



## קול קורא לקבלת הצעות להיכלל ברשימת מאגר עורכי הדין למתן שירותים בפרויקטים מסוג "התחדשות עירונית"

### 1. המנהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

כרמים- המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה (להלן: "המינהלת" ו/או "כרמים") הוקמה על ידי עיריית פתח תקווה (להלן: "הרשות") והחברה לפיתוח פתח תקווה (להלן: "החברה לפיתוח") בשיתוף משרד הבינוי והשיכון, ומטרותיה העיקריות הן לסייע לתושבי העיר והיזמים הפועלים בעיר לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, ביניהם תמ"א 38 ופינוי בינוי.

במסגרת תהליך התחדשות עירונית למעשה תורמת המינהלת להחייאת אזורי הבנוי, הכנסת שימושי קרקע חדשים, עידוד אכלוס של אוכלוסייה מגוונת, ניצול יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור מתרוקנים ושמירה על שטחים פתוחים (ריאה נקייה).

המינהלת כוללת בתוכה ליווי ומתן מענה יעיל לבעלי הזכויות בכל המישורים כאמור, מתוך שירות לציבור וללא מטרת רווח.

למען הסרת הספק, המינהלת לא מייצגת את בעלי הזכויות, מי מטעמם ו/או את היזמים, אלא פועלת מתוך עיקרון מנחה לעזרה במקסום תהליך הפיתוח והתאמת התשתיות במסגרת התחדשות עירונית, תוך מתן מענה לציבור ללא משוא פנים.

### 2. פירוט ה"קול קורא"

במסגרת פעילותה מקבלת המינהלת פניות רבות של בעלי זכויות, להמליץ על בעלי מקצוע ונותני שירותים העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית.

למען מתן שירות ונוחות בעלי הזכויות בבניינים בעיר פתח תקווה, המינהלת מצאה לנכון לצאת ב"קול קורא" זה לצורך הקמת מאגר מומלץ, שאינו מחייב, של אנשי מקצוע בתחום המשפטי והם עורכי דין בעלי רישיון עבודה בישראל, הכל בהתאם לקריטריונים שיוצגו להלן בהזמנה להציע הצעות להיכלל במאגר המנהלת (להלן: "המאגר").

מכאן, המינהלת מזמינה בזאת עורכי דין, בעלי רישיון בתוקף לעסוק בתחום מדינת ישראל ובעלי ניסיון מקצועי מוכח בייצוג דיירים בפרויקטים בתחום התחדשות עירונית (לרבות: תמ"א 38/1 תמ"א 38/2, פינוי בינוי וכד') (להלן: "המציעים" ו/או "עורכי הדין") להגיש מועמדותם להיכלל במאגר.

המינהלת מודיעה בזאת, כי מטרתו של המאגר הוא לשם יצירת המאגר ולשם נוחותם הבלעדית של הפונים ו/או התושבים ו/או המתעניינים בין במישרין אל המינהלת ובין בגלישה באתר המינהלת ואין למינהלת כל אחריות באשר ליצירת התקשרויות עם עורכי הדין.

למען הסרת הספק המאגר יהיה מפורסם באתר המינהלת לפי ראות עיניה וע"פ שק"ד של המינהלת.

חתימת המציע

# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

מובהר, כי עצם הכניסה למאגר אינה מקנה למי מעורכי הדין שיכללו במאגר זכות לביצוע שירותים בפועל, בהיקף כלשהו, או לקבלת תמורה כלשהי בשם המינהלת והמינהלת אינה אחראית כלפיהם ו/או עבורם בשום דבר ועניין.

למען הסר ספק, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות לא משיתה על המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח פתח תקווה כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ולעורך דין לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח פתח תקווה והוא יהיה מושתק מלטעון כלפיה טענות כלשהן.

כמו כן, המינהלת ו/או החברה לפיתוח ו/או הרשות לא יישאו באחריות לתוקפם של תנאי הסף במהלך תקופת היכללותו של מציע במאגר, האחריות היא על בעלי הזכויות ועל עורך הדין בבוא בעלי הזכויות לשכור שירותיו של עורך דין מתוך המאגר ובכלל, כן לבדוק את עמידתו בתנאי הסף נכון למועד ההתקשרות ו/או בכל תנאי מתנאי השוק החופשי.

המאגר לא יהווה רשימה סגורה וניתן להמליץ על עורך דין שלא מופיע ברשימה ואין לעורך דין הנכלל ברשימה עדיפות על עורך דין אחר בין אם הוא כלול ברשימה ובין אם לאו.

המינהלת שומרת על זכותה לשנות את רשימת עורכי הדין הכלולים במאגר מעת לעת, לפרסם הזמנה נוספת להצטרף למאגר והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין. בהגשת ההצעה, מוותרים עורכי הדין במפורש על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

כאמור, בכוננת המינהלת להכניס למאגר, עורכי דין אשר עונים על כל הדרישות, במצטבר, וכמפורט בקול קורא זה.

