

”התחדשות עירונית”

השפעות המלחמה

מרכז הנדל”ן 7.12.23

עו”ד דן הלפרט

טלפון: 03-9448811

דן הלפרט - משרד עורכי דין ונוטריון

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

קצת עלינו

- מתמחים בליווי פרויקטי התחדשות עירונית
- תמ"א 38/1, תמ"א 38/2, מתחמי פינוי בינוי
- [[יותר מ 500 - פרויקטים]]
- ליווי בעלי דירות ויזמים; ייצוג בוועדות תכנון; ייצוג בתביעת דייר סרבן; בוררות; גישור;
- תל אביב; הרצליה; ראשון לציון; נתניה; רמת גן; גבעתיים; רמת השרון; רעננה; כפר סבא; הוד השרון; ירושלים; חולון; בת ים; רחובות; פתח תקוה; גבעת שמואל; אור יהודה; אשדוד; אשקלון; באר שבע; נתיבות; אילת



על מה נדבר?

- מגמה בשוק ההתחדשות העירונית - נתונים
- יזמים בקשיים
- השפעות המלחמה
- מכרז יזמים - שאלון ה 100
- חוסן כלכלי
- נסיון
- תמורות
- ערבויות
- מאגר ההזדמנויות

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

נתונים - תמ"א 38 / פינוי בינוי

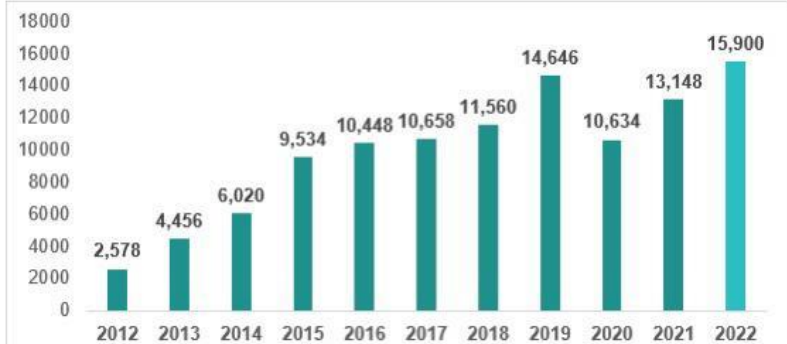
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
שנת שיא בהוצאת היתרי בניה להתחדשות עירונית ברחבי
הארץ.

סה"כ - 27,000 יחידות דיור

תמ"א 38 - כ-16,000 יחידות דיור

פינוי בינוי - כ-11,000 יחידות דיור

יחידות דיור בהיתרים בתמ"א 38:



נטילת סיכוני יתר

עד 2022 - מציאות ורודה

תחשיבים / דוחות כלכליים "אופטימיים", ערכים 'לא שמרניים'

מינוף גבוה

צבירת הרבה "סחורה" על המדף

פוגשים ב 2023:

