

## כתב הסמכה לנציגות בעלי דירות

### פרטי הבניין:

ישוב: יהוד-מונוסון רחוב: \_\_\_\_\_ מספר בניין: \_\_\_\_\_ מספר הכניסות בבניין: \_\_\_\_\_.

כתב ההסמכה נוגע לבניין \_\_\_\_\_.

מספר דירות בבניין: \_\_\_\_\_ [מהן \_\_\_\_\_ הן דירות דיור ציבורי (אם ידוע)].

### פרטי האסיפה והנציגים שנבחרו:

האסיפה התקיימה בתאריך: \_\_\_\_\_ במיקום: \_\_\_\_\_.

באסיפה השתתפו \_\_\_\_\_ בעלי זכויות.

באספה השתתף/ה \_\_\_\_\_ מטעם העירייה/המינהלת להתחדשות עירונית (אם השתתף).

### הנציגים אשר נבחרו לייצג את בעלי הדירות החתומים מטה, הם<sup>1</sup>:

שם הנציג/ה	בעל/ת דירה מספר	האם מתגורר/ת בבניין? * כן/לא	האם בעל דירה או מיופה כוח * אם מיופה כוח, יש לציין את הקשר שלו לבעל דירה	טלפון
1				
2				
3				
4				
5				

<sup>1</sup> מומלץ כי הנציגות תכלול לפחות שלושה חברים

## **הסמכת נציגות בעלי הדירות בבניין:**

אנו החתומים מטה, בעלי דירות בבניין, ממנים בזאת את בעלי הזכויות המפורטים לעיל לשמש נציגות בעלי הדירות לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין זה, ומסמיכים אותם לפעול בשמנו, כמפורט להלן:

1. לברר את המידע הנדרש לקידום פרויקט ההתחדשות של הבניין מול גורמים שונים, ולהנגיש מידע זה, ככל הניתן, לכל בעלי הדירות ולדיירים המתגוררים בבניין.
2. לפעול לבחירת עורך דין אשר ייצג אותנו בתהליך ההתחדשות העירונית מול היזם וגורמים אחרים. במסגרת הליך הבחירה תפנה הנציגות בשמנו למספר משרדי עורכי דין בעלי ידע וניסיון בתחום ההתחדשות העירונית, לצורך קבלת הצעות אשר יכללו, בין היתר, את פירוט השירותים המוצעים ואת גובה התשלום המבוקש אשר ישולם ע"י היזם. הנציגות תערוך הליך סינון ודירוג ההצעות ותבחר מבין ההצעות את עורך הדין המייצג – וכל זה בפרוטוקול מתועד, שישלח אל בעלי הזכויות.
3. לנהל, באמצעות עורך הדין שייבחר, הליך תחרותי שקוף לבחירת יזם בעל ניסיון בבנייה שיבצע את הפרויקט ("מכרז יזמים"), ובכלל זה לקיים כינוס, במסגרתו יוצגו בפני בעלי הדירות מספר הצעות של יזמים, מתוכן יבחרו את היזם בהחלטה של רוב בעלי הדירות, שנכחו בכינוס או הצביעו בדרך אחרת.
4. לנהל, באמצעות עורך הדין שייבחר, משא ומתן עם היזם בנוגע לתנאי העסקה, אשר תנאיה המהותיים, לרבות עקרונות התמורה, יובאו לידיעתנו ואישורנו טרם יסוכם על נוסח סופי מול היזם. בכל מקרה, נוסח ההסכם יחייב אותנו אך ורק לאחר שיחתם על ידינו באופן אישי.
5. להתקשר בהסכם מתן שירותים עם בעלי מקצוע מטעמנו (לרבות מפקח, שמאי וכדומה), אשר ייבחרו לאחר בחינה של מספר הצעות עבור כל תחום מקצועי. הנציגות תערוך הליך סינון ודירוג ההצעות ותבחר מבין ההצעות את בעל המקצוע מטעם בעלי הדירות – וכל זה בפרוטוקול מתועד, שישלח אל בעלי הזכויות.
6. לפעול בשמנו בכל מקום בו הנציגות רשאית לעשות כן על פי ההסכם שיחתם ביננו ובין היזם.
7. מובהר בזאת כי סמכויות הנציגות כאמור כפופות לעובדה שהנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם מי מבעלי הדירות על הסכם מחייב/סופי מול היזם/ חברת בנייה.
8. **כלל השירותים והליווי המשפטי והפיקוח ינתנו לדיירים ללא כל עלות מצידם וכלל עלויות היועצים לרבות עורכי הדין המפקחים וחברת הניהול ישולמו על ידי היזם שייבחר.** אין לראות בחתימתנו על מסמך זה משום מתן התחייבות כלשהי לשלם דבר ו/או כל תשלום אחר.
9. לתשומת לבכם, בעלי הדירות מוזמנים בכל עת לפנות לממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית ואל מינהלת ההתחדשות העירונית המקומית בכל נושא ועניין באמצעות טופס פנייה באתרי האינטרנט שלהם.

