

אין באמור בהסכם זה או במה שלא אמור בו כדי להקים עילה לדרישה או לתביעה כלשהי כלפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

הסכם זה הינו הסכם מנחה בלבד, והנוסח שיוסכם בין הצדדים הוא שיחייב אותם.

### הסכם למתן שירותים משפטיים<sup>1</sup>

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

#### בין

בעלי הזכויות כמפורט בטבלה שבסוף הסכם זה

בבניינים שברחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_, ב \_\_\_\_\_,

בעצמם או באמצעות נציגות בעלי הזכויות (להלן: "בעלי הזכויות" ו"הנציגות", בהתאמה)

#### מצד אחד

#### לבין

משרד עו"ד \_\_\_\_\_

מרחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_, ב \_\_\_\_\_,

באמצעות מורשי החתימה מטעמו:

מר/גב' \_\_\_\_\_, עו"ד ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "עורך הדין")

#### מצד שני

**הואיל:** ובעלי הזכויות שבמתחם הכולל את הבניין/הבניינים שברחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ והידוע כחלקות \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ כמפורט בנסח הרישום המצ"ב **כנספח א'** (להלן: "הבניין"/"הבניינים", ו"המתחם", בהתאמה); מעוניינים בקידומו של פרויקט התחדשות עירונית במתחם (להלן: "הפרויקט");

**והואיל:** ובעלי הזכויות מינו את הנציגות לפעול לקידומו של הפרויקט, ובכלל זה לחתום בשמם על הסכם עם עורך דין; \_\_\_\_\_

**והואיל:** והנציגות החליטה להתקשר עם עורך הדין לשם קבלת ייעוץ וליווי משפטי של בעלי הזכויות בקשר לפרויקט, אשר יכלול את השירותים המפורטים בהסכם זה;

**והואיל:** והצדדים מעוניינים להעלות את הסכמותיהם על הכתב במסגרת הסכם זה;

### לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר כדלקמן:

#### מבוא

1. המבוא להסכם זה, נספחיו וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד מן ההסכם גופו.
2. כותרות הסעיפים הינן לנוחות בלבד ולא תשמשנה לצורך פירוש הוראות ההסכם.

<sup>1</sup> הסכם זה הוכן בסיוע משרד עורכי דין הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'

[1א] עם הערות: במקרה שלא מונחה נציגות או לא הוסמכה לחתום על הסכם זה, יש להחתיים את בעלי הזכויות ולהתאים את סעיפי ההסכם הרלבנטיים; מומלץ לקבוע כי ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר שיחתמו עליו לפחות שליש מבעלי הדירות

[2א] עם הערות: מומלץ כי הנציגות תיבחר על-ידי הבעלים של לפחות 51% מהיחידות וזאת באסיפה של בעלי הזכויות או באישור בכתב הסמכה לנציגות

[3א] עם הערות: למחוק במקרה שאין נציגות

3. בעלי הזכויות מינו את ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מדירה \_\_\_\_\_ מבניין \_\_\_\_\_, שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מדירה \_\_\_\_\_ מבניין \_\_\_\_\_, שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מדירה \_\_\_\_\_ מבניין \_\_\_\_\_, לשמש כנציגות הדיירים, בהתאם לפרוטוקול אסיפה כללית ו/או כתב מינוי הנציגות המצ"ב **בנספח ב'** להסכם זה (לעיל ולהלן: "**הנציגות**"), על מנת לפעול לקידומו של הפרויקט, ובכלל זה לחתום בשמם על הסכם עם עורך דין כמו גם לקבל בשמם ובמקומם החלטות הנוגעות ליישומו של הפרויקט, בהתאם לקבוע בנספח ב' ובהסכם שיחתם עם היזם;

[4א] עם הערות: למחוק במקרה שאין נציגות

#### 4. ייעוץ וליווי משפטי

עורך הדין מתחייב ללוות את בעלי הזכויות והנציגות לאורך כל תקופת הפרויקט ועד לסיומו בהשלמת רישום הבניינים/החדשים/כבית/כבתים משותף/ים ורישום הדירות החדשות ע"ש בעלי הזכויות (להלן: "**סיום הפרויקט**" / "**סיום ההתקשרות**") ולהעניק להם ייעוץ משפטי שוטף וסיוע בקידום הפרויקט, וזאת באמצעות מתן השירותים המפורטים להלן:

4.1. סיוע בהיערכות לעסקת התחדשות עירונית, לרבות ניסוח כתב מינוי לנציגות המסדיר את יחסיה מול בעלי הזכויות (במידת הצורך), קיום פגישות עבודה שוטפות עם הנציגות, לפי הצורך;

[5א] עם הערות: לשם הנוחיות, מצורף למסמך זה נוסח מוצע לכתב מינוי לנציגות

4.2. הוצאת עדכונים שוטפים לבעלי הזכויות, בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ולפי הצורך, וכן עדכון בדבר דיונים צפויים במוסדות התכנון והבנייה;

4.3. השתתפות באספות בעלי הזכויות, לפי הצורך ו/או על פי בקשת הנציגות, בין היתר לצורך מתן הסברים, התוויית דרכי הפעולה והחתמת בעלי הזכויות על המסמכים ו/או ההסכמים הדרושים לביצועו של הפרויקט;

4.4. ליווי וייעוץ משפטי בבחירת יזם לביצוע הפרויקט, לרבות באמצעות הכנת מסמך פנייה לקבלת הצעות מיזמים, קבלת הצעות מיזמים וסיוע בבדיקתן, ניהול מו"מ עם יזמים, וסיוע ביצוע התמחרות בין המציעים;

4.5. ליווי בבחירת מפקח בנייה, שמאי מקרקעין ויועצים אחרים מטעמם, הנדרשים לצורך שמירה על זכויותיהם בפרויקט, וכן סיוע בניסוח הסכמי ההתקשרות עימם, וקיום פגישות עימם במידת הצורך ו/או ע"פ דרישת הנציגות;

4.6. ניהול משא ומתן עד לגיבוש נוסח סופי ומוסכם של הסכם בין היזם לבין בעלי הזכויות במתחם, תוך שמירה על זכויות בעלי הזכויות;

4.7. פיקוח על מילוי הוראות הדין, לרבות חוק עידוד מיזמים, ובכלל זה ההוראות בעניין הכינוס, המצאת מסמך עיקרי ההצעה והתייחסות מיוחדת לבעלי מוגבלות וקשישים;

[6א] עם הערות: ככל שמדובר בעסקת תמ"א 38, יחול האמור ביחס לחוק המקרקעין חזוק מבנים מפני רעידות אדמה

4.8. החתמת בעלי הזכויות על מסמכי ההתקשרות עם יזם, ובכלל זה "הסכמה עקרונית"/עסקת ארגון (נו-שופ) (ככל שיוסכם בין בעלי הזכויות ליזם על חתימת מסמך כזה), הסכם עם יזם לביצוע הפרויקט, ייפוי כוח, מסמכים נלווים להסכם, מסמכי הבנק המלווה וכיוצ"ב. ככל שקיימים במתחם אנשים בעלי מוגבלות פיזית המקשה על ניידותם, יגיע עורך הדין למקום משכנם לשם מתן הסברים על הפרויקט וכן החתמתם על המסמכים השונים הרלוונטיים לפרויקט;

4.9. ככל שקיימים בעלי זכויות אשר אינם דוברים/קוראים בשפה העברית, מתחייב עורך הדין לוודא כי היזם מסר להם מסמך, הכולל את עיקרי ההצעה, כשהוא מתורגם לשפתם, והסביר לבעל הזכויות הרלוונטי את ההסכם בשפתו באמצעות דובר השפה ששירותיו ימומנו על ידי היזם, וכי דובר השפה אישר בכתב כי עשה כן;

