



Дата _____

Компании «Эзра у-бицарон хевра ле-шикун бе-ам»

Ул. Ха-Масгер, 9

Тель-Авив – Яффо

Уважаемые господа,

Юридическая и организационная поддержка жителей в строительном проекте на улице Рав Рубинштейн со стороны компании «Эзра у-бицарон»

1. Полномочия и обязанности:

Мы, нижеподписавшиеся, правообладатели на многолетнее пользование квартирами (далее: **«жильцы»**) или **«владельцы квартир»**) в жилом доме по адресу – улица Рав Рубинштейн, 33-63 в городе Тель-Авив – Яффо, зарегистрированный в кадастре под номером: блок («гуш») 7048, делянка («хилька») 16 (далее: **«многоквартирный дом»**) даем свое согласие и уполномочиваем – **без оплаты с нашей стороны** - компанию «Эзра у-бицарон хевра ле-шикун бе-ам» (далее: **«Эзра у-бицарон»**), которая является дочерней компанией муниципалитета Тель-Авива-Яффо и полностью ему принадлежит, действовать в наших интересах, от нашего имени и для нашего блага в качестве управляющего, проектировщика и руководителя проекта формата «Пинуй-бинуй» на земельном участке нашего многоквартирного дома; независимо от того, будет ли это производиться совместно с соседними домами, либо как одиночный проект, и все это в соответствии с положениями будущего городского плана застройки и указаниями компетентных органов проектирования (далее: **«объект»** и/или **«проект»**).

Независимо от прочтения тех или иных параграфов настоящего соглашения, нам известно, что наш проект выполняется, полностью либо частично, в формате «пинуй-бинуй», что означает особый способ получения разрешений на строительство - сначала постройка нового жилого здания (или несколько новых жилых зданий) на земле, на которой расположен многоквартирный дом, или на других земельных участках, и только потом, после завершения строительства нового жилого здания (или несколько новых жилых зданий), передача нам новой квартиры в обмен на полную передачу прав на имеющуюся квартиру. Как уже сказано выше, в каждом случае, когда в настоящем соглашении упоминается формат «пинуй-бинуй», подразумевается «пинуй-бинуй» в указанном здесь формате.

2. Назначение компании «Эзра у-бицарон» управляющей проектом:

2.1 «Эзра у-бицарон» обязуется честно, преданно и общепринятыми методами, координируя и согласовывая свои действия с адвокатом, которого выберут для представления своих интересов жильцы (далее: **«адвокат жильцов»**), выполнять следующие функции: проверка подготовительных работ проекта; проведение процедуры включения проекта в городской план застройки; подготовка и публикация

תנדרה для выбора подрядчика; привлечение экспертов для сопровождения проекта; помощь в выборе инспектора и оценщика от имени жильцов. И все это без какой-либо платы со стороны жильцов, в соответствии с положениями настоящего соглашения.

2.2 Ввиду указанных выше обязательств компании «Эзра у-бицарон», мы назначаем компанию «Эзра у-бицарон» управляющей и уполномочиваем ее производить все необходимые действия для продвижения проекта, как указано выше. Наши подписи, стоящие под этим соглашением, являются доверенностью в формулировке, которая указана в приложении «алеф» к настоящему соглашению.

2.3 Мы не должны оплачивать проведение предварительных проверок и/или заключение контрактов с различными профессионалами. Поэтому мы утверждаем настоящим, что компания «Эзра у-бицарон» будет иметь право получать от подрядчика, который будет избран для реализации проекта, возврат расходов по исполнению обязательств в рамках настоящего соглашения для продвижения проекта. Разумеется, эти возвраты будут оговорены в соглашении, которое будет подписано с подрядчиком на условиях, описанных ниже.

3. Процедура проведения конкурса для выбора подрядчика:

3.1 По мере продвижения стадии проектировки компания «Эзра у-бицарон» при поддержке адвоката компании «Эзра у-бицарон» в сотрудничестве с адвокатом жильцов опубликует приглашение для подрядчиков, на основании их предложений жильцы выберут подрядчика, который будет осуществлять проект. Подрядчик подпишет договор с жильцами для проведения сделки в формате «пинуй-бинуй» (далее: **«договор с предпринимателем»** или **«договор пинуй-бинуй»**). Точный срок публикации приглашения для подрядчиков будет установлен компанией «Эзра у-бицарон» и адвокатом жильцов. Вместе с приглашением будет опубликован проект договора с предпринимателем, который выбранный подрядчик должен будет подписать с жильцами.

