



Chen Cohen | Law Office

חן כהן | משרד עורכי דין

המדריך המלא

לפרויקט פיננסי בינוי

או תמ"א 38 תיקון 2

מאת עורך דין חן כהן עורכי דין - מאי 2016



שלום רב

בוודאי כבר הבנתם שחיזוק ושיפוץ הבניין על פי פינוי בינוי או תמ"א 38/2 הוא תהליך ארוך ומורכב.

בכך אין כל חדש.

קבלת ההסכמה של כל בעלי הדירות (או לכל הפחות 80% מהם), בחירת היזם המתאים, ניהול המשא ומתן עמו ומעל הכל הביצוע בפועל של הפרויקט, כולם שלבים בדרך, ולכל אחד ואחד מהם יש להקדיש תשובת לב ומחשבה מרובים.

פירותיו של התהליך מתוקים מאוד. אם לפני הפרויקט הייתה בבעלותכם דירה בבניין ישן ומוזנח ללא מעלית, לאחר הפרויקט תהיו הבעלים של דירה חדשה לחלוטין, מרווחת יותר, עם מרפסת שמש יוקרתית, בבניין חדש ומודרני - והכל ללא עלות!

נראה כי היתרונות של הפרויקט בדמות שיפור באיכות החיים ועליית ערך הדירה ברורים.

יחד עם זאת, חשוב לזכור כי פרויקט שבו משפצים ובונים דירות מגורים חדשות בתוך בניין מאוכלס, הוא פרויקט מורכב ומסובך שיש בצדו לא מעט סיכונים, אותם צריך לנהל בצורה מחושבת ומדודה.

מטרתו של מדריך זה, המבוסס על ניסיונו הרב של משרד עורך הדין חן כהן בליווי משפטי של בעלי דירות בפרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א הוא לסייע לכם בעלי הדירות במתן מידע והמלצות לגבי התנהלות נכונה במהלך שלביו השונים של הפרויקט.

אנו מאחלים לכם הצלחה ונשמח לעמוד לרשותכם.

בכבוד רב,

חן כהן, עורך דין



- 1. רקע**
- 1.1. פינוי בינוי הוא תהליך במסגרתו נהרס הבניין הקיים ותחתיו מוקם בניין חדש ומודרני. כל בעל דירה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש, ויתרת הדירות החדשות נמכרות על ידי היזם לדיירים חדשים.
- 1.2. פרויקט פינוי בינוי יכול להתבצע מכוח הכרזתו של מתחם המגורים כמתחם פינוי בינוי בהתאם להוראות החוקים הרלוונטיים (חוק התכנון והבנייה וחוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהותקנו מכוחם), **או לחילופין** מכוח תיקון מס' 2 של תמ"א 38, המאפשר לממש את זכויות הבנייה הנוספות הניתנות במסגרת תמ"א 38 גם במסגרת פרויקט פינוי בינוי.
- 1.3. כך או כך, במסגרת פרויקט פינוי בינוי זוכים בעלי הדירות לקבלת דירה חדשה בבניין חדש ומודרני הכולל מעלית, וכן נהנים מחדר נוסף, מרפסת שמש וחנייה צמודה, והכל על חשבון היזם.
- 1.4. התהליך אותו נדרשים הדיירים לעבור החל מהמועד שבו החליטו על רצונם בביצוע הפרויקט ועד לחתימת חוזה ההתקשרות עם היזם, הוא תהליך ארוך ומורכב, הכולל התנהלות והתמודדות בשתי מערכות יחסים מקבילות, האחת בין בעלי הדירות לבין היזמים הפוטנציאליים המעוניינים לבצע את הפרויקט, ולאחר מכן ניהול משא ומתן עם היזם הנבחר עד לחתימת חוזה ההתקשרות עמו, ומערכת היחסים השנייה (ולא פחות מורכבת) היא בין בעלי הדירות לבין עצמם.
- 1.5. ניהול וניווט נכון של התהליך על ידי בעלי הדירות, הן ביחסים עם היזם והן ביחסים הפנימיים שבינם לבין עצמם, עשוי ברוב המקרים לתרום לבחירת יזם מתאים, להשגת תנאים טובים יותר במשא ומתן עמו ולכך שכל התהליך יימשך פרק זמן קצר יותר. טעויות בניהול התהליך עלולות לגרום לכישלון ולאוי ביצוע הפרויקט בסופו של דבר.
- 1.6. במקרים אחרים מציעים בעלי דירות את מתן השירותים הללו באמצעות קרובי משפחה או חברים. מומלץ ביותר להימנע מקבלת שירותים כלשהם מבעלי הדירות או מקרוביהם, שכן התקשרויות אלו נגועות בפוטנציאל גדול ומסוכן מאוד לניגוד עניינים, וסכסוכים בין בעלי הדירות על רקע התקשרויות אלו הן דרך כלל רק עניין של זמן.

