

תאריך: 26.10.2020	התחדשות עירונית – מתחם חצב - תותחנים	הפרויקט :
רשמה: מוריה ארבל	ערב עיון עבור הנציגות בנושא הליך בחירת עורך דין דיירים.	נושא:

נוכחים:		
<p><b>לירן אדרי – ראש המינהלת להתחדשות עירונית</b>  <b>מוריה ארבל – מנהלת תחום חברה וקהילה, מינהלת התחדשות עירונית חולון</b></p>	<p><b>עו"ד שרון באום – יועמ"ש המינהלת להתחדשות עירונית, משרד עו"ד באום הנגבי ושות.</b></p>	
<p><b>סלעית יעקובי – מנהלת פרויקטים, חברת "לוג ניהול פרויקטים"</b></p>	<p>כ- 15 נציגים מוסמכים.</p>	
מס'	נושא	
1	הקדמה	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הוצגו חמשת השלבים המומלצים על ידי המינהלת לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית:</li> <li>(1) למידה</li> <li>(2) התארגנות דיירים ובניית נציגות מוסמכת</li> <li>(3) בחירת עורך דין מלווה מטעם בעלי דירות</li> <li>(4) בחירת מפקח בניה מטעם בעלי הדירות</li> <li>(5) בחירת יזם.</li> <li>▪ הנציגות מקדמת את הליכי הבחירה וההתקשרויות מול אנשי המקצוע השונים בתהליך, כמו כן תפקיד הנציגות לקדם את הנושא גם מול יתר התושבים: מעדכנים, מנגישים...</li> <li>▪ מומלץ לבחור עו"ד מלווה כבר בשלב מוקדם ככל הניתן ובטרם חתימה על מסמכים הקשורים בפרויקט.</li> <li>▪ על עוה"ד להיבחר ברוב קולות על ידי הנציגות ולהיות מוסכם על רוב בעלי הדירות במתחם.</li> <li>▪ עורך הדין הוא הפונקציה המקצועית אשר מסייעת לבעלי הנכסים בכל ההליך לבחירת היזם כולל בדיקת כל מסמכי ההתקשרות מולו.</li> </ul>
2	תפקידי עורך דין הדיירים.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ סיוע בניהול הליך בחירת היזם לפרויקט.</li> <li>▪ סיוע בבניית ההסכמות בין הדיירים לבין עצמם- על מנת להגיע לרוב מיוחס (80%) המאפשר ליזם לצאת לדרך.</li> <li>▪ לסייע בגיבוש עמדות הדיירים וייצוגם במשא ומתן מול היזם וכל ספק אחר.</li> <li>▪ למקסם את התמורות עבור הדיירים ככל שניתן.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ לוודא כי ההסדרים הקבועים בהסכם מול היזם מבטיחים, במידת האפשר, את האינטרסים של הדיירים.</li> <li>▪ הגנה מפני מצבי סיכון שונים (בטחונות וערביות)</li> <li>▪ ליווי ועדכון שוטף של נציגות הדיירים והשתתפות באספות הדיירים.</li> <li>▪ הסבר על המשמעויות המשפטיות של ההסכם, סעיפים שונים...</li> <li>▪ פיקוח משפטי מטעם בעלי הדירות על התכנון והרישוי והתאמתו להתחייבויות היזם בהסכם.</li> <li>▪ פיקוח משפטי אחר מימוש ההסכם ועמידה בלוחות הזמנים.</li> <li>▪ ליווי וייעוץ משפטי לבעלי הדירות בכל הנוגע לליווי בנקאי לפרויקט.</li> <li>▪ סיוע בטיפול בנושאי רישום קנייני הדרוש לביצוע העסקה עבור בעלי הדירות, לרבות הערות אזהרה, ירושות, שעבודים ומשכנתאות (לרבות גרירה).</li> <li>▪ מעקב ווידוא רישום הבית המשותף. התב"ע משנה את מספרי החלקות והמגרשים, הבניין החדש שיבנה יכיל חלקות חדשות ורבות יותר, עורך הדין מלווה את תהליך הרישום החדש. מבטיח כי החניות והמחסנים אשר מגיעים לכם רשומים על שמכם.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>נושאים נוספים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ייצוג בהתנגדויות ועררים (לא תמיד, לרוב תחת מגבלת שעות מסוימת).</li> <li>▪ דיירים סרבנים (לרוב יתומחר בנפרד או יחול על היזם במסגרת הסכם המכר).</li> </ul>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגדירים מראש קריטריונים חשובים לבחירת עורך הדין שילווה אתכם (מצ"ב טבלת עזר לשימושכם).</li> <li>2. מכינים רשימה של משרדים אשר אתם מעוניינים לבדוק ולשלוח להם הזמנה להציע הצעות (מצ"ב)</li> <li>3. קובעים פגישות עם המשרדים אשר עומדים בדרישות הסף.</li> <li>4. משווים בין המשרדים ומקבלים החלטה לגבי המשרד המתאים ביותר עבורכם.</li> </ol> <p>**חשוב לעדכן את כלל בעלי הנכסים בכל שלב בתהליך ולאפשר להם להציע שמות של משרדים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. יש צורך להכין מסמך (על פי רוב עוה"ד מעביר לדיירים), לפיו הדיירים מייפים את כוחו של עורך הדין לייצגם בתהליך, כך שהוא יוכל לפעול בשמם מול היזם.</li> </ol>	<p><b>כיצד לנהל הליך בחירה הולם</b></p>	<p>3</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עורך הדין הוא שלכם ומטעמכם ועליכם לבחור אותו.</li> <li>▪ במקרה שמדובר במשרד עורכי דין גדול, בדקו מי הוא העוה"ד שיהיה אמון על הקשר עמכם.</li> </ul>	<p><b>קריטריונים לבחירת עורך דין</b></p>	<p>4</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ לפי כללי האתיקה עורך הדין חייב להתקשר עם הדיירים בלבד וזאת על אף שהיזם הוא שמעמיד לדיירים את הכספים לצורך מימון שכר הטרחה.</li> <li>▪ בודקים ניסיון מוכח בתחום, בייצג דיירים (ולא רק יזמים)</li> <li>▪ בודקים ניסיון בניהול משא ומתן בפינוי בינוי</li> <li>▪ בוחנים יכולות בין אישיות, נכונות לעבוד בשיתוף פעולה עם נציגות הדיירים ועם הארגון המלווה \ המינהלת להתחדשות עירונית.</li> <li>▪ בודקים מוכנות להגיע לדירות ולעבוד בשטח עצמו ולא רק לזמן למשרדו.</li> <li>▪ בודקים יכולות גישור, ניסיון במציאת פתרונות וביישוב מחלוקות בקרב דיירים</li> <li>▪ בודקים המלצות ממקור ראשון.</li> <li>▪ מוודאים כי אין ניגוד עניינים. שעורך הדין אינו מחליט עבור הדיירים מי יהיה היזם אשר יקדם עבורם את הפרויקט.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ השכר של העורך דין משולם על ידי היזם.</li> <li>▪ <u>המלצות למבנה שכר טרחה:</u></li> <li>▪ שכר הטרחה של עורך הדין נחתם מול הנציגות ולא מול היזם. במכרז היזם, הסכם שכר הטרחה ידוע לו מראש ועליו להסכים לזה.</li> <li>▪ קביעת השכר כאחוז משווי דירות התמורה – כלומר, הדירות שיקבלו הדיירים הוותיקים בפרויקט הוא דוגמא למנגנון המונע ניגוד אינטרסים.</li> <li>▪ תשלום שכר הטרחה יתבצע במספר "תחנות" לאורך הפרויקט – ולא בסוף הפרויקט.</li> <li>▪ דוגמא מקובלת לשכר טרחה היא לפי תמחור של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל דירת תמורה, או 1% בתוספת מע"מ כדין משווי דירות התמורה.</li> </ul>	<p><b>מבנה שכר הטרחה</b></p>	<p>5</p>
<p><b>שאלה:</b> מה קורה במצב בו בשלב מתקדם העורך דין מסיים את ההתקשרות אתנו? <b>תשובה:</b> במערכת יחסים תקינה עם עורך הדין אתם יכולים לפטר אותו, והוא מצדו יכול לבטל את ההתקשרות עמכם (בשל תקיעות עם ההחלטות, לא מסתדר עם הנציגות...). אם בוחר עורך הדין לסיים את ההתקשרות אתם מקיימים הליך חדש של בחירת עורך דין. במקרה של עורך דין חדש שמגיע לאחר שהעורך דין היוצא כבר קיבל חלק משכר הטרחה שלו, יש לייצר חוזה חדש מול היזם.</p> <p><b>שאלה:</b> האם כדאי לקחת משרד עורכי דין קטן שנותן יחס אישי או משרד גדול שנותן ביטחון? <b>תשובה:</b></p>	<p><b>שאלות ותשובות</b></p>	

