**בחינת הצעות עורך דין בעלי הדירות**

פרטי עורכי הדין:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **עו"ד** | **שם** | **שם המשרד** | **טלפון** | **מייל** |
| **1** |  |  |  |  |
| **2** |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |

מומלץ לפנות למספר עורכי דין, להיפגש איתם ולהתייעץ עם נציגויות ובעלי דירות ממתחמים אחרים.

לאחר שתאספו רשימה של עורכי דין, מומלץ לצמצם את הרשימה ל-2-3 עורכי הדין מהם התרשמתם הכי לטובה.

בטבלה למטה רשימה מוצעת של קריטריונים לבחינת איכות ההצעות של עורכי הדין. עבור כל עו"ד מומלץ להעניק ציון מ1-10 לכל קריטריון. ניתן להוסיף/להחסיר פרמטרים לפי שיקול דעתכם.

לבסוף היעזרו בטבלה הסופית למתן ציון סופי לכל מועמד. במתן הציון הסופי, מוצע להדגיש ולהעניק בונוס לציונים גבוהים עבור פרמטרים בעלי חשיבות רבה במיוחד עבורכם.

**טבלת קריטריונים לדירוג עורכי הדין:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **סעיף** | **עו"ד 1** | **עו"ד 2** | **עו"ד 3** |
| **כללי:** |  |  |  |
| מיקום המשרד (עד כמה חשוב שהמשרד יהיה בירושלים?) |  |  |  |
| גודל המשרד (האם מעדיפים משרד גדול?) |  |  |  |
| האם עוה"ד /המשרד מייצג עוד בעלי דירות בפרויקטים של פינוי בינוי (והאם חשוב לכם שאלו יהיו פרויקטים בירושלים) |  |  |  |
| זמינות (מי הוא האיש קשר שמוקצה לטובת ניהול הפרויקט מטעם משרד עו"ד) |  |  |  |
| ממליצים |  |  |  |
| היכרות עם ירושלים ועם מערכת התכנון המקומית |  |  |  |
| היכרות עם החקיקה בתחום |  |  |  |
| היכרות עם תחום המקרקעין |  |  |  |
| האם נדרש לעזוב פרויקטים על ידי בעלי הדירות |  |  |  |
| **ניסיון:** |  |  |  |
| עוה"ד ייצג בעבר יזמים בפרויקטים של פינוי בינוי  (חשוב להכיר את הנחיות לשכת עורכי הדין על ייצוג יזמים ובעלי דירות בפרויקטים להתחדשות עירונית [כאן](https://www.gov.il/BlobFolder/policy/hitnahalut_mul_orchey_din_hitchadshut_ironit/he/hithadshut_ironit_documents_hitnahalut_orchey_din_hitchadshut_ironit.pdf,)) |  |  |  |
| עוה"ד ייצג בעבר בעלי דירות בפרויקטים בפינוי בינוי |  |  |  |
| עוה"ד ייצג פרויקטים שכבר באכלוס / בביצוע |  |  |  |
| ייצוג בהליך התכנוני כולל היתר בניה |  |  |  |
| עוה"ד פעל אל מול סירוב בלתי סביר לעסקה על ידי בעלי דירות ("דייר סרבן"). |  |  |  |
| קיום הליך מכרז לבחירת יזם (כמה תהליכים כאלו ליווה? מה היו התוצאות?) |  |  |  |
| ניהול משא עם יזם על ההסכם (כמה תהליכים כאלו ליווה? מה היו התוצאות?) |  |  |  |
| ליווי בעלי דירות מול יזם שהפר תנאים מתלים בחוזה הסופי |  |  |  |
| האם עוה"ד בעל ניסיון במתחם בו קיימות כבר החתמות מול יזם? ואם כן- האם בעל ניסיון בהליך ביטול חתימות? |  |  |  |
| האם לעו"ד ניסיון בבניית הסכמות ותהליכי גישור אל מול בעלי דירות שאינם מוכנים לחתום על חוזה בשלב מוקדם? |  |  |  |
| עוה"ד בעל ניסיון במתן מענה לצרכי אוכלוסיות ייחודיות (אזרחים ותיקים, אנשים עם צרכים מיוחדים, אנשים עם מוגבלויות וכו') |  |  |  |
| **שירותים:** |  |  |  |
| השתתפות בהסברה לבעלי דירות |  |  |  |
| השתתפות באסיפות בעלי הדירות |  |  |  |
| סיוע לבא כח היזם בנושאי משכנתאות של בעלי הדירות |  |  |  |
| החזקת מסמכים בנאמנות |  |  |  |
| הליכים משפטיים פרטניים נלווים כתוצאה מהפרויקט |  |  |  |
| טיפול בהסכמי החכירה של בעלי הדירה מול מינהל מקרקעי ישראל |  |  |  |
| הכנת פורמט להרשמה של בעלי יחידות המסחר, כתבי הסכמה ייפויי כח, וניסוח חוות דעת של מסמכים |  |  |  |
| מתן שירותי מתרגם ותרגום עבור אוכלוסיות שאינן דוברות עברית |  |  |  |
| וידוא קבלת ערבויות ומימוש התחייבויות היזם בחוזה |  |  |  |
| חילוט ערבויות |  |  |  |
| הסדרת זכויות קנייניות של יורשים |  |  |  |
| ליווי לקראת הפינוי, מציאת הדירות החלופיות ולאורך תקופת הפינוי. |  |  |  |
| רישום הבניינים החדשים כבית משותף, ניסוח תקנון בית משותף, רישום זכויות בדירות התמורה ע"ש בעלי הדירות. |  |  |  |
| **שכר טרחה** (גובה, מבנה תשלום, אבני דרך) |  |  |  |
| **ניגוד עניינים** (תזהיר אי ניגוד עניינים, התחייבות לאי ייצוג יזם או מי מטעמו במועד ההתקשרות או המהלכה) |  |  |  |