

תאריך _____

לכבוד
עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ
רחוב המסגר 9
תל-אביב – יפו

ג.א.נ.,

ליווי וארגון תושבים בפרויקט הרב רובינשטיין, באמצעות עזרה ובצרון

1. מהות ההרשאה והתחייבות:

אנו הח"מ, בעלי זכויות הבעלות או החכירה בדירות (להלן: "**הדיירים**" או "**בעלי הדירות**") בבית המשותף הממוקם ברחוב הרב רובינשטיין 39,47,55 בעיר תל-אביב-יפו, הידוע כגוש 7048 חלקה 16 (להלן: "**הבית המשותף**" וחלק ממתחם רובינשטיין 33-63), נותנים את הסכמתנו והרשאתנו – **ללא תשלום מצדנו** – לכך שחברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן: "**עזרה ובצרון**"), שהינה חברת בת בבעלות מלאה של עיריית תל אביב-יפו, תפעל בעבורנו, בשמנו ומטעמנו, כמנהלת, לתכנון וניהול פרויקט מסוג "פינוי בינוי" במקרקעין נשוא הבית המשותף, בנפרד או ביחד עם בתים משותפים ו/או מקרקעין אחרים בסביבת הבית המשותף, הכל בהתאם להוראות התב"ע שתאושר ולהוראות רשויות התכנון המוסמכות (להלן: "**המתחם**" ו/או "**הפרויקט**").

על אף האמור בכל מקום בכתב זה, ידוע לנו יתכן שהפרויקט יבוצע, כולו או חלקו, בדרך של "בינוי-פינוי", דהיינו: על דרך קבלת היתר בניה שיאפשר ראשית לבנות בניין/י מגורים חדשים על המקרקעין נשוא הבית המשותף או על מקרקעין אחרים, ולאחר מכן, עם השלמת בניית הבניין/ים החדשים, למסור לנו הדירה החדשה בתמורה להעברת מלוא הזכויות בדירה הקיימת ובמקרה כאמור, בכל מקום בכתב זה בו נזכר המונח "פינוי בינוי" יבוא "בינוי פינוי".

2. מינוי עזרה ובצרון למינהלת:

2.1. עזרה ובצרון מתחייבת לבצע, בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, בשיתוף ובתאום עם עורך הדין אשר ייבחר על ידי נציגות בעלי הדירות לייצגם (להלן: "**ב"כ הדיירים**"), את הפעולות הבאות: בדיקות התכנות ראשוניות לקידום הפרויקט, ניהול הליך קידום ואישור תב"ע, הכנה ופרסום הזמנה להציע הצעות שתהווה בסיס לבחירת יזם התקשרות עם יועצים שיפעלו בפרויקט, סיוע במינוי מפקח ושמאי מטעמנו, וזאת ללא כל תשלום מצידנו, הכל בהתאם ובכפוף לקבוע בכתב זה.

2.2. לאור התחייבותה האמורה של עזרה ובצרון, אנו ממנים את עזרה ובצרון כמינהלת, ומסמיכים אותה לבצע כל פעולה הנדרשת לקידום הפרויקט כאמור לעיל. לשם כך אנו חותמים בזאת במעמד חתימת כתב זה, על יפוי כוח בנוסח הרצ"ב כנספח א' לכתב זה.

2.3. אנו לא נידרש לשלם עבור ביצוע הבדיקות המקדמיות ו/או ההתקשרות עם בעלי המקצוע השונים. לפיכך, אנו מאשרים בזאת כי עזרה ובצרון תהא זכאית לקבל מהיזם שייבחר לביצוע הפרויקט החזר בגין ההתחייבויות שנטלה על עצמה וההוצאות אשר הוצאו על ידה בפועל בקשר עם הפרויקט והוראה כאמור תיכלל בהסכם עם היזם, כהגדרתו להלן.

3. הליך ההזמנה להציע הצעות לבחירת היזם:

- 3.1. עם התקדמות הליכי התכנון תערוך עזרה ובצרון בעזרת עו"ד עזרה ובצרון ובשיתוף עם ב"כ הדיירים, הזמנה להציע הצעות שתהווה בסיס לבחירת יזם על ידי בעלי הדירות, אשר יתקשר עם בעלי הדירות בהסכם לצורך ביצוע עסקת פינוי בינוי (לעיל ולהלן: **"ההסכם עם היזם"** או **"הסכם הפינוי בינוי"**).
העיתוי המדויק לביצוע ההזמנה להציע הצעות לבחירת היזם ייקבע ע"י עזרה ובצרון וב"כ הדיירים.
להזמנה להציע הצעות יצורף נוסח ההסכם עם היזם, עליו יידרש היזם הזוכה לחתום עם הדיירים.
- 3.2. במסגרת ההזמנה להציע הצעות, יתבקשו היזמים להציע הצעות בנושאים הבאים:
דירת התמורה - גודל הדירה החדשה בבניין החדש; הצמדות לדירות; לוי'ז לביצוע; מפרט טכני; מיקום הדירות החדשות בבניין החדש לרבות מנגנון לקביעת מיקומן במידת הצורך; עלות שדרוג הדירה, לרבות שדרוג לקומה גבוהה יותר ו/או לדירה גדולה יותר; מחיר שינויים ותוספות בדירה החדשה וכיוצ"ב.
עזרה ובצרון וב"כ הדיירים יהיו רשאים לנהל מו"מ עם היזמים המציעים או עם מי מהם, בנושאים אלו ואחרים, על מנת לשפר את ההצעות עבור בעלי הדירות, בהתאם לשיקול דעתם.
- 3.3. ידוע לנו כי התמורה שנקבל תיקבע במסגרת ההסכם שייחתם בינינו לבין עם היזם הזוכה.

4. התחייבות בעלי הדירות:

- 4.1. ידוע לנו כי בהסתמך על כתב הרשאה זה תשקיע עזרה ובצרון משאבים ניכרים, ולפיכך אנו מאשרים ומתחייבים כלפי עזרה ובצרון שלא ביצענו ושלא נבצע כל עסקה נוגדת ולא נתחייב בכל התחייבות נוגדת ביחס לזכויותינו בבית המשותף ו/או בדירות ו/או במתחם, ולא התקשרנו ולא נתקשר עם אף אדם ו/או גוף שהוא לצורך תכנון ו/או ביצוע פרויקט להתחדשות עירונית, לרבות פרויקט מסוג "פינוי-בינוי" ו/או "בינוי-פינוי" ו/או פרויקט מכח תמ"א 38 ו/או פרויקט לחיזוק מבנים ו/או כל פרויקט דומה אחר, וזאת במשך כל תקופת ההתחייבות ו/או תקופות ההתחייבות המוארכות, כהגדרתן בסעיף 6 להלן.
כמו כן, על אף האמור בכל מקום בכתב זה, הואיל וביצוע התחייבויותיה של עזרה ובצרון כרוך בהשקעת משאבים רבים כאמור, אזי ככל שהבדיקות שתבוצענה ע"י עזרה ובצרון, בכל שלב שהוא, יצביעו על היעדר היתכנות או על היתכנות נמוכה לאישור התב"ע ו/או לביצוע ומימוש הפרויקט, אזי עזרה ובצרון רשאית שלא להעניק לנו את השירותים המפורטים בכתב זה (כולם או חלקם) ולא להמשיך בניהול הפרויקט, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של עזרה ובצרון ומבלי שתהיה לנו כל טענה או דרישה בגין כך. יובהר כי ככל שתחליט עזרה ובצרון שלא להמשיך לפעול לביצוע הבדיקות או במתן השירותים נשוא כתב זה, היא תודיע לנו על כך בכתב וממועד הודעתה כאמור, תפקע התחייבותנו ע"פ כתב הרשאה זה.
- 4.2. חתימתנו על כתב הרשאה והתחייבות זה מהווה התחייבות מצדנו לחתום על הסכם הפינוי בינוי עם היזם שייבחר במסגרת הליך ההזמנה להציע הצעות, בנוסח שיאושר על ידי ב"כ הדיירים וע"י נציגות.
- 4.3. ידוע לנו ואנו מתחייבים בזאת כי ככל שנרצה למכור ו/או להעביר ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותינו בדירה (כולן או חלקן), הנעבר יידרש לחתום על מסמך זה ועל

ייפוי הכוח הרצ"ב לכתב זה, וזאת כתנאי למכירה ו/או להעברה ו/או לשעבוד האמור. למניעת ספק, במקרה שבו חתם הנעבר על המסמכים הנ"ל, עזרה ובצרון לא תהיה רשאית למנוע את העברת הזכויות.

4.4. ידוע לנו כי מימושו של הפרויקט מותנה ותלוי בגורמים רבים. מוסכם, כי אין בכתב הרשאה והתחייבות זה ו/או על כל מסמך ו/או טופס אחר, משום התחייבות מצד עזרה ובצרון ו/או עיריית תל-אביב - יפו ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה להסכים ו/או לאשר את התכנון (לרבות התב"ע החדשה או כל תכנית בניין עיר אחרת) ו/או את הביצוע בפועל של הפרויקט, או משום ערובה למימוש, להצלחתו וכדאיותו של הפרויקט.

5. מינוי נציגות:

בחתימתנו מטה אנו מסמיכים את הנציגות הראשונה שנבחרה, כמפורט בפרוטוקול אסיפת הדיירים המצורף כנספח לכתב זה (ביחד עם נציגים נוספים ככל שיבחרו) או כל נציגות שתבחר במקומה, לפעול בשמנו ובמקומנו בקשר עם הפרויקט, לרבות מינוי עו"ד, שמאי, מפקח ויועצים אחרים לפי הצורך, שיפעלו בשם בעלי הדירות וכן לקבל החלטות בנוגע לפרויקט כל אימת שנדרשת החלטה של בעלי הדירות, וזאת לאחר היוועצות עם עזרה ובצרון וב"כ הדיירים. להסרת ספק מובהר, כי הנציגות אינה מוסמכת לחתום בשמנו על הסכם הפינוי בינוי מול היזם שיבחר.

תקופת ההתחייבות:

- 5.1. לצרכי כתב זה "המועד הקובע" הינו: 3.1.2018.
- 5.2. התחייבויותינו בכתב הרשאה והתחייבות זה תהיינה בתוקף למשך תקופה בת שישה (6) חודשים מהמועד הקובע (להלן: "תקופת ההתחייבות"). ואולם, על אף האמור:
 - 5.2.1. ככל שבתום תקופת ההתחייבות ובכפוף לחתימת שלושים וחמישה אחוזים (35%) מבעלי הדירות בבית המשותף על כתב זה או מסמך בנוסח דומה לו, תהא עזרה ובצרון רשאית להאריך את תקופת ההתחייבות בשנים עשר (12) חודשים נוספים (להלן: "תקופת ההתחייבות המוארכת").
 - 5.2.2. ככל שבמהלך תקופת ההתחייבות המוארכת נחתם כתב זה או מסמך בנוסח דומה לו על ידי 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף, אז נחתם הסכם פינוי בינוי עם היזם על ידי שלושים וחמישה אחוזים (35%) בבית המשותף, תהא עזרה ובצרון רשאית להאריך את תקופת ההתחייבות בשישה (6) חודשים נוספים (להלן: "תקופת ההתחייבות המוארכת הנוספת").
 - 5.2.3. הוארכו התקופות כאמור, יראו בתקופת ההתחייבות המוארכת ו/או בתקופת ההתחייבות המוארכת הנוספת כתקופת ההתחייבות המוארכת לכל דבר ועניין.
- 5.3. בתום תקופת ההתחייבות המוארכת הנוספת, יתבטל כתב הרשאה והתחייבות זה אלא אם נקלטה במוסד תכנון, תכנית שמטרתה הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו, שאז תוארך ההתחייבות כלפי עזרה ובצרון בהתאם לכתב הרשאה והתחייבות זה בארבע (4) שנים מיום קליטת התוכנית במוסד התכנון.

ככל שבמהלך תקופה זו תופקד להתנגדויות בוועדה המקומית או המחוזית לפי העניין, תכנית בנין עיר המתייחסת לפרויקט, כי אז תוארך תקופת ההתחייבות על פי כתב זה בשנה אחת נוספת (ובסה"כ חמש (5) שנים מיום קליטת התוכנית במוסד התכנון). הוארכה תקופת ההתחייבות כאמור בסעיף זה – יראו בה כתקופת ההתחייבות לכל

דבר ועניין.

ולראיה באנו על החתום:

תת חלקה מס'	שם	ת.ז.	תאריך	חתימה

נספח א' - יפוי כוח
יפוי כח בלתי חוזר
לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנים בזה את עוה"ד _____ ו/או עוה"ד שמואל לכנר ו/או פנינה ברודר-מנור ו/או אורי אגר ו/או משה אליה ו/או שרית האושנר רפאל ו/או רננה פייט-אייל ו/או שירה אוזיק ו/או נועה פייט ו/או ארז ספיר ו/או ליאור גולדברג ו/או עדי בן אנוש ו/או הילה קירשנר ו/או גיל אורנשטיין ו/או מור רובינסה ו/או דניאל ברנשטיין ו/או רוני כספי ו/או כל עורך דין אחר משרד נשיץ ברנדס אמיר ושות' מרחוב תובל 5 תל אביב כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופי הכוח") להיות באי כוחי ולפעול ולעשות בשמי ובמקומי את הפעולות כדלקמן, כולן או מקצתן, ביחס לתכנון פרויקט התחדשות עירונית על נכס הידוע כגוש _____ חלקה _____ המצוי ברחוב _____ מספר _____ ב- _____ (להלן: "הבניין הקיים" ו- "הרכוש הנ"ל", לפי העניין), לפיו ייהרס הבניין הקיים וייבנה/ו בניין/נים חדש/ים במקומו/מם (להלן: "הפרויקט"), כמפורט ביפוי כוח זה.

מודגש כי אין ביפוי כח זה משום מתן יפוי כח ו/או הרשאה כלשהם למכר ו/או העברה של זכויות לזום (לכשיבחר) או לעזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ עבורה חתמנו על כתב ההרשאה והתחייבות (להלן: "כתב ההרשאה").

1. לפעול, ליזום, להכין, לתכנן ולהגיש לרשויות התכנון המתאימות תכנית כמשמעה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ו/או תכניות פיתוח ו/או בקשה לשימוש חורג ו/או בקשה להקלה ו/או היתר בניה ו/או תשריט ו/או מפה, וכן לחתום על כל טופס ו/או בקשה ו/או תוכנית ו/או הצהרה ו/או כל מסמך הדרושים לצורך כך.
2. להסכים ולחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה, תוכנית, מפה או מסמך אחר לביצוע תכנון ברכוש הנ"ל, בניה, איחוד חלקות אדמה ו/או כל פעולה של פיצול הקרקע למספר חלקות חדשות ו/או לאיחוד החלקות החדשות הנ"ל ולפיצולן מחדש וגם/או להפרשה לצרכי ציבור ו/או שינוי ו/או תיקון של התב"ע שטחי ויתור, תכניות, מפות, תכנון לפי חוק המקרקעין או על כל מסמך אחר שיהיה בו צורך אשר ידרש למען מתן תוקף ולהוציא לפועל את הסמכויות וגם/או לכל פעולה אחרת לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") ו/או לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") ו/או חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) ו/או כל חוק אחר המסדיר, או שישדיר תכנון בקשר למקרקעין - הכל כפי שימצא לנכון כל אחד מבאי כוחי הנ"ל.
3. לעיין בכל התיקים ו/או המסמכים ו/או התוכניות ו/או השומות ו/או כל עניין הנוגע לרכוש הנ"ל ברשויות התכנון, באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם, בחלקים שונים, ולקבל לידיהם העתק כל מסמך ו/או תוכנית ו/או בקשה כאמור וכל מידע הנדרש לצורך מימוש סמכויותיהם על פי יפוי כח זה בקשר לרכוש הנ"ל.
4. לקבל ו/או להתנגד ו/או להשיג ו/או לערור על כל שומה ו/או דרישת תשלום של רשויות התכנון ו/או של עיריית תל אביב-יפו ולנהל כל מו"מ בקשר לכך.
5. להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת היטל השבחה וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על כל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, לנהל כל הליכים בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
- לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו ולייצגנו בעירייה על כל מחלקותיה לרבות מחלקת הנדסה, רשויות התכנון והבניה, לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה, מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים למיניהן, לשכת רישום המקרקעין, לשכת המפקח על הרישום, משרדי מיסוי מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, להגיש ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל סוגי הבקשות, הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, ויתורים, תביעות, תוכניות, מפות עררים, התנגדויות, חוזים, הסכמות ועל כל מסמך הדרוש לצורך הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך, והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
6. מיופה כוחנו יהיה רשאי לבצע את כל ו/או איזה מהפעולות שהוא הוסמך לבצע על פי יפוי כוח זה בפעם אחת או לשיעורין מדי פעם בפעם, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

7. באי כוחי הנ"ל רשאים לפי שיקול דעתם להעביר הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה - כולן או מקצתן לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו/ם ולמנות אחר/ים תחתיו/ם.
8. יש לפרש ייפוי כוח זה על דרך ההרחבה ולא על דרך הצמצום, ובכל מקרה בו מדובר בייפוי כוח זה על מספר עניינים או פעולות מיופי כוחי הנ"ל רשאים לבצע כל אחד מהם, חלקם או כולם, הכול לפי שיקול דעתם הבלעדי.
9. ייפוי כוח זה הינו מוחלט ובלתי חוזר ואינו ניתן לביטול או לשינוי, כולו או מקצתו, וכוחו יהיה יפה גם אחרי מותנו/פרוקנו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופסינו, ומנהלי עיזבוננו, מפרקנו/או כונס נכסים שימונו לנו, וכל חליפינו ככל שיהיו, וכל הבא בשמנו ומכוחנו, הואיל וזכויות צדדים שלישיים תלויות בו, והכל למשך כל תקופת כתב ההרשאה.
10. לשון יחיד דינה גם לשון רבים במשמע ולשון רבים גם לשון יחיד במשמע, הכול לפי העניין והקשר הדברים.

ולראיה באנו על החתום ביום _____

אישור

הנני לאשר חתימת מרשי הנ"ל בפני :

עו"ד , _____

תאריך : _____