



Shoval·Yosha שובל·יושע
LAW OFFICES & NOTARY משרד עורכי דין ונוטריון

המדריך המלא

לפרויקט פיננסי בינוי (תמ"א 38 תיקון 2)

שובל יושע, עורכי דין - אוקטובר 2013



שוּבֵל • יוֹשֵׁעַ
 Shoval • Yosha
 LAW OFFICES & NOTARY משרד עורכי דין ונוטריון

שלום רב,

בוודאי כבר הבנתם שעסקת פינוי ובינוי היא תהליך ארוך ומורכב. בכך אין כל חדש. קבלת ההסכמה של כל בעלי הדירות (או לכל הפחות 80% מהם) לביצוע הפרויקט, בחירת היזם המתאים, ניהול המשא ומתן עמו ומעל הכל פינוי בעלי הדירות והדיירים והביצוע בפועל של הפרויקט, כולם שלבים בדרך, ולכל אחד ואחד מהם יש להקדיש תשובת לב ומחשבה מרובים.

פירותיו של התהליך מתוקים מאוד. אם לפני הפרויקט הייתה בבעלותכם דירה בבניין ישן ומוזנח ללא מעלית, לאחר הפרויקט תהיו הבעלים של דירה מרווחת יותר, עם מרפסת שמש יוקרתית, בבניין חדש ומודרני – והכל ללא עלות!

היתרונות של הפרויקט בדמות שיפור באיכות החיים ועליית ערך הדירה ברורים. יחד עם זאת, חשוב לזכור כי פרויקט שבו מפנים בעלי הדירות את דירותיהם לצורך הריסת הבניין ובניית בניין חדש הוא פרויקט מורכב ומסובך ביותר, שיש בצדו לא מעט סיכונים, אותם צריך לנהל בצורה מחושבת ומדודה.

מטרתו של מדריך זה, המבוסס על ניסיונו הרב של משרד עורכי הדין שובל יושע בליווי משפטי של בעלי דירות בפרויקטים של פינוי ובינוי על פי תמ"א 38 תיקון 2, הוא לסייע לכם בעלי הדירות במתן מידע והמלצות לגבי התנהלות נכונה במהלך שלביו השונים של הפרויקט.

אנו מאחלים לכם הצלחה ונשמח לעמוד לרשותכם.

בכבוד רב,

שובל יושע, עורכי דין



שלבנים בתהליך - צעד אחר צעד

- 1. רקע**
- 1.1. פינוי בינוי הוא תהליך במסגרתו נהרס הבניין הקיים ותחתיו מוקם בניין חדש ומודרני. כל בעל דירה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש, ויתרת הדירות החדשות נמכרות על ידי היזם לדיירים חדשים.
- 1.2. פרויקט פינוי בינוי יכול להתבצע מכוח הכרזתו של מתחם המגורים כמתחם פינוי בינוי בהתאם להוראות החוקים הרלוונטיים (חוק התכנון והבנייה וחוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהותקנו מכוחם), או לחילופין מכוח תיקון מס' 2 של תמ"א 38, המאפשר לממש את זכויות הבנייה הנוספות הניתנות במסגרת תמ"א 38 גם במסגרת פרויקט פינוי בינוי.
- 1.3. כך או כך, במסגרת פרויקט פינוי בינוי זוכים בעלי הדירות לקבלת דירה חדשה בבניין חדש ומודרני הכולל מעלית, וכן נהנים מחדר נוסף, מרפסת שמש וחנייה צמודה, והכל על חשבון היזם.
- 1.4. התהליך אותו נדרשים הדיירים לעבור החל מהמועד שבו החליטו על רצונם בביצוע הפרויקט ועד לחתימת חוזה ההתקשרות עם היזם, הוא תהליך ארוך ומורכב, הכולל התנהלות והתמודדות בשתי מערכות יחסים מקבילות, האחת בין בעלי הדירות לבין היזמים הפוטנציאליים המעוניינים לבצע את הפרויקט, ולאחר מכן ניהול משא ומתן עם היזם הנבחר עד לחתימת חוזה ההתקשרות עמו, ומערכת היחסים השנייה (ולא פחות מורכבת) היא בין בעלי הדירות לבין עצמם.
- 1.5. ניהול וניווט נכון של התהליך על ידי בעלי הדירות, הן ביחסים עם היזם והן ביחסים הפנימיים שבינם לבין עצמם, עשוי ברוב המקרים לתרום לבחירת יזם מתאים, להשגת תנאים טובים יותר במשא ומתן עמו ולכך שכל התהליך יימשך פרק זמן קצר יותר. טעויות בניהול התהליך עלולות לגרום לכישלון ולאי ביצוע הפרויקט בסופו של דבר.
- 1.6. במקרים רבים מציע בעל דירה בבניין לקבל על עצמו את תפקיד היזם או לספק שירותים אחרים לדיירים כגון ייעוץ משפטי, שירותי פיקוח וכיוצא באלה. במקרים אחרים מציעים בעלי דירות את מתן השירותים הללו באמצעות קרובי משפחה או חברים. מומלץ ביותר להימנע מקבלת שירותים כלשהם מבעלי הדירות או מקרוביהם, שכן התקשרויות אלו נגועות בפוטנציאל גדול ומסוכן מאוד לניגוד עניינים, וסכסוכים בין בעלי הדירות על רקע התקשרויות אלו הן דרך כלל רק עניין של זמן.



