

# הסכם פינוי בינוי

## פרויקט התחדשות עירונית

ברחוב יעקב דוד קמזון 1-23 /  
אהרון אשכולי 101 - 105

ירושלים

# פרויקט פינוי בינוי

## מתחם קמזון

### ירושלים

---

בעלים

---

בעלים

רחוב \_\_\_\_\_, מס' \_\_\_\_\_  
חלקת משנה \_\_\_\_\_

**הסכם מותנה בקיום תנאים מתלים**  
**פרויקט פינני בינוי – מתחם קמזון, ירושלים**

שנתאריכו ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בין:

החברה להתחדשות ירושלים ח.פ. 515677110  
או כל חברה בשליטתה שתוקם לצורך הפרויקט  
מרחוב אגודת הפועל ספורט 2 ירושלים

(להלן: "היזם" או "החברה")

**מצד אחד;**

לבין:

ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- ה"ה \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (ביחד ולחוד אשר ייקראו  
להלן: "הבעלים").

פרטי בעלי הדירה:

**מוסכם ומובהר, כי הבעלים יהיה אחראי כלפי היזם להתחייבויותיו ומצגיו בהסכם זה ו/או**  
**להפרות הסכם זה על ידו באופן בלעדי וליזם לא תהיה כלפיו כל טענה ו/או תביעה בגין**  
**התחייבויות ו/או מצגים ו/או הפרות של יתר בעלי הזכויות, כהגדרתם להלן, אלא אם נאמר**  
**במפורש אחרת בהסכם זה, ולמעט מספר בעלים שהם בעלי אותה דירה קיימת שיהיו**  
**אחראים ומחויבים ביחד ולחוד להצהרותיהם, התחייבויותיהם ודירתם.**

המקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 30714 (להלן: "המקרקעין" או "המגרש").

פרטי המקרקעין:

הבניין העומד על המגרש שכתובתו היא דוד יעקב קמזון / אשכולי אהרון / דרך  
החורש / צונדק (\*נא למחוק את המיותר): מס' \_\_\_\_\_ בירושלים (להלן: "הבניין  
הקיים").

פרטי הבניין הקיים:

דירת המגורים בקומה מס' \_\_\_\_\_ של הבניין הקיים הידועה גם כתת חלקה מס' \_\_\_\_\_  
במקרקעין, כאמור בנסח הרישום של המצורף **כנספח א'** להסכם זה והנמצאת  
**בבעלות / חכירה מהוונת על של הבעלים ממדינת ישראל עד ליום \_\_\_\_\_ (\*נא**  
**למחוק את המיותר).**

פרטי הדירה:

הדירה מושכרת בשכירות חופשית/לא מושכרת כלל (\*נא למחוק את המיותר);  
(דירת המגורים לרבות השטחים הצמודים לה, חלקה ברכוש המשותף וכל זכויות  
הבניה הקיימות ו/או העתידיות בגינה יקראו להלן ביחד: "הדירה" או "הדירה  
הקיימת");

הערה/משכנתא/הגבלה (\*נא למחוק את המיותר):

על הדירה:

# הערת אזהרה על הדירה בגין התחייבות לעשיית עסקה / התחייבות להימנע  
מעסקה / צורך בקבלת הסכמה לטובת \_\_\_\_\_.

# הערת אזהרה על הדירה לטובת בנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_ בע"מ  
בגין התחייבות לרישום משכנתא בסכום של \_\_\_\_\_ ש"ח (קרן).

# משכנתא על הדירה לטובת בנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_ בע"מ בסכום  
של \_\_\_\_\_ ש"ח (קרן).

# הערה על הדירה לטובת \_\_\_\_\_ בגין \_\_\_\_\_ בסכום של  
\_\_\_\_\_ ש"ח (קרן).

# הגבלה על הדירה בגין \_\_\_\_\_

**מצד שני;**

**תוכן עניינים :**

1. סעיף 1 - מבוא ופרשנות ;
2. סעיף 2 - הגדרות ;
3. סעיף 3 - נספחי ההסכם ;
4. סעיף 04 - מהות העסקה ;
5. סעיף 5 - תנאים מתלים ;
6. סעיף 6 - הצהרות והתחייבויות הבעלים ;
7. סעיף 7 - הצהרות והתחייבויות היזם ;
8. סעיף 8 - תכנון והיתר בנייה ;
9. סעיף 9 - ליווי בנקאי ומימון ;
10. סעיף 10 - מנגנון בחירת דירות בעלי הזכויות החדשות ;
11. סעיף 11 - שדרוג או שנמוך הדירה החדשה ;
12. סעיף 12 – פינוי הדירה הקיימת ומסירת החזקה בה ליזם ;
13. סעיף 13 - לוח זמנים לביצוע העבודות ;
14. סעיף 14 - תשלום דמי שכירות והובלה ;
15. סעיף 15 - ביטוח ;
16. סעיף 16 - אחריות ;
17. סעיף 17 - ביצוע העבודות בפרויקט ;
18. סעיף 18 – מפקח בעלי הזכויות ;
19. סעיף 19 - שינויים ותוספות בדירת הבעלים החדשה ;
20. סעיף 20 – מסירת דירת הבעלים החדשה ;
21. סעיף 21 – קרן תחזוקה ;
22. סעיף 22 – בדק ואחריות ;
23. סעיף 23 – העברת זכויות ;
24. סעיף 24 - רישום הערות האזהרה לטובת היזם ומכירת דירות היזם ;
25. סעיף 25 - רישום הממכר והבית המשותף ;
26. סעיף 26 - ייפויי כח מטעם הבעלים ;
27. סעיף 27 - ערבויות הבעלים ;
28. סעיף 28 – מסים ותשלומים ;
29. סעיף 29 – סעדים ותרופות ;
30. סעיף 30 - פתרון מחלוקות ;
31. סעיף 31 - כללי ;
32. סעיף 32 - כתובות הצדדים.

- הואיל** והבעלים הם הבעלים הרשום או הזכאי להירשם כבעלים/חוכרים של מלוא הזכויות בדירה הקיימת, כמפורט בנסח הרישום, המצורף **ב'נספח א'** להסכם זה;
- והואיל** והזים עוסק ביזום, תכנון, פיתוח וביצוע פרויקטים של פינוי בינוי וברשות הזים הניסיון, המשאבים, הידע וכוח האדם הנדרשים לצורך קיום מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם במימנות ותוך עמידה בכול התנאים הכלולים בהסכם בכפוף לקיום התחייבויות קשורות/שלוכות של הבעלים ויתר בעלי הזכויות כלפי הזים על פי הסכם זה;
- והואיל** והצדדים מעוניינים להתקשר בעסקת פינוי בינוי לגבי הדירה הקיימת, שלפיה ימכור הבעלים ליזם את כל זכויותיו במקרקעין, הקיימות ו/או העתידיות, לרבות על פי התכנית שתאושר במוסדות התכנון, וכן יפנה הבעלים ויתר בעלי הזכויות במתחם (כהגדרתם להלן) את דירותיהם אשר ירסו ובמקומן יבנה הזים את הפרויקט (כהגדרתו להלן) במסגרתו תבנה עבור הבעלים את הדירה החדשה (כהגדרתה להלן), הכל בכפוף לקיום התנאים המתלים המפורטים להלן וליתר התנאים המפורטים בהסכם זה;

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

**1. מבוא ופרשנות**

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, והם ייקראו ויתפרשו כחלק בלתי נפרד מיתר תנאי ההסכם וישמשו כחלק מתנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם ובנספחים לו, הוכנסו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהם לשם פרשנות ההסכם.
- 1.3. בהסכם זה האמור בלשון יחיד ביחס לבעלים - אף בלשון רבים במשמע, הכל לפי דבק הדברים והקשרם.

**2. הגדרות**

בהסכם זה תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות המופיע לצידם אלא אם כן משמעות אחרת מתחייבת מהקשר הדברים:

**"הבעלים"**, **"המקרקעין"**, **"המגרש"**, **"הבניין הקיים"**, **"הדירה"**, **"הדירה הקיימת"**, ו - **"היזם"** - כהגדרתם במבוא להסכם זה;

**"המתחם"** המקרקעין כהגדרתם לעיל, וכן חלקות מקרקעין נוספות אותן יהיה רשאי היזם להוסיף למתחם, ככל שכך יידרש היזם על פי הנחיות מוסדות התכנון (כהגדרתם להלן);

**"הבניינים הקיימים"** 5 בנייני המגורים הממוקמים במקרקעין הרשומים כבית משותף אחד בעל חמישה אגפים;

**"הדירות הקיימות"** 76 דירות המגורים הקיימות במקרקעין (כולל דירת המגורים המפורטת במבוא להסכם זה);

**"בעלי הזכויות"** בעלי זכויות החכירה לדורות או הבעלות בדירות המגורים הקיימות;

**"הנציגות"** נציגות בעלי הזכויות כמפורט **ב'נספח ב'** להסכם זה המורכבת מחמישה נציגים - נציג אחד עבור כל בניין קיים במקרקעין;

הבעלים בחתימתם על הסכם זה ממנים באופן בלתי חוזר את חברי הנציגות לצורך ביצוע כל הוראות הסכם זה, ובכלל זאת לייצגם מול היזם ו/או הרשויות בקשר עם ביצוע הסכם זה וכן לקבל החלטות שוטפות הקשורות ישירות לפרויקט ו/או הסכם זה וכן מקנים להם סמכויות מלאות לחתום בשם בעלי הדירות על אישור התוכניות שיוגשו לוועדות התכנון ו/או לעירייה וכן על כל מסמך ו/או אישור ו/או היתר אחר אשר יידרש לצורכי ביצועו של הסכם זה, והכל - ובלבד שפעולות הנציגות יהיו בהתאם לאמור בהסכם זה. מובהר כי אין בהסכמת חברי הנציגות לשמש כנציגות כאמור כדי לגרוע מהתחייבויות הבעלים שבהסכם זה, לרבות לבצע את האמור לעיל בעצמם.

מבלי לגרוע מהאמור, יחתום הבעלים במועד חתימת הסכם זה על פי יפוי כוח לנציגות בנוסח המצורף **ב'נספח ב'** להסכם זה.

יובהר, כי לחברי הנציגות אין אחריות אישית כלפי היזם ו/או הבעלים ו/או בעלי הזכויות. עוד מובהר בזה כי אין במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות איזו שהיא,

חוזית, נזיקית או אחרת לרבות בקשר עם טיב ורמת הביצוע של הפרויקט לרבות עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוחות הזמנים, וכי הבעלים וכל יתר בעלי הזכויות מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת הפרויקט, ובלבד שפעלו בתום לב;

בעלי הזכויות בכל בניין קיים יהיו זכאים להחליף את חבר הנציגות שמונה על ידם (בהחלטת רוב רגיל) ובנסיבות כאמור תימסר הודעה ליזם.

קבלת החלטות בנציגות תהיה על פי רוב רגיל.

לשכת רישום המקרקעין בירושלים;

**"לשכת הרישום"**

עיריית ירושלים;

**"העירייה" או "הרשות המקומית"**

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - ירושלים;

**"הוועדה המקומית" או "הוועדה"**

כל גוף ו/או מוסד ו/או רשות ו/או וועדה מהם נדרש אישור לשם ביצוע הפרויקט, לרבות אישור התוכנית המפורטת (כהגדרתה להלן), אישור תכנית איחוד וחלוקה ו/או כל תכנית אחרת ו/או קבלת היתרי הבניה לבניית הפרויקט, לרבות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בירושלים, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז ירושלים, המועצה הארצית לתכנון ובנייה, הותמ"ל, העירייה, רשות הרישוי, הרשות להתחדשות עירונית וכיו"ב;

**"מוסדות התכנון" או "רשויות התכנון"**

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את נכסיה של מדינת ישראל, הרשומה כבעלים של חלק מהדירות הקיימות במתחם;

**"רמ"י"**

תכנית מפורטת להגדלת זכויות הבניה במתחם, שתאושר כדין על ידי מוסדות התכנון ואשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים להריסת הבניינים הקיימים במתחם ובניית בניינים חדשים תחתיהם שיכללו עד 370 דירות לכל היותר (בכפוף לסעיף 4.5 להלן), בהן דירות הבעלים החדשות, כהגדרתן להלן (לרבות הדירה החדשה כהגדרתה להלן) ואת דירות היזם (כהגדרתן להלן), וכן תאפשר בנית חניות, מחסנים, וכן בנייה של שטחים ציבוריים ו/או יעודים נוספים מלבד מגורים, לרבות שטחי מסחר כפי שייקבעו בתכנית;

**"התוכנית המפורטת"**

הוראות לאיחוד וחלוקה של המתחם למגרשים שונים שיכול ואלו ינתנו במסגרת התכנית המפורטת עצמה או מכוח תכנית נפרדת לה המבוססת על התכנית המפורטת;

**"איחוד וחלוקה"**

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שאין עליה זכות ערר ו/או מתנהלת בגינה עתירה מנהלית, המאשרת מתן היתר בניה לביצוע העבודות, כהגדרתן להלן, על בסיס תכניות ההגשה שהוגשו על ידי היזם כאמור בסעיף 8.4 להלן;

**"החלטת וועדה"**

היתרי בניה על פי דין לביצוע העבודות (כהגדרתן להלן) או חלקן, לרבות היתר בניה להריסה, היתר בניה לחפירה ודיפון, היתר בניה לביצוע מרתפים והיתר בניה לביצוע הפרויקט, כשהוא כולל את דירת הבעלים החדשה, כהגדרתה להלן;

**"היתרי הבניה"**

מלוא זכויות הבנייה הקיימות במועד חתימת הסכם זה ו/או זכויות בנייה עתידיות במתחם ובמקרקעין, וזאת אך ורק מכח התוכנית המפורטת ו/או כל תכנית קיימת ו/או תיקון שלהן ו/או כל הקלה, והכל – עד מועד סיום העבודות להקמת הפרויקט על פי הסכם זה. כל זכויות הבנייה שתיוותרנה לאחר סיום העבודות כאמור, יהיו חלק מהרכוש המשותף של הבניינים החדשים;

**"זכויות הבניה"**

פרויקט פינני בינוי במסגרתו תאושר התכנית המפורטת, יתקבל היתר בנייה, יפנו כל הדירות הקיימות במתחם, החזקה בהן תימסר ליזם, יחרסו הבניינים הקיימים, יבנו הבניינים החדשים וימסרו הדירות החדשות לבעליהן;

**"הפרויקט"**

מלוא זכויות הבעלים בדירה הקיימת, במתחם ובמקרקעין לרבות בזכויות הבנייה, (כהגדרתן לעיל), בכפוף להתייבות היזם להקמת דירות הבעלים החדשות כהגדרתן להלן, לרבות חלקן היחסי ברכוש המשותף וכל ההצמדות שתוצמדנה לדירות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה; מוסכם כי היזם יהיה רשאי לקבוע לפי שיקול דעתו (ובלבד שלא תוטל על הבעלים כל חבות ו/או התחייבות בגין כך שאינן חלות עליו

**"הממכר"**

במפורש בהסכם זה) כי הממכר הוא כדלקמן: הדירה הקיימת ומלוא זכויות הבעלים בדירה הקיימת ו/או במקרקעין ו/או במגרש ו/או במתחם וכן מלוא זכויותיו בזכויות הבנייה (כהגדרתן לעיל), למעט החלק במקרקעין ובזכויות הבנייה הנדרש לצורך בניית הדירה החדשה לה זכאי הבעלים על פי הסכם זה, על הצמדותיה וחלקה ברכוש המשותף, שיישאר בבעלותו של הבעלים ולא יימכרו ליזם.

להסרת ספק מובהר במפורש, כי בכפוף לבניית הבניינים החדשים ובהם דירת הבעלים החדשה, כהגדרתם להלן, לא יהא היזם מחויב לממש במתחם או בכלל, את כל זכויות הבנייה המוקנות ו/או שתוקניהן למתחם;

הבניין החדש בו תמוקם דירת הבעלים החדשה (כהגדרתה להלן);

**"הבניין החדש"**

בנייני המגורים שייבנו במסגרת הפרויקט;

**"הבניינים החדשים"**

הריסת בנייני המגורים הקיימים ובניית הבניינים החדשים (כהגדרתם להלן), לרבות עבודות הפיתוח במתחם;

**"העבודות"**

הקומה בה תמוקם דירת הבעלים החדשה (כהגדרתה להלן) בבניין החדש, תהא לפחות קומה אחת מעל הקומה בה מצויה הדירה הקיימת. במידה והבניין החדש יהיה בן 12 קומות ומעלה, אזי דירת הבעלים החדשה (כהגדרתה להלן) תהא לפחות שתי קומות מעל הקומה בה מצויה הדירה הקיימת;

**"הקומות החדשות לבעלי הזכויות"**

אחת מדירות המגורים שיוקצו לבעלי הזכויות באחד מהבניינים החדשים בקומות החדשות לבעלי הזכויות, שתיבחר על ידי הבעלים בהתאם למנגנון בחירת דירות בעלי הזכויות החדשות הקבוע בסעיף 10 להלן;

**"דירת הבעלים החדשה" או "הדירה החדשה"**

שטחה של הדירה החדשה יהיה בשטח הזהה לשטחה של הדירה הקיימת בתוספת 35 מ"ר לשטח זה (שטח הדירה הקיימת ייקבע על פי מדידת שטחיה העיקריים של הדירה הקיימת (לרבות ממ"ד ככל שקיים), שתבוצע על ידי מודד מוסמך מטעם היזם. יובהר, כי בחישוב השטח העיקרי של הדירה הקיימת, המודד ייקח בחשבון את כל השטחים העיקריים בדירה הקיימת (כולל ממ"ד ומרפסות סגורות, אם קיימים), גם אם אינם מופיעים ברישום שבלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שנבנו על פי היתרי הבנייה כדין שהתקבלו עד לחודש מרץ 2019. עוד מוסכם, כי ככל שהוגשה עובר לחודש מרץ 2019 על ידי הבעלים בקשה להיתר בניה להרחבת הדירה הקיימת, אזי שטח הדירה הקיימת יכלול את שטחי ההרחבה, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים: (1) היתר הבניה להרחבת הדירה הקיימת על פי הבקשה שהוגשה קודם לחודש מרץ 2019, ניתן בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים; (2) הדירה הקיימת הורחבה בפועל על פי אותו היתר הבניה. כמו כן, במידה ויתקיים התנאי הראשון בלבד, אזי במסגרת חישוב שטח הדירה הקיימת יוכרו שטחי ההרחבה שנקבעו בהיתר, ואשר לא נבנו בפועל, על פי קביעת השמאי.

