

רכישת נכס חדש (רכישה מקבלן, קבוצת רכישה)

מרצה: עו"ד שי ניזרי
טל' 052-6459123, נייד: 03-6117775
shay@nizrilaw.co.il

© כל הזכויות שמורות לעו"ד שי ניזרי

תוכן הרצאה

- חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)
- חוק המכר (דירות)
- דגשים בהסכם רכישת דירה מקבלן
- דגשים בהצטרפות לקבוצת רכישה

חוקי המכרז (דירות)



חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות)

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

מטרתו העיקרית של החוק הינה להבטיח את כספם של רוכשי דירות

לשם כך, קבע החוק הוראות המחייבות את המוכר לספק ערכות לרוכשי הדירות להבטחת כספם

חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות)

פרשת חפツיבה והשפעתה על שינוי החוק

- חפツיבה הייתה חב' בנייה גדולה שפעלה במשך שנים רבות
- בשנת 2007 נקלעה חפツיבה לקשיים כלכליים שהובילו לкриיסתה
- בהיעדר הגנה מספקת בחוק על רוכשי הדירות, נותרו, חלק מהרכשים מוחפツיבה, ללא דירה ולא בטחנות להבטחת השקעות כגון: ערבות בנקאית ולמעשה איבדו את כספם

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות)

בעקבות פרשת חפזיבה תוקן חוק המכר (הבטחת השקעות) במטרה להקנות הגנה הולמת לרכשי דירות מקבלנים

כמו כן, בעקבות התיקון לחוק, פועל ממונה ממשלתי האחראי לאכיפת החוק ומטייל כניסה במקרה של הפרת החוק

כפועל יוצא, מחויב המוכר למסור לממונה תוך 40 ימים מהתיקת הסכם המכר, הודעה בדבר מכירת דירה וכן את שם הקונה, פרטי המקרקעין ואת סוג הערובה שניתנה לקונה בהתאם להוראות החוק

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות)

ערובות להבטחת כספי מקונה

החוק קבע כי לא יוכל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם עשה המוכר אתת מלאה:

- מסר בידי מקונה ערבות בנקאית
- מסר בידי מקונה פוליסת ביטוח
- רשם לטובת מקונה הערת אזהרה
- שיעבד את הדירה או חלק יחסית בקרקע לטובת מקונה
- העביר על שם מקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה, או
- בחלק יחסית מהקרקע שעלייה היא נבנית

חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות)

החלפת עירובה/בטוחה

- מוכר שהבטיח את כספי הקונה במתן ערבות בנקאית או פוליסט ביטוח יהיה רשאי להחליף את העירובה באחת מהעירובות האחרות בלבד שהושלמה בניהת הדירה ונסקרה החזקה בה לקונה
- המוכר לא יהיה רשאי להחליף עירובה, אם נקבע בחוזה המכר כי אינו רשאי לעשות זאת

חוק המכרכ (דירות) (הבטחת השקעות)

תשלום לפי התקדמות הבניה

אם הביטחונות שניתנו איןם ערבות בנקאית או פוליסט ביטוח, הרי שמועד התשלומים כפויים להתקדמות הבניה כמוポート להלן:

- **40% מחיר הדירה:** עם גמר תקרת קומת העמודים או גמר הרצפה של הקומה הראשונה. שיעור זה כולל את דמי הקדימה ששולם בעת חתימת ההסכם.
- **20% מחיר הדירה:** עם גמר שלד הקומה שבה נבנית הדירה, לרבות מחיצות פנים ולמעט משקופים וצנרת מים וחשמל.
- **15% מחיר הדירה:** עם גמר טיח פנים או תחליף לטיח, כמפורט במפרט.
- **15% מחיר הדירה:** עם גמר טיח חזץ או ציפוי חזץ.
- **10% מחיר הדירה:** עם מסירת הדירה בהתאם ל חוזה המכרכ.

חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות)

הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל

- בנסיבות של בניית דירתו על קרקע בבעלות המנכ"ל, יhaar המוכר חייב להבטיח את כספי הקונה באחת או יותר מהדרכים הקבועות בחוק עד להتمלה כל אלה:
- הושלמה בניית הדירה בהתאם ל חוזה המכר
- נמסרה החזקה בדירה לקונה
- נחתם חוזה חכירה בין הקונה לבין המנכ"ל

חוק המכרכ (דירות) (הבטחת השקעות)

בעת שקיים ליווי פיננסי לפרויקט

- הסכם הליווי בין הבנק המלאוה לבין המוכר יחייב לפעול לפי הסדר השוברים שבחוק
- הבנק המלאוה יפיק וימסור למוכר פנקס שוברים עבור כל דירה ויפקיד את התשלומים לחשבון הליווי באמצעות פנקס השוברים הקונה ישלם באמצעות השוברים בלבד ותשלום באמצעותם מהויה הוראה בלתי חוזרת של המוכר לתאגיד הבנקאי המלאוה להמציא ערבות בנקאית לטובת הקונה
- הבנק המלאוה ימציאUberates בנקאית כנגד הסכום ששילם הקונה לפי הסדר השוברים בתוך 14 ימי עסקים

