

# קול קורא לקבלת הצעות להיכלל ברשימת מאגר עורכי הדין למתן שירותים בפרויקטים מסוג "התחדשות עירונית"

## פנייה לקבלת הצעות להיכלל במאגר עורכי הדין למתן שירותים לדיירים בפרויקטים מסוג "התחדשות עירונית"

1. **מהות "הקול קורא" ועיקרי ההתקשרות**
  - 1.1 המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן (להלן: "המינהלת") באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ (להלן: "החברה"), עוסקת בקידום פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופינוי בינוי, ובסוגיות הנגזרות מהם, וכוללת את ליווי בעלי הזכויות בכל המישורים כאמור, כשירות לציבור וללא מטרת רווח.
  - 1.2 כתוצאה מפעילות זו מקבלת המינהלת פניות רבות של בעלי זכויות, למתן המלצות על בעלי מקצוע ונותני שירותים העוסקים בהתחדשות עירונית.
  - 1.3 המינהלת מצאה לנכון לצאת ב"קול קורא" זה על מנת להקים מאגר מומלץ ולא מחייב של עורכי דין, לנוחיות בעלי הזכויות.
  - 1.4 לשם כך, המינהלת מזמינה בזאת עורכי דין בעלי השכלה, רישיון וניסיון מקצועי מוכח בייצוג דיירים בפרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק), תמ"א 38/2 ופינוי בינוי (להלן: "עורכי הדין"), כמפורט בהזמנה זו (להלן: "ההזמנה") להגיש מועמדות לצורך צירופם למאגר עורכי הדין כאמור לעיל (להלן: "המאגר").
  - 1.5 בכוונת המינהלת להכניס למאגר, עורכי דין אשר עונים על כל הדרישות, **במצטבר**, וכמפורט **בנספח מס' 3** להזמנה זו (להלן: "תנאי הסף").
  - 1.6 מובהר, כי עצם הכניסה למאגר אינה מקנה למי מעורכי הדין שיכללו במאגר זכות לביצוע שירותים בפועל, בהיקף כלשהו, או לקבלת תמורה כלשהי והמינהלת אינה אחראית כלפיהם בשום דבר ועניין.
  - 1.7 למען הסר ספק, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ולעורך דין לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה.
  - 1.8 כמו כן, המינהלת אינה אחראית לתוקפם של תנאי הסף במהלך תקופת היכללותו של מציע במאגר, **ועל בעלי הזכויות** בבואם לשכור שירותיו של מציע מתוך המאגר, האחריות לבדוק את עמידתו בתנאי הסף נכון למועד ההתקשרות.
  - 1.9 עורכי הדין שיעמדו בתנאי הסף ויצורפו למאגר יידרשו לספק לבעלי הזכויות, לכל הפחות, את כל שירותי הייעוץ המפורטים בנספח 2 להלן, **ולהציג בפניהם את המסמך המנחה: "חוזה התקשרות בין עורך דין לדיירים בהתחדשות עירונית"**, המפורסם באתר המינהלת, והכל בכפוף להזמנות עבודה חתומות שתועברנה להם ע"י בעלי הזכויות.

1.10. המינהלת שומרת על זכותה לשנות את רשימת עורכי הדין הכלולים במאגר מעת לעת, לפרסם הזמנה נוספת להצטרף למאגר והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין. בהגשת ההצעה, מוותרים עורכי הדין במפורש על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

1.11. לעניין זה יובהר, כי בהגשת ההצעה, עורך הדין מצהיר ומתחייב לשתף פעולה עם המינהלת, לרבות בהתאם לנוהל ההתחדשות העירונית כפי שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 23.6.2020, ולסייע בהעברת כל המסמכים המבוקשים לפתיחת תיק במינהלת, מילוי טבלת האקסל בנוסח המוסכם, וכיו"ב. **יודגש, אי שיתוף פעולה מול המינהלת כאמור, תגרור את גריעת עורך הדין מהמאגר, לאלתור.**

## 2. מהות תפקידו של עורך הדין בעסקה של התחדשות עירונית

2.1. תפקיד עורך הדין בעסקה להתחדשות עירונית הוא ייצוג משפטי של בעלי הזכויות בבניין אשר עתיד להתקשר עם יזם ו/או כל גורם אחר לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית. מומלץ, כי בכל פרויקט של התחדשות עירונית יהיה עורך דין אחד מייצג עבור כלל בעלי הזכויות. עורך הדין צריך להיות מוסכם על כל בעלי הזכויות, אשר ייפו את כוחו, לפעול מטעמם ולייצגם בפרויקט.

2.2. תפקיד עורך הדין מטעם בעלי הזכויות הוא, בראש ובראשונה, לייצג את האינטרסים של בעלי הזכויות בהסכמים מול היזם ו/או כל גורם אחר, למקסם עבורם את התמורה, להגן עליהם מפני מצבי סיכון וכן לעקוב אחר מימוש ההסכם והוצאתו אל הפועל.

2.3. אסור לעורך הדין לייצג גם את היזם בכל תקופת ההתקשרות. חובתו הינה מול בעלי הזכויות בלבד.

2.4. עורך הדין המלווה את בעלי הזכויות יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם בעלי הזכויות, זאת אף כאשר שכר טרחתו של עורך הדין משולם על ידי היזם.

2.5. עורך הדין יהא מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה באשר לתשלום שכר טרחתו כלפי הנציגות ואו מי מיחידי בעלי הזכויות. ככל ושכר טרחת עורך הדין לא תועבר מהיזם לבעלי הזכויות הרי שעילת התביעה של עורך הדין תהא ישירות כנגד היזם.

2.6. עורך הדין יתחייב בפני בעלי הזכויות שלא לקבל, מהיזם ו/או מי מטעמו, שום תמורה מעבר לשכר טרחת עוה"ד שתיקבע בהסכם.

3. הזמנה זו כוללת את הנספחים כדלקמן :

- **נספח מס' 1** - טופס הצעת המשתתף ;
- **נספח מס' 2** - תיאור השירותים ;
- **נספח מס' 3** - תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר ;
- **נספח מס' 4** - תצהיר היעדר תביעות משפטיות ;

- **נספח מס' 5** - אישור היעדר תביעות ;

- **נספח מס' 6** - תצהיר ניסיון המציע להיכלל במאגר עורכי הדין ;

#### 4. **תנאי סף להשתתפות בהליך**

רשאים להשתתף בהליך יחידים, שותפויות או תאגידים, אשר עונים על כל דרישות הסף המצטברות, כמפורט ב**נספח מס' 3** להזמנה זו.

#### 5. **מסמכים שיש לצרף להצעה**

5.1. על המשתתף לצרף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן :

5.1.1. **כל** מסמכי הזמנה זו (לרבות ההזמנה, הנספחים להזמנה ולרבות הודעות ומסמכי הבהרה, אם הופצו) כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד ומאומתים, וכאשר התצהירים וכל הנספחים חתומים **במקום המיועד לחתימת המשתתף**.

היה המשתתף יחיד, יחתום תוך ציון שמו המלא וכתובתו ויצרף לכך את חתימתו ; היה המשתתף שותפות או תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם השותפות או התאגיד תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד וחתימת התאגיד.

5.1.2. טופס הצעת המשתתף בנוסח המצ"ב **נספח מס' 1**, כשהוא מלא וחתום על ידי המשתתף.

5.1.3. קורות חיים מפורטים של המשתתף ו/או במידה שהמשתתף הוא תאגיד או משרד עורך דין, פרופיל של התאגיד או המשרד.

5.1.4. המסמכים המפורטים ב**נספח מס' 3** להזמנה זו, הדרושים לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף להגשת הצעה לצירוף למאגר.

5.1.5. תעודת בוגר תואר ראשון במשפטים ורישיון עריכת דין בתוקף.

5.1.6. צילום ת.ז. במקרה שהמשתתף הוא יחיד או העתק תעודת התאגדות במקרה שהמשתתף הינו תאגיד. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד יצורף בנוסף אישור עו"ד / רו"ח בדבר זכויות החתימה בשם התאגיד.

5.1.7. תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975.

5.1.8. אישורים ברי תוקף על ניהול ספרי חשבונות ופנקסים על פי כל דין, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976 ואישור על ניכוי מס במקור.

- 5.1.9. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית **בתוקף**.
- 5.1.10. למען השקיפות, יצורף תצהיר המפרט תביעות משפטיות אשר הוגשו כנגד עורך הדין ו/או מי ממשדו במהלך ה-10 (עשר) שנים האחרונות בתחום האחריות המקצועית ו/או תצהיר היעדר תביעות משפטיות המצ"ב כנספח מס' 4.

## 6. הגשת ההצעה

- 6.1. על המשתתף להגיש את הצעתו באמצעות דוא"ל למינהלת, בכתובת דוא"ל: **minhelet@ramat-gan.muni.il**.  
מסמכים שלא יוגשו בדרך הנקובה לעיל, לא יתקבלו.
- 6.2. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה תחולנה על המשתתף בלבד.
- 6.3. בעצם הגשת הצעתו, נותן המשתתף את הסכמתו לכל התנאים הכלולים במסמכי ההזמנה, לרבות מוותר ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי ההזמנה לרבות סבירותם. כמו כן, הגשת הצעה כאמור כמורה כאישור, הסכמה וכצהרה של המשתתף, שכל פרטי ההזמנה ומסמכי ההזמנה ידועים ונהירים לו וכי יש לו את כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות לביצוע השירותים הרלוונטיים.
- 6.4. כמו כן, יודגש כי בהגשת ההצעה, עורך הדין מצהיר ומתחייב לשתף פעולה עם המינהלת, לרבות בהתאם לנוהל ההתחדשות העירונית כפי שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 23.6.2020, ולסייע בהעברת כל המסמכים המבוקשים לפתיחת תיק במינהלת, מילוי טבלת האקסל בנוסח המוסכם, וכיו"ב. **יודגש, אי שיתוף פעולה מול המינהלת כאמור, תגרור את גריעת עורך הדין מהמאגר, לא לתור.**

## 7. בחירת ההצעות ובחירת עורכי הדין שיצורפו למאגר

- 7.1. עורכי הדין שיכנסו למאגר יהיו אלו אשר עומדים בכל תנאי הסף, במצטבר, **במועד ההגשה**.
- 7.2. בעלי הזכויות יהיו רשאים לפנות לממליצים של המשתתף או למזמיני עבודות קודמות שהמשתתף ביצע עבורם שירותים (בין אם צוינו בהצעת המשתתף ובין אם לא) ולבקש מהם פרטים ומידע נוסף אודות המשתתף. עורכי הדין ישתפו פעולה וימסרו כל מידע ו/או מסמך שיתבקש, והם מתחייבים לשתף פעולה עם המינהלת ו/או בעלי הזכויות, ככל שידרשו לכך. במקרה בו משתתף יסרב לשתף פעולה כאמור תוך 14 ימים, המינהלת תהיה רשאית להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול את הצעתו ו/או לגרוע פרטיו מהמאגר.

7.3. יחד עם זאת, מובהר כי המינהלת אינה חייבת לברר פרטים אודות המשתתף והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

7.4. המינהלת תהיה רשאית לזמן את עורך הדין, כולם או חלקם, לראיון בפני נציגי המינהלת, במטרה להתרשם ממקצועיותו, בקיאותו בתחום וניסיונו הקודם של המשתתף.

7.5. המינהלת שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשקול בעת בחינת ההצעות, בין היתר, את ניסיונו המקצועי, כישוריו, טיב עבודתו, אמינותו וכן ניסיון עבר של המשתתף בהתקשרויות או בהליכים קודמים עם המינהלת/החברה/העירייה או עם גופים אחרים. המינהלת תהיה רשאית שלא לכלול משתתף אשר למינהלת או לחברה או לעירייה היה ניסיון שלילי עמו.

## 8. הוראות כלליות

8.1. לקבלת פרטים נוספים או הבהרות בנושאים הקשורים להזמנה זו ניתן לפנות אל המינהלת, באמצעות דואר אלקטרוני: [minhelet@ramat-gan.muni.il](mailto:minhelet@ramat-gan.muni.il), פניות כאמור תעשנה בכתב בלבד. במסגרת הפנייה על הפונה לציין את תחום המאגר (כמפורט בכותרת המסמך), וכן את שמו, טלפון סלולרי, מס' פקס או כתובת דואר אלקטרוני. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו במידת הצורך גם באתר האינטרנט של המינהלת/החברה.

8.2. המינהלת רשאית בכל עת, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הזמנה זו, ביוזמתה או בהמשך לפנייה שהתקבלה אצלה. שינויים ותיקונים כאמור שיפורסמו באתר האינטרנט של המינהלת/העירייה/ החברה, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה, יחתמו על ידי המשתתף ויצורפו להצעתו. מודגש כי האחריות לעקוב אחר פרסום השינויים באתר האינטרנט מוטלת באופן בלעדי על עורכי הדין והמתעניינים.

8.3. המינהלת לא תהיה אחראית לפירושים או הסברים בעל פה שניתנו או יינתנו לעורכי הדין או למתעניינים בנוגע להזמנה ואלו לא יחייבו את המינהלת או החברה. את המינהלת יחייבו אך ורק מסמכי ההזמנה ותשובות לשאלות הבהרה או הבהרות מטעם המינהלת שנמסרו ו/או פורסמו בכתב.

8.4. כל שינוי או תוספת שייעשו על ידי המשתתף במסמך כלשהו ממסמכי ההזמנה, לרבות כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, יגרמו לפסילת ההצעה, ללא שיקול דעתה של המינהלת.

8.5. בעצם הגשת הצעתו כל משתתף מתחייב כי אם יצורף למאגר, ימציא למינהלת כל מסמך שעליו להמציא על פי הוראות מסמך זה בתוך 14 ימי עבודה ממועד קבלת הודעה על צירופו למאגר. המצאת מסמכים כאמור תהווה תנאי לצירופו של המשתתף למאגר.

8.6. למען הסר ספק יובהר, כי הליך זה אינו מהווה מכרז ואינו כפוף להוראות דיני המכרזים.

8.7. למען הסר ספק יובהר, כי לצורכי קול קורא זה יראו את המינהלת והחברה כגוף אחד, וכל הוראה החלה על המינהלת תחול גם על החברה ולהיפך.

#### 9. הודעה על כניסה למאגר עורכי הדין

המינהלת תמסור לעורכי הדין שנבחרו להיכלל במאגר עורכי הדין הודעות מתאימות על כניסתם למאגר. מובהר, כי המינהלת תהא רשאית לפרסם את שמות עורכי הדין הכלולים במאגר, באתר האינטרנט של המינהלת/העירייה/החברה או בכל דרך אחרת, כפי שהיא תמצא לנכון.

#### 10. גריעה ממאגר עורכי הדין

המינהלת תהא רשאית לגרוע מציע מן המאגר, בתקופת ההיכללות במאגר, בכל עת, תוך מתן הודעה של חמישה (5) ימים מראש או במקרים מתאימים ולפי שיקול דעתה, לאלתר, מכל סיבה סבירה שהיא, ובכלל זה, בשל כל אחד מן המקרים הבאים:

10.1. התקבלה תלונה מאת נציגות הבית המשותף ו/או תלונה של רוב חברי האסיפה הכללית לגבי אופן מתן השירותים על ידי עורך הדין והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.

10.2. התקבלה תלונה מאת מוסד ו/או גוף ו/או רשות מוסמכת, בדבר אופן מתן השירותים על ידי עורך הדין והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.

10.3. התקבלה תלונה מאת לשכת עורכי הדין בדבר פעילותו של עורך הדין במסגרת מתן השירותים נשוא מאגר זה.

10.4. עורך הדין הפר הפרה יסודית את הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות.

10.5. עורך הדין הפר את חובת הסודיות ו/או חובתו שלא להימצא בניגוד עניינים, באופן המונע ממנו את המשך הכללתו במאגר.

10.6. חל שינוי מהותי בפרט מהצעת המציע ו/או באחד מתנאי הסף.

10.7. או מכל סיבה אחרת בעקבותיה מחליטה המינהלת להפסיק את המאגר, לרבות הפרת התחייבות המציע כמפורט בסעי' 1.12 דלעיל.

ההחלטה הסופית בעניין זה נתונה לשיקול דעת המינהלת בלבד.

11. למען הזהירות, בעצם הגשת ההצעה, מאשר בזאת המציע כי יחולו עליו כלל ההוראות הכלולות בקול קורא זה לרבות סעיף 10 שלעיל, ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה בנושא.

**בכבוד רב,**

**רזיאל אחרק, מנהל המינהלת**

**נספח מס' 1 ;****הצעה להיכלל במאגר עורכי הדין**

כל מקום בו מצוין בנוסח לשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה וכך להיפך

לכבוד

**המינהלת להתחדשות עירונית רמת גן (להלן: "המינהלת")**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ ת.ז.ו.ח.פ.ח.צ. \_\_\_\_\_ (להלן: "המשתתף"), לאחר שקראתי ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה, מגיש בזאת הצעתי להיכלל במאגר עורכי הדין של המינהלת, והריני 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 בהם ולא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

2. תחום הייעוץ הרלוונטי: עורך דין מטעם הדיירים.

