

## על מה חותמים?

### נדאי שתיזהרו מתופעת קבלני חתימות במתחמי פינוי-בינוי

בשנים האחרונות אנו נתקלים בתופעה הולכת וגדלה של קבלני חתימות, הפועלים במתחמי התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), ומחתימים דיירים על כתבי הסכמה לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי. לא אחת מטרתם של קבלני חתימות אלו היא לגזור



צילום: סטודיו שולחן

ירון טיקוצקי

קופון ותו לא. תופעה זו עשויה לגרום לקשיים בהוצאתו לפועל של מתחם פינוי-בינוי, במיוחד במקרים בהם המדובר בקבלני חתימות, ללא רקע בתחום הנדל"ן או בתחום התכנון ובנייה. קבלנים רבים אשר מבינים את עלויות הפרויקטים אינם מוכנים לעמוד בהתחייבויות שהבטיח קבלן החתימות לדיירים ולא נכנסים לפרויקט, קבלנים רבים אינם מוכנים להתקשר עם יזמים בעיני עצמם, אשר אינם בעלי ידע וניסיון.

תוכנית פינוי-בינוי, להתחדשות עירונית מעניקה הטבות במס והקלות באישורי תכניות בינוי ועיבוי של בניינים משותפים ישנים, זאת במטרה של התחדשות עירונית והתמודדות עם הצטמצמות השטחים הפתוחים בערים ומצוקת הדיור. כל זאת ללא אחריות אופרטיבית של הממשלה אלא באחריותם המלאה של היזם, הקבלן ודיירי הבניין. פעמים רבות נתקעות תוכניות עקב סחבת בירוקרטית בוועדות התכנון העירוניות, או בגלל קושי בהשגת חתימות של כל הדיירים בפרויקט. להתמודדות עם בעיה זו נחקק חוק פינוי-בינוי (פיצויים) אשר מטיל אחריות נזיקתית על דייר סרבן, אשר מסרב להיכנס לפרויקט ממניעים שאינם סבירים, כאשר 80 אחוזים בעלי הדירות, המחזיקים לפחות ב-75 אחוזים מהרכוש המשותף, הסכימו לפרויקט. עם זאת, על דיירים לנקוט משנה זהירות ולברור בקפידה את זהות הגורם עימו הם חותמים על הסכם פינוי-בינוי. יזמים שאינם בעלי ניסיון בהקמת פרויקטים למגורים, ולמעשה משמשים כקבלני חתימות, מצליחים לא אחת לפנות דיירים בהבטחות חסרות כיסוי, באופן המונע מחברות יזמיות ממשיות ורציניות מלהתקשר עם דיירי מתחמי התחדשות עירונית. בשנה האחרונה יש יוזמה לתקן את חוק פינוי-בינוי (פיצויים) ולהתנות חתימה על כניסה לפרויקט בנוכחות עו"ד. אבל עד שתיקון זה יאושר, הרי שעל הדיירים להיזהר. עליהם לחפש יזם בקיא בתחום ולנהל משא ומתן להגשמת אינטרס כלל הדיירים.

● עו"ד ירון טיקוצקי הוא מומחה לנדל"ן, שותף מייסד במשרד עורכי דין דורון טיקוצקי צרבוים

המדור אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או רפואי ו/או עסקי והמערכת אינה אחראית על המידע המופיע בו. על הקורא לפנות ולהתייעץ עם מומחה בתחום הספציפי בטרם נקיטת כל פעולה. כל המסתמך על האמור בכל דרך שהיא עושה זאת על אחריותו בלבד