

**הסדר שכר טרחה כללי לליווי משפטי בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית**  
**(תמ"א 38 ו/או – פינוי בינוי)**

**הואיל** וברצון הצדדים לעגן הסדר שכר טרחה כללי עבור השירותים המשפטיים שניתנו ושינתנו על ידי משרדנו וזאת ביחס לפרויקטים מסוג של התחדשות עירונית כמפורט להלן.

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בינינו כדלקמן:**

1. השירותים המשפטיים שיינתנו ע"י משרדנו יכללו את רכיבי העבודה הבאים בלבד:
  - 1.1. ייצוג החברה במו"מ על הסכם הפינוי בינוי בין החברה לבין בעלי הזכויות ו/או באי כוחם בפרויקטים.
  - 1.2. טיפול בכל הסכמי החברה מול בעלי הזכויות בפרויקטים אשר נדרשים לטובת הפרויקטים בהתאם לבקשת החברה.
  - 1.3. טיפול בהסכמים להזמנת שירותים מיועצים ו/או ספקים ו/או קבלנים בפרויקטים וניהול מו"מ עד לחתימת ההסכם.
  - 1.4. ליווי משפטי בהליך קידום תב"ע, ככל ויידרש, כולל הליכי התנגדות (לא כולל הליכי ערר ו/או עתירות ו/או כל הליך משפטי/מעין משפטי ביחס להליכי התכנון והתב"ע שבגינם ישולם שכ"ט נפרד, כפי שיוסכם בינינו).
  - 1.5. ליווי משפטי להליכי הרישוי, ככל ויידרש, לרבות הליכי התנגדויות להיתר (לא כולל הליכי ערר ו/או עתירות ו/או כל הליך משפטי/מעין משפטי ביחס הוצאת ההיתר שבגינם ישולם שכ"ט נפרד, כפי שיוסכם בינינו).
  - 1.6. עם התקיימות התנאים המתלים בהסכם הרלוונטי למי מהפרויקטים, הגשת שומות היזם והבעלים לשלטונות מיסוי מקרקעין. במידת הצורך ועפ"י דרישת החברה, הטיפול יכלול גם הגשת השגות בגין שומות היזם והבעלים (לא כולל הליכים בפני בתי משפט וועדות ערר), כאשר שכר טרחתנו בגין השגות יעמוד על \_\_\_\_% מהחיסכון.
  - 1.7. התקשרות עם מוסד פיננסי למתן ליווי בנקאי לפרויקט, לרבות טיפול ביחד עם עוה"ד של הדיירים ברישום הביטחונות והשעבודים לטובת הבנק המלווה.
  - 1.8. טיפול במכירת שטח/יחידות החברה בפרויקטים לצדדים שלישיים ובכלל זאת: עריכת הסכמי המכר, ניהול המו"מ עם רוכשי היחידות, החתמה על ההסכמים וביצוע הדיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין ולממונה על חוק המכר במשרד הבינוי בקשר ליחידות שימכרו ע"י החברה.
  - 1.9. במידת הצורך, טיפול בהעברות יד שניה ובהתחייבויות לרישום משכנתא של רוכשי זכויות החברה בפרויקטים (במסגרת "חברה משכנת").
  - 1.10. תיקון / מחיקה ורישום מחדש של הבית המשותף וטיפול ברישום הזכויות ע"ש היזם / רוכשי יחידות החברה וכן על שם הדיירים (בעלי הזכויות במתחם)
2. השירותים המשפטיים לפרויקטים, בגינם ישולם לנו שכ"ט כאמור בהסכם זה, אינם כוללים: השגות אחרות, עררים, סכסוכים והליכים משפטיים (לרבות כנגד דיירים סרבנים) ו/או מעין שיפוטניים בבתי משפט בערכאות השונות, לרבות מנהליות ו/או בבורריות ו/או וועדות התכנון ואלה יתומחרו בנפרד.
3. שכר הטרחה אשר ישולם על ידכם למשרדנו בגין השירותים המשפטיים לפרויקטים, יהיה כמפורט להלן:
  - 3.1. שכ"ט בשיעור \_\_\_\_% בלבד ממחיר המכירה (ללא רכיב המע"מ) של כל יחידה/שטח מיחידות/שטחי החברה בפרויקטים.

- 3.2. שכר הטרחה כאמור ישולם למשרדנו במועד חתימת כל עסקת מכר כאמור, וככל ומדובר בהסכם הכולל תנאים מתלים, במועד התקיימות התנאים המתלים.
- 3.3. היה ולא יימכרו כל יחידות/שטחי הפרויקט בתוך שלושה חודשים ממועד אכלוסו (טופס 4), וכן במקרה בו תחליט החברה לעשות ביחידות/שטחים שימוש עצמי, ישולם למשרדנו מלוא שכ"ט בשיעור הנקוב לעיל. במקרה כאמור, שכ"ט יחושב לפי התמורה הממוצעת לה תהיו זכאים בגין עסקאות שנעשו ביחס ליחידות/שטחים דומים בפרויקטים בשנה החולפת.
4. מובהר כי שכר הטרחה אינו כולל מע"מ שיתווסף וישולם כדיון, וכן הוא אינו כולל הוצאות משרד בקשר עם מתן השירותים המשפטיים (כגון: נסיעות, שליחויות, תשריטים, צילומים וכיוצ"ב) ואלו ישולמו על ידכם, על פי חשבון הוצאות אשר ישלח אליכם מעת לעת.
5. נודה לחתימתכם בשולי מכתבנו זה לאישור האמור בו.
6. כל שינוי להסכם זה ו/או הענקת שירותים משפטיים אחרים על ידי משרדנו הן ביחס לפרויקטים והן ביחס להענקת שירותים משפטיים שלא בקשר עם הפרויקטים, ייעשו בכתב לאחר הגעה להסכמה בינינו.

בכבוד רב,

---

הרינו לאשר האמור לעיל:

---