

פנייה לקבלת הצעות לייצוג דיירים בפרויקט פינני-בינוי

1. בעלי הנכסים בבניין שכתובתו _____, מספרי בתים: _____, הידועים גם בתור גוש _____, חלקה _____ פונים בזאת לקבלת הצעות לשירותי ייצוג דיירים בפרויקט פינני-בינוי על המקרקעין האמורים לעיל.
2. הפנייה נעשית באמצעות נציגות הבניין שחבריה הם:

שם מלא	כתובת	טלפון	מייל

3. הנציגות מונתה על ידי הדיירים באסיפה מתאריך _____.
4. הדיירים שהשתתפו באסיפה זו מהווים _____ % מבעלי הדירות בבניין.
5. פרוטקול אסיפת הדיירים בה נבחרה הנציגות מצורף כנספח א' למסמך זה.
6. 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. בדיקת מצב זכויות הדיירים בפרויקט.
 - 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 באסיפות 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 יתן לדיירים וכדומה.
- יא. החזקת מסמכים בנאמנות עבור הדיירים, כפי שייקבע במסגרת ההסכם עם היזמים, כגון: ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות לטובת היזם, פרוטוקול למחיקת הערות אזהרה שיירשמו לטובת היזם וערבויות שונות.
- יב. וידוא קבלת ערבויות ומימוש התחייבויות היזם כלפי הדיירים בחוזה.
- יג. טיפול עבור נציגות הדיירים בחילוט ערבויות רלבנטיות, במקרה הצורך.
- יד. בדיקת טיטות מסמכי רישום הבית המשותף שיוכנו על ידי באי כוח היזם והתאמת מסמכים אלו להוראות ההסכם ויסייע בתיאום מול הדיירים ככל שיידרש.
- טו. וידוא רישום הבית המשותף במצב החדש.
- טז. השתתפות באספות דיירים לצורך הצגת נושאים משפטיים רלבנטיים שונים.
- יז. יעוץ, הכוונה וניסוח דוגמאות לסעיפים רלוונטיים לדיירים שמשכירים את הדירות הקיימות לגבי התאמות נדרשות בהסכמי השכירות שביניהם לבין שוכרי הדירות.
- יח. מובהר כי תכולת העבודה אינה כוללת טיפול בדיירים סרבנים וכי נושא זה יתומחר בנפרד, אם וכאשר יעלה צורך בכך.
- יט. 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 ₪ לשעה, בתוספת מע"מ ועל פי שעות שיבוצעו בפועל, בכפוף לקבלת אישור הנציגות מראש לביצוע שעות נוספות כאמור.

7. 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.

8. 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. מודגש כי תנאי להתקשרות הצדדים הוא שאם לא אם יוסכם אחרת במפורש ובכתב מלוא שכ"ט עוה"ד ימומן עבור הדיירים על ידי היזם. 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.

9. הגשת ההצעה:

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

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 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: _____