



אוקטובר, 2021

לכבוד
מנהלי המנהלות להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: המלצות הרשות הממשלתית למנגנון מימון עלויות התחזוקה לבעלי דירות ממשיכים בפרויקטים של התחדשות עירונית

אחד האתגרים בתהליכי התחדשות עירונית הינו עלויות תחזוקת המבנים החדשים, ובפרט יכולת המימון של עלויות אלה על ידי בעלי הדירות המקוריות במתחם ההתחדשות העירונית, שהם או בן משפחתם מדרגה ראשונה, חוזרים להתגורר בפרויקט לאחר השלמתו (להלן: "הדיירים הממשיכים"). על מנת להתמודד עם אתגרים אלו, ובהתבסס על הידע שצברה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית") בשנים האחרונות, אנו ממליצים לפעול בנושא בהתאם לאמור להלן:

1. ליידע את בעלי הדירות המקוריות בדבר עלות התחזוקה הצפויה להם בבניינים החדשים, ולהבהיר כי קיימת אפשרות לקבוע בהסכם שיחתם בינם לבין היזם כי עליו לשאת בתשלום הוצאות התחזוקה עבור הדיירים הממשיכים לתקופה קצובה. לעניין זה, מוצע להפנות את בעלי הדירות המקוריות להסדר שנקבע בנוסח הסכם המדף לעסקת פינוי בינוי המפורסם באתר הרשות¹.

2. מוצע כי היזם ישתתף בהוצאות התחזוקה של הדיירים הממשיכים בסכום המהווה הפרש בין דמי ועד הבית המשולמים על ידם בדירתם המקורית² ובין דמי התחזוקה שיידרשו מהם עבור ניהול הבניין החדש ותחזוקתו השוטפת (להלן: "דמי התחזוקה" ו"סכום הבסיסי", בהתאמה)³. מומלץ כי השתתפותו של היזם תהיה, לכל הפחות, למשך 5 שנים מיום אכלוס הבניין החדש על ידי הדייר הממשיך הראשון. מימון לתקופות ארוכות יותר נתון למו"מ מסחרי בין היזם ובין בעלי הזכויות, והוא נגזר, בעיקר, מכדאיותו הכלכלית של הפרויקט.

3. הנציגות או ב"כ בעלי הדירות המקוריות ימנו נאמן לניהול הכספים כקרן תחזוקה עבור בעלי הדירות הממשיכים. מוצע כי הנאמן יהיה רו"ח או עו"ד, ולא בהכרח עו"ד הדיירים

¹ להסדר לדוגמה ראו סעיף 6.9.5 בהסכם פינוי בינוי לדוגמא המצוי באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: <https://www.gov.il/he/departments/general/heskem-pinuy-binuy-ledugma>

² במקרה בו אין תיעוד או שבמצב הקיים לא משולמים דמי תחזוקה, ניתן לחשב עלות ועד הבית בבניין הקיים כסך של 50 ₪ לחודש.

³ סכום זה משתנה בהתאם לנתוני התכנון (מאפייני הבינוי, גובה המבנים וכו') וכן בהתאם למאפייני העיר והשכונה בה ממוקם הפרויקט.



בעסקת הפינוי בינוי⁴. לצורך ניהול הקרן, יפתח הנאמן חשבון בנק ייעודי בו יופקדו הכספים האמורים. הנאמן יהיה רשאי להשקיע את כספי הקרן באפיקי השקעה סולידיים, ויהיה מחויב לדווח לדיירים הממשיכים ולנציגות על מצב הקרן, לפי דרישה, ולכל הפחות אחת לשנה ובגמר כהונתו.

4. בעת שליחת ההודעה לדיירים הממשיכים על מועד מסירת החזקה בדירות החדשות, יפקיד היזם בקרן התחזוקה סכום שלא יפחת ממכפלת סכום הבסיס במספר יחידות הדיור הקיימות, כפול מקדם שיעור הדיירים החוזרים כפי שייקבע בהתאם לתקן 21⁵ שאושר בוועדה המחוזית לפרויקט הספציפי⁶, ובצירוף סכום השווה לשכר הטרחה המשוער של הנאמן לתקופת הנאמנות (להלן: "סכום הקרן"), ולא פחות ממספר הדיירים הממשיכים בפועל.

5. מומלץ לקבוע בהסכם בין בעלי הדירות המקוריות והיזם מנגנון אשר יבטיח את הקמת הקרן ואת הפקדת הכספים בה על ידי היזם טרם האכלוס כאמור בסעיף 4. זאת, למשל, באמצעות התניה של החזרת הערבויות בהפקדה כאמור.

6. הנאמן יעביר מקרן התחזוקה, עבור כל דייר ממשיך המתגורר בבניין החדש, סכום השתתפות בגובה סכום הבסיס, במועדי תשלום דמי הניהול והתחזוקה שנקבעו לכלל הדיירים, וזאת באמצעות הוראת קבע לחשבון ועד הבית.

7. ככל שמי מבין הדיירים הממשיכים יחליט שלא להתגורר בדירתו החדשה, הוא לא יהיה זכאי להשתתפות כאמור וכן הוא לא יהיה רשאי להעביר את זכותו למימון הפרשי עלויות התחזוקה לגורם אחר שאינו מוגדר כדייר ממשיך. במקרה כזה, חלקו של אותו בעל דירה בקופת הקרן ישמש למימון עלויות התחזוקה של יתר הדיירים הממשיכים, מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם.

8. על מנת להבטיח כי כספי הקרן ישמשו אך ורק עבור דיירים ממשיכים, מוצע לקבוע כי דייר ממשיך יחתום על תצהיר בו יודיע כי הוא מתגורר בדירה החדשה, וכי ידוע לו כי לא יהיה זכאי לקבלת סכום ההשתתפות מהקרן מעת מכירת הדירה או השכרתה. כן יתחייב הדייר הממשיך, במסגרת התצהיר, לדווח לנציגות ולנאמן מיד עם מכירת דירתו או השכרת דירתו לאחר קבלת החזקה בה. בנוסף, ניתן לקבוע, כי לבקשת הנאמן או הנציגות או חברת הניהול, יציג הדייר הממשיך לנאמן עותק מתשלום הארנונה או אסמכתה אחרת להמשך

⁴ תשומת ליבכם כי עבור שירותי הנאמנות, יהיה הנאמן זכאי לשכר טרחה. נכון להיום, התעריפים המקובלים על ידי לשכת עורכי הדין מפורסמים במסגרת החלטה מס' 46 של ועדת האתיקה מיום 17.5.2012. מומלץ להשתמש בשירותיו של נאמן על אף העלויות הכרוכות בכך, נוכח חשיבותם של כספי הקרן להבטחת איכות הבניין לאורך זמן, ובימים אלה הרשות הממשלתית בוחנת האפשרויות הקיימות להוזלת עלויות אלו.

⁵ תקן 21 המעודכן – תקן מס' 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשמות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית בתכנית פינוי בינוי, אשר צפוי לאישור מועצת שמאי המקרקעין, הוועדה לתקינה שמאית. בהתאם לתקן זה, ניתן לכלול בתחשיב הכלכלי של הפרויקט את מימון עלויות התחזוקה, ובכך להשפיע על היקף זכויות הבנייה בפרויקט.

⁶ בעת הכנת התכנית, לפני החלטת הוועדה המחוזית בדבר הדוח השמאי שנקבע בהתאם לתקן 21, ניתן להסתמך על שיעור הדיירים החוזרים שנקבע בתקן 21 המעודכן לאותה העת (80% מהדיירים הקיימים, נכון להיום).



מגוריו בבניין. מומלץ לעגן הסדרים אלו בתקנון הקרן ו/או בהוראות לנאמן, ו/או להסמיק את חברת הניהול של הבניין לפקח על יישומם ולדווח לנציגות על הפרתם.

9. מומלץ, כי כספי הקרן שיצטברו ישמשו אך ורק לצורך השתתפות בדמי התחזוקה השוטפים החלים על הדיירים הממשיכים. ככל שיצטברו פירות בקרן, מומלץ כי אלה ימשיכו לשמש להשתתפות במימון הוצאות התחזוקה השוטפת של הדיירים הממשיכים לתקופה נוספת, על פי המנגנון האמור. ניתן לקבוע בתקנון הקרן, כי במקרים חריגים ובחלוף תקופה שתקבע, ניתן יהיה להשתמש בכספי הקרן למימון חלקם היחסי של הדיירים הממשיכים בהוצאות שיידרשו לחידוש ושדרוג מערכות הבניין או לצורך הפקדת חלקם בקרן ארוכת הטווח לשימור וחידוש המבנה (כאמור בסעיף 13 להלן), ככל וקיימת.

10. אין באמור במסמך זה כדי לגרוע מאחריותם של הדיירים הממשיכים לתחזוקת הבניין או מחובתם לשאת ביתרת דמי הניהול והתחזוקה החלים עליהם, מעבר לסכום שישולם מתוך קרן התחזוקה, לרבות לצורך מימון קרן תחזוקת שבר או שדרוג הבניין כאמור בסעיף 13 להלן.

11. יש הסבורים, כי ניתן לסייע לדיירים ממשיכים במימון עלויות התחזוקה באמצעות נכס שחיר/מניב שייבנה לצורך כך במסגרת הבניין. זאת, מתוך הנחה כי אם היזם יעמיד לרשות הדיירים הממשיכים חנות או דירה, דמי השכירות שיתקבלו בגינם יוכלו לממן חלק מעלויות התחזוקה השוטפות של הבניין.

