



**רוית סיני - משרד עורכי דין
המתמחה בהתחדשות עירונית,
פנוי בינוי, תמ"א 38**

רוית סיני - משרד עורכי דין המתמחה

בהתחדשות עירונית, פינוי בינוי ותמ"א 38

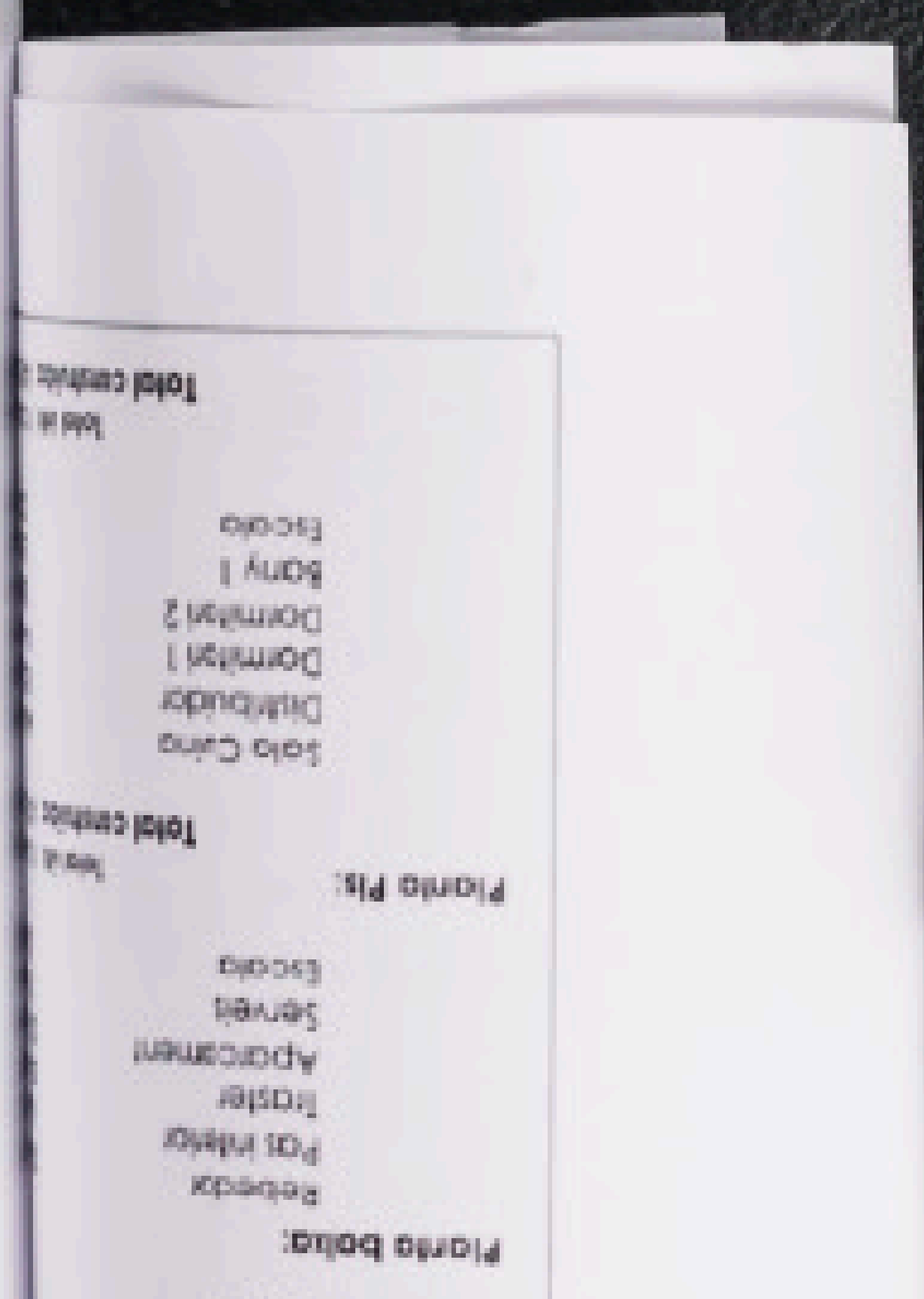
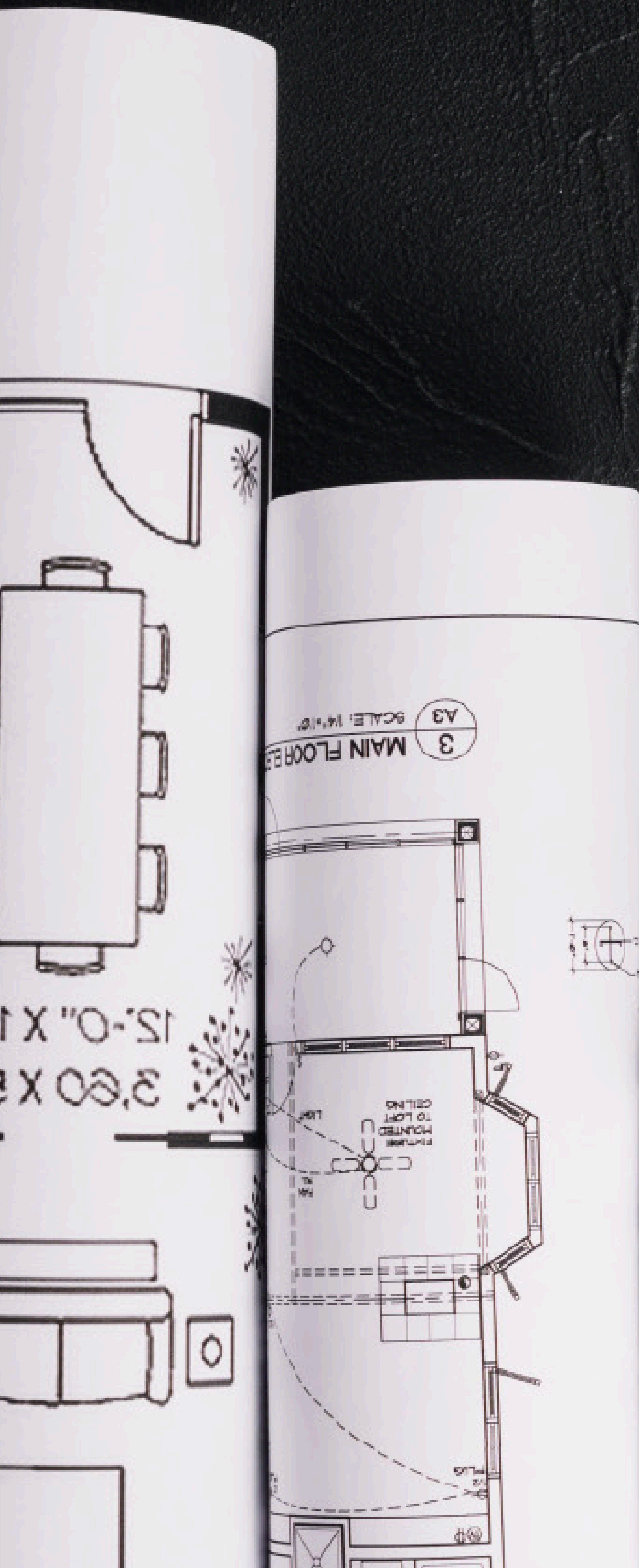
עו"ד רוית סיני הינה עורכת דין ומגשרת מוסמכת זה למעלה מ-23 שנה, והינה אחת מעורכות הדין המובילות בתחום ההתחדשות העירונית פינוי בינוי ותמ"א 38.

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 פינוי בינוי ותמ"א 38/2. כמו כן, עו"ד סיני הינה בת סמכא בתחומה ומתראיינת תדיר באמצעי המדיה השונים.

רוית משתתפת קבועה בתוכנית "סודות הנדל"ן" כחומחית בנושא תמ"א 38 ופינוי בינוי, בעלת תוכנית רדיו בנושא תמא 38 פינוי בינוי וחולקת את ניסיונה עם הציבור הרחב במדיה הכתובה בסדרת מאמרים שכתבה והפכו "למדריך" באתר החדשות Ynet.

עו"ד סיני מרצה בלשכת עורכי הדין במרכז פישמן ובמרכז הבניה הישראלי בתחום ההתחדשות העירונית. עו"ד סיני כתבה את הספר "המדריך לתמ"א 38 ופינוי בינוי" שנמכר בחניות הספרים ובאתר נט בוק.

פרויקטים הנבחרים: פרויקט מאוכלס: הריסה ובניה ברחוב המעלות 8-6 בגבעתיים | פרויקט הריסה ובניה רחוב סולד 5 רמת השרון | רחוב לוחמי גליפולי בתל אביב פרויקט הריסה ובניה | פרויקט פינוי בינוי בבתי ים הרב קוקיס 27-29 הרצל 78 בתי ים | פינוי בינוי רחוב סוקולוב ברמת גן | פינוי בינוי בתל אביב ברחובות הפלמ"ח- יצחק שדה



TEAM WORK



גליה כהן
עורכת דין
ומגשרת חוסמכת



רן בצלאל
עורך דין
ומגשר חוסמך



רוית סיני
עורכת דין
ומגשרת חוסמכת



אוהד אלון
סתאם / מנהלת
דיידים



אייל עמיד
סתמחה



רפאל דלל
עורך דין
ורואה חשבון

אתכם לאורך כל הפרוייקט.

יתרונות

- המשרד קיבל את אות האמינות החשוב מחברת דירוג דן אנד ברד סטריט.
- עו"ד רות סיני מטפלת באופן אישי בפרויקטים ומנהלת אותם בעצמה.
- המשרד סייג רק דיירים ומעולם לא ייצג ולא סייג יזמים.
- המשרד ליווה ומלווה עשרות פרויקטים.
- רות סיני הינה עו"ד מובילה בתחום תמ"א 38.
- המשרד זכה בפרסים ואותות בכל שנה.







סולד 5, רמת השרון



סוקולוב 4-6, רמת גן



בן גוריון 172 א', גבעתיים



יד לבנים 21, תל-אביב

פרוייקטים



פודים 8, רמת גן



ויתקין 11, רמת גן



לחי 8 , רמת גן



חורגין 21, רמת גן



ד'בוטניסקי 10, רעונה



הרב קוקיס, בת ים



משה דיין 38-40, רמת גן



גורדון 39, גבעתיים



בית הקשתות, לוד



רעונה

פרוייקטים: רח' המעלות 6-8 גבעתיים



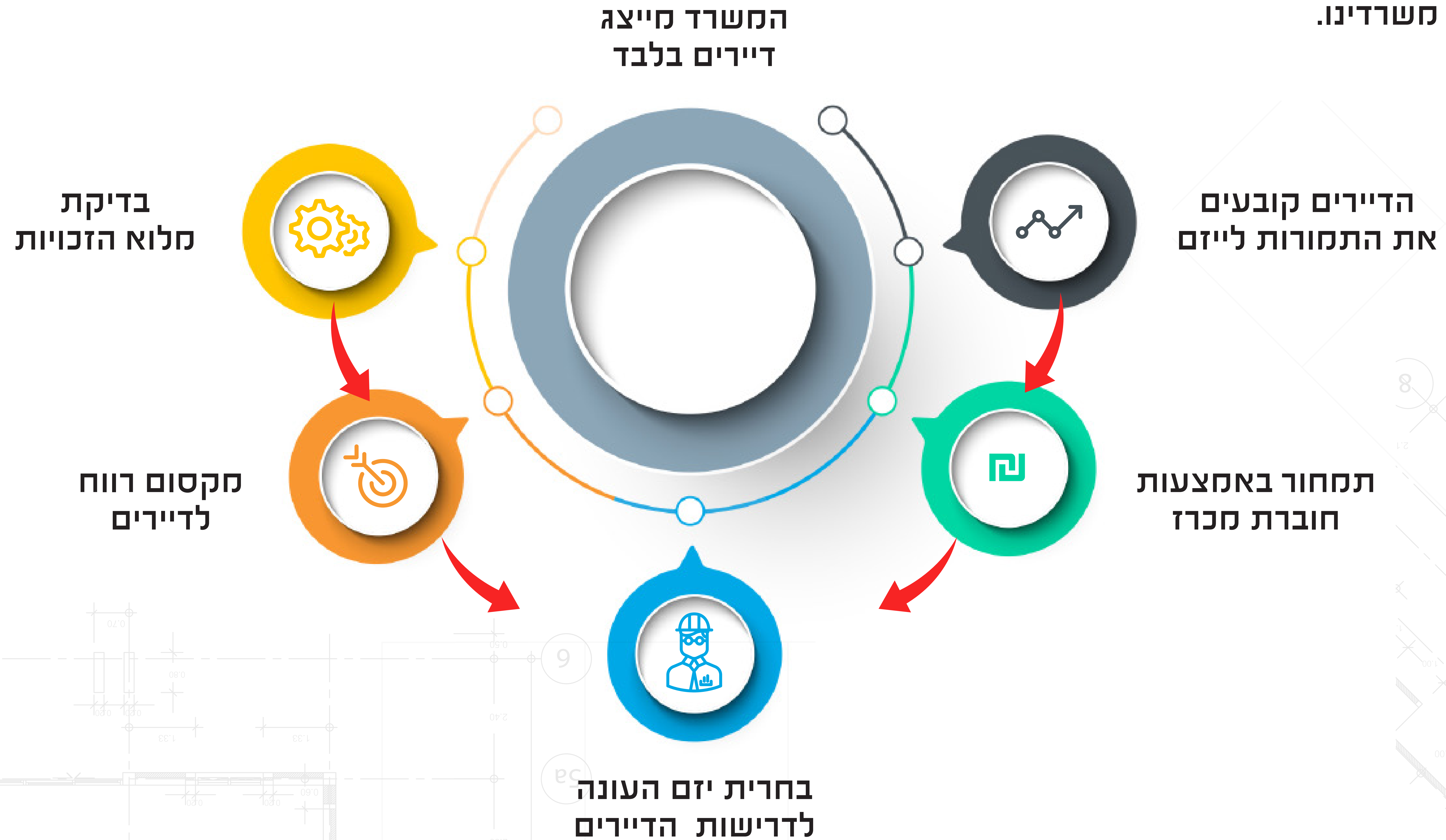
אחרי



לפני

השיטה הייחודית שלנו!

רק בעלי הדירות יקבעו את התמורות והזכויות שמגיעות להם באמצעות משרדינו.



איך השיטה עובדת?

אדריכל מטעמינו
מנתח זכויות בניה



מידע מלא
מועבר לדיירים



הדיירים קובעים את
התמורות המגיעות להם



**שלב
ראשון**

נציגות הדיירים
ממנה יועץ ביטוח



נציגות הדיירים
ממנה חפיקה לעריכת
חפרט טכני



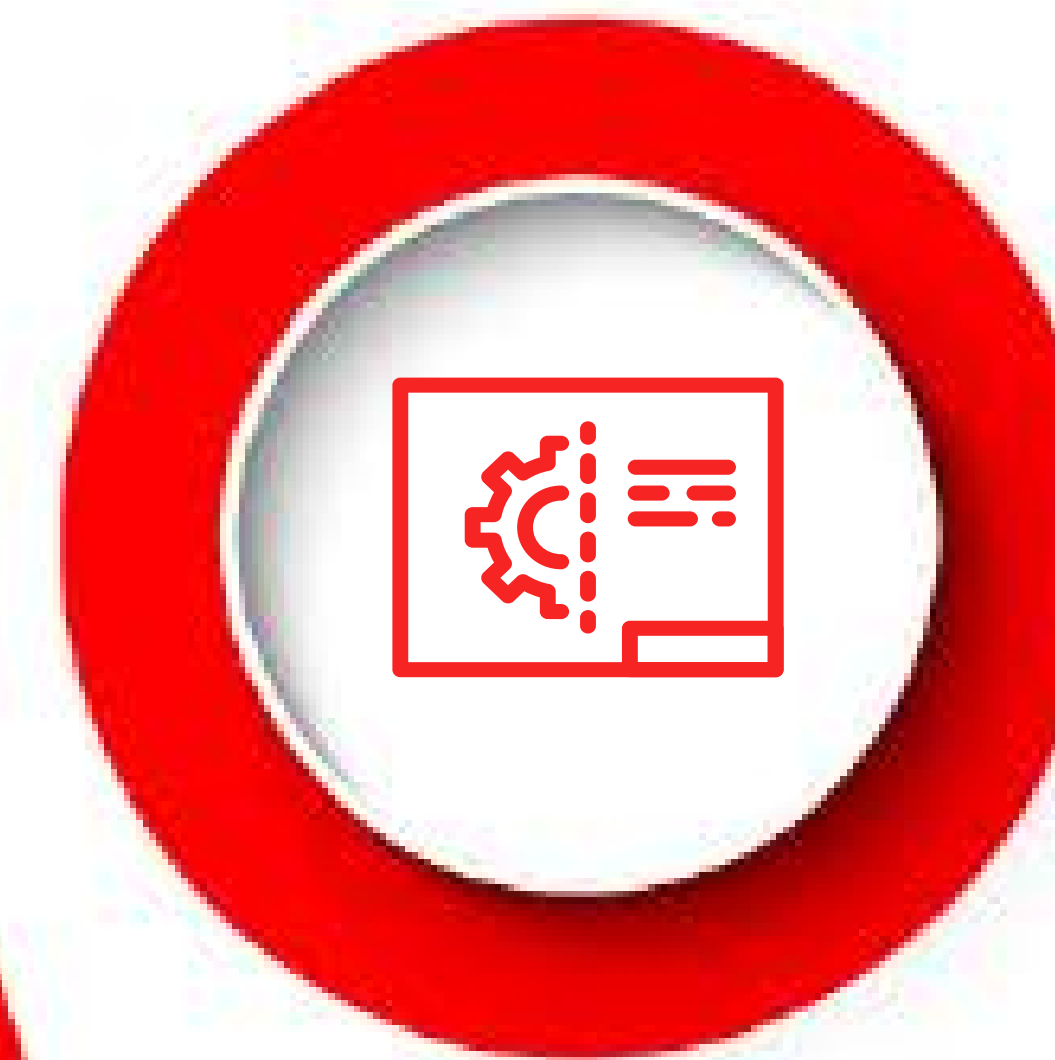
איך השיטה עובדת?

הכנת חוברת מכרז כוללת התמורות,
הסכם משפטי ומפרט טכני

ניספח ביטוח
מאושר ע"י הדיירים



הסכם משפטי
מאושר ע"י הדיירים



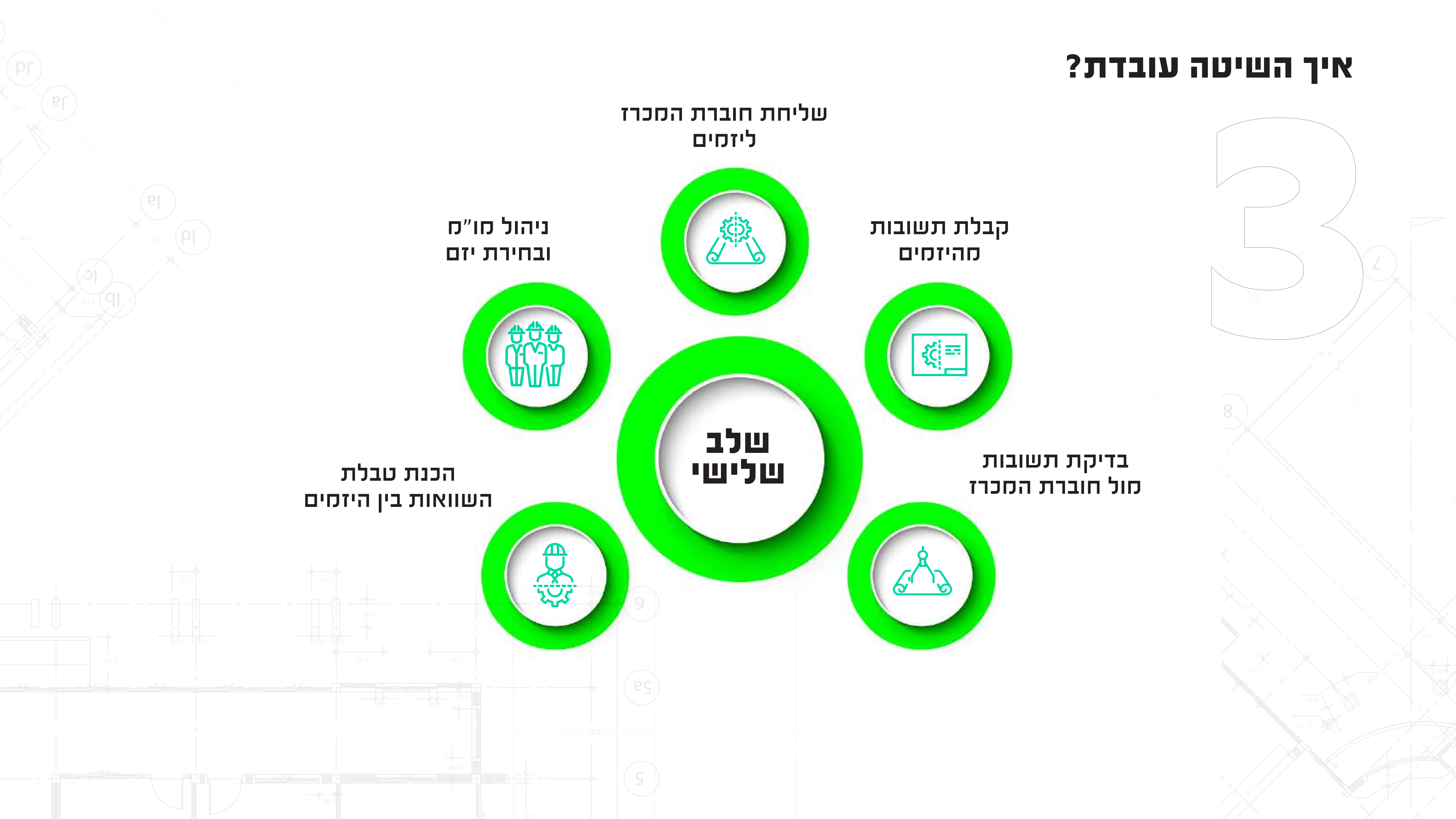
החתמת הדיירים
על חוברת המכרז



מפרט טכני
מאושר ע"י הדיירים



איך השיטה עובדת?



יתרונות השיטה

- שקיפות - הדיירים מקבלים את כל המידע.
- הדיירים קובעים ומחליטים את התנאים ואת מיקומם בבניין החדש.
- הדיירים שותפים לאורך כל הפרוייקט.
- הדיירים מקבלים את התמורה המקסימלית שניתנת במסגרת הזכויות.
- ניהול התמחרות עם חברות יזמיות רציניות ובדיקתן באמצעות דוחות של דן אנד ברדסטריט, ושיסכימו לדרישות הדיירים.
- כל דייר רשאי לפנות ליזם.



תרשים זרימה לניהול נכון



*בכפוף לשת"פ של הדיירים וחתימתם.

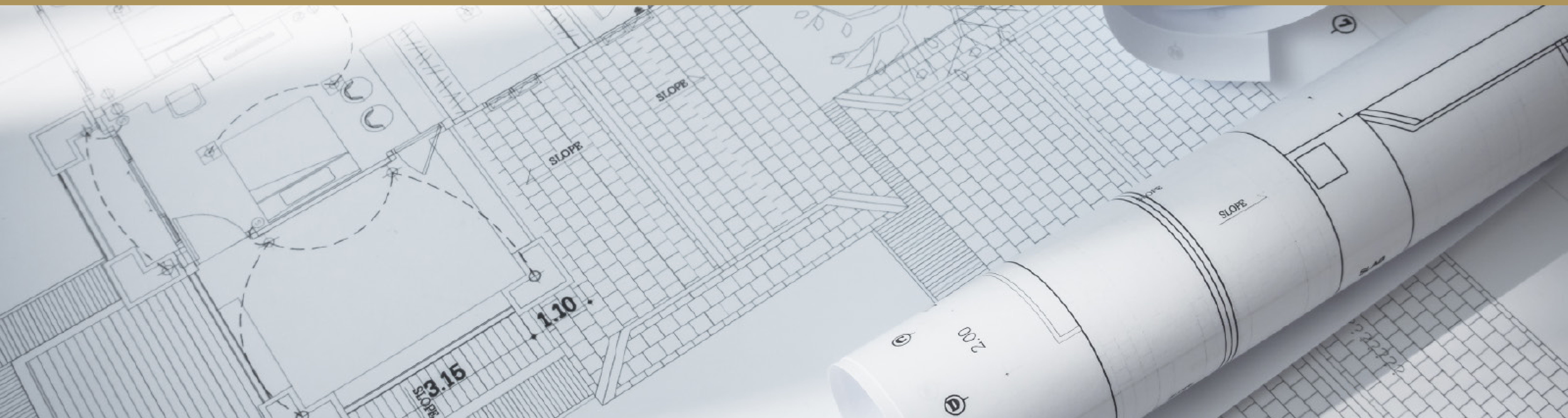
השירותים שאנחנו מעניקים לדיירים

- אנו מטפלים בקידום הפרויקט משני היבטים: משפטי ומסחרי.
- ליווי הדיירים, איגודם ושיתופם בתהליך מתחילת התהליך ועד לסיומו.
- בחינת זכויות הדיירים ודרכי הפעולה למקסום הזכויות עבורם.
- בדיקת ניתוח אדריכלי ובדיקת ניתוח כלכלי.
- בחינת חלופות תכנוניות מול הרשויות והצגת החלופה האפשרית המקסימלית לדיירים.
- תכנון מותאם של צרכי בעלי הדירות ובחינת כדאיות הפרויקט לשם שמירה על הרווחיות שלו ליזמים.
- התאמת יזם לפרויקט באופן המיטבי עבור בעלי הדירות ואופי התכנית המקודמת על ידכם.
- זירוז לוחות הזמנים ככל שניתן.



הקפדה על הזכויות המשפטיות להם אתם זכאים

- בעלי דירות קשישים (בני 75 בחתימה, 80 בהיתר), זכאים לחלופות מהיזם: קבלת שווי כספי עבור דירה חדשה במקום לעבור לשכורה בזמן ההיתר.
- בעלי דירות המוגדרים כאדם עם מוגבלות בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי תשס"ו).
- זכאות לתשלומי וועד בית מופחת והנחות בארנונה בהתאם לקריטריונים שנקבעו בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו.
- ווידוא כי הפרויקט ילווה ע"י מוסד פיננסי מוכר וגדול כגון בנק או חברת ביטוח.
- ווידוא על חמשת ערבויות אוטונומיות מהיזם: ערבות חוק מכה, ערבות מיסים, ערבות שכירות, ערבות בדק וערבות רישום בית משותף.





הספר - 'המדריך החלא לתמ"א בינוי פיננסי' נכתב ע"י עורכת הדין רות סיני.

וואלה NEWS

המומחים

הספר החדש של עו"ד רות סיני ייתן לכם את כל המידע הנחוץ על מנת להצליח בפרוייקט.



חמה להימנע וכיצד נכון לנהוג?
לפניכם מדריך שכדאי לקרוא לקראת אסיפת הדיירים הבאה...



הספר מנחה ומכוון את הבעלים בתהליך שהוא מסובך מאוד ושיש בו לא מעט סיכונים.



עורכת הדין רות סיני משתתפת קבועה ומגישה פינה בנושא התחדשות עירונית בתכניות הטלויזיה והאינטרנט:

התכנית 'מה חדש' ב-Ynet

התכנית 'סודות הנדל"ן' ערוץ 13

תכנית הבוקר 'לבחור נכון - סיכל צפיר' ערוץ 13

לצפייה במגוון התוכניות הכנסו ל:

www.ravit-law.co.il

לשונית: טלויזיה ומדיה

רשימת הפרוייקטים ברמת גן



רחוב התקווה 10-12 - תח"א 38/2.

רחוב ביאליק 52 - כינוי בינוי.

רחוב הגאון אליהו 9 - כינוי בינוי.

רחוב צבי 9 - הריסה בניה

רחוב משה דיין 38-40 - הריסה ובניה.

רחוב חרות 39 - כינוי בינוי.

רחוב אבא הלל 104 - בינוי כינוי בר"ג

רחוב ספראי 5 - הריסה ובניה.

רחוב חורגין 22 - הריסה ובניה.

רחוב חורגין 15 - הריסה ובניה.

רחוב בן גוריון 136 - הריסה ובניה.

רחוב הפודים 8 - הריסה ובניה.

רחוב חיבת ציון 39 - הריסה ובניה.

רחוב שדרות הצנחנים 18 - הריסה ובניה.

רחוב הגפן 20 - הריסה ובניה.

רחוב רכסים 38 - הריסה ובניה

רחוב הלחי 4 - הריסה ובניה.

רחוב הזיתים 21 - הריסה ובניה.

