

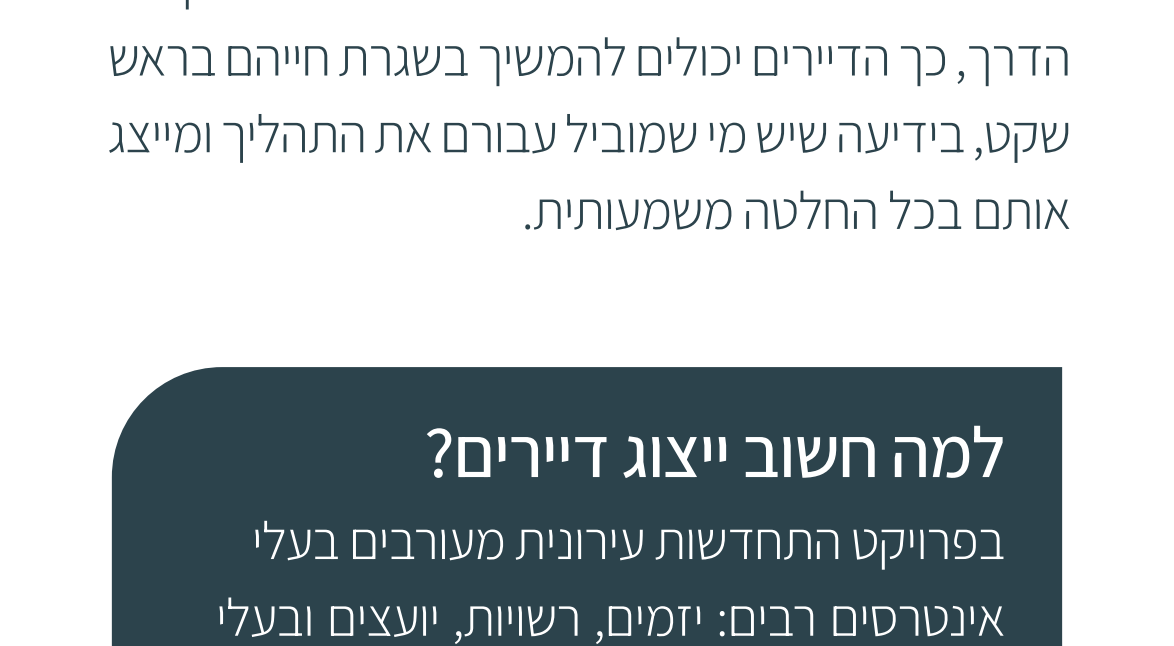


התחדשות עירונית בגובה העיניים

ויינברגר & אוחיון
משרד עורכי דין ונוטריון

מי אנחנו?

ויינברגר & אוחיון הוא משרד עורכי דין ונוטריון מזה 15 שנים, המתמחה בהתחדשות עירונית, נדל"ן וליווי עסקאות מורכבות. אנו מלווים בעלי דירות, נציגויות דיירים ויזמים לאורך כל שלבי הפרויקט, מתוך אמונה כי ידע, שקיפות וליווי נכון הם הבסיס להצלחה. עו"ד ונוטריון עמית ויינברגר ועו"ד מוטי אוחיון מביאים עמם ניסיון רב בתחום הנדל"ן, הליווי המסחרי וההתחדשות העירונית. לאורך השנים ליוו עסקאות, ניהלו משאים ומתנים מורכבים וייצגו לקוחות במגוון רחב של פרויקטים. החזון שלנו הוא להנגיש תהליכים משפטיים מורכבים ולהעניק ללקוחות ביטחון לאורך כל הדרך, ובעיקר לדבר בגובה העיניים.



התחדשות עירונית

התחדשות עירונית היא הזדמנות לשדרג את איכות החיים, להגדיל את ערך הנכס וליהנות מבניין בטוח ומתקדם יותר. משרדנו מלווה נציגויות דיירים ובעלי דירות משלב ההתארגנות הראשוני ועד למסירת המפתח. אנו מנהלים עבור הדיירים את כלל ההיבטים המשפטיים, מייצגים אותם מול כל הגורמים המעורבים ודואגים שהזכויות והאינטרסים שלהם יישמרו לאורך כל הדרך, כך הדיירים יכולים להמשיך בשגרת חייהם בראש שקט, בידעה שיש מי שמוביל עבורם את התהליך ומייצג אותם בכל החלטה משמעותית.

