



אילנה בראך שניר
עו"ד, שותפה בכירה



בתיא בראך מליכזון
עו"ד, שותפה בכירה

◀ הררי, טויסטר ושות' עורכי דין



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934

להעניק ליווי משפטי מקיף לבעלי הזכויות מראשית הדרך

"חשוב לנו להעניק ליווי משפטי מקיף לבעלי הזכויות מראשית הדרך. ככל שהליווי המשפטי מוענק בשלב מוקדם יותר, כך יימנעו כשלים עתידיים ומסלול ההתחדשות ייעשה באופן חלק, יעיל וקצר יותר", מסבירה עו"ד בראך מליכזון ממשרד הררי, טויסטר ושות' עורכי דין / קורן דור

פרויקט התחדשות עירונית כולל ממשקים עם מספר רב של בעלי זכויות, בעלי מקצוע בתחומים שונים ורשויות, שלכל אחד מהם אינטרס ועמדה אחרת בפרויקט. לדברי עורכת הדין בתיא בראך מליכזון ממשרד הררי טויסטר ושות', זהו תחום מורכב ועל כן נציגות של בניין מתקשה לנהל אותו באופן עצמאי ולהתמודד עם שלל הסוגיות והקונפליקטים שהתהליך מייצר. היא מסבירה שקיימת חשיבות רבה בבחירת גוף נייטרלי שינהל את התהליך מראשיתו ועד סופו ומציעה לבחור משרד עורכי דין הבקיא בתחום, שיעניק ליווי צמוד לפרויקט לכל אורך ההליך, ובעיקר בשלבים המקדמיים: שלב בחירת יזמים, גיבוש המפרטים, יצירת הקשר השוטף ובניית האמון בין בעלי הזכויות. בחירה במשרד כזה תביא לחתימה על הסכם מיטבי עבור הדיירים. משרד הררי, טויסטר ושות' עורכי דין הוא אחת הפירמות המובילות בישראל בתחום התכנון והבנייה וההתחדשות העירונית. לקוחות המשרד נהנים מערך מוסף ומיתרון משמעותי של הידע שצבר צוות המשרד בהבנה ובקידום תהליכי תכנון ורישוי של היתרי בנייה בכלל והיתרים מכוח תמ"א 38 ו/או תוכניות לפינויבניו בפרט.

בתחום ההתחדשות העירונית המשרד מייצג בעלי זירות בלבד ובכך נמנע ממצב של ניגוד עניינים (הקיים במקרים רבים במשרדים אשר מייצגים גם יזמים וקבלנים בפרויקטים מסוג זה). "חשוב לנו להעניק ליווי משפטי מקיף לבעלי הזכויות מראשית הדרך. ככל שהליווי המשפטי מוענק בשלב מוקדם יותר, כך יימנעו כשלים עתידיים ומסלול ההתחדשות ייעשה באופן חלק, יעיל וקצר יותר", מסבירה עו"ד בראך מליכזון. משרד הררי, טויסטר ושות' נוסד בשנת 1934 ועוסק בתחום ההתחדשות העירונית זה כעשור. לדברי עו"ד בראך מליכזון, "נכנסנו לתחום מתוך הבנה שיש לנו יתרון בשל הניסיון הרב שנרכש

על ידינו בליווי הליכי תכנון ורישוי דומים מטעם הרשויות, שאותן אנו מייצגים. הבנו שהידע שבידינו יכול לסייע ולייעל תהליכים של התחדשות עירונית ולהקל על בעלי הזכויות בהובלת ההליך. כיום משרדנו מלווה את בעלי הזכויות באופן צמוד לכל אורך הליך הפרויקט. אנחנו נכנסים לתמונה בשלב ההתארגנות הראשונית, ומלווים, בין היתר, את התהליכים הבאים: עריכת מכרז יזמים - שליחת שאלונים לוודא עמידה בתנאי סף, ניהול מו"מ ראשוני עם מספר חברות מועעות, ניהול שלב צמצום מספר החברות על ידי חברי הנציגות, הליך

