



**פרבמן, רשף ושות'**  
**FARBMAN, RESHEF & CO**



# בית הספר לפרקטיקה משפטית

## ”ייצוג ועריכת הסכמי תמ”א 38”

מרצים: עו”ד גיא פרבמן, עו”ד אפרת רשף

משרד עוה”ד פרבמן רשף ושות’

## סוגיות למפגש ראשון - 1/5/22

- .1 מהי תמ"א 38
- .2 מסלולים בתמ"א 38
- .3 גורמים מעורבים
- .4 שלבים ראשוניים בתהליך
- .5 תפקיד עוה"ד
- .6 חקיקה רלוונטית בתמ"א 38
- .7 הבדלים עקרוניים בין תמ"א לפינוי בינוי
- .8 תמ"א 38/התחדשות בניינית- במבט לעתיד
- .9 מעבר על הסכם תמ"א- חלק ראשון

## מהי תמ"א 38

1. תוכנית מתאר ארצית מס 38 לחיזוק מבנים מפני רעידת אדמה ומיגון, מאי 2005.
2. תנאים – בנייתם לפני 1.1.1980 ואינם עומדים בת"י 413. תכלית יסוד-מסלול מהיר לקידום וחיזוק מבנים.
3. הדרך- עסקת קומבינציה.
4. תמריצים תכנוניים וכלכליים- זכויות בנייה, הקלות ופטורים, מסלול מהיר (בתכנון), הרחבת דירות.

## סעיף 23 לתמ"א 38 – תוכנית מתאר עירונית ליישום תמ"א

לשון הסעיף: "תכנית מפורטת לחיזוק מבנים: שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה."

## סוגיות נלוות- מסמכי מדיניות/ מסלול "עוקף" תמ"א

(דוגמה לרשיות שקידמו תוכנית מפורטת- בתל אביב- רובעים, רמת השרון- מתחמים, חיפה, רמלה, הוד השרון, קרית אונו, בת ים, הרצליה, רעננה, נס ציונה, גני תקווה, יוקנעם, רמת גן).

## אבולוציה תמ"א 38

1. 2005 - אושרה התוכנית. תוקף ל- 5 שנים.
2. 2007 - תיקון 1- הבהרות ביחס לתוכניות שאושרו טרם התמ"א.
3. 2010 - תיקון 2- ניתן להוסיף במצטבר סגירת קומת עמודים והוספת קומה על הגג וכן אפשר להרוס הבניין מכוח התוכנית.
4. 2011 - תיקון 96 לחוק התכנון והבניה - פטור היטל השבחה.
5. 2012 - תיקון 3- הרחבת זכויות הבניה במסלול חיזוק גדלה ל- 2.5 קומות (לעומת 1.5), בנוסף להגדלת כל דירה ב-25 מ"ר וסגירת קומת עמודים, במסלול הריסה ובניה מחדש אושר כפל זכויות אם נותרו זכויות בניה שלא מומשו.
6. 2016 - תיקון 3א'- הבהרה ותיקון שיטת החישוב במסלול הריסה ובניה מחדש (חישוב לפי קומה קיימת בתוספת ממ"ד+13 מ"ר, גובה בניין- 1+1.5, 2+2.5, 3+3, 4+3.5). הכרת בג"צ בשתי התכליות של התמ"א (חיזוק והתחדשות עירונית).
7. 2017 - תיקון 115 לחוק התכנון והבניה- גביית היטל השבחה של 25% בגין כל קומה נוספת לבניין הקיים (על הדירות התוספתיות בלבד).
8. 2019 - תיקון מס' 4- נדון אך נעצר בשנת 2019 לאור צפי לסיום תוקפה של התמ"א בשנת 2022.

## מסלולים בתמ"א 38

הריסה ובניה (תמ"א 38/2)

חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1)

1. מספר קומות
2. תמורות
3. רוב נדרש
4. תהליכים- פינוי
5. ערבויות

## גורמים מעורבים

בעלי זכויות (נציגות), יזם, עוה"ד, אדריכל, שמאי, מפקח, יועצים שונים.  
הרשות להתחדשות עירונית, משרד הבינוי והשיכון, וועדות ורשויות, גופים שונים (רשות עתיקות, רמ"י).  
תשלום לכלל היועצים- היזם.  
פתרון לריבוי הגורמים על ידי משרד הבינוי- מנהלות.

