



# היבטים פרקטיים בעסקאות פיננסי בינוי

עו"ד ערן באלינט, שותף  
מחלקת נדל"ן, משרד שבלת ושות'



# פרויקט פיננוי בינוי

לב ליבו של פרויקט פיננוי בינוי הוא חוזה הפיננוי בינוי, שמעגן ומסדיר את מערכת היחסים שבין בעלי הדירות לבין היזם

החוזה אמור לבטא איזון אינטרסים בין היזם, שמעוניין לשמור על זכויותיו, לבין בעלי הדירות, שמצדם רוצים להבטיח את קבלת הדירה החדשה בפרויקט שעתיד להיות מוקם

במסגרת זו, חוזה פיננוי בינוי אמור לבטא הוגנות הדדית וראיה של האינטרסים המנוגדים

**בחירת יזם מנוסה בעל איתנות פיננסית היא המפתח להצלחת הפרויקט**

**במקרה של התקשרות באמצעות חברה ייעודית, מומלץ לקבל ערבות של חברת האם**

**סיחור הפרויקט: איזון בין הגנה על האינטרסים של הבעלים לבין מתן מרחב פעולה וחופש מסחרי ליזם**

**מנגנוני הגנה אפשריים:**

**קביעה כי הנעבר יהיה בעל מוניטין ואיתנות פיננסית המתאימה לביצוע הפרויקט**

**קביעת אחוז מינימלי של אחזקות בפרויקט, שתיוותרנה בבעלות היזם המקורי או חברת האם של היזם המקורי**

**קביעה כי לא יהיה בהעברת הזכויות כדי לפגוע בבעלים ובבטחונות שעליהם לקבל לפי החוזה**

# תנאים מתלים בחוזה פיננסי בינוי

חתימת הרוב המינימאלי הדרוש

מתן תוקף כדין לתב"ע שתאפשר את ביצוע הפרויקט

הכרזה על המתחם כמתחם פיננסי בינוי (מסלול רשויות או מסלול רישוי)

חתימת חוזה ליווי פיננסי להקמת הפרויקט

דגשים:

מומלץ להוסיף סעיף בדבר אי התחייבות של היזם להתקיימות התנאים המתלים

מומלץ להוסיף סעיף המאפשר ליזם לוותר על התקיימות איזה מהתנאים המתלים

מומלץ שלא לקבוע מנגנון ביטול אוטומאטי, אלא זכות ביטול הכפופה למימושה באמצעות הודעת ביטול בכתב

# תנאים מפסיקים בחוזה פינוי בינוי

הטלת מיסים ו/או היטלים ו/או מטלות ו/או תשלומי חובה חדשים

היטל השבחה הפוגע בכדאיות הכלכלית

מע"מ בשיעור העולה על שיעור 0%

היעדר קבלת אישור רשות מוסמכת לביצוע הפרויקט

דיירים סרבנים

היעדר כדאיות כלכלית

דגשים:

מומלץ שלא לקבוע מנגנון ביטול אוטומאטי, אלא זכות ביטול הכפופה למימושה באמצעות הודעת ביטול בכתב

# מועדים בחוזי פינוי בינוי

יש לקבוע לוחות זמנים סבירים וישימים:  
לאישור תכנית מתאר בסמכות מחוזית - לפחות 5 שנים  
לאישור תכנית מתאר מקומית או מפורטת - לפחות 3 שנים  
לקבלת היתר בניה (תלוי עיר) - 3 שנים

מומלץ לקבוע סעיף נסיבות מצדיקות שיאפשר ליזם להאריך מועדים (לרבות עיכובים עקב הבעלים, הרשויות, מגפת הקורונה, הליכי התנגדות, כוח עליון וכיוצ"ב)

