

הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי

אשר נערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

שם: _____ ת"ז _____

כתובת _____ טל': _____

דוא"ל _____

(להלן - הבעלים/בעלי הדירות)

מצד אחד

ח.פ. _____

מרח' _____

באמצעות מורשי החתימה מטעמה

(להלן - המארגן)

מצד שני

הואיל והבעלים רשום או זכאי להירשם כבעל דירה ברח' _____ מס' _____ בבאר שבע, והידועה כגוש _____ חלקה _____ תת _____ חלקה _____ ;

והואיל : ובעלי הדירות מעוניינים לבצע עסקת פינוי-בינוי כהגדרתה בהוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן בפרק המבוא-העסקה/עסקת פינוי בינוי) ;

והואיל והמארגן מעוניין לנהל, לקדם עבור הבעלים את העסקה (להלן-ארגון העסקה) ;

והואיל והבעלים מעוניינים כי המארגן יפעל מטעמם לצורך ארגון העסקה בהתאם להוראות הסכם זה ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. כללי והגדרות :

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 בכל מקום בהסכם זה בו מצוין "הבעלים" יש לקרוא כאילו כתוב "בעל הדירה" והכל לפי ההקשר והעניין.

1.3 למונחים בעמודה הימנית בטבלה שלהלן יהיה במסגרת הסכם זה את הפירוש המופיע בעמודה השמאלית בטבלה האמורה :

המונח	הפירוש
המארגן	_____
חוק המארגנים	חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

המועד הקובע	המועד בו חתם בעל הדירה הראשון על הסכם זה
עסקת פינוי בינוי/העסקה	עסקת פינוי-בינוי כהגדרתה בהוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006
הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי	הסכם זה בהתאם להוראות חוק המארגנים
הסכם פינוי בינוי	הסכם מפורט בין היזם לבין הבעלים לביצוע עסקת פינוי בינוי
ב"כ הבעלים	_____
ב"כ המארגן	_____

2. מהות ההסכם:

- 2.1 הסכם זה הוא הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי בהתאם להוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.
- 2.2 הבעלים ממנים בזאת את המארגן לנהל את ארגון הפרויקט ולבצע את הפעולות נושא הסכם זה.
- 2.3 הסכמת הבעלים כמפורט לעיל מותנית בכך שהם לא יהיו מחויבים בתשלום כלשהו הן בגין ביצוע ההתקשרות עם המארגן, לרבות בקשר עם הוצאות ארגון העסקה ו/או תשלומי המיסים ו/או אגרות ו/או תשלומים מכל מין וסוג שהם לרבות תשלומים מכוח הסכם ההתקשרות לביצוע העסקה.

3. הסכם זה - ארגון עסקת פינוי בינוי בלבד

הסכם זה הוא הסכם לארגון עסקת פינוי-בינוי בלבד, בהתאם להוראות חוק המארגנים והוא בשום צורה ואופן אינו מהווה הסכם לביצוע עסקת פינוי-בינוי כך שהתמורה שיקבלו בעלי הדירות במסגרת העסקה אינה קבועה בהסכם זה והיא תיקבע באופן סופי בהסכם לביצוע העסקה בלבד (ככל שייחתם כזה).

