

עקרונות בהתקשרות עם יזם

נספח אגף יישובים למסמך 'מדריך הליך אישור שכונה' שהופק על ידי אגף הנדסה -

נספח מורחב 12/2017

בעת התקשרות עם יזם יש לפעול בהתאם להנחיות אגף הנדסה המובאות באתר המועצה. נספח זה מובא כהשלמה להן. שיתוף אגף יישובים חיוני בכל שלבי הפרויקט ובדגש על טיטת ההסכם.

שורות אלו נכתבו כתוצאה מניסיון ולמידת התקשרויות רבות של יישובים עם יזמים. חלקן היו מוצלחות וחלקן - הרבה פחות ואף גרמו ל'בכייה לדורות' של ממש. מכיון שבכל יישוב ישנן נסיבות שונות, תובא להלן אמירה כללית בנושא, המותירה את הצורך להעמיק בכל התקשרות בפרטים בהתאם לזמן ולמקום. בכל שלב מומלץ להיעזר באנשי מקצוע ומומחים ולפעול במתינות ובתבונה.

רקע

בניית שכונה, קטנה כגדולה, משפיעה על היישוב במובנים רבים ויוצרת לא מעט שינויים בהרכב ובאופי הקהילה, בפני הנוף, במוסדות היישוב, בתנועת הרכבים ועוד. יש לתכנן את הפרויקט מתוך ראייה רחבה המתחשבת באופי היישוב, בהבנת השטח, בשאיפה לאיכות חיים, בחשיבות הבנייה להתיישבות וכדומה. יש לדעת שאופן ביצוע פרויקט בנייה אחד ישפיע על הפרויקטים הבאים אחריו.

על כן תכנון מוקדם וביצוע מבוקר של הפרויקט, הינם הכרחיים.

המסמך מופנה בעיקרו להתקשרות בקשר לקרקעות המיועדות לבניה אשר הוקצו כנדרש ליישוב על ידי הגופים המיישבים.

בנייה פרטית

מומלץ לגבש נוהל פנימי המסדיר את הממשק בין היישוב לתושב/יזם במקרה של בניה על קרקעות פרטיות ('בנה ביתך' או בניית יזם)³.

נושאים לביטוי בהתקשרות שכזו:

- ☐ פינוי פסולת בניה
- ☐ פגיעה ברכוש ציבורי
- ☐ שעות עבודה במתחם
- ☐ שמירה על פועלים
- ☐ אופן חיבורי מים וחשמל
- ☐ כפיפות לדרישות אגף הנדסה כבסיס לקבלת היתר

ועוד

על מנת להבטיח עמידה בסיכומים, כדאי לשקול דרישת בטחונות.

3 קרקעות פרטיות או קרקעות בבעלות חברה כלשהיא. המשותף הוא שאינן מוקצות ליישוב ע"י הגופים המיישבים

יישוב מול יזם

- פרויקט בנייה הינו בעל היקף כספי גדול, על כן מוטלת אחריות רבה על מייצגי שני צדדי ההסכם.
- ליזם אינטרסים שונים משל היישוב (המייצג את כלל תושבי היישוב ואת הרוכשים הפוטנציאליים).
- לכן מומלץ לנסח הסכם מפורט ככל האפשר ובו לעגן את התוצאות המיוחלות של שני הצדדים.
- במרבית היישובים השטחים מוקצים לאגודה שיתופית על ידי החטיבה להתיישבות. לכן היא הרשאית לאפשר ליזם זה או אחר לבנות בשטחים אלו. מעורבות היישוב בתהליך תבטיח הגנה על זכויותיו ועל האינטרסים שלו.
- אופן התנהלות של היזם, הקפדה על איכות, עמידה בזמנים, שמירת המרקם הקיים ביישוב - משמעותיים.
- ראוי לנקוט משנה זהירות בזמן ניסוח הסכמים שלביים עם היזם. יש לתת לו הרשאה לעבוד על מספר יחידות מסוים וסביר, ולא על כלל השטח המועמד לבנייה. זאת לשם בחינת הצלחת הפרויקט טרם הרחבתו.
- מובן כי רווחיות הפרויקט בעיני היזם שונה מיישוב ליישוב (איזוני היצע וביקוש שונים הנובעים ממיקום, רמה סוציאקונומית, מרקם קהילתי ועוד), לכן יש לנהל משא ומתן הוגן ומיטבי בהתאמה. מטרת היזם היא להגיע לרווחים ותפקידו הוא לעזור לו, ובכך להגדיל את סיכויי של הפרויקט להצליח, כשבסופו של דבר היישוב ייתרם ממנו.

