

הסכם לפינוי ובינוי בהתאם לתמ"א 38 תיקון 2

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____

שם הבעלים	ת.ז.	כתובת	נייד	מס' תת חלקה	חלקים ברכוש המשותף
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					

(ביחד ולחוד ובערבות הדדית להלן: "הבעלים") מצד אחד;

לבין בע"מ ח.פ. מרח' _____
ע"י מנהלה המוסמך _____
(להלן: "היזם") מצד שני;

הואיל: והבעלים מצהירים, כי הינם הבעלים של מלוא הזכויות של _____ דירות מתוך _____, הידועות כתת חלקה _____, בגוש _____, בבניין הממוקם ברחוב _____ ב _____, ולכל דירה צמודים _____/_____ חלקים מהרכוש המשותף, לרבות מלוא זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות (להלן: "הדירות" ו/או "דירות הבעלים"), בהתאם למפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף להסכם זה כנספח א';

והואיל: ועל החלקה הידועה כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "החלקה") בנוי כיום בניין הכולל _____ דירות מגורים (להלן: "הבניין");

והואיל: ומדינת ישראל החליטה על תוכנית מתאר ארצית (להלן: "תמ"א 38") וזאת במסגרת הערכות לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, לפיה מבנים שנבנו ו/או שהיתר הבניה לגביהם הוצא קודם ליום 1 בינואר 1980 יעברו חיזוק מבנה כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, כך שיעמדו בהתאם להוראות התקן הישראלי כהגדרתו בהסכם זה להלן, כאשר מכוח התכנית כאמור, ניתנו לבעלים זכויות בנייה נוספות לשיפור המבנה הקיים כאמצעי למימון ביצוע עבודות החיזוק הנדרשות בהתאם;

והואיל: וביום 4.2.10 אושר תיקון מס' 2 לתמ"א 38, במסגרתו ניתן להרוס את הבניין ולהקים תחתיו בניין חדש בתוספת זכויות בנייה (להלן: "תמ"א 38 תיקון 2"), לרבות הוספת זכויות בניה בהתאם לתב"ע נקודתית ו/או הקלות ו/או כל תכנית אחרת קיימת ו/או עתידית, לרבות בהתאם לתכניות שיוגשו על ידי היזם ויקבלו תוקף;

והואיל: ובכפוף לכך שניתן יהיה לקבל היתר להריסת הבניין ובנייתו מחדש בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 2 ;

והואיל: והיזם מעוניין לבצע פרויקט במסגרתו הוא יהרוס את הבניין הקיים ויבנה בניין חדש, בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 2, כאשר הוא יממש את מלוא זכויות הבניה הן על פי הוראות התמ"א והן על פי הוראות התב"ע החלה על החלקה, הן זכויות בנייה קיימות והן עתידיות, ובכפוף לכך שהיזם יוכל לקבל היתר בנייה בהתאם להוראות התכניות הקיימות ו/או העתידיות ו/או בהתאם להקלות ו/או תב"ע מפורטת ו/או מקומית ו/או מחוזית, על מנת לבנות על החלקה בניין בן 30 יחידות דיור ;

והואיל: והבעלים מעוניינים להתקשר עם היזם לביצוע הפרוייקט בהתאם להוראות הסכם זה, כאשר בתמורה לביצוע העבודות בהתאם להסכם זה, מתחייבים הבעלים להעביר לקבלן את מלוא זכויותיהם העתידיות בממכר כהגדרתו להלן, כשהן נקיות מכל מניעה ו/או חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או פולשים ו/או מסיגי גבול ו/או מחזיקים ו/או כל זכויות צדדים שלישיים ;

והואיל: והבעלים מצהירים, כי אין כל מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או אחרת כלשהי להתקשרותם בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיהם על פיו במלואן ובמועדן ובכפוף להוראות הסכם זה להלן ;

והואיל: ומוסכם בין הצדדים, כי כל אחד מיחיד הבעלים אחראי לחוד ובנפרד להצהרותיו ולהתחייבויותיו בהסכם זה, למעט אם יצוין במפורש בחוזה זה כי התחייבויות הבעלים הינן ביחד ולחוד ;

אשר על כן, הוסכם והוצהר בין הצדדים, כדלקמן:

מבוא:

המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד הימנו וייקרא בכפיפה אחת עם יתר הוראותיו.

כותרות ההסכם הינן לצורכי נוחות בלבד ואין לעשות בהן כל שימוש בפרשנות ההסכם.

הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצידם :

"**המקרקעין**" ו/או "**החלקה**" - חלקה _____ בגוש _____, עליהם בנוי בניין מגורים הכולל _____ דירות מגורים.

"**הועדה המקומית**" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה _____, או ועדת משנה לה, או רשות הרישוי שלה, הכל לפי העניין.

"**יפוי הכח**" - יפוי הכח שייחתם במעמד חתימת חוזה זה על ידי הבעלים להסמכת עורכי הדין של היזם לבצע, לחתום ולמלא בשמם ובמקומם את התחייבויותיהם על פי הסכם זה ובכלל זה לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה, לרבות לצורך העברת הדירות הקיימות לשם היזם בהתאם להוראות הסכם זה.

"**יפוי הכח לתכנון**" - יפוי כח בלתי חוזר, בו מייפה הבעלים את כוחם של עורכי הדין של היזם ואת היזם, לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה שיידרשו, לצורך ביצוע הליכי התכנון, ובקשה להיתר בניה, כאמור בהסכם זה ובכלל זה להגיש לרשויות המוסמכות בקשות מתאימות ;

"**הבניין**" ו/או "**הבניין הקיים**" - הבניין הקיים כיום על החלקה בו ליחיד הבעלים זכויות בעלות בדירות הבעלים ובחלקים הצמודים אליהם וברכוש המשותף לרבות זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות ;

"**דירת הבעלים**" ו/או "**הדירות הישנות**" ו/או "**הדירה הישנה**" - יחידות המגורים בבניין הקיים במועד החתימה על הסכם זה ;