

פרק 15:

תמ"א 38: תכנית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

בהתאם לדעות סיסמולוגים מומחים, בישראל צפויה רעידת אדמה בעוצמה גבוהה שתגרום לנזקים רבים. כדי להימנע מאסון של קריסת אלפי בניינים, הממשלה אשרה בשנת 2005 תכנית מתאר ארצית במטרה לחזק מבנים בפני רעידות אדמה. תכנית זו מכונה "תמ"א 38".

על-פי דעות גופים רבים, כ-40% מהבתים המשותפים בישראל צפויים להתמוטט במקרה של רעידת אדמה חזקה. תמ"א 38 אושרה במטרה לעודד חיזוק מבנים, שהיתר הבנייה שלהם אושר לפני 1.1.1980, ושאינם עומדים בדרישות תקן 413 - תקן עמידות בפני רעידות אדמה. תכנית המתאר הארצית - התמ"א - מספר 38 נכנסה לתוקף ביום 18.5.2005. מטרתה לעודד חיזוק בניינים ישנים מפני רעידות אדמה, כשהתמריץ העיקרי לבעלי הבתים הוא הענקת זכויות בנייה נוספות לבניין כמו: הוספת קומות אותן ניתן לממש עם ביצוע חיזוק ושיפוץ הבניין. תמריץ נוסף שהוענק הוא מתן הקלות ופטורים במיסים לפרויקט בנייה על-פי התכנית כגון: פטור ממס מכירה, מס שבח, אגרות בנייה ומתן הנחה בהיטל השבחה.

התכנית מעודדת בעלי נכסים שנבנו לפני 1980 לחזק את בנייני המגורים כנגד רעידות אדמה. כמו כן, ומכילה הנחיות תכנוניות לחיזוק המבנים במטרה לחזק את עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית אף מעניקה תמריצים כדי לעודד תושבים לבצע את חיזוק המבנה בכוחות עצמם: הוספת יחידות דיור חדשות והרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה; קבלת הקלות ופטורים ממס; הגדלת אחוזי הבנייה של המבנה; וחריגה מקווי בנייה וגובה מותרים.

במרבית המקרים, יחידת הדיור הנוספת מהווה את התמורה שמקבל הקבלן בגין חיזוק המבנה ושיפוץ הבניין שבוצעו על חשבוננו - כך נהנים דיירי הבניין מחיזוק ושיפוץ המבנה ללא כל עלות מצידם. ביצוע התכנית מוטל בדרך כלל על הקבלן או היזם שמסכם עם דיירי הבניין, כי בתמורה לעבודות החיזוק של המבנה, הוא יקבל את זכויות הבנייה בקומת הגג או בקומת הכניסה של הבניין. באופן הזה, בסיום עבודות החיזוק והשיפוץ של המבנה, הוא יקבל לחזקתו את הדירות שבנה. הפעולות שניתן לבצע ללא צורך בתשלום מס שבח והיטלי השבחה:

1. שיפוץ פנימי וחיצוני של הבניין;
2. חיזוק עמידות המבנה בפני רעידת אדמה;
3. הוספת מעלית לבניין;
4. הוספת חניות לבניין בגין הדירות החדשות;
5. הוספת מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר;
6. הוספת מחסנים בקומת הלובי;
7. הוספת אגף לבניין ו/או;
8. הוספת קומה לבניין ו/או;
9. הוספת חדר מוגן (ממ"ד) לכל דירה;
10. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של כל ההרחבות הנזכרות בסעיפים ה' - ט' (כולל).

שלבי ביצוע תמ"א 38

1. בדיקת גיל המבנה

יש לבדוק מתי המבנה נבנה בפועל, מאחר שרק אם הוא נבנה לפני שנת 1980 אתם זכאים להטבות שנקבעו בתמ"א 38 ;

2. בדיקת האם המבנה זכאי להיכלל בתכנית

לוודא שהמבנה זכאי להיכלל בתכנית ושאינו אחד מאלה :

- 1.1 מבנה שבית המשפט קבע לגביו שהוא מיועד להריסה ;
- 1.2 מבנים שאינם משמשים למגורים דרך קבע כמו : מחסנים וכדומה ;
- 1.3 מבנים עד שתי קומות ששטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר.

