



SABAG, WOLSTEIN - Law Office

סבג, וולשטיין - משרד עורכי דין

מי אנחנו?

- משרד סבג-וולשטיין הינו מהמובילים בתחום הנדל"ן והתחדשות העירונית באזור הקריות.
- המשרד בהובלתה של עורכת הדין עדי סבג, מלווה למעלה מ- 90 פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי, הריסה ובניה מחדש ותמ"א 38 חיזוק), מתן ליווי משפטי מקצועי בהסכמי מכר לדירות ועסקים (קנייה ומכירה), רישום מקרקעין, עסקאות קומבינציה ועוד.
- בנוסף מעניק המשרד ייעוץ וליווי משפטי בתחומים הבאים: משפט פלילי, דיני משפחה, ירושות וצוואות, משפט אזרחי ומסחרי.

עוד קצת על המשרד...

בנוסף לפעילות המשרד בתחום הנדל"ן וההתחדשות העירונית, המשרד מעניק ללקוחותינו באמצעות עורכי הדין במשרד, ייעוץ וליווי משפטי נרחב בתחומי המשפט הבאים:

➤ משפט פלילי: ייצוג בהליכים פליליים, תעבורה וצווארון לבן.

➤ דיני משפחה ירושה: שלום בית וגירושין, גישור, הסדרי ראייה ומשמורת קטינים, מזונות

אישה, מזונות קטינים, חלוקת רכוש, ידועים בציבור, הסכמי ממון וייפוי כוח מתמשך.

➤ ירושות וצוואות: רישום ירושות, עריכת צוואות, צווי קיום ירושה, צווי קיום צוואה,

התנגדויות לצוואה או ירושה, הסכם בין יורשים.

➤ משפט מסחרי: הסכמים מסחריים, בעברית ובאנגלית, ייצוג בתביעות כספיות ואזרחיות.

התחדשות עירונית בישראל - פינוי בינוי

- פינוי בינוי הוא תהליך במסגרתו הורסים בניינים ישנים, תוך פינוי הדיירים למקום מגורים חלופי זמני בשכירות, החל ממועד פינוי הדירה ועד למועד המסירה של הדירה החדשה.
- במקום הבניינים שיהרסו יבנו בניינים חדשים מודרניים, מחוזקים ומוגנים, אשר יבנו בהתאם לתקני בנייה מחמירים ועדכניים.
- בנוסף לבניית הבניינים החדשים, כחלק מהפרויקט ישודרגו השטחים הציבוריים וכן התשתיות וזאת במסגרת הליך תכנוני המחייב אישור תוכנית מפורטת (תב"ע) בעלת השפעה על השכונה ועל הסביבה אשר עוסקת בין היתר בנושאים של: תשתיות מים וביוב, תחבורה והסדרי תנועה, חינוך, בתי כנסת, שטחים ירוקים ועוד, ולכן חשוב להבין כי מדובר בתהליך ארוך ומורכב.

תפקיד עורך הדין של בעלי הדירות בפינוי בינוי

- ניהול משא ומתן מול היזם ועורך הדין של היזם לגיבוש הסכם מיטבי עבור בעלי הדירות.
- גיבוש ועריכת הסכם פינוי בינוי סופי על כל נספחיו, וליווי על חתימתו על ידי בעלי הדירות.
- לסייע לנציגות לבחור בעלי תפקידים שונים מטעם בעלי הדירות בפרויקט (לדוגמא: שמאי ומפקח מטעם הדיירים).
- שיקוף והנגשת המידע לבעלי הדירות.
- החזקה בנאמנות של כל הערבויות שיועברו לטובת בעלי הדירות.
- פיקוח על ביצוע הוראות ההסכם ולוחות הזמנים של הפרויקט.
- ✓ חשוב להדגיש כי עורך הדין של בעלי הדירות מייצג את האינטרסים של בעלי הדירות בפרויקט.

פרויקט פיננני ביננני - שלבים מרכזיים

- ארגון בעלי הדירות.
- בחירת ומיננני נציגות בעלי הדירות.
- בחירת עורך דין מטעם בעלי הדירות.
- בחירת יזם לטובת הפרויקט.
- ניהול משא ומתן בין עורך הדין מטעם בעלי הדירות לבין היזם ועורך הדין של היזם.
- גיבוש הסכמות ועריכת הסכם פיננני ביננני.
- חתימת בעלי הדירות על ההסכם.