מובהר כי שטח הדירה החדשה יכלול ממ"ד בשטח שלא יפחת מהקבוע בתקן תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן - 1990.

**בנוסף לתוספת השטח כאמור, לכל דירת בעלים חדשה תוצמד מרפסת בשטח של כ - 10 - 12 מ"ר; מקום חניה אחד תת קרקעי (לא טורי ולא במכפיל); וכן מחסן בשטח של כ - 6-8 מ"ר.**

היזם מתחייב לעשות את מירב המאמצים על מנת שהמרפסות שתוצמדנה לדירות הבעלים החדשות תהיינה מרפסות סוכה כשרות וזאת מבלי שלבעלים תהיה טענה ו/או דרישה כלפי היזם במידה והמרפסת תהיה מרפסת סוכה ו/או במידה ורק חלק מדירות בעלי הזכויות החדשות יכללו מרפסת סוכה. בכל מקרה מוסכם, כי במסגרת הניקוד השמאי יתייחס השמאי לקיומה של מרפסת סוכה בדירה הקיימת, ככל וקיימת.

בחירת החניה והמחסן תהיה בהתאם למנגנון בחירת דירות בעלי הזכויות החדשות הקבוע בסעיף 10 להלן;

מובהר כי שטח הדירה הקיימת ושטח הדירה החדשה, לרבות שטחי ההצמדות לדירה הקיימת ולדירה החדשה (מרפסות, מחסנים וכו') יחושבו בהתאם לשיטת החישוב הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) תשע"ה - 2015, לרבות הסטיות המותרות בצו זה (להלן: **"צו המכר דירות"**); מובהר כי ברישומים לצרכי ארנונה בעיריית ירושלים, ברישום בספרי המקרקעין או ברישום ברמ"י, עשוי אופן חישוב שטח

הדירה החדשה והצמדותיה להיערך באופן שונה מהאופן בו הוא נערך על פי צו המכר דירות ועצם חישוב השטחים באופן שונה ע"י הגופים הנ"ל, לא יחשב כהפרה מצד החברה ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בקשר לכך. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה ו/או זכות של הבעלים במקרה של סטייה בביצוע שטחי הדירה החדשה והצמדותיה לעומת היתר הבנייה שיתקבל לבניית הדירה החדשה העולה על הסטיות המותרות על פי צו המכר דירות.

76 דירות המגורים החדשות שיוקצו לבעלי הזכויות (כולל הבעלים) במסגרת הפרויקט;

**"דירות בעלי הזכויות החדשות"**

טבלה שמאית שתוכן על ידי השמאי (כהגדרתו להלן) עבור כל בעלי הזכויות שיהיו בבניינים החדשים (לרבות הבעלים), במסגרתה ידרג את דירות בעלי הזכויות הקיימות (פרטני או בקבוצות לפי החלטת השמאי), על פי ערכן השמאי.

**"טבלת הניקוד" או "הניקוד השמאי"**

מוסכם כי לצורך קביעת שווי הדירות הקיימות יתחשב השמאי, בין היתר, בגודל הדירות הקיימות בפועל, מיקומן, כיווןן, הקומה בה הן מצויות, מצבן הפיזי והתחזוקתי, שיפוצים מהותיים שבוצעו בהן, והכל לפי שיקול דעתו המקצועי. בעל דירה קיימת אשר לא יאפשר לשמאי להיכנס לדירתו הקיימת על מנת לסקור אותה ולהעריך את שוויה, ינקד השמאי את דירתו הקיימת על פי שיקול דעתו מהתרשמותו החיצונית. השמאי יניח לגבי פנים הדירה, במידה ובעל הדירה לא יאפשר ביקור בה, כי רמת הגימור בה דומה לדירות הקיימות הממוצעות באותו בניין.

כל דירות המגורים, יחידות המסחר וההצמדות שיוצמדו להן שיבנו בבניינים החדשים וכל יתר השטחים שיבנו במתחם, והכל - למעט דירות בעלי הזכויות החדשות בפרויקט, הצמדותיהן, והשטחים שיהיו רכוש משותף על פי היתר הבניה ו/או הנחיית הרשויות המוסמכות ו/או על פי כל דין. אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם זה בקשר עם הגדרת הממכר;

**"דירות היזם"**

דירות בעלי הזכויות החדשות ודירות היזם;

**"דירות הפרויקט"**

עיקרי מפרט טכני עבור דירת הבעלים החדשה בנוסח המצורף **בנספח ג'** להסכם זה. מוסכם כי בכל מקרה סטנדרט המפרט הסופי לא יפחת מסטנדרט המפרט הטכני של דירות היזם, למעט דירות מיוחדות דהיינו דירות גג, דולפסק, פנטהאוז, מיני פנטהאוז ודירות גן (להלן: **"הדירות המיוחדות"**) ולמעט הטבות שיינתנו, ככל שיינתנו, במסגרת מבצעי קידום מכירות של דירות היזם (הטבות שתינתנה ליותר מ-15% מרוכשי דירות היזם תינתנה במלואן גם לבעלים ולא תיחשבנה כהטבות שניתנו במבצעי קידום מכירות); מפרט סופי, אשר יחליף את עיקרי המפרט הטכני ואשר יובא להתייחסות מראש של מפקח הבעלים כעומד בתנאי הסכם זה מבחינת התאמתו למפרט הטכני העקרוני ולהתחייבויות היזם בעניין המפרט הטכני כלפי בעלי הזכויות על פי הסכם זה, יצורף להסכם זה לאחר קבלת אישור הועדה, כהגדרתו בהסכם זה.

**"המפרט הטכני"**

אחד מחמשת הבנקים המסחריים הגדולים והמוכרים בישראל אשר יחד או לחוד עם חברת ביטוח אשר אושרה על ידי בנק ישראל או המפקח על הבנקים (או כל סמכות שלטונית המוסמכת לאשר זאת) (לליווי פיננסי של פרויקטים נדל"ניים, יעמיד ליזם ליווי פיננסי סגור לפרויקט;

**"הבנק" או "הבנק המלווה"**

בנק/ים ו/או תאגיד בנקאי ו/או חברת ביטוח ו/או גוף מוסדי, או אחת מהקרנות שלהלן: יסודות, מכלול, גמלא או הראל - לרבות שיתוף פעולה שלהם, שיעמידו ליזם מימון לשם קבלת הליווי הפיננסי. במידה והיזם יבקש לקבל מימון כאמור מגוף אחר כלשהו, יהא זה כפוף לאישור ב"כ הבעלים מראש ובכתב, ובלבד ואלו גופים מוכרים בעלי ניסיון בליווי פרויקטים של התחדשות עירונית;

**"הגורם הפיננסי"**

כל קבלן מבצע שיבחר מטעם היזם לביצוע הפרויקט, "קבלן ראשי", אחד או יותר, ובלבד שיהיה קבלן רשום כדין בפנקס הקבלנים עפ"י חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, המורשה על פי סיווגו ועפ"י הוראות כל דין לבצע מטעמו את העבודות המפורטות בהסכם זה;

**"קבלן הביצוע" או "הקבלן"**

הסכם זה וכל ההסכמים שנחתמו ו/או יחתמו בין היזם לבין יתרת בעלי הזכויות במתחם;

**"עסקאות פיננו בינוי" או "הסכמי פיננו בינוי"**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| בעלי הזכויות במתחם המסרבים/מתנגדים להתקשר עם היזם בהסכמי פינוי בינוי ;                                                                                                                                                                                                                                                  | "הסרבנים"                     |
| הרוב הדרוש מקרב בעלי הזכויות במתחם להגשת תביעה נגד הסרבנים, כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (כהגדרתו להלן) ;                                                                                                                                                                                                                   | "הרוב המיוחס"                 |
| חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ;                                                                                                                                                                                                                                                                                            | "חוק המקרקעין"                |
| חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו - 2006 ;                                                                                                                                                                                                                                                               | "חוק פינוי בינוי"             |
| חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 ;                                                                                                                                                                                                                                                                                      | "חוק התכנון והבנייה"          |
| חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 ;                                                                                                                                                                                                                                                                          | "חוק מיסוי מקרקעין"           |
| חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ;                                                                                                                                                                                                                                                            | "חוק המכר הבטחת השקעות"       |
| חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 ;                                                                                                                                                                                                                                                                                         | "חוק המכר דירות"              |
| חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016 ;                                                                                                                                                                                                                                                                    | "חוק הרשות"                   |
| אישור הרשות המוסמכת לחיבור הבניין החדש והדירה החדשה חיבור קבע למערכות החשמל, המים והבזק, הכולל אישור אכלוס לבניינים החדשים בהתאם לתקנה 5 לתקנות תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) תשמ"א - 1981 וכן כל אישור אחר מאת הרשויות המוסמכות המתיר את אכלוס הבניין החדש והדירה החדשה ומהווה תנאי לכך ; | "טופס אכלוס" או "אישור אכלוס" |
| שמאי מקרקעין מוסמך בעל ניסיון בפרויקטים דומים, שימונה בהסכמה על ידי היזם והנציגות ובמקרה של היעדר הסכמה ימונה השמאי על ידי יו"ר לשכת השמאים ; גיל לזר או ארז כהן (לבחינת הנציגות)                                                                                                                                       | "השמאי"                       |
| משרד עורכי דין - <u>אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות' מרח'</u> יגאל אלון 98 (מגדל אלקטרה) תל אביב, 6789141 ; טל : 03-6078607, פקס : 03-6078666 ;                                                                                                                                                                           | "ב"כ היזם"                    |
| משרד עורכי הדין ברנע ג'פה לנדה ושות' עורכי דין, מרחוב הרכבת 58 ת"א טלפון 03-6400600 פקס 03-6400650 ;                                                                                                                                                                                                                    | "ב"כ הבעלים"                  |
| בחתימתנו על הסכם זה, הרינו נותנים הסכמתנו כי עורך הדין הנ"ל ייצגו אותי בכל הקשור להסכם זה.                                                                                                                                                                                                                              |                               |
| ב"כ הבעלים, אלא צוין אחרת בהסכם זה.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | "הנאמן"                       |
| משרד ביטמן בן צור אדריכלים ו/או מי שימונה ע"י היזם מעת לעת כאדריכל הפרויקט, ובלבד והאדריכל יהיה בעל ניסיון בליווי פרויקטים דומים.                                                                                                                                                                                       | "האדריכל"                     |
| מי שימונה ע"י היזם מעת לעת כמהנדס הפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                              | "מהנדס היזם"                  |
| כל מי שימונה על ידי הנציגות כמפקח מטעם בעלי הזכויות בהתאם לסעיף 18 להסכם זה.                                                                                                                                                                                                                                            | "מפקח בעלי הזכויות"           |
| מועד הפינוי בפועל של הדירות הקיימות ומסירת החזקה בהן לידי היזם, בכפוף להתקיימות כל התנאים כמפורט בהסכם זה.                                                                                                                                                                                                              | "מועד הפינוי"                 |
| כהגדרתו בסעיף 20 להסכם זה.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | "מועד המסירה"                 |

### 3. נספחי ההסכם

הנספחים המפורטים להלן, המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה, לרבות כל נספח אשר צורף או יצורף, בהסכמת הצדדים בכתב:

- 3.1. **נספח א'** - נסח הרישום של המקרקעין ;
- 3.2. **נספח ב'** - פירוט חברי הנציגות וייפויי כח להסמכתם ;
- 3.3. **נספח ג' - המפרט הטכני** – כהגדרתו לעיל ;
- 3.4. **נספח ד'1** - כתב הוראות לנאמן לשימוש בערבות חוק המכר ;
- 3.5. **נספח ד'2** - נוסח ערבות בנקאית אוטונומית ;
- 3.6. **נספח ד'3** - כתב הוראות לנאמן לשימוש בערבות דמי השכירות ;
- 3.7. **נספח ד'4** - כתב הוראות לנאמן לשימוש בערבות המסים ;
- 3.8. **נספח ד'5** - כתב הוראות לנאמן לשימוש בערבות הבדק ;
- 3.9. **נספח ד'6** - כתב הוראות לנאמן לשימוש בערבות הרישום ;
- 3.10. **נספח ה'1** - נוסח ייפוי הכח התכנוני כללי ;
- 3.11. **נספח ה'2** – נוסח יפוי כח בלתי חוזר לנקיטת הליכים משפטיים ;
- 3.12. **נספח ה'3** – נוסח ייפוי כח בלתי חוזר לרישום הערות אזהרה ושעבוד היזם ;
- 3.13. **נספח ה'4** – נוסח יפוי כח לבעלי המשכנתאות וההערות ;
- 3.14. **נספח ה'5** - נוסח ייפוי כח למיסוי ;
- 3.15. **נספח ה'6** – נוסח יפוי כח בלתי חוזר לשם רישום השעבוד ;
- 3.16. **נספח ה'7** – נוסח יפוי כח בלתי חוזר לרישום הזכויות במקרקעין ;
- 3.17. **נספח ה'8** - ייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני קנייני ;
- 3.18. **נספח ו'1** - בקשה לרישום הערת אזהרה ;
- 3.19. **נספח ו'2** - נוסח ייפוי הכח למחיקת הערת האזהרה וכתב הוראות לנאמן ;
- 3.20. **נספח ז'** - פרטיכל מועצת המנהלים של היזם המאשר התקשרותו בהסכם זה ;
- 3.21. **נספח ח'1** - נוסח תצהיר בן הזוג ;
- 3.22. **נספח ח'2** - נוסח תצהיר בעל זכויות יחיד ;
- 3.23. **נספח ט'** - נוסח תצהיר הבעלים להריסה ;
- 3.24. **נספח י'** - נוסח התחייבות הבעלים ליזם ;
- 3.25. **נספח יא'** - שאלון מס ;
- 3.26. **נספח יב'** - תצהירי ביטול עסקה ;
- 3.27. **נספח יג'** - נוסח התחייבות שוכר ;
- 3.28. **נספח יד'1** - הסכם שכר טרחת ב"כ הבעלים עם הבעלים ;
- 3.29. **נספח יד'2** - הסכם התקשרות עם מפקח מטעם בעלי הזכויות ;
- 3.30. **נספח יד'3** – הסכם התקשרות עם השמאי ;
- 3.31. **נספח ט"ו** – נספח ביטוח ;

#### 4. מהות העסקה

- 4.1. בכפוף לקיום התנאים המתלים וליתר הוראות הסכם זה, מסכימים הצדדים להתקשר ביניהם בעסקה לפיה הבעלים מוכרים ליזם והיזם רוכש מהבעלים את הממכר (כהגדרתו לעיל), כהגדרתן לעיל במסגרת פרויקט "פינוי - בינוי" כשבמסגרתו יפנו הבעלים את הדירה הקיימת בבניין הקיים, לשם הריסתם ובניית הבניינים החדשים והדירות החדשות תחתם בשטחי המתחם.
- 4.2. בתמורה למכירה ליזם של כל זכויות הבעלים בממכר, פינוי הדירה הקיימת ומסירתה ליזם לפי הוראות הסכם זה ולמילוי כל יתר התחייבויות הבעלים שבהסכם זה במועדן ובמלואן, מתחייב היזם לבנות את הבניין החדש ואת דירת הבעלים החדשה לרבות הצמודותיה וחלקה ברכוש המשותף על פי הסכם זה, ולמסור את החזקה בה לבעלים כשהבניין החדש ודירת הבעלים החדשה בנויים על פי הסכם זה.
- 4.3. מוסכם, כי ככל ולדירת הבעלים הקיימת צמוד מחסן ו/או מרפסת פתוחה שנבנו על פי היתר בנייה כדן (גם אם אינן מופיעים ברישום שבלשכת רישום המקרקעין) יהיו זכאים הבעלים, בנוסף לבניית הדירה החדשה, לתמורה נוספת בשטח דירת הבעלים החדשה, בשיעור של 30% משטח המחסן ו/או המרפסת כאמור. כך למשל, בעלים אשר לדירתו הקיימת צמודה מרפסת בשטח של 40 מ"ר יהיה זכאי לתוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר נוספים לדירתו החדשה.
- 4.4. מוסכם, כי היזם יהיה רשאי לכלול גם את חלקות המקרקעין הסמוכים למתחם במסגרת התכנית המפורטת ו/או במסגרת הפרויקט והבעלים נותנים הסכמתם לאמור לעיל ויחתמו או יאשרו לנציגות לחתום על המסמכים הנדרשים לשם כך והכל בכפוף שלא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויות היזם כלפי הבעלים על פי הסכם זה על נספחיו.
- 4.5. מובהר כי ככל ומספר דירות הפרויקט יעלה מעל 370 דירות, אזי זכויות הבנייה הנוספות לבניית דירות/שטחים אלו יחולקו בין היזם לבין כלל בעלי הזכויות, בהתאם ליחס הקומבינציה שייקבע בפרויקט על פי דו"ח האפס שיערוך השמאי מטעם הגורם המממן, אולם אין בכך כדי לגרוע מהתחייבות היזם שלא לבנות בפרויקט יותר מ-350 דירות, אלא מטעמים הנוגעים לעמידה בתקן השמאי מס' 21.