2. תנאי סף - האם הבניין שלי מתאים? האם בעלי הדירות מעוניינים?

- 2.1. פרויקט פינוי בינוי המבוצע מכוח הכרזה של המתחם כמתחם פינוי בינוי מחייב את הסכמת הרשות המקומית והגשת תכניות לאישור הועדה המחוזית, תהליך מורכב הנמשך מספר שנים, אותו מוביל ומנהל היזם הנבחר.
- 2.2. לחילופין, פרויקט פינוי בינוי המבוצע מכוח תיקון מס' 2 של תמ"א 38 מותנה בכך שהבניין הקיים עומד בתנאים הבסיסיים של תמ"א 38, והם כי ההיתר לבנייתו ניתן לפני 1.1.1980 וכי הבניין אינו עומד בתקן החיזוק מפני רעידות אדמה.
- 2.3. בשלב השני, יש לבדוק את נכונותם והסכמתם העקרונית של בעלי הדירות לביצוע הפרויקט. לצורך האמור, מומלץ לכנס אסיפת דיירים שבה יקבלו בעלי הדירות סקירה והסבר ראשוני על משמעותו ועל התהליך של פרויקט פינוי בינוי מכוח תמ"א 38 תיקון 2, ועל היתרונות אשר ניתן להפיק ממנו.
- 2.4. הרוב הדרוש לצורך ביצוע הפרויקט הוא ארבע חמישיות (80%) מבעלי הדירות הקיימות אשר ארבע חמישיות (80%) מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. יחד עם זאת, אין להסתפק ברוב האמור ויש לפעול ולשאוף לרוב גדול ככל שניתן, שכן ביצוע פרויקט שבו קיימים סרבנים אמנם אפשרי אך בהחלט פחות רצוי.



2.5. יש לעודד את בעלי הדירות להרחיב ידיעותיהם בנושא, באמצעות אנשי מקצוע העוסקים בתחום או באמצעות מידע המצוי בשפע בכלי התקשורת השונים (ובראשם האינטרנט), על מנת להפיג חששות ופחדים מהלא נודע.

3. מינוי נציגות בעלי הדירות לצורך קידום הפרויקט

- 3.1. בישיבת בעלי הדירות או בסמוך לאחריה, יש להחתיים את כל בעלי הדירות על כתב הסכמה עקרוני, לפיו הם מצהירים האחד כלפי השני כי הם מעוניינים בקידום התהליך. חשוב לציין במפורש בכתב ההסכמה ואף להבהיר בעל פה לכל בעלי הדירות, כי חתימתם על כתב ההסכמה היא חתימה עקרונית בלבד המשקפת את רצונם בקידום התהליך, וכי כל הסכם עם כל יזם יובא לאישורם בכל מקרה, ואין בחתימתם על כתב ההסכמה בכדי לחייב אותם להתקשר עם יזם כלשהו בתנאים כלשהם. לנוחיותכם מצורפת דוגמת כתב הסכמה בסופו של מדריך זה ובו ניתן להוריד את כתב ההסכמה מאתר האינטרנט של משרדנו בכתובת www.cc-law.co.il (תחת הלשונית "טפסים להורדה").
- 3.2. במסגרת כתב ההסכמה, יש למנות בין שלושה לחמישה בעלי הדירות אשר ישמשו כנציגות בעלי הדירות. תפקיד הנציגות הוא למנות עורך דין מטעם בעלי הדירות, ולפעול בסיוע עורך הדין לאיתור יזם מתאים וניהול המשא ומתן עמו, וכן לשמש גורם מקשר בין בעלי הדירות לבין היזם וכל בעל מקצוע אחר בקשר עם הפרויקט.
- 3.3. חשוב ביותר שכל בעל דירה המציע עצמו לתפקיד חבר בנציגות, יעשה זאת מתוך רצון להיות מעורב ויזום, וכן תוך נכונות להקדיש לתהליך מזמנו בקיום פגישות עבודה, קריאת מסמכים רלוונטיים, מפגשים ושיחות עם בעלי הדירות וכל עניין אחר שיידרש לצורך קידום הפרויקט.
- 3.4. תפקודה של הנציגות ונכונות חבריה להקדיש מזמנם ומרצם לטובת הפרויקט הוא קריטי להצלחתו.

