

תיאור השירותים

1. הליווי המשפטי הנדרש יכלול כל שירות אשר יידרש לבעלי הדירות לשם הוצאת הפרויקט לפינוי ובינוי לפועל בין ע"י ייעוץ והכוונה, בין ע"י ליווי ובין ע"י טיפול וייצוג (להלן: "השירותים"). השירותים יינתנו כייצוג שוטף לכל אחד מבעלי הדירות במתחם ולכולם ביחד במהלך חיי הפרויקט החל משלב גיבושם, ההתקשרות עם היזם שיבחר, התקשרות עם אנשי מקצוע נוספים, ההליכים לקראת קבלת היתר הבניה, היציאה מן הדירות, הבניה והחזרה לדירות החדשות ועד לרישום הבעלות בדירות החדשות על שם בעלי הדירות במסגרת רישום בית משותף כחוק. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להלן פירוט עיקרי תכולת העבודה אותה יתבקש ב"כ בעלי הדירות לספק לבעלי הדירות בפרויקט:
 - 1.1 ליווי והנחיית נציגות בעלי הדירות בהיבטים המשפטיים של התארגנות בעלי הזכויות למימוש פרויקט פינוי ובינוי .
 - 1.2 בדיקת מצב זכויות בעלי הדירות בפרויקט.
 - 1.3 בדיקת הצעת היזם לביצוע פרויקט פינוי ובינוי לגבי הבניין בו בעלי הדירות הם בעלי זכויות ומתן המלצות לבעלי הדירות לגבי ההיבטים המשפטיים העולים מהצעת היזם (כגון: נושא הבטוחות, המימון).
 - 1.4 הסברת התהליך, אבני הדרך, החסמים והכשלים האפשריים באסיפות בעלי הדירות.
 - 1.5 ייצוג בעלי הדירות – בשיתוף מלא של הנציגות- במשא ומתן מול היזמים הפוטנציאליים עד להגעה לנוסח מוסכם של מסמכי הסכם בעלי הדירות - יזם (לרבות הסכם, יפויי כוח, ערבויות בנקאיות וכדומה).
 - 1.6 הצגת עיקרי ההסכם באספות בעלי הדירות, וככל שיידרש, הסברה פרטנית של ההסכם המוצע ל בעלי דירות מתקשים (עולים חדשים, קשישים וכד').
 - 1.7 החתמת בעלי הזכויות על ההסכם מול היזם ועל כל מסמך רלוונטי נלווה להסכם, כאשר היזם יספק את כל החומר כאמור מסודר להחתמה.
 - 1.8 סיוע לנציגות בעלי הדירות וליווי משפטי שלה בכל השלבים של הפרויקט.
 - 1.9 הסדרת רישומי זכויות ע"ש בעלי הדירות (כגון תיקון טעויות רישום, הסדרת זכויות יורשים ו/או זכאים על פי צוואות ו/או הדין ו/או הסכם).
 - 1.10 לבעלי דירות שדירותיהם ממושכנות לטובת בנקים, סיוע לקבלת הסכמת הבנקים לביצוע הפרויקט, גרירת המשכנתאות והעמדת ערבויות מתאימות לטובת הבנקים.
 - 1.11 ניהול מו"מ להתקשרות בעלי הדירות עם חברת פיקוח מטעם בעלי הדירות לרבות קביעת מפרט טכני לפני חתימה על הסכם התקשרות עם יזם, ועם גורמים מקצועיים אחרים שיידרשו לייצוג בעלי הדירות.
 - 1.12 ליווי בעלי הדירות בהליכים לקבלת היתר הבניה בשיתוף עם יועצי בעלי הדירות.
 - 1.13 בתום הבניה, פיקוח על רישום הבניינים החדשים כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ייחוד היחידות החדשות שבו ע"ש בעלי

