

מסמך מנחה זה וכל האמור בו מהווה מידע כללי ותמציתי בלבד ואינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי

הוא ניתן כשרות לתושב. אין באמור כדי להקים טענה כלשהי דרישה או תביעה כלפי המינהלת

להתחדשות עירונית בנשר ו/או כלפי באי כוח המינהלת.

כל הזכויות שמורות

פרוטוקול אסיפת דיירים למינוי נציגות לבית המשותף מיום

שם הרחוב: _____ מספר בניין: _____ שכונה: _____

מספר הכניסות: _____.

ביום _____ זומנה אסיפה כללית ונמסרה הודעה לכל בעלי הזכויות, כדין.

הפרוטוקול מתייחס לכניסות הבאות: _____ סה"כ דירות/חנויות/מחסנים בבית

המשותף: _____ (להלן: "הפרויקט").

המשתתפים באסיפה, בחתימתם, מצהירים בזאת כי הינם בעלי הזכויות הקנייניות של דירות/חנויות/מחסנים בפרויקט.

באסיפה השתתפו _____ בעלי נכסים, נעדרו _____ בעלי נכסים.

יובהר, כתב מינוי לנציגות הבית המשותף ייכנס לתוקף עם חתימתם של למעלה ממחצית מבעלי

הנכסים בבית המשותף (51% ומעלה), כאשר לכל נכס תחושב זכות חתימה אחת בלבד.

תוקפו של כתב מינוי זה הינו ל-36 חודשים מיום כניסתו לתוקף של כתב מינוי זה. בחלוף תקופה

זו יש לקיים אשרור של הנציגות ע"י החתמה מחודשת על כתב הסמכה זה ו/או בחירות ומינוי

נציגות נבחרת חדשה באסיפה כללית ובהליך תקין.

על סדר היום:

1. מינוי נציגות דיירים לקידום פרויקט התחדשות עירונית.

אנו, בעלי הדירות בכתובת האמורה לעיל, מעוניינים לבצע הליך של פינוי-בינוי בבנייננו. אנו מצהירים שבעלי הדירות המפורטים להלן נבחרו על ידינו כנציגות שתייצג אותנו לטובת טיפול וקידום התהליך בבניין זה:

יו"ר הנציגות גב' / מר _____ טל': _____

חבר/ת הנציגות גב'/מר _____ טל': _____

חבר/ת הנציגות גב'/מר _____ טל': _____

חבר/ת הנציגות גב' מר _____ טל': _____

- אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות בשמנו **לקבלת הצעות** לייצוג משפטי של בעלי הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית שברצוננו לקדם. כמו כן, אנו מסמיכים בזאת את הנציגות **לבחון את ההצעות** לייצוג משפטי שתתקבלנה **ולמנות** משרד עורכי דין המתמחה בייצוג דיירים בהליכי התחדשות עירונית (לרבות בפינוי-בינוי) **לייצג** את בעלי הנכסים בבית המשותף בתהליך ההתחדשות שאנו מעוניינים לקדם. ידוע לנו כי משרד עורכי הדין שייבחר **לייצג את בעלי הנכסים בבית המשותף יהווה ב"כ בעל נכס יחיד רק לאחר שהלה יכרות עימו הסכם ייצוג מחייב. רשאי בעל נכס בבית המשותף למנות מטעמו ועל חשבוננו ייעוץ משפטי נוסף ו/או אחר. ידוע לנו כי במידה ומספר הנכסים/יחיד במתחם הינו 50 או נמוך מזה** אנו רשאים לדרוש בכתב מהנציגות לבחור את הייעוץ המשפטי כאמור, באסיפה כללית של בעלי הנכסים.
- אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות **לקבלת הצעות** לליווי מפקח אשר ייצג את בעלי הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית שברצוננו לקדם. כמו כן, אנו מסמיכים בזאת את הנציגות **לבחון את ההצעות** שתתקבלנה **ולמנות** מפקח שישימש מטעמנו עבור ההליכים הרלוונטיים לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית במתחם.
- אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות **לקבלת הצעות** לליווי שמאי אשר ייצג את בעלי הזכויות בפרויקט התחדשות עירונית שברצוננו לקדם. כמו כן, אנו מסמיכים בזאת את הנציגות **לבחון את ההצעות** שתתקבלנה **ולמנות** שמאי שישימש מטעמנו עבור ההליכים הרלוונטיים לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית במתחם.

