

הרצאות לתושבים - "חלון להתחדשות עירונית"

הרצאה מספר 2: השחקנים
בהתחדשות עירונית





מינהלת התחדשות עירונית



מפת דרכים של הקורס

מס' סדר	תאריך	נושא	פירוט	מרצה
1	6.6.24	תפקיד נציגות הדיירים	רקע כללי על התחדשות עירונית, תפקיד הנציגות.	עמרי פלדמן, ראש המנהלת עו"ד אריאל יוסף, מנהלת
2	18.6.24	בעלי מקצוע מטעם הדיירים	עו"ד דיירים, שמאי, מפקח, חברה מארגנת ועוד.	עו"ד אריאל יוסף, מנהלת
3	2.7.24	היבטים כלכליים ושמאיים	תקן 21, דו"ח כלכלי, עלויות יזם, תמורות דיירים.	נועם דניאל דעבול (שמאי: חופשי, נטל, כהן)
4	16.7.24	הליכי תכנון ובנייה בהתחדשות עירונית	תכנית אב, הליך תכנון (תב"ע), רישוי והיתר בנייה. פירוט משך התהליך.	דקל + אפי
5	30.7.24	תפקידו של עו"ד מייצג בעלי זכויות בתהליך התחדשות עירונית וזכויות אוכלוסיות מיוחדות	עו"ד מייצג בעלי זכויות: בחירתו, תפקידיו, נאמנותו, שכר טרחתו ועוד; זכויות קשישים; דייר סרבן; ערבויות; וקרן תחזוקה.	עו"ד דנה קניאק (שרקון-בן עמי)

בהמשך השנה אנו נעדכן בנוגע לקיומו של קורס למתן כלים גישוריים לנציגות בהתחדשות עירונית.





לא חותמים



לפני שמת'יעצים

הרצאה מספר 2: שחקנים בהתחדשות עירונית

- חזרה קצרה מהמפגש הקודם
- מפקח הנדסי מטעם בעלי הדירות
- חברה מארגנת - תפקיד ושלבי עבודה
- היועץ החברתי - דו"ח חברתי ושיתוף ציבור.
- אדריכלים ויועצים
- יזמים וקבלני ביצוע
- רשויות מקומיות
- הרשות להתחדשות עירונית ומנהלות עירוניות
- בנק מלווה
- שמאי - תפקיד, תקן 21

משולש האינטרסים





רשויות מקומיות / גופי תכנון

ועדה מחוזית

יועצים להליכי תכנון

יועץ חברתי



יזמים

עורך דין מטעם היזם

מפקח הנדסי מטעם היזם

שמאי מטעם היזם

מארגנים מטעם היזם

יועצים להליכי תכנון

אדריכלים

קבלנים

בנק מלווה



בעלי זכויות

נציגות בעלי דירות

עורך דין מטעם בעלי דירות

מפקח הנדסי מטעם בעלי דירות

שמאי מטעם בעלי דירות

מארגנים מטעם בעלי דירות

מתווכים

נציגות - תפקיד והסמכה, חשיבות הנציגות, טופס מינוי נציגות

- נציגות בעלי הדירות היא אחת הגורמים המשמעותיים ביותר בהנעת פרויקט התחדשות עירונית. ככלל, נציגות בעלי דירות דומיננטית, שקופה ואסרטיבית מגדילה באופן דרמטי את הסיכוי למימוש הפרויקט.
- הנציגות היא הגורם המקשר בין היזם והרשות המקומית לבעלי הדירות. היא אמונה על ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען בעלי הדירות. היא גם מקבלת החלטות בשלבים השונים של הפרויקט כדי שהפרויקט יוכל להתנהל באופן יעיל ומהיר.
- החלטות מהותיות, וכמובן חתימות של בעלי הדירות על ההסכמים המלאים מול היזם, תוכלנה להתבצע רק מטעם בעלי הדירות עצמם, והנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הדירות.

תפקידי נציגות

- התנהלות שוטפת ושיקוף סטטוס הפרויקט לכלל בעלי הדירות.
- דו"ח חברתי.
- שיתוף ציבור.
- שיתוף העירייה בהליכים הפנימיים ורתימת העירייה.
- רתימת היזם לצרכי הבניין בתקופת הביניים (שיפוץ/טיפול בליקויים).

