הסכם ייצוג בין בעלי הדירות לעורך הדין בפינוי בינוי: נוסח לדוגמה עם הסבר לכל סעיף

לנציגות ולבעלי דירות שבחרו עורך דין לפרויקט, לפני החתימה על הסכם ההתקשרות איתו. גם לבעלי דירות שכבר קיבלו הסכם מעורך דין ורוצים לדעת מה צריך להיות בו.

הכלל, בשני משפטים. בעלי הדירות בוחרים בעצמם את עורך הדין שמייצג אותם, ונהוג שהיזם נושא בשכר הטרחה כחלק מעלויות הפרויקט, כשהתחייבותו לשלם היא כלפי בעלי הדירות בלבד. עורך הדין צריך למסור לבעלי הדירות הסכם שמפרט את מלוא התחייבויותיו, ובכלל זה את השירותים ואת שכר הטרחה (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולשכת עורכי הדין, דצמבר 2022).

נקודת ההכרעה: מי הלקוח, ומה קורה כשרוצים לסיים. היזם משלם, אבל הלקוח הוא כל אחד מבעלי הדירות. ההסכם צריך לומר זאת במפורש, לאסור על עורך הדין כל קשר עסקי עם היזם, ולאפשר לבעלי הדירות להחליף ייצוג בכפוף להסדרת התשלום המגיע עד אותו מועד. סעיפים 4, 5 ו-9 בנוסח בנויים סביב שלוש הנקודות האלה.

מה הנוסח מסדיר

- ☐ **היקף השירות לאורך כל חיי הפרויקט**: מהבדיקה המוקדמת ועד רישום הדירות החדשות, ומה אינו כלול.
- ☐ **גילוי והיעדר ניגוד עניינים**, לפי החלטת ועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין את/67/21.
- ☐ **שכר הטרחה**: מי משלם, לפי אילו אבני דרך, ומה קורה אם העסקה עם היזם לא נחתמת.
- ☐ **דיווח, סודיות וסיום ההתקשרות**, כולל העברת חומרי התיק לעורך דין מחליף.

לפני שחותמים

- ☐ מוודאים שהבחירה נעשתה **בידי בעלי הדירות**, אחרי פנייה לכמה עורכי דין, ולא בהמלצת היזם או המארגן.
- ☐ מבקשים מעורך הדין **הצהרה בכתב על היעדר ניגוד עניינים**, שמתייחסת גם לפרויקטים אחרים שמתנהלים במקביל (נספח ב').
- ☐ מוודאים שהיזם **מאשר בחתימתו** שהוא נושא בשכר הטרחה, ושההתחייבות שלו היא כלפי בעלי הדירות.
- ☐ בודקים שההסכם **אינו בלתי חוזר**, ושמה שמגיע לעורך הדין בכל שלב מוגדר מראש.

טקסט ההסכם מודפס כרגיל, עם קווים למילוי.

הסבר מופיע במסגרת מתחת לסעיף. מוחקים את המסגרות לפני החתימה, או משתמשים בגרסת ה-Word הנקייה.

הסכם ייצוג בעלי דירות בפרויקט פינוי בינוי

שנערך ונחתם ב_____ ביום ____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

1. בעלי הזכויות בדירות בבניין/במתחם הידוע כגוש _____ חלקות _____, ברחוב _____ בעיר _____, ששמותיהם, פרטיהם וחתימותיהם מופיעים בנספח א' (להלן: "בעלי הדירות")

(כל אחד מהם לחוד ייקרא להלן "בעל דירה")

לבין:

עו"ד / משרד עורכי הדין _____, מ.ר. / ח.פ. _____, כתובת: _____ (להלן: "עורך הדין")

הואיל

בעלי הדירות מבקשים לבחון ולקדם פרויקט פינוי בינוי בבניין או במתחם (להלן: "הפרויקט");

ובעלי הדירות בחרו בעורך הדין לייצגם בפרויקט, אחרי שבחנו הצעות של כמה עורכי דין, וההחלטה התקבלה ביום _____ בהליך המתועד בפרוטוקול שמצורף לנספח א';

ועורך הדין הצהיר שאין לו ניגוד עניינים בייצוג בעלי הדירות, כמפורט בנספח ב';

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו הם חלק בלתי נפרד ממנו. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות בלבד.

1.2 נספחי ההסכם: נספח א' רשימת בעלי הדירות וחתימותיהם, ופרוטוקול ההחלטה על בחירת עורך הדין; נספח ב' הצהרת עורך הדין על היעדר ניגוד עניינים; נספח ג' נוסח ייפוי הכוח האישי לפי סעיף 11; נספח ד' טבלת אבני הדרך לשכר הטרחה.

2. המינוי והיקף השירות

2.1 בעלי הדירות ממנים את עורך הדין לייצגם בפרויקט, ועורך הדין מקבל את המינוי.

2.2 השירות כולל את השלבים הבאים, כפי שסומנו:

- ☐ בדיקה מוקדמת של הזכויות בבניין: מצב הרישום, הצמדות, שעבודים והערות, וזהות בעלי הזכויות.
- ☐ ליווי הליך תחרותי לבחירת יזם, ובכלל זה הכנת מסמכי הפנייה, ניתוח ההצעות והשוואתן.
- ☐ משא ומתן עם היזם שנבחר וניסוח הסכם הפינוי והבינוי, הבטוחות, ייפויי הכוח ונספחי התמורה.
- ☐ ליווי בתקופת התכנון: מעקב אחר התנאים המתלים, השוואת התכנית המופקדת והמאושרת להסכם, ודיווח לבעלי הדירות.
- ☐ ליווי בתקופת הביצוע: מימוש בטוחות אם יידרש, מעקב אחר דמי השכירות והמפרט, וליווי מסירת הדירות החדשות.
- ☐ רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות החדשות על שם בעלי הדירות.

2.3 השירות אינו כולל, ואם יידרש ייעשה בהסכם נפרד: ייצוג בהליך משפטי; טיפול פרטני בעניין של בעל דירה מסוים, כגון ירושה, הסרת משכנתה או תכנון מס אישי; ייצוג בעררים על היטל השבחה או על שומות מס; _____.

הסבר. פינוי בינוי נמשך שנים, והפערים בין הצעות שנראות דומות נמצאים כמעט תמיד בהיקף השירות ולא בסכום. הסימון בסעיף 2.2 מחייב להחליט מראש היכן נגמר הייצוג. הסכם שמסתיים בחתימה מול היזם משאיר את בעלי הדירות בלי עורך דין בדיוק בשלבים שבהם ממשים בטוחות ורושמים את הדירות. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ממליצה שעורך הדין ימסור הסכם שמפרט את מלוא התחייבויותיו, לרבות השירותים שיינתנו ושכר הטרחה.

3. הנציגות

3.1 בעלי הדירות ימנו נציגות של _____ חברים, שתרכז את הקשר השוטף עם עורך הדין ותעביר אליו את עמדת בעלי הדירות.

3.2 הנציגות אינה מוסמכת לקבל בשם בעלי הדירות החלטה מהותית, ובכלל זה בחירת יזם, אישור עקרונות התמורה, אישור הסכם הפינוי והבינוי, החלפת עורך הדין או שינוי של הסכם זה. החלטות אלה יובאו לבעלי הדירות עצמם.

הסבר. הנציגות היא כלי עבודה, ולא ישות משפטית. לפי מסמכי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, היא אינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הדירות, וההסכם עם היזם מחייב כל בעל דירה רק אחרי שחתם עליו באופן אישי. נציגות שמחליטה לבדה על עניין מהותי חושפת את עצמה ואת הפרויקט.

4. הלקוח וחובת הנאמנות

4.1 הלקוחות של עורך הדין בפרויקט הם בעלי הדירות, כל אחד מהם. עורך הדין חב חובת נאמנות לבעלי הדירות בלבד, גם אם שכר טרחתו משולם בידי היזם.

4.2 עורך הדין לא יקבל הוראות מהיזם, מהמארגן או מכל גורם אחר שאינו בעלי הדירות.

4.3 עורך הדין לא ייצג בעל דירה מהמיוצגים נגד בעל דירה אחר מהמיוצגים, ולא יגיש תביעה נגד בעל דירה בשל סירובו לחתום על הסכם הפינוי והבינוי, גם אם הפסיק לייצג אותו.

4.4 נתגלעה מחלוקת מהותית בין בעלי הדירות, יודיע על כך עורך הדין בכתב לכל בעלי הדירות, ויפעל לפי כללי האתיקה המקצועית.

הסבר. זה הסעיף שמבדיל בין ייצוג אמיתי לבין ייצוג שנראה כזה. לפי מסמך הרשות ולשכת עורכי הדין מדצמבר 2022, התחייבות היזם לשלם היא כלפי בעלי הדירות בלבד, ולכן עורך הדין אינו נותן שירות ליזם. סעיף 4.3 נשען על הכרעה של בית הדין המשמעתי של לשכת עורכי הדין מ-2026, שהרשיע עורכת דין של בעלי דירות שתבעה בעלת דירה מסרבת, גם לאחר שהפסיקה לייצג אותה.

5. ניגוד עניינים וגילוי

5.1 עורך הדין ומשרדו אינם מייצגים ולא ייצגו את היזם בפרויקט, ואינם מייצגים יזם שמשתתף בהליך לבחירת יזם לפרויקט, בפרויקט אחר שמתנהל באותה עת.

5.2 עורך הדין ומשרדו אינם משמשים ולא ישמשו כמארגן הפרויקט, ולא יקבלו מהיזם, מהמארגן או מכל גורם מטעמם טובת הנאה כלשהי, למעט שכר הטרחה לפי סעיף 7.

5.3 עורך הדין יגלה לבעלי הדירות בכתב, מיד כשייוודע לו, כל קשר עסקי, משפחתי או מקצועי שלו או של משרדו עם היזם, עם המארגן, עם יזם מתחרה, עם שמאי או יועץ בפרויקט, או עם בעל דירה בבניין.

הסבר. סעיפים 5.1 ו-5.2 משקפים את החלטת ועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין את/67/21: אותו משרד אינו יכול לייצג את בעלי הדירות ואת היזם באותו פרויקט, אינו יכול לייצג אותם ואת היזם בפרויקטים שונים שמתנהלים באותה עת, ומשרד שמייצג את בעלי הדירות אינו יכול להיות המארגן. הנוסח כאן מחמיר מעט ומרחיב את האיסור גם ליזמים שמתמודדים בהליך הבחירה, כדי שהבדיקה לא תתחיל רק אחרי שנבחר יזם.

6. מחויבויות עורך הדין

6.1 עורך הדין יטפל בפרויקט בעצמו או באמצעות _____ ממשרדו, ולא יעביר את הטיפול לעורך דין אחר שאינו ממשרדו בלי הסכמת בעלי הדירות בכתב.

6.2 עורך הדין יבחן את התמורה המוצעת לבעלי הדירות גם במישור הכלכלי, ובכלל זה את חוות הדעת הכלכלית של הפרויקט, ☐ בעצמו ☐ באמצעות שמאי מקרקעין שימונה בהסכמת בעלי הדירות, ששכרו ישולם _____.

6.3 עורך הדין יחזיק ביטוח אחריות מקצועית בתוקף לכל תקופת ההסכם.

הסבר. בפינוי בינוי התמורה היא דירה ולא כסף, ולכן הבדיקה המשפטית אינה שלמה בלי בדיקת השווי: מה שווה הדירה הקיימת, מה יהיה שווי הדירה החדשה, ומה הפרויקט מאפשר בפועל. סעיף 6.2 מחייב להחליט מראש מי בודק זאת ומי משלם.

7. שכר הטרחה

7.1 שכר הטרחה של עורך הדין הוא _____ (בתוספת מע"מ כדין), וישולם לפי אבני הדרך שבנספח ד'.

7.2 שכר הטרחה ישולם בידי היזם שייבחר, כחלק מעלויות הפרויקט. התחייבות היזם לשלם תינתן כלפי בעלי הדירות בלבד, ותיכלל בהסכם הפינוי והבינוי או במסמך שהיזם יחתום עליו.

7.3 עד לחתימת הסכם פינוי ובינוי ☐ בעלי הדירות לא יישאו בשכר טרחה כלשהו ☐ בעלי הדירות יישאו בסכום של _____ בלבד, ובהוצאות שאושרו מראש בכתב.

7.4 לא ייחתם הסכם פינוי ובינוי, או שהפרויקט יופסק לפני השלמתו, יהיה עורך הדין זכאי לשכר הטרחה שמגיע לו לפי נספח ד' עד אותו מועד בלבד.

הסבר. בפרויקט שבו היזם משלם, המחיר הוא הפרמטר הפחות מבחין בין הצעות. לפי תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022, עלות שכר הטרחה של עורך הדין של בעלי הדירות היא אחת מעלויות הפרויקט שהיזם חייב לפרט בפניהם. שכר שתלוי כולו בחתימה עם היזם יוצר תמריץ לחתום, ולכן כדאי שמבנה התשלום יהיה גלוי ומובן לבעלי הדירות לפני שהם בוחרים.

8. דיווח ושקיפות

8.1 עורך הדין ימסור לבעלי הדירות דיווח בכתב על מצב הפרויקט ☐ אחת לחודש ☐ אחת לרבעון ☐ _____, ובנוסף בכל אירוע מהותי.

8.2 עורך הדין יעביר לכל בעל דירה שיבקש זאת העתק של כל טיוטה, הצעה, חוות דעת ומכתב מהותי שהוחלפו עם היזם.

8.3 עורך הדין יקיים כינוס של בעלי הדירות לפני כל החלטה מהותית לפי סעיף 3.2, ויציג בו את עמדתו המקצועית בכתב.

9. סיום ההתקשרות והחלפת ייצוג

9.1 בעלי הדירות רשאים להפסיק את ההתקשרות לפי הסכם זה בכל עת, בהחלטה של בעלי _____ מהדירות, ובהודעה בכתב לעורך הדין של _____ ימים מראש.

9.2 הופסקה ההתקשרות, יהיה עורך הדין זכאי לשכר הטרחה שמגיע לו לפי נספח ד' עד מועד ההפסקה בלבד, ולא יהיה זכאי לפיצוי או לשכר בשל השלבים שלא בוצעו.

9.3 בתוך _____ ימים מההודעה יעביר עורך הדין לעורך הדין המחליף את כל חומרי התיק, ובהם טיוטות, תכתובות, פרוטוקולים, חוות דעת וייפויי כוח, ולא יעכב אותם בשל מחלוקת על שכר הטרחה.

9.4 עורך הדין רשאי להפסיק את הייצוג רק מטעם מוצדק לפי כללי האתיקה המקצועית, בהודעה בכתב של _____ ימים מראש, ובאופן שלא יפגע בבעלי הדירות.

9.5 הסכם זה אינו בלתי חוזר, וכל הוראה שתתפרש כמגבילה את זכות בעלי הדירות להחליף ייצוג, בטלה.

הסבר. לפי מסמך הרשות ולשכת עורכי הדין מדצמבר 2022, בעלי הדירות רשאים להפסיק את ההתקשרות עם עורך הדין ולהעביר את הטיפול לעורך דין אחר, בתנאי שהוסדר התשלום המגיע לו. אותו מסמך ממליץ שלא לחתום על הסכם ייצוג בלתי חוזר. נספח ד' הוא מה שהופך את ההחלפה לעניין טכני: כשברור מראש מה מגיע בכל שלב, אין על מה להתווכח. סעיף 9.3 מונע מצב שבו התיק מוחזק כבן ערובה.

10. סודיות ושמירת מסמכים

10.1 עורך הדין ישמור בסוד כל מידע שיגיע אליו מבעלי הדירות במסגרת הייצוג, ולא יעביר אותו ליזם או לכל גורם אחר בלי הסכמתם, למעט במידה הנדרשת לביצוע השירות.

10.2 עורך הדין ישמור את חומרי התיק לפחות _____ שנים מתום ההתקשרות.

11. ייפוי כוח

11.1 כל בעל דירה יחתום על ייפוי כוח אישי לעורך הדין בנוסח נספח ג', שמוגבל לפרויקט ולשירותים שבסעיף 2.

11.2 ייפוי הכוח אינו מסמיך את עורך הדין לחתום בשם בעל דירה על הסכם הפינוי והבינוי, על שטר או על כל התחייבות מהותית אחרת. חתימה כזו תיעשה בידי בעל הדירה עצמו.

הסבר. הסכם הפינוי והבינוי מחייב כל בעל דירה רק אחרי שחתם עליו באופן אישי. ייפוי כוח רחב מדי, שמאפשר לעורך הדין לחתום במקום בעל הדירה, מרוקן את הזכות הזו ואינו נחוץ לעבודה השוטפת.

12. שונות

12.1 הצטרף בעל דירה לפרויקט אחרי חתימת הסכם זה, יחולו עליו הוראות הסכם זה מיום הצטרפותו, בחתימתו על נספח א'.

12.2 שינוי של הסכם זה ייעשה בכתב, באישור בעלי הדירות לפי סעיף 3.2 ובחתימת עורך הדין.

12.3 הודעה לפי הסכם זה תישלח לכתובת הנמען שבהסכם או לכתובת דואר אלקטרוני שמסר, ותיחשב כמתקבלת 3 ימי עסקים לאחר שליחתה בדואר רשום, או ביום שליחתה בדואר אלקטרוני אם אושרה קבלתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בעלי הדירות (לפי נספח א')	עורך הדין

מקורות

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולשכת עורכי הדין, התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות בהתחדשות עירונית, דצמבר 2022.

לשכת עורכי הדין בישראל, החלטת ועדת האתיקה הארצית את/67/21, התנהלות עורכי דין בפרויקט התחדשות עירונית.

תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022, תקנה 4(א)(8).

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, כתב הסמכה לנציגות בעלי דירות, ועקרונות לבניית נציגות דיירים.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006.

הסבר מלא על הבחירה, על שכר הטרחה ועל החלפת ייצוג: בחירת עורך דין בפינוי בינוי: מי בוחר, מי משלם, ואיך מחליפים ייצוג. להשוואת הצעות לפני הבחירה: מסמך עבודה לנציגות.

תוקף ומגבלות. זהו נוסח לדוגמה, נכון למועד העדכון שבתחתית העמוד. הוא אינו ייעוץ משפטי ואינו מחליף את שיקול הדעת של בעלי הדירות ושל עורך הדין שבחרו. הוא אינו מתאים כמות שהוא לפרויקט תמ"א 38, לפרויקט שבו בעלי הדירות משלמים בעצמם את שכר הטרחה, או למתחם שבו כמה בניינים מיוצגים בידי עורכי דין שונים. נספחים ב' עד ד' אינם כלולים בנוסח וצריך לנסח אותם לכל פרויקט.
עודכן ב-18 בנובמבר 2026