ליבן קובי
עורכי דין ונוטריון

ארגון וניהול נכון
פרויקט התחדשות עירונית
קורס מארגנים - בהתחדשות עירונית

מיכל ליבן קובי, עו"ד

אפריל 2019

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) התשע"ז-2017

ליבן קובי
עורכי דין ונוטריון

"**מארגן" -** מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור;

הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית - הסכם או מסמך אחר, שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת ה"ע לגבי הבית המשותף, ושמתקיימים לגביו שני אלה:

(**1) הוא אינו עסקת ה"ע;**

(2) הוא כולל, בין השאר, התחייבות של בעל הדירה שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי הדירות באותו בית משותף או קידום עסקת ה"ע בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם; **(בלעדיות)**

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק

סוגי מארגנים / מטעם ?

ליבן קובי
עורכי דין ונוטריון

- **עצמם – מתווכים**
- **יזם**
- **רשות מקומית**
- **מינהלת – כולל ניהול תב"ע**
- **עו"ד**
- **בעלים**
- **אחר ?**

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק

אין באמור במצגת כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליה; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד ורק הוראות ההסכם הן הקובעות

פינוי - פינוי: יוספסברג 12-14 פתח תקווה

ליבן קובי
עורכי דין ונוטריון

פרויקטים שלנו

היום - מרום נווה

פעם 2007

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק

בינוי – פינוי: סעדיה חתוכה 2 יהוד

אזורי גן יהוד דירות 7/17

לשעבר נהרס – 8/17

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק

אירוע ההריסה – יהוד איזורי גן

התנאים להצלחה

- ✓ **רשות מקומית תומכת** = תוכנית כדאית כלכלית / פטור מהיטלי השבחה
- ✓ **תמיכה ממשלתית** = פטור ממיסים
- ✓ **תמיכת הבעלים** = נציגות פעילה ומוערבות

אין באמור במצגת כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליה; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד ורק הוראות ההסכם הן הקובעות

המפתחות להצלחה

- אמון
- ידע
- וודאות
- שקיפות // שיוויון יחסי
- הוגנות
- גמישות
- יצירתיות
- אמינות

אין באמור במצגת כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליה; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד ורק הוראות ההסכם הן הקובעות

דילמת המארגן - המידע

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) – <u>הגדרת עסקה ה"ע</u> -

חוזה בין **<u>יזם</u>** לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה ... שמצורף לו **<u>ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו</u>** לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:

<u>(1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה</u>;

<u>(2) המועדים המרביים לקבלת היתר בנייה/ תוכנית מפורטת; ולמסירת הדירה החדשה</u> לבעל הדירה **<u>או לסיום ביצוע העבודות בהתאם לחוזה</u>**;

<u>(3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה</u> או **<u>תנאים לבחירתו של הגורם כאמור</u>**, לרבות **<u>לעניין ניסיונו בתחום</u>**;

(4) **<u>ערבויות לטובת בעל הדירה</u>**

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק

בר יוחאי (7-5;13-11) קטמון ירושלים – פינוי בינוי

היזם: קדמת היובל

(קרסו נדלן)

430 דיירים קיימים

תב"ע אושרה להפקדה

אדריכל: מיכל דלפורגולה

אין באמור במצגת כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליה; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד ורק הוראות ההסכם הן הקובעות

שטרן 34-42 קרית יובל ירושלים – 65 דיירים לפני פינוי

אין באמור במצגת כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליה; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד ורק הוראות ההסכם הן הקובעות

גולומב 23 ירושלים (120 דיירים) – מסלול רשויות

תבע בהפקדה במחוזית מסלול רשויות ;
קידום מוריה+ משרד השיכון
95% חתימות הסכמה לפני מכרז

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק

ליבן קובי
עורכי דין ונוטריון

ארלוזורוב גבעת שמואל

32 דיירים
היזם: אלמוג כדאי
אדריכל: סמי טיטו

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק

פרויקטים שלנו

סמטת המעלות 5 רמת השרון - תמא 38 חיזוק

היזם: חיזוק ובינוי

אדריכל: אליאב אדריכלים

אין באמור במצגת כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליה; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד ורק הוראות ההסכם הן הקובעות

קדושי מצרים יהוד (99% חתימות)

144 דיירים

היזם: קבוצת כתב

אדריכל: סגל - יפה

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקר השוק

המפתחות להצלחה

- אמון
- ידע
- וודאות
- שקיפות // שיוויון יחסי
- הוגנות
- גמישות
- יצירתיות
- אמינות

אין באמור במצגת כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליה; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד ורק הוראות ההסכם הן הקובעות

שאלות ?

אין באמור במצגת כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליה; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד ורק הוראות ההסכם הן הקובעות

ליבן קובי
עורכי דין ונוטריון

תודה רבה על ההקשבה!

אין באמור במצגת או בהרצאה כדי להוות יעוץ משפטי ואין להסתמך עליהן; במצגת מובאים עיקרי הדברים בלבד והדברים נתונים לשינויים עקב חקיקה ותנאי השוק