג עם חדר יציאה אל הגג). בתמורה מקבלים הדיירים חדר נוסף בדמות ממ"ד ומעלית. בהתאם ליכולת המיקוח שלהם ושוי הדירות העתידיות - הם יכולים לקבל דברים נוספים החל ממרפסת שמש, שיפוץ חדר המדרגות, לובי חדש לבניין, שיפוץ המקלט, טיפול בגינה ועד לחניות לדיירים הקיימים.

תמ"א 38/2, לעומת זאת, הינה מעין תוכנית פינוי בינוי המאפשרת בהסכמת כל הדיירים (נכון להיום קיימת הצעת חוק שלפיה, די בהסכמה של 80% מהדיירים) להרוס את הבניין הקיים ולבנות תחתיו בניין חדש לחלוטין.

דיירים רבים אינם מודעים לזכויות ולכוח המיקוח שלהם מול הקבלן וחשוב מכך, אינם מודעים להשלכות מרחיקות הלכת שבאי עמידה על דרישות מהותיות מהקבלן או היזם הבונה ומסכנים בכך את נכסם היקר ביותר – דירת המגורים שלהם.

פעמים רבות הדיירים כל כך עסוקים בוויכוחים על מה הם מקבלים מבחינה אסתטית, כמו עוד רהיט גינה או ריצוף משתלב בכניסה, ושוכחים מהדברים המהותיים ביותר. הדבר עלול לעלות לדיירים בדירתם או בהפסדים עצומים וראוי לעמוד על דגשים עיקריים בהתקשרות לצורך פרויקט תמ"א 38.

חשוב לדעת, כי הדיירים יכולים לבחור עורך דין שייצג אותם מול הקבלן והקבלן נושא בתשלום שכרו. כאן קיימת בעיה אינהרנטית שכן, כביכול, מי שמשלם הוא הקבלן. לפיכך חשוב להעסיק עו"ד שהוא חיצוני לקבלן ולא כזה שהומלץ על ידו.

בנוסף, אנו ממליצים לפני כל התקשרות לערוך בדיקות רקע מקיפות על הקבלן, ובתוך כך לבדוק האם כבר השלים פרויקט כזה, מה האיתנות הפיננסית שלו ואילו ערבויות הוא מציע.

שנית, חשוב לדעת ולהכיר את הערבויות המרכזיות שעל הקבלן לספק במסגרת הבנייה. כבר נתקלנו בקבלנים שלא סיפקו ביטוחים וערבויות כלל פשוט, כי הדיירים לא דרשו. המשמעויות הן עצומות. אם הקבלן תלילה נקלע לבעיה כספית הוא עשוי להשאיר את הבנייה בתחילתה מבלי שלדיירים יש כלים להיפרע ממנו ובלא כל בטוחה. נושיו של הקבלן עשויים להיפרע מהנכס של הדיירים (החלק שהועבר לקבלן) ולהציג קבלן אחר שאין לו כל הסכם עם הדיירים.

בעיה אחרת העולה באספקט הזה, כאשר הקבלן חדל פירעון. אם הדיירים בחרו בתמ"א 38/2 (פינוי בינוי) ומתגוררים בשכירות, ללא ביטוח דמי השכירות שלהם (או קבלתם מראש מהקבלן) הם עשויים למצוא עצמם מממנים מכיסם שנים על שנים של שכירות בהמתנה לבניית דירתם.

קיים הבדל גדול כמובן בערבויות ובדגשים בהתקשרויות בין תמ"א 38/1 ל-תמ"א 38/2 – בעוד שהראשונה מגלמת בתוכה סיכון, כי הבנייה תופסק והדיירים יאלצו למצוא יזם אחר אך, הם עדיין נשארים בדירותיהם ויכולים להמשיך בחייהם, הרי שהפסקת הבנייה בתמ"א 38/2 עשויה להביא למצב של פגיעה בעשרות ומאות אלפי שקלים בדייר שנאלץ לשכור על חשבונו דירה ואין לו דירה לשוב אליה עד שיימצא מחליף ליזם.

מדובר אם כן בעסק מסוכן הדורש התמקצעות אמיתית בתחום וחשוב מאד להתייעץ עם בעלי מקצוע נכונים.