עורך דין - תפקיד והסמכה, טיפים לבחירת עורך דין, טופס מינוי נציגות, ערבויות

« בפרויקט התחדשות עירונית ישנם שני עורכי דין שונים: עורך הדין שמייצג את בעלי הדירות ועורך הדין שמייצג את היזם. בשום פנים ואופן אין לאפשר מצב שבו אותו עורך דין מייצג גם את בעלי הדירות וגם את היזמים, משום שיש להם אינטרסים שונים ולעיתים מנוגדים.

« שכר טרחת עורך הדין מטעם בעלי הדירות - מי משלם והעדר ניגוד עניינים.

« בשל מורכבות העסקה להתחדשות עירונית, לעורכי הדין יש חשיבות מיוחדת בפרויקטים אלו. התפקיד המרכזי של עורך הדין מטעם בעלי הדירות הוא לשמור על האינטרסים שלהם בתוך התהליך. עורך הדין מטעם בעלי הדירות מלווה את בעלי הדירות בהליך של מכרז היזמים, ולמעשה אמון על תרגום המשא ומתן המסחרי לשפה המשפטית.

חשוב מאוד להדגיש שעסקאות של התחדשות עירונית הן עסקאות סבוכות הן ברמה הקניינית, הן ברמת המיסוי, הן ברמת הבטוחות. ההמלצה שלנו היא לשכור אך ורק את שירותיו של עורך דין שהתחדשות עירונית היא מרכז עולמו המקצועי והוא בעל ניסיון מוכח בתחום.

עורך דין - תכולת עבודה



- התנהלות מול היזם בכל הקשור לזכויות בעלי הדירות בכל שלבי התהליך.
- ייעוץ וליווי של הליכי בחירת נציגות.
- הליכי מינוי יועצים מקצועיים (לרבות הכנת הסכמי התקשרות).
- ייצוג, ליווי וייעוץ בבחירת יזם וקבלן.
- טיפול בהסכם פינוי-בינוי (לרבות ניהול המשא ומתן).
- החתמת בעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי והנספחים.
- השתתפות בדיונים עם רשויות התכנון.
- טיפול משפטי ופיקוח בכל הנוגע לליווי הפיננסי של הפרויקט והחזקה בנאמנות של הערבויות.
- תיקון של התקנון ושל צו הבית המשותף.
- סיוע טיפול בדיירים סרבניים.

מפקח הנדסי מטעם בעלי הדירות

הנדסאי בניין או מהנדס בניין שתפקידו לוודא שהבנייה מתבצעת בהתאם לתקן הבנייה הקבוע בחוק ובהתאם להיתר הבנייה. אין חובה חוקית לשכור את שירותיו של מפקח בנייה, אך מדובר בגורם משמעותי וחשוב בתהליך.

בפרויקט התחדשות עירונית, חשוב שילווה את הפרויקט מפקח הנדסי גם מטעם בעלי הדירות, כדי לוודא שהאינטרסים של בעלי הדירות נשמרים במהלך התהליך.

מומלץ לשכור את שירותיו של המפקח ההנדסי כבר בשלב מוקדם של התהליך.

שכר הטרחה של המפקח ההנדסי מטעם בעלי הדירות משלם היזם.



עיריית יהוד-מונטון

להלן פירוט קצר של עיקר תפקידי המפקח מטעם הדיירים (לתפקידים אלה יכולים להתלוות תפקידים נוספים):

« בחינה של המפרט הטכני המוצע לדיירים.

« מעקב אחר לוחות זמנים בהליך תכנון ורישוי.

« דיווח חודשי לנציגות ולכלל בעלי הדירות.

« בדיקה של התאמת התוכניות למפרטים ולתמורה המוסכמת.

« פיקוח הנדסי רציף בכל שלבי הבנייה.

« מעקב אחר לוחות זמני הביצוע של הפרויקט.

« מעקב, בקרה ואישור הנדסי לשינויים במהלך הביצוע.

« מעקב אחר פיקוח עליון של מתכנני הפרויקט לפי התקן ובהתאם לדרישות העירייה.

