



“מהחמצה להצלחה”

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין

לפרויקטים של התחדשות עירונית מצפות אינספור מהמורות בדרך. כל מי שעוסק בתחום לא יתפלא לראות את הנתונים לפיהם 11 השנים שבין 2005-2016 הוגשו בקשות לחידוש ובנייה של לא פחות מ-91 אלף יחידות דיור, אך מתוכן 5,600 מהן בלבד התקדמו עד לשלב האכלוס. אז מה בכל זאת מייחד פרויקטים שכן צולחים את כל הקשיים?

בעלי הדירות צריכים לקבל מתחילת הדרך את הליווי המקצועי הנכון. ככל שישכילו לעשות זאת מתחילת התהליך כך סיכויי ההצלחה שלהם גדולים יותר. שמאי שילווה אותם מתחילת הדרך יבהיר לבעלי הדירות מה יוכלו לקבל, ימקד אותם בדרך הנכונה לפעול ויוודא כי הם מתקשרים עם היזמים הנכונים לביצוע של תוכנית טובה וברת יישום, וימנע מהם לבזבז זמן וכסף מיותרים.

כבר בהתחלה בעלי הדירות צריכים לקבל ביטחון בתהליך - לפנייהם שנים מאתגרות, והם זקוקים להרבה סבלנות, נחישות וחוכמה כדי לצלוח אותן בצורה מיטבית. כאשר שמאי או עורך דין נקראים להצטרף לפרויקט לאחר שעבר כברת דרך מסוימת, פעמים רבות הם ייתקלו בבעלי נכסים שכבר השתכנעו ממצגי שווא שונים ומצפים לדברים לא מציאותיים, או במקרה ההפוך - לאחר שכבר התפשרו על התמורה בלי הצדקה, וחברו ליזמים לא מיטביים לפרויקט.

נקודה קריטית נוספת היא בחינת הישימות הכלכלית. כאשר הפרויקט מגיע לוועדות התכנון הוא חייב להיות מלווה בחוות דעת שמאית על פי תקן 21, שקובעת האם הפרויקט כלכלי לייזום והאם ניתן להוציאו לפועל. חוות הדעת השמאית לפי תקן 21 הינה מעין בדיקת היתכנות לפרויקט, אך הבדיקה הזו חשובה לא פחות גם לבעלי הדירות, כאשר בחינה מעמיקה תמנע מצב שבו נתקע פרויקט באמצע הדרך בשל חוסר היתכנות כלכלית. בשלב זה לשמאי יש תפקיד מכריע כגורם מגשר בין בעלי הדירות, הרשות והיזום.

משוכה גבוהה נוספת שאותה צריכים בעלי הדירות לצלוח היא טבלאות האיזון וחלוקת דירות התמורה ביניהם בפרויקט של התחדשות עירונית או תמ"א הריסה ובנייה. בשלב חלוקת יחידות הדיור בין הדיירים הוותיקים אחראי השמאי על חלוקה הוגנת וראויה לפי השווי היחסי של הדירות, והוא זה שאחראי להקצאה של תמורות בעלי הדירות בפרויקט. זהו הנושא הרגיש והנפיץ ביותר בהוצאה לפועל של פרויקט התחדשות עירונית - כל התקוות והרגשות מתנקזים לאותו הרגע שבו מובטחת לבעלי הדירות הדירה הספציפית על כל מאפייניה. המפתח למעבר חלק של נקודת זמן זו של הפרויקט, טמון בחלוקה שמאית נכונה, מדויקת והוגנת של תמורות בין בעלי הדירות.

רכישת דירה היא לרוב העסקה הגדולה ביותר שזוג יעשה בחייו. שיפוץ של בניין שלם ולעתים הריסתו ובנייתו מחדש יהיה פרויקט גדול פי כמה. לצד הפן העסקי-כלכלי בפרויקט, קיים ממד נפשי משמעותי בהרס בית המגורים, פעמים רבות הדירה היחידה שבבעלות המשפחה. יועצים טובים, שמלווים את בעלי הדירות יודעים לתת מענה לשני התחומים החשובים האלה, שנדרשים על מנת לצאת לדרך ועוד יותר מכך על מנת לסיים אותה בהצלחה.