3.2 В приглашении подрядчик должен будет внести свои предложения в следующих областях: новая квартира – размер новых квартир в новом доме, которые получают жильцы, в зависимости от размеров и этажности; график завершения работ; техническая спецификация новых квартир; расположение новых квартир в новом доме, включая механизм их жеребьевки, если есть такая необходимость; стоимость улучшения жилищных условий, включая доплату за более высокий этаж или большую площадь квартиры; стоимость внесения конструктивных изменений и пристроек к квартиры со всеми сопутствующими расходами. «Эзра у-бицарон» и адвокат жильцов имеют право на свое усмотрение вести переговоры с предпринимателями, которые внесли свои предложения, со всеми либо лишь с кем-то из них, по любым вопросам, чтобы улучшить сделанные жильцам предложения.

3.3 Нам известно, что квартиры, которые мы получим по завершении проекта, будут определены в соглашении, которое будет подписано нами с предпринимателем, выбранным в ходе конкурса.

4. Обязательства жильцов:

- 4.1 Нам известно, что после подписания нами настоящего соглашения компания «Эзра у-бицарон» будет выделять значительные ресурсы, поэтому мы подтверждаем наши обязательства перед компанией «Эзра у-бицарон»: мы не заключали и не будем заключать других сделок, противодействующих осуществлению проекта; мы не давали обязательств и не будем давать обязательств, противодействующих осуществлению проекта, которые касаются наших имущественных прав в многоквартирном доме и/или в квартире, и/или в объекте; мы не заключали и не будем заключать договор ни с физическим, ни с юридическим лицом по проектированию и/или реализации проекта обновления городского жилого фонда, включая проекты формата «пинуй-бинуй», и/или «бинуй-пинуй», и/или ТАМА38, и/или проект по укреплению здания и/или любой подобный проект. Это обязательство имеет силу на протяжении всего обязательного периода и/или продленного периода, как определено дальше в параграфе 6 настоящего соглашения. Независимо от прочтения тех или иных мест настоящего соглашения, учитывая большие ресурсы, которые компания «Эзра у-бицарон» должна тратить на выполнение своих обязательств по настоящему соглашению, компания «Эзра у-бицарон» имеет право на любом этапе отказаться от управления данным проектом и дальнейшего исполнения своих обязательств на свое усмотрение, полностью или частично, если проведенные компанией проверки покажут невозможность реализации проекта, либо низкую вероятность утверждения проекта и внесения его в план городской застройки. В таком случае у нас не будет никаких исков или претензий к компании «Эзра у-бицарон». Для ясности будет отмечено, что если компания «Эзра у-бицарон» решит не продолжать проведение проверок и не предоставлять свои услуги по настоящему соглашению, ей достаточно сообщить нам об этом в письменном виде. С момента письменного уведомления компания «Эзра у-бицарон» больше не связана никакими обязательствами по настоящему соглашению.
- 4.2 Наша подпись под настоящим соглашением и доверенностью является обязательством с нашей стороны подписать договор «пинуй-бинуй» с предпринимателем, который будет выбран в ходе конкурса, условия которого будут определены адвокатом жильцов и их представителями.
- 4.3 Нам известно, и мы даем обязательство настоящим, что если потребуется продать, и/или передать, и/или заложить, и/или сделать залогом для ипотеки наши права в квартире (полностью или частично), мы должны будем подписать настоящее соглашение и доверенность, прилагаемую к соглашению, и это является условием продажи, и/или передачи, и/или залога собственности. Для устранения любых сомнений, при подписании этих документов, компания «Эзра у-бицарон» не будет иметь права каким-либо образом препятствовать передаче прав.
- 4.4 Нам известно, что осуществление проекта обусловлено и зависит от взаимодействия многих факторов. Стороны согласовали, что настоящая доверенность и соглашение, и/или любой другой бланк или документ не являются обязательством по утверждению проекта (включая новый городской план застройки или любую другую строительную программу) со стороны

4.5 компании «Эзра у-бицарон», муниципалитета Тель-Авива – Яффо или городской комиссии по планированию и строительству; и/или обязательством по реализации проекта, либо каким-то видом гарантии, который может быть реализован, дальнейшей успешности и рентабельности проекта.