- הדירות ורישומן במסגרת הבית המשותף שיירשם בלשכת רישום המקרקעין.
- 1.14 טיפול במשך תקופת הבדק והאחריות למול היזם למקרה של אי בצוע תיקונים נדרשים בדירות.
- 1.15 פיקוח על הגשת דיווחים לרשויות המס.
- 1.16 החזקה בנאמנות של יפויי הכח, ערבות חוק המכר (עד למסירתה לבעלי הדירות) ערבות הביצוע ערבות שכ"ד ופוליסת הביטוח.
- 1.17 פיקוח על הליך שיעבוד הדירות לבנק המלווה ורישום השעבודים לטובתו ובכלל זה הנפקת הערבויות הבנקאיות ובדיקת נוסחן והתאמתן לעסקה.
- 1.18 מעקב וביקורת אחר טיפול היזם בתביעות כנגד דיירים סרבנים, ככל שיהיו.
- 1.19 עדכון שוטף תקופתי לכלל בעלי הדירות ועריכת פרוטוקולים של ישיבות הנציגות.
- 1.20 ליווי הליך היציאה מהדירות וחזרה לדירות החדשות ובכלל זה השבת הערבויות ליזם, קבלת ערבויות לתקופת הבדק וליווי בעלי הדירות בתקופת הבדק והאחריות לאחר מסירת הדירות החדשות.
- 1.21 מעקב אחר ביצוע התחייבויות היזם שיבחר בהתאם להוראות ההסכם שייחתם עם בעלי הדירות וטיפול בכל הנושאים השוטפים שיתגלו במהלך הוצאתו לפועל של הפרויקט, לרבות ביצוע לקוי ו/או אי עמידה בלוחות הזמנים וכדומה.
- 1.22 כמו כן, מובהר כי תכולת העבודה כוללת את ייצוג הבעלים במוסדות התכנון, רשם הבתים המשותפים, ועדות ערר, בתי משפט וכד'.
- 1.23 שיתוף פעולה תוך התייעצות עם כל בעלי המקצוע הדרושים לבעלי הדירות לשם קידום הפרויקט והוצאתו לפועל, לרבות מפקח, יועץ ביטוח, שמאי וכו'.
- 1.24 על עורך הדין הנבחר להתחייב להעסיק עו"ד דובר השפה האמהרית בעבור בעלי זכויות הדוברים שפה זו בלבד.
- 1.25 כל פעולה אחרת נלוות הדרושה לשם ייצוג הולם של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הזכויות במתחם להבטחת ביצוע הפרויקט ו/או לפיקוח עמידת כל הגורמים הנוגעים לפרויקט בחיוביהם והתחייבויותיהם, לרבות הגשת דרישות ו/או תביעות, ככל שיידרש.

2. תקופת ההתקשרות ואופן ההתקשרות:

- 2.1 עורך הדין המועמד ילווה את הנציגות החל משלב הקמתה ואת בעלי הזכויות בכל תקופת הפרויקט, עובר לשלב ההתקשרות עם יזם ו/או כל גורם אחר ובכלל זה עריכת מכרז ליזם ו/או כל גורם אחר, כלה בתקופת אכלוס הדירות החדשות, רישום הבית המשותף ועד לתום תקופת הבדק.
- 2.2 עורך הדין המועמד מתחייב לקיים פגישות חודשיות קבועות עם נציגות הבית המשותף וכן פגישות שבועיות בהתאם לבקשת נציגות הבית המשותף, כמקובל וכנדרש בפרויקטים מסוג פיננוי ובינוי.

2.3 עורך הדין המועמד יעניק לזווי משפטי שוטף רציף ואינטנסיבי וילווה את בעלי הזכויות ויגיע לכל פגישה בין בעלי הזכויות לבין היזם ו/או מי מטעמו ובכלל זה בעת החתימה על כל אחד ואחד ממסכי ההתקשרות עם אנשי המקצוע ו/או בדיונים בוועדות השונות לתכנון ובנייה וכן בכל דיון בהליך משפטי.

3. תשלום לעורך דין:

3.1 שכרו של עורך הדין של הדיירים לא יעלה על 20,000 ₪ בתוספת מע"מ (הני"ל נתון למשא ומתן), לכל דירה מדירות התמורה שאת בעליהן ייצג עורך הדין וישולם על ידי היזם ע"פ לוחות זמנים. לפיכך, על עורך הדין לקבוע מול הנציגות, את הסדר שכר הטרחה ולוחות הזמנים לקבלתו, כך שהנציגות תקבל את התשלומים בשמו ותעבירם אליו.

3.2 פללי:

3.2.1 אסור לעורך הדין לעמוד במצב של ניגוד עניינים, בשום שלב בתקופת התקשרותו עם בעלי הזכויות, לרבות האיסור לייצג את היזם. חובת הנאמנות שלו הינה לבעלי הזכויות בלבד. בעת ההתקשרות עם בעלי הזכויות, יחתום עורך הדין על טופס ניגוד עניינים.

3.2.2 עורך הדין יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם בעלי הזכויות, גם כאשר יש התחייבות של היזם לשלם את שכרו של עורך הדין.

3.2.3 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.

3.2.4 עורך הדין יהא מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה באשר לתשלום שכר טרחתו כלפי הנציגות ואו מי מיחידי בעלי הזכויות. ככל ושכר טרחת עורך הדין לא תועבר מהיזם לבעלי הזכויות ו/או לנציגות הרי שעילת התביעה של עורך הדין תהא ישירות כנגד היזם בלבד.