

**צ'ק ליסט בנייה והריסה, פינוי בינוי**

כבדי לסייע ולהקל על הבנת התהליך ורצף שלבי הפרוייקט, הכנו עבורך את הרשימה הנ"ל, צ'ק ליסט בעזרתו ניתן להציג לבעלי הדירות את השלבים המהותיים החל מתחילת הפרוייקט ועד לסיומו.

לקבלת ייעוץ משפטי בתחום ההתחדשות העירונית ניתן לפנות למשרדנו ב03-5622980 או באמצעות המייל:

[Office@mcnlaw.co.il](mailto:Office@mcnlaw.co.il)

| מספר | השלב המתואר                            | פירוט הפעולות הנדרשות לביצוע  | בוצע/לא בוצע |
|------|--|---|--------------|
| 1    | שלב ההתארגנות                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ קביעת שני מפגשים לפחות בהפרשי זמן נוחים לכלל הדיירים.</li> <li>○ <b>בחירת משרד עו"ד שילווה את בעלי הדירות בתהליך. מומלץ לבקש המלצות מעו"ד מבעלי דירות אותם ליווה המשרד בעבר.</b></li> <li>○ קביעת סמכויותיה ותפקידיה של הנציגות.</li> <li>○ בחירת נציגות – במספר אי זוגי.</li> <li>○ בחינת נסח הטאבו והתאמת רישום בעלי הזכויות בו.</li> <li>○ הסדרת זכויות בעלי הדירות עפ"י הנסח טאבו.</li> <li>○ דירות הרשומות על שם חברה שמוזה שנים כבר לא קיימת- נדרש ל"החיותה" בשנית דרך ביהמ"ש.</li> <li>○ בחינת הנושא המיסויי, באמצעות מילוי שאלונים מתאימים.</li> <li>○ איסוף החומר ההיסטורי הנוגע לנכס בעלי הדירות.</li> </ul> |              |
| 2    | חתימה על המסמכים – לפני חתימה על ההסכם | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ בעלי הדירות חותמים על הסכם שכ"ט מול משרד עו"ד (מומלץ עו"ד מתחום ההתחדשות עירונית בפרט).</li> <li>○ חתימה על יפויי כוח והסכמה עקרונית מול עו"ד לייצוג בתהליך ובמו"מ מול היזם.</li> <li>○ קביעת אסיפת בעלי דירות עבור חתימה על הסכמה עקרונית לביצוע הפרוייקט.</li> </ul>   |              |

|  |  |                     |   |
|--|--|---------------------|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ קביעת קריטריונים לבחירת היזם טרם פנייה אל היזמים.</li> <li>○ פניית הנציגות ל 6 יזמים לפחות, בבקשה לקבלת הצעות.</li> <li>○ השוואת ההצעות ועיבוד הנתונים בה.</li> <li>○ קביעת תנאי סף על ידי הנציגות במפרט ההצעה.</li> <li>○ <b>קביעת התנאים לערבויות ובטוחות.</b></li> <li>○ גיוס אדריכל/מפקח במתן חו"ד על המפרט המוצע.</li> <li>○ פנייה שנייה ליזמים להעלאת התמורות בהצעה באמצעות עו"ד והמפקח/אדריכל.</li> <li>○ בחינת היזמים הנבחרים מול אסיפת בעלי הדירות.</li> <li>○ קבלת סקיצות ומיתאר קומות הבניין מהיזמים הנבחרים.</li> <li>○ מפגש תצוגת הפרויקט על ידי היזמים מול הנציגות</li> </ul>   | שלב בחירת היזם      | 3 |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ המלצות הנציגות מול בעלי הדירות בבניין, הצגת ההצעות הנבחרות.</li> <li>○ בחירת היזם על ידי בעלי הדירות באסיפה כללית.</li> <li>○ כנס בעלי דירות לשאלות ותשובות מול עו"ד המלווה</li> </ul>  | בחירת התמורה המוצעת | 4 |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ הגדרות מושגים</li> <li>○ הגדרות של פרקי זמן מוגבלים לביצוע פעולות, לדוגמה: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור התכנית</li> <li>2. הכרזת המתחם כעל שטח לפינוי בינוי</li> <li>3. הגעה להסכמת כלל בעלי הדירות</li> <li>4. הוצאת היתר בניה</li> <li>5. זמן תחילת הבנייה</li> <li>6. זמן סיום הבנייה</li> <li>7. זמן רישום הבית המשותף,</li> </ol> </li> <li>○ כמובן שישנן עוד הגדרות ותנאים רבים אותם חשוב לעגן בהסכם.</li> <li>○ קביעת מנגון לביטול ההסכם ו/או פיצוי הגדרות הנספחים להסכם</li> <li>○ קביעת תנאים מתלים</li> <li>○ הצהרות היזם</li> <li>○ הצהרות בעלי דירות</li> <li>○ הטמעת העסקה ותמורתה</li> <li>○ תכנון היתרי בנייה ולוח זמנים לפרויקט</li> <li>○ דיור חלופי בזמן הבנייה</li> <li>○ פינוי הדירות ותחילת בניית הפרויקט</li> <li>○ פיקוח על עבודות הבנייה</li> <li>○ אחריות היזם ובדק</li> <li>○ שינויים ותוספת</li> <li>○ השלמת הפרויקט ומסירת הדירות</li> <li>○ תיקונים ואחריות בדק</li> <li>○ ליווי פיננסי לפרויקט</li> <li>○ ערבויות</li> </ul> | ההסכם               | 5 |

|  |   |             |   |
|--|---|-------------|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ מכירת הדירות</li> <li>○ רישום הערות אזהרה</li> <li>○ ביטוחים</li> <li>○ מיסים, אגרות והיטלי שבח</li> <li>○ תשלומים עתידיים החלים על הבנין החדש</li> <li>○ יפויי כוח</li> <li>○ רישום הפרות</li> <li>○ העברת זכויות הנציגות</li> <li>○ עורכי הדין המייצגים בתהליך בוררות ופיתרון מחלוקות</li> <li>○ שונות</li> </ul>  |             |   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ חשוב לדרוש מהיזם כי המפרט של בעלי דירות היזם לא יפחת ממפרט בעלי הדירות.</li> <li>○ מימון שכר דירה עד לאכלוס מחדש.</li> <li>○ מימון הובלת הציוד (הלוך חזור)</li> <li>○ החלת שכ"ט עורכי דין ובעלי מקצוע נוספים על היזם.</li> <li>○ תשלומי וועד בית לתקופה מסויימת בבניין החדש.</li> <li>○ הסדרת נושא החניות, מחסנים, מרתפים.</li> <li>○ שטחי הדירות, מיקום הדירות, כיווני אוויר.</li> <li>○</li> </ul> | התמורה      | 6 |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ערבות מכר כקבוע בחוק – לפחות</li> <li>○ ערבות בנקאית אוטונומית</li> <li>○ ערבות רישום</li> <li>○ ערבות בדק</li> <li>○ ערבות שכירות</li> </ul>  | ביטחונות    | 7 |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ יש לדרוש את אחריות הבדק הקבועה בחוק המכר – לפחות.</li> </ul>   | בדק ואחריות | 8 |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ קבלת אישור מחברת הביטוח, לרבות ביטוח קבלנים, עבודות הפרויקט, אחריות צד ג', אחריות מקצועית, אחריות עובדים ואנשי מקצוע.</li> </ul>   | ביטוח       | 9 |