

נספח מס' 3 ;

תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר

1. רשאים להגיש הצעה אך ורק מציעים העונים בעצמם במועד הגשת ההצעה על כל דרישות הסף, **במצטבר**, כמפורט להלן.

1.1. רשאי להגיש מועמדות עורך דין אשר העניק את השירותים ומתמחה בתחום הפינני בינוי / תמ"א 38/2. ההצעה תוגש שמית על ידי אישיות ספציפית וכל האסמכתאות יהיו שמיות על שם אותו עו"ד ספציפי אליו מתייחסות הדרישות או מספר עו"ד באותו משרד העומדים בקריטריונים נשוא קול קורא זה.

1.2. המציע חייב להיות חבר בלשכת עורכי הדין בישראל וחברותו תקפה בעת הגשת ההצעה. להצעה יצורפו העתק מתעודות השכלה ורישיון עריכת דין של לשכת עורכי הדין בישראל, של המציע.

1.3. על המציע להיות עוסק מורשה לצורכי מע"מ ולנהל ספרים כדין.

1.4. על עורך הדין המועמד להיות זמין למתן ליווי שוטף, רציף ואינטנסיבי לנציגות הבית המשותף ו/או בעלי הדירות, בכל הקשור לפרויקט.

1.5. מספר עורכי הדין במשרד עורכי הדין בו עובד המציע, לא יפחת מ- 5 וכולם בעלי רישיון עריכת דין ישראלי בתוקף.

1.6. על עו"ד המציע לטפל באופן אישי בייצוג, אך יוכל הוא להסתייע בעורכי הדין ממשרדו.

1.7. המציע ו/או ממשרדו לא מייצג ולא ייצג במסגרת פרויקט, או בכל מתחם שכונת קריית משה יישות משפטית אחרת מלבד בעלי דירות במתחם.

2. ניסיון והתמחות נדרשים מעורך הדין המציע :

2.1. על עורך הדין המועמד להיות בעל ניסיון מקצועי קודם בן 7 שנים (שבע שנות וותק) לפחות, בתחום דיני המקרקעין ובכלל זה ניסיון בתחום הבניה למגורים, ועל שניים מעורכי הדין הנוספים אשר בהם יסתייע להיות בעלי ניסיון של 3 שנים לפחות בדיני מקרקעין בכלל ובפינוי ובינוי בפרט.

2.2. עורך הדין חייב להיות בעל ניסיון והתמחות מוכחים בטיפול משפטי בעסקאות במקרקעין.

2.3. על עורך הדין בעסקה להיות בעל ניסיון במתן ייעוץ וליווי משפטי בכל תחומי המימון והאשראי הרלוונטיים לעסקאות המטופלות לרבות ביצוע סגירה פיננסית/ליווי בנקאי.

2.4. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל ניסיון בלפחות חמישה (5) פרויקטים מסוג ליווי וייצוג משפטי של דיירים בפרויקט פינוי בינוי/ תמ"א 38/2 כאשר לפחות שלושה (3) בניינים בהם הוקצו למרשיו זכויות התקבל טופס 4 (יש לצרף טופסי 4 רלוונטיים וכן עותק חתום של הסכם לפינוי ובינוי בו מצויין שמו של המועמד כב"כ בעלי הזכויות וכן אסמכתאות מהן ניתן ללמוד כי לבעלי הזכויות ששמותיהם מפורטים בהסכם לפינוי ובינוי/ תמ"א 38/2 הוקצו זכויות במגרש בו ניתן טופס 4 לבניין).

2.5. בנוסף, על עורך הדין המועמד, לצורך הוכחת ניסיון בשלושה (3) פרויקטים, כמפורט

- לעיל, לצרף טלפונים של בעלי זכויות החברים בנציגויות בעלי הדירות, כממליצים.
- 2.6. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל בקיאות, ידע ומקצועיות בנושא המיסוי החל בעסקאות מסוג פינוי לרבות בביצוע דיווחים שונים לרשות המיסים.
- 2.7. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל ניסיון והתמחות בטיפול מול גופים ו/או רשויות שונות, בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי, כגון: רשויות מקומיות, תאגידים עירוניים ו/או גופים ממשלתיים.
- 2.8. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל בקיאות בחקיקה הרלוונטית על תיקוניה בנושא פינוי ובינוי, בקיאות בהלכות בית המשפט בנושא פינוי ובינוי עירונית, בפרקטיקה הקיימת בשוק, בהנחיות הרשות הממשלתית לפינוי ובינוי והגופים ו/או המוסדות ו/או הרשויות המוסמכות.
- 2.9. עורך הדין המועמד חייב לחתום על כתב התחייבות המעיד על היעדר ניגוד עניינים עם מי מבעלי הזכויות ו/או הגופים הנוגעים לפרויקט.
- 2.10. אסור לעורך הדין המייצג את בעלי הזכויות (או מי מעורכי הדין העובדים במשרד המייצג את בעלי הזכויות) לייצג את היזם במועד ההתקשרות או במהלכה.
- 2.11. עורך הדין המועמד לא ינהל משא ומתן עם היזם לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה.
3. לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף המפורטים בנספח זה לעיל, על המשתתף לצרף להצעתו את הפרטים והנתונים כדלקמן, **בטבלה מסודרת לכל סעיף בנפרד:**
- 3.1. שם משרד עו"ד, תאריך הקמה, מס' עו"ד מועסקים, מחלקות והתמחויות המשרד.
- 3.2. פירוט לגבי אופי הפרויקטים בפינוי ובינוי / תמ"א 38/2 בהם המציע ייצג / מייצג דיירים / יזמים, לרבות: שם הפרויקט, מספר יחידות דיור, מצב סטטוטורי של הפרויקט, שנת התחלה, שנת סיום. פרטי הלקוח (בעלי הזכויות/ שם היזם).
- 3.3. פירוט לגבי כוח האדם שיטפל מטעמו של עוה"ד בפרויקט ובכלל זה פרטי עורך הדין וניסיונם. מובהר כי המציע יידרש להתחייב כי מי שיטפל מטעמו בפרויקט יהיה מי שפורט בהצעת המציע.
- 3.4. פירוט לגבי הליכי גישור / טיפול בהתנגדויות של דיירים / דיירים סרבנים וכד' בפרויקט בהם עסק המציע.
- 3.5. פרטי דיירים אשר יוצגו על ידי המציע ואליהם ניתן לפנות לקבלת תווית דעת.
- 3.6. פירוט לגבי תלונות על המציע בפני ועדת האתיקה של לשכת עורך הדין ולגבי הליכים משפטיים ומשמעתיים המתנהלים כנגד המשרד.
- 3.7. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.
4. מובהר, כי למינהלת שיקול דעת לפסול על הסף הצעה שלא יצורפו אליה כל המסמכים או האישורים המפורטים לעיל.