



**הנדון: הסכם מסגרת למתן שירותים משפטיים בפרויקטים מסוג**

**התחדשות עירונית (הריסה ובניה / הרחבה וחיזוק)**

**בהמשך לפגישתנו, הרינו מתכבדים להעלות על הכתב את הסכם שכר טרחתנו כדלקמן:**

1. מהות השירותים המשפטיים השוטפים:

- 1.1. טיפול בכל הקשור במו"מ עם בעלי הזכויות, בהחתמת הרשאה לתכנון ובכל הקשור בהסכם ההתקשרות שיחתם עם בעלי הזכויות, כולל כל הנספחים והמסמכים המצורפים ו/או שיצורפו אליו;
- 1.2. טיפול בהסכמים עם ב"כ בעלי הזכויות, מו"מ משפטי עד לנוסח הסכם מחייב. עריכת נספחים ככל ויידרש;
- 1.3. ליווי בכל הקשור להוצאת היתרי בניה לבניית הפרויקט (ללא הליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים, וללא עררים ו/או התנגדויות, ואלה יטופלו בנפרד על ידי מי שתבחר לשם כך, בהתאם לשכ"ט שיוסכם בנפרד);
- 1.4. טיפול בכל עניין הקשור בליווי הבנקאי ובהסכמי המימון בפרויקט, ובכלל זה בכל הקשור בקבלת הסכמות ומסמכים מבנקים למשכנתאות של בעלי זכויות ובמסמכים והסדרים עם בנקים למשכנתאות, כאמור;
- 1.5. טיפול שוטף בקשר עם תשלומי אגרות בניה ואגרות פיתוח (ללא הליכים משפטיים ו/או השגות ו/או עררים ו/או הליכים מעין משפטיים);
- 1.6. טיפול בכל התקשרות עם קבלנים ויועצים (קבלן ראשי, מפקח בניה, אדריכל, משווקים, שמאים ויועצים אחרים);
- 1.7. טיפול בתכתובות ובעניינים שוטפים מול הרשויות השונות כנדרש לפרויקט, עד להשלמתו;
- 1.8. טיפול ברישום כל הזכויות על שם בעלי הזכויות ועל שם רוכשי דירות יזם;
- 1.9. **טיפול מול רוכשי דירות בפרויקט –**

- 1.9.1. ניסוח הסכם המכר לרוכשי דירות בפרויקט, על כל נספחיו (לרבות יפוי כוח, פרוטוקולים וכל נספח נוסף, אך למעט מפרט טכני ומסמכים "טכניים" אחרים אשר יוכנו על ידי אנשי המקצוע הרלוונטיים כגון אדריכל ומפקח);
- 1.9.2. ניהול מו"מ עם רוכשים/שוכרים ועם בנקים למשכנתאות מטעמם כנדרש;
- 1.9.3. טיפול בכל הקשור ביחסים שבין הבנק המלווה והבעלים לבין הרוכשים והבנקים למשכנתאות מטעמם, ובכלל זה בכל הקשור במכתבי החרגה, מכתבי התחייבות, רישום הערות, ערבויות חוק מכר, הערות אזהרה וכיוצא באלה;
- 1.9.4. עריכת דיווחים למשרד השיכון עבור הרוכשים ועבור החברה.
- 1.9.5. רישום הזכויות בפרויקט, ובכלל זה רישום הבית המשותף, לרבות רישום צו בית משותף, תקנון וייחוד יחידות, הערות ומשכנתאות;
- 1.9.6. טיפול בהתקשרויות עם חברת חשמל ו/או בזק, ככל שיידרש, לעניין חדרי מכונות, חשמל ותקשורת;
- 1.9.7. עריכת/בחינת החוזה עם חברת ניהול, אם וככל שתהיה כזו בפרויקט;



1.9.8. טיפול ברישום עסקאות של רוכשים שימכרו דירותיהם לצדדים שלישיים לפני רישום הזכויות על שמש, יתבצע בתמורה לשכר טרחה בסכום נוסף שישלמו הרוכשים האמורים כפי שייקבע בהסכם הרכישה הטיפוסי. המשרד יספק שירותים של מעין חברה משכנת הכוללים הסכמה לרישום הערות לרוכשים חדשים, אישורי זכויות וכיוב' והכל בכפוף להוראות הדין ושכ"ט בהתאם להוראות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, או כל סכום כפי שייקבע במסגרת נוסח מסודר של העברת זכויות אשר יועבר לחברה.

