

(להלן: "המזמין")

הנדון: הסכם שכ"ט - פרויקט

בהמשך לשיחות ולמפגשים בעניין ייצוגכם ייצוג בעלי הדירות בבניין _____ (להלן: "הבעלים" ו-"הבניין" בהתאמה) בעסקה לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם הרחובות _____ (להלן: "הפרויקט" ו-"המתחם" בהתאמה), אתכבד להגיש לכם בזאת הצעה לייצוגכם בעסקה.

1. השירות המשפטי יכלול את כל הפעולות הבאות:

- 2.1 הגדרה והסדרה של תפקידיהם וסמכויותיהם של חברי הנציגות במסגרת ההסכם עם היזם והחתמת בעלי הדירות על מסמכים מתאימים לצורך כך במסגרת ההסכם.
- 2.2 פגישות עם הדיירים לצורך מתן הסברים והבהרות לרבות השתתפות בכנסי חתימה וכן עריכת פגישות פרטניות לצורך מתן הסברים ו/או לצורך חתימות עם בעלי הדירות, ככל שיידרש.
- 2.3 ייצוג בעלי הדירות בבניין (יחד עם נציגות בעלי הדירות) במשא ומתן משפטי מול היזם לשם גיבוש והשגת נוסח ההסכם לרבות עריכת נספחים ותוספות להסכם ככל שיידרש לאורך הפרויקט.
- 2.4 ליווי משפטי של בעלי הדירות בהתקשרות מול מפקח בניה מטעם לרבות בניסוח הסכם המפקח.
- 2.5 ליווי משפטי של הדיירים בקבלת מכתבי הסכמה/כוונות ממוטבי הערות ו/או שעבודים ו/או בנקים למשכנתאות נשוא שעבודים/משכנתאות הקיימים על דירות הבעלים לפיהם המגבלות הנ"ל יוסרו ויתאפשר רישום משכנתא לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט, הכל בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.6 בדיקת מסמכי רישום הבעלות בדירות הבעלים החדשות אשר כל מזמין יקבל חלף דירתו הנוכחית במקרקעין, בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.7 בדיקה עבור המזמין של נוסח מסמכי השעבוד עליהם יידרש המזמין לחתום לצורך מתן ליווי בנקאי ליזם לביצוע פרויקט הבנייה בהתאם להסכם, לרבות מתן הערות ביחס לנוסח המסמכים, ומתן אישור לנוסח מסמכי השעבוד.
- 2.8 החתמת המזמין על מסמכי השעבוד לצורך קבלת ליווי בנקאי, לביצוע הפרויקט על ידי היזם.
- 2.9 החזקת ייפוי הכוח למיניהם בנאמנות. החזקת הערבויות / בטחונות שימסור היזם לבעלים להבטחת קיום התחייבויותיו בהתאם לקבוע בהסכם בנאמנות.
- 2.10 החתמה ואימות חתימה של בעלי הדירות לרבות מתן הסברים לבעלי הדירות בהתאם לצורך, על ההסכם ונספחיו, מענה לפניות של דיירים על שאלוני מס והצהרות מס, החתמה ואימות על מסמכי הליווי ועל כל מסמך משפטי אחר שיידרש לצורך הוצאתו לפועל של ההסכם. מובהר כי הדיווח עצמו יעשה על ידי יועצי מס ועו"ד מטעם החברה היזמית.

- 2.11 ביחס להגשת תביעה נגד דייר סרבן לבית המשפט ו/או בפני המפקח על רישום מקרקעין, אם תידרש הגשת תביעה כנגד דייר מהבניין בהתאם להוראות ההסכם, נעמיד את כל המידע הנדרש, מובהר בזאת שהטיפול בתביעות כאמור יעשה על ידי עו"ד נפרד שימונה ע"י בעלי הדירות במימון היזם, וכל הוצאות הטיפול נגד דייר סרבן יחולו על היזם, בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.12 קבלת עדכונים בדבר הליכים משפטיים ככל שינוהלו ע"י היזם בפני בית המשפט ו/או המפקח על רישום מקרקעין, ו/או הליך ערעור על החלטת בית המשפט ו/או המפקח על רישום מקרקעין, אם הדבר יידרש בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.13 ייעוץ ו/או ליווי משפטי של הבעלים בשלבי התכנון השונים של הפרויקט (מובהר כי מדובר בליווי משפטי בלבד, בהתאם להוראות הסכם פינני בינוי, להבדיל מליווי תכנוני). מובהר כי האחריות לתכנון הפרויקט תחול על היזם.
- 2.14 קבלת עדכונים בדבר התקדמות הליכי התכנון והבניה, עד לקבלת היתר בניה.
- 2.15 קבלה ובחינה של הערבויות המגיעות למזמין בהתאם להוראות ההסכם, לרבות ערבויות חוק מכר בשווי הדירות החדשות המגיעות למזמין, ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת דמי שכירות ו/או ערבות להבטחת תשלומי מיסים ו/או בדק ו/או רישום, הכל בהתאם להוראות ההסכם. שמירת הערבויות בנאמנות בתאם להוראות ההסכם.
- 2.16 לבדוק עבור המזמין כי היזם ממלא אחר הוראות ההסכם, ביחס לביצוע תשלומים החלים על היזם, בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.17 לסייע למזמין בבחירת החנויות בהתאם להוראות ההסכם, ו/או בהגרלה לבחירת חנויות בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.18 במקרה של ביטול ההסכם, לבצע פעולות עבור המזמין הנדרשות בעת ביטול ההסכם בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.19 לבחון משפטית עבור המזמין את המסמכים הנדרשים לצורך רישום הבית המשותף, כפי שיועברו אליו ע"י באי כוח היזם, בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.20 להשתתף בישיבות של המזמין ו/או באסיפה כללית של המזמין, ולהשתתף בישיבות תיאום עם יועצים של היזם לצורך ביצוע הפרויקט, בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.21 למען הסר ספק, יובהר כי הטיפול בתיקון צו הבית המשותף לרבות רישומו מחדש עם השלמת הפרויקט, פניה למפקח/ת על הבתים המשותפים ו/או ביהמ"ש המוסמכים במקרה של דיירים סרבנים, רישום זכויות הדיירים בדירות החדשות שיבנו בבניין ודיווח העסקה לרשויות המס, מטופל על ידי עו"ד מטעמו של היזם ועל חשבוננו של היזם.

