



י"ח אב תשפ"ד
22 באוגוסט 2024

לכבוד
מנהלי המינהלות להתחדשות עירונית

לכבוד
מהנדסי הערים

שלום רב,

הנדון: שכר מארגנים בפרויקטים של התחדשות עירונית

כידוע, נושא ההתקשרות בין בעלי דירות לבין מארגנים שב ועולה תדיר במסגרת הפניות השוטפות של בעלי דירות למינהלות העירוניות, ולרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לרבות סוגיית השכר הראוי בגין פעילותם.

כדאיותה הכלכלית של עסקת פינוי-בינוי, במסגרתה בעלי הדירות מוסרים את דירתם הישנה ומקבלים כנגדה דירה חדשה ללא כל תשלום מצידם, מבוססת על תוספת זכויות בנייה למתחם, כפי שקובע מוסד התכנון במסגרת התכנית המובאת לאישורו. ההכנסות הצפויות כתוצאה מתוספת זכויות הבנייה, מאפשרות ליזם לממן את בניית דירות התמורה עבור בעלי הדירות הישנות, ולהשיא רווח יזמי ממכירת הדירות החדשות בפרויקט.

במסגרת הפעילות השוטפת של המינהלות העירוניות ומהנדסי הערים עולה כי, פעמים רבות, נכללות בעסקאות פינוי-בינוי עלויות "עודפות" - עלויות שאינן הכרחיות לצורך מימוש הפרויקט, אשר מחייבות הגדלה של שטחי הבנייה במתחם כדי לוודא שהפרויקט עודנו כלכלי ליזם ובכך מסכלות, הלכה למעשה, פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית באותה שכונה, נוכח כושר הנשיאה המוגבל של השכונה מבחינת תחבורה, מוסדות ציבור, תשתיות וכד'.

מהתמונה המתקבלת אצלנו עולה, כי אחד הביטויים הבולטים והשכיחים לעלויות "עודפות" כאמור, הוא שכר החורג מן הסביר שמשולם על ידי היזם למארגן עימו התקשרו בעלי הדירות.

במקרים אלה, מעבר למחיר הציבורי שצוין לעיל - הפגיעה ביכולתה של השכונה להתחדש בצורה מיטבית - צפוי להיגרם נזק נוסף, לבעלי הדירות עצמם, שכן תשלום שכר למארגן בשיעור החורג מן הסביר, ללא הצדקה, עלול להביא לצמצום של התמורה המתאפשרת



מסגרת העסקה לבעלי דירות אלה. תוצאה אפשרית נוספת של התהליך המתואר היא עליית מחירן של הדירות החדשות הנבנות בפרויקט, במטרה להגדיל את הכנסות הפרויקט כנגד עלויות "עודפות" אלה.

כיום, אין תעריפים מוגדרים בחוק או בנהלים ממשלתיים לעניין זה. על רקע זה, מצאתי לנכון להביא לידיעתכם כי גובה השכר עבור פעולות ארגון, הנלקח בחשבון כשכר נורמטיבי על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לעת חישוב כדאיות כלכלית במתחם לפינוי-בינוי לפי תקן 21.1, הינו 15,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ. קביעה זו מושתתת על סקירת סכומים הנדרשים על ידי מארגנים, באמצעות המינהלות העירוניות במגוון רשויות מקומיות.

סכום זה, משקף שכר מארגן בגין פרויקט בינוני, בסדר גודל של עד 80 יח"ד קיימות. ככל שהפרויקט קטן יותר, מקובל לקחת בתחשיב סכום גבוה יותר, ולהיפך – ככל שהפרויקט גדול יותר, מקובל לקחת בתחשיב סכום נמוך יותר, לאור היתרון לגודל.

לעמדתנו, על תעריף זה לשמש, ככלל, אמת מידה לקביעת השכר הראוי, ויש לשקף לבעלי הדירות הפונים אליכם בנושא את ההשלכות של שכר שחורג באופן משמעותי מהתעריף האמור.

כיוון שיש להתאים את גובה השכר לתכולת העבודה שהוגדרה למארגן, ואף למשתנים נוספים דוגמת גודל הפרויקט, ניסיונו של המארגן בפרויקטים דומים ושיקולים נוספים – הרי שראוי לקבוע טווח מחירים, על בסיס התעריף האמור לעיל, אשר יאפשר התאמה של השכר הסביר לנסיבות הפרויקט, וזאת בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

- א. כאשר המארגן מסיים את תפקידו לאחר בחירת יזם – 5,000-12,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ.
- ב. כאשר המארגן מסיים את תפקידו לאחר בחירת יזם בדרך של הליך תחרותי – 8,000-15,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ.
- ג. כאשר המארגן מלווה את בעלי הדירות עד קבלת הדירה החדשה, אך אינו אחראי לקידום התכנון למתחם – 16,000-24,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ.
- ד. כאשר המארגן מלווה את בעלי הדירות עד קבלת הדירה החדשה, ובנוסף אחראי גם לקידום התכנון למתחם – 25,000-30,000 ₪ לדירה קיימת, בתוספת מע"מ, ובתוספת החזר הוצאות התכנון.