2. תנאי סף - האם הבניין שלי מתאים ? האם דיירים מעוניינים ?

- 2.1 פרויקט פינוי בינוי המבוצע מכוח הכרזה של המתחם כמתחם פינוי בינוי מחייב את הסכמת הרשות המקומית והגשת תכניות לאישור הועדה המחוזית, תהליך מורכב הנמשך מספר שנים, אותו מוביל ומנהל היזם הנבחר.
- 2.2 לחילופין, פרויקט פינוי בינוי המבוצע מכוח תיקון מס' 2 של תמ"א 38 מותנה בכך שהבניין הקיים עומד בתנאים הבסיסיים של תמ"א 38, והם כי ההיתר לבנייתו ניתן לפני 1.1.1980 וכי הבניין אינו עומד בתקן החיזוק מפני רעידות אדמה.
- 2.3 בשלב השני, יש לבדוק את נכונותם והסכמתם העקרונית של בעלי הדירות לביצוע הפרויקט. לצורך האמור, מומלץ לכנס אסיפת דיירים שבה יקבלו בעלי הדירות סקירה והסבר ראשוני על משמעותו ועל התהליך של פרויקט פינוי בינוי מכוח תמ"א 38 תיקון 2, ועל היתרונות אשר ניתן להפיק ממנו.
- 2.4 הרוב הדרוש לצורך ביצוע הפרויקט הוא ארבע חמישיות (80%) מבעלי הדירות הקיימות אשר ארבע חמישיות (80%) מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. יחד עם זאת, אין להסתפק ברוב האמור ויש לפעול ולשאוף לרוב גדול ככל שניתן, שכן ביצוע פרויקט שבו קיימים סרבנים אמנם אפשרי אך בהחלט פחות רצוי.
- 2.5 יש לעודד את בעלי הדירות להרחיב ידיעותיהם בנושא, באמצעות אנשי מקצוע העוסקים בתחום או באמצעות מידע המצוי בשפע בכלי התקשורת השונים (ובראשם האינטרנט), על מנת להפיג חששות ופחדים מהלא נודע.

3. מינוי נציגות בעלי דירות לצורך קידום הפרויקט

- 3.1 בישיבת בעלי הדירות או בסמוך לאחריה, יש להחתיים את כל בעלי הדירות על כתב הסכמה עקרוני, לפיו הם מצהירים האחד כלפי השני כי הם מעוניינים בקידום התהליך. חשוב לציין במפורש בכתב ההסכמה ואף להבהיר בעל פה לכל בעלי הדירות, כי חתימתם על כתב ההסכמה היא חתימה עקרונית בלבד המשקפת את רצונם בקידום התהליך, וכי כל הסכם עם כל יזם יובא לאישורם בכל מקרה, ואין בחתימתם על כתב ההסכמה בכדי לחייב אותם להתקשר עם יזם כלשהו בתנאים כלשהם.
- לנוחיותכם מצורפת דוגמת כתב הסכמה בסופו של מדריך זה וכן ניתן להוריד את כתב ההסכמה מאתר האינטרנט של משרדנו בכתובת www.sylaw.co.il (תחת הלשונית "טפסים להורדה").**
- 3.2 במסגרת כתב ההסכמה, יש למנות בין שלושה לחמישה בעלי הדירות אשר ישמשו כנציגות בעלי הדירות. תפקיד הנציגות הוא למנות עורך דין מטעם בעלי הדירות, ולפעול לאיתור יזם מתאים וניהול המשא ומתן עמו, וכן לשמש גורם מקשר בין בעלי הדירות לבין היזם וכל בעל מקצוע אחר בקשר עם הפרויקט.
- 3.3 חשוב ביותר שכל בעל דירה המציע עצמו לתפקיד חבר בנציגות, יעשה זאת מתוך רצון להיות מעורב ויזום, וכן תוך נכונות להקדיש לתהליך מזמנו בקיום פגישות עבודה, קריאת מסמכים רלוונטיים, מפגשים ושיחות עם בעלי הדירות וכל עניין אחר שיידרש לצורך קידום הפרויקט.
- 3.4 תפקודה של הנציגות ונכונות חבריה להקדיש מזמנם ומרצם לטובת הפרויקט הוא קריטי להצלחתו.



