

# רוית סיני משרד עורכי דין

תחום עיסוק  
תמ"א 38 פיניו בינוי

שנת יסוד  
1996



רוית סיני  
מייסדת ובעלים

משרד עורכי דין רוית סיני הינו משרד בוטיק המ"תמחה בעסקאות תמ"א 38, פיניו בינוי והתחדשות עירונית, תוך יישום שיטה ייחודית למשרד, שהגתה המייסדת, עו"ד רוית סיני. המשרד שם כנר לרגליו ערכים של שקיפות אחידות והוגנות, תוך השגת מקסימום תמורות לדיירים וזאת באמצעות בדיקה מקצועית של אנשי צוות מטעם הדיירים. עו"ד סיני מטפלת באופן אישי בכל פרויקט, ומתחייבת לדיירים שהסיום יתבצע בתוך שנה. השיטה הייחודית שיצרה עו"ד סיני מביאה להצלחות בפרט, וכיום הפרויקט הראשון, בשני בניינים בגבעתיים, כבר מאוכלס.

## שיטת ניהול ייחודית ומצליחה

ייחודיות שיטת העבודה של המשרד נעוצה בעקרונות בהם דבק המשרד עבור לקוחותיו, הדיירים. ניהול נכון, המתבצע בכל היקף של פרויקט בו מעורב המשרד, משמעו היפוך השיטה: הדיירים הם אלה שקובעים את תנאי ההתקשרות עם היזם, לרבות ההסכם עצמו והמפרט הטכני, כשהם מגויימים על ידי המשרד, הפועל בשיתוף פעולה עם טובי אנשי המקצוע עבור לקוחותיו. הטיפול המשפטי שמעניק המשרד ללקוחותיו כולל ייצוג משפטי מול היזם ובא כוחו, בדיקת זכויות בדירות, ניסוח הסכמים של פיניו בינוי ותמ"א 38 בעיקר הריסה ובניה עד לחתימה. לאחר חתימת ההסכם, המשרד מטפל במעקב אחר דיווח לרשויות המס, ומעקב התקדמות היזם וביצוע התחייבויותיו החוזיות, תוך ליווי משפטי שוטף במהלך הבניה. בנוסף, המשרד מבצע מעקב אחר הטיפול הפרטני ברישום זכויות בעלי הדירות.

המשרד מקפיד להגביל את זהות היזם וזכויותיו להעברת הפרויקט ליוזם אחר ללא הסכמת בעלי הדירות, ולהגדיר את הדירות החדשות שתמסרנה לבעלי הדירות בבניין החדש שיוקם. המשרד דואג לקבל ערבות אוטונומית מראש עבור שכר הדירה לדיירים, החל ממועד הפינוי ועד למסירת הדירות החדשות, ולהבטיח שהיזם יעמיד לרשות הדיירים ערבות חוק מוכר בשווי הדירות החדשות. המשרד דואג לקבוע לוחות זמנים לביצוע הפרויקט, ולקבל מהיזם ערבות רישום וערבות בדק עבור בעלי הדירות. בנוסף, המשרד דואג לקבל מהיזם ערבות מיסים עבור בעלי הדירות - למקרה שלא ישלם היטל או מס שיוטל על בעל הדירה.

המשרד מנהל משא ומתן בשיתוף עם הנציגות הנבחרת שאותה בחרו בעלי הדירות. הפרויקט מטופל בשקיפות מלאה, כך שכל בעלי הדירות חותמים על הסכם זהה עם היזם. המשרד לא יסכים שייחתמו הסכמים נפרדים עם בעלי זכויות בבניין ללא אישור נציגות הדיירים ו/או הדיירים, וידרוש, בשם בעלי הדירות מכל יזם/קבלן שיטפל בפרויקט, כי ייתן תמורות זהות לכל בעלי הדירות בבניין. המשרד שמח לעמוד לרשות בעלי הדירות בכל עת בנוגע לטיטות החוזה או בכל שאלה אחרת הייעוץ והליווי ניתן לדיירים עד למסירת הדירות החדשות.

## עו"ד רוית סיני

עו"ד רוית סיני עוסקת זה למעלה מ-21 שנה בתחום הנדל"ן, והינה אחת מעורכות הדין המובילות בתחום תמ"א 38, פיניו בינוי והתחדשות עירונית, על מתאריה השונים. לאור הניסיון הרב שצברה עו"ד סיני בתחום תמ"א 38, היא פועלת ברמה הלאומית לקידום הנושא ונמנית על פורום "שולחן עגול", בהובלת משרד הבינוי והשיכון בנושא פיניו בינוי ותמ"א 38/2. כמו כן, עו"ד סיני הינה בת ממכא בתחומה ומתראיינת תדיר באמצעי המדיה השונים. היא בעלת פינה בתוכנית "סודות הנדל"ן" כמו מחיית בנושא תמ"א 38 ופיניו בינוי, בעלת תוכנית רדיו בנושא תמא 38 פיניו בינוי וחולקת את ניסיונה עם הציבור הרחב במדיה הכתובה בסדרת מאמרים שכתבה והפכו "למדריך" באתר החדשות Ynet. עו"ד סיני השתתפה בכתיבת שני פרקים בספר: "איך לעשות סכף נדל"ן?" בנושא תמ"א והתחדשות עירונית.

עו"ד סיני מרצה בלשכת עורכי הדין ובמרכז פישמן בתחום ההתחדשות העירונית.

