

פינוי – בינוי: עקרונות לבחירת עורך דין מלווה לבעלי הדירות

ענת ברקאי נבו*
מתכנת ערים, יועצת חברתית, מתחם קוגל

* הכותבת אינה בעלת השכלה משפטית

תפקיד עו"ד בעסקת פינוי-בינוי

- תפקיד עוה"ד בעסקה הוא ייצוג משפטי של בעלי הדירות כקבוצה. מומלץ שלכל בניין יהיה עו"ד אחד ושלא להרבות במספר עורכי דין בפרויקט/ מתחם ביצוע.
- על עוה"ד להיות מוסכם על כל בעלי הדירות, שייפו את כוחו (באמצעות ייפוי כח מתאים), לפעול מטעמם ולייצגם בפרויקט.
- תפקיד עוה"ד בעסקאות התחדשות עירונית הוא בראש ובראשונה לייצג את האינטרסים של הדיירים בהסכמים מול היזם, למקסם עבורם את התמורה, להגן על הדיירים מפני מצבי סיכון וכן לעקוב אחר מימוש ההסכם בפועל.
- 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, ומומלץ לפני כל התקשרות בהסכמים סופיים. מומלץ לא לחתום על חוזים או מסמכי הסמכה מכל סוג או ייפוי כוח כלשהם ללא ליווי של עורך דין מטעם בעלי הדירות.

תפקיד עו"ד בעסקת פינוי-בינוי

- סיוע בבניית ההסכמות בין הדיירים לבין עצמם.
- סיוע בניהול הליך בחירת היזם לפרויקט.
- לסייע בגיבוש עמדות הדיירים במשא ומתן מול היזם וכל ספק אחר.
- לייצג את הדיירים במשא ומתן מול היזם/הקבלן המבצע את הפרויקט ולוודא כי ההסדרים הקבועים בהסכם מול היזם מבטיחים, במידת האפשר, את האינטרסים של הדיירים, בכלל זה בכל הקשור לדרישה להעמדת ביטחונות וערבויות על ידי היזם.
- **מקסום התמורה עבור הדיירים ככל שניתן.**
- **הגנה מפני מצבי סיכון שונים.**
- פיקוח אחר מימוש ההסכם.
- עדכון שוטף של נציגות הדיירים והשתתפות באספות דיירים.
- הסבר על המשמעויות המשפטיות של ההסכם, סעיפים בו, חתימה או אי חתימה וכיוב'.
- להחזיק יפויי כוח מטעם היזם אשר מאפשר למחוק הערות אזהרה ומשכנתאות שיירשמו לטובת היזם על זכויות הדיירים, וזאת במקרים בהם לפי ההסכם זכאים הדיירים למחוק את אותן הערות או משכנתאות, וכן להחזיק ערבויות ובטוחות המיועדים להגן על הדיירים, הכול כפי שיסוכם בהסכם בין הדיירים ליזם.

קריטריונים מוצעים לבחירת עורך דין

- הצעת מחיר, ניסיון, משרד מוכר וכד', מומלץ לערוך מעין "מכרז" ולבחון מספר מועמדים לתפקיד
- בדקו שעורך הדין הוא בעל ניסיון מוכח בתחום שייצג בעבר גם דיירים (ולא רק יזמים)
- במקרה שמדובר במשרד עורכי דין, בדקו מי עוה"ד שאמור לטפל בפרויקט מטעם המשרד ודרשו שמי שהוצג לכם הוא מי שייצג את הדיירים בפרויקט
- בדקו המלצות ממקור ראשון
- וודאו כי עו"ד הוא עצמאי ואינו מקושר לאנשי מקצוע אחרים
- עורך הדין הוא שלכם ומטעמכם ועליכם לבחור אותו - בהסדר הייצוג שייערך מול עורך הדין יש לקבוע, כי הוא מייצג את הדיירים בלבד וזאת אף אם סוכם שהיזם יעמיד לדיירים את הכספים לצורך מימון שכר הטרחה.
- לפי כללי האתיקה עוה"ד חייב להתקשר עם הדיירים בלבד (היזם יכול לממן את שכר הטרחה עבור הדיירים אך רצוי כי הדיירים ימנו את עורך הדין המלווה בעצמם ולא היזם).

קריטריונים מוצעים לבחירת עורך דין

- ניסיון ורקורד המקצועי: דגש על ניהול משא ומתן סביב הפרויקט הספציפי המוצע להתחדשות העירונית.
- יכולות בין-אישיות: נכונות לעבוד בשיתוף פעולה עם נציגות הדיירים ועם הארגון המלווה.
- יכולות גישור: ניסיון ביישוב מחלוקות בקרב הדיירים. נדרשת מיומנות גבוהה מצד עורך הדין בגישור ובמציאת פתרונות שיהיו מוסכמים על מספר רב ככל הניתן של דיירים

הסדר ייצוג ומסמך ייפוי כוח

- בשלב הראשון יש לערוך הסכם ייצוג ושכר טרחה, אשר מגדיר את תפקידי עורך הדין, את שלבי התהליך השונים ואת ההסדרים העקרוניים לגבי שכר הטרחה שלו.
- 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.