5. Назначение представителей:

Подписывая настоящий документ, мы уполномочиваем наше первое представительство, которое было избрано согласно протоколу собрания жильцов, прилагаемому к настоящему соглашению, (как и другие представители, которые будут избраны в будущем), либо любое другой представительство, избранное вместо нынешнего. Представительство будет действовать от нашего имени и вместо нас во всем, что связано с проектом, включая назначение адвоката, оценщика, инспектора и других экспертов по мере необходимости, которые, действуя от имени жильцов дома, будут принимать все необходимые решения, связанные с проектом, всякий раз, когда требуется согласие жильцов дома, после консультации с компанией «Эзра у-бицарон» и адвокатом жильцов.

Срок действия обязательств:

5.1 Для нужд настоящего соглашения **«установленным сроком»** является 3.01.2018.

5.2 Наши обязательства по настоящему соглашению и доверенности будут иметь силу в течение 6 месяцев начиная с «установленного срока» (далее: **«период обязательств»**). Хотя, независимо от этого:

5.2.1 По окончании периода обязательств при подписании 35% жильцов дома настоящего соглашения или другого подобного документа, компания «Эзра у-бицарон» имеет право продлить период обязательств еще на 12 месяцев (далее: **«продленный период обязательств»**).

5.2.2 По окончании продленного периода обязательств при подписании настоящего соглашения или подобного документа 2/3 жильцов дома, либо при подписании договора «пинуй-бинуй» с подрядчиком 35% жильцов дома, компания «Эзра у-бицарон» имеет право продлить период обязательств еще на 6 месяцев (далее: **«дополнительный продленный период обязательств»**).

5.2.3 При продлении срока действия соглашения как описано выше, продленный период обязательств и/или дополнительный продленный период обязательств будут рассматриваться во всех отношениях, как продления периода обязательств.

5.3 По окончании дополнительного продленного периода обязательств заканчивается действие доверенности и настоящего соглашения, если органы проектирования не утвердили программу, цель которой снос многоквартирного дома и строительство нового здания на его месте. В таком случае срок действия настоящих обязательств по отношению к компании «Эзра у-бицарон» в соответствии с настоящим соглашением продлевается на 4 года – со дня утверждения программы проектирующей инстанцией.

Если в течение этого периода будут поданы протесты в местную или окружную комиссию по планированию и строительству, либо при составлении городского



плана застройки, в который должен войти проект, период обязательств продлевается еще на 1 год (в общей сложности 5 лет со дня принятия программы на рассмотрение в проектирующую инстанцию). При продлении периода обязательств, как указано здесь, срок продления будет считаться периодом обязательств во всех отношениях.

Стороны поставили свои подписи:

Номер секции (тат-хелька)

Имя

Номер удостоверения личности

Дата

Подпись

Приложение алеф – доверенность

Доверенность без права отзыва

Согласно пункту 91 закона о Коллегии адвокатов от 1961 года

Мы, нижеподписавшиеся, номер удостоверения личности ____ и ____ номер удостоверения личности _____ все вместе и/или каждый по отдельности настоящим назначаем адвоката ____ и/или адвоката Шмуэля Лехнера, и/или Пнину Брудер-Манор, и/или Ури Агера, и/или Моше Элию, и/или Сарит Хаушнер-Рафаэль, и/или Ранена Пейт-Эйяль, и/или Шира Озик, и/или Ноа Пейт, и/или Эрез Сапир, и/или Лиор Гольдберг, и/или Ади Бен-Энош, и/или Хила Кишнер, и/или Гиль Оренштейн, и/или Мор Рубиса, и/или Даниэль Бернштейн, и/или Рони Каспи, и/или другой адвокат из конторы Нешиц-Брандес-Амир и компаньоны, расположенной на улице Туваль 5 Тель-Авив, все вместе и каждый по отдельности (далее: **«поверенные»**) быть нашими представителями и действовать от нашего имени и вместо нас, совершая следующие действия (все или некоторые), относящиеся к планированию проекта обновления городского жилого фонда, который касается недвижимого имущества, зарегистрированного в кадастре: блок («гуш») ____, делянка («хилька») ____, расположенного по адресу – улица ____, дом ____ город ____ (далее: **«существующее здание»** и **«указанное имущество»**, по смыслу), согласно проекту существующее здание будет разрушено, и на его месте будет построено новое здание / новые здания (далее: **«проект»**), как указано в настоящей доверенности.

Следует отметить, что настоящая доверенность не содержит в себе никаких элементов доверенности или передачи полномочий на продажу имущества и/или передачи прав подрядчику (который будет выбран) или компании «Эзра у-бицарон», для которой мы подписали настоящие доверенность и соглашение (далее: **«авторизация»**).

