

24.7.2025

לכבוד  
נציגות בעלי הדירות  
רח' ארלוזורוב 25-35  
תל אביב

נכבדי,

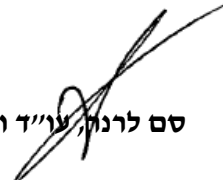
## ליווי משפטי הסכם התחדשות עירונית

**להלן פירוט שירותי הליווי המשפטי בפרויקט התחדשות עירונית ברח' ארלוזורוב ת"א :**

- א. השירות המשפטי כולל את הנושאים המפורטים להלן:
1. ייצוג הבעלים ומתן ייעוץ משפטי שוטף בכל הקשור להליכי התכנון והבניה ופרויקט הבניה.
  2. פגישות עבודה שוטפות עם הנציגות לייעוץ וקידום הפרויקט ועדכונים שוטפים. עורכי הדין יעמדו בקשר רציף ושוטף עם הנציגות, ובכל מקרה ידווחו לנציגות על כל התפתחות בקידום הפרויקט ולפחות אחת לשלושה חודשים.
  3. עריכת מכרזי יזמים, ליווי משפטי וייעוץ בכל שלבי המו"מ לבחירת היזם, לרבות עריכת ישיבות מקדמיות עם נציגות בעלי הדירות וגיבוש פתרונות לצרכי בעלי הדירות, כפי שיבואו לידי ביטוי בהסכם עם היזם, פגישות ברשויות ועם הנציגות והבעלים ככל שיידרש.
  4. ליווי משפטי של בעלי הדירות בעריכת הסכם התחדשות עירונית וביצועו, לרבות טיפול בכל פעולה שתחול על ב"כ הבעלים עפ"י ההסכם ועפ"י דין. החתמת בעלי הדירות המסמכים הנדרשים + אימות חתימות. מובהר כי טרם חתימת בעלים על הסכם עם היזם עוה"ד יהיה מוסמך לנהל מו"מ מול יזמים ויועצים ובדיקות מול הרשויות בלבד. ההסכם יכלול סעיפי אחריות לבטיחות ומינוי בעלי תפקידים לרבות מנהל עבודה, בקר בטיחות ומנהל אתר, הכל בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה ובהתאם להוראות הדין.
  5. עריכת פרוטוקולים, מסמכים, כתבי הסכמה, כתבי מינוי וחתימות בעלים, ככל שיידרשו לצורך מימוש הפרויקט, השתתפות באסיפות בעלים וליווי הליכי בחירת דירות הבעלים וצמידויותיהן, ניהול הגרלות והליכי שדרוג דירות וכיוצא ב.
  6. בחינה וטיפול משפטי ב"הסכם משולש" (שהינו הסכם בין הבנק המלווה היזם והבעלים), ויתר המסמכים הנדרשים מול הבנק המלווה והחתמת בעלי הדירות על מסמכי הליווי + אימות חתימות.
  7. בחינה משפטית של הבקשות להיתרים שהיזם יבקש להגיש לרשויות המוסמכות ומתן אישור למסירת החזקה במקרקעין ליזם. ליווי הליכי התכנון והבניה וייצוג הבעלים בפני מוסדות התכנון והבניה, פיקוח על מילוי התנאים הדרושים לעליה על הקרקע ותחילת העבודות עם קבלת הודעה כי היזם מתכוון לעלות על הקרקע.
  8. פיקוח על דיווח העסקה לרשויות המס, כפי שיבוצע ע"י עו"ד היזם ובשיתוף פעולה עמו.
  9. ליווי משפטי משך כל הליך הבניה, לרבות, ייעוץ בסוגיות המשפטיות שיידרשו במהלך ביצוע העבודות על ידי היזם, עד להשלמת הפרויקט ואכלוסו.
  10. החזקה בנאמנות של יפוי הכוח, הערבויות הבנקאיות ופוליסת הביטוח עד לתום הפרויקט ומימוש במידת הצורך לשם הבטחת זכויות הבעלים בהתאם להסכם שייחתם.

