

הזמנה להציע הצעות

לבחירת עורך דין מייצג עבור בעלי הדירות ברח' בחולון בפרויקט התחדשות עירונית

1. כללי :

- 1.1 אנחנו נציגות בעלי הדירות ברחוב _____ בחולון (להלן: "הנציגות" ו-"הבנין" ו-"הפרויקט" בהתאמה) מבקשים לקבל הצעות מעורכי דין המתמחים בייצוג בעלי דירות לצורך מתן ליווי משפטי לבעלי דירות בבניין/פרויקט בפרויקט של התחדשות עירונית תמ"א 38 על תיקוניה או פינוי בינוי.
- 1.2 יובהר ויודגש כי הנציגות שומרת לעצמה את הזכות לבחור עורך דין בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. בהגשת הצעתם מסכימים עורכי הדין לכל תנאי ההזמנה ולא תשמע כל טענם מצידם בקשר לכך.
- 1.3 כל ההוצאות הכרוכות בהכנת ההצעה יחולו על המבקש בלבד והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הכנת/הגשת ההצעה.
- 1.4 יובהר ויודגש כי הסכם שכר הטרחה של המציע יחתם ויאושר מול בעלי הזכויות, בכפוף להוראה מפורשת בהסכם כי היזם שיבחר ישלם את מלוא שכר הטרחה הנדרש על ידי המציע, על פי שלביות התשלומים והכל בהתאם להסכם שכר הטרחה שיחתם מול הנציגות ובעלי הזכויות ויאושר על ידי היזם.
- 1.5 הנציגות שומרת לעצמה את הזכות לחזור בה מההזמנה, ו/או להאריך את המועד להגשת הצעות, ו/או לפרסם שינויים והבהרות בקשר עם הליך זה, ו/או לפרסם הליך חדש ו/או לנקוט בכל דרך חוקית שתמצאה לנכון.

2. נספחי ההזמנה :

- 2.1 נספח א'- טופס הצעה להיכללות במאגר.
- 2.2 נספח ב' - טופס הצהרה על עמידה בתנאי סף תמ"א 38.
- 2.3 נספח ג'- טופס הצהרה על עמידה בתנאי סף פינוי-בינוי.
- 2.4 נספח ד'- שאלון פרטי עסק.

3. תנאי הסף להגשת הצעה :

תנאי סף כלליים :

מבקש אשר רוצה להציע את שירותיו נדרש לעמוד בכל התנאים המפורטים להלן :

- 3.1 המבקש הינו יחיד או גוף משפטי רשום.
- 3.2 המבקש עוסק מורשה לצורכי מע"מ.
- 3.3 המבקש וכל המועסקים על ידו בעלי רישיון עריכת דין בתוקף.
- 3.4 המבקש עורך דין מוסמך החל משנת 2012 לפחות.
- 3.5 למבקש ניסיון של 5 שנים לפחות כעורך דין בתחום הנדל"ן.
- 3.6 משרד המבקש מעסיק לפחות עורך דין אחד (מלבד המבקש עצמו) ביחסי עובד מעביד או כולל שותף אחד נוסף לפחות.
- 3.7 המבקש לא הורשע בתביעת רשלנות מקצועית במשך 5 השנים שקדמו להגשת הצעתו והוא לא הושעה מלשכת עורכי הדין במשך 5 השנים שקדמו להגשת הצעתו.
- 3.8 ההצעה תוגש על ידי יישות משפטית אחת.
- 3.9 המציע אינו מצוי בניגוד עניינים בכל הנוגע להתקשרותו עם בעלי הדירות בבניין.

תנאי סף תמ"א 38

- 3.10 למבקש ניסיון בליווי בפועל, כעו"ד המייצג בעלי דירות בלפחות 3 פרויקטים בתחום תמ"א 38, כמפורט להלן:

3.10.1 פרויקט אחד לפחות מתוך 3 הפרויקטים האמורים, אשר כולל תוספת של דירות חדשות (בין אם מדובר בתוספת דירות למבנה קיים ובין אם מדובר בהריסה ובניה) קיבל טופס 4.

3.10.2 במסגרת שני פרויקטים לפחות (מעבר לפרויקט האמור לעיל) חתמו על הסכם התקשרות עם יזם הרוב הנדרש לביצוע פרויקט תמ"א 38 כאשר אחד מהפרויקטים לפחות הוא פרויקט הכולל הריסה ובניה (קרי ביחס לפרויקט אחד לפחות נדרש כי חתמו עליו לפחות 80% מבעלי הדירות, להם לפחות 75% מהרכוש המשותף).

"ליווי בפועל כעו"ד המייצג בעלי דירות" לעניין סעיף זה עניינו עו"ד שנבחר על ידי נציגות דיירים של בניין אחד לפחות מתוך הבניינים הכלולים בפרויקט וליווה את הפרויקט עד לשלבים האמורים בסעיף זה לפחות ולא עו"ד שייצג בעל דירה מסוים כאשר ליתר בעלי הדירות היה עו"ד אחר.

