

| | | | | | | |
|--|---|----|------|-------------|------------|------------|
| 6.85x29 | 1 | 54 | עמוד | ידיעות חיפה | 18/07/2014 | 43444198-7 |
| יקוצקי צדרבוים משרד עורכי הדין ירון טיקוצקי עורך די - 224350 | | | | | | |

תדירות פלגים

מיכל ירון

עסקאות תמ"א 38: היזהרו מהשכן

הליך שדרוג בתים משותפים במסגרת תמ"א 38 מעניק לדיירים בבית ישן תמריצים רבים ומשמעוֹ תיים לחיזוק ביתם מפני רעידות אדמה. תמריצים אלה מתבטאים במתן זכויות בנייה נוספות והקלות מס שאותן רשאים לקבל דיירים בבית משותף המ־חזקים את ביתם מפני רעידות אדמה. עו"ד ירון טי־קוצקי, ממשרד הורון-טיקוצקי-צדרבוים, מציין כי בפועל דיירים בבית משותף אינם מסוגלים להתא־רגן ולבצע בעצמם פרויקט בהיקף נרחב של חיזוק, הרחבה ותוספת דירות לבית.

ברובם המכריע של המקרים אין לדיירים את הידע, הכלים, המימון ויכולת הארגון לבצע בעצמם פרויקט מסוג זה. בעקבות כך נכנסים לתמונה יזמים פרטיים ומציעים לדיירים עסקה שאמורה להיות משתלמת ביותר: היזם מבקש לקבל מהדיירים את כל זכויות הבנייה בבית המשותף ואת הזכויות בדי־רות החדשות שיבנה, ובתמורה הוא מתחייב לממן, לנהל ולבצע עבור הדיירים את כל הפרויקט, לחזק

ולשפץ עבורם את הבית, להרחיב את דירותיהם ול־עתיים אף להעניק להם תשלום כספי נוסף. כך למע־שה מוכרים הדיירים את זכויות הבנייה שלהם לזום תמורת קבלת שיפורים ושיפוצם שונים בביתם.

עו"ד טיקוצקי: "יש להרגיש שכל הזכויות המ־גיעות לדיירים מכוח הפרויקט הן זכויות משו־תפות ועל-כן צריכות להתחלק בין הדיירים לפי החלק היחסי של כל דייר ודייר ברכוש המשותף. בפרויקטים לא מעטים אנו נתקלים בתופעות פסו־לות כשדייר אחד או קבוצת דיירים מקבלים ליי־דיהם זכויות גדולות יותר משאר הדיירים, וזאת מעבר לחלקם היחסי ברכוש המשותף. תופעות פסולות אלו יכולות להיות גלויות, למשל כשהיזום בונה לדייר אחד תוספת בנייה גדולה יותר בהש־וואה לדיירים האחרים או כשהיזום מתקין עבור אחד הדיירים מקום חנייה נוסף שאינו ניתן לדיירים אח־רים. לסיכום, בתמ"א 38 יש תמיד לבחור בין מספר חלופות ולא להסתפק בהצעה אחת של קבלן שהביא שכן ומתעקש עליה".