

## תוכן עניינים

- 1 אפי נווה, עורך-דין - יו"ר ועד מחוז ת"א והמרכז בלשכת עורכי-  
הדין
- 3 אוהד דנוס, שמאי מקרקעין - יו"ר לשכת השמאים בישראל
- 5 מאיר מזרחי, עורך-דין - מאיר מזרחי ושות' משרד עורך-דין
- 7 מיכה גדרון, עורך-דין - יו"ר ועדת ערר לתכנון ובנייה
- 9 משה רז-כהן - רז-כהן-פרשקר ושות' - משרד עורך-דין
- 11 אייל אוכמן - יו"ר איגוד חברות התמ"א והתחדשות העירונית
- 13 השלבים - סקיצת השלבים בעסקאות פינוי-בינוי
- 15 פרק 1: דבר המחבר
- 25 פרק 2: פינוי-בינוי במסגרת התחדשות עירונית - יתרונות
- 33 פרק 3: ניהול משא ומתן בפרוייקט פינוי-בינוי

35	<b>פרק 4: "משחק המשתתפים" - הגורמים המשתתפים בהליך פינוי-בינוי</b>
39	<b>פרק 5: השלבים לקידום פרויקט פינוי-בינוי</b>
39	1. כללי
40	2. השלב הראשון - בחינת המצב התכנוני וקבלת אישור כי הבניין מתאים למימוש הפרוייקט מבחינה תכנונית-משפטית
45	3. השלב השני - כינוס כלל בעלי הזכויות על-ידי הנציגות, הצגת הנושא וקבלת הסכמה מקדמית של כלל בעלי הזכויות ו/או סירוב וחתימה על הסכם שכר-טרחה עם עורך-דין שייצגו את בעלי הזכויות בפרוייקט
45	3.1 כללי
48	3.2 עורך-דין/בעלי זכויות - הסכם שכר-טרחה - התחדשות עירונית
50	4. השלב השלישי - הגדרת המסלול המתאים לביצוע הפרוייקט ובדיקת כדאיות כלכלית
52	5. השלב הרביעי - הזמנת יזמים נבחרים להצגת הצעותיהם וחתימה על הסכם ייצוג של גורם מוסכם שינהל משא ומתן (מסחרי ומשפטי) מול היזמים לצורך התקשרות/התנהלות מול חברה כלכלית
52	5.1 כללי
53	5.2 מינוי שמאי לבעלי הזכויות
58	6. השלב החמישי - בחירת היזם המתאים בהליך מסודר וניהול משא ומתן משפטי לניסוח הסכם התקשרות

	7. השלב השישי - בחירת מפקח בנייה מטעם בעלי הזכויות
60	וחתימה על הסכם התקשרות עם המפקח
63	8. השלב השביעי - חתימה על הסכמי התקשרות מחייבים
66	9. טפסים
66	9.1 טופס ריכוז מידע תכנוני
	9.2 פרוטוקול אסיפת בעלי זכויות לבחירת נציגות בעלי
67	הזכויות
69	9.3 הזמנת יזמים להציע הצעות לקידום פינוי-בינוי
72	9.4 קבלת הצעה לפרוייקט פינוי-בינוי
79	9.5 הסכם התקשרות עורך-דין וחברה כלכלית
87	9.6 הסכם שכר-טרחה (עורך-דין), בעלי הזכויות ותצהיר
94	9.7 הסכם שכר-טרחה עורך-דין ויזם
98	9.8 הסכם ליווי בנקאי
103	9.9 בקשה למינוי שמאי פינוי ובינוי
105	9.10 הסכם העסקה - מפקח ובעלי זכויות
109	<b>פרק 6: מודלים והסדרים מנחים לניהול פרוייקט פינוי-בינוי</b>
117	<b>פרק 7: תפקידי המדינה והרשות</b>
117	1. כללי
118	2. תפקידי הרשות המקומית
120	3. בחירת מתחמים לפרוייקט פינוי-בינוי
123	4. תקופת צו ההכרזה
	5. סיבות אפשריות לאי-עמידה במגבלות הזמן של צו ההכרזה על
124	פינוי-בינוי

129	<b>פרק 8: אחוז ההסכמה הנדרש</b>
133	<b>פרק 9: חוק פינוי ובינוי (פיצויים) וסוגיית הדייר הסרבן</b>
141	<b>פרק 10: התנאים לאישור התכנית כתכנית פינוי-בינוי</b>
143	<b>פרק 11: הדייר הסרבן - הלכות חשובות</b>
143	1. כללי
	2. בעלי זכויות אשר סרבו לחתום על הסכם פינוי ובינוי בשכונת מגורים ביהוד-מונסון, חוייבו לפצות את בעלי הזכויות שחתמו על ההסכם ב- 2,750,000 שקל
144	3. בקשה לעכב ביצועו של פסק-דינו של בית-המשפט השלום לפיו התקבלה תביעת המשיבים לפיצוי – קבלתה
163	4. הנטל להוכחת הנזקים מוטל על התובע. על הנפגע להוכיח את הנזק שנגרם לו ואת שיעורו. רמת הוכחת שיעור הנזק היא רמת הוכחה סבירה. סבירות זו תיקבע על-פי נסיבות המקרה הספציפי
169	5. חוק פינוי-בינוי (פיצויים) - האם החוק יצר הסדר שלילי לגבי כל מקרה של דייר סרבן שלא נכנס לגדרו של החוק?
218	6. בעלת זכויות אשר סרבה לחתום על הסכם פינוי ובינוי בשכונת מגורים נוה-שרת בתל-אביב, חוייבה לפצות את בעלי הזכויות שחתמו על ההסכם ב- 565,000 ש"ח
249	
	<b>פרק 12: איחוד וחלוקה כמכשיר לאכיפת הסדר פינוי ובינוי על מיעוט סרבן - עורך-דין משה רז-כהן</b>
257	

263	פרק 13: ערבות עבור הדירה החדשה במסגרת פרויקט פינני - בינני
291	פרק 14: פולשים/דייר מוגן במסגרת פרויקט פינני-בינני
299	פרק 15: "תקרת השווי"
311	פרק 16: תוספת מס' 3 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין מס' 11/2002
369	פרק 17: מועד הדיווח ויום המכירה בעסקאות פינני-בינני
375	פרק 18: היטל השבחה
385	פרק 19: זכות למגורים בבית אבות במסגרת פינני-בינני
389	פרק 20: פטור מדמי היתר (ביטול החלטה מס' 998 - החלטת מינהל מקרקעי ישראל מס' 1258)
389	1. כללי
390	2. המצב עד להחלטה 1258
391	3. המצב לאחר החלטה 1258
393	4. סיכום
405	פרק 21: תקן מס' 21

429	<b>פרק 22: דמי אחזקה במסגרת פרויקט פינני-בינני</b>
431	<b>פרק 23: תשלומי ארנונה</b>
435	<b>פרק 24: פינני-בינני/תמ"א 38 (הריסה) - על קצה המזלג</b>
441	<b>פרק 25: התחדשות עירונית בעולם - על קצה המזלג</b>
447	<b>פרק 26: הסכם עקרונות</b>
447	1. כללי
450	2. NON SHOP
457	3. הסכם עקרונות (מקוצר) - פינני-בינני
463	4. הסכם עקרונות (ביניים) - פינני-בינני
473	<b>פרק 27: חוק פינני ובינני (פיצויים)</b>
483	<b>פרק 28: דוגמאות הסכמים</b>
483	1. כללי
488	2. הסכם התחדשות עירונית (פינני-בינני/בינני-פינני) - דוגמא 1
	- <b>נספח:</b> חתימה להסכם להתחדשות עירונית, מועד החתימה
602	ופרטי הצדדים
	- <b>נספח:</b> תעודת התאגדות היזם בצירוף פרוטוקול זכויות
605	ואישור על החלטת החברה להתקשר עם הבעלים בהסכם פינני-בינני
606	- <b>נספח:</b> הדמיות ותכניות עקרונית

- 606 - נספח: מפרט מכר
- 606 - נספח: המפרט הטכני של דירות הבעלים ודירות היזם
- 607 - נספח: נוסח ערבות בנקאית
- 609 - נספח: נוסח ערבות הבדק
- 611 - נספח: ערבות בנקאית להבטחת שכר הדירה לתקופת הפינוי
- 611 - נספח: ערבות להבטחת תשלום מיסים
- 612 - נספח: כתב הוראות לנאמן בעניין הערבויות
- 618 - נספח: ייפוי-כוח בלתי-חוזר
- 621 - נספח: מכתב החרגה
- 621 - נספח: החלטת דירקטוריון היזם
- 621 - נספח: נוסח הערת אזהרה
- 622 - נספח: בקשה לרישום מקרקעין
- 623 - נספח: ייפוי-כוח בלתי-חוזר להסרת הערת אזהרה
- 625 - נספח: בקשה לביטול הערת אזהרה
- 626 - נספח: ייפוי-כוח נוטריוני בלתי-חוזר לתכנון
- נספח: נוסח אישור עריכת ביטוחים - נספח ביטוח עסקת פינוי-בינוי
- 629
- 632 - נספח: טופס לדיווח לרשות המיסים
- נספח: רשימת המוסדות הפיננסיים המאושרים לליווי בנקאי לפרוייקט
- 632
- 633 - נספח: הפרוגרמה התכנונית
- 633 - נספח: היתר בנייה
- 633 - נספח: העתק תעודת קבלן רשום
- 634 - נספח: שאלון בעלי הנכסים

	- נספח: פרוטוקול אסיפת בעלי נכסים לבחירת נציגות הבית המשותף
635	
637	- נספח: ייפוי-כוח למימוש כתב התחייבות
637	- נספח: הודעת פינוי בעלים
638	- נספח: כתב הסכמה לפינוי
639	- נספח: נוסח צו תחילת עבודות
640	- נספח: תשריט הבניינים במצב הקיים במתחם
640	- נספח: תקציר הצעת היזם ביחס לפרטי דירות התמורה
640	- נספח: נספח לחתימה
641	3. הסכם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי/בינוי-פינוי) - דוגמא 2
	- נספח: נספח חתימה להסכם לפינוי-בינוי, מועד החתימה
717	ופרטי הצדדים
720	- נספח: ייפוי-כוח נוטריוני בלתי-חוזר
726	4. הסכם התחדשות עירונית (פינוי ובינוי) - דוגמא 3
796	5. הסכם התחדשות עירונית (בינוי-פינוי/פינוי-בינוי) - דוגמא 4
870	- נספח: תוספת להסכם פינוי-בינוי
871	פרק 29: מסקנות והמלצות