תנאי סף פינני-בינוי (שלא במסגרת תמ"א 38):

- 3.11 למבקש ניסיון בליווי כעו"ד בפועל של בעלי דירות בלפחות 3- פרויקטים של פינני-בינוי, כמפורט להלן:

3.11.1 פרויקט אחד לפחות (או מקטע ממנו) מתוך 3 הפרויקטים האמורים קיבל היתר בניה או אושרה תב"ע והבקשה להיתר נמצאת בהליכי רישוי.

3.11.2 במסגרת שני פרויקטים לפחות (מעבר לפרויקט האמור לעיל) חתמו על הסכם התקשרות עם יזם הרוב הנדרש לביצוע פרויקט פיננסי בינוי.

4. מסמכים שיש לצרף להצעה :

המבקש יצרף להצעתו את כל המסמכים המפורטים להלן :

- 4.1 תעודת התאגדות (ככל שמדובר בתאגיד).
- 4.2 תעודת עוסק מורשה לצורכי מע"מ.
- 4.3 אישור על ניהול ספרים וניכוי מס במקור.
- 4.4 פרופיל משרד לרבות פירוט לצוות עורכי הדין המועסק על ידי המבקש.
- 4.5 טופס להוכחת ניסיון המבקש. **יודגש כי לצורך הוכחת הניסיון יש למלא את הטפסים האמורים בלבד (נספחים ב' ו - ג'). מציע שלא יעשה כן תהיה רשאית הנציגות שלא לדון בהצעתו.**
- 4.6 המלצות מנציגויות של בניינים/פרויקטים אותם יציג המציע לצורך עמידה בתנאי הסף.
- 4.7 שאלון פרטי עסק, נספח ד'.

5. הגשת ההצעה :

- 5.1 ההצעה על נספחיה, תוגש לנציגות במייל: _____ עד ליום _____.
- 5.2 יש לצרף את מסמכי ההזמנה החתומים לרבות כל הנספחים וכן את כל המסמכים והאישורים הנדרשים.
- 5.3 בעצם הגשת ההצעה נותן המבקש את הסכמתו לכל התנאים הכלולים במסמכי ההזמנה והוא מוותר ויתור סופי ומוחלט, על כל טענה בקשר לכל תנאי או הוראה הכלולים במסמכי ההזמנה לרבות סבירותם. כמו כן הגשת ההצעה כמוה כהסכמה והצהרה של המבקש שכל פרטי ההזמנה ידועים וברורים לו וכי יש לו את הידע, הכישורים והיכולת למתן השירותים לדיירים בתחום המבוקש.

6. שכר הטרחה :

- 6.1 שכר הטרחה יסוכם בין המציע לבין הנציגות בהתאם להסכם שכר טרחה שיצרף המציע להצעתו, בו יפרט את הצעת שכר הטרחה לרבות אבני הדרך לתשלום.
- 6.2 מובהר כי על המציע לעמוד בתנאים המוזכרים בהחלטת ועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין את/67/21 בעניין שכר הטרחה וייצוג עורכי דין בעסקאות

התחדשות עירונית, ובכפוף להסכם המדף (הסכם שכר טרחה של עו"ד לייצוג דיירים בהסכם התחדשות עירונית) של הרשות להתחדשות עירונית.

- 6.3 הנציגות רשאית לנהל מו"מ מול המציע לענין הצעת שכר הטרחה.
- 6.4 מובהר כי הסכם שכר טרחה יהיה בעל תוקף רק במידה ויחתם על ידי כלל בעלי הדירות באסיפה שתאשר את מינויו של עורך הדין.
- 6.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנציגות תהא רשאית להודיע למציע אשר יבחר, על הפסקת תקופת ההתקשרות, בכל עת, מכל סיבה שהיא, וללא מתן נימוק כלשהו וזאת בכפוף להודעה מראש ובכתב בת 30 ימים. במקרה זה הרי ששכר טרחת המציע יהיה בהתאם לאבני הדרך אשר שולמו/נקבעו.

7. מתחם רשויות :

מובהר כי במידה והפרויקט הינו חלק מפרויקט פינוי בינוי - מתחם רשויות, המנוהל על ידי המנהלת להתחדשות עירונית חולון או מי מטעמה, אשר פועלת בהתאם להסכם מול הרשות להתחדשות עירונית כמנהלת הפרויקט, יחול האמור על המציע :

- 7.1 המציע המייצג את בעלי הדירות במתחם יגבש פניה ליזמים על בסיס העקרונות התכנוניים והתהליכים עליהם החליטו בעלי הדירות ובהתחשב באינטרסים הקנייניים שלהם, וכי לאחר אישורה על ידו ועל ידי מנהל הפרויקט/היועץ החברתי, יפיץ פניה זו בשם בעלי הדירות, לרשימת יזמים שתגובש יחד עם מנהל הפרויקט.
- 7.2 המציע יוודא כי מסמכי המכרז כוללים דרישה מן היזם הזוכה להשתתפות במחצית שכר הטרחה של מנהל הפרויקט בגין הסיוע בהכנת המכרז, כמפורט באוגדן מידע לרשויות המקומיות המעודכן.
- 7.3 המציע יוודא כי היזם הנבחר יאשר בחתימתו כי תשלום שכר הטרחה הקבוע באוגדן האמור או בהנחיות הרשות להתחדשות עירונית להתקשרות עם מנהל פרויקט, ישולם בהתאם לתעריפי הרשות להתחדשות עירונית ובמועדים הקבועים.