מומלץ להקנות לנציגות סמכות להארכות מועדים

# הסדרת המצב הקנייני במקרקעין

בכל פרויקט של התחדשות עירונית, נדרשת הסדרת רישום הדיירים כבעלים במקרקעין

במקרה של בעלות פרטית, יש להוסיף התחייבות חוזית של הדיירים לביצוע ההסדרה

**מצבים מורכבים יותר שיש לתת עליהם את הדעת בחוזה פיננסי בינוי:**

קרקעות של המדינה, רשות הפיתוח, רשות מקרקעי ישראל, קק"ל, שאז נדרש לשלם לפי המקרה דמי היוון ו/או דמי שינוי ניצול וייעוד

חובות של הדיירים לרשויות, כגון חובות ארנונה

# רישום הערת אזהרה לטובת היזם

מקובל לרשום את הערת האזהרה מיד לאחר חתימת החוזה על ידי הבעלים של הרוב החוקי המאפשר הגשת תביעת סרבנים

כתנאי לרישומה יופקדו בידי ב"כ הבעלים מסמכים לביטול הערת האזהרה במקרה שבו החוזה יבוטל/לא יתקיימו התנאים המתלים/יתקיימו התנאים המפסיקים

מומלץ להוסיף סעיף בדבר היעדר תביעות ו/או טענות כלפי ב"כ הבעלים, על מנת שב"כ הבעלים לא יימנע ממחיקת הערת האזהרה באמצעות המסמכים כאמור, במקרה בו יש למוחקה, מחשש מפני תביעות מצד הצדדים לחוזה



# נציגות הבעלים והאסיפה הכללית

הכללת מנגנון של קבלת החלטות על ידי נציגות הבעלים ועל ידי האסיפה הכללית

**הסיבות לכך:**

מורכבותן של העסקאות והתמודדות עם תרחישים בלתי צפויים מראש  
קבלת החלטות שונות שנוגעות לאופן ביצוע החוזה גם אם הדבר אינו מהווה סטייה ממנו  
הארכת מועדים  
מקרים מיוחדים שמחייבים גמישות

# מנגנון בחירת יחידות הבעלים

מדידת יחידות הבעלים הקיימות במועד המוקדם ככל הניתן  
ניקוד יחידות הבעלים הקיימות: לאחר אישור התב"ע או לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור היתר הבניה  
בתנאים

## פרמטרים לניקוד יחידות הבעלים הקיימות

כללי שמאות מקובלים

התייחסות לכלל נתוני היחידות לרבות: שטח, קומה, ייעוד, כיווני אוויר, הצמדות, מרפסות (לרבות מרפסות גג), גינה  
צמודה, גג צמוד, מיקום ומצב פיסי כגון מצב פנים היחידה, שיפוץ

\*מוצע להסכים כי קביעת השמאי תהא סופית

בחירת יחידת הבעלים החדשה תיעשה מתוך כלל הדירות הנמנות עם קטגוריית הדירות החדשות לה זכאי אותו יחיד  
הבעלים

# מיסים ותשלומים בעסקת פינוי בינוי

## מיסים ותשלומים החלים על היזם:

ייזום, תכנון ואישור התב"ע החדשה

קבלת כלל ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט

תשלומים שיידרשו לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין המקרקעין, לצורך מתן היתרי בניה ו/או בניה במקרקעין ו/או לצורך קבלת היתרי אכלוס ותעודת גמר לבנייני הפרויקט

מס רכישה

מע"מ (בכפוף לאישור מע"מ בשיעור 0%)

היטל השבחה בגין התב"ע החדשה

תשלומים הכרוכים בביצוע פעולות רישום במקרקעין

כתבי שיפוי לפי סעיף 197

ביצוע מטלות ציבוריות

שכ"ט ב"כ הבעלים

\* מומלץ להוסיף התייחבות של הבעלים להמחות ליזם כל פטור ו/או זכות העומדים לרשותם, שמשמעותם הפחתת התשלומים החלים על היזם

# מיסים ותשלומים בעסקת פינוי בינוי

## מיסים ותשלומים החלים על הבעלים:

מס שבח, מס רכישה ומע"מ (ככל שלא יחולו הפטורים הקבועים בחוק שעל בסיס ההנחה שהם יינתנו, מתקשר היזם בחוזה)

