

השוואת הצעות של עורכי דין בפינוי בינוי

מסמך עבודה לנציגות בעלי הדירות: מה הנציגות מוסמכת להחליט, מה משווים בין ההצעות, ומה שואלים בפגישה. המסמך נבנה על מקורות רשמיים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ועודכן באוקטובר 2026 לפי נוסחם באותו יום.

התשובה בקצרה. בחירת עורך הדין שמייצג את בעלי הדירות אינה החלטה של הנציגות ואינה החלטה של היזם או של המארגן. הנציגות מוסמכת לרכז את ההצעות ולהציג אותן, והבחירה עצמה נעשית ברוב בעלי הדירות. כך זה מנוסח בכתב ההסמכה לנציגות בעלי דירות שמפרסמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובמסמך מדצמבר 2022 שנוסח בתיאום עם לשכת עורכי הדין נאמר שבעלי הדירות הם הבוחרים בעצמם את עורך הדין.

סדר הפעולות בבחירה

- 1 בוחרים נציגות באספת בעלי הדירות.** בעקרונות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מומלץ מספר אי זוגי של חברים. בעלי הדירות חותמים על כתב הסמכה והנציגים חותמים על התחייבות.
- 2 הנציגות פונה למשרדי עורכי דין ומנהלת הליך בחירה מסודר.** העקרונות מדברים על מכרז קטן או הליך בחירה מסודר אחר, שבסופו מוצגים לבעלי הדירות כמה מועמדים שעמדו בקריטריונים שנקבעו מראש.
- 3 ההצעות מוצגות באספה, ורוב בעלי הדירות בוחר.** בכתב ההסמכה זה נוסח כך שהנציגות מציגה את ההצעות ומתוכן יבחרו רוב בעלי הדירות את עורך הדין. הבחירה אינה של הנציגות.
- 4 כל בעל דירה חותם בעצמו על ייפוי כוח.** עד לחתימה האישית אין ייצוג בפועל, גם אם ההחלטה באספה כבר התקבלה.
- 5 רק אחר כך מתחיל ההליך התחרותי לבחירת היזם,** והוא מנוהל באמצעות עורך הדין שנבחר. עורך דין שנבחר אחרי שהיזם כבר נקבע מגיע למשא ומתן בעמדת פתיחה חלשה.

מה הנציגות אינה מוסמכת להחליט

- כתב ההסמכה קובע במפורש שאין בו הסמכה לקבל החלטות מהותיות שיש בהן להשפיע על זכויות בעלי הדירות בפרויקט. בכלל זה בחירת היזם והתמורות.
- נוסח ההסכם מחייב בעל דירה רק לאחר שנחתם על ידו באופן אישי.
- בעקרונות לבניית נציגות דיירים נאמר שהנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים. מומלץ להגביל את סמכויותיה להחלטות שוטפות.

שלוש נקודות ניגוד עניינים שחייבות לעלות בפגישה

- מארגן ועורך דין אינם אותו אדם.** במסמך התנהלות בעלי דירות מול מארגנים בהתחדשות עירונית, שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית באוגוסט 2024 נכתב שמארגן לא יוכל לפעול באותו פרויקט הן כמארגן והן כעורך דין המייצג את בעלי הדירות.
- קשר בין המועמד ליזם או למארגן.** שאלה ישירה, ותשובה בכתב בהסכם ההתקשרות.
- חברי הנציגות עצמם.** לפי העקרונות לבניית נציגות דיירים הם מצהירים בפומבי על ניגוד עניינים, ונמנעים מקשר עם גורם יזמי שלא במסגרת הנציגות.

מי משלם לעורך הדין, ומה נגזר מזה

במדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית נכתב שעל פי רוב היזם הוא שנושא בשכר בעלי המקצוע, ובמסמך מדצמבר 2022 נוסף שהתחייבותו לשלם היא כלפי בעלי הדירות בלבד. **זה אינו פסול כשלעצמו, אבל מחייב שלושה דברים:** הסכם התקשרות בין בעלי הדירות לעורך הדין שמפרט את השירותים ואת שכר הטרחה; אישור של היזם בחתימתו שהוא נושא בעלות; ובירור מראש מה קורה אם היזם מתחלף או אם העסקה אינה יוצאת לדרך.

טבלת השוואה: אותן שאלות לכל מועמד

ממלאים עמודה לכל מועמד, באותן שורות ובאותו סדר. הטבלה נועדה להשוואה ולא להתרשמות, ולכן שורה שנשארת ריקה אצל מועמד מסוים היא בעצמה נתון. מומלץ למלא אותה בזמן הפגישה ולא מהזיכרון, ולצרף אותה לפרוטוקול האספה שבה מתקבלת ההחלטה.

מה בודקים	מועמד א'	מועמד ב'	מועמד ג'
כמה מתחמי פינוי בינוי ליווה המשרד בפועל, ובאיזה שלב כל אחד מהם נמצא היום			
ניסיון מול אותה רשות מקומית ואותה ועדה מקומית, ומול המינהלת העירונית אם קיימת			
מי מטפל בתיק בפועל, מי נוכח באספות בעלי הדירות, ומי זמין לנציגות בין האספות			
מבנה שכר הטרחה: מי משלם, לפי מה הוא נגזר, ואם הוא נגזר מרווחי הפרויקט			
אבני הדרך לתשלום, ומה קורה לשכר הטרחה אם היזם מתחלף או אם העסקה מתבטלת			
האם היזם מאשר בחתימתו שהוא נושא בעלות שכר הטרחה, ובאיזה מסמך			
מה כלול בשירות: ההליך התחרותי לבחירת יזם, המשא ומתן, הבטוחות, הליווי עד המסירה והרישום			
מה אינו כלול ומשולם בנפרד: רישום בית משותף, טיפול בהיטל השבחה ובמס, ייצוג בהליך משפטי			
הצד השמאי: מי בודק את התמורה לבעלי הדירות, מי עורך את חוות הדעת הכלכלית, ומי נושא בעלותה			
דיווח לנציגות ולבעלי הדירות: באיזו תכיפות, בכתב או בעל פה, ולמי מופץ			
גילוי ניגוד עניינים: קשר ליזם, למארגן, לשמאי, ליזמים אחרים במתחם או לבעל דירה בבניין			
סיום ההתקשרות: מי יכול לסיים אותה, באיזו הודעה מוקדמת, ומה קורה לחומרי התיק			
מה קורה אם הפרויקט נתקע לתקופה ארוכה, ומה קורה אם הנציגות מתחלפת			

לפני שמסכמים את ההשוואה

- שורה שנשארה ריקה אצל מועמד אינה ניטרלית. היא אומרת שהשאלה לא נענתה, ורושמים אותה ככזו.
- ההחלטה מתקבלת באספת בעלי הדירות ולא בישיבת הנציגות, ולכן הטבלה המלאה מוצגת לבעלי הדירות לפני ההצבעה ומצורפת לפרוטוקול.
- כשמועמד מסרב למסור תשובה בכתב לשורות שכר הטרחה, ניגוד העניינים וסיום ההתקשרות, הסירוב עצמו הוא הנתון.

שתים עשרה שאלות לשאול בפגישה

השאלות מנוסחות כך שאפשר להקריא אותן. התשובות שמעניינות אינן התשובות הכלליות, אלא אלה שמגיעות עם דוגמה קונקרטית ממתחם אמיתי.

על הניסיון ועל מי שעושה את העבודה

- 1 באילו מתחמי פינוי בינוי ליוויתם בעלי דירות, ומה קרה בהם בסוף? מתחם שלא יצא לדרך הוא תשובה לגיטימית. חשוב לדעת למה.
- 2 מי יהיה איש הקשר שלנו, והאם הוא זה שיושב איתנו מול היזם? בפרויקטים ארוכים מי שמציג בפגישה אינו בהכרח מי שמנהל את התיק.
- 3 כמה מתחמים אתם מלווים במקביל כרגע?

על ההליך ועל סדר הפעולות

- 4 איך ייראה אצלנו ההליך התחרותי לבחירת היזם, ומה אתם מגישים לנו לפני ההחלטה? בכתב ההסמכה ההליך התחרותי מנוהל באמצעות עורך הדין שנבחר, ולכן התשובה הזו היא תיאור של עבודתו בפועל.
- 5 אם יזם כבר פנה אלינו או שכבר נחתמו הסכמי ארגון בבניין, מה זה משנה בעמדת הפתיחה שלנו?
- 6 מה בדיוק תביאו לאישור בעלי הדירות, ומה תחליטו מול היזם בלי לחזור אלינו? ההחלטות המהותיות אינן בסמכות הנציגות, ולכן זו שאלה על גבולות.

על התמורה, מהצד השמאי

- 7 מי בודק אם התמורה שמוצעת לנו סבירה, ומה הוא בודק בפועל? זו השאלה שמבדילה בין ליווי של ההסכם לבין בדיקה של העסקה.
- 8 מי עורך את חוות הדעת הכלכלית, מי בוחר אותן, ומי משלם לו?
- 9 האם חוות הדעת נערכת לפי תקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין, ומה אנחנו מקבלים לידינו ממנה? חוות דעת שאינה מגיעה לידי בעלי הדירות אינה משרתת אותם.
- 10 איך נדע אם הרווח היזמי בפרויקט שלנו סביר, ומי בודק את זה מול הנתונים שהיזם מציג?

על הכסף ועל סיום ההתקשרות

- 11 מי משלם לכם, כמה, ומתי, ומה קורה לשכר הטרחה אם אנחנו מחליפים יזם? במדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מומלץ שהיזם יאשר בחתימתו את הסכמתו לשאת בעלות שכר הטרחה. כאן בודקים אם זה אכן המצב.
- 12 אם נרצה להחליף ייצוג בעוד שנתיים, מה בדיוק קורה: מה עולה לנו, מה עובר לעורך הדין הבא, ומה נשאר אצלכם?

איך קוראים את התשובות

- תשובה טובה מגיעה עם דוגמה ממתחם אמיתי, עם שם רשות מקומית ועם שלב תכנוני.
- תשובה שמסתיימת בהבטחה לתמורה או למועד סיום היא סימן אזהרה. בשלב הזה אף אחד אינו יכול להתחייב לתמורה.
- תשובה שמפנה את הנציגות ליזם או למארגן בשאלות על שכר הטרחה היא תשובה חסרה.
- רושמים את התשובות בזמן הפגישה, בטבלה שבעמוד הקודם. אחרי שלוש פגישות אף אחד אינו זוכר מי אמר מה.

שלוש החלטות שהנציגות צריכה לסגור לפני הפגישה הראשונה

- **מה הקריטריונים.** בעקרונות לבניית נציגות דיירים ההצגה לבעלי הנכסים היא של מועמדים שעמדו בקריטריונים. לכן הקריטריונים נקבעים לפני הפגישות ולא אחריהן.
- **מי נוכח בפגישות.** אותם אנשים מהנציגות בכל הפגישות, אחרת אין השוואה אלא שלוש התרשמויות נפרדות.
- **מה נמסר למועמדים מראש.** אותו מידע לכולם: מספר הדירות, מצב הבניין, אם כבר נחתמו הסכמי ארגון, ואם יזם כבר פנה.

הסכם ההתקשרות: עשר בדיקות לפני שחותמים

- ☐ **ההתקשרות היא של בעלי הדירות.** ההסכם נחתם בין עורך הדין לבין בעלי הדירות, ולא בין עורך הדין לנציגות ולא בינו לבין היזם, גם כאשר היזם הוא שנושא בשכר.
- ☐ **פירוט השירותים.** במדריך להסכם פינוי בינוי של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מומלץ להתקשר בהסכם שמפרט את השירותים ואת שכר הטרחה. רשימה כללית אינה פירוט.
- ☐ **מועד תחילת ההתקשרות ומועד סיומה.** מתי השירות מתחיל, האם הוא מסתיים במסירת הדירה החדשה או ברישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.
- ☐ **שכר הטרחה ומי נושא בו,** כולל אישור היזם בכתב ומה קורה לשכר אם העסקה אינה מתקדמת.
- ☐ **חובת דיווח לבעלי הדירות,** לא רק לנציגות, ובתכיפות שנקבעת בהסכם.
- ☐ **גילוי ניגוד עניינים** כחלק מההסכם עצמו, ולא כהצהרה בעל פה באספה.
- ☐ **סודיות** לגבי מידע שעורך הדין מקבל מבעלי הדירות ומהנציגות.
- ☐ **סיום ההתקשרות והחלפת ייצוג:** מי רשאי לסיים, באיזו הודעה מוקדמת, מה התשלום עד למועד הסיום, ומה עובר לעורך הדין הבא.
- ☐ **אין התחייבות לייצוג בלתי חוזר.** במסמך מדצמבר 2022 מומלץ שלא לחתום על הסכם ייצוג בלתי חוזר. בעלי הדירות רשאים להפסיק את ההתקשרות, ובלבד שהוסדר התשלום המגיע לעורך הדין.
- ☐ **חומרי התיק וייפוי הכוח.** למי שייכים המסמכים שנאספו, ומה נעשה בייפוי הכוח האישיים ובייפוי הכוח הנוטריוני עם סיום ההתקשרות.

כשכבר יש עורך דין ושוקלים להחליף

הזכות עצמה קיימת: לפי המסמך מדצמבר 2022 בעלי הדירות רשאים להפסיק את ההתקשרות ולהעביר את הטיפול לעורך דין אחר, ובלבד שהוסדר התשלום המגיע לו. ובכל זאת, החלפת ייצוג בפרויקט שרץ אינה החלטה טכנית. שלוש השאלות שקובעות בפועל: מה כתוב בהסכם ההתקשרות הקיים על סיום ומה התשלום עד למועד הסיום; מה מצב ייפוי הכוח האישיים שנחתמו ומה טעון שינוי; ומה מצב ההסכם מול היזם באותו רגע, מפני שהחלפה סמוך למועד קריטי בלוח הזמנים עלולה לפגוע בבעלי הדירות עצמם. שאלה רביעית שנשכחת: מי מחזיק בנאמנות את הבטוחות, ובכלל זה ערבות הרישום, ומה נדרש כדי להעביר אותן.

מקורות

התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית, דצמבר 2022, נוסח בשיתוף ובתיאום עם לשכת עורכי הדין. gov.il

כתב הסמכה לנציגות בעלי דירות, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, נספח למסמך עקרונות לבניית נציגות דיירים. gov.il

עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. gov.il

התנהלות בעלי דירות מול מארגנים בהתחדשות עירונית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, פורסם באוגוסט 2024 gov.il

מדריך להסכם פינוי בינוי, המדריך להסכם המדף של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. gov.il

חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 וחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 מאזכרים בשמם. המסמך אינו מפרט את תוכנם של סעיפיהם, ואין להסתמך עליו לעניין רוב נדרש או לוחות זמנים סטטוטוריים.

תקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין, לעניין חוות הדעת הכלכלית. הרחבה בעמוד ההורדה ובמאמר באתר.

המסמכים הרשמיים נבדקו ביום 12 באוקטובר 2026, והקישורים לעיל מפנים אליהם במקור. הגרסה המעודכנת של מסמך העבודה הזה נמצאת בעמוד gelberglaw.co.il/pinui-binui-lawyer-selection-worksheet באתר.

המסמך אינו ייעוץ משפטי. זהו מסמך עבודה כללי לנציגות בעלי דירות, והוא אינו נוסח הסכם, אינו מכתב לשליחה, ואינו מחליף בדיקה פרטנית של הבניין, של המתחם ושל ההצעות שהתקבלו בו. בפרט אין להסתמך עליו כאשר כבר נחתמו הסכמים בבניין, כאשר יש בעלי דירות שאינם מסכימים, כאשר בבניין יש דירות בבעלות רשות ציבורית או חברה משכנת, כאשר יש זכויות רשומות שאינן בעלות מלאה, או כאשר קיים סכסוך בין בעלי הדירות. לפני החלטה מומלץ להיוועץ בעורך דין לגוף העניין.