1. Действовать, инициировать, подготовить, спланировать и представить в соответствующие органы планирования, как это

2. определено в законе о планировании и строительстве от 1965 года и/или программе развития и/или прошении о нестандартном использовании, и/или просьбе о льготах, и/или разрешения на строительство, и/или эскизе и/или на карте; а также подписывать любые формуляры и/или ходатайства, и/или программы и/или декларации, и/или любые документы, необходимые для этой цели.
3. Давать согласие и подписывать от моего имени любое прошение, декларацию, план, карту или другой документ для проведения проектирования указанного имущества, строительства, объединения земельных участков и/или другие действия, направленные на разделение земельного участка на новые участки, и/или объединение новых участков, полученных от раздела; а также /или выделение площади под общественное пользование, и/или изменение и/или исправление городского плана застройки, планы, карты, планирование в соответствии с Законом о земле или любой другой документ, необходимый для приведения в действие и исполнения полномочий и/или любые другие действия по Закону о планировании и строительстве от 1965 года (далее: «**Закон о планировании и строительстве**») и/или по Уставу земельного кадастра (приобретение для общественных целей) от 1943 года (далее: «**Земельный Указ**») и/или закон о процедурах проектирования и строительства и/или любой другой закон, регулирующий планирование земельных участков, и все это как сочтут нужным каждый из поверенных, указанных выше.
4. Изучать все дела, и/или документы и/или программы и/или налоговые документы и/или любой вопрос, относящийся к указанному имуществу в проектирующих инстанциях, тем способом и на тех условиях, какие выберет уполномоченный, однократно или многократно, частями. Получать в свое распоряжение копию каждого документа и/или программы, и/или прошения как указано выше, и любую необходимую информацию для того, чтобы реализовать свои полномочия по настоящей доверенности, относящейся к вышеупомянутой собственности.
5. Принять и/или отклонить, и/или добиться, и/или обжаловать любые требования об уплате налогов либо других платежей от проектирующих инстанций либо муниципалитета Тель-Авива – Яффо, а также вести все необходимые переговоры в связи с этим.
6. Отклонить раздел, парцелляцию, разъединение, налогообложение, подавать любые иски и/или требования касательно указанного имущества, делать уступки по вопросам, касающимся указанной собственности, соглашаться на компромиссы, подписывать различные соглашения, управлять всеми процедурами, касающимися указанного имущества. Для достижения вышеуказанных целей, выступать от нашего имени и вместо нас,

7. представлять нас во всех отделах муниципалитета, включая инженерный отдел, органы планирования и строительства, в том числе местную комиссию по планированию и строительству, картографических измерений, и /или комитеты различных городов по строительству, земельный кадастр (ТАБУ), Канцелярию регистрации населения, налоговые службы, суды всех инстанций, любые государственные учреждения, городские, муниципальные, в любом месте, в качестве просителя, истца, ответчика, апелланта, третьей стороны, заявителя, противника, а также в любом ином качестве; подавать и подписывать от нашего имени и вместо нас все виды ходатайств, заявлений, деклараций, справок, прошений, обязательств, уступок, исков, программ, карт, апелляций, договоров и любые другие документы, которые потребуются для достижения целей, указанных в настоящей доверенности. Все это на усмотрение уполномоченных нами в соответствии с настоящей доверенностью.
8. Доверенное лицо будет иметь право выполнять все и/или какие-то действия, на которые он уполномочен настоящей доверенностью, однократно либо многократно, по своему усмотрению.
9. Как указано выше, мои доверенные лица могут по своему усмотрению передавать полномочия, указанные в настоящей доверенности, целиком или частично, а потом увольнять любого назначенного ими представителя и назначить других представителей.
10. Следует рассматривать данную доверенность в ключе расширения, а не в ключе сужения полномочий, в любом случае, когда речь идет о настоящей доверенности, возможных действиях и областях деятельности, все по исключительному усмотрению уполномоченных.
11. Настоящая доверенность является абсолютной, ее невозможно отозвать, отменить или изменить, как полностью, так и частично. Сила действия сохранится и после нашей смерти, доверенность будет обязательна и для наших наследников, опекунов, распорядителей наследства, распорядителей имущества, любых представителей от нашего имени, в случае, когда от этого зависят права третьей стороны, и все это на весь период действия доверенности.
12. Все, что относится к единственному числу, относится также и ко множественному и наоборот. Все в зависимости от темы и контекста.

Под этим поставили подписи: _____

Заверение:

Мы заверяем подпись нашего клиента:

Дата ____ Адвокат ____