4. בחירת יועץ משפטי

- 4.1. על הנציגות לבחור עורך דין אשר ייצג את בעלי הדירות במהלך כל שלבי הפרויקט, החל משלב מיזן הצעות היזמים ובחירת היזם המועדף, דרך המשא ומתן עמו, תהליך התכנון, הביצוע וכלה בסיום הפרויקט ותיקון צו הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין.
- 4.2. הואיל ומדובר בפרויקט מורכב מאוד מבחינה משפטית ומסחרית, חשוב ביותר לשכור שירותיו של עורך דין בעל ניסיון מוכח בליווי בעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38, על מנת שיגן באופן נכון, מקצועי וענייני על מלוא זכויות בעלי הדירות בכל העניינים הרלוונטיים לעסקה.
- 4.3. משרדנו הוא מהמובילים והמנוסים בישראל בכל הנוגע לפרויקטים במסגרת תמ"א 38, והנו בעל ידע וניסיון רב בליווי פרויקטים במסגרת תמ"א 38. משרדנו מייצג בניינים בערים תל אביב, גבעתיים, רמת גן, ראשון לציון, בת ים, הרצליה, כפר סבא, הוד השרון, רעננה וערים נוספות בגוש דן.

5. בחירת היזם

- 5.1. על הנציגות בסיוע עורך הדין של בעלי הדירות לקבל הצעות להתקשרות ממספר יזמים פוטנציאליים, וככל הניתן מומלץ אף כי הנציגות תפנה מיוזמתה (ולא רק תיענה לפניות יוזמות מצד יזמים) למספר יזמים פוטנציאליים בבקשה לקבלת הצעות התקשרות.



- 5.2. יזמים רבים מבקשים להחתים את בעלי הדירות כבר בתחילת המשא ומתן עמם, ואף בטרם התקשרו בעלי הדירות עם עורך דין, על מסמך משפטי מחייב לפיו הם היזם הנבחר. במרבית המקרים מטרתו הסמויה אך האמיתית והיחידה של המסמך היא "לקשור" את בעלי הדירות ליזם עוד בטרם שזה התחייב כלפיהם בהתחייבות כלשהי.
- למסמך זה אין כל נחיצות משפטית או אחרת ולפיכך, מוצע שלא לחתום על כל מסמך משפטי או אחר למעט הסכם ההתקשרות המפורט כפי שיוסכם בין עורך הדין של בעלי הדירות לבין היזם.**
- לצורך דירוג או פסילת ההצעות שהוגשו, יש לקחת בחשבון מספר רב של קריטריונים שהחשובים ביניהם הם:
- 5.2.1. ניסיון קודם בביצוע פרויקטים למגורים בכלל ובביצוע תוספות בנייה בבניינים קיימים בפרט;
- 5.2.2. ניסיון קודם בקבלת היתרי בנייה מהרשות המקומית שבתחום שיפוטה מצוי הבניין;
- 5.2.3. התרשמות אישית ו- "כימיה" בין היזם לדיירים;
- 5.2.4. המלצות מצד ועדי בתים אחרים;
- 5.2.5. חוסן פיננסי.

5.3. שיקול מכריע נוסף בבחירת היזם הוא התמורות המוצעות על ידו ביחס לתמורות המוצעות על ידי יזמים אחרים. מובן לכל שיש תמיד לשאוף לקבלת תמורה מקסימאלית, אך יחד עם זאת, לעתים מציעים יזמים לא מנוסים תמורות ותנאים בתנאי הפסד. יש לזכור כי "אין מתנות חינם" והתקשרות עם יזם בתנאי הפסד היא מסוכנת ביותר ועלולה בהסתברות גבוהה ביותר להסתיים באי ביצוע הפרויקט במקרה הטוב, ובקריסת הפרויקט במהלכו כשהבניין משמש כאתר בנייה במקרה הפחות טוב.