3. קבלת מידע מהקבלן או מחברת הניהול

זימון קבלן או חברה לניהול פרויקטים תמ"א 38 שיפרוס בפני הדיירים את מהות התכנית וימנה את יתרונותיה ;

4. קבלת הסכמת הדיירים

"חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעיוות אדמה) תשס"ח-2008" (תמ"א 38) קובע את הרוב הנדרש מבין בעלי הדירות בבניין לצורך ביצוע פרויקט תמ"א 38. אם יש הסכמה מלאה, יש להחתים את הדיירים על טופס הסכמה מיוחד. בעבר, נדרשה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין על מנת לבנות ברכוש המשותף על-פי תמ"א 38. המחוקק הוריד את הדרישה הזו בעניין הרוב הנדרש לשני שלישים מבעלי הזכויות במקרקעין, וזאת במטרה להפחית את כוחם של המתנגדים לביצוע הפרויקט. הצעת חוק חדשה של ח"כ זבולון אורלב, לפיה יספיק רוב של 51% מדיירי הבניין כדי לאפשר את חיזוקו אושרה בקריאה טרומית. הצעת החוק מציעה שיידרש רוב של 51% מדיירי הבניין בלבד, לעומת הרוב הנוכחי הנדרש - 60% - לצורך הרחבת דירות בבניין ורוב של 66% לצורך בניית דירות חדשות על הרכוש המשותף. על-פי החוק התקף היום, ניתן לקבל החלטות בדבר בנייה והשבחת הזכויות בבית משותף ללא צורך בקבלת הסכמת כלל בעלי הדירות בבית, אלא לפי המפורט בהמשך :

- 1.1 **ביצוע שינויים ברכוש המשותף** - החוק קובע, כי לצורך ביצוע עבודות ברכוש המשותף שפועלן ביצוע שינויים ברכוש המשותף ושאינם הרחבת דירה או בניית דירה חדשה, כלומר חיזוק המבנה ושיפוצו בלבד, נדרשת החלטת רוב בעלי הדירות בבית המשותף, רוצה לומר שרוב רגיל של 51% מכלל בעלי הדירות יחייב את כלל בעלי הדירות בתשלום עלויות הבנייה ;

1.2 **בניית דירה חדשה** - החוק קובע, כי על מנת לבצע חיזוק של המבנה הקיים על-פי תמ"א 38 באמצעות מימונו של הקבלן ובאמצעות הוספת קומות וזכויות בנייה, יש לנהוג כך:

1.2.1 לצורך ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה, טעונה ההחלטה את הסכמתם של כלל בעלי הדירות בבניין. כשמבוקש לבנות דירות חדשות במספר העולה על שליש ממספר הדירות הקיימות וששטחן הוא שליש משטח הרצפה הבנוי בבניין, תידרש הסכמה מלאה;

1.2.2 במקרה ומספר הדירות החדשות אינו עולה על שליש ממספר הדירות הקיימות בבניין, ובתנאי ששטח רצפתן של הדירות החדשות אינו עולה על שליש משטח הרצפה הכולל של כלל הדירות בבניין, דרושה הסכמה של שני שליש מבעלי הדירות אשר מחזיקים לכל הפחות בשני שליש מהרכוש המשותף. אז רשאי המפקח על המקרקעין לאשר את ביצוע העבודה גם אם אין את הסכמת כלל בעלי הדירות בבניין. המפקח רשאי לתת לכס היתר לביצוע פרויקט תמ"א 38 בבניין רק לאחר שנתן לכל מתנגד זכות להשמיע את טענותיו נגד ביצוע התכנית. לאחר שמיעת טענות המתנגדים, רשאי המפקח לתת היתר לביצוע הפרויקט, ולהתנות את ביצועו במילוי תנאים מסוימים;

1.2.3 מתן היתר לתוספת הבנייה - מותנה בהצגת תכנית להוספת חניות למהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. על תכנית החנייה להציג תוספת מקומות חנייה לתוספות הבנייה ולמקומות החנייה שנגרעו בעקבות תכנית הבנייה.

1.3 **הרחבת הדירות** - החוק קובע, כי לצורך ביצוע עבודה ברכוש המשותף, שמטרתה הרחבת הדירות בבניין עד ל-25 מ"ר נוספים, ללא הוספת יחידות נוספות, יש לקבל את הסכמתם של מי שבעלותם 60% מהדירות, ובתנאי שמדובר בהרחבת דירות כחלק מתכנית החיזוק של הבניין.