### מנהלת החדשות עירונית-

חובה להעברת מידע למנהלת וכן חובה לציין פרטי העסקה, קיום כנס מכוח תקנות בינוי (עידוד מיזמי בינוי  
בינוי (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה) התשפ"ב – 2022.  
הממונה לפניות דיירים (מסירת מידע, הליך הצעה, החתמה פוגענית)

## שלבים ראשוניים בהנעת התהליך

1. נתוני הבניין (שנה/ רמ"י/ מושע/היתר/הרחבות/הצמדות)
2. מינוי נציגות – כתב מינוי/יפוי כוח, קיום אסיפה, פרוטוקול, קביעת סמכויות הנציגות, תקנון נציגות (לפי הצורך), נציג לכל טיפוס דירה/מסחר.

# בית הספר לפרקטיקה משפטית

## דוגמא לנוסח כתב מינוי משרד עו"ד פרבמן, רשף ושות'

**פרבמן, רשף ושות'**  
FARBMAN, RESHEF & CO

**כתב מינוי בלתי חוזר להסמכת הנציגות**

לביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) בבניין המצוי ברח' ברנר 14 הרצליה  
הידוע גם כחלקה 638 בגוש 6546 (להלן: "הבניין")  
אני/ה הח"מ, הבעלים של היחידות המצויות בבניין, מננים בזאת את הי"ה:

שם מלא	ת.ז.

(להלן: "הנציגות") כנציגו לשם ביצוע פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) בבניין (להלן: "הפרויקט").

א. במסגרת זו אנו מייפים את הנציגות, לפעול בכל אחד מאלו (להלן: "סמכויות הנציגות"):

- מינוי משרד עו"ד פרבמן, רשף ושות'.
- בחירת מפקח לילוי מטעם בעלי הזכויות.
- ניהול מ"מ לצורך עריכת חוזה וכן בחירת חברה יזמית ובלבד שתוצג לכלל הבעלים טרם ניהול מ"מ משפטי.

ב. מובהר בזאת כי סמכויות הנציגות כאמור כפופות לעובדה שהנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם מי מהבעלים על הסכם מחייב מול היום.

ג. אנו מאשרים לנציגות למנות את משרד עורכי דין פרבמן רשף ושות' שייצגו את הבניין לביצוע פרויקט תמ"א 38- הריסה ובניה.

ד. אנו מאשרים כי ידוע לנו שכ"א מחברי הנציגות מבצע את הפעולות כאמור דלעיל בצורה וולנטרית (בהתנדבות) ולטובת כלל בעלי הבניין ואנו מתחייבים בזאת כלפי כ"א מחברי הנציגות כי לא תעמוד לנו כל טענה כלפיו בכל הנוגע לביצוע הפעולות לשם ביצוע ויישום ההסכם.

**אנו בעלי הזכויות בבניין באנו על החתום:**

תת חלקה	שם מלא	ת.ז.	חתימה	תאריך	אימייל	טלפון

רחוב מצדה 9, בני ברק 5126237 | 9 messada St. Hnei Brak  
טלפון: 03-6129607 | פקס: 03-7511059 | office@farbman-law.com | www.farbman-law.com

# בית הספר לפרקטיקה משפטית

## דוגמא לנוסח כתב מינוי מנהלת להתחדשות עירונית

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
12				
13				
14				
15				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

### התחייבות חברי הנציגות:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים לפני דיירי הבניין המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

- לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין המשותף.
- לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
- להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
- להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
- להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
- לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכו'').
- לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשבות בשם הדיירים בבניין.
- לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

שם הנציג	מספר זהות	כתובת (בניין, כניסה, דירה)	מספר טלפון	תאריך	חתימה



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



### כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

ישוב: \_\_\_\_\_ רחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_  
 מספר הכניסות בבניין \_\_\_\_\_ ההסכם נוגע לכניסות מס' \_\_\_\_\_  
 סך כל הדירות בכניסה \_\_\_\_\_ שמהן \_\_\_\_\_ הן דירות הדור הציבורי  
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ והשתתפו בה \_\_\_\_\_ דיירים. מהאסיפה נעדרו \_\_\_\_\_ דיירים.  
 באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מר/גב' \_\_\_\_\_

### הסמכת נציגי הבניין:

אנו, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסיוע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והגנשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים.