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

- 4.11. שיתוף פעולה עם היזם לצורך קבלת הסכמתם של גורמים ציבוריים, שהם בעלי זכויות במקרקעי המתחם לצורך קידום הפרויקט, כגון רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות משכנות (כדוגמת 'עמידר'). יובהר כי האחריות לקבלת ההסכמה תחול על היזם;
- 4.12. התכתבות וקיום ישיבות עבודה עם היזם ו/או באי כוחו במידת הצורך;
- 4.13. מעקב אחר הליכי התכנון והבנייה מטעם בעלי הזכויות עד לקבלת היתר בנייה, וככל הנדרש ולבקשת הנציגות, יהיה נוכח בדיוני ועדות התכנון והבנייה ובהתנגדויות לצורך שמירה על אינטרס בעלי הזכויות, ושלא לצורך מתן ייצוג משפטי בהליכי התכנון והבנייה. מובהר, כי האחריות להליכי התכנון והבנייה, לרבות הליכים משפטיים, ככל שידרשו, תחול על היזם, ויבוצעו על ידו ו/או על ידי בא כוחו ועל חשבון היזם;
- 4.14. מעקב אחר הגשת הדיווחים הנדרשים לרשויות המס בגין ההסכם עם היזם, לרבות סיוע לבעלי הזכויות במילוי שאלון מיסוי על ידי בעלי הזכויות ומתן הסבר על מהותו. יובהר, כי האחריות על נושא המיסוי מוטלת על היזם והדיווחים בפועל יבוצעו על ידי יועץ מיסוי מקרקעין מטעם היזם;
- 4.15. בחינה משפטית של מסמכי הליווי הבנקאי של הפרויקט, ובכלל זה בחינת ההתאמה של הערבויות שיינתנו לבעלי הזכויות להוראות ההסכם שייחתם עם היזם, וכן החתמת בעלי הזכויות על מסמכי הליווי הבנקאי, לאחר שיציג בפניהם מסמכים אלו ויסביר להם את משמעותם;
- 4.16. סיוע ומתן הוראות לבעלי הזכויות וסיוע ליזם לצורך קבלת אישורי הרשות המקומית בדבר העדר חובות בעת רישום המשכנתאות והעברת הזכויות, ככל שיידרש;
- 4.17. החזקה בנאמנות של מסמכי השעבוד ושל הערבויות שיתן היזם לבעלי הזכויות, והשבת הערבויות ליזם בתום התקופה הרלוונטית לכל אחת מהן או מסירתן לבעלי הזכויות לצורך חילוץ, והכל על פי הוראות ההסכם;
- 4.18. ליווי בעלי הזכויות בהליך הקצאת/בחירת הדירות, החנייות והמחסנים (ככל שייכללו בתמורה לבעלי הזכויות) והתאמתו להוראות ההסכם, וכן ליווי ופיקוח על הליך הקצאת הדירות, חניות ומחסנים, ככל שתהיה וככל שיידרש;
- 4.19. קיום קשר עם בעלי הזכויות ועם המפקח על הבנייה מטעמם בנושאים משפטיים הכרוכים בתהליך הבנייה ו/או האכלוס ומסירת דירות התמורה לבעלי הזכויות;
- 4.20. פיקוח משפטי אחר הליך מסירת החזקה בדירות התמורה לבעלי הזכויות;
- 4.21. מעקב אחר תהליך רישום הבתים המשותפים, ובכלל זה בחינה משפטית של המסמכים הנדרשים לשם רישום הבניינים החדשים שייבנו כבית משותף, מעקב אחר תהליך רישום הדירות החדשות על שם בעלי הזכויות לשם שמירת זכויות בעלי הזכויות וכן על הליך מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם במקרה של ביטול ההסכם. מובהר, כי פעולות אלו הינן באחריות היזם ו/או ב"כ היזם ויבוצעו על חשבוננו.
- 4.22. מעקב אחר לוחות הזמנים וקיום הוראות ההסכם, וכן סיוע למפקח בעניין מעקב אחר לוחות הזמנים בשלב הבנייה, לרבות שליחת מכתבי התראה ליזם במקרה הצורך במסגרת תקופת הבנייה.
- 4.23. מעקב אחר ההליכים המשפטיים שיינקטו על ידי היזם כנגד דיירים מסרבים, כהגדרתם בחוק עידוד מיזמים, וסיוע לפי הצורך.

## 5. הצהרות והתחייבויות עורך הדין

- 5.1. עורך הדין מתחייב לספק לבעלי הזכויות, באמצעות הנציגות, ייעוץ משפטי שוטף

**[7א] עם הערות:** מובהר כי עורך הדין מייצג אך ורק את בעלי הזכויות אשר הסמיכו אותו, בין בחתימתם על הסכם זה, בין במתן יפוי כוח, ובין באמצעות הסמכת הנציגות להתקשר עימו

ורציף, כמפורט בסעיף 4 לעיל, לצורך קידום הפרויקט במתחם והוצאתו אל הפועל.