## להלן חלק מהפרויקטים הנבחרים

**פרויקט מאונקס: הריסה ובניה ברחוב המעלות 6-8 בגבעתיים** - ברחוב המעלות 6 בגבעתיים 7 דיירים, 800 מ"ר, 2 קומות, הדיירים התחילו בתהליך בעצמם ובמשך 3 שנים, הצליחו לקבל כמה הצעות מיזמים לא מוכרים. ההצעות שקיבלו הדיירים היו שונות כל יום הציע תוספת שונה. לבסוף באמצעות ייעוץ וליווי הצוות המקצועי של המשרד וכן באמצעות שמאי ואדריכל מטעמם של הדיירים החליטו הדיירים מה הם רוצים לקבל מהיזמים וערכו מעין מכרז הפוך כאשר הדיירים באמצעות משרדנו דורש מהיזמים תוספת של 25 מ"ר +מרפסת+חניות (למי שהייתה חניה עוד חניה) ומחסן. כל היזמים התיישרו לפי דרישת הדיירים ולבסוף נבחרה החברה שהציגה את הסקיצות הטובות ביותר ואת המפרט העשיר ביותר. כאשר נדרשו הדיירים לבחור את מיקום הדירות החדש, נעזרו הדיירים בשמאי המקרקעין של משרד עו"ד רוית סיני על מנת לקבל שוויון ואיזון בין כל הדיירים. חצי שנה לאחר מכן, נחתם הסכם בין הדיירים לחברה היזמית.

**פרויקט הריסה ובניה רחוב סולד 5 רמת השרון** - הדיירים ניסו במשך 5 שנים להתקדם לפרויקט תמ"א 38- כל היזמים הודיעו להם כי לא ניתן לבצע הריסה ובניה אלא חיזוק בלבד. עו"ד סיני שנבחרה לייצג המליצה להשתמש בחיזוקי של שמאי מקרקעין מטעם הדיירים שיעשה דוח כלכלי של הריסה ובניה מול חיזוק. לאור הדוח שנערך נמצא שהריסה ובניה משתלמת ואכן נמצא יזם שהצליח לתת לדיירים תוספת של 20 מ"ר כפי שקבע השמאי מטעם הדיירים. וכעת מוגשות תוכניות לעירייה של הריסה של 12 דירות ובניית 30 יחידות דיור חדשות.

**פרויקט הריסה ובניה** - פרויקט של 18 דירות קיימות

שתיגרסנה, ובמקומן ייבנו 53 דירות חדשות. הפרויקט יצא לדרך. האתגר היה כאן להביא להסכמה של דירות שהרחיבו לבין דירות שלא הרחיבו. לבסוף הצלחנו ליצור הסכמה בין הדיירים עצמם ורק לאחר מכן בין היזם.

**פיניו בינוי - בן גוריון 172א' 174 בגבעתיים** - שני בניינים של 8 בעלי דירות בשטח של 510 מ"ר כלומר- 16 דיירים על דונם. הדיירים הצטיידו בעו"ד ואיתרו יזם שהיטיח להם הרחבה לכל דירה. נחתם הסכם עם היזם אולם לאחר חתימת ההסכם, חזר בו היזם מהבטחותיו. הדיירים בחרו במשרד עו"ד רוית סיני לייצג ולאתר יזם חדש ורציני. המשרד בחר וניתח את הזכויות בבכס, הכין סקיצה מפורטת של כמה דירות וכמה קומות יהיו נמצא יזם מתאים ונחתם הסכם עימו לפני שנתיים אולם כעת העירייה החליטה להכריז על המתחם כפיניו בינוי, הדיירים באמצעות ההסכם שערך משרדנו לא איפשר לאותו יזם לקבל את המתחם כפיניו בינוי וכעת יש לדיירים הזכות לבחור יזם אחר בהתאם להיקף וגודל המתחם.

**פיניו בינוי רחוב סוקולוב רמת גן** - פרויקט פיניו בינוי ברחוב סוקולוב 4-6 ברמת גן. במקום דירות של 36 דיירים קיימים יוקמו שני מגדלים בני 22 קומות ובסה"כ כ- 126 דירות. בתחילה פנו לדיירים יזמים בהצעה להוסיף להם 10 מ"ר בלבד בטענה שלא ניתן להוסיף מעבר לזה, באמצעות משרדנו בליווי שמאי ואדריכל הצלחנו להוכיח ליזמים שניתן לקבל 25 מ"ר ולא 10 מ"ר כפי שהציעו ואכן היום נחתם הסכם כשאר הדיירים יקבלו תוספת של 2 חדרים +מרפסת+שמס+חניה+קומות גבוהות.

**פרויקט פיניו בינוי בבתי ים הרב קוקים 27-29 הרצל 78 בת ים** - 33 דירות על מגרש של 1.700 מ"ר. הדיירים לא ידעו מה מגיע להם א. הם פנו למשרדנו ומשרדנו פנה לאריכל מומחה בתחום פיניו בינוי באיזור בת ים. לאחר ישיבה שקיים משרדנו עם האדריכל מטעם הדיירים - הבהירה העירייה בבתי ים כי תאשר לנו פרויקט פיניו בינוי באיזור הזה. לפי נתונים אלו, ערך משרדנו לדיירים מכרז שיהיה מול יזמים כאשר התמורות המובטחות לו הם: תוספת של 25 מ"ר לדירה הקיימת לפי מדידה +מרפסת שמש 12 מ"ר+ עליה לפחות של 6 קומות מהיום+ מחסן+חניה.

תוך חודש נבחרה חברה קבלנית גדולה והסכם עימה נחתם על ידי כל הדיירים (למעט סרבן אחד) תוך 3 חודשים מיום נחתם הסכם פיניו בינוי ומפרט טכני שערך הדיירים עם מפקח מטעמם. הפרויקט יצא לדרך.

מגדל בסר 3 - קומה 35 רחוב כנרת 5  
בני ברק 5126237  
**טלפון:** 03-5051051  
**נייד:** 054-4618767  
**פקס:** 077-5605193  
ravit@rs-tama.co.il  
www.ravit-law.co.il