4. התחייבויות והצהרות המארגן

- 4.1 המארגן מתחייב בזאת כלפי הבעלים לבצע כל פעולה נדרשת לצורך איתור יזם אשר יוכל לבצע עבור בעלי הדירות עסקת פינוי בינוי.
- 4.2 המארגן יפעל לטובת הבעלים בנאמנות, בהגינות ובדך מקובלת וימסור לכל בעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי ובינוי שלשם ארגונה נועד הסכם זה, ואם התבקש לכך – מידע בנוגע להתקשרות של בעלים אחרים בהתאם להסכם זה; מידע שהתבקש כאמור יימסר לבעל דירה במועד המוקדם ביותר האפשרי ולא יאוחר משבעה ימים ממועד הבקשה.
- 4.3 המארגן מצהיר כי הוא אינו פועל מטעם יזם.
- 4.4 המארגן לא יגלה לאחר ולא יעשה שימוש במידע שהגיע אליו מידע מבעל דירה או אדם מטעמו, אלא בהסכמת בעל הדירה, אלא אם כן הוא חייב לגלותו לפי הוראות חוק המארגנים או לפי כל חיקוק אחר או לפי צו של בית משפט.
- 4.5 המארגן מצהיר כי טרם חתימה על הסכם זה הוא ערך כינוס לבעלי הדירות כאמור בסעיף 2 לחוק המארגנים. פרוטוקול כינוס בעלי הדירות מצ"ב להסכם זה.
- 4.6 המארגן מצהיר כי טרם חתימת כל בעל דירה על הסכם זה הוא הסביר לבעל הדירה את מהות ההסכם ועיקריו ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנו.

4.7 המארגן מצהיר כי אין לו או לקרובו עניין אישי בעסקת הפינוי בינוי בהתאם לסעיף 12 לחוק המארגנים.

4.8 המארגן מתחייב להודיע לבעלי הדירות על עמידה בשלבים הנקובים בסעיף 7 להלן.

5. התחייבות הבעלים :

5.1 כי ידוע לו כי שכר המארגן קבוע מראש כמפורט בהסכם זה והוא ישולם על ידי היזם שייבחר בתנאים המפורטים בהסכם זה.

5.2 הבעלים מתחייבים שלא לנהל משא ומתן ו/או לא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון עסקת פינוי בינוי או בהסכם לקידום עסקת פינוי ובינוי בדרך אחרת, אלא בהסכמת המארגן וזאת כך עוד הסכם זה בתוקף בהתאם להוראות חוק המארגנים.

6. השירותים נושא הסכם זה

המארגן יעניק לבעלים את השירותים המפורטים להלן וזאת החל מיום חתימת ההסכם ועד למועד רישום זכויות הבעלים על דירות התמורה במסגרת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין. השירותים יכללו, את הפעולות המפורטות להלן :

6.1 ארגון הבעלים במסגרת חתימתם על הסכם זה.

6.2 סיוע במינוי נציגות הבעלים.

6.3 ריכוז וניהול המידע בקשר לבעלים במתחם.

6.4 סיוע ביצוע כל הבדיקות הנדרשות בקשר עם היתכנות הפרויקט לרבות כלכליות, תכנוניות ושמאיות לרבות עריכת דוח שמאי לפי תקן 21.1.

6.5 ניהול הליך בחירת היזם (במסגרת מכרז/סגור/הזמנה להציע הצעות) לביצוע הפרויקט אשר יתקשר עם הבעלים בהסכם ביצוע לעסקת פינוי-בינוי ובתוך כך (להלן - **המכרז/מכרז יזמים**) וליווי בעלי הדירות על לחתימה על העסקה.

7. תוקף ההסכם :

7.1 תוקפו של הסכם זה יהיה בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המארגנים אשר למען הנוחות יובאו במלואן להלן :

5" (א) הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי יעמוד בתוקפו שישה חודשים מהמועד הקובע, ואולם בהתקיים אחד מאלה בתוך שישה חודשים מהמועד הקובע, יעמוד ההסכם בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע :

(1) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 50% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 16 דירות לכל היותר ;

(2) המארגן בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 40% לפחות מבעלי הדירות או עם 8 מבעלי הדירות לפחות, לפי הגבוה, בבית משותף שיש בו 17 דירות או יותר ;

(3) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם 35% לפחות מבעלי הדירות בבית משותף שיש בו 36 דירות או יותר.

(ב) עמד ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בתוקפו 18 חודשים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (א) והתקיים אחד מאלה בתוך התקופה האמורה, יעמוד ההסכם בתוקפו שנתיים מהמועד הקובע :

(1) המארגן התקשר בהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם שני שלישים לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף ;

(2) היזם שעמו התקשר המארגן, התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם בעלי הדירות בבית המשותף אשר לגביו נחתמו ההסכמים לארגון עסקת פינוי ובינוי, בשיעורים הנדרשים בסעיף קטן (א).

(ג) עמד ההסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי בתוקפו שנתיים מהמועד הקובע כאמור בסעיף קטן (ב) ונקלטה במוסד תכנון, בתוך שנתיים מהמועד הקובע, תכנית שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו, שהוגשה על ידי המארגן או מי מטעמו, יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום ארבע שנים ממעוד קליטת התכנית

כאמור ; הוראות סעיף קטן זה יחולו רק לגבי תכנית כאמור הכוללת הוראות המאפשרות מתן היתר בנייה או היתר לשימוש לפיה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם מתן ההיתר או תכנית שתנאי להוצאת היתר בתחומה הוא אישורה של תכנית נוספת כאמור בסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבנייה בלבד.

(ד) עמד ההסכם בתוקפו ארבע שנים ממועד קליטת התכנית כאמור בסעיף קטן (ג) והופקדה תכנית כאמור באותו סעיף קטן בתוך ארבע שנים ממועד קליטתה כאמור באותו סעיף קטן – יעמוד ההסכם בתוקפו עד תום חמש שנים ממועד קליטת התכנית."

7.2 אי עמידה במועדים הנקובים לעיל תקנה לבעלי הדירות את הזכות לבטל את ההסכם וזאת מבלי לגרוע מזכותם לבטל את ההסכם מכל סיבה אחרת על פי ההסכם (לרבות בשל הפרתו על ידי המארגן) או על פי דין.

8. שכ"ט המארגן

עבור ביצוע השירותים יהיה זכאי המארגן לסך של _____ ואשר ישולם על ידי היזם שייבחר לבצע את הפרויקט.

9. פרטי המארגן והודעה על דרכי פניה לממונה:

9.1 מנכ"ל המארגן הוא מר _____, ת.ז. _____ וכתובת משרדו היא כתובת המארגן הנקובה לעיל. דוא"ל _____

9.2 בהתאם להוראות חוק המארגנים רשאים בעלי הדירות לפנות לממונה מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין פניות בעלי דירות באמצעות דוא"ל https://www.gov.il/he/Departments/Units/hamemuna_al_pniyot_hadayarim

10. המועד הקובע:

המועד הקובע ביחס להסכם זה הוא _____ וזאת מכוח חתימתו של _____ (בעל הדירה הראשון אשר חתם על הסכם זה ואם יש כמה בעלי דירות שחתמו באותו יום למשל במסגרת כנס בעלי דירות אזי ניתן לציין כל אחד מהם או את מועד הכנס).

11. שונות

11.1 ידוע לבעלים כי ב"כ המארגן, מייצג את המארגן והוא אינו מייצג את הבעלים בשום אופן ובכלל זה אף לא במערכת היחסי שלהם מול המארגן ומול היזם שיבחר. שכ"ט ב"כ המארגן ישולם לב"כ המארגן על ידי המארגן.

11.2 כל שינוי בהסכם זה, על נספחיו, לא יעשה אלא בכתב ויש עליו את חתימתם של הצדדים להסכם.

11.3 הודעה שתשלח על פי מעני הצדדים כקבוע במבוא להסכם זה בדואר רשום, תחשב כאילו נתקבלה אצל הנמען תוך 4 ימי עסקים מעת שיגורה בדואר רשום ואם נמסרה ביד או בדוא"ל או נשלחה בפקסימיליה, תוך 24 שעות משעת מסירתה או משלוחה.

11.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות הסכם ההתקשרות יגברו הוראות הסכם ההתקשרות.

ולראיה באנו על החתום:

מס דירה	תאריך	שם בעל הנכס	מס' ת"ז	חתימה
1				
2				

המארגן

באמצעות מורשי החתימה מטעמו מר _____ ת.ז. _____ ומר _____
_____ ת.ז. _____