4. בחירת יועץ משפטי

- 4.1. על הנציגות לבחור עורך דין אשר ייצג את בעלי הדירות במהלך כל שלבי הפרויקט, החל משלב מיון הצעות היזמים ובחירת היזם המועדף, דרך המשא ומתן עמו, תהליך התכנון, הפינני, הביצוע וכלה בסיום הפרויקט ותיקון צו הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין.
- 4.2. הואיל ומדובר בפרויקט מורכב מאוד מבחינה משפטית ומסחרית, וכי שמירה והגנה על זכויות בעלי הדירות היא קריטית, חשוב ביותר לשכור שירותיו של עורך דין בעל ניסיון מוכח בליווי בעלי הדירות בפרויקטים של פינני ובינוי על פי תמ"א 38 תיקון 2, על מנת שיגן באופן נכון, מקצועי וענייני על מלוא זכויות בעלי הדירות בכל העניינים הרלוונטיים לעסקה.
- 4.3. משרדנו הוא מהמובילים והמנוסים בישראל בכל הנוגע לפרויקטים של פינני בינוי במסגרת תמ"א 38 תיקון 2, והנו בעל ידע וניסיון רב בליווי פרויקטים מסוג זה.

5. בחירת היזם

- 5.1. על הנציגות בסיוע עורך הדין של בעלי הדירות לקבל הצעות להתקשרות ממספר יזמים פוטנציאליים, וככל הניתן מומלץ אף כי הנציגות בסיוע עורך הדין של בעלי הדירות תפנה מיוזמתה (ולא רק תיענה לפניית יזומות מצד יזמים) למספר יזמים פוטנציאליים בבקשה לקבלת הצעות התקשרות.
- 5.2. יזמים רבים מבקשים להחתים את בעלי הדירות כבר בתחילת המשא ומתן עמם, ואף בטרם התקשרו בעלי הדירות עם עורך דין, על מסמך משפטי מחייב לפיו הם היזם הנבחר.
- במרבית המקרים מטרתו הסמויה אך האמיתית והיחידה של המסמך היא "לקשור" את בעלי הדירות ליזם עוד בטרם שזה התחייב כלפיהם בהתחייבות כלשהי.
- לפיכך, מוצע שלא לחתום על כל מסמך משפטי או אחר שלא נבדק ואושר על ידי עורך דין מומחה לתחום מטעם בעלי הדירות.
- לצורך דירוג או פסילת ההצעות שהוגשו, יש לקחת בחשבון מספר רב של קריטריונים שהחשובים ביניהם הם:
- 5.2.1. ניסיון קודם בביצוע פרויקטים למגורים;
- 5.2.2. ניסיון קודם בקבלת היתרי בנייה מהרשות המקומית שבתחום שיפוטה מצוי הבניין;
- 5.2.3. התרשמות אישית ו- "כימיה" בין היזם לבעלי הדירות.
- 5.2.4. המלצות מצד ועדי בתים אחרים.
- 5.2.5. חוסן פיננסי;



5.3. שיקול מכריע נוסף בבחירת היזם הוא התמורות המוצעות על ידו ביחס לתמורות המוצעות על ידי יזמים אחרים. מובן לכל שיש תמיד לשאוף לקבלת תמורה מקסימאלית, אך יחד עם זאת, לעתים מציעים יזמים לא מנוסים תמורות ותנאים בתנאי הפסד. יש לזכור כי "אין מתנות חינם" והתקשרות עם יזם בתנאי הפסד היא מסוכנת ביותר ועלולה בהסתברות גבוהה ביותר להסתיים באי ביצוע הפרויקט במקרה הטוב, או בקריסת הפרויקט במהלכו במקרה הפחות טוב.

6. התנהלות הנציגות מול כלל בעלי הדירות

- 6.1. על הנציגות לשתף מעת לעת את כלל בעלי הדירות בקידום הפרויקט, בפעולות שכבר בוצעו עד לאותו מועד ובתהליך שעוד צפוי עד לחתימת ההסכם.
- 6.2. שיתוף בעלי הדירות בתהליך חשוב ביותר ליצירת תחושת שקיפות ואמון בין כלל בעלי הדירות לבין הנציגות, ולצורך שימור הרצון והנכונות של כלל בעלי הדירות בביצוע הפרויקט.
- 6.3. סוגיית בעלי הדירות המסרבים לשתף פעולה והמתנגדים לביצוע הפרויקט היא סוגיה סבוכה הן ברמת ההתמודדות המשפטית והן במישור היחסים שבין בעלי הדירות.
- 6.4. החל מחודש יוני 2012 שונה חוק המקרקעין, ונקבע בו כי לצורך ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, נדרש רוב בעלי הדירות שבבעלותם ארבע חמישיות (80%) מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות (80%) מהרכוש המשותף.
- 6.5. במקרה שבו הושג הרוב הדרוש כאמור, זכאים הרוב לתבוע את המיעוט הסרבן אצל המפקח על המקרקעין ("המפקח"), אשר רשאי לאשר את העסקה ולחייב את המיעוט לחתום על ההסכם.
- 6.6. יש להבחין בין בעלי דירות סחטנים או כאלה המסרבים ללא כל סיבה אמיתית, לבין בעלי דירות המעלים קשיים ובעיות אמיתיות שיש למצוא להם פתרון הולם. בכל מקרה, דיאלוג עם הסרבנים מומלץ תמיד והתעלמות מהם לא רק שאינה מסייעת אלא פעמים רבות יוצרת אצלם מוטיבציה ורצון לפגום ולהפריע בתהליך.



10 הנקודות החשובות ביותר בהסכם ההתקשרות עם היזם

הסכם התקשרות עם יזם לביצוע פרויקט פינני בינוי על פי תמ"א 38 תיקון 2 הוא הסכם מורכב על פיו מוכרים בעלי דירות ליזם זכויות במקרקעין, על כל המשתמע מכך, ולפיכך יש להקפיד הקפדה רבה על שמירה והגנה על זכויותיהם של כלל בעלי דירות. להלן 10 נקודות חשובות בהסכם התקשרות עם יזם שיש לבחון ולתת עליהן את הדעת.