רחוב חבה 15 - הריסה ובניה.

רחוב נורדאו 10 רמת גן - הריסה בנייה

רחוב סוקולוב 4-6 - כינוי בינוי.

רשימת הפרוייקטים בגבעתיים



רחוב גורדון 21 - פרויקט תח"א 38/2.
רחוב לכיש 9 - פרויקט כינוי בינוי גבעתיים.
ברחוב לה 23 - פרויקט כינוי בינוי גבעתיים.
רחוב רחל 10-12 - פרויקט כינוי בינוי

רחוב הסעלות 6 - פרויקט תח"א 38/2
רחוב הסעלות 8 - פרויקט תח"א 38/2
רחוב בן גוריון 172 - פרויקט תח"א 38/2.
רחוב צהל 34 - פרויקט תח"א 38/2
רחוב לה 24 - פרויקט תח"א 38/2.
רחוב סעגל 6 - פרויקט תח"א 38/2.
רחוב גורדון 39 - פרויקט תח"א 38/2
רחוב פועלי הרכבת 26 ו-26א - תח"א
רחוב בורוכוב 47 - פרויקט תח"א 38/2
רחוב קפלנסקי 42-44-46 - פרויקט תח"א.
רחוב הסרי 17 - פרויקט תח"א 38/2. ברחוב
רחוב הסעיין 26 - פרויקט תח"א אברחוב
רחוב הסעיין 6 - פרויקט תח"א 38/2.
רחוב הסעיין 8 - פרויקט תח"א 38/2.



רחוב בן גוריון 35 - חיזוק.
בילטמור 14 - הריסה ובניה.
אבן גבירול 162 - הריסה ובניה.
שד הר ציון 36-38 - הריסה ובניה.
רחוב יד לבנים 21 - הריסה ובניה.
לוחמי גליפולי 50 - הריסה ובניה.
יצחק שדה פלמח - פינוי בינוי.
רחוב חזנוביץ 113 - פינוי בינוי.
רחוב סלמה - פינוי בינוי.
רחוב דיזינגוף 251 - חיזוק.
רחוב ידידיה פרנקל 20-22 - תל אביב.
רחוב יל. פרץ 21 - הריסה ובניה תל אביב.

רשימת הפרוייקטים ברחבי הארץ

פתח תקווה:

רחוב חיים כהן 20 - חיזוק.
רחוב ז'בוטנסקי - צהל - חן.
רחוב סוקולוב 14 - פינוי בינוי.
רחוב סוקולוב 16 - פינוי בינוי.

בחיפה:

רחוב ויתקין 11 חיפה - תח"א 38/1 חיזוק.

נתניה

רחוב זנגוויל 43-45 - חיזוק. בבניה
רחוב יהושע טהון 15 - נתניה.
רחוב רמז - פרויקט פינוי בינוי.

רמת השרון:

רחוב סולד 5 - הריסה ובניה.
רחוב סוקולוב 36 - הריסה ובניה.

הרצליה

רחוב ויצמן 2 - פינוי בינוי

רעננה

רחוב ז'בוטנסקי 10 - תח"א 38/2.

אילת

פינוי בינוי של 149 יח"ד קיימות
מתחם יעלות.

רשימת הפרוייקטים ברחבי הארץ

בת ים:

רחוב הרצל 78 והרב קוקיס 27-29 - כינוי בינוי.
רחוב סג 11-13 - הריסה ובניה.
רחוב הלפר 19 פינת בלפור - כינוי בינוי.
רחוב הרצל 40 - כינוי בינוי.
רחוב ביאליק 8 - הריסה ובניה.

לוד

רחובות אלתר - ארלוזורוב - של 200 יח"ד
קיימות - כינוי בינוי.
מתחם הקשתות - של 64 יח"ד קיימות.
קיבל היתר
מתחם שלמה החלך - 84 יח"ד קיימות.

חולון

רחוב ז'אן גורס 2/18 - כינוי בינוי.
רחוב שפרינצק 32 - כינוי בינוי.
רחוב סוקולוב 70 ו70א - כינוי בינוי.

20 / 01 / 2017

לכל מאן דבעי

הנדון: מכתב המלצה – עו"ד רות סיני

בשנת 2010 נחתם בין גורדון 39 בגבעתיים לבין חברת אשרד הסכם תמ"א 38 חיוק-עיבוי. בשלב מסוים עלה הרעיון להמיר את פרויקט החיוק-עיבוי בפרויקט הריסה-בנייה. המצב של גורדון 39 היה בעייתי. חמד, אשרד ניהלו מ"מ כחני מאד מעמדה עדיפה: או שגורדון 39 יסכימו לתנאים של אשרד להריסה-בנייה (שלא היו טובים בלשון המעטה), או שייתבצע פרויקט חיוק-עיבוי. מאידך, עו"ד שייצגה את גורדון 39 בפרויקט החיוק-עיבוי סיפקה, להבנת הבניין, שירות גחע במיוחד: הדבר הראשון שעניין את העו"ד היה שכר הטרחה שלה, והדבר האחרון שעניין אותה (אם בכלל) היה טובת בעלי הדירות בבניין. כמצב עניינים בעייתי זה התחלנו, נציגת גורדון 39, לחפש יצוג משפטי חלופי. קיבלנו מספר המלצות על עו"ד מומחים בתחום התמ"א א ארכנו סבב פגישות כפול עמם. כסוף הסבב הוחלט, פה אחד, לבחור בעו"ד רות סיני.

מה כשנתיים משמשת רות סיני כעו"ד של גורדון 39. במשך השנתיים הללו ברכנו פעם אחר פעם על בחירתנו בה. היא מקצועית ומקצוענית לעילא ולעילא: היא רואה את התמונה הגדולה של הפרויקט ולא רק את התמונה הצרה של ההסכם המשפטי; היא שמה את טובת הבניין בראש, ומשקיעה מעל ומעבר למען טובת הבניין (ההפך הגמור ממה שחווינו ברום); היא יודעת לנהל מ"מ קשוח ולהלחם כלביאה לטובת הבניין (גם כאשר עומדת מולה סוללה של עורכי דין ומומחי מ"מ מסעם היום, שמפעילים כל סוג אפשרי של לחץ); היא יודעת להעמיד צוות של אנשי מקצוע מעולים לטובת הבניין (לדוגמה, מפקח בנייה מצויין מסעם הבניין); ומעל לכל – אמינות ויושרה, שלעיתים נדמה שפשו מן השמים דהיום, הם נר לרגליה של עו"ד רות סיני.

הריו להמליץ בזאת בכל לב, וכדיים איתנות, על רות סיני כעו"ד ראשונה במעלה לפרויקטי תמ"א 38. רות סיני יוצאת דופן הן באיכותה המקצועית כעו"ד והן באיכותה האנושית כאדם.

בברכה,

נציגות גורדון 39 גבעתיים:

יעל גרונדלנד,

משה וינחבר,

עזר אליעזר.

המלצה

דיירי נציגות נכבדים,

ללא צל של ספק, בלעדית זה לא היה קורה. היא חכמה ביותר, שנונה וממלחת מקצוענית אמיתית !!! עסוקה עד למאוד, אבל תמיד קשובה ועונה לפניות הדיירים אפילו מאוחר בלילה. מוצאת בקלילות פתרונות לבעיות שצצות חדשות לבקרים ויודעת ליצור גשר בין היזם לדיירים ובינם לבין עצמם. יש לה אישיות כובשת והיא סימפטית מאד. היא כריזמטית ויודעת לנהל ולהתנהל מעולה. בחרתי בה לפי תחושה לאחר שצפיתי באתר שלה באינטרנט וצדקתי לחלוטין בבחירתי. הכותבת רופאה באסותא לב [יש האומרים עלי שאני בנאדם רציני ...] בהצלחה לכולכם !

בברכה,
ד"ר לאה
לוקוביצקי

Sp Adobe Spark

16 ינואר, 2017

מכתב המלצה,

אחרי מספר ניסיונות להובלה עצמית של פרויקט לחידוש הבניין שלנו, במסגרת תכנית תמ"א 38, הכרנו את ערכת-דין רות סיני, אליה נחשפנו באחת מהרצאותיה הרבות בנושא התחדשות עירונית. התרשמותנו האישית, הובילה להחלטה למנות אותה כמובילת פרויקט חיצונית. החלטה שהוכיחה עצמה כמוצלחת מאוד.

עו"ד סיני, רכשה את אמונם של כלל בעלי הדירות הבניין, הוכיחה פתיחות מחשבתית, יכולות גישור, ובעיקר, הרבה רגישות וקשב. בבקיאותה בשלל האפשרויות הפתוחות בפנינו, רות קבצה סביבה צוות יועצים מקצועי ולקחה את הפרויקט מנקודת שפל בה כל אחד משך לכיוון אחר, ועד לשלב חתימת הסכם מול היזם, חברת צ.פ., מהגדולות בארץ, במו"מ מסחרי מורכב, תוך הבאת כל הצדדים בעסקה למכנה משותף, ושמירה על האינטרסים שלנו, בעלי הדירות בבניין, כלקוחותיה.

רות, תודה רבה בשמנו ובשם בעלי הדירות בבניין, אנחנו שמחים להמליץ עלייך ועל הדרך בה את מייצגת אותנו!

נציגות בעלי הדירות לעניין תמ"א

רה' סולד 5, רמת השרון

מיכל צוקר

מאיה ענבר ששון

רותי ודוד טאובה

סער אביגור

לפרטים, החלצות נוספות, כתבות בעיתונות,
טלויזיה ועוד על משרד עו"ד רוית סיני הקליקו כאן:

www.ravit-law.co.il

תנוודה.



רזית סיני - משרד עורכי דין
המתמחה בהתחדשות עירונית,
פנוי בינוי, תמ"א 38