עורכי הדין שיעמדו בתנאי הסף ויצורפו למאגר יידרשו לספק לבעלי הזכויות, לכל הפחות, את כל שירותי הייעוץ והליווי המקצועי הנדרשים מעורך דין לא פחות מהאמור בקול קורא זה ולהלן.

המינהלת מבהירה, כי השימוש במאגר הוא בעבור שירות לציבור וכי לא יעשה בו כל שימוש שאינו למטרת איסוף נתוני המאגר, המינהלת מסירה מעצמה כל אחריות בין במישרין ובין בעקיפין בכל הקשור לאחזקת המאגר בידיה וככל שצד שלישי כלשהו וגם או כל צד שהוא יעשה שימוש בלתי הוגן וגם או מנוגד לחוק בנתוני המאגר, אין ולא תהא כל טענה של הרשומים במאגר כלפי המינהלת ואו הרשום ו/או החברה לפיתוח. יודע עורך הדין, כי עם העברת פרטיו אל המאגר אין ולא תהא למנהלת ו/או לרשות ו/או לחברה לפיתוח כל אחריות באשר היא בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ולכל דין בעניין זה.

### **3. למען הסרת הספק במהות תפקידו של עורך דין בעסקה של התחדשות עירונית מתחייב עורך הדין המציע להיכלל במאגר לפעול ולא לחרוג מהאמור להלן ומכל חובה לייצוג הולם של בעלי הזכויות**

תפקיד עורך הדין בעסקה להתחדשות עירונית הוא ייצוג משפטי של בעלי הזכויות בבניין, אשר עתידים להתקשר ו/או התקשרו עם יזם ו/או כל גורם אחר לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית.

תפקיד עורך הדין מטעם בעלי הזכויות הוא לייצג רק את האינטרסים של בעלי הזכויות בהסכמים מול היזם ו/או כל גורם אחר, למקסם עבורם את התמורה, להגן עליהם מפני מצבי סיכון וכן לעקוב

חתימת המציע

# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

אחר מימוש ההסכם עם יזם ו/או כול גוף אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין בעסקת התחדשות עירונית והוצאתו של ההסכם אל הפועל.

אסור לעורך הדין לייצג את היזם או כל גוף אחר הקשור במישרין ו/או בעקיפין בעסקת התחדשות עירונית לשמה נשכרו שירותי עורך הדין, בכל תקופת ההתקשרות עם בעלי הזכויות וגם מעבר לה. חובתו של עורך הדין היא מול בעלי הזכויות בלבד.

עורך הדין המלווה את בעלי הזכויות יתקשר בהסכם להסדרת שכרו, זאת אף כאשר שכר טרתו של עורך הדין משולם על ידי היזם, שכרו יהיה ידוע לכל בעלי הזכויות שהם לקוחותיו ובכל מצב של ניגוד עניינים בין בתשלום, גבהו וכיו"ב בשכרו, יהיה ייצוג בעלי הזכויות ראשון במעלה וכל עוד עורך הדין מייצג את בעלי הזכויות יפעל לייצוגם במסירות ובאדיקות, אין ולא יתלה ו/או יתנה עורך הדין את ייצוגו בתשלום ו/או גבהו וכיו"ב.

עורך הדין יהא מנוע מלהעלות כל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה באשר לתשלום שכרו, הן כלפי הנציגות והן כלפי מי מיחידי בעלי הזכויות.

ככל ושכר טרתו של עורך הדין לא יועבר מהיזם, הרי שעילת התביעה של עורך הדין תהא ישירות כנגד היזם, אך כך או כך, לא תיפגענה זכות מזכויות בעלי הזכויות בפרויקט שלשמו נשכרו שירותיו.

#### 4. הזמנה זו כוללת את הנספחים כדלקמן:

נספח מס' 1 - טופס הצעת המשתתף;

נספח מס' 2 - תצהיר היעדר תביעות משפטיות;

נספח מס' 3 - עקרונות הליווי המשפטי שיסופק לבעלי הזכויות;

נספח מס' 4 - פרטי פרוייקטים;

נספח מס' 5 – הצהרה והתחייבות להעדר ניגוד עניינים;

#### 5. תנאי סף להשתתפות בהליך

רשאים להציע מועמדותם להיכלל במאגר יחידים, שותפויות או תאגידים, אשר יצרפו את הנספחים המצורפים ואשר עונים על כל דרישות הסף המצטברות, כמפורט להלן:

5.1. רשאי להגיש מועמדות עורך דין אשר יעניק את השירותים המשפטיים, ומהוקצע (בעל ניסיון) בתחום ההתחדשות העירונית;

5.1.1. בעל 3 שנות ניסיון כעורך דין בתחום התחדשות עירונית;

5.1.2. ליווי 2 פרוייקטים בתחום התחדשות עירונית לכל הפחות.