## **2. שכר טרחה**

- 2.1. \_\_\_\_\_ % בתוספת מע"מ כדין מהתמורה שהתקבלה בגין דירות/יחידות שתבנו עבור החברה וכל יחידה שאינה עבור הבעלים הקיימים.
- 2.2. יובהר כי תהיו רשאים לגבות מרוכשי הדירות/יחידות שכ"ט בסכום המירבי שניתן לגבות כיום מרוכשי דירות על פי חוק בתוספת מע"מ וככל ותגבו- סכום זה ישולם ישירות למשרדנו על חשבון שכ"ט וינוכה משכ"ט האמור. להסרת ספק מובהר כי התחייבות הרוכש לתשלום הסכום כאמור ו/או בכלל הנה באחריותכם בלבד ואנו נהיה זכאים לקבל מלוא שכ"ט בין אם הרוכש שילם ובין אם לא.
- 2.3. שכ"ט יתייחס לכל יחידה בין אם היא מהווה דירה ובין אם אינה מהווה דירה (דוגמת משרד/חנות/מחסן).
- 2.4. יובהר כי עליכם לממן בנפרד, באחריותכם ועל חשבונכם, את תשלום שכרו של עורך דין מטעם הבעלים כפי שיוסכם בינכם.
- 2.5. כל תשלום במסגרת התקשרות זו יבוצע כנגד חשבוניות מס וקבלה.
- 2.6. כן יובהר כי שכ"ט ישולם בכל מקרה בו ייחתם הסכם בין החברה לבין הרוכשים. במקרה של ביטול לאחר חתימת ההסכם ומבלי שהדירה נמסרה לרוכשים ו/או במקרה של החלפת רוכשים- תנאי לביטול ההסכם יהיה הסדרת שכ"ט כאמור בין אם על ידי הרוכשים ובין אם על ידי החברה והחברה מתחייבת כי במסגרת כל הסדר ביטול, ככל שיחול, יסדירו האמור ולא יבואו בכל טענות בדבר תשלום שכ"ט במלואו.
- 2.7. לעניין תוספות ו/או נספחי שדרוג שיערכו על ידי משרדנו, שכ"ט יהיה בסך של 10,000 ₪ ליחידה והחברה תפעל לגביית הסכום מהמבקשים לבצע שדרוג או תבצע התשלום ובכל מקרה התחייבות לביצוע התשלום הנו באחריות החברה.
- 2.8. יובהר כי שכ"ט לא יופחת גם במקרה בו חלק מהטיפול לפי הסכם זה יועבר לגורם חלופי/אחר מטעמכם לבחירתכם.
- 2.9. סכום שכ"ט בכל מקרה לא יפחת מסך של \_\_\_\_\_ ₪ לפרויקט ובמסגרת המועד האחרון לתשלום שכ"ט לפי הסכם זה, תשלם החברה ההשלמות הנדרשות, ככל ויידרש.

## **3. מועד ואופן התשלום**

- 3.1. סך של \_\_\_\_\_ ₪ בתוספת מע"מ תשלום תוך 14 ימים ממועד חתימת הרוב הנדרש מבעלי הזכויות על ההסכם המשפטי.
- 3.2. סך נוסף של \_\_\_\_\_ ש"ח בתוספת מע"מ ישולם תוך 14 ימים ממועד החלטת וועדה בתנאים.



3.3 שכר הטרחה בשיעור \_\_\_% בתוספת מע"מ בגין כל דירה שאינה דירת תמורה עבור הבעלים ישולם במלואו במועד \_\_\_\_\_ ובכל מקרה לא יאוחר ממועד קבלת טופס 4 עבור דירות שאינן דירות תמורה לבעלים (ככל ולא תימכרנה דירות ישולם שכר הטרחה המוערך בהתאם לדוח אפס, או בהתאם לדירות שנמכרו בפרוייקט, לפי הגבוה מביניהם)

#### **4. לא נכלל בהצעתנו**

מובהר כי העבודה המשפטית אינה כוללת את הטיפול בכל אלה -

4.1 טיפול בהליכים משפטיים ומעין משפטיים בבתי משפט ו/או ערכאות אחרות כלשהן, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, עררים ו/או התנגדויות ו/או עתירות מנהליות ו/או תביעות כנגד סרבנים, ולרבות טיפול בנושאים המצריכים מומחיות בנושא תכנון ובניה, יטופלו בהתאם לשכט שיוסכם בנפרד.

4.2 אגרות ותשלומים אחרים לרשויות כנדרש לביצוע העבודה המשפטית (אגרות רישום בלשכת רישום המקרקעין, אגרות לרשויות אחרות, שכר עבור תשריטי בית משותף, וכו'), תשלומים למומחים ו/או יועצים, ואלו ישולמו על ידכם בנפרד.

4.3 נספחי שדרוג בין הבעלים לבין החברה אשר לגביהם יוסדר שכ"ט בנפרד כמפורט בסעיף 2 לעיל.

4.4 הוצאות ישירות שנוצאו בקשר עם העבודה המשפטית (שליחים, צילומים, חניה והוצאות ישירות אחרות), אשר יבוצע על ידכם בנפרד.

4.5 ייצוג וטיפול בענייני מיסוי אינו נכלל וככל ויבקש ייצוג על ידנו גם בעניין זה יקבע בגין אותו הליך שכ"ט נפרד;

5. הסכם זה יחייב, בנוסף לכם, גם כל יזם נוסף שיצטרף לפרוייקט או שיבוא בנעליכם באופן מלא או חלקי, והוראה מתאימה תיכלל על ידכם בכל בהסכם שיתבצע ביניכם לבין היזם הנוסף. בנוסף, שכ"ט יחייב כל חברת בת ו/או חברת פרויקט ביחד עם החברה החתומה להלן בקשר עם הפרוייקט הרלוונטי.

6. הסכם זה יחול על כל פרויקט אשר יטופל על ידי משרדנו ללא צורך בחתימה נוספת של הצדדים על הסכם מפורט, אלא אם הצדדים שינו הוראה מהוראותיו ו/או סכומים ו/או שלבי תשלום בכתב ובמסמך "גובר".

7. הסכם שכ"ט מתייחס לפרוייקטים מסוג תמ"א 38 שאינם כוללים קידום תב"ע. ככל והפרוייקטים יהיו במתווה של פינוי בינוי או פרויקט מסוג תמ"א 38 המצריכים קידום תב"ע- יותאמו שלבי התשלום.

8. בקשר עם הוראות תיקון מס' 13 לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000 מודגש, כי עליכם לשתף פעולה ולמסור לנו את מלוא המידע הנחוץ כנדרש למילוי חובתנו לפי החוק הנ"ל; כי הנכם נדרשים לחתום על המסמכים הנחוצים בעניין זה; וכי הנכם מתחייבים לשפות אותנו מיד עם דרישה ראשונה על כל הפסד, נזק והוצאה שייגרמו לנו אם וככל שרשות מוסמכת כלשהי תפעל כלפינו בעניין זה בקשר עם ייצוגנו אתכם.

בכבוד רב ובברכה,

גיא פרבמן אפרת רשף

פרבמן רשף ושות', עורכי דין

אישור החברה



אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, מורשה החתימה מטעם חברת \_\_\_\_\_ התחדשות עירונית מאשר בזאת את הסכם שכ"ט ותשלום בהתאם למועדים הקבועים בהסכם. התחייבות החברה לתשלום שכ"ט הנה במלואה אף אם תצטרף חברה נוספת בין אם ההסכם נחתם על ידן ו/או על ידי חברות פרויקט ו/או אחרות.

\_\_\_\_\_