למה חשוב ייצוג דיירים?

בפרויקט התחדשות עירונית מעורבים בעלי אינטרסים רבים: יזמים, רשויות, יועצים ובעלי מקצוע. עורך הדין המייצג את הדיירים פועל אך ורק עבורם ומוודא כי זכויותיהם נשמרות, שהתמורות המתקבלות הן מיטביות, וכי הפרויקט מתקדם בצורה בטוחה ומהימנה.

חשוב לדעת: אתם לא לבד בתהליך

בעלי דירות רבים חוששים להיכנס לתהליך התחדשות עירונית בשל חוסר הוודאות הכרוך בו. בפועל, לאורך השנים נבנתה מעטפת רחבה של מנגנוני הגנה שמטרתם להבטיח את זכויות הדיירים וללוות אותם בביטחון לאורך הדרך.

✓ **ערביות ובטוחות** – מנגנוני הגנה שנועדו להבטיח את זכויותכם ואת התחייבויות היזם לאורך הפרויקט.

✓ **ליווי מול כל הגורמים המעורבים** – יזם, קבלן, שמאי, רשויות ויועצים מקצועיים.

✓ **ליווי משפטי מלא מטעם הדיירים** – עורך הדין מייצג אתכם בלבד ופועל לטובתכם החל מהרגע הראשון ועד סוף סופו.

✓ **הגנה על הזכויות שלכם בהסכם** – כל תנאי הפרויקט נבדקים ומנהלים במטרה לשמור על האינטרסים שלכם.

✓ **שקיפות ומידע לאורך כל הדרך** – אתם זכאים לקבל הסברים, עדכונים ומענה לכל שאלה שעולה במהלך התהליך.

✓ **ללא צורך להתמודד לבד עם הבירוקרטיה** – אנשי המקצוע מלווים אתכם ומטפלים בהליכים המורכבים עבורכם.

✓ **דירה חדשה ומשודרגת** – בסיום הפרויקט תקבלו דירה חדשה, מודרנית ובטוחה יותר, הכוללת בדרך כלל ממ"ד, מרפסת, חניה ותוספת שטח לדירה, בהתאם לתמורות שנקבעו בהסכם ובתכנון הפרויקט.

✓ **שכר דירה בתקופת הבנייה** – היזם מממן עבורכם את שכר הדירה בזמן שהבניין נהרס ובבנה מחדש.

✓ **מימון הובלות ומעבר דירה** – המעבר לדירה זמנית והחזרה לדירה החדשה אינם אמורים ליפול עליכם כלכלית.

השורה התחתונה

המטרה היא שאתם תוכלו להמשיך בשגרת החיים שלכם, בזמן שאנשי המקצוע ובראשם עו"ד מטעמכם, מנהלים עבורכם את התהליך ודואגים שהזכויות, הכסף והבית שלכם יהיו מוגנים לאורך כל הדרך.

שלבים בהתחדשות עירונית

למרות שהתחדשות עירונית נשמעת כמו תהליך מורכב, בפועל היא מתקדמת בשלבים ברורים ומסודרים.

1. מינוי נציגות בעלי הדירות

התהליך מתחיל בבחירת נציגות מתוך בעלי הדירות בבניין. הנציגות משמשת כגורם מקשר בין כלל הדיירים לבין אנשי המקצוע ומסייעת לקדם את הפרויקט בצורה מסודרת ויעילה.

2. מינוי עורך דין ובעלי מקצוע

כבר בתחילת הדרך חשוב לבחור עורך דין ואנשי מקצוע שילוו את הדיירים וייצגו את האינטרסים שלהם. הליווי המקצועי מעניק לדיירים ביטחון ומאפשר לקבל החלטות מתוך ידע והבנה.

3. יצירת מכרז ובחינת יזמים

בשלב זה עו"ד משרדנו עורך מכרז למספר יזמים ומאפשרים להם להציג הצעות לפרויקט. המטרה היא לבחון את האפשרויות הקיימות ולבחור את ההצעה המתאימה ביותר עבור בעלי הדירות.