« הכנת דו"ח התיקונים הדרושים בתיקוני שנת הבדק ובדיקה ואישור של התיקונים שביצע היזם.



חברה מארגנת - תפקיד ושלבי עבודה

« מארגן יכול להיות אדם פרטי או חברה.

« תפקידו של המארגן כולל את איתור כלל בעלי הזכויות, סיוע במינוי נציגויות, סיוע במינוי עורך דין מטעם בעלי הזכויות, סיוע במינוי מפקח הנדסי מטעם בעלי הזכויות, ניהול מכרז יזמים בשיתוף עם עורך הדין והמפקח ההנדסי מטעם בעלי הזכויות וקשר שוטף מול כלל בעלי הזכויות, זאת לצד ליווי של התהליך ושל הנציגות בכל שלבי הפרויקט.

« קצת על מתווכים וקבלני חתימות.

« חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) תשע"ז-2017 הידוע כ"חוק המארגנים". קישור.

« לשכת עורכי הדין קבעה כי עורך הדין לא יפעל כמארגן באותו המתחם שבו הוא פועל כעורך דין. קישור.

« מארגן מבחינת הדיירים:

השוואת ידע לעומת יזמים, יתרון מתחמים גדולים ו/או מתחמים מורכבים (בניינים לשימור, פרויקטים שמערבים פינוי-בינוי ותמ"א, פרויקטים עם בעיות אמון בין הצדדים וכו'), איתור יזמים רלוונטיים ומקסום התמורות של בעלי הדירות.

« מבחינת היזמים:

סינון פניות, פרויקט "בשל", ניהול תהליך במיקור חוץ (שמירה על קשר עם עשרות ומאות בעלי דירות, סיוע בפינוי הדירה ובאיתור דירה חלופית).

השלבים ותהליך העבודה של חברה מארגנת

- « בדיקה ראשונית של הפרויקט (משפטית, כלכלית, תכנונית).
- « פגישת היכרות ראשונה עם הדיירים כדי להבין את סטטוס הפרויקט.
- « הערכת הנכונות מצד בעלי הדירות.
- « מינוי של החברה המארגנת. אם בעלי הדירות לא מגובשים, החברה המארגנת דואגת לגבש רוב נדרש של בעלי דירות שיחתום על מינוי הנציגות ועל הסכמה לקידום פרויקט התחדשות עירונית.
- « מינוי של יתר בעלי המקצוע, לרבות קיום מכרז עורכי דין וקיום מכרז למפקח הנדסי.
- « עריכת מכרז יזמים לאחר הכנת מכרז מפורט (הכולל גם דרישות מינימום של בעלי הדירות מהיזם), הפצת המכרז ליזמים והנעת התהליך של בחירת היזם על ידי בעלי הדירות.
- « ניהול משא ומתן ובחירת יזם על ידי בעלי הדירות.
- « משא ומתן משפטי וחתימה על הסכם מפורט מול היזם הנבחר.
- « ליווי של הליך החתימה על ההסכם המפורט.
- « ליווי של השלבים השונים של הפרויקט (סיוע בהחתמה של בעלי הדירות על מסמכי הליווי הבנקאי, תכנון, רישוי, פינוי הדירות, סיוע באיתור דיור חלופי, סיוע במעבר לדירה החדשה וכו').

יועץ חברתי

יועץ חברתי להתחדשות עירונית (מכונה גם "מתכנן חברתי") הוא יועץ שנועד לסייע לגורמי התכנון להבין טוב יותר את הרצונות, הבקשות והדרישות של בעלי הדירות הקיימים כדי שהם יוכלו לתכנן את המתחם החדש באופן שיספק מענה לצרכים של האוכלוסייה הקיימת.

ליועצים החברתיים שתי מטרות עיקריות:

1. מסייעים לתושבים במתחמי פינוי-בינוי להבין את תהליכי ההתחדשות העירונית ולהתארגן לקראתם באופן מיטבי. הם מבצעים כנסי שיתוף ציבור, מקנים ידע ומנסים לפשט את התהליך עבור בעלי הדירות.
2. היועצים החברתיים מייצרים דו"ח (תסקיר חברתי) המבוסס על ראיונות אישיים עם מספר משמעותי של בעלי דירות במתחם ועל נתונים סטטיסטיים מהרשות המקומית. הדו"ח משקף את הרצונות, את הבקשות ואת הדרישות של בעלי הדירות הקיימים, וכולל המלצות לגופי התכנון.