2. בגין טיפולנו זה ישולם לנו שכר טרחה בסכום השווה ל- _____ בתוספת מע"מ כדין, עבור כל דירה קיימת בבניין (להלן: "שכח"ט"), אשר ישולם בהתאם לשלבים המפורטים להלן והכל וכנגד חשבונית מס כדין:

- 2.1 לאחר הסכמה על נוסח ההסכם - _____ בתוספת מע"מ;
- 2.2 עם חתימת 80% מבעלי הזכויות בבניין - _____ בתוספת מע"מ.
- 2.3 עם אישור התב"ע ע"י הועדה המחוזית - _____ בתוספת מע"מ.
- 2.4 עם קבלת החלטת ועדה למתן היתר הבנייה וחתימת כלל (100%) בעלי הזכויות בבניין על הסכם פינני בינוי ומסמכי הליווי - _____ בתוספת מע"מ.

- 2.5 עם סיום פינוי הבניין- השלמה לסך השווה ל- _ % משכח"ט (לאחר ניכוי התשלומים ששולמו לפי סעיפים 3.1-3.4).
- 2.6 עם רישום הבית המשותף ביחס לבניין - סך השווה ל- _ % משכח"ט.
3. אנו מאשרים שידוע לנו כי יסוכם עם היזם ששכר טרחתנו כאמור לעיל, ישולם לנו על ידי היזם בלבד במסגרת ההוצאות המשפטיות הכרוכות בהתקשרות של בעלי הדירות עם היזם בקשר עם הפרויקט. **מובהר כי הנציגות ו/או בעלי הדירות בכל אופן לא יישאו בשכר טרחתנו, ואף לא בשכר ראוי ככל שהפרויקט לא יצא לפועל.**
4. בנוסף לשכר הטרחה האמור לעיל, היזם ישא בהוצאות אגרות, שליחויות וצילומים אשר תידרשנה לצורך הטיפול (להלן: "**הוצאות**"). הוצאות מעל סך של 500 ₪ יבוצעו באישור מראש של היזם. כמו כן, שכה"ט אינו כולל תשלום ליועצים (למעט כמפורט בהסכם עם היזם) אם תחליטו לשכור את שירותיהם אזי תשלום זה ישולם על ידכם בנפרד ישירות ליועצים (או על ידי היזם בהתאם לסיכום שיגיעו הצדדים).
5. שכר הטרחה אינו כולל ייצוג בהליכים משפטיים כלשהם וכן אינו כולל שירותים משפטיים בכל הנוגע לרישומים ו/או תיקוני רישום ביחס לזכויות המזמין במקרקעין, לרבות רישום המקרקעין על שם כל אחד מבעלי הדירות ככל שבמועד חתימת הסכם פינוי בינוי הם אינם רשומים כיאות, ולרבות רישום צו קיום צוואה או צו ירושה, אישור אפוטרופוס, רישום מכר, משכנתאות, הערות אזהרה וכיוצ"ב. פעולות רישום כאמור יבוצעו על ידי ב"כ היזם ועל חשבון היזם אא"כ יסוכם על תשלום נפרד בגינם בין היזם לבין הח"מ.
6. הצדדים רשאים לסיים את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה מראש ובכתב של 30 יום ממועד מסירת ההודעה. אנו נהיה זכאים לשכר חלקי ראוי מהיזם בלבד בגין העבודה שבוצעה עד מועד סיום ההתקשרות.
7. נודה על חתימתכם בשולי הסכם זה לאישורו.
8. אנו לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה שתידרש על ידכם בעניין ונשמח לייצגכם בפרויקט.

בברכה,

מאשרים ומסכימים :

נציגות הבית המשותף ברח _____, ר"ג

מאשרים ומסכימים :

היזם _____ באמצעות מורשה החתימה :

_____, ת.ז. _____