חושבים קהילה

בעת תכנון מפרט הפרויקט יש להתחשב באוכלוסיות השונות ביישוב כגון: אוכלוסיית הוותיקים (שלעיתים מעוניינים להחליף בית גדול בבית קטן ומותאם), ואוכלוסיית הצעירים (שמחפשת בית במחיר הון ראשוני עם הלוואה סבירה).

מסגרת חוקית

יש לברר מול עו"ד ורו"ח הישוב את הבסיס החוקי המחייב את הישות בכל הקשור בהתקשרות עם היזם. התהליכים המוצעים בהמשך יותאמו להגדרות החוק החלים על הישות⁴.

האמור בפרק זה הנו חלקי ואינו ממצה ומהווה המלצה בלבד, ואין לראות בו משום יעוץ משפטי או אחר, כמו כן, אין באמור כדי להביא להסתמכות של מאן דהוא על ההליכים ועל ההסדרים שנוהגים ו/או שיונהגו במועצה ו/או בוועדה לתכנון ובניה ו/או ביישובים.

4 כגון - וועד מקומי המתקשר עם יזם חייב בחובות מכרזים לפי מדרגות המתפרסמות מעת לעת.

כאן בונים! - תרשים זרימה מוצע



שכונה חדשה זה כאן! - תרשים זרימה מוצע



*סבסוד בגין פיתוח - יש לבדוק אם השטח המיועד לפרויקט כלול בהגדרת אזור פיתוח המאושר וזכאי להיכלל בסבסוד משרד השיכון של עלויות הפיתוח. אם זכאי - שלבי הפרויקט יהיו אחרים בכפוף להגדרות אגף הנדסה.
**חשוב להתייעץ עם ר"ח היישוב בשלב טיוטת ההסכם בדגש על השותפים להסכם והמשמעויות הכספיות הנובעות ממנו.

נושאים מומלצים לעיגון בחוזה

1. העסקת מפקח-על מטעם היישוב בפרויקט

פיקוח 'על' מטעם היישוב ובמימונו⁵ בהיקף התואם את גודל הפרויקט ומורכבותו. פיקוח זה בנוסף לפיקוח הממומן על ידי הקבלן ומטרתו היא ללוות את הפרויקט משלב ההתקשרות ליזם ועד שלב הביצוע. לתווך ידע מקצועי, תוכניות הנדסה ומשמעויותיהם היישומיות לנציגי היישוב, וכן לסייע בעבודה מול גורמי המועצה- הנדסה, שפע ובטחון.
במסגרת אגרות השכונה ממנה המועצה במימון היזם, 'בקר מלווה' מתחילת ביצוע הפרויקט בפועל ועד שלב מסירת השכונה. המלצתנו היא להמשיך את ההתקשרות עם מפקח-על גם בשלב זה, אם כי זו אינה חובה.⁶

2. שצ"פים (שטחים ירוקים הכלולים במתחם היזם)

- < בחינת צפי שימוש בטווח קצר וארוך בשצ"פ.
- < סוג השימוש הצפוי בכל שטח.
- < רמת פיתוח הקרקע ומתקני השצ"פ - תכנון מפורט למתחם על פי פרוגרמה לפי צרכי היישוב בפועל. בדגש על יעוד מותאם לאוכלוסיות השונות- מתקני פעוטות, בוגרים וכו'.