5. **ביצוע בדיקה הנדסית**

יש להזמין בדיקת מהנדס קונסטרוקציה על מנת שיפיק חוות דעת שתקבע האם יש צורך בחיזוק המבנה ומהן השיטות העומדות לרשותכם לצורך כך. לאחר קבלת חוות דעת זו, יש לפנות לאדריכל על מנת שיבחן את חוות הדעת של המהנדס ויתקין חוות דעת מטעמו בדבר זכויות הבנייה הנוספות שניתן לקבל על-פי תמ"א 38. חוות דעת זו תכלול את פרוט האפשרויות למימוש ההטבה, כלומר האפשרות להרחבת הדירות או להוספת יחידות דור, הוספת מעלית וכדומה;

6. **עו"ד מומחה במקרקעין ובתמ"א 38**

מאחר שמדובר בעסקת מקרקעין לכל דבר ועניין, על עו"ד לספק הסברים לדיירים בדבר זכויותיהם וחובותיהם לכשייכללו בתכנית. עו"ד יקבע בהסכם את חלוקת העודפים בין

הדיירים, באם יהיו כאלה. נוסף על כך, הוא ייצג אתכם בהתקשרות מול הקבלן המבצע או חברת הניהול לצורך ביצוע הפרויקט ;

7. קבלת הצעות מקבלנים ויזמים

יש לערוך רשימת קבלנים אפשריים ולאסוף לגביהם המלצות מדיירי בניינים שבהם ביצעו עבודות במסגרת תמ"א 38. לאחר מכן, יש לאסוף מהקבלנים שנבחרו על-ידיכם הצעות לביצוע השיפוץ. רצוי שההצעות תפרטנה את העבודות שיבצע הקבלן בתמורה לקבלת זכויות הבנייה ;

8. בחירת קבלן או יזם לביצוע הפרויקט

ראשית, יש לבצע בדיקה בדבר חוסנו הכלכלי של הקבלן או של היזם הנבחר. על עוה"ד שלכם לערוך בדיקה בדבר איתנותו הכלכלית של הקבלן ולבדוק את ניסיונו הקודם ואת יכולתו הכלכלית לממן פרויקט מהסוג שהצגתם לו לביצוע תמ"א 38. בסופו של התהליך, על דיירי הבניין לבחור קבלן מבצע תוך שקלול ההצעה שהגיש והמידעים שקיבלתם לגביו בדבר ניסיונו ויכולותיו הכלכליות והטכניות להתמודד עם פרויקט מהסוג ומהיקף הנתון ;

9. חתימה על הסכם ביצוע עבודות תמ"א 38

ההסכם הנחתם ביניכם לבין הקבלן הוא חוזה לביצוע עסקה במקרקעין לכל דבר ועניין, שבו הקבלן מקבל לידיו את זכויות הבנייה במקרקעין. לפיכך, יש לוודא כי המסמכים הבאים יצורפו אל ההסכם כחלק בלתי נפרד ממנו: ערבויות בנקאיות וביטוחים שנדרשים לצורך הבטחת ביצוע העבודות להן התחייב הקבלן; היתרי בנייה מהרשות המקומית; מועדי ביצוע שלבי העבודה; תאריך סיום העבודה; תאור עבודות הבנייה שיבצע הקבלן; חבות במיסים של כל צד; קבלת התחייבות מטעם הקבלן לביצוע תיקונים; אחריותו של הקבלן על-פי "חוק המכר דירות"; והחבות בניהול הליך תיקון רישום הבית המשותף בהתאם למצב הבניין החדש ;

10. פטור ממס שבח ומס רכישה

ב"חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), (תיקון מספר 62 – הוראת שעה), תשס"ח-2008" נקבעו הטבות מס לביצוע פרויקטים במסגרת תמ"א 38. ההטבות כוללות פטור מתשלום מס שבח ומס מכירה, בתנאי שהתמורה ממכירת זכויות הבנייה בבניין נתקבלה בשירותי בנייה מהקבלן, בהתאם לתכנית חיזוק המבנה, ושבוצע חיזוק של המבנה בפועל בהתאם להוראות התכנית. כך, במקרה שנמכרו תוספות הבנייה במכירה רגילה ובתמורה כספית, לא יינתן פטור ממס שבח וממס רכישה, והתמורה תחויב במיסים אלו כמתחייב מהחוק. הפטור חל רק עבור עלויות הקשורות לתכנית החיזוק, והוא אינו חל בגין עלויות אחרות הקשורות לשיפוץ פנים הדירות וכדומה.