#### 5. תנאים מתלים

- 5.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי תנאי בסיסי ויסודי בהתקשרות הצדדים בהסכם זה ובעסקה על פיו הוא קיומם של התנאים המתלים המצטברים המפורטים להלן:
- 5.1.1. **תנאי מתלה ראשון** - נחתמו הסכמי פינוי בינוי על ידי כלל בעלי הזכויות במתחם תוך **10 (עשרה) חודשים** ממועד חתימת הסכם פינוי בינוי על ידי ראשון בעלי הזכויות במתחם. מוסכם כי ככל ועד לתום התקופה הנ"ל נחתמו הסכמי פינוי על ידי 50% מבעלי הזכויות (לא כולל דירות קיימות שבעלות עמידר/עמיגור/חלמיש ו/או בבעלות המדינה שאינן מוכרות) יוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה הנ"ל ב - 8 (שמונה) חודשים נוספים.
- מוסכם כי ככל ובמהלך התקופה הנ"ל (בתוספת התקופה שנדרשה לחתימת דירות קיימות שבעלות עמידר/עמיגור/חלמיש ו/או בבעלות המדינה שאינן מוכרות) נחתמו הסכמי פינוי בינוי על ידי הרוב המיוחס, ידחה המועד להתקיימות התנאי המתלה הנ"ל עד לחלוף 30 ימי עסקים מקבלת החלטה שיפוטית חלוטה בהליך שנפתח נגד בעלי הזכויות שסירבו לחתום על הסכמי פינוי, ובלבד שהיזם נקט בהליכים כנגד הדיירים הסרבנים בהתאם להוראות הסכם זה.
- ככל שייחתמו הסכמי פינוי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות במתחם באופן המאפשר את בניית חלק מהבניינים החדשים על פי התכנית המפורטת, לפי שיקול דעת היזם, יהיה היזם רשאי להודיע לנציגות הבעלים כי הדבר מהווה קיום התנאי המתלה לגבי אותו חלק מהמתחם והצדדים יקיימו את התחייבויותיהם ביחס לאותו חלק בהתאם לקבוע בהסכם זה בשינויים המחויבים.
- לצרכי הסכם זה מובהר כי חתימת כל אחד מהבעלים כאמור – כוללת יורשים על פי צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה שהומצאו לכל המאוחר עד למועד הקובע לכל והיורש לא רשום כבעלים בלשכת הרישום), אפוטרופוס (ככל שלמי מבעלי הזכויות מונה אפוטרופוס) וכן קבלת הסכמותיהם של מוטבי הערות האזהרה הרשומות על זכויות הבעלים, ככל שרשומות ושל בעלי משכנתאות שאינם בנקים למשכנתאות, למעט עיקולים ו/או הערות לטובת רשויות.
- מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה באשר לתנאי המתלה, הבעלים מתחייבים בהתחייבות יסודית להשיג כל הסכמה ו/או אישור הנדרשים להתקשרותו בהסכם זה ו/או להסדיר את זכויותיו ו/או להסיר עיקולים ו/או שעבוד ו/או צווים ו/או העברה ו/או לקבלת את הסכמת צד ג' בעלי הערות אזהרה וזאת לא יאוחר מ- 90 יום מדרישת היזם ו/או מהמועד בו יודע לו על הטלת העיקול ו/או ההגבלה, לפי הענין, בין אם הוטלו לפני חתימת ההסכם ובין לאחריה. מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים כאמור אם הבעלים לא יפעל להסרת המניעה בתוך פרק הזמן כאמור, יהיה היזם רשאי (אך לא חייב) להסיר את העיקולים ו/או הצווים ו/או לפעול לקבלת הסכמות כאמור והבעלים ישא בכל העלויות ו/או ההוצאות בקשר לכך ואלו יחשבו כחוב של הבעלים כלפי היזם אשר יהיה רשאי לגבות אותו בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של הטלת עיקול ו/או שעבוד על הדירה לטובת היזם, קיזוז החוב מתשלומים, לרבות דמי השכירות ו/או מהערבויות הבנקאיות שעל היזם למסור

לבעלים בהתאם להוראות ההסכם ו/או לעכב את מסירת הדירה החדשה. לשם קבלת הסכמות ואישורים אלו ו/או לצורך גביית החוב כאמור יהיה רשאי היזם לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף **כנספח ה'3' להסכם זה.**

מובהר כי הצדדים יראו בתנאי זה כתנאי שהתקיים, רק לאחר חתימת כלל בעלי הזכויות, אף אם היזם הוסיף את חתימתו להסכם זה בטרם התקיימות האמור, אלא אם היזם הודיע בכתב כי הוא רואה בתנאי זה כתנאי שהתקיים.

יובהר כי לאחר חתימת בעלי הזכויות אשר 67% מהדירות הקיימות והרכוש המשותף נמצאים בבעלותם היזם מתחייב לחתום גם הוא על הסכם זה וזאת תוך 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת הודעת ב"כ בעלי הזכויות לפיה נחתמו הסכמי פינוי בינוי על ידי 67% מבעלי הזכויות כאמור על הסכמי פינוי בינוי - במהלכם הומצאו ליזם הסכמי הפינוי בינוי לחתימתו. (מועד חתימת היזם על הסכמי הפינוי בינוי או חלוף 30 ימים ממועד ההודעה והמצאת ההסכמים ליזם, לפי המוקדם, ייקרא להלן: "**המועד הקובע**").

היזם מתחייב שלאחר המועד הקובע והתקיימות יתר התנאים הדרושים הקבועים בחוק פינוי בינוי, ככל שמי מיתר בעלי הזכויות במתחם יסרב להתקשר עם היזם בהסכם פינוי-בינוי ו/או יפר את תנאיו באופן העלול להפריע למימוש בניית הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה במועד הפינוי – היזם ינקוט נגדו בהליכים הדרושים, והבעלים יאפשר ליזם להגיש תביעה נגד אותו דייר סרבן, בהתאם להוראת חוק פינוי בינוי או כל חוק אחר רלבנטי. מובהר כי שיתוף הפעולה של הבעלים יתמצה באמצעות מסירות יפוי כוח ליזם ו/או באי כוחו להגשת התביעה נגד הדייר הסרבן כאמור וכן באמצעות מילוי תצהירים ומתן עדות ככל ויידרש, וכן כל פעולה אחרת שתידרש על ידי בית המשפט שלא באמצעות יפוי הכח כאמור, ככל שתידרש. מובהר כי כל ההוצאות בגין ניהול ההליכים הנ"ל יחולו על היזם, ואולם ככל שיפסק סכום כלשהו לטובת הבעלים במסגרת ההליך נגד הדייר הסרבן, אזי מתוך סכום זה יעבירו הבעלים ליזם החזר בגין הוצאותיו המשפטיות המוכחות לניהול אותו הליך. יתרת סכום הפיצוי תחולק בין בעלי הזכויות (בחלקים שווים). מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים כאמור, יהיה רשאי היזם ו/או ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכח המצורף **כנספח ה'2'** להסכם זה, לצורך ביצוע האמור לעיל.

5.1.2. **תנאי מתלה שני -** התכנית המפורטת (כהגדרתה בסעיף 2 לעיל), אושרה על ידי הוועדה המחוזית למתן תוקף ופורסמה ברשומות בהתאם לאבני הדרך המפורטות להלן:

5.1.2.1. תוך 6 (שישה) חודשים מהמועד הקובע וניתן אישורם של הנציגות והמפקח לטיטות התכנית המפורטת כאמור בסעיף 8.38.2 להלן, הוגשה התכנית המפורטת לוועדה המקומית (ובלבד שאין מניעה על פי דין ואשר אינה תלויה ביזם להגשתה);

5.1.2.2. תוך 12 (שנים עשר) חודשים מהמועד בו נקלטה התכנית המפורטת בוועדה המקומית – התקבלה המלצתה של הוועדה המקומית להפקדת התכנית המפורטת להתנגדויות (להלן: "**המלצת הוועדה המקומית**"). ככל שיידרש, ליזם יינתנו שישה (6) חודשי הארכה במועד זה, בכפוף לכך שהיזם פעל בשקידה לקבל את המלצת הוועדה המקומית;

5.1.2.3. תוך 12 (שנים עשר) חודשים מהמועד בו התקבלה המלצת הוועדה המקומית הופקדה התכנית המפורטת על ידי הוועדה המחוזית להתנגדויות (להלן: "**המלצת הוועדה המחוזית**"). ככל שיידרש, ליזם יינתנו שישה (6) חודשי הארכה במועד זה בכפוף לכך שהיזם פעל בשקידה לקבל את המלצת הוועדה המחוזית;

5.1.2.4. תוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד הפקדת התכנית המפורטת להתנגדויות, אושרה התכנית המפורטת למתן תוקף. ככל שיידרש, ליזם יינתנו שלושה (3) חודשי הארכה במועד זה בכפוף לכך שהיזם פעל בשקידה לקבל את אישור התכנית המפורטת למתן תוקף;

5.1.3. **תנאי מתלה שלישי -** תוך 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה השני הקבוע בסעיף 5.1.2 לעיל התקבלו היתרי הבנייה (כהגדרתם לעיל) באופן המאפשר את תחילת העבודות, לרבות היתר בניה להריסה. יובהר, כי פרק הזמן ממועד המצאת תכנית ההגשה לבעלים/המפקח מטעם הבעלים/הנציגות ועד אישורן על ידם, כאמור בסעיפים 8.6 ו-8.7 להלן, לא יבוא במניין 18 החודשים הנ"ל לקבלת היתרי הבניה;

5.1.4. **תנאי מתלה רביעי - כדאיות הפרויקט:**

5.1.4.1. כדאיות הפרויקט לפי דו"ח אפס של שמאי הבנק המלווה תצביע על כך שרווחיות הפרויקט מבחינת היזם לא תפחת מ- 20%.

5.1.4.2. על אף האמור בסעיף 5.1.4.1 לעיל, מוסכם כי היזם יהא רשאי להודיע בכתב לב"כ בעלי הזכויות על ויתורו על תנאי זה וככל שהודיע היזם כאמור, הדבר ייחשב כאילו התקיים התנאי המתלה הרביעי.

5.1.4.3. היה ולא התקיים התנאי המתלה הרביעי כאמור בסעיף 5.1.4.1 לעיל, יודיע היזם לב"כ הדיירים בכתב בתוך 60 ימים מיום קבלת דו"ח האפס של שמאי הבנק המלווה, כי תנאי מתלה זה לא התקיים, ובמקרה כאמור הרי שהסכם זה יהא בטל ומבוטל ולצדדים לא תהא כל טענה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו.

5.1.5. **תנאי מתלה חמישי** - לא יאוחר ממועד קבלת היתרי הבניה :

5.1.5.1. ניתן צו הכרזה במסלול מיסוי המכריז על שטח המתחם "כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי" לפי סעיף 15 לחוק הרשות המקנות ליזם את כל הפטורים על פי כל דין, לרבות על פי פרק חמישי 4 בחוק מיסוי מקרקעין ו/או בחוק מס ערך מוסף או לפי מסלול רשויות (סעיף 14 לחוק הרשות) וכן התקבלו כל האישורים הנדרשים לשם קבלת הפטורים והטבות המיסים וההיטלים הקבועים בחוק ;

5.1.5.2. ככל שנדרש, ניתנה הסכמת רמ"י לביצוע הפרויקט על בסיס החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1477 ו/או כל החלטה נדרשת אחרת לביצוע הפרויקט שתבוא במקומה וכן התקבלה החלטה סופית של רמ"י בדבר הקצאת קרקע נוספת, ו/או קרקע משלימה ו/או שטחים נוספים למתחם, ככל ואלו ידרשו לשם ביצוע הפרויקט ;

5.1.5.3. ניתן פטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית הפרויקט, לרבות בגין הקלות או שהחבות שתוטל לא תפגע בכדאיות הכלכלית של ביצוע הפרויקט לפי שיקול דעת היזם ;  
היזם רשאי לוותר על קיומו של תנאי מתלה זה כולו או חלקו.

5.1.6. **תנאי מתלה שישי** – עד לשליחת הודעות הפינוי (כאמור בסעיף 12.1 להלן) נחתם הסכם למתן ליווי בנקאי בין היזם ובין הבנק המלווה (כהגדרתו לעיל) אשר יעניק ליזם ליווי בנקאי לצורך ביצוע הפרויקט, וינפיק לבעלים את הערבויות ו/או הפוליסות על פי הסכם זה וכן ינפיק ערבויות ו/או פוליסות לרוכשי דירות היזם, וכן נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על המקרקעין ועל זכויות הבעלים במתחם, כשאלו נקיים מזכויות צד ג', בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.

5.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הנציגות תהיה רשאית להאריך לפי שיקול דעתה הבלעדי, את המועד להתקיימות כל אחד מהתנאים המתלים הנ"ל, בתקופה נוספת אחת של עד 18 (שמונה עשר) חודשים והבעלים נותנים הסכמתם הבלתי חוזרת לכך.

5.3. לא התקיים איזה מהתנאים שלעיל עד למועד הנקוב להתקיימותו (או עד המועד המוארך לפי החלטת הנציגות כאמור בסעיף 5.2 לעיל), כל צד יהיה רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב בת 60 (שישים) ימים מראש ובלבד שבמהלך הימים הנ"ל לא התקיים התנאי המתלה שבגינו נשלחה הודעת הביטול, מבלי שלמי מהצדדים תהיינה טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הצד האחר. אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם כלפי יזם אחר, להשבה (מאת היזם האחר בלבד) של כל ההוצאות ו/או התשלומים ששולמו על ידו בקשר עם תכנון הפרויקט, במקרה של התקשרות הבעלים בהסכם לביצוע הפרויקט עם היזם האחר, וזאת למעט במקרה בו נקבע על ידי הבורר כי הסכם זה בוטל בגין הפרתו היסודית של היזם.

5.4. מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים במלואם ובמועד הקבועים לעיל עקב הליכים משפטיים שיינקטו במסגרת הפרויקט כדוגמת: התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות, תביעות סרבנים או צווי מניעה, ערעורים, עיכובים שמקורם בבעלים (כאמור בסעיף 5.5 להלן), וכן עיכובים שמקורם ברמ"י ו/או ברשות המקומית וכיוצא, שביתות ועיצומים של הגורמים הרלוונטיים ברשות המקומית, שביתות ועיצומים של הגורמים הרלוונטיים במוסדות התכנון, יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלבנטי בהתאמה .

5.5. מוסכם כי במקרה של הפרת התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה ו/או של מי מבעלי הזכויות שחתמו על הסכמי פינוי בינוי ו/או במקרה של עיכוב במילוי התחייבויותיו, שתגרום לעיכוב בהתקיימותם של התנאים המתלים, כולם או חלקם, ידחה המועד לקיום התנאי המתלה הרלוונטי, בהתאמה למשך העיכוב שנוצר וזאת מבלי לגרוע מזכות היזם לבטל הסכם זה כלפי כלל הבעלים בהתאם להוראותיו ו/או מכל סעד אחר העומד לו על פי הסכם זה ו/או כל דין במקרה של הפרת הסכם זה או עיכוב במילוי ההתחייבויות על ידי הבעלים, בעלי הזכויות במתחם ו/או מי מהם.

5.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה שהבעלים או מי מבעלי הדירות או בעלי הזכויות במתחם ו/או במקרקעין או בכל חלק מהם יפר את הוראות ההסכם שנחתם עימו באופן יסודי, באופן של אי פינוי הדירה הקיימת במועד הפינוי, יהיה היזם זכאי לדחות את כל המועדים לקיום התחייבויותיו שבהסכם זה ביחס לכל בעלי הדירות במתחם ובמקרקעין, מבלי שתהיה להם טענה כלפי היזם בקשר לכך, בתקופה זמן הנובעת מהעיכוב (לרבות בפינוי כאמור), והכל מבלי לגרוע מהזכויות ו/או מהסעדים המוקנים לחברה על פי הסכם זה ו/או הדין במקרה של הפרת ההסכם ע"י הבעלים ו/או מי מבעלי הדירות.

מבלי לגרוע מהאמור, מסמיכים בזאת הבעלים את החברה ו/או עורכי הדין מטעמה לנקוט כל הליך בקשר לכך כנגד בעל הדירה המפר והם מתחייבים לשתף פעולה ככל שיידרש בעניין, לרבות לחתום על כל בקשה ו/או מסמך בקשר לכך, עם דרישה. מבלי לגרוע מהאמור, מייפיים הבעלים את עורכי הדין של החברה לפעול בשםם בקשר עם האמור וכמפורט בייפוי הכת **נספח 2'** להסכם זה.

מובהר כי הוראות הסכם זה מהוות חוזה לטובת צד ג' – יתר בעלי הזכויות במתחם.

5.7. מוסכם כי ככל ופקע או בוטל הסכם זה כדין מכל סיבה שהיא, לא יהיו רשאים הבעלים להתקשר עם צד ג' לביצוע הפרויקט או פרויקט התחדשות עירונית מסוג כלשהו (להלן בס"ק זה: **"צד ג'"**), לפני שניתנה ליזם הזכות להתקשר עם הבעלים מחדש לשם ביצוע פרויקט כאמור, כאשר זכות זו תעמוד ליזם למשך 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד פקיעת ההסכם או ביטולו (להלן: **"תקופת הזכות הראשונה"**), כאשר היזם יהיה רשאי לנצל זכות זו למשך 90 (תשעים) ימים מהמועד בו הועברה ליזם ההצעה של צד ג' לשם בחינתה והשוואתה וככל ולא נוצלה זכות זו על ידי היזם תוך 90 הימים הנ"ל תפקע הזכות. למען הסר ספק יובהר, כי סעיף זה לא יחול במקרה בו נקבע על ידי הבורר כי הסכם זה בוטל בגין הפרתו היסודית של היזם (לרבות ביטול בשל הפרת ההסכם על ידי היזם שעניינה הפחתת שטחים על ידו, אולם יובהר כי ביטול הסכם זה כדין עקב הפחתת שטח דירת הבעלים החדשה בשל החלטת מוסדות התכנון אשר תחייב את היזם לבצע הפחתה כאמור, לא ייחשב כהפרת הסכם זה על ידי היזם.

5.8. למען הסר ספק מובהר כי היזם יהיה רשאי להוציא היתרי בניה ולבנות את הפרויקט בשלבים, ובלבד והדבר נדרש בהתאם לדרישת הרשויות או הבנק המלווה (ככל ואין מקורה של הדרישה בהון העצמי של היזם). כמו כן, ככל שהתנאים המתלים או חלק מהם יתקיימו רק בקשר לחלק מהפרויקט ו/או המקרקעין (בכלל זה בחלק מהמקרקעין שהדירה הקיימת איננה כלולה בו) הרי שכל שניתן יהיה, באישור הרשויות המוסמכות ו/או הבנק המלווה, לבנות את הפרויקט לגבי אותו חלק יהא היזם רשאי לפי שיקול דעתו (גם אם אין דרישה כזאת מאת הרשויות או הבנק המלווה כאמור לעיל) לעשות כן והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך ו/או בקשר להסכם זה.

#### 6. הצהרות והתחייבויות הבעלים

מבלי לגרוע מיתר הצהרותיו והתחייבויותיו שבהסכם זה, הבעלים מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן בהתחייבויות יסודיות:

6.1. כי הוא הבעלים הרשום או הזכאי להירשם כבעלים של הדירה הקיימת (ללא סייג או הגבלה) כמפורט **בנספח א'** המצורף להסכם זה.

ככל וזכויותיו טרם נרשמו בלשכת הרישום הוא מתחייב לרשמן **תוך 180 (מאה ושמונים) ימים** מיום חתימתו על הסכם זה (להלן בסעיף זה: **"מועד הרישום"**), באופן שיתאמו במדויק את זהות הבעלים החוקיים בדירה הקיימת, לרבות רישום יורשים מכח צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה. מוסכם כי במקרים חריגים הנעוצים בנסיבות אובייקטיביות שיאושרו על ידי ב"כ הצדדים בכתב, ידחה מועד הרישום בעד 180 ימים נוספים ובמקרה זה המועד הנדחה יהווה את מועד הרישום.

מבלי לגרוע מהאמור, מצהירים הבעלים כי ככל וזכויותיהם בדירה הקיימת רשומות כחכירה מהוונות, כל המיסים והתשלומים שנדרשו מהם בגין רכישת זכויות החכירה המהוונות על ידם וכל הקשור והנובע מכך לרבות דמי היוון, דמי הסכמה, דמי היתר ו/או כל תשלום אחר לרמ"י בקשר לדירה ו/או לשימוש בה שולמו במלואם עד למועד החתימה על הסכם זה, וככל שלא שולמו ישולמו לא יאוחר ממועד הרישום או במועד מוקדם יותר, בכפוף להודעה מוקדמת בכתב של החברה בת 30 יום.

ככל שהבעלים זכאים לזכות הבעלות מרמ"י בדירה הקיימת, הם מתחייבים על אחריותם ועל חשבונם להסדיר את הרישום בלשכת רישום המקרקעין עד למועד הרישום ולחלופין לשלם כל תשלום לרמ"י לצורך רישום הזכויות על שמם בדירה הקיימת, לרבות דמי היוון ו/או דמי הסכמה, ככל שיידרשו מהם ע"י רמ"י.

מבלי לגרוע מהאמור, מתחייבים הבעלים לחתום על כל מסמך בקשר לרישום העברת הזכויות בדירה הקיימת על שמם ולצורך כך הם מסמיכים את עורכי הדין מטעמם לפעול לביצוע הרישום מכוח ייפוי הכח הקנייני (**נספח 8'**).

ככל שהבעלים לא יבצעו את האמור עד למועד הרישום, היזם יהיה רשאי לדחות את כל המועדים לקיום התחייבויותיו שבהסכם זה ביחס לכל בעלי הזכויות במתחם או במקרקעין התלויות בביצוע הרישום, מבלי שתהיה להם טענה בקשר לכך, בתקופת זמן הנובעת מהעיכוב, וזאת מבלי לגרוע מהסעדים המוקנים ליזם על פי הסכם זה ו/או הדין.

ככל שלבעלים קיים בן זוג או ידוע בציבור שאינו רשום כבעל זכויות בדירה בנסח הרישום (**נספח א'**) מתחייב הבעלים, כי בן הזוג או הידוע בציבור יחתום על תצהיר בנוסח המצורף **בנספח ח1'** להסכם זה על פיו אין לו כל התנגדות להתקשרות הבעלים בהסכם זה עם היזם ולמילוי התחייבויותיו והוא מוותר על כל טענה בקשר לכך ומתחייב לשתף פעולה, ככל שיידרש. ככל והוא רשום כבעל הזכויות היחיד בדירה הקיימת יחתום על תצהיר בנוסח המצורף **בנספח ח2'** לפיו הוא מצהיר ומתחייב כי אין לו בן זוג או ידוע בציבור ו/או וכל לא ידוע לו על צד שלישי אחר העלול לטעון לזכויות כלשהן בממכר, לרבות זכות חזקה ו/או העלול לעכב או לפעול

נגד ביצוע הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, אם וככל שיתברר כי יש לאחד מן המנויים שלעיל זכויות כלשהן אשר עלולות לעכב ו/או לפעול נגד הסכם זה, מתחייב הבעלים בהתחייבות יסודית, להסיר כל מניעה, תביעה, דרישה ו/או עיכוב עקב כך באופן מיידי. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שיידרש בן הזוג/ידועה/בציבור לחתום על מסמך הסכמה נפרד כלפי הבנק המלווה ו/או כל גוף מוסמך אחר - מתחייב הבעלים להביא לחתימתו על מסמך כאמור בסמוך לקבלת דרישה מהחברה ו/או מב"כ החברה.

ככל שהבעלים הצהיר כאמור כי אין לו בן זוג או ידוע בציבור ו/או בדבר העדר ו/או צד שלישי אחר העלול לטעון לזכויות כלשהן בממכר, הרי שהוא מתחייב לעדכן את היזם וב"כ היזם בכל שינוי של האמור לעיל, עם התרחשותו ולהחתיים את בן הזוג ו/או הידוע בציבור ו/או צד ג' כאמור, על התצהיר נספח ח'1, והכל בסמוך לאחר שינוי הנסיבות ולא יאוחר מ- 30 (שלושים) יום לאחר מכן.

6.2. כי הוא בגיר וכשיר, כהגדרת מונחים אלה בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962 (להלן: "**חוק הכשרות**"). ככל והבעלים מוגדר כקטין או כחסוי לפי חוק הכשרות - מתחייב האפוטרופוס של הקטין ו/או החסוי החותם על הסכם זה בשם הבעלים - כי יוגשו בקשות לאישור התקשרות לבית המשפט המוסמך תוך קבלת ההסכמות של כל הגורמים הנדרשים תוך 30 (שלושים) ימים מחתימתו על הסכם זה ומתחייב לפעול לקבלת החלטה ואישור להתקשרות בהסכם זה בהקדם האפשרי.

6.3. כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת החזקה בדירה החדשה הוא איננו רשאי למכור ו/או להעביר את זכויותיו בדירה הקיימת ו/או במגרש ו/או בדירה החדשה לצד ג' בכל דרך שהיא, אלא בכפוף להוראות סעיף 23 להלן.

6.4. כי הוא המחזיק הבלעדי ו/או הזכאי הבלעדי להחזיק בדירה הקיימת ובחלקו היחסי ברכוש המשותף ובממכר וכי ככל ודירתו מושכרת לצד ג' היא מושכרת בשכירות חופשית ולא מוגנת.

הבעלים מתחייבים כי החל מיום חתימת הסכם זה, כל חוזה שכירות חדש ו/או תוספת להסכם שכירות קיים שייחתמו בקשר לדירה הקיימת, יכלול סעיף המאפשר לבעלים להביא את הסכם השכירות לידי סיום בהודעה מוקדמת שתימסר לשוכרים בת 90 (תשעים) יום, באופן שיאפשר את פינוי הדירה הקיימת כאמור.

הבעלים מתחייב להודיע לשוכר על התקשרותו בהסכם זה ובמועד חתימתו על הסכם שכירות חדש ו/או הארכת חוזה שכירות קיים, להחתיים את השוכר על התחייבות בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח יג'** ולהמציא לזים התחייבות זו חתומה על ידי השוכר ומאומת על ידי עורך דין לאחר מכן. מובהר כי לא יהיה בהמצאת ו/או באי המצאת התחייבות השוכר כאמור לזים כדי להטיל על היזם אחריות כלשהי לפינוי השוכר במועד שייקבע לפינוי בהתאם להוראות הסכם זה ו/אן כדי להסיר אחריות ו/או לגרוע מהתחייבויות הבעלים והאחריות לכך תהיה מוטלת על הבעלים בלבד.

ככל שעל אף האמור לעיל הדירה הקיימת מושכרת בדיירות מוגנת, מתחייב הבעלים להסדיר את פינוי הדייר, על אחריותם ועל חשבונם, באופן שיאפשר את פינוי הדירה הקיימת כאמור בהסכם זה ולמסרה לחברה נקיה מכל התחייבות ביחס לדיירות המוגנת ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת מכל מין וסוג לרבות כלפי צד ג' כלשהו והכל מבלי שהדבר יעכב את הפרויקט. באחריות הבעלים להגיע להסדר עם הדייר המוגן, מוקדם ככל האפשר, ועל מנת שלא יהיה עיכוב בפינוי הדירה ובמילוי יתר התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה.

6.5. כי דירתו משמשת למגורים ו/או עיסוק למקצועות חופשיים בלבד וכי הוא מתחייב שלא לעשות בה שימוש אחר עד לסיום ביצוע הפרויקט, כאשר ידוע לבעלים שבמידה ודירתו איננה משמשת למגורים ובשל כך יוטל מע"מ יהיה עליו לשאת במע"מ שיחול.

6.6. כי למיטב ידיעתו לא קיימים תביעות ו/או הליכים משפטיים תלויים ועומדים בקשר עם הדירה הקיימת ו/או זכויותיו בה ו/או הבנין הקיים וכי לא ידוע לבעלים על כוונה מצד גוף או גורם כלשהו להגיש תביעה כנ"ל.

6.7. כי אין לבעלים כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים כלשהם הסותרות או עלולות לעמוד בעמדתם בסתירה להתחייבויות הבעלים על פי הסכם זה וכי מעת חתימת הסכם זה וכל עוד הסכם זה עומד בתוקפו, לא יתחייב כלפי צדדים שלישיים בהתחייבויות סותרות כלשהן.

6.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מצהירים ומתחייבים הבעלים, כי לגבי הדירה הקיימת ו/או המתחם לא התקשר בהסכם פינוי בינוי ו/או בעסקת מכירת זכויות בניה וכי לא נתנו לצד ג' ייפוי כח בלתי חוזר להתחייב למכירת הדירה הקיימת בשם ו/או כן לא נתנו כל הסכמה בכתב לתכנון ו/או ביצוע פרויקט כלשהו ו/או בקשר למניעה כלשהיא לחתימה על הסכם זה, לרבות מסמך נושף ו/או כתב הסכמה לעורך דין. מבלי לגרוע מהצהרות והתחייבויות הבעלים כאמור, הבעלים בחתימתו על הסכם זה מבטל לאלתר ובאופן בלתי חוזר את חתימתו (ככל שניתנה) על כל הסכם אחר ו/או התחייבות אחרת ו/או כל עסקה אחרת ו/או ייפוי כח בקשר לפרויקט פינוי בינוי בדירה הקיימת ולזכויותיו בה, לרבות בכל הקשור להעסקת גוף ו/או אדם בקשר לכך.

6.9. כי ראה, בדק ובחן הסכם זה וכל נספחיו ואת כל התנאים של העסקה המבוצעת על פיו, וכי הוא מבין היטב את טיב העסקה וכן את מהות וטיב הזכויות אותן הוא מקבל במסגרתה וקיבל מענה והסבר לכל שאלותיו, וכן הבין את ההתחייבויות אותן נטל על עצמו על פי הסכם זה, וכי מצא את הכל מתאים למטרותיו ולצרכיו,

והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי היזם בקשר לכך, לרבות בקשר לתמורה אותה הוא מקבל בגין מכירת זכויותיו בממכר ליזם.

6.10 כי מסר ליזם ו/או גילה ליזם כל מידע ו/או כל מסמך שברשותו או בידיעתו אשר עשויים להשפיע על הסכם זה ו/או הפרויקט ו/או על לוח הזמנים המפורט בהסכם זה, וכי למיטב ידיעתו, אין כל מידע ו/או מסמך ברשותו או בידיעתו הנוגע, בין במישרין ובין בעקיפין, לדירה הקיימת ו/או לעסקה נשוא הסכם זה שלא נמסר על ידו ליזם.

6.11 ידוע ליזם, כי לאחר חתימת הבעלים על הסכם זה, הבעלים יהא רשאי לרשום משכנתא חדשה ו/או חלופית לקיימת על זכויותיו בדירה הקיימת ו/או במגרש, ואף להגדיל את יתרת המשכנתא שנותנה לפירעון כפי שהיא מצוינת במבוא להסכם זה, הרשומה לחובתו ביום חתימת הסכם זה על הדירה הקיימת, והיזם מסכים לכך מראש ובמפורש, ובלבד שבכל מקרה שיעור המשכנתא/ות שנטל/יטול הבעלים בגין הדירה הקיימת, לא יעלה על 75% (שבעים וחמישה אחוזים) (להלן: "**שיעור המשכנתא המקסימלי**"), אלא במקרים חריגים ובכפוף להסכמת היזם מראש ובכתב.

אם וככל ותינתן הסכמת היזם כאמור להגדלת שיעור המשכנתא בגין הדירה הקיימת, מעבר לשיעור המשכנתא המקסימלית, יישא הבעלים בכל תשלום ו/או אגרה ו/או עמלה נוספת שתידרש לצורך העמדת ערבויות ו/או בטחונות לבנק למשכנתאות בשל המשכנתא החדשה ו/או הגדלת המשכנתא הקיימת כאמור.

6.12 כי ידוע לו שלצורך ביצוע הפרויקט יידרש היזם לקבל אשראי מבנק מלווה (כהגדרתו לעיל) אחד או יותר, ולצורך כך הוא מתחייב לשתף פעולה עם היזם ו/או הבנק המלווה לצורך הסרת המשכנתא ו/או המשכון הרשומים על זכויותיו במקרקעין, וזאת בהתאם להוראות סעיף 9.6 להלן, וכן הוא מתחייב להסכים לרישום שעבוד לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויותיו במקרקעין ובממכר ולחתום (בכפוף להערויות ואישורו של ב"כ בעלי הזכויות) על כל המסמכים שידרשו על ידו, לרבות גילוי לממשכן ו/או כתב התחייבות ו/או הסכם משולש עם היזם, הבנק והבעלים בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלתם ו/או בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מהמועד שהתבקש לחתום לפי דרישת היזם ו/או ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם וכן לשלם את תשלומי הארנונה השוטפים בגין הדירה הקיימת על מנת שהיזם יוכל לקבל אישור מאת העירייה על היעדר חובות, בהתאם לדרישת לשכת הרישום, לצורך רישום השעבוד כאמור, והכל כמפורט בסעיף 9 להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייבים הבעלים כי החל ממועד חתימת הסכם זה, תישאר הדירה נקיה וחופשית מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא ו/או הערה לטובת כל צד ג' שהוא (למעט כאלה שקיימים במועד חתימת הסכם זה, למעט המשכנתא הקיימת וכן למעט הגדלת סכום המשכנתא הקיימת ו/או רישום משכנתא חדשה, בהתאם להוראות סעיף 6.11 לעיל – שכולם יוסרו בהתאם להוראות הסכם זה) ו/או כל צד ג' שהוא, למעט כאלה שמקורם בחברה.

6.13 כי ישתף פעולה ו/או יחתום על כל מסמך ו/או ימציא ליזם כל מסמך, שבאחריותו להמציא על פי הסכם זה, והדרוש לצורך קיום התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה ולהוצאתו של הפרויקט לפי הסכם זה מן הכח אל הפועל וזאת עם דרישה ורק במידה ולא ניתן יהיה לעשות שימוש ביפויי הכח מהבעלים לצורך ביצוע הפעולה ו/או חתימת המסמכים בשמו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בקשות לרישום הערת אזהרה, חתימה על כל הבקשות והמסמכים הדרושים לצורך קידום התכנית המפורטת, קבלת היתר הבניה ו/או כל פעולה תכנונית אחר, חתימת על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע פעולות הרישום ו/או שעבוד הזכויות לבנק המלווה, פעולות בקשר לתביעת סרבנים ו/או לצורך העברת הזכויות במקרקעין ליזם ו/או רישום הבית משותף ו/או רישום הזכויות בדירה החדשה, והכל – בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.

6.14 כי ידוע לו והא מסכים לכך, שהפרויקט יכלול שטחים משותפים שיתפרסו על שטחי המתחם, לרבות שטחים תת קרקעיים ועיליים וביעודים שונים, וכי היזם יהיה רשאי לקדם תכנית איחוד וחלוקה (לרבות במסגרת התכנית המפורטת עצמה או במסגרת תכנית נפרדת המבוססת עליה) עבור המתחם ולחלק את המתחם כולו למספר מגרשים, לפי שיקול דעתו ובכפוף להנחיות רשויות התכנון, וכן ידוע לו והוא מסכים לכך כי היזם יהיה רשאי, על פי הנחיות מוסדות התכנון, להקנות זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה בשטחי המתחם לטובת הציבור ו/או הרשות המקומית ו/או חברת החשמל ו/או תאגיד המים ו/או גופים ורשויות שונים ו/או כל צד ג' וכן כי לאחר קיום התנאים המתלים ותחילת העבודות לביצוע הפרויקט, היזם יהיה רשאי לבטל את צו הבית המשותף הקיים ולרשום במקומו צו בית משותף חדש (או מתוקן) שישקף את הפרויקט והבעלים נותן הסכמתו הבלתי חוזרת לכך, לרבות כל הסכמה הנדרשת על פי חוקי התכנון והבניה ו/או כל דין ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר לכך ומוותר על כל טענה בקשר לכך.

6.15 כי ידוע לו שהיזם רשאי, על פי שיקול דעתו ועל פי הנחיות מוסדות התכנון, למקם את הבניין החדש בו תמוקם דירתו החדשה במקום שונה ממיקום הבניין הקיים בו נמצאת דירתו הקיימת (אך לא ישונה מיקום הדירה החדשה בתוך הבניין החדש) וכי יכול שבמסגרת הפרויקט הוא יחלוק את הבניין החדש עם בעלי זכויות שאינם חולקים עימו את הבניין הקיים והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך כלפי היזם.