דוגמאות לדרישות סף אפשריות מעורך הדין

- 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 יכלול בהצעתו פרטים לגבי ניסיונו שלו ושל עובדים רלוונטיים במשרדו.
- עו"ד יכלול 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.

השירותים המשפטיים

- ליווי הנציגות וניהול מו"מ בשם הדיירים לצורך התקשרות בהסכם פינוי-בינוי.
- עריכת מכרזים והסכמים עם יזם ויועצים נוספים בפרויקט.
- הבטחת הגנה על בעלי דירות מפני מצבי סיכון – ביטוח, ערבויות.
- פיקוח משפטי מטעם בעלי הדירות על הדיווח לרשויות המס וטיפול היזם בחבויות המס של בעלי הדירות.
- פיקוח משפטי מטעם בעלי הדירות על התכנון והרישוי והתאמתו להתחייבויות היזם בהסכם.
- ביקורת משפטית על ביצוע ומסירת דירות, לרבות עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם.
- מילוי תפקידי נאמנות שונים במהלך הפרויקט ואימות חתימה על מסמכים עבור בעלי הדירות.

השירותים המשפטיים

- הסברים לנציגות ולבעלי הדירות על התהליך ומשמעותיו המשפטיות של ההסכם וסעיפיו השונים, לרבות אבני דרך, תנאים מתלים, סיכונים, חתימה ואי-חתימה.
- טיפול בנושאי רישום קנייני הדרוש לביצוע העסקה עבור בעלי הדירות, לרבות הערות אזהרה, ירושות שעבודים ומשכנתאות (לרבות גרירה).
- ליווי וייעוץ משפטי לבעלי הדירות בכל הנוגע לליווי בנקאי לפרויקט.
- מעקב ווידוא רישום הבית המשותף.

נושאים נוספים:

- ייצוג בהתנגדויות ועררים (לא תמיד, לרוב תחת מגבלת שעות מסוימת).
- דיירים סרבנים (לרוב יתומחר בנפרד או יחול על היזם במסגרת הסכם המכר).

ערבויות ובטחונות

בפרויקט התחדשות עירונית יש לוודא כי ההסכם בין היזם ובין הדיירים כולל לפחות שני סוגי ערבויות לדיירים:

1. ערבות בנוסח חוק המכר (דירות) - בשווי הדירה החדשה. ערבות זו תימסר לדיירים סמוך למועד פינוי הדירות ותהיה תנאי לפינוי עצמו. הערבות הינה זהה בתנאיה לערבות אשר מקבלים רכשי דירות מקבלנים. ערבות זו מבטיחה שבכל מקרה שבו הפרויקט נתקע לאחר הריסת הבניין, יש לדיירים אפשרות לפנות לביהמ"ש ולבקש לממש את הערבות.

2. ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות - מדובר בערבות בנקאית אוטונומית אשר מבטיחה כי דמי השכירות עבור מגורי החלוף ישולמו עד למסירת הדירה החדשה לדייר. ערבות זו פוחתת עם התקדמות הבנייה.

ערבויות ובטחונות

לגבי דירות שמוטלים עליהן שעבודים (כגון, משכנתאות ועיקולים):

יש צורך לקבוע בהסכם כי היזם יתחייב להגיע להסדר עם הבנקים למשכנתאות שהלוו כספים לדיירים, במטרה לאפשר את הסרת המשכנתא של הדיירים ושעבוד דירתם לטובת הפרויקט (הסדר של הסבת השעבוד). לדוגמה, הסבת הערבות בנוסח חוק מכר לטובת בנק למשכנתאות או העמדת בטחונות חלופיים בידי היזם.

סוגי ערבויות נוספים אותם ניתן לדרוש במו"מ:

- 1. ערבות בדק** - למשך 12 חודשים ממועד מסירת הדירות לדיירים, אינה גורעת מאחריות היזם על פי חוק לתקופת בדק ואחריות.
- 2. ערבות רישום** - עד להשלמת רישום הבית המשותף.

מבנה שכר הטרחה

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. (מודל מנהלת להתחדשות עירונית ת"א – עזרה ובצרון) שכר טרחה לפי 20,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל דירת תמורה, או 1% בתוספת מע"מ כדין משווי דירות התמורה.

קישורים רלוונטיים

אתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

[https://www.gov.il/he/departments/government authority for urban renewal](https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal)

אתר המנהלת להתחדשות עירונית חולון

<https://www.minhelet-holon.co.il/>

פרויקט קוגל באתר עיריית חולון

<https://www.holon.muni.il/residents/publicparticipation/pages/renewalkugel.aspx>

מנהלת להתחדשות עירונית ת"א עזרא ובצרון – עקרונות ליווי משפטי לתושבים

http://www.e-b.co.il/project_category/%d7%a2%d7%95%d7%a8%d7%9b%d7%99-%d7%93%d7%99%d7%9f-%d7%9c%d7%9c%d7%99%d7%95%d7%95%d7%99-%d7%93%d7%99%d7%99%d7%a8%d7%99%d7%9d-%d7%a4%d7%99%d7%a0%d7%95%d7%99-%d7%91%d7%99%d7%a0%d7%95%d7%99/

מרכז הגר למחקר ופיתוח דיור חברתי

<https://www.israhc.org/>