3. מבני ציבור (שטחים חומים הכלולים במתחם היזם)

- < באחריות היישוב לקדם תוכנית בינוי בליווי אדריכל ויועץ כבישים המגדירה את סוגי המבנים ומיקומם בהתאם לשטחים החומים הקיימים.
- < המינימום הנדרש הוא פיתוח הקרקע לרמת 0:0 כולל תימוכין בהתאמה לתוכנית הבינוי ולייעוד הקרקע.
- < הכנת תשתיות ראש שטח (מים, ביוב, חשמל ותקשורת).

4. שטחי מסחר (שטחים אפורים) ו/או מתקנים מניבים⁷

- < שימת לב להכללה/אי הכללת שטחים אלו בחוזה מול יזם.
- < אם נכלל - פיתוח הקרקע לרמת 0:0.
- < התייחסות בהסכם לשטחי מסחר בהיבט התמורות/חלוקת רווחים (כגון: הכנסות אנטנות, קולטים סולאריים וכו').

5 אין מדובר בהעסקת מפקח בנייה באופן רציף ויומיומי בפרויקט, אלא במפקח שמכיר את התמונה הכוללת שיבצע מעקב בשלבי התכנון, הביצוע והמסירות הסופיות וכן שידע לייצג את האינטרסים של היישוב. כמובן שמדובר בעלויות נמוכות בהרבה מחברת הפיקוח שמעמיד הקבלן.

6 תחומי הבקרה והפיקוח של הבקר, מפקח הקבלן ומפקח-על מטעם היישוב-שונים. הן מצד הגדרות התפקיד והן מצד הדגשים לבדיקה. דוגמא לכך - הבקר פועל ברמת השכונה ולא הפרט (המגרשים).

7 בהמשך לרקע שהופיע בראש המסמך, יש לוודא שקרקעות שטחי המסחר מדוברים הינן בהקצאת החטיבה להתיישבות ליישוב. קרקעות פרטיות או בבעלות המנהל אינן רלוונטיות בהקשר זה.

5. גבולות ביצוע

בחנית גבולות הביצוע הכלולים בתוכניות וההשלמות שידרשו לשם איכות חיים רצויה בטווח הקרוב ובהתניית המשך בנייה בשטחים סמוכים.

6. מדרגות שיווק

הכללת שלביות במתן זכויות הבנייה ליזם מכלל הקרקע המוצעת לבנייה וכן קביעת מדרגות שיווק.

7. חיבור למצב קיים

- < חיוניות חיבור למנגנוני מרכז החיים של היישוב (מוסדות ציבור, שכונות רלוונטיות).
- < רמת החיבור - לשקלל נוחות, מרכיבי בטחון ודרכי גישה חלופיות בתיעדופים שונים. סעיף זה טומן בחובו הפתעות רבות וחובה לסכם את כל הנתונים מראש⁸.

8. טיב העבודה, כוח אדם, איכות חומרים ואחריות יצרן (בעת הפרויקט)

- < יש לוודא בחוזה שהיזם או קבלני הביצוע מטעמו מודעים לתקינה: מסוכנות חומרים, תנאי העסקת עובדים, איכות סביבה, תו תקן, דרישות המועצה בדגש על אגף הנדסה ובטחון ודרישות היישוב (המושפעות ממיקום הפרויקט בדגש על משמעות חברתית כגון רעשים תחושת בטחון של התושבים וכדומה). וכן מחויבים לעבוד בהתאם להם.
- < אחריות בדק תיקונים ושיפו (לאחר הפרויקט) פירוט הנדרש אודות אחריות היזם בכל הנוגע לנזקים העלולים להיגרם תוך כדי עבודה ו/או לאחר סיום העבודה, לכלל או לפרט (תושב או עסק בקרבה הפרויקט).
- < פינוי פסולת - הגדרת מיקום ואמצעי העברה
- < ביטוח אתר - קבלן העבודה מחויב בהסדרת ביטוח. מומלץ כי היישוב יכליל עצמו כמוטב בביטוח זה.

9. סבסוד עלויות פיתוח

- < באם הפרויקט בעל פוטנציאל סבסוד משרד הבינוי והשיכון - המנהל לענייני הכפר את הוצאות הפיתוח הציבורי, יש לוודא שהיזם מקדם את הליך הבקשה הנדרש דרך אגף הנדסה.
- < חשוב לוודא שההסכם מול הרוכש כולל הפרדה בין חוזה הקרקע וחוזה הבנייה.
- < יש לדרוש מהיזם שסכום היעד הנקוב בדרישת משרד השיכון מוטמע בחוזה הקרקע.
- < לדאוג להימנע מ'כספים אסורים' וגבית יתר מהמשתכן.

