



מדריך לבחירת עורכי דין

המייצגים בעלי דירות
בהתחדשות עירונית

תוכן עניינים |

04

תהליך מומלץ
לבחירת עורך הדין

03

תפקידו של עורך דין
הדיירים

07

התקשרות עם עורך הדין
בהסכם

05

קריטריונים לבחירת
עורך הדין

09

תכולת העבודה המומלצת
מעורך דין המייצג בעלי דירות

08

שכר טרחה

12

תרשים מסכם: תהליך
הבחירה בעורך הדין

תפקידו של עורך דין הדיירים | !

תפקיד עורך הדין המייצג בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית הוא ייצוג משפטי וליווי בעלי הדירות כקבוצה לאורך כל הפרויקט ועד למסירת הדירה החדשה. מדובר בגורם מפתח בפרויקט התחדשות עירונית שתפקידו לדאוג לזכויותיהם של בעלי הדירות.

בעלי הדירות בוחרים בעצמם (או באמצעות נציגות בעלי הדירות) את עורך הדין שייצג אותם. מומלץ להימנע מהתקשרות עם עורך דין אך ורק על פי המלצה של מארגן, יזם או כל גורם אחר (כיוון שעורך הדין צפוי לייצג את הדיירים מול גורמים אלו).



רצוי לבחור עו"ד בשלב מוקדם יחסית, וזאת עוד קודם להתקשרות עם יזם או עם כל גורם אחר.

כלומר, בחירת עורך הדין מתבצעת לאחר ההסכמה הראשונית של בעלי הדירות לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית, ולפני המשך ההתקדמות עם הפרויקט. כך, עורך הדין ילווה את בעלי הדירות לכל אורך התהליך.

חשוב לפנות למספר עורכי דין, לקבל הצעות, לבחון את הניסיון ואת השירותים המוצעים על ידם ורק לאחר מכן לבחור בעורך הדין המועדף (ראו עמ' 4 ותרשים בעמוד האחורי).

תהליך מומלץ לבחירת עורך הדין



1 קבעו מראש מהו התהליך שבו תבחרו את עורך הדין. חשוב שההליך יהיה מסודר ושקוף כך שתוכלו להסביר ולנמק את ההחלטות שתקבלו. הקפידו על תיעוד מסודר וקבלת החלטות מנומקת. ערכו פרוטוקולים מסודרים ועדכנו את כלל הדיירים בתהליך.

1

2 הכנה: בררו מהם התפקידים המומלצים של עורך הדין בתהליך וגבשו מהם הקריטריונים שחשובים

2

לכם בעו"ד מייצג, כולל סל השירותים שהוא נותן וסוגיות נוספות שחשובות לכם (ראו בהמשך מדריך זה הצעות ל"קריטריונים לבחירת עו"ד דיירים" ו"תכולת העבודה המומלצת מעורך דין המייצג בעלי דירות"). החליטו מי מוביל את התהליך (כל הנציגות, או וועדה מתוך הנציגות ו/או בעלי דירות נוספים) וכיצד מעדכנים את שאר הנציגות ושאר בעלי הדירות.

3 גיבוש מסמך פנייה לעורך הדין ובניית טבלה המשווה בין ההצעות שתקבלו: יצירת טבלה או פורמט מסודר אחר להשוואה חשובים כדי שיהיה קל ונגיש לנציגות ולשאר הדיירים לבחון את החומרים והמידע שתאספו ולקבל החלטה.

3

4 איתור משרדי עו"ד העומדים בקריטריונים בהתאם לרשימה שגיבשתם: מומלץ להתייעץ עם בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית לקבלת המלצות.

4

תהליך המיון ובחינת המועמדים:

5

א. שליחת מסמך פנייה לעורכי הדין וקיום פגישות עם עורכי הדין. הכינו מראש שאלות ונושאים שרוצים לברר בפגישות.

