תאריך פרסום הפרוטוקול:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**פרוטוקול של מפגש להצגת עורך דין נבחר לייצוג בעלי דירות**

בפרויקט ברחובות/בניינים:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

שלום רב,

בתאריך\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ התקיים מפגש עם עורך הדין \_\_\_\_\_\_\_\_\_ . עורך הדין נבחר בהליך מוסדר שקיימה הנציגות המוסמכת על ידכם בעלי הדירות, לפי קריטריונים שנקבעו מראש.

**עיקרי המפגש:**

1. הצגת ההליך שנעשה ע"י הנציגות בטרם בחירת העורך דין:
	1. הנציגות פנתה למספר עורכי דין וקיבלה מהם הצעות.
	2. הנציגות קיימה ראיונות עם (לציין מספר) עורכי הדין הבאים:
	3. עורכי הדין נבחנו על פי הקריטריונים הבאים: ( יש לציין 5 קריטריונים עיקריים):
	4. **עורך הדין שקיבל את הציון הגבוה ביותר הוא:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
	5. התייחסות אישית של הנציגות לגבי העורך דין הנבחר –
	בסעיף זה מומלץ להרחיב לגבי ההתרשמות האישית של הנציגים מעורך הדין הנבחר.
2. הצגת הניסיון של משרד עורכי הדין הנבחר:
3. פירוט לגבי הניסיון המקצועי של המשרד הנבחר בפרויקטים של התחדשות עירונית.
4. דוגמאות לפרויקטים שבהם הם מייצגים בעלי דירות. בדגש על סטטוס התקדמות הפרויקט.
5. ניסיון רלוונטי אחר
6. איש קשר שהמשרד מעמיד עבור בעלי הדירות:

שם:

תפקיד במשרד:

טלפון:

מייל:

1. הצגת עיקרי מסמך ייפוי הכח לייצוג:
	1. התשלום לעורך הדין יעשה בפועל על ידי היזם שיבחר.
	2. התחייבות של עורך הדין לכך שהוא לא מייצג יזמים בפרויקטים אחרים. במידה והוא כן מייצג יזמים אחרים, עורך הדין יציין זאת ואת שמות החברות אותן הוא מייצג.
	3. ליווי עורך הדין של בעלי דירות בהליך ההתקשרות מול החברה היזמית:
	4. ניהול משא ומתן, בדיקת איתנות פיננסית של החברה היזמית, פירוט הערבויות הנדרשות וייצוג האינטרסים של בעלי הדירות במו"מ על החוזה הסופי.
	5. נגישות של עורך הדין לבעלי דירות מבוגרים ו/או דוברי שפות שאינן עברית.
	6. עדכון שוטף של כלל בעלי הדירות -
	בסעיף זה יש לציין את אמצעי העדכון (מכתבים, מיילים, וואטסאפ ועוד), תדירות העדכונים (אחת לחודשיים לדוגמא), התייחסות לכנסים עתידיים בשלבים משמעותיים בתהליך.
	7. ליווי וייעוץ משפטי לנציגות הדיירים בכל שאלה שתתעורר בקשר לפרויקט לצורך ביצועו של הפרויקט בכל שלביו.
	8. קיום פגישות וליווי בבחירת בעלי מקצוע שונים מטעם בעלי הדירות (מפקח, שמאי, יועץ תחזוקה ועוד).
	9. מעקב של עורך הדין אחרי התקדמות הפרויקט ומתן עדכונים שוטפים לכלל בעלי הדירות בנושא.
	10. ליווי, מעקב ובקרה אחר התקדמות הליכי התכנון והבניה, עד לקבלת היתר בנייה ובכלל זה נוכחות עורך הדין בישיבות וועדות התכנון והבנייה, בוועדות הדנות בהתנגדויות תכנוניות ועוד.
	11. ליווי בעלי הדירות בהליך בחירת הדירות וניהול התהליך מצד בעלי הדירות אל מול החברה היזמית.
	12. .ליווי, מעקב וטיפול בכל הקשור לפינוי הבניינים, השכרת דירות חלופיות לתקופת הבנייה ועמידת היזם בתנאים הנדרשים לפי החוק ולפי החוזה.
	13. .ליווי, מעקב ובקרה אחר תהליך האכלוס ומסירת החזקה לדיירים בדירות התמורה, או מעקב ובקרה אחר מסירת התוספות ואכלוס הדירות החדשות, עד להשלמתו.
	14. ליווי בעלי הדירות אל מול היזם גם במקרים בהם יש הפרה של התנאים המתלים בחוזה הסופי אל מול היזם.
	15. עורך הדין יעקוב אחר כל התחייבויות היזם/קבלן בהתאם להוראות החוק ולהוראות ההסכם אשר ייחתם בינו לבין בעלי הזכויות במתחם ויטפל ללא דיחוי, בכל בעיה שתתעורר במהלך התהוות הפרויקט, במשך התנהלותו השוטפת ולאחר סיום הפרויקט וזאת עד לתום תקופת הבדק ועד לרישום הבית המשותף.
2. התייחסות לשלבים הבאים:
	1. בחירת אנשי מקצוע נוספים
	2. ניהול הליך בחירת יזם
	3. מועד הבא בו יתקיים כנס או לחלופין מועד הבא לעדכון
3. יש לצרף לפרוטוקול רשימת נוכחות חתומה ע"י משתתפי הכנס ( עמוד הבא)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **שם פרטי** | **שם משפחה** | **רחוב** | **בניין מס'** | **דירה מס'** | **נכח בכנס** (כן/לא) | **חתימה** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |