מתן הסכמה וייפוי כח לבדיקת התכנות ולתכנון

שנחתם ביום\_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2016

**רחובות:**  מקווה ישראל 2, 4, 6, 8

שנקר 6, 8, 10, 12 א+ב, 14 א+ב, 20, 22, 24

הגליל 1, 2, 3, 5, 7, 13

 קוגל 7, 9, 13, 15, 21

 הגלעד 1, 2, 5, 6, 7, 8

 הגלבוע 3, 5, 7

 השומרון 3, 3א, 7, 8, 11

**ב י ן:**  **צמיחה ישראל התחדשות עירונית בע"מ** ח.פ 515483923

 מרחוב הבנאים 5 אשדוד

 טלפון: 03-6916922  פקס: 03-6916925

 (להלן: "**היזם**")

  **מצד אחד;**

**ל ב י ן:**  **1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, טל': \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, טל': \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 מרחוב \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(להלן, ביחד ולחוד: "**הדייר**")

  **מצד שני;**

1. אנו הח"מ, הננו בעלי הזכויות והמחזיקים הבלעדיים (בעצמנו ו/או באמצעות שוכרים בלתי מוגנים) של דירת מגורים (להלן: "**הדירה הישנה**"), ברח' \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, כניסה \_\_\_, קומה\_\_\_\_\_, מס' דירה \_\_\_, המהווה חלק מחלקות 53-58, 61-67, 101-104, 106-113, 115-116 ו- 151 בגוש 7165 ו- 7166 (להלן: "**המקרקעין**").
2. אנו מאשרים ליזם לבדוק, על חשבונו, היתכנות תכנונית וכלכלית לביצוע פרויקט פינוי בינוי, (להלן: "**בדיקת ההיתכנות**"), במסגרתו היזם יהרוס את הבניין הקיים ויבנה במקומו בניין/ים חדש/ים בהתאם לתב"ע שתתוכנן על ידו על המקרקעין (להלן: **"הפרויקט"**), בין השאר, על פי עקרונות שנקבעו ו/או שיקבעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון והמוסדות הרלוונטיים לתכנון מחדש של המקרקעין והפרויקט (להלן: "**גורמי התכנון**").
3. אנו מאשרים ליזם ומייפים את כוחו לפנות ולפעול בשמנו על מנת לתכנן תב"ע לפרויקט, ולבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם כך, מול כל גורם תכנוני, עירוני, ממשלתי או אחר בכדי לקבל את אישורם העקרוני לפרויקט וכן לקבל כל מידע ולעיין ו/או לצלם כל מסמך ו/או אישור, מעיריית חולון ו/או מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון ו/או מרשות מקרקעי ישראל ו/או מלשכת רישום המקרקעין, בקשר עם זכויותיי במקרקעין ולהגיש את התב"ע בשמנו לאישור והמלצת ועדות התכנון השונות על חשבון היזם.
4. תוקף אישורינו זה הינו לתקופה של 18 חודשים מיום חתימת הסכמה זאת, וללא כל התחייבות כספית ו/או אחרת מצדנו (להלן: "**תקופת הבדיקה**"). במהלך תקופת הבדיקה, אנו מתחייבים שלא להתקשר ו/או להתחייב עם כל גורם שהוא בכל הסכם אחר בקשר לדירה הישנה ו/או לפרויקט. מוסכם כי ככל שזכויותינו בדירה הישנה יועברו לצדדים שלישיים כלשהם, בכל דרך שהיא ומכל סיבה שהיא, אנו מתחייבים להביא מסמך זה לידיעתם.
5. הוסבר לנו, כי במסגרת הפרויקט, נקבל דירה חדשה (1) שתימצא בקומת הדירה הישנה או בקומה שמעליה, עם (2) מרפסת שמש ששטחה לא יפחת משטח המרפסת בדירה הישנה (ככל שקיימת במועד החתימה על מסמך זה על פי היתר בניה כדין), (3) ולה תוצמד חניה (להלן: "**הדירה החדשה**").