ב. בעלי דירות ממליצים: מומלץ ליצור קשר עם בעלי דירות בפרויקטים שליווה עורך הדין. בקשו המלצות מעורך הדין, ו/או אתרו בעלי דירות באופן עצמאי.

ג. השוואה: השוו בין הפרמטרים שהחלטתם שחשובים לכם בפורמט הטבלה שיצרתם להשוואה. חזרו לעורכי הדין שוב בשאלות ובמידע שחסר לכם.

6 שיתוף כלל בעלי הדירות: לאחר פגישות עם כמה עורכי דין וארגון המידע, מומלץ וחשוב שהנציגות תציג את המידע בצורה מאורגנת ונגישה לכלל בעלי הדירות.

6

7 החלטה: באסיפת בעלי דירות או פגישת נציגות (בהתאם לכתב ההסמכה של הנציגות). פרסום ההחלטה בצורה גלויה ושקופה לשאר בעלי הדירות.

7

בהצלחה!

קריטריונים לבחירת עורך הדין |

להלן המלצות כלליות וקווים מנחים לבחירת משרד עורך דין שייצג את בעל הדירות בפרויקט. רשימה זו הינה רשימה של תנאים מצטברים, אולם היא מהווה רשימה פתוחה אשר בעלי הדירות רשאים להוסיף ו/או לגרוע ולהתאים אותה לדרישותיהם ולאופי הפרויקט.

ניסיון בליווי פרויקטים של תמ"א 38 / פינוי בינוי ופירוט דוגמאות: כולל כתובות הפרויקטים וציון איזה צד ייצג עורך הדין בעסקה (בעלי הדירות או היזם); השלב שבו מצוי כל פרויקט (התארגנות, חוזים חתומים, פרויקטים בביצוע, פרויקטים שהסתיימו וכו').

שמות דיירים ממליצים, כולל דרכי התקשרות עימם.

תפקידיו של עורך הדין: פירוט התפקידים והשירותים שנותן עורך הדין לבעלי הדירות (ראו פרק 4: "תכולת עבודה מומלצת").

עד איזה שלב בפרויקט יינתן הליווי המשפטי (אכלוס הדירות, רישום צו בית משותף וכו')?

מתן הסבר על קשיים משפטיים צפויים עם בעלי דירות מתנגדים ובכלל קשיים צפויים בפרויקט וכיצד עוה"ד מציע להתמודד איתם.

קבלת הצעת עורך הדין לשכר הטרחה המבוקש וכן פירוט של אבני הדרך לתשלום, כולל הבהרה כי ככלל בעלי הדירות אינם הנושאים בתשלום שכר הטרחה המבוקש. אך חשוב ששכ"ט יהיה שקוף וגלוי לנציגות וכן עורך הדין לא ינהל מו"מ עם היזם על שכר הטרחה.





זהות נותני השירותים הישירים: יש משרדי עורכי דין גדולים ובינוניים שמועסקים בהם עורכי דין רבים. יש לוודא מיהו עורך הדין שייתן באופן אישי את השירותים לבעלי הדירות, ולוודא שיש לו באופן אישי ניסיון מתאים.



התרשמות "רכה" (חשובה מאד. זכרו שאתם הולכים לעבוד יחד הרבה זמן):

כיצד אתם מתרשמים מעורך הדין? מה הכימיה שיש ביניכם? האם יש לו, בין השאר: יכולת תקשורת בינאישית גבוהה, יכולת לגשר בין צדדים, יכולת לפתור סכסוכים ומחלוקות בדרכים יצירתיות, ידע בניהול מו"מ, אסרטיביות, עמידה בלוחות זמנים וקשב לצרכי בעלי הדירות. האם התרשמתם שעו"ד הגון, אמין, מקצועי, כנה, שקוף ועוד?



מניעת חשש לניגוד עניינים: אסור לעורך דין לייצג לקוח, אם קיים חשש שהוא ימצא במצב של ניגוד עניינים. בהתאם להנחיות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין, ובמיוחד החלטה "את/21/67", עורך דין לא יוכל לייצג בעלי דירות בהתחדשות עירונית כאשר הוא נמצא במצב של ניגוד עניינים, **למשל במקרים הבאים:**

1. עורך דין לא ייצג את בעלי הדירות ואת היזם באותו פרויקט.
2. עורך דין לא ייצג במקביל בעלי דירות ויזם בפרויקטים שונים המתנהלים באותה עת.
3. עורך דין לא ייצג בעלי דירות מול יזם המיוצג על ידו באופן קבוע.
4. עורך דין לא ייצג בעלי דירות אל מול יזם שייצג בעבר, אלא אם אין קשר בין שני הפרויקטים (אין חשש לעשיית שימוש במידע מפרויקט אחד במסגרת הפרויקט השני) ועורך הדין גילה זאת באופן שקוף ומלא לבעלי הדירות טרם ההתקשרות עמם.
5. עורך הדין לא יוכל לפעול באותו פרויקט הן כמייצג את בעלי הדירות והן כמארגן.
6. מומלץ כי עורך דין שהוא בעל דירה בפרויקט, או עורך דין שהוא קרוב משפחה של בעלי דירה בפרויקט, לא ייצג את בעלי הדירות בפרויקט (אף כי אין איסור חוקי על כך).
7. עורך הדין ועובדי משרדו רשאים לרכוש דירה בפרויקט בו הם מייצגים את בעלי הדירות. במקרה זה, על עורך הדין לדווח לבעלי הדירות אודות הרכישה מיד לאחר ביצועה.
8. יודגש כי בהתאם להחלטות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין את/21/67, ההוראות לעניין ניגודי עניינים יחולו על כל עורכי הדין במשרד אליו שייך עורך הדין.



התקשרות עם עורך הדין בהסכם |

על בעלי הדירות להתקשר עם עורך הדין בהסכם למתן שירותים אשר יפרט את ההתחייבויות של עורך הדין כלפי בעלי הדירות ותפקידיו (ראו עמוד 4), את השירותים שיינתנו על ידו ואת שכר הטרחה שישולם לעורך הדין. (מומלץ להשתמש ב"הסכם לדוגמא למתן שירותים משפטיים" שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית - ראו עמוד 5 ועמוד 11).

יודגש כי אין לחתום על "הסכם בלתי חוזר".

מומלץ כי הנציגות היא שתחתום על הסכם הייצוג עם עורך הדין שייבחר.

עורך הדין חייב לפעול לטובת לקוחותיו בנאמנות ובמסירות ולשמור על זכויותיהם כקבוצה המבקשת לקדם עסקת התחדשות עירונית. חובה זו היא אך ורק כלפי בעלי הדירות אשר חתמו על הסכם או ייפוי כוח המאפשר לו לייצגם. חשוב להבהיר, כי בעלי הדירות הם לקוחותיו של עורך הדין, לא היזם. זאת, גם אם, כפי שמקובל, היזם הוא שמשלם את שכר טרחתו של עורך הדין, ולא בעלי הדירות בעצמם.

עורך הדין יספק שירותים אך ורק לבעלי דירות בפרויקט. אסור לעורך הדין לספק ליזם, שהתקשר עם בעלי הדירות בפרויקט או מבקש להתקשר עמם בהסכם התחדשות עירונית, שירותים מכל מין וסוג או לקבל ממנו תשלום אחר מעבר לשכר הטרחה המשולם לו בגין ייצוג בעלי הדירות.

במסגרת החתימה על העסקה עם היזם, נהוג לחתום על ייפוי כח המייפה את כוחו של עורך הדין לבצע את השלבים השונים בעסקה.

בעלי הדירות רשאים להפסיק את ההתקשרות עם עורך הדין ולהעביר את הטיפול בעניינם לעורך דין אחר, ובלבד שהוסדר התשלום המגיע לו.



**הסכם לדוגמא
למתן שירותים משפטיים
בפרויקטי פיננוי-בינוי או תמ"א 38
(סריקת הברקוד תוביל למסמך הרלוונטי
באתר המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא)**



שכר טרחה |

התחייבות היזם לשלם את שכר טרחת עורך הדין של בעלי הדירות היא כלפי בעלי הדירות בלבד. הסכם הייצוג יצורף להסכם שייחתם בין בעלי הדירות לבין היזם שייבחר, והיזם יחתום בשוליו על הסכמתו והתחייבותו לשאת בשכר טרחת עורך הדין. חשוב לציין, ששכר הטרחה צריך להיות שקוף ומוסכם על הנציגות, ועורך הדין שמייצג את בעלי הדירות לא ינהל משא ומתן עם היזם על שכר טרחתו.

מומלץ לקבוע את שכר הטרחה כנגזרת של מספר יחידות הדיוור הקיימות ו/או של שווי דירות התמורה לבעלי הדירות.

היזם ישלם לעורך הדין תשלום כחלק משכר טרחתו רק לאחר שהתקיימה אבן דרך לתשלום לפי ההסכם שנכרת בין עורך הדין לבעלי הדירות. ככל שהסכם שכר הטרחה כולל אבני דרך התלויות במצב הפרויקט ולא ביזם (כגון אישור תכנית פיננסי בינוי), ניתן לקבוע כי היזם יהיה רשאי לשלם את התשלום המגיע לעורך הדין לפי אבן דרך זו במישרין, ולהודיע על כך לבעלי הדירות. ככל שאבן הדרך לתשלום תלויה ביזם, ישלם היזם לעורך הדין רק לאחר שנציגות בעלי הדירות אישרה את התשלום.

בעל דירה שסבור כי הופרו זכויותיו יוכל לפנות בעניין לממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ואם הוא סבור שעורך הדין פעל בניגוד לכללים המפורטים במסמך זה ובמסמכים המומלצים הנוספים, יוכל לפנות לוועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין.



תכולת העבודה המומלצת | מעורך דין המייצג בעלי דירות



עורך הדין יתחייב ללוות את בעלי הדירות ואת הנציגות לכל אורך תקופת הפרויקט ועד לסיומו בהשלמת רישום הבניין ורישום הדירות החדשות ע"ש בעלי הדירות ולהעניק להם ייעוץ משפטי שוטף וסיוע בקידום הפרויקט. חשוב לוודא שתפקידים אלו מעוגנים בהסכם בין בעלי הדירות/נציגות הדיירים לבין עורך הדין. מידע נוסף ניתן למצוא בהסכם לדוגמא (עמ' 7).

- 1 מתן ייעוץ שוטף, ייצוג משפטי וסיוע לבעלי הדירות בכל תהליך התכנון.
- 2 השתתפות באסיפות בעלי הדירות: הסברת התהליך, אבני הדרך, החסמים האפשריים, הסברת ההסכם והנגשתו לדיירים, גם באופן פרטני אם יידרש.
- 3 הוצאת עדכונים שוטפים לפחות אחת לרבעון במייל ו/או בווטסאפ ו/או בהודעת SMS לבעלי הדירות. לחלופין, יוכל עורך הדין להעמיד את כלל המידע לרשות בעלי הדירות בתוכנת ניהול פרויקטים, כאשר הנציגויות ו/או הדיירים שותפים לה.
- 4 סיוע במינוי נציגות בעלי הדירות (אם עדיין אין), או באישרור של הנציגות הקיימת (אם צריך).
- 5 ניסוח מכרז יזמים והפצתו: קביעת קריטריונים לבחירת היזם (כולל סיוע בבחינת חוסנו הכלכלי של היזם), סיוע באיתור יזמים, סיוע בהשוואה בין ההצעות וליווי תהליך בחירת היזם.
- 6 ניהול משא ומתן עם היזם וייעוץ שוטף לבעלי הדירות במהלכו. סיוע בגיבוש עמדות הדיירים במו"מ עם היזם, מתן הסבר על המשמעויות המשפטיות ומתן הערות למסמכי ההתקשרות בין היזם לבין בעלי הדירות וקביעת לוחות זמנים.
- 7 הכנת הסכמי התקשרות סופיים עם היזם (לרבות הסכם, יפויי כח, ערבויות בנקאיות וכדומה). על עורך הדין להסביר לבעלי הדירות את משמעות העסקה באופן מפורט לפני החתימה וללוות את שלב החתימה מול בעלי הדירות.
- 8 ליווי תהליכי התכנון בשיתוף היזם ואדריכל הפרויקט. כולל ייצוג וליווי הנציגות בשלבי קידום ותכנון התוכנית, ייצוג בעלי הדירות בפני הגורמים המוסמכים, ברשויות התכנון, בוועדה המקומית, בוועדה המחוזית, כולל בהתנגדויות ועררים ככל שיהיו, ובכל פורום שיידרש.
- 9 ייעוץ משפטי ופיקוח על הליווי הפיננסי או הבנקאי לפרויקט: ניהול מו"מ והחתמה על מסמכי הליווי המשפטי. עיגון זכויותיהם של בעלי הדירות לאורך כל תקופת הפרויקט, כולל דרישת קבלת ערבויות מתאימות לכל שלב בפרויקט ווידוא קבלתם.
- 10 החזקת הערבויות בנאמנות וחיידושן. החזקה בנאמנות של יפויי הכוח שהדיירים ידרשו לחתום.

11

בדיקת קיום פוליסות ביטוח הולמות לכל מהלך הפרויקט.

12

פיקוח על מילוי הוראות הדין, לרבות לפי חוק פינני ובינני (עידוד מיזמי פינני ובינני), תשס"ו-2006, ובכלל זה ההוראות בעניין כינוס בעלי הדירות, המצאת מסמך עיקרי ההצעה והתייחסות מיוחדת לאנשים עם מוגבלות ולקשישים.

13

סיוע באיתור ו/או בחירת יועצים מקצועיים (למשל, מפקח, שמאי או יועצים נוספים ככל ויידרש) עבור בעלי הדירות, טיפול משפטי בהתקשרויות עמם.

14

קיום קשר עם בעלי הדירות ועם המפקח על הבנייה מטעמם בנושאים משפטיים הכרוכים בתהליך הבנייה ו/או האכלוס ומסירת דירות התמורה לבעלי הזכויות.

15

בדיקת שיעורי בעלי הדירות המסכימים לפרויקט / חתומים על כתבי הסמכה / כתבי הרשאה לתכנון ובחינת הרישום על פי נסחי הטאבו, תקנוני הבתים המשותפים ומסמכי רישום אחרים על מנת לוודא כי שיעור בעלי הדירות החתומים בכל בניין מהווים את השיעור הנדרש על פי דין.

16

ככל שקיימים במתחם בעלי דירות עם מוגבלות פיזית המקשה על ניידותם, יגיע עורך הדין למקום משכנם לשם מתן הסברים על הפרויקט וכן החתמתם על המסמכים השונים הרלוונטיים לפרויקט.

17

ככל שקיימים בעלי דירות אשר אינם דוברים/קוראים בשפה העברית, מתחייב עורך הדין לוודא כי היזם מסר להם מסמך הכולל את עיקרי ההצעה, כשהוא מתורגם לשפתם, והסביר לבעל הדירות הרלוונטיים את תוכן ההסכם בשפתם באמצעות דובר השפה ששירותיו ימומנו על ידי היזם, וכי דובר השפה אישר בכתב כי עשה כן.

18

מעקב אחר ביצוע התחייבויות היזם הנבחר בהתאם להוראות ההסכם וייצוג הדיירים במחלוקות ובבעיות שוטפות שיתגלו במהלך הוצאתו לפועל של הפרויקט.