5. אנו מסמיכים בזאת את הנציגות לפנות בשמנו **לקבלת הצעות** ליזמים/קבלנים לביצוע פרויקט מסוג התחדשות עירונית. ההתקשרות בפועל **תיעשה** רק ע"י אישור האסיפה הכללית, בהצבעת רוב יחסי, בהתאם ובכפוף לתקנות הכינוס ובהתאם להוראות כל דין.
6. נציגות הבעלים, תייצג את כלל הבעלים בכל הנושאים הנוגעים לפרויקט זה ולביצועו של הפרויקט. כאמור לעיל, בחירתם של חברי הנציגות תהיה יפה ל-36 חודשים מרגע חתימת הרוב הנדרש (51%) מבעלי הנכסים בבית המשותף על כתב הסמכה זה. בתום תקופה זו יוכלו בעלי הזכויות להציע חברי נציגות אחרים ולכנס אסיפה כללית ו/או לאשרר את חברי הנציגות הקיימים. נציגות הבעלים תהיה מוסמכת לנהל עבורנו את הקשר מול המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית נשר (להלן: "המינהלת") ולייצג את צרכי בעלי הנכסים בבית המשותף, את עמדותיהם ורצונותיהם מול המינהלת ו/או גורמים עירוניים אחרים. יובהר כי הנציגות תהא רשאית להיעזר בשירותי המינהלת לטובת קידום הפרויקט, בראייה כוללת ותוך שמירת האינטרסים של כלל בעלי הנכסים. על אף האמור לעיל, ידוע לנו כי רשאי בעל נכס יחיד שאינו חבר נציגות לפנות בכל עת למינהלת ולהסתייע בשירותיה. ידוע לנו, כי למינהלת שמורה הזכות לפעול במקרה כזה כפי שהיא רואה לנכון ועל פי שיקול דעתה המקצועי, בכל הנוגע ליידוע הנציגות על פניות בעלי נכסים יחידים אליה.
7. מובהר כי ככל והמדובר במתחם של מספר בניינים, הנציגות שנבחרה לייצג את הבניין תייצג את הבניין, כנציגה ב"נציגות על" של כל המתחם.
8. ככל ובעלי הנכסים יהיו מעוניינים לשנות את חברי הנציגות טרם פקיעת תוקף כתב הסמכה זה, הם יהיו רשאים לעשות כן מעת לעת בהחלטה שתתקבל על ידי אסיפה כללית ברוב של 51%, ובלבד שתישלח על כך הודעה בכתב לעורך הדין של בעלי הזכויות ולב"כ היזם/קבלן, ככל ומונה כזה וזאת מיד לאחר מינוי חברי הנציגות החדשים.
9. במסגרת זאת תהיה הנציגות מוסמכת בידי כל בעלי הנכסים והזכויות בבניין לקבל החלטות בבניין/ במתחם בשם כלל בעלי הנכסים בבניין/ במתחם בכל הקשור לפרויקט, והכל לטובת קידום הפרויקט בראיה כוללת ותוך שמירת האינטרסים של כלל בעלי הזכויות. יובהר, כי הנציגות תהא מוסמכת להחליט החלטות ברוח כתב הסמכה זה בלבד ובהתאם לסמכויות