6. התנהלות הנציגות מול כלל בעלי הדירות

- 6.1. על הנציגות לשתף מעת לעת את כלל בעלי הדירות בקידום הפרויקט, בפעולות שכבר בוצעו עד לאותו מועד ובתהליך שעוד צפוי עד לחתימת ההסכם.
- 6.2. שיתוף בעלי הדירות בתהליך חשוב ביותר ליצירת תחושת שקיפות ואמון בין כלל בעלי הדירות לבין הנציגות, ולצורך שימור הרצון והנכונות של כלל בעלי הדירות בביצוע הפרויקט.
- 6.3. סוגיית בעלי הדירות המסרבים לשתף פעולה והמתנגדים לביצוע הפרויקט היא סוגיה סבוכה הן ברמת ההתמודדות המשפטית והן במישור היחסים שבין בעלי הדירות.
- 6.4. החל מחודש יוני 2012 שונה חוק המקרקעין, ונקבע בו כי לצורך ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, נדרש רוב בעלי הדירות שבעלותם ארבע חמישיות (80%) מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות (80%) מהרכוש המשותף.
- 6.5. במקרה שבו הושג הרוב הדרוש כאמור, זכאים הרוב לתבוע את המיעוט הסרבן אצל המפקח על המקרקעין ("המפקח"), אשר רשאי לאשר את העסקה ולחייב את המיעוט לחתום על ההסכם.



6.6. בנוסף, יש להבחין בין בעלי דירות שחטנים או כאלה המסרבים ללא כל סיבה אמיתית, לבין בעלי דירות המעלים קשיים ובעיות אמיתיות שיש למצוא להם פתרון הולם. בכל מקרה, דיאלוג עם הסרבנים מומלץ תמיד והתעלמות מהם לא רק שאינה מסייעת אלא פעמים רבות יוצרת אצלם מוטיבציה ורצון לפגום ולהפריע בתהליך.

10 נקודות חשובות ביותר בהסכם התקשרות עם היזם

הסכם התקשרות עם יזם לביצוע פרויקט פינוי בינוי על פי תמ"א 38 תיקון 2 הוא הסכם מורכב על פיו מוכרים בעלי דירות ליזם זכויות במקרקעין, על כל המשתמע מכך, ולפיכך יש להקפיד הקפדה רבה על שמירה והגנה על זכויותיהם של כלל בעלי דירות. להלן 10 נקודות חשובות בהסכם התקשרות עם יזם שיש לבחון ולתת עליהן את הדעת.

1. יש לסכם את סוג והיקף הערבויות הבנקאיות אותן מעמיד היזם לטובת בעלי דירות. מטרת הערבויות היא להבטיח את קבלת שווי הדירה החדשה (בכל מקרה שמסיבה כלשהי הפרויקט לא יושלם) וכן להבטיח את תשלומי שכר הדירה במהלך תקופת הבנייה ותשלומי המסים אותם מתחייב היזם לשלם והחלים על פי הדין על בעלי דירות. בנוסף יש לדרוש ערבות ביצוע להבטחת התחייבויות היזם במהלך תקופת הבדק על פי חוק המכר.

סוגיית הבטוחות היא אחת הסוגיות החשובות ביותר בהסכם ההתקשרות שבין היזם לבעלי דירות.

2. יש להבהיר באופן מפורש כי כל התשלומים בקשר לפרויקט יחולו על היזם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור עלויות הדיור החלופי במהלך תקופת הבנייה (כולל עלויות הובלה הלוך וחזור), מסים (שכן מכירת זכויות הבנייה ליזם היא עסקה במקרקעין), הוצאות משפטיות, הוצאות העסקת מפקח בנייה וכל הוצאה נדרשת אחרת בקשר עם הפרויקט.

3. יש לסכם מראש ובאופן מפורש ומפורט את ההטבות להן זכאים בעלי הדירות, לרבות שטח הדירה החדשה על פי הגדרות שטח ברורות ופשוטות, הקומה בה תמוקם כל דירה, כיווני האוויר וההצמדות להן זכאי כל דייר (חניה, מחסן וכדומה). בנוסף, יש לצרף לחוזה ההתקשרות עם היזם מפרט טכני בדומה למפרט הטכני אותו מקבלים בעת רכישת דירה חדשה.

מנגד, יש לסכם ולהגביל את היזם במספר הדירות והקומות החדשות אותו הוא זכאי לבנות בבניין החדש.

4. אחת הסוגיות המורכבות בעסקאות תמ"א 38 תיקון 2 (פינוי בינוי) היא סוגיית המיסוי. על מנת לעודד הריסת מבנים ובניית מבנים חדשים במסגרת תמ"א 38 תיקון 2, תוקן ביום 24/7/12 חוק מיסוי מקרקעין (תיקון 74) ונוסף לו סעיף 49 לג1 הקובע פטור ממס שבח בגין מכירת זכויות הבנייה ליזם בעסקת "פינוי בינוי" על פי תמ"א 38/2, פטור החל אך רק על זכויות בנייה המוענקות מכוח תמ"א 38.