4. ניהול משא ומתן

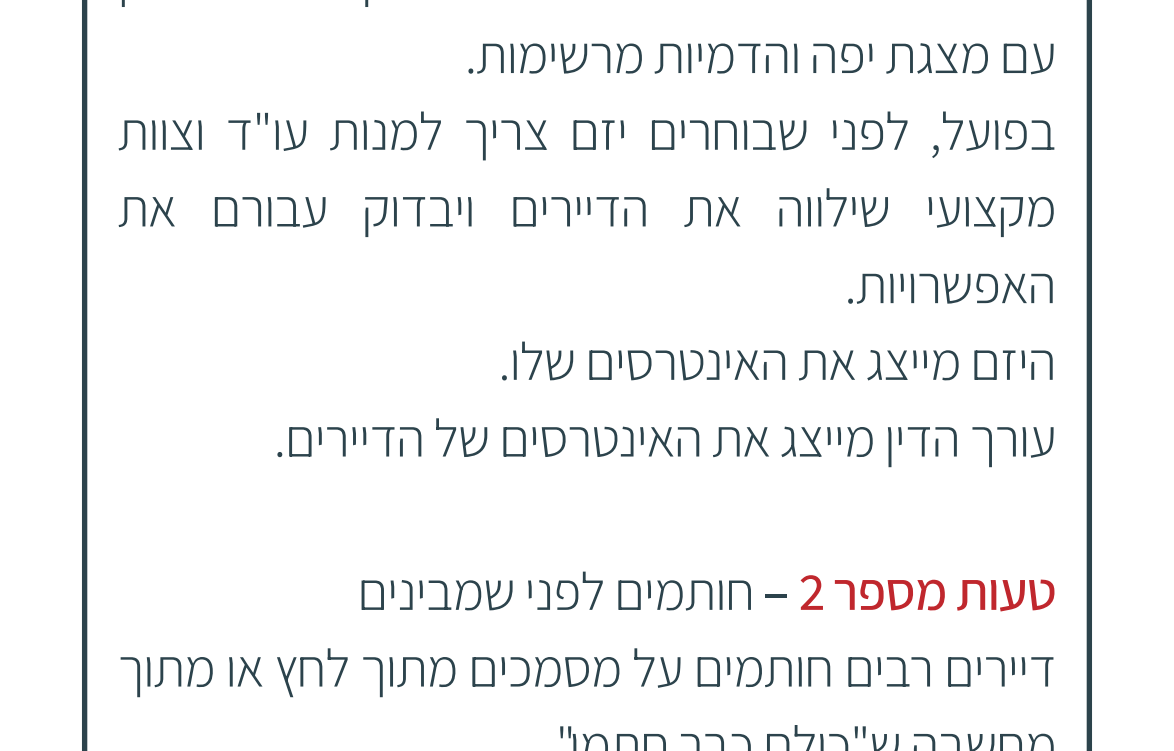
לאחר בחירת היזם מתחיל שלב המשא ומתן, שבו מגבשים את תנאי הפרויקט. זהו השלב שבו פועלים להשגת התמורות, ההגנות וההתחייבויות הטובות ביותר עבור הדיירים.

5. קידום ההסכם המשפטי

עורך הדין מטעם הדיירים בוחן ומנסח את ההסכמים מול היזם, תוך הקפדה על שמירת הזכויות והאינטרסים של בעלי הדירות. המטרה היא לוודא שכל ההבנות מעוגנות בצורה ברורה ומוגנת.

6. חתימה על ההסכם ויציאה לדרך

לאחר שכל התנאים מוסכמים וההסכם הושלם, בעלי הדירות חותמים ויוצאים לדרך. מכאן מתחיל השלב המעשי של קידום הפרויקט מול הרשויות והגורמים המקצועיים עד להוצאתו לפועל.



5 טעויות נפוצות בתהליך

טעות מספר 1 – רצים לבחור יזם לפני שבחרים עו"ד הרבה דיירים מתלהבים מהיזם הראשון שמגיע לבניין עם מצגת יפה והדמיות מרשימות.

בפועל, לפני שבחרים יזם צריך למנות עו"ד וצוות מקצועי שילוו את הדיירים ויבדוק עבורם את האפשרויות.

