



פרופיל משרד עוה"ד ברכה, שדות - תמ"א 38 - התחדשות עירונית

משרדנו מתמחה בתחום הנדל"ן בכלל, תוך שימת דגש על תחום "ההתחדשות העירונית" (עסקאות מסוג תמ"א 38 ופינוי בינוי) ונוטל חלק במספר עסקאות רחבות היקף בתחום זה.

הטיפול המשפטי בפרויקטים של התחדשות העירונית במשרדנו ניתן באופן אישי על ידי עו"ד עודד שדות (ביחד עם עו"ד ספיר סעאת ויתר צוות המשרד), שהינו בעל ותק רב בתחום "ההתחדשות העירונית", ואשר צבר ידע וניסיון בכל הקשור להוצאתם על הפועל של פרויקטים עירוניים מורכבים מסוג זה.

במסגרת הטיפול המשפטי שמעניק משרדנו בפרויקטים מסוג תמ"א 38 ופינוי בינוי, אנו יודעים ללוות הן קבלנים/יזמים והן בעלי דירות, תוך מתן דגש על הבטחת זכויות הצד המיוצג על ידו.

משרדנו מלווה את לקוחותיו באופן הדוק ושוטף לכל אורך הפרויקט - "מן המסד עד הטפחות", החל משלב היזום ועד להשלמת הבניה, לרבות השתתפות בישיבות ובפגישות עם בעלי דירות, יועצים, היזם והרשויות הרלוונטיות.

בנוסף, אנו בעלי ניסיון במתן יעוץ וטיפול משפטי בכל הנוגע להליכי קבלת לווית בנקאי (סגור) לפרויקט, מסוג זה, לרבות בכל הנוגע למסמכי ההתקשרות - הסכם הלוואה, מסמכי שעבוד, ערבויות בנקאיות וכד'.

נכון להיום, הפרויקטים בהם מעורב משרדנו נמצאים בשלבי יזום שונים - החל משלב מו"מ טרום חוזי, שלבי תכנון שונים, בצוע בניה בפועל, וכלה באכלוס ומסירת דירות חדשות (כמפורט ברשימה להלן).

פרויקט מסוג "התחדשות עירונית" הינו פרויקט מורכב, במסגרתו יש לתת דגש, בין היתר, לנקודות דלהלן:

- קביעת התמורה אשר לה יהיה זכאים הדיירים הקיימים: גודל הדירה החדשה, מיקומה וצורתה, וכן פירוט ההצמדות לדירה.
- קביעת ערבויות/ביטחונות אשר יינתנו לדיירים לשם הבטחת זכויותיהם, לרבות סוגי הערבויות, היקפן ותנאי המימוש שלהן.
- התייחסות לנושא נטל התשלומים והעלויות הכלולים בפרויקט, תוך קביעת העיקרון כי לא תחול שום הוצאה כספית על הדיירים.
- קביעת התנאים המתלים להוצאת הפרויקט לפועל ו/או תנאים מפסיקים, לרבות התייחסות לסוגיית הליווי הבנקאי לפרויקט ולהליכי התכנון והרישוי של הפרויקט.
- קביעת לוחות זמנים להוצאת הפרויקט לפועל עד לסיומו, לרבות קביעת אבני דרך לאורך הליכי התכנון והביצוע ועד מסירת הדירות החדשות.
- מינוי מפקח לטובת הדיירים, מינוי יועצי מס והבטחת הסדרי ביטוח ואחריות בנוגע לפרויקט.
- קביעת העקרונות והנהלים לכל פעולות הרישום והעברת הזכויות במקרקעין.

משרדנו מנהל בעבור לקוחותינו מו"מ מול עוה"ד של הצד השני על מנת להגיע לנוסח הסכם מוסכם בין הצדדים, במסגרתו תינתן התייחסות לכל הנקודות לעיל. כפי שנהוג, שכר טרחתנו משולם על ידי היזם שנבחר לביצוע הפרויקט.

נשמח לעמוד לשירותכם למתן כל מידע נוסף.

בכבוד רב,

עודד שדות, עו"ד

ברכה, רוזנבלום, שדות - משרד עורכי דין

להלן רשימה חלקית של פרויקטים בהם מעורבים עו"ד ועודד שדות:

א. ייצוג בעלי דירות

- תמ"א 38 ברחוב הפודים 10 רמת גן
- רחוב ירמיהו 27, בתל אביב.
- רחוב צה"ל 12 - 14 בפתח תקווה.
- רחוב צה"ל 28 - 30 בפתח תקווה.
- רחוב פינסקר 47, בתל אביב.
- רחוב אמנון ותמר 33 ברמת גן.
- רחוב ויצמן 105 תל אביב.
- ברנדה 49 פתח תקווה.
- ההלכה 3 רמת גן.

ב. ייצוג יזם

- רחוב יכין 4 רמת גן.
- מלצ"ט 68 תל אביב
- ירמיהו 31-33 תל אביב
- רחוב בורוכוב 14-16 בפתח תקווה.
- דניאל 65-67 בת ים.
- דניאל 75-77 בת ים.
- זמנהוף 11-13 בת ים.
- רחוב הדר 19, הרצליה.
- רחוב הרוא"ה 226 - 228 ברמת גן.
- רחוב אחדות העבודה 15 בגבעתיים.
- רחוב העלייה השנייה 6-2, הרצליה.
- רחוב שרת 22 תל אביב.
- רחוב ארלוזורוב 13, יהוד.