עיריית יהוד-מונטסון



יועץ חברתי

יועץ חברתי נדרש רק בפרויקטים של פינוי-בינוי. במסלול רשויות, הרשות המקומית ממנה את היועץ ומשלמת את שכרו. במסלול מיסוי, היזם הוא שממנה אותו ומשלם לו. בשנים האחרונות הוציאה הרשות להתחדשות עירונית מספר מסמכים שמגדירים את אופן העבודה של היועץ החברתי, לרבות השכר הראוי לו.

היועץ החברתי יכול להשתלב כבר בשלבים המוקדמים של התהליך, עוד לפני שלב התכנון, והוא יכול להשתלב במהלך שלבי התכנון.
דוגמאות להמלצות תכנון

- מוסדות ציבור מותאמים (בתי כנסת, מקוואות, שולחנות שחמט, פארקים וכו').
- דיור להשכרה.
- קרן תחזוקה משמעותית יותר.



אדריכלים ויועצים

ככלל האדריכל בפרויקט פינוי-בינוי נבחר מטעם היזם וכפוף אליו.

עבודת האדריכל:

« בדיקות היתכנות

« רישוי

« תכנון

« ניהול יועצים

יועצי תכנון:

« קונסטרוקציה « אינסטלציה « חשמל « מזגנים « אקוסטיקה « תנועה וחניה « פיתוח ועוד.

יזמים וקבלני ביצוע

היזם הוא הגורם שמתקשר מול בעלי הדירות בהסכם, מספק את ההון הדרוש לביצוע הפרויקט (בשלב הראשון נסמך על ההון הראשוני שלו ולאחר מכן מתקשר עם בנק או עם גורם מממן אחר לביצוע הבנייה), בוחר את קבלן הביצוע (כאשר לעיתים היזם הוא גם קבלן הביצוע בעצמו) ולמעשה נושא בכל האחריות לביצוע הפרויקט.

הקבלן הוא הגורם המבצע בפרויקט. הוא זה שבונה את הפרויקט. קבלן חייב להחזיק ברישיון מהמדינה ולהיות רשום בפנקס הקבלנים. לכל קבלן רשום יש גם סיווג קבלני שלמעשה קובע אילו עבודות הוא מורשה לבצע.

האם כל יזם הוא גם קבלן ביצוע?

מה עדיף? קבלן ביצוע או יזם:

« שליטה על זהות הקבלן.

« אחוזי רווח גבוהים יותר.



רשויות מקומיות

- אחראית לאשר את התכנון טרם הגשה לוועדה המחוזית ובסוף היא זו שמנפיקה את היתר הבניה.
- הסכמת הרשות המקומית היא משמעותית מאוד, שכן גם אם אפשר תאורטית לעקוף את הוועדה המקומית ולגשת ישירות לוועדה המחוזית ללא הסכמה של הרשות המקומית עדיף ללכת ביחד עם הרשות המקומית.
- תושבים מאוגדים עם נציגות חזקה יכולים להשפיע על ההחלטות של הרשות המקומית בפרויקט. יש לתושבים השפעה ממשית על הרשות (זאת כמובן כל עוד אין פגיעה ביחר התושבים באזור או בשכונות הסמוכות, דוגמת מצב שבו אם הפרויקט יאושר הוא צפוי לגרום לפקקי תנועה ביציאה מהעיר ובכניסה אליה).
- גורמים נוספים עם השפעה על התכנית - ראש עיר, אגף הנדסה, תחבורה, סביבה וכו'.

ועדות מחוזיות / ותמ"ל

אחריות לאשר בפועל את התכנון.