לצפייה בטבלת הבדלים עיקריים בין תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2 לחץ כאן

הכותבת היא ממשרד מיכל שחר ושות'

טבלת הבדלים עיקריים בין תמ"א 38/1 לתמ"א 38/2 ודגשים חשובים להתקשרות לפי כל אחד מהתוכניות:

| התוכנית חסרונות ויתרונות | תמ"א 38/1 | תמ"א 38/2 – פינוי בינוי |
|--------------------------|---|--|
| שטח זירה חדש | בהכרח גדל, הוספת חדר ומרפסת | לא בהכרח גדל, תלוי בהיתר הבנייה. יש לדרוש מינימום גודל. |
| תוספת ממ"ד | + | + |
| תוספת מרפסת שמש | בדרך כלל כן. | בדרך כלל כן. |
| זמן בנייה | כשנה – שנה וחצי | בניין חדש - לפחות שנתיים – שנתיים וחצי |
| רעש | בשעות שנקבעו עם הקבלן (בד"כ 7:00-17:00) - חשוב לסכם מראש | רעש הבנייה נגרם לתושבי השכונה |
| ניקיון | בבנייה כמו בבנייה קיים אבק, מכולות אשפה, צבע וכד'. יש לסכם עם הקבלן על הותרת ניקיון מינימלי על מנת להגן על הדיירים בעת הבנייה | בעיית הניקיון בשכונה |
| ביטחונות ¹ | <ul style="list-style-type: none"> ערבות בנקאית אוטונומית (בדרך כלל רצוי כמיליון ₪) לדרוש ליווי בנקאי ערבות בדק ערבות רישום | <ul style="list-style-type: none"> ערבות בנקאית לפי חוק המכר צמודת מדד בשווי הדירות הגמורות לפי שמאי מקובל (ערבות בנקאית אוטונומית) – כ-10 מיליון ₪ בבניין של 6 דירות. ערבות בדק – לדרוש ערבות בנקאית אוטונומית. ערבות מיסים – לתשלום מס השבח. מדובר במס בשיעורים שיכולים להגיע למיליוני ₪. ערבות שכירות – ערבות בנקאית אוטונומית לתשלום דמי השכירות, כולל איחורים. ערבות רישום <p>רצוי מאד לבקש גם ערבות אישית מהקבלן (שכן, בפירוק עומדים מול חברה ואין ממי להיפרע).</p> <p>יבעיית ערבות על השכירות – מה קורה אם הקבלן בפירוק ואין מי שישלם את השכירות? האם נותן ערבות אישית?</p> |

¹ מדובר בשני המקרים בערבויות דומות בשם, ואולם, בתמ"א 38/2 מדובר בערבות בסכומים גבוהים פי כמה מתמ"א 38/1.

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| <p>יבעיית משך הבנייה – אם הבנייה מתעכבת (דבר שקורה בכל פרויקט) – הארכת השכירות. גם כאן רצוי ערבות אישית או בנקאית אוטונומית.</p> <p>בעיית ירידת ערך הדירות – בשל הצפת השוק בדירות כמדיניות קיימת ירידת ערך שכבר נראית ובעוד כשנתיים עשוי להיות ירידת ערך גבוהה עוד יותר דבר שיכול להביא לכך שהפרויקט לא רווחי לקבלן/ יזם והוא יחסוך בעלויות ובמקרה הרע, יגיע לפירוק.</p> | | |
| <p>חובה לבדוק!</p> <ul style="list-style-type: none"> • איתנות פיננסית של הקבלן- מה ההון העצמי של הקבלן/ היזם • האם היזם הוא גם הקבלן המבצע (בד"כ היזם הוא רק המתווך שגוזר את הקופון שלו, ומי שבונה בפועל היא חברה קבלנית קטנה). • האם הקבלן הנו קבלן בסיווג מספק (קיימת חשיבות רבה לסיווג הקבלן) • כמה פרויקטים מסוג זה ערך הקבלן? פרויקט לפי תמ"א 38/2 אין כמעט וחשוב מאד להתקשר עם מי שבקי בפרויקט המסויים הזה שכן יש לו מורכבויות משל עצמו ולא סתם חברת בנייה. • האם תלויות כנגד היזם/ קבלן הליכי פירוק? כינוס נכסים? • האם התנהלו כנגדו תביעות משפטיות? חשוב! מצביע על התנהלות מול דיירים/ רוכשי דירות. | <ul style="list-style-type: none"> • איתנות פיננסית של הקבלן- מה ההון העצמי של הקבלן/ היזם • האם היזם הוא גם הקבלן המבצע (בד"כ היזם הוא רק המתווך שגוזר את הקופון שלו, ומי שבונה בפועל היא חברה קבלנית קטנה). • האם הקבלן הנו קבלן בסיווג מספק (קיימת חשיבות רבה לסיווג הקבלן) • כמה פרויקטים מסוג זה ערך הקבלן?² | <p>בדיקות לפני התקשרות</p> |
| <p>תלוי בחלקה עליה נבנה הבניין ובכוח המיקוח</p> | <p>תלוי בחלקה עליה נבנה הבניין ובכוח המיקוח</p> | <p>חניות לדיירים הקיימים</p> |
| <p>מדובר בלפחות שנתיים – שנתיים וחצי של בנייה – ויתכן מאד, כי יהיו איחורים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לדרוש לפחות 30 שיקים בנקאיים מראש עבור כל דייר לשכירות מראש, של שנתיים | <p>מתוך שנה של בנייה, נהוג להתחייב לחודש עד חודשיים לשכירות עבור כל הדיירים לצורך בניית מעלית וחדר מדרגות</p> | <p>תשלום דמי שכירות</p> |

