

11 אפריל 2021
כ"ט ניסן תשפ"א

לכבוד
חברי נציגות הבניין ברחוב _____ מס' _____ במתחם _____
א.ג.נ.;

שלום רב,

הנדון: דגשים והמלצות לתהליך בחירת עו"ד מייצג לבעלי הדירות בפרויקט התחדשות עירונית

בהתאם למדיניות העירונית, טרם בחירת יזם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי יש לבחור עו"ד אשר ילווה, ייצג ויפעל בשמם של בעלי הדירות (להלן: "הבעלים") בכל הנוגע לפרויקט ויבטיח ייצוג מיטבי של הבעלים מול הגורמים השונים.

לשם כך, אנו ממליצים לפנות למספר משרדי עו"ד בעלי ניסיון בליווי פרויקטים של התחדשות עירונית ובפרט פינוי-בינוי, לקבלת הצעות מחיר לליווי משפטי מלא בפרויקט. על התהליך להיות תהליך שקוף, שוויוני ומתועד.

עם קבלת הצעות המחיר, יש לזמן את המשרדים המתאימים לראיון עם חברי הנציגות, לשם התרשמות כללית מהמשרד והעו"ד המוצע על ידם לליווי הפרויקט.

לאחר הראיון, בהתחשב בכל הנתונים שהובאו לידיה ובהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש, תבחר הנציגות את העו"ד שהגיע לניקוד המשוקלל הגבוה ביותר לליווי הפרויקט וייצוג הבעלים כאמור. יובהר, כי הנציגות אינה מחויבת לבחור את ההצעה הזולה ביותר.

לנוחיותכם, מצ"ב נוסח מוצע לפנייה למשרדי עו"ד **כנספח 1**.

בברכה,

ניצה כרמלי

ראש המינהלת

המבואה – המינהלת העירונית להתחדשות

נספח 1

לכבוד

משרד עו"ד _____

א.ג.נ.;

הנדון: פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט התחדשות עירונית

א. כללי

1. בעלי הדירות במקרקעין ברחוב _____ מס' _____ בלוד, הידוע כגוש _____ חלקה _____, פונים בזאת לקבלת הצעת מחיר למתן שירותי ייצוג משפטי בפרויקט התחדשות עירונית על המקרקעין לעיל.
2. הפנייה נעשית באמצעות חברי נציגות הבניין אשר מונו על ידי דיירי הבניין ביום _____, ולהלן פרטיהם:
 1. גב' / מר _____, טלפון _____, דוא"ל _____
 2. גב' / מר _____, טלפון _____, דוא"ל _____
 3. גב' / מר _____, טלפון _____, דוא"ל _____

ב. תכולת השירותים

1. ליווי והנחיית הנציגות בהיבטים המשפטיים של התארגנות בעלי הדירות למימוש וקידום פרויקט התחדשות עירונית, לרבות, עריכת פרוטוקולים וכתבי הסמכה מתאימים כנדרש.
2. עריכת הסכמים בין הדיירים ו/או הנציגות לבין יועצים נוספים לנציגות, כגון מפקח ושמאי בתיאום עם היזם הנבחר.
3. בדיקת מצב זכויות הבעלים בפרויקט.
4. בדיקת הצעת היזם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ומתן המלצות לדיירים בנוגע להיבטי משפטיים העולים מהצעת היזם (כגון נושא הבטוחות, המימון וכו').
5. השתתפות באסיפות דיירים, בין היתר, לצורך הסברת התהליך, אבני הדרך, החסמים והכשלים האפשריים, נושאים משפטיים רלוונטיים אחרים ובנקודות ציון משמעותיות.
6. ייצוג הדיירים וניהול מו"מ מול היזמים הפוטנציאליים עד לשלב נוסח סופי של מסמכי ההסכם בין הדיירים ליזם, לרבות, ייפוי כוח, ערבויות בנקאיות וכו'.
7. הצגת עיקרי ההסכם באסיפות הדיירים וככל שיידרש הסברה פרטנית של ההסכם המוצע לדיירים.
8. חתמת בעלי הדירות על ההסכם מול היזם ועל כל מסמך רלוונטי נלווה להסכם.
9. סיוע וליווי משפטי של הנציגות בכל שלבי הפרויקט.
10. סיוע לב"כ היזם בטיפול בנושאים הכרוכים במשכנתאות הקיימות של הדיירים, לרבות, קביעת ההסכמות לגבי הסרתן כנדרש, שעבוד חלק מהערבויות שהיזם ייתן לדיירים וכדומה.
11. החזקת מסמכים בנאמנות עבור הדיירים, כפי שייקבע במסגרת ההסכם עם היזמים כגון: ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות לטובת היזם, פרוטוקול למחיקת הערות אזהרה שירשמו לטובת היזם וערבויות שונות.
12. וידוא קבלת ערבויות ומימוש התחייבויות היזם כלפי הדיירים בהסכם.
13. טיפול עבור הנציגות בחילוט ערבויות רלוונטיות, במקרה הצורך.
14. בדיקת טיטות מסמכי רישום הבית המשותף שיוכנו על ידי ב"כ היזם והתאמת מסמכים אלו להוראות ההסכם ויסייע בתיאום מול הדיירים, ככל שיידרש.
15. וידוא רישום הבית המשותף במצב החדש.
16. ייעוץ, הכוונה וניסוח דוגמאות לסעיפים רלוונטיים לדיירים המשכירים את הדירות הקיימות, לגבי התאמות נדרשות בהסכמי השכירות שביניהם לבין שוכרי הדירות.