10. ניסוח השירות

- < מומלץ להקפיד על ניסוח מהות השירות - 'הזמנת שירותי בנייה'⁹. על מנת להבהיר את מתן אפשרות בניה ולא זכויות בלעדיות בקרקע.
- < עם זאת יש לוודא כי כלל אחריות היזם מתבטאת במלואה בהסכם.

8 מעברים ציבוריים בין מפלסים, נגישות וכדו'.

9 רצוי להימנע מניסוח המבטא בלעדיות של היזם על הקרקע אלא 'הזמנת שירותי בנייה'.

11. תמורות

יש לוודא שהיזם יישא במשמעויות הכספיות מכוח:

- < חוק עזר אגרת מבני ציבור - בעת קבלת ההיתר.
- < ארנונת אדמת בניין - ארנונה מועצתית וארנונת ועד מקומי מכוח אישור משרד הפנים - בתקופת היות הקרקע 'קרקע תפוסה' טרם חבות בארנונה למגורים על ידי הדייר.
- יש להקפיד שתמורות ישירות או עקיפות לפיתוח המרחב היישובי ומבני ציבור מוניציפאליים, יסווגו בהנהלת החשבונות כמיועדים לתב"רים לפיתוח המרחב היישובי והשימוש בהם יבוצע בהתאם לנוהל תב"ר.

12. היבטים קהילתיים

- < יש להוסיף התייחסות בחוזה להשפעת השיווק, הפרסום, הרכישה והקליטה על הקהילה הקיימת וצמיחתה, ומכאן שיתוף היישוב לפני יציאה לפרסום.
- < בפרויקטים גדולים חשוב מאוד לעבור תהליך קהילתי מתחילת הפרויקט ועד לאכלוס הדיירים.
- < בפרויקטים גדולים היישוב נדרש לערוך מיפוי צרכים במוסדות החינוך, משלב המעון ועד התיכון, כדי לאפשר למועצה להיערך בהתאם.
- < יש להכליל דרישה מהיזם לעדכן¹⁰ את הישוב (נציג ועד או ועדת קליטה) בעת רכישת דירה בנתוני הרוכשים על מנת שהיישוב יוכל להיערך כנדרש¹¹.
- < נגישות - יש להביא בחשבון את החובות החוקיות והציפיות החברתיות לדאגה לנגישות אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים ומבוגרים בכלל המבנים המתוכננים בקשר עם הפרויקט.

13. עורך דין

קיום הסכם משפטי מחייב לאחר היועצות בעורך דין מטעם היישוב.

14. לוח זמנים

- < ישנה חשיבות רבה בקביעה ובעמידה בלוחות זמנים לביצוע העבודה מתן פיצוי בגן חריגות תשלומים, אישור תכניות, בנייה ופיתוח מיזמים עסקיים, חיבור לתשתיות אזוריות וכדומה.

15. תרחישי קיצון

- < הוספת חלופות במקרים חריגים של: אי הסכמות, פשיטת רגל של היזם, או עצירת הבנייה. הכנסת 'פתחי יציאה' מובנים בחוזה. הצפת חלופות, גורם בורות וכדומה.
- < יזמים גדולים שמבצעים בו-זמנית פרויקטים במספר מקומות עלולים לפעול בשיטת 'הפירמידה', כישלון של פרויקט במקום אחר משפיע על הביצוע ביישובכם.
- < כאמצעי זהירות והבטחת היציבות מומלץ לדרוש בטחונות מהיזם. יובהר כי אין להסתמך על בטחונות שהיזם מעמיד (ככל וידרש להעמיד) לטובת המועצה.

10 רצוי לבנות דרך תקשורת מוסדרת ומובנת כגון טופס ייעודי אינטרנטי וכד'.

11 צפי קליטה, מוסדות חינוך וכו'