3. ברור וידוע לי כי הליך זה הינו "קול קורא" ואיננו מהווה מכרז פומבי ואיננו כפוף לדיני המכרזים.

4. למען הסר ספק, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או על החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ולעורך דין לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או החברה.

ולראייה להסכמתי ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום, היום \_\_\_\_\_

שם, מספר וחתימת המשתתף      שמות וחתימות מורשי החתימה      כתובת המשתתף

טלפון ופקס      דוא"ל      איש קשר ומספר טלפון נייד

**אישור חתימות (במקרה של תאגיד)**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עורך הדין של \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע"), מאשר בזה, כי ביום \_\_\_\_\_ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה \_\_\_\_\_ בשם המשתתף, כי אצל המשתתף נתקבלו כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

עו"ד,

תאריך

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



**תיאור השירותים**

1. מתן השירותים המשפטיים לפרויקט יכללו, **לכל הפחות**, את הפעולות כמפורט להלן:
  - 1.1. בחינת המצב הקנייני בנסחי לשכת רישום המקרקעין ובכלל זה במרשם הבתים המשותפים ובדיקת תקנון הבית המשותף, כבר בשלב בחירת הנציגות של הבניין.
  - 1.2. ייעוץ ו/או ליווי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הזכויות במתחם בשלבי קידום ותכנון התכנית המפורטת אשר תחול על המתחם.
  - 1.3. סיוע בגיבוש העסקה ועיצובה לרבות מתן ייעוץ שוטף לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הזכויות במתחם, השתתפות בפגישות ואימות חתימות.
  - 1.4. סיוע וליווי הנציגויות בבניינים ובעלי הזכויות לצורך התארגנות לבחירת יזם ו/או גורם אחר לפרויקט ובכלל זה עריכת מכרז להתקשרות עם יזם ו/או כל גורם אחר.
  - 1.5. החתמת בעלי הזכויות על כל המסמכים המשפטיים אשר נדרשים לפרויקט ובכלל זה יפוי כוח, כתבי הסכמה, חוזים, הסרת ו/או גרירת שעבודים, בקשות להיתר, התנגדויות, עררים, בקשות לרישום הערת אזהרה, דיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין, תביעות וכל מסמך אחר בעל אופי משפטי.
  - 1.6. ליווי ו/או ניסוח ו/או מתן הערות למסמכי ההתקשרות בין נציגויות הבניינים ו/או בעלי הזכויות במתחם לבין היזם או כל גורם אחר הנבחר לביצוע הפרויקט לרבות אך לא רק ניהול מו"מ עם היזם ו/או כל גורם אחר הנבחר, הכנת מסגרת לוחות הזמנים והעבודה בהם יעמוד היזם או כל גורם אחר, מתן ייעוץ לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הזכויות במתחם וניהול מו"מ עד לחתימת הסכמי ביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית אשר מחייב את היזם או כל גורם אחר עם כלל בעלי הזכויות במתחם (לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקשר עם נוסח המפרט הטכני והמלל בתוכניות המכר).
- 1.1. לסייע, להסביר ולעודד בכל נושא הקשור לביצוע החוזה והוצאתו אל הפועל בהתאם לדרישות הנציגות ו/או בעלי הזכויות.
- 1.2. **על עורך הדין הנבחר להוציא עדכונים שוטפים לפחות אחת לשלושה שבועות במייל ו/או בוואטצאפ ו/או בהודעת SMS לבעלי הזכויות. לחילופין, יוכל עורך הדין להעמיד את כלל המידע לרשות בעלי הדירות בתוכנת ניהול פרויקטים, כאשר הנציגויות ו/או הדיירים שותפים לה.**
- 1.3. להכין או להעיר או לנהל משא ומתן באשר למסמכי ההתקשרות של בעלי הזכויות עם היזם ו/או כל גורם אחר.
- 1.4. ללוות את באי כוחו של היזם או כל גורם אחר בהגשת תביעות נגד בעלי זכויות סרבנים לצורך הגשת תביעות נגד אותם סרבנים לצורך ניהול הליכים נגדם בפני המפקח על הבתים המשותפים ו/או בפני כל ערכאה שיפוטית אחרת. עורך הדין המועמד חייב להיות נוכח בכל דיון משפטי הנוגע לפרויקט אשר קיימת אפשרות בדין להיות נוכח בו.
- 1.5. בדיקת המצב הקנייני של הדירות והרכוש המשותף, לאורך כל הפרויקט לרבות בעת שנדרשת חתימת בעלי הזכויות על מסמכים שונים וכן בהצבעות הדורשות הצבעת בעלי הזכויות הרשומים.
- 1.6. לוודא ולפעול מול בעלי הזכויות לניקיון נסח לשכת רישום המקרקעין מכל זכות אחרת