לאור העובדה שבמרביתם המכריע של פרויקטים על פי תמ"א 38/2 עושים הצדדים שימוש בזכויות בנייה נוספות מכוח תכניות בניין עיר נוספות, אזי פועל יוצא מכך הוא שעל אף הפטור, במרבית העסקאות יחול בכל זאת מס שבח בשיעור חלקי.

לאור האמור, ועל מנת לצמצם ככל הניתן את החבות במס שבח, נדרשים בעלי הדירות במרביתן המכריע של העסקאות, לאפשר ליזם לעשות שימוש בכל פטור אחר או נוסף לו הם זכאים על פי חוק מיסוי מקרקעין, לרבות כל פטור במכירת דירת מגורים מזכה.

5. מועד פינוי הדירות והריסת הבניין הקיים הוא מועד קריטי ומטעמים מובנים גם בלתי הפיך. יש לוודא כי במועד הנ"ל וטרם הפינוי התקיימו כל התנאים המוקדמים הרלוונטיים, לרבות ובמיוחד קבלת כל הערבויות אותן התחייב היזם להעמיד במסגרת ההסכם.

6. מאחר וביצוע הפרויקט בהתאם למוסכם בין היזם לבעלי הדירות מותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה, יש לסכם מראש את זכויות הצדדים במידה ולא יאושרו כל ההטבות



- והתמורות להן התחייב היזם בהסכם עם בעלי הדירות, לרבות זכות בעלי הדירות לביטול העסקה בנסיבות מסוימות.
7. יש לקבוע לוחות זמנים לביצוע כל שלב ושלב בפרויקט, וכן מנגנונים מתאימים הקובעים פיצוי וקנסות בגין איחורים והמאפשרים לבעלי הדירות לבטל את ההסכם בנסיבות בהן חורג היזם מלוחות הזמנים המוסכמים.
8. יש לקבוע מפורשות כי האחריות המוחלטת לכל נזק לגוף ו/או לרכוש העלול להיגרם בשטח הבניין תוך כדי הריסת הבניין הקיים או ביצוע הפרויקט יחול על היזם בלבד.
9. על היזם לממן עבור בעלי הדירות מפקח בנייה מוסמך אשר תפקידו יהיה לוודא שהיזם מבצע את מלוא התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם.
10. על יזם להתחייב לתקן את צו רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין עם סיום הפרויקט, באופן שבו המרשם בלשכת רישום המקרקעין ישקף את הבנייה הקיימת בפועל.

טיפים לבחירת יזם וכיצד להתנהל מולו ?

1. ניתן לאתר יזמים פוטנציאליים לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי על פי תמ"א 38 תיקון 2 במספר דרכים.
2. הדרך הקלה והמהירה יותר עבור בעלי הדירות, אך פחות כדאית מבחינת התמורה אותה ניתן להשיג במסגרת הפרויקט, היא לפנות ליזם או לחילופין להיעתר להצעתו של יזם אשר איתר את הבניין כמתאים לביצוע פרויקט.
3. בדרך זו נותנים ליזם הנבחר להוביל את התהליך, כולל קבלת ייעוץ מצדו בעניין הצדדים הטכניים והתכנוניים של הפרויקט.
4. דרך זו היא אמנם קלה ומהירה יותר, שכן כל הבדיקות מבוצעות על ידי היזם ובעלי הדירות אינם נדרשים לעשייה כלשהי, אך הואיל והיזם בדרך פעולה זו אינו מצוי בתחרות כלשהי מול יזמים אחרים, הצעתו תהיה ככל הנראה פחות טובה ממה שניתן היה להשיג, הן ברמת המפרט הטכני, ההרחבות הפוטנציאליות לדירות הקיימות, והן בכל הנוגע לסוגיות המסחריות והמשפטיות של העסקה (בטוחות, אחריות, לוחות זמנים וסוגיות רבות נוספות).
5. דרך חליפית ומומלצת על ידינו היא עריכת מכרז, פתוח או סגור (פתוח = פנייה לקבלת הצעות באמצעות מודעה בעיתון; סגור = פנייה ישירה למספר יזמים), וקבלת הצעות ממספר יזמים. בדרך זו, הואיל והיזמים יודעים שהם מתחרים על ביצוע הפרויקט מול יזמים נוספים, ניתן למקסם את הזכויות וההטבות עבור בעלי הדירות.
6. החיסרון בדרך פעולה זו הוא שעל מנת למצות את הפוטנציאל בקיום המכרז, יש לגבש נציגות של בעלי הדירות אשר בסיוע עורך הדין תאתר יזמים, תיפגש עמם, תקבל ותמייין הצעות וכיוצא באלה. לשם כך על הנציגות הנבחרת גם להיות בקיאה בעקרונות תמ"א 38 וביתרונות הגלומים בה.
7. כמו בכל תחום הדורש ידע וניסיון ספציפיים, מומלץ לנהל ולבצע את הליך בחירת היזם תוך הסתייעות בעורך דין מומחה ובעל ניסיון מוכח בליווי פרויקטים על פי תמ"א 38.



