



נעה קלאו - ליון  
עו"ד

גלעד שר ושות' עורכי דין

300-400 סה"כ דירות: 7 סה"כ פרויקטים: 10-20

ייצוג דיירים	בשלב מוקדם:	7 סה"כ פרויקטים: 10-20
	בשלב מתקדם:	5 סה"כ פרויקטים: 100-200

גלעד שר ושות'  
עורכי דין

GILEAD SHER & Co.  
Law Offices

## משיטת עסקאות קומבינציה בליווי בנקאי סגור להתחדשות עירונית

"בשל עיסוקי במהלך השנים עם הבנקים והגופים המממנים, והניסיון המצטבר הרב בעבודה מולם, באפשרותי להגיע להסכמי ליווי טובים עם במוחות לדיירים המגינות עליהם ומנגד, להשיג פתרונות הולמים ליזמים ולבעלי הזכויות על מנת שהפרוייקט יצא לפועל ויבטיח את הצדדים" / קורן דור

**נ**שרד עורכי דין גלעד שר ושות' שנוסד בשנת 1989 בירושלים, פועל כיום במשרד ראשי בתל-אביב ובסניף בנצרת עילית. במשרד 6 שותפים, והוא מייצג לקוחות מהגדולים והמובילים במגזר העסקי, הציבורי והממשלתי בישראל בתחומי המשפט האזרחי-מסחרי והמנהלי (תאגידים, נדל"ן, עבודה, ליטיגציה, שוק ההון, הייטק ועוד), וכן לקוחות זרים הפועלים בזירה בישראל. למשרד ניסיון רב וקשרים אזוריים ובינלאומיים, והוא מייצג את לקוחותיו במגזר העסקי והציבורי בראייה אסטרטגית של צרכי הלקוח בארץ ובעולם. עוד עוסק המשרד בבוררות ובגישור בהיקפים נרחבים.

למשרד ניסיון רב בעסקאות מקרקעין ובנייה בהיקפים נרחבים, בכל הארץ, הן של יחידות דור, והן של מבני תעשייה, מסחר, משרדים, וכן יזמות, עסקאות מימוש שונות כמו עסקאות קומבינציה, התחדשות עירונית, לרבות תמ"א 38 על כל אפשרויותיה והסכמי מכר ובנייה.

**עו"ד נעה קלאו-ליון** היא שותפת נדל"ן במשרד וראש המחלקה להתחדשות עירונית, מהחלוצות בתחום ההתחדשות העירונית בארץ. במסגרת פעילותה המשפטית הנרחבת בענף הנדל"ן והבנייה מאז 1986, מייצגת עו"ד קלאו-ליון יזמים, חברות קבלניות ובעלי זכויות במקרקעין בהסכמים שונים לרבות יזום, רכישה ומכר זכויות, שיתוף, הסכמי קומבינציה, ביצוע עבודות וניהול פרויקטים. כבר למעלה מ-30 שנה עוסקת עו"ד קלאו-ליון בטיפול ובליווי משפטי בעסקאות הנדל"ן אף בשיטות שקדמו למה שהפך במרוצת השנים להתחדשות עירונית: עסקאות נדל"ן שהביאו להתחדשות עירונית הלכה למעשה במתכונות שונות של עסקאות בנייה ו/או נדל"ן, אשר במסגרתן נבנו בניינים חדשים במקום הישנים, והכל בתחומי המגורים, המסחר, המשרדים והתעשייה. במקביל ובנוסף, מספרת עו"ד קלאו-ליון, "עמדתי בראש העסקה הראשונה בארץ שלמעשה הציגה את השיטה של ליווי בנקאי סגור (construction loan - הלוואה המשמשת למימון פרויקט בשיטת הליווי הבנקאי הסגור לפרוייקט המסוים במסגרתו משועבדים המקרקעין לטובת הבנק המממן כנגד מתן בטוחות לבעלים ומימון עלויות הפרוייקט של היום על פי ד"חות מפקח מטעם הבנק")."

שיטה זאת סללה את הדרך למתכונת הנוכחית של התחדשות עירונית". כיום המחלקה בהובלתה של עו"ד קלאו-ליון, מתמחה בקידום פרויקטים רבים של התחדשות עירונית על כל צורותיה וענפיה בהם תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2.

במסגרת הטיפול בעסקאות הנ"ל, ניתן ללקוחות במשרד, ייעוץ מקצועי שוטף וכולל, ליווי משפטי של בעלי הדירות בבחירת היזם/הקבלן, בין בדרך של מכרז יזמים/קבלנים ובין בדרך של בחינת הצעות. לפי מהות הפרוייקט וטיבו ניתן ליווי משפטי לפרוייקט, החל משלב התכנון והיזום, עובר לטיפול מול הרשויות בנושאים שונים, מול גורמים מממנים, מפקחים, שמאים, אדריכלים וכו'.

הצד הפיננסי הוא אחת החוזקות של עו"ד קלאו-ליון בפרוייקטים של התחדשות עירונית והיא מציעה ליווי משפטי להסכמי מימון וליווי מול בנקים וגופי מימון. "בשל עיסוקי במהלך השנים עם הבנקים והגופים המממנים, והניסיון המצטבר הרב בעבודה מולם, באפשרותי להגיע להסכמי ליווי טובים עם במוחות לדיירים המגינות עליהם ומנגד, להשיג פתרונות הולמים ליזמים ולבעלי הזכויות על מנת שהפרוייקט יצא לפועל ויבטיח את הצדדים".

במסגרת פעילותה הענפה במשרד גלעד שר ושות' מלווה עו"ד קלאו-ליון כיום פרויקטים שונים של התחדשות עירונית המצויים בשלבים מתקדמים. "באחד הפרוייקטים ברח' פנקס ברמת - גן בו אנו מייצגים את בעלי הזכויות, כאשר היזם הינו "קרן בית וגג". בפרוייקט זה שני בניינים בני 6 דירות כל אחד שלגביהם תוכננה ובוצעה תב"ע נקודתית במסגרתה הוגדלו הזכויות וניתן היתר לבניית בניין אחד בן 35 דירות. הפרוייקט נמצא בשלב לאחר חתימת הסכם הליווי ומתן הבטוחות לבעלים. הבניינים פונו, הדיירים מתגוררים בדירות חלופיות (בתשלום שכ"ד ע"י היזם), הבניינים נהרסו והעבודות לבניית הבניין החדש בעיצומן. היזם בעיצומן של מכירת הדירות החדשות שהוא בונה. במהלך התכנון של הפרוייקט דאגנו לשפר את שטחי הדירות שקבלו בעלי הזכויות אף מעבר להסכם הראשוני, שגם היו גדולים באופן ניכר מפרוייקטים אחרים".

"דוגמא נוספת לפרוייקט של שני בנייני רכבת בעמישב-דרך השלום תל אביב המונה 72 דירות. "מתוכננת התחדשות עירונית (פניו בינוי)

במסגרתה עתידות להבנות 168 דירות ב-4 בניינים. ההסכם נמצא בעיצומו של מו"מ עם היזם (חברת "ארזים"). דוגמא נוספת הינה של פרויקט מעניין ברח' השושנים 10-14 בהרצליה הכולל שני בניינים נפרדים שרשומים כבית משותף אחד על אותה החלקה, למרות הקשיים הנובעים מכך, נחתם הסכם תמ"א להריסה ולבנייה של 2 או 3 בניינים חדשים עם חברת רינובו בע"מ והתכנון יצא לדרך".

"אנו מייצגים במשרד הן יזמים והן בעלי דירות, אומרת עו"ד קלאו-ליון, "לפיכך, אנו מחזיקים ומצויים היטב בצרכים ובאינטרסים בשני צידי המתרס בפרוייקט הן של בעלי הדירות והן של היזם. הראייה האינטגרטיבית ארוכת הטווח מאפשרת לנו לנהל את העסקה תוך כדי שאנו חולשים על כלל התהליכים בדרך שמשרתת מחד, את האינטרסים של היזם ומאידך, ממקסמת את הצרכים של בעלי הדירות, למרות שאנו מייצגים בכל עסקה את אחד הצדדים. בסופו של דבר, המטרה היא להגיע להסכמות על מנת שהפרוייקט יהיה רווחי וכדאי לכל הצדדים ואכן יצא לפועל לטובת השותפים בו".

נקודת הבסיס בכל עסקה, מדגישה עו"ד קלאו-ליון, הינה הכרה, ידיעה ובקיאיות במטריה המשפטית מצד אחד, אך גם ההכרה, הידיעה והבקיאיות בצדדים העסקיים והתהליכיים של הצדדים בעסקה על כל גווניהם. "המורכבות של בעלי הזכויות להם דרישות וצרכים שונים באשר אינם גוף אחד אלא פרטים נבדלים שיש למלא אחר שאיפותיהם, צרכיהם והבטוחות שלהם לצד מצב השוק, הדרישות התכנוניות בכל אזור ועיר והשאיות של היזם בפרוייקט. הניסיון, הבקיאיות והידע לאון משפטית ותהליכית בין כל אלה, מבטיח לרוב עסקה מוצלחת".

בשנים האחרונות תהליכי ההתחדשות העירונית מהווים מקור עיקרי לצמיחה, ומקור התכנון והפיתוח בערי ישראל. עו"ד קלאו-ליון אומרת ש"התרחבות של פרויקטים מסוג זה היא הדרך המושכלת להביא את המרחב העירוני לשגשוג לרווחת התושבים. אני שמחה להיות חלק ממובילי התהליכים ורואה בכך זכות לתרום למגמות אלה מניסיוני ומומחיותי, אשר נצברו בעשרות שנים של עבודה מקצועית".