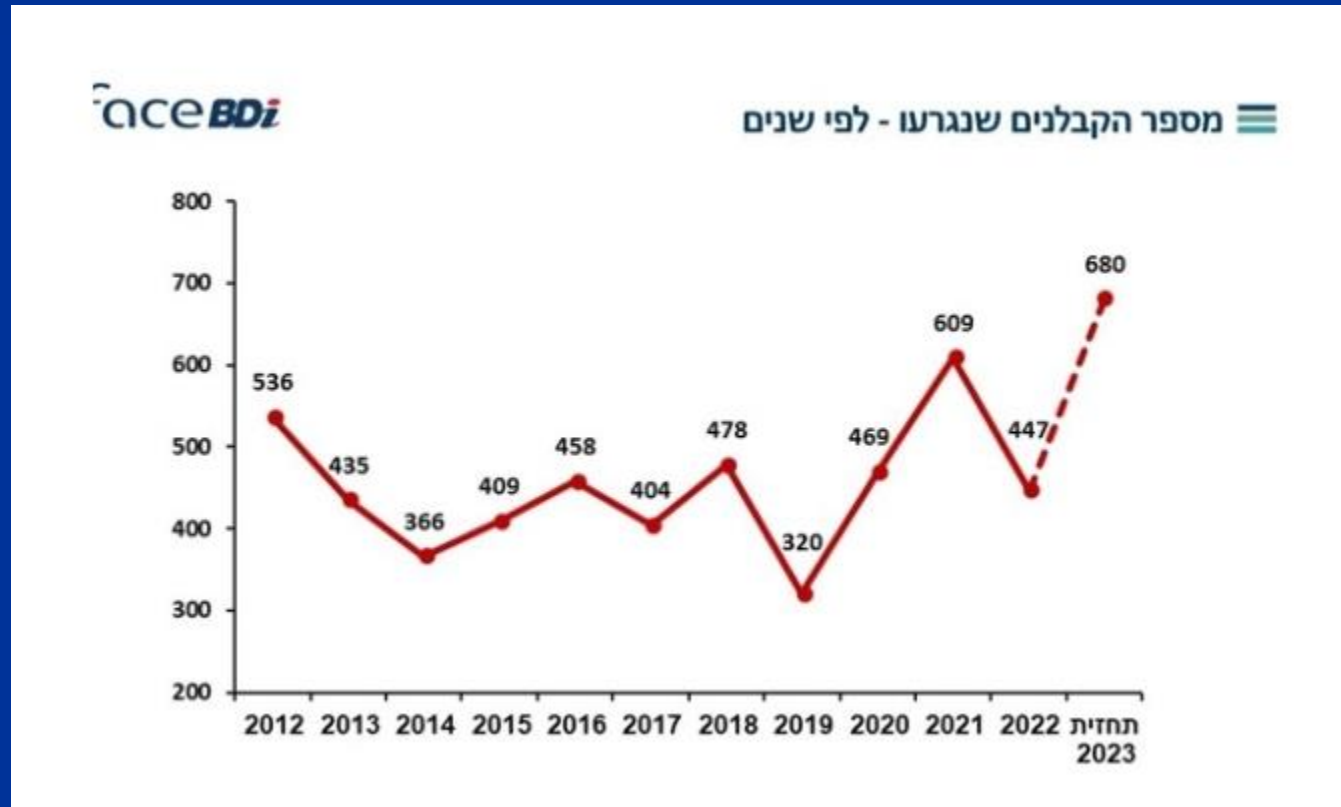
- עליית ריבית
- מיתון מחירים
- ירידה / עצירת מכירות
- חוסר וודאות כללי - "מהפיכה / הפיכה משפטית"
- שנת בחירות בשלטון המקומי
- מלחמה

יזמים / קבלנים

[BDI]

680 יזמים / קבלנים במצוקה כלכלית

faceBDI



DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

כל הזכויות שמורות*** עו"ד ונוטריון דן הלפרט

יזמים / קבלים

[דנס 100]

■ 1,500 יזמי התחדשות עירונית

■ 1 מ 3 חברות יזמיות / קבלניות מצויה בסיכון

גבוה

■ מתחילת 2023 - 250 יזמים / קבלנים נקלעו לקשיים

■ 300 יזמים קבלנים בסיכון גבוה

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ואז פרצה המלחמה

■ סקר של הלשכה המרכזית 1.11.23-

”62% מהעסקים בענף הבינוי על סף סגירה עקב המלחמה”

■ התאחדות הקבלנים-

”הלחימה בעזה הביאה לצניחה של 85% בפעילות הבניה הכוללת בישראל, בין השאר נוכח אי זמינות של עובדים פלסטינים”

”חובות הקבלנים זינקו ל 677 מיליארד שח”