19

עידוד לתהליכי גישור ופתרון מחלוקות טרם תביעות "דייר סרבן".

20

סיוע בקבלת כתבי ההסכמה מהיזם במקרה של מכירת הדירה הנוכחית על ידי מי מבעלי הדירות אשר חתם על ההסכם, והחתמת הרוכש שנכנס בנעלי בעל הדירה הנוכחי, על ההסכם והמסמכים הנלווים להסכם.

21

סיוע והכוונה לבעלי הדירות בבעיות רישומיות ("ניקוי המקרקעין"): סיוע בהסדרת הרישום וניקוי הבניינים מכל זכות אחרת שאינה זכות בעלות של בעלי הדירות (ירושה, אישור אפוטרופוס, מרשם האוכלוסין וכדומה).

22

ניהול וליווי משפטי של הליך בחירת הדירות החדשות והצמדותיהן.

23

ליווי משפטי לשלב הוצאת היתרי הבניה ופינוי הדירות הקיימות.

24 **ליווי ופיקוח** על הדיווחים לרשויות המס.

25 **פיקוח והסדרת רישום הבניינים החדשים** כבתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין.

26 **ליווי הדיירים בעת מסירת דירות התמורה** ובשלב האכלוס, כולל בקבלת טופס 4 וטופסי 5, והשבת הערבויות שניתנו להם.

27 **כל פעולה נלוות אחרת** אשר תוסדר בהסכם ובכלל זאת כל פעולה נלוות אחרת הדרושה לשם ייצוג הולם של נציגויות הבניינים ו/או דיירי הבניינים להבטחת ביצוע הפרויקט ו/או לפיקוח עמידת כל הגורמים הנוגעים לפרויקט בחיוביהם והתחייבויותיהם, לרבות פתרון מחלוקות מול כל נותני השירותים עבור בעלי הדירות, אך למעט ייצוג בתביעות משפטיות.

28 **שירותים נוספים** שעורך הדין מציע.

מסמך מנחה זה וכל האמור מהווים מידע כללי ותמציתי בלבד ואינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי והוא ניתן ככלי עזר עבורכם, תושבות, תושבים וחברי נציגות דיירים. אין באמור כדי להקים טענה כלשהי, דרישה או תביעה כלפי המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא ו/או כלפי באי כוח המינהלת.



המסמך מושתת גם על הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. לסוגיות נוספות ולהרחבה, מומלץ וחשוב להיעזר ב"הסכם לדוגמא למתן שירותים משפטיים לדיירים" (עמ' 7) וכן במסמך "התנהלות מול עורכי דין המייצגים דיירים בהתחדשות עירונית".



התנהלות מול עורכי דין
המייצגים בעלי דירות
בהתחדשות עירונית



**(סריקת הברקוד תוביל למסמך הרלוונטי
באתר המינהלת להתחדשות עירונית כפר סבא)**



סיכום תהליך הבחירה בעורך הדין

פגישת נציגים לקביעת תהליך הבחירה בעורך דין הדיירים.



גיבוש התפקידים והקרטריונים החשובים לכם



גיבוש מסמך פנייה אחיד לעו"ד



בקשת הצעות: איתור ופנייה לעורכי דין רלוונטיים



תהליך המיון ובחינת המועמדים:



המלצות
מבעלי דירות
בפרויקטים
אחרים



קיום
פגישות
עם עורכי
דין



השוואה
בין מסמכי
הפנייה



איסוף המידע והשוואה בין כל המועמדים



שיתוף כלל בעלי הדירות



החלטה באסיפת בעלי דירות או בפגישת נציגות

לתיאום פגישה ולהסדרי נגישות פרטניים

המינהלת להתחדשות עירונית עיריית כפר סבא

יד חרוצים 10, כפר-סבא

ווטסאפ: 09-7901631



דוא"ל: minhelet@ksaba.co.il



טלפון: 09-7901649