6. הדירה החדשה שנקבל תהיה בשטח הדירה הישנה בתוספת של כ - 25 מ"ר הכל על פי המגבלות הקיימות בדין וכפי שיוסכם בין היזם לדייר בהסכם מחייב (להלן: "**ההסכם**").
7. סטנדרט הבניה של הדירה החדשה יהא זהה לסטנדרט של דירות אחרות של היזם מאותו הסוג בבניין או בפרויקט.
8. במסגרת הפרויקט יונפקו עבורנו ערבויות כפי שיקבע בהסכם בינינו לבין היזם ובכפוף להוראות החוק בעניין זה.
9. הוסבר לנו, כי נתפנה ישירות מדירתנו הישנה סמוך למועד קבלת היתר לביצוע עבודות הריסת הבניין ועד תום מועד הבנייה וכי היזם ישלם לנו דמי שכירות בשיעור המתאים לדמי שכירות המשולמים בדירה כדוגמת הדירה הישנה וכן בהוצאות העברת תחולת הדירה הישנה לדירה שנשכור.
10. מובהר, כי אנו לא נשא בכל ההוצאות הכרוכות בקשר עם בדיקת ההיתכנות ו/או אישור הפרויקט ותכנונו ואיננו אחראים לכל הוצאה שיוציא לשם כך היזם. במסגרת הבדיקה הכלכלית יביא בחשבון היזם, כי עליו לשאת בכלל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט, במישרין ובעקיפין, ללא יוצא מן הכלל ובכלל הוצאותינו בקשר לכך, לרבות הוצאות המיסוי, הפיקוח והבניה. אנו נשתף פעולה בכל הקשור לחתימה על ההצהרות, המסמכים והדיווחים הדרושים לשם קבלת פטור מכל מס ו/או תשלום בקשר עם הוצאתו לפועל של הפרויקט.
11. במהלך תקופת הבדיקה **ולא יאוחר משלושה חודשים** לפני תום תקופת הבדיקה, יודיע לנו היזם, אם בכוונתו להמשיך בפרויקט ובקידומו. לא עשה כן היזם, יראו בו כמי שזנח את הפרויקט, מתן הסכמה זו יהיה בטל ומבוטל ולצדדים לא תהיינה טענות כספיות, משפטיות או אחרות, האחד כלפי השני.
12. ביקש היזם להמשיך את בדיקת הפרויקט וקידומו, לתקופה נוספת של 18 חודשים, (להלן: "**תקופת הבדיקה הנוספת**") יוכל לעשות כן בהודעה לדייר, לא יאוחר משלושה חודשים לפני תום תקופת הבדיקה, ובלבד שהחתים לפחות 40% מדיירי מתחם הפרויקט על ייפוי כח זה וכן קיים לפחות פגישה אחת עם אדריכל העירייה בה הוצגה תכנית הפרויקט, ולאחריה החליט היזם להמשיך בהליכי תכנון הפרויקט.
13. ביקש היזם להמשיך את בדיקת הפרויקט וקידומו, לתקופה נוספת של 12 חודשים מעבר לתקופת הבדיקה הנוספת, יוכל לעשות כן בהודעה לדייר, לא יאוחר משלושה חודשים לפני תום תקופת הבדיקה הנוספת, ובלבד שהחתים לפחות 50% מדיירי מתחם הפרויקט על ייפוי כח זה.
14. ככל שלא התקבל אישור עקרוני לפרויקט לאחר חלוף תקופת הבדיקה ו/או תקופת הבדיקה הנוספת, לפי העניין, יפקע תוקפו של ייפוי כח זה.
15. היה והודיע לנו היזם במהלך תקופת הבדיקה או תקופת הבדיקה הנוספת, כי ברצונו לנסות ולהתקשר עמנו בהסכם מחייב לביצוע הפרויקט, בו יפורטו, בין היתר, לוחות הזמנים התכנוניים, לשם קבלת היתרי בניה כתנאים מתלים לקיומו, אנו מתחייבים לנהל עם היזם מו"מ בתום לב ובלוח זמנים סביר על נוסח ההסכם, ובו יופיעו כלל פרטי העסקה לרבות העקרונות המפורטים לעיל.

**ולראיה באנו על החתום:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 הדייר הדייר

נחתם בפני: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_