



Guy Yekutieli, Adv.
Tamar Ingber, Adv. & Notary
Amir Friedman, Adv.
Ilana Tuil, Adv.
Heli Goniman, Adv.
Bar karolin cohen, Adv.
Avraham Menashe, Adv.

פרידמן • יקותיאל • אינגביר
LAW FIRM עורכי דין
FRIEDMAN YEKUTIEL INGBIR

גיא יקותיאל, עו"ד
תמר אינגביר, עו"ד ונוטריון
עמיר פרידמן, עו"ד
אילנה טויל, עו"ד
חלי גונימן, עו"ד
בר קרולין כהן, עו"ד
אברהם מנשה, עו"ד

09 יוני 2022
י' סיון תשפ"ב

לכבוד
חברי הועד והדיירים,
מתחם אבר הלל/הדקלים/פני הגבעה
רמת גן

חברים נכבדים שלום רב,

הנדון: רקע וניסיון המשרד בתחום המקרקעין בכלל ותחום ההתחדשות העירונית בפרט

אנו מברכים אתכם על החלטתכם לבצע פרויקט פינוי בינוי ושמחים להעביר אליכם חומר אודות משרדנו, כמבוקש על ידכם.

כפי שאתם ודאי יודעים, מדובר בפרויקט מורכב וארוך, בו הנכם מתעתדים להתקשר עם יזם או קבלן למשך מספר שנים, ובסופו יחולו שינויים מרחיקי לכת בבניין, בדירותיכם ובזכויותיכם הקנייניות.

משרדנו ילווה אתכם החל מהשלבים הראשוניים ביותר של ההליך. אנו נייעץ ונסייע לכם לקבל החלטות מושכלות הן בבחירת היזם/קבלן ויתר אנשי המקצוע מטעמכם, נייצגכם בהסכם המפורט מול הקבלן/יזם ונמשיך ללוותכם עד לסיום מוחלט ומוצלח של הפרויקט.

במסגרת ההסכם אנו נדאג כי **זכויותיכם הקנייניות לא תפגענה**, כי תהיו מוגנים במקרים של הפרת הסכם על ידי הקבלן/יזם, וכי ינקטו מירב האמצעים שהפרויקט אכן יצא לדרך כמתוכנן ויסתיים בשלום בבניין מחודש ומחוזק.

חשוב לנו לציין כי על אף שבפרויקטים מעין אלו שכר משרדנו משולם על ידי הקבלן/יזם, **אתם בלבד הלקוחות שלנו, ומחויבותנו ונאמנותנו היא אליכם בלבד**. הדבר גם מצוין במפורש בהסכם שכר הטרחה.

אנו גאים ברמת הזמינות הגבוהה של משרדנו עבור כל אחד מדיירי הבניין, ונשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה שעשויה להתעורר כעת או במהלך הדרך.

✓ **משרדנו דורג כאחד מהמשרדים המובילים בישראל בייצוג דיירים בהתחדשות עירונית;**

✓ **משרדנו הינו משרד המומלץ על ידי מנהלת עיריית ר"ג, מנהלת כרמים (פ"ת), עזרה וביצרון,**

מנהלת עיריית בת ים וכן על ידי גופים נוספים לפרויקטים של התחדשות עירונית;

✓ **משרדנו מדורג בקביעות במדד להתחדשות עירונית כמשרד מוביל בתחום (מדל"ן);**



Guy Yekutiel, Adv.
Tamar Ingbir, Adv. & Notary
Amir Friedman, Adv.
Ilana Tuil, Adv.
Heli Goniman, Adv.
Bar karolin cohen, Adv.
Avraham Menashe, Adv.

פרידמן • יקותיאל • אינגביר
— עורכי דין LAW FIRM —
FRIEDMAN YEKUTIEL INGBIR

גיא יקותיאל, עו"ד
תמר אינגביר, עו"ד ונוטריון
עמיר פרידמן, עו"ד
אילנה טויל, עו"ד
חלי גונימן, עו"ד
בר קרולין כהן, עו"ד
אברהם מנשה, עו"ד

כללי

משרדנו קיים כמשרד עצמאי מאז שנת 2000. הבעלים של המשרד והממונה על תחום המקרקעין הינו עו"ד גיא יקותיאל. במשך השנים צבר המשרד, בראשותו של עו"ד גיא יקותיאל, ניסיון רב במגוון רחב של נושאים בתחום המקרקעין – החל מהסכמי מכר, דרך ליווי קבלנים, הסכמי קומבינציה, וכמובן בנושאי התחדשות עירונית לרבות **עסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38**.