חוק המכר (דירות)

- **חוק המכר (דירות)** נחקק על מנת להסדיר את נושא מכירת הדירות ובמטרה להגן על זכויותיהם של רוכשי הדירות
- בשנת 2011, בוצע תיקון משמעותי לחוק (תיקון מס' 5) שנועד להבטיח בצורה נאותה את זכויותיהם של רוכשי הדירות, מטור רצון למתנה בינם לביןם נתגלו כשלים, קשיים ומחלוקות לאורך השנים

חוק המכר (דירות)

הגדרות בחוק

- "מוכר" - מי שומר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שומר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, אדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור
- כלומר - המוכר לא חייב להיות קובלן בנין שעיקר עיסוקו הוא מכירת דירות כדי שחוק המכר (דירות) יחול עליו. די בכר שלגבי דירה ספציפית יוכח כי המוכר בנה אותה על מנת למכרה
- "קונה" - מי שרכש דירה ממוכר
- "קונה שונה" - מי שרכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה

חוק המכרכ (דירות)

- "אי התאמה" - שוני בין הדירה ובין המפרט /או תקן רישמי /או תקנות הבניה
- "אי התאמה יסודית" – אי התאמה בחלוקת הבניין הנושאים וمبرירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו של הבניין
- "תקופת בדק" – תקופה שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה (בין שנה אחת ל - 7 שנים לאי התאמה(תלוי ב מוצר), 20 שנה לאי התאמה יסודית)
- "תקופת אחריות" – תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדיקה

חוק המכר (דירות)

התיקונים העיקריים לחוק המכר אחריות לדירה ולא ללקוח

- אחריות המוכר תלולה במשך הזמן שחלף מעת מסירת הדירה ולא בזיהות הקונה. האחריות היא לדירה, דהיינו, גם אם רוכש הדירה מכר אותה לרוכש אחר. האחריות הינה לפחות כל תקופת הבדיקה
- תקופת הבדיקה נעה בין בין שנה אחת ל-7 שנים
- לדוגמה: תקופת הבדיקה לכשלים ונזילות בцентр וביוב עומדת על 4 שנים מיום מסירת הדירה, התנתקות או התפוררות של חיפוי הבניין – 7 שנים, לליקויים בריצוף, מסגרות וונגרות – שניםיים וסדקים – 5 שנים, כשל באיתום – 4 שנים, פיתוח חצר – 3 שנים

חוק המכרכ (דירות)

פייצוי קבוע בגין איחור במסירת הדירה

פעמים רבות רוכשי דירות אינם מקבלים דירותיהם במועד שנקבע

נקבע כי איחור במסירת הדירה עולה על 60 ימים מהמועד המוסכם יזכה את הקונה, ללא הוכחת נזק, בפייצוי, החל מיום הראשון לאיחור

הפייצוי לרכוש יהיה בסכום השווה לחודש וחצי של דמי שכירות לדירה דומה באותו, החל מיום הקביע בחוזה למסירת הדירה

חוק המכר (דירות)

- נתל ההוכחה על ליקויים יסודיים על המוכר למשך 20 שנה
- לפני תיקון החוק, נקבע כי המוכר לא קיים חיובו כלפי הקונה אם הtgtalta*אי-התאמה יסודית* בדירה, ללא הגבלת זמן
 - בתיקון, הוגבלה התקופה שבה אחראי המוכר לגבי אי-התאמה יסודית בדירה, כך שב- 20 השנים שמצווד העמדת הדירה לרשות הקונה, יהיה המוכר אחראי זולת אם הוכיח לבית המשפט כי הקונה גרם במעשה ו/או במחדר*לא-התאמה יסודית*

חוק המכר (דירות)

רישום זכויות בדירה

- הוספת הוראה המחייבת מוכר דירה לנקט את כל האמצעים לרישום פרצלציה (איחוד וחלוקת) בהקדם האפשרי
- לרשום בית משותף לכל המאוחר תוך שנה לאחר רישום פרצלציה
- לרשום את זכויות הרווחש בדירה תוך 6 חודשים מעת רישום ב"מ ובמקרה שלא ניתן לרשום ב"מ, תוך 6 חודשים מרישום פרצלציה
- אם לא יעמוד בתקופות הקבועות בחוק, יחויב המוכר בקנס הקבוע בחוק

חוק המכר (דירות)

