

**הסכם מקדים להתקשרות בעסקת פינוי ובינוי**

שנערך ונחתם בירושלים, ביום \_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_, 2016

**בין:** קידום א.מ.ב. ניהול ותכנון בע"מ ח.פ. 513577627

שבבעלותו של אברהם ברגר ת.ז. 027286566

מרח' חזון איש 35 בית שמש

(להלן: "היזם")

מצד אחד;

**לבין:**

1.

\_\_\_\_\_. ת.ז. \_\_\_\_\_

2.

\_\_\_\_\_. ת.ז. \_\_\_\_\_

**כתובת להתקשרות:** \_\_\_\_\_ **טל:** \_\_\_\_\_ **נייד:** \_\_\_\_\_

מצד שני;

(להלן: "הדיירים/הבעלים")

**הואיל** והבעלים מצהירים כי הם בעלי מלוא זכויות הבעלות והחזקה (למעט בעלים אשר זכות החזקה בדירותיהם נמסרה לשוכרים או לברי רשות מטעמם), וזכויות הבנייה הנוספות (בין קיימות ובין עתידיות) בבנין מגורים משותף הנמצא ברחוב \_\_\_\_\_, **ירושלים** (להלן: "הבניין", "הבית המשותף", "הדירות הקיימות") והידוע כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש **30169** (להלן: "החלקה").

**והואיל** והבניין כולל את הגג וכן את כל זכויות הבנייה מכח כל דין וכל תוכנית מאושרת או עתידית (להלן: "זכויות הבניה");

**והואיל** והיזם מבקש לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב יעקב ברגר 1-3-5-7, יצחק שדה 1 ובר יוחאי 2 בשכונת קטמונים ח' ט' בירושלים חלקות 57-58-59-60-99 בגוש 30169 (להלן: "הפרויקט");

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. בהתאם להחלטת הממשלה מס' 1655 מיום 1/6/2014 משרד הבינוי והשיכון מסייע לעיריית ירושלים לקדם פעילות של התחדשות עירונית במתחמים בעיר אשר נמצאו ראויים לכך, והבעלים ממנים את היזם לבקש בשמם את המענק לפרויקט.

2. הבעלים מסמיכים בזאת את היזם לארגן את בעלי הדירות בבניין לצורך קידום פרויקט פינוי ובינוי, לקדם הכנת תוכנית על פי חוק התכנון והבניה (להלן: "התב"ע") ולהגיש בקשה להיתר בניה מתאים ולבנות את המבנים החדשים על החלקה במגרת הפרויקט, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה בהתאם לתב"ע. התאם להסכם שייחתם האמור בסעיף 3.

3. לאחר שהתב"ע תאושר ויהיה ניתן לדעת את היקף זכויות הבניה יחידות הדיוור ושטחי המסחר, ייחתם בין הצדדים הסכם עסקת פינוי ובינוי מפורט (להלן: "ההסכם העיקרי") לביצוע הפרויקט שיפרט את התמורה שהבעלים יקבלו, דהיינו, את גודל הדירה שתבנה עבור הבעלים בפרויקט ואת ההצמדות שיוצמדו לה, כולל מפרט טכני. פרטי ההסכם ייקבעו במו"מ בתום לב לשביעות רצון כל הצדדים.

4. היזם יקדם את התב"ע ביעילות וברמה מקצועית גבוהה. יפעל לקבלת היתר בניה בהתאם לתב"ע.

5. היזם יהיה כפוף לכל הוראות החוק החלות בפרויקט פינני ובינוי.
6. הבעלים מתחייבים כי מיום חתימת הסכם זה וכל עוד הסכם זה בתוקף, לא יתקשרו בכל הסכם אחר לעניין פינני ובינוי או תמ"א 38 או מיזם בדומה להם, ולא יקנו לאיש זכויות ברכוש המשותף או בזכויות הבניה.
7. הבעלים מתחייבים כי מיום חתימת הסכם זה וכל עוד הסכם זה בתוקף, ידווחו ליזם על כל עיסקה למכירת זכויותיהם בדירתם בבית המשותף, ויידעו את הקונים על חתימת הסכם זה, ויהיו אחראים שהקונים מקבלים על עצמם את ההתחייבות שבהסכם זה.
8. הבעלים ממנים בזאת את היזם ו/או מי מטעמו לרבות עורכי הדין מטעמו, לפעול לקידום והוצאה לפועל של הפרויקט. הבעלים מתחייבים לחתום על ייפוי כח תכנוני המסמך את היזם ואת עורכי הדין ממשד לבנת מאיר ושות', לערוך את כל הבדיקות והבירורים במוסדות התכנון, להגיש בשם תוכניות לצורך אישור התב"ע ו/או בקשה למתן היתר לכל גורם רלוונטי, לעניין הפרויקט. הבעלים מתחייבים לשותף פעולה עם היזם בכל התהליך למימוש הפרויקט.
10. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כי הבעלים מתחייבים באופן בלתי חוזר כי לא ינהלו ו/או יפנו ו/או יענו ו/או יתחייבו למו"מ ו/או יחתמו עם כל צד שלישי בקשר לארגון הבעלים בנוגע לפרויקט פינני בינוי או תמ"א 38 או מיזם בדומה להם, אלא בהסכמת היזם.
11. מוסכם בזאת כי תמורת ביצוע הפרויקט בהתאם לתנאים ולמועדים שיפורטו בהסכם עסקת פינני בינוי על נספחיו ובניית הדירה החדשה שיבנה היזם או מי מטעמו לבעלים, ימכרו הבעלים ליזם את מלוא זכויותיהם בבית המשותף כולל זכויות הבניה (הן הקיימות והן העתידיות), כולל הזכות לבנות על החלקה דירות מגורים נוספות ושטחים נוספים מכוח זכויות הבניה, והזכות למכור את הדירות הנוספות והשטחים הנוספים לצדדים שלישיים ולקבל את מלוא התמורה בגינם.
12. מוסכם בין הצדדים כי כל מחלוקת נשוא הסכם זה או ההסכם העיקרי, תידון אך ורק בבוררות לפני בורר יחיד אשר ימונה על ידי יו"ר ועד מחוז ירושלים של לשכת עורכי הדין. חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על שטר בוררין. הצדדים מתחייבים לפעול לקידום הליכי הבוררות וסיומם בהקדם האפשרי. ולא יותר מ- 90 ימים מהפניה לבורר.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

**הבעלים**

---

**היזם**