היננו מודיעים בזאת שכל תוכנית או הסכם הנוגעים לבניין יובאו לאישורנו בכל מקרה.

אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, ככל ויתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי עם היזם.

אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.

כתב מינוי והרשאה זה ייכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי נציגות נבחרת חדשה.

### ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

## בית הספר לפרקטיקה משפטית דוגמא לנוסח פרוטוקול פגישה

### פרוטוקול פגישה – \_\_\_\_\_ :

- \_\_\_\_\_ : מועד הפגישה:
- \_\_\_\_\_ : עורך הפרוטוקול:
- \_\_\_\_\_ : פרויקט:
- \_\_\_\_\_ : נושא הפגישה:

<u>משתתפים:</u>	<u>עוה"ד:</u> _____ : <u>הבעלים בבניין שברחוב:</u> _____ :
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

## בית הספר לפרקטיקה משפטית דוגמא לנוסח רשימת הצבעה לבחירת יזם



תאריך: \_\_\_\_\_

### רשימת הצבעות

כנס בחירת יזם – פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה) – רחוב \_\_\_\_\_, תל אביב

גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_

יש לחתום במשכצת של החברה הנבחרת

תח חלקה	שם	ת.ד.	יזם א'	יזם ב'	יזם ג'
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					

## המשך שלבים ראשוניים בהנעת התהליך-

### בדיקות מקדמיות:

1. בעלי זכויות
2. יזם
3. רישוי ותכנון (סעיפים "מקפיאים"/"כרטיסיות תכנון/בנייני/מתחמי)/הליך נדרש (מסמך מדיניות/תב"ע).

## חקיקה רלוונטית-

- תכלית כללית- הסדרת סוגיות קניין, מיסוי, תכנון ורישוי, וודאות, הגדרות.
- חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ותקנותיו
- חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008
- חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016
- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963
- חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017
- חקיקה קיימת (ותיקוני חקיקה) - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

## חוק החיזוק רוב נדרש-

סעיף 5 לחוק החיזוק – התנהלות מול הבעלים שלא חתמו

### הרחבה וחיזוק

5. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה אחת או יותר, לרבות הוצאת חלקים מהרכוש המשותף לשם התקנת מקומות חניה והצמדתן לדירה או לדירות כאמור, **טעונה החלטה מראש של כל בעלי הדירות, כאמור בחוק המקרקעין; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.**

(ב) אישר המפקח ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה בניית דירה חדשה כאמור בסעיף קטן (א), רשאי הוא להתנות בתנאים וכן ליתן הוראות לעניין סדרי הרישום בלשכת רישום המקרקעין; כן רשאי המפקח, אם ראה שבנסיבות העניין קיימת הצדקה לעשות כן, למנות אדם שהוא עורך דין או רואה חשבון, ושאינו בעל דירה בבית המשותף שלגביו אושר ביצוע העבודה כאמור, אשר יהיה מוסמך, בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה ולהעברת זכויות בה לאחר מכן.

(ב1) לא יאשר המפקח את ביצוע העבודות כאמור בסעיף קטן (א), אם אחד מבעלי הדירות הוא קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, אלא אם כן הוצעו לבעל הדירה שמתקיים בו האמור מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות, ואם בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו דרך קבע הוא אדם עם מוגבלות – המגורים החלופיים שהוצעו לו כוללים התאמות, ככל שהיו בדירות בעל הדירה או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים.

### הריסה ובניה

סעיף 5 לחוק שיון הזדמנויות לאנשים עם מוגבלות תשנ"ח-1998

"אדם עם מוגבלות" – אדם עם לקות פיסיית, נפשית או שכלית לרבות קוגניטיבית, קבועה או זמנית, אשר בשלה מוגבל תפקודו באופן מהותי בתחום אחד או יותר מתחומי החיים העיקריים;

## הריסת בניין קיים והקמתו מחדש

5א. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעונה החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו- (ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים.

## סירוב לחתום-

### דוגמאות לסירוב בעלי זכויות

- התנגדות לזהות היזם/קבלן/עו"ד שמציע את ההצעה.
- רצון לקבל תמורה גבוהה יותר.
- חשש לגבי הריסת המבנה ומעבר.
- נכות או מוגבלות או בעיה רפואית שמקשה עזיבה של הדירה.
- סחטנות.
- סכסוכים בין שכנים.