הגנות נוספות על זכויות רוכשי הדירות

לא יהיה תוקף לויתור על זכויות מצד הרוכש, לרבות בכתב, בקשר לאי-התאמות או אי-ההתאמה יסודיות בדירה, כאשר ויתור זה היה תנאי לקבלת החזקה בדירה ו/או להעברת זכויות בין רוכשים ו/או לביצוע תיקונים

הרוכש הדירה תינתן אפשרות לתקן בעצמו ליקויים, על חשבון המוכר, במקרה שבו לא עליה בידי המוכר לתקן את אותם ליקויים במשך שנתיים או במשך זמן סביר כאשר מדובר בתיקון דחוף

המוכר חייב למסור לקונה הוראות תחזקה ושימוש מתאימות

דגשים בהסכם רכישת דירה מבעל



דgesים בהסכם רכישת דירה מקבלן

הקבלן/היזם

- וודאו כי בידי הקבלן "רישוון קבלן" (רשום בפנקס הקבלנים) בתוקף
ואת התאמת סיוגו המוצעו והכספי לפROYKT המשווק
- וודאו לגבי ניסיונו של הקבלן, בקשר לפרוייקטים אחרים שבנה, בררו
לגביו רמת הגימור בהם, שוחחו עם דיירים, בררו עימם לגבי
התיאחות הקבלן להתחייבותיו

דגשים בהסכם רכישת דירה מקבלן

- בדקו כי ניתן היתר בנייה לפרויקט. במידה ולא, דרשו כי כספי התמורה יופקדו בנאמנות עד קבלת היתר הבניה
- שריםנו אפשרות לבטל את ההסכם במידה ולא ניתן היתר בנייה לפרויקט תוך 8-12 חודשים מעת חתימת ההסכם
- ברכו מראש אם בכוונת הקובלן לבקש היתר נוסף, להגדיל את מספר הקומות בבניין /או את מספר הדירות /או להגדיל את זכויות הבניה מעבר לקוים

דgesים בהסכם רכישת דירה מקבלן

בקשה לרכישת דירה

- אל תמהרו לחתום ולמסור המחאת דמי רצינות - קראו היטב והיוועצו
- הבקשות לרכישת דירה עליהן להיות מנוסחות, לכל היותר, הצעה של הקונה לקבלן המוגובה בתשלום דמי רצינות. היזהרו מזכירם דברים!
- על מנת לוודא כי הבקשה לרכישת דירה תחשב כהצעה בלבד ניתן להוסיף משפט כגון:
- "מסמר זה אינו מהו הסכם /או זיכרון דברים, אינו יוצר התקשרות כל שהיא, חוזית או אחרת, ביןינו לבנייכם ומהו הצעה אליכם בלבד לרכישת הדירה שבונדו"



אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להעכיר בכל צורה שהוא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב סמכות פסגורות חודה.

סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: הסטודיות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון בריס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הטכנולוגי בניין כניסה 1 סניף אפקט: פרטק המזע וזיהות, חול' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רח' הנדיב 21, קומה 3
לימודי השקעות בשוק הרכבת ובדילין

דgesים בהסכם רכישת דירה מקבלן

בקשה לרכישת דירה (המשך)

- אל תסכימו לסייע הקובלע כי במקרה של התרומות לא יושבו לכם דמי הרצינות
- פיתרון מוצע - הוסיפו על גבי הבקשה את המשפט:
"במידה ולא יחתם הסכם עקב מחלוקת משפטית ו/או אחרות יושבו דמי הרצינות במלואם לקונה כנגד חתימתו על ביטול הבקשה לרכישה"

דgesים בהסכם רכישת דירה מקבלן

הזכויות בקרקע

- וודאו כי החברה המוכרת היא גם בעלת הקרקע ו/או בעלת זכויות החזקה לדירות בקרקע ו/או בעלת הזכות החזקית להירוש בעליים או כחוכרת בקרקע
- בדקו ודרשו הצהרה כי אין על הקרקע שעבודים ו/או עיקולים
- במקרה של קרקע פרטית שהבעלות בה היא של גורם אחר שאינו מקבלן, וודאו כי רשומה לטובת הקבלן הערת אזהרה וכי ניתן לרשום הערת אזהרה לטובתכם על זכויות בעליים בקרקע במקרה הנ"ל, בררו גם את תנאי ההסכם בין הקבלן לבין בעל הקרקע (קריטי בפרויקט ללא ליווי בנקאי)

דgesim bhaSChm reCisht diRa makBlon

מסמכים ההסכם

- יש לוודא כי קיבלתם לעיונכם לצורך המו"מ את כל המסמכים עליהם תידרשו לחתום במועד חתימת ההסכם ובהם
- הסכם המכ"ר על נספחיו
- מפרט טכני לפי צו מכ"ר (דירות)
- תוכנית הדירה
- תוכנית קומה טיפוסית
- תוכנית קומת העמודים
- תוכנית קומת הגג
- תוכנית המגרש עפ"י תוכנית ההגשה לעירייה

