

---

# איך לבחור יזם לפרויקט התחדשות עירונית?

עו"ד אסף עירוני, שותף  
מחלקת מקרקעין

SF&Co

# רקע כללי - ש. פרידמן ושות' - מאז 1939

ש. פרידמן ושות' הינו משרד עוה"ד הנמנה על הגדולים והוותיקים מבין משרדי עורכי הדין בארץ. המשרד מונה כ-70 עורכי דין, מהם 21 שותפים וכן 10 מתמחים. עשרה מבין השותפים הינם בעלי ותק מקצועי של למעלה מ-20 שנה.

המשרד בעל ניסיון רב האוצר ידע משפטי נרחב ובעל התמחויות בין היתר בתחום הנדרש על ידיכם ביטוי לכך ניתן למצוא, בין השאר, בדירוג המשרד על-ידי חברות הדירוג כמשרד מוביל בתחומים שונים. בדירוג BDI האחרון דורג עילית בנדל"ן, "מובילים בולטים" בהתחדשות עירונית ו - "מובילים" בתכנון ובניה.

חומר רקע ופרטים נוספים על משרדנו ניתן למצוא באתר האינטרנט של משרדנו [www.friedman.co.il](http://www.friedman.co.il)

# SF&Co

# מחלקת המקרקעין

---

למשרדנו התמחות רבת שנים בתחום הנדליין בפרויקטים למגורים בכלל, וניסיון עשיר וספציפי בתחום של התחדשות עירונית בפרט.

בימים אלו מלווה משרדנו מספר רב של פרויקטים למגורים ברחבי הארץ, בהיקף כולל של אלפי יח"ד.

משרדנו מלווה עשרות פרויקטים שונים של התחדשות עירונית, חלקם פרויקטים מורכבים וגדולים ביותר הכוללים מאות יחידות דיור לפינוי בערים חיפה, נשר, חדרה, יהוד ועוד.

משרדנו מייצג יזמים, בעלי דירות וגם מעניק ליווי משפטי שוטף למנהלת התחדשות עירונית של עיריית קרית ים.

---

# SF&Co

# מטרת ההרצאה

יש המון מידע זמין עם תדריכים ושאלונים ליזמים. דוגמא מתוך מדריך תמ"א 38 של הרשות להתחדשות עירונית מיולי 2019. מסמך מפורט בן 52 עמודים:

## קבלת הצעות מיזמים

ההצעות צריכות לכלול לכל הפחות את המידע שלהלן.

### מידע על היזם:

- ניסיון כללי בפרויקטים של בנייה למגורים: רשימת פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע ופרויקטים שהושלמו בשנים האחרונות.
- ניסיון בפרויקטים של תמ"א 38: רשימת פרויקטים של תמ"א 38, בפרט בתחום הרשות המקומית הרלוונטית, ופירוט הסטטוס העדכני של כל פרויקט, משא ומתן, חוזים חתומים, פרויקטים בביצוע, פרויקטים שבנייתם הסתיימה, פרויקטים שאוכלסו.
- מתן שמות של בעלי דירות ממליצים (כולל רוכשי דירות חדשות בפרויקטים של היזם).
- הוכחה ליכולת הכלכלית של היזם, כולל מידע עסקי על מחזור הכנסות, אירועים משפטיים ואירועים מהותיים אחרים כמו פירוק או כינוס נכסים, אשר יכולים לספק מידע ראשוני בנוגע לאיתנות הכלכלית של היזם.<sup>32</sup>
- בנקים מממנים שהיזם עובד איתם. בפרויקטים קודמים - אם בוצעו באמצעות ליווי בנקאי או באמצעות הון עצמי.
- אם היזם הוא גם קבלן, יש לבקש את מספר הקבלן ואת קבוצת הסיווג שלו אצל רשם הקבלנים.<sup>33</sup>
- תביעות משפטיות המתנהלות על ידו או נגדו בנוגע לפרויקטים של התחדשות עירונית.