- 5.2. עורך הדין מצהיר כי הינו בעל הידע, הניסיון המקצועי, המומחיות והיכולת הנדרשים לטפל בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית.
- 5.3. עורך הדין מתחייב לספק את השירותים האמורים בסעיף 4 בצורה מקצועית ומיטבית, ולפעול בשקיפות מלאה בכל הנוגע להתנהלותו מול היזם ובעלי הזכויות.
- 5.4. עורך הדין מתחייב לייצג אך ורק את בעלי הזכויות ואת הנציגות ולא לייצג, בשום צורה שהיא, את היזם אשר נבחר או ייבחר לביצוע העסקה.
- 5.5. עורך הדין מצהיר, כי הוא אינו נמצא במצב של ניגוד עניינים, במישרין או בעקיפין, לרבות ניגוד עניינים אישי, מקצועי או עסקי, בינו לבין הנציגות ו/או מי מיחיד בעלי הזכויות ו/או היזם שנבחר או שייבחר, וככל שקיים קשר כאמור הודיע על כך לנציגות.
- 5.6. ככל שעורך הדין נבחר לאחר שבעלי הזכויות בחרו יזם, מצהיר עורך הדין כי אינו מייצג את היזם שנבחר, במסגרת הפרויקט ושלא בקשר עם הפרויקט, וכי לא יצג אותו בעבר בתחום ההתחדשות העירונית, ואם ייצג אותו בעבר, גילה הדבר לבעלי הדירות/הנציגות טרם התקשרותם עמו בהסכם זה.
- 5.7. ככל שעורך הדין נבחר לפני שבעלי הזכויות בחרו יזם, על עורך הדין לגלות לבעלי הזכויות אם ייצג בעבר או שהוא מייצג, שלא בקשר עם הפרויקט, יזם שבכוונת בעלי הזכויות להתקשר עמו. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עורך הדין לא יפנה אל יזם אשר הוא מייצג אותו במסגרת פנייה לבחירת יזם, ולא יפנה במסגרת פנייה כאמור אל יזם שייצג אותו בעבר, , אלא באישור מראש ובכתב של הנציגות; הגיש יזם שעורך הדין ייצג או מייצג הצעה במסגרת הליך של התמחרות בין יזמים לביצוע הפרויקט, יודיע על כך עורך הדין לבעלי הזכויות מיד עם היוודע לו על כך.
- 5.8. עורך הדין מתחייב שלא לייצג את היזם, בעניינים אחרים שאינם קשורים בפרויקט עד סיום מלוא התחייבויותיו כלפי הדיירים בקשר עם הפרויקט. על אף האמור, עורך הדין יהיה רשאי לעשות כן לאחר שלב מסירת הדירות לדיירים ובהסכמת הנציגות, מראש ובכתב. ככל מקרה, יימנע עורך הדין ממצב של ניגוד עניינים ו/או הפרת חובת אמון כלפי בעלי הזכויות. עורך הדין מתחייב להודיע לנציגות, ככל שיתבקש על ידי היזם לייצגו בעתיד.
- 5.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יפעל עוה"ד בכל האמור לעיל בהתאם לכללי האתיקה ולהחלטות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין.
- 5.10. עורך הדין לא יהיה רשאי לייצג גורמים ו/או נציגויות אחרות ו/או יחידים אשר אינם חלק מהפרויקט, ואשר עלול להיות להם ניגוד עניינים עם הפרויקט ובכלל זה שכנים ו/או בניינים גובלים אשר אינם חלק מהפרויקט וייצוגם יגרם לניגוד עניינים.
- 5.11. עורך הדין מצהיר כי נכון ליום חתימת הסכם זה, אינו בעל זכויות במקרקעין הכלולים בפרויקט וכי ככל שהינו בעל זכויות במקרקעין יציין זאת בפני הנציגות.
- 5.12. עורך הדין מצהיר כי לא פעל ואינו פועל במסגרת הפרויקט כמארגן לפי חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017.
- 5.13. הייעוץ המשפטי וכן השירותים המשפטיים על פי הסכם זה יוענקו על ידי משרד עורכי דין \_\_\_\_\_ בהובלת עורך הדין \_\_\_\_\_ ועורכי דין נוספים בעלי הידע הנדרש.
- 5.14. עורך הדין לא יעביר למשרד עורכי דין אחר את זכויותיו וחובותיו על פי הסכם זה, לרבות כל זכות ו/או חובה הנובעים ממנו, אלא אם קיבל לכך אישור מטעם הנציגות, ובהעדר נציגות – אישור של 33% מבעלי הזכויות שהתקשרו עימו, וזאת מראש ובכתב.

5.15. עורך הדין יודיע לנציגות, ללא דיחוי, על קרות מקרה, העשוי להשפיע על יכולתו לספק את השירותים, לרבות פשיטת רגל, כינוס נכסים, שלילת רישיונו או השעייתו והרשעה פלילית בעניין הקשור לעבודתו.

### שכר טרחה והוצאות

6. שכר טרחת עורך הדין בגין מתן השירותים המפורטים בסעיף 4 לעיל יהיה אחד מאלה (מחוק את המיותר):

**[8א] עם הערות:** ככלל, מומלץ לקבוע את שכר הטרחה כנגזרת של מספר יחידות הדיור הקיימות ו/או משווי דירות התמורה לדיירים. יש הקובעים את שכר הטרחה גם בהתחשב בשווי הדירות החדשות שימכור היזם.

6.1. סך של \_\_\_\_\_ ₪ בגין כל דירה/יחידה קיימת.

6.2. \_\_\_\_\_% משוויין של כל דירות התמורה שיקבלו בעלי הזכויות במסגרת הפרויקט (כולל מע"מ), לפי שווי השוק שלהן כדירות חדשות, כפי שייקבע לצורך הנפקת ערבויות חוק המכר.

6.3. סך של \_\_\_\_\_ ₪ בגין כל דירה קיימת בתוספת \_\_\_\_\_% משוויין של כל הדירות התמורה שיקבלו בעלי הזכויות במסגרת הפרויקט (כולל מע"מ), לפי שווי השוק שלהן כדירות חדשות, כפי שייקבע לצורך הנפקת ערבויות חוק המכר.

7. לכל תשלום יתווסף מע"מ, כשיעורו בחוק ביום התשלום (להלן: "שכר הטרחה"). שכר הטרחה יישא הפרשי הצמדה לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה ועד המדד שיהיה ידוע במועד ביצוע כל אחד מהתשלומים בפועל.

8. שכר הטרחה הנקוב בסעיף 6 לעיל, ישולם לעורך הדין לא יאוחר מ- 7 ימים לאחר התקיים כל אחד מהשלבים הבאים:

8.1. \_\_\_\_\_% עם השלמת הליך הבחירה של היזם על ידי בעלי הזכויות, ככל שעורך הדין ליווה את בעלי הזכויות בהליך זה.

8.2. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה/ \_\_\_\_\_ ₪ - עם העברת טיוטה ראשונה של הסכם מחייב בין היזם לבעלי הזכויות על ידי עורך הדין או העברת התייחסות עורך הדין לטיוטה כאמור שנשלחה על ידי היזם.

8.3. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה/ \_\_\_\_\_ ₪ - עם חתימת בעלי הזכויות של \_\_\_\_\_% מהדירות הקיימות בפרויקט;

8.4. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה/ \_\_\_\_\_ ₪ - עם חתימת הרוב הנדרש ע"פ הדין להגשת תביעה נגד בעלי זכויות סרבנים;

8.5. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה/ \_\_\_\_\_ ₪ - עם ההחלטה להפקיד את תביעת החדשה לפרויקט ע"י מוסד התכנון המוסמך;

8.6. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה / \_\_\_\_\_ ₪ - עם אישור התביעה החדשה לפרויקט;

8.7. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה / \_\_\_\_\_ ₪ - עם קבלת החלטה בדבר מתן היתר בנייה לפרויקט;

8.8. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה / \_\_\_\_\_ ₪ - עם קבלת היתר בנייה לפרויקט;

8.9. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה/ \_\_\_\_\_ ₪ - במועד פינוי כל הדירות הקיימות בפרויקט ומסירת החזקה בהן לידי היזם.

8.10. \_\_\_\_\_% משכר הטרחה/ \_\_\_\_\_ ₪ - במועד שבו תימסר לכל בעלי הזכויות בפרויקט או בשלב בפרויקט חזקה בדירותיהם החדשות ובעסקת חיזוק – במועד השלמת עבודות החיזוק.

8.11. היתרה - לאחר רישום צו הבית המשותף של הבניינים החדשים בפרויקט או בשלב

**[9א] עם הערות:** יש למחוק במקרה שלא רלוונטי (לדוגמה בעסקת תמ"א 38 ללא תביעה חדשה או במקרה שכבר אושרה תביעה למתחם).

**[10א] עם הערות:** ככל שההסכם מחייב את היזם במתן ערבות רישום, ניתן לוותר על שלב זה

בפרויקט. יובהר, כי במקרה בו הפרויקט יבוצע בשלבים, ישולם שכר הטרחה הנקוב בסעיפים 8.7 - 8.10 לעיל לגבי החלק היחסי של השלב בפרויקט.

9. שכר הטרחה ישולם במלואו ע"י היזם, ועורך הדין יפעל לכך כי בהסכם שייחתם עם היזם, יחויב היזם בשיפוי הדיירים בגין תשלום שכר טרחתו. סכום שלא ישולם במועדו, יישא ריבית מקסימאלית הנהוגה באותו מועד בחשבונות חח"ד בבנק לאומי בע"מ.

10. להסרת ספק מובהר, כי אין בתשלום שכר הטרחה על ידי היזם, ועל ידו בלבד, כדי לגרוע מן העובדה כי עורך הדין מייצג את בעלי הזכויות בלבד, וכי אין בתשלום שכר הטרחה והוצאות עורך הדין על ידי היזם כדי ליצור מערכת יחסים של עו"ד – לקוח בין עורך הדין ליזם.

11. ככל שיידרשו הליכים משפטיים בקשר לפרויקט ויוסכם בין עורך הדין ובעלי הזכויות כי עורך הדין ייצג אותם בהליכים אלה, יסוכם בין הצדדים שכר טרחה נפרד בגין ייצוג זה. ככל שהייצוג המשפטי בהליכים אלו יבוצע על ידי עורך דין אחר, עורך הדין ישתף עימו פעולה, ככל הנדרש, ויעביר לרשותו את כל המידע הרלוונטי, בכפוף לדין.