17. דיווח לרשויות המס, בהתאם להוראות יועצי המס של היזם.
18. טיפול בדיירים סרבנים ומתן הסברים מספקים בשלב החתמות הדיירים.
19. מתן מענה משפטי וליווי נציגות הדיירים באופן שוטף, לאורך כל שלבי הפרויקט.
20. ליווי ופיקוח על תהליך התכנון, בשיתוף אדריכל הפרויקט והיזם, לרבות השתתפות מטעם בעלי הדירות בישיבות מוסדות התכנון, וכן קיום פגישות עם הדרג המקצועי במוסדות התכנון, עד למתן תוקף לתכנית.
21. ליווי מלא ושוטף ומתן מענה מקצועי לבעלי הדירות במהלך ביצוע הפרויקט והוצאת ההסכם לפועל, לרבות, בדיקת מסמכי שעבוד הקרקע לבנק המלווה, מעקב אחרי רישום הערות אזהרה, בדיקת ביטחונות שיועמדו, מעקב אחר אישור ו/או תיקון ו/או החלפת צו רישום בית משותף, רישום שעבדים, בדיקת קיום התנאים המתלים.
22. בדיקה של כל מסמך משפטי שהבעלים נדרשים לחתום עליו במסגרת הפרויקט.
23. מתן סיוע והדרכה בכל הנוגע לתיקון רישומים על שם בעלי הדירות בנסח הטאבו.
24. ליווי בדבר קבלת הסכמת בעלי משכנתא ו/או מוטבי הערות אזהרה לביצוע הפרויקט (בשיתוף היזם).
25. החזקת מסמכים בנאמנות עבור בעלי הדירות בהתאם להוראות ההסכם בין היזם לדיירים וכן בהתאם למסמכי הליווי הבנקאי.
26. פיקוח בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמנים על פי ההסכם.
27. ליווי ופיקוח משפטי בשלב פינוי ומסירת הדירות לדיירים.
28. ליווי ופיקוח בשלב קבלת הדירות החדשות, לרבות בדיקת טופס 4 מהרשויות המוסמכות.
29. ייצוג בסכסוכים מול היזם ובין בעלי הדירות לבין עצמם בנוגע לפרויקט, למעט בתביעות משפטיות.
30. פיקוח וליווי תהליך רישום הבית המשותף החדש ורישום זכויות הדיירים בדירות החדשות.
31. שיתוף פעולה עם המבואה, בקשר עם בעלי הדירות בעניין קידום תכנית פינוי בינוי במסלול הרשויות, לרבות החתמת הרשאות תכנון מתאימות כלכלית לוד מאת בעלי הדירות.

ג. הגשת הצעה

1. יש להגיש את ההצעה על גבי כתב ההצעה המצ"ב **כנספח 1 א'** ולנקוב בו את שכה"ט המוצע.
2. בנוסף, יצרף המציע את המסמכים המפורטים להלן:
 - 2.1. פרופיל המשרד הכולל, בין היתר, את שם המשרד, מס' עו"ד, מחלקות והתמחויות המשרד.
 - 2.2. ניסיון המשרד בייצוג דיירים בפרויקטים בהתחדשות עירונית, בנוסח המצ"ב **כנספח 1 ב'**.
 - 2.3. פירוט לגבי טיפול בהתנגדויות ו/או דיירים סרבנים וכדומה, בפרויקטים קודמים של המשרד.
 - 2.4. פרטי עוה"ד המוצע לליווי הפרויקט ובכלל זה ניסיונו בהתחדשות עירונית.
 - 2.5. פירוט השירותים המשפטיים המוצעים.
 - 2.6. אישור קיום ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.

ד. שונות

1. למען הסר ספק, יובהר כי מסמך זה אינו מכרז ואין נציגות הדיירים מחויבת בפרסום מכרז.
2. יובהר, הנציגות לא מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.
3. עוה"ד שיבחר לא יהא רשאי לייצג גם את היזם.
4. עוה"ד שיבחר יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם הנציגות ו/או בעלי הדירות, אשר ידרשו מהיזם לשאת בהוצאות שכ"ט עוה"ד אלא אם כן יוסכם אחרת מראש ובכתב.
5. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה אשר תכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.

בברכה,

נציגות בניין _____

נספח 1 א'

טופס הצעה, הצהרות והתחייבויות

אני הח"מ, לאחר שקראתי ובדקתי את מסמכי הפניה והוראותיה, מתחייב בזאת להעניק את כלל השירותים נשוא הפניה, בתמורה לשכ"ט שלהלן:

_____ במילים: _____	לא כולל מע"מ	הצעת שכ"ט עבור כל יח"ד קיימת
_____ במילים: _____	כולל מע"מ	

- הנני מצהיר כי ההצעה המוצעת על ידי, כוללת את כל מרכיבי התמורה שתשולם לי בגין השירותים המוצעים על ידי.
- הנני מצהיר כי אם תקבל הצעתי ואבחר לייצג את הדיירים בבניין נשוא הפניה, לא אוכל לייצג את היזם הנבחר.
- הנני מצהיר כי איני עומד בניגוד עניינים וכי אצהיר בפני הנציגות והדיירים על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
- ידוע לי כי החברה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא.

_____ שם המשרד
_____ טלפון
_____ דוא"ל

_____ תאריך
_____ שם החותם
_____ חתימה וחותמת

נספח 1 ב'

ריכוז הפרטים בדבר ניסיון מקצועי ופרטי ממליצים

כתובת	פרטי דיירים (לסמן)	מס' יחידות דיור	סטטוס הפרויקט	סוג הפרויקט (תמ"א 38 / פינוי בינוי / אחר)
	שם: טלפון נייד:			
	שם: טלפון נייד:			
	שם: טלפון נייד:			
	שם: טלפון נייד:			
	שם: טלפון נייד:			
	שם: טלפון נייד:			
	שם: טלפון נייד:			