

19.82x26.62	1/2	38	עמוד	גבעתיים פלוס	11/12/2016	56313866-8
11 גוטמן צדרכובים משרד עורכי הדין ע"ד ירון טיקוצקי - 224350						

/// מאת עו"ד רו"ח ירון טיקוצקי

# בחירת היזם - קריטית להצלחת הפרויקט

עירונית שבו עסק המשרד היה תוכנית פינני ובינוי שאושרה ב-2005 באזור הקריות, שבו כ-200 דיירים. במקום ייבנו כ-1,000 יחידות דיור חדשות. "אז עדיין נדרשנו לתוכנית מתאר מפורטות, דבר שאינו נדרש כיום", מסביר עו"ד טיקוצקי את התהליך הארוך שעבר הפרויקט מאז. כיום יש בצבר העבודות של המשרד (פרויקטים שהסתיימו, בתכנון ובבנייה) למעלה מ-4,000 יחידות דיור.

רוב הפעילות של המשרד בתחום ההתחדשות העירונית היא באזור המרכז, אולם המשרד מטפל בפרויקטים לא מעטים גם באזור חיפה, שם מנהל המשרד סניף גדול ומוביל בעיר.

לדברי עו"ד טיקוצקי, למשרד יש שני ערכים מוספים משמעותיים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינני בינוי): הראשון - הוא ההבנה הנרחבת והייחודית שלהם בתחום המיסוי של פרויקטים אלה: "יזם לוקח על עצמו בפרויקטים אלה תשלומי מסים שונים של הדיירים. למשל, בפרויקט שבו יש לדייר דירות נוספות מחוץ לפרויקט, או יותר מדירה אחת בפרויקט. במקרה כזה אנחנו מכוונים לכך, במו"מ עם אותו דייר, שההקלות והזכאויות במס המגיעות לו ינוצלו בפרויקט זה לטובת הפרויקט וזאת על מנת לאפשר את הוצאתו לפועל", מסביר עו"ד טיקוצקי.

**זה למעלה מעשר שנים פעיל משרד עורכי דין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדרכובים & SRFK - בתחום פרויקטים לפי תוכניות התמ"א 38 (הריסה ובינוי בעיקר) וכן בליווי פרויקטים ומתחמי פינני גדולים**

משרד עורכי הדין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדרכובים & SRFK הוא מהמשרדים המובילים והבולטים בארץ בתחומי המס, שוק ההון, נדל"ן, היי טק וליטיגציה אזרחית. המשרד הוקם ב-1997 בידי עורכי הדין ירון טיקוצקי ואלי דורון, והתרחב גם באמצעות מיזוגים עם משרדים נוספים. במשרד צוות משפטי המורכב מלמעלה מ-70 עורכי דין, רואי חשבון וכלכלנים, וביניהם משפטנים בכירים יוצאי משרד המשפטים, נציבות מס הכנסה ורשויות המס.

למשרד פעילות ענפה בתחום הנדל"ן והוא מייצג חברות יזמיות גדולות וקטנות, ובעלי קרקעות באזור המרכז במיוחד. מזה כעשר שנים המשרד פעיל מאוד בתחום תוכניות התמ"א 38 (הריסה ובינוי בעיקר) ותוכניות גדולות של פינני בינוי.

המשרד מלווה כיום כ-15 מתחמי פינני בינוי גדולים ומעל 100 פרויקטים לפי תמ"א 38 (רובם כאמור מסוג הריסה ובניה מחדש). הפרויקט הראשון במסגרת התחדשות



”

אני סבור שלדיירים אותם אנו מייצגים בפרויקטים כאלה, מועילה מאוד העובדה שאנו יודעים ומכירים מקרוב כיצד חושב יזם. זה מועיל לנו בהובלת המשא ומתן מול היזם

## מה אתם ממליצים לדיירים עמם אתם נפגשים בפעם הראשונה?

1. נציגות - לבחור נציגות מטעם בעלי הדירות אשר תשמש 'איש הקשר' בין הדיירים ליזם ולעו"ד. הנציגות תיבחר באסיפת דיירים וייכתב לכך פרוטוקול. רצוי שהנציגות תהא מצומצמת ותכלול עד כמה שניתן דיירים בעלי ידע וזמן להשקיע בעניין. הנציגות תקבל יפוי כוח מבעלי הדירות והסמכה לבחירת היזם/קבלן, העו"ד שייצג

2. בחירת יזם / קבלן - זהו נושא קריטי להצלחת הפרויקט. התעכבו על סעיף זה ודרשו לקבל מכל קבלן, וכן תאספו

אותם, וכן בעלי מקצוע נוספים כמו שמאי, מפקח או אדריכל, ככל שיידרשו. הנציגות תהיה מוסמכת גם לנהל מו"מ בנושאים שישוכמו מול גורמים אלה, וכן תפקח ותלווה את ביצועו ומימושו של ההסכם והפרויקט.