התחדשות עירונית - פינוי בינוי / תמ"א 38

נסיונו של גיא בתחום ההתחדשות העירונית, החל כבר בשנת 2008 כאשר תחום ההתחדשות העירונית עוד היה בחיתוליו. מאז צבר גיא ניסיון רב בתחום, הן בייצוג יזמים וקבלנים והן בייצוג בעלי דירות. משרדנו מטפל הן בפרויקטים של **פינוי בינוי** והן בפרויקטים של **תמ"א 38** (חיזוק והריסה ובניה). במסגרת זו, משרדנו אחראי על עשרות פרויקטים של הריסה ובניה בכל רחבי הארץ, ומסר כבר עשרות דירות לדיירים מאושרים. בתחום פינוי הבינוי גיא מלווה (בעבר ובהווה) בפרויקטים של פינוי בינוי בחולון, פתח תקווה, ראשון לציון, גבעתיים, רמת גן, קריית אונו, יהוד - מונסון, תל אביב - יפו ועוד. גיא הינו חבר בוועדת המקרקעין של לשכת עורכי הדין ובתת הועדה לענייני התחדשות עירונית ותמ"א 38 והיה מעורב בחלק מהליכי החקיקה בתחום לאור ניסיונו והבנתו את הצרכים בפועל. גיא אף מוזמן דרך קבע להתראיין בנושא התחדשות עירונית בטלוויזיה וכן כותב מאמרים רבים בנושא.

הליווי המשפטי

משרדנו ילווה את בעלי הדירות בבניין מהשלבים הראשונים ביותר ועד לסיומו ברישום הדירות החדשות בפנקס הבתים המשותפים. ליווי הפרויקט יינתן באופן אישי על ידי עו"ד גיא יקותיאל, בעל המשרד, בשיתוף עם עורכי דין נוספים מהמשרד. מובן שאנו מתחייבים לזמינות גבוהה, ולמתן ליווי שוטף, רציף ואינטנסיבי, לנציגות ואו לבעלי הדירות, בכל הקשור לפרויקט, הן בטלפון, הן בתקשורת מקוונת והן במפגשים פיזיים, ככל שיידרש, לרבות השתתפות בכל מפגש של הנציגות שיתבקש.

הטיפול המשפטי הינו מקיף ומלא וכולל, בין היתר את הנושאים הבאים:

- ✓ פגישות עם כלל בעלי הדירות בפרויקט ומתן הסברים על ההליך ומשמעותו, והכל על מנת לרתום את בעלי הדירות לפרויקט תוך השגת הסכמות רחבות ככל הניתן;
- ✓ הליך מינוי הנציגות;
- ✓ עריכת וניהול מכרז יזמים במידת הצורך;



Guy Yekutieli, Adv.
Tamar Ingbir, Adv. & Notary
Amir Friedman, Adv.
Ilana Tuil, Adv.
Heli Goniman, Adv.
Bar karolin cohen, Adv.
Avraham Menashe, Adv.

פרידמן • יקותיאל • אינגביר
עורכי דין
FRIEDMAN YEKUTIEL INGBIR

גיא יקותיאל, עו"ד
תמר אינגביר, עו"ד ונוטריון
עמיר פרידמן, עו"ד
אילנה טויל, עו"ד
חלי גונימן, עו"ד
בר קרולין כהן, עו"ד
אברהם מנשה, עו"ד