דgesים בהסכם רכישת דירה מקבלן

בשלב המו"מ

- הבטחות שניתנו בע"פ ע"י נציג המכירות חסרות תוקף
- וודאו כי כל מה שנאמר והובטח ירשם במסגרת הסכם המכור על מנת שיחייב את הקבלן
- ע"ד הקבלן מייצג את הקבלן. שכור שירותיו ע"ד מטעמר אשר ישמור על זכויותיך

דגשים בהסכם רכישת דירה מקבלן

בדיקות

- בפרויקט עם ליווי בנקאי - התשלום באמצעות פנקס שוברים בלבד וDAO קבלתUberות בנקאית /או פוליסת ביטוח כנגד כל תשלום וזאתמן התשלום העולה על 7% מסך התרמה
- בבהיעדר ליווי בנקאי, ובמקרה של הערת אזהרה בלבד - תשלוםיכפוף לקצב הבניה
- השבת הערבות הבנקאית תעשה בתום הבניה, כנגד מסירת החזקה בדירה, ולאחר שנרשמה לטובתכם (וכן לבנק) הערת אזהרה ולאחר שנמסר בידכם מכתב החлага מהבנק המלאה
- בקשר לעבירות המנהל – תנאי נוסף נוסף להשבת הערבות הוא שנחתם הסכם חכירה בין המנהל ובין הרוכש

דgesים בהסכם רכישת דירה מקבלן

בקשות לשינויים

- כמו מראש ובכתב לגבי השינויים וצרפו כנספח להסכם
- דרשו כי כל בקשה לשינויים תכלול: מחירים, מועד ביצוע, משר האיכון במסירת הדירה
- בררו מראש עם הקובלן מהו גובה הזכוי שתקבלו עבור אביזרים שיתרתם עליהם
- דרשו כי תציגו בהסכם המכר, התcheinבות של הקובלן לזמן אתכם לזהות את האביזרים שהזמנתם מהספק

דgesים בהסכם רכישת דירה מקבלן

התמורה

- על התמורה להיות סופית וכוללת מע"מ
- קחו בחשבון תשלוםים נוספים על התמורה - שכ"ט עו"ד (מטעם הקובלן), שכ"ט עו"ד מטעםכם, מס רכישה, הוצאות אגרות רישום (תשريعים), עלויות פתיחת תיק משכנתא ועלויות מומחים מטעםכם (מעצב פנים, אדריכל ומהנדס), הוצאות חיבור הדירה לגז, חשמל ומים, מיזוג אוויר וכיו"ב...
- דרשו כי תינתן לכם האפשרות להקדים תשלוםים
- תשומת ליבכם למנגנוני הצמדת המัด בהסכם

דגשים בהסכם רכישת דירה מקבלן

aichor_bemsirat_hazakah

- במסגרת התקון לחוק המכר (דירות) – איכון העולה על 60 ימים מחייב את הקבלן לשלם לכם פיצוי, ללא הוכחת נזק
- הפיצוי הקבוע בחוק היא דמי שכירות לדירה דומה באיזור $\times 1.5$ עבור 8 חודשים הראשונים ו- $\times 1.25$ מהחודש השלישי ואילך ועד למסירה בפועל
- על כן, קבעו מראש בהסכם את גובה הפיצוי בהתאם לדמי השכירות באיזור

דgesים בהסכם רכישת דירה מקבלן

בדיקות ליקויים לקרהת המסירה ובמועדה

- הוסיף סעיף המאפשר לכם לעורר פרוטוקול מוקדים 30 ימים לפני המסירה בפועל, בו תבקרו בדירה ותפרטו בכתב את הליקויים הבולטים על מנת שיתוקנו עד למועד המסירה
- הוסיף סעיף המאפשר לכם להגיע במועד מסירת החזקה בדירה עם מומחה הנדרס מטעמכם אשר יבחן וירשם את הליקויים שימצאו בדירה במועד המסירה

דgesים בהצטרפות לקבוצת רכישה



דgesim בהצראות לקבוצת רכישה

מהי קבוצת רכישה?

התארגנות של מספר אנשים לשם רכישת קרקע ובניה משותפת עליה

דgesim bahatzrapot lkbozat rcisha

חוק מיסוי מקרקען (שבח ורכישה) מגדר "קבוצת רכישה" כלהלן:

"קבוצת רכישה – קבוצת רוכשים המתאגדת לרכישת זכות במרקען ולבנייה על הקרקע של נכס שהוא אחד המפורטים להלן, באמצעות גורם מארגן, בלבד שהרוכשים בקבוצה מחויבים למסגרת חוזית:

- (1) נכס שאינו דירת מגורים;
- (2) נכס שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים....."

