

21.06x28.14	1	186	עמוד	המדד להתחדשות	גלובס -	26/07/2016	54379681-3
ור גוטמן צדרכובים משרד עורכי הדין עו"ד ירון טיקוצקי - 224350							

משרד עורכי דין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדרכובים & SRFF



ירון טיקוצקי
עו"ד (רו"ח)

בחירת היזם – קריטית להצלחת הפרויקט

מזה כעשר שנים פעיל משרד עורכי דין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדרכובים & SRFF - בתחום תוכניות התמ"א 38 (הריסה ובינוי בעיקר) ותוכניות גדולות של פינוי בינוי

משרד עורכי הדין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדרכובים & SRFF הוא מהמשרדים המובילים והבולטים בארץ בתחומי המס, שוק ההון, נדל"ן, היי טק וליטיגציה אזרחית. המשרד הוקם ב-1997 בידי עורכי הדין ירון טיקוצקי ואלי דורון, והתרחב גם באמצעות מיזוגים עם משרדים נוספים. במשרד צוות משפטי המורכב מלמעלה מ-70 עורכי דין, רואי חשבון וכלכלנים, וביניהם משפטנים בכירים יוצאי משרד המשפטים, נציבות מס הכנסה ורשויות המס. למשרד פעילות ענפה בתחום הנדל"ן והוא מייצג חברות יזמיות גדולות וקטנות, ובעלי קרקעות באזור המרכז במיוחד. מזה כעשר שנים המשרד פעיל מאוד בתחום תוכניות התמ"א 38 (הריסה ובינוי בעיקר) ותוכניות גדולות של פינוי בינוי. המשרד מלווה כיום כ-15 מתחמי פינוי בינוי גדולים ומעל 120 פרויקטים לפי תמ"א 38 (רובם כאזור מסוג הריסה ובינוי מחדש).

הפרויקט הראשון במסגרת התחדשות עירונית שבו עסק המשרד היה תוכנית פינוי ובינוי שאושרה ב-2005 באזור הקריות, שבו כ-200 דיירים. במקום ייבנו כ-1,000 יחידות דיור חדשות. "אז עדיין נדרשנו לתוכניות מתאר מפורטות, דבר שאינו נדרש כיום", מסביר עו"ד טיקוצקי את התהליך הארוך שעבר הפרויקט מאז. כיום יש בצבר העבודות של המשרד (פרויקטים שהסתיימו, בתכנון ובבינוי) למעלה מ-4,000 יחידות דיור.

רוב הפעילות של המשרד בתחום ההתחדשות העירונית היא באזור המרכז, אולם המשרד מטפל בפרויקטים לא מעטים גם באזור חיפה, שם מנהל המשרד סניף גדול ומוביל בעיר.

לדברי עו"ד טיקוצקי, למשרד יש שני ערכים מוספים משמעותיים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי): הראשון - הוא ההבנה הנרחבת והייחודית שלהם בתחום המיסוי של פרויקטים אלה: "יזם לוקח על עצמו בפרויקטים אלה תשלומי מסים שונים של הדיירים. למשל, בפרויקט שבו יש לדייר דירות נוספות מחוץ לפרויקט, או יתר מדירה אחת בפרויקט. במקרה כזה אנחנו מכוונים לך, כמו"מ עם אותו דייר, שההקלות והזכאויות במס המגיעות לו ינוצלו בפרויקט זה לטובת היזם, שהרי

הוא זה שנושא בעלויות", מסביר עו"ד טיקוצקי. הערך המוסף השני שמון דווקא בעובדה שהמשרד מייצג בפרויקטים שונים דיירים, ובפרויקטים אחרים - יזמים. "אני סבור שלדיירים אותם אנו מייצגים בפרויקטים כאלה, מועילה מאוד העובדה שאנו יודעים ומכירים מקרוב כיצד חושב יזם. זה מועיל לנו בהובלת המשא ומתן מול היזם, לתועלת הדיירים. לא ניצג דיירים בפרויקט שבו היזם הוא לקוח של המשרד, גם אם אנו מטפלים באותו יזם בפרויקט אחר, משום שחשוב לנו מאוד להיזהר ממצב של חשש לניגוד עניינים ואפילו ממראית עין של ניגוד עניינים", אומר עו"ד טיקוצקי.