- אשר אינה זכות בעלות ו/או חכירה של בעלי הזכויות באותו בניין ו/או במתחם, לרבות, סיוע בפנייה לבנקים למשכנתאות ו/או לגורמים אחרים, מטעם בעלי הזכויות במתחם, לצורך החרגת שעבודים ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או הערות.
- 1.7. מתן ייעוץ משפטי ופיקוח בכל הנוגע לליווי פיננסי/בנקאי לפרויקט, לרבות ניהול מו"מ עם בנקים בנוגע למסמכי הליווי, עד להשלמת המו"מ עם הבנק וחתירת הסכם ליווי מחייב, ולרבות רישום שעבודים לטובת הבנק המלווה, מתן התייחסות לבטוחות שיימסרו לבעלי הזכויות במתחם ולמנגנון שיידרש מול הבנקים למשכנתאות אשר לטובתם רשומות כעת משכנתאות בגין חכירות בעלי הזכויות במתחם לרבות:
- 1.7.1. פיקוח על קבלת בטחונות מספקים עבור כל בעלי הזכויות במתחם, הבטחת דמי השכירות וקבלת התוספות לדירה הקיימת או את דירות התמורה החדשות בפרויקט. עורך הדין אחראי לוודא **באופן אישי ובלעדי** כי התקבלו אצלו בטחונות והערבויות עבור כלל בעלי הזכויות במתחם ביחס לדירותיהם והאחריות בנושא זה תחול עליו בלבד.
- 1.7.2. החזקה בנאמנות של ערבויות ו/או בטחונות שיימסרו לבעלי הזכויות במתחם על ידי היזם או כל גורם אחר נבחר, עד להשלמת הפרויקט ובהתאם להוראות ההסכם אשר יחתם עמו ומבלי לגרוע מהאמור לעיל של ערבויות בגובה ערכן של דירות התמורה החדשות וערבויות בגין הבטחת דמי השכירות בתקופת השכירות במקום המגורים החליפי, לאחר פינוי בעלי הזכויות במתחם, ערבויות לצורכי תשלומי מיסים וכן ערבויות בגין תשלומי היטלי השבחה.
- 1.7.3. החזקה בנאמנות של ערבויות ובטוחות להבטחת רישום הבתים המשותפים שיוקמו במתחם ולתקופת הבדק אשר תסתיים ביחס לכל בניין בהתאם להוראות הדין, כאשר בעת כתיבת שורות אלו מיוחסת התקופה לתום שנה מיום קבלת טופס 4 ואכלוס דירת התמורה הראשונה באותו בניין.
- 1.7.4. חידושן של הערבויות, במועדים הנדרשים לכך ע"פ תנאי הערבויות ובהתאם להוראות ההסכם.
- 1.8. ככל והפרויקט מתייחס לפינוי הדיירים ולדיוור חלופי מתחייב עורך הדין להעניק ליווי משפטי בתהליך הפינוי של בעלי הזכויות במתחם מדירותיהם, ולאורך כל תקופת שהותם בדיוור חלופי, עד לקבלת דירותיהם בבניינים החדשים, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור, טיפול בהסכמי שכירות, אכיפת הסכמי השכירות, טיפול בהליכים משפטיים, אם וככל שיידרשו, אכיפת ההסכם עליו חתמו עם היזם/או עם כל גורם אחר.
- 1.9. פיקוח בהקצאת דירות התמורה לבעלי הזכויות, הקצאת החניות והמחסנים בהתאם למנגנון שיקבע בין בעל הזכויות עצמם בחוזה ההתקשרות.
- 1.10. החזקה בנאמנות של ייפוי הכוח הבלתי חוזרים עליהם יידרשו בעלי הזכויות במתחם לחתום לשם הבטחת זכויות היזם ו/או כל גורם אחר והעברתם לידי היזם ו/או כל גורם אחר הנבחר ו/או לבאי כוחו ע"פ הוראות ההסכם שיחתם מול היזם ו/או כל גורם אחר הנבחר.
- 1.11. החזקת ייפוי הכוח מטעם היזם/או כל גורם אחר הנבחר לצורך מחיקת הערות האזהרה אשר נרשמו על הדירות במתחם.
- 1.12. בתום הפרויקט, לאחר קבלת תיקון צו הבית המשותף או רישום צו בית משותף חדש

- ובכלל זה תקנון הבית המשותף, ידאג עורך הדין לקבל לחזקתו את כל יפוי הכוח אשר הועברו ונמסרו לב"כ היזם ו/או כל גורם אחר.
- 1.13. בדיקת פוליסות ביטוח הולמות במהלך ביצוע הפרויקט באמצעות יועץ ביטוח מטעמו ו/או מטעם הדיירים אשר בשכרו יישא היזם/או כל גורם אחר.
- 1.14. מעקב אחר ביצוע כלל התחייבויות היזם ו/או כל גורם אחר בהתאם להוראות ההסכם אשר ייחתם בינו לבין בעלי הזכויות במתחם, וטיפול בכל הבעיות השוטפות שיתגלו במהלך הוצאתו אל הפועל של הפרויקט, לרבות תיקון לקויים ו/או אי עמידה בלוחות הזמניים ו/או אי עמידה בהוראות התכניות השונות וכדומה.
- 1.15. מתן ליווי משפטי לבעלי הזכויות במתחם בשלבי אכלוס הפרויקט, לרבות קבלת טופסי 4 וטופסי 5 מהרשויות המוסמכות, מסירת דירות התמורה, והשבת הביטוחונות שניתנו להם.
- 1.16. פיקוח על רישום בלשכת רישום המקרקעין של הבתים המשותפים בנפרד ו/או בית משותף אחד לכל הבניינים ככל שירשמו יחדיו כבית משותף אחד (להלן: "**הרישום**") בתום הקמת הפרויקט בהתאם לקבוע בהסכם אשר ייחתם בין בעלי הזכויות במתחם לבין היזם ו/או כל גורם אחר ורישום דירות התמורה ע"ש בעלי הזכויות במתחם בלשכת רישום המקרקעין ע"י בא כוח היזם ו/או כל גורם אחר הנבחר, לרבות פיקוח על ניסוח תקנון הבית המשותף בכל בניין ו/או בבניינים ככל שירשמו יחדיו כבית משותף אחד וניסוח יתר מסמכי הרישום.
- 1.17. פיקוח וסיוע ככל הנדרש לביטול ורישום צווי הבתים המשותפים ו/או צו בית משותף אחד לכל הבניינים ככל שירשמו יחדיו כבית משותף אחד ע"י בא כוח היזם.
- 1.18. יובהר, בגין ייצוג בעלי הזכויות בהליכים בבית משפט או בהליכים משפטיים אחרים נגד היזם/ קבלן/ מפקח, בקשר עם הפרויקט עד להשלמת בנייתו ומסירת דירות התמורה לבעלי הזכויות, לרבות בגין: איחור במסירה, עצירה בבניה וכיוצא בזה, ככל וידרשו, יגבה עוה"ד שכ"ט בסכום **שלא יעלה על עשרת אלפים (10,000) ₪** לכל דירת תמורה, מבעלי הזכויות.
- למען הסר ספק יובהר, כי תביעות בגין ליקויי בניה עד לתום שנת הבדק ו/או ברישום הבית המשותף עד להשלמתו, יכללו בשכר הטרחה הכללי.
- 1.19. השתתפות באסיפות נציגויות הבניינים ו/או בעלי הזכויות במתחם ו/או בכל מוסד ו/או גוף ו/או רשות בנוגע לפרויקט.
- 1.20. כל פעולה אחרת נלוות הדרושה לשם ייצוג הולם של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הזכויות במתחם להבטחת ביצוע הפרויקט ו/או לפיקוח עמידת כל הגורמים הנוגעים לפרויקט בחיוביהם והתחייבויותיהם, לרבות הגשת דרישות ו/או תביעות, ככל שידרש.

