

קול קורא מס' 11/2026 (להלן: "ההזמנה" ו/או "קול קורא" ו/או "הליך")

לקבלת הצעות להיכלל במאגרי יועצים: לניהול וייצוג משפטי בקידום וניהול פרויקטים של

התחדשות עירונית של חברת יזום ראשון בע"מ

לוח זמנים להליך קול קורא

מועד	פעילות
24.9.26	פרסום קול קורא
13/10/2026	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה מאת המציעים
עד השעה 12:00	
26/10/2026	המועד האחרון להגשת הצעות
עד השעה 12:00	

- החברה רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו בקול הקורא או על פיו, ובכלל זה המועד למתן הבהרות וכן לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות, כל עוד לא חלף מועד זה. הודעה בדבר דחייה כאמור תתפרסם באתר האינטרנט של החברה ובאחריות המשתתפים להתעדכן בהודעות השונות שיתפרסמו באתר האינטרנט של החברה.
- במקרה של אי התאמה בין התאריכים שצוינו לעיל לבין תאריכים אחרים המופיעים בגוף המסמך, קובעים התאריכים בטבלה זו.

מהות ההזמנה ועיקרי ההתקשרות

1.

- 1.1 ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה יזמית כלכלית בבעלות מלאה של עיריית ראשון לציון. החברה יוזמת ומפתחת פרויקטים מיוחדים בתחום התשתיות והמקרקעין כולל התחדשות עירונית על כל גווניה.
- 1.2 החברה מזמינה בזאת משרדי עורכי דין בעלי ידע וניסיון מקצועי מתאימים (להלן: "**יועצים**"), כמפורט בהזמנה זו להלן (להלן: "**ההזמנה**" ו/או "**קול קורא**" ו/או "**הליך**") להגיש הצעה לצורך צירופם למאגר היועצים של החברה, בתחומים המפורטים להלן: (לעיל ולהלן: "**מאגר היועצים**" או "**המאגר**").
- 1.3 בכוונת החברה להכניס למאגר היועצים משתתפים אשר עונים על **כל** הדרישות המפורטות ב**נספח מס' 3** להזמנה זו ואשר ימצאו על ידה מתאימים להיכלל במאגר, בהתאם לניסיונם, כישוריהם ובקיאותם בתחום עיסוקם, ועל פי אמות המידה המפורטות בטופסי פירוט אמות המידה, המצורפים ב**נספח מס' 4** להזמנה זו.
- 1.4 היועצים שיצטרפו למאגרי היועצים יחתמו על הסכם מסגרת בתחום הרלוונטי לשירותי הייעוץ, בנוסח הקיים בחברה (להלן: "**הסכם המסגרת**"), אשר מצורף להזמנה זו ב**נספח מס' 9**. מובהר בזאת, כי החברה תהיה רשאית לערוך מעת לעת שינויים בהסכם המסגרת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולצרכיה.
- 1.5 מובהר כי, עורך הדין ייצג אך ורק את החברה ולא יעניק שירות משפטי כלשהו לצד אחר בפרויקט נשוא הליך זה.
- 1.6 כמות היועצים שיצורפו למאגר תוגבל לעד- 3 משרדי עורכי דין. מבין המשתתפים שיגישו הצעה להצטרף למאגר יצורפו המשתתפים אשר הצעתם עומדת בכל תנאי הסף להגשת הצעה ואשר יקבלו את ציוני האיכות הגבוהים ביותר על פי הקריטריונים המפורטים ב**נספח מס' 4** להלן.
- 1.7 מובהר, כי עצם הכניסה למאגר וחתימה על הסכם המסגרת אינה מקנה למי מהיועצים שיכללו במאגר זכות לביצוע שירותים בפועל, בהיקף כלשהו, או לקבלת תמורה כלשהי. מעת לעת, ככל שיהיה לחברה צורך בקבלת שירותי ייעוץ בתחום הרלוונטי ובכפוף לקבלת תקציב מתאים לקבלת השירותים, החברה תערוך טבלת צדק במטרה לחלוקת העבודה באופן שוויוני, ככל שניתן, בין כל המשרדים הכלולים במאגר, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לנהלי החברה.
- 1.8 החברה לא תהיה חייבת לפנות במסגרת הליך כאמור לכל היועצים הכלולים במאגר או לשתף כל אחד מהיועצים במספר מינימלי של הזמנות עבודה או להעביר אליהם הזמנות עבודה בתדירות כלשהי ו/או היקף כספי כלשהו. כמו כן, החברה איננה מתחייבת להעביר למי מהיועצים שיכללו במאגר הזמנות עבודה בהיקפים כלשהם או במועדים כלשהם, והיא שומרת על זכותה להזמין את השירותים מבעלי מקצוע שלא נכללים במאגר, לשנות את כמות היועצים הכלולים במאגר, לפרסם הזמנה נוספת להצטרף למאגר, לנהל משא ומתן עם היועצים הכלולים

במאגר וכיו"ב, והכל על פי צרכיה ושיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף לכל דין. בהגשת ההצעה, מוותרים המשתתפים במפורש על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

1.9. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למסור את כל השירותים נשוא ההתמחרות ליועץ מסוים או לפצל את השירותים בין מספר יועצים שבמאגר.

1.10. משתתפים בהזמנה זו שיבחרו על ידי החברה ויצורפו למאגר היועצים יידרשו לספק את שירותי הייעוץ בכל היקף שהוא, בכפוף להזמנות עבודה חתומות שתועברנה להן ע"י החברה, ככל שתועברנה, בהתאם להוראות הסכם המסגרת.

1.11. התקופה שבמהלכה החברה תהיה רשאית לפנות ליועצים שיצורפו למאגר תהיה עד לתום חמש שנים מתחילת החודש העוקב למועד החלטת ועדת היועצים על כניסת היועץ למאגר. (תקופה זו תכונה להלן: "**תקופת ההכללות במאגר**"). בכל מקרה, תקופת ההכללות במאגר לא תהיה ארוכה מתקופה של 60 חודשים ממועד חתימת הסכם המסגרת על ידי החברה.

2. הזמנה זו כוללת את הנספחים כדלקמן:

- **נספח מס' 1** - טופס הצעת המשתתף;
- **נספח מס' 2** - תיאור השירותים ביחס לתחום הרלוונטי;
- **נספח מס' 3** - תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר;
- **נספח מס' 4** - אמות המידה המקצועיות לבחינת ההצעות;
- **נספח מס' 5** - תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976;
- **נספח מס' 6** – שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים;
- **נספח מס' 7** – טופס משוב;
- **נספח מס' 8** – הצהרת המציע;
- **נספח מס' 9** – נוסח הסכם המסגרת (על נספחיו);

3. תנאי סף להשתתפות בהליך

רשאים להשתתף בהליך יחידים או תאגידים, אשר עונים על כל דרישות הסף המפורטות בנספח מס' 3 להזמנה זו.

4. מסמכים שיש לצרף להצעה

4.1. על המשתתף לצרף להצעתו את המסמכים המפורטים להלן:

4.1.1. תעודת הסמכה מטעם לשכת עורכי הדין בישראל ורישיון עורך דין התוקף לשנה הנוכחית ביחס לעו"ד המוצעים למאגר לצורך ליווי הפרויקט.

4.1.2. קורות חיים מפורטים של המשתתף ו/או במידה שהמשתתף הוא תאגיד או משרד יועצים, פרופיל של התאגיד או המשרד.

4.1.3. כל מסמכי הזמנה זו (לרבות הסכם המסגרת המצ"ב בנספח מס' 9 להזמנה, הנספחים להזמנה ולרבות הודעות ומסמכי הבהרה, אם הופצו) כשהם חתומים בכל עמוד ועמוד וכאשר ההסכם, התצהירים וכל הנספחים חתומים במקום המיועד לחתימת המשתתף.

היה המשתתף יחיד, יחתום תוך ציון שמו המלא וכתובתו ויצרף לכך את חתימתו; היה המשתתף תאגיד, יחתמו מורשי החתימה מטעם התאגיד תוך ציון שמם המלא, כתובת התאגיד וחותמת התאגיד.

4.1.4. המסמכים המפורטים בנספח מס' 3 להזמנה זו, הדרושים לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף להגשת הצעה לצירוף למאגר.

4.1.5. המסמכים המפורטים בנספח מס' 4 להזמנה זו, הדרושים לצורך בחינת ההצעה ומתן ניקוד איכות להצעה.

4.1.6. צילום ת.ז. במקרה שהמשתתף הוא יחיד או העתק תעודת התאגדות במקרה שהמשתתף הינו תאגיד. במקרה שהמשתתף הוא תאגיד יצורף בנוסף אישור עו"ד / רו"ח בדבר זכויות החתימה בשם התאגיד.

4.1.7. תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975.

4.1.8. אישורים ברי תוקף על ניהול ספרי חשבונות ופנקסים על פי כל דין, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976 ואישור על ניכוי מס במקור.

4.1.9. תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976, בנוסח המצורף בנספח מס' 5 להזמנה זו.

4.1.10. שאלון בדבר היעדר ניגוד עניינים כשהוא מלא וחתום על ידי המשתתף, בנוסח המצורף בנספח מס' 6 להזמנה זו.

4.1.11. טופס הצעת המשתתף בנוסח המצ"ב **כנספח מס' 1**, כשהוא מלא וחתום על ידי המשתתף.

4.2. החברה תהיה רשאית לדרוש מכל המשתתפים בהליך זה ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף, על פי שיקול דעתה ולשביעות רצונה המלא.

5. עיון ורכישת מסמכי ההליך

5.1. ניתן לעיין במסמכי ההליך במשרדי ייזום ראשון, בתאום מראש, בטלפון: 03-9547855/6 ובאתר החברה בכתובת: www.yizumrishon.com במחיצת מכרזים וקולות קוראים.

5.2. את מלוא מסמכי ההליך, לצורך הגשת ההצעה, ניתן לרכוש בתמורה לסך סך של 500 ₪ בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי השתתפות**") אשר ישולמו לפקודת ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ בהעברה בנקאית לחשבון מס' 0252572671 בבנק דיסקונט בע"מ סניף 055 על שם ייזום ראשון החברה העירונית בע"מ.

5.3. על המציע להעביר אסמכתא לרכישת מסמכי ההליך לכתובת המייל: AvivitF@rishonlezion.muni.il תשלום דמי ההשתתפות הינו תנאי להשתתפות בהליך זה.

5.4. יובהר כי דמי ההשתתפות בקול קורא לא יוחזרו בשום מקרה.

6. הגשת ההצעה

6.1. על המשתתף להגיש את הצעתו במסירה ידנית בלבד, במעטפה סגורה שעל גביה ירשם "**קול קורא מס' 11/2026 במאגר יועצים בתחום ניהול וייצוג משפטי בקידום וניהול פרויקטים של התחדשות עירונית של חברת ייזום ראשון בע"מ**" בלבד, לא יאוחר מהמועד הנקוב בלוח הזמנים למכרז (להלן: "**המועד האחרון להגשת הצעות**"), לגבי אביבית פרידמן במשרדי החברה ברח' זד"ל 5, ראשון לציון (מתחם זד"ל קומה ראשונה מעל בנק לאומי).

בנוסף יוגש עותק סרוק נוסף של כל מסמכי ההצעה על הֶחָסֶן נייד (דיסק און קי). **ככל שיש סתירה בין העותק הפיסי לעותק הדיגיטלי - יגבר העותק הפיזי.**

מסמכים שיימסרו לאחר המועד והשעה הנקובים לעיל או מסמכים שלא יוגשו בדרך הנקובה לעיל, לא יתקבלו. החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות לתקופה נוספת, בכל עת לפני המועד האחרון להגשת הצעות.

6.2. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בהכנת ההצעה ובהגשתה תחולנה על המשתתף בלבד.

6.3. תוקף ההצעה יהיה למשך 5 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

6.4. בעצם הגשת הצעתו, נותן המשתתף את הסכמתו לכל התנאים הכלולים במסמכי ההזמנה, לרבות הסכם המסגרת, ומוותר ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי ו/או הוראה הכלולים במסמכי ההזמנה לרבות סבירותם. כמו כן, הגשת הצעה כאמור כמורה כאישור, הסכמה וכהצהרה של המשתתף, שכל פרטי ההזמנה ומסמכי ההזמנה ידועים ונהירים לו וכי יש לו את כל הידע, הכישורים והיכולות המקצועיות והאחרות לביצוע השירותים הרלוונטיים.

7. בחינת ההצעות ובחירת המשתתפים שיצורפו למאגר

7.1. המשתתפים שיכנסו למאגר היועצים יהיו אלו אשר עומדים בכל תנאי הסף וימצאו על ידי החברה מתאימים להיכלל במאגרי היועצים, בהתאם לניסיונם, כישוריהם ובקיאותם בתחום עיסוקם, על פי אמות המידה המקצועיות המפורטות במסגרת נספח מס' 4 להזמנה.

