

11.12x24.64	1	עמוד 70	ידיעות חיפה	19/07/2013	37961631-6
דורון טיקוצקי צדרכובים משרד עורכי הדין - 224350					

# נדל"ן פוליס מיכל ירון

## עו"ד ירון טיקוצקי: חברות בנייה מגלות עניין במיזמי פינני-בינוי



עו"ד ירון טיקוצקי

שוק הנדל"ן מצוי כיום בתקופה של אי-ודאות וניתן אף לומר שבמידה מסוימת במעין מצב המתנה. על רקע זה, ניתן להבין את מיעוטן היחסי של עסקאות בהן נרכשת קרקע על-ידי חברות יזמיות, בתמורה למזומן, ואת נטייתם הטבעית של יזמים לבצע עסקאות קו"מבינציה בהן אין צורך בריתוק מזומנים כשלב ביצוע העסקה עצמה. זהו גם חלק מההסבר לעניין הרב שמגלות באחרונה חברות יזמיות בפרויקטים מסוג פינני-בינוי, פרויקטים המתאפיינים הן בהיותם משמעותיים מבחינת היקף (מספר הדיירות המיועדות לקום והפדיון הצפוי), והן בכך שהיזם אינו נדרש להוציא מזומנים מראש לשם רכישת המקרקעין עליהם מיועד הפרויקט לקום.

עד היום אושרו על-ידי רשויות התכנון ומשרד השיכון מאות פרויקטים של פינני-בינוי בדחבי הארץ ביניהם גם בחיפה ובקריות, כאשר פחות מעשרה פרויקטים עברו לשלבים הביצועיים של הפרויקט. כך לדברי עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן שותף מייסד במשרד דורון, טיקוצקי, צדרכובים. המכשולים הרבים ביישום פרויקט גדול של פרויקט בינוי כוללים התמודדות עם פולשים בעיתיים, התמודדות עם דיירים "סחטנים" (הפוגעים למעשה בזכותם של הדיירים האחרים כמתחם ליהנות מיתרונותיו), התמודדות עם ביורוקרטיה מסובכת לעתים, סחבת משפטית ותכנונית ועוד.

פרויקטים של התחדשות עירונית נרדפו להביא לניצול יעיל ומיטבי יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור באזורים בנויים באמצעות תוספות זכויות בנייה באזורים הללו.

לדברי עו"ד טיקוצקי, דיני הבתים המשותפים בכללותם מושפעים בשנים האחרונות מהחקיקה והפסיקה העוסקות בתחום פינני-בינוי.