## סירוב לחתום-

### דוגמאות לסירוב סביר

- הפרויקט אינו בעל היתכנות כלכלית.
- לא הוצע פתרון של מגורים חלופיים לתקופת הבנייה/דמי שכירות.
- לא הוצעו בטוחות מתאימות לבעל הדירה.
- אם התמורה לדייר הסרבן אינה תואמת את התמורה לדיירים האחרים והיא פחותה או מקפחת.
- אם הדייר או מי מבני משפחתו סובל מנכות או ממוגבלות והפתרונות שהוצעו לו אינם כוללים התאמה למצבו.

## תוקפה של עסקה לפי תכנית החיזוק

1. תוך 18 חודשים מחתימת הבעלים הראשון היזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות.
  2. תוך 3 שנים מחתימת הבעלים הראשון היזם לא התקשר עם הרוב המיוחס הנדרש על פי חוק.
  3. תוך 3.5 שנים מחתימת הבעלים הראשון לא נקלטה בקשה להיתר בניה.
- סוגיות נלוות- תשלום ליזם/לבעלים, שימוש בתוצרי תכנון שהוכנו.

## תפקיד עוה"ד בתהליך-

1. טרום חוזה.
2. שלב המו"מ המשפטי- חתימה על חוזה מחייב.
3. לאחר חתימת החוזה ועד למסירת הדירות.
4. מסירת הדירות ועד רישום.
5. כללי- הכרת הוראות החוק לרבות לעניין כינוס, הטבות, תמורה חריגה וכיוב' ליווי, הדרכה והנגשת כל התהליך (מערכת שיתוף ושיקוף, פרוטוקולים), התאמה לשפה, הצעת דיור חלופי לקשיש ולבעל מוגבלות בתמ"א חיזוק. אי קיום הוראות החוק מאפשרת ביטול.

## בית הספר לפרקטיקה משפטית

### החלטות ועדת האתיקה בנושאי תמ"א 38 ופינוי בינוי-

החלטה מספר את/4/14-

- א. אסור לעורך דין המייצג את הבעלים לייצג גם את היזם, לא לעניין העסקה עצמה וגם לא לעניין הרישום.
- ב. אסור לעורך דין המייצג את הבעלים לכרות הסכם עצמאי עם היזם בו יוסדר שכר טרחתו. ההתקשרות חייבת להיות אך ורק עם לקוחותיו של עורך הדין המייצג, קרי – הבעלים, כאשר אם יש התחייבות של היזם לשלם את ההוצאות, היא תהיה כלפי הבעלים בלבד ובשום מקרה לא כלפי עורך הדין המייצג אותם.
- ג. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.
- כל דיון בשאלת שכר הטרחה יהיה אך ורק בין עורך הדין לבין לקוחותיו והיזם לא יהיה מעורב בו.
- ד. שומה על עורך הדין המבקש לקבל על עצמו את הייצוג לבחון, בכל מקרה לגופו, אם קיים ניגוד עניינים אשר עשוי להשפיע על תפקודו (החלטה מספר את/4/14).

## מבט לעתיד-

תוקף התמ"א- 10/2023

אי עמידתה בהיקף הנדרש, אי ישימות בפריפריה, היעדר מענה לצרכי ציבור ותשתיות.

הצעת חוק- תיקון 136 לחוק התכנון והבניה- חלופת "שקד"- עקרונות כללים לעתיד הגדלת זכויות הבניה, הוספת שימושים מבוניים לצורכי ציבור והקניית בעלות למדינה, קביעת היטל השבחה, הוספת שטחי בניה במגרש אחר, סמכות ועדה לצמצום תקני חניה הקבועים בתוכנית או תקנות, תב"ע נקודתית ורישוי מהיר).

