

# היתר להיזר

המעצרים האחרונים בענף הנדל"ן העלו לכותרות את הנוהג הפופולרי למכור דירות חדשות עוד לפני קבלת היתר בנייה • לצד החיסכון הכספי שעשוי להגיע ל-20%, יש גם סיכונים לא מעטים • כך תשמרו על הכסף בדרך לדירה משלכם

עופר פטרסבורג || צילום: עמית שעל

אלפי דירות נמכרו עוד לפני קבלת היתר בנייה. חריש

מתבססות על רצון היום לקבל הקלות ושינויים לעומת התב"ע החלה במקום. אין ודאות שהיום יקבל את ההקלות האלה, ויכול להיות שיצטרך לשנות תוכניות ואז יהיו עיכובים ארוכים".

יש גם מצבים בהם לא ניתן להתחיל לבנות מיידית בגלל תנאים בתוכנית שמחייבים ביצוע עבודות תשתית מסוימות לפני קבלת היתרים (כביש, מחלף, הקמת בית ספר וכו'), או שצריך לפנות דיירים מוגנים או פולשים מהקרקע, דבר שיכול לגרום עיכובים. במצב כזה, אומרת עו"ד בירן, לפעמים קבלת ההיתר מתעכבת בשנים, ואפילו אם יצא היתר, התוקף שלו עלול לפקוע בגלל חוסר יכולת לממש אותו בשטח.

בכרמי גת, למשל, שווקו אלפי יחידות דיור אך הוועדה המקומית הסכימה לאשר בשלב ראשון רק כ-700 דירות, מאחר שחששה שלא יתקיים התנאי לסלילת כביש שיתן מענה לגידול בתנועה.

## זהירות, פריסייל

יזמים רבים מוכרים את הדירות בפריסייל מאחר שהבנק מחייב זאת לצורך קבלת ליווי בנקאי. הדירות נמכרות במחירים גבוהים יותר, אך עלולים להיווצר עיכובים. כך למשל בפרויקט ברחוב אנטוקולסקי בת"א, נמכרו דירות "על הנייר" בפריסייל, כשהחווה כולל תנאי של קבלת היתר בנייה תוך תקופה מסוימת. היום לא הצליח לקבל היתר תוך תקופה זו, והנסס נמכר ליום אחר. החווים עם הרוכשים המקוריים בוטלו.

"כשקונים דירה לפני היתר לוחות הזמנים לא ידועים ולא בשליטת היום", אומרת עו"ד בירן, "היום צריך להביא קבלני בנייה ולקבוע לוחות זמנים שקשה

## אם התקבל היתר בנייה לפרויקט יש לוודא שבניית הדירה הסכסוכית שלכם אושרה. היו פרויקטים שבהם נמכרו דירות בקומות גבוהות שכלל לא ניתן לגביהן היתר בנייה

בנוסף, עו"ד שיף ממליצה לוודא כי "בחווה ייתכב שהכספים יושבו בצירוף הפרשי הצמדה, וכי הקבלן מתחייב להזמין את הרוכש לבדוק את התוכנית לאחר קבלת ההיתר, כדי לוודא שאין שינויים. להבטחת השבת הכספים מומלץ לשלם סכום מינימלי במועד חתימת ההסכם וזאת לחשבון נאמנות של עו"ה בדרך כלל בשלב זה עדיין אין ליווי בנקאי סגור".

עו"ד ענת בירן, הבעלים של משרד עורכי הדין ענת בירן, מרגיעה כי "המש" מעות של לקנות דירה לפני היתר היא לא שקונים חתול בשק, וזה לא בהכרח צריך להרתיע. חשוב לבחון את התאמת התוכנית שמשווק היום לתוכנית בניין העיר החלה במקום. בדיקה כזו רצוי שתיעשה על ידי עורך דין, אדריכל או שמאי. אם לפי התב"ע (תוכנית בניין עיר, ע"פ) אין מניעה לקבל היתר התואם לתוכנית שהציג המוכר אז מדובר במסלול רישוי ירוק, ואין סיכון אמיתי לרוכשים, למעט העובדה כי לוחות הזמנים להיתר אינם תמיד בשליטתו. הבעיה מתחילה כאשר התוכניות

מדובר בבקשה לגיטימית שבמקרים רבים מקבלת אישור, אבל החשש הוא שהעניינים יסתבכו והוועדה לא תאשר את הבקשה. ואז הקונה עלול להישאר ללא דירה מכיוון שהוא רכש דירה שהיום לא קיבל אישור לבנות אותה. גם אם מדובר בחברה גדולה או מותג וגם אם זה פרויקט שכבר החלו לבנות, חייבים תמיד לבדוק האם יש היתר בנייה ואם לא – באיזה מצב הבקשה. בנוסף, אסור לסמוך על עורך הדין של החברה – הוא לא מייצג את הקונה. רוכש דירה חייב להקיף את עצמו באנשי מקצוע כמו שמאי ועורך דין. אחרת עלול להיגרם לו הפסד כספי".

