

התחדשות עירונית מניבה

מהי הדרך הנכונה ביותר לקדם פרויקטים מסוג של התחדשות עירונית במתחמים של מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקים | עו"ד חנן אפרים ועו"ד הדר יאיר

קבועים או בדמות העתקת העסק למיקום חדש, אשר ככל הנראה ייהפך בסופו של יום למיקום קבוע, שכן אותם עסקים ובתי מלאכה לא יחזרו לפעול במסגרת המתחמים החדשים.

על אף האתגרים בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית במתחמי מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקים, ישנם גם לא מעט יתרונות, מהם נהנים הן הצדדים הקשורים לפרויקט והן הציבור הרחב, כפי שיפורט להלן.

עבור בעלי הזכויות בנכס, עומד היתרון הגדול ביותר והוא האפשרות לעצב בעצמם את העסקה בה הם מעוניינים באמצעות שליטה באחוזי הקומבינציה, קביעת דמי שכירות חודשיים, העתקת העסק למיקום חלופי וכיו"ב. כך, לבעלי הזכויות ישנה האפשרות לשלוט במידה מסוימת על סוג העסקה שתצא בסופו של יום אל הפועל, במסגרתה יקבלו נכסים מניבים במתחם החדש.

עבור היזם שיבצע את הפרויקט, קיים יתרון משמעותי בהתקשרות מול קבוצת בעלי זכויות בעלת נציגות מסודרת, מיוצגת על ידי יועצים משפטיים, אשר כבר התקשרו בהסכם שיתוף ואף קיבלו מרשויות התכנון אישור עקרוני של התוכניות החדשות למתחם. התקשרות כאמור מפחיתה באופן משמעותי את הסיכונים אשר היו רובצים לפתחו של היזם העתידי אם היה עליו לארגן ולקדם את הפרויקט לבד מתחילתו ובוודאי שמקצרת את לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.

כמו כן, קיימים יתרונות גדולים לרשות המקומית בה מוקם הפרויקט בדמות הכנסות עתידיות אשר יצמחו הן מהעובדה כי ייווצר מוקד עניין חדש בעיר והן לאור הכנסות מארנונה אותן תגבה מכל בעלי העסקים החדשים במתחם.

יתרון נוסף ולא פחות חשוב, צומח גם לציבור הרחב אשר ייהנה מפרנסה, מוקדי מסחר, וכן אפשרויות השקעה בנכסים מניבים חדשים ומודרניים.

לסיכום, הוצאה לפועל של פרויקטים של פינוי בינוי בכלל, וכאלה המתבצעים באזורי תעשייה ומלאכה ותיקים בפרט, טומנת בחובה פוטנציאל רווח ותועלת עצום לכל הצדדים המעורבים, תוך חידוש מתחמים מיושנים יחסית ויצירת נכסים מניבים. בכדי לנצל באופן המיטבי את יתרונות הפרויקטים הללו, חשוב ליזום אותם באופן מושכל המתמודד עם המורכבות הגדולה הטמונה בהוצאתם אל הפועל.



כיתוב תמונה | צילום: קרדיט צלם

פרויקטים של התחדשות עירונית הינם פרויקטים בעלי חשיבות אורבנית ותכנונית מהמעלה הראשונה, אשר תפסו תאוצה בשנים האחרונות, שכן הם נותנים מענה לצרכים הקיימים בדבר הגדלת היצע נכסים חדשים באזורי ביקוש, תוך שיפור תשתיות עירוניות ופיתוח סביבתי. זאת ועוד, בשנים האחרונות ישנם פרויקטים רבים אשר מתמקדים בהפיכת מתחמי מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקים למתחמי מגורים, משרדים ומסחר חדשניים ומודרניים, בהם גלומים יתרונות רבים לכל המעורבים, בייחוד לאלה המחפשים להשקיע בנכסים מניבים.

כיום, ישנן רשויות מקומיות רבות אשר בשטחיהן קיימים אזורי תעשייה ומסחר ותיקים בהם גלום פוטנציאל עצום להשבחה ופיתוח, הן לבעלי הנכסים עצמם והן לציבור כולו בכובעו כצרכנים או כמשקיעים פוטנציאליים. כך, באמצעות הקמה וביצוע של פרויקטים של התחדשות עירונית כאמור במתחמי מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקים, ניתן ליצור יש מאין נכסים מניבים רבים ומגוונים אשר יכולים להתאים לכל סוגי המשקיעים. ברם, כמו בכל פעולה תכנונית ומשפטית, יש לדעת מהו אופן הפעולה הנכון ביותר אשר יביא להוצאתם של פרויקטים כאמור מן הכוח אל הפועל באופן הרווחי והפורה ביותר.

אנו סבורים, כי האופן הנכון והיעיל ביותר לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית במתחמי מסחר, תעשייה ומלאכה ותיקים הינו דרך התאגדות של בעלי הזכויות בנכס (לפחות הרוב החוקי הדרוש) והגעתם להסכמה כי ברצונם לקדם פרויקט של פינוי בינוי ולחתימה על הסכם שיתוף המסדיר זאת. לאחר שמתקבלת הסכמה כאמור, על בעלי הזכויות בנכס למנות נציגות מביניהם אשר תייצגם בהליך מול כל הגורמים הרלוונטיים (יועצים משפטיים, מתכננים וזם עתידי).

ביצוע ומינוף מוצלח של פרויקטים כאמור, יביא עמו הקמה של מתחמים רחבי היקף באזורים מיושנים יחסית, ושדרוגם בצורה משמעותית, תוך יצירה כאמור של נכסים חדשים.

יחד עם זאת, בפרויקטים של פינוי בינוי במתחמי תעשייה ומלאכה ותיקים ויצירת מגוון רחב של נכסים מניבים, ישנם גם לא מעט אתגרים הנובעים מאופי המתחמים הללו, בהם פועלים (לרוב במשך שנים רבות) עסקים ובתי מלאכה.

מכשול מרכזי אותו יש לצלוח הוא סוגיית העתקת העסקים ובתי המלאכה הפועלים במתחמים הוותיקים, באופן אשר לא יפגע בבעליהם המשתמשים בעסקיהם כמקור הכנסה להם ולמשפחותיהם. על כן, יש להציג לבעלי הנכסים חלופה הולמת בדמות דמי שכירות חודשיים

הכותבים הינם עורכי דין משרד אפרים ויינשטיין עורכי דין.
משרד אפרים ויינשטיין עורכי דין מתמחה בתחום המשפט המסחרי, לרבות בתחום הנדל"ן. למשרד התמחות מיוחדת בהענקת שירותים משפטיים לפרויקטים של התחדשות עירונית. www.ekw.co.il