

## ה ס כ ס למתן שירותים משפטיים

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2017

בין: בעלי הזכויות בדירות ו/או בחניות המצויות בבניינים שברחוב \_\_\_\_\_ מספרים \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
באמצעות נציגויות הבתים המשותפים  
מרח' \_\_\_\_\_ מספרים \_\_\_\_\_,  
תל אביב  
(להלן: "בעלי הדירות במתחם")

### מצד אחד;

לבין: \_\_\_\_\_, עו"ד

מרח' \_\_\_\_\_

(להלן: "עורכי הדין")

### מצד שני;

**הואיל:** ובעלי הדירות בבתיים המשותפים הממוקמים ברחוב \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_ בעיר תל-אביב-יפו, הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "בניין \_\_\_\_\_"), מספר \_\_\_\_\_ בעיר תל-אביב-יפו, הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "בניין \_\_\_\_\_"), מספר \_\_\_\_\_ בעיר תל-אביב-יפו, הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "בניין \_\_\_\_\_") (להלן בהתאמה: "בעלי הדירות במתחם" "המתחם" ו/או "הבניינים" ו- "המקרקעין"), כמפורט בנסחי רישום המקרקעין המצ"ב להסכם זה כנספחים "1(א), 1(ב), 1(ג)" להסכם זה, מעוניינים להתקשר עם גורמים שונים לצורך ביצוע פרויקט מסוג "פינוי בינוי" למתחם, אשר במסגרתו, בין היתר, ייהרסו הבניינים, יפוננו בעלי הדירות במתחם הגרים בפועל במתחם עובר להריסתו ויאוכלסו במקום מגורים חליפי, יתוכנן ויוקם מתחם חדש במקום המתחם שיהרס, כך שבסופו של יום יאוכלסו בעלי הדירות במתחם בבניינים חדשים במתחם החדש שיוקם (לעיל ולהלן: "הפרויקט");

**והואיל:** ובעלי הדירות בבניין \_\_\_\_\_ מינו את ה"ה \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ לשמש נציגות הבית המשותף בכל הקשור לפרויקט (לעיל ולהלן: "נציגות בניין \_\_\_\_\_"), ובעלי הדירות בבניין \_\_\_\_\_ מינו את ה"ה \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ לשמש נציגות הבית המשותף בכל הקשור לפרויקט (לעיל ולהלן: "נציגות בניין \_\_\_\_\_"),

ובעלי הדירות בבניין \_\_\_\_\_ מינו את ה"ה \_\_\_\_\_, לשמש נציגות הבית המשותף (לעיל ולהלן: "נציגות בניין \_\_\_\_\_") בכל הקשור לפרויקט והסמיכו אותן לייצגם ולפעול בשמם ובמקומם מול הגורמים השונים בכל הקשור לפרויקט ולבניין וכפי הנקוב ב"כתב הסמכה לנציגות דיירים, התחייבות ומתן הרשאה לעזרה וביצרון בקשר עם תכנון וביצוע פרויקט מסוג "פינוי בינוי" בבניין", המצ"ב **כנספח "2"** להסכם זה;

(לעיל ולהלן נציגויות הבתים המשותפים ביחד ולחוד: "נציגויות הבניינים");

**והואיל:**

ובהתאם להסמכה אשר ניתנה לנציגות המתחם ובכפוף להצהרות עורכי הדין, לרבות אך לא רק הצהרתם בדבר עמידתם בדרישות תנאי הסף כהגדרתם להלן, מעוניינות נציגויות הבניינים להתקשר, בשם בעלי הדירות במתחם, עם עורכי הדין בהסכם זה והכל כפי שיתואר להלן;

**והואיל:**

ועל המתחם עתידה לחול תכנית ראשית מס' \_\_\_\_\_, אשר הינה בסמכות הועדה המחוזית ואושרה על ידה, ואשר על פיה תתוכנן ותאושר למתן תוקף תכנית מפורטת ע"י הועדה המקומית, אשר שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לבניית הבניינים החדשים במתחם.

**והואיל:**

ועורכי הדין מצהירים כי הם עונים על תנאי הסף והינם בעלי הניסיון והיכולת לבצע את כל שיידרש מהם במסגרת תפקידם, הם מסכימים לקבל על עצמם את ייצוג כל בעלי הדירות במתחם כאמור והם מעוניינים לספק לכל בעלי הדירות במתחם את השירותים המשפטיים, והכל כאמור בהסכם זה להלן;

**והואיל:**

והצדדים מסכימים כי שירותיהם של עורכי הדין יינתנו במסגרת של קבלן עצמאי וכי לא יהיו בין עורכי הדין ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם לבין נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או מי מהם ו/או מי מטעמם יחסי עובד-מעביד;

**והואיל:**

והצדדים מעוניינים להסדיר את ההתקשרות ביניהם במסגרת הסכם זה.

### **לפיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. מבוא**

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות בלבד ולא ישמשו לצורכי פרשנותו של ההסכם.
- 1.3 להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

נסח רישום המקרקעין מיום _____	נספח "1(א)"
-------------------------------	----------------

נסח רישום המקרקעין מיום _____	נספח "1(ב)"
נסח רישום המקרקעין מיום _____	נספח "1(ג)"
כתבי הסמכה לנציגויות הבניינים, התחייבות ומתן הרשאה לעזרה וביצרון בקשר עם תכנון וביצוע פרויקט מסוג "פינוי בינוי" בבניין	נספח "2"
כתב הרשאה והתחייבות להימנע מביצוע עסקה נוגדת	נספח "4"
אישור קיום ביטוחי עורכי הדין	נספח "5"

1.4. בכל מקרה של סתירה בין איזה מנספחי ההסכם לבין הוראות ההסכם עצמו, תגברנה ההוראה המיטיבה עם בעלי הדירות במתחם.

## 2. תנאי הסף

תנאי יסודי ועיקרי להתקשרות ולכניסתו לפועל של הסכם זה הינו שעורכי הדין עומדים בכל התנאים המצטברים להלן:

2.1. עורכי הדין המוצעים על ידי המשרד לביצוע השירותים המשפטיים יהיו לכל הפחות שותף אחד ועוד שני עורכי דין שכירים.

2.2. על עורך הדין **השותף** להיות בעל ניסיון מקצועי קודם ומוכח של שבע (7) שנים לפחות בדיני מקרקעין, בכלל, ובעל הניסיון הבא, בפרט:

2.2.1. ניסיון והתמחות בטיפול משפטי בעסקאות נדל"ן ובניה מגוונות ומורכבות ובכלל זה:

2.2.1.1. ניסיון מוכח בייצוג דיירים בעסקאות מסוג "פינוי בינוי" בהם חתמו לכל הפחות הרוב המינימאלי הנדרש מקרב בעלי הזכויות והנכסים על הסכם פינוי בינוי עם קבלן.

2.2.1.2. עסקאות הנוגעות לבנייה למגורים, בשלבי תכנון שונים, לרבות עסקאות מסוג קומבינציה ותמ"א 38 בהם חתמו לכל הפחות הרוב המינימאלי הנדרש לפי העניין מקרב בעלי הזכויות והנכסים על הסכם ביצוע עם יזם/קבלן.

2.2.1.3. ייצוג, ייעוץ ומתן ליווי משפטי שוטף לחברות נדל"ן ולבעלי זכויות ונכסים ויזמים/קבלנים בכל שלבי העסקה המטופלת (לרבות בנוגע לכלל היבטיה המשפטיים, המסחריים והמיסויים, היבטי התכנון והבניה, היבטי הפיתוח, עריכת מכרזים והליכי הרישוי לבנייה).

2.2.2. מתן ייעוץ וליווי משפטי בכל תחומי המימון והאשראי הרלוונטיים לעסקאות המטופלות לרבות ביצוע סגירה פיננסית/ליווי בנקאי לפרויקט.

2.2.3. ניסיון והתמחות בטיפול משפטי בהתקשרויות שונות (לרבות התקשרות עם יזם/קבלן מבצע, נותני שירותים שונים בפרויקט וכד').

2.2.4. ניסיון והתמחות בטיפול משפטי ברישום בתים משותפים.