עו"ד נעמה שיף ממשרד עורכי הדין שוב ושות' מסבירה כי "לצד ההנחה ברכי שת דירה, קיימת אי-ודאות אם אכן יתקבל היתר בנייה לפרויקט, מתי יתקבל, ואם התוכנית יאושרו ללא שינויים".

עו"ד שיף ממליצה לקונה שעומד לרכוש דירה מקבלן, בבניין שטרם התקבל לגביו היתר בנייה, לבצע בדיקות נוספות מעבר לבדיקות הרגילות כמו בדיקת זכויות המוכר בקרקע, ביטחונות, אישורי מסים, מפרט טכני ועוד.

לדבריה, יש לבדוק היטב ברשויות את התוכניות החלות על המקרקעין, מה יעורר, מה הסטטוס של הבקשה להיתר בנייה, האם הוגשה, האם נדונה, האם קיימת החלטה לתת היתר בתנאים ובדיקות נוספות. עוד היא ממליצה לחתום על הסכם מותנה בקבלת היתר הבנייה, כאשר לרוכש יש אפשרות לבטל את ההסכם ולקבל חזרה את כספו אם לא התקבל היתר תוך תקופה מסוימת (לרוב מספר חודשים). כמו כן, הקונה יקבל את כספו בחזרה גם אם התקבל היתר אולם נעשו שינויים בדירה/ בפרויקט לעומת המובטח בחווה.

שבוע נעצר היום גיא מוני סונגו, החשוד במכירת דירות תוך הונאת הרוכשים בלי שבכלל היו לו זכויות על הקרקע או תוכניות מאושרות. והוא לא לבד: לאחרונה נחקרה ענבל אור במפלג ההונאה בחשד שמכרה דירות בקבוצות רכישה בלי שהיו לה אישורים לבניית חלק מהפרויקטים. כן נעצר היום אורן קובי, הבעלים של חברת אדמה, בחשד למעילה של 20 מיליון שקל בכספי הלקוחות.

מדובר בפרשות חריגות אבל הנוהג למכור דירות, לפני שיש ליום היתר בנייה לפרויקט, נפוץ מאוד. חלק גדול מהדירות החדשות בישראל נמכרות לפני קבלת היתר בנייה. אלפי דירות בכרמי גת ובחריש, למשל, נמכרו לזוגות צעירים בלי היתר על הנייה.

גם בפרויקטים של מחיר למשתכן ומחיר מטר, מאפשרת המדינה לקבלנים למכור דירות בהנחה לזכאים רק על סמך החלטת הוועדה המקומית, בלי שיש היתר בנייה סופי ובלי לדעת מתי הוא יתקבל.

עליית מחירי הדירות וההיצע הנמוך רק תורמים לתופעה מאחר שרכישת דירה בשלבי השיווק הראשוניים לפני קבלת ההיתר יכולה לחסוך סכום לא מבוטל. לדברי עו"ד יוסי קליין ממשרד עו"ד הרטבי, בורנטיין, בסוף ושות', כמעט בכל פרויקט יש מבצעי מכירה מוקדמת (פריסייל) עם הנחה של עד 20% לדירה שטרם התקבל האישור לבנות אותה.

שמאי המקרקעין עו"ד חיים מסילתי מציין כי "כאשר רוכש קונה דירה ללא היתר הוא לוקח סיכון מסוים. אחת הבעיות הפופולריות של היזמים בבקשה להיתר היא הגדלת הצפיפות במגרש.



גיא מונסונגו



אורן קובי



ענבל אור

צילום: עמית שעל





סוגיה המשמעותית נוספת היא שהתכנון המוצג בתוכניתו והמפרט הטכני שמצורף פים להסכם אינם סופיים וניתנים לשינוי לאחר קבלת היתר הבנייה. המשמעות, לרברי עו"ד קליין, היא כי ייתכן ששטח הרידה יהיה שונה משטח הרידה הנקוב בהסכם ו/או בתוכנית, או שהחלוקה הפנימית או כיווני האוויר של הרידה יכולים