



GUY FARBMAN LAW OFFICE | גיא פרבמן משרד עורכי-דין

עו"ד גיא פרבמן, מייסד משרד עורכי דין ונוטריון.
המשרד הוקם בשנת 2001, נותן שירותים משפטיים בתחום הנדל"ן ובתחום
התחדשות עירונית בפרט.



תוכן עניינים

- ▶ מושגי יסוד.
- ▶ בדיקות מקדמיות.
- ▶ ביטחונות + ביטוח.
- ▶ ייפוי כוח.
- ▶ רישום הערת אזהרה.
- ▶ רישום הבית המשותף.
- ▶ מכירת דירות היזם.
- ▶ טיפול משפטי + מפקח.
- ▶ שונות.

מושגי יסוד

- ▶ תמ"א 38 על תיקוניה לרבות תיקון 3.א
- ▶ מהות העסקה
- ▶ הרוב הדרוש
- ▶ המפקחת על רישום המקרקעין



בדיקות מקדמיות

- ▶ זכויות בניה
- ▶ בעלות פרטית/מנהל
- ▶ מיהו היזם/הקבלן המבצע
- ▶ איתנות כלכלית של היזם



בטחונות

הריסה ובניה	חיזוק
ערבות בנקאית (בנוסח ערבות חוק המכר). ערבות מיסים. ערבות שכירות. ערבות בדק. ערבות רישום. ביטוח מבנה צד ג' עובדים.	ערבות ביצוע. ערבות בדק. ערבות מיסים ערבות רישום. ביטוח מבנה צד ג' עובדים.

ייפוי כוח

- ▶ ייפוי כוח בלתי חוזר תכנוני.
- ▶ ייפוי כוח בלתי חוזר בעלי הדירות.
- ▶ ייפוי כוח בלתי חוזר-רישום הערת אזהרה.
- ▶ ייפוי כוח בלתי חוזר- פנייה לבנקים.
- ▶ ייפוי כוח בלתי חוזר- מיסוי.
- ▶ ייפוי כוח בלתי חוזר- יזם.

רישום הערת אזהרה

חיזוק	הריסה ובניה
<p>שלב א'- רישום הערת אזהרה על גבי חלקת הרכוש המשותף.</p>	<p>רישום הערות אזהרה לטובת ב"כ הבעלים על גבי כל אחת מתתי חלקות הבעלים.</p>
<p>שלב ב'- הערת אזהרה על גבי היחידה הרישומית החדשה.</p>	
<p>* ככל ואין הסכמה של 100% מבעלי הזכויות יש לשקול לרשום הערות אזהרה לטובת ב"כ הבעלים על גבי תתי חלקות הבעלים בנפרד.</p>	

תיקון צו הבית המשותף/רישום הבית כבית משותף

▶ הליך רישום צו תיקון בית משותף.

▶ הוספת הדירות החדשות.

▶ הוספת ההצמדות.

▶ עריכת תקנון.

▶ אחריות היזם.

▶ אחריות בעלי הדירות.

מכירת דירות היזם

- ▶ מועד מכירת דירות היזם לאור החקיקה הצפויה
- ▶ קצב מכירת הדירות החדשות.
- ▶ זכויות היזם במכירת הדירות החדשות.
- ▶ איסור מכירת דירות לגורם עסקי.

טיפול משפטי + מפקח

- ▶ עו"ד של הדיירים.
- ▶ עו"ד של היזם והגדרת תפקידו.
- ▶ מפקח מטעם הדיירים.
- ▶ יועץ ביטוח
- ▶ שמאי



GUY FARBMAN LAW OFFICE | גיא פרבמן משרד עורכי-דין

תודה רבה!