

תמ"א 38 ופינוי בינוי בימים שאחרי משבר הקורונה

יזמים המנסים לקדם מכירות נוכחים לדעת שיש עיכוב, מאחר והקונים חוששים להתחייב להחזר תשלומי משכנתא. כאילו לא די בכל זה, גם הבנקים הכריזו כי הריביות במשכנתאות יעלו. בעלי דירות שרוצים להרוויח ולצאת נשכרים, חייבים דווקא עתה להתקדם להסכם מול יזם ולא להמתין. לבעלי הדירות אין שום סיכון או הוצאה כספית בהתקשרות מול יזם. היזם בעסקאות של התחדשות עירונית משלם את כל הוצאות הפרויקט עבורם. לכן, עצתי היא לא לעצור! אלא לקדם ולהתקדם כמה שניתן – על מנת לנצל את המצב ואת הזמן הדחוק שנתר עד שנת 2022 שבו נקבע כי תסתיים תקופת תמ"א 38.

התקדמות בפרויקט ההתחדשות

שלושת החודשים של משבר הקורונה הביאו לעצירת מכרזי מחיר למשתכן וירידה במספר העסקאות בשוק החופשי, מה שגרם להאטה בשוק הנדל"ן.

סכנת רעידות האדמה ואיומי הטילים לא נעלמו מחיינו, אף שהקורונה "דחתה" את הדיון בהם. רוב הדירות בגבעתיים ורמת גן עדיין אינן ממוגנות ואין בהן ממ"דים, המבנים הישנים לא יעמדו בנזקי רעידות האדמה לכן, ההתחדשות העירונית צריכה לקבל חשיבות עליונה ודחופה.

אין ספק שעד כה, רק חלק קטן מכלל המבנים הישנים עברו חידוש במסגרת ההתחדשות העירונית, אולם הרחבת מועד החוק עד מאי 2022, והמודעות הגוברת מצד בעלי הדירות ויזמים שהתמקצעו בהתנעה של פרויקטי התחדשות, מביאים את נושא ההתחדשות העירונית לנקודת זינוק טובה לקראת מימוש הפוטנציאל העצום שלה.

בכל הקשור לבעלי הדירות, המלצתי היא לחתור להסכם מול יזם כבר עכשיו, ולא להשתהות.

נכון, משבר הקורונה מקשה על העבודה התקינה, מה שבטוח הקרוב יגרור דחיות ועיכוב מסירה ומכירה של הדירות החדשות, ונכון, אנשים חוששים כיום להתחייב וליטול משכנתא, על רקע הכרות הבנקים כי הריביות במשכנתאות יעלו. אולם על אף כל אלה, מי שרוצה להרוויח ולצאת נשכר מהמצב, מוטב דווקא שימהר. ברקע מתקרב כאמור בצעדי ענק מועד סיום חוק התמ"א 38 במתכונתו הנוכחית, על שלל התמריצים שהוא מספק לבעלי הדירות.

לאור זאת מומלץ להצטייד ב"מדריך לתמא 38 ופינוי בינוי" שמאפשר לכל דייר להבין כיצד להמנע מקשיים וסיכונים בתהליך.

ימי משבר הקורונה הכניסו את המשק לקיפאון. מתוך רצון למנוע את התפשטות הווירוס, משרדי הממשלה פרסמו הנחיות, הוראות וצווים לשעת חירום המגבילים את התנועה ואת הפעילות ברחבי המדינה. מהלכים אלו השפיעו השפעה מכרעת על המגזר העסקי והפרטי וביניהם גם עיכובים במתן שירותים ע"י רשויות וועדות תכנון ובנייה, כמו גם ירידה בזמינות של ספקים ועובדים חיוניים. יחד עם זאת, הממשלה החליטה על החרגת ענף הבנייה מהגבלות כוח האדם כדי לאפשר את פעילותו הסדירה.

איך זה משפיע על פרויקטים שבהם היזם לא קידם והתקדם בהתאם לתנאי ההסכם עימו? סעיף כוח עליון ומשמעותו

כוח עליון הוא תהליך שאינו תלוי במי מהצדדים לחוזה ושאינו מצוי בשליטתם. הוא מספק מענה למקרים בהם עיכוב או הפרה של החוזה נגרמו בשל נסיבות שאינן תלויות בצדדים לחוזה, אלא בגורמים המצויים מחוץ לשליטתו של הצד המפר. יחד עם זאת, לאור הניסיון הרב שהצטבר, את רוב המקרים ניתן לחזות ולהעריךם חוזית בין הצדדים לעסקה. כך שכדי לבחון האם המצב הנוכחי נכלל תחת "כוח עליון", יש לבחון אם קיים סעיף "כוח עליון" בחוזה שבין הצדדים, כיצד נוסח ומהו היקפו.

מבחינתם של פסקי הדין בבתי המשפט בישראל מהשנים האחרונות, נראה שבתי המשפט נוטים לצמצם את המקרים המשפיעים על אי עמידה בהתחייבות של הצדדים לחוזה כגורמים המהווים "כוח עליון".

גם אם המשבר הנוכחי יוכר כגורם שלא ניתן היה למנוע או לצפות במועד חתימת החוזה, הרי שלצורך דיני הסיכול, עדיין יש לבחון האם מתקיים התנאי לפיו החוזה הפך לבלתי אפשרי או שונה מהותית ממה שסוכם בין הצדדים.

אולם בדומה, למגמה הרווחת בפסיקה לצמצום טענות בדבר אי עמידה בהתחייבות מחמת "כוח עליון", גם במקרים אלו, המגמה הינה הגנה על זכויות רוכשי הדירות.

איך לדעתך ישפיע המשבר על תחום ההתחדשות העירונית?

כמובן שהסגר הקשה על העבודה התקינה ועיכב עבודות בניה, מה שגרר דחיות ועיכוב מסירה של הדירות החדשות מצד רוכשים/ בעלי דירות.

שלושה חודשים של הסגר הביאו להתייקרות במחירי הגלם ומחסור בבעלי מקצוע – שהיזם אמור לספוג זאת. יזמים שלא יוכלו, עלולים להיכנס כתוצאה מכך לקשיים כלכליים.



פפ

מי שרוצה להרוויח ולצאת נשכר מהמצב, מוטב דווקא שימהר. ברקע מתקרב כאמור בצעדי ענק מועד סיום חוק התמ"א 38 במתכונתו הנוכחית, על שלל התמריצים שהוא מספק לבעלי הדירות