12. היחסים בין הנציגות ובעלי הזכויות לבין עורך הדין הינם יחסים שבין מזמין לנותן שירותים. אין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד בין הנציגות ובעלי הזכויות לבין עורך הדין.

13. שכר הטרחה הנקוב בהסכם זה אינו כולל אגרות, נסיעות, שליחויות, צילומים, תרגומים, הדפסות וכיו"ב הוצאות אשר תידרשנה בגין טיפולו של עורך הדין בפרויקט. הוצאות אלו ישולמו לעורך הדין על ידי היזם בתוך 7 ימים מהמועד שבו היזם יתבקש לעשות כן על ידי עורך הדין ו/או מי ממשדור.

14. מובהר, כי שכר הטרחה הנקוב בהסכם זה, אינו כולל ייצוג בעניינים שלא צוינו במפורש בהסכם זה ובכלל זה אינו כולל את הפעולות הבאות:

14.1. ליווי וייצוג בערכאות משפטיות ו/או בורריות ו/או בפני כל טריבונל משפטי, טיפול בתביעות משפטיות, השגות, ערעורים/עררים, עתירות מנהליות, הוצאה לפועל, וכיו"ב;

14.2. טיפול פרטני בבעלי הזכויות, כגון תיקון פרטי רישום, רישום/העברת זכויות, צו ירושה/צו קיום צוואה, קבלת אישור בית משפט להתקשרות חסויים, קטיף/ים, פסול/י דין, נעדר/י כשרות, אפוסטרופסות וכדומה. הואיל ומדובר בסוגיות פרטניות של בעלי הזכויות, אזי עניינים אלו יטופלו על ידי בעלי הזכויות הרלוונטיים ועל חשבונם, והם רשאים לעשות כן באמצעות עורך הדין ובתשלום נוסף בנפרד.

14.3. במקרה של מעבר למתווה פרויקט אחר או בכל מקרה של עריכת הסכם חדש ו/או נספח תיקונים/שינויים ו/או תוספתות להסכם עם בעלי הזכויות, כולם ו/או חלקם, היזם יישא בשכ"ט נוסף אשר יסוכם בנפרד.

#### **סיום ההתקשרות למתן ייעוץ משפטי**

15. לעורך הדין תהא בלעדיות במתן השירותים המשפטיים לנציגות ובעלי הזכויות והם לא יהיו רשאים לסיים ההתקשרות עמו ולפנות לגורמים שלישיים לקבלת השירותים המשפטיים אלא בכפוף להוראות הסכם זה ולכלל דין.

16. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של מי מיחידי חברי הנציגות ו/או מי מיחידי בעלי הזכויות להתקשר עם צדדים שלישיים לצורך קבלת ייעוץ משפטי בקשר לזכויותיו בפרויקט, באחריותו ועל חשבונו.

17. לנציגות תהיה הזכות להודיע בכתב לעורך הדין על הפסקת ההתקשרות עימו בקרות אחד מהמקרים הבאים, ולאחר שניתנה לעורך הדין התראה בכתב של 30 יום:

17.1. לפי החלטה בכתב, החתומה על ידי בעלי הזכויות ב-67% מהדירות שחתמו על הסכם

זה, ולא פחות מ- 51% מכלל בעלי הזכויות במתחם, והמפרטת סיבה סבירה לכך.

17.2. עורך הדין, המוביל את הייצוג המשפטי לפי הסכם זה, הורשע בעבירה בקשר עם עבודתו כעורך דין, ויש בהרשעה כדי להשפיע על היכולת של משרד עורך הדין להעניק את השירותים המשפטיים לפי הסכם זה.

17.3. עורך הדין הפר בהפרה יסודית הוראה מהוראות הסכם התקשרות זה, ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 יום ממועד שנדרש לעשות כן או בתוך פרק זמן סביר אחר שנקבע בדרישה שנשלחה אליו בדואר רשום ובדואר אלקטרוני.

17.4. נשלל או הושעה רישיון עריכת הדין של עורך הדין המיועד למתן השירותים לפי הסכם זה; הפסקת ההתקשרות ע"פ סעיף זה תהיה עם מסירת ההודעה וללא צורך בהתראה.

18. הודעה בדבר הפסקת ההתקשרות תיחתם ע"י הנציגות או בעלי הזכויות, לפי העניין, ותישלח לעורך הדין בדואר רשום לכתובת משרדו וכן באמצעות הדואר האלקטרוני ויפורטו בה הנימוקים להפסקת ההתקשרות כולל אסמכתאות.

19. לעורך הדין תהיה הזכות להודיע לנציגות הדיירים על סיום ההתקשרות בכל מקרה שהוא מוצא לנכון שאינו יכול לפעול לטובת בעלי הזכויות ו/או במקרה שאין התקדמות בפרייקט בשל סיבה שאינה תלויה בו. עורך הדין ישלח הודעה לנציגות על סיום ההתקשרות לפחות 90 יום מראש ובכתב ויפרט את הנימוקים להודעתו.

20. במקרה של ביטול הסכם זה, יהיה עורך הדין זכאי לשכר טרחה ראוי עבור עבודתו עד למועד סיום ההתקשרות בהתחשב בשלב הפרייקט ובנסיבות סיום ההתקשרות.

#### **ביטוח**

21. עורך הדין יבטח על חשבונו את עצמו, ואת עורכי הדין ממשדרו והמועסקים על ידו, בביטוח אחריות מקצועית במסגרת פוליסה מורחבת הכוללת בתוכה ביטוח אחריות מקצועית לעוסקים בתחום המקרקעין בהתחשב בהיקף הפרייקט, וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות.

22. עורך הדין ימציא לבקשת הנציגות ו/או בעלי הזכויות אישור על קיום ביטוחים, כשהוא חתום על ידי מבטחיו. עם תום תקופת הפוליסה מתחייב עורך הדין לחדש את תוקף הביטוח לתקופת ביטוח נוספת עד לתום תקופת ההתקשרות.

#### **סודיות**

23. עורך הדין מתחייב לשמור על חיסיון וסודיות בהתאם לכל דין ביחסיו עם הנציגות ועם כל אחד מבעלי הזכויות במתחם, ולא למסור לצד שלישי כל מידע הקשור לשירותים המשפטיים המוענקים לבעלי הזכויות או לנציגות ו/או הקשורים לפרייקט ושהגיעו לידיעתו במסגרת הענקת השירותים המשפטיים לפי הסכם זה.

24. הוראת סעיף זה לעיל לא יחולו על מידע הנמצא בידעית הציבור, וכן לא תחול החובה כאמור על מידע שעל עורך הדין למסור ו/או לגלות במסגרת הליכי המו"מ עם היזם, דרישת רשות מוסמכת ו/או ערכאה שיפוטית כלשהי.

#### **כללי**

25. הסכם ש"ט זה יצורף כנספח ויהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שייחתם בין בעלי הזכויות לבין היזם וכתנאי לחתימתו ע"י בעלי הזכויות.

26. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים להסכם זה לפי כתובתו במבוא להסכם זה לעיל או בכתובת שתימסר לעורך הדין תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד – בעת המסירה. הודעה שנשלחה בדואר אלקטרוני תיחשב כאילו נתקבלה ביום העסקים הראשון לאחר שליחתה.

27. הסכם זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים והוא בא במקום ומבטל כל הבנה, מצג, סיכום

בע"פ, מו"מ וכדומה, אם נעשו קודם לחתימתו.  
 28. שינוי הסכם זה או ויתור על זכות הקבועה בו יעשה על פיו, והם יהיו תקפים רק אם יערכו בכתב ויחתמו על ידי כל הצדדים.

ולראיה באו על החתום ביום \_\_\_\_\_ ב\_\_\_\_\_

נציגות הבית המשותף/בעלי הזכויות (בהתאם לטבלה הר"מ)  
 עורך הדין

גוש	חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז.	תאריך	חתימה

**אישור לחברת עורכי דין:**

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר כי הי"ה \_\_\_\_\_ חתמו על הסכם זה בשם משרד עורכי דין \_\_\_\_\_ (להלן: "משרד עורכי הדין"), כי התקבלו כל ההחלטות והאישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של משרד עורכי הדין ועל פי כל דין ולחתימתו על הסכם זה וכי חתימת הי"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מחייבת את משרד עורכי הדין.

עורך דין

**התחייבות והסכמת היזם**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ בע"מ ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות מורשי החתימה מטעמי הי"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת את תנאי ההסכם הנ"ל שנחתם בין בעלי הזכויות במתחם רח' \_\_\_\_\_ לבין באי כוחם \_\_\_\_\_ ושות' - משרד עורכי דין, ומתחייבים לשלם במועד את כל התשלומים המפורטים דלעיל. הפרה של התחייבות זו תהווה הפרה של ההסכם שייחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות.



חתימה

תאריך

הסכם לדוגמה

**כתב הסמכת הנציגות והתחייבותה כלפי בעלי הדירות**

ישוב: \_\_\_\_\_ רחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין/בניינים: \_\_\_\_\_

אנו החתומים מטה, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל (להלן: "בעלי הזכויות"), מאשרים בזאת כדלקמן:

1. אנו מסכימים עקרונית לקידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין/בבניינים (להלן: "הפרויקט").