## 2. תקופת ההתקשרות ואופן ההתקשרות:

- 2.1. עורך הדין המועמד ילווה את הנציגות החל משלב הקמתה ואת בעלי הזכויות בכל תקופת הפרויקט, עובר לשלב ההתקשרות עם יזם ו/או כל גורם אחר ובכלל זה עריכת מכרז ליזם ו/או כל גורם אחר, כלה בתקופת אכלוס הדירות החדשות, רישום הבית המשותף ועד **לתום תקופת הבדק**.
- 2.2. עורך הדין המועמד מתחייב לקיים פגישות חודשיות קבועות עם נציגות הבית המשותף

וכן פגישות שבועיות בהתאם לבקשת נציגות הבית המשותף, כמקובל וכנדרש בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית.

2.3. עורך הדין המועמד יעניק לזכאי משפטי שוטף רציף ואינטנסיבי וילווה את בעלי הזכויות ויגיע לכל פגישה בין בעלי הזכויות לבין היזם ו/או מי מטעמו ובכלל זה בעת החתימה על כל אחד ואחד ממסכי ההתקשרות עם אנשי המקצוע ו/או בדיונים בוועדות השונות לתכנון ובנייה וכן בכל דיון בהליך משפטי.

### 3. תשלום לעורך דין:

3.1. שכרו של עורך הדין של הדיירים יעמוד **בטווח שבין 0.5% ל- 1.3%** משווי דירות התמורה החדשות (כולל רכיב המע"מ) (הנ"ל נתון למשא ומתן ו/או למכרז הנחה או תוספת על המוצע), וישולם על ידי היזם על פי לוחות זמנים. על עורך הדין לקבוע מול הנציגות, את הסדר שכר הטרחה ולוחות הזמנים לקבלתו, כך שהנציגות תאשר את ביצוע התשלומים.

3.2. כללי:

3.2.1. אסור לעורך הדין לעמוד במצב של ניגוד עניינים, בשום שלב בתקופת התקשרותו עם בעלי הזכויות, לרבות האיסור לייצג את היזם. חובת הנאמנות שלו הינה לבעלי הזכויות בלבד. בעת ההתקשרות עם בעלי הזכויות, יחתום עורך הדין על טופס ניגוד עניינים.

3.2.2. עורך הדין יתקשר בהסכם להסדרת שכרו אך ורק עם בעלי הזכויות, גם כאשר יש התחייבות של היזם לשלם את שכרו של עורך הדין.

3.2.3. עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו.

3.2.4. עורך הדין יהא מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה באשר לתשלום שכר טרחתו כלפי הנציגות ו/או מי מיחידי בעלי הזכויות. יובהר, ככל ושכר טרחת עורך הדין לא תועבר מהיזם לבעלי הזכויות ו/או לנציגות הרי שעילת התביעה של עורך הדין תהא ישירות כנגד היזם בלבד.

3.2.5. עורך הדין יתחייב בפני בעלי הזכויות שלא לקבל, מהיזם ו/או מי מטעמו, שום תמורה מעבר לשכר טרחת עוה"ד שתיקבע בהסכם.

נספח מס' 3 ;

### תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר

1. רשאים להגיש הצעה אך ורק מציעים העונים **בעצמם** במועד הגשת ההצעה על כל דרישות הסף, **במצטבר**, כמפורט להלן.
2. רשאי להגיש מועמדות עורך דין אשר יעניק את השירותים המשפטיים, ומתמחה בתחום ההתחדשות העירונית. ההצעה תוגש שמית על ידי אישיות ספציפית וכל האסמכתאות יהיו שמיות על שם אותו עו"ד ספציפי אליו מתייחסות הדרישות או מספר עו"ד באותו משרד.
3. המציע חייב להיות חבר בלשכת עורך הדין בישראל וחברותו תקפה בעת הגשת ההצעה. להצעה יצורפו העתק מתעודות השכלה ורישיון עריכת דין של לשכת עורכי הדין בישראל, של המציע.
4. על המציע להיות עוסק מורשה לצורכי מע"מ ולנהל ספרים כדין.
5. היה והמציע הינו תאגיד לרבות שותפות רשומה, עליו לצרף להצעה העתק מתעודות הרישום במרשם הרלוונטי המתנהל בהתאם להוראות הדין.
6. יודגש, על עורך הדין המועמד להיות זמין למתן ליווי שוטף, רציף ואינטנסיבי לנציגות הבית המשותף ו/או בעלי הדירות, בכל הקשור לפרויקט.
7. **ניסיון והתמחות נדרשים מעורך הדין המציע :**
  - 7.1. על עורך הדין המועמד להיות בעל ניסיון מקצועי קודם בן 7 שנים (שבע שנות וותק) לפחות, בתחום דיני המקרקעין ובכלל זה ניסיון בתחום הבניה למגורים, לרבות ניסיון של 3 שנים בליווי/בייצוג בפני המפקח על הבתים המשותפים וניסיון בלפחות 5 פרויקטים בליווי ברישום בתים משותפים בפרויקטים בהם ייצג דיירים.
  - 7.2. עורך הדין חייב להיות בעל ניסיון והתמחות מוכחים בטיפול משפטי בעסקאות נדל"ן ומקרקעין מגוונות ובכלל זה בנושא עסקאות קומבינציה, קבוצות רכישה, אופציות במקרקעין ועוד.
  - 7.3. על עורך הדין בעסקה להיות בעל ניסיון במתן ייעוץ וליווי משפטי בכל תחומי המימון והאשראי הרלוונטיים לעסקאות המטופלות לרבות ביצוע סגירה פיננסית/ליווי בנקאי.
  - 7.4. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל ניסיון בלפחות **חמישה (5)** פרויקטים מסוג ליווי וייצוג משפטי של דיירים ו/או יזמים בפרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א על סוגיה ו/או פינני בינוי, כאשר לפחות **בשלושה (3)** פרויקטים חלפה **שנה** מיום קבלת טופס 4 **(יש לצרף אסמכתאות) ; לחילופין**, על עורך הדין לצרף אסמכתאות להיותו בעל ניסיון בליווי וייצוג משפטי של דיירים ו/או יזמים בבניה של מינימום 1,500 יח"ד למגורים.
  - 7.5. בנוסף, על עורך הדין המועמד, לצורך הוכחת ניסיון בשלושה (3) פרויקטים, כמפורט לעיל, לצרף טלפונים של נציגויות כממליצות.
  - 7.6. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל בקיאות, ידע ומקצועיות בנושא המיסוי החל בעסקאות מסוג התחדשות עירונית ובכלל זה תמ"א על סוגיה ובעסקאות פינני בינוי לרבות בביצוע דיווחים שונים לרשות המיסים.
  - 7.7. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל ניסיון והתמחות בטיפול מול גופים ו/או רשויות

חתימת המציע :

- שונות, בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית, כגון: רשויות מקומיות, תאגידים עירוניים ו/או גופים ממשלתיים.
- 7.8. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל בקיאות בחקיקה הרלוונטית על תיקוניה בנושא התחדשות עירונית, בקיאות בהלכות בית המשפט בנושא התחדשות עירונית, בפרקטיקה הקיימת בשוק, בהנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והגופים ו/או המוסדות ו/או הרשויות המוסמכות.
- 7.9. עורך הדין המועמד חייב לחתום על כתב התחייבות המעיד על היעדר ניגוד עניינים עם מי מבעלי הזכויות ו/או הגופים הנוגעים לפרויקט.
- 7.10. אסור לעורך הדין המייצג את בעלי הזכויות (או מי מעורכי הדין העובדים במשרד המייצג את בעלי הזכויות) לייצג את היזם במועד ההתקשרות או במהלכה.
- 7.11. עורך הדין המועמד לא ינהל משא ומתן עם היזם לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה.
8. לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף המפורטים בנספח זה לעיל, על המשתתף לצרף להצעתו את הפרטים והנתונים כדלקמן, **בטבלה מסודרת לכל סעיף בנפרד**:
- 8.1. שם משרד עו"ד, תאריך הקמה, מס' עו"ד מועסקים, מחלקות והתמחויות המשרד.
- 8.2. פירוט לגבי אופי הפרויקטים בהתחדשות עירונית בהם המציע ייצג דיירים ו/או יזמים לרבות: שם הפרויקט, מספר יחידות דיור, מצב סטטוטורי של הפרויקט, שנת התחלה, שנת סיום.
- 8.3. פירוט לגבי כוח האדם שיטפל מטעמו של עוה"ד בפרויקט ובכלל זה פרטי עורך הדין וניסיונם. מובהר כי המציע יידרש להתחייב כי מי שיטפל מטעמו בפרויקט יהיה מי שפורט בהצעת המציע.
- 8.4. פירוט לגבי הליכי גישור / טיפול בהתנגדויות של דיירים / דיירים סרבנים וכד' בפרויקט בהם עסק המציע.
- 8.5. פרטי דיירים אשר יוצגו על ידי המציע ואליהם ניתן לפנות לקבלת חוות דעת.
- 8.6. פירוט לגבי תלונות על המציע בפני ועדת האתיקה של לשכת עורך הדין ולגבי הליכים משפטיים ומשמעתיים המתנהלים כנגד המשרד.
- 8.7. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף.
9. מובהר, כי המינהלת תפסול על הסף הצעה שלא יצורפו אליה כל המסמכים או האישורים המפורטים לעיל.

נספח מס' 4 ;

**תצהיר היעדר תביעות משפטיות**

1. אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:
2. היה ומדובר בשותפות או תאגיד - אני מורשה חתימה במציע \_\_\_\_\_, שמספרו \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") מוסמך ליתן תצהיר זה כחלק מהצעתו במסגרת קול קורא להיכלל במאגר יזמים.
3. מצהיר ומפרט להלן את כלל ההליכים המשפטיים אשר ננקטו נגד המציע:

מהות התביעה	ההליך המשפטי ומספרו	
		1
		2
		3
		4
		5
		6
		7

4. אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_, מצהיר כי לא ננקטו נגד המציע הליכים משפטיים כלשהם, ב-10 (עשר) השנים האחרונות.

**ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

**אישור חתימות (במקרה של תאגיד)**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. \_\_\_\_\_ / המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחתימת

\_\_\_\_\_  
תאריך

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

נספח מס' 5 ;

**אישור היעדר תביעות**

1. אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:
2. כי ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או החברה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ועל עורך הדין החובה לבדוק היטב את מהות ההתקשרות ותנאיה.
3. כי אין לי ולא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המינהלת ו/או החברה ו/או העירייה ו/או כלפי כל אלה הבאים מכוחן או מטעמן בקשר להתקשרות נשוא קול קורא זה ואו כל הכרוך בה ו/או הנובע ממנה.
4. ואני מוותרת בזאת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה עתידית מהמינהלת ו/או מהחברה ו/או מהעירייה.
5. הנני מצהירה כי קראתי והבנתי את האמור בכתב ויתור זה.

**ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

**אישור חתימות (במקרה של תאגיד)**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. \_\_\_\_\_ / המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
תאריך

חתימת המציע: \_\_\_\_\_



נספח מס' 6 ;

### תצהיר ניסיון המציע להיכלל במאגר עורכי הדין

אני הח"מ \_\_\_\_\_, מספר זהות, \_\_\_\_\_, עושה תצהירי זה (במידה ותאגיד) בשם חברת \_\_\_\_\_ הנושאת ח.פ. מספר \_\_\_\_\_ וזאת על מנת להיכלל במאגר עורכי הדין של המינהלת להתחדשות עירונית ברמת גן, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כי **כל המסמכים והאסמכתאות המצורפים בבקשה להיכלל במאגר שבכותרת, קשורים קשר ישיר לשירותים שנתתי באופן אישי ומלא וכי הנני עומד, באופן מלא ולא חלקי, בכל תנאי הסף המפורטים במסמכי הקול קורא לרבות הסעיפים דלהלן :**

1. הנני מצהיר כי הנני בעל ניסיון מקצועי קודם בן 7 שנים (שבע שנות וותק) לפחות, בתחום דיני המקרקעין ובכלל זה בעל ניסיון בתחום הבניה למגורים, לרבות ניסיון של 3 שנים בליווי/בייצוג בפני המפקח על הבתים המשותפים וניסיון בלפחות 5 פרויקטים בליווי רישום בתים משותפים, בפרויקטים בהם ייצג דיירים ;
2. הנני מצהיר כי הנני בעל ניסיון והתמחות מוכחים בטיפול משפטי בעסקאות נדל"ן ומקרקעין מגוונות ובכלל זה בנושא עסקאות קומבינציה, קבוצות רכישה, אופציות במקרקעין ועוד ;
3. הנני מצהיר כי הנני בעל ניסיון במתן ייעוץ וליווי משפטי בכל תחומי המימון והאשראי הרלוונטיים לעסקאות המטופלות לרבות ביצוע סגירה פיננסית/ליווי בנקאי ;
4. הנני מצהיר כי הנני בעל ניסיון בלפחות חמישה (5) פרויקטים מסוג ליווי וייצוג משפטי של דיירים ו/או יזמים בפרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א על סוגיה ו/או פינוי בינוי כאשר לפחות בשלושה (3) פרויקטים חלפה שנה מיום קבלת טופס 4 ; **לחילופין**, הנני בעל ניסיון בליווי וייצוג משפטי של דיירים ו/או יזמים בבנייה של מינימום 1,500 יח"ד למגורים. לצורך הוכחת ניסיון בשלושה (3) פרויקטים כאמור, יצורפו טלפונים של נציגויות כממליצות.
5. הנני מצהיר כי הנני בעל בקיאות, ידע ומקצועיות בנושא המיסוי החל בעסקאות מסוג התחדשות עירונית ובכלל זה תמ"א על סוגיה ובעסקאות פינוי בינוי לרבות בביצוע דיווחים שונים לרשות המיסים ;
6. הנני מצהיר כי הנני בעל ניסיון והתמחות בטיפול מול גופים ו/או רשויות שונות, בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית, כגון : רשויות מקומיות, תאגידים עירוניים ו/או גופים ממשלתיים ;
7. הנני מצהיר כי הנני בעל בקיאות בחקיקה הרלוונטית על תיקוניה בנושא התחדשות עירונית, בקיאות בהלכות בית המשפט בנושא התחדשות עירונית, בפרקטיקה הקיימת בשוק, בהנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית והגופים ו/או המוסדות ו/או הרשויות המוסמכות.
8. הנני מתחייב לחתום על כתב התחייבות המעיד על היעדר ניגוד עניינים עם מי מבעלי הזכויות ו/או הגופים הנוגעים לפרויקט.
9. הנני מתחייב כי, כעורך דין המייצג את בעלי הזכויות (או מי מעורכי הדין העובדים במשרדי), לא אייצג את היזם בשום פרויקט, במועד ההתקשרות או במהלכה.
10. הנני מתחייב שלא לנהל משא ומתן עם היזם לגבי שכר טרחתו ו/או לגבי נוסח ותנאי ההסכם ו/או כל עניין הקשור להסכם הנוגע למערכת היחסים שביני לבין הדיירים.
11. הנני מתחייב שלא לקבל, מהיזם ו/או מי מטעמו, שום תמורה מעבר לשכר טרחת עוה"ד שתיקבע בהסכם.

חתימת המציע : \_\_\_\_\_

12. הנני מתחייב להציג בפני הדיירים את המסמך המנחה : "חוזה התקשרות בין עורך דין לדיירים בהתחדשות עירונית", המפורסם באתר המינהלת.

13. הנני מצהיר ומתחייב לשתף פעולה עם המינהלת, לרבות בהתאם לנוהל ההתחדשות העירונית כפי שאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 23.6.2020, ולסייע בהעברת כל המסמכים המבוקשים לפתיחת תיק במינהלת, מילוי טבלת האקסל בנוסח המוסכם, וכיו"ב.

**ולראייה ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום:**

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
תאריך

**אישור חתימות**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. \_\_\_\_\_ / המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחתימת

\_\_\_\_\_  
תאריך