



הנחיות למינוי עו"ד

1. מדוע לבחור עו"ד?

תהליך בחירת עו"ד דיירים הוא תהליך חשוב וקריטי לקידום והצלחת הפרויקט. תפקיד עו"ד בעסקה הוא ייצוג משפטי על בעלי הדירות בקבוצה 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. 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 מרכז" ולבחון מספר מועמדים לתפקיד.
- בדקו שעורך הדין הוא **בעל ניסיון מוכח** בתחום ורצוי שייצג בעבר גם דיירים.
- 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].
- שימו לב, שהיזם אינו ימנה לכם עו"ד אשר ייצג אתכם - אתם ורק אתם צריכים לבחור עו"ד.

2. 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.
- תפקידיו העיקריים של עו"ד הדיירים:
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. החזיק ייפוי 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 וביטוחות המיועדים להגן על הדיירים, הכל כפי שסוכם בהסכם בין הדיירים ליזם.





3. מתי יש להעסיק את עורך הדין?

את עו"ד יש להעסיק בשלב מוקדם ככול הניתן, לאחר בדיקות ההתכנות וגיבוש הנציגות 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 מטעמכם.

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

4. הסדר ייצוג ומסמך יפוי 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.

5. 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 (את 4/14) 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.

אלה עיקריה:

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 בזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.





הנחיות לקבלת הצעה מעו"ד לייצוג בפרויקט התחדשות עירונית

- 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, יפויי 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 ויסייע 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.

בללי:

- 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.



הגשת הצעה:

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