- 2.2.5. ניסיון והתמחות בטיפול מול גופים ו/או רשויות שונות כגון רשויות מקומיות, תאגידים עירוניים ו/או גופים ציבוריים ו/או ממשלתיים, לרבות בייצוג בפני המפקח על רישום המקרקעין.
- 2.2.6. ניסיון, ידע ומקצועיות בנושא המיסוי החל על עסקאות "פינוי בינוי" ולרבות בביצוע דיווחים שונים לרשויות המס.
- 2.2.7. ניסיון והתמחות בטיפול בכל השירותים המשפטיים כהגדרתם בסעיף 3.1 להלן.
- 2.2.8. למען הסר ספק מובהר, כי ניסיון משמעו גם בקיאות בהוראות הדין הרלוונטי, על תיקוניו, בהלכות בתי המשפט, בפרקטיקה הקיימת בשוק והמקובלת בענף, בהנחיות ו/או בדרישות של הגופים ו/או המוסדות ו/או הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.
- 2.3. על עורכי הדין השכירים להיות בעלי ניסיון מקצועי מוכח כמפורט להלן:
- 2.3.1. כל אחד מעורכי הדין השכירים הינו בעל 4 שנות וותק לפחות בתחום דיני המקרקעין ולפחות אחד מהם הוא בעל ניסיון בעסקאות מסוג "פינוי בינוי".
- 2.4. על עורכי הדין להיות זמינים למתן ליווי שוטף, רציף ואינטנסיבי לנציגות הבית המשותף ו/או בעלי הדירות, בכל הקשור לפרויקט.
- 2.5. על משרד עורכי הדין להיות מאוגד כדין, ולנהל את ספריו כדין.

### 3. השירותים המשפטיים

- 3.1. עורכי הדין מתחייבים להעניק לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם ייעוץ וטיפול משפטי שוטף ורציף בכל הנוגע ו/או הקשור בקידומו והוצאתו אל הפועל של הפרויקט, באופן ובתנאים המיטביים לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם, ובכלל זאת, את השירותים כדלקמן:
- 3.1.1. סיוע ו/או ליווי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם בשלבי קידום ותכנון התכנית המפורטת אשר תחול על המתחם, ובכלל זה שיתוף פעולה מלא עם עזרה וביצרון לצורך קידום התכנון של התכנית העיקרית ו/או התאמתה לצרכי הפרויקט.
- 3.1.2. סיוע בגיבוש העסקה ועיצובה לרבות מתן ייעוץ שוטף לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם, השתתפות בפגישות ואימות חתימות.
- 3.1.3. בחינת הרישום על פי נסחי הטאבו ותקנוני הבתים המשותפים בבניינים, ווידוא שיעור בעלי הדירות בכל בניין החתומים על "כתב הסמכה לנציגות דיירים, התחייבות ומתן הרשאה לעזרה וביצרון בקשר עם תכנון וביצוע פרויקט מסוג "פינוי בינוי" בבניין המצ"ב **כנספח "2"** להסכם זה ועל "כתב הרשאה והתחייבות להימנע מביצוע עסקה נוגדת", המצ"ב **כנספח "4"** להסכם זה, על פי נסח הטאבו של כל בניין בנפרד (לפי אותו גוש, חלקה) ותקנון הבית המשותף באותו בניין אל מול רשימות שיועברו לידם על ידי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ (לעיל ולהלן: "**עזרה וביצרון**").
- 3.1.4. החתמת כלל בעלי הדירות במתחם על ייפוי כוח המייפם את כוחם של עורכי הדין לעשות את כל הפעולות הנדרשות לצורך קידום הפרויקט (להלן: "**ייפוי הכוח**"). לעניין זה עורכי הדין מסכימים כי ללא ייפוי כוח זה לא יהיו מוסמכים לפעול בשם נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, וכן כי ללא ייפוי הכוח לא יהיו רשאים להציג את עצמם כמייצגים מטעם נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או לא יהיו רשאים לחתום על כל מסמך בשם נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם.
- 3.1.5. סיוע באיתור ו/או בחירת יזמים/קבלנים על ידי נציגויות הבניינים לצורך קבלת הצעות למתן שירותים בקשר עם הפרויקט. סיוע

באיתור ו/או בחירת מפקח על ידי נציגויות הבניינים לצורך קבלת שירותי פיקוח ופיקוח עליון לבעלי הדירות במתחם בקשר עם הפרויקט.

3.1.6. ליווי ו/או ניסוח ו/או מתן הערות למסמכי ההתקשרות בין נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לבין היזם/הקבלן הנבחר לביצוע הפרויקט לרבות אך לא רק ניהול מו"מ עם היזם/הקבלן הנבחר, הכנת מסגרת לוח הזמנים והעבודה בהם יעמוד היזם/קבלן, מתן ייעוץ לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם וניהול מו"מ עד לחתימת הסכמי "פינוי בינוי" מחייבים עם כלל בעלי הדירות במתחם (לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל בקשר עם נוסח המפרט הטכני והמלל בתוכניות המכר).

3.1.7. החתמת כלל בעלי הדירות בכל הבניינים על הסכמי פינוי- בינוי עם הקבלן/יזם שיבחר לפרויקט כפי שינוסח ע"י הצדדים ולסייע בכל דבר הקשור והנוגע להסכם זה ע"פ דרישת נציגות כל בניין ו/או בעלי הדירות במתחם ולרבות מבלי לגרוע מכלליות האמור להחתיים על ייפוי כוח, בקשות לרישום הערות אזהרה, בקשות לפטור ממס וטופס דיווח למשרדי מיסוי מקרקעין וכן כל מסמך אחר אשר תידרש עליו חתימת נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל.

3.1.8. ליווי ו/או ניסוח ו/או מתן הערות למסמכי ההתקשרות בין בעלי הדירות במתחם לבין המפקח הנבחר לצורך מתן שירותי פיקוח ופיקוח עליון לבעלי הדירות במתחם בקשר עם הפרויקט וניהול מו"מ עד לחתימת הסכם מחייב.

3.1.9. מתן סיוע לעורכי דין מטעם הקבלן/יזם הנבחר אשר יגיש תביעות נגד בעלי דירות סרבנים וינהל הליכים נגד בעלי דירות סרבנים בפני המפקח על רישום המקרקעין ו/או בפני כל ערכאה שיפוטית אחרת עד להשלמת ומיצוי התביעות, הליכי ערעור והליכים קשורים, באם יחולו.

3.1.10. ליווי בעלי הדירות במתחם ו/או נציגויות הבניינים בפניות אחרות הנוגעות לפרויקט למפקח על רישום המקרקעין.

3.1.11. "ניקוי המקרקעין" בהם מצויים הבניינים מכל זכות אחרת אשר אינה זכות בעלות ו/או חכירה של בעלי הדירות באותו בניין ו/או במתחם, לרבות, פנייה לבנקים למשכנתאות ו/או לגורמים אחרים, מטעם בעלי הדירות במתחם, לצורך החרגת שעבודים ו/או משכנתאות ו/או עיקולים ו/או הערות.

3.1.12. הסדרת זכויות יורשים ו/או זכאים על פי צוואות ו/או דין ו/או הסכם להירשם כבעלי הזכויות בדירות ו/או בחנויות במתחם.

3.1.13. מתן ייעוץ משפטי ופיקוח בכל הנוגע לליווי פיננסי/בנקאי לפרויקט, לרבות ניהול מו"מ עם בנק/ים בנוגע למסמכי הליווי, עד להשלמת המו"מ עם הבנק וחתימת הסכם ליווי מחייב, ולרבות רישום שעבודים לטובת הבנק המלווה, מתן התייחסות לבטוחות שיימסרו לבעלי הדירות במתחם ולמנגנון שיידרש מול הבנקים למשכנתאות אשר לטובתם רשומות כעת משכנתאות בגין חכירות בעלי הדירות במתחם לרבות:

3.1.13.1. פיקוח על קבלת בטחונות מספקים עבור כלל בעלי הדירות במתחם בגין הריסות הדירות בבניינים, הבטחת דמי השכירות וקבלת דירות התמורה החדשות בפרויקט. בכלל זה יהיה עוה"ד אחראי לוודא באופן אישי ובלעדי כי התקבלו אצלו בטחונות והערבויות עבור כלל בעלי הדירות במתחם ביחס לדירותיהם והאחריות בנושא זה תחול עליו בלבד.

