

פרוטוקול בעלי הדירות בבניין ברחוב _____ מס' _____ בעיר _____

שנתקיימה בתאריך _____

על סדר היום: מינוי נציגות במטרה לנהל משא ומתן עם קבלן/יזם לקראת חתימת הסכם תמ"א 38/2 – במסגרת פינוי בינוי – הריסה ובנייה חדשה.

הוחלט:

1. אנו בעלי הדירות ברחוב _____ מס' _____ בעיר _____ החתומים מטה, ממנים את:
 - מר/גב' _____ ת.ז. _____
 - מר/גב' _____ ת.ז. _____
 - ואת מר/גב' _____ ת.ז. _____ (להלן: "נציגות בעלי הדירות"). ומסמיכים אותם לנהל משא ומתן בשמנו עם קבלן/יזם כלשהוא במטרה להכין הסכם תמ"א 38/2 לחתימה בין הצדדים ובמטרה להכין תכניות עקרוניות שיצורפו להסכם.
2. ידוע לנו כי הכוונה לכלול את אזור מגורנו במסגרת הפרויקט להתחדשות עירונית לפינוי בינוי.
3. הפרויקט הינו פינוי בינוי, קרי הריסת המבנה הישן ובניית חדש במקומו.
4. אנו מביעים נכונות להצטרף לפרויקט שמטרתו לשפר את איכות חיינו, זאת תוך ידיעה שבסופו של תהליך נקבל תמורת דירתנו הנוכחית דירה חדשה, או תמורה אחרת.
5. נציגות בעלי הדירות מוסמכת לפעול בכל דבר ועניין הקשור לניהול משא ומתן מול כל גורם הקשור למימוש הפרויקט.
6. נציגות בעלי הדירות, תדווח לנו, מעת לעת על התקדמות המשא ומתן והתכניות העקרוניות.
7. כל הצעה ו/או תכנית ו/או הסכם יובא לאישורנו טרם מתן כל התחייבות.
8. נציגות בעלי הדירות תפעל כלפינו בנאמנות ועבורנו בלבד.

באנו על החתום:

מס' דירה	קומה	שם פרטי	שם משפחה	ת.ז.	תאריך	חתימה
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						

פרוטוקול נציגות בעלי הדירות בבניין ברחוב _____ מס' _____ בעיר _____

שנתקיימה בתאריך _____

על סדר היום: ניהול משא ומתן לקראת חתימת הסכם, תמ"א 38/2 – פינוי בינוי, עם קבלן/יזם.

אנו נציגות בעלי הדירות ברחוב _____ מס' _____ בעיר _____ החתומים מטה:

מר/גב' _____ ת.ז. _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____ (להלן: "נציגות בעלי הדירות").

מחליטים:

- לנהל משא ומתן עם בוקרה קבוצת חברות בנייה בע"מ באמצעות מר ארז בוקרה (להלן: "הקבלן/יזם"), לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 – פינוי בינוי בתמורה לניצול זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות לבניית דירות חדשות.
- הקבלן/יזם, מצהיר כי הינם מעוניינים לקדם את המשא ומתן עם נציגות בעלי הדירות, וכי לצורך הכנת תכניות עקרוניות, שיצורפו כנספח לחוזה מפורט בין הצדדים, נדרשים הוצאות כספיות.
- נציגות בעלי הדירות מחליטים לאפשר **בלעדיות** לקבלן/יזם למשך _____ חודשים במטרה להכין תכניות עקרוניות לתוספות הבנייה והמעלית, במידה ומסכימים על תוספות הבנייה והמעלית, לאפשר **בלעדיות** למשך _____ חודשים נוספים במטרה להכין טיוטות הסכם לחתימה.
 - הקבלן/יזם יפעל כלפינו בנאמנות במטרה לממש עבורנו את מקסימום תוספות הבנייה לדירתנו כדין, בהתאם לעיקרון המוסכם של "**מקסימום בתמורה למקסימום**" – הווה אומר, בעלי הדירות הקיימים מקבלים תוספת שטח לדירה בגודל המקסימאלי שיאושר בהתאם לקווי הבנייה והדין, בנוסף, כל בעל דירה יקבל חניה בטאבו, בתמורה לניצול זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות לבניית יחידות דיור בקומות חדשות, חדרי יציאה לגג לדירות העליונות וחנייה לכל דירה חדשה בהתאם לדין.
 - המיקום, הקומה וכיווני אוויר של דירות הבעלים בבניין החדש, יהיה זהה ככל האפשר למיקומן של הדירות הקיימות כיום.
 - היזם/קבלן מצהיר, כי סטנדרט הבניה בדירות התמורה לבעלים הקיימים יהיה זהה לסטנדרט הבנייה ביתר דירות הקבלן. כמו כן, לבעלים תינתן אפשרות לתכנן ו/או לערוך שינויים בדירות התמורה.
 - היזם יממן לבעלים שכר דירה, מיום פינוי הבעלים מדירותיהם ועד יום קבלת הדירה החדשה. שכר הדירה ייקבע בהתאם למחיר הממוצע בשוק בבניין הקיים במועד הפינוי, עפ"י הערכת שמאי מקרקעין ובתאום עם הדיירים. כמו כן, היזם יממן את כל העלויות הכרוכות בהובלת תכולת הדירה המפונה אל הדירה המושכרת ובחזרה לדירה החדשה.
 - היזם מצהיר, כי הוא יישא בכל העלויות וההוצאות והאגרות של הפרויקט, בלי יוצא מן הכלל, לרבות עלויות התכנון השונות, עלויות המס וכן כל תשלום מכל סוג שהוא הנוגע לפרויקט וזאת אף אם הפרויקט לא יתממש מסיבות כלשהן. על הדיירים לא יחול תשלום כלשהו לאורך כל הפרויקט. כמו כן, **במידה וייחתם חוזה**, יישא היזם/קבלן בעלויות: 1 – שכ"ט עורך-דין משותף לכל הבעלים מר/גב' _____ בתקציב של עד 30,000 ₪ + מע"מ, 2 – שכ"ט **מפקח בנייה** משותף לכל הבעלים מר/גב' _____ בתקציב של עד 2,500 ₪ + מע"מ לחודש בתקופת הבנייה.
 - היזם מצהיר, כי הוא יעמיד לכל בעל דירה ערביות ביצוע בנקאיות על פי חוק המכר, בגובה ערך הדירה החדשה. דמי השכירות שישולמו ע"י היזם בהמשך כל תקופת הביניים, אף הם יובטחו ע"י היזם בערביות ביצוע בנקאיות.
 - נציגות בעלי הדירות מתחייבת, בתקופת הבלעדיות, להימנע מניהול מו"מ מול כל גורם אחר.
 - אין במתן הבלעדיות התחייבות של הנציגות לבצע את העסקה עם היזם/קבלן. ליזם/קבלן לא יהיו כל טענות או תביעות לנציגות או לבעלי הזכויות אם בסיום תקופת הבלעדיות לא תבוצע עסקה.
 - היזם/קבלן ידווחו לנו, מעת לעת על התקדמות התכנון המוצע ו/או טיוטות ההסכם לפי העניין.

חתימת הנציגות:

מר/גב' _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____ חתימה: _____

חתימה + חותמת היזם/קבלן: _____ תאריך: _____