הנציגות הנבחרת בכתב הסמכה זה תהיה רשאית לפעול על פיו לאחר ובכפוף לחתימתו על ידי הבעלים של רוב הדירות בבניין, כאשר לכל דירה זכות חתימה אחת בלבד, גם אם מדובר במספר בעלים.

אין לראות בחתימה של בעל דירה על כתב הסמכה זה משום התחייבות לחתום על כל הסכם, ואין בכתב הסמכה זה לחייב בעלי דירות שאינם חתומים עליו.

ידוע לנו שכל אחד מחברי הנציגות מבצע את הפעולות כאמור בהתנדבות מלאה ולטובת כלל בעלי הדירות, ולכן אנו מתחייבים שלא להגיש תביעה כנגד מי מחברי הנציגות בקשר עם ביצוע פעולות שבסמכות הנציגות, כל עוד אלו נעשו בתום לב וללא כוונת זדון.

אנו מתחייבים להעניק לנציגות הנבחרת על פי כתב הסמכה זה את כל הסיוע הנדרש לה לצורך ביצוע הפרויקט.

ולראיה באנו על החתום (בעלי הדירות):

מס' דירה	שם בעלי הדירה	חתימה	תאריך
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

## התחייבות חברי נציגות בעלי הדירות:

אנו, החתומים מטה, לאחר שנבחרנו לשמש כחברי נציגות בעלי הדירות בבניין, מתחייבים בפני בעלי הדירות ושאר דיירי הבניין, כדלקמן:

1. לסייע לבעלי הדירות בקידום הפרויקט, תוך הנגשת מלוא המידע הנדרש להם לצורך כך.
2. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין אל מול גורמי מקצוע ובניינים אחרים אשר יוחלט לקדם איתם פרויקט משותף.
3. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו בנושאים להם הוסמכנו בכתב הסמכה זה, ובהם בלבד, תוך מתן מענה מיטבי לצרכים ולרצונות של מרבית בעלי הדירות בבניין.
4. להימנע מיצירת כל קשר, שלא במסגרת נציגות בעלי הדירות, עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בקשר עם קידום ההתחדשות בבניין.
5. להצהיר בע"פ ובכתב בפני כל בעלי הדירות על כל עניין אישי של מי מחברי הנציגות עם יזם או נותן שירותים/ בעל מקצוע אחר בפרויקט, שיש בו חשש לניגוד עניינים, וזאת בטרם הסמכתם לשמש כחברי נציגות (וככל ויצוץ שינוי בחשש לניגוד עניינים – עליהם לעדכן מייד היוודע על ניגוד העניינים).
6. לפעול לעדכון של בעלי הדירות ודיירי הבניין באופן שוטף על התקדמות הפרויקט, לרבות הכנת פרוטוקולים של אסיפות דיירים וישיבות עם גורמים שונים והפצתם, ויידוע אודות החלטות ואישורים שהתקבלו.
7. לקבל החלטות בנושאים להם הוסמכנו, ככל הניתן פה אחד, ולכל הפחות ברוב קולות מבין חברי הנציגות לידיעת כל בעלי הדירות.
8. להבטיח, כי כל החלפה ו/או הוספה של נציגים תובא לאישור כלל בעלי הדירות בבניין, ותתקבל הסכמת רוב בעלי הדירות בבניין, בין אם באמצעות אסיפת בעלי דירות ובין אם באמצעות הצבעה במדיה הדיגיטלית (וואטסאפ/ מייל וכד'), ובכפוף לחתימה על כתב הסמכה בנוסח זה.
9. לפעול להענקת תוקף מחדש לכהונתה של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש, באמצעות חתימה מחדשת של בעלי רוב הדירות בבניין על כתב הסמכה זה.

שם הנציג/ה	תאריך	חתימה