- 3.1.13.2. החזקה בנאמנות של ערבויות ו/או בטחונות שיימסרו לבעלי הדירות במתחם על ידי היזם/קבלן הנבחר, עד להשלמת הפרויקט ובהתאם להוראות ההסכם אשר ייחתם עמו ומבלי לגרוע מהאמור לעיל של ערבויות בגובה ערכן של דירות התמורה וערבויות בגין הבטחת דמי השכירות בתקופת שכירות מקום המגורים החליפי, לאחר פינוי בעלי הדירות במתחם.
- 3.1.13.3. החזקה בנאמנות של ערבויות ו/או בטחונות שיימסרו לבעלי הדירות במתחם על ידי היזם/קבלן הנבחר לתשלומי המיסים החלים על היזם/קבלן ובטוחות להבטחת רישום הבתים המשותפים שיוקמו במתחם ולתקופת הבדק אשר תסתיים ביחס לכל בניין בתום שנה מיום קבלת טופס 4 ואיכלוס דירת התמורה הראשונה באותו בניין (להלן: **"תקופת הבדק"**).
- (הערבויות המצוינות בסעיף 3.1.13 זה יקראו ביחד לעיל ולהלן: **"הערבויות"**).
- 3.1.13.4. חידושן של הערבויות, במועדים הנדרשים לכך ע"פ תנאי הערבויות ובהתאם להוראות ההסכם אשר ייחתם עם הקבלן/היזם הנבחר ו/או עם הבנק המלווה.
- 3.1.14. ליווי משפטי בתהליך הפינוי של בעלי הדירות במתחם מדירותיהם ולאורך כל תקופת שהותם בדיור חלופי, עד לקבלת דירותיהם בבניינים החדשים ( לעיל ולהלן: **"דירות התמורה"**), לרבות ומבלי לגרוע מהאמור, טיפול בהסכמי שכירות, אכיפת הסכמי השכירות, טיפול בהליכים משפטיים, אם וככל שיידרשו ואכיפת ההסכם עליו חתמו עם היזם/קבלן.
- 3.1.15. פיקוח על הקצאת דירות התמורה, החניות והמחסנים לבעלי הדירות במתחם, בהתאם למנגנון אשר ייקבע בהסכם בין היזם/קבלן לבין בעלי הדירות במתחם.
- 3.1.16. ליווי בעלי הדירות במתחם בעת מסירת דירות התמורה, השבת הביטחונות ליזם/קבלן, קבלת בטחונות לתקופת הבדק וליווי בעלי הדירות במתחם במהלך תקופת הבדק והאחריות מול היזם/קבלן לאחר מסירת הדירות.
- 3.1.17. טיפול בכל הדיווחים לרשויות השונות בגין ו/או בקשר לפרויקט לרבות פיקוח על דיווח העסקה לרשויות המס, תוך הבטחת זכויות בעלי הדירות במתחם.
- 3.1.18. החזקה בנאמנות של ייפוי הכוח הבלתי חוזרים עליהם יידרשו בעלי הדירות במתחם לחתום לשם הבטחת זכויות היזם/הקבלן והעברתם לידי היזם/קבלן הנבחר ו/או לבאי כוחו ע"פ הוראות ההסכם שיחתם מול היזם/קבלן הנבחר.
- 3.1.19. בדיקת פוליסות ביטוח הולמות במהלך ביצוע הפרויקט באמצעות יועץ ביטוח מטעמו ו/או מטעם הדיירים אשר בשכרו יישא היזם/קבלן.
- 3.1.20. מעקב אחר ביצוע כלל התחייבויות הקבלן בהתאם להוראות ההסכם אשר ייחתם בינו לבין בעלי הדירות במתחם, וטיפול בכל הבעיות השוטפות שיתגלו במהלך הוצאתו אל הפועל של הפרויקט, לרבות ביצוע לקוי ו/או אי עמידה בלוחות הזמניים ו/או אי עמידה בהוראות התכניות השונות וכד'.

- 3.1.21. מתן ליווי משפטי לבעלי הדירות במתחם בשלבי אכלוס הפרויקט, לרבות קבלת טופסי 4 וטופסי 5 מהרשויות המוסמכות, מסירת דירות התמורה, והשבת הביטחונות שניתנו להם.
- 3.1.22. 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 הדירות במתחם לבין היזם/הקבלן ורישום דירות התמורה ע"ש בעלי הדירות במתחם בלשכת רישום המקרקעין ע"י בא כוח היזם/קבלן הנבחר, לרבות פיקוח על ניסוח תקנון הבית המשותף בכל בניין ו/או בבניינים ככל שירשמו יחדיו כבית משותף אחד וניסוח יתר מסמכי הרישום.
- 3.1.23. פיקוח על הליכי ביטול ורישום צווי הבתים המשותפים ו/או צו בית משותף אחד לכל הבניינים ככל שירשמו יחדיו כבית משותף אחד.
- 3.1.24. ייצוג בעלי הדירות במתחם בהליכים בבית משפט או בטריבונלים אחרים נגד היזם, בקשר עם הפרויקט עד להשלמת בנייתו ומסירת דירות התמורה לבעלי הדירות (איחור מסירה, עצירה בבניה וכיוב'), אך לא כולל תביעות בגין ליקויי בניה ו/או תביעות שעילתן לאחר מסירת דירות התמורה לבעלי הדירות).
- 3.1.25. השתתפות באספות נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או בכל מוסד ו/או גוף ו/או רשות בנוגע לפרויקט.
- 3.1.26. כל פעולה אחרת נלוות הדרושה לשם ייצוג הולם של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם להבטחת ביצוע הפרויקט ו/או לפיקוח עמידת כל הגורמים הנוגעים לפרויקט בחיוביהם והתחייבויותיהם, לרבות הגשת דרישות ו/או תביעות, ככל שיידרש.
- (להלן וביחד: "השירותים המשפטיים").
- 3.2. עורכי הדין מצהירים ומאשרים כי ידוע להם שנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם רשאים לדרוש ו/או לקבוע בכל עת שינויים בפרטי השירותים המשפטיים, לצמצמם או להרחיבם, ומוסכם בזאת כי כל שינוי כאמור לא יחשב כהפרת הסכם זה.
- 3.3. מובהר ומוסכם, כי עורכי הדין ייצגו אך ורק את נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ולא ייצגו את היזם ו/או הקבלן אשר ייבחר לביצוע הפרויקט ו/או כל נותן שירותים אחר במסגרת הפרויקט ו/או בפרויקטים אחרים. יובהר כי התחייבות עורכי הדין כלפי בעלי הדירות כאמור בסעיף זה, תחול עד האכלוס של דירות התמורה על ידי בעלי הדירות לרבות במהלך תקופת הבדק (כהגדרתה בסעיף 3.1.13.3 לעיל). יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות עוה"ד כקבוע בסעיף 3.1 שהמועד לביצוען הוא לאחר האיכלוס כאמור לעיל, ובפרט התחייבותן לפי סעיף 3.1.22 לעיל.
- 3.4. מובהר ומוסכם, כי ההחלטה באם לצרוך את השירותים המשפטיים (כולם או מקצתם), כמו גם היקפם ועיתוים, נתונים לשיקול דעתן המוחלט והבלעדי של נציגויות הבניינים וכי עורכי הדין לא יהיו זכאים לתשלום ו/או פיצוי כלשהם כל עוד לא סיפקו את השירותים המשפטיים בפועל, בהתאם להנחיות נציגויות הבניינים ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה.
- להסרת ספק מובהר, כי לעורכי הדין תהא בלעדיות במתן השירותים המשפטיים לנציגויות הבניינים, ונציגויות הבניינים לא תהיינה רשאיות לפנות לעורכי דין נוספים ו/או אחרים לצורך קבלת השירותים המשפטיים (כולם או מקצתם) אלא בכפוף להוראות הסכם זה.
- 3.5. השירותים המשפטיים יוענקו על ידי עורכי הדין באמצעות עו"ד \_\_\_\_\_ וכן באמצעות עו"ד \_\_\_\_\_ ועו"ד \_\_\_\_\_. החלפתם של עוה"ד בעוה"ד אחרים ממשד עוה"ד תהא בעו"ד בעלי כישורים זהים לכל הפחות ותהא טעונה אישור והסכמה מראש ובכתב של נציגויות הבניינים ועזרה וביצרון (במצטבר).