2. לצורך קידום הפרויקט, הוחלט על מינוי נציגות, כמפורט להלן (להלן: "נציגות"):

באספת דיירים שהתכנסה ביום \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ והשתתפו בה בעלים של \_\_\_\_\_ דירות מתוך \_\_\_\_\_ דירות בבניין/בבניינים וכן נציג העירייה/המנהלת העירונית, מר/גב' \_\_\_\_\_.

בעלים של \_\_\_\_\_ דירות מתוך \_\_\_\_\_ דירות בבניין/בבניינים אישרו בחתימתם על מסמך זה את בחירת הנציגות והסמכתה כאמור להלן.

3. בעלי הדירות המנויים להלן נבחרו לשמש כנציגות:

- א. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ ;
- ב. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ ;
- ג. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ .

4. לצורך קידום הפרויקט, הוסמכה הנציגות לבצע את הפעולות שלהלן :

א. לבחור משרד עורכי דין ולהתקשר עמו בהסכם הליווי המשפטי המצורף **כנספח א'**, לצורך ייצוג בעלי הזכויות במסגרת הפרויקט וליווי שלהם באיתור החברה היזמית שתבצע את הפרויקט, בניהול משא ומתן עם היזם שתיבחר לשם ביצוע הפרויקט, בחתימה על הסכם עם היזם ועד השלמת הפרויקט.

ב. להתקשר, בשם בעלי הזכויות, עם מפקח בנייה, שמאי ו/או כל יועץ אחר שיידרש לשם קידום הפרויקט, והכל כפי שיפורט בהסכם ההתקשרות עימם,

ג. לערוך הליך תחרותי לבחירת יזם ולנהל עמו משא ומתן עד כריתת הסכם מחייב.

ד. לבצע בירורים ולהעביר מידע ככל שיידרש לביצוע הפעולות האמורות לעיל.

ה. להנגיש את תהליך ההתחדשות העירונית לבעלי הזכויות.

5. מובהר כי הנציגות אינה מוסמכת לחתום בשמנו על הסכם מחייב עם היזם שייבחר, וכי אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר. יש להביא לאישורנו כל הסכם או תכנית הנוגעים לבניין/לבניינים.

6. ידוע לנו שהנציגות פועלת בהתנדבות וללא תשלום, ולא תהיה לנו כלפי חברי הנציגות כל טענה ו/או תביעה, כל עוד הם פועלים בשקיפות וביושר.

7. כתב מינוי והרשאה זה ייכנס לתוקף עם חתימתם של בעלים של לפחות מחצית מהדירות בכל אחד מהבניינים. לענין זה בלבד, ניתן להסתפק בחתימה של אחד מהבעלים של כל דירה.

8. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד מינוי נציגות נבחרת חדשה, לרבות במסגרת ההסכם המחייב עם היזם שייבחר.

**[11א] עם הערות:** מומלץ כי ככל שיש מספר בניינים במתחם, ייבחר נציג אחד מכל בנין, כך שנציגות המתחם תכלול נציגי כלל הבניינים

**[12א] עם הערות:** ככל ורלוונטי

**[13א] עם הערות:** נהוג כי הנציגות אינה מקבלת תשלום עבור פעילותה. ואולם, בעלי הזכויות יכולים להסכים לשלם לחברי הנציגות תשלום מסוים (אשר יפורט) עבור פעילות זו אשר הינה מורכבת ומאומצת

ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם בעל הדירה	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

### התחייבות חברי הנציגות:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים בפני בעלי הזכויות בבית המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מירב האינטרסים והדעות בבניין המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו תוך מקסום זכויותיהם של בעלי הזכויות בבניין.
3. להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
4. להימנע מקבלת תמורה כלשהיא מהיזם או מי מטעמו עבור פעילותנו, אלא אם נודיע על כך לכל בעלי הזכויות, ונקבל את אישורם בכתב של 50% מבעלי הזכויות בבניין/בבניינים.
5. להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של בעלי הזכויות בבניין/בבניינים על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לסייע להפצה של מידע לבעלי הזכויות בבניין/בבניינים ולסייע להם בקבלת החלטות.
8. ידוע לנו שאנו איננו מוסמכים בשם בעלי הזכויות לחתום על הסכם עם היזם שייבחר.
9. לפעול לחידוש מינויה של הנציגות או לבחירת נציגות חדשה בכל שלוש שנים.

שם הנציג	מספר זהות	כתובת (בניין, כניסה, דירה)	מספר טלפון	תאריך	חתימה