11. פטור מהיטל השבחה

ב"חוק התכנון והבנייה (עידוד מבנים מפני רעידות אדמה), (הוראת שעה), תשס"ח-2007" נקבעו הטבות לביצוע פרויקטים במסגרת תמ"א 38. ההטבות כוללות מתן הנחה בתשלום היטל השבחה עבור הדירות החדשות שנבנו בבניין במסגרת ביצוע תכנית הבנייה על-פי תמ"א 38. שיעור ההיטל עומד על 10% מהיטל השבחה הרגיל.

טיפים לניהול נכון של פרויקט תמ"א

1. בדקו מידע על אודות היזם או הקבלן המציע לכם לבצע מולו את העסקה. בדקו ניסיון קודם בבנייה ובמיזח בפרויקטים במסגרת תמ"א 38. בקשו לראות פרויקטים שביצע. בקשו המלצות כתובות מלקוחותיו. בדקו את חוסנו הכלכלי על-ידי עו"ד. זה יבדוק האם הוגשו כנגד הקבלן תביעות או שמא קיימים תיקי הוצאה לפועל כנגדו, והאם הוא מוגדר "מוגבל" או "מוגבל חמור" בבנק ישראל;

2. היעזרו בעו"ד המתמחה במקרקעין, ובעיקר במימוש פרויקטים בתחום תמ"א 38. עוה"ד יערוך חוזה מפורט ומקצועי המגן על זכויותיכם וידאג לנושאים הללו:

2.1 לצרף לחוזה ההתקשרות עם היזם מפרט טכני מפורט ותכניות בנייה מאושרות שנערכו על-ידי אדריכל בשיתוף מהנדס בניין;

2.2 יוודא כי היזם או הקבלן העמיד לזכותכם ערבויות בנקאיות;

2.3 יוודא כי היזם או הקבלן יבטח את הפרויקט בביטוחים הנדרשים על-פי החוק;

1.4 יקבע סעיף בחוזה המגדיר את חבותו של כל צד בתשלום מיסים;

1.5 יקבע סעיף בחוזה בדבר העמדת בטחונות מטעם היזם או הקבלן לתשלום כל המיסים וההיטלים שחלים על העסקה, מאחר שגם אם התחייב היזם או הקבלן בחוזה שיש לו איתכם לשלם במקומכם את מס השבח, החבות החוקית מוטלת עליכם. אם אלו לא ישולמו על-ידו, רשויות המס ידרשו מכם לשלם את המס;

1.6 יקבע סעיף בחוזה בדבר לוח הזמנים להנפקת היתרי הבנייה ולוח הזמנים לביצוע ולסיום הבנייה, תוך קביעת קנסות שיוטלו על היזם או הקבלן עבור כל יום איחור. נוסף על כך, ייקבע מנגנון מקובל לביקורת טיב העבודה המבוצעת על-ידי היזם או הקבלן;

1.7 יקבע סעיף בחוזה בדבר אחריות הקבלן לטיב העבודה על-פי "חוק המכר דירות";

1.8 יקבע סעיף בחוזה בדבר מועד תיקון ליקויי בנייה בפרויקט ;

1.9 יקבע סעיף שיציין ששעבוד זכויות הבנייה בגג המבנה או בקומת הכניסה לטובת היזם או הקבלן יבוצע רק לאחר העמדת ערבויות ובטוחות הולמות מטעמו ;

1.10 יקבע סעיף בחוזה לפיו לא תהיה ליזם או לקבלן כל זכות עיכבון על הבנוי בבניין ;

1.11 יקבע סעיף בחוזה הקובע כי העברת הזכויות בספרי המקרקעין בדירות הנבנות במסגרת התכנית על שם היזם או הקבלן תבוצע רק בסיום מלוא חובותיו על-פי ההסכם.

מומלץ לשכור את שרותיו של מפקח בנייה מיומן או של חברת ניהול, אשר יפקחו על שלבי הבנייה וטיב הבנייה שהיזם או הקבלן מבצע.