#### 4. תקופת ההתקשרות

- 4.1 תקופת ההתקשרות תחל ממועד החתימה על הסכם זה, ותסתיים עם תום הרישום או בחלוף תקופת הבדק לפי המאוחר מביניהם, ובלבד שלא קיימת סוגיה כלשהי ו/או קיים שירות כלשהו המהווה חלק מהשירותים המשפטיים, אשר טיפולו לא הושלם על ידי עורכי הדין (להלן: "תקופת ההתקשרות").
- 4.2 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, תהיינה רשאויות נציגויות הבניינים להפסיק את עבודת עורכי הדין ו/או מתן השירותים המשפטיים על ידם (כולם או חלקם) בכל עת, ומכל סיבה, בהודעה מוקדמת בכתב של 30 יום ובכפוף לקיום הוראות סעיפים 4.4.6 או 4.4.7 להלן לפי העניין. במקרה זה יהיו עורכי הדין זכאים לקבל **מבעלי הדירות במתחם ו/או מנציגויות הבניינים** סך של \_\_\_\_\_ ש"ח **[נישום בהמשך בהסכמת עוה"ד, הדיירים ועו"ב]** בתוספת מע"מ, אשר מהווה את התמורה היחסית המוסכמת ביחס לעבודה ו/או לשירותים המשפטיים שניתנו על ידם בהתאם להוראות הסכם זה.
- 4.3 עורכי הדין לא יהיו רשאים להפסיק את עבודתם ו/או מתן השירותים המשפטיים כאמור לעיל, טרם תום תקופת ההתקשרות, אלא באישור מראש ובכתב מאת נציגויות הבניינים.
- 4.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.2 לעיל, נציגויות הבניינים ו/או עזרה וביצרון, והן בלבד, תהיינה רשאויות להפסיק את עבודת עורכי הדין ו/או מתן השירותים המשפטיים על ידם (כולם או חלקם) לאלתר וללא צורך במתן הודעה מוקדמת, בכל אחד מן המקרים הבאים:
- 4.4.1 התקבלה תלונה לגבי אופן מתן השירותים המשפטיים על ידי עורכי הדין והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.
- 4.4.2 התקבלה תלונה מאת מוסד ו/או גוף ו/או רשות מוסמכת, מולה התנהלו עורכי הדין, בדבר אופן מתן השירותים המשפטיים על ידם והתלונה התבררה כאמיתית ומהותית.
- 4.4.3 התקבלה תלונה מאת לשכת עורכי הדין בדבר פעילותם של עורכי הדין במסגרת מתן השירותים המשפטיים.
- 4.4.4 עורכי הדין הפרו הפרה יסודית הוראה מהוראות הסכם זה.
- 4.4.5 עורכי הדין הפרו את חובת הסודיות ו/או את חובתם שלא להימצא בניגוד עניינים.
- 4.4.6 יובהר כי על מנת להפסיק את עבודת עורכי הדין בשל אחת הסיבות המנויות בסעיפים 4.4.1 - 4.4.5 לעיל על כל התנאים הבאים להתקיים:
- 4.4.6.1 ניתנה לעורכי הדין הזדמנות נאותה לטעון כנגד ההחלטה בדבר הפסקת מתן השירותים המשפטיים (כולם או חלקם).
- 4.4.6.2 נציגויות הבניינים תקיימנה אסיפה של נציגויות הבניינים (להלן: "אסיפת הנציגויות").
- 4.4.6.3 הודעה בגין כינוס אסיפה זו תימסר לידי נציגויות הבניינים לפחות 7 ימים לפני כינוס האסיפה.
- 4.4.6.4 הודעה שהוצגה במקום בולט על פני הבניין אותו מייצגת נציגות אותו בניין או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לנציגות אותו בניין יום אחד לאחר שהוצגה.
- 4.4.6.5 ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר יומה.
- 4.4.6.6 ההודעה על קיום אסיפת הנציגויות יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה



- בשעה אחרת חוקית בכל מספר של משתתפים (להלן: "מועד האסיפה החלופי").
- 4.4.6.7. מניין חוקי לעניין זה יהיה נוכחות של לפחות שני נציגים מנציגות כל בניין.
- 4.4.6.8. החלטה על הפסקת עבודת עורכי הדין תיחשב כי התקבלה כדין אם הוחלט עליה ברוב של הנוכחים באסיפת הנציגות, ובתנאי שלפחות נציג אחד מנציגות כל בניין תמך בהחלטה.
- 4.4.6.9. ככל שלא יהיה מניין חוקי באסיפת הנציגות, וידחה מועד האסיפה למועד האסיפה החלופי, אזי החלטה על הפסקת עבודת עורכי הדין תיחשב כי התקבלה כדין אם הוחלט עליה ברוב של הנוכחים באסיפת הנציגות, ללא קשר ותלות בנוכחותם או תמיכתם של אי אילו מנציגות הבניינים.
- 4.4.7. כל סיבה סבירה אחרת אשר לדעת הנציגות יש בה כדי למנוע או לסכל או לעכב את מתן השירותים המשפטיים לפרויקט.
- 4.4.8. יובהר כי על מנת להפסיק את עבודת עורכי הדין כאמור בסעיף 4.4.7 לעיל על כל התנאים הבאים להתקיים:
- 4.4.8.1. ניתנה לעורכי הדין הזדמנות נאותה לטעון כנגד ההחלטה בדבר הפסקת מתן השירותים המשפטיים (כולם או חלקם).
- 4.4.8.2. נציגות הבניינים תקיימנה אסיפה של כלל בעלי הדירות במתחם (להלן: "אסיפת דיירים").
- 4.4.8.3. הודעה בגין כינוס אסיפה זו תימסר לידי בעלי הדירות במתחם לפחות 7 ימים לפני כינוס האסיפה.
- 4.4.8.4. הודעה שהוצגה במקום בולט על פני כל הבניין או בתוכו, רואים אותה כאילו נמסרה לבעלי הדירות באותו בניין יום אחד לאחר שהוצגה.
- 4.4.8.5. ההודעה על מועד אסיפה כללית תפרט את סדר יומה.
- 4.4.8.6. ההודעה על קיום אסיפת דיירים יכול שתקבע שאם לא יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שנקבעה לפתיחת האסיפה, תתקיים האסיפה בשעה אחרת באותו יום, ומשנקבע כן, תהיה האסיפה שנתכנסה בשעה אחרת חוקית בכל מספר של משתתפים (להלן: "מועד האסיפה החלופי לאסיפת הדיירים" או "אסיפת דיירים חלופית").
- 4.4.8.7. מניין חוקי לעניין זה יהיה נוכחות של רוב בעלי הדירות מכל בניין במתחם.
- 4.4.8.8. החלטה על הפסקת עבודת עורכי הדין תיחשב כי התקבלה כדין אם הוחלט עליה ברוב של הנוכחים באסיפת הדיירים.
- 4.4.8.9. ככל שלא יהיה מניין חוקי באסיפת הדיירים, וידחה מועד האסיפה למועד האסיפה החלופי לאסיפת הדיירים, אזי החלטה על הפסקת עבודת עורכי הדין תיחשב כי התקבלה כדין אם הוחלט עליה ברוב של הנוכחים באסיפת הדיירים החלופית, ללא קשר ותלות בנוכחותם של רוב בעלי הדירות מכל בניין.

4.5. הופסקה עבודת עורכי הדין, כאמור בשל אחת הסיבות המנויות בסעיף 4.4 לעיל על סעיפיו הקטנים, לא יהיו זכאים עורכי הדין לקבלת כל תמורה שהיא, לרבות לא חלקית ולרבות לא "שכר ראוי" בגין ו/או בקשר למאמצים אשר הושקעו על ידם ו/או לשירותים המשפטיים אשר ניתנו על ידם ו/או לכל פעולה אחרת אשר נעשתה על ידם (לרבות מי מטעמם).

4.6. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, מוסכם בזה כי במקרה של הפרת ההסכם או תנאי מתנאיו, יהיה על עורכי הדין לפצות ולשפות את נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם בגין כל נזקים ו/או הוצאותיהם ו/או הפסדיהם, וכן יהיו נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם זכאים לכל התרופות והסעדים הקבועים לעניין זה בדין, לרבות בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א - 1970.

4.7. עורכי הדין מתחייבים, כי בסיום תקופת ההתקשרות או בהפסקתה מכל סיבה שהיא, ישלימו כל עבודה ו/או שירות משפטי ו/או כל חלק מעבודה ו/או שירות משפטי שהחלו בביצועם, במידה ויידרשו לכך על ידי נציגויות הבניינים. הושלם מתן השירותים המשפטיים כאמור, יהיו זכאים עורכי הדין לתשלום התמורה בגינם, בהתאם להוראות הסכם זה.

4.8. בכל מקרה של סיום תקופת ההתקשרות ו/או ביטולו, מכל סיבה שהיא, ישיבו עורכי הדין לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם ו/או לעזרה וביצרון, מידית וללא כל תנאי ו/או עיכוב, את כל המסמכים שברשותם אשר שייכים לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם (אלא אם כן התבקשו עורכי הדין בכתב וכאמור לעיל להמשיך באותה הסוגיה עד לסיומה). עורכי הדין מתחייבים שלא לטעון כי לאור העובדה שיחסי עורך דין- לקוח הינם בין נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לבין עורכי הדין, אין הם חייבים, במקרה של הפסקת ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, להעביר את כל המסמכים שברשותם לעזרה וביצרון.

## 5. הצהרות והתחייבויות עורכי הדין

5.1. עורכי הדין מתחייבים ומצהירים כי:

5.1.1. ידועים להם היטב טיבם ואופיים של השירותים המשפטיים הנדרשים מהם וכי יש להם את הידע, הניסיון, הצידוד, האמצעים, כוח האדם והכישורים הדרושים למתן השירותים המשפטיים ולמילוי כל התחייבויותיהם כאמור בהסכם זה.

5.1.2. יעניקו לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם את השירותים המשפטיים בנאמנות, רציפות, מיומנות, מקצועיות, מסירות, יעילות, מהירות וקפדנות, ולשביעות רצונם של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם.

5.1.3. ישקיעו את מיטב מאמציהם, כישוריהם ואמצעיהם לפעול במיטב השקידה לקידום הפרויקט וביצוע התחייבויותיהם ע"פ הסכם זה בשיתוף פעולה עם נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, וכי ישתמשו בידיעותיהם וניסיונם לתועלת נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, וכל שירות משפטי שיספקו לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם יהיה באיכות גבוה ויעמוד בדרישות כל דין.

