



המלצות לבחירת עו"ד בעלים בפרויקט התחדשות עירונית

פירוט עיקרי השירותים המשפטיים הניתנים ע"י עו"ד בעלים-

- ייעוץ וטיפול משפטי שוטף ורציף בכל הנוגע ו/או הקשור בקידומו והוצאתו אל הפועל של הפרויקט, כולל מתן ייעוץ שוטף לנציגות הבעלים בכל שלבי הפרויקט
- סיוע בגיבוש העסקה לרבות מתן ייעוץ שוטף לבעלי הדירות במתחם, השתתפות בפגישות ואימות חתימות
- ייצוג הבעלים באיתור ובמשא ומתן מול יזמים פוטנציאליים, ניהול מו"מ עם היזם הנבחר, הכנת מסגרת לוי"ז לזים, ייעוץ לבעלי הדירות במתחם עד לחתימת הסכם סופי בין היזם לבעלים (כולל מתן הסברים לבעלים והחתמת הבעלים על ההסכם)
- בעלים סרבנים – מתן סיוע לעורכי דין מטעם הקבלן/יזם לקראת ובמסגרת ניהול הליכים
- מתן ייעוץ משפטי ופיקוח על העסקה (ניהול מו"מ מטעם הבעלים מול הבנק/המוסד הפיננסי המלווה, רישום שעבודים, הסדרת קבלת הבטוחות, סיוע לב"כ היזם בטיפול בנושאים הכרוכים במשכנתאות הקיימות של הבעלים, המחאות דמי השכירות וההובלה, פיקוח על קבלת בטחונות ופוליסות ביטוח, החזקה בנאמנות של ערבויות/בטחונות/יפוי כח)
- ייצוג הבעלים במהלך הליכי התכנון והרישוי (שיקודמו על ידי היזם ויועציו)
- ליווי משפטי של בעלי הדירות לקראת הפינוי מדירותיהם ולאורך כל תקופת שהותם בדיור חלופי, עד לקבלת דירותיהם החדשות בבניינים החדשים (בפרויקטי פינוי-בינוי/תמ"א 38/2)
- ייצוג בעלי הדירות במתחם אל מול היזם, בקשר לפרויקט בלבד, עד להשלמתו ומסירת דירות התמורה לבעלי הדירות ופיקוח על רישום הבית המשותף החדש
- השתתפות באסיפות בעלים לצורך הצגת נושאים משפטיים שונים



תנאי סף מומלצים לליווי בעלים-

- שותף אחד ושני עו"ד שכירים לליווי הפרויקט (בפרויקטים גדולים)
- השותף יהא בעל ניסיון מקצועי מוכח של 3 שנים לפחות בדיני מקרקעין וניסיון מוכח בתחום ההתחדשות העירונית
- מתן ייעוץ וליווי משפטי בתחומי המימון הרלוונטיים לעסקאות התחדשות עירונית
- ניסיון והתמחות בהתקשרויות שונות לרבות עם יזם/ קבלן מבצע
- ניסיון בטיפול משפטי ברישום בתים משותפים
- ניסיון בעבודה מול רשויות לרבות עיריות, ועדות תכנון ובניה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית וכו'
- ניסיון וידע בתחום המיסוי החל על עסקאות התחדשות עירונית
- זמינות למתן ליווי שוטף רציף ואינטנסיבי בכל הקשור בפרויקט

הצעה לניהול תהליך הבחירה-

1. גיבוש רשימת עו"ד לפי המלצות
2. ניפוי מהרשימה לאחר בדיקות מקדימות
3. פניה לקבלת הצעות בכתב מעוה"ד שברשימה המעודכנת (לאחר הניפוי כאמור)
4. ראינות ל- 2-3 עו"ד ברשימה שהגישו הצעות, על-ידי הנציגות
5. יצירת קשר עם ממליצים, הגעה למתחמים שיוצגו על ידם ושיחות עם בעלים/ממליצים
6. בחירת עורך הדין
7. כנס הצגת עורך הדין הנבחר לבעלי הדירות במתחם

שאלות אפשריות לעורכי הדין במסגרת הראיונות-

- מי עורך הדין שילווה את הפרויקט באופן אישי, יעבוד מולנו ויהיה איש הקשר שלנו?
- לאילו פגישות עורך הדין שמלווה את הפרויקט נוהגת להצטרף?



- כיצד נוכל להבטיח שאין ניגוד עניינים בינך לבין יזם אשר בסופו של דבר ישלם את שכה"ט שלך?
- האם יש פרויקטים שליווית שהסתיימו / אוכלסו?
- מהן הנקודות עליהן יושם דגש בהליך בחירת היזמים ומהם הנושאים החשובים שעלינו להכיר לפני תחילת ההליך?
- מה דרך העבודה שלך במקרים של בעלים סרבן?
- האם המשרד שלך מייצג גם יזמים? מה קורה במידה ויזם אשר ייצגתם בעבר או שמיוצג על-ידי המשרד כיום יגיע הצעה להתקשרות עם הבעלים?
- מה דרך העבודה של המשרד מול נציגויות פרויקטים ומול בעלי הדירות?