הסכמה עקרונית לביצוע פרויקט תמ"א 38 וייפוי כוח לעורכי דין

אנו הח"מ, בעלי הזכויות בדירות בבניין ברחוב _____ ("הבניין"), נותנים בזאת את הסכמתנו העקרונית לביצוע פרויקט בדרך של תמ"א 38/2 ו/או פינוי בינוי ("הפרויקט"), וממנים בזה ומייפים את כוחם של עורכי הדין ממשרד חן כהן עורכי דין ו/או מי מטעמו כמפורט להלן, להיות באי כוחנו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות המפורטות בייפוי כוח זה בקשר עם הפרויקט תוך שימוש במלוא ההטבות והזכויות על פי תמ"א 38 ו/או פינוי בינוי.

1. ביצוע בדיקות שונות מול לשכת רישום המקרקעין ורשויות האוצר, להופיע בשמנו בפני רשויות התכנון הנדרשות כגון וועדה מקומית לתכנון ובניה, לפעול מול כל גורם ו/או מוסד, לקידום הפרויקט.
2. לעשות כל פעולה, לבדוק ולחקור את כל המסמכים, השטרות, ההצהרות, ההסכמים וההודעות הנדרשים או שידרשו לשם קידום הפרויקט.
3. לנהל מו"מ בשמנו ומטעמנו עם בעלי מקצוע, לרבות אדריכלים ו/או מהנדסים ו/או חברה יזמית ו/או קבלנית לביצוע הפרויקט שבנדון, כאשר בסיס ההתקשרות יהא על בסיס תמ"א 38 ו/או על בסיס זכויות אחרות הקיימות ו/או שיינתנו בקשר לבניין, כאשר יובהר כי ישנה חשיבות להוספת מעלית וכל אפשרות נוספת לחיזוק הבניין לרעידות אדמה, מקומות חניה, שיפוץ חזותי של הבניין, הרחבת דירות והוספת מרפסות בחזית הבניין, כפוף לקבלת אישורים מתאימים ועבודות פיתוח.
4. ניהול המו"מ השונים וההתנהלות תהיה בתיאום מלא עם נציג הדיירים, מיופה כוחנו. פעולותיכם עבורנו ילוו בדיווחים שוטפים לנציגות הפרויקט.
5. רישום והפצת פרוטוקולים של כל הישיבות השונות מול הרשויות השונות, העירייה, מנהל מקרקעי ישראל, יזמים/קבלנים, או כל ישיבה שתוחלט ע"י נציגנו כחשובה.
6. מובהר כי בסיום התהליך תובא בפנינו הצעה להסכם עם החברה היזמית ו/או הקבלנית ואנו בשיתוף פעולה עם הדיירים נחליט אם לקבלה או לא.
7. התנאים המהותיים לקבלת הצעה הנה כי התשלומים אשר נדרש לשאת בהם לצורך הוצאתו לפועל של הפרויקט בגין שירותים משפטיים, תכנון, ביצוע ופיקוח, לרבות תשלומי מס וכל תשלום אחר אם יהיה, יושתו כולם על הקבלן/יזם ולא נדרש לתשלום כלשהו. עם זאת ידוע לנו כי הכל יעשה בהתאם לתכנון מס לגיטימי ובכפוף לכל דין. מובהר כי משרדכם לא יטפל בתביעות משפטיות.
8. ידוע לנו ואנו מסכימים ומאשרים, כי שכר טרחתכם בגין השירות שנקבל ישולם ע"י היזם והדיירים לא יישאו בהוצאות שכר טרחה ו/או שכר טרחה ראוי עבור משרד עו"ד חן כהן