- ✓ ליווי בעלי הדירות והנציגות בניהול מו"מ מול היזם שיבחר ;
- ✓ גיבוש תנאי ההסכם מול היזם עד לחתימה על הסכמי ההתקשרות מול היזם ;
- ✓ החתמת בעלי הדירות על ההסכמים וכן אימות חתימות של בעלי הדירות ;
- ✓ פיקוח על דיווח העסקה לרשויות המס תוך וידוא כי זכויות בעלי הדירות נשמרות ומוגנות ;
- ✓ פיקוח על רישום הערות אזהרה, והכל בהתאם לחוזה בין בעלי הדירות ליזם ;
- ✓ סיוע לבעלי הדירות בפנייה לבנקים למשכנתאות ולגורמים אחרים מטעם בעלי הדירות לצורך החרגת שעבודים ומשכנתאות ;
- ✓ ייצוג בעלי הדירות והנציגות בתביעות למפקח על רישום מקרקעין כנגד בעלי זכויות סרבנים ; (בתשלום נוסף, ככל ויוסכם עם היזם) ;
- ✓ פיקוח על הסכמי הליווי הבנקאי ורישום השעבודים לטובת הבנק המלווה ;
- ✓ קבלת ושמירת ערבויות נדרשות מהקבלן לטובת נציגות בעלי הדירות עם תחילת ביצוע הפרויקט ומאוחר יותר עם מעבר לשלב הבדק ;
- ✓ השתתפות בישיבות ובאסיפות בעלי הדירות, ככול שידרש ;
- ✓ פיקוח על היזם או מי מטעמו ברישום הדירות החדשות במסגרת תיקון צו רישום בית משותף, אישור טיוטת התקנון המתוקן כפי שתועבר ע"י היזם ופיקוח מטעם בעלי הזכויות כי היזם מבצע התחייבויותיו לתיקון צו הרישום בהתאם לחוזה עימו ;
- ✓ פיקוח משפטי מטעם בעלי הזכויות והחברה כי היזם עומד במלוא התחייבויותיו לפי ההסכמים ;
- ✓ **ביצוע כל פעולה טבעית הנדרשת מבא כח בעלי הדירות לצורך קידום הפרויקט והוצאתו לפועל עד לתום שנת הבדק ורישום הדירות החדשות על שם בעלי הדירות ;**

דוגמאות לפרויקטים בהם מטפל המשרד בימים אלו

משרדנו טיפל ומטפל בפרויקטים רבים בשלבים שונים. להלן **דוגמאות** של פרויקטים עכשוויים. הנכם מוזמנים לפנות לאנשי הקשר הרשומים מטה לקבלת חוות דעת והתרשמות בנוגע לטיפול משרדנו.

במידה ותרצו, תוכלו לקבל טלפונים של דיירים נוספים להתרשמות.

- ✓ **מתחם פני הגבעה/הרימון, רמת גן ; איש קשר - אילנה וולדמן - 052-2225261 ; - פינוי בינוי ;**
- ✓ **מתחם אורולוב (תחנה מרכזית) פ"ת ; איש קשר - דרור שגיב - 054-427-2408 ; - פינוי בינוי ;**
- ✓ **מתחם G, שכונת יוספטל, פ"ת ; איש קשר - עמוס פסקו - 050-5203946 ; - פינוי בינוי ;**
- ✓ **מתחם הרצל - שילה, ר"ג ; אשת קשר - אופירה רייכקינד - 050-5576332 ; - פינוי בינוי ;**
- ✓ **מתחם האמוראים, שכונת גס' כהן - חולון ; איש קשר - אלנה גלדקיה - 050-6305448 ; - פינוי בינוי ;**
- ✓ **מתחם מקראי קודש (נווה כפיר) תל אביב ; איש קשר - יון יצקן - 054-2205200 ; - פינוי בינוי ;**



Guy Yekutieli, Adv.
Tamar Ingbir, Adv. & Notary
Amir Friedman, Adv.
Ilana Tuil, Adv.
Heli Goniman, Adv.
Bar karolin cohen, Adv.
Avraham Menashe, Adv.

פרידמן • יקותיאל • אינגביר
LAW FIRM עורכי דין
FRIEDMAN YEKUTIEL INGBIR

גיא יקותיאל, עו"ד
תמר אינגביר, עו"ד ונוטריון
עמיר פרידמן, עו"ד
אילנה טוויל, עו"ד
חלי גונימן, עו"ד
בר קרולין כהן, עו"ד
אברהם מנשה, עו"ד

