

LALUM

בינה מלאכותית בחברת הנדל"ן

רובריקה לחברות נדל"ן ויזמים: חוק המכר (דירות) בנוסחו אחרי תיקון 9, גילוי דעת לשכת עורכי הדין על שימוש ב-AI, תיקון 13 ופסיקת העליון על רישום, ליקויים והתחדשות עירונית, וצ'ק ליסט.

אוקטובר 2026

lalumapp.com/ai-legal-advisory/real-estate-companies/

ד"ר עו"ד אברהם ללום

איפה ה-AI נוגע בעסקה

אלה המקומות שבהם חשיפה משפטית של חברת נדל"ן נוצרת בפועל כשכלי בינה מלאכותית נכנס לתהליך. לכל אחד מהם צריכה להיות תשובה כתובה לפני שרוכש, בנק או מפקח שואלים.

- כלי שמסכם נסח טאבו, תב"ע והערות אזהרה לצורך בדיקת נאותות, ומשאיר לאדם רק את המסקנה.
- חוזה מכר או הסכם התחדשות עירונית שנוסח או נבדק בכלי, על בסיס תבנית שלא עודכנה לנוסח החוק הנוכחי.
- מודל תמחור או הערכת שווי שמזין החלטות על מחירי דירות, ולא ברור מה עומד מאחורי המספר.
- צ'אטבוט או עוזר אוטומטי שעונה לרוכשים על מועדי מסירה, פיצויים ותיקון ליקויים.
- מערכת תמחור או מודל ביקוש שמשותפים לכמה גורמים בשוק, ללא בדיקה הגבלית.
- מאגרי רוכשים, שוכרים ובעלי דירות במיזמי התחדשות, שמוזנים לכלי ניתוח ושיווק.
- עובדים ויועצים שמעלים חוזים ומסמכי לקוחות לכלי חנימי, בלי מדיניות כתובה.

פסיקה ותקדימים

שישה פסקי דין של בתי המשפט בישראל, ואף אחד מהם אינו עוסק בבינה מלאכותית. הם נבחרו כי הם קובעים את הכללים שכלי AI בתהליך נדל"ן חייב לכבד: מי גובר בתחרות עסקאות, מה דינו של ליקוי, ומה בודק המפקח בהסכם התחדשות. המשמעות ל-AI בכל כרטיס היא קריאה שלנו, ומסומנת ככזו. לכל פסק דין מצורפת הרשומה המלאה במאגר הפסיקה.

גנז נ' בריטיש וקולוניאל חברה בע"מ

בית המשפט העליון · 5.2.2003

הנשיא א' ברק, המשנה לנשיא ש' לין, השופט א' מצא, השופטת ט' שטרסברג-כהן, השופט י' אנגלרד, השופט א' ריבלין, השופטת א' פרוקצ'יה

מקרקעין נמכרו פעמיים בידי אותו מוכר: לגנז בשנת 1976, שלא רשם הערת אזהרה ולא גילה עניין בנכס במשך שבע עשרה שנים, ולקיבוץ אפק בשנת 1993, שבדק את המרשם, פעל בתום לב ורשם הערת אזהרה מיד.

מה נפסק

הכלל הבסיסי בסעיף 9 לחוק המקרקעין מעניק עדיפות לבעל העסקה הראשונה, אך הוא אינו עומד בבדידותו: עקרון תום הלב חל גם עליו. תום הלב דורש ממי שהתחייבו כלפיו לעשות עסקה במקרקעין לעשות ככל יכולתו לרשום הערת אזהרה, ומחדל זה עשוי לשלול ממנו את זכות האכיפה ולהותירו עם תביעת פיצויים כלפי המוכר. בנסיבות המקרה נדחה הערעור.

למה זה נוגע לחברה

הלכה מרכזית בתחרות בין עסקאות על אותה זכות: העדיפות לעסקה הראשונה מתמתנת בעקרון תום הלב, וקונה שלא עשה כל שביכולתו לרשום הערת אזהרה עלול לאבד את זכות האכיפה. קריאה שלנו: כלי שקורא נסח ומסמן הערות אינו מבצע את הרישום. הרישום הוא פעולה, ויש לתעד מי אחראי לה ובאיזה מועד.

מקורות: פסק הדין המלא

מוסטפא נ' המועצה המקומית דלית אל כרמל ואח'

בית המשפט העליון · 3.5.2017

השופטים י' דנציגר, י' עמית ונ' סולברג (פסק הדין מפי השופט עמית)

מועצה מקומית טענה שבשנת 1988 רכשה ממוסטפא קרקע ששימשה אותה כאתר לאיסוף פסולת עד 2011, בלי שרשמה את הזכות או הערת אזהרה. בשנת 2012 מכר מוסטפא חלק מאותה קרקע (5000/17764 חלקים) לעורך דין חלבי, שרשם הערת אזהרה כחצי שנה לאחר העסקה. המועצה תבעה בבית המשפט המחוזי בחיפה (6.3.2014) להירשם כבעלים. המחוזי קבע שהעסקה הראשונה הוכחה, אך שבתחרות הזכויות גוברת זכותו של חלבי.

מה נפסק

שני הערעורים נדחו. נקבע שהעסקה הראשונה בין המועצה למוסטפא הוכחה ושתביעת המועצה לא התיישנה ולא לקתה בשיהוי. בתחרות העסקאות הוחל החריג שנקבע בהלכת גנז (ע"א 2643/97): הקונה הראשון שנמנע מרישום הערת אזהרה, אף שלא הייתה לו מניעה לעשות כן, הפר את חובת תום הלב שלו, ובהתשלול המועצה, שלא רשמה הערת אזהרה במשך למעלה מעשרים שנה, נוצרה "התאונה המשפטית". משלא הוכח שחלבי פעל בחוסר תום לב או בעצימת עיניים, זכותו גוברת. הוצאות של 15,000 ש"ח הושטו על מוסטפא לטובת המועצה ועל המועצה לטובת חלבי, וצו המניעה בוטל.

למה זה נוגע לחברה

יישום הלכת גנז: הקונה הראשון שנמנע מלרשום הערת אזהרה, אף שיכול היה, הפר את חובת תום הלב, ובהתשלול המועצה, שלא רשמה במשך למעלה מעשרים שנה, נוצרה "התאונה המשפטית". זכותו של הקונה השני, שלא הוכח שפעל בחוסר תום לב, גברה. קריאה שלנו: חברה שמוכרת הרבה יחידות צריכה מעקב שמראה לכל רוכש אם נרשמה הערה, ולא להניח שהמערכת מטפלת בזה.

מקורות: פסק הדין המלא, פסקדין · פסק הדין המלא, המאגר המשפטי judgments.org.il

אביתר נ' מדינת ישראל, המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות ואח'

בית המשפט העליון · 30.1.2025

השופטים נ' סולברג, ד' ברק-ארז ור' רונן (פסק הדין מפי השופטת רונן)

בהסכם גירושין משנת 2016 התחייב הבעל להעביר לאישה את זכויותיו בדירת המגורים. האישה רשמה הערת אזהרה בזמן שצו מניעה זמני, שניתן בהליך של נושה אחר של הבעל, אסר דיספוזיציות. הצו פקע, וההערה נשארה רשומה. בשנת 2020 רשמה המדינה, בגין חובות מס של הבעל, שעבודים על הדירה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גבייה). בית המשפט המחוזי בחיפה (ת"א 15083-04-20, 1.5.2022) דחה את תביעתה ההצהרתית של האישה.

מה נפסק

בדעת רוב (השופטות רונן וברק-ארז, נגד דעתו החולקת של השופט סולברג) התקבל הערעור, ונקבע סעד הצהרתי שזכויות האישה מכוח הערת האזהרה גוברות על שעבודי המדינה. לפי דעת הרוב, הערת האזהרה נעדרה תוקף כל עוד עמד צו המניעה, אך היא תקפה מיום 15.11.2018, משפקעו הסעדים הזמניים, ושעבודי המדינה נרשמו רק בשנת 2020. הערת אזהרה היא "שעבוד" לצורך סעיף 11א(2), ולכן שעבודי המדינה נדחים מפניה. נדחתה גם הטענה למעשה בית דין. השאלה אם הסכם הגירושין יצר לאישה זכות קניין שביושר לא הוכרעה. המדינה חויבה בהוצאות של 30,000 ש"ח. השופט סולברג סבר שהרישום בניגוד לצו שיפוטי שולל מההערה תוקף ושלילת התוקף נמשכת גם לאחר פקיעת הצו.

למה זה נוגע לחברה

הכרעה בדעת רוב נגד דעת מיעוט: הערת אזהרה נעדרה תוקף כל עוד עמד צו מניעה, והייתה תקפה מיום שפקעו הסעדים הזמניים, ולכן גברה על שעבודי המדינה שנרשמו אחריה. קריאה שלנו: המועד שבו רישום נעשה אפקטיבי הוא שמכריע, ומערכת שמציגה "רישום" בלי לבדוק צו מניעה פעיל עלולה להטעות. השאלה אם לאישה זכות קניין שביושר לא הוכרעה.

מקורות: פסק הדין המלא (PDF), קפיטקס · פסק הדין המלא, פסקדין · תקציר, bagats.org.il

עמירן ואח' נ' שמי אשקלוני בע"מ

בית המשפט העליון · 18.8.2026

השופטים דוד מינץ, יעל וילנר ואלכס שטיין (פסק הדין מפי השופט שטיין)

שני רוכשי דירות בבניין שבנתה חברה יזמית קיבלו את הדירות במרץ ובאפריל 2021 וטענו לליקויי בנייה. ב-16.1.2022, בטרם חלפה תקופת הבדק ובלי שניתנה לחברה הזדמנות נאותה לתקן (פרט לליקוי אחד בדלת ממ"ד), הגישו תביעה כספית. בית משפט השלום בבת ים פסק פיצוי מותאם לעלות התיקון למוכר, והמחוזי בתל אביב-יפו (9.2.2026) שלל את הפיצוי בגין הליקויים, בנימוק שגם פיצוי מופחת מרוקן את סעיף 4ב(א) מתוכן.

מה נפסק

הבקשה נדונה כערעור והערעור התקבל: פסק דין המחוזי בוטל ופסק דין השלום הושב על כנו. נקבע שאי מתן הזדמנות נאותה לקבלן לתקן אי התאמה לפי סעיף 4ב(א) לחוק המכר (דירות) אינו שולל, מניה וביה, את הפיצוי על ליקויים שהוכחו. ככלל, התוצאה היא הפחתת הפיצוי לעלות התיקון שהייתה נגרמת למוכר אילו תיקן בעצמו (בענייננו, פער של 20% מפיצוי השוק החופשי לפי מומחה בית המשפט). בנסיבות חריגות, של חוסר תום לב משווע וסיכול מכוון של מנגנון התיקון, אפשר לשקול הפחתה משמעותית יותר. אם הייתה הצדקה לכך שהקונה לא איפשר את התיקון, למשל משבר אמון אמיתי ביחסים, הוא עשוי לקבל פיצוי מלא. המשיבה חויבה בהוצאות של 5,000 ש"ח לכל מבקש.