6.16. כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין דירתו הקיימת לרבות מיסים, ארנונות, היטלים ותשלומים לכל רשות שהיא, וכי החל מועד חתימת הצדדים על הסכם זה, ועד מועד הפינוי יסדיר כל חבות כספית כלשהי בקשר לזכויותיו בדירה הקיימת, וכי והוא מתחייב להמשיך לעשות כן מיד לאחר קבלת החזקה בדירתו החדשה. ככל ועקב חוב לרשות כלשהי יתעכב הפרויקט (לרבות רישום השעבוד הבנקאי ו/או הוצאת היתר בניה) מתחייב הבעלים לשלם חוב זה תוך 7 (שבעה) ימים מיום בו נתגלה חוב מעין זה.

6.17. כי דירתו הקיימת והממכר נקיים מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או הערה ו/או כל זכות אחרת לצד ג', ולמעט המפורט בנסח הרישום (נספח א') ובמבוא להסכם זה. במידה ולאחר חתימת הסכם זה מוטל ו/או יוטל על זכויותיו בדירה הקיימת עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או הערה כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו ו/או תיווצר הגבלה ו/או מניעה ו/או עיכוב בביצוע הפרויקט הקשורה בבעלים ו/או קיים חוב בקשר לדירה (להלן: "ההגבלה"), ימסור הבעלים הודעה בשל כך לזים מיד עם הטלתו, וימציא את הסכמת הצד השלישי להסכם זה ו/או יסיר את ההגבלה מיד ולא יאוחר מ- 90 (תשעים) ימים מיום היווצרותו ו/או ידיעתו עליו ו/או דרישת החברה, לפי המוקדם.

לא הוסרה ההגבלה במועד כאמור (לרבות ההגבלה הקיימת במועד חתימת הסכם זה), יהיה רשאי הזים, אך לא חייב, לשלם כל סכום שהוא ו/או לפעול ולהסיר את המגבלה במקומו של הבעלים ועל חשבונו של הבעלים. ביצע הזים תשלום לצד ג' בכדי להסיר את המגבלה, סכום זה ייחשב כהלוואה שהועמדה לבעלים על ידי הזים והיא תישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית שנתית בשיעור של 8% (להלן: "חוב הבעלים לזים"). כל עוד לא נפרע חוב הבעלים לזים יהיה הזים רשאי לרשום בגינו לטובתו שעבוד מדרגה ראשונה או שניה או שלישית על זכויותיו של הבעלים במקרקעין ו/או בדירה הקיימת ו/או ביחס לזכויותיו בדירתו החדשה בכפוף להסכמת/נהלי הבנק המלווה (להלן: "שעבוד הזים").

לצורך הסרת ההגבלה ו/או לצורך רישום השעבוד בגין חוב הבעלים לזים, יהיה רשאי הזים לעשות שימוש בייפוי הכח המופקד בידו בנוסח המצ"ב כנספח ה6 ולחתום על כל מסמך הנדרש לצורך רישום שעבוד הזים כאמור (לרבות רישום משכון ברשם המשכונות).

ככל והבעלים לא יפרע את חוב הבעלים לזים עד למועד הפינוי, או תוך 14 (ארבעה עשר) ימים לאחר יצירתו של חוב זה בתקופת הפינוי, יהיה הזים רשאי לקזז את חוב הבעלים לזים, מכל סכום אשר הבעלים זכאי לו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות הפחתה מתשלום דמי השכירות של הבעלים ו/או עיכוב את מסירת דירתו החדשה של הבעלים לידו, אולם יובהר כי הערבויות אשר ניתנות לבעלי הזכויות על פי הסכם זה, לא תופחתנה.

עייבב הזים את מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים במשך 120 (מאה ועשרים) ימים מהמועד בו ניתן היה למסור את הדירה החדשה לבעלים ובמהלך תקופה זו חוב הבעלים לזים לא נפרע, יהיה רשאי הזים לדרוש את למימוש שעבוד הזים ומכירת הדירה החדשה של הבעלים לצדדים שלישיים וככל ותיוותר יתרה ממכירה כאמור, לאחר ניכוי חוב הבעלים לזים וההוצאות הישירות ששילם הזים לצורך מימוש השעבוד כאמור, אזי היתרה תשולם במלואה ישירות לבעלים.

6.18. כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד להשלמת ביצועו, לא יעשה באמצעותו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או כל צד ג', כל פעולות מכל מין וסוג שהוא, בין במישרין ובין בעקיפין, הנוגדות את התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובכלל זאת מתחייב שלא להתנגד בשום צורה שהיא (לרבות הגשת תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה), במישרין ו/או בעקיפין, לכל תכנית שתוגש על ידי הזים כאמור וכן, לכל בקשה ו/או השגה ו/או ערר ו/או ערעור בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם כל דרישת תשלום שחל על הזים על פי הסכם זה, שיוגשו על ידי הזים בהתאם להוראות הסכם זה, לכל רשות ממשלתית ו/או רשות עירונית ו/או רשות תכנון לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בקשה לקבלת היתר בניה, בקשה לאיחוד וחלוקה, בקשה לרישום צו בית משותף חדש וכיו"ב, ו/או כל התנגדות לתכנית החדשה, וישתף פעולה עם הזים ככל שיידרש לצורך כך – והכל ובלבד שפעולות הזים על פי סעיף זה לא תיעשנה בסתירה להוראות הסכם זה.

6.19. כי נציגות הבעלים מונתה על ידו הבעלים בהסכמה, והוסמכה על ידו לפעול מטעמו ולשמש כנציגות וכגוף המבצע והמנהל מטעמו בכל הנוגע והקשור בביצוע הסכם זה, לרבות בכל הנוגע לניהול המגעים עם הזים ו/או עם נציגי הזים ו/או עם המפקח בעלי הזכויות כהגדרתו בסעיף 18 להלן, ו/או ב"כ הבעלים ו/או כל גורם אחר שהוא בקשר עם ביצוע העבודות ולקבל החלטות שוטפות בשם הבעלים, לרבות בקשר למתן אורכות לזים בהתאם להוראות הסכם זה, למילוי התחייבויות ו/או לקיום התנאים המתלים.

מובהר בזאת, כי אין בקיומה של הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הבעלים ו/או מהתחייבויות הזים כלפי הבעלים על פי הסכם זה, והזים ישתף פעולה עם הנציגות וימסור מידע שיידרש לצורך קיום הסכם זה, הנציגות תשתף פעולה עם הזים ותסייע כמיטב יכולתה לזים בפעולותיו.

6.20. כי בניית דירת הבעלים החדשה (על הצמדותיה וחלקה ברכוש המשותף) והשלמתה בהתאם להיתר הבנייה שיתקבל לבניית דירת הבעלים החדשה ולנספח הטכני הסופי ומסירתה לבעלים כשהזכויות בה נקיות

וחופשיות (למעט בגין עילות שמקורן בבעלים או הערות תכנוניות שמקורן ברשות המקומית או מוסדות התכנון ו/או זיקות הנאה לציבור או לחברת החשמל, בזק וכדומה), וכן ביצוע התשלומים לבעלים המפורטים בהסכם מהווים את התמורה המלאה, הכוללת והסופית הניתנת לו על-ידי היזם בעבור חלקו בממכר, והיא כוללת כל תמורה בגין תשלומי איזון ו/או פיצוי בגין דירות היזם, וכי הבעלים לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או תשלום מעבר לכך הוא מוותר על כל טענה ו/או זכות בקשר לכך.

6.21. כי ראה, בדק ובחן הסכם זה וכל נספחיו ואת כל התנאים של העסקה המבוצעת על פיו, וכי הוא מבין היטב את טיב העסקה וכן את מהות וטיב הזכויות אותן הוא מקבל במסגרתה וקיבל מענה והסבר לכל שאלותיו, וכן הבין את ההתחייבויות אותן נטל על עצמו על פי הסכם זה, וכי מצא את הכל מתאים למטרותיו ולצרכיו.

בהתאם להוראות סעיף 8.9 להלן, ידוע לו ששטח דירתו החדשה ומיקומה כפופים לשיקולים ו/או אילוצים תכנוניים והוראות רשויות התכנון.

6.22. כי חתימתו של הבעלים על הסכם זה מהווה הסכמה לביצוע העבודות בפרויקט כאמור בהסכם זה, לרבות הריסת הדירה הקיימת והבניין הקיים, לביצוע כל פעולה תכנונית, לרבות לצורך אישור התוכנית המפורטת ו/או כל תכנית אחרת מכוחה ו/או היתר הבניה והסדרת רישום הבית המשותף החדש והיא תקפה ומחייבת על פי כל דין, ולרבות בהתאם לדרישות סעיף 71 לחוק המקרקעין, לרבות סעיף 71ב.

6.23. כי ככל ולא התקבל פטור מלא או חלקי מהיטל השבחה בגין הפרויקט כאמור בסעיף 5.1.5.3 לעיל יהיה היזם זכאי לעשות שימוש בפטור מהיטל השבחה העומד לזכותו של הבעלים, ככל שעומד לרשותו, עפ"י סעיף 19 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה וכי לבקשת היזם, יגיש לוועדה המקומית בקשה לקבלת הפטור האמור במועד הקבוע לכך ע"פ דין והבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך בקשר לכך ובלבד שחתימתו של הבעלים לא תטיל עליו הוצאות בגין כך ו/או לא תחייב אותו להתגורר בעצמו בדירה החדשה במשך תקופה כלשהי. האמור לעיל יחול אך ורק אם על היזם כמיטב יכולתו כיום סביר לשם השגת הפטור בגין הפרויקט ולאחר שליחת הודעה בשל כך לבעלים ולב"כ הבעלים 14 (ארבעה עשר) ימים מראש. מובהר כי ניצול הפטור של הבעלים מוגבל למימוש זכויות הבניה על פי הסכם זה.

מובהר כי ככל ובגין ביצוע העבודות יהיה ניתן לקבל החזר אגרות בנייה בשל הריסת הבניינים הקיימים הבעלים ממחזה זכות זו לזים והוא יהיה רשאי לעשות בהן שימוש ו/או להתקזז בגינן לשם תשלום האגרות עבור ביצוע העבודות.

6.24. כי הדירה הקיימת לא היתה ואינה מהווה מלאי עסקי עבורו והיא משמשת למגורים בלבד. במידה והדירה הינה חלק ממלאי עסקי - הבעלים מצהיר כי ידוע לו שהעסקה איננה פטורה ממס שבח מקרקעין ו/או ממס רכישה ו/או ממס ערך מוסף בשיעור אפס וכי ככל שיחולו המיסים האמורים בקשר עם הדירה הנוכחית וקבלת הדירה החדשה מן הסיבה שהדירה הינה חלק ממלאי עסקי - הבעלים יישאו בתשלום כל המיסים החלים עליהם בגין כך; וכן,

כי הדירה הקיימת הינה דירתו היחידה במקרקעין (לעניין זה ייחשב גם בן זוג וילדים עד גיל 18 שנים), למעט אם מפורט אחרת במבוא להסכם זה. יובהר, כי בכל הקשור להיבטי המיסוי פיצול הדירה הנוכחית בפועל ו/או שימוש בפועל בשטח הדירה הנוכחית למספר יחידות תיחשב כל יחידה שפוצלה כדירה נוכחית בפני עצמה. לדוגמא, מקום בו פוצלה הדירה הנוכחית לשתי יחידות נפרדות, אף ללא היתר תכנוני ו/או בניגוד לחוק, תיחשב כל יחידה כדירה נוכחית לענין סעיף זה בלבד ויראו בבעלים כמחזיק שתי דירות במתחם לעניין סעיף זה בלבד. למען הסר ספק, גם במקרה בו דירת הבעלים דירה מפוצלת הוא יהיה זכאי לדירה חדשה אחת, על פי הוראות הסכם זה; וכן

כי בתקופה של 24 חודשים לפני חתימת הסכם זה, לא קיבל לידיו את הזכויות בדירה הקיימת ללא תמורה מקרוב ולא יעביר את הזכויות בה לאחר החתימה (אלא בכפוף לאמור בסעיף 23 להלן).

מבלי לגרוע מהאמור, ככל שהצהרות הבעלים כאמור בסעיף זה או במבוא להסכם אינן נכונות, יישא יחיד הבעלים בכל המיסים והתשלומים הנוספים שיחולו עקב קיומה של דירה מפוצלת ו/או אי עמידתו בתנאים לקבלת פטור, לרבות במס השבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ.

מבלי לגרוע מהאמור, לעיל כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר ומתחייב כי ככל וירכוש ו/או יקבל דירה נוספת מיתר בעלי הזכויות במתחם ובגין האמור יחול מס שבח ו/או מע"מ ו/או כל מס אחר, יחול כל תשלום כאמור על יחיד הבעלים שרכש את הדירה הנוספת וישולם באחריותו ועל חשבונו במועד שידרש על ידי רשויות המס ובכל מקרה במועד שלא יגרום לעיכוב כלשהו בקיום התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם זה.

6.25. כי ידוע לו שעל בסיס תשובותיו בשאלון המס המצורף **בנספח א'** להסכם זה, הסכים היזם להתקשר בהסכם זה, ועל כן הוא מצהיר ומתחייב כי תשובותיו בשאלון זה נכונות למועד חתימת הסכם זה.

6.26. כי הוא מתחייב לאפשר לזים לנצל את הפטור ממס שבח שיוקנה לו לאחר קיום התנאי המתלה הקבוע 5.1.5.1 לעיל (הכרזת המתחם) לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**פטור פינוי בינוי**"), וככל ולא הוקנה לו הפטור (עקב אי מתן ההכרזה או עקב אי זכאותו של הבעלים לפטור זה מכל סיבה שהיא)

הבעלים מתחייב לאפשר ליזם לנצל את הפטור לפי פרק חמישי 5 (להלן: "**פטור תמ"א 38**") וככל והוא לא זכאי גם לפטור זה, הוא מתחייב לנצל כל מס מוטב/הוראת מעבר/הוראת שעה ו/או פטור ו/או הטבה ו/או הקלה במס ו/או הפחתה במס ו/או המרת חיוב בפטור ולהפך, העומדים לזכותו ממס שבח ו/או על פי חוק מיסוי מקרקעין על תקנותיו, לטובת העסקה נשוא הסכם זה או אלו שיעמדו לטובתו בעתיד, לרבות הטבות בהתאם לשיעור מס מוטב על פי הוראות סעיף 48(ב2) וסעיף 48(ב3) לחוק מיסוי מקרקעין ובקשה לחישוב המס בדרך של פריסה(להלן: "**הפטור האישי**"). היזם יהא רשאי לדרוש מבעלים לאפשר ליזם לנצל את הפטור האישי כאמור, ככל והוא עומד לרשותו, והבעלים מתחייב לעשות כן, והכל.

היזם מתחייב לא לעשות שימוש בפטור האישי אלא במידה ולא ניתן היה לקבל עבור הבעלים פטור פינוי בינוי או פטור תמ"א 38.

6.27. כי הוא מאשר ליזם החל ממועד חתימתו על הסכם זה, להציב על חשבונו של היזם בלבד, שלטים על המגרש בדבר הפרויקט באופן, צורה, גודל, חומר, גופן וכיוצ"ב לפי שיקול דעתו ובכפוף להוראות כל דין והרשויות המוסמכות. מובהר כי כל המסים, האגרות וההיטלים הקשורים בהצבת השילוט יחולו על היזם בלבד, והיזם יהיה רשאי לחתום בשם הבעלים על כל המסמכים הנדרשים לשם קבלת האישור מהרשויות המוסמכות לשם הצבת השילוט באמצעות יפוי הכח התכנוני (**נספח ה'1**). ככל ותידרש חתימת הבעלים על אילו מהמסמכים כאמור בעצמם (ולא ניתן יהיה לעשות שימוש ביפוי הכח כאמור), מתחייב הבעלים לחתום על המסמכים הנדרשים תוך 14 (ארבעה עשר) יום מדרישת היזם לכך. מבלי לגרוע מהאמור, נותנים הבעלים הסכמתם להתקנת שילוט קבע בבניין החדש ו/או במתחם בהתאם לתוכן גודל, צורה ועיצוב שיוחלט על ידי היזם, וזאת לאחר סיום בניית הבניין החדש או הפרויקט, ובלבד שלא יוטלו הוצאות ו/או עלויות כלשהן על הבעלים בגין השילוט כאמור.

6.28. כי הוא מתחייב לחתום, לא יאוחר מ- 21 (עשרים ואחת) ימים ממועד שנדרש לכך על ידי היזם ובכפוף לאמור בסעיף 8 להלן, על התכניות ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת התכנית המפורטת, הבקשות להיתרי הבניה, ובלבד שהם תואמים את האמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות המופנות בהסכם זה לב"כ הבעלים ו/או היזם לעשות שימוש ביפוי הכח התכנוני שיימסר לידיהם, בהתאם להוראות הסכם זה.

6.29. עד תום תקופת הפינוי, מתחייב הבעלים אשר חוזה חברת החשמל בדירתו הקיימת אינו רשום על שמו בפועל, לשנות את הרישום אצל חברת החשמל באופן שהבעלים יהיה רשום אצל חברת החשמל כבעל החוזה בפועל, וכן להמציא אישור בגין שינוי הרישום כאמור ליזם, בהתאם לדרישת היזם.

6.30. ידוע לבעלים כי כל עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט ו/או בקיום התנאים המתלים שבהסכם זה לעיל, שייגרם בשל סיבה הקשורה להפרת התחייבות מי מבעלי הזכויות במתחם כלפי היזם, ואשר ישפיע על לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, יגרור אחריו בהתאמה עיכוב בלוחות הזמנים/במועדים לקיום התנאים המתלים כאמור ו/או לתכנונו, הקמתו וסיומו של הפרויקט, בפרק זמן הנדרש בנסיבות העניין וכי לא יהיה בעיכוב כאמור משום הפרה של היזם כלפי הבעלים, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם ו/או לבעלים המקיים את הוראות ההסכם, כלפי אותו בעל זכויות המפר אשר בעטיו נגרם העיכוב ו/או מבלי לגרוע מזכות היזם לעכב את מילוי התחייבויות ו/או לבטל הסכם זה כנגד כל הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

6.31. כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה על ידו עלולה לגרום לנזקים לשאר בעלי הזכויות ו/או ליזם, וכי הוא עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

6.32. כי לאחר חתימתו על הסכם זה, מתחייב לאפשר ליזם ו/או מי מטעמו להיכנס, למגרש ו/או לדירתו הקיימת, אך ורק בתיאום מראש, בשעות סבירות ובתדירות סבירה, לצורך ביצוע מדידות ו/או בדיקות הנדרשות בקשר עם ביצוע הפרויקט.