- המוקנות בו, רק לאחר השלמת הסמכתה ע"י למעלה מ-51% מבעלי הדירות ואשרורה ע"י המינהלת, ובכל אופן לא תהא מוסכמת לבצע כל התחייבות חוזית ו/או התחייבות שתשית הוצאות כספיות על בעלי הנכסים בשמם של בעלי הנכסים. החלטות מסוג זה יתקבלו אך ורק באסיפה כללית או על ידי בעלי הנכסים היחידים, לפי העניין.
10. בעלי הנכסים מתחייבים שלא לחתום על התחייבות סותרת או דומה כלפי חברה יזמית או קבלנית אחרת או כל צד ג' שהוא ולהביא לידיעת הנציגות פניה של כל גורם כזה.
11. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, ככל ויתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי עם היזם.
12. אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר.
13. אם יבצר בידי אחד מחברי הנציגות לכהן בתפקידו - יערכו בעלי הזכויות בחירות למינוי חבר חלופי במקומו, ואולם גם בהיעדרו של נציג יהיו רשאים יתר חברי הנציגות (ובלבד שהחלטות יתקבלו בידי שני נציגים לכל הפחות) לקבל החלטות עד למינוי החבר הנוסף. כל החלטות הנציגות יתקבלו ברוב קולות רגיל.
14. כל אחד מבעלי הנכסים מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הנציגות או מי מחבריה, ומתחייב לא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו כי הסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר נציגות שנעשתה בזדון. הבעלים ישפו את חברי הנציגות, בגין כל הוצאה או סכום שיקבע כי עליהם לשלם.
15. כל אחד מחברי הנציגות מצהיר בזאת, כי הוא או מי מטעמו אינו נמצא במצב של ניגוד עניינים - במישרין או בעקיפין, והוא מתחייב להימנע מלגרום לכך או להימצא במצב בו הוא או פעולותיו, יעמדו בסתירה להתחייבויותיו כנציג בעלי הזכויות; בכל מקרה מתחייב כל אחד מיחיד הנציגות להודיע לחברי הנציגות האחרים ובכלל זה לבא כוח בעלי הזכויות (ככל ונבחר כזה) מיד עם היוודע לו, כי הוא נמצא במצב של ניגוד עניינים או חשש לכך כאמור.

התחייבות חברי נציגות הבית המשותף:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים לפני בעלי הנכסים בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול רק ע"פ הסמכויות שהוקנו לנו על פי פרוטוקול זה, ורק לאחר השלמת הסמכתנו על ידי למעלה מ-51% מבעלי הדירות בבית המשותף ואישורה ע"י המינהלת.
2. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מירב האינטרסים והדעות בבית המשותף.
3. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית בעלי הנכסים בבית המשותף.
4. להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת נציגות הבית המשותף.
5. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות ובסמכויותיה להשגת מטרות אישיות באופן שאינו שקוף.
6. להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר בעלי הנכסים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים ולפעול לפי הנחיית היעוץ המשפטי.
7. לפעול לעדכון שוטף של בעלי הנכסים בבית המשותף על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
8. לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשובות בשם בעלי הנכסים בבית המשותף, למעט בסוגיות לגביהן

- הוסמכה הנציגות לקבל החלטות בשם בעלי הנכסים לפי כתב הסמכה זה, גם במקרה זה על הנציגות לפעול להסברת התהליך קבלת ההחלטות לכל בעלי הנכסים.
9. לשתף, ליידע ולפעול בשקיפות מרבית כלפי בעלי הנכסים בכל הנוגע לביצוע הפעולות שהוסמכנו לבצע לפי כתב הסמכה זה, לרבות אודות שיקולים בקבלת החלטות, קריטריונים ופרמטרים בבחירת בעלי מקצוע ותיעודים ואסמכתאות של ישיבות נציגות מן המניין ושלא מן המניין.
10. לעמוד בקשר עם המינהלת להתחדשות עירונית של עיריית נשר (להלן: "המינהלת") לצורך קידום הפרויקט וייצוג עמדות וצרכי הבעלים אל מול המינהלת ו/או גורמים עירוניים אחרים.
11. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל 36 חודשים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

שם הנציג	תפקיד בנציגות	כתובת (בניין, כניסה, דירה)	מספר טלפון	חתימה
	יו"ר			
	חבר			
	חבר			