למה זה נוגע לחברה

פסק דין מ-18.8.2026. אי מתן הזדמנות נאותה לקבלן לתקן אי התאמה לפי סעיף 4ב(א) לחוק המכר (דירות) אינו שולל את הפיצוי, אבל ככלל מפחית אותו לעלות התיקון שנגרמה למוכר (בענייננו, פער של 20% מפיצוי השוק החופשי). בחוסר תום לב משווע וסיכול מכוון אפשר הפחתה משמעותית יותר, ואם היה הצדקה לכך שהקונה לא איפשר את התיקון, הוא עשוי לקבל פיצוי מלא. קריאה שלנו: מי שמשיב לרוכשים בצ'אטבוט או במערכת פניות צריך תיעוד של הצעות התיקון ושל תגובת הרוכש, כי הוא שקובע את הפיצוי.

מקורות: פסק הדין המלא (PDF), מרכז הנדל"ן · פסק הדין המלא, judgments.org.il · תקציר, bagats.org.il

ניר נ' נאור (המנוח) ואח'

בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו · 24.1.2024
השופטת לימור ביבי

בית משותף בתל אביב, 55 דירות בשבעה כניסות. 51 בעלי דירות התקשרו ב-27.5.2018 עם יזם בהסכם תמ"א 38 מסוג הריסה ובנייה מחדש, ועד מתן פסק הדין הצטרפו שלושה נוספים, כך שהסכימו 54 מתוך 55. בעל הדירה האחרון, שהיה אף חבר בנציגות הדיירים, סירב לחתום. המפקחת הבכירה על רישום המקרקעין (18.5.2023) קיבלה את התביעה לחייבו לחתום על ההסכם לפי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה).

מה נפסק

הערעור נדחה. בית המשפט לא מצא עילה להתערב בקביעות המפקחת בנושא הערבות הבנקאית, בנושא התניות הנוספות בהסכם, בטענות ההונאה והתרמית ובקביעתה על חוסר תום לבו של המערער, שביסודה התרשמות ישירה של הערכאה הדיונית. נקבע שבהליך לפי סעיף 5 לחוק החיזוק על המפקח לבחון את סבירות החוזה, ואם הוא סביר, לאשר את ביצוע העבודות על פיו, וכי התניות שנטען נגדן (מנגנון בירור מחלוקות, משך ההסכם, החלפת יזם) אינן בלתי סבירות באופן המצדיק סרבנות. המערער חויב בהוצאות של 15,000 ש"ח.

למה זה נוגע לחברה

ערעור שנדחה בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו: בהליך לפי סעיף 5 לחוק החיזוק על המפקח לבחון את סבירות החוזה, ואם הוא סביר, לאשר את ביצוע העבודות על פיו. התניות שנטען נגדן (מנגנון בירור מחלוקות, משך ההסכם, החלפת יזם) נמצאו סבירות. טענות ההונאה נדחו על סמך התרשמות הערכאה הדיונית. קריאה שלנו: הסכם התחדשות שנוסח בכלי עדיין נבחן במבחן הסבירות הזה, ולא בכלי.

מקורות: פסק הדין המלא, פסקדין

שורצברגר נ' מרין

בית המשפט העליון · 24.7.2014

בעלת דירה סירבה לחתום על עסקת פינוי-בינוי שהרוב אישר, בין היתר בטענה לכדאיות כלכלית ולצרכיו של בנה החולה, אף שהוצעו לה התאמות.

מה נפסק

בבחינת הכדאיות זכאים בעלי הדירות לתמורה סבירה והוגנת, ולא בהכרח לחלוקה שווה של רווחי הפרויקט בינם לבין היזם, שכן היזם מבצע את הפעולות הנדרשות, נושא בעלויות ובסיכון לכישלון. נטל ההוכחה של הכדאיות הכלכלית מוטל על היזם ועל בעלי דירות הרוב. בנסיבות המקרה נקבע כי ההתנגדות היא התנגדות סרק שאינה מטעמים ענייניים, ולפיכך סירוב בלתי סביר.

למה זה נוגע לחברה

בבחינת הכדאיות זכאים בעלי הדירות לתמורה סבירה והוגנת ולא בהכרח לחלוקה שווה של הרווחים, ונטל ההוכחה של הכדאיות הכלכלית מוטל על היזם ועל בעלי דירות הרוב. קריאה שלנו: מודל כדאיות או תמחור שהיזם נשען עליו צריך להיות מוסבר ומגובה, כי הנטל עליו, ופלט שאינו ניתן להסבר לא ישא אותו.

מקורות: פסק הדין באתר הרשות השופטת

חובות וכללים, ומה מעמדו של כל אחד

ארבעה מסמכים. לצד כל אחד מצוין מה סוגו, כי הם אינם שווים: חוק מחייב, גילוי דעת אתי של לשכה, טיוטת הנחיה של רגולטור וחוק פרטיות. אין כאן הוראה ישראלית שמסדירה AI בנדל"ן כשלעצמו, ולכן שניים מהם עוסקים בתחום לא ישירות.

חוק המכר (דירות), סעיף 5א: פיצוי על איחור במסירה

חוק, לא הנחיה. נוסח סעיף 5א אחרי תיקון 9 (ספר החוקים 2983, 30 ביוני 2022) נקרא בנוסח שפורסם ברשומות ובנוסח המעודכן של החוק. התיקון חל על חוזה מכר שנכרת לאחר תחילתו, שבעה ימים מפרסומו. על חוזה קודם חל הנוסח הקודם. זהו הנוסח שכל תבנית חוזה, ובעקבותיה כל כלי שמנסח או בודק חוזה, חייבים להתיישר איתו.

- הרוכש זכאי לפיצוי בלא הוכחת נזק אם הדירה לא הועמדה לרשותו לאחר שחלף חודש מהמועד החוזי. התקופה נספרת מתום החודש.
- הסכום: דמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה מתום החודש הראשון ועד ארבעה חודשים מהמועד החוזי. מוכפלים ב-1.25 מהחודש החמישי ועד תום החודש העשירי. מוכפלים ב-1.5 מהחודש ה-11 ואילך. אם נקבע בחוזה סכום גבוה יותר, הוא הקובע ("לפי הגבוה").
- הפיצוי משולם בתום כל חודש בעד אותו חודש.
- הפטור בסעיף 5א(ג) צר: איחור שנגרם אך ורק בשל מעשה או מחדל של הקונה, או נסיבות לפי סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), בתנאי שמתקיימים שאר התנאים בו.
- סעיף 5ג: תשלום מהרוכש לא יוצמד למדד ולא תתווסף עליו ריבית, למעט ריבית פיגורים. הצדדים רשאים להסכים שעד מחצית כל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים בעת כריתת החוזה לא יוצמדו. ההצמדה תהיה עד מועד שלא יאוחר ממועד המסירה שנקבע בחוזה, ולא תחול כשהאיחור בא בגדר הפטור שבסעיף 5א(ג).
- קריאה שלנו, לא של המחוקק: תבנית שנוסחה לפני יולי 2022, ואחריה כלי שלומד ממנה, עלולה להכיל את סולם הפיצוי הקודם (60 יום, 1.5 לשמונה חודשים ו-1.25 מהתשיעי). בדיקת הטיוטה מול הנוסח הנוכחי היא נקודת בקרה, לא שאלה של כלי.

מקור: ספר החוקים 2983, תיקון 9 לחוק המכר (דירות), באתר הכנסת

גילוי דעת ועדת האתיקה הארצית את/60/24: שימוש ב-AI בעבודת עורכי הדין

גילוי דעת של ועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין, שהוא הגרסה השנייה בנושא: המקדים ניתן ב-7 במאי 2024 והעדכני פורסם ב-18 בספטמבר 2026. הוא מחייב עורכי דין ולא חברות, אבל חברת נדל"ן שמלווה בעורך דין, או מחזיקה לשכנה משפטית, נושאת בפועל את הציפיות שהוא קובע. את הדברים קראנו בעמוד הרשמי של הלשכה ובנוסח המלא של גילוי הדעת.

- הוא עוסק בעיקר בבינה מלאכותית גנרטיבית, ומתווה קווים מנחים לשימוש אחראי, תוך התייחסות לסיכונים: הפרת חובות הנאמנות והמסירות, הסודיות והחיסיון, שמירה על מידע, בדיקת אמינות ודיוק התוצרים, והצורך בבקרה אנושית נאותה.
- אי עמידה בהוראותיו עשויה להוות חזקה לכאורה, הניתנת לסתירה, לכך שעורך הדין לא עמד בחובותיו האתיות. עמידה בהן היא אינדיקציה משמעותית לפעולה אתית וסבירה, אך אינה פוטרת מהחובה לפעול לפי הדין ולהפעיל שיקול דעת בכל מקרה.
- לפי גילוי הדעת, הגרסה המקדימה צוטטה בפסיקה, לרבות בפסיקת בית המשפט העליון, והתקבלה למעשה כמקור נורמטיבי, ובתי משפט הטילו סנקציות על עורכי דין שעשו שימוש בלתי ראוי בפלטפורמות AI.
- המשמעות לחברה, בקריאה שלנו: ללקוח שמעלה חוזה וטיוטות לכלי, ולעורך דין שמעלה אותם בשמו, יש עניין משותף במדיניות כתובה: איזה כלי, אילו מסמכים, מי בודק את הפלט.

מקור: גילוי דעת עדכני את/60/24, באתר לשכת עורכי הדין

הנחיית הרשות להגנת הפרטיות: תחולת החוק על מערכות בינה מלאכותית

ההנחיה פורסמה ב-28 באפריל 2025 כטיוטה להערות הציבור, עם מועד אחרון להגשת הערות ב-31 ביולי 2025. הנוסח שנבדק הוא הטיוטה, ולפני שמסתמכים על פרט כלשהו יש לוודא אם פורסם נוסח סופי. חברת נדל"ן מחזיקה מידע אישי על רוכשים, שוכרים ובעלי דירות במיזמי התחדשות, ולכן הכלל נוגע בה.

- חוק הגנת הפרטיות חל על מערכות בינה מלאכותית ועל תוצריהן, ולא רק על מידע אישי שמוזן אליהן אלא גם על מידע אישי שהמערכת מסיקה.
- עיבוד מידע אישי דורש בסיס חוקי בכל שלב במחזור החיים של המערכת: פיתוח ואימון והשימוש בהן.
- כריית מידע אישי מהאינטרנט (scraping) לצורך אימון מודלים דורשת הסכמה מדעת של נושא המידע, ופרסום מידע בפרופיל אישי אינו מלמד בהכרח על הסכמה לשימוש כזה.
- הזכות לתיקון מידע שגוי עשויה לחול גם על תיקון האלגוריתם שהפיק אותו.

מקור: ההנחיה בדף הרשות להגנת הפרטיות

תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות: מה חל על חברה פרטית

התיקון נכנס לתוקף באוגוסט 2025. חובת הרישום צומצמה, וחובת מינוי ממונה נקבעת לפי אופי הפעילות העיקרית ולא לפי הגודל. הפרטים נקראו בשאלות ותשובות הרשמיות של הרשות להגנת הפרטיות ב-gov.il.

- חובת רישום מאגרים צומצמה וכמעט בוטלה במגזר הפרטי: נשארה רק לגוף ציבורי ולמאגר שמטרתו העיקרית איסוף מידע אישי למסירתו לאחר כדרך עיסוק או בתמורה, כשיש בו מידע על 10,000 בני אדם ומעלה.
- מאגר שאינו חייב ברישום ובו מידע בעל רגישות מיוחדת על יותר מ-100,000 איש מחייב הודעה לרשות בתוך 30 יום.
- ממונה הגנת פרטיות חובה, בין היתר, על מי שעיסוקו העיקרי כרוך בניטור שוטף ושיטתי של בני אדם בהיקף ניכר, ועל מי שעיסוקו העיקרי כולל עיבוד מידע בעל רגישות מיוחדת בהיקף ניכר.
- ברשימת המידע בעל הרגישות המיוחדת מופיעים, בין היתר, נתוני שכר ופעילות פיננסית. מידע על יכולת כלכלית של רוכשים, אם נשמר במאגר גדול, מצריך בדיקה מול ההגדרה.
- גם מאגר שאינו חייב ברישום כפוף לכל יתר חובות החוק והתקנות.