היזם מייצג את האינטרסים שלו. עורך הדין מייצג את האינטרסים של הדיירים.

טעות מספר 2 – חותמים לפני שמבינים דיירים רבים חותמים על מסמכים מתוך לחץ או מתוך מחשבה ש"כולם כבר חתמו".

הבעיה היא שלא תמיד מבינים מה המשמעות של המסמך, מה הוא מאפשר ליום לעשות ומה ההשלכות שלו בהמשך.

חתימה היא לא תחילת הדרך. הבנה היא תחילת הדרך.

טעות מספר 3 – חושבים רק על הדירה החדשה רוב האנשים מסתכלים על גודל המרפסת או מספר החניות.

אבל יש הרבה יותר מזה:

- מי היזם?
- מה הניסיון שלו?
- מה היכולת הכלכלית שלו?
- אילו ערבויות ניתנות?
- מה קורה אם הפרויקט מתעכב?

אחד התפקידים המרכזיים של עורך הדין המייצג את בעלי הדירות הוא לנהל משא ומתן מול היזם במטרה למקסם את התמורות בפרויקט, לרבות הגדלת שטח הדירה, שיפור המפרט, תוספת מחסן, חניה, מרפסת והטבות נוספות, בהתאם למאפייני הפרויקט והיתכנותו הכלכלית.

טעות מספר 4 – מתנהלים דרך שמועות וקבוצות וואטסאפ בתחילת הדרך מתחילים להסתובב סיפורים: "בן דוד שלי קיבל עוד חדר" "שמעתי שבבניין ליד קיבול יותר" "אמרו שהפרויקט ייגמר תוך שנתיים" הרבה מהמידע הזה פשוט לא מדויק.

"אם אני לא אתחום אני אקבל יותר" פרויקט התחדשות עירונית צריך להתנהל על בסיס מידע מקצועי ועובדות, לא על בסיס שמועות.

טעות מספר 5 – מחכים יותר מדי זמן להתחיל יש בניינים שמדברים על התחדשות עירונית במשך שנים, אבל לא באמת עושים צעד ראשון. בינתיים התוכניות משתנות וההזדמנויות משתנות ולכן לא תמיד כדאי להמתין – תוכניות ההתחדשות העירונית ומדיניות העירייה משתנות לאורך השנים, ולעיתים שינויים אלה עלולים לצמצם את זכויות הבנייה או את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. לכן חשוב לבחון כל הזדמנות בזמן הנכון ולא להניח שהתנאים הקיימים יישמרו בעתיד. לפעמים ההחלטה הכי חשובה היא פשוט להתחיל לבדוק, בדיקה לא מחייבת אף אחד, אבל היא מאפשרת לקבל תמונה אמיתית. זו בהחלט הזדמנות חד פעמית.

לסיכום

עורך הדין מלווה את בעלי הדירות מהרגע הראשון של ההתארגנות, דרך בחירת היזם, ניהול המשא ומתן, בדיקת ההסכמים, שמירה על הזכויות והבטוחות, ועד למסירת המפתח בסיום הפרויקט. לאורך כל הדרך הוא פועל עבור הדיירים בלבד, ודואג להשיג עבורם את התנאים וההגנות הטובים ביותר שניתן. מעבר לידע המשפטי, תפקידו של עורך הדין הוא להנגיש לדיירים תהליך מורכב בצורה ברורה ופשוטה, להסביר את המשמעות של כל החלטה ולתת מענה לשאלות ולחששות שעולים לאורך הדרך. בסופו של דבר, התחדשות עירונית היא לא רק עסקת נדל"ן – היא תהליך שנמשך שנים ומשפיע על החיים של עשרות משפחות. לכן חשוב לבחור עורך דין מקצועי, מנוסה ונגיש, כזה שיודע להוביל את הדיירים בביטחון, לשמור על האינטרסים שלהם בכל שלב ולתת להם שקט נפשי לאורך כל הדרך.

צרו איתנו קשר

שעות פעילות המשרד: ימים א'-ה' | 09:00-18:00

051-5354800

077-210-5050

Office@wo-law.co.il

מנחם בגין 156, ת"א
מגדלי רסטל קומה 18

wo-law.co.il

Design & Develop by nttrp