7.2. יובהר, כי ניקוד האיכות המזערי לצורך היכללות במאגר היועצים מפורט בנספח אמות המידה המקצועיות לבחינת ההצעות, המצ"ב כנספח מס' 4 להזמנה (להלן: "ניקוד האיכות המזערי"). בכל מקרה, קבלת ניקוד האיכות המזערי איננה מבטיחה את צירופו של המשתתף למאגר היועצים.

7.3. החברה תהיה רשאית לפנות לממליצים של המשתתף או למזמיני עבודות קודמות שהמשתתף ביצע עבורם שירותים (בין אם צוינו בהצעת המשתתף ובין אם לא) ולבקש מהם פרטים ומידע נוסף אודות המשתתף. המשתתפים ימסרו לחברה כל מידע ו/או מסמך שיתבקש על ידה והם מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שידרשו לכך. במקרה בו משתתף יסרב לשתף פעולה כאמור, החברה תהיה רשאית להסיק מסקנות לפי ראיות עיניה ואף לפסול את ההצעה.

7.4. החברה תהיה רשאית לזמן את המשתתפים, כולם או חלקם, לראיון בפני נציגי החברה, במטרה להתרשם ממקצועיותו, בקיאותו בתחום וניסיונו הקודם של המשתתף.

7.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשקול בעת בחינת ההצעות, בין היתר, את ניסיונו המקצועי, כישוריו, טיב עבודתו, אמינותו וכן ניסיון עבר של המשתתף בהתקשרויות או בהליכים קודמים עם החברה/העירייה או עם חברות בבעלות העירייה או גופים אחרים. החברה תהיה רשאית לפסול משתתף אשר לחברה או לעירייה היה ניסיון שלילי עמו.

8. הוראות כלליות

8.1. לקבלת פרטים נוספים או הבהרות בנושאים הקשורים להזמנה זו ניתן לפנות אל גב' אביבית פרידמן, באמצעות דואר אלקטרוני: AvivitF@rishonlezion.muni.il פניות כאמור תעשנה בכתב בלבד ותוגשנה עד למועד הנקוב בלוח הזמנים של הקול קורא. במסגרת הפנייה על הפונה לציין את מספר ההזמנה ותחום המאגר (כמפורט בכתורת המסמך), וכן את שמו ומס' פקס או כתובת דואר אלקטרוני.

שאלות ההבהרה יועברו בכתב במסמך MS-Word בלבד, במבנה דלהלן :

שאלה מס'	מס' עמוד	מס' נספח / מס' סעיף	שאלה
1			
2			

- 8.2. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו במידת הצורך גם באתר האינטרנט של החברה/העירייה.
- 8.3. החברה רשאית בכל עת, עד למועד האחרון להגשת ההצעות, להכניס שינויים ותיקונים במסמכי הזמנה זו, ביוזמתה או בהמשך לפניה שהתקבלה אצלה. שינויים ותיקונים כאמור שיפורסמו באתר האינטרנט של החברה/העירייה, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההזמנה, יחתמו על ידי המשתתף ויצורפו להצעתו. מודגש כי האחריות לעקוב אחר פרסום השינויים באתר האינטרנט מוטלת באופן בלעדי על המשתתפים והמתעניינים.
- 8.4. החברה לא תהיה אחראית לפירושים או הסברים בעל פה שניתנו או יינתנו למשתתפים או למתעניינים בנוגע להזמנה ואלו לא יחייבו את החברה. את החברה יחייבו אך ורק מסמכי ההזמנה ותשובות לשאלות הבהרה או הבהרות מטעם החברה שנמסרו ו/או פורסמו בכתב.
- 8.5. כל שינוי או תוספת שיעשו על ידי המשתתף במסמך כלשהו ממסמכי ההזמנה, לרבות בתנאי הסכם המסגרת, או כל הסתייגות לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמכים ובין בכתב לוואי או בכל דרך אחרת, לא יחייבו את העירייה והדבר עלול לגרום לפסילת ההצעה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 8.6. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבל כל הצעה או לדחות את כל ההצעות או חלקן, לרבות את ההצעה המיטבית, לבטל בכל שלב את ההזמנה, לנהל משא ומתן עם המשתתפים שהצעותיהם תימצאנה מתאימות, לפרסם הזמנה חדשה ו/או נוספת להגשת הצעות להיכלל במאגר בתנאים שונים ו/או זהים, להחליט לאחר הקמת המאגר על הזמנת שירותים ו/או עבודות בכל דרך אחרת בהתאם לכל דין ו/או על צמצום היקף המאגר, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.7. בעצם הגשת הצעתו כל משתתף מתחייב כי אם יבחר ויצורף למאגר, יחתום על הסכם המסגרת וימציא לחברה כל מסמך שעליו להמציא על פי הוראות הסכם המסגרת (ככל שעליו להמציא מסמכים כלשהם) בתוך 15 ימי עבודה ממועד קבלת הודעה על צירופו למאגר. חתימה על הסכם המסגרת והמציאת מסמכים כאמור תהווה תנאי לצירופו של המשתתף למאגר.
- 8.8. למען הסר ספק יובהר, כי הליך זה אינו מהווה מכרז ואינו כפוף להוראות דיני המכרזים.

הודעה על כניסה למאגר היועצים

9.

9.1. החברה תמסור למשתתפים שנבחרו להיכלל במאגר היועצים הודעות מתאימות על כניסתם למאגר. מובהר, כי החברה תהא רשאית לפרסם את שמות היועצים הכלולים במאגר היועצים, באתר האינטרנט של החברה או בכל דרך אחרת, כפי שהיא תמצא לנכון.

9.2. ביצוע ההתקשרות כפוף לקבלת כל האישורים כדין על ידי החברה.

גריעה ממאגר היועצים

10.

החברה תהיה רשאית לגרוע מהמאגר יועצים שהחברה לא תהיה מרוצה מעבודתם ו/או יועצים שלא יהיו רשאים עוד לתת את השירותים הדרושים במסגרת הזמנה זו על פי כל דין ו/או יועצים שהחברה תהיה רשאית לבטל את ההתקשרות בהסכם המסגרת עימם בגין אחת או יותר מהסיבות המנויות בהסכם המסגרת, ובמידה שהוחלט על ביטול ההתקשרות כאמור.

**בכבוד רב,
נועם מלניק, מנכ"ל**

נספח מס' 1 ;

הצעה להיכלל במאגר יועצים

קול קורא מס' 11/2026

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

לכבוד

חברת ייזום ראשון- החברה העירונית בע"מ (להלן: "החברה")

אני הח"מ, _____ ת.ז.פ.ח/פ.ח.צ. _____ (להלן: "המשתתף"), לאחר שקראתי ובחנתי בחינה זהירה את כל מסמכי ההזמנה, מגיש בזאת הצעתי להיכלל במאגר היועצים של החברה, והריני מצהיר, מתחייב ומסכים בזה כדלקמן:

1. קראתי בעיון את כל מסמכי ההזמנה על פרטיהם ללא יוצא מן הכלל, לרבות הוראות הסכם המסגרת כהגדרתו בהזמנה, אני מבין את כל התנאים והדרישות המפורטים בהם, ובעצם הגשת הצעתי זו אני מצהיר כי אני מסכים לכל האמור בהם ולא אציג כל תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.

2. תחום הייעוץ הרלוונטי: יעוץ משפטי בתחום התחדשות עירונית לרבות פינוי-בינוי / תמ"א 38 וכל תוכנית אחרת מכוח הוראות תמ"א 38 / ייזום פרויקט בינוי במתחם.

3. ברור וידוע לי כי הליך זה איננו מהווה מכרז פומבי ואיננו כפוף לדיני המכרזים.

4. ברור לי כי הליך זה אינו מהווה התחייבות כלשהי מטעם החברה לעבודה/שירות בהיקף כלשהו אל מול הספקים המשתתפים בהליך ו/או המשתתפים שיכללו במאגר בסיום ההליך.

ולראייה להסכמתי ולאמיתות הצהרתי, באתי על החתום, היום _____

שם, מספר וחתימת המשתתף	שמות וחתימות מורשי החתימה	כתובת המשתתף
טלפון ופקס	דוא"ל	איש קשר ומספר טלפון נייד

אישור חתימות (במקרה של תאגיד)

אני הח"מ _____, עורך הדין של _____ (להלן: "המציע"), מאשר בזה, כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____ בשם המשתתף, כי אצל המשתתף נתקבלו כל ההחלטות וכל האישורים הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות של המשתתף ועל פי כל דין לחתימת המשתתף על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המשתתף.

תאריך	עו"ד , _____
-------	--------------

חתימה וחתימת המשתתף

נספח מס' 2 ;

תיאור השירותים

קול קורא מס' 11/2026

תיאור השירותים הנדרשים מהיועץ :

יעוץ ליווי וייצוג משפטי מקיף לחברה בפרויקטים מתחום "פינוי בינוי", הריסה ובניה והתחדשות עירונית בעיר ראשון לציון, ובכלל זה :

1. ליווי, יעוץ וייצוג משפטי שוטף לחברה במסגרת שירותיה לקידום הפרויקט תוך בחינה ושמירה קפדנית של חובותיה וזכויותיה של החברה והגנתה מפני כשלים משפטיים במסגרת שירותיה בהליכי הפרויקט על שלביו השונים וכן סיוע לחברה בכל שאלה משפטית שתתעורר בקשר לפרויקט בכל שלביו.
2. ליווי ב"כ הדיירים בהכנת מכרזים/קול קורא / הזמנות להציע הצעות לאיתור יזמים, קבלנים ואנשי מקצוע רלוונטיים, לפי הצורך.
3. ניסוח מסמכים משפטיים עבור החברה.
4. החתמת בעלי הזכויות ו/או היזם על כל המסמכים המשפטיים אשר נדרשים למילוי תפקידה של החברה בפרויקט ובכלל זה יפוי כוח, כתבי הסכמה, חוזים וכל מסמך אחר בעל אופי משפטי.
5. ליווי החברה ו/או ניסוח ו/או מתן הערות למסמכי ההתקשרות של החברה מול בעלי הזכויות בפרויקט ו/או מול היזם או כל גורם אחר הנבחר לביצוע הפרויקט לרבות אך לא רק ניהול מו"מ עם היזם ו/או כל גורם אחר הנבחר שענימו אמורה החברה להתקשר.
6. ריכוז כלל העבודה המשפטית בתחומים הנ"ל לרבות מול משרדי עורכי דין, רשויות סטטוטוריות, יזמים, קבלנים, מנהלי פרויקטים, שמאים, מפקחים וכיוצ"ב, לפי הצורך.
7. ליווי משפטי לחברה לעניין שירותי החברה בקידומה של התב"ע עד להעברה לטיפול היזם/הקבלן, ובכלל זה, לפי הצורך, נוכחות עורך הדין בישיבות וועדות התכנון והבנייה, בוועדות הדנות בהתנגדויות תכנוניות וכן ליווי החברה בהליכים המשפטיים בערכאות השיפוטיות השונות בנושאים התכנוניים ככל שהחברה הינה צד בהליכים אלה.
8. קיום פגישות וייצוג החברה בהיבטים משפטיים ובהליכים משפטיים ככל שיידרשו במסגרת שירותי החברה בפרויקט, כולל אך לא רק מול נציגי הרשויות השונות (בכלל זה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה).
9. ליווי משפטי של החברה בפגישות שוטפות עם היזם, הקבלן, נציגות הדיירים וכל גורם הנדרש לצורך קידום הפרויקט לפי הצורך ו/או על פי דרישת החברה.

10. השתתפות באסיפות נציגויות הבניינים בפרויקט ו/או בעלי הזכויות בפרויקט ו/או בכל מוסד ו/או גוף ו/או רשות בנוגע לפרויקט, ככל ונדרש. השתתפות ככל שנדרש ליווי וייעוץ משפטי בפגישות עם קבלנים/יזמים.
11. מתן ייעוץ משפטי שוטף לחברה בתחום ההתחדשות העירונית ופינוי בינוי בהיבט של תפקיד החברה בפרויקט וכן ליווי וייצוג משפטי של החברה בכל הפרויקט מראשיתו ועד לסיומו.
12. כל פעולה אחרת נלוות הדרושה לשם ליווי הולם של החברה בשירותיה עבור נציגויות הבניינים ו/או בעלי הזכויות בפרויקט.
13. מוסכם על הצדדים כי הייצוג בהליכים המשפטיים יהא כלול בשירותים המשפטיים שיינתנו על ידי המשרד והמוגדרים בהסכם זה, החברה תפנה מראש ככל האפשר למשרד ותערב את המשרד במקרה לשם קבלת חוות דעתו והמשך טיפולו והנחיתו.

נספח מס' 3 ;

תנאי סף להגשת הצעה לצירוף למאגר

קול קורא מס' 11/2026

1. רשאים להגיש הצעה אך ורק מציעים העונים בעצמם במועד הגשת ההצעה על כל דרישות הסף המפורטות להלן, באופן מצטבר, והכוללות השכלה וניסיון וכישורים נוספים כדלקמן :

1.1. המציע, ואם המציע הוא חברה או משרד עורכי דין, אז היועץ המוצע מטעם החברה ו/או המשרד, הינו בעל ניסיון מעשי מוכח במהלך 5 השנים הקודמות למועד הגשת ההצעות בהליך שבנדון, ביעוץ משפטי לגופים יזמיים וקבלנים פרטיים ו/או מייצג דיירים בלפחות 3 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, כשלפחות אחד מהם הינו בתחום הפינוי-הבינוי.

1.1.1. להוכחת סעיף זה, המציע יצרף להצעתו טבלה המפרטת את ניסיונו בהתאם לדרישות דלעיל. טבלה זו מהווה הצהרה לכל דבר ועניין ותוגש כאשר הינה מאומתת ע"י עו"ד.

1.1.2. הטבלה תכלול את שם המזמין, שם הפרויקט, מועד מתן השירות, שם העו"ד שהעניק את השירות, פרטי ממליץ.

1.2. משרדו של המציע מעסיק לפחות 4 עורכי דין, מהם 2 בתחום של התחדשות עירונית בעלי וותק של 5 שנים ומעלה בתחום.

1.2.1. להוכחת סעיף זה, המציע יצרף להצעתו טבלה המפרטת את פרטי עורכי הדין (שם מלא, שנת הסמכה), תעודות הסמכה ורישיונות בתוקף.

1.3. המציע הינו בעל ניסיון מוכח בפרסום מכרזים/קולות קוראים בתחום ההתחדשות העירונית ופינוי בינוי.

1.3.1. להוכחת סעיף זה, המציע יצרף להצעתו מסמכי מכרז לדוגמא.

1.4. המציע ו/או מי מצוותו אינו מצוי בניגוד עניינים בכל הנוגע להתקשרותו עם החברה בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 2/11 "נוהל לבדיקה ולמניעת חשש לניגוד עניינים בהעסקת יועצים חיצוניים ברשויות המקומיות".

1.4.1. להוכחת סעיף זה, המציע יצרף להצעתו שאלון ניגוד עניינים (נספח מס' 6) מלא וחתום ע"י כל עורכי הדין המוצעים מטעמו.

תנאים נוספים :

1.5. המשרד המציע שהינו תאגיד הרשום כדין בישראל או יחיד עוסק מורשה שאינו תאגיד רשום. אין להגיש הצעה על ידי מספר גורמים במשותף. מציע שהינו תאגיד יצרף את המסמכים הבאים :

1.5.1. תעודת התאגדות מרשם החברות.

1.5.2. תדפיס רשם החברות בתוקף לשנה הנוכחית.

1.5.3. אישור בדבר מורשי חתימה מאושר ע"י עו"ד או רו"ח בתוקף לשנה הנוכחית.

1.6. המציע יצרף תעודת עוסק מורשה לצרכי מע"מ.

1.7. בידי המציע האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו – 1976.

1.7.1. המציע יצרף אישור ניכוי מס ואישור על ניהול ספרים.

1.8. המציע יצרף פירוט לגבי תלונות על המציע ו/או מי מצוותו בפני ועדת האתיקה של לשכת עורך הדין ולגבי הליכים משפטיים ומשמעתיים המתנהלים כנגד המשרד.

2. מובהר, כי החברה תהיה רשאית לפסול על הסף הצעה שלא יצורפו אליה כל המסמכים או האישורים המפורטים לעיל.

נספח מס' 4 ;

אמות מידה מקצועיות לבחינת ההצעות

קול קורא מס' 11/2026

ניקוד האיכות אשר יוענק לכל משתתף ייקבע על בסיס הקריטריונים המפורטים להלן ובהתאם לשיעורי הניקוד המקסימליים המצוינים להלן.

1. ניקוד איכות מזערי

□ ההצטרפות למאגר מותנית בקבלת ניקוד איכות מזערי של 75 נקודות (להלן: "**ניקוד האיכות המזערי**"). אולם יובהר, כי קבלת ניקוד האיכות המזערי לא תבטיח את צירופו של המשתתף למאגר היועצים.

2. הקריטריונים לקביעת ניקוד האיכות

ראה בטופס המצורף לנספח זה להלן.

קריטריונים לקביעת ניקוד איכות

קול קורא מס' 11/2026

פירוט הניקוד	קריטריון	
<u>עד 20 נק'</u> בגין כל שנה נוספת מעבר ל- 5 שנים 5 נקודות לכל שנה ועד מקסימום 20 נקודות. *על המציע לצרף להצעתו טבלה המפרטת את שם המזמין, שם הפרויקט, מועד הפרויקט, היקף כספי של הפרויקט לא כולל מע"מ. *על המציע לצרף מסמכים תומכים.	ניסיון קודם של המציע: ניסיון של מעבר ל- 5 שנים בייצוג יזמים ו/או דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית.	1
<u>עד 20 נק'</u> בגין כל פרויקט החל מהפרויקט הרביעי, 2 נק' ועד 20 נק' שעו"ד מייצג את אחד הגורמים (יזם/דיירים/קבלן). *על המציע לצרף להצעתו טבלה המפרטת את שם המזמין, שם הפרויקט, מועד הפרויקט, היקף כספי של הפרויקט לא כולל מע"מ. *על המציע לצרף מסמכים תומכים.	ליווי פרויקטים פרטניים בתחום הרלוונטי בשנים 2014-2026.	2
<u>עד 20 נק'</u> • על המציע לצרף להצעתו המלצות (ניתן בהתאם לנוסח המופיע בנספח מס' 7 המצורף). • ניקוד האיכות יינתן עד 20 נק' מקסימום בלבד. • הניקוד יינתן בהתאם להתרשמות החברה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.	ניקוד שניתן למציע על ידי ממליצים מטעמו במסגרת טופס משוב שימולא על ידי שלושה ממליצים לפחות, בנוסח המצורף לנספח זה.	3

<u>עד 20 נק'</u> הציון שיינתן יהיה עד 20 נק', 4 נק' לכל פרויקט.	מס הפרויקטים של פינוי בינוי או הריסה ובניה שהמשרד ליווה והגיעו לשלב הביצוע – אחרי קבלת היתר בניה ופינוי דיירים.	4
<u>עד 20 נק'</u> - הציון שיינתן ליועצים שעבדו בעבר עם החברה יקבע על פי התרשמות מניסיון העבודה מולם. - החברה תזמן לראיון מועמדים שטרם עבדו עימה או שאינם מוכרים לגורמים הרלוונטיים בחברה לצורך ניקוד בסעיף זה. - יובהר כי החברה שומרת לעצמה את הזכות להזמין לראיון אישי גם את המציעים שעבדו עימה בעבר. - יובהר כי הציון יינתן בהתאם להתרשמות החברה מראיון ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.	ראיון אישי עם המציע והתרשמות החברה מהמציע.	5
100	סה"כ	

נספח מס' 5 ;

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976

לכבוד :

חב' ייזום ראשון- החברה העירונית בע"מ (להלן: "החברה")

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן :

1. הנני משמש בתפקיד _____ ב- _____ (להלן: "המשתתף").

2. הנני מוסמך ליתן תצהיר זה מטעם המשתתף.

3. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן :

☐ המשתתף או בעל זיקה אליו* לא הורשעו** ביותר משתי עבירות*** ;

☐ המשתתף או בעל זיקה אליו הורשעו ביותר משתי עבירות, אך במועד האחרון להגשת הצעות בבהליך חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

לעניין תצהיר זה :

* "בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976.

** "הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.

*** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז -1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א – 1991 ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב – 2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.

4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן :

☐ חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המשתתף.

☐ חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המשתתף והוא מקיים אותן.

5. למשתתף שסימן את חלופה ב' בסעיף 4 לעיל – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן :

☐ חלופה (1) – המשתתף מעסיק פחות מ- 100 עובדים.

□ חלופה (2) – המשתתף מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

במקרה שהמשתתף התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור בחלופה (2) כאמור – הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.

6. למשתתף שסימן את חלופה ב' בסעיף 4 לעיל – המשתתף מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם החברה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).

7. הנני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אימות חתימה

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

עו"ד ,

תאריך

נספח מס' 6 ;

שאלון לאיתור חשש לניגוד עניינים

מועמד לשירות יעוץ בתחום : _____

חלק א' – תפקידים וכהונות

1. פרטים אישים

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי	תאריך לידה
ישוב	רחוב	מס' בית	מס' דירה
מיקוד			
טלפון עבודה	טלפון בבית	טלפון נייד	כתובת דואר אלקטרוני

2. תפקידים ועיסוקים

פירוט תפקידים ועיסוקים נוכחיים ותפקידים קודמים בארבע השנים האחרונות ולרבות כשכיר, כעצמאי, כנושא משרה בתאגיד, כקבלן, כיועץ וכד'. יש להתייחס גם לתפקידים בתאגיד מכל סוג (חברה, שותפות, עמותה (כיו"ב) וכן לתפקידים בשכר או בהתנדבות (ציין במפורש לגבי תפקידים בהתנדבות).			
1.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		
2.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		
3.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		
4.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		
5.	שם המעסיק	תחומי הפעילות של המעסיק	כתובת המעסיק
	התפקיד ותחומי האחריות		

3. תפקידים ציבוריים

פירוט תפקידים בשירות הציבורי (כהונות ציבוריות : שלא צוינו בסעיף 2 לעיל). יש להתייחס לתפקידים נוכחיים ולתפקידים קודמים בארבע השנים האחרונות.		
הגוף	התפקיד	תאריכי מילוי התפקיד

4. חברות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים

פירוט חברות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים של תאגידים, רשויות או גופים אחרים, בין ציבוריים ובין שאינם ציבוריים. יש להתייחס לכהונות נוכחיות ולכהונות קודמות בארבע השנים האחרונות				
שם התאגיד/רשות/גוף	תחום העיסוק	תאריך		סוג הכהונה
		תחילת הכהונה	סיום הכהונה	
1. דירקטור חיצוני או מטעם בעלי מניות ככל שמדובר בדירקטור מהסוג השני – יש לפרט גם שמות בעלי המניות אשר מונית על-ידם. 2. כגון חברות בוועדות או תפקידים אחרים.				

5. קשר לפעילות החברה

האם יש או היו לך או לגוף שאתה בעל עניין בו זיקה או קשר **שלא כאזרח המקבל שירות**, לפעילות החברה בה אתה מועמד לעבוד או לגופים הקשורים אליה (ובכלל זה זיקה או קשר לתאגידים סטטוטוריים שבאחריות החברה / מינהל / אגף / יחידה בהם אתה מועמד לעבוד או לגופים אחרים שהחברה קשורה אליהם)?

יש להתייחס לזיקות וקשרים נוכחים לזיקות קשרים בארבע השנים האחרונות ולצין כל זיקה או קשר באופן מפורט.

"בעל עניין" בגוף - לרבות מי שיש לו אחזקות כגוף ו/או מכהן כדירקטור או בגופים מקבילים בו ו/או עובד בו ו/או מייצג אותו ו/או יועץ חיצוני לו אין צורך לפרט אחזקה שלא כבעל עניין בתאגיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, בתאגידים הנסחרים בבורסה.

☐ לא ☐ כן **נא פרט :**

(3) חוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968

(1) מי שמחזיק בחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של התאגיד או מכוח ההצבעה בו, מי שראשי למנות דירקטור אחד או יותר הדירקטורים של התאגיד או כמנהלו הכללי או תאגיד שאדם כאמור מחזיק עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק שלו או מכוח ההצבעה בו או ראשי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים שלו ; לעניין פסקה זו –

(א) יראו מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמחזיק בניירות הערך הכלולים בנכסי הקרן.

(ב) החזיק אדם בניירות ערך באמצעות נאמן, יראו גם את הנאמן כמחזיק בניירות הערך האמורים.

לעניין זה, "נאמן" - למעט חברת רישומים ולמעט מי שמחזיק בניירות ערך רק מכוח תפקידו כנאמן להסדר כמשמעותו לפי סעיף 46 או כנאמן להקצאות מניות לעובדים כהגדרתו בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

(2) חברה בת של תאגיד למעט חברת רישומים

6. פירוט תפקידים כאמור בסעיפים 2-5 לעיל לגבי קרובים (יש להתייחס לתפקידים בהווה בלבד).

יש לפרט שם הקרוב, סוג הקרבה המשפחתית (את הפרטים הרלוונטיים שנדרשו בשאלות לעיל (כגון: כאשר בן זוגך חבר בדירקטוריון יש לפרט שם התאגיד ותחום עיסוקו תאריך התחלת הכהונה, סוג הכהונה ופעילות מיוחדת שלו בדירקטוריון
קרוב – בן / בת זוג, הורה צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

7. זיקות לכפופים או לממונים בתפקיד

האם אתה ומי שאמורים להיות ממונים עליך במישרין או בעקיפין או כפופים לך בתפקי אליו אתה מועמד מכהנים בכהונה משותפת בארגונים אחרים:
האם מתקיימים ביניכם יחסי כפיפות במסגרות אחרות, קשרים עסקיים, קשרי משפחה או זיקות אחרות:

8. תפקידים ועניינים שלך או של קרוביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים.

האם ידוע לך על תפקידים ועניינים שלא פורטו לעיל שלך או של קרוביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד.
קרוב – בן/בת זוג הורה צאצא ומי שסמוך על שולחנך.

☐ לא ☐ כן נא פרט :

9. תפקידים עיסוקים כהונות ועניינים של קרוביך האחרים ושל מקורביך שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם ידוע לך על תפקידים ועיסוקים כהונות ועניינים אחרים של קרוביך האחרים אליהם התבקשת להתייחס בשאלות לעיל או של מקורביך (בכלל זה חברים קרובים ושותפים עסקיים) שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד? יש להתייחס גם לאחים ובני זוגם ולקרובים שאינם מדרגה ראשונה יש להתייחס במיוחד לנושאים עליהם נשאלת בסעיפים 1-8 לדוגמא תפקידים ועיסוקים של קרובים אלה חברויות בדירקטוריונים או בגופים מקבילים וקשר שיש להם לפעילות החברה. לא ☐ כן ☐ נא פרט :

10. פירוט קורות חיים ועיסוקים

יש לצרף בנפרד קורות חיים בעברית מעודכנים ליום מילוי השאלון, הכוללים השכלה ופירוט עיסוקים בעבר ובהווה כולל תאריכים
--

חתימת היועץ וחותמת

חלק ב' – נכסים ואחזקות

11. אחזקות במניות

פירוט אחזקות מניות בתאגידים, במישרין או בעקיפין, או שותפות בגופים עסקיים כלשהם, שלך או של קרוביך. אין צורך לפרט אחזקה שלא כבעל עניין בתאגיד כמשמעותו בחוק לניירות ערך, התשכ"ח - 1968 בתאגידים הנסחרים בבורסה. "קרוב" - בן/בת זוג הורה, צאצא, ומי שסמוך על שולחנך.			
שם התאגיד/הגוף	שם המחזיק (ככל שהמחזיק אינו מועמד)	% אחזקות	תחום התאגיד/הגוף עיסוק
(4) חוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968			
(3) מי שמחזיק בחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של התאגיד או מכוח ההצבעה בו מי שרשאי למנות דירקטור אחד או יותר מהדירקטורים של התאגיד או מנהלו הכללי מי שמכהן כדירקטור של התאגיד או כמנהלו הכללי או תאגיד שאדם כאמור מחזיק עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק שלו או מכוח ההצבעה בו או רשאי למנות עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהדירקטורים שלו לענין פיסקה זו			
(א) יראו מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמחזיק בניירות הערך הכלולים בנכסי הקרן.			
(ב) החזיק אדם בניירות ערך באמצעות נאמן, יראו גם את הנאמן כמחזיק בניירות הערך האמורים.			
לענין זה, "נאמן" - למעט חברת רישומים ולמעט מי שמחזיק בניירות ערך רק מכוח תפקידו כנאמן להסדר כמשמעותו לפי סעיף 46 (או) 2 או כנאמן להקצאת מניות לעובדים כהגדרתו בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה			
(4) חברת בת של תאגיד למעט חברת רישומים			

12. נכסים שאחזקתם מכירתם או שימוש בהם עשויים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם קיימים נכסים אחרים שבבעלותך או בבעלות קרוביך, שאחזקתם, מכירתם או שימוש בהם עשויים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד?

"קרוב" - בן/בת זוג הורה, צאצא, ומי שסמוך על שולחןך.

☐ לא ☐ כן **נא פרט :**

13. חבות כספית בהיקף משמעותי

האם אתה קרוביך או מי משותפיד העסקיים, אם ישנם, חייב כספים או ערב לחובות או להתחייבויות כלשהם?

"קרוב" - בן/בת זוג הורה, צאצא, ומי שסמוך על שולחןך.

☐ לא ☐ כן **נא פרט :**

14. נכסים אחרים שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים

האם ידוע לך על נכסים אחרים שלא פורטו לעיל, שעלולים להעמיד אותך במצב של חשש לניגוד עניינים בתפקיד אליו אתה מועמד?

יש להתייחס לנכסים שלך, של קרוביך ושל מקורביך (ובכלל זה חברים קרובים ושותפים עסקיים), של גופים שאתה בעל עניין בהם ושל גופים שקרוביך או מקורביך בעלי עניין בהם.

יש להתייחס גם לאחים ובני זוגם ולקרובים שאינם מדרגה ראשונה.

"בעל עניין" – לרבות מי שיש לו אחזקות בגוף ו/או זכויות הצבעה בו, בין במישרין ובין בעקיפין ו/או מכהן בדירקטוריון או בגופים מקבילים בו ו/או עובד בו ו/או מייצג אותו ו/או יועץ חיצוני לו.

☐ לא ☐ כן **נא פרט :**

--

חלק ג' – הצהרה

אני הח"מ מצהיר בזאת כי:

1. כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה , בקשר לעצי, לקרובי ולמקורבי הם מלאים נכונים ואמתיים ;
2. כל המידע והפרטים שמסרתי בשאלון זה בקשר לעצמי לקרובי ולמקורבי הם מידיעה אישית, אלא אם כן נאמר במפורש כי ההצהרה היא למיטב הידיעה, וזאת במקרה בו הפרטים אינם ידועים לי במלואם ו/או בחלקם ו/או אינם ידועים לי מידיעה אישית ;
3. **מעבר לפרטים שמסרתי בשאלון זה, לא ידוע לי על כל עניין אחר שעלול לגרום לי להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים עם התפקיד ;**
4. אני מתחייב להימנע מלטפל בכל עניין שעלול לגרום לי להימצא במצב של חשש לניגוד עניינים במילוי התפקיד, עד לקבלת הנחייתו של היועץ המשפטי של החברה בנושא.
5. **אני מתחייב כי אם יחולו שינויים בתוכן הצהרותיי בשאלון זה או יתעוררו, במהלך הדברים הרגיל, סוגיות שלא נצפו מראש שעשויות להעמיד אותי במצב של חשש לניגוד עניינים, איוועץ ביועץ המשפטי לחברה אמסור לו המידע הרלוונטי בכתב ואפעל לפי הנחיותיו.**

תאריך	שם מלא	מספר זהות	חתימה
-------	--------	-----------	-------

נספח מס' 7 ;

לכבוד

יזום ראשון בע"מ

א.ג.נ.

טופס משוב עבור

לבקשת _____ ח.פ.ת.ז.ע.מ/אחר _____ (להלן: "המציע") וכחלק ממסמכי הצעת המציע במסגרת הליך קול קורא מס' _____ לקבלת הצעות להיכלל במאגרי יועצים: לניהול וייצוג משפטי בקידום וניהול פרויקטים של התחדשות עירונית של חברת יזום ראשון בע"מ הרינו מאשרים כדלקמן:

1. המציע סיפק עבורנו שירותי ניהול וייצוג משפטי בקידום וניהול פרויקטים של התחדשות עירונית החל מתאריך _____ ועד לתאריך _____.
2. איכות השירותים שסופקו: (יש להקיף בעיגול את המספר המהווה את הערכתך לגבי הקריטריונים הבאים)
א. שירות הספק:

1	2	3	4	5
כלל לא	במידה מעטה	במידה בינונית	במידה רבה	במידה רבה מאוד

ב. עמידה בלוחות זמנים:

1	2	3	4	5
כלל לא	במידה מעטה	במידה בינונית	במידה רבה	במידה רבה מאוד

הערות:

3. שם הרשות המקומית/ התאגיד: _____

4. פרטי נותן האישור:

שם הממליץ: _____ תפקיד: _____

שם רשות/ _____ תאריך: _____

טלפון: _____

תאגיד:

חותמת: _____

נספח מס' 8 ;

הצהרת המציע

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. _____ שמספרה _____ מורשה חתימה מטעם _____
שמספרו _____ (להלן: "המציע") מצהיר בזאת, בקשר עם קול קורא מספר _____ להיכלל במאגרי
יועצים: לניהול וייצוג משפטי בקידום וניהול פרויקטים של התחדשות עירונית של חברת ייזום ראשון בע"מ (להלן:
"קול קורא" ו/או "הליך"), כדלקמן:

1. המציע הינו בעל הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, הכישורים, כוח האדם והאמצעים הדרושים לביצוע השירותים הנדרשים על פי החוזה, ונכון למועד הגשת הצעת המציע לא ידוע לי על קיומה של מניעה כלשהי, לרבות ניגוד עניינים, שיש בה כדי להפריע למציע או למנהל מטעמו לקיים איזו מהתחייבויותיהם על פי ההליך, החוזה, הצעת המציע או על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור.
2. **המציע עומד בכל תנאי הסף ובכל הדרישות המופיעות במסמכי ההליך על נספחיו נכון למועד האחרון להגשת ההצעות במסגרת הליך זה.**
3. **הנני מתחייב לוודא כי אנו נמשיך ונעמוד בדרישות תנאי הסף וביתר תנאי ההליך על נספחיו לאורך כל תקופת ההתקשרות. ככל ואחדל מלעמוד בתנאי הסף ו/או בכל תנאי המכרז וההסכם על נספחיהם, אדווח מיידי לחברת ייזום ראשון.**
4. **הנני מסכים ומצהיר בזאת, לייצג אך ורק את החברה ולא להעניק שירות משפטי כלשהו לצד אחר בפרויקט נשוא הליך זה.**
5. כל הנתונים שפורטו בהצעת המציע נבדקו על ידי ואני מאשר את היותם נכונים ומדויקים.
6. יש בכוחו של המציע להשיג את כל כוח האדם והציוד הדרוש על מנת לבצע את השירותים נשוא ההליך.
7. הצעה זו מוגשת על ידי המציע באופן עצמאי. אין ולא היה בין המציע לבין מציעים אחרים או מציעים פוטנציאליים להליך זה הסכם, הבנות או שיתוף פעולה כלשהו בקשר עם ההליך.
8. הנני מצהיר, כי אני מתחייב כי אעמוד בכל הדרישות הנדרשות עפ"י כל דין ו/או תקן לצורך מתן השירותים נשוא ההליך, לרבות דרישות בטיחות וגהות בעבודה, ולרבות תשלום לעובדיי עפ"י חוק שכר מינימום לפחות.
9. הנני מצהיר שאני/שהמציע איננו חברת כח אדם, כהגדרתה בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כח אדם, התשנ"ו - 1996.
10. הנני מצהיר, כי ידועה ומובנת לי/למציע דרישת החברה לביצוע העבודות נשוא ההליך, וכי ידועים לי/למציע כל המידע ו/או העובדות ו/או הנתונים הרלוונטיים לצורך ביצוע השירותים, כאמור, במלואם ובמועדם.
11. אני/המציע מקבל את כל התנאים שקבעה החברה ואין לי/למציע כל הסתייגות לגביהם ואם ההצעה להלן תתקבל, אני/המציע מתחייב לחתום על החוזה כפי שצורף למסמכי ההליך ולפעול על פיו, לרבות עניין העמידה בלוחות הזמנים כמפורט במסמכי ההליך.
12. הנני מצהיר כי, ידוע לי, בהתאם לשיקול דעתי הבלעדי והמוחלט של החברה, שמורה לה הזכות להקטין או להגדיל את היקף העבודות ו/או השירותים נשוא ההליך. כן אני מצהיר, כי ידוע לי שלחברה שמורה הזכות לבטל את ההליך ולא לבצע את העבודות כלל, והכל בהתאם לשיקול דעתי הבלעדי והמוחלט של החברה ומבלי שתהא עליה חובת הנמקה.
13. המציע פועל בהתאם לחוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים), תשנ"א- 1991 ובהתאם לחוק שכר מינימום, תשמ"ז- 1987, ומשלם שכר עבודה לעובדיו בקביעות כמתחייב מחוקי העבודה, צווי ההרחבה, ההסכמים הקיבוציים וההסכמים האישיים החלים עליו.
14. אני מסכים שהצהרה זו תחשב כהרשאה לחברה, או למי מטעמה, לפנות לכל רשות מרשויות המדינה, לקבלת אישור לנכונותה.
15. הצעתנו זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 5 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במסגרת ההליך. ידוע לנו, כי החברה תהא רשאית לדרוש הארכת תוקף ההצעה למשך 30 (שלושים) יום נוספים, וכי אם לא נאריך הצעתנו זו לכשנידרש, נחשב כמי שחזר בו מהצעתנו, והכל מבלי לגרוע מכל סעד או תרופה אחרים להם זכאית החברה על-פי ההליך ו/או על-פי כל דין.

16. הוראות ההליך והחוזה המצורף להליך ידועות ומקובלות על המציע, והוא יקיים ללא סייג את התחייבויותיו על פי ההליך, החוזה על נספחיו, הצעת המציע ועל פי דין.
17. היה והצעתנו תתקבל, אנו מתחייבים כי במועד שנידרש לכך על ידכם, נמציא את כל המסמכים והאישורים שעלינו להמציא בהתאם למסמכי ההליך, לרבות ההסכם, חתום כדין.
18. בעצם הגשת הצעה זו הרינו נותנים הסכמתנו לכל התנאים הכלולים במסמכי ההליך והננו מוותרים בזאת ויתור סופי, מוחלט ובלתי מסויג על כל טענה בקשר לכל תנאי ההליך ו/או הוראה הכלולים בהליך לרבות דרישותיו.
19. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שם: _____ תפקיד אצל המציע: _____ תאריך: _____

חתימה + חותמת: _____

אישור

אני, עורך דין _____ מאשר בזה כי ביום _____, הופיע בפני מר/גב' _____ אשר זיהה את עצמו בפניי בתעודת זהות שמספרה _____, לאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימה

חותמת

נספח מס' 9 ;

נוסח הסכם המסגרת למתן שירותים משפטיים

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין

חברת ייזום ראשון- החברה העירונית בע"מ

(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

לבין

משרד עו"ד _____

מרחוב _____ מספר _____

באמצעות מורשי החתימה מטעמו :

מר/גב' _____, עו"ד ת.ז. _____

(להלן: "עורך הדין")

מצד שני ;

והחברה פרסמה קול קורא מס' 11/26 לקבלת שירותים משפטיים: לניהול וייצוג משפטי בקידום וניהול פרויקטים של התחדשות עירונית של חברת ייזום ראשון בע"מ (להלן: "השירותים") על מנת לפעול לקידומו של פרויקט פינני-בינוי / תמ"א 38 וכל תוכנית אחרת מכוח הוראות תמ"א 38 / ייזום פרויקט בינוי במתחם כהגדרתו להלן (להלן: "הפרויקט") ;

הואיל:

והחברה החליטה להתקשר עם עורך הדין לשם קבלת ייעוץ וליווי משפטי של החברה בקשר לפרויקט, אשר יכלול את השירותים המפורטים בהסכם זה וזאת לכל לווי הפרויקט וכל תביעה או ייצוג משפטי הקשור לחברה בהקשר זה ;

והואיל:

ועורך הדין מצהיר כי הינו בעל הניסיון, היכולת והמקצועיות הנדרשת לבצע את כל שיידרש ממנו במסגרת ביצוע הפרויקט והייצוג המשפטי והוא מסכים לקבל על עצמו את ייצוג החברה והוא מעוניין לספק לחברה את השירותים המשפטיים, והכל כאמור בהסכם זה להלן ;

והואיל

והצדדים מעוניינים להעלות את הסכמותיהם על הכתב במסגרת הסכם התקשרות זה ;

והואיל:

מבוא:

1. המבוא להסכם זה, נספחיו וההצהרות הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד מן ההסכם גופו.
2. כותרות הסעיפים הינן לנוחיות בלבד ולא תשמשנה לצורך פירוש הוראות ההסכם.
3. מילה המופיעה בלשון יחיד מתייחסת לרבים, מילה המופיעה בלשון זכר מתייחסת גם לנקבה והכול בהתאם להקשרה.

הגדרות:

החברה	יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
החלקה ו/או המקרקעין	נכס הידוע כחלקה _____ בגוש _____ נכס הידוע כחלקה _____ בגוש _____ נכס הידוע כחלקה _____ בגוש _____
הבניין ו/או הבניינים	בניין בן _____ קומות ו- _____ דירות הנמצא ברחוב _____ מספר _____ הבנוי על החלקה, בעל היתר בנייה מיום _____. בניין בן _____ קומות ו- _____ דירות הנמצא ברחוב _____ מספר _____ הבנוי על החלקה, בעל היתר בנייה מיום _____. בניין בן _____ קומות ו- _____ דירות הנמצא ברחוב _____ מספר _____ הבנוי על החלקה, בעל היתר בנייה מיום _____.
בעלי זכויות ו/או בעלי דירות ו/או דיירים	כל אותם בעלי הזכויות המופיעים בנסח לשכת רישום המקרקעין של הבניינים בתחום המתחם, כפי שיעודכן מעת לעת.
	הכול כמפורט מפרט הטכני של הפנייה הפרטנית שתישלח בעתיד בעניין כל פרויקט באופן ספציפי.

* בטבלה זו, פרטים רלוונטיים ימולאו בהתייחס לכל פרויקט בנפרד.

ייעוץ וליווי משפטי:

4. עורך הדין מתחייב ללוות את החברה ולהעניק שירותים משפטיים לאורך כל תקופת הפרויקט ועד ל 12 חודשים לאחר תום תקופת הבדק שתחול על היזם/קבלן (להלן: "**תקופת הפרויקט**"), הכוללים: ליווי, ייעוץ, וייצוג משפטי שוטף לחברה כולל ייצוג בהליכים משפטיים ככל שידרשו (להלן: "**השירותים המשפטיים**") לאורך כל תקופת הפרויקט כאמור לעיל ולהעניק סיוע משפטי לחברה במסגרת שירותיה בקידומו וניהולו, באמצעות מתן השירותים המפורטים להלן.

4.1. ליווי, יעוץ וייצוג משפטי שוטף לחברה במסגרת שירותיה לקידום הפרויקט תוך בחינה ושמירה קפדנית של חובותיה וזכויותיה של החברה והגנתה מפני כשלים משפטיים במסגרת שירותיה בהליכי הפרויקט על שלביו השונים וכן סיוע לחברה בכל שאלה משפטית שתתעורר בקשר לפרויקט בכל שלביו.

- 4.2. ליווי ב"כ הדיירים בהכנת מכרזים/קול קורא/הזמנות להציע הצעות לאיתור יזמים ומענה לשאלות הבהרה בכל הליך, קבלנים ואנשי מקצוע רלוונטיים, לפי הצורך.
- 4.3. הכנת מסמכי מכרזים ו/או קולות קוראים, הזמנה להציע הצעות לאיתור יזמים ומענה לשאלות הבהרה.
- 4.4. ניסוח מסמכים משפטיים עבור החברה.
- 4.5. על עורך הדין להוציא עדכונים שוטפים לפחות אחת לשלושה שבועות במייל לחברה והכול אודות התקדמות הפרויקט ו/או אי התקדמות בפרויקט.
- 4.6. סיוע לחברה בקבלת הסכמת בעלי זכויות במקרקעי המתחם לקידום הפרויקט כגון: רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות משכנות (כדוגמת 'עמידר').
- 4.7. קיום פגישות וליווי בבחירת בעלי מקצוע שונים מטעם הדיירים (אדריכל, שמאי, מהנדס וכיו"ב), לפי הצורך ו/או על פי דרישת החברה;
- 4.8. עריכת הסכם בין החברה לבין בעלי הדירות ו/או בעלי הזכויות במקרקעין ו/או הקבלן ו/או מתן הערות להסכם שייערך ע"י בא כוחו וניהול מו"מ עד לגיבוש נוסח סופי ומוסכם;
- 4.9. ככל שתעלה דרישה מצד החברה, יערוך עורך הדין מסמך "הסכמה עקרונית" (נון-שופ) ו/או כל מסמך אחר שיידרש ויפעל לצורך החתמת הדיירים על מסמך זה;
- 4.10. בדיקת המצב הקנייני של הדירות והרכוש המשותף, לאורך כל הפרויקט, לרבות בעת חתימת בעלי הזכויות על מסמכים שונים וכן בהצבעות הדורשות הצבעת בעלי הזכויות הרשומים.
- 4.11. ליווי, מעקב ובקרה אחר התקדמות הליכי התכנון והבניה, עד לקבלת היתר בנייה ובכלל זה נוכחות עורך הדין בישיבות וועדות התכנון והבניה, בוועדות הדנות בהתנגדויות תכנוניות וכן ליווי ההליכים המשפטיים בערכאות השיפוטיות השונות בנושאים התכנוניים.
- 4.12. עורך הדין מתחייב להסתייע ביועץ ביטוח ולעגן בכל אחת מההתקשרויות של החברה בפרויקט בביטוחים מתאים ובטוחות מתאימות, באופן שלחברה לא תהא כל חשיפה וכי הכיסוי יהא מספק למקרה ביטוחי.
- 4.13. למען הסר ספק יובהר כי הייעוץ המשפטי יוענק לחברה גם לעניין כל התביעות הקשורות לפרויקט הספציפי, יובהר כי הייצוג המשפטי בעניין תביעות עתידיות ככל שיהיו יכללו בשכר הטרחה המוסכם בהסכם זה.
- 4.14. ככל שמדובר בדירות, ליווי, מעקב ובקרה אחר תהליך האכלוס ומסירת החזקה לדיירים בדירות, או מעקב ובקרה אחר מסירת התוספות ואכלוס הדירות החדשות, עד להשלמתו. כחלק מהליך זה ילווה עורך הדין את החברה בהליך זה, ככל שיהיה וככל שיידרש;
- 4.15. תכתובות בשם ועבור החברה למול בעלי הדירות ו/או בעלי הזכויות במקרקעין ו/או הקבלן ו/או כל רשות ו/או גורם רלוונטי אחר.
- 4.16. מעקב ופיקוח אחר תהליך רישום הזכויות בדירות החדשות / מעקב אחר תהליך תיקון צו הבית המשותף על שם בעלי הזכויות (תהליך שיבוצע בפועל על ידי ב"כ היזם/קבלן), ובכלל זה רישום הבתים המשותפים החדשים ופיקוח על כך שהרישום יתאם למצב החדש של הדירה (בפועל).
- 4.17. עורך הדין יבצע את השירותים המפורטים לעיל בהתאם לניסיונו המקצועי בטיפול בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית, בשקיפות מלאה בכל הנוגע להתנהלותו מול היזם/קבלן שייבחר לביצוע הפרויקט, וככל שהדבר תלוי בו - בלוחות זמנים קצרים ככל האפשר ובאופן שלא יהא בו כדי לעכב את קידומו ו/או ביצועו של הפרויקט.

- 4.18. פיקוח מטעם ייזום ראשון על החתמת בעלי הזכויות ו/או היזם על כל המסמכים המשפטיים אשר נדרשים למילוי תפקידה של החברה בפרויקט ובכלל זה ייפוי כוח, כתבי הסכמה, חוזים וכל מסמך אחר בעל אופי משפטי.
- 4.19. ליווי החברה ו/או ניסוח ו/או מתן הערות למסמכי ההתקשרות של החברה מול בעלי הזכויות בפרויקט ו/או מול היזם או כל גורם אחר הנבחר לביצוע הפרויקט לרבות אך לא רק ניהול מו"מ עם היזם ו/או כל גורם אחר הנבחר שעומו אמורה החברה להתקשר.
- 4.20. ריכוז כלל העבודה המשפטית בתחומים הנ"ל לרבות מול משרדי עורכי דין, רשויות סטטוטוריות, יזמים, קבלנים, מנהלי פרויקטים, שמאים, מפקחים וכיוצ"ב, לפי הצורך.
- 4.21. ליווי משפטי לחברה לעניין שירותי החברה בקידומה של התב"ע עד להעברה לטיפול היזם/הקבלן, ובכלל זה, לפי הצורך, נוכחות עורך הדין בישיבות וועדות התכנון והבנייה, בוועדות הדנות בהתנגדויות תכנוניות וכן ליווי החברה בהליכים המשפטיים בערכאות השיפוטיות השונות בנושאים התכנוניים ככל שהחברה הינה צד בהליכים אלה.
- 4.22. קיום פגישות וייצוג החברה בהיבטים משפטיים ובהליכים משפטיים ככל שיידרשו במסגרת שירותי החברה בפרויקט, כולל אך לא רק מול נציגי הרשויות השונות (בכלל זה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה).
- 4.9. ליווי משפטי של החברה בפגישות שוטפות עם היזם, הקבלן, נציגות הדיירים וכל גורם הנדרש לצורך קידום הפרויקט לפי הצורך ו/או על פי דרישת החברה.
- 4.23. השתתפות באסיפות נציגויות הבניינים בפרויקט ו/או בעלי הזכויות בפרויקט ו/או בכל מוסד ו/או גוף ו/או רשות בנוגע לפרויקט, ככל ונדרש. השתתפות ככל שנדרש ליווי וייעוץ משפטי בפגישות עם קבלנים/יזמים.
- 4.24. מתן ייעוץ משפטי שוטף לחברה בתחום ההתחדשות העירונית, ופינוי בינוי בהיבט של תפקיד החברה בפרויקט וכן ליווי וייצוג משפטי של החברה בכל הפרויקט מראשיתו ועד לסיומו.
- 4.25. ליווי וייצוג החברה בארגון וקידום פרויקטים של הריסה ובניה במסלול היתר.
- 4.26. כל פעולה אחרת נלוות הדרושה לשם ליווי הולם של החברה בשירותיה עבור נציגויות הבניינים ו/או בעלי הזכויות בפרויקט.
- 4.27. מוסכם על הצדדים כי הייצוג בהליכים המשפטיים יהא כלול בשירותים המשפטיים שיינתנו על ידי המשרד והמוגדרים בהסכם זה, החברה תפנה מראש ככל האפשר למשרד ותערב את המשרד במקרה לשם קבלת חוות דעתו והמשך טיפולו והנחיתו.

הצהרות והתחייבויות עורך הדין:

5. עורך הדין מתחייב לספק לחברה, ייעוץ משפטי שוטף ורציף בכל הנוגע להוצאתו אל הפועל של פרויקט מסוג התחדשות עירונית (תמ"א 38) על סוגיו ו/או פרויקט פינוי בינוי ו/או כל פרויקט בינוי אחר.
6. עורך הדין מתחייב לבדוק לפעול ולייעץ בכל הקשור לביטחונות אשר מוענקים לחברה, ובכלל זה בטוחות להבטחת תשלום שכר הטרחה כהגדרתו להלן.
7. עורך הדין מתחייב לעקוב אחר מילוי כל התחייבויות בעלי הדירות ו/או בעלי הזכויות במקרקעין ו/או הקבלן בהתאם להוראות ההסכם, ככל וישנן, ולפעול ללא דיחוי לעדכן את חברת ייזום ראשון, בכל בעיה שתתעורר במהלך התהוות הפרויקט, התנהלותו השוטפת ולאחר סיום הפרויקט.

8. עורך הדין מתחייב, בתיאום מראש, להיות נוכח בכל אחד מההליכים המשפטיים בהם לא קיימת מגבלה על נוכחותו, הקשורים לביצוע ו/או ניהול הפרויקט ובכלל.
9. עורך הדין מתחייב בזאת, לייצג אך ורק את החברה בתקופה שעד למועד קבלת טופס 4 ו/או טופס 5 לכל אחד מהבניינים הכלולים בפרויקט וכן עד למועד רישום הבית המשותף וסיום תקופת הבדק הקבוע בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "**שנת הבדק**", "**תקופת הבדק**") ו/או בכל חוק רלוונטי אחר בהתאם לפרויקט ולמטרותיו.
10. עורך הדין מתחייב בזאת, כי אינו בעל זכויות במקרקעין הכלולים בפרויקט.
11. עורך הדין מתחייב בזאת, לייצג אך ורק את החברה ולא להעניק שירות משפטי כלשהו לצד אחר בפרויקט נשוא הסכם זה.
12. הייעוץ המשפטי וכן השירותים המשפטיים על פי חוזה זה יוענקו על ידי עורך הדין _____, _____ ו-_____. ככל ומשרד עורך הדין ו/או החברה יחפצו בהחלפת עורך הדין האמורים, מכל סיבה שהיא, אזי יועמדו לטובת הפרויקט עורך דין בעלי כישורים זהים לכל הפחות ותהא זהותו/ם טעונה הסכמה מראש ובכתב של החברה.

שכר טרחה ויחסי הצדדים

13. מובהר בזאת, כי עורך הדין לא ינהל משא ומתן עם היזם לגבי שכר טרחתו, וכי התמורה תשולם לו **בכפוף לקבלת אישור החברה** מול הקבלן שייבחר לביצוע הפרויקט. התחייבות זו תעוגן במסגרת הסכם בין היזם לבין הקבלן, באופן שיהא נהיר וברור לכל הצדדים כי תשלום התמורה (כולה) לרבות ההוצאות המשפטיות לא יחולו על החברה ו/או כל מי מטעמה. יודגש כי, החברה נדרשת לעגן בהסכם מול הקבלן, באמצעות עורך הדין, דרישה להעמדת בטוחות מצד הקבלן, להבטחת ביצוע תשלום שכר טרחת עורך הדין במלואו בהתאם לשלביות התשלום כמפורט בחוזה זה.
14. **בפרויקט פינני בינוי** אותו יזמה החברה שכר טרחת עורך הדין בגין מתן כלל השירותים המפורטים במסמכי ההליך וההסכם על נספחיהם יעמוד על סך של 0.2% - 0.1% (עשיריות האחוז) מסך הכנסות היזם בפרויקט כולל מע"מ כדין על פי דו"ח אפס של שמאי הבנק המלווה בפרויקט, הכל בהתאם לקביעה ספציפית לכל פרויקט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של חברת ייזום ראשון (להלן: "**שכר הטרחה**").
15. **בפרויקטים של הריסה ובניה** במסגרת תמ"א 38/2 או במסגרת תכנית בניינית מקומית ו/או במסגרת פרויקט לניוד זכויות סך של 0.2% - 0.1% (עשיריות האחוז) או סך של 5,000 ₪ לכל יח"ד תמורה ליזם, הכל בהתאם לקביעה ספציפית לכל פרויקט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של חברת ייזום ראשון.
16. למניעת ספק מובהר, לכל תשלום של שכר טרחה שישולם לעורך הדין יתווסף מע"מ כשיעורו בחוק במועד התשלום בפועל.
17. שכר הטרחה הנקובים בסעיפים 14 ו-15 דלעיל, ישולם לעורך הדין בתנאי תשלום של שוטף + 45 יום מהתקיימות כל אחד מהמועדים שיקבעו בנספח תכולת עבודה לפרויקט ספציפי.
- 17.1. מובהר בזאת, כי זכאות עורך הדין לקבלת תשלום בהתאם לקבוע בחוזה זה, כולו או חלקו, כפוף להשלמת כל שלב ושלב במלואו (למעט במקרים החריגים המצוינים באופן מדויק בגוף הסעיף התמורה

בהסכם זה ובנספח תכולת עבודה לפרויקט ספציפי, ובכפוף לקבלת אישור החברה בכתב על השלמת העבודה בכל שלב לשביעות רצונה של החברה.

כל עוד לא התקיימו התנאים לביצוע התשלום לא יהיה עורך הדין זכאי לתשלום כלשהו.

- 17.2. **מודגש, כי שכר טרחת עורך הדין ישולם ע"י היזם/קבלן בלבד.**
- 17.3. להסרת ספק מובהר, כי אין בכך שתשלום שכר הטרחה משולם על ידי היזם/קבלן, ועל ידו בלבד, כדי לגרוע מן העובדה כי עורך הדין מייצג את החברה, ואותה בלבד.
- 17.4. מובהר, כי היחסים בין החברה לבין עורך הדין הינם יחסים שבין מזמין לנותן שירותים, וכי אין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד בין החברה לעורך הדין, עובדיו או הפועלים מטעמו.
- 17.5. מוסכם ומוצהר בזה, כי על התקשרות זו יחולו יחסי קבלנות, בגין הענקת שירותים כעורך דין, בין החברה לבין עורך הדין. לא יחולו שום יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין עורך הדין ומי מהפועלים מטעמו.
- 17.6. מובהר, כי שכר הטרחה הנקבע בחוזה זה וזה שישולם על פיו נקבע על סמך ההנחה המבוססת על העדר יחסי עובד ומעביד כאמור בסעיף זה. על היחסים בין עורך הדין לחברה יחולו הוראות חוזה זה בלבד ועורך הדין לא יהא זכאי לכל זכות או טובת הנאה אחרת כלשהי מלבד אלו המפורטות בחוזה זה במפורש. ככל ויקבע על ידי ערכאה שיפוטית או גוף מוסמך אחר כי מתקיימים ו/או התקיימו יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין עורך הדין, ובשל כך יוטלו על החברה, במישורין או בעקיפין, חובות, עיצומים כספיים, תשלומים, הוצאות ו/או עלויות, כי אז מתחייב עורך הדין לשפות את החברה כפי מה שנדרש להוציא כאמור, וזאת מיד עם קבלת דרישתו הראשונה לעשות כן. מבלי לפגוע בכלליות האמור, במקרה כזה, יעמוד שכר הטרחה של עורך הדין על 60% משכר הטרחה שקיבל, ועורך הדין יתחייב להחזיר לחברה את סכומי המע"מ ששולמו לו ו - 40% מכל שכר הטרחה ששולם לו, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן, בצירוף ריבית עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה, שתחושב ממועד תשלומם ועד למועד השבתם בפועל.
- 17.7. מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, אם עורך הדין יידרש ו/או יחויב לשלם סכום כלשהו לצד ג' ו/או לרשות על-פי קביעת רשות מוסמכת, לרבות גוף שיפוטי, כי הפועל מטעם עורך הדין היה עובד של החברה, ישפה עורך הדין והפועל מטעמו את החברה, בגין כל חבות כאמור.
- 17.8. החברה תהא רשאית לקזז מכל סכום שיגיע לעורך הדין או לפועל מטעמו, אם יגיע, את סכומי ההחזר או השיפוי המגיעים לה מעורך הדין או מהפועל מטעמו לפי סעיף זה.

הוצאות

18. עורך הדין **לא** יהא זכאי להחזר הוצאות, והתמורה הכולל הינה התמורה הנקובה בהסכם זה בלבד.

צמצום ו/או הרחבת ו/או סיום ההתקשרות למתן ייעוץ משפטי:

19. עורך הדין מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו שהחברה רשאית לדרוש ו/או לקבוע בכל עת שינויים בפרטי השירותים המשפטיים והייעוץ המוענק לה על פי חוזה זה, לצמצם או להרחיבם, ומוסכם בזאת כי כל שינוי כאמור לא יחשב כהפרת חוזה. עורך הדין לא יהא זכאי להעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה באשר

לאי תשלום שכר טרחתו ככל ולא סיפק לחברה את כל השירותים המשפטיים הקבועים על פי חוזה זה, ככל ונדרש.

20. אין עורך הדין רשאי בכל צורה שהיא, בכל שלב בשלבי הפרויקט, בעצמו או ע"י קרובו כהגדרת קרוב ע"פ חוק החברות, תשנ"ט - 1999 להיות בעלי דירות או דירה בפרויקט ו/או בעל זכויות כלשהן בפרויקט ו/או לייצג כל גורם אחר הקשור לכל פרויקט ספציפי בכל צורה ו/או תחום כלשהו, גם אם אינו קשור בפרויקט גופו. החברה תהא רשאית להפסיק את ההתקשרות עם עורך הדין לאלתר במידה ועורך הדין יפעל בניגוד להוראות סעיף זה. מובהר בזאת, כי החברה תהא רשאית לדרוש פיצויים בגין הפסקת הייצוג המשפטי בכפוף להוראות כל דין.

21. הודעה בדבר הפסקת ההתקשרות המשפטית תישלח לעורך הדין באמצעות מכתב בדואר רשום לכתובת משרדו וכן באמצעות תכתובת דוא"ל ותהווה התראה בת 60 ימים. ככל והפר עורך הדין מי מהוראות חוזה זה מתחייבת החברה לאפשר את תיקון ההפרה תוך 14 יום מיום שליחת מכתבה וככל וזו לא תוקנה הרי שאז הודעת הביטול תיכנס לתוקפה מיד עם תום 60 הימים כאמור.

22. במקרה של ביטול ההתקשרות עורך הדין יהא זכאי לתשלום ייחסי עד לשלב בו הגיעה עבודתו בפרויקט.

23. בכל מקרה עורך הדין יהא מחויב להסכם זה עד לתום תקופת הפרויקט ובכלל זה.

24. עורך הדין לא יהיה רשאי בשום צורה שהיא לצמצם ו/או לאיין את ההתקשרות על פי חוזה זה.

25. ההתקשרות עם עורך הדין תופסק לאלתר בקרות אחד מהמקרים הבאים :

25.1. התקבלה תלונה לגבי אופן מתן השירותים המשפטיים על ידי עורך הדין והתלונה התבררה כמהותית ואמיתית.

25.2. עורך הדין הפר את חובת הסודיות ו/או חובת נאמנותו שלא להימצא בניגוד עניינים.

25.3. עורך הדין הפר הוראה מהותית מהוראות חוזה זה.

25.4. התקבלה תלונה מאת מוסד ו/או גוף ו/או רשות מוסמכת, מולה התנהל עורך הדין, בדבר אופן מתן השירותים המשפטיים על ידו והתלונה התבררה כמהותית.

25.5. נשלל או הותלה רישיון עריכת דינו של עורך הדין המוגדר בחוזה.

25.6. נפתחה חקירה פלילית או ננקטו הליכים פליליים נגד עורך הדין ו/או נגד מי משותפיו ו/או מנהליו.

25.7. כשיש בידי החברה הוכחות, להנחת דעתה, כי עורך הדין או עובדיו או מי ממועסקיו נתן או הציע או קיבל שוחד, מענק, או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם זה או ביצעו.

25.8. הוטל עיקול זמני או קבוע או נעשתה פעולה כלשהי של הוצאה לפועל לגבי נכסי עורך הדין, כולם או חלקם, והעיקול או הפעולה האמורה לא הופסקו או הוסרו לחלוטין תוך 14 יום ממועד ביצועם.

