



# התקשרות עם יזם לשם חיזוק המבנה במסגרת תמ"א 38

**מ** כיוון שהתקן הישראלי (413) לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה הוחל רק משנת 1980 ואילך, חלק גדול מהמבנים שהיתר הבנייה שלהם הוצא לפני 1980 אינם עומדים בדרישות התקן. היות וחיזוק הבניין לשם עמידתו בתקן כרוכה בעלות גבוהה, חוקקה תכנית מתאר ארצית מספר 38 (תמ"א 38) אשר באה לפתור בעיה זו באמצעות תמריצים כלכליים שיאפשרו את מימון חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה על ידי מתן תמריצים שונים (בעיקר כלכליים) ואכן, יזמים/קבלנים רבים

הנדסית וכלכלית ומשא ו"מתן עם הקבלן/יזם). בתמורה לשירותי הבנייה, מקבל הקבלן/יזם את זכויות הבנייה הנוספות בבניין עליהן הוא בונה דירות נוספות ומוכר אותן. באופן עקרוני, בעלי דירות בבניין יכולים לממן בעצמם את חיזוק המבנה אך רובם המוחלט יעדיפו להתקשר עם יזם/קבלן שזה תחום התמחותו ואשר יעשה זאת עבורם. מקובל כי בפרויקטים של תמ"א 38 בעלי הדירות אינם נדרשים לשלם דבר וכי כל הוצאות הפרויקט חלות על היזם/קבלן ובכך גם שכר טרחת עורך הדין של הדיירים (שנבחר על ידי

העדר כלכליות ליזם. מאמר זה אינו מתיימר להתייחס לכל הסוגיות הרבות שעולות במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 ואשר משתנות מפרויקט לפרויקט ועל כן, קיימת חשיבות מכרעת כי בטרם כל התקשרות עם יזם/קבלן - הדיירים יהיו מיוצגים על ידי עורך דין המתמחה בתחום וזאת עוד בטרם שלב המו"מ והחתימה על הסכם. רק עורך דין הבקיא בתחום יוכל להשיג לדיירים את התנאים המסחריים והמשפטיים הטובים ביותר תוך קבלת ערבויות בנקאיות מתאימות אשר דרושות להבטחת קיום התחייבויות היזם/קבלן שמא ימצאו עצמם הדיירים עומדים בפני שוקת שבורה.

## משרד עו"ד הולין-הדס: חזק בספורט

**מ** שרד עורכי הדין הולין-הדס, המתמחה בדני עבודה, פתח לאחרונה מחלקה לדיני ספורט, בניהולה של עו"ד דליה בושינסקי. המחלקה מעניקה ייעוץ ולייווי משפטי למחלקות הספורט ברשויות המקומיות, להתאחדויות, אגודות ספורט וספורטאים, בשיתוף פעולה עם בכירי סוכני השחקנית בישראל.

משרד עו"ד הולין-הדס נבחר להעביר את השתלמות המשפטית, בדני עבודה וספורט. בהתאם לחוק הספורט, עמותות הספורט בישראל מחויבות לעבור השתלמות מקצועית, כתנאי לקבלת כספי תמיכה מהמועצה להסדר ההימורים בספורט. הקורסים ייערכו בשנים 2015-2016 בכל רחבי הארץ.

עורכי הדין תומר הדס ודליה בושינסקי ממשרד עו"ד הולין-הדס, חברי ועדת משפט וספורט בלשכת עורכי הדין, מונו לשמש כדיינים בבית הדין של איגודי ההתאחדות הלאומית לספורט לא אולימפי ("אילת")

משרד עורכי הדין הולין-הדס הוא מהמשרדים הוותיקים והמובילים בישראל בתחום דיני עבודה. המשרד מתמחה בכל תחומי משפט העבודה. המשרד מייצג הן מעסיקים והן עובדים וקבוצות עובדים ובהם גורמים מרכזיים במשק.

כמו כן, המשרד עוסק בדיני ספורט, ולו ידע ומומחיות בייעוץ ולייווי שוטף של מועדונים, ארגונים וספורטאים, ובניהול סכסוכי ספורט, וזאת, במסגרת מוסדות פנימיים של איגודים והתאחדויות ספורט ו/או בתי הדין לעבודה.

בכל שנה, לרבות בשנת 2015, המשרד מדורג, הן על ידי דן אנד ברדסטרט והן על ידי Bdi, כאחד המשרדים המובילים בתחום דיני העבודה.



הדיירים) והאמון על שמירת האינטרסים והזכויות שלהם (ולא של הקבלן אשר מיוצג על ידי עורך דין אחר).

במקרים מסוימים וכאשר קיימת כדאיות כלכלית, במקום לחזק את הבניין הקיים - נעדיף להרוס את הבניין לחלוטין ולבנות במקומו בניין חדש עם מספר רב יותר של דירות. כדאיות כזו תהיה לרוב בבניינים הכוללים מעט מאד דירות, כאשר שטח המגרש גדול ובאזורים בהם מחיר הנדל"ן גבוה.