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ואז פרצה המלחמה

- מחסור בפועלים – 100,000 עובדים פלסטינים
- עזיבה של פועלים זרים ממזרח אירופה ואסיה
- אתרי בניה סגורים
- ראשי ערים – מסרבים לאשר פתיחת אתרי בניה באופן גורף; בימ"ש – אתרים ישובו לפעול (מאבטח בכל אתר, אי העסקת פלסטינים, איסור לינת פועלים באתר)
- עיכובים בעבודות רשויות מקומיות
- עיכובים בעבודות ועדות תכנון

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

דיווחים בתקשורת

■ חנן מור

- חובות לבנקים וגורמים מממנים נוספים
- החברה נטלה אשראי של 1.3 מיליארד שח למימון קרקע בשדה דב. ריבית פריים 1.6 ברכישה עלתה ל 6.25%.
- אשראי מבנק דיסקונט - 1.8 מיליארד
- אשראי מבנק לאומי - 700 מיליון
- הפניקס, מיטב, מזרחי טפחות, ריאליטי עשרות מיליונים עד 250 מיליון כל אחת
- צו עיכוב הליכים
- ביהמ"ש: "חשש מהשמדת ערך קולוסלית שיספגו הנושים במקרה של הפלת אבן דומינו מנכסי החברה"

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

דיווחים בתקשורת

■ חברת "רום כנרת"

- קבוצות רכישה
- חובות של 137 מיליון ₪
- מתוכם 69 מיליון שח חובות לחברת המימון "בונוס"
- 17 מיליון שח לחברת המימון החוץ בנקאי "קרדיטו"
- 8.5 מיליון שח חוב לחברת קוואן פתרונות מימון
- 6 מיליון שח חוב לחברת מנורה מבטחים
- 55 מיליון שח חוב לספקים ורוכשי דירות
- ביהמ"ש מינה נאמן: "אירוע שחור משחור, קיים סיכון לכספם של מאות רוכשים"; "הקבוצה עשתה שימוש ממולח במערכת שיווק משומנת ואולם אף אחד מהפרויקטים שלה לא הושלם"; "בעיות של עסקאות נוגדות וכפולות"; "עשרות מיליונים נעלמו מחשבונות הבנק"

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

דיווחים בתקשורת

■ חברת "צברים" שקרסה - פרויקט יאפא- יפו

- חובות של 144 מיליון ₪ בפרויקט
- 102 רוכשים
- הנאמן מבקש מבית המשפט לאשר מתווה להשלמת פרויקט תמ"א 38/1
- הרוכשים יוסיפו וישלמו 36 מיליון ₪ לצורך השלמת הפרויקט

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

דיווחים בתקשורת

■ חברות ח.וליד ובניו ו- עניין עדי- עד

- חברות קלבניות
- מנהלות 12 פרויקטים ברחבי הארץ
- חוב של 20 מיליון ש"ח
- טוענות שבגלל המלחמה וחגי תשרי מועצות ועיריות נותרו סגורות ועוכבו תשלומים
- ניתן צו עיכוב הליכים

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

דיווחים בתקשורת

- פרויקט של אזורים בראשל"צ
- אכלוס נדחה פעם שניה
- פעם ראשונה הודיעו על דחיה לאפריל 2024
- הודעה נוספת לפני מספר ימים- "אין צפי לאיכלוס".

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

מאגר ההזדמנויות

- חברות בקשיים כלכליים לפני קריסה
- חברות שזקוקות למזומן
- מנגד- חברות עם הרבה כסף שמחפשות להיכנס לשוק או להרחיב פעילות
- דיסקרטי
- קצר ויעיל
- ממוקד

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

תופעות המלחמה

■ "כח עליון" - חוק

סעיף 18 חוק החוזים תרופות (סיכול)

"היתה הפרת חוזה תוצאה **מנסיבות** שהמפר, בעת כריתת החוזה, **לא ידע ולא היה עליו לדעת** עליהן או שלא ראה ושלא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן הנסיבות הוא **בלתי אפשרי** או **שונה באופן יסודי** ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים".

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

תופעות המלחמה

■ "כח עליון" – חוזה

- הוראת חיקוק (לרבות תקנה או צו)
- מלחמה/ לחימה/ מבצע תבאי/ גיוס כללי
- השבתה כללי במשק ו/או בענף הבניה
- אסון טבע (אשר הוכר ככזה על ידי הרשויות המוסמכות לכך)
- גילוי עתיקות
- שביתה באיזה מהרשויות המוסמכות

חייבים להגדיר - קשר סיבתי

"בקרות אחד או יותר מהמקרים הנ"ל ובלבד שיש בהם כדי להשפיע באופן ישיר וכי אכן השפיעו באופן ישיר, על משך העבודות"
"ימנעו או יעכבו בפועל את ביצוע העבודות"

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

תופעות המלחמה

■ המשמעות - כספית

■ מכתבים גורפים מטעם היזמים

■ חוק המכר (דירות) - סעיף 5 א – פיצוי בגין איחור במסירה

- אפיון העיכוב הכרחי לקביעת החבות בפיצוי
- אם כח עליון – אין חבות והנטל מוטל על הבעלים
- אם לא כח עליון – יש חבות ליזם לשלם פיצוי בגין
איחור במסירה

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ביטול עסקת פיננסי ביננו

■ סעיף 1 ד לחוק פיננסי וביננו (עידוד מיזמי פיננסי וביננו)

■ היזם לא הגיע לרוב של 50% חתימות בתוך 24 חודשים ממועד החתימה הראשונה

■ היזם לא הגיע לרוב של 60% חתימות בתוך 48 חודשים ממועד החתימה הראשונה

■ לא הוגשה תב"ע בתוך 54 חודשים ממועד החתימה הראשונה

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ביטול עסקת תמ"א 38

■ סעיף 5 ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

■ היזם לא הגיע לרוב של 50% חתימות בתוך 18 חודשים ממועד החתימה הראשונה

■ היזם לא הגיע לרוב של 67% חתימות בתוך 36 חודשים ממועד החתימה הראשונה

■ לא הוגשה בקשה להיתר בתוך 42 חודשים ממועד החתימה הראשונה

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

- יש המון יזמי התחדשות עירונית במדינת ישראל. פחד
- כ- 700 יזמים / קבלנים יקלעו בשנת 2023 למצוקת כלכלית
- עובדה זו מחדדת ומדגישה היטב את הצורך בניהול תהליך איכותי ויסודי לבחירת היזם
- אנחנו מבצעים זאת כבר שנים
- אנחנו מקיימים 'מכרז יזמים'
- אנחנו מכינים חוברת מכרז לכל פרויקט
- החוברת כוללת את 'שאלון ה- 100' - הפרמטרים הקריטיים של העסקה ב 150 שאלות

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

- מייצרים תחרות בין היזמים סביב הפרמטרים הקריטיים של העסקה
- שאלון ה- 100
- טבלת השוואתית
- פגישות במשרד עם כל אחד מהיזמים והנציגות
- ניפוי
- העלאה לשלב ב'
- גמר
- הכל מוקלט, ממוסמך, שקיפות מלאה
- כנס להצגת היזם לכלל הבעלים

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (1):

■ זהות היזם-

- חברה קיימת?
- חברה פרטית? מי בעלי המניות?
- חברה ציבורית? מה ההשלכות?
- חברה יעודית?
- מי יהיו בעלי המניות?
- ערבות חברת האם להתחייבויות החברה היעודית
- דילולים של מניות?
- מכירת החברה או כלל המניות?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (1.1):

■ זהות היזם-

- שת"פ של שתיים או יותר חברות- מה המשמעות?
(שת"פ חברות קטנות וגדולות- חלוקת אחריות)
- מי הגורם שעומד מול בעלי הדירות?
- מה קורה במקרה של סכסוך בין החברות?
- מה עדיף קבלן או יזם?
- מי בוחר את הקבלן?
- זכות וטו לבעלים בעת בחירת הקבלן?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (2):

■ נסיון היזם

■ מה זה נסיון?

■ מקבלים רשימה של פרויקטים שבוצעו לכאורה - לא כולם התחדשות עירונית? לא כולם רלוונטיים למיקום או לסוג הפרויקט

■ נסיון בתחום הייזום בכלל? או שעשה רק ביצוע?

■ נסיון בעיר הרלוונטית?

■ פרויקטים בהליכי תכנון? בעבודה או שהסתיימו?

■ בדיקה מול בעלי דירות בפרויקטים שהסתיימו כיצד התנהל היזם במהלך הפרויקט ולאחריו.

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (2.1):

■ נסיון היזם

■ מי בעלי המקצוע המסייעים ליזם - אדריכל? יועצים משמעותיים - יועצי מיסים, ביטוח, יועץ תנועה, יועץ קרקע.

■ כמה נסיון יש ליזם בקידום תכנון - קידום תב"ע / היתר?

■ כמה נסיון יש ליזם בהחתמת בעלי דירות רבים? פתרון בעיות מיוחדות? כמה הוא זמין ומעורב?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (3):

■ חוסן כלכלי-

■ מה מצבו הפיננסי של היזם?

■ למה זה חשוב? כי היזם יצטרך בעתיד להביא בנק מלווה. בלי בנק לא יהיה פרויקט. הבנק בא בעוד מספר שנים. הבנק יבצע מבחנים ליזם - התנהלות פיננסית שוטפת + בחינת כלכליות הפרויקט + הון עצמי של היזם.

■ לכן מבקשים - אישור בנקים + אישור רו"ח + דוחות כספיים + BDI (אורות אדומים) + בדיקה במאגרים המשפטיים, בנק ישראל, כונס הנכסים הרישמי, רשם החברות וכו'.

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (3.1):

■ חוסן כלכלי-

- משלים הון- האם יש כוונה לחברה להתקשר עם משלים הון? מה התנאים לכך?
- אילו הליכים משפטיים מתנהלים נגד החברה? האם משמעותיים? באיזה שלב מצויים? בגין אילו עילות? ניתנו פסקי דין?
- האם החברה נקטה בהליכים משפטיים נגד גורם כלשהו? מדוע?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

- נראה לעיתים ברור אבל ממש לא ברור
- אנחנו ממקסמים לבעלי הדירות את התמורות המסחריות תוך כדי תנועה בעשרות/ מאות אלפי שקלים לדירה
- כמה מ"ר מוסיפים לכל דירה?
 - איך קובעים את השטח הקיים של הדירה?
 - האם כולל מרפסות סגורות?
 - האם התוספת אחידה או דיפרנציאלית? מה קורה כשיש דירות גדולות וקטנות במצב הקיים?
 - האם התוספת היא 12 מר לפי מדיניות או יותר?
 - האם היזם יסכים לשלם לבעלי דירות שלא מימשו זכויות בניה ולא בנו הרחבה?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

- עליית קומה אחת? שתי קומות? שלישי אמצעי? יותר?
מעל קומות מסחר?
- שמירה על כיווני אוויר קיימים? האם ניתן? (ידע עם ר"ג)
- שמירה על מיקום גיאוגרפי במתחם? (הרצל פ"ת)
- היכן ימוקמו בעלי הדירות במתחם? כמה מגדלים יבנו? גבוהים? נמוכים? (נתניה- ככר המייסדים)

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

■ **מרפסת? שטח? מרפסת סוכה? פונקציונאליות?**

■ **חניה-**

■ **מקורה**

■ **ללא מתקן מכני או אחר**

■ **בעלי הדירות בוחרים ראשונים לאחר "הדירות המיוחדות" של היזם.**

■ **רמת שירות? לא פחות מרמת השירות של חניות היזם.**

■ **מחסן- שטח? מי מקבל ראשון**

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

מפרט טכני

- קבלת מפרט לפי צו מכר (דירות).
- מפרט בעלי הדירות לא יפחת ממפרט דירות היזם (תנאי היזם - למעט דירות "מיוחדות").
- משא ומתן לשיפור המפרט - מפקח.
- ירידה לפרטים (מטבח, ריצוף, חיפוי, מערכות מיזוג, הכל הכל).
- זה הזמן לשפר את המפרט.
- היזמים מתחרים וחשוב למקסם את המפרט הטכני בשלב זה.

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

■ דמי שכירות-

■ משך התקופה- החל מהפינוי עד מסירה בפועל של הדירה החדשה.

■ סכום דמי השכירות-

■ כיצד נקבעים?

■ על ידי שמאי?

■ מתי?

■ על ידי מתווכים?

■ על סמך הסכמי שכירות קיימים?

■ האם ראוי לקבוע לפי דירה קיימת? או לפי דירות אחרות באזור?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

■ דמי שכירות-

- תדירות התשלום - חודש בחודשו? אחת לרבעון?
- כיצד משולמים דמי השכירות? העברה בנקאית לכל דייר? המחאות?
- הצמדת דמי השכירות?
- בחינת דמי השכירות על ידי שמאי במהלך תקופת הביצוע?
- מה קורה כשחווה"ד נמוכה לאור מצב הדירות הקיימות?
- מקרים מיוחדים - החזרת בעלי הדירות לדירות שפוננו - המשך תשלום דמי השכירות עד החזרה.

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

■ הובלה-

- מהדירה הקיימת לדירה החלופית וחזור לדירה החדשה.
- דרישת דיירים למימון הובלות נוספות נוכח משך תקופת הבניה.
- קביעת הסכום?
- האם ההובלה ממומנת במרוכז על ידי היזם או פרטנית?
- האם מימון ההובלה מוגבל לרדיוס מסויים? (גבולות העיר בה מצוי הבניין הקיים).

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

- מימון מיסים, היטלים ואגרות ומימון יועצים
- מימון כל הוצאות היועצים (חשמל, אינסטלציה, תנועה וכו'), מתכננים, קבלנים, מפקח מטעם היזם.
- מימון מפקח לבעלי הדירות – פעימות
- מימון יועץ ביטוח
- מימון שמאי- במידת הצורך
- מימון יועץ מיסוי
- מימון חברה לליווי מבוגרים

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

בחירת יזם

■ תמורות

■ קרן תחזוקה - סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית – 5 שנים, ישלם מה ששילם בבנין הישן, כל עוד הוא מתגורר, גיל פרישה (בעת קבלת הדירה החדשה), מקבל הבטחת הכנסה, דירה יחידה.

** ירושלים קרן תחזוקה ל 10 שנים כתנאי לפטור מהיטל השבחה**

■ ארנונה - סעיף 17 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - 5 שנים, הנחה על הפרש הארנונה - שנתים 100%, שנה 75%, שנה 50%, שנה 25%, התגורר 3 שנים לני ההריסה, הכנסה לא עולה על ההכנסה בתקנות

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

■ ערבות חוק מכר

- ערבות בנקאית- לא אוטונומית!
- בשווי דירה חדשה – מי קובע את שווי הערבות?
מה כולל השווי?
- מונפקת לאחר אישור הליווי הבנקאי ולאחר רישום שיעבוד לטובת הבנק המלווה.
- נמסרת לבעלי הדירות כנגד פינוי הדירות הנוכחיות.
- צמודה למדד תשומות הבניה – האם ההצמדה מספיקה?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

■ ערבות חוק מכר

■ בעיות

■ קביעת שווי הערבות על ידי השמאי של הבנק המלווה

■ טווח (שמאות לא מדע מדויק)

■ יבחר את הנמוך בטווח

■ קביעת שווי הערבות לפני הריסת הבנין הישן

■ השוק עשוי לעלות באופן משמעותי בתקופת הבניה.

■ עלול להיווצר פער בין שווי הדירה בשוק ובין שווי הערבות

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

■ ערבות חוק מכר

■ בעיות

■ מימוש הערבות על ידי הבנק

■ היזם בחדלות פרעון

■ המימוש נעשה באמצעות תשלום הערבות

בכסף

■ עסקת מכר חדשה

■ אין פטור ממס שבח (אין פטור של פיננסי

ביננוי- תיקון לחוק- יש פטור חלקי של

דירת מגורים יחידה

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

■ ערבות חוק מכר

■ בעיות

■ עילת המימוש לא מתקיימת

■ היזם לא קרס כלכלית

■ היזם זנח את האתר

■ היזם מאחר במועדים

■ לא ניתן להפעיל את הערבות

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

מה לעשות?

לדרוש חיזוק של הערבות:

הן בשווי והן בעילות המימוש

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

ערבות שכירות

- מבטיחה את המשך תשלומי השכירות בעת קריסת היזם.
- ערבות אוטונומית.
- המשחק בין שווי ובין תוקף.
- צריך לקבוע מה התוקף של הערבות ? תקפה לכל תקופת הביצוע
- צריך לקבוע מה שווי הערבות? שווי מקסימאלי- כל תקופת הביצוע.
- להוסיף לערבות את תקופת הגרייס (תקופה נוספת המאריכה את תקופת הביצוע)

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

ערבות מיסוי

- במקרה של שומות שהיזם לא שילם
- במקרה של עיקולים הנובעים מהמשומות שנפתחו
- סכום הערבות לפי השומות או לפי קביעת יועץ המיסוי
- לוודא שיועץ המיסוי פועל לטובת בעלי הדירות (שומר על האינטרס שלהם)

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

ערבות בדק [לדירות ולרכוש המשותף]

- ערבות להבטחת ליקויי בניה בדירות החדשות + רכוש משותף
- ערבות אוטונומית.
- כאשר היזם לא ממלא אחר חיוביו לתקן את הליקוי בדירה החדשה אנחנו מקבלים ערבות שניתן לממש אותה ולתקן בעצמנו
- לקבוע משך ערבות ליותר מ 12 חודשים (אם יתגלו ליקויים בסוף שנת הבדק)
- לקבוע שסכום שלא מומש על ידי דירה אחת (בה לא התגלו ליקויים) יעמוד לטובת דירה אחרת בה התגלו ליקויים

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

ערבות רישום

- היזם מתחייב לתקן את נסח הטאבו ולהתאים אותו למצב החדש.
- ערבות אוטונומית.
- אם היזם לא מתקן אנחנו יכולים לממש את הערבות ולממן בכסף שנקבל את תיקון/ רישום צו הבית המשותף.
- תיקון צו הבית המשותף נעשה לכלל היחידות בבניין החדש (כולל דירות היזם) - שווי הערבות צריך לשקף את עלות תיקון הטאבו עבור כל הדירות ולא רק עבור דירות הבעלים

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

ערבות היטל השבחה

- היטל ההשבחה מוטל על ידי הרשות המקומית.
- יתכן והיזם יבקש לעשות שימוש בפטור מסוים (19 ג(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה) כדי להקל עליו בתשלום היטל ההשבחה.
- כדי לאפשר את הפטור הזה בעלי הדירות מתבקשים לחתום על הצהרה לפיה הם מתחייבים לשוב ולגור בעצמם בדירה החדשה במשך 4 שנים מהרגע שיקבלו אותה.
- זו הצהרה בעייתית
- ואם יתברר בעתיד שלא עמדו בהתחייבות הזו? אז יתכן ויוטל עליהם להיטל ההשבחה שנחסך ליזם.

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

ערבויות

ערבות הליכים משפטיים

- מקרים בהם נדרשים הליכים משפטיים נגד היזם .
- האם בית משפט או בוררות? האם גישור?
- המהנדס המכריע- עניינים הנדסיים
- שכר טרחה- לא כולל הליכים
- מי יממן את שכר הטרחה של בעלי הדירות?

DH

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון
Law Office and Notary

תודה

עו"ד דן הלפרט

טלפון: 03-9448811

דן הלפרט - משרד עורכי דין ונוטריון