עיריית יהוד-מונטון

הרשות להתחדשות עירונית ומנהלות עירונית

הרשות להתחדשות עירונית היא גוף ממשלתי שהוקם על פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

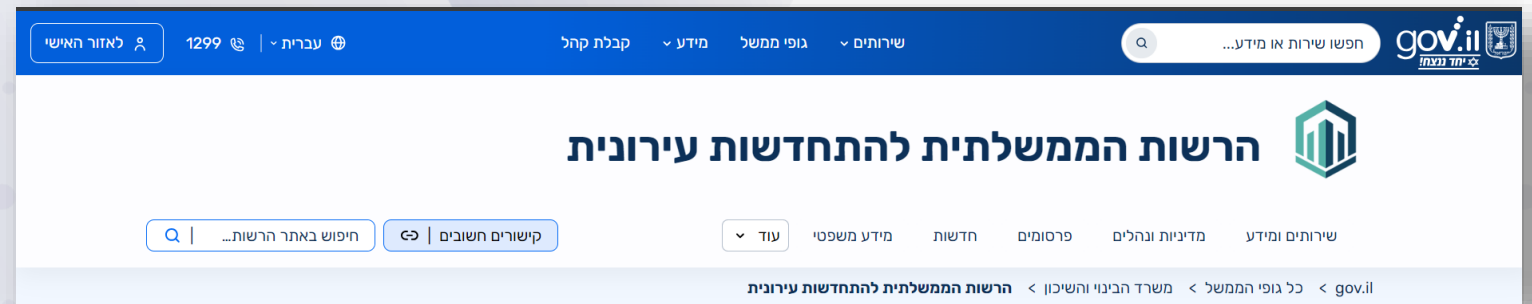
מטרות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

« הגדלת היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית.

« האצת ביצוע המיזמים למען שיפור פני העיר, המרחב הציבורי ואיכות חייהם של התושבים (דוגמא: הסכם מסגרת ביהוד שאושר לאחרונה)

« הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, מתוך תשומת לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים לרווחת הציבור.

« ייעול השימוש בקרקע וחיזוק העירוניות.



הרשות מפעילה מנהלות עירוניות ברחבי הארץ. מנהלת עירונית היא יחידה הפועלת בתחום רשות מקומית מטעם הרשות העירונית במטרה לקדם התחדשות עירונית בתחום הרשות.



תפקידי המנהלות העירוניות:

- « הנגשה ופרסום של מידע וחומרי הסברה לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע, לרבות באמצעות כנסים.
- « מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת בחירת נציגות מטעמם; מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת פנייה ליזמים וקביעת העקרונות לבחירת יזם מבצע.
- « ביצוע בדיקות היתכנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית.
- « תיאום פעולות הרשות המקומית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה.
- « סיוע בקידום פרויקטים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית.
- « ככלל, בכל מנהלת עירונית מועסק צוות עובדים הכולל, מלבד מנהל המנהלת, בעל מקצוע מהתחום החברתי ובעל מקצוע מתחום התכנון.

בנק מלווה וערבויות

לכל פרויקט של פינוי-בינוי ותמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) יש בנק שמלווה אותו. בפרויקטים של תמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת) אין חובה אך מומלץ מאוד שגם בפרויקטים האלו יהיה ליווי בנקאי.

התפקיד של הבנק הוא כפול:

ראשית, הוא מספק ערבויות לבעלי הדירות.

שנית, ובקשר ישיר לעובדה שהוא מספק לבעלי הדירות את הערבויות הדרושות, הוא מפקח על ההתנהלות הכלכלית של הפרויקט באמצעות מנגנון של תשלום על פי התקדמות הבנייה.

פירוט סוגי הערבויות

ערבות חוק מכר בשווי דירת התמורה החדשה שאותה יקבלו בעלי הדירות בסוף התהליך.

ערבות שכירות אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות לאורך תקופת הביצוע.

ערבות ביצוע אוטונומית פוחתת בהתאם לקצב התקדמות הבנייה.

ערבות מיסים.

ערבות רישום.

ערבות בדק.

ערבות להבטחת הוצאות משפטיות.