25.9. הוגשה נגד עורך הדין התראת פשיטת רגל או ניתן צו כינוס נכסים לגבי נכסיו, כולם או חלקם, או הוגשה נגדו בקשת פשיטת רגל, ובמקרה של מציע שהוא תאגיד נתקבלה על ידו החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה נגדו בקשה לפירוק או ניתן נגדו צו פירוק או שהוא הגיע לפשרה או סידור עם נושיו כולם,

או חלקם, או שהוא פנה לנושיו למען קבלת ארכה או פשרה למען הגעה להסדר איתם.

26. מובהר בזאת, כי בהתקיים אחת מהחלופות האמורות תינתן לעורך הדין הזדמנות להביע את התנגדותו להדחה, אולם החברה תהא זכאית להחליט על הפסקת הייצוג המשפטי לאלתר.

אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח

27. אחריות ושיפוי בנזיקין

27.1. מוסכם בזה בין הצדדים, כי האחריות הבלעדית ביצוע השירותים כמפורט בחוזה זה ובנספחים תחול על עורך הדין ולפיכך אישוריה של החברה לשירותים ו/או לתכניות ו/או למסמכים הקשורים בשירותים ו/או אשר הוכנו על ידי עורך הדין ו/או מי מטעמו על פי הסכם זה, לא ישחררו את עורך הדין מאחריות המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על החברה ו/או מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות השירותים ו/או המסמכים האמורים.

27.2. עורך הדין אחראי כלפי החברה לכל אובדן ו/או נזק, לגוף ו/או רכוש ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לעורך הדין ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כתוצאה ו/או הנובע ו/או בקשר ו/או בגין השירותים ו/או עקב כך שהשירותים בשלמותם או בחלקם אינם משמשים בצורה הולמת את המטרות שלשמן יועדו.

27.3. עורך הדין פוטר את החברה ו/או עובדיה ו/או כל אדם הנמצא בשירותה מכל אחריות לכל אבדן או נזק על פי הגדרת האחריות שבהסכם זה, ובין השאר בס"ק 26.1 – 26.2 לעיל, ו/או על פי דין.

27.4. עורך הדין מתחייב לשפות ולפצות את החברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק שיגרם למי מהן ו/או דרישה ו/או תביעה שתוגש נגד מי מהן, לרבות, הוצאות משפטיות ואחרות בקשר לכך וזאת על פי דרישתה ו/או על פי פסק דין של בית משפט מוסמך. החברה תודיע לעורך הדין על נזק, דרישה ו/או תביעה כאמור ותאפשר לו להתגונן ובמידת הצורך להגן על החברה מפניה, על חשבוננו של עורך הדין.

27.5. נשאה החברה בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שנגרמו לה ו/או לרכושה (כולל עובדי עורך הדין ושלוחיו) בגין ו/או עקב ו/או כתוצאה (ישירה או עקיפה) מביצוע השירותים, יהיה על עורך הדין להחזיר לחברה כל תשלום ו/או הוצאה כנ"ל ולשפותה על כל הנזקים ו/או ההפסדים כאמור לעיל.

27.6. החברה רשאית לנכות כל סכום שהיא שילמה או חויבה לשלמו בגין תביעה ו/או דרישה כאמור, מכל סכום שיגיע למתכנן ממנה, וגם תהא זכאית לעכב כל סכום כזה להבטחת תשלום כנ"ל, בכל מקרה בו החברה תהא צפויה לשלם דמי נזק לצד שלישי כלשהו. זכותה של החברה כאמור תהיה מותנית בכך שהחברה תודיע לעורך הדין על כל תביעה ו/או דרישה כאמור עם קבלתה ותאפשר לו להתגונן מפניה.

27.7. האמור יחול גם לטובת עיריית ראשון לציון בהתאמה.

28. ביטוח

28.1. מבלי לגרוע מאחריות עורך הדין לפי החוזה או לפי כל דין, מתחייב עורך הדין לבטח על חשבוננו, לטובתו ולטובת החברה, ביחד ולחוד, ולקיים במשך כל עת רלוונטית לחוזה זה ועד לגמר תקופתו ובמשך כל תקופת ההסכם וכל עוד קיימת אחריות שבדין, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים ובסעיפים שלהלן:

- 28.2. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב עורך הדין לכלול את הסעיפים הבאים:
- א. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – עורך הדין ו/או החברה:
 - ב. "החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי: ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ ו/או עיריית ראשון לציון ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
 - ג. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות החברה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של עורך הדין ומי מטעמו בקשר עם השירותים.
 - ד. ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנוזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי עורך הדין בקשר עם השירותים.
 - ה. ביטוח אחריות מקצועית מכסה את אחריות החברה בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של עורך הדין ומי מטעמו בקשר עם השירותים.
 - ו. ביטוח אחריות מקצועית – יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד התחלת מתן שירותים מקצועיים לחברה.
 - ז. סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
 - ח. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלופ כלפי החברה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - ט. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה הודעה בכתב, ע"י עורך הדין ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
 - ט. כל סעיף בפוליסות עורך הדין (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי עורך הדין כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה וכלפי מבטחיה, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה מבלי שתהיה למבטחי עורך הדין זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, עורך הדין מוותר על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מבטחיה.
- 28.3. עם חתימת הזמנת עבודה ראשונה ימציא עורך הדין את טופס האישור על קיום ביטוחים, מסומן כנספח 9.2 (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים"), המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, כשהוא חתום על-ידי חברת הביטוח מטעמו המורשית בישראל. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בהתאם לאמור בסעיף זה מהווה תנאי מהותי בהסכם. עורך הדין ישוב ויצג, מידי תום תקופת ביטוח, במשך חלותו של הסכם זה את טופס האישור על קיום ביטוחים, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהחברה.
- 28.4. עם עריכת גמר חשבון עם עורך הדין בגין השירותים וכתנאי לו - ימסור עורך הדין לחברה טופס אישור על קיום ביטוחים תקין, תקף וחתום על ידי מבטחיו שיהיה בתוקף ל- 12 חודשים שלאחר מועד ביצוע ההתחשבנות הסופית בין הצדדים ויכלול בין היתר תקופת גילוי ודיווח מוארכת בת 6 חודשים לפחות.
- 28.5. החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מעורך הדין להמציא את פוליסות הביטוח לחברה ועורך הדין מתחייב היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה.

- 28.6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לחברה לא יהיו אישור כלשהו מהחברה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של עורך הדין על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
- 28.7. עורך הדין יישא, בכל מקרה, בסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוח וכן יישא בכל נזק שיגרם לחברה עקב מעשה ו/או מחדל של עורך הדין, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמם שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של עורך הדין, לרבות נזקים מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
- 28.8. הפר עורך הדין את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או זכויות החברה יהא עורך הדין אחראי לנזקים שיגרמו לחברה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפיה והוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפיה.
- 28.9. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה כנגד עורך הדין על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את עורך הדין מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
- 27.10. האמור יחול גם לטובת עיריית ראשון לציון בהתאמה.

היעדר ניגוד עניינים

29. עורך הדין מצהיר, כי הוא או מי מטעמו אינם נמצאים במצב של ניגוד עניינים - במישרין או בעקיפין - לרבות ניגוד עניינים מקצועי או עסקי, בינו לבין החברה ו/או הנציגות ו/או מי מיחד בעלי הזכויות, והוא מתחייב להימנע מלגרום לכך או להימצא במצב בו הוא או פעולותיו, יעמדו בסתירה להתחייבויותיו על פי הסכם זה. בכל מקרה מתחייב עורך הדין להודיע לחברה מיד עם היוודע לו, כי הוא נמצא במצב של ניגוד עניינים כאמור.
30. עורך הדין או מי מטעמו לא יעניקו כל שירות בקשר עם הפרויקט לכל אדם או גוף המשתתף בפרויקט כאמור או הקשור אליו, לרבות כל ספק הפועל בפרויקט, אלא אם קיימת הוראה ספציפית בחוזה התקשרות זה, המעניקה לעורך הדין את היכולת לעשות כן, למשל ייצוג החברה ו/או בעלי הזכויות בהליכים הקשורים בפרויקט.
31. סברה החברה, כי עורך הדין או מי מטעמו נתונים בכל שלב שהוא של ביצוע החוזה במצב היוצר חשש לניגוד עניינים, או עלול להיות נתון במצב כזה, תהא החברה רשאית להורות על הפסקת עבודתו של עורך הדין או מי מטעמו, או להנחות את עורך הדין לנקוט באמצעים להסרת החשש לניגוד העניינים. עורך הדין מתחייב להישמע לכל הוראה שתעביר לו החברה בעניין זה. האמור בסעיף זה בדבר ניגוד עניינים, יחול במהלך כל תקופת ההתקשרות (לרבות תקופת ההארכה) ובמהלך 6 חודשים לאחר תקופת ההתקשרות כאמור.
32. מובהר בזאת, כי לעניין חוזה זה ייצוג הקבלן ו/או נציגות הדיירים בכל פרויקט ו/או עניין במהלך תקופת ביצוע הפרויקט, כולו או חלקו, יהווה ניגוד עניינים חמור אשר יאפשר לחברה עילה להפסקת ההתקשרות עמו לאלתר.
33. עורך הדין מתחייב בזאת, כי אין לו או למי מטעמו זכויות כלשהם במקרקעין נשוא הפרויקט.
34. עורך הדין מצהיר בזאת, כי אין לו קשר משפחתי, עסקי או חברי עם קבלן אשר יבחר לצורך ביצוע הפרויקט

ו/או בעלי הזכויות בקרקע או עם כל גורם קשור ו/או בעל השפעה בפרויקט. ככל ויחול שינוי במצב הדברים המוצהר על עורך הדין ליידע, בכתב, את החברה.

35. עורך הדין מצהיר בזאת, כי לא יהיה רשאי לייצג גורמים הקשורים לפרויקט ובכלל זה יזם ו/או כל גורם אשר עשוי להיות להם קשר של ניגוד עניינים עם הפרויקט ובכלל זה שכנים ו/או בניינים גובלים אשר אינם חלק מהפרויקט וכי ייתכן ויקומו יחסי ניגוד עניינים ביניהם.

36. עורך הדין מתחייב, כי כל חוות דעת ו/או מסמך הקשור לפרויקט יועברו ראשית לעיון החברה ולאישורם ורק לאחר קבלת אישורם, לכל גורם אחר.

זכויות יוצרים

37. לחברה ניתנת האפשרות לעשות שימוש בכל מידע וכל מסמך ו/או מדיה דיגיטלית ו/או דו"ח ו/או תכנית ו/או חוות דעת שהוכנה על ידי עורך הדין, עבורם, וכן בכל מידע ו/או כל בסיס נתוני שהוקם ושהוכן על ידי עורך הדין או שנמסר לעורך הדין על ידי החברה ו/או נציגות הדיירים או מי מבעלי הזכויות ו/או על ידי הקבלן במסגרת ההתקשרות ו/או על ידי כל יועץ ו/או בעל מקצוע במהלך הייצוג בפרויקט, ואשר נצברו אצל עורך הדין בקשר עם מתן השירותים על-פי הסכם זה וכל תוצרי השירותים ובכלל זה כל המסמכים המשפטיים, והחברה תהא זכאית לדרוש כי יועמדו לרשותה וימסרו לחזקתה בכל עת עם דרישתה הראשונה ולא תעמוד לעורך הדין עילה בגין הפרת זכויות יוצרים מצד החברה ו/או מי מטעמה. לפיכך, החברה תהא הבעלים הבלעדית של זכויות הקניין והזכות המוסרית במידע ו/או במסמכים כאמור, ותהיה רשאית לעשות בהם ובכל חלק מהם כל שימוש לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות שינוי, תיקון והוספות. עורך הדין מתחייב בזאת שלא להגיש כל תביעה ולא יפתחו בכל הליך בקשר עם זכויות היוצרים במסמכים ובמידע, כנגד החברה ו/או מי מטעמה.

38. מבלי לגרוע באמור לעיל, מתחייב בזה עורך הדין, כי עם הפסקת ההתקשרות ו/או מתן השירותים ו/או הקפאת ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, יציג עורך הדין לחברה את כל המסמכים הרלוונטיים המצויים בידו, את תוצרי השירותים שבוצעו על ידו עד לאותו מועד וכל מסמך ו/או מידע ו/או נתון המצוי בידו. בנוסף לכך, תוך 7 ימים מיום מתן ההודעה על הפסקת ההתקשרות עם החברה, יעביר עורך הדין לחברה, מיד עם דרישתה, את כל המסמכים המשפטיים, הדוחות, הידע והמידע, הנתונים, התכניות, הדיווחים לרשויות השונות, הסבת ייפוי כוח - ככל ויידרש, כדי שהחברה תוכל לפעול באופן עצמאי לרבות באופן שיאפשר התקשרות עם עורך דין מתאים אחר. עורך הדין יעמיד לרשות החברה סיוע, ככל ויידרש, לרבות ביצוע חפיפה עם מי שיוור לו, וזאת גם לאחר סיום ההתקשרות. מוסכם, כי מחלוקת כספית ו/או אחרת בין עורך הדין לבין החברה ו/או קבלן או נציגות הדיירים לא תהווה עילה לעיכוב והעברת מי מהמסמכים המשפטיים ו/או המידע ו/או התוצר המצוי בידי עורך הדין ועורך הדין יעשה את מירב המאמצים כדי להעביר את הטיפול המשפטי ליועצים משפטיים אחרים בהם תחפוץ החברה במטרה שהעברה תעשה בצורה חלקה תוך צמצום המהמורות ביעילות ובמהירות.

39. סעיפים 38, 39 יחול ביחסים בין הצדדים גם לאחר סיומה של תקופת ההתקשרות על פי חוזה זה.

איסור הסבה

40. עורך הדין לא יעביר לאחר את זכויותיו וחובותיו על פי חוזה זה על פי חוזה זה, לרבות כל זכות ו/או חובה הנובעים ממנו, אלא אם קיבל לכך אשור מטעם החברה מראש ובכתב.

41. למען הסר ספק מוצהר בזאת, כי ככל ותאושר העברת החובות ו/או הזכויות, כאמור בסעיף 41, אין בה כדי לפטור את עורך הדין מאחריות כלפי החברה, על פי חוזה זה.

סודיות

42. עורך הדין מצהיר, כי ידוע לו שכל מידע שיתקבל על ידו ועל ידי מי מטעמו שיעניק את השירותים המשפטיים, במהלך תקופת הפרויקט ו/או הנובעים ממנו ובנוגע אליהם, הינו בגדר סודות מקצועיים, ועורך הדין מתחייב לשמור בסודיות מוחלטת ולעשות בהם שימוש אך ורק לצורך מתן השירותים לבעלי הזכויות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, עורך הדין מתחייב שלא לפרסם, להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם את הסודות המקצועיים ו/או כל זכות ו/או טובת הנאה הכרוכות בהם במישרין או בעקיפין, ללא הסכמת החברה מראש ובכתב.

43. בשל העובדה, כי חוזה זה הינו חוזה לייעוץ משפטי, הרי שחל עליו סעיף 48 לפקודת הראיות, [נוסח חדש] התשל"ה – 1971, ולפיו בהתאמה לענייננו קיים חיסיון בין עורך דין ללקוחו. עורך הדין מתחייב לשמור על חיסיון וסודיות, בהתאם לכל דין, ולא למסור כל מידע הקשור לשירותים המשפטיים המוענקים לחברה ו/או הקשורים לפרויקט ושהגיעו לידיעתם במסגרת הענקת השירותים המשפטיים, לצד שלישי.

שמירת דינים

44. עורך הדין מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה תוך ציות לכל דין ולמלא אחר הוראות כל דין.

45. הצדדים מתחייב להמציא האחד למשנהו ללא כל דיחוי, כל מסמך ו/או מידע שיגיע אליהם (אם יגיע) בקשר עם האמור בחוזה זה ועם הפרויקט.

46. עורך הדין מצהיר בזאת, כי לא יהיה רשאי למכור ו/או להעביר בתמורה / שלא בתמורה ו/או להמחות את זכויותיו בהסכם זה בכל דרך שהיא וללא יוצא מן הכלל.

כתובות והודעות

47. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים להסכם זה לפי כתובתו במבוא להסכם זה לעיל, תחשב כמתקבלת על ידו בתום 72 שעות מעת מסירתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד – בעת המסירה.

תניית שיפוט

48. מוסכם על הצדדים כי לבית המשפט השלום וללשכת ההוצאה לפועל בעיר ראשון לציון ולבית משפט המחוזי בלוד (מחוז מרכז) ולהם בלבד, הסמכות המקומית הבלעדית והייחודית לדון בכל תביעה, ענין או סכסוך בין הצדדים הנובע ו/או הקשור להסכם זה בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות בהליכים שעניינם דרישות שיפוי, לרבות בדרך של הודעה לצד ג', בין נותן השירות לבין החברה.

כללי

49. חוזה זה משקף את כל המוסכם בין הצדדים והוא בא במקום ומבטל כל הבנה, מצג, סיכום בע"פ, מו"מ וכדומה, אם נעשו קודם לחתימתו.

50. שינוי חוזה זה או ויתור על זכות, יהיו תקפים רק אם יערכו בכתב ויחתמו על ידי כל הצדדים.
51. בכל מקרה של סכסוך ו/או מחלוקות בין החברה עם העורך דין, לא יהיה רשאי עורך הדין לעכב את הפרויקט ו/או את התנהלות החברה, כלפי צדדים שלישיים לא בעקיפין ולא במישרין.
52. חלוקת הסכם זה לפרקים וכותרותיהם נועדו לנוחיות העיון בלבד ולא ישמשו כפרשנות.

ולראיה באו על החתום ביום _____

עורך הדין

ייוזם ראשון - החברה
העירונית בע"מ

אישור לחברת עורכי דין:

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר כי ה"ה _____ חתמו על חוזה זה בשם משרד עורכי
דין _____ (להלן: "משרד עורכי הדין"), כי נתקבלו כל ההחלטות והאישורים הדרושים על פי
מסמכי ההתאגדות של משרד עורכי הדין ועל פי כל דין וכי חתימת ה"ה _____ ת.ז. _____
ו- _____ ת.ז. _____ מחייבת את משרד עורכי הדין.

נספח מס' 9.1 ;

נספח תכולות עבודה לפרויקט ספציפי

(הסכם המסגרת למתן שירותים משפטיים)

שנערך ונחתם בראשון לציון ביום _____ חודש _____ שנת _____ ;

חברת ייזום ראשון- החברה העירונית בע"מ

מרח' זד"ל 5, ראשון לציון

(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

לבין

משרד עו"ד _____

מרחוב _____ מספר _____

באמצעות מורשי החתימה מטעמו :

מר/גב' _____, עו"ד ת.ז. _____

(להלן: "עורך הדין")

מצד שני ;

ה ו א י ל ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם למתן שירותי יעוץ משפטי בתחום התחדשות עירונית לרבות פינוי-בינוי / תמ"א 38 וכל תוכנית אחרת מכוח הוראות תמ"א 38 / ייזום פרויקט בינוי במתחם מכח קול קורא מס' 11/2026 (להלן: "ההסכם העיקרי").

ו ה ו א י ל ועורך הדין נבחר מתוך מאגר היועצים, להעניק את השירות לפרויקט _____ (להלן: "הפרויקט") אשר מכיל הוראות ספציפיות ועל כן יחולו התאמות להסכם העיקרי לעניין הפרויקט כמפורט להלן ;

ו ה ו א י ל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את המוסכם ביניהם.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתוספת.

2. הוראות תוספת זו מהוות חלק בלתי נפרד מהאמור בהסכם העיקרי ובנספחיו. מובהר בזאת כי בכל מקרה של סתירה ו/או דו משמעות בין הוראות תוספת זו ובין הוראות ההסכם העיקרי יחול האמור בתוספת זו.

3. **הגדרות:**

החברה	ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
החלקה ו/או המקרקעין	נכס הידוע כחלקה _____ בגוש _____ נכס הידוע כחלקה _____ בגוש _____ נכס הידוע כחלקה _____ בגוש _____
הבניין ו/או הבניינים	בניין בן _____ קומות ו- _____ דירות הנמצא ברחוב _____ מספר _____ הבנוי על החלקה, בעל היתר בנייה מיום _____. בניין בן _____ קומות ו- _____ דירות הנמצא ברחוב _____ מספר _____ הבנוי על החלקה, בעל היתר בנייה מיום _____. בניין בן _____ קומות ו- _____ דירות הנמצא ברחוב _____ מספר _____ הבנוי על החלקה, בעל היתר בנייה מיום _____.
בעלי זכויות ו/או בעלי דירות ו/או דיירים	כל אותם בעלי הזכויות המופיעים בנסח לשכת רישום המקרקעין של הבניינים בתחום המתחם, כפי שיעודכן מעת לעת.
	הכול כמפורט מפרט הטכני של הפנייה הפרטנית שתישלח בעתיד בעניין כל פרויקט באופן ספציפי.

4. **שם הפרויקט:**

4.1.

5. **מהות הפרויקט:**

5.1.

6. **תיאור השירותים המשפטיים לפרויקט:**

6.1.

6.2. יובהר כי תיאור השירותים דלעיל הינם בתוספת למופיע בהסכם העקרי.

7. **תקופת השירות**

- 7.1. עורך הדין מתחייב ללוות את החברה ולהעניק שירותים משפטיים לאורך כל תקופת הפרויקט ועד ל 12 חודשים לאחר תום תקופת הבדק שתחול על היזם/קבלן (להלן: "**תקופת הפרויקט**"), הכוללים: ליווי, ייעוץ, וייצוג משפטי שוטף לחברה כולל ייצוג בהליכים משפטיים ככל שידרשו (להלן: "**השירותים המשפטיים**") לאורך כל תקופת הפרויקט כאמור לעיל ולהעניק סיוע משפטי לחברה במסגרת שירותיה לקידומו וניהולו, באמצעות מתן השירותים המפורטים במסמכי הקול קורא וההסכם על נספחיהם.
- 7.2. לעניין הליכים משפטיים הנובעים ו/או הקשורים לפרויקט, תקופת ההתקשרות לא תהא מוגבלת בזמן ועורך הדין מתחייב להעניק שירות משפטי מקיף בכל הקשור לפרויקט.
- 7.3. עורך הדין מתחייב בזאת, לייצג אך ורק את החברה בתקופת מתן שירותיה בפרויקט ולא להעניק שירות משפטי כלשהו לצד אחר בפרויקט.

8. **תמורה**

שכר הטרחה הנקוב בסעיפים 14 ו- 15 להסכם העיקרי, ישולם לעורך הדין בתנאים של שוטף + 45 יום מהתקיימות כל אחד מהמועדים הקבועים כדלקמן:

- 8.1. ... % משכר הטרחה בתוספת מע"מ כדין ישולם לעורך הדין (שם עורך הדין).
- 8.2. ... % משכר הטרחה בתוספת מע"מ כדין ישולם לעורך הדין שם עורך הדין).
- 8.3. ... % משכר הטרחה בתוספת מע"מ כדין ישולם לעורך הדין שם עורך הדין).
- 8.4. ... % משכר הטרחה בתוספת מע"מ כדין ישולם לעורך הדין שם עורך הדין).
- 8.5. יתרת שכר הטרחה (... %) ישולם לעורך הדין בתום תקופת הבדק ולאחר רישום צו הבית המשותף, המאוחר מבניהם. מובהר, כי במידה והפרויקט יבוצע בשלבים באופן זה שיפוגו תחילה דיירי בניין אחד במתחם, ישולם שכר הטרחה הנ"ל לגבי כל אחד מהבניינים בנפרד בגין דיירי אותו בניין, עם תום תקופת הבדק ורישום הבית המשותף של כל אחד מהבניינים, לפי המועד המאוחר מבניהם.
9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב הקבלן להאריך בהתאמה את תוקפם של כל האישורים, הרישיונות, ההיתרים, הביטוחים, הערבויות הבנקאיות, וכל יתר המסמכים הדרושים על פי ההסכם העיקרי ו/או לצורך ביצוע השירות.

10. בתקופת נספח זה יחולו ויעמדו בעינן כל הוראות ההסכם העיקרי ונספחיו, בשינויים המחויבים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ עורך הדין	_____ ייוזם ראשון החברה העירונית
--------------------	-------------------------------------

נספח מס' 9.2 ;

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח
ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ	עיריית ראשון לציון ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	ת.ז. ח.פ.	☒ שירותים ☒ אחר: שירותי ניהול וייצוג משפטי בקידום וניהול פרויקטים של התחדשות עירונית של חברת ייזום ראשון בע"מ ו/או שירותים נלווים
מקן		מקן	מקן
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בנות			
כיסויים			
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה
צד ג'			תאריך סיום
אחריות מעבידים			גבול האחריות/ סכום ביטוח
			למקרה
			לתקופה
			מטבע
302 אחריות צולבת	נח	1,000,000	1,000,000
304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח			
307 קבלנים וקבלני משנה			
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון			
315 תביעות המל"ל			
322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'			
328 ראשוניות			
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון	נח	20,000,000	20,000,000
319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים			
328 ראשוניות			
301 אובדן מסמכים	נח	2,000,000	2,000,000
302 אחריות צולבת למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור			
304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח			
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון			
325 מרמה ואי יושר עובדים			
327 עיכוב /שיהוי עקב מקרה ביטוח			
328 ראשוניות			
332 תקופת גילוי - 6 חודשים			
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):			
093 שירותים משפטיים			
ביטול/שינוי הפוליסה *			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			