בהרצאה נבקש לשתף במספר כללי אצבע ושאלות שחוזרות מניסיון מצטבר, במטרה לסייע לכם להוביל באופן היעיל והאפקטיבי ביותר הליכי קול קורא עם בעלי דירות

הנחת מוצא חשובה: בעלי הדירות חייבים להגיע להליך מיוצגים על-ידי עורך דין מטעמם

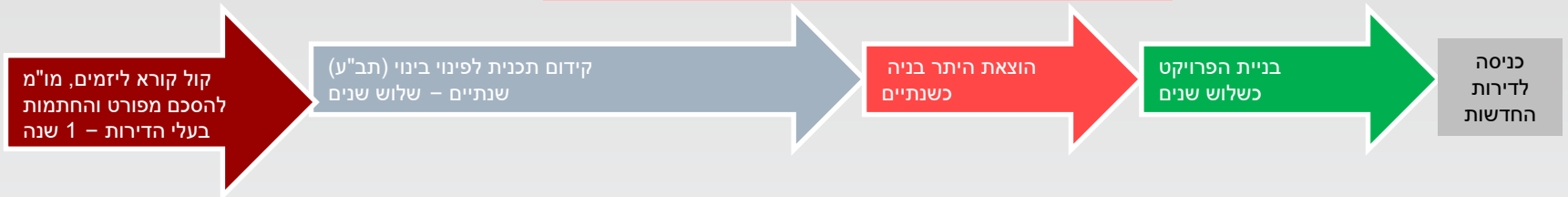
# SF&Co

ש. פרידמן ושות'  
עורכי דין | משנת 1939

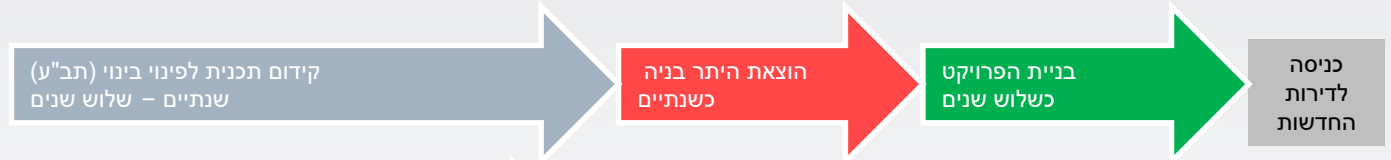
S. FRIEDMAN & Co.  
ADVOCATES | SINCE 1939

# בחירת מסלול

## המודל ה"קלאסי" - קול קורא ליזמים



## מודל המנהלת - עבודה במקביל ולא בטור



קול קורא ליזמים, מו"מ להסכם מפורט והחתמות בעלי הדירות - 1 שנה

# SF&Co

# כללי אצבע

---

צמצום מספר החברות לבחירה - יעילות, הזמן בשליטה  
שלכם ;

אין חובת מכרזים אבל חשיבות שקיפות ותיעוד ההליך ;

התמורות לא חזות הכל ;

---

SF&Co

# כללי אצבע

---

➤ אין טוב ממראה עיניים ;

➤ חשיבות לניסיון מקומי ;

➤ לא להגזים במסמכי הקול קורא ;

---

SF&Co

# שאלות שחוזרות

---

יזם או קבלן?

איך בוחנים איתנות פיננסית?

איך מגבירים ודאות תכנונית?

---

SF&Co



# קישורים

---

➤ **איך בוחרים יזם, הרשות להתחדשות עירונית :**

[https://www.gov.il/he/Departments/Guides/tama\\_38\\_first\\_steps?chapter\\_Index=5](https://www.gov.il/he/Departments/Guides/tama_38_first_steps?chapter_Index=5)

➤ **מנהלות התחדשות עירונית :**

<http://www.kiryat-yam.muni.il/%D7%9E%D7%A0%D7%94%D7%9C%D7%AA-%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%93%D7%A9%D7%95%D7%AA-%D7%A2%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%AA-%D7%A7%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%99%D7%9D>

---

# SF&Co

---

תודה על ההקשבה

לרשותכם בכל שאלה

[assafi@friedman.co.il](mailto:assafi@friedman.co.il)

---

SF&Co

ש. פרידמן ושות'  
עורכי דין | משנת 1939

S. FRIEDMAN & Co.  
ADVOCATES | SINCE 1939