6.33. כי הינו מעוניין מרצונו החופשי להתקשר עם היזם בהסכם זה וכי מצא את העסקה נשוא הסכם זה מתאימה לצרכיו.

6.34. כי ידוע לו כי לאחר מסירת החזקה בדירה החדשה לידו, יהיה רשאי היזם להמשיך ולבנות את הפרויקט אשר צפוי להיבנות בשלבים בכפוף להוראות הסכם זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לבנות בניינים נוספים במתחם, להשלים את עבודות הגמר בדירות היזם בבניין/נים החדש/ים, וכן להשלים את עבודות הפיתוח בבניין/נים החדש/ים ובפרויקט, ובלבד שהמשך העבודות כאמור לא יפגעו בגישה לדירה ובשימוש הסביר, של הבעלים בדירתו החדשה והצמודותיה כאשר ידוע לו שהדבר עלול להסב לו אי נוחות במהלך ביצוע עבודות אלו, אולם היזם מתחייב לעשות ככל שביכולתו על מנת למזער את המטרד שייגרם לבעלים כתוצאה מכך. בהתאם ידוע לו כי הואיל ובמדובר בפרויקט רחב היקף ידוע הוא מסכים לכך כי היזם רשאי לתכנן את הפרויקט ולהוציא היתר לבנייה לבניינים החדשים והפרויקט בשלבים, בכפוף להוראות הסכם זה.

6.35. בוטל.

6.36. כי ידוע לו והוא מאשר שככל ויהיה עיכוב בחתימת רוב מיוחס מבין בעלי הזכויות ביחס לאחד מהבניינים הקיימים, לרבות הבניין הקיים, ו/או ככל שתחול מניעה להכליל אחד מהבניינים הנ"ל במסגרת המתחם והפרויקט, יהא רשאי היזם לקדם את תכנון המתחם ובניית הפרויקט ללא הכללת אותו בניין קיים במסגרת המתחם, ולשלם במסגרת המתחם והפרויקט בשלב מאוחר יותר, ככל שהדבר יתאפשר ו/או לגרוע את הבניין הרלוונטי מהמתחם, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד ולא יהיה בכך כדי לגרוע משטחה של הדירה החדשה על הצמודותיה, ויובהר כי הוראות הסכם זה יחולו בשניונים המחויבים על המתחם לאחר גריעת הבניין הרלוונטי (לרבות צמצום כמות הדירות באופן יחסי בעקבות כך וכדומה).

6.37. מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים שבסעיף זה, ומכל סעד העומד לחברה עפ"י כל דין, מסמיכים הבעלים את החברה ו/או את ב"כ החברה וב"כ הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכח שהופקדו בידם (**נספחי ה'**), ככל שהבעלים לא ימלאו את התחייבויותיהם שבסעיף 6 זה ו/או כל סעיף אחר בהסכם זה.

6.38. מוסכם, כי אם תינתן בידי היזם בעתיד תמורה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה, למי מבעלי הדירות הקיימות במתחם (החתום על הסכם זה) (לרבות בכל הקשור ליחידת הבעלים, שטחה, הצמודותיה והמפרט) ו/או אם יחתמו נספחי שניונים לגבי נוסח הסכם זה עם מי מבעלי הזכויות במתחם המיטיבים עימם – אזי יחולו השניונים הנ"ל, בהתאמה הנדרשת, על כלל בעלי הזכויות במתחם, למעט הסכמות אישיות שאינן מהותיות ואינן קשורות לתמורה ולמעט במקרים של תמורה נוספת כאמור בסעיף 6.39 להלן, ולמעט תמורה נוספת לבעל זכויות ספציפי שנקבעה בהחלטה שיפוטית ולמעט שינוי במיקום או בגודל של הדירה החדשה של מי מבעלי הזכויות עקב אילוצים תכנוניים אשר אין ליזם שליטה עליהם, באופן המיטיב עם אותם בעלי זכויות ו/או למעט נשיאה בתשלומי מיסים שיחולו על מי מבעלי הזכויות (וזאת מבלי להטיל על היזם את החובה לעשות כן אלא אם חלה עליו חובה כאמור על פי הסכם זה). מובהר כי בגין נסיבות אלו, לא יחולו השניונים הנ"ל על יתר בעלי הזכויות במתחם. במקרה של מתן תמורה נוספת כאמור, היזם מתחייב להודיע על כך בסמוך לאחר מכן ובכתב לנציגות ולב"כ הבעלים.

6.39. הטבה שתיתן ע"י היזם לבעלים עם צרכים מיוחדים, כגון מתקנים מיוחדים לבעלים נכים, סיעודיים או בעלי צרכים מיוחדים או במקרים חריגים הטבה שתיתן ע"י היזם בהתאם להוראות החוק לבעלים קשישים, לא תחשב שהטבה המזכה את יתר הבעלים בהטבה זוהי כאמור. היזם מתחייב למסור הודעה בכתב לב"כ הבעלים ולנציגות אודות כל הטבה שתיתן על ידו למי מהבעלים.

6.40. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6 זה לעיל, ידוע לצדדים כי בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי, על מנת למנוע סירוב סביר של קשיש, כהגדרתו להלן, על היזם לאפשר לו לבחור באחת מהחלופות המנויות בחוק פינוי ובינוי, לפי שיקול דעתו, והיזם מתחייב לעשות כן.

6.41. על מנת להבטיח את עקרון השקיפות מוותרים בזאת הבעלים על חיסיון עורך דין לקוח בכל הקשור להוראות הסכם זה ונסיבות חתימתו ומאשרים לב"כ הדיירים להציג את ההסכם והמסמכים הנוגעים לו בפני יתר בעלי הזכויות.

## 7. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

7.1. כי הוא בעל הידע, המומחיות, הניסיון, היכולת והאמצעים הכספיים הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט ובתנאים המפורטים בהסכם זה באמצעותו ו/או באמצעות מי מטעמו, לרבות להעמיד את כוח האדם והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה וכי מצויים בידו כל האמצעים הדרושים לשם כך.

7.2. כי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הוא מעוניין להתקשר עם הבעלים בהסכם זה.

7.3. כי הוא ראה, בחן ובדק את המתחם, את המקרקעין ואת הבניינים הקיימים, את מצבם הפיזי המשפטי והתכנוני וכן, את הבניינים הסמוכים ואת סביבתם של כל אלה, וכן בדק את התכניות החלות על המקרקעין ואת רישום זכויות בעלי הזכויות בספרי רישום המקרקעין את זכויות הבנייה ואפשרויות הבניה על המקרקעין וכל פרט רלוונטי אחר להתקשרותו בהסכם זה בכל הרשויות ו/או הגופים ו/או המשרדים הרלוונטיים ומצא את כל אלה מתאימים לצרכיו ולמטרותיו, וכי בכפוף לנכונות מצגי והצהרות הבעלים, הוא מוותר על כל טענה של אי התאמה ו/או מום ו/או פגם כלפי הבעלים.

7.4. כי ינקוט בכל הפעולות התלויות בו, הדרושות לשם אישור וקבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות על-ידי הגופים המוסמכים, והכול עפ"י תכניות בניה מאושרות, ובכלל זה ישלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שידרשו לשם כך, לרבות העסקת כל היועצים (מהנדסים, אדריכלים, עו"ד וכיוצא"ב, כמפורט להלן) הנדרשים לשם כך על חשבונו, והכל בכפוף לתנאי והוראות הסכם זה.

7.5. כל התשלומים הכרוכים בטיפול וקידום אישורה של התכנית המפורטת, קבלת היתרי הבניה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שכר טרחת אדריכל הפרויקט, אגרות בניה, היטלי בניה, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שייצו בהכנת התכנית המפורטת וקבלת היתרי הבניה, וכל הוצאה שתידרש לצורך הוצאת היתרי הבניה, יחולו על היזם וישולמו על ידו ו/או מי מטעמו והכל בכפוף לתנאי והוראות הסכם זה.

- 7.6. כי ביצוע העבודות יתבצע על ידי קבלן הביצוע, אחד או יותר, שיועסק מטעם היזם. להסרת ספק מובהר בזאת כי אין בביצוע העבודות על ידי הקבלן הביצוע בכדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם כלפי הבעלים לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם ונספחיו.
- 7.7. כי הוא התאגד כדין בישראל, ונתקבלו כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלו להתקשרותו בהסכם זה, והחותמים מטעמו על הסכם זה רשאים לחתום בשמו ולחייבו בחתימתם. פרוטוקול היזם המאשר את התקשרותו בעסקה נשוא הסכם זה ומסמך מורשי חתימה לשם כך מצורף **כנספת ז'** להסכם זה.
- 7.8. כי מיום התאגדות היזם, לא נפתחו נגד היזם ו/או חברות הקשורות ליזם הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ובמועד חתימת ההסכם לא הוגשו בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר, לא התקבלו התראות לכך ולא ידוע על כל סיבה מהותית העשויה לגרום לכך.
- 7.9. כי לא עומדות ותלויות נגד היזם ו/או חברות קשורות של היזם תביעות או הליכים משפטיים כלשהם ולא קיימים נגדו פסקי דין שטרם מולאו בשלמותם - שיש בהם כדי למנוע מהיזם להתקשר בהסכם זה ו/או למנוע ו/או לעכב את קיום התחייבויות היזם על פיו, ואף לא ידוע ליזם על כל סיבה מהותית בגינה ייתכן ויפתח נגדו הליך אזרחי ו/או פלילי שיש בהם כדי למנוע מהיזם להתקשר בהסכם זה ו/או למנוע ו/או לעכב את קיום התחייבויות היזם על פיו.
- 7.10. כי הוא לא קיבל כל מצג ו/או התחייבות כלשהי מהבעלים לעניין זכויות הבנייה ו/או אפשרויות הבנייה במקרקעין, לרבות ביחס לתכנית המפורטת.
- 7.11. כי נכון למועד חתימת הסכם זה אין כל איסור ו/או הגבלה ו/או מניעה כלשהי, בין על פי דין ובין מכח הסכם ו/או התחייבות אחרת ו/או נוספת האוסרת ו/או מגבילה ו/או המונעת ממנו מלקיים התחייבויותיו על-פי הסכם זה או כנובע הימנו, בשלמותן ובמועדן בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כהגדרתם בהסכם זה וקיום התחייבויות הבעלים.
- 7.12. כי אין ליזם כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים כלשהם הסותרות או עלולות לעמוד בסתירה להתחייבויות היזם על פי הסכם זה, וכי מעת חתימת הסכם זה ואילך ועד להשלמת מלוא התחייבויותיו כלפי הבעלים על פי הסכם זה, לא יתחייב כלפי צדדים שלישיים בהתחייבויות סותרות כלשהן ובכלל זה התקשרויות אשר עלולות לעכב ו/או לדחות את ביצוע הפרויקט.
- 7.13. כי עומדים לרשותו ו/או ביכולתו להשיג את המקורות הכספיים, הידע, הניסיון, הכישורים המקצועיים, הפיננסיים והארגוניים וכן, את האמצעים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על-פי הסכם זה לרבות היכולת הכספית ויכולת המימון הדרושים לביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה (הכוללת העמדת ליווי בנקאי בהתאם להוראות הסכם זה) וכי הוא מסוגל לבצע את התחייבויותיו על פי הסכם זה במיומנות, במומחיות ותוך עמידה בכל התנאים שנקבעו בין הצדדים בהתאם להוראות הסכם זה והוא מתחייב לבצע את העבודות באמצעות הקבלן המבצע, שהינו קבלן רשום, מקצועי וברמה גבוהה. עוד מצהיר היזם ומתחייב, כי לא יחול כל עיכוב בביצוע הפרויקט ו/או בקידומו ו/או בקיום התחייבויותיו על פיו, בשל התחייבויות של היזם ביחס לפרויקטים אחרים.
- 7.14. כי נהירים לו כל תנאי ההסכם, וכי ועל בסיס העובדות שניתן לדעת במועד חתימתו על הסכם זה יש לו תמונה מלאה ומספקת ביחס להתחייבויותיו התכנוניות וכן ביחס לעבודות והיקפן וכי הוא מכיר היטב את אתר העבודות ובחן את כל התנאים והנסיבות הקשורים בביצוע העבודות ו/או הנובעים מהם הניתנים לבחינה באופן סביר במועד חתימתו על הסכם זה לרבות המצב הסטטוטורי.
- 7.15. כי שוכנע על יסוד בדיקותיו כי התמורה בהסכם זה מניחה את דעתו ומהווה תמורה מלאה וראויה לביצוע התחייבויותיו על-פי ההסכם במלואן ובמועדן. היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות להארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי ההסכם.
- 7.16. כי הוא ו/או הקבלן המבצע מחזיק ו/או יחזיק עם תחילת ביצוע העבודות בכל האישורים והרישיונות הנדרשים על-פי דין לביצוע העבודות ולשם שימוש בציד ו/או לביצוע איזו מהתחייבויותיו על-פי ההסכם.
- 7.17. כי בהתאם להוראות הסכם זה יפעל בשקידה, בתום לב ובמיומנות לקידום אישור התכנית המפורטת, הוצאת היתרי הבניה ובניית הבניינים החדשים ולקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה במועדיהן.
- 7.18. כי ינקוט בכל הפעולות הדרושות לשם קבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות על ידי הגופים המוסמכים והכול עפ"י תכניות בנייה מאושרות, ובכלל זה יישלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שידרשו לשם כך, לרבות תשלומים כאמור בגין היטלי פיתוח, היטלי השבחה בגין ביצוע הפרויקט, כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב, מים וחניות לרבות העסקת כל היועצים הנדרשים לשם כך על חשבונו וכן יספק על חשבונו, את כל החומרים, האביזרים, הכלים והמתקנים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לצורך ביצוע הבניה, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מזכותו של הסכם לביטול הסכם זה בגין אי כדאיות כלכלית על פי הוראות הסכם זה.
- 7.19. כי יישא במלוא שכרם של נציגי הבעלים – ב"כ בעלי הזכויות, השמאי (בהתאם להסכם המצורף **כנספת יד3'**),

יועץ הביטוח (כמפורט בהסכם זה) ומפקח בעלי הזכויות בהתאם להסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו עמם על ידי היזם.

7.20. כי הינו מתחייב לפנות לרשויות המוסמכות לשם הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול התחדשות עירונית או מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי כאמור בסעיף 49 ל חוק מיסוי מקרקעין, או כל חוק אחר שיהיה בתוקף, לצורך מתן פטורים ממיסים כאמור.

7.21. כי ככל שיידרש, יפעל מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ו/או מדינת ישראל ו/או חברת מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ו/או כל רשות ו/או גוף אחרים, להתקשר בהסכמים ולחתימה על המסמכים הדרושים לקבלת אישורם להקמת הפרויקט ו/או לחתימתם על הסכם זה ו/או למימוש הסכם זה ולרישום הזכויות בדירות בעלי הזכויות החדשות על שם בעלי הזכויות בהתאם להוראות הסכם זה.

7.22. כי הקבלן שיבצע את העבודות להריסת הבניינים הקיימים והקמת הבניינים החדשים ו/או כל עבודה אחרת בפרויקט יהיה קבלן רשום אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ומורשה על פי סיווגו ועל פי כל דין לבצע את העבודה נשוא הסכם זה, ואשר סיווגו יהיה מתאים לביצוע העבודות הנדרשות ממנו, ואשר יהיה בעל כל האישורים, הרישיונות והסיווגים הנדרשים לכל אורך תקופת בניה וביצוע העבודות.

7.23. כי העבודות תבוצענה על ידי הקבלן המבצע בהתאם להיתרי בניה, להוראות כל דין, להוראות הסכם זה, ובסטנדרט בניה גבוה אשר בכל מקרה לא יפחת מן האמור בסטנדרט הבניה של תקן ישראלי רשמי מתאים כפי שפורסם על ידי מכון התקנים הישראלי, אשר יהיה תקף במועד הרלוונטי ותוך שימוש בחומרים בעלי תו תקן רשמי ממכון התקנים הישראלי, ככל שקיים ובמידה שאינו קיים, בעלי איכות גבוהה. עוד מתחייב היזם כי עבודות הקמת הפרויקט תבוצענה ע"י הקבלן באמצעות עובדים ו/או קבלני משנה בעלי ידע, ניסיון והכשרה מתאימים.

7.24. כי ידוע לו והוא מתחייב, שביצוע העבודות בפרויקט על ידי הקבלן, לא ישחרר את היזם מהתחייבויותיו כלפי בעלי הזכויות על פי הסכם זה ועל פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בקשר לביצוע עבודות הבניה, עמידה במועדים ואחריות לתיקון ליקויים.

## 8. תכנון והיתר הבניה

8.1. הבעלים נותנים בחתימתם על הסכם זה את הסכמתם הבלתי חוזרת ומסמיכים את היזם לעשות בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או בשיתוף עם גופים או חברות נוספות, לרבות עם הרשות המקומית, מנהלות, חברת מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ ורשויות התכנון, והיזם מתחייב בזאת לבצע, את הדרוש לצורך תכנון והקמת הפרויקט, לרבות בכל הקשור להכרזה על המתחם או המקרקעין או חלק מהם כ"מתחם להתחדשות עירונית - פינוי בינוי", ככל שלא ניתנה עד למועד חתימת הסכם זה, וכן לערוך שינויים בתוכנית בנין עיר החלה על המקרקעין ו/או לקדם את אישור התוכנית המפורטת כהגדרתה לעיל ולערוך בה כל שינוי, לרבות הגשת בקשות להקלות מכל סוג, והכל – בתנאי שלא תהיה יסרתו להוראות הסכם זה.