## הבדלים עקרוניים בין תמ"א 38 לפינוי בינוי-

1. תהליך, שלביות ולוחות זמנים

2. רוב נדרש ותביעה נגד מסורבי חתימה

3. חוק ההסדרים

4. "קשיש"

5. מיסוי והיטלי השבחה

בית הספר לפרקטיקה משפטית

# הסכם משפטי - אבני דרך

בית הספר לפרקטיקה משפטית  
סוגיות עיקריות בהסכם תמ"א

✓ מו"מ  
משפטי  
מסחרי

✓ מינוי  
מפקח  
בעלים

✓ בחירת יזם

✓ מינוי משרד  
עו"ד

✓ מינוי  
נציגות  
לפרויקט

הסכם  
משפטי

# בית הספר לפרקטיקה משפטית

## לסיכום

מינוי נציגות, עו"ד בעלים, מפקח בעלים, שמאי, יועץ ביטוח ובחירת יזם

מו"מ וחתימה על הסכם משפטי

התקיימות התנאים המתלים

אישור תב"ע (לפי הצורך)

קבלת היתר

חתימה על הסכם ליווי בנקאי ורישום שעבוד לטובת הבנק המלווה

פינוי דירות הבעלים

הריסת הבניינים ובניית הבניינים החדשים

מסירת הדירות החדשות לבעלי הזכויות

רישום בית משותף ורישום הזכויות על שם הבעלים

## לוחות זמנים - כמה זמן צפוי לסיום הפרויקט?

24-36 חודשים

- ביצוע העבודות

3 חודשים  
מראש

- שליחת הודעת  
"פינוי" לבעלי  
הדירות

26 חודשים

- קבלת היתר  
בנייה

12  
חודשים

- חתימת  
רוב קובע

“המועד הקובע” – לאחר חתימת הרוב הנדרש

לוחות הזמנים אינם כוללים “נסיבות פוטרות”

בית הספר לפרקטיקה משפטית

## התמורה לבעלי הזכויות

דירה חדשה - שטח הדירה החדשה הינו שטח הדירה הקיימת בהתאם למדידה שתיערך ובתוספת שטח עיקרי של \_\_\_\_\_ מ"ר

מיקום דירות התמורה וכיווני האויר –

מרפסת -

חניה - חניה אחת רגילה (לא במכפיל/רובוטית) לכל דירת בעלים.

מחסן - כפוף אילוצי תכנון

בית הספר לפרקטיקה משפטית

## התמורה לבעלי הזכויות

מפרט טכני-

יועצים, אנשי מקצוע, מיסים והוצאות נוספות

ייעוץ חינם עם מעצב פנים או אדריכל או אחראי שינויים מטעם היזם + שינויים

פנימים ללא עלות

שדרוג/שנמוך

דמי שכירות

דמי הובלה

בית הספר לפרקטיקה משפטית

## סנקציות לבעלי הדירות-בגין אי פינוי הדירות במועד

בעלי דירות המתגוררים בנכס

בעלי דירות אשר אינם מתגוררים בנכס

## ערבויות - כיצד אנו שומרים על זכויותיכם?

ערבות חברת האם לחברת הפרויקט.

ערבות חוק המכר: ערבות בנוסח ערבות לפי חוק המכר, בסכום השווה לשווי הדירה החדשה (כולל מע"מ) בהתאם להערכת השמאי בדו"ח אפס, שנערך עבור הבנק המלווה לפרויקט, כשסכומה יוצמד למדד תשומות הבניה. (בחיזוק ערבות ביצוע חלף ערבות זו)

ערבות דמי השכירות: ערבות אוטונומית, צמודה למדד המחירים לצרכן, בהתאם לשמאות או הסכם שכירות, הגבוה מביניהם

## ערבויות - כיצד אנו שומרים על זכויותיכם?

ערבות המיסים: היזם ימציא לבעלים ערבות אוטונומית ברת פירעון עם דרישה, שתבטיח כי ככל שיחול על הבעלים בגין העסקה תשלום מס שבת, היזם יישא בתשלומו. הערבות תינתן בגובה הסכום הצפוי למס השבח בהתאם לחוות דעת יועץ המס מטעם החברה, אשר יסתמך בין היתר על שאלוני המיסוי אותם תידרשו למלא.

ערבות הרישום: לשם הבטחת רישום הבניינים החדשים כ"בית המשותף"

ערבות הבדק: לשם הבטחת התחייבויות היזם לביצוע תיקוני ליקויים בדירות החדשות וברכוש המשותף

# שאלות?



יובהר, כי האמור במצגת זו נועד להקל על קריאת והבנת ההסכם ובכל מקרה אין באמור במצגת זו כדי למצות את כל סעיפי ההסכם ו/או כדי להוות תחליף לקריאת ההסכם במלואו.