

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - מאי 2025

התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית

תהליך התחדשות עירונית הינו תהליך מורכב ביותר ומביא עימו החלטות חשובות אשר משפיעות מאוד על בעלי הדירות ועל יכולתם לקבל תמורה הוגנת מהפרויקט. בשל כך מומלץ שבעלי הדירות יהיו מיוצגים על ידי עורך דין שיגן על האינטרסים שלהם.



להלן מובאים דגשים לעניין מחויבותו של עורך דין המייצג בעלי דירות בתהליכי התחדשות:

< איתור ובחירת עורך דין המייצג את בעלי הדירות:

- **אסור** לעורך דין, בעצמו או על ידי אחר, **לפנות לבעל דירה ולשכנע אותו לשכור את שירותיו.**

- **בעלי הדירות הם הבוחרים בעצמם את עורך הדין שייצג אותם.** המנהלת להתחדשות עירונית מפנה להסכם לדוגמא למתן שירותים משפטיים שפורסם ע"י הרשות הממשלתית.

- בנוסף, נערך במינהלת מסמך מנחה שיכול לסייע לבעלי הדירות לבחור עורך דין מבין המשרדים השונים ולוודא כי הסכם ההתקשרות מול עורך הדין הנבחר מכיל את מלוא ההתחייבויות הנדרשות על מנת לייצגם באופן ראוי.

- על בעלי הדירות להסמיך את עורך הדין לפעול בשמם באמצעות **חתימה על יפוי כוח.**

- מומלץ שלא להסכים לסעיף כללי המאפשר לעורך הדין להעביר את ייצוג בעלי הדירות לעורך דין אחר ללא הסכמתם או הסכמת הנציגות.

< מחויבות עורך הדין המייצג את הדיירים כלפיהם:

- עורך הדין **חייב לפעול אך ורק, וללא ניגוד עניינים, לטובת לקוחותיו בנאמנות ובמסירות ולשמור על זכויותיהם כקבוצה המבקשת לקדם עסקת התחדשות עירונית.**

- עורך הדין **ימנע מייצוג בעלי הדירות בתביעה שתוגש מטעמם כנגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת התחדשות עירונית ("דייר סרבן").**

- עורך הדין **יספק שירותים אך ורק לבעלי דירות בפרויקט, והיזם רשאי להעביר לעורך הדין תשלום אך ורק בגין שירותים אלו שניתנים לבעלי הדירות, מתוקף החוזה שנחתם אך ורק מולם (לעורך הדין המייצג את הדיירים והיזם אסור שיהיה חוזה ביניהם).**

- בעלי הדירות **רשאים להפסיק את ההתקשרות עם עורך הדין ולהעביר את הטיפול בעניינם לעורך דין אחר, ובלבד שהוסדר התשלום המגיע לו בהתאם לחוזה ההתקשרות ביניהם.**

< איך הנציגות בוחרת עורך דין:

ככלל, סדר הפעולה המומלץ על ידי המנהלת הוא שטרם בחירת עורך דין למתחם, יתאחדו תושבי המתחם בנציגות מוסמכת ומקובלת על מרבית המתחם (נדרש רוב של כל בניין במתחם בנפרד).

מומלץ כי הנציגות תקיים כנס בעלי דירות ובו יציגו את תהליך איסוף ההצעות ותמליץ על עורך דין לבחירה של בעלי הדירות במתחם.

"התחדשות בקלות"

מידעון לתושב - מאי 2025

התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית

היזם ישלם לעורך דין המייצג את הדיירים לפי שכר טרחה (מוסכם).

מומלץ לקבוע את שכר הטרחה של עורך הדין כנגזרת של מספר יחידות הדיור הקיימות ו/או של שווי דירות התמורה לבעלי הדירות.

מומלץ לקבוע אבני דרך לתשלום שכר הטרחה של עורך הדין, לפי קצב התקדמות הפרויקט.

היזם ישלם לעורך הדין את שכר הטרחה לפי אבני הדרך שנקבעו רק לאחר שנציגות בעלי הדירות אישרה את קיום אבן הדרך ואת התשלום.