1. יש לסכם את סוג והיקף הערבויות הבנקאיות אותן מעמיד היזם לטובת בעלי דירות. מטרת הערבויות היא להבטיח את קבלת שווי הדירה החדשה (בכל מקרה שמסיבה כלשהי הפרויקט לא יושלם) וכן להבטיח את תשלומי שכר הדירה במהלך תקופת הבנייה ותשלומי המסים אותם מתחייב היזם לשלם והחלים על פי הדין על בעלי דירות. בנוסף יש לדרוש ערבות ביצוע להבטחת התחייבויות היזם במהלך תקופת הבדק על פי חוק המכר. **סוגיית הבטחות היא אחת הסוגיות החשובות ביותר בהסכם ההתקשרות שבין היזם לבעלי דירות.**
2. יש להבהיר באופן מפורש כי כל התשלומים בקשר לפרויקט יחולו על היזם, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור עלויות הדיור החלופי במהלך תקופת הבנייה (כולל עלויות הובלה הלוך וחזור), מסים (שכן מכירת זכויות הבנייה ליזם היא עסקה במקרקעין), הוצאות משפטיות, הוצאות העסקת מפקח בנייה וכל הוצאה נדרשת אחרת בקשר עם הפרויקט.
3. יש לסכם מראש ובאופן מפורש ומפורט את ההטבות להן זכאים בעלי הדירות, לרבות שטח הדירה החדשה על פי הגדרות שטח ברורות ופשוטות, הקומה בה תמוקם כל דירה, כיווני האוויר וההצמדות להן זכאי כל דייר (חניה, מחסן וכדומה). בנוסף, יש לצרף לחוזה ההתקשרות עם היזם מפרט טכני בדומה למפרט הטכני אותו מקבלים בעת רכישת דירה חדשה.
- מנגד, יש לסכם ולהגביל את היזם במספר הדירות והקומות החדשות אותו הוא זכאי לבנות בבניין החדש.
4. אחת הסוגיות המורכבות בעסקאות תמ"א 38 תיקון 2 (פינוי בינוי) היא סוגיית המיסוי. על מנת לעודד הריסת מבנים ובניית מבנים חדשים במסגרת תמ"א 38 תיקון 2, תוקן ביום 24/7/12 חוק מיסוי מקרקעין (תיקון 74) ונוסף לו סעיף 49 לג1 הקובע פטור ממס שבח בגין מכירת זכויות הבנייה ליזם בעסקת "פינוי בינוי" על פי תמ"א 38/2, פטור החל אך רק על זכויות בנייה המוענקות מכוח תמ"א 38.
- לאור העובדה שבמרביתם המכריע של פרויקטים על פי תמ"א 38/2 עושים הצדדים שימוש בזכויות בנייה נוספות מכוח תכניות בניין עיר נוספות, אזי פועל יוצא מכך הוא שעל אף הפטור, במרבית העסקאות יחול בכל זאת מס שבח בשיעור חלקי.
- לאור האמור, ועל מנת לצמצם ככל הניתן את החבות במס שבח, נדרשים בעלי הדירות במרביתן המכריע של העסקאות, לאפשר ליזם לעשות שימוש בכל פטור אחר או נוסף לו הם זכאים על פי חוק מיסוי מקרקעין, לרבות כל פטור במכירת דירת מגורים מזכה.
5. מועד פינוי הדירות והריסת הבניין הקיים הוא מועד קריטי ומטעמים מובנים גם בלתי הפיך. יש לוודא כי במועד הנ"ל וטרם הפינוי התקיימו כל התנאים המוקדמים הרלוונטיים, לרבות ובמיוחד קבלת כל הערבויות אותן התחייב היזם להעמיד במסגרת ההסכם.
6. מאחר וביצוע הפרויקט בהתאם למוסכם בין היזם לבעלי הדירות מותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה, יש לסכם מראש את זכויות הצדדים במידה ולא יאושרו כל ההטבות והתמורות להן התחייב היזם בהסכם עם בעלי הדירות, לרבות זכות בעלי הדירות לביטול העסקה בנסיבות מסוימות.



7. יש לקבוע לוחות זמנים לביצוע כל שלב ושלב בפרויקט, וכן מנגנונים מתאימים הקובעים פיצוי וקנסות בגין איחורים והמאפשרים לבעלי הדירות לבטל את ההסכם בנסיבות בהן חורג היזם מלוחות הזמנים המוסכמים.
8. יש לקבוע מפורשות כי האחריות המוחלטת לכל נזק לגוף ו/או לרכוש העלול להיגרם בשטח הבניין תוך כדי הריסת הבניין הקיים או ביצוע הפרויקט יחול על היזם בלבד. בנוסף, יש לוודא כי ליזם ביטוחים מתאימים המכסים את מלוא סיכונים בקשר עם הפרויקט.
9. על היזם לממן עבור בעלי הדירות מפקח בנייה מוסמך אשר תפקידו יהיה לוודא שהיזם מבצע את מלוא התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם.
10. על יזם להתחייב לתקן את צו רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין עם סיום הפרויקט, באופן שבו המרשם בלשכת רישום המקרקעין ישקף את הבנייה הקיימת בפועל.

טיפים לבחירת יזם וכיצד להתנהל מולו

1. ניתן לאתר יזמים פוטנציאליים לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי על פי תמ"א 38 תיקון 2 במספר דרכים.
2. הדרך הקלה והמהירה יותר עבור בעלי הדירות בבניין, אך פחות כדאית מבחינת התמורה אותה ניתן להשיג במסגרת הפרויקט, היא לפנות ליזם או לחילופין להיעתר להצעתו של יזם אשר איתר את הבניין כמתאים לביצוע הפרויקט. בדרך זו נותנים ליזם הנבחר להוביל את התהליך, כולל קבלת ייעוץ מצדו בעניין הצדדים הטכניים והתכנוניים של הפרויקט.
3. דרך זו היא אמנם קלה ומהירה יותר, שכן כל הבדיקות מבוצעות על ידי היזם ובעלי הדירות אינם נדרשים לעשייה כלשהי, אך הואיל והיזם בדרך פעולה זו אינו מצוי בתחרות כלשהי מול יזמים אחרים, הצעתו תהיה ככל הנראה פחות טובה ממה שניתן היה להשיג, הן ברמת המפרט הטכני וגודל הדירות החדשות, והן בכל הנוגע לסוגיות המסחריות והמשפטיות של העסקה (בטוחות, אחריות, לוחות זמנים וסוגיות רבות נוספות).
4. דרך חליפית ומומלצת על ידנו היא לערוך מכרז, פתוח או סגור (פתוח = פנייה לקבלת הצעות באמצעות מודעה בעיתון; סגור = פנייה ישירה למספר יזמים), ולקבל הצעות ממספר יזמים. בדרך זו, הואיל והיזמים יודעים שהם מתחרים על ביצוע הפרויקט מול יזמים נוספים, ניתן למקסם את הזכויות וההטבות להן זכאים בעלי הדירות.
5. החיסרון לכאורה בדרך פעולה זו הוא שעל מנת למצות את הפוטנציאל בקיום המכרז, יש לגבש נציגות של בעלי דירות אשר בסיוע עורך הדין של בעלי הדירות תאטר יזמים, תיפגש עמם, תקבל ותמייין הצעות וכיוצא באלה. לשם כך על הנציגות הנבחרת גם להיות בקיאה (לפחות באופן בסיסי) בעקרונות לביצוע עסקת פינוי בינוי וביתרונות הגלומים בה.
6. כמו בכל תחום הדורש ידע וניסיון ספציפיים, מומלץ לנהל ולבצע את הליך בחירת היזם תוך הסתייעות בעורך דין מומחה ובעל ניסיון מוכח בליווי פרויקטים של פינוי בינוי על פי תמ"א 38 תיקון 2.



הסכמה עקרונית לביצוע פרויקט פינני בינוי על פי תמ"א 38 וייפוי כוח לנציגות ולעורכי דין

1. אנו הח"מ, בעלי הזכויות בדירות בבניין ברחוב _____, _____ ("הבניין"), נותנים בזאת את הסכמתנו העקרונית לביצוע פרויקט של חיזוק ושיפוץ הבניין בדרך של הריסתו ובנייתו מחדש על פי תמ"א 38 (תיקון 2) ("הפרויקט"), וממנים בזה ומייפים את כוחם של הנציגות ועורכי הדין, כמפורט להלן, להיות באי כוחנו ומורשינו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל הפעולות המפורטות בייפוי כוח זה בקשר עם הפרויקט תוך שימוש במלוא ההטבות והזכויות על פי תמ"א 38.

1.1 בעלי הדירות ממנים בזאת כנציגות הבניין לצורכי הפרויקט את ה"ה: _____ ("הנציגות").

1.2 תפקיד הנציגות הוא לשמש גורם מקשר בין בעלי הדירות לבין היזם, עורכי הדין וכל בעל מקצוע אחר בקשר עם הפרויקט.

1.3 בעלי הדירות מייפים את כוחם של עוה"ד משרד שובל-יושע, עורכי דין, משד' שאול המלך 35, תל אביב (להלן: "עורכי הדין"), לפעול בשמם ומטעמם ולייצגם במשא ומתן ובכל הנוגע לפרויקט. **מובהר כי שכר הטרחה במלואו ישולם לעורכי הדין על-ידי היזם שייבחר לביצוע הפרויקט ובעלי הדירות לא יישאו בכל עלות, בשום מקרה.**

1.4 הנציגות ועורכי הדין יפעלו בנאמנות עבור בעלי הדירות ועבורם בלבד, לשם שמירת האינטרסים של כלל בעלי הדירות, בשיתוף פעולה עם כל היועצים והצדדים השלישיים עמם יתקשרו בעלי הדירות.

1.5 הנציגות ועורכי הדין יביאו לאישור בעלי הדירות, בתום המשא ומתן, את נוסח ההסכם (וכל נספחיו) עם היזם.

2. מודגש בזאת כי מטרתו של ייפוי כוח זה היא אך ורק הבעת הסכמה עקרונית לביצוע הפרויקט ומתן ייפוי כוח לנציגות ולעורכי הדין לנהל בשם בעלי הדירות משא ומתן. מובהר כי כל הסכם יובא לאישורנו בכל מקרה, ואין בחתימתנו על מסמך זה בכדי לחייב אותנו לחתום על ההסכם.

ולראיה באתי/נו על החתום היום _____

מס' דירה	תאריך	שם	חתימה
1			
2			
3			
4			
5			
6			



Shoval·Yosha שובל·יושע
LAW OFFICES & NOTARY משרד עורכי דין ונוטריון

			7
			8
			9
			10
			11
			12
			13
			14
			15
			16
			17
			18