8.2. היזם מתחייב לפעול להכנת התכנית המפורטת וקידומה לאחר המועד הקובע ולדאוג להגשתה עד למועד הקבוע בסעיף 5.1.2.1 לעיל (ובלבד ואין מניעה על פי דין ואשר אינה תלויה ביזם להגשתה). טרם הגשת התכנית המפורטת למוסדות התכנון לשם בחינתה והפקדתה להתנגדויות יעביר היזם את טיוטת התכנית המפורטת לעיונו של מפקח בעלי הזכויות ולעיונה של הנציגות. נציגות הבעלים באמצעות המפקח תעביר את הערותיה לטיוטת התכנית המפורטת שעניינן סתירה להוראות הסכם זה וזאת תוך 21 (עשרים ואחת) ימים מהמועד בו הועברה לעיונם הטייטה. ככל ולא הועברו הערות כאמור תוך המועד הנ"ל ייחשב הדבר כאישורם של בעלי הזכויות והנציגות להגשת הטייטה למוסדות התכנון והיזם יהיה רשאי להגיש את התכנית המפורטת למוסדות התכנון.

ככל והועברו הערות שהנציגות באמצעות המפקח כאמור שעניינן סתירה להוראות הסכם זה, תוך המועד הנ"ל, יתקן היזם את טיוטת התכנית ויגיש לבדיקת החוזרת של הנציגות והמפקח שיעבירו את הערותיהם באמצעות המפקח תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מהמועד בו הומצאה הטייטה המתוקנת וחוזר חלילה עד לקבלת אישורה של הנציגות להגשת התכנית המפורטת למוסדות התכנון. ככל ולא התקבלו הערות כלשהן מהמפקח ו/או הנציגות תוך המועד הנ"ל ייחשב הדבר כאישור של הנציגות ובעלי הזכויות להגשתה והיזם יהיה רשאי להגיש את התכנית המפורטת למוסדות התכנון.

8.3. היזם יודיע לבי"כ הבעלים על כל מקרה בו הבעלים נדרשים לחתום על מסמך כלשהו שלא באמצעות יפוי כח, לשם קידום התכנית המפורטת, לרבות הגשת בקשות להקלות מכל סוג, והבעלים מתחייבים לעשות כן וזאת בתוך 21 (עשרים ואחת) ימים מדרישת היזם. מבלי לגרוע מהאמור, מסמיכים הבעלים את הנציגות לחתום בשם על כל תכנית ו/או מסמך כאמור ובלבד והוא אינו סותר את הוראות הסכם זה. כמו כן, ומבלי לגרוע מהתחייבויות הבעלים כאמור, הבעלים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת למיזם הכח המפורטים בייפוי הכח התכנוני (נספח ה'1'), לחתום בשם הבעלים על תכניות ההגשה ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע האמור, ככל שלא נחתמו המסמכים בתוך 14 ימים הנ"ל.

8.4. לאחר אישורה הסופי של התכנית המפורטת למתן תוקף ופרסומה ברשומות, והתקיימות כל התנאים להגשת בקשה למתן היתר/י בניה לביצוע העבודות מכח התכנית המפורטת (או כל תכנית אחרת מכוחה ו/או על

בסיסה ו/או הנדרשת על פיה, לרבות תכנית איחוד וחלוקה), ינקוט היזם, על חשבונו ובאחריותו, בפעולות לשם קבלת ההיתר כאמור, לרבות הכנת תכניות הגשה מפורטות, ובכלל זה היתר להריסת הבניין/נים הקיים/ים הקיימים, היתר/ים לחפירה ודיפון והיתר/ים לבניית הבניין/נים החדש/ים ודירת הבעלים החדשה (להלן: "תכניות ההגשה"). היזם יהיה רשאי להוציא היתרי בניה לפרויקט גם בשלבים, בכפוף להוראות הסכם זה.

8.5. בטרם הגשתן של תכניות ההגשה לוועדה המקומית, תועברנה התוכניות לב"כ הבעלים, והמפקח והנציגות יהיו רשאים לעיין בהן במשרדי ב"כ הבעלים. ככל שהמפקח בעלי הזכויות, יקבע כי תכניות ההגשה עומדות בסתירה להתחייבויות היזם בהסכם זה בקשר עם שטחי הדירות החדשות ומיקומן, יהיו רשאים הנציגות/המפקח להעביר בכתב ליזם את הערותיהם בתוך 21 (עשרים ואחת) ימים מיום העברת תכניות ההגשה לידי ב"כ הבעלים כאמור, והיזם יתקן את תכניות ההגשה בהתאם למפורט בסעיף 8.6 להלן.

ככל שלא תועברנה הערות הנציגות/המפקח בכתב, עד למועד הנ"ל או ככל שהנציגות ו/או הבעלים לא חתמו על תכניות ההגשה בהתאם לקבוע בסעיף 8 זה, ייחשב הדבר כאילו נתקבלה הסכמת הנציגות והבעלים לתכניות ההגשה ובמקרה כאמור, הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת למויפי הכח המפורטים בייפוי הכח התכנוני (נספח ה'1), לחתום בשם הבעלים על תכניות ההגשה ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך קבלת היתר/י הבניה.

אין באמור לעיל ו/או בחתימת הבעלים על ייפוי הכוח, בכדי לגרוע מהתחייבויותיו לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי היזם לשם קבלת היתרי בניה.

8.6. הועברו הערות לתכניות ההגשה מאת נציגות הבעלים/המפקח כאמור בסעיף 8.5 לעיל ונמצא כי קיימת סתירה בין התחייבויות היזם בהסכם זה לבין תכניות ההגשה בקשר עם שטחי הדירות החדשות ושהן לא נובעות מאילוצים ו/או מדרישות תכנוניות של מוסדות התכנון והרישוי, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים בתוך 45 (ארבעים וחמישה) ימי עסקים מהיום בו הומצאו לו הערות נציגות הבעלים והמפקח בכתב, תכניות הגשה מתוקנות בהתאם לעיון הנציגות והמפקח והנציגות תחתום עליהן, בשמה ו/או בשם הבעלים, בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום העברת התכניות המתוקנות לידי הנציגות כאמור. ככל שתהיינה אי הסכמות בקשר לתכניות ההגשה ו/או להערות הנציגות כאמור, יכריע בהן המומחה המכריע כאמור בסעיף 30.1 להלן. להסרת ספק, ככל שיידרש על ידי מוסדות התכנון, יחתום גם הבעלים בעצמו על התוכניות בתוך 14 ימים מהמועד שיידרש לכך ע"י הנציגות/ב"כ הבעלים. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 8.5 לעיל בקשר עם השימוש ביפוי הכח בנסיבות כאמור.

8.7. היזם יהא רשאי, בכל עת, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, בתכנית המפורטת ובתכניות ההגשה, ליזום ולבקש תוספות בניה או הקלות בבינוי וביצוע של הדירה החדשה, הבניין/נים החדשים והפרויקט, ובכלל זה בעבודות הפיתוח הקשורות בהם, לרבות שינוי ביעוד, בשטח, במספר הבניינים, במספר הקומות בהם, בצורתם, במיקומם, במספר היחידות ו/או במקומות החניה ו/או במחסנים בכל בניין, ככל שישנם, בין היתר בדרך של פיצולם או חיבורם, וכיוצ"ב, וכן ולהסדיר מעברים לכלי רכב ולהולכי רגל, להקצאה ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים ולערוך בהם שינויים, להפריש חלקים במקרקעין, בין לצורך חלקים אחרים של המתחם ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור, והבעלים נותנים הסכמתם לכך, והכל – ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה והבעלים מוותרים על כל טענה בקשר לכך. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8 זה לעיל, הבעלים לא יהיו זכאים להתערב במהלך תכנון הפרויקט, לרבות בקשר עם אישור התוכנית המפורטת, תכניות ההגשה והיתרי הבניה, בניית הבנין החדש ו/או הדירה החדשה ו/או במהלך בניית בניינים אחרים שייבנו בפרויקט. הבעלים מסכימים לכל שינוי כאמור ובלבד שלא תגרע התמורה להם זכאים על פי הסכם זה ובהתאם לתנאים המפורטים בו.

8.8. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, לרבות הוראות סעיף 6.18 לעיל, הבעלים מתחייב שלא להגיש התנגדות במישרין או בעקיפין, בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם לבקשות להיתרי הבניה ו/או להליכי התכנון שיבצע היזם בפרויקט, כאמור בהסכם זה.

8.9. מוסכם בזה ועל אף כל דבר נוגד אחר בהסכם זה, כי כל שינוי ו/או תיקון ו/או עדכון שיידרש על ידי מוסדות התכנון/או על ידי יועצי הפרויקט ו/או יועצי היזם מאילוצים תכנוניים, יהיה היזם רשאי לשלב את השינויים הנדרשים, ושינויים לא יחשבו שינוי ו/או סטייה ו/או סתירה כלשהי מהוראות ההסכם ונספחיו ולפיכך היזם יהיה רשאי לבצע גם שינויים המתחייבים מכך, ללא צורך בהסכמת הבעלים ו/או הנציגות ומבלי שהנ"ל יהווה סתירה להתחייבויות היזם כלפי הבעלים, אלא במידה וכתוצאה מכך בהיתר הבניה שיאושר לביצוע העבודות, כך ששטח הדירה החדשה לרבות הצמודותיה, יקטן בהיקף שיעלה על 2% (שני אחוזים) (למען הסר ספק, יראו את שטחי הממ"דים המתוכננים כשטח עיקרי) מוסכם כי לעניין המרפסת והמחסן הסטייה המותרת תהיה עד 15% (להלן: "הסטייה המותרת").

חלה סטייה גדולה יותר מהסטייה המותרת, יהיה זכאי הבעלים לפיצוי בגין כל מ"ר מבונה שהופחת מעבר לסטייה המותרת לפי שווי בנוי למ"ר, על פי דו"ח האפס של הפרויקט. הפיצוי הנ"ל ישולם על ידי היזם לא יאוחר ממועד מסירת הדירה החדשה או באמצעות מתן הנחות ושדרוגים במפרט לדירה החדשה, לפי בחירת הבעלים שתימסר ליזם עד למועד הפינוי כאשר כל צד יישא במיסים שיחולו עליו בגין מתן/קבלת הפיצוי כאמור.

יחד עם זאת, מוסכם כי ככל והסטייה בשטח דירת הבעלים החדשה תעלה על 5% ו/או ככל והסטייה בשטח המחסן ו/או המרפסת תעלה על 15% (להלן: "**הסטייה המהותית**") יהיה זכאי הבעלים להודיע על ביטול חתימתו על הסכם זה ובלבד והתקבלה החלטת 60% ומעלה מבעלי הזכויות שבדירתם החדשה חלה הסטייה המהותית על ביטול הסכם זה בגין הסטייה המהותית והחלטה חתומה על ידי הרוב הנ"ל נמסרה ליום תוך 30 ימי עסקים מהמועד בו הודיע היזם בכתב לבעלים וליתר בעלי הזכויות שאצלם חלה הסטייה המהותית על קיומה של הסטייה המהותית. ככל ולא נמסרה ההודעה תוך 30 (שלושים) ימי עסקים כאמור לא יתאפשר לבעלים לבטל הסכם זה בגין הסטייה המהותית.

מוסכם כי לעניין המרפסת והמחסן, הסטייה המהותית תהיה בשיעור של 15%, למעט במקרה שהסטייה נעוצה בהגבלת שטח המרפסת ו/או המחסן על ידי הרשויות המוסמכות, שאז הסטייה המהותית במרפסת או במחסן, לפי העניין, תהיה בשיעור של 20%. מובהר, כי ככל שיחולו סטיות מהותיות בשטחי המחסנים והמרפסות באופן רוחבי (על אותן סוגי דירות ובאותו אגף, לרבות דירות היזם), לא יתאפשר לבעלים לבטל הסכם זה בגין סטיות אלו.

מובהר כי אין בתחולה של הסטייה המהותית כדי לפגוע בהוראות חוק המכר דירות באשר לסטייה המותרת בשטח הדירה החדשה בביצוע בנייתה, לעומת היתר הבניה שיתקבל.

8.10 הבעלים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך תכנון הפרויקט, בכפוף להוראות סעיף 8.5 לעיל, לרבות שינוי התוכנית או תכניות החלות על המקרקעין ובקשות להקלות וכן לצורך הגשת התכניות להיתר הבניה לאישור הרשויות המוסמכות וכן בכל הקשור לביטול צו רישום הבית המשותף וליתר הפעולות הנדרשות לביצוע בלשכת רישום המקרקעין לצורך הקמת הפרויקט ורישומו, וזאת מיד לדרישתה הראשונה של החברה ולא יאוחר מ - 21 (עשרים ואחד) ימים מקבלתה, והכל – בכפוף שלא תוטל על הבעלים הוצאה ו/או התחייבות כלשהי בגין חתימת המסמכים, בניגוד להוראות הסכם זה.

להבטחת התחייבויותיהם במודע כדלעיל מתחייבים הבעלים לחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת היזם בנוסח המצורף **כנספת 1** להסכם זה להלן, שיאפשר למיפוי הכח בין היתר לחתום על כל המסמכים הקשורים בתכנון.

הבעלים לא יישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות התכנון ו/או הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או קבלת היתר הבניה שהוגשו על ידו, והיזם בלבד יהיה אחראי לכך. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הבעלים לא יחתמו על כתב שיפוי כלשהו, לרבות כתב שיפוי לפי סעיף 197 לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

היזם ישפה את הבעלים בגין כל תביעה ו/או נזק שייגרמו להם כתוצאה מחתימתם על בקשות ו/או מסמכים בקשר עם הליכי התכנון כאמור, ככל שייחתמו לפי דרישות היזם לרבות באמצעות חתימה כתוצאה ממתן יפוי הכוח התכנוני, לרבות בגין הוצאות משפטיות שיהיו לבעלים בקשר עם כל תביעה ו/או דרישה כאמור ובלבד שהבעלים יודיעו ליום על כל תביעה או דרישה כאמור מיד עם קבלתה ויאפשרו לו להתגונן בפניה ולא יתפשרו ללא אישורו בכתב. מבלי לגרוע מהאמור, היזם יעמיד לבעלים ייצוג משפטי בכל הליך שיינקט כנגד הבעלים כאמור לעיל (הייצוג יכול ויהיה של הבעלים ביחד עם היזם).

8.11 מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבניה, לבצע תשלום שלפי הבנתו אינו מעוגן בדיון, ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתו אינה מעוגנת בדיון, יהיה היזם רשאי להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה. מוסכם כי ככל ופקע ו/או בוטל הסכם זה מכל סיבה שהיא, וקודם לכן לכך הפקיד היזם בידי מוסדות התכנון כתב שיפוי ו/או פיצוי ו/או ערובה ו/או בטוחה כלשהי (להלן: "**כתב שיפוי**") יהיו רשאים הבעלים להתקשר עם צד ג' לשם ביצוע פרויקט דומה במקרקעין רק לאחר שאותו צד ג' המציא כתב שיפוי חלף כתב השיפוי שהופקד על ידי היזם.

8.12 במקרה בו תדרוש חברת החשמל בנית חדר/י טרנספורמציה, בין כתנאי למתן היתר בניה או לאספקת חשמל למתחם, כולו או חלקו, וסביבתו, יישא היזם בהוצאות והתשלומים להקמת חדר טרנספורמציה זה, אולם כל הכנסות מבנייתו והקשורות בו, בין ממכירתו לחברת החשמל ובין אחרת, תהיינה של היזם. מוסכם מפורשות כי במקרה זה, חדר הטרנספורמציה יוחרג מהרכוש המשותף ויהא היזם רשאי לשלב בתכנון הבית המשותף הוראות וזיקות הנאה, לטובת חברת החשמל, לרבות פטור לחברת החשמל מתשלום דמי ניהול לחברת הניהול שתנהל את הבניין החדש/הפרויקט ופטור מהשתתפות בעלויות אחזקת הרכוש המשותף בבניינים החדשים. כפי שיידרש ובמידה ויידרש, על ידי חברת חשמל. מובהר, כי חדר הטרנספורמציה ככל ויבנה, יבנה במיקום המומלץ על פי דרישת חברת החשמל, ויעמוד בתקנים המחייבים.

הוראות סעיף זה תחולנה בשינויים המחייבים גם אם תהיה דרישה של בזק להקמת חדר מיתוג ו/או דרישה של העירייה/הוועדה המקומית וכל רשות מוסמכת ביחס ליצירת חדר/שטח כאמור.

8.13 כל זכויות הבניה שיאושרו להיבנות בפרויקט, וכל שטחי הפרויקט כולל גגות, חדרי טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכו' פרט לדירה החדשה, לשטחים שיוצמדו לה, ובכלל זה הרכוש המשותף ופרט לדירות שתיבניה בפרויקט עבור יתר בעלי הדירות, לשטחים המוצמדים להן ובכלל זה חלקם היחסי ברכוש המשותף, וכן כל הזכויות וההטבות שיוענקו על פי כל דין בקשר עם הריסת ובנית הבניין, לרבות חיבורו לתשתיות תהיינה שייכות לחברה בלבד, והיא תהיה רשאית לנצלם, בין בפרויקט ובין בדרך אחרת, ובכלל זה להצמיד שטחים לדירות בפרויקט ולנהוג בקשר אליהן מנהג בעלים לפי שיקול דעתה, לרבות למכור ולניידן מחוץ למתחם, ובלבד שהדבר לא יגרע מזכויותיהם של הבעלים על פי הסכם זה מהדירות החדשות אותן זכאים הבעלים

לקבל על פי הסכם זה, הצמדותיהן וחלקן היחסי ברכוש המשותף.

8.14. כל התשלומים הכרוכים בתכנון הפרויקט, לרבות באישור התכנית ובקבלת היתר הבניה ובכלל זה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים יחולו על החברה, לרבות אגרות רישום וכן כל עלות נלווית לתכנון ולביצוע הפרויקט.

8.15. היזם מתחייב לעמוד בכל התנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר הבנייה, לפי דרישות ועדות התכנון ולעדכן את ב"כ הבעלים ומפקח הבעלים על כל תיקון מהותי שנדרש בתכנית כאמור הנוגע לדירות בעלי הזכויות החדשות ו/או להתחייבויות היזם על פי הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מזכותו לערור ו/או להשיג עד דרישות ועדות התכנון.

8.16. מעת לעת ולבקשת הנציגות או ב"כ בעלי הזכויות או המפקח בכתב היזם מתחייב לעדכן בכתב בדבר התקדמות הליכי תכנון הפרויקט וביצוע העבודות.

## 9. ליווי בנקאי ומימון

9.1. לצורך קבלת ליווי בנקאי לביצוע העבודות ומסירת הערבויות לבעלים ובטוחות לפי חוק המכר לטובת רוכשי דירות היזם יתקשר היזם עם בנק מלווה (כהגדרתו לעיל) (להלן: "**הליווי הבנקאי**"). הליווי הבנקאי יהיה במסגרת של מתן אשראי ושירותים בנקאיים בשיטת מימון פרויקט "סגור". דהיינו, כל כספי התמורה בגין דירות היזם יופקדו בחשבון הליווי וישמשו אך ורק לבניית הפרויקט.

9.2. מוסכם כי לשם מימון ביצוע התחייבויות היזם, טרם קבלת הליווי הבנקאי, לרבות מימון חלק מההון העצמי שידרש על ידי הבנק מלווה לשקם קבלת הליווי כאמור, יהיה רשאי היזם להתקשר עם הגורם הפיננסי כהגדרתו לעיל. לשם קבלת הליווי הבנקאי ו/או המימון מאת הגורם הפיננסי, מתחייב הבעלים לשעבד את זכויותיו בדירתו הקיימת ובמגרש לטובת הבנק המלווה והגורם הפיננסי בלשכת רישום מקרקעין, ברמ"י, ברשם המשכונות ו/או בכל מרשם רלוונטי אחר, לרבות באמצעות רישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה ומשכנתא מדרגה שנייה לטובת הגורם הפיננסי (להלן יחדיו: "**השעבוד**").

לשם רישום השעבוד בלשכת הרישום בדרך של רישום הערת אזהרה ו/או משכנתא ו/או משכון ברשם המשכונות, יחתום הבעלים על המסמכים הדרושים, לרבות בקשות לרישום הערות אזהרה, שטרי משכנתא (מוגבלים ולא מוגבלים בסכום), מסמכי תנאים מיוחדים למשכנתא, שטרי משכון, מסמכי גילוי לממשכן, הסכמי הליווי הבנקאי, הסכמים רבי צדדים מול הבנק המלווה ו/או הגורם הפיננסי וכיוצא"ב, וכן ימציאו אישור ערייה עדכני או אישורים אחרים על היעדר חובות, בהתאם לדרישת לשכת רישום, לצורך רישום השעבוד כאמור. הבעלים יחתמו על המסמכים ו/או ימציאו מסמכים או אישורים בהתאם בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מדרישת היזם ובכפוף להוראות סעיף 9 זה לעיל ולהלן.

9.3. בתנאי השעבוד ו/או במסמכים שעליהם יידרש הבעלים לחתום לבנק המלווה, יקבע כי הבנק המלווה יהיה רשאי - במקרה של הפרת הסכם הליווי הבנקאי להמשיך בביצוע הפרויקט או להפסיק את ביצועו - וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי. החליט הבנק המלווה להמשיך בביצוע הפרויקט, יהיה רשאי לעשות כן באמצעות היזם ו/או צד שלישי.

9.4. הבעלים מתחייב לחתום על המסמכים ו/או להמציא מסמכים ו/או אישורים, כאמור בסעיף 9 זה לעיל, לשם רישום השעבוד, בתוך 30 (שלושים) ימים מדרישת היזם, ובכפוף לתנאים הבאים:

9.4.1. רישום השעבוד יעשה כנגד המצאת ערבות חוק המכר כאמור בסעיף 27.1 להלן, ערבות דמי השכירות כאמור בסעיף 27.2 להלן וערבות המיסוי כאמור בסעיף 27.3 להלן לידי הנאמן או לחילופין אם נמסר לב"כ הבעלים מכתב התחייבות של הבנק המלווה המבטיח את העמדת הערבויות הנ"ל, מיד לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק על ככל המתחם ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד זה ובכל מקרה לא יאוחר מתחילת תקופת הפינני (כהגדרתה בסעיף 12 להלן) במתחם (להלן: "**כתב ההתחייבות**").

9.4.2. נוסח שטר המשכנתא ו/או מסמכי השעבוד יהיה כמקובל בבנקים מלווים ויאושר מראש ובכתב ע"י ב"כ הבעלים, אשר יהיה רשאי להעיר הערותיו ביחס למסמכי השעבוד ו/או לכל מסמך עליו יחתמו הבעלים לטובת הבנק המלווה. נוסח מסמכי השעבוד לא יטיל על הבעלים התחייבויות ו/או חבויות הסותרות את אלו המפורטות בהסכם זה. השעבוד יהיה מסוג NON RECOURSE והזכות היחידה שתוקנה לבנק המלווה כלפי הבעלים על פי מסמכי השעבוד תהיה למימוש השעבוד ולפירעון החובות כלפיו מתוך המקרקעין בלבד.

9.4.3. הבנק המלווה יאשר בכתב (במכתב החרגה מותנה או במסמך אחר), כי בכפוף למסירה של כל דירה מדירות בעלי הזכויות החדשות לידי בעלי הזכויות, והחזרת ערבות חוק המכר וערבות דמי השכירות לבנק, ימסור הבנק המלווה לידי היזם מכתב ההחרגה בלתי מותנה, ולפיו במקרה של מימוש השעבוד, הוא לא ימומש מאותה דירת הבעלים החדשה.

9.4.4. למען הסר ספק, מובהר, כי הבעלים לא יידרשו לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה אלא לאחר שהתקבל אישור הועדה כהגדרתו בהסכם זה והשעבודים לטובת הבנק המלווה לא ירשמו אלא לאחר קבלת היתר הבניה להקמת הפרויקט בפועל (או שהוצאתו מותנית בתשלום אגרות והיטלים בלבד והתקבל אישור אדריכל הפרויקט על כך).

9.5. ככל ויידרש על ידי הבנק המלווה כי חתימת הבעלים תתבצענה באחד מסניפיו ו/או משרדיו במחוז ירושלים, מתחייב הבעלים להתייצב בסניף ו/או המשרד האמור ולחתום על המסמכים הנדרשים תוך המועד הקבוע בסעיף 9.4. זה לעיל. ככל ולא חתם הבעלים על המסמכים הנדרשים תוך המועד הנ"ל יהיו רשאים באי הכח לעשות שימוש בייפוי הכח עליהם חתמו הבעלים במועד חתימת הסכם זה ולחתום בשם הבעלים על המסמכים הנדרשים והבעלים בחתימתם על הסכם זה, נותנים למיפוי הכח הוראות בלתי חוזרות לעשות כן. אין באמור בכדי לגרוע מהתחייבות הבעלים לחתום על כל המסמכים הנדרשים ובמיוחד ובדגש על המסמכים בהם נדרשת חתימתו האישית (מסמכי גילוי לממשכן, הסכם משולש, לדוגמא) בתנאים ובמועדים כאמור. מובהר כי כל עיכוב בביצוע התחייבויות הבעלים בחתימתו על מסמכי השעבוד, יגררו בהתאמה עיכוב בביצוע התחייבויות היזם כלפי כלל בעלי הזכויות ואי חתימתו תוך 7 (שבעה) ימים לאחר ששלח היזם ו/או ב"כ הבעלים הודעה נוספת המזמנת את הבעלים לחתימה על מסמכי השעבוד תהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי הבעלים ותזכה את היזם בכל סעד לו הוא זכאי על פי הסכם זה ו/או הדין.

9.6. ככל ודירת הבעלים הקיימת משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשראי ממוסד פיננסי מוכר או לטובת צד ג' כלשהו (להלן בהתאמה וביחד: "**משכנתת הבעלים**" ו- "**בעל המשכנתא**") והבעלים לא הסיר את משכנתת הבעלים עד למועד בו נדרש לחתום על מסמכי השעבוד, ימציא הבעלים ליזם מכתב כוונות מאת בעל המשכנתא בו יפורטו התנאים לסילוק/גרירת משכנתת הבעלים מעל זכויותיהם במקרקעין כאשר מובהר סילוק/גרירה זה יתאפשר על ידי הסבת חלק מערבות חוק המכר לבעל המשכנתא וסכום ההסבה יקוזז מסכום ערבות חוק המכר (כהגדרתה בסעיף 27.1 להלן) שתונפק לבעלים על פי הוראות הסכם זה.

לחילופין, וככל ובעל המשכנתא לא יסתפק בהסבת ערבות חוק המכר, ו/או הבנק המלווה לא יאשר הסבה זו כאמור, יגיע היזם להסדר עם בעל המשכנתא וימציא לו התחייבויות ו/או בטוחה אחרת, כנגד סילוק/גרירת משכנתת הבעלים (להלן: "**הבטוחה החליפית לבעל המשכנתא**") וזאת בכפוף לחתימת הבעלים על כתב ההתחייבות כלפי היזם בנוסח המצורף **בנספח 1'** להסכם זה.

במקרה של מימוש הבטוחה החליפית לבעל המשכנתא על ידי בעל המשכנתא, יהיה זכאי היזם לרשום לטובתו שעבוד על זכויות הבעלים במקרקעין ו/או זכויותיו לקבלת הדירה החדשה בלשכת הרישום ו/או ברשם המשכונות, בתנאי שעבוד דומים לאלו של הבנק למשכנתאות כתנאי להעמדת הבטוחה על מנת להבטיח את זכויות היזם. מובהר כי במקרה של מימוש הבטוחה החליפית לבעל המשכנתא ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי הבעלים והסכום שמומש ייחשב כחוב הבעלים ליזם ויחולו הוראות סעיף 6.17 לעיל.

להסרת ספק, לא היה בהעמדת הבטוחה לבעל המשכנתא כדי לשחרר את הבעלים מהתחייבויותיו כלפי בעל המשכנתא והוא מתחייב בהתחייבויות יסודיות להמשיך ולשלם את תשלומי המשכנתא כסדרם.

מובהר כי ככל והוסבה ערבות חוק המכר לבעל המשכנתא או הבטוחה החליפית לבעל המשכנתא (כהגדרתה לעיל), סכום ערבות חוק המכר של הבעלים כאמור בסעיף 27.1.2 להלן, יופחת בהתאם לגובה הערבות שהוסבה או הונפקה לבעל המשכנתא.

היזם מתחייב לפנות לבעל המשכנתא ויגיע עימו להסכמות שונות באשר לפרוצדורה הנדרשת להסרת משכנתת הבעלים, ולשם כך יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכח עליהם חתם הבעלים ואשר בחתימתו על הסכם זה, נתן הוראות בלתי חוזרות לעשות בהם שימוש, והכל בכפוף לכך שתנאי המשכנתא של הבעלים לא ייפגעו, סכום ההחזר החודשי לא ישתנה ולא יחולו על הבעלים כל חביונות ו/או אחריות נוספת בגין הסדר זה.

למען הסר ספק מובהר כי האחריות להמצאת מכתבי הכוונות לסילוק/גרירה מאת בעלי המשכנתאות וקבלת שטרות ביטול משכנתא מוטלת על הבעלים בלבד, כאשר האחריות להגעת הסדר עם בעל המשכנתא ולמחיקת המשכנתאות בלשכת הרישום מוטלת על היזם אך מוסכם כי הבעלים ישתפו פעולה עם היזם ככל הניתן לשם סילוק/מחיקת/גרירתן.

הבעלים מצהירים כי ידוע להם שכל עיכוב בהמצאת מכתבי הכוונות לסילוק/גרירה והמצאת שטרי ביטול המשכנתא יגררו בהתאמה דחיה בהתחייבויות היזם הנובעות מכך כלפי כל יתר בעלי הזכויות.

9.7. מבלי לגרוע מהוראות התנאי המתלה המפורט בסעיף 5.1.6 לעיל, ככל והבעלים יעכב שלא בנסיבות אובייקטיביות חריגות (כגון: מינוי אפוטרופוס, פטירה) את רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או קבלת הליווי הבנקאי ו/או קבלת המימון מאת הגורם הפיננסי, בדרך של אי חתימה על מסמכי השעבוד ו/או בדרך של אי שיתוף פעולה בהסרת המשכנתאות הרובצות על דירתו הקיימת ו/או אי הסרת עיקולים ו/או שעבודים ו/או זכויות צד ג' על זכויות בדירה הקיימת ו/או בכל דרך אחרת כלשהי, יקנה ליזם את הזכות לעכב את מילוי התחייבויותיו הנובעות מכך כלפי יתר בעלי הזכויות ו/או לדחות את המועדים השונים הקבועים בהסכם זה וככל ותקופת העיכוב עלתה על תקופת העולה על 180 (מאה ושמונים) ימים, יהיה רשאי היזם לבטל הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או טענה שתעמוד ליזם ו/או ליתר בעלי הזכויות נגד הבעלים בשל היותו מפר הוראה יסודית של הסכם זה ו/או מזכות היזם.

## 10. מנגנון בחירת דירות בעלי הזכויות החדשות

10.1. לאחר קבלת אישור הוועדה ימציא היזם לב"כ בעלי הזכויות את המסמכים הבאים וכן יעמידם לעיון במשרדו.

היזם שבמקרקעין או בכל מקום אחר שיוסכם עם ב"כ הבעלים :

10.1.1. טבלאות הכוללות את פרטי הדירות המוקצות לבחירת בעלי הזכויות בכל בניין חדש בקומות בעלי הזכויות (כהגדרתן לעיל). הטבלאות יפרטו את שטח הדירות, מספר חדרים, מיקומן (בניין וקומה), וכיוונים.

10.1.2. טבלאות החניות והמחסנים בכל בניין חדש במתחם.

10.1.3. טבלת הניקוד השמאי, כהגדרתה לעיל שיכין השמאי.

מוסכם כי בעל דירה אשר יחלוק על הערכת השמאי בקשר לדירתו ו/או דירוגה יהא רשאי למסור לשמאי, תוך לא יאוחר מ-30 ימים מיום מסירת הערכת השמאי לב"כ בעלי הדירות, חוות דעת נגדית על ידי שמאי שתוזמן על חשבונו של אותו בעל דירה. בעל דירה אשר לא הגיש חוות דעת נגדית כאמור מטעמו עד לתום התקופה האמורה, לא יוכל עוד לחלוק על הערכת השמאי ועל דירוג דירתו הקיימת. ככל שהוגשה חוות דעת שמאית נגדית ינסו שני השמאים להגיע לידי שומה מוסכמת לגבי כל שומה שתהיה במחלוקת. ככל שיגיעו להסכמה תדורג הדירה לגביה הושגה הסכמה בהתאם לשומה המוסכמת ולדירוג מוסכם של כל הדירות הקיימות. ככל שלא תתקבל שומה מוסכמת ודירוג מוסכם כאמור בתוך 30 ימים מיום הגשת חוות הדעת הנגדית, יחולו לגבי הדירות הקיימות שאין הסכמה בין שני השמאים לגביהן הוראות סעיף 30.1 להלן ודירות אלה ידורגו בהתאם לשווי שייקבע להן כאמור. בסיומו של הליך דירוג הדירות הקיימות כאמור לעיל, תשמש רשימת הדירוג או רשימות הדירוג, ככל שתערכנה מספר רשימות, ככלי עזר להקצאת דירות בעלי הזכויות החדשות כאמור בסעיף זה להלן.

במקרה של שווי ו/או דירוג שווה לשתי דירות קיימות או יותר בטבלת הניקוד, וככל שבעלי הדירות סדר הבחירה בין בעלי הדירות הנ"ל יוכרע באמצעות הגרלה שתיערך על ידי ב"כ הבעלים.

10.2. מוסכם כי החניות והמחסנים שיועמדו לבחירת בעלי הזכויות יהיו מתוך כלל החניות והמחסנים במתחם וזאת לאחר שהיזם בחר את החניות והמחסנים לדירותיו המיוחדות.

10.3. תוך 30 (שלושים) ימים ממועד המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, יכנסו ב"כ בעלי הזכויות ביחד עם הנציגות, תוך שהיזם נושא בעלויות ארגון הכנסים והאירוח, כנס/י בחירה של דירות בעלי הזכויות החדשות עבור כל בניין חדש, במסגרתם יבחרו בעלי הזכויות (ובכללם גם הבעלים) את דירותיהם החדשות באותו בניין חדש וכן את החניות והמחסנים מבין הדירות שיוקצו להם כאמור בהסכם זה (להלן: "**כנס/י הבחירה**"). היה ויבוצע הפרויקט בשלביות (כהגדרתה לעיל) יהיו כנסי הבחירה בהתאם, כך שכל כנס יכלול את בעלי הזכויות הרלבנטיים לאותו שלב.

הנציגות ו/או ב"כ הבעלים יודיעו מראש ובכתב על מועד כנס הבחירה, וזאת לפחות 14 ימים לפני מועד קיומה.

סדר בחירת הדירה החדשה והחניות והמחסנים בכנסי הבחירה ייקבע לפי מיקום הדירה של בעל הזכויות בטבלת הניקוד השמאי, כאשר במועד בחירת הדירה החדשה יבחר אותו בעל דירה גם את המחסן והחניה. כך למשל בעל זכות בדירה שדורג 25 בטבלת הניקוד השמאי יהא זכאי לבחירה ה-25 בסדר. מוסכם כי יתכן ובמועד בו יבחרו דירות בעלי הזכויות החדשות לא ניתן יהיה לבחור את החניות והמחסנים ובחירתם תהיה במועד מאוחר יותר על פי הסדר בו נבחרו דירות בעלי הזכויות החדשות.

10.4. סדר הבחירה של דירה החדשה לעיל יקבע את סדר בחירת החניות והמחסנים ואולם הבחירה תתבצע מבין החניות והמחסנים המצויים בבניין החדש בו נבחרה הדירה החדשה.

10.5. בעלי הזכויות בחתימתו על הסכם זה, נותן הסכמתו הבלתי חוזרת למנגנון הבחירה כאמור ולפעולות הנציגות כאמור ומוותר על כל זכות ו/או טענה בקשר לכך ומתחייב בהתחייבות יסודית לשתף פעולה ולא לעכב את ביצוע התחייבויותיו ו/או הפרויקט בשל כך.

10.6. בסיום כנס הבחירה ולא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים לאחר מכן, יימסר ליזם מאת הנציגות פרוטוקול בכתב חתום על ידי כלל בעלי הזכויות המפרט את תוצאות הבחירