

## חוברת מס' 3:

### בחירת עורך דין

תהליך בחירת עו"ד דיירים הוא תהליך חשוב וקריטי לקידום והצלחת הפרויקט. בחוברת זו הסבר על תפקידי עו"ד הדיירים, באיזה שלב של הפרויקט כדאי לשכור עו"ד, כיצד מתקשרים עם עו"ד וקובעים את שכר הטרחה שלו. בנספחים ניתן למצוא דוגמא לפנייה לקבלת הצעות מצד משרדי עו"ד שתוכלו להשתמש בהן בתהליך הבחירה.

#### תוכן:

1. למה צריך עורך דין?
2. המלצות כלליות בטרם התקשרות עם עורך דין
3. תפקידי העורך דין מטעם הדיירים
4. מתי יש להעסיק את עורך הדין
5. הסדר ייצוג ומסמך ייפוי כוח
6. אופן התשלום וחובת הנאמנות
7. ערבויות ובטחונות
8. נספחים-

**פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט תמ"א 38**

**פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט פינזי בינוי**

## 1. למה צריך עורך דין?

תפקיד עו"ד בעסקה הוא ייצוג משפטי על בעלי הדירות כקבוצה בקשר לפרויקט. מומלץ כי בכל פרויקט של התחדשות עירונית יהיה עורך דין אחד מייצג עבור כל בעלי הדירות. עליו להיות מוסכם על כל בעלי הדירות, שייפו את כוחו (באמצעות ייפוי כח מתאים) לפעול מטעמם ולייצגם בפרויקט. יש אפשרות לקדם פרויקט עם יותר מעו"ד אחד, אך הליכה משותפת עם עורך דין אחד מגדילה את הסיכוי להתממשות הפרויקט.

## 2. המלצות כלליות בטרם התקשרות עם עורך דין

- הגדירו מראש את הקריטריונים החשובים לכם בעו"ד- הצעת מחיר, ניסיון, משרד מוכר וכד'
- בחנו כמה חלופות: מומלץ לערוך "מעין מכרז" ולבחון מספר מועמדים לתפקיד.
- בדקו שעורך הדין הוא **בעל ניסיון מוכח** בתחום ורצוי שייצג בעבר גם דיירים (ולא רק יזמים). במקרה שמדובר במשרד עורכי דין, בידקו מי עו"ד שאמור לטפל בפרויקט מטעם המשרד ודירשו שמי שהוצג לכם הוא מי שייצג את הדיירים בפרויקט, כמפורט בהמשך.
- דרשו לקבל פרטים של דיירים עמם עבד בעבר על מנת לשמוע **המלצות** ממקור ראשון.
- וודאו כי עו"ד הוא עצמאי ואינו מקושר לאנשי מקצוע אחרים.
- **עורך הדין הוא שלכם** ומטעמכם ועליכם לבחור אותו. בנוסף לכך, בהסדר הייצוג שיערך מול עורך הדין יש לקבוע, כי הוא מייצג את הדיירים בלבד וזאת אף אם סוכם שהיזם יעמיד לדיירים את הכספים לצורך מימון את שכר טרחת עורך הדין. [לפי כללי האתיקה עו"ד חייב להתקשר עם הדיירים בלבד. היזם יכול לממן את שכר הטרחה עבור הדיירים].
- אנו מדגישים כי היזם אינו יכול למנות לכם עו"ד אשר ייצג אתכם- אתם ורק אתם צריכים לבחור עו"ד.

## 3. תפקידי העורך דין מטעם הדיירים

תפקיד עו"ד בעסקאות התחדשות עירונית הוא בראש ובראשונה לייצג את האינטרסים של הדיירים בהסכמים מול היזם, למקסם עבורם את התמורה, להגן על הדיירים מפני מצבי סיכון וכן לעקוב אחר מימוש ההסכם בפועל.

תפקידי המלאים של עו"ד הדיירים מופיעים בעמודים 8-9- אך נציין כמה תפקידים עיקריים:

1. להסביר לכם את המשמעות המשפטית של המסמכים שעליהם אתם מתבקשים לחתום בזמן התהליך.
2. לסייע בגיבוש עמדות הדיירים במשא ומתן מול היזם.
3. להשתתף בישיבות הדיירים ולהציג במסגרתן את הנושאים המשפטיים שעומדים לדיון.
4. לייצג את הדיירים במשא ומתן מול היזם/הקבלן המבצע את הפרויקט ולוודא כי ההסדרים הקבועים בהסכם מול היזם מבטיחים, במידת האפשר, את האינטרסים של הדיירים, בכלל זה בכל הקשור לדרישה להעמדת ביטחונות וערבויות על ידי היזם.

5. להחזיק ייפויי כח מטעם היזם אשר מאפשר למחוק הערות אזהרה ומשכנתאות שיירשמו לטובת היזם על זכויות הדיירים, וזאת במקרים בהם לפי ההסכם זכאים הדיירים למחוק את אותן הערות או משכנתאות, וכן להחזיק ערבויות ובטוחות המיועדים להגן על הדיירים, הכל כפי שיוסכם בהסכם בין הדיירים ליזם.

#### 4. מתי יש להעסיק את עורך הדין?

את עו"ד יש להעסיק בשלב מוקדם ככול הניתן. וחובה לפני כול התקשרות בהסכמים סופיים. אנחנו ממליצים לא לחתום על חוזים או מסמכי הסמכה מכל סוג או יפויי כוח כלשהם ללא ליווי של עורך דין מטעם בעלי הדירות.

החלטתם להתקדם? יש הסכמה רחבה בקרב השכנים? בחרתם נציגות דיירים? - זה הזמן לחפש עו"ד שילווה אתכם. עו"ד הוא בעל המקצוע הראשון שתבחרו בטרם חתימה על מסמך כלשהו לגבי הפרויקט.

#### 5. הסדר ייצוג ומסמך יפויי כוח

בשלב הראשון יש לערוך הסכם ייצוג ושכר טרחה, אשר מגדיר את תפקידי עורך הדין, את שלבי התהליך השונים ואת ההסדרים העקרוניים לגבי שכר הטרחה שלו. יש צורך להכין מסמך לפיו הדיירים מייפים את כוחו של עורך הדין לייצגם בתהליך, כך שהוא יוכל לפעול בשמם מול היזם.

#### 6. אופן התשלום וחובת הנאמנות

בדרך כלל מקובל ששכרו של עורך הדין של הדיירים מכוסה על ידי היזם. לפיכך, יש לקבוע מול עורך הדין מה הסדר שכר הטרחה ולוחות הזמנים לקבלת התשלום אותם יקבל מהיזם. יש לוודא שפרטי שכר הטרחה לעורך הדין יופיעו בצורה מסודרת בתוך חוזה הדיירים עם היזם.

וועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין הסדירה בהחלטה (את4/14) את עניין תשלום שכרו של עו"ד המייצג בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית.

מצ"ב לעיונכם החלטת ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין, בעניין תשלום שכרו של עו"ד המייצג בעלי דירות בתמ"א 38.

#### עיקרי ההחלטה:

1. אסור לעורך דין המייצג את הבעלים לייצג גם את היזם.
2. עורך דין המייצג את הבעלים יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם לקוחותיו – הבעלים, גם כאשר יש התחייבות של היזם לשלם את ההוצאות של עורך הדין, ההתחייבות היא כלפי בעלי הדירות ולא כלפי עורך הדין שמייצג אותם.
3. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.

#### 7. ערבויות ובטוחות

תמ"א 38 בבנייה- רחוב שמעוני 35 שכונת רסקו

בפרויקט התחדשות עירונית יש לוודא כי ההסכם בין היזם ובין הדיירים כולל לפחות שני סוגי ערבויות לדיירים:

1. ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) - בשווי הדירה החדשה. ערבות זו תימסר לדיירים סמוך למועד פינוי הדירות ותהיה תנאי לפינוי עצמו. הערבות הינה זהה בתנאיה לערבות אשר מקבלים רוכשי דירות מקבלנים. ערבות זו מבטיחה שבכל מקרה שבו הפרויקט נתקע, לאחר הריסת הבניין, יש לדיירים אפשרות לפנות לביהמ"ש ולבקש לממש את הערבות.
2. ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות - מדובר בערבות בנקאית אוטונומית אשר מבטיחה כי דמי השכירות עבור מגורי החלוף ישולמו עד למסירת הדירה החדשה לדייר. ערבות זו פוחתת עם התקדמות הבנייה.

לגבי דירות שמוטלים עליהן שעבודים (כגון, משכנתאות ועיקולים): יש צורך לקבוע בהסכם כי היזם יתחייב להגיע להסדר עם הבנקים למשכנתאות שהלוו כספים לדיירים, אשר יאפשר את הסרת המשכנתא של הדיירים ושעבוד דירתם לטובת הפרויקט (הסדר של הסבת השעבוד), לדוגמה, הסבת הערבות בנוסח חוק מכר לטובת בנק למשכנתאות או העמדת בטחונות חלופיים בידי היזם.

כמו כן, יש סוגי ערבויות נוספים אותן ניתן לדרוש במו"מ:

1. ערבות בדק- למשך 12 חודשים ממועד מסירת הדירות לדיירים, אינה גורעת מאחריות היזם על פי חוק לתקופת בדק ואחריות.
2. ערבות רישום- עד להשלמת רישום הבית המשותף.

## 8. נספחים:

המנהלת להתחדשות עירונית בנתה עבורכם הדיירים פנייה מסודרת לקבלת הצעות מחברות עו"ד. את המסמכים המצורפים ניתן לשלוח לחברות עו"ד ולקבל מהם הצעה מסודרת לפי קריטריונים ברורים וקבועים שתוכלו לאחר מכן להשוות את ההצעות ולבחור את הטובה ביותר עבורכם.

- שימו לב שיש פנייה לצורך ליווי בפרויקט תמ"א 38 ולצורך ליווי בפרויקט פינוי בינוי.

### פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט תמ"א 38

בעלי הנכסים בבניין שכתובתו \_\_\_\_\_, מספרי בתים: \_\_\_\_\_, הידועים גם בתור גוש \_\_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_\_ פונים בזאת לקבלת הצעות לשירותי ייצוג דיירים בפרויקט תמ"א 38 על המקרקעין האמורים לעיל.

הפנייה נעשית באמצעות נציגות הבניין שחבריה הם:

שם מלא	כתובת	טלפון	מייל

הנציגות מונתה על ידי הדיירים באסיפה מתאריך \_\_\_\_\_.

הדיירים שהשתתפו באסיפה זו מהווים \_\_\_\_\_ % מבעלי הדירות בבניין.  
פרוטוקול אסיפת הדיירים בה נבחרה הנציגות מצורף כנספח א' למסמך זה.

להלן פירוט עיקרי תכולת העבודה אותה יתבקש ב"כ הדיירים לספק לדיירים בפרויקט:

- א. ליווי והנחיית נציגות הדיירים בהיבטים המשפטיים של התארגנות בעלי הזכויות למימוש פרויקט התחדשות עירונית.
- ב. עריכת הסכמים בין הדיירים ו/או הנציגות לבין יועצים נוספים לנציגות, כגון מפקח ושמאי בתיאום עם היזם.
- ג. בחינת הרישום על פי נסחי הטאבו, תקנוני הבתים המשותפים ומסמכי הרישום האחרים על מנת לוודא כי שיעור הדיירים בכל בנין החתומים על כתבי ההסמכה לנציגות ולאחר מכן על ההסכם מהווים את השיעור הנדרש על פי דין.
- ד. בדיקת הצעת היזם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לגבי הבניין בו הדיירים הם בעלי הזכויות ומתן המלצות לדיירים לגבי ההיבטים המשפטיים העולים מהצעת היזם (כגון נושא הבטוחות, המימון וכדומה).
- ה. הסברת התהליך, אבני הדרך, החסמים והכשלים האפשריים באספות הדיירים.
  - ו. ייצוג הדיירים במשא ומתן מול היזמים הפוטנציאליים עד להגעה לנוסח מסמכי הסכם דיירים – יזם מוסכמים (לרבות הסכם, יפוי כח, ערבויות בנקאיות וכדומה).
  - ז. הצגת עיקרי ההסכם באסיפות הדיירים וככל שיידרש הסברה פרטנית של ההסכם המוצע לדיירים מתקשים (עולים חדשים, קשישים וכד').
  - ח. החתמת כל בעלי הזכויות על ההסכם מול היזם ועל כל מסמך רלוונטי נלווה להסכם, כאשר היזם יספק את כל החומר כאמור מסודר להחתמה.
  - ט. סיוע לנציגות הדיירים וליווי משפטי שלה בכל השלבים של הפרויקט.
- י. סיוע לב"כ היזם בטיפול בנושאים הכרוכים במשכנתאות הקיימות של הדיירים, לרבות קביעת ההסכמות לגבי הסרתן כנדרש שעבוד חלק מהערבויות שהיזם ייתן לדיירים וכדומה.
- יא. החזקת מסמכים בנאמנות עבור הדיירים, כפי שייקבע במסגרת ההסכם עם היזמים, כגון: יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות לטובת היזם, פרוטוקול למחיקת הערות אזהרה שיירשמו לטובת היזם וערבויות שונות.
- יב. וידוא קבלת ערבויות למימוש התחייבויות היזם כלפי הדיירים בהתאם לחוזה.
- יג. טיפול עבור נציגות הדיירים בחילוט ערבויות רלבנטיות, במקרה הצורך.
- יד. ליווי מטעם הדיירים ופיקוח בכל הנוגע לליווי הפיננסי שיקבל היזם בקשר לפרויקט, לרבות בדיקת המסמכים עליהם יידרשו הדיירים לחתום כלפי הבנק.
- טו. בדיקת טיטות מסמכי רישום הבית המשותף שיוכנו על ידי באי כוח היזם והתאמת מסמכים אלו להוראות ההסכם וסייע בתיאום מול הדיירים ככל שיידרש.
- טז. וידוא רישום הבית המשותף במצב החדש.
- יז. השתתפות באספות דיירים לצורך הצגת נושאים משפטיים רלבנטיים שונים.
- יח. פיקוח על הגרלות שיערכו לצורך חלוקת דירות, חניות או מחסנים בין בעלי הדירות.
- יט. יעוץ, הכוונה וניסוח דוגמאות לסעיפים רלוונטיים לדיירים שמשכירים את הדירות הקיימות לגבי התאמות נדרשות בהסכמי השכירות שביניהם לבין שוכרי הדירות.

כ. ליווי הדיירים בתהליך מסירת דירות התמורה, ובפרט קבלת הערבויות הבנקאיות והחזקתן עד לקיום התנאים להשבתן ליזם.

כא. ליווי עוה"ד של היזם בהליכים שיבוצעו על ידם כנגד דיירים סרבנים, אך מובהר כי תכולת העבודה אינה כוללת הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים וכי נושא זה, ככל שלא יבוצע על ידי עוה"ד של היזם בליווי עוה"ד של הדיירים, יתומחר בנפרד, אם וכאשר יעלה צורך בכך.

כב. החתמת הדיירים על יפויי כח לעוה"ד המייפיים את כוחם של עוה"ד לבצע את הפעולות הנדרשות בקשר לפרויקט.

כג. כמו כן מובהר כי תכולת העבודה כוללת ייצוג את הבעלים במוסדות התכנון, רשם הבתים המשותפים, ועדות ערר וכד' בהיקף של עד 20 שעות. מעבר להיקף זה שכר טרחת המציע יהיה 500 ש"ח לשעה, בתוספת מע"מ ועל פי שעות שיבוצעו בפועל, בכפוף לקבלת אישור הנציגות מראש לביצוע שעות נוספות כאמור.

#### על המציע למסור בהצעתו פרטים ונתונים לגבי הנושאים הבאים:

- א. שם משרד עו"ד, תאריך הקמה, מס' עו"ד מועסקים, מחלקות והתמחויות המשרד.
- ב. פירוט לגבי אופי הפרויקטים בהתחדשות עירונית בהם המציע ייצג דיירים לרבות: שם הפרויקט, מספר יחידות דיור, מצב סטטוטורי של הפרויקט, שנת התחלה, שנת סיום.
- ג. פירוט לגבי כח האדם שיטפל מטעמו של עוה"ד בפרויקט ובכלל זה פרטי עורכי הדין ונסיונם. מובהר כי המציע יידרש להתחייב כי מי שיטפל מטעמו בפרויקט יהיה מי שפורט בהצעת המציע.
- ד. פירוט לגבי הליכי גישור / טיפול בהתנגדויות/ דיירים סרבנים וכד' בפרויקט בהם עסק המציע.
- ה. פרטי דיירים אשר יוצגו על ידי המציע ואליהם ניתן לפנות לקבלת חוות דעת.
- ו. פירוט לגבי יזמים הפעילים בתחום ההתחדשות העירונית והמיוצגים על ידי המציע.
- ז. פירוט לגבי תלונות על המציע בפני ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין ולגבי הליכים משפטיים ומשמעתיים המתנהלים כנגד המשרד.
- ח. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.

כללי:

- א. מובהר כי מסמך זה אינו מכרז ואין נציגות הדיירים מחויבת בפרסום מכרז.
- ב. כמו כן הדיירים לא מתחייבים לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.
- ג. עורך דין שנבחר על ידי הדיירים - חובתו לייצג את הדיירים ואסור לו לייצג גם את היזם.
- ד. עורך דין המייצג את הדיירים יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם לקוחותיו – הבעלים, אשר ידרשו מהיזם לשאת בהוצאות שכ"ט עוה"ד. לעוה"ד לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי הדיירים ככל שלא תבוצע התקשרות בין הדיירים לבין יזם ובגין כך לא יקבל עוה"ד שכ"ט כלשהו עבור ייצוג הדיירים ו/או השירותים שהוענקו לדיירים על ידי עוה"ד.
- ה. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.

הגשת ההצעה:

<b>פרטי המציע</b>			
	שם המציע:		טלפון:
	שם המשרד:		מייל:
	כתובת:		שנת הקמה:
<b>ניסיון המציע:</b>			
שם הפרויקט	סוג (תמ"א 38 / מס' יחידות דיור	סטטוס:	
	אחר)		
	<b>הצעת שכר טרחת עו"ד עבור כל יח"ד: (ללא מע"מ)</b>		
	<b>הצעת שכר טרחת עו"ד לכל הבניין: (ללא מע"מ)</b>		
	<b>חתימה+חותמת המציע:</b>		



פרוטוקול אסיפת דיירים

שם הרחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_ שכונה: \_\_\_\_\_

מספר הכניסות: \_\_\_\_\_

הפרוטוקול מתייחס לכניסות הבאות: \_\_\_\_\_

סה"כ דירות במתחם: \_\_\_\_\_

פרוטוקול מאסיפת דיירים כללית שהתקיימה ביום \_\_/\_\_/\_\_ ובה השתתפו \_\_\_\_\_ בעלי דירות, נעדרו \_\_\_\_\_ בעלי דירות.

סה"כ השתתפו בעלי הדירות המחזיקים בדירות ששטחן מהווה % \_\_\_\_\_ משטח הדירות הכולל בבית המשותף ו- % \_\_\_\_\_ מכלל שטח הדירות הקיימות במתחם נשוא הפרויקט ואשר לדירותיהם צמודים % \_\_\_\_\_ מהרכוש המשותף בבית המשותף ו- % \_\_\_\_\_ מכלל הרכוש המשותף במתחם נשוא הפרויקט.

על סדר היום:

1. מינוי נציגות דיירים לקידום פרויקט התחדשות עירונית.

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, מעוניינים לבצע הליך של פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38 בבנייננו. אנו מצהירים שבעלי הדירות המפורטים להלן נבחרו על ידינו כוועד מייצג לטובת טיפול בקידום התהליך בבניין זה:

יו"ר הוועד גב' / מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

חבר/ת הוועד גב'/מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

חבר/ת הוועד גב'/מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

חבר/ת הוועד גב' מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

2. אישור פנייה לקבלת הצעות לייצוג הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית:

אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות בשמנו לקבלת הצעות לייצוג משפטי של הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית שברצוננו לקדם.  
חתימת יו"ר אסיפת הדיירים:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט פינוי-בינוי

בעלי הנכסים בבניין שכתובתו \_\_\_\_\_, מספרי בתים: \_\_\_\_\_, הידועים גם בתור  
גוש \_\_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_\_ פונים בזאת לקבלת הצעות לשירותי ייצוג דיירים  
בפרויקט פינוי-בינוי על המקרקעין האמורים לעיל.

הפנייה נעשית באמצעות נציגות הבניין שחבריה הם:

שם מלא	כתובת	טלפון	מייל

הנציגות מונתה על ידי הדיירים באסיפה מתאריך \_\_\_\_\_.

הדיירים שהשתתפו באסיפה זו מהווים \_\_\_\_\_ % מבעלי הדירות בבניין.

פרוטקול אסיפת הדיירים בה נבחרה הנציגות מצורף כנספח א' למסמך זה.

להלן פירוט עיקרי תכולת העבודה אותה יתבקש ב"כ הדיירים לספק לדיירים בפרויקט:

- א. ליווי והנחיית נציגות הדיירים בהיבטים המשפטיים של התארגנות בעלי הזכויות למימוש פרויקט פינוי-בינוי.
- ב. עריכת הסכמים בין הדיירים ו/או הנציגות לבין יועצים נוספים לנציגות, כגון מפקח ושמאי בתיאום עם היזם.
- ג. בחינת הרישום על פי נסחי הטאבו, תקנוני הבתים המשותפים ומסמכי הרישום האחרים על מנת לוודא כי שיעור הדיירים בכל בנין החתומים על כתבי ההסמכה לנציגות ולאחר מכן על ההסכם מהווים את השיעור הנדרש על פי דין. בדיקת הצעת היזם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית לגבי הבניין בו הדיירים הם בעלי הזכויות ומתן המלצות לדיירים לגבי ההיבטים המשפטיים העולים מהצעת היזם (כגון נושא הבטוחות, המימון וכדומה).
- ד. הסברת התהליך, אבני הדרך, החסמים והכשלים האפשריים באסיפות הדיירים.
- ה. ייצוג הדיירים במשא ומתן מול היזמים הפוטנציאליים עד להגעה לנוסח מסמכי הסכם דיירים – יזם מוסכמים (לרבות הסכם, יפוי כח, ערבויות בנקאיות וכדומה).
- ו. הצגת עיקרי ההסכם באסיפות הדיירים וככל שיידרש הסברה פרטנית של ההסכם המוצע לדיירים מתקשים (עולים חדשים, קשישים וכד').
- ז. החתמת כל בעלי הזכויות על ההסכם מול היזם ועל כל מסמך רלוונטי נלווה להסכם, כאשר היזם יספק את כל החומר כאמור מסודר להחתמה.
- ח. סיוע לנציגות הדיירים וליווי משפטי שלה בכל השלבים של הפרויקט.
- ט. סיוע לב"כ היזם בטיפול בנושאים הכרוכים במשכנתאות הקיימות של הדיירים, לרבות קביעת ההסכמות לגבי הסרתן כנדרש שעבוד חלק מהערבויות שהיזם יתן לדיירים וכדומה.
- י. החזקת מסמכים בנאמנות עבור הדיירים, כפי שייקבע במסגרת ההסכם עם היזמים, כגון: יפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות לטובת היזם, פרוטוקול למחיקת הערות אזהרה שיירשמו לטובת היזם וערבויות שונות.
- יא. וידוא קבלת ערבויות למימוש התחייבויות היזם כלפי הדיירים, בהתאם להוראות שנקבעו בחוזה בין הדיירים ליזם.

- יב. ליווי מטעם הדיירים ופיקוח בכל הנוגע לליווי הפיננסי שיקבל היזם בקשר לפרויקט, לרבות בדיקת המסמכים עליהם יידרשו הדיירים לחתום כלפי הבנק.
- יג. טיפול עבור נציגות הדיירים בחילוט ערבויות רלבנטיות, במקרה הצורך.
- יד. בדיקת טיוטות מסמכי רישום הבית המשותף שיוכנו על ידי באי כוח היזם והתאמת מסמכים אלו להוראות ההסכם וסייע בתיאום מול הדיירים ככל שיידרש.
- טו. וידוא רישום הבית המשותף במצב החדש.
- טז. השתתפות באספות דיירים לצורך הצגת נושאים משפטיים רלבנטיים שונים.
- יז. פיקוח על הגרלות שייערכו לצורך חלוקת דירות, חניות או מחסנים בין בעלי הדירות.
- יח. יעוץ, הכוונה וניסוח דוגמאות לסעיפים רלוונטיים לדיירים שמשכירים את הדירות הקיימות לגבי התאמת נדרשות בהסכמי השכירות שביניהם לבין שוכרי הדירות.
- יט. ליווי הדיירים בתהליך מסירת דירות התמורה, ובפרט קבלת הערבויות הבנקאיות והחזקתן עד לקיום התנאים להשבתן ליזם.
- כ. ליווי עוה"ד של היזם בהליכים שיבוצעו על ידם כנגד דיירים סרבנים, אך מובהר כי תכולת העבודה אינה כוללת הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים וכי נושא זה, ככל שלא יבוצע על ידי עוה"ד של היזם בליווי עוה"ד של הדיירים, יתומחר בנפרד, אם וכאשר יעלה צורך בכך.
- כא. החתמת הדיירים על יפויי כח לעוה"ד המייפיים את כוחם של עוה"ד לבצע את הפעולות הנדרשות בקשר לפרויקט.

#### על המציע למסור בהצעתו פרטים ונתונים לגבי הנושאים הבאים:

- א. שם משרד עו"ד, תאריך הקמה, מס' עו"ד מועסקים, מחלקות והתמחויות המשרד.
- ב. פירוט לגבי אופי הפרויקטים בפינוי בינוי בהם המציע ייצג דיירים לרבות: שם הפרויקט, מספר יחידות דיור, מצב סטטוטורי של הפרויקט, שנת התחלה, שנת סיום.
- ג. פירוט לגבי כח האדם שיטפל מטעמו של עוה"ד בפרויקט ובכלל זה פרטי עורכי הדין ונסיונם. מובהר כי המציע יידרש להתחייב כי מי שיטפל מטעמו בפרויקט יהיה מי שפורט בהצעת המציע.
- ד. פירוט לגבי הליכי גישור / טיפול בהתנגדויות/ דיירים סרבנים וכד' בפרויקט בהם עסק המציע.
- ה. פרטי דיירים אשר יוצגו על ידי המציע ואליהם ניתן לפנות לקבלת חוות דעת.
- ו. פירוט לגבי יזמים הפעילים בתחום הפינוי והבינוי והמיוצגים על ידי המציע.
- ז. פירוט לגבי תלונות על המציע בפני ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין ולגבי הליכים משפטיים ומשמעתיים המתנהלים כנגד המשרד.
- ח. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.