הרשות הממשלתית ממליצה להימנע מכך, מהטעמים הבאים:

א. במצב החוקי הקיים, לא ניתן לרשום יחידה בבית המשותף (חנות, משרד) על שם ועד הבית/נציגות הבית המשותף, ויש לרשמה על שם כלל הדיירים הממשיכים, על פי חלקם בבית המשותף. במצב זה, כל פעולה רישומית באחת מדירות הדיירים הממשיכים (מכירה, רישום הערת אזהרה וכו') תידרש להסכמת כלל הדיירים הממשיכים.

ב. לעסקת פינוי בינוי הכוללת חלק מנכס מניב ולהחזקתו עלולות להיות השלכות מיסוי שונות, לרבות חיוב במס שבח ומס רכישה, חיוב במס הכנסה ופגיעה בזכויות לקצבאות.

ג. בעלות על נכס מניב, כמו על כל נכס נדל"ני אחר, כרוכה בעלויות תחזוקה שוטפת של הנכס וניהולו, כמו גם עלויות שיפוץ והתאמה הנדרשות אחת למספר שנים בשל בלאי.

ד. בעלות משותפת של עשרות דיירים בנכס המניב עלולה להוביל, בסבירות גבוהה, למחלוקות בין הדיירים בנוגע לתפעולו וניהולו השוטף של הנכס.

ה. אין להסדר הנכסי יתרון כלכלי על פני קרן תחזוקה הונית - בהקשר זה, יש לדחות את הטענה כי נכס מניב עדיף על הקרן ההונית מאחר שאינו מתכלה. בבסיס טענה זו עומדת הנחה שגויה, המשווה בין שימוש בתשואה על הנכס ("פירות") לבין השימוש בנכס עצמו ("עץ").



כדי שנכס יניב תשואה שוטפת המספיקה למימון עלויות התחזוקה של הדיירים הממשיכים, נדרש ששווי יהיה גבוה משמעותית מהסכום המופרש לקרן הונית. לדוגמה, נבחן פרויקט הכולל 100 יח"ד קיימות, בו נדרש היזם להעמיד לטובת הדיירים החוזרים סכום חודשי קבוע של 500 ₪ ליח"ד בגין תשלומי התחזוקה (50,000 שקל בחודש, 600 אש"ח בשנה). כדי שנכס מניב יכניס 600,000 ₪ בשנה, נדרש ששווי יהיה 24 מלש"ח (בהנחה של תשואה נטו של כ-2.5% לאחר מיסים, פחת ועלויות תחזוקה). לעומת זאת, לצורך מימון התחזוקה לעשר שנים, תספיק קרן הונית בסך של 6 מיליון ₪, שתפריש בכל שנה 600,000 ₪. בתום התקופה יישאר עודף הנובע מהתשואה. אם נבקש, בדומה לנכס המניב, ליצור קרן הונית שאינה מתכלה, שתוכל לממן את התחזוקה מהתשואה השוטפת על הקרן ("הפירות"), על פני שנים רבות, ללא כל שימוש בכספי הקרן ("העץ"), הרי שעלותה תהיה זהה לעלות הנכס המניב – 24 מלש"ח. מהאמור לעיל ניתן לראות כי אין עדיפות לנכס מניב לעומת קרן הונית, וכי הפער נובע מהיקף סכום ההפרשה הראשוני.

12. יובהר כי ההסדרים המפורטים במסמך זה הינם בגדר המלצה בלבד, וכי יש להסדירם במסגרת ההסכם שייחתם בין בעלי הדירות ליזם, בהתחשב בנסיבות הפרטניות לכל פרויקט, לרבות מאפייני האוכלוסייה, רווחיות הפרויקט וכד'.

13. בנוסף לאמור במסמך זה, ועל מנת להבטיח תחזוקה ראויה של הבניין לאורך זמן, מוצע כי לצד הקרן לתחזוקה השוטפת עבור הדיירים הממשיכים, תוקם "קרן לשימור וחידוש המבנה" עבור כלל דיירי הבניין, אשר כל אחד מהם יפקיד בה סכום בשיעור שלא יפחת מ-10% מדמי התחזוקה החודשיים. קרן זו תשמש למימון עבודות גדולות, צפויות ובלתי צפויות, הנדרשות לתחזוקת מערכותיו המורכבות של הבניין לטווח הארוך.

בכבוד רב,

חגי טולדנו

מנהל אגף בכיר קשרי קהילה

עינת גנון

סמנכ"לית

העתק: עו"ד ד"ר איריס פרנקל כהן, היועצת המשפטית
מר דוד רוטר, מנהל תחום מדיניות