"יזם לוקח על עצמו בפרויקטים אלה תשלומי מסים שונים של הדיירים. למשל, בפרויקט שבו יש לדייר דירות נוספות מחוץ לפרויקט, או יתר מדירה אחת בפרויקט. במקרה כזה אנחנו מכוונים לך, כמו"מ עם אותו דייר, שההקלות והזכאויות במס המגיעות לו ינוצלו בפרויקט זה לטובת היזם, שהרי הוא זה שנושא בעלויות"

לדעתו, בעסקאות התמ"א 38 עדיין חסרה חוליה מסוימת בחקיקה בכל הקשור להתנגדות דיירים סרבנים לפרויקט - כשצריכה להיות חקיקה שתאפשר לכפות ברוב מיוחד על המתנגדים כניסה לפרויקט. "אמנם יש התקדמות בנושא ככל שהתוכניות האלו מתקדמות, אך לצערי יש עדיין פתח להתנגדויות בלתי מבוססות של דיירים סרבנים, שעושים זאת לא פעם לצורך סחמנות. התוצאה היא עיכוב פרויקטים ולעיתים גם ביטולם", טוען עו"ד טיקוצקי.

מה אתם ממליצים לדיירים עמם אתם נפגשים בפעם הראשונה?

עו"ד טיקוצקי: "1. נציגות. לבחור נציגות מטעם בעלי הדירות אשר תשמש 'איש הקשר' בין הדיירים ליזם ולעו"ד. הנציגות תבחר באסיפת דיירים ויכתב

לך פרוטוקול. רצוי שהנציגות תהא מצומצמת ותכלול עד כמה שניתן דיירים בעלי ידע וזמן להשקיע בעניין. הנציגות תקבל ייפוי כוח מעלי הדירות והסמכה לבחירת היזם/קבלן, העו"ד שייצג אותם, וכן בעלי מקצוע נוספים כמו שמאי, מפקח או אדריכל, ככל שידרשו. הנציגות תהיה מוסמכת גם לנהל מו"מ בנושאים שיוסכמו מול גורמים אלה, וכן תפקח ותלווה את ביצועו ומימושו של ההסכם והפרויקט. 2. בחירת יזם / קבלן. זהו נושא קריטי להצלחת הפרויקט. התעכבו על סעיף זה ודרשו לקבל מכל קבלן, וכן תאספו בעצמכם, מידע ביחס אליו, לניסיון מוכח שיש לו בהוצאתם לפועל ו/או ביצועם של פרויקטים. כמו כן, תבחרו את הדרך שבה ייבחר היזם / הקבלן - מענה לפנייתו של יזם לדיירים, פנייה ליזמים מוגדרים או ביצוע מכרז ליזמים וקבלנים (בהתאם לדרישות שייקבעו מראש). 3. בחירת עו"ד. לבחור עו"ד בקיא ובעל עשייה בתחום הנדל"ן והתחדשות עירונית. העו"ד ייצג את בעלי הדירות בלבד ולא את היזם והקבלן. שכ"ט עו"ד משולם על ידי היזם, אך על הדיירים להסדיר עם עו"ד או היזם את נושא שכר הטרחה. 4. מפקח מטעם הדיירים. מפקח הבנייה מטעם הדיירים הוא הסמכות המקצועית ללוות את הפרויקט מצידם של הדיירים, החל משלב המו"מ ביחס למפרט ולתוכניות, דרך הביצוע ועד מסירת הדירות החדשות לדיירים. היזם הוא זה שמשלם את שכרו של המפקח, תתקשו ותדרשו מפקח בעל ניסיון. 5. התמורה. מומלץ לפני כניסה למו"מ מול היזם/קבלן לברר את אפשרויות הבינוי העתידיות במגרש או המתחם המדובר. לגבש קו אחיד משותף ביחס לדרישות לתמורות עבור הדיירים, ובכלל זה: ביחס לאופי הפרויקט, חלוקת הדירות, החניות והמחסנים שייבנו בין היזם לדיירים, ודרך חלוקתם בין הדיירים לבין עצמם, המפרט הטכני שלהם, מתן מענה לדיירים בעלי צרכים מיוחדים ולעלויות השונות ולחבוביות המס והפטורים הניתנים למימוש (ככל שישנם בהתאם לאופי הפרויקט).

רונית מורגנשטרן

ב.ס.ר, בן גוריון 2, רמת גן
טל': 03-6109100
www.dt-law.co.il
mail@dtkgc.com

הכתבה נערכה בשיתוף החברה