5.1.4. ידועות להם הוראות הדין ו/או ההנחיות ו/או הדרישות מכל גוף ו/או מוסד ו/או רשות מוסמכת, בגין ו/או בקשר לפרויקט.

5.1.5. הם קיבלו לידיהם את כל המסמכים הנדרשים להם לצורך מתן השירותים המשפטיים, הם קראו אותם והוראותיהם ידועות להם, וכי הם מתחייבים לפעול על פיהם במסגרת מתן השירותים המשפטיים.

5.1.6. יספקו את השירותים המשפטיים בהתאם למדיניות ולהנחיות שיקבעו ע"י נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם.

- 5.1.7 יש באפשרותם החוקית והמקצועית לקיים את כל תנאי הסכם זה ואין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרותם בהסכם זה.
- 5.1.8 ידוע להם כי שנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם התחייבו כלפי עזרה וביצרון לספק לה דיווחים ככל שיתבקשו לכך על ידה, והם מתחייבים כי ככל שיתבקש דיווח מאת עזרה וביצרון בדבר כל נושא שהוא הקשור להסכם זה ו/או לשירותים המשפטיים, יעבירו דיווח מפורט מיד עם קבלת דרישה ראשונה ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים (אלא אם מדובר במקרה יוצא דופן שזמן זה אינו ישים) ממועד קבלת הדרישה.
- 5.1.9 לא יעמידו עצמם בכל מצב של ניגוד עניינים בין נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לבין היזם/הקבלן שייבחר ו/או מי מטעמו ו/או כל נותן שירותים אחר לפרויקט וכי ככל שיהיו במצב של ניגוד עניינים כאמור בסעיף זה, יודיעו על כך בהקדם האפשרי ולא יאוחר מבתוך 3 ימים לנציגויות הבניינים ו/או לבעלי הדירות במתחם והעתק לעזרה וביצרון.
- 5.1.10 לא יקבלו כסף או שווה כסף בקשר עם הפרויקט מכל צד שלישי שהוא, למעט שכר הטרחה שישולם להם ע"י היזם/הקבלן עימו ייחתם ההסכם לביצוע הפרויקט באמצעות נציגויות הבניינים.
- 5.1.11 לא ישלמו כסף או שווה כסף לכל גורם שיש לו קשר מהותי לפרויקט, לרבות אך לא רק ליזם/קבלן עימו ייחתם ההסכם לביצוע הפרויקט ו/או לנותני שירותים שונים ו/או למי מבעלי הדירות במתחם ו/או מי מטעמם וכיוב'.

## 6. התמורה

- 6.1 בתמורה לייצוג נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ומתן השירותים המשפטיים כאמור בהסכם זה יהיו עורכי הדין זכאים לשכר טרחה לפי **הנמוך** מבין אלו: 20,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין לדירת תמורה או 1% בתוספת מע"מ כדין משווי דירות התמורה שתימסרנה לבעלי הדירות במתחם, כפי ערכן במועד מסירת החזקה בהן לבעלי הדירות בהתאם לדוח אפס אשר יוצא על ידי שמאי הבנק המלווה, אשר ייבחר לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט בגין כל דירה המפונה ע"י בעלי הדירות במתחם (לעיל ולהלן: "**התמורה**").
- 6.2 התמורה תשולם לידי עורכי הדין כדלקמן:
- 6.2.1 20% מהתמורה בתוספת מע"מ כדין ישולמו לעורכי הדין בתוך 45 ימים מיום חתימת הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פיננוי ובנוי (פיצויים), תשס"ו-2006 על הסכם "פינוי בינוי" עם היזם/קבלן שיבחר (להלן: "**התשלום הראשון**").
- 6.2.2 30% מהתמורה בתוספת מע"מ כדין ישולמו לעורכי הדין בתוך 45 ימים מיום חתימת היזם/הקבלן שיבחר על הסכם לליווי בנקאי ובלבד שבמועד זה התקבלה "החלטת ועדה בתנאים" לגבי הבקשה למתן היתר בניה (להלן: "**התשלום השני**").
- 6.2.3 25% מהתמורה בתוספת מע"מ כדין ישולמו לעורכי הדין בתוך 45 ימים מיום חתימת כלל בעלי הדירות במתחם על הסכם "פינוי בינוי" עם היזם/קבלן שייבחר (להלן: "**התשלום השלישי**"), בין שהגיע מועד התשלום השני ובין אם לאו.
- 6.2.4 20% מהתמורה בתוספת מע"מ כדין ישולמו לעורכי הדין בתוך 45 ימים מיום קבלת טופס 4 לכל הבניינים ומסירת חזקה בדירות התמורה אחרונות, אלא אם לא נמסרה איזו מדירות הבעלים בשל הפרת התחייבות של הבעלים לקבל את החזקה בדירה (להלן: "**התשלום הרביעי**").
- 6.2.5 5% מהתמורה בתוספת מע"מ כדין ישולמו לעורכי הדין בתוך 45 ימים מיום רישום בטאבו של כל אחד מבעלי הדירות כבעל זכויות

ביחידה שתירשם בבית המשותף, אלא אם לא בוצע הרישום בשל הפרת התחייבות של הבעלים להמציא או לחתום על המסמכים הנדרשים להשלמת הרישום (להלן: "**התשלום האחרון**").

6.2.6. מובהר בזאת כי זכאות עורכי הדין לקבלת כל תשלום על חשבון התמורה, מותנית בכך שיתקיימו התנאים המפורטים לכך, לפי העניין. כל עוד לא יתקיימו התנאים האמורים, לא יהיו זכאים עורכי הדין לקבלת כל תמורה שהיא, לרבות לא חלקית ולרבות לא "שכר ראוי" בגין ו/או בקשר למאמצים אשר הושקעו על ידם ו/או לשירותים המשפטיים אשר ניתנו על ידם ו/או לכל פעולה אחרת אשר נעשתה על ידם (לרבות מי מטעמם).

6.3. מובהר כי התמורה לא תכלול את רכיב הוצאות עורכי הדין, אשר תשלומנה לעורכי הדין ע"י היזם/קבלן הנבחר **בנפרד** וכנגד הצגת חשבונית מס לנציגויות הבניינים בגין כל הוצאה ובלבד שהוצאה זו הוצגה מראש לנציגויות הבניינים ובמקרים חריגים גם ליזם/קבלן הנבחר וניתן אישורם להוצאתה לפי העניין. יובהר לעניין זה כי הוצאות המצדיקות החזר לעניין סעיף זה הינן: (1) נסיעות של עורכי הדין בקשר עם הפרויקט. (2) אגרות ששילמו עורכי הדין בקשר עם הפרויקט. (3) כל תשלום אחר לצד שלישי בקשר עם הפרויקט ובלבד שהוצגה בגינו חשבונית מס לנציגויות הבניינים.

למען הסר ספק מובהר, כי עורכי הדין לא יידרשו לשאת בתשלום שכר טרחת נותני שירותים שונים אשר יידרשו להעניק את שירותיהם לצורך קידומו ו/או ביצועו של הפרויקט ואשר לא אושרו מראש ובכתב ע"י נציגויות הבניינים.

6.4. התמורה תשולם לעורכי הדין **על ידי ובאחריותו הבלעדית של היזם/הקבלן שייבחר לביצוע הפרויקט**. התמורה תועבר על ידי היזם/הקבלן לידי נציגויות הבניינים ונציגויות הבניינים יעבירו את התשלום לידי עורכי הדין, כאשר התחייבות זו תעוגן במסגרת הסכם ההתקשרות שייחתם בין בעלי הדירות במתחם לבין היזם/הקבלן שייבחר לביצוע הפרויקט, **באופן שהיא ברור כי תשלום התמורה (כולה או חלקה) לרבות הוצאות המפורטות בסעיף 6.3 לעיל, לא חל ולא יחול על בעלי הדירות במתחם ו/או נציגויות הבניינים ו/או כל מי מטעמם ו/או עזרה וביצרון**.

**למען הסר ספק, מובהר כי עורכי הדין יהיו מנועים מלדרוש את התמורה כולה או חלקה לרבות הוצאות המפורטות בסעיף 6.3 לעיל, מבעלי הדירות במתחם ו/או מנציגויות הבניינים ו/או מעזרה וביצרון, גם אם היזם/קבלן לא ישלם לעורכי הדין מכל סיבה שהיא, את התמורה, כולה או חלקה.**

התמורה תשולם לעורכי הדין בכפוף לקבלת חשבונית מס כדין ויתר האישורים הנדרשים עפ"י כל דין.