יוער לעניין זה, כי במקרה בו נקבע שכר המארגן כאחוז משווי דירות התמורה, הרי שניתן לחשב את המחיר לדירה קיימת על פי דו"ח השמאי (בו נקבע שווי דירות התמורה), ולהשוות אותו למחירים הנקובים לעיל. לעומת זאת, יש להמליץ להימנע מקביעת שכר המארגן כאחוז מרווחי היזם הצפויים בפרויקט או מהכנסותיו – דבר המייצר ניגוד עניינים מובנה בעבודתו.

טווח המחירים האמור, יאפשר התאמה לנסיבות אשר עשויות להשפיע על גובה השכר הראוי בפרויקט מסוים, שעיקרן להלן:

- **מספר יחידות הדיור הקיימות בפרויקט** – בשל היתרון לגודל, סביר לדרוש שכר גבוה יותר עבור יחידת דיור, בפרויקט שבו מספר דירות מצומצם, ושכר נמוך יותר עבור יחידת דיור בפרויקט שבו מספר דירות גדול;
- **ארגון בעלי הדירות** - מתחם שכבר הוקמו בו נציגויות דיירים קל יותר לארגון, וכן מתחם שגורם ציבורי (כדוגמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית) מקדם אותו ומארגן בו הליכים של שיתוף ציבור, לעומת מתחם שיש להתחיל בו תהליכים אלה מראשיתם;
- **ניסיונו של המארגן בפרויקטים של התחדשות עירונית**, במאפיינים דומים.

יש להדגיש בפני בעלי הדירות, כי כמוסבר לעיל, יזם לוקח בחשבון את עלויות שכר המארגן כחלק מעלויות הפרויקט, וככל שהעלות גבוהה יותר - הדבר מצמצם את יכולתו של היזם להעניק תמורות לבעלי הדירות. על כן, למרות שאינם נושאים באופן ישיר בשכר המארגן, מומלץ לבעלי הדירות לוודא שהשכר המבוקש אינו מכביד על העסקה.

על מנת להבטיח יישום מוצלח של כללים אלה, אבקשכם לקבוע כחלק מהמדיניות העירונית, לרבות במסגרת נוהל היזמים העירוני, הוראה המפנה למדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין שכר טרחת מארגן, בהתאם להנחיות המפורטות לעיל, לרבות לעניין חישוב תקן 21 לגבי מיזמי התחדשות עירונית המקודמים בתחומי העיר. יחד עם זאת, אין בכך כדי למנוע מבעלי דירות להסכים לתשלום שכר גבוה החורג מהסכום המומלץ על פי המדיניות כאמור.

בנוסף, תמליץ המינהלת העירונית לבעלי דירות ולנציגויות לדרוש מהיזם מסמך בנוסח המצורף למכתבי זה, בו יפורט השכר המשולם על ידו למארגן.



לסיום, אבקש לעדכן בשני עניינים בעלי חשיבות בהקשר דנן, אשר בכוונתנו לפעול לקידום בזמן הקרוב, ואשר עשויים להוות הסדרים משלימים לאמור במכתב זה:

1. קביעת הוראה בחקיקת משנה, אשר תחייב לכלול במסמכי עסקת פינוי-בינוי גילוי שכרם של נותני שירותים לבעלי הדירות, ובהם שכר המארגן, ככל שמשולם כזה במסגרת העסקה, ולצידה סנקציה לפיה אי-גילוי כאמור בניגוד להוראות התקנות, יביא לביטול העסקה.

2. אנו בוחנים מול רשות המיסים אפשרות להגבלת הטבת המס הניתנת במסגרת עסקת פינוי בינוי, ביחס למרכיב השכר של נותני שירותים לבעלי הדירות, ובהם שכר המארגן, כך שתקרת ההטבה תעמוד על הסכומים המפורטים לעיל, כשכר נורמטיבי, וכל סכום שישולם כשכר עבור שירותי מארגן מעבר לסכומים אלה - לא יהנה מהטבת המס.

כהשלמה לכל האמור, אני מצרף לעיונכם מסמך חדש מטעמנו, המרכז את המלצות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין התנהלות בעלי דירות מול מארגנים בהתחדשות עירונית, בכלל ההיבטים הנוגעים להתקשרות זו.

בברכה,

אלעזר במברגר

מנכ"ל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

העתק:

עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי)
עו"ד ד"ר איריס פרנקל-כהן, היועצת המשפטית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
עינת גנון, סמנכ"לית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
חגי טולדנו, מנהל אגף קשרי קהילה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
גורי נדלר, מנהל אגף תכנון, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית