

# התחדשות עירונית

איך לבחור יזם ולהישאר בחיים...

'מרכז הנדל"ן' 26.11.24

עו"ד דן הלפרט

להצטרפות לרשימת התפוצה שלנו לקבלת עידכונים

חמים ובווערים כיתבו לנו ל: 0544438362

טלפון: 03-9448811 ; [dan@halpert-law.co.il](mailto:dan@halpert-law.co.il)

הלפרט ושות' - 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 600 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; חיפה; חדרה; פתח תקוה; גבעת שמואל; אור יהודה; אשדוד; אשקלון; באר שבע; נתיבות; אילת



# על מה נדבר?

- יזמים בקשיים
- מאגר ההזדמנויות
- עולם מורכב
- מכרז יזמים:
  - איך
  - עושים
  - את זה
  - נכון

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# נטילת סיכוני יתר

עד 2022 - מציאות ורודה

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

מינוף גבוה

צבירת הרבה "סחורה" על המדף

פוגשים ב 2023 ו- 2024:

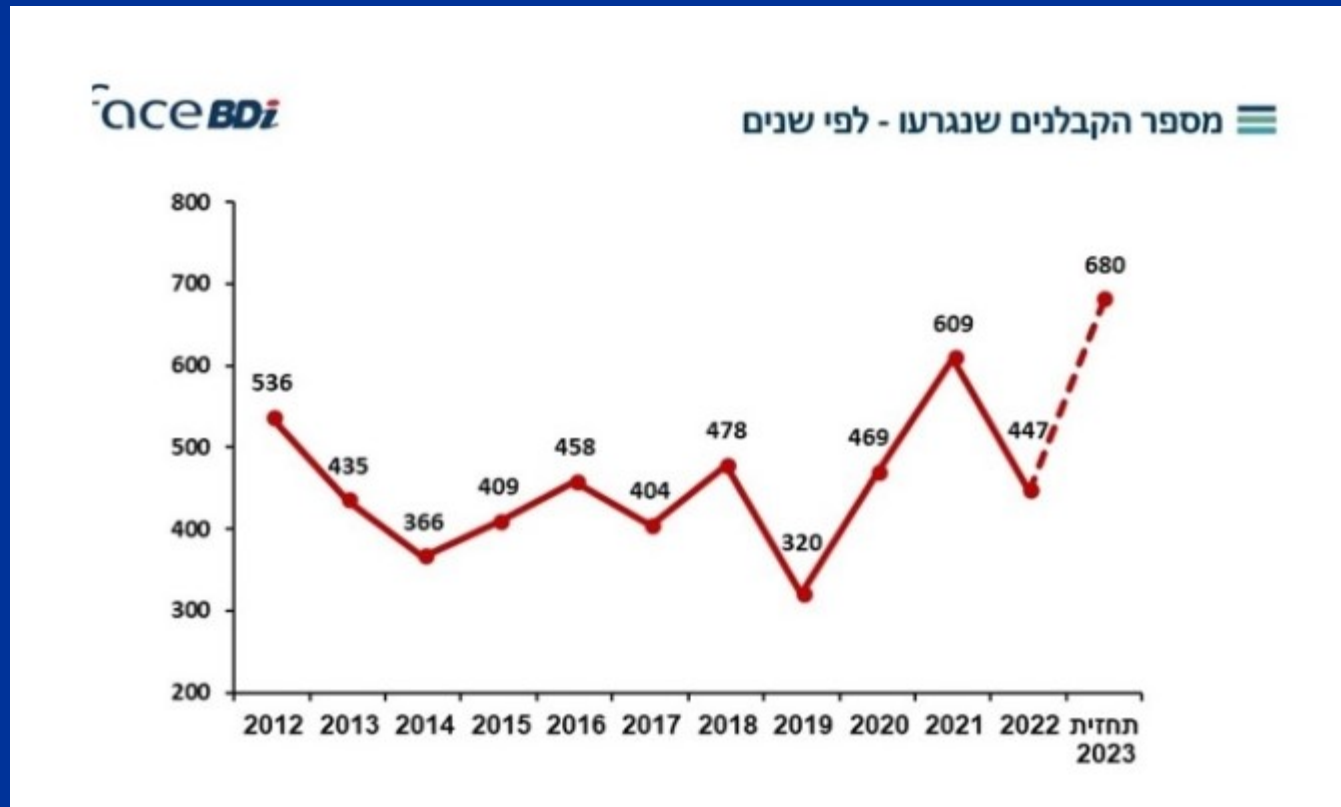
- עליית ריבית
- מיתון מחירים
- ירידה / עצירת מכירות
- חוסר וודאות כללי - "מהפיכה / הפיכה משפטית"
- שנת בחירות בשלטון המקומי
- מלחמה

# 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\*\*\* ע"ד ונוטריון דן הלפרט

# יזמים / קבלים

[דנס 100]

- 1,500 יזמי התחדשות עירונית
- 1 מ 3 חברות יזמיות / קבלניות מצויה בסיכון

## גבוה

- 2023 / 2024 - 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

## חרבות ברזל

### ■ 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



# 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

# עולם מורכב- לפני שיצאנו לדרך

## שחקנים ראשיים

- בעלים- (קטנות, גדולות, משופצות, מורחבות, הצמדות (חוקיות/ לא חוקיות), קומה גבוה/ נמוכה, כיווני אוויר, מעלית (יש/ אין), חנויות, משרדים, מרתפים, אטליה לאומן, גלריות, חדר כביסה, מחסן....
- יועצי בעלים- עורך דין, מפקח, שמאי, יועץ מיסוי, יועץ ביטוח, מארגן
- יזם

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# עולם מורכב- לפני שיצאנו לדרך

## שחקני משנה

- עירייה \* בנק ממשכן (משכנתא)
- מינהלת עירונית \* רשם החברות
- ועדה מקומית \* הוצאה לפועל (עיקול)
- ועדה מחוזית \* קבלן מבצע
- ועדת ערר \* בנק/ גורם מלווה
- רשות המיסים \* מחוקק
- חברת חשמל \* תמ"א 70 (מטרו)
- תאגיד המים \* 77-78
- רמ"י \* אדריכל
- חברות משכנות \* יועצים

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

- יש המון יזמי התחדשות עירונית במדינת ישראל. פחד
- 2024 - אחת מכל 3 חברות יזמיות/קבלניות בסיכון גבוה
- 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
- מקבלים תשובות ואפילו עורכים טבלת השוואה ללקוחות שלנו

**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- 150
- 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?
- חברת 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):

### ■ הליכים משפטיים

- האם מתנהלים נגד החברה הליכים משפטיים.
- אם מתנהלים - מה עילת התביעה? מה סטטוס ההליך? מה סכום התביעה?
- שיחה עם עורך הדין המייצג את היזם בהליך המשפטי
- האם החברה נקטה הליכים משפטיים נגד גורם כלשהו?

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary



# בחירת יזם

## ■ פרמטרים לבחירת יזם (3):

### ■ 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 (3.1):

### ■ נסיון היזם

- כמה פרויקטים דומים ביצע?
- כמה פרויקטים דומים סיים?
- כמה פרויקטים דומים התעכבו או מתעכבים?
- בכמה פרויקטים היו איחורים במסירות או בעיות אחרות?

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ פרמטרים לבחירת יזם (3.2):

### ■ 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?
- האם ליזם תשתית אירגונית מתאימה לקידום פרויקטי פיננסי בינוי?

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ פרמטרים לבחירת יזם (4):

### ■ 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 (4.1):

### ■ חוסן כלכלי-

- משלים הון- האם יש כוונה לחברה להתקשר עם משלים הון? מה התנאים לכך?
- בכמה מוערך ההון העצמי של החברה?
- כמה החברה ממונפת?
- מה שיעור החוב של החברה וכמה שיעבודים?
- האם החברה מתכוונת להכניס שותף פיננסי?
- האם קיים שותף מוסדי (בנק / חברת ביטוח)?

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ פרמטרים לבחירת יזם (5):

### ■ תכנון-

- האם ליזם יש נסיון ויכולת לקדם תב"ע?
- תוך כמה זמן יוכנו מסמכי התב"ע?
- תוך כמה זמן תתקבל המלצת הועדה המקומית?
- האם יקדם את התב"ע גם ללא המלצת המקומית?
- תוך כמה זמן יפקיד ויאשר את התב"ע?
- תוך כמה זמן יכין, יגיש ויקבל היתר לאחר אישור התב"ע? תוך כמה זמן ישלם את חשבון האגרות?
- האם מתחייב לשתף את הנציגות/ מפקח בכל שלבי קידום התוכנית וההיתר?

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ פרמטרים לבחירת יזם (5.1):

### ■ אדריכל-

- מי בוחר את האדריכל?
- האם הנציגות מעורבת בבחירה? האם מאשרת?
- האם ניתן להחליף אדריכל?
- שעות אדריכל לעיצוב פנים ע"ח היזם
- שינויי פנים - איזה בחינם? איזה מתומחרים על פי מחירון דקל שינויי דיירים + הנחה
- האם הזמנת השינויים מצדיקה איחור במסירה? מי קובע? מפקח הבעלים?

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ פרמטרים לבחירת יזם (6):

### ■ ביצוע-

- האם היזם מבצע בעצמו?
- האם עורך מכרז קבלנים?
- מה מעורבות הבעלים במכרז הקבלנים?
- מה משך הזמן לעלייה על הקרקע לאחר קבלת היתר?
- מסירת הודעת פינוי בתוך 30 ימים ממועד קבלת היתר הבניה.
- מה משך הזמן לקבלת טופס 4 ממועד עליה על הקרקע?
- מה משך הזמן לסיום עבודות הפיתוח?

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary



# בחירת יזם

## ■ פרמטרים לבחירת יזם (7):

### ■ איחור במסירה-

- פיצוי בגין איחור במסירה בהתאם לחוק המכר.
- לא ניתן להתנות על החוק ולקבוע סכומים נמוכים יותר.
- חוק המכר:
  - חודש ראשון – אין פיצוי [לוודא שממשיכים לקבל דמי שכירות לפי הסכם הפינוי בינוי- דירה ישנה]
  - חודש שני, שלישי, רביעי – פיצוי בשווי חודש שכירות דירה חדשה [ממשיכים לקבל שכירות]
  - חודש חמישי עד עשירי- 1.25%
  - חודש 11 ואילך- 1.5%

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ פרמטרים לבחירת יזם (7.1):

### ■ איחור במסירה-

- חישוב הפיצוי מבוצע ביחס לדמי השכירות בדירה החדשה...!! (לא הישנה)
- אין להוסיף גרייס לתקופת הביצוע בהסכם משום שכבר קיים גרייס בחוק [חודש]
- תשלום הפיצוי – ב 1 לחודש [כדי לאפשר תשלום שכירות בדירה החלופית]

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

■ פרמטרים לבחירת יזם (8):

■ תיאור הבנין החדש (תמ"א)-

■ פינוי בינוי או בינוי פינוי?

■ כמה בניינים?

■ העמדה ראשונה?

■ כמה דירות חדשות בבנין החדש?

■ כמה דירות בקומה?

■ כמה קומות?

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ תמורות (9)

- 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 (9.1)

- 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 (9.2)

■ מרפסת? שטח? מרפסת סוכה? פונקציונאליות

■ חניה-

■ קונבנציונאלית; יחידה ולא טורית; מקורה; ללא מתקן מכני או אחר

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

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

■ חניה / פיצוי למי שיש חניה בבנין הקיים.

■ חניה אחת לכל דירה בכל מקרה גם אם יוקטן תקן החניה

■ אם תהיינה בבנין חניות במכפיל- עלויות תחזוקה, ביטוח, ניהול- רק על מי שקיבל את החניות

■ תחנת הטענה חשמלית

■ אפשרות לרכישת חניה נוספת + הנחה

## בחירת יזם

### ■ תמורות (9.3)

#### ■ מחסן-

- שטח המחסן
- בחירה ראשונה של הבעלים
- פיצוי כספי לבעלים שלא יקבל מחסן
- אופן חלוקת המחסנים בין הבעלים

## בחירת יזם

### ■ תמורות (9.4)

#### ■ תמורות ליחידות המסחר-

■ כמה מ"ר נוספים?

■ גלריות?

■ חזית נשמרת?

■ מיקום גיאוגרפי?

■ חניה

■ מחסן

■ מוניטין

■ שוכר

■ מפרט טכני

■ הובלה

■ יח' חלופית



# בחירת יזם

## ■ תמורות (9.5)

### 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 (9.6)

### ■ 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 (9.6.1)

### ■ 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 (9.7)

### ■ 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 (9.8)

### ■ נוספים-

■ אריזה

■ פריקה

■ הרכבה

■ סידור בדירה החלופית ובדירה החדשה

■ איחסון

■ סיוע לקשישים- העברת חשבונות

■ תיווך

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ תמורות (9.8)

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

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# בחירת יזם

## ■ תמורות (9.9)

■ 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

# בחירת יזם

## ■ תמורות (9.10)

- מימון הליך דייר סרבן
- מימון עלויות פינוי דייר שלא פינה במועד הפינוי
- מימון טיפול במבנה מסוכן
- מימון עלויות תחזוקה שוטפת עד להריסה

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary



# בחירת יזם

## ■ תמורות (9.11)

- שידרוג דירה
- רכישת דירה נוספת
- תיקון צו בית משותף
- זכויות בניה נוספות – חלוקה לפי יחסי הקומבינציה
- רווח עודף
- סטיות בתכנון
- מענק חתימה/ איכלוס

**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 (2022 - פער 15%)

**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

## 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

## 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.

# 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

# יפוי כח / הסבת זכויות / שיפוי

- יפוי כח למחיקת הערת אזהרה
- רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם

## ■ איסור הסבת זכויות

- שיפוי בגין התחייבות הבעלים כלפי הועדה המקומית לשפות אותה במקרה של תביעות לפי סעיף 197

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

## ערבויות

## ערבות ביטול

- שינקין 44 גבעתיים
- פרויקט תמ"א 38/2. היזם רוס כנרת
- חתימת הסכם עם היזם ב 2021.
- החברה היזמית קרסה לפני שקיבלה היתר בניה.
- בית המשפט המחוזי תל אביב בתיק חדלות פרעון:
- כונסי הנכסים ישלמו מקופת הכינוס עבור מחיקת הערות האזהרה.
- אבל... בעלי הדירות ישאו בהוצאות הנוספות הדרושות לביטול העסקה- השבת המצב הרישומי בטאבו למצבו לפני החתימה; דיווח לרשות המיסים; ביטול פוליסות ביטוח; השבת בעלי דירות שהתפנו

# סוגיות חשובות במשא ומתן

- הגדרת המתחם – קו כחול
- טיפול בבעיות רישומיות בנסח הטאבו
- כיצד מודדים את שטח הדירות הקיימות
- יחידות שאינן דירות- חנות, מחסן, יציע, חדר הסקה, חדר כביסה.
- יחידות שלהן הצמדות – חניה, שטח קרקע, גג
- הגדרת זכויות בניה נוספות
- תנאי מתלה של כלכליות + חלוקת רווחים
- תיחום לוחות הזמנים לתכנון
- פינוי- חלוקת אחריות לגבי אי פינוי דירה קיימת
- פיצוי בגין איחור במסירה
- ועוד הרבה

**DH**

דן הלפרט Dan Halpert

משרד עורכי דין ונוטריון  
Law Office and Notary

# תודה

עו"ד דן הלפרט

טלפון: 03-9448811

הלפרט ושות' - משרד עורכי דין

ונוטריון

