



מכרז לדיור להשכרה ארוכת טווח מתחם הגדנ"ע, תל אביב

היבטים משפטיים

מר יצחק נרקיס, עו"ד

5.11.15



תקופת הבנייה

תקופת הבנייה

הזכויות הקנייניות

- ✓ הזוכה ייכנס בנעלי חלמיש בהסכם הפיתוח ויבצע העברת זכויות ברמ"י
- ✓ חלמיש מסרה ייפוי כוח בלתי חוזר למכירת הקרקע
- ✓ הסכם הפיתוח אינו כולל זכויות עתידיות. בתום הבנייה ייחתם חוזה חכירה
- ✓ חל איסור למכור את הקרקע או הדירות במהלך כל תקופת ההשכרה. ניתן למכור את הפרויקט כולו כנכס מניב בתום ההקמה
- ✓ להבטחת האיסור הנ"ל תירשם הערת אזהרה לטובת דירה להשכיר בדבר הימנעות מעשיית עסקה



תקופת הבנייה

סוגיות מיסוי

קיימת חקיקה בנושא הטבות מס בפרויקטים להשכרה

בנוסף, דירה להשכיר פועלת להוצאת רולינג מרשות המסים, לפיו:

✓ מס רכישה יחושב בהתאם להצעת המחיר על הקרקע

✓ קופות גמל יהיו פטורות ממס שבח בעת מכירת הדירות, אם עומדות בתנאי הפטור לפי פקודת מס הכנסה



תקופת הבנייה

שעבודים

- ✓ חל איסור כללי על שעבוד הזכויות בקרקע ולפי ההסכם, למעט לטובת גוף מממן
- ✓ "פרויקט סגור" – לגוף המממן לא תותר אפשרות קיזוז, עיכבון או פירעון אחר מהפרויקט ביחס לחובות אחרים של היזם, שאינם בקשר לפרויקט
- ✓ זכות קיזוז – לדירה להשכיר קיימת זכות קיזוז כלפי היזם, ביחס לחובות מהפרויקט בלבד



תקופת ההשכרה



תמהיל שוכרים

75% מהדירות תושכרנה בשוק החופשי במחירי שוק ✓

25% מהדירות תושכרנה במחיר מפוקח לזכאים ✓



תנאי השכירות

ב-75% מהדירות (השכרה במחירי שוק)

- ✓ תקופות השכירות: 5 שנים + 5 שנים (אופציה)
- ✓ דמי שכירות ודמי אחזקה: יקבעו בהסכמה בין היזם לשוכרים
- ✓ אופן עליית דמי שכירות ודמי אחזקה: הצמדה למדד תבוצע מדי שנה בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן. בתקופת האופציה תתאפשר העלאה של עד 5%



תנאי השכירות

ב-25% מהדירות (השכרה במחיר מפוקח)

✓ תקופות השכירות: 3 שנים + 3 שנים (אופציה I) + 4 שנים (אופציה II).

✓ דמי שכירות מקסימליים:

✓ בין 44 ₪ - 56 ₪ למ"ר בתלות במספר החדרים בדירה (נכון למועד פרסום המכרז)

✓ קודם לאכלוס הפרויקט תיערך שומה עדכנית. עדכון יבוצע מדי 3 שנים. דמי השכירות המעודכנים לא יפחתו מהמחיר האמור לעיל.

✓ דמי אחזקה מקסימליים:

✓ עד 4 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ). עדכון יבוצע מדי 3 שנים. בכל מקרה, לא יגבו מזכאים דמי אחזקה גבוהים משל השוכרים בשוק החופשי

✓ הצמדת דמי שכירות ודמי האחזקה: תבוצע אחת לשנה בהתאם לשינוי במדד המחירים לצרכן



שיטת שיווק 25% מהדירות ואופן עריכת הגרלה





תנאי הסכם השכירות כלל הדירות

- ✓ תקופות השכירות
- ✓ זכות יציאה לשוכרים מדי שנה
- ✓ שינויים בדירות בסיכום מראש בין הצדדים
- ✓ אחריות בדק לפי חוק המכר ואחריות לפי חוק השכירות והשאיילה
- ✓ בטחונות
- ✓ ביטוחים
- ✓ בדירות שבמחיר מפוקח: אובדן זכאות של שוכר זכאי יגרור סיום הסכם. בעת מימוש אופציה, על היזם לוודא כי השוכר עודנו עומד בקריטריון "חסר דירה" (בלבד)



דיווחים

✓ דו"ח מקדמי – דו"ח ראשוני, טרם תחילת תקופת ההשכרה, בדבר כמות הדירות ושטחן

✓ דו"ח רבעוני – בדבר פרטי השוכרים, מצב השכירות ותמהיל השוכרים ומידע בדבר ביטולי הסכמים, הליכים משפטיים וכיו"ב



תחזוקת הפרויקט

- ✓ קיימים תנאי סף לחברת האחזקה
- ✓ קיימת חובת הצגת תכנית תפעול לאישורה של דירה להשכיר
- ✓ קיים מפרט תחזוקה מפורט – אחיד לכל הדירות
- ✓ הפעלת מוקד טלפוני
- ✓ לוחות זמנים לתיקון תקלות
- ✓ אחזקה מונעת
- ✓ מסירת דירה בעת החלפת דייר

תודה רבה

כל האמור במצגת זו אינו בא להוות תחליף לנתונים המצויים בחוברת המכרז.
בכל מקרה של סתירה, תגברנה הוראות חוברת המכרז.