<p>עורך דין שיש לו משרד קטן, קשה לו מאוד לייצר את העבודה עבור מתחם גדול. כי בסופו של דבר העורך דין צריך לפגוש כל דייר ודייר.</p> <p>משרד גדול אבל יש בו עורך דין שבחרנו בו והצוות שלו נותנים יחס נעים, יתן את אותו תשומת הלב שיתן משרד קטן.</p> <p><b>שאלה:</b></p> <p>האם מומלץ לגבות את עצמינו עם עו"ד אישי מעבר לעו"ד שמלווה את המתחם?</p> <p><b>תשובה:</b></p> <p>לא מומלץ לערבב בין 2 עורכי דין, מכיוון שמדובר על מתחם אחד שפועל תכנונית. מומלץ לקחת עורך אחד שאתם סומכים עליו ומרגישים איתו בטוחים.</p> <p><b>שאלה:</b></p> <p>מי סוגר את התמחור עם עורך הדין?</p> <p><b>תשובה:</b></p> <p>הנציגות עצמה היא זו שמקדמת את הליך הבחירה של המשרד, היא משווה בין הקריטריונים, ביניהם גם את שכר הטרחה, ובחרת את המשרד המועדף. הנציגות היא זו שגם סוגרת עם עורך הדין את העסקה. בסוף מי שמשלם זה היזם אבל מי שמוביל את התהליך זו הנציגות.</p>	
--	--