התמ"א קובעת שהוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית, אך לא חייבת, לאשר בקשות המוגשות לה אך קובעת שבמקרה של סירוב נדרשת הוועדה לציין טעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים או הקשורים לכושר נשיאה של התשתיות במגרש. בעניין שהגיע לאחרונה לבית המשפט סירבה הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר את מלוא תוספות הבניה שהתבקשו ובית המשפט קבע שהחוק אכן מאפשר תמריצים כלכליים ליזמים כאמצעי לקידום מטרות תמ"א 38, אך לא גרע מסמכויות הוועדה המקומית להפעיל שיקולים תכנוניים ואין להעדיף את מתן התמריצים על שיקולים אחרים, גם אם משמעות הדבר היא שלא יתבצע חיזוק של המבנה בשל

עוסקים כיום בחיזוק בניינים קיימים בתמורה לקבלת התמריצים. נקדים ונאמר, כי לאור מורכבות הטמונה בהתקשרות בין בעלי דירות ליזמים/קבלנים במסגרת פרויקט של תמ"א 38, חשוב מאוד שבעלי הדירות יהיו מיוצגים על ידי עורך המתמחה בתחום כדי לוודא שמירה על זכויותיהם וקידום האינטרסים שלהם.

התמ"א 38 נועדה לעודד בעלי דירות לחזק את הבניין שבבעלותם והיא משיגה זאת על ידי:

- מתן זכויות בניה נוספות בבניין המאפשרות בניית יחידות דיור נוספות והרחבת הדירות הקיימות
- מתן הקלות מס
- וקיצור הליכים סטטוטוריים.

בפרקטיקה, הדיירים מתקשרים עם יזם/קבלן אשר מבצע עבורם את עבודות הבנייה בבניין אשר לרוב כוללות: חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, הוספת ממ"דים לדירות, הגדלת הדירות, הוספת מעלית לבניין, שיפוץ חדר המדרגות ולובי הבניין, שיפוץ חוץ הבניין, החלפת תשתיות ישנות בחדשות, פיתוח חצר הבניין והשטחים הציבוריים, הוספת מרפסות לדירות והוספת חניות נוספות (יש לציין כי ביצוע הפעולות כאמור מותנה בהיתכנות תכנונית,

## Strengthening Buildings under National Master Plan 38/Doron Afik, Esq., Ohad Gavish, Adv. †

Because Israeli standard for endurance of buildings against earthquakes (Standard 413) was applied only as of 1980, a large part of the building which permit was issued prior to 1980 do not comply with such standard. Because strengthening the building to make it comply with the standard involves high costs Israel enacted the National Master Plan 38 (also known as "TAMA 38") that comes to solve this issue by enabling the financing of the strengthening of the building against earthquakes by certain incentives (mostly financial). Indeed, many land developers/contractors deal today with strengthening existing buildings against such incentives. We will note at the outset that due to the complexity of the contracting between the apartment owners and the developers within a TAMA 38 project it is vital that the owners will be represented by an attorney specializing in this area to ensure their rights and the promoting of their interests.

Tama 38 comes to promote owners to strengthen their building and achieves this by granting additional building rights in the building to enable the contracting of additional apartments and enlarging the existing apartments, tax benefits and shortening of statutory processes.

In practice, the owners contract a developer who performs the contraction works that usually include strengthening the building against earthquakes, addition of security rooms, enlarging of the apartments, addition of an elevator, refurbishing of the staircase and building lobby, refurbishing the exterior of the building, replacing old infrastructures with new ones, developing the surrounding grounds and public areas, and addition of balconies and parking places (note that such actions is dependent on compliance with zoning, engineering and financial issues and negotiation with the developer). In return for the construction works the developer receives the additional building rights using which it builds and sells the new apartments.

Theoretically the owners can finance the building strengthening by themselves but most will prefer contracting with a developer who will do this for them. It is customary that in TAMA 38 projects the owners are not required to bear any costs and all costs of the project are borne by the developer, including attorney fees of the owners (chosen by the owners) who is entrusted with keeping the rights and interests of the owners (and not of the developer who is represented by a different attorney).

In some cases, subject to economic viability, rather than strengthening the existing building one will prefer to demolish and rebuild a new one with a larger number of apartments. This will most often be the case with buildings with a low number of apartments but a large unused plot and in areas with high real estate prices.

The National Master Plan provides that the Local Committee for Planning and Construction is empowered, but not obligated, to approve requests submitted to it but states the Committee need base any refusal on special reasons arising out of planning, architectural or landscape consideration or issues related to the carrying capacity of the infrastructure. In a recent case the Committee refused to approve all of the requests and the Court held that the law indeed allows economic incentives to developers as a means to promote the objectives of the TAMA 38, but does not derogate from the powers of the Committee to apply planning considerations and does not give preference to providing incentives on other considerations, even if it means that the strengthening of the building will not take place due to lack of economic viability.

This article does not purport to address all the many issues that arise within TAMA 38 projects, which vary from project to project. Thus, it is crucial that before any negotiation with a developer the owners will hire the services of an attorney experienced in this area. Only a knowledgeable lawyer can get the owners the optimal commercial and legal terms, while receiving appropriate bank guarantees required to ensure compliance by the developer with all terms.

---

† Doron Afik is a notary public and an attorney and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). He is admitted to practice law both in Israel and in New York and is also a licensed Notary Public in Israel. Doron is an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. Ohad Gavish is an attorney at the office of Afik & Co. who specializes in real estate and commercial law and has extensive experience in representing tenants in TAMA 38 projects. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).