דמי חכירה ו/או דמי היוון

המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים והממשלתיים השוטפים החלים בגין הבעלות ו/או החכירה או החזקה במקרקעין ו/או ביחידות הקיימות

התשלומים החלים מיום מסירת יחידות הבעלים החדשות לבעלים

# פירעון חובות של הבעלים ליזם

לעיתים היזם יעדיף לפרוע חובות של הבעלים על מנת שלא לעכב את ביצוע הפרויקט

מוצע להוסיף מנגנון על פירעון חובות כאמור (בצירוף הפרשי הצמדה וריבית)

במקרה של אי פירעון החוב, מוצע לקבוע סנקציות חוזיות:

קיזוז מכל סכום ו/או תמורה המגיעים לבעלים

עיכוב מסירת חניה ו/או מחסן

מסירת דירה בשטח קטן יותר או בקומה נמוכה יותר או ללא חניה ו/או מחסן או שנמוך במפרט הטכני

שעבוד יחידת הבעלים החדשה

# ליווי בנקאי וערבויות לבעלים

שעבוד מלוא זכויות הבעלים במקרקעין ומסירת ערבויות לבעלים כנגד השעבוד

ערבות בנוסח הקבוע בחוק או ערבות משופרת

ככל שנמסרת ערבות משופרת, חשוב לנסח את עילת המימוש הנוספת באופן שלא יחשוף את היזם באופן מוחלט

גובה הערבות: שווי יחידות הבעלים החדשות (לרבות רכיב המע"מ)

החזקת הערבויות: בידי הבעלים בעצמם או בידי ב"כ הבעלים כנאמן?

תזמון מסירת הערבויות אל מול רישום המשכנתא: הפתרון הרווח כיום הינו מסירת כתב התחייבות למסירת הערבויות כנגד פינוי המקרקעין

# אחריות בנזיקין

אחריות על פי דין בלבד

הצבת שמירה מיום מסירת המקרקעין ליזם

שיפוי הבעלים בכפוף לתנאים המקובלים (פסק דין שלא עוכב ביצועו, נזק שהיזם אחראי לו בהתאם להוראות החוזה, מסירת הודעה מיידית ליזם, מתן אפשרות להתגונן, שיתוף פעולה רחב מצד הבעלים)

# מוקדי מחלוקת

חוזי פינוי בינוי מורכבים ונמשכים על פני זמן, ומטבעם של דברים נוצרות לאורך השנים מחלוקות בין היזם לבין בעלי הדירות. לדוג':

- אי קיום תנאים מתלים
- אי עמידה בלוחות זמנים לקידום הליכי התכנון
- אי עמידה במועדי הבניה ומסירת הדירות
- טענות לסטיות בתמורות שנקבעו לדיירים
- סטיות בשל אי אישור מחסנים ו/או חניות רגילות
- מחלוקת במסגרת הליך בחירת הדירות
- סטיות במפרט
- ליקוי בניה.



# מנגנונים להכרעה במחלוקות

הכרעה על ידי בית המשפט או באמצעות מנגנון של בוררות

הכרעה באמצעות מנגנון של פוסקים מוסכמים (ללא סמכות לקביעת פיצויים):

פוסק מוסכם שהוא אדריכל - עניינים תכנוניים, היתר הבניה, תכנית המתאר

פוסק מוסכם שהוא שמאי - מחלוקות שמאיות ו/או מחלוקות הנוגעות להליך בחירת הדירות

פוסק מוסכם שהוא מהנדס - מחלוקות הנדסיות ו/או בגין ליקויי בניה ו/או בשאלה האם הדירה שנמסרת בתום הבניה ראויה למגורים ואכלוס

דגשים:

מומלץ לקבוע שהפסיקות הינן סופיות

מומלץ לתת לפוסק חסינות ו/או שיפוי מפני תביעות

# שאלות