² תמ"א 38/2 כמעט ואין פרויקטים כאלה עדיין, חשוב להתקשר עם קבלן עם ניסיון בתחום הספציפי.

| | | |
|--|--|---|
| <p>וחצי זמן הבנייה (בעיקרון, הבנייה צריכה לארוך כשנתיים עם גרייס).</p> <ul style="list-style-type: none"> יש לזכור, כי שכירות יכולה לעלות ולבקש תשלום שכירות וכן הצמדתו למדד או לדולר. לדרוש תשלום עבור העברת הציוד לדירה המושכרת, ולאחר סיום הבניין בחזרה לדירה. לדרוש עבור דמי תיווך לצורך השכרת דירה | | |
| <p>לא ניתן, במיוחד אם קיימת משכנתא על הדירה/ משכנתא מוסבת ובכל מקרה, מאד בעייתי.</p> | <p>ניתן בכפוף להיכנס הרוכש בנעלי המוכר לצורך ההסכם</p> | <p>יכולת הדייר למכור את דירתו בכל עת תוך כדי בנייה (מקרה של צורך בכסף זמין/ אי עמידה במשכנתא וכו')</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ביטוח כל הסיכונים ביטוח אחריות כלפי צד ג' ביטוח חבות מעבידים | <p>*פוליסת עבודות קבלניות</p> | <p>ביטוחים</p> |
| <p>בתקופת הבנייה והבדק</p> | <p>בתקופת הבנייה והבדק</p> | <p>כיסוי מפני תביעות משפטיות</p> |
| <p>דרושה הסכמת הבנק הממשכן לדרוש ערבות שתנאי המשכנתא לא יורעו, ושאם יורעו יישא בכך הקבלן ולא הדייר.</p> <p>לשים לב! קבלנים רבים נוהגים ערבות לבנק הממשכן בלבד למרות שהמשכנתא קטנה ביחס לערך הדירה המוגמרת – יש לדרוש ערבות הן לבנק הממשכן בגובה המשכנתא והן לדייר בגין ההפרש עד לשווי הדירה.</p> | <p>אין שוני – המשכנתא ממשיכה באותם תנאים</p> | <p>בעלי משכנתאות</p> |
| <p>תלוי בנסיבות העניין –</p> <ul style="list-style-type: none"> הפיכת רחוב צדדי ושקט לרח' מרכזי ריבוי מכוניות ברחוב הצפת דירות ברחוב – קושי במכירת הדירה לאחר מכן או במגורים בה. האם יש שינוי בגודל הדירה? סטנדרט הדירה הקיימת מול סטנדרט ממוצע של קבלן | <p>לא צפויה – הדירה גדלה ל-4 חדרים.</p> | <p>ירידת ערך</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• מאידך, מדובר בבניין חדש במקום בניין ישן וברי, כי שווי דירה חדשה הנו גבוה יותר. | | |
|--|--|--|