שמאי - תפקיד, תקן 21

- פרויקטים של פינוי-בינוי מבוצעים בהתאם לתקן שמאי 21. תקן שמאי 21 הוא למעשה דו"ח כלכלי שעורך שמאי ומפרט את ההכנסות, ההוצאות והרווחיות של הפרויקט.
- כאשר היזם מגיש את התכנון למתחם, הוא צריך לצרף דו"ח שמאי על פי תקן 21 שמראה את אחוזי הרווחיות שלו כיזם בפרויקט.
- אנו ממליצים בחום שבמסגרת פרויקט פינוי-בינוי ימנו בעלי הדירות שמאי מטעמם.
- שמאי מטעם בעלי הדירות הוא למעשה "עין מקצועית" שקוראת את הדו"חות של הבנק ושל היזם ומוודאת את התקינות שלהם. זה חשוב ביתר שאת בפרויקטים שבהם התמורות של בעלי הדירות תלויות ברווחיות הפרויקט.
- שכר טרחת יועצים מטעם בעלי הדירות הינו הוצאה מוכרת לפי תקן 21.
- לשים לב שיש בפרויקט 3 שמאים (בעלי דירות / יזם / בנק מלווה). כל אחד דואג מהם משקף את האינטרסים של הלקוח שלו.

דוגמא לסעיף חלוקת רווחים:

סמוך לאחר אישור התב"ע החדשה (בטרם שלב התכנון המפורט), יפנה היזם לשמאי הבנק המלווה כדי שיערוך לפרויקט דו"ח רווחיות ראשוני על בסיס הזכויות שאושרו בתב"ע החדשה. זאת כאשר שיעור הרווח ליזם, לצורך חישוב תוספת השטח שתניתן לבעלים כמפורט להלן, ייקבע על ידי שמאי הבנק המלווה כאמור, במסגרת דו"ח הרווחיות (להלן: "דו"ח הרווחיות").

- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 15% - 15.25%, אזי תינתן תוספת של 16 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 15.5% - 25%, אזי תינתן תוספת של 17 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 15.5% - 15.75%, אזי תינתן תוספת של 18 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 15.75% - 16%, אזי תינתן תוספת של 19 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 16% - 16.25%, אזי תינתן תוספת של 20 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 16.25% - 16.5%, אזי תינתן תוספת של 21 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 16.5% - 16.75%, אזי תינתן תוספת של 22 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 16.75% - 17%, אזי תינתן תוספת של 23 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 17% - 18%, אזי תינתן תוספת של 25 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 18% - 19%, אזי תינתן תוספת של 26 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 19% - 20%, אזי תינתן תוספת של 27 מ"ר לכל יחידה קיימת;
- ככל ששיעור רווחיות הפרויקט בדו"ח הרווחיות (לאחר גילום תוספת השטח) יעמוד על 20% ומעלה, אזי תינתן תוספת של 30 מ"ר לכל יחידה קיימת;

תפקיד נוסף של השמאי מטעם בעלי הדירות הוא להעריך את גובה השכירות של בעלי הדירות הקיימים. במסגרת פרויקט פינוי-בינוי, ולאחר שהדירה תיהרס, בעלי הדירות יקבלו שכר דירה עבור התקופה שבה הבניין החדש ייבנה. גובה שכר הדירה ייקבע על פי הערכת שמאי. אם הדירה מושכרת, הנוסחה המקובלת לקביעת דמי השכירות היא שדמי השכירות ישולמו בהתאם להסכם השכירות בפועל או בהתאם להערכת שמאי, הגבוה מביניהם (וזאת כדי למנוע מהיזם לנצל מצב נפוץ שבו בעלי דירות ממשיכים להשכיר לאותם השוכרים ולא מעלים את דמי השכירות כי הם מרוצים מהשוכרים הקיימים).

בהקשר של דמי השכירות, אנו ממליצים בחום לשים לב שדמי השכירות המבוקשים יתאימו לגובה של דמי השכירות ביום הפינוי. ניתן לעשות זאת על ידי דמי שכירות בשווי של שכירות הדירה החדשה, הצמדה למדדים ועוד.

אין צורך לבחור את השמאי בשלב מוקדם של הפרויקט, ואפשר לצרף אותו עם התקדמות התב"ע. חשוב לשים לב שבהסכם המפורט מול היזם ישנו סעיף שמגדיר את הליך הבחירה בשמאי מטעם בעלי הדירות. בדרך כלל היזם ירצה להגדיר תנאי סף לבחירת השמאי (לדוגמה, רק שמאים שעובדים עם בנקים).