פרויקט פיננסי בינוי - שלבים מרכזיים

- קידום הליכי התכנון והרישוי.
- הגשת התוכניות.
- הוצאת היתר בנייה.
- הענקת ערבויות מתאימות אשר מוחזקות אצל עורך הדין מטעם בעלי הדירות.
- פיננסי בעלי הדירות לדיור זמני.
- תחילת עבודות הבנייה.
- סיום הבנייה והחזרת בעלי הדירות לדירות החדשות.
- רישום הבית המשותף החדש ורישום זכויות בעלי הדירות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

מה נקבל בתמורה?

- דירה חדשה בפרויקט במקום הדירה הקיימת בשטח לא יפחת מהשטח הנוכחי החוקי של הדירה הקיימת (לפי קביעה של מודד מוסמך) + תוספת X מ"ר (כולל ממ"ד).
- מרפסת.
- חניה.
- מחסן.
- מימון תשלום שכר טרחת עורך דין של בעלי הדירות.
- מימון דמי שכירות לבעלי הדירות עבור דירה חלופית למגורים, החל ממועד פינוי הדירה הקיימת ועד למועד מסירת החזקה בדירת החדשה.
- מימון כל העלויות הכרוכות בתכנון הפרויקט, הקמתו וערבויות ←

פינוי בינוי - ערבויות

- **ערבות חוק מכר: ערבות בנקאית בשווי הדירה החדשה אשר משמשת כבטוחה לבעלי הדירות כי אם חלילה היזם לא יהיה מסוגל לעמוד בהתחייבותו ולסיים את פרויקט הבנייה, והבנק לא ימצא יזם אחר אשר יסכים להמשיך את הבניה, יוכלו בעלי הדירות לקבל את שווי הערבות בכסף.**
- **ערבות שכירות: מטרתה להבטיח את דמי השכירות החודשיים שהובטחו במסגרת ההסכם לדיירים.**
- **ערבות מיסים: מטרתה להבטיח את תשלום המיסים בעסקאות התחדשות עירונית.**
- **ערבות בדק: מחליפה את ערבות הביצוע לאחר סיום עבודות הבנייה, ומבטיחה כיסוי בגין עלויות תיקונים של ליקויי בנייה אשר מתגלים לאורך תקופת הבדק.**
- **ערבות רישום: להבטיח את רישום הבית המשותף החדש.**

פינוי בינוי - ליווי בנקאי סגור

- ליווי בנקאי מהווה רשת ביטחון לפרויקט הספציפי.
- הבנק המלווה בוחן את עמידתו של יזם הפרויקט וקובע במסגרת הסכם הליווי תנאים להעמדת הליווי הבנקאי.
- לטובת הפרויקט נפתח חשבון בנק נפרד, אשר אליו מופקדים כל הכספים הקשורים לפרויקט. חשבון זה מבוקר באופן תדיר על ידי הבנק המלווה.
- כל הכספים המצויים בחשבון משמשים אך ורק לטובת הפרויקט הספציפי.
- ליווי בנקאי מונע אפקט דומינו ומפריד את הפרויקט מפעילות נוספת של היזם, ובכך מבטיח לדייר כי לא יהיה חשוף לפרויקטים אחרים של היזם, כך שאם היזם יקלע לקשיים בפרויקטים אחרים והדבר לא ישפיע על הפרויקט הספציפי.
- כספם של רוכשי הדירות החדשות בפרויקט מופקד לחשבון זה, ואינם מועברים ליזם הפרויקט אלא רק בתום ההתחשבות בין היזם לבנק המלווה.
- בנוסף, הבנק ממנה מפקח מטעמו, אשר תפקידו לבצע פיקוח פיננסי לפרויקט בכללותו ובכך מתקיים מנגנון בקרה נוסף בפרויקט.

זכויות דיירים קשישים בפרויקט פיננסי בינוי

➤ לבני 70 ומעלה היזם מחויב על פי החוק להציע את אחת החלופות הבאות:

א. דירה קטנה ששטחה קטן יותר, בתוספת תשלומי איזון בשווי דירת התמורה העתידית.

ב. פיצול לשתי דירות השוות יחד לדירת התמורה העתידית.

➤ לבני 75 ומעלה קיימת חלופה נוספת (בנוסף לאלו המגיעות לבני 70 פלוס):

מעבר לדיור מוגן או קבלת דירה חלופית בשווי דירת התמורה העתידית או קבלת כסף

בשווי דירת התמורה העתידית.

✓ לעניין הגיל חשוב לציין כי המועד הקובע הוא גיל בעל הדירה במועד חתימת ראשון בעלי

הדירות על הסכם פיננסי הבינוי, ובתנאי ובמועד האמור הוא התגורר בדירה שנתיים לפחות.



SABAG, WOLSTEIN - Law Office

סבג, וולשטיין - משרד עורכי דין

תודה ובהצלחה!