כתב הסמכה לנציגות בעלי דירות

<u>פרטי הבניין:</u>

יישוב: _____ רחוב: _____ מספר בניין: _____

מספר הכניסות בבניין: _____

כתב ההסמכה נוגע לבניין _____ לכניסה[1] _____

מספר דירות בבניין: ____, מהן ____ הן דירות דיור ציבורי (אם ידוע)

<u>פרטי האסיפה והנציגים שנבחרו:</u>

האסיפה התקיימה ביום _____ב(מקום)_____.

באסיפה השתתפו _____ דיירים. מהאסיפה נעדרו בעלים של _____ דירות.

באספה השתתף/ה מר/גב' _____ מטעם העירייה/המנהלת העירונית (אם השתתף).

הנציגים אשר נבחרו לייצג את בעלי הדירות החתומים מטה, הם[2]:

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

<u>הסמכת נציגות בעלי הדירות בבניין:</u>

אנו החתומים מטה, בעלי דירות בבניין, ממנים בזאת את בעלי הדירות המנויים 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. בכלל זה, מוסמכת הנציגות לפנות 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; להציג את ההצעות בפני בעלי הדירות, מתוכן יבחרו רוב בעלי הדירות את עורך הדין שייצג

[1] ככלל, יש לאפשר נציגות מכל אחת מהכניסות בבניין

[2] מומלץ כי הנציגות תכלול לפחות שלושה חברים

אותם בעסקה, ולחתום על הסכם שירותים עם עורך הדין שנבחר, לצורך ייצוגנו מול היזם[3]. יודגש, כי ייצוג החי"מ על ידי עורך הדין בעסקה עצמה, כפוף לחתימתנו על ייפוי כוח אישי להסמכת עורך הדין.

3. לנהל, באמצעות עורך הדין שייבחר, הליך תחרותי לבחירת יזם בעל ניסיון בבנייה שיבצע את הפרויקט, 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 שייחתם על ידינו באופן אישי.
5. להתקשר בהסכם מתן שירותים עם בעלי מקצוע מטעמנו, אשר ייבחרו לאחר בחינה של מספר הצעות ויאושרו על ידי רוב בעלי הדירות.

לפעול בשמנו בכל מקום בו הנציגות רשאית לעשות כן על פי ההסכם שיחתם ביננו ובין היזם.

6. למען הסר ספק, **אין בכתב הסמכה זה להסמיך את הנציגות לקבל החלטות מהותיות**, שיש בהן להשפיע על זכויות בעלי הדירות בפרויקט, לרבות בחירת היזם או התמורות שייתן היזם, **והחלטות אלו יתקבלו ע"י בעלי הדירות בלבד**.

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:

מס' דירה	שם בעל/י הדירה	חתימה	תאריך
1			
2			
3			
4			

[3] ניתן להסתייע בהסכם לדוגמא למתן שירותים משפטיים שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת https://www.gov.il/he/pages/heskem-ledugma-sherutim-mishpatiim

מס׳ דירה	שם בעל/י הדירה	חתימה	תאריך
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. להימנע משימוש בתפקידנו כנציגות לשם השגת מטרות אישיות או הטבות אישיות, באופן שאינו שקוף כלפי כלל בעלי הדירות[4].
6. להצהיר בפני כלל בעלי הדירות על כל קשר של מי מחברי הנציגות עם יזם או נותן שירותים אחר בפרויקט, שיש בו ליצור ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים, וזאת טרם יתקשרו בעלי הדירות עם אותו יזם או נותן שירותים.
7. 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.
8. לקבל החלטות בנושאים להם הוסמכנו, ככל הניתן פה אחד, ולכל הפחות ברוב קולות מבין חברי הנציגות, ולהביא נושאים שאינם בסמכותנו ואשר יש בהם להשפיע על זכויות בעלי הדירות, להחלטתם של כלל בעלי הדירות.
9. להבטיח כי כל החלפה או הוספה של נציגים תובא לאישור כלל בעלי הדירות, ותיעשה בהחלטה של רוב בעלי הדירות בבניין, בכפוף לחתימה על כתב הסמכה בנוסח זה.
10. לפעול הענקת תוקף מחדש לכהונתה של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחודש, באמצעות חתימה מחודשת של בעלי רוב הדירות בבניין על כתב הסמכה זה.

שם הנציג/ה	תאריך	חתימה

[4] במקרים חריגים בהם מוסכם על בעלי הדירות שהנציגות תקבל תגמול לכיסוי הוצאותיה, יש לכלול זאת בכתב ההסמכה