6.5. מוסכם על הצדדים כי כל עוד לא נחתמו הסכמי ההתקשרות המחייבים (הסכמי "פינוי בינוי") בין היזם/הקבלן שייבחר לביצוע הפרויקט ובין בעלי הדירות במתחם ברוב הדרוש כאמור בסעיף 6.2.1 להלן, לא יהיו זכאים עורכי הדין לקבלת כל תמורה שהיא, לרבות לא חלקית ולרבות לא "שכר ראוי" או השבה בגין הוצאות שהוצאו על ידי עורכי הדין לצורך ביצוע השירותים המשפטיים כולם או חלקם על אף סיום עבודת עורכי הדין ו/או מתן השירותים המשפטיים על ידם (כולם או חלקם) שלא כאמור בסעיף 4.2 לעיל ועל אף המאמצים אשר הושקעו על ידם ו/או השירותים המשפטיים אשר ניתנו על ידם ו/או לכל פעולה אחרת אשר נעשתה על ידם (לרבות מי מטעמם) עד לאותה עת וזאת מבלי שהדבר יחשב כהפרת הסכם.

6.6. בעלי הדירות במתחם ו/או נציגויות הבניינים מתחייבים שלא להתקשר עם כל יזם/קבלן לביצוע הפרויקט, לפני שהוצג בפניהם סיכום, אשר הוסכם, בכתב, על ידי שני הצדדים, המפרט את גובה התמורה לה יהיו זכאים עורכי הדין בגין ו/או בקשר לייצוג בעלי הדירות במתחם ו/או נציגויות הבניינים ומתן השירותים המשפטיים כאמור בהסכם זה.

6.7. הצדדים מתחייבים כי לאחר חתימתו של הסכם זה, יפעלו הצדדים להוספת הסכם זה כנספח להסכם שיחתם עם היזם/קבלן שייבחר, והסכם זה על כלל הוראותיו ונספחיו יהיו חלק בלתי נפרד מההסכם שיחתם עם הקבלן/יזם.

- 6.8. מע"מ החל על התמורה מתווסף אליו ומשולם יחד עימו. עם קבלת תשלום התמורה, ולא יאוחר מבתוך 5 ימי עסקים, ימציאו עורכי הדין לנציגות הבית המשותף ו/או לבעלי הדירות, הכל לפי דרישתם, חשבונית מס כחוק.
- 6.9. במועד חתימת הצדדים על הסכם זה, שיעור המע"מ הינו 17%.
- 6.10. ככל שישתנה שיעור המע"מ, ישולמו התשלומים שטרם שולמו, לפי שיעור המע"מ הידוע ביום במועד ביצוע כל תשלום.

## 7. אחריות

- 7.1. עורכי הדין יהיו אחראיים אחריות מלאה ומוחלטת בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או אובדן שיגרם בגין ו/או עקב מעשה או מחדל של עורכי הדין ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם, בקשר ובכל הנוגע להסכם זה ו/או לשירותים המשפטיים ו/או לכל פעולה ו/או שירות אשר ניתנו על ידי עורכי הדין ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם ונציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לא יהיו אחראיים כלפי עורכי הדין ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם ו/או כלפי כל צד ג' אחר בגין ו/או בקשר לכך.
- 7.2. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם בזאת כי היה ועורכי הדין יתבעו על ידי צד ג' כלשהו בגין האמור לעיל, לא ישלחו עורכי הדין הודעת צד ג' לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או למי מטעמם, ולא יחזרו אליהם בכל דרך שהיא, וכל התשלומים ו/או ההוצאות שיחויבו ו/או שישאו בהם נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או מי מטעמם עקב תביעה ו/או בגין כל דרישה ו/או קנס כאמור, ישולמו ו/או ישופו, לפי העניין, על ידי עורכי הדין בלבד.
- 7.3. נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם יודיעו לעורכי הדין על כל תביעה ו/או דרישה אשר הופנתה כנגדם והנוגעת לפעילותם, ויאפשרו לעורכי הדין להתגונן בפני התביעה ו/או הדרישה כאמור בעצמם ו/או על ידי מי מטעמם.
- 7.4. עורכי הדין מתחייבים להודיע לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם מידית על כל תביעה ו/או דרישה שהוגשה כנגד עורכי הדין ו/או במקרה של קיום חשש מהגשת תביעה ו/או דרישה כאמור, וכן על כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או אובדן שיגרם בגין ו/או עקב מעשה או מחדל של עורכי הדין ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם, בקשר ובכל הנוגע להסכם זה ו/או לשירותים המשפטיים ו/או לכל פעולה ו/או שירות אשר ניתנו על ידם ו/או על קיום חשש לגרימתם כאמור. אחריותם של עורכי הדין להודעות כאמור תחול גם לאחר תום תוקפו של הסכם זה ועד לתום תקופת ההתיישנות על פי דין.

## 8. ביטוח

- 8.1. מבלי לגרוע מאחריותם של עורכי הדין על פי הסכם זה או על פי כל דין, על עורכי הדין לערוך ולקיים, על חשבונם, למשך כל תקופת ההסכם (ולעניין ביטוח אחריות מקצועית, למשך שלוש שנים נוספות), את הביטוחים המפורטים באישור קיום הביטוחים המצ"ב להסכם זה **כנספת "5"** (להלן בהתאמה: **"ביטוחי עורכי הדין"** ו-**"אישור קיום הביטוחים"**), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל ובעלת מוניטין.
- היה ולא מועסקים עובדים על עורכי הדין, לעורכי הדין הזכות שלא לערוך ביטוח חבות מעבידים כמפורט בסעיף א' לאישור עריכת הביטוח, בכפוף להצהרה בהסכם כי אינו מעסיק עובדים.
- 8.2. ללא צורך בכל דרישה מצד נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, על עורכי הדין להמציא לידי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, לפני תחילת מתן השירותים המשפטיים נשוא הסכם זה וכתנאי מוקדם להתקשרות עמם ו/או לתשלום כלשהו על חשבון התמורה, את קיום הביטוחים, כשהוא חתום בידי מבטחיו. כמו כן, מיד בתום תקופת הביטוח, על עורכי הדין להמציא לידי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם אישור קיום ביטוחים מעודכן בגין חידוש תוקף ביטוחי עורכי הדין לתקופת ביטוח נוספת, ומידי תקופת ביטוח, כל עוד הסכם זה בתוקף ו/או לתקופה מאוחרת יותר כמפורט בסעיף **8-1.8.1** לעיל.

8.3. מובהר כי גבולות האחריות הנדרשים במסגרת ביטוחי עורכי הדין כמפורט באישור קיום הביטוחים הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על עורכי הדין, שאין בה כדי לגרוע מכל התחייבות של עורכי הדין לפי ההסכם ו/או על פי כל דין ואין בה כדי לשחרר את עורכי הדין ממלוא חובתם על פי הסכם זה ו/או על פי דין, ולעורכי הדין לא תהיה כל טענה כלפי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

8.4. לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם את אישור קיום הביטוחים שיומצא על ידי עורכי הדין כאמור לעיל, ועל עורכי הדין לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי עורכי הדין לחובות והתחייבויות עורכי הדין על פי הסכם זה.

8.5. מוצהר ומוסכם כי זכויות נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי עורכי הדין, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על עורכי הדין על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו ובין אם נבדק אישור קיום הביטוחים ובין אם לאו.

8.6. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך על ידי עורכי הדין ייכלל סעיף בדבר ויתור המבטחים על זכות התחלוף כלפי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או מי מטעמם.

8.7. מבלי לגרוע ו/או לפגוע מכל הוראה מהוראות הסכם זה לעניין הסבת ההסכם, ובמקרה בו השירותים המשפטיים נשוא הסכם זה או חלק מהם יינתנו על ידי קבלני משנה ו/או מי מטעמם של עורכי הדין (להלן בסעיף זה: "קבלני המשנה"), על עורכי הדין לדאוג כי בידי קבלני המשנה פוליסות ביטוח נאותות בהתאם לאופי והיקף פעילותם. לחלופין, לעורכי הדין נתונה הרשות לכלול את קבלני המשנה בשם המבוטח מסגרת הביטוחים הנערכים על ידי עורכי הדין כמפורט באישור עריכת ביטוחי עורכי הדין.

8.8. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על עורכי הדין מוטלת האחריות כלפי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ביחס לכל הוראות הסכם זה לרבות לשירותים המשפטיים במלואם ולרבות לכל פעולה ו/או שירות שניתנו או אמורים היו להינתן על ידי קבלני המשנה ועל עורכי הדין תחול האחריות לשפות את נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם בגין כל אובדן ו/או נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו, במישרין או בעקיפין, על ידי קבלני המשנה ו/או מי מטעמם, בין אם האובדן ו/או הנזק ו/או הפסד ו/או הוצאה כאמור מכוסים במסגרת איזו מהפוליסות הנקובות באישור קיום הביטוחים ו/או בביטוחי עורכי הדין ובין אם לאו.