מעורבות עורך הדין בבחירת יזם וניהול משא ומתן בשם בעלי הדירות עם היזם הנבחר:

מומלץ כי, עורך הדין המהווה גורם מקצועי המעורה בהליך ההתחדשות העירונית, יסייע לבעלי הדירות בבחירת יזם באמצעות הליך תחרותי במסגרתו מקבלים הצעה ממספר יזמים תוך השוואה ביניהם ובין הצעותיהם. חשוב לציין כי הבחירה הסופית תתבצע על ידי בעלי הדירות ולא על ידי עורך הדין.

לאחר המכרז, עורך הדין ינהל עם היזם משא ומתן בשם בעלי הדירות, בהתאם לעקרונות שייקבעו על ידם, יעדכן אותם על ההתקדמות במשא ומתן ועל ההסכמות שיושגו עם היזם בנוגע לתנאי העסקה.

חתימה של בעלי הדירות על הסכם סופי מול היזם:

על עורך הדין להסביר לבעלי הדירות את משמעויות העסקה באופן מפורט לפני החתימה.

על כל אחד מבעלי הדירות לחתום בעצמו על העסקה לאחר שהוסברו לו כלל התנאים על ידי עורך הדין בשפתו.

במסגרת החתימה על העסקה עם היזם, נהוג לחתום על ייפוי כח המייפה את כוחו של עורך הדין לבצע את השלבים השונים בעסקה.

לא בטוחים? ככלל, לא חותמים לפני שמתייעצים עם המנהלת להתחדשות עירונית בעיריית יבנה.

עם זאת, יכולים בעלי הדירות לבחור תחילה עורך דין, ולהסתייע בו בארגון הליך בחירת הנציגות והסמכתה, ובלבד שהנציגות תבחר בהחלטה שתתקבל על ידי בעלי הדירות, ולא על ידי עורך הדין.

מניעת חשש לניגוד עניינים

בהתאם להנחיות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין, ובמיוחד החלטה את/ 67/21, **עורך דין לא יוכל לייצג בעלי דירות בהתחדשות עירונית כאשר הוא נמצא במצב של ניגוד עניינים**, למשל במקרים הבאים:

- עו"ד לא ייצג את בעלי הדירות ואת היזם באותו פרויקט.
- עו"ד לא ייצג במקביל את בעלי דירות ואת היזם בפרויקטים שונים המתנהלים במקביל.
- עו"ד לא ייצג בעלי דירות מול יזם המיוצג על ידו באופן קבוע
- עו"ד לא ייצג בעלי דירות אל מול יזם שייצג בעבר, אלא אם אין קשר בין שני הפרויקטים, עורך הדין מחויב לגילוי נאות אודות ההתקשרויות שלו טרם החתימה על החוזה מול בעלי הדירות.
- עו"ד לא יוכל לפעול באותו פרויקט הן כמייצג את בעלי הדירות והן כמארגן.
- אין איסור על עו"ד שהוא בעל דירה במתחם להיות גורם מייצג של הדיירים אם כי זה לא מומלץ.
- עו"ד ועובדי משרדו רשאים לרכוש דירה בפרויקט בו הם מייצגים את בעלי הדירות, אולם הם מחויבים בדיווח על כך לבעלי הדירות מיד לאחר ביצוע הרכישה.

שכר טרחת עורך הדין המייצג את בעלי הדירות:

עורך הדין יתקשר בהסכם שכר טרחה אך ורק עם בעלי הדירות. אסור לעורך הדין לנהל משא ומתן עם היזם על שכר טרחתו בשם בעלי הדירות או לחתום עימו על הסכם שכר טרחה עצמאי (הסכם משולש) – עורך הדין המייצג את הדיירים חייב להיות חתום על חוזה אך ורק מול בעלי הדירות, ויזם הפרויקט חייב להיות חתום אך ורק מול בעלי הדירות (בתוך החוזה בין היזם לבעלי הדירות מסכימים כי

קבלת קהל: א'-ג', ד'-ה' 08:00-16:30 | ב' 08:00-18:30

רחוב התנאים 1, טל' ליצירת קשר: 08-9425662, נייד: 050-7898023

מייל: minhelet@yavne.muni.il