- ✓ בר יוחאי 22, ר"ג; איש קשר - ארנון גולני - 054-5670422; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ קרול 5-7, פתח תקווה; איש קשר - רפי קטה - 050-5397052; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ הבנים 24, הרצליה; איש קשר - דר' שמחה ורנר - 058-4640666; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ בר יוחאי 10, ר"ג; איש קשר - ארי באל - 054-3382341; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ פייר קניג 11, חולון; אשת קשר - יפית שמואלי - 050-7966107; - תמ"א 38/1 (חיזוק);
- ✓ פרזון 7,9,11,13,15, תל אביב; איש קשר - רן גולדברג - 050-8833406; - תמ"א 38/1 (חיזוק);
- ✓ אלופי צה"ל 30, חולון; איש קשר - אורי דגני - 050-7533606; - תמ"א 38/1 (חיזוק);
- ✓ תרצ"ו 12, חולון; איש קשר - טל דוידסון - 054-7884235; - תמ"א 38/1 (חיזוק);
- ✓ מיכ"ל 9, תל אביב; איש קשר - ערן אדרי - 050-3100031; - תמ"א 38/1 (חיזוק);
- ✓ מיכ"ל 7, תל אביב; איש קשר - אורי בראון - 054-6806054; - תמ"א 38/1 (חיזוק);

פרויקטים נוספים (רשימה חלקית):

- ✓ מתחם מיכאל וחנה לוי 2-6, ראשל"צ; - פינוי בינוי;
- ✓ מתחם הרצל 102, ראשל"צ; - פינוי בינוי;
- ✓ מתחם פינסקר, פ"ת; - פינוי בינוי;
- ✓ מתחם יפת, יפו-תל אביב; - פינוי בינוי;
- ✓ מונטפיורי 15-17, קריית אונו; - פינוי בינוי;
- ✓ מתחם שפינוזה-טרומפלדור, ראשון לציון; - פינוי בינוי;
- ✓ שוק אשכנזי, יהוד; - פינוי בינוי;

- ✓ ברנר 30, פתח תקווה; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ אורולוב 6, פתח תקווה; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ ויגייט 10-12, פתח תקווה; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ ניר 18, פתח תקווה; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ לוחמי הגטו 35, פתח תקווה; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ לסקוב 7-9, תל אביב; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ הורוביץ 21, ראשון לציון; - תמ"א 38/2 (הריסה);
- ✓ הבנים 24, הרצליה; - תמ"א 38/2 (הריסה);



פרידמן • יקותיאל • אינגביר
 עורכי דין LAW FIRM
FRIEDMAN YEKUTIEL INGBIR

Guy Yekutiel, Adv.
 Tamar Ingbir, Adv. & Notary
 Amir Friedman, Adv.
 Ilana Tuil, Adv.
 Heli Goniman, Adv.
 Bar karolin cohen, Adv.
 Avraham Menashe, Adv.

גיא יקותיאל, עו"ד
 תמר אינגביר, עו"ד ונוטריון
 עמיר פרידמן, עו"ד
 אילנה טוויל, עו"ד
 חלי גונימן, עו"ד
 בר קרולין כהן, עו"ד
 אברהם מנשה, עו"ד

- ✓ הגלעד 6 תל אביב ; - תמ"א 38/2 (הריסה) ;
- ✓ בית לחם 9, רמת גן ; - תמ"א 38/2 (הריסה) ;
- ✓ פינסקר 37, תל אביב ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ פרץ ברנשטיין 7, חולון ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ פרץ ברנשטיין 3, חולון ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ ז'בוטינסקי 39, חולון ; - תמ"א 38/2 (הריסה) ;
- ✓ חנינית 6 תל אביב ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ חנינית 7 תל אביב ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ חנינית 9 תל אביב ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ חנינית 11 תל אביב ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ המליץ 9, תל אביב ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ גלעינית 2-8, תל אביב ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ חד נס 42, רמת גן ; - תמ"א 38/2 (הריסה) ;
- ✓ כנפי נשרים 21-23, רמת גן ; - תמ"א 38/2 (הריסה) ;
- ✓ הרוא"ה 248, רמת גן ; - תמ"א 38/2 (הריסה) ;
- ✓ חנקין 21, חולון ; - תמ"א 38/2 (הריסה) ;
- ✓ תל חי 23 רמת גן ; - תמ"א 38/2 (הריסה) ;
- ✓ קהילת קנדה 36-44, תל אביב ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ ש"י עגנון 1-3-5, פתח תקווה ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;
- ✓ קק"ל 7, הרצליה ; - תמ"א 38/1 (חיזוק) ;

ניתן בכל עת ליצור קשר עם משרדנו על פי הטלפונים מטה (רב קווי),
 או עם עו"ד גיא יקותיאל באופן אישי : 054-4725673 ;

בכבוד רב,

פרידמן, יקותיאל, אינגביר - עורכי דין