## **9. היעדר קיום יחסי עובד מעביד**

9.1. עורכי הדין יספקו את השירותים המשפטיים כקבלן עצמאי. הצדדים מסכימים ומצהירים בזאת כי היחסים ביניהם הינם יחסים של קבלן ומזמין שירות וכי לא התקיימו, לא מתקיימים ולא יתקיימו ביניהם בכל תקופת ההתקשרות יחסי עובד-מעביד, על כל הכרוך והנובע מכך.

9.2. מוסכם בין הצדדים כי אילו היו עורכי הדין נותנים לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם את שירותיהם כעורכי דין במעמד של עובד, שכר הטרחה שהיה משולם להם היה נמוך משמעותית מהתמורה אשר עתידה להיות משולמת להם בגין מתן השירותים המשפטיים, זאת משום שהתמורה המשולמת לעורכי הדין חושבה כך שהיא כוללת, בנוסף למשכורת (שהייתה מגיעה לעורכי הדין אילו היו עובדיה של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם) גם את כל התנאים הנלווים והזכויות הסוציאליות (לרבות דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין, קופת תגמולים או קרן פנסיה, קרן השתלמות וכיו"ב), שהיו מגיעים לעורכי דין אילו הועסקו על ידי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם.

- 9.3. עורכי הדין מסכימים ומצהירים כי ידוע להם כי בהתחשב במעמדם כקבלן נותן שירותים התמורה שיקבלו ו/או קיבלו בעבור מתן השירותים המשפטיים, תהא העלות המלאה והכוללת שתהא לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם בכל הקשור לקבלת השירותים המשפטיים, וכי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לא יהיו חייבים לו כל תשלום נוסף, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור זכויות סוציאליות כל שהן או פיצויי פיטורין או כל תשלום אחר בגינם.
- 9.4. עורכי הדין מתחייבים בזאת כי לא יטענו ולא יעלו טענות בפרומו ובמועד כלשהו שיהא בהן כדי לפגוע במעמדם כקבלן עצמאי כלפי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם.
- 9.5. היה ולמרות האמור בהסכם זה יקבע בית משפט או כל גורם מוסמך אחר כי בין הצדדים מתקיימים יחסי עובד מעביד ו/או כי עורכי הדין זכאיים לזכויות נוספות מכוח מקור אחר כלשהו, כי אז מסכימים הצדדים כי למרות האמור לעיל, השכר שיגיע לעורכי הדין כעובדים, לגבי כל התקופה לגביה יקבע כי עורכי הדין סיפקו שירותיהם כעובדים יהא בגובה 65% מן התמורה אשר שולמה ו/או הייתה צריכה להיות משולמת להם בהתאם להסכם זה (להלן: **"השכר המוסכם לעובדים"**) וכי רק על השכר המוסכם לעובדים, יהיו עורכי הדין זכאים לזכויות סוציאליות.
- 9.6. הפרו עורכי הדין את הצהרותיהם ו/או התחייבויותיהם כי לא מתקיימים בין הצדדים יחסי עובד מעביד ו/או בכל מקרה שיקבע ע"י בית המשפט או כל גורם מוסמך אחר כי בין הצדדים מתקיימים יחסי עובד מעביד, ישיבו עורכי הדין, מיד עם דרישתם הראשונה של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, סך המהווה 35% מהסכומים ששולמו להם בגין התמורה, כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל ממועד כל תשלום, וזאת מבלי לגרוע מזכויות נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לדרוש כל סעד אחר אשר הם זכאים לו.
- 9.7. כמו כן, ישפו עורכי הדין את נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם בגין כל הוצאה שנגרמה להם בגין ו/או בקשר לתביעה שהגישו עורכי הדין ו/או מי מטעמם כאמור לעיל. נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם יהיו רשאים לקזז מכל סכום שיפסק כי עליהם לשלם לעורכי הדין את הוצאותיהם הנ"ל.
- 9.8. עורכי הדין מצהירים כי אינם משתלבים במסגרת הארגונית של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, וכי אין בכוונתם לעשות כן.
- 9.9. עורכי הדין מצהירים ומסכימים בזאת כי העלאת טענה כלשהי על ידם כי נתקיימו בינם לבין נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם יחסי עובד - מעביד, תחשב, בין היתר, כחוסר תום לב מצידם ו/או כהטעיית נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או כהפרה יסודית של הסכם זה.

## **10. היעדר ניגוד עניינים**

- 10.1. עורכי הדין מצהירים ומתחייבים כי אין להם ו/או לבני משפחתם כל עניין אישי, כלכלי או אחר העלול לעמוד בניגוד עניינים או בחשש לניגוד עניינים בנוגע להתקשרות בהסכם זה ו/או למתן השירותים המשפטיים כאמור, או ליצור חשש לניגוד עניינים כזה.
- 10.2. עורכי הדין מתחייבים, כי אין להם וכי במהלך תקופת ההתקשרות:
- 10.2.1. לא תהיינה להם במישרין ו/או בעקיפין זכויות כלשהם במקרקעין לגביהם נדרשים ליתן את השירותים המשפטיים.
- 10.2.2. לא יהיה להם עניין, זולת עניינם של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, במקרקעין לגביהם נדרשים ליתן את השירותים המשפטיים.
- 10.2.3. יעסקו במתן שירותים כלשהם, במישרין ו/או בעקיפין, לצד שלישי כלשהו ביחס למקרקעין לגביהם נדרשים ליתן את השירותים המשפטיים.

- 10.2.4. לא יהיה להם כל קשר משפחתי ו/או עסקי ו/או חברי עם היזם/הקבלן אשר יבחר לצורך ביצוע הפרויקט או עם כל גורם אחר שעלול להשפיע על מתן השירותים המשפטיים.
- 10.2.5. לא יספקו חוות דעת לגורמים אחרים, פרט לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, בקשר עם עניינים הנוגעים בהסכם זה ו/או לשירותים המשפטיים.
- 10.2.6. לא יעבירו לכל גורם זולת נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם כל חוות דעת ו/או כל מסמך אחר אשר יוכנו ו/או יערכו על ידם ו/או יגיעו לידיהם במסגרת מתן השירותים המשפטיים.
- 10.2.7. כי במהלך תקופת ההתקשרות, לא ייצגו את היזם/הקבלן שיבחר לצורך ביצוע הפרויקט ו/או כל גורם אחר שהוא, לרבות ובפרט בכל הליך אשר עשוי להתנהל נגד נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם.
- 10.3. בכל מקרה של חשש לניגוד עניינים כמפורט לעיל, מתחייבים עורכי הדין להודיע על כך לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לפי העניין, תוך הצגת הסיבות לחשש ואסמכתאות הנוגעות להן, ככל שישנן. רק לאחר קבלת אישור נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לפי העניין, ככל שיינתן, יהיו עורכי הדין רשאים ליתן את השירותים המשפטיים.
- 10.4. עורכי הדין מתחייבים כי אם במהלך ההתקשרות ו/או מתן השירותים המשפטיים, יובא לידיעתם ניגוד עניינים או חשש ליצירת ניגוד עניינים כאמור, יודיעו עליו לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לפי העניין ללא דיחוי, ימסרו להם את המידע הרלוונטי המצוי ברשותם, יפעלו על פי הנחיותיהם של נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לפי העניין ולא יעשו כל מעשה ו/או פעולה אשר עלולה להעמיד אותם במצב של חשש לניגוד עניינים.
- 10.5. מוסכם, כי הוראות סעיף זה, ככל שרלבנטי, יישארו בתוקפן גם לאחר תום תקופת ההתקשרות בין הצדדים.

## **11. שמירת סודיות**

- 11.1. עורכי הדין מתחייבים, בכפוף להוראות כל דין, לשמור בסודיות כל מידע, נתון ומסמך (להלן: "מידע") אשר נמסרו להם על ידי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לצורך מתן השירותים המשפטיים ו/או אשר הובאו לידיעתם במהלך מתן השירותים המשפטיים לצורך מתן השירותים המשפטיים ואשר לא היו ידועים להם עובר למתן השירותים המשפטיים ו/או אשר לא היו ידועים להם אלמלא מתן השירותים המשפטיים וחתימת הסכם זה.
- 11.2. עורכי הדין מתחייבים כי לא יעשו כל שימוש במידע שלא לצרכי מתן השירותים המשפטיים לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, אלא אם כן קיבלו לכך אישור, מראש ובכתב מאת נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לפי העניין.
- 11.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 11.1 ו-11.2 לעיל, מוסכם כי על השירותים המשפטיים, לרבות ההתייעצות שיתקיימו בין הצדדים, המידע שיועבר לידיעת עורכי הדין (לרבות מידע שיימסר לעורכי הדין לעניין הנוגע, במישורין או בעקיפין, לשירותים המשפטיים), וכן על הסכם זה, חלים כללי החיסיון שבין עורך-דין ללקוחו, ומשכך עורכי הדין מתחייבים לשמור על חיסיון וסודיות, כמתחייב וכנדרש, ולא למסור לכל צד שלישי כל מידע ו/או דבר ו/או עניין הנוגע לשירותים המשפטיים כאמור ו/או לפרויקט ו/או לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם, אלא אם כן קיבלו אישור לכך מראש ובכתב מאת נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם לפי העניין לגילוי כל פרט שהוא, ובכפוף למתכונת ולהיקף שנקבעו באותו אישור.
- 11.4. הוראות סעיפים 11.1 - 11.3 לעיל תחולנה גם לאחר תום תקופת ההסכם, ללא מגבלת זמן, ומוסכם כי לא תחול טענת התיישנות לעניין התחייבויות והצהרות עורכי הדין כאמור בסעיפים הנ"ל.