#### כללי:

- א. מובהר כי מסמך זה אינו מכרז ואין נציגות הדיירים מחויבת בפרסום מכרז.
- ב. כמו כן הדיירים לא מתחייבים לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.

- ג. עורך דין שנבחר על ידי הדיירים - חובתו לייצג את הדיירים ואסור לו לייצג גם את היזם.
- ד. עורך דין המייצג את הדיירים יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם לקוחותיו – הבעלים, אשר ידרשו מהיזם לשאת בהוצאות שכ"ט עוה"ד. לעוה"ד לא תהיה כל טענה או דרישה כלפי הדיירים ככל שלא תבוצע התקשרות בין הדיירים לבין יזם ובגין כך לא יקבל עוה"ד שכ"ט כלשהו עבור ייצוג הדיירים ו/או השירותים שהוענקו לדיירים על ידי עוה"ד.
- ה. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.

**הגשת ההצעה:**

<b>פרטי המציע</b>			
		טלפון:	שם המציע:
		מייל:	שם המשרד:
		שנת הקמה:	כתובת:
<b>ניסיון המציע:</b>			
שם הפרויקט	סוג (תמ"א 38 / מס' יחידות דיור	סטטוס:	
	אחר)		
		<b>הצעת שכר טרחת עו"ד:</b>	
		<b>חתימה+חותמת המציע:</b>	

נספח א'

פרוטוקול אסיפת דיירים

שם הרחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_ שכונה: \_\_\_\_\_

מספר הכניסות: \_\_\_\_\_

הפרוטוקול מתייחס לכניסות הבאות: \_\_\_\_\_

סה"כ דירות במתחם: \_\_\_\_\_

פרוטוקול מאסיפת דיירים כללית שהתקיימה ביום \_\_/\_\_/\_\_ ובה השתתפו \_\_\_\_\_ בעלי דירות, נעדרו \_\_\_\_\_ בעלי דירות.

סה"כ השתתפו בעלי הדירות המחזיקים בדירות ששטחן מהווה % \_\_\_\_\_ משטח הדירות הכולל בבית המשותף ו- % \_\_\_\_\_ מכלל שטח הדירות הקיימות במתחם נשוא הפרויקט ואשר לדירותיהם צמודים % \_\_\_\_\_ מהרכוש המשותף בבית המשותף ו- % \_\_\_\_\_ מכלל הרכוש המשותף במתחם נשוא הפרויקט.

על סדר היום:

1. מינוי נציגות דיירים לקידום פרויקט פינוי ובינוי.

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, מעוניינים לבצע הליך של פינוי-בינוי / בינוי-פינוי / תמ"א 38 בבנייננו. אנו מצהירים שבעלי הדירות המפורטים להלן נבחרו על ידינו כוועד מייצג לטובת טיפול בקידום התהליך בבניין זה:

יו"ר הוועד גב' / מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_  
 חבר/ת הוועד גב'/מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_  
 חבר/ת הוועד גב'/מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_  
 חבר/ת הוועד גב' מר \_\_\_\_\_ טל': \_\_\_\_\_

2. אישור פנייה לקבלת הצעות לייצוג הדיירים בפרויקט פינוי ובינוי:  
 אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות בשמנו לקבלת הצעות לייצוג משפטי של הדיירים בפרויקט פינוי ובינוי שברצוננו לקדם.

חתימת יו"ר אסיפת הדיירים:

שם: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

## אנשי קשר לסיוע

תפקיד	שם	טלפון	דוא"ל
<b>מנהלת התחדשות עירונית יהוד מונטון</b>			
ראש המנהלת להתחדשות עירונית	אדר' ענת לרנר	5391298	annatl@ye-mo.org.il
מנהלת אדמיניסטרציה	עו"ד נטלי מטריקין גולד	5391298	nataliem@ye-mo.org.il