

בחירת בעלי מקצוע

כל פרויקט התחדשות עירונית הוא מורכב ודורש ליווי מקצועי של גורמים שונים, כאשר המרכזיים שבהם הם - עורך דין, יזם (לעתים הוא גם הקבלן) ומפקח בניה. לאחר בחירת נציגות הדיירים [קישור לעמוד נציגות דיירים], מגיע שלב בחירת אנשי המקצוע אשר ילוו את הפרויקט מתחילתו ועד סופו ויתנו מענה לצרכי התושבים. מקובל בפרויקטים של התחדשות עירונית כי שכר הטרחה של אנשי המקצוע משולם על ידי היזם. עם זאת, הדיירים הם אלו שבחרים את אנשי המקצוע, ויש איסור כי הייצוג המשפטי של הדיירים יהיה זהה לייצוג של היזם!

- איך בוחרים ייצוג משפטי, מה חשוב לדעת וכיצד הוא מסייע בבחירת יזם? [קראו כאן](#)
- [הסכם לדוגמא בין עו"ד מייצג דיירים לבעלי הדירות](#)

<https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fksaba-minhelet.complot.co.il%2Fwp-content%2Fuploads%2Fsites%2F8%2F2022%2F03%2F%25D7%2594%25D7%25A1%25D7%259B%25D7%259D-%25D7%259E%25D7%2593%25D7%25A3-%25D7%25A9%25D7%2599%25D7%25A8%25D7%2595%25D7%25AA%25D7%2599%25D7%259D-%25D7%259E%25D7%25A9%25D7%25A4%25D7%2598%25D7%2599%25D7%2599%25D7%259D-%25D7%25A8%25D7%25A9%25D7%2595%25D7%25AA-%25D7%2594%25D7%25AA%25D7%2597%25D7%2593%25D7%25A9%25D7%2595%25D7%25AA-%25D7%25A2%25D7%2599%25D7%25A8%25D7%2595%25D7%25A0%25D7%2599%25D7%25AA.docx&wdOrigin=BROWSELINK>

- [התנהלות עורכי דין המייצגים דיירים בפרויקט התחדשות עירונית \(לשכת עורכי הדין בישראל\)](#)
- [התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית 2022 \(הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית\)](#)
- [הסכם בין בעלי דירות לעורך הדין שמייצג אותם - הסכם למתן שירותים משפטיים \(הסבר לדוגמא + הסברים\)](#)

<https://ksaba-minhelet.complot.co.il/wp-content/uploads/sites/8/2022/03/התנהלות-עורכי-דין-בפרויקט-התחדשות-עירונית-החלטת-ועדת-האתיקה-הארצית-של-לשכת-עורכי-הדין.pdf>

לאחר בחירת הנציגות ועו"ד מלווה הגיע השלב אשר יאפשר את הוצאתו לפעול של הפרויקט - שלב בחירת היזם. מומלץ לערוך מכרז ולבחור מתוך המועמדים את איש המקצוע המתאים והראוי ביותר לאחר השוואה מעמיקה בין ההצעות השונות וניהול משא ומתן. זכרו, על מנת שיזם יוכל לקדם פרויקט, הוא זקוק להסכמת בעלי הנכסים (לפחות 67% מבעלי הדירות מכל "מקבץ" - מספר המבנים הדרוש כדי להקים עליו בניין חדש)

מה במקרה שבו המועצה היא זו שמקדמת את המתחם? חשוב להבין: ישנם מתחמים אשר מקודמים ע"י יזם וישנם מתחמים המקודמים ע"י המועצה בעצמה, כלומר - היא זו שמכינה את התב"ע (תכנית בנין עיר) למתחם שמאושרת ע"י מוסדות התכנון. במקרה כזה, רק לאחר שהתב"ע מאושרת, יזמים/קבלנים יכולים להתקדם לשלב המימוש - כלומר להוציא היתרי בניה לפי החוקים שנקבעו בתב"ע. אם המתחם שלכם הוא כזה - שימו לב שמה שמובטח לכם בהסכם אכן תואם את הנחיות המועצה! לא בטוחים? פנו אל המינהלת לייעוץ.

לפני החתימה על הסכם פינוי-בינוי חשוב לוודא:

