קורס תמ"א 38 בתל אביב- מבית "איגוד המתווכים"

הקורס מועבר ע"י עורך דין מומחה בתחום התחדשות עירונית ובעלת רקע רב בהדרכה.

<u>פרויקטים של תמ"א 38 הם מכוח תוכנית מתאר ארצית מספר 38- מכאן שמה.</u>

התכלית של התמ"א- עידוד חיזוק מבנים באמצעות מתן תמריץ של זכויות בנייה נוספות, מוגדרות. התמ"א אומרת בדיוק מה אפשר לקבל. במהלך הקורס נבין מה זה תמ"א ופינוי בינוי, נבין מה אנחנו צריכים לחשוב לגבי כל דבר, איך מיישמים אותו לתוך העסקה, איך מיישמים את הנושא של מכר חלקי למשל לתוך העסקה. בנושא של תמ"א 38 ופינוי. פינוי זה לא תמ"א, תמ"א זה לא פינוי בינוי, שניהם לא קשורים לשימור מבנים וכו' כל עסקה והייחוד שלה.

הקורס ייערך במתכונת אקדמית ויתפרס על פני 6 מפגשים שבועיים.

מיקום הקורס: תל-אביב

<u>ניהול מקצועי : עו"ד גלית רוזובסקי</u>

תאריך פתיחה: 16.05.2017 יום ג'

בשעות 17:00- 20:30.

<u>סילבוס הקורס:</u>

מפגש 1 - 16/05/17- יום ג'.

- עסקאות פינוי בינוי.
- בינוי פינוי.
- השלבים- פינוי ובינוי.
- השלבים –תמ"א 38/2.
- מה כדאי? תמ"א 38/2 או פינוי בינוי?
- תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 מהן ? ומה שביניהן.
- היבטים פרקטיים של סוגי העסקאות השונים.

מפגש 2 - 23/05/17- יום ג'.

- הכרות עם הצדדים לעיסקה..
- למה לעשות עסקאות קומבינציה.
- יתרונות עבור בעל הקרקע.
- חסרונות עבור בעל הקרקע.
- יתרונות עבור היזם.
- חסרונות עבור היזם.
- מכר מלא לעומת מכר חלקי (שתי העסקאות הן קומבינציה).
- הכרות עם המסמכים הרלוונטים לעיסקה.

מפגש 3 - 06/06/17- יום ג'

- מיסוי פרויקט תמ"א 38- הכרות עם היבטי המיסוי של העיסקה.
- מס שבח, היטל השבחה, מס רכישה ומע"מ.
- הטלת אחריות על הבנק (שיקולים נסיבתיים וערכיים).
- כדאיות כלכלית.
- בטוחות.
- שעבוד הקרקע וליווי בנקאי, יחסים עם הבנק.
- סוג הערבות? גובה ? נוסח למי?
- האם מבנק דווקא? האם מחברת ביטוח?
- איזו ערבות מקובל לדרוש ולתת בכל פרויקט?
- ערבות (בנקאית) אוטונומית.
- ערבות ביצוע.
- ערבות טיב.

מפגש 4 - 13/06/17- יום ג'

- מקומם של הרשות המקומית, רשויות התכנון, קק"ל/ רשות מקרקעי ישראל כו' בעיסקה.
- תב"ע חדשה מול תב"ע קיימת.
- בעיות בפן התכנוני.
- שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו.
- מצב השוק : איזה בטוחות נוהגים לתת בעיסקה ? מנגנונים בנושאים של חלוקת דירות, של שכר דירה.
- איך לזהות מאיזה בנין תצא העיסקה והיכן לא?
- האם ניתן לחזק חלק מהבניין וחלק לא?

מפגש 5- 20/06/17- יום ג'

- ניתוח פרויקט תמ"א 38 וניתוח פרויקט פינוי בינוי.
- תמ"א 38/1- למה אין יותר עסקאות כאלה?
- מה כדאי? תמ"א 38/2 או פינוי בינוי?
- העברת זכויות.
- ניוד זכויות.
- חישוב הזכויות בעיסקה.
- מהי התמורה המתקבלת?
- למה הפרויקט הזה מורכב? למה עלויות בנייה גבוהות בפרויקט?

מפגש 6- 27/06/17- יום ג'

- התמודדות עם סרבנים.
- נעבור על הסכם פינוי בינוי אמיתי
- מקומו של המתווך בכל אלה.
- תנאי מתלה לעסקה- מצד הקבלן/יזם.
- הצעת חוק מארגני עסקאות להתחדשות עירונית.