מקור: שאלות ותשובות על תיקון 13, הרשות להגנת הפרטיות

כלי עבודה: פרוטוקול וצ'ק ליסט

שני מסמכים לשימוש מיידי, שנגזרים מהמקורות שלמעלה. הם נכתבו כדי לצמצם חשיפה ואינם חוות דעת על עסקה או פרויקט מסוים.

פרוטוקול לשימוש ב-AI בעסקת נדל"ן

מיועד לכל עסקה או פרויקט שבהם כלי בינה מלאכותית נוגע בנסח, בחוזה, במחיר או בתקשורת עם הרוכש. ארבעה שלבים, בסדר הזה.

01 הפרידו בין קריאה לבין פעולה

כלי שמסכם נסח או מסמן הערות מבצע קריאה. רישום הערת אזהרה, בדיקת צו מניעה פעיל וביצוע התשלום הם פעולות, ועליהן אחראי אדם עם שם ותאריך. בהלכת גנז נבחן מה שעשה הקונה, ולא רק מה שידע.

02 בדקו כל טיוטה מול הנוסח הנוכחי של החוק

בחוזה מכר דירה: סעיף 5א (מועד תחילת הפיצוי, הסולם והסכום ה"גבוה"), סעיף 5ג (הצמדה), ופטור לפי 5א(ג). אל תניחו שתבנית שנוסחה לפני יולי 2022 מעודכנת, ושכלי שנשען עליה יודע זאת.

03 תעדו הצעות תיקון ותגובות רוכשים

בפסק הדין בעניין עמירן (18.8.2026) נקבע שמתן הזדמנות לתקן משפיע על שיעור הפיצוי. כל פנייה בנושא ליקוי, גם דרך צ'אטבוט, צריכה להישמר עם תאריך, ההצעה שניתנה והתגובה.

04 הכינו הסבר למודל שמכריע במחיר או בכדאיות

בהתחדשות עירונית נטל הכדאיות על היזם. כל מספר שמוצג לדיירים צריך הסבר שאדם יכול להציג בפני המפקח: מה הנתונים, מה ההנחות ומי בדק.

הפרוטוקול אינו מחליף חוות דעת על עסקה. הוא נועד להבטיח שהשאלות נשאלות לפני החתימה ולא אחריה.

צ'ק ליסט למנכ"ל וליועץ המשפטי

שבע שאלות לישיבת הנהלה. כל תשובה שאינה "כן" מסומנת ומקבלת אחראי ותאריך.

- ☐ יש רשימה של כל כלי AI שנוגע בעסקאות, ומי אחראי לכל אחד
לא "אנחנו משתמשים", אלא טבלה: כלי, שימוש, אילו מסמכים מוזנים אליו, ומי בודק את הפלט.
- ☐ תבניות החוזה עודכנו לנוסח הנוכחי של חוק המכר (דירות)
תיקון 9 לסעיף 5א ולסעיף 5ג, כולל התאמה בין ההגדרות בחוזה לבין הסולם והפטורים שבחוק.
- ☐ רישום הערות אזהרה ובדיקת צווים הם פעולה מתועדת
לא רק בדיקת נסח. מי רושם, מתי, ומה נעשה כשיש צו מניעה פעיל.
- ☐ יש מנגנון תיעוד לליקויים ולהצעות תיקון
תאריכי פנייה, הצעת תיקון ותגובה, ללא תלות בערוץ.
- ☐ יש מדיניות כתובה להעלאת מסמכים לכלי AI
אילו מסמכים אסור להעלות, אילו כלים מאושרים, ומה הנוהל כשעורך דין חיצוני משתמש בכלי.
- ☐ מאגרי הרוכשים והדיירים סווגו מול תיקון 13
האם יש מידע בעל רגישות מיוחדת על יותר מ-100,000 איש, והאם העיסוק העיקרי של החברה נכנס לקטגוריה שמחייבת ממונה.
- ☐ מודלי תמחור משותפים נבדקו מבחינה הגבלית
מערכת שמשמשת כמה גורמים בשוק להצעת מחירים עלולה לחשוף את הדירקטוריון, ולכן נבדקת לפני הפעלה. ראו את המאמר שבחומרים להלן.

מה אנחנו עושים מול החברה

כל מוצר כאן הוא מסמך שהחברה מחזיקה בסופו, ושאפשר להניח על שולחן של בנק מלווה, רוכש, מפקח או דירקטוריון.

בדיקת תבניות חוזה מול חוק המכר

מעבר על תבנית חוזה המכר מול סעיפים 5א ו-5ג בנוסחם הנוכחי, עם דוח פערים וטיוטה מתוקנת.

נוהל נאותות ורישום

נוהל שמפריד בין קריאת נסח לבין פעולות הרישום, עם אחראי ומועד לכל פעולה, בהתאם להלכת גנז.

מדיניות שימוש בכלי AI

מדיניות כתובה למה מותר להעלות, אילו כלים מאושרים ומי בודק, מותאמת לגילוי הדעת של הלשכה ולתיקון 13.

נספח AI לחוזים עם ספקים ויועצים

סעיפים על שימוש בכלי AI בידי יועצים, סודיות, אחריות לפלט וזכות ביקורת. נוסח להעתקה ולהתאמה.

בקרת פניות רוכשים

מנגנון תיעוד של פניות על ליקויים ומועדי מסירה, שאפשר להציג בבית משפט.

סקירת מודלי תמחור וכדאיות

בדיקה של מודלים שמשמשים בהתחדשות עירונית ובתמחור, מבחינת הסבר, הסתמכות וחישיפה הגבלית.

הכשרה ייעודית

סדנאות למשפטנים, מנהלי פרויקטים ומכירות, בהתאמה לתהליכי החברה.

ארבעה שלבים, בלי לעצור את הפרויקטים

אבחון

שיחה עם המנכ"ל, היועץ המשפטי ומנהל הפרויקטים, ומיפוי הכלים והמסמכים. בסופו טבלה של שימושים וחישיפות.

תחולה ופערים

בדיקה מול חוק המכר, דיני הרישום, תיקון 13 וגילוי הדעת. מה דחוף, מה נסגר בנוהל, ומה יכול להמתין.

מסמכים

תבנית חוזה מעודכנת, נוהל נאותות, מדיניות כלי AI ונספח ספקים, ערוכים לאימוץ ולא כטיזת המלצה.

הטמעה ובדיקה חוזרת

הכשרת הצוותים, ליווי הפרויקט הבא תחת הפרוטוקול, ובדיקה חוזרת אחת לתקופה.

בדיקת תבנית החוזה והנוהל, בנקודת התחלה

שיחה ראשונה קצרה עם המנכ"ל והיועץ המשפטי, שבסופה ברור אילו כלים נוגעים בעסקאות, ואילו פערים כדאי לסגור ראשונים.

האמור בעמוד זה הוא מידע מקצועי כללי ואינו ייעוץ משפטי, אינו תחליף לבחינה פרטנית של העסקה והחברה ואינו יוצר יחסי עורך דין ולקוח. פסקי הדין המוזכרים בו אינם עוסקים בבינה מלאכותית, והחיבור אליה הוא קריאה שלנו. מעמדם של המסמכים המוזכרים נקבע לפי נוסחם הרשמי, ויש לבדוק אם התעדכנו.