8. בחינת ההצעות :

- 8.1 הנציגות תבחן את ההצעות שיוגשו ורשאית להסתייע במנהלת התחדשות עירונית חולון לצורך כך .
- 8.2 החלטה על קבלת הצעתו של מבקש נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של הנציגות.
- 8.3 הנציגות תודיע למציעים את תוצאות החלטתה.

בברכה,

נציגות בנין _____ חולון

נספח א'

לכבוד

נציגות ברחוב חולון

הזמנה להציע שירותי ליווי משפטי לבעלי דירות בפרויקט של התחדשות עירונית

אני הח"מ, _____ ת.ז.פ.ח/פ.ח.צ. _____ (להלן - המציע), לאחר שקראתי ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה לקבלת הצעות לצורך מתן ליווי משפטי לבעלי דירות במסגרת פרויקט של התחדשות עירונית, מגיש בזאת הצעתי לייצוג בתחום:

א. תמ"א 38

ב. פיניו בינוי

(יש להקיף בעיגול את החלופה המתאימה או את שתי החלופות ככל שהבקשה מתייחסת לשני התחומים)

מספר שנות הניסיון שלי כעו"ד בתחום הנדל"ן הוא _____

הריני מצהיר, מתחייב ומסכים בזה כדלקמן:

1. קראתי בעיון את כל מסמכי ההזמנה על פרטיהם ללא יוצא מן הכלל, אני מבין את כל התנאים והדרישות המפורטים בהם ובעצם הגשת הצעתי זו אני מצהיר כי אני מסכים לכל האמור בה ולא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

2. בהמשך לכך ברור וידוע לי כי הליך זה אינו מכרז והוא אינו כפוף לדיני המכרזים.

3. ולראייה להסכמתי ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:

היום _____

שם	חתימה וחותמת	כתובת
טלפון	פקס/ דוא"ל	איש קשר ומספר טלפון נייד

נספח ב'

תצהיר עמידה בתנאי סף תמ"א 38

(יש לצלם נספח זה במספר הפעמים הדרוש לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף)

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, מורשה חתימה במציע
_____, (שם המציע) ומוסמך להתחייב בשמו, מתחייב בזאת לנכונות כל המידע שאמסור
להלן לצורך הוכחת בעמידה בתנאי הסף.

פרויקט:
הרשות המקומית אשר בשטחה בוצע הפרויקט:
סוג הפרויקט (תמ"א 38/1 הכולל תוספת דירות / תמ"א 38/2):
תיאור כללי של הפרויקט (לרבות מס' יח"ד נכנס ויוצא):

תיאור כללי של הייעוץ המשפטי שניתן לבעלי הדירות:

האם הפרויקט קיבל טופס 4? כן / לא
האם חתם מול היזם הרוב בעלי הדירות הדרוש לביצוע העסקה?
שם מלא וטלפון נייד של בעל דירה בנציגות הבניין (אשר היה בעל דירה הן טרם ביצוע הפרויקט והן לאחריו):

הערות:

חתימת עורך הדין

*יש לצרף המלצות מנציגויות

נספח ג'

תצהיר עמידה בתנאי סף ולצורך ניקוד האיכות פיננסי בינוי (שלא במסגרת תמ"א 38)

(יש לצלם נספח זה במספר הפעמים הדרוש לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף)

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, מורשה חתימה במציע _____ (שם המציע) ומוסמך להתחייב בשמו, מתחייב בזאת לנכונות כל המידע שאמסור להלן לצורך הוכחת בעמידה בתנאי הסף.

פרויקט:

הרשות המקומית אשר בשטחה בוצע הפרויקט:

פרויקט במסלול יזמים או במסלול רשויות מקומיות?

תיאור כללי של הפרויקט (לרבות מס' יח"ד נכנס ויוצא):

תיאור כללי של הייעוץ המשפטי שניתן לבעלי הדירות:

האם הפרויקט קיבל טופס 4? כן / לא

האם חתם מול היזם הרוב בעלי הדירות הדרוש לביצוע העסקה?

שם מלא וטלפון נייד של בעל דירה מנציגות הבניין:

הערות:

חתימת עורך הדין

*יש לצרף המלצות מנציגויות

נספח ד'

שאלון פרטי העסק

א. פרטי העסק:

	שם העסק
	כתובת העסק
	טלפון נייד
	טלפון נייד
	פקס
	דואר אלקטרוני

ב. הישות המשפטית של העסק:

	בעלות יחיד (שם, כתובת, מס' זהות)
	שותפות (מספר רשם שותפויות)
	חברה בע"מ (מספר רשם החברות)
	אגודה שיתופית (מספר רשם העמותות)

ג. שמות המורשים לחתום בשם העסק:

שם פרטי ומשפחה	מס' ת.ז.	מעמד בעסק	כתובת

ד. תחום/י התמחות:

חתימת המציע

132643\1\1048