11. בחינה משפטית של המסמכים הנדרשים לתיקון ו/או לרישום הבית המשותף, כפי שיוכנו על ידי עו"ד מטעם היזם. יובהר כי הטיפול בתיקון ו/או רישום צו הבית המשותף, רישום הדירות החדשות שיבנו בבניין ודיווח העסקה לרשויות המס, מטופל על ידי עו"ד מטעם היזם, על חשבונו ובאחריותו. בכלל זה פיקוח וסיוע לב"כ היזם בטיפול בהליכי פירוק חברת בית חורשת האורנים בע"מ (ארלוזורוב 27) כחלק מהטיפול ברישום הבית המשותף במסגרת הפרויקט.
  12. ייצוג בהליכים משפטיים (ליטיגציה) בעניינים קולקטיביים: שליחת מכתבי התראה וייצוג בהליכים משפטיים כנגד היזם בגין הפרות של הוראות הסכם ההתחדשות מצדו, ככל שיהיו.
  13. עריכת הסכמים בין בעלי הדירות ו/או הנציגות לבין יועצים נוספים לנציגות כגון מפקח על הבניה ושמאי מקרקעין וכן כל יועץ אחר שיידרש לשם ליווי הפרויקט מטעם בעלי הדירות. מובהר כי ההסכם עם היזם וכן הסכמי היועצים יכללו סעיפים המחייבים הסמכתם וסיווגם של כל היועצים, קבלן ראשי, מנהל עבודה, אחראי בטיחות וכל בעל תפקיד הנדרש על פי כל דין (לפי העניין), ועמידתם בכל דרישה הקבועה בהוראות כל דין.
  14. סיוע לבא כח היזם בטיפול בנושאים הכרוכים במשכנתאות הקיימות של בעלי הדירות, לרבות קביעת ההסכמות לגבי הסרתן כנדרש, שעבוד חלק מהערבויות שהיזם ייתן לבעלי הדירות וכדומה. טיפול עבור נציגות בעלי הדירות ו/או בעלי הדירות בחילוט ערבויות במקרה הצורך.
  15. סיוע טכני לב"כ היזם או לעו"ד שימונה במימון היזם בתביעות כנגד סרבנים וחתומים בשם הבעלים על יפוי כח להסמכת עו"ד שייצג את בעלי הדירות בתביעות כאמור.
- ב. שכר הטרחה בגין הליווי המשפטי כאמור ישולם במלואו לעורכי הדין על ידי היזם ויהיה 38,000 ₪+מע"מ לדירה, וישולם במועדים ובשיעורים כמפורט בסעיף ט' להלן.
  - ג. לשכר הטרחה יתווסף מע"מ כחוק.
  - ד. שכר הטרחה כולל אך ורק את ייצוג בעלי הזכויות בדירות במקרקעין שבנדון ובשום פנים ואופן אין בו כדי ליצור יחסי עורך דין - לקוח בין עורכי הדין לבין היזם.
  - ה. שכר הטרחה ישולם ע"י היזם בלבד ועורכי הדין לא יבואו בדרישה כלשהי לבעלים לתשלום שכר טרחה בשל אי תשלום שכר הטרחה או כל חלק ממנו ע"י היזם.
  - ו. שכר הטרחה אינו כולל אגרות, הוצאות ותשלומים לצדדים שלישיים כגון מומחים וכיוצא באלו אשר ישולמו ע"י היזם לעוה"ד, ככל שיהיו תשלומים כנ"ל במהלך מתן השירותים לפי הסכם זה.
  - ז. שכר הטרחה כולל טיפול בהליכי התנגדויות השגות, ערעורים/עררים, בוררות וערכאות משפטיות בעניינים קולקטיביים כנגד היזם, ככל שיידרשו במהלך הפרויקט עד מסירת הדירות, למעט תביעות ליקויי בניה ועניינים פרטניים.
  - ח. תשלומי שכר הטרחה יהיו צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן.
  - ט. להלן שלבי ומועדי התשלום:
    1. 15% עם תחילת חתימות הבעלים על הסכם עם היזם.
    2. 35% עם חתימת הסכם עם היזם ע"י רוב מיוחס מהבעלים.
    3. 10% באישור הוועדה המקומית את הבקשה להיתר בניה.
    4. 30% עם חתימת בעלי הזכויות על מסמכי הליווי הבנקאי עפ"י דרישות הבנק המלווה.
    5. 7.5% עם מסירת הדירות החדשות לבעלים.
    6. 2.5% ברישום הבית המשותף החדש.

- י. במקרה שהפרויקט או הסכם ההתחדשות העירונית יבוטל מכל סיבה שהיא, ישולם לעורכי הדין ע"י היזם שכ"ט עד לתום השלב מהשלבים המנויים בסעיף ט' לעיל אליו הגיע הפרויקט טרם הפסקתו או ביטולו.
- ככל שבעלי הדירות יחליטו שאינם מרוצים מהתנהלות עורכי הדין ומעוניינים להחליפם, יהיו רשאים להחליפם (בהחלטה בכתב של 51% מבעלי הדירות) ובמקרה כזה ידאגו הבעלים כי עוה"ד החלופי או היזם יתחייב להעביר לעורכי הדין שכ"ט כדלקמן:
1. אם הבעלים יחליפו את עוה"ד טרם חתימת ראשון הבעלים על הסכם עם היזם ישולם לעורכי הדין 15% משכר הטרחה בהסכם זה או משכ"ט לו יהא זכאי עוה"ד החלופי עפ"י ההסכם עם היזם, לפי הגבוה מביניהם.
  2. אם הביטול יהיה לאחר חתימת ראשון הבעלים על הסכם עם היזם, ישולם לעורכי הדין שכ"ט עד לתום השלב מהשלבים המנויים בסעיף ט' לעיל אליו הגיע הפרויקט טרם הפסקתו או ביטולו.
- הבעלים יעבירו לעורכי הדין את ההתחייבות בכתב של היזם ו/או עוה"ד החלופי ומובהר כי גביית התשלום מהיזם ו/או מעוה"ד החלופי עפ"י ההתחייבות תהיה באחריות עורכי הדין ולא באחריות הבעלים.
- יא. אם בתוך שנתיים מחתימת רוב הבעלים על אישור הצעה זו, לא ייבחר יזם לביצוע הפרויקט, אזי הסכם זה יהא בטל ומבוטל. הנציגות תהא רשאית להאריך את המועד בסעיף זה, במקרה שלדעתה אי בחירת היזם תוך המועד הנ"ל לא נגרמה באשמת עורכי הדין.

  
סם לרנן, עו"ד ומגשר  
בכבוד רב,  
עורכי הדין

  
חגי הופן, עו"ד ונוטריון

אני הח"מ מאשר את ההצעה,

שם: \_\_\_\_\_

רח' ארלוזורוב מספר: \_\_\_\_\_

דירה מספר: \_\_\_\_\_

חתימה: \_\_\_\_\_