



אורית נמדר-אבני
עו"ד



🏠 סה"כ פרויקטים: 10-20 📊 סה"כ דירות: 500-600

ייצוג דיירים	בשלב מוקדם: סה"כ פרויקטים: 10-20 סה"כ דירות: 400-500	בשלב מתקדם: סה"כ פרויקטים: 5 סה"כ דירות: 100-50
--------------	---	--

"עורך דין דיירים מוצלח ידע לפעול לגיבוש בעלי הדירות לקידום הפרויקט"

הניסיון האישי, שנים רבות של עשייה מגוונת, כישורים בין-אישיים מעולים ויכולת מוכחת בייצוג בעלי דירות בלמעלה מ-40 בניינים (כ-20 פרויקטים) בעסקאות פינני-בינוי, תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש וכן תמ"א 38 חיזוק ותוספת בנייה, הופכים את עו"ד אורית נמדר-אבני למומחית בתחום / **חירב דוסטר**

עו"ד אורית נמדר-אבני עוסקת בעריכת דין בתחום הנדל"ן כבר 26 שנים. כמו כן היא מגשרת מוסמכת על ידי לשכת עורכי הדין. זה יותר מעשור היא מתמחה בעסקאות התחדשות עירונית מתוך הכרה כי בתחום זה טמון ההווה והעתיד של ענף הנדל"ן בישראל. בשנת 2006 הקימה, במשרד שבו עבדה כעורכת דין, מחלקה המתמחה בייצוג יזמים בהתחדשות עירונית. ב-2010 הקימה משרד עצמאי המתמקד בייצוג בעלי הדירות. מיקוד זה מונע אפשרות לניגודי עניינים, אבל בעיקר מאפשר לעו"ד נמדר-אבני להתמקד בחוזקות שלה: היכולת לפעול ליצירת לכידות בין בעלי הדירות, לגיוס הסכמה רחבה לפרויקט, לפתרון מחלוקות באופן יצירתי ולגשר על פערים בין היזמים לבין הדיירים, ובין הדיירים לבין עצמם. **עו"ד נמדר-אבני היא בראש ובראשונה "אדם של אנשים" ובה כוחה.** מעבר למימוש עצמי אני רואה בעיסוק בתחום גם שליחות חברתית של ממש, שבמסגרתה אני מסייעת ללקוחותיי לשפר באופן דרמטי את איכות החיים שלהם ואת ביטחונם, להשביח את הנכס שבעלותם, להגדיל את השווי ואת התשואה בגין הנכס שלהם, והכל ללא עלות מצדם. משרדה של עו"ד אורית נמדר-אבני הוא משרד בוטיק לעסקאות תמ"א 38, המטפל כיום בכ-20 פרויקטים נבחרים ומבטיח שירות יסודי, אישי וזמין, החל בשלביו ההתחלתיים, החל מבחירת היום, עריכת ההסכם, דרך שלבי התכנון, בדיקת כל מסמכי הליווי הפיננסי, שלבי הביצוע, וכלה בפיקוח על תיקון צו הבית המשותף ורישום הזכויות בטאבו. הדיירים לא נדרשים להוצאות כספיות בעבור מימוש חזון חיזוק הבניינים והשבת הנכסים שלהם, אבל העסקאות האלה מורכבות למדי. בתמ"א הריסה ובנייה מחדש בעל הדירה נפרד פיסית מהנכס לתקופה מסוימת כנגד ביטחונות מטעם היום והבנק

המלווה. בתמ"א חיזוק ותוספת כרוכה תקופת ביצוע העבודות בפגיעה באיכות החיים או בדמי השכירות, אם זהו נכס להשכרה. תפקידו של עורך הדין המייצג את בעלי הדירות הוא למזער למינימום את הסיכונים בעסקה, לדאוג למכלול הפתרונות והביטחונות למקרה של כשל, ולטעת ביטחון. עו"ד נמדר-אבני מספרת כי עברה על בשרה את התהליך כולו בשנת 2006, כשקידמה כבעלת דירה בבית משותף בתל אביב פרויקט תמ"א 38 חיזוק, אשר הסתיים בהצלחה. "הייתה לנו דירה משופצת בבניין שנבנה בשנת 1949 ומעולם לא שופץ, ולכן סבל מבעיות תחזוקה קשות ותשתיות רעועות. אמנם בתקופת הביצוע נפגעו דמי השכירות, אבל במסגרת הפרויקט שודרג הבניין כולו, התווספה מעלית, הרטיבות והסדקים בקירות נעלמו והתשתיות הוחלפו. בתום התהליך, השיפוץ והשיקום המאסיבי של הבניין והוספת המעלית שיפרו את איכות החיים, הדירה הפכה הרבה יותר אטרקטיבית והתשואה עלתה לאין ערוך. היה שווה לשלם את המחיר". הניסיון האישי, שנים רבות של עשייה מגוונת, כישורים בין-אישיים מעולים ויכולת מוכחת בייצוג בעלי דירות בלמעלה מ-40 בניינים (כ-20 פרויקטים) בעסקאות פינני-בינוי ותמ"א 38 הריסה ובניה מחדש וכן תמ"א 38 חיזוק ותוספת בנייה, הופכים את עו"ד נמדר-אבני למומחית בתחום. **מה את ממליצה לדיירים בתחילת הדרך?** "חשוב למנות בראשית התהליך נציגות חזקה ומובילה, עורך דין מטעם בעלי הדירות ומפקח בנייה אשר ילוו את התהליך מראשיתו, יסייעו בגיבוש דרישות בעלי הדירות, בעריכת מסמכי מכרז יזמים וכו'. עורך דין דיירים מוצלח ידע לפעול לגיבוש בעלי הדירות לקידום הפרויקט ויצליח לתקשר עם בעלי הדירות בצורה שקופה ומלכדת. בנקודה זו אני ממליצה לבחור

יום איתן ובעל ניסיון שמתאים לפרויקט המדובר. ברוב המקרים בעלי דירות פונים מיוזמתם ליזמים המוכרים להם או מקבלים פניות מיזמים שאיתרו אותם כבניין אטרקטיבי לעסקת התחדשות עירונית. לא כל היזמים המציעים מתאימים לפרויקט. הצוות המקצועי, עורך הדין, המפקח והנציגות מתמקדים ביזמים המתאימים מבין המציעים, מעבדים את ההצעות, עורכים דו"ח השוואתי ומסייעים לנציגות הדיירים לבחור את היום המועדף". **כיצד את מסייעת להם לבחור את היזם הנכון עבורם?** "אנו בודקים איתנות פיננסית באמצעות דוחות BDI ומכתבים מהבנקים המלווים את היזמים. מתבצעת גם עבודת שטח. הנציגות ואני יוצרים קשר עם בעלי דירות בפרויקטים בביצוע או שכבר הושלמו על ידי היזם, כדי לקבל חוות דעת ממקור ראשון לגבי מקצועיותו והתנהלותו של היזם. כמו כן אנו עורכים סיורים בפרויקטים של אותו יזם ומתרשמים בעצמנו. בסופו של דבר אנו משווים בין מספר הצעות בדו"ח אקסל הכולל את כל הנתונים, והדיירים נבחרים". "לא תמיד ההצעה הטובה ביותר נבחרת. לכימיה בין היזם לדיירים יש חשיבות רבה", אומרת עו"ד נמדר-אבני. "כשאתה מתקשר עם חברה המונהגת על ידי אנשים אמנים וההסכם נערך באופן מקצועי על ידי עו"ד מנוסה המייצג את האינטרסים של בעלי הדירות בלבד ומכסה את שלל הסיטואציות האפשריות, מידת הביטחון גוברת, הטיפול בקשיים שמתעוררים במעלה הדרך נעשה באופן אנושי, והשירות שיקבלו בעלי הדירות מהיזם יהיה טוב יותר". מלבד המקצועיות והאיתנות הפיננסית של היזם עו"ד נמדר-אבני מוסיפה שיש לדאוג להבטחת ליווי בנקאי לכל פרויקט, לקבלת ביטחונות נאותים וכמובן למיקסום התמורות עבור הדיירים לעיתים גם באמצעות שמאי מטעם הבעלים.