"היתרון הבולט שלנו הוא ניהול ההליך באופן שקוף וצמוד מתחילתו ועד סופו, תוך שמירה על קשר רציף עם בעלי הזכויות. היו מקרים שבהם נכנסנו לתהליכים באמצע הדרך, כאשר בעלי הזכויות היו תקועים ללא התקדמות, ובעזרת עבודה רציפה ושקופה הצלחנו להסיר את החששות אצל בעלי הזכויות, והפרויקט התרומם ויצא לדרך"

בחירת החברה הזוכה על ידי כלל בעלי הזכויות, סיוע בבחירת מפקח לפרויקט, ניהול ישיבות שוטפות לגבי תכנון ומפרט, הפצת סיכומי ישיבות ועדכונים שבועיים לכלל בעלי הזכויות, ניהול מו"מ משפטי מול עורכי הדין של היזם וגיבוש נוסח הסכם משפטי, וכן ניהול הליך החתמת בעלי הזכויות, לרבות ליווי הפרויקט בשלבו

הסופיים עד להשלמת רישום הזכויות על שם בעלי הזכויות". במרוצת השנים ליווה משרד הררי, טויסטר ושות' מגוון פרויקטים של תמ"א 2/38 במרכז הארץ, בעיקר בתל אביב, בגבעתיים וברמת השרון. "היתרון הבולט שלנו הוא ניהול ההליך באופן שקוף וצמוד מתחילתו ועד סופו, תוך שמירה על קשר רציף עם בעלי הזכויות. היו מקרים שבהם נכנסנו לתהליכים באמצע הדרך, כאשר בעלי הזכויות היו תקועים ללא התקדמות, ובעזרת עבודה רציפה ושקופה הצלחנו להסיר את החששות אצל בעלי הזכויות, והפרויקט התרומם ויצא לדרך".

משרד הררי טויסטר ושות' הוא בעל מוניטין של איכות מקצועית ויושרה. לעו"ד בתיא בראך חשוב להדגיש, כי המשרד מגביל את מספר הפרויקטים שהוא מלווה בכל תקופה כדי להבטיח ייצוג יעיל, מקצועי וזמין בסטנדרטים הגבוהים. היא מתייחסת גם לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז 2017, המכונה "חוק המאכערים", שקבע, לדבריה, "נורמות יסודיות ומידע בסיסי שיש להעביר לבעלי הזכויות, ובכך הוא מסדיר מניעה של חתימה חפוזה ובלתי מודעת על הסכמים. כמו כן קובע החוק לוחות זמנים לקידום פרויקטים מבלי להותיר את בעלי הזכויות כבני ערובה, באם חלף המועד ללא עמידה בשלבים שקובע החוק, קיימת אפשרות להשתחרר מההסכם. כך נוצר גם תמריץ לזים לפעול ביעילות ובאריזות לקידום הפרויקט, ולבעלי הזכויות ישנה ודאות רבה יותר כי אכן הפרויקט מקודם על הצד החיובי".

לסיום, עו"ד בראך מליכזון צופה שתחום ההתחדשות העירונית יתרחב ויצמח גם בפרiferia. "זהו מנוף צמיחה איתן וחיוני, המהווה כורח מציאות בכל הקשור בהתחדשות ובחיוזק הבנייה, בעיקר במרכזי הערים הוותיקות בהן משאב הקרקע מוגבל".

"נורמות יסודיות ומידע בסיסי שיש להעביר לבעלי הזכויות, ובכך הוא מסדיר מניעה של חתימה חפוזה ובלתי מודעת על הסכמים. כמו כן קובע החוק לוחות זמנים לקידום פרויקטים מבלי להותיר את בעלי הזכויות כבני ערובה. אם חלף המועד ללא עמידה בשלבים שקובע החוק"