5.2. ההצעה תוגש שמית על ידי אישיות ספציפית וכל האסמכתאות יהיו שמיות על שם אותו עורך דין ספציפי אליו מתייחסות הדרישות או מספר עורכי הדין באותו משרד.

חתימת המציע



# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

- 5.3. המציע חייב להיות חבר בלשכת עורכי הדין בישראל וחברותו תקפה בעת הגשת הצעה. להצעה יצורפו העתק רישיון עריכת דין מלשכת עורכי הדין בישראל, של המציע.
- 5.4. על המציע להיות עוסק מורשה ו/או חברת עורכי דין לצורכי מע"מ ולנהל ספרים כדן.
- היה והמציע הוא תאגיד או שותפות רשומה, עליו לצרף להצעה העתק מתעודות הרישום במרשם הרלוונטי המתנהל בהתאם להוראות הדין.
- 5.5. על עורך הדין המועמד להיות זמין למתן ליווי שוטף ורציף לנציגות הבית המשותף ו/או בעלי הדירות, בכל הקשור לפרויקט התחדשות עירונית.
- 5.6. עורך הדין ו/או חברת עורכי הדין ו/או שותפות עורכי הדין, חייב להיות בעל ניסיון והתמחות מוכחים בטיפול משפטי בעסקאות נדל"ן ומקרקעין מגוונות ובכלל זה בנושא התחדשות עירונית, לרבות ידע וניסיון בתחום ההלוואות ומיסוי מקרקעין.
- 5.7. עורך הדין המועמד חייב להיות בעל ניסיון והתמחות בטיפול מול גופים ו/או רשויות שונות, בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית, לרבות אך לא רק: רשויות מקומיות ו/או מועצות אזוריות.
- 5.8. אסור לעורך הדין המייצג את בעלי הזכויות (או מי מעורכי הדין העובדים במשרד/תאגיד המייצג את בעלי הזכויות) לייצג את היזם במועד ההתקשרות או במהלכה.
- 5.9. המבקש לא הורשע בתביעת רשלנות מקצועית במשך חמש שנים (5 שנים) שקדמו להגשת הצעתו כאן וכן לא הושעה מלשכת עורכי הדין במשך חמש שנים (5 שנים) שקדמו להגשת הצעתו כאן.
- 5.10. למבקש ניסיון בליווי בפועל, כעורך דין המייצג בעלי דירות בתחום התחדשות עירונית (תמ"א 38/1 תמ"א 38/2 פינוי בינוי וכיו'), ולהלן תנאים מצטברים בלתי לא יכלל עורך דין במאגר:
- 5.10.1. מלווה פרויקט התחדשות עירונית כעורך דין מייצג בעלי זכויות בבניין אחד לפחות, ונבחר על ידי נציגות ו/או בעלי הזכויות כדן.
- 5.10.2. מלווה פרויקט התחדשות עירונית אחד לפחות אשר כולל תוספת של דירות חדשות בו הוגשה תכנית חתומה ובקשה להיתר.
- 5.10.3. חתימה על נספח 3 שלהלן כתנאי יסוד להתנהלותו של עורך הדין בפרויקטים.
- 5.10.4. ותק עורך הדין לא יפחת מ-3 שנים בהן עסק בתחום התחדשות עירונית.
- 5.10.5. חתימה על נספח 5 שלהלן כתנאי יסוד להכלל במאגר.
- 5.10.6. ככל והמדובר בתאגיד המגיש יוגש האמור בסעיפים המצטברים לעיל (5.10.1-5.10.4) בעבור כל עורך דין בנפרד.

### 6. מסמכים שיש לצרף להצעה:

על המשתתף לצרף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן:

- 6.1. כל מסמכי הזמנה זו (לרבות ההזמנה, הנספחים להזמנה ולרבות הודעות ומסמכי הבהרה, אם הופצו) כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד וכאשר התצהירים וכל הנספחים חתומים במקום המיועד לחתימת המשתתף.
- 6.1.1. היה המשתתף יחיד, יחתום תוך ציון שמו המלא וכתובתו ויצרף לכך את חתימתו ומלוא פרטי ההתקשרות עימו;

חתימת המציע

# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

- 6.1.2. היה המשתתף שותפות או תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם השותפות או התאגיד תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד וחותמת התאגיד.
- 6.2. טופס הצעת המשתתף בנוסח המצ"ב (נספח מס' 1), כשהוא מלא וחתום על ידי המציע.
- 6.3. צילום רישיון עריכת דין בתוקף.
- 6.4. צילום ת.ז. במקרה שהמשתתף הוא יחיד או העתק תעודת התאגדות במקרה שהמשתתף הוא תאגיד. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד יצורף בנוסף אישור עו"ד / רו"ח בדבר זכויות החתימה בשם התאגיד.
- 6.5. תעודת עוסק מורשה, בהתאמה לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975.
- 6.6. אישורים ברי תוקף על ניהול ספרי חשבונות ופנקסים על פי כל דין, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 6791 ואישור על ניכוי מס במקור.
- 6.7. אישור קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית בתוקף, מורחבת לעיסוק בתחום המקרקעין.
- 6.8. פרטי התקשרות: כתובת מלאה בה יושב עורך הדין ו/או התאגיד לפי העניין, מספרי הטלפון וכל דרכי ההתקשרות עם עורך הדין.
- 6.9. הצהרה של עורך הדין בגין הסרת ייצוגו במצב של ניגוד אינטרסים עם הפרויקט המוצע לייצוג בעלי הדירות (נספחים 2 ו-5 להלן).
- 6.10. ניסיון מוכח כאמור בסעיף 5.10.1-5.10.2 ו-5.10.4 שיוגש באמצעות נספח 4.

### 7. הגשת הצעות להיכלל במאגר

- 7.1. החל ממועד פרסום הקול קורא כאן ועד להודעה אחרת ניתן להציע הצעות.
- 7.2. יש לשלוח את הטופס המלא והנספחים לקול קורא זה במעטפה, מקור אחד והעתק אחד, ולמסור המעטפה בכתובת משרדי החברה לפיתוח הסיבים 47 פ"ת (קומה 4).
- 7.3. לקבלת הבהרות נוספות ניתן לפנות אל מזכירות המנהלת, בטלפון 03-9782112 בימים א'-ה' בין השעות 08:00-14:00 בלבד.
- 7.4. ההחלטה הסופית לגבי היכללות במאגר נותני השירות, הינה בסמכות המינהלת בלבד.
- 7.5. למען הסר ספק, המינהלת לא מתחייבת, ואין לראות ברישום למאגר חובה על המינהלת בשום צורה ואופן, אין באמור כדי לחייב את המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח.
- 7.6. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה תחולנה על המציע בלבד.
- 7.7. בעצם הגשת הצעתו, נותן המשתתף את הסכמתו לכל התנאים הכלולים במסמכי ההזמנה, לרבות מוותר ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי ההזמנה לרבות סבירותם.
- 7.8. כמו כן, הגשת הצעה כאמור כמוה כאישור, הסכמה וכהצהרה של מציע, שכל פרטי ההזמנה ומסמכי ההזמנה ידועים ונהירים לו וכי יש לו את כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות לביצוע השירותים הרלוונטיים.

חתימת המציע

# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

7.9. ככל ולמינהלת יוכח אחרת ייתפס המציע כבר ידע וניסיון ליתן השירות לבעלי הזכויות, כך או כך אין למינהלת חובה לבחון ולבדוק את האמור בהצעה והכל לפי ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המינהלת.

### 8. בחירת ההצעות ובחירת עורכי הדין שיצורפו למאגר

- 8.1. מבלי לגרוע מהאמור עד כה, עורכי הדין, המציעים, שיכנסו למאגר יהיו אלו אשר עומדים בכל תנאי הסף, במצטבר, במועד ההגשה.
- 8.2. ידוע למציע, כי בעלי הזכויות יהיו רשאים לפנות לממליצים של המציע או למזמיני עבודות קודמות, שהמציע ביצע עבורם שירותים (בין אם צוינו בהצעתו ובין אם לא) ולבקש מהם פרטים ומידע נוסף אודות המשתתף.
- 8.3. עורכי הדין ישתפו פעולה וימסרו כל מידע ו/או מסמך שיתבקש, והם מתחייבים לשתף פעולה עם המינהלת ו/או בעלי הזכויות, ככל שידרשו לכך.
- 8.4. המינהלת תהיה רשאית, במקרה בו משתתף יסרב לשתף פעולה כאמור להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה ו/או לגרוע מהמאגר, בכל עת.
- 8.5. יחד עם זאת, המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח אינה חייבת לברר פרטים אודות עורך הדין והיא רשאית לעשות כן, במידה שתראה לנחוץ, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת.
- 8.6. מובהר, כי המינהלת תהא רשאית לפרסם את שמות עורכי הדין הכלולים במאגר, באתר האינטרנט של המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח או בכל דרך אחרת, כפי שהיא תמצא לנכון.
- 8.7. כל הודעה שתימסר על ידי המינהלת בהתאם לפרטים שהמציע השאיר בידי המינהלת לא תשית כל חובה על המינהלת לוודא כי אכן ההודעה הגיע לתעודתה.

### 9. גריעה ממאגר עורכי הדין

- 9.1. המינהלת תהא רשאית לגרוע מציע מן המאגר, בתקופת ההכללות במאגר, בכל עת, תוך מתן הודעה של יומיים (2- ימים) מראש או פחות ו/או במקרים מתאימים ולפי שיקול דעתה, לאלתר, מכל סיבה שהיא, ובכלל זה, בשל כל אחד מן המקרים הבאים שמופיעים ברשימה לא סגורה שלהלן:
  - 9.1.1. התקבלה תלונה מאת נציגות בעלי הזכויות ו/או תלונה של רוב בעלי הזכויות בבית המשותף לגבי אופן מתן השירותים על ידי עורך הדין והתלונה התבררה כאמתית ומהותית.
  - 9.1.2. התקבלה תלונה מאת מוסד ו/או גוף ו/או רשות מוסמכת, בדבר אופן מתן השירותים על ידי עורך הדין והתלונה התבררה כאמתית ומהותית ו/או הוכח להנחת דעתה של המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח כי התלונה יש בה דבר.
  - 9.1.3. התקבלה תלונה מאת לשכת עורכי הדין בדבר פעילותו של עורך הדין במסגרת מתן השירותים נשוא מאגר זה ו/או בכלל (השעייתו מחברות, ביטול רישונו וכיו"ב עניינים הקשורים לעיסוקו).
  - 9.1.4. עורך הדין הפר הפרה יסודית את הסכם ההתקשרות עם בעלי הזכויות.

חתימת המציע



# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

- 9.1.5. עורך הדין הפר את חובת הסודיות ו/או חובתו שלא להימצא בניגוד עניינים.
- 9.1.6. חל שינוי מהותי בפרט מהצעת המציע ו/או באחד מתנאי הסף ועורך הדין לא יידע את המינהלת.
- 9.1.7. מכל סיבה אחרת בעקבותיה מחליטה המינהלת להפסיק את היכללותו במאגר, בין אם קיבל הודעה ובין אם לאו, בין אם הבהיר ובין אם לאו.
- 9.1.8. לגבי סעיף זה על תתי סעיפיו ההחלטה הסופית בעניין זה נתונה לשיקול דעת המינהלת בלבד.

### 10. הוראות כלליות

- 10.1. במסגרת פרסום פרטי עורכי הדין מהמאגר באתר האינטרנט יצוינו שם מלא, טלפון סלולרי, מס' טלפון קווי, מס' פקס, כתובת דואר אלקטרוני.
- 10.2. המינהלת רשאית בכל עת, עד למועד הפסקה להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הזמנה זו, ביוזמתה ו/או בהמשך לפנייה שהתקבלה אצלה ו/או מכל סיבה אחרת לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא מתן הסבר.
- 10.3. מודגש כי האחריות לעקוב אחר פרסום השינויים באתר האינטרנט מוטלת באופן בלעדי על עורכי הדין והמתעניינים.
- 10.4. המינהלת לא תהיה אחראית לפירושים או הבנת הסברים בעל פה שניתנו או יינתנו לעורכי הדין או למתעניינים בנוגע להזמנה ואלו לא יחייבו את המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח.
- 10.5. כל שינוי או תוספת שיעשו על ידי המציע במסמך כלשהו ממסמכי הזמנה, לרבות כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים להביא לפסילת ההצעה ו/או לגריעתו מהמאגר, הכל לפי העניין.
- 10.6. בעצם הגשת הצעתו כל משתתף מתחייב כי אם יצורף למאגר, ימציא למינהלת כל מסמך שיתבקש וזאת בתוך פרק זמן של שלושה ימים (3- ימים) ממועד הדרישה. המצאת מסמכים כאמור תהווה תנאי לצירופו ו/או להותרת פרטי המציע במאגר.
- 10.7. למען הסר ספק יובהר, כי קול קורא זה אינו מהווה מכרז ואינו כפוף להוראות דיני המכרזים.
- 10.8. למען הזהירות, בעצם הגשת ההצעה, מאשר בזאת המציע כי יחולו עליו כלל ההוראות הכלולות שלעיל ובכל נספחי קול קורא זה ו/או כל מסמך ו/או התניה עתידיים שתוציא המינהלת מזמן לזמן, ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המינהלת ו/או בקול קורא זה.
- 10.9. כל מקום בו מצוין בנוסח לשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה וכך להיפך

בברכה

נועם סלע

מנהל המנהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

חתימת המציע



# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

### נספח 1

#### הצעה להכלל במאגר עורכי הדין

כל מקום בו מצוין בנוסח לשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה וכך להיפך

לכבוד

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה (להלן: "המינהלת")

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עורך דין מ.ר. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") לאחר שקראתי ובחנתי בחינה זהירה ובשקידה ראויה את כל מסמכי ההזמנה לרבות נספחיה, מגיש בזאת הצעתי להיכלל במאגר עורכי הדין של המינהלת, והריני מצהיר, מתחייב ומסכים בזה כדלקמן:

1. קראתי בעיון את כל מסמכי ההזמנה על פרטיהם ונספחיה;
  2. אני מבין את כל התנאים והדרישות המפורטים בהם;
  3. אני מסכים לכל האמור בהצעה על נספחיה;
  4. לא אציג כל תביעות או דרישות מכל סוג, לרבות כאלה המבוססות על חוסר ידיעה ו/או חסר הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענותי כאמור מכל סוג.
  5. ברור וידוע לי כי הליך זה הינו "קול קורא" ולא מהווה מכרז פומבי ולא כפוף לדיני מכרזים.
  6. אני מודע, כי באחריותי להיות מעודכן בכל עת בכל הפרסומים, הצווים, החקיקה, הפרקטיקות הנוהגות וכיו' בנוגע להתחדשות עירונית.
  7. ידוע לי, כי בכל מקרה של סתירה בין מסמכי הבקשה כאן, לרבות נספחיה, תגבר ההוראה המיטיבה עם המינהלת ו/או בעלי הזכויות ו/או נציגויות הבניינים, לפי שיקול דעתה הבלעדי של המינהלת וכי אני מוותר בזאת על כל טענה בעניין זה.
  8. בעצם הגשת הצעתי זו ההצהרה לעיל ולהלן הנה אמת ובהבנה מלאה.
- למען הסר ספק, ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת וידוע לי שלא תהיה לי ו/או למי מטעמי כל טענה ו/או תביעה מכל סוג ועניין כלפי המנהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח בקשר להיותי נכלל במאגר המוגדר בקול קורא ו/או מעצם תפקידי ו/או תפקודי ו/או מכל עניין באשר הוא הקשור לייצוג דיירים ו/או יזמים ומכל עניין באשר הוא הקשור להתחדשות עירונית בין במישרין ובין בעקיפין.

שם ושם משפחת המציע	מספר רישיון	חותמת עורך הדין	חותמת המציע
טלפון קווי	טלפון נייד	כתובת המשרד	כתובת דוא"ל

ולראייה להסכמתי ולאמיתות הצהרתי לעיל חותם היום \_\_\_\_\_

חותמת המציע \_\_\_\_\_

# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

### נספח 2

#### אישור מציע להעדר תביעות מצירוף ו/או אי צירוף למאגר

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה/ה בזה כדלקמן:

1. כי ההשתתפות ו/או ההיכללות במאגר ו/או ההתקשרות עם בעלי הזכויות, אינה משיתה על המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח כל אחריות מקצועית, ביטוחית, ממונית או אחרת ועל המציע החובה לבדוק היטב את מהות ההתקשרות ותנאיה לעניין זה כל התקשרות.
2. כי אין לי ולא תהיה לי כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא כלפי המינהלת ו/או הרשות ו/או החברה לפיתוח ו/או כלפי כל אלה הבאים מכוחן או מטעמן בקשר להתקשרות נשוא קול קורא זה ו/או כל הכרוך בה ו/או הנובע ממנה.
3. ואני מוותר/ת בזאת על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה עתידית מהמינהלת ו/או מהחברה ו/או מהעירייה.
4. הנני מצהיר/ה כי קראתי והבנתי את האמור בכתב ויתור זה.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

#### אישור חתימה (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה/ה בפני \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז./ \_\_\_\_\_, המוכרת לי באופן אישי, ושהציג לפני מסמכים המאשרים היותו מוסמך לחתום בשם התאגיד ולאחר שהוזהרתי/וה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

חתימת המציע

# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

### נספח 3

#### עקרונות הליווי המשפטי שיסופק לבעלי הזכויות

הליווי המשפטי יכלול, בין היתר, לכל הפחות את השירותים הבאים:

1. ייצוג משפטי בנאמנות ובמסירות של כל בעלי הזכויות בדירות הפרוייקט לשמו נשכרו שירותי עורך הדין ולרבות בתהליך בחירת היזם, בחירת המפקח מטעם בעלי הזכויות וליווי מלא בתהליך התכנון.
2. למען הסר ספק רק עורך דין מוסמך ובעל ניסיון כאמור לעיל ולהלן יטפל ו/או יעניק מענה לבעלי הזכויות ו/או יספק שירותי ליווי לפרוייקט.
3. בכלל זאת, סיוע, ליווי נציגויות הבניינים ובעלי הזכויות ללא קשר לקבלת שכר טרחה בפועל:
  - 3.1. ייצוג בעלי הזכויות בשלבי קידום התכנון לתכנית מפורטת בפרוייקט.
  - 3.2. ייצוג בעלי הזכויות בפני הגורמים המוסמכים החל משלב תכנון הפרוייקט, וכלה בקבלת המלצת הוועדה, כן עד מתן תוקף בוועדה.
  - 3.3. ייצוג בעלי הזכויות בכל ישיבות הרשויות השונות.
  - 3.4. לא לנקוט עמדה ביחס להתנגדויות ולנסות לייתר ולהסביר ולהעביר את מלוא המידע לבעלי הזכויות ובכלל אלה למתנגדים ככל ויהיו מתנגדים ולפעול לקידום הפרוייקט ומציאת פתרונות מול היזם בשיתוף בעלי הזכויות, הבעלים והיזם.
  - 3.5. לשתף פעולה באופן מלא עם המינהלת לצורך קידום התכנון של התכנית העיקרית ו/או התאמתה לצרכי הפרוייקט.
  - 3.6. מתן ייעוץ משפטי שוטף לנציגות ובעלי הזכויות בכל הנוגע לפרוייקט.
  - 3.7. בחינת הרישום על פי נסחי הטאבו ותקנוני הבתים המשותפים בבניינים.
  - 3.8. החתמת כלל דיירי הבניינים (בעלי הזכויות) על יפוי כוח המייפם את כוחם של עורכי הדין לעשות את כל הפעולות הנדרשות לצורך קידום הפרוייקט.
  - 3.9. החתמת כלל דיירי הבניינים על הסכמים לפרוייקטים להתחדשות עירונית עם הקבלן/יזם שיבחר לפרוייקט כפי שינוסח ע"י הצדדים.
  - 3.10. טיפול בכל דבר הקשור והנוגע להסכם ולפרוייקט לשמו נשכרו שירותי עורך הדין.
  - 3.11. מתן סיוע לעורכי דין מטעם הקבלן/יזם הנבחר, ככל שנדרש סיוע בטיפול בבעלי הזכויות, למעט ניגוד עניינים.
  - 3.12. סיוע והכוונה לבעלי הדירות ומתן מענה בכל עניין הקשור לזכויותיהם בדירות, לשימוש בזכויותיהם בדירות ובשטח המשותף בבניין, לרבות סיוע בטיפול בקבלת אישור צדדים שלישיים להסדרת הרישום על שם בעלי הדירות, שינויי רישום, צווי ירושה וכיו.
  - 3.13. מתן ייעוץ משפטי ופיקוח בכל הנוגע לליווי פיננסי ו/או בנקאי לפרוייקט וכן בכל עניין הקשור בשעבודים, שינויי רישום וכיו' כדי לקדם את רישום הזכויות וקידומו של הפרוייקט והכל לשמירה מירבית על זכויות בעלות הבעלים.
  - 3.14. ככל ומדובר במענה לבעלי זכויות ולהם שוכרים ו/או כל פגיעה אחרת בבעלי הזכויות בדירות והכל תוך שמירה על אינטרסים של בעלי הדירות וממונם.
  - 3.15. ליווי משפטי לשלב הוצאת היתרי בניה, לרבות כל ההיבטים המשפטיים הכרוכים בפינוי ככל והמדובר בפינוי בעלי זכויות ו/או דיירים מדירותיהם.

חתימת המציע

# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

- 3.16. ליווי משפטי מלא עד לסיומו של הפרוייקט ומתן ייעוץ משפטי תוך ביצוע פיקוח בכל היבט ביטוחי, פיננסי/בנקאי לפרוייקט, לרבות ניהול מו"מ עם בנקים ועד להשלמת המו"מ עם הבנק וחתימת הסכם ליווי מחייב, מעקב רישום שעבודים לטובת הבנק המלווה, מתן התייחסות מלאה לבטוחות שיימסרו לבעלי הדירות ולכל שיידרש מול הבנקים שלטובתם רשומות ערב החתימה משכנתאות בגין זכויות הבעלות או זכויות החכירה של מי מבעלי הדירות, כך ובין היתר פיקוח על קבלת בטחונות עבור כלל בעלי הדירות גם אך לא רק בגין הריסות דירותיהם, הבטחת דמי השכירות וקבלת דירות התמורה החדשות בפרוייקט, ערבות מיסים, ערבות רישום וכד'.
- 3.17. למען הסרת הספק, באחריות עורך הדין לקבל לידיו את כל הביטוחים, הבטחונות והערבויות עבור כלל בעלי הדירות ביחס לדירותיהם, וככל שלא התקבלו, יהיה עליו לפעול לקבל לידיו מהקבלן ו/או היזם הנבחר ו/או מהבנק המלווה, כך או כך ללא קבלתן להורות על הודעה מתאימה לאי קיומו של תנאי יסודי.
- 3.18. עורך הדין המייצג לפעול למיצוי מלוא זכויותיהם של בעלי הדירות בדירות במסגרת המו"מ והסכם התקשרות עם קבלן ו/או יזם.
- 3.19. החזקה בנאמנות של ערבויות ו/או בטחונות בעלי הזכויות על ידי היזם ו/או הקבלן הנבחר לתשלומי המיסים החלים על היזם ו/או הקבלן, לרבות אך לא רק בטוחות להבטחת רישום הבתים המשותפים שיוקמו במסגרת הפרוייקט ולתקופת הבדק, אשר תסתיים בהתאם לדין.
- 3.20. ככל וצריך לפעול לחידושן של הערבויות, במועדים הנדרשים לכך במסגרת תנאי הערבויות ו/או הבטחונות ובהתאם להוראות ההסכם אשר ייחתם עם הקבלן ו/או היזם הנבחר ו/או עם הבנק המלווה ו/או עם כל גוף מלווה כלכלית.
- 3.21. קבלת בטחונות נזילים וערבויות לתקופת הבדק וליווי בעלי הזכויות במהלך תקופת הבדק והאחריות מול היזם ו/או הקבלן לאחר מסירת הדירות.
- 3.22. ליווי בעלי הזכויות במסגרת הפרוייקט ולגבי כל טענה ו/או שאלה ו/או פעולה של חריגה מההסכם ו/או מכל עניין הקשור בפרוייקט במסגרת ביצועו ומעקב אחר ביצוע כלל ההתחייבויות במסגרת הוראות ההסכם אשר ייחתם בינו לבין בעלי הזכויות, כאמור, טיפול ומתן מענה מיידי בכל הבעיות השוטפות שיתגלו במהלך ביצועו של הפרוייקט.
- 3.23. החזקה בנאמנות מקור בלבד לייפוי הכוח הבלתי חוזרים עליהם חתמו בעלי הזכויות לטובת היזם ו/או הקבלן והעברתם לידיו ו/או לבאי כוחו ע"פ הוראות ההסכם שיחתם מול היזם ו/או הקבלן הנבחר, אך ורק לאחר מילוי מלוא ההתחייבויות מצד היזם לבטוחות כאמור.
- 3.24. השתתפות באספות נציגויות הבניינים ו/או באספות בעלי הזכויות ו/או בכל מוסד ו/או גוף ו/או רשות בנוגע לפרוייקט.
4. על עורך הדין לבחון ולבדוק כל יזם/קבלן בטרם ייחתם עימו הסכם התחדשות עירונית לפרוייקט, כן להיוועץ במפקח מטעם בעלי הזכויות וכן לקבל מהיזם אישור ליווי בנקאי.
5. אין המנהלת צד להסכם שייכרת בין עורך הדין ובעלי הזכויות ובכלל זאת לכל הסכם באשר הוא.



# כרמים

## המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

### נספח 5

#### העדר ניגוד עניינים

אני החתום מטה, \_\_\_\_\_, בעלת ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה ומתחייב/ת בזה שאפעל כדלקמן:

1. אין ולא תהיינה לי במישרין ו/או בעקיפין זכויות כלשהם בנכס לגביו אדרש לספק שירותים.
2. אין ולא יהיה לי עניין בעבור עצמי ו/או כל עניין אחר כלשהו, זולת עניינו של בעלי הזכויות בפרוייקט בו אדרש לספק שירותים.
3. אין ולא יינתן על ידי כל מענה ו/או חוות דעת ו/או כל עניין משפטי זה או אחר לצד שלישי באשר הוא למעט בעלי הזכויות בפרוייקט לשמו נשכרו שירותיי.
4. אין ולא תהיינה לי כל התחייבויות ישירות ו/או עקיפות ליזם זה או אחר בפרוייקט.
5. ככל והיזם בפרוייקט מיוצג על ידי בפרוייקטים מסוג זה, יהא הדבר לניגוד עניינים מובנה.
6. ככל והיזם בפרוייקט מיוצג על ידי ו/או על ידי המשרד בו אני מועסק ו/או שותף יהא הדבר לניגוד עניינים מובנה.
7. בכל מקרה לחשש לניגוד עניינים, אני מתחייב להודיע למינהלת ולבעלי הזכויות וזאת תוך הצגת הסיבות לחשש מיידית ולא יאוחר מיומיים (2- ימים) ממועד היווצר החשש האמור.
8. בכל מקרה בו מתקיים חשש לניגוד עניינים תכריע המנהלת באמור וכל החלטה שתתקבל במינהלת בעניין זה תחייב אותי לבטל את ייצוגי בפרוייקט או לסיים את ניגוד העניינים ו/או כל החלטה אחרת.
9. רק לאחר קבלת אישור המינהלת ו/או בעלי הזכויות, ככל שיינתן, אהיה רשאי להמשיך ליתן את השירותים נשוא ההסכם שירותים לבעלי הזכויות.

#### אימות חתימה

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, מספר רישיון \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפני \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהה/זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז. \_\_\_\_\_, המוכר/ת לי באופן אישי ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ תאריך

חתימת המציע