

הליך בחירת עורך דין מלווה מטעם בעלי הדירות

מנחת הערב : עו"ד שרון באום



המינהלת
להתחדשות עירונית חולון



על מה נדבר הערב

1. תפקידו של עורך הדין המלווה את הדיירים
2. כיצד לנהל הליך בחירה של עורך דין מלווה
3. קריטריונים לבחירת עורך דין מלווה





חמשת השלבים המומלצים

לקידום תכניות של התחדשות עירונית



בחירת יזם/
קבלן



בחירת מפקח
מטעם בעלי
הנכסים



בחירת עורך דין
מלווה



התארגנות
בעלי נכסים
ובחירת נציגות



למידה
ובדיקה ראשונית

עורך דין הדיירים – דגשים

- מומלץ לערוך מעין "מכרז" ולבחון מספר מועמדים לתפקיד.
- רצוי כי עו"ד יהיה בעל המקצוע הראשון שתבחרו בטרם חתימה על מסמך כלשהו לגבי הפרויקט. את עוה"ד יש להעסיק בשלב מוקדם ככל הניתן.
- על עוה"ד להיות מוסכם על כל בעלי הדירות, לפעול מטעמם ולייצגם בפרויקט.

בחירת עורך דין מטעמכם מחזקת את היכולת שלכם להצליח בתהליך. חשוב לזכור: שכרו של עו"ד המלווה ישולם לרוב על ידי היזם / קבלן.





- הסכמות בין דיירים.
- מכרז יזמים.
- גיבוש עמדות וייצוגם במשא ומתן מול היזם (וכל ספק אחר)
- שמירה על האינטרסים של הדיירים.
- למקסם את התמורות.
- הגנה מפני מצבי סיכון שונים (ביטחונות וערבביות)
- פיקוח משפטי אחר מימוש ההסכם ועמידה בלוחות הזמנים.





תפקיד עורך דין הדיירים

- עדכון והסבר
- ליווי המפקח.
- טיפול בנושאי רישום קנייני
- יעוץ משפטי לגבי הליווי הבנקאי
- מעקב ווידוא רישום הבית המשותף שמבצע עורך דין היזם.

נושאים נוספים:

- ייצוג בהתנגדויות ועררים (רק באם ידרש ובתשלום נוסף).
- דיירים סרבנים (לרוב יתומחר בנפרד או יחול על היזם במסגרת התחייבויות היזם).

כיצד לנהל הליך בחירה הולם

1. הגדרת קריטריונים (טבלת עזר)
 2. עריכת רשימה של משרדים
 3. פגישות והשוואה בין המשרדים
 4. קבלת החלטה לגבי המשרד המתאים ביותר עבורכם.
- ** חשוב לעדכן את הדיירים בכל שלב בהליך.**



קריטריונים לבחירת עורך דין

- עורך הדין הוא שלכם ומטעמכם ועליכם לבחור אותו.
- ע"פ כללי האתיקה - עורך הדין מלווה דיירים בלבד.
- ניסיון בייצג דיירים (ולא רק יזמים) ובניהול משא ומתן.
- יכולות בין אישיות.
- שיתוף פעולה עם נציגות הדיירים \ המינהלת להתחדשות עירונית.
- יכולות גישור, ויישוב מחלוקות בקרב דיירים
- בדקו מי הוא העוה"ד שאמון על הקשר עמכם.
- בדקו המלצות ממקור ראשון.
- וודאו כי אין ניגוד עיניינים





דוגמאות לדרישות סף אפשרויות מעורך דין

- עו"ד שנבחר יתחייב שלא לייצג את היזם ולא לקחת חלק במו"מ על שכ"ט.
- לעו"ד או לקרובו אין ניגוד עניינים בפרויקט.
- עו"ד יכול בהצעתו פרטים לגבי ניסיונו שלו ושל עובדים רלוונטיים במשרדו.
- עו"ד יכול פרטים על פרויקטים וגישורים בהם לקח חלק, לרבות כתובות.
- עו"ד יצהיר אודות הליכים משמעותיים שמתנהלים נגדו.
- עו"ד יצהיר על קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית.
- עו"ד יפרט שמות של יזמים וקבלנים אותם הוא מייצג.

מבנה שכר הטרחה שמתמרץ את עוה"ד לשרת את טובת הדיירים –
ולא אינטרסים זרים.

המלצות למבנה שכר טרחה:

1. קביעת השכר כאחוז משווי דירות התמורה – כלומר, הדירות שיקבלו הדיירים הוותיקים בפרויקט.
2. תשלום שכר הטרחה יתבצע במספר "תחנות" לאורך הפרויקט – ולא בסוף הפרויקט.
3. שכר טרחה לפי 20,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל דירת תמורה, או 1% בתוספת מע"מ כדין משווי דירות התמורה .



תודה



www.minhelet-holon.co.il
מתנ"ס קליין, רחוב פילדלפיה 16, חולון
5823021
office@minhelet-holon.co.il | 03-7284291

