

5 טעויות נפוצות בהתחדשות עירונית מעיני היזם

עו"ד גיא פרבמן
שותף מייסד במשרד פרבמן
רשף ושות'

עו"ד אפרת רשף
שותפה במשרד פרבמן
רשף ושות'





המשרד מלווה למעלה מעשרים יזמים ומאות בעלי דירות בפרויקטים של

א



150

בביצוע



200

בתכנון



80

**פרויקטים
שהסתיימו**



טעויות נפוצות בהתחדשות עירונית בעיני היזם

טעות





**הפרות
מועדים**

בניין לקראת קריסה

**לחץ
לפנות**

לחץ לקבל
שבירות

דילמת היזם

לחץ של בעלים

ÁÁ

טעות 1

סיטואציה א'



פתרון

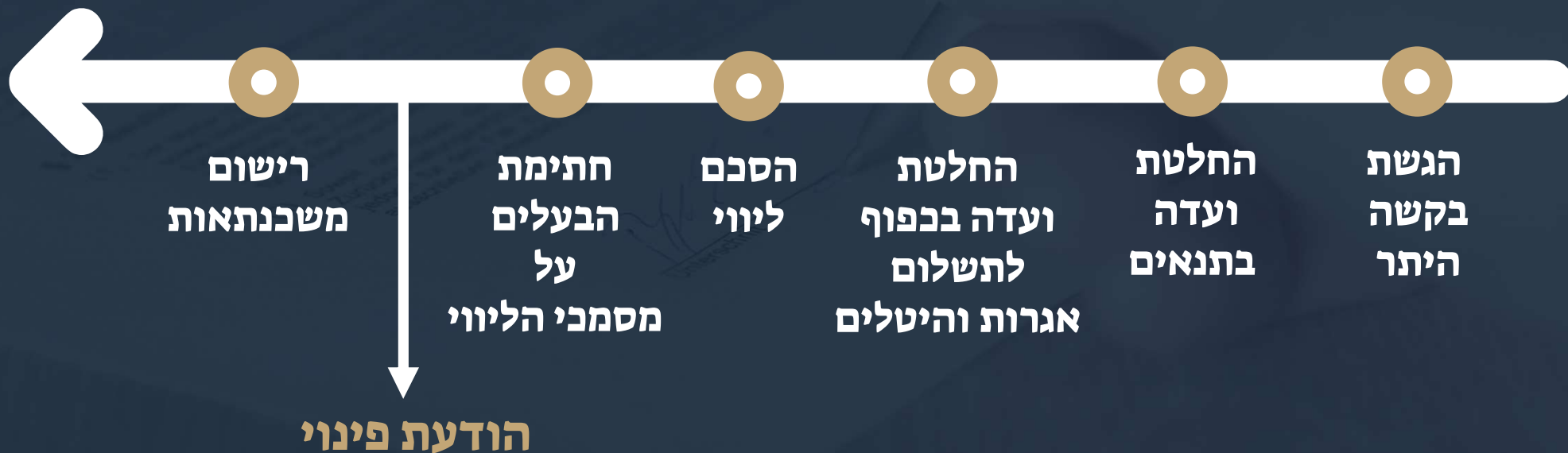
סיטואציה א- הודעת פינוי

לא

שולחים הודעת פינוי
לפני חתימת הבעלים על מסמכי הליווי

טעות 2

החלטת ועדה בתנאים
החלטת ועדה בכפוף
למשלום
החלטת ועדה
למשלום
החלטת ועדה
למשלום
החלטת ועדה
למשלום



פתרון

סיטואציה ב- הודעת פינוי

לא

שולחים הודעת פינוי לפני
לפני השלמת רישום המשכנתאות

טעות



טעות 2

התחייבויות לא ישימות של היזם

לוחות זמנים שאינם תואמים
להליכי הרישוי ומאפשרים
מנגנוני יציאה מהירים

חברות גוש חלקה –
העדר התאמה בין הרישום
לבעלי מניות בין בעלי
המניות לבין המחזיקים

דרישות הרשות למעבר מבניין
בודד למתחם וכתוצאה מכך,
מתמ"א לפינוי בינוי.

לוחות זמנים חייבים להיות גמישים
ולהתאים עצמם למציאות,
לשינויים באמצעות מנגנונים
המבטיחים יצירת גמישות מבלי
הצורך להחתים מחדש

חברות גוש חלקה –
בדיקת נסח יש לדרוש התחייבות
בעלים לביצוע, קביעת
מועדים הכפופים
להסדרת הרישום

תמ"א/פינוי בינוי
הסכם הכולל מראש
מספר מתווים

טעות



טעות
3

מתן הטבות מיסויים שחלות
בפינוי בינוי על תמ"א

מס שבת, מס הכנסה ועיקולים שביניהם

פתרון

**הבחינו בין הטבות מיסויות במתווה של
תמ"א 38 לבין פרויקטים במתווה של פינוי בינוי**

**הגשת טופס 50 לכל הפרויקט/דירה
מבעוד מועד בצירוף בקשה להקפאת שומות
מיסוי מקרקעין במועד**

טעות



טעות 4

**שחרור ערבויות
במועד מסירת הדירות**

**שדרוג דירות
ומשכנתאות**

**הכנת תיק מוביל לרישום
ה"א כחודשיים לפני
מסירת הדירות**

**הבהרה למשדרג כי בשלב
השדרוג וככל ויידרש
למשכנתא- יידרש לקחת
הלוואת בלון**

**מועדי ההלוואה עד לרישום
הזכויות (ולא קבלת הדירה החדשה)**

טעות



טעות
5

**מכירת זכויות היזם במהלך חיי הפרויקט
מיסוי, יועצים, היטלים וכלכליות הפרויקט
מניעה משפטית להעברת הזכויות**

פתרון

**בדיקה כלכלית ומיסויות
בחינת ההסכם מול בעלי הזכויות לרבות
נספחים אופרטיביים - תקינותם ותוקפם**



תודה על ההקשבה.