

מילכוד (תמ"א) 38 ו"עוקץ" פינני בינוי

מאת: דניאל כהן, עו"ד

עסקאות תמ"א 38 דומות במהותן לעסקאות קומבינציה, שאינן מצריכות מיזם הנדל"ן לרכוש את הקרקע מבעלי הדירות, כך שההון העצמי הנדרש אינו גבוה כמו ביזמות נדל"ן מסורתית. חסם הכניסה הנמוך יחסית לייזום פרויקטים במסגרת תמ"א 38, בשילוב עם הפוטנציאל הכלכלי, הובילו לריבוי חברות תמ"א יזמיות הפועלות בשוק.

בישראל פועלים כיום כ-1,000 יזמי תמ"א 38 המקדמים כ-3,400 פרויקטים, כאשר חלקם הגדול כלל לא עסק קודם לכן ביזמות נדל"ן ורק כעת עושה את צעדיו הראשונים בתחום. התמונה שעולה מניתוח רשימת היזמים והפרויקטים מלמדת כי רק כ-20% מהחברות סיימו ואכלסו פרויקטים, כאשר 7% בלבד השלימו ואכלסו יותר מפרויקט אחד.

אולם תמונת המצב חמורה שבעתיים בתחום עסקאות "הפינני בינוי". תושבים ברחבי הארץ מתארים שיטת פעולה דומה - יזמים פרטיים מקדמים לכאורה התחדשות עירונית, והראשונים להיפגע הן אוכלוסיות חלשות. השיטה דומה, דפיקה על דלת הבית נשמעת, ולחייכם פורצים נציגי של "חברה יזמית" לכאורה המלווים באחד או יותר מהשכנים שעלול ונפלו כבר קורבן, בפיהם הבטחות, לשון חלקלקה מובילה למסע אל מחוץ החלומות, צבעי זהב, סקיצות ענק הזמנה לערביי הסברה והכל על מנת להחתים את בעלי הדירות על הסכמים מחייבים השוללים מהם את השליטה בקניינם. ואם אלו לא מסייעים בהשגת המטרה, עוברים לפרק ב', איומים גלויים ועקיפים המלווים בלחץ חברתי וסכסוכי שכנים.

"היזם", לא עוצר באדום להשיג את חתימותיהם של 80% מבעלי הדירות הרלוונטיים על מנת לנגוס נתח בתוכניות ה"התחדשות העירונית". ואחריו בשלב ג', סוחרים "היזמים" בחוזים ובזכויות שהשיגו ללא כל תמורה ומבלי שהשקיעו "שקל בודד" ובעלי הדירות מצדם ממתנינים, המתנה ארוכה, שנה אחר שנה והחלום הופך לסיוט של חייהם.

דו"ח של משרד הרווחה, שלפיו בשנה שעברה 2,763 משפחות "קיבלו סיוע בשל תופעות של ניצול ו/או החתמה על מסמכים שנראים כפוגעניים, וסיוע במצבים של חוסר אונים בתהליך בו אינם יודעים איך להגן על הנכס היחיד שלהן". עוד מציין הדו"ח כי מדובר ב"תופעה כלל-ארצית רחבה", שבמסגרתה "קבלני חתימות מבטיחים הבטחות שונות לבעלי דירות ומחתימים על הסכמים מבלי שהתושבים מבינים למה התחייבו", וכי ישנן גם "תופעות של ניצול ושל תושבים אשר נקלעים למצב של חוסר אונים".

"אנחנו נתקלים בניסיונות לפגוע בזכויות התושבים בכ-50% מהמקומות שהוכרזו כמתחמי "פינני - בינוי", אומרת שירה אבני, המרכזת מטעם מינהל הקהילה של עיריית ירושלים את ההיבטים החברתיים בהתחדשות העירונית. לצד אותם "קבלני חתימות", אשר זורשים לעתים כופר כדי "לוותר על ההתחייבויות שאספו" (וכך לפנות את הדרך ליזם שבאמת מבקש לקדם פרויקט, א"ק), מספרת אבני גם על כאלה אשר "מתקשרים לבעלי דירות ב-11 בלילה, מספרים שכל בעלי הדירות חתמו — ומאיימים בתביעה.

אוכלוסייה חזקה יודעת להתמודד עם לחץ אגרסיבי כזה. קבוצות מוחלשות זה סיפור אחר לגמרי.
להרבה מ'היזמים' האלה אין שום עכבות לשקר".

**ברי כי "מאכערים מנצלים את חוסר האונים" זהירות "כרישים קניבליים" וצבועים משחרים
לטרף בפתח ביתכם?! ...!**

חשוב לזכור, יש גם יזמים של ממש אשר שיתוף פעולה איתם יביא לתוצאות המיוחלות, לצמיחה
ולשגשוג וממילא למימוש תכלית תוכנית " ההתחדשות העירונית"

**בטרם הרע יארע בעלי הדירות תקפידו לבחור ולמנות לעצמכם ובעצמכם את עו"ד ללא מעורבות
של " היזם" . ואף תבדקו קודם לכן האם "קבלן" הנו קבלן מורשה?...אלו רק - 2 מבין שורה של
אמצעים והמלצות שמומלץ לנקוט.**

לנוחותכם לינק רשימת הקבלנים המורשים בעסקאות כגון דא :

[/http://www.afikim38.com/kablantama](http://www.afikim38.com/kablantama)

הרגולטור במדינת ישראל ישן שינה עמוקה והשוק היום פרוץ. מתווכים ו/או יזמים לכאורה
ללא הון עצמי מצוידים בלשון חלקה המפזרת הבטחות שאינן מגובות בערבויות ביצוע. אלו
משתלטים על זכויות קנייניות של בעלי דירות בעיקר בשכונות המאופיינות כשכונות מגורים של
אוכלוסיות מוחלשות. רבים הם הקומבינטורים במסדרונות ועדות התכנון והרשויות
המוניציפאליות שחברו לגורמים מהעולם התחתון שנכנסו ל"שוק". ולצערי גם עו"ד מגויסים
ומעורבים בעניין ופועלים בניגוד עניינים מוחלט. לאחרונה נדרשתי לנושא בפרויקט "פינוי בינוי"
לכאורה ברובע א' באשדוד. וכאמור העניין מחייב ומצדיק - התראת מסע חמורה - בגין מקסמי
שווא ללא גיבוי ונעדרים ערבויות המעוגנים בחוזים מקפחים .

חשוב לזכור :

1. לא חותמים ללא ליווי משפטי עצמאי

2. לא נשענים על "הליווי המשפטי" שמספק ומממן היזם. " חינוך משפטי" מצג שווא

שעולה כדי גזל, עושק ועשיית עושר שלא במשפט ועלול אף כדי הונאה...

**ואסיים בקריאת השקמה S.O.S לממשלת ישראל, לרשויות המקומיות וללשכת
עורכי הדין להידרש לעניין בטרם התופעה תתפוצץ ברעש גדול כמו שארע עם "
שוק" קבוצות הרכישה.**