## **12. זכויות יוצרים**



- 12.1. זכויות היוצרים בכל התכניות העבודות, המסמכים והתוצרים אשר יגיעו לידי עורכי הדין במסגרת הסכם זה ו/או הפרויקט ו/או יועברו לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או לעזרה וביצרון על ידי עורכי הדין, יהיו שייכים לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או לעזרה וביצרון.
- 12.2. עורכי הדין מתחייבים בזה שלא להשתמש, במישרין או בעקיפין, במידע ו/או במסמכים ו/או בכל חומר שהוכן על ידם ו/או שנמסר להם על נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או עזרה וביצרון אלא על פי הוראות נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם ו/או עזרה וביצרון.

### **13. העברת זכויות**

- 13.1. עורכי הדין מתחייבים שלא להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד, בכל דרך שהיא, לאחרים הסכם זה כולו, או כל חלק ממנו, או כל זכות מזכויותיו או התחייבות מהתחייבויותיו, אלא לאחר קבלת הסכמתם, מראש ובכתב, של נציגויות הבניינים.
- 13.2. עורכי הדין מתחייבים כי ככל שיוחלט על ידם להחליף את הרכב עורכי הדין אשר מספקים מטעמם את השירותים המשפטיים, החלטה זו תהא כפופה לאישור נציגויות הבניינים בדבר החלפת ההרכב כאמור מראש ובכתב, אלא אם אחד מעורכי הדין הנ"ל סיים את העסקתו במשרד עורכי הדין.

### **14. מעמדה של עזרה וביצרון:**

- 14.1. הצדדים מאשרים ומצהירים כי ידוע להם שפרויקט זה מלווה ע"י עזרה וביצרון, העושה זאת למען רווחת בעלי הדירות במתחם, וזאת כחלק מפרויקט התחדשות ברחבי העיר תל אביב- יפו, אשר לצורך קידומו עזרה וביצרון מתכננת, יוזמת ומקדמת את תוכנית בניין עיר המפורטת למתחם עד לקבלת אישור למתן תוקף.
- 14.2. עזרה וביצרון אינה צד להסכם זה, ולא תחוב בכל חובה ו/או התחייבות כלשהי כלפי הצדדים ו/או מי מטעמם, ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או זכות כלפי עזרה וביצרון ו/או מי מעובדיה ו/או משלוחיה במקרה בו לא יקיים מי מהצדדים את הוראות הסכם זה.
- 14.3. בחתימתם על הסכם זה, מורות בזאת נציגויות הבניינים לעורכי הדין בהוראה בלתי חוזרת לתת ו/או למסור לעזרה וביצרון כל מידע ו/או מסמך ו/או כל נתון אחר בקשר עם הפרויקט.
- 14.4. כמו כן מסכימים עורכי הדין כי:
- 14.4.1. כלל חובותיהם של עורכי הדין ע"פ הסכם זה כלפי נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם תחולנה בשינויים המחויבים כלפי עזרה וביצרון, לרבות אך לא רק הוראות סעיף 7 על תת סעיפיו.
- 14.4.2. הם אינם מוסמכים לחייב את עזרה וביצרון בביצוע כל התחייבות ו/או פעולה כלשהם.
- 14.4.3. יהיו מנועים מלדרוש את התמורה כהגדרתה לעיל כולה או חלקה ו/או כל תשלום אחר המגיע להם, ככל שמגיע, מעזרה וביצרון, גם אם היזם/קבלן לא ישלם לעורכי הדין מכל סיבה שהיא, את התמורה, כולה או חלקה ו/או את התשלומים האחרים כאמור לעיל.
- 14.4.4. יפעלו בשיתוף פעולה מלא עם עזרה וביצרון ויידעו את עזרה וביצרון על כל הסכמה מהותית שתושג עם צדדים שלישיים בפרויקט (לרבות עם הקבלן/יזם, הבנק המלווה ועוד), טרם חתימת נציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם על המסמכים המתאימים.
- 14.4.5. עזרה וביצרון רשאית לדרוש ו/או לקבוע בכל עת שינויים בפרטי הפרויקט והם מתחייבים לפעול ע"פ דרישתה לאלתר.

- 14.4.6. יקחו חלק, ככל שיתבקשו ע"י עזרה וביצרון לעשות כן, בישיבות של עזרה וביצרון אשר יערכו לצורך קידום הפרויקט, בתדירות שתקבע ע"י עזרה וביצרון.
- 14.4.7. אין בחתימתם על הסכם זה משום הרשאה לייצג את עזרה וביצרון וכן אסור להם להציג עצמם כמייצגי עזרה וביצרון ו/או לחתום על כל מסמך בשם עזרה וביצרון למעט באמצעות יפוי כוח מאת עזרה וביצרון לביצוע כל פעולה בשמה, ככל שייחתם בעתיד.
- 14.5. על עורכי הדין תחול האחריות לשפות את עזרה וביצרון בגין כל אובדן ו/או נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לעזרה וביצרון כתוצאה מהפרת אי אילו מהתחייבויותיהם כלפיה ע"פ הסכם זה, מייד לאחר קבלת דרישה ראשונה בכתב.
- 15. כללי:**
- 15.1. הסכם זה מבטא את ההסכמות המלאות והממצות בין הצדדים בקשר לעניינים הנדונים בו והוא מחליף ו/או מבטל כל הסכם ו/או מצג ו/או מסמך אחר שנעשו בין הצדדים להסכם זה קודם לחתימתו, בין בכתב ובין בע"פ, לרבות כל הסכם קודם אם נחתם כזה.
- 15.2. לא יהיה תוקף לכל שינוי, ביטול, תוספת או הסכמה אחרת לגבי תנאי כל שהוא מתנאי הסכם זה אלא אם יעשו בכתב ויחתמו על ידי שני הצדדים.
- 15.3. אי שימוש או איחור בשימוש מצד אחד הצדדים בזכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, לא יחשב כויתור מצד אותו צד על הזכות האמורה.
- 15.4. ויתור, הנחה, שינוי או ארכה שניתנו מצד אחד הצדדים להסכם לצד השני במקרה מסוים - לא ישמשו תקדים במקרה אחר, ובכל מקרה - לא יהיה תוקף לויתור או ארכה כאמור אלא אם ניתנו בכתב.
- 15.5. כל התרופות והסעדים המוקנים לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם עפ"י ההסכם הם מצטברים זה לזה ואינם גורעים מכל זכות, עילה, תרופה או סעד אחרים המגיעים לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם עפ"י כל דין בגין הפרת התחייבויות עורכי הדין ו/או מי מטעמם עפ"י ההסכם ו/או בגין הנזקים שייגרמו לנציגויות הבניינים ו/או בעלי הדירות במתחם כתוצאה מכל הפרה כאמור ו/או מעשה ו/או מחדל של עורכי הדין ו/או מי מטעמם.
- 15.6. בכל מקרה של סכסוך או מחלוקת בין הצדדים, לא יהיו רשאים עורכי הדין לנקוט בצעד כלשהו אשר יהיה בו, בין במישרין ובין בעקיפין, לגרום להפרעה או עיכוב במתן השירותים המשפטיים ו/או בביצוע הפרויקט ועורכי הדין מוותרים מראש, במפורש ובאופן מוחלט ובלתי חוזר, על זכות זו.
- 15.7. מוסכם בזאת בין הצדדים כי החוק והדין אשר יחולו על הסכם זה, על יחסי הצדדים ועל כל הנובע ו/או המתייחס להסכם זה, יהיו החוק הישראלי והדין הישראלי וכי לבתי המשפט המוסמכים בתל-אביב-יפו, תהיה הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך ו/או מחלוקת כאמור.
- 15.8. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם. כל הודעה שתשלח ע"י צד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל תיחשב כאילו הגיעה למענה תוך 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח דואר, ואם נמסרה ביד או נשלחה באמצעות פקסימיליה- בעת מסירתה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**