דgesim bahatzprutot lkbozat rchsa

שלבי הפעולה של קבוצת רכישה

- **איתור קרקע** (הכרה מיטבית של המארגן את אזור היעד, ניתוחים, פניה למטופים)
- **תכנון ראשוני**
- **הכנות תקציב** (אומדן ראשוני באמצעות חישוב יזמי גס)
- **הסכם אופציה - לא תמיד קיים** (בד"כ להסכם האופציה יצורף הסכם הרכישה)
- **הרכבת הקבוצה** (בקשה להצטרפות, פעולות שיווק, בעבר מפה לאוזן כוונת אגרסיבי יותר)
- **חתימת ההסכמים: שיתוף, רכישה, ביצוע שירותים בנייה, ליווי פיננסי**
- **תכנון מפורט וקבלת היתר בנייה**
- **איתור קובלן מבצע**
- **בנייה**
- **השלמת הבניין ומסירת היחידות למשתתפים**
- **רישום בטאבו**

דגשים בהצראות לקבוצת רכישה

השיטות לארגון קבוצת רכישה שיטת "המאגן"

- מאתר את הקרן
 - מכין את מסגרת ההתקשרות/ קבלת אופציה
 - מרכיב את הקבוצה
 - מסיים את עבודתו לאחר חתימת הסכם המכר/ סיכון האופציה
 - לעיתים נשאר כמשתתף (חבר בקבוצה)
- ### שיטת הליווי הצמוד (שיטת ב.Օ.ר.)
- ניהול וליווי קבוצת הרכישה עד להשלמת הפרויקט
 - תמורת תשלום של כ 10% עברו ניהול המיזם (בדומה לקבלן רק שהחברה נהנית ממימון של הקבוצה, מזוזיל משמעותית עלויות מימון)

דגשים בהצראות לקבוצת רכישה

יתרונות עיקריים בקבוצת רכישה

- **חסכו עלויות מימון** - עלויות המימון נדחות לשלב מאוחר יחסית של הפרויקט (נדחות עד לשלב הסכם הליווי עם הבנק שנחתם לפני שלב הבניה להבדיל מתקבל שmaglegel על הרוכשים את עלויות מימון האשראי שסוג מעט רכישת הקרקע)
- **חסכו עלויות פרסום ושיווק** - התקשרות ישירה, אין גלגול עלויות במכירת הדירה (אצל קובלן השיווק לבדוק מהו %3-4% מעלות הפרויקט)
- **חסכו ברוח יזמי** - אין גילום של הרוח היזמי במכירת הדירה
- **גמישות תכנונית**

דגשים בהצראות לקבוצת רכישה

חרונות עיקריים בקבוצת רכישה

- אין וודאות ביחס למחיר הדירה הסופי ומועד מסירתה (אומדן משוערים בלבד)
- קיימים סיכון לגבי כdatatype כלכלית (אומדן משוער בלבד לעלות הפרויקט. מכאן החשיבות של בחינת דוח 0 ע"י שמאיתם. רצוי שמאית שעבוד עם הבנק המלאה)
- חוקי המכירות אינם חלים – בשונה מרכישת דירה מקבלן (אין ערבות בנקאית או פוליסה. בד"כ מקבלים הערת אזהרה בלבד)
- אין "מוכר" ולכן – אין אחריות לאירועים, ליקויי בנייה וכיו"ב
- בעיות בתוך הקבוצה – קושי בקידום הבניה, עיכובים, סכסוכים, מחלוקת פנימית (על כן, קיימת חשיבות מכרעת למנהל קבוצה מנוסה ולהסכם שיתוף המתייחס לכל היבטים)

דגשים בהצראות לקבוצת רכישה

- **במקרים מסוימים מס רכישה** (ההשוואה היא לעומת תשלום 5% על מרכיב הקרקע שהוא לפני התקון לחוק, שכן כiom החיוב הוא בשיעור משווי הדירה הגמורה, אולם זה תלוי בין היתר אם זו דירה יחידה)
- **במקרים מסוימים מע"מ** (חל מע"מ על מכירת הקרקע. מע"מ מוטל על בעל הקרקע אלא שהוא האחרון עשוי לגלגלו את תשלוםו על הקבוצה)

דgesim בהצטרפות לקבוצת רכישה

בדיקות עיקריות לבחינת הצטרפות לקבוצת רכישה

- זהות מארגן הקבוצה וניסיונו בתחום
- כדיות כלכלית (שמאי שלכם שיבחן את דוח 0, רצוי שמאי שעבוד עם הבנק)
- בדיקות משפטיות
- בטחנות
- זהות עו"ד ורו"ח המטפלים בקבוצה וניסיונם בתחום

דgesim בהצראות לקבוצת רכישה

מערכת ההסכםים של קבוצת רכישה

הסכם רכישת קרקע/אופציה

הסכם שיתוף

הסכם הזמנת שירות בנייה

הסכם ליווי בנקאי

דגשים בהצערות לקבוצת רכישה

הסכם הזמנת שירות בנייה

נקודות מרכזיות

- **תשלום על פי קצב התקדמות הבניה**
- **סכום פאושלי - "עד מפתח"** (תנאי מקדים למימון הבנקאי, הבנק רוצה לדעת סכום סופי שהבנק מתחייב עליו לגבי עלויות ביצוע הבניה של הקובלן)
- **קבלתUberות ביצוע** (Uberות ביצוע לפרויקט)
- **קבלת Uberות טיב (בדיקה)**
- **אפשרות לסילוק הקובלן במקרה של הפרת ההסכם**
- **כנסות בגין אייחור בבניה**
- **מפורטים ותכניות מצורפים להסכם**

דגשים בהצראות לקבוצת רכישה

הסכם השיתוף בין חברי הקבוצה

- ההסכם מגדיר את מערכת היחסים בין המשתתפים
- קובע ומסדיר את מוסדות הקבוצה: אסיפה כללית, נציגות ואת סמכויותיהם

נקודות מרכזיות

- אחוז השותפות - החלק של כל שותף בעוליות הפרויקט על פי שטחה של כל יחידה ריעונית ביחס לכל שטחי היחידות בפרויקט
- מנגנון חלוקת דירות
- מפרט מינימלי של הדירות – לא תמיד מצורף
- הצהרת המשתתפים בדבר העמדת ההון העצמי לביצוע הפרויקט, וככל שיידרש, השלמתו על ידי בנק מלאוּה

דgesim bahatzrotot lkibutz rachis

"תנאי סף" לlienovi ul idy bank

- מארגן קבוצה מוכר ע"י הבנק אשר לבנק ניסיון עבר מוצלח עמו
- קיבל רשום ומוכר וחזק פאושלי "עד מפתח"
- שמי המשמש כמפקח מטעם הבנק (ע"פ רשות שמאים המוסכמת על ידי הבנקים)
- אישור כל חברי הקבוצה ע"י הבנק הראש וזאת גם אם מי מהחברים אינו מתכוון לנצל אשראי מהבנק כלל
- במידה וכי מהחברים אינו מעוניין לקבל אשראי מהבנק, הבנק מחייב אותו להפקיד את סה"כ חלקו בפרויקט הראש בחשבונו הפרויקט

הוצאת היתר בנייה

מהו היתר בנייה?

היתר בנייה (רישיון בנייה) הוא אישור הנitizen על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך ביצוע עבודות בנייה, הריסה או שינוי בשימושים במרקען

צורת היתר

היתר הבנייה כולל מסמך עיקרי שבו תואר מילולי כללי של הבקשה שאושרה ولو מצורפים תרשימים הכלולים תכנית חזיתות וחתכים ברצעת נייר המכונה "גרמושקה" /או "הרמוניקה"
שני המסמכים נחתמים בחותמת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצד מספר היתר ופרטי הנכס

הוצאת יתר בנייה

דוגמה – היתר בנייה (מילולי)

וכך יתיר על הרכבת אמצעים ע"י מלחמות וריבונות ע"י מדינות.

מכניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סכ"ב חיפה: הוהסתדרות 54, צ'ק פסוט, בניין ג'ון בריטס. קומה 2

אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעכיר בכל צורה שהוא כל חלק מהחומר המקורי ללא אישור בכתב ממקלחת פסגותי תודה.

הוצאת היתר בנייה

מתי חובה לקבל היתר בנייה (לפני הרפורמה)

בעקבות הרפורמה החל מ 1.8.14, חלק מהפעולות יהיו פטורות מהצורך בהיתר. הלי Ci רישי אחרים מקווצרים יושנו החל מ- 1.1.16.

- הקמת בניין חדש או הריסתו של בניין
- תוספת לבניין קיים שאינה שימוש פנימי בדירה. לדוגמה: קירוי חניה (הלייך מקווצר של 45 ימים), הקמת גדר (עד גובה 1.5 מטר - פטור), פרגולה (פטור), סככה (פטור), תוספת בנייה (עד 25 מ"ר בהלייך מקווצר של 45 ימים)
- שינוי בבניין שנוגע לצד חיצוני של הבניין, פוגע בחזיותו, או בשילדו (הוספה ממ"ד, סגירת/הוספה מרפסת, הוספה מעליות סגירת קומת עמודים – בהלייך מקווצר של 45 ימים)
- שינוי בבניין שפוגע בkonstruktsiya של הבניין או בцентр המשותפת

הוצאת יתר בניה

התוויות דרך, סלילה או סגירה של דרך, חפירות, הנחת תשתיות

- שימוש חריג מתוכנית (ניתן לתקופה מוגבלת) או מהיתר קיים

- הצבת מבנה זמני (**פטור**), מ孔יות ניידים (**פטור**),
שלטים (**פטור**) וכיו"ב

- כל מבנה כפי ש谟גדר בחוק בהגדלה רחבה וכוללת גם מבנים
פעוטים כגון שובר יוניים (**פטור**), מתקן לפחים (**פטור**), מתקן
לאציגת אשפה דוד מים/שימוש וקולטים (**פטור**), מחסן ומבנה לשומר
(**פטור – בגודל וחומר מסוים**) עמודי חשמל, תמרורים

- שינוי במבנה המשנה את שטחה של דירה, את מספר היחידות

בקומה



הוצאת יתר בניה

מהי הקלה?

הקלה היא הרשאה הניתנת לסטות מתוכנית קיימת בתנאי שאין זו סטייה ניכרת

כאשר מדובר בסטייה רגילה רשאית הוועדה המקומית לאשר הקללה
ואילו כאשר מדובר בסטייה ניכרת מתוכנית אין אפשרות לאשר הקללה

בד"כ בתוכניות חדשות (15-20 שנה אחורנות) קיימת התייחסות ופרט
מה יחשב סטייה ניכרת מתוכנית שלא ניתן ממן הקללה

ואילו, בתוכניות ישנות, בהן לא הוגדרה סטייה ניכרת, ניתן לבקש
הקלה גם לסטיה ניכרת מתוכנית והוועדה על פי שיקול דעתה תחליט
באם לאשר ממן הקללה על אף הסטייה הניכרת

הוצאת יתר בניה

דוגמאות להקלות נפוצות

- **הקלה בקוו בניין**
- **הקלה בשטחי בנייה/ תוספת יחידות דירות**
- **הקלה בגובה בניין**

הוצאת יתר הבניה

דוגמאות לסתיה ניכרת מתוכנית

- סטיה ממש מיקומות החניה הנדרשים
- הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים
- הוספת בניינים במרקם מעבר למ"ס הבניינים המותר
- תוספת אחזוי בניה מעבר לקבוע בתוכנית הקיימת
- סטיה מקווין בניין מעבר למה שניתן לקבל בהקללה
- הוספת קומות מעבר למה שניתן לקבל בהקללה
- בניית שלא בהתאם לדרישות בניוי או עיצוב המפורטים בתוכנית
- בניית בנויגוד להוראות הנוגעות לענייני איכות הסביבה שנקבעו בתוכנית
- סטיה מהוראות למניעת הגבלת שדה ראייה

הלייר הבקשה להוצאת היתר בנייה

- ראשית, על מבקש היתר להוכיח בעליותו ו/או זכותו בקרקע
- בבית משותף או בקרקע משותפת חלקה חובה על החתמת כל בעלי הזכיות בקרקע
- עם זאת, חוק המקראein קובע כי יוחתמו 75% מהבעליים או הבעלים של שני שליש מהרכוש המשותף. תוספת בנייה של ממ"ד מחייבת השגת רוב של 60% בלבד
- במידה ולא הושג הרוב הדרוש, חוק התכנון והבנייה מאפשר להגיש תוכניות גם ללא הרוב. במקרה זה ישלו מכתבים רשמיים לאלה שלא חתמו תוך מתן אפשרות להתנגד. תקינה זו באה למניע מצב בו התנגדות משיקולים פסולים תמנע מאדם להרחיב את ביתו

המסמכים שיש להגיש

- מפה מצבית - שנערכה על ידי מודד מוסמך 6 חודשים לכל המאוחר קודם לבקשת היתר + מפה טופוגרפית (חלוקת בשיפוע)
- בקשה להיתר (תיק ורוד)
- מפרט (תכנית הגשה), מפרט את תוכנית הבניין או תוספת הבניה על גבי תשריט בציירף חתימת המבקש, בעל הזכות בננס ותצהיר מתכנן השלד
- כSEMBOKשת הקלה, יש לבצע פרסום בשלושה עיתונים, לשЛОוח בדואר רשום את נוסח הקלה לכל המגרשים הגובלים ולהציג שלט בולט בחזית הקרקע או הבניין

הוצאת היתר בנייה

הגשת התנגדויות ודיון בהן

הועדה המקומית לתכנון ובניה תאפשר להגיש התנגדויות לכל מי שראה עצמו נפגע מן הריתר המבוקש, את התנגדויות יש להגיש תוך 14 ימים מעת פרסום

ניתן לערער תוך 30 ימים בפני ועדת ערר מוחזית על החלטת הוועדה המקומית

לאחר שהוועדה דנה בבקשתו ובהנחה והיא אישרה בתנאים את הבקשתו, אז בוחן הרישוי של הוועדה מפנה לבקשתו פרוט התנאים ו/או הפעולות שיש לקיים לצורך קבלת היתר הבניה



סניף ראשי: פארק המדע רחובות, רוח' גולדה מאיר 3 | סניף הרצליה: רוח' הנדיב 21, קומה 3
סניף באר שבע: רחוב יהושע צורף 7, קומה 1 | סניף חיפה: הסתדרות 54, צ'ק פוסט, בניין ג'ון בריס, קומה 2
סניף ירושלים: הגן הסטטולוגי בניין כניסה 1
אין להעתיק, לשכפל, לצלם, להקליט או להעכיר בכל צורה שהוא כל חלק מהחומר המצורף ללא אישור בכתב ממכירת פסגות חודה.

הוצאת היתר בנייה

האישורים הנדרשים במסגרת האישור בתנאים

- אישור רשות הג"א למרחב מוגן
- אישור בזק וחברת חשמל
- אישור שחומי הבניה תקינים ומותרם לשימוש
- אישור תוכנית ביוב
- אישור שירותי כבאות והצלה
- תשלום אגרות הבניה והיתל השבחה

הערה: האישורים הנדרשים משתנים מבקשתה לבקשתה ותלוים בין היתר בהיקף הבקשה, מורכботה וכן משתנים מועדה לועדה

הוצאת היתר בניה

סגירת מרפסת בתריסים - אין הכוונה לסגירת מרפסת בקיר קשיח מבולקים ועוד, אלא לסגירה "קלה". סגירת מרפסת והפיכתה לחדר מחייבת הגשת בקשה רגילה להיתר (**הlixir מקוצר – עד 45 ימים**)

תקנית מיטקן הסקה בדירה כהגדرتו בתקנות הבניה- המדבר בתנור הסקה דירתי כולל ארובה וצנרת (**כל הנראה בהlixir מקוצר – עד 45 ימים**)

בנייה גדר שצדיה הגובה ביוטר אינם עולה על 1.50 מטר (**פטור**)

הוצאת יתר הבניה

התקנות פרגולה (פטור)

התקנות מגדרות פרגולה כמבנה ללא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נתוי, הנסמך על עמודים

התקנות סוכר עונתי - הכוונה למתקן העשו חומרים קלים, המגן על היושבים במסעדה או בית קפה בתקופת החורף (פטור)

ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו- הכוונה להתאמה של דרכי גישה, הכשרת משטח חניה, התקנת מדרגות, הקמת כביש גישה, התקנת מעлон וה坦אמת מעברים לאנשים בעלי מוגבלויות (פטור)

רפורמה בהליכי תכנון ובניה

- בתאריך 18.3.14 אושר תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה שזכה לכינוי "רפורמת ה프로그램ות" ואשר שם דגש מיוחד על זירות הרישוי לעבודות בנייה קטנות ונΚודתיות התקון ייכנס לתוקף בתאריך 1.8.14 כולל פטורים מהגשת בקשות להיתרי בנייה
- התקון מתמודד עם הבעיות של מערכות התכנון אשר באמצעות בירוקרטיה רבה מעכבות הלि�ci תכנון ומתן היתר בנייה וברך את יכולת לייצר מלאי תכוני משמעותיים נוספים
- הצלחת התקון עשויה לאפשר מתן שירות טוב יותר לאזרחות ותהווה משקל בניסיון להפחית את מחירי הדירות באמצעות מערכת רישיון ותכנון יעילה ומהירה יותר

רפורמה בהליכי תכנון ובניה

עיקרי הרפורמה

הרפורמה חילקה את הליכי הרישי ל-3 סוגים. הליך רישי הפטור מקבלת היתר, הליך רישי מזורח עד 45 ימים והליך רישי מלא עד 90 ימים:

- **הליך רישי פטור (מ-1.8.14):** בוטל הצורך בהיתר לביצוע שינוי בנייה במקרים שונים: מחסן עד 6 מ"ר, פרגולה עד 50 מ"ר, גגונים, סוככים, גדר בגובה עד 1.5 מ', עבודות פיתוח, התאמות נגישות, מזגן וצובר גז. כאמור, שינויים שאין בהקמתם הפרעה ממשית לסביבה הקרובה.

- **הליך רישי מזורח (מ-1.1.16):** נקבע הליך רישי מקוצר של עד 45 ימים בנוגע למבנים ועבודות מסווג: תוספות בנייה עד 25 מ"ר, בנייה על גגות, הוספה מרפסת, סגירת מרפסת, הוספה מעליית-פרגולה מבטון

רפורמה בהליכי תכנון ובניה

- ההליך המוקוצר ייקבע כך שם לא יתקבל אישור עד 45 ימים, יקבל הפונה אישור אוטומטי
- הליך רישיון מלא (מ-1.1.16): נקבע הליך רישיון מלא של עד 90 ימים בנוגע לשאר השירותים הנדרשים על פי חוק.

בהתאם החלטה ערך לועת הערר בועדה המוחזית

תודה רבה – עו"ד שי ניזרי

נייד : 03-6117775, טל': 052-6459123
shay@nizrilaw.co.il

© כל הזכויות שמורות לעו"ד שי ניזרי