18.86x26.35	2/2	עמוד 39	גבעתיים פלוס	11/12/2016	56313867-9
ור גוטמן צדבובים משרד עורכי הדין עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					



שתאפשר לכפות ברוב מיוחד על המתנגדים כניסה לפרויקט. "אמנם יש התקדמות בנושא ככל שהתוכניות האלו מתקדמות, אך לצערי יש עדיין פתח להתנגדויות בלתי מבוססות של דיירים סרבנים, שעושים זאת לא פעם לצורך סחטנות. התוצאה היא עיכוב פרויקטים ולעיתים גם ביטולם", טוען עו"ד טיקוצקי.

שבו היזם הוא לקוח של המשרד, גם אם אנו מטפלים באותו יזם בפרויקט אחר, משום שחשוב לנו מאוד להיזהר ממצב של חשש לניגוד עניינים ואפילו ממראית עין של ניגוד עניינים", אומר עו"ד טיקוצקי. לדעתו, בעסקאות התמ"א 38 עדיין חסרה חוליה מסוימת בחקיקה בכל הקשור להתנגדות דיירים סרבנים לפרויקט - כשצריכה להיות חקיקה

הערך המוסף השני טמון דווקא בעובדה שהמשרד מייצג בפרויקטים שונים דיירים, ובפרויקטים אחרים – יזמים. "אני סבור שלדיירים אותם אנו מייצגים בפרויקטים כאלה, מועילה מאוד העובדה שאנו יודעים ומכירים מקרוב כיצד חושב יזם. זה מועיל לנו בהובלת המשא ומתן מול היזם, לתועלת הדיירים. לא נייצג דיירים בפרויקט

עבור הדיירים, ובכלל זה: ביחס לאופי הפרויקט, חלוקת הדירות, החניות והמחסנים שייבנו בין היזם לדיירים, ודרך חלוקתם בין הדיירים לבין עצמם, המפרט הטכני שלהם, מתן מענה לדיירים בעלי צרכים מיוחדים ולעלויות השונות ולחבויות המס והפטורים הניתנים למימוש (ככל שישנם בהתאם לאופי הפרויקט).

**עו"ד (רו"ח) ירון טיקוצקי הינו שותף במשרד עורכי דין דורון, טיקוצקי, קנטור, גוטמן, צדבובים & SRFK**

נושא שכר הטרחה.  
4. מפקח מטעם הדיירים - מפקח הבנייה מטעם הדיירים הוא הסמכות המקצועית ללוות את הפרויקט מצידם של הדיירים, החל משלב המו"מ ביחס למפרט ולתוכניות, דרך הביצוע ועד מסירת הדירות החדשות לדיירים. היזם הוא זה שמשלם את שכרו של המפקח, תתעקשו ותדרשו מפקח בעל ניסיון.  
5. התמורה - מומלץ לפני כניסה למו"מ מול היזם/קבלן לברר את אפשרויות הבינוי העתידיות במגרש או המתחם המדובר. לגבש קו אחד משותף ביחס לדרישות לתמורות

בעצמכם, מידע ביחס אליו, לניסיון מוכח שיש לו בהוצאתם לפועל ו/או ביצועם של פרויקטים. כמו כן, תבחרו את הדרך שבה ייבחר היזם / הקבלן – מענה לפנייתו של יזם לדיירים, פנייה ליזמים מוגדרים או ביצוע מכרז ליזמים וקבלנים (בהתאם לדרישות שייקבעו מראש).  
3. בחירת עו"ד - חשוב לבעלי הדירות לבחור בעו"ד בקיא ובעל עשייה בתחום הנדל"ן והתחדשות עירונית. העו"ד ייצג את בעלי הדירות בלבד ולא את היזם והקבלן. שכ"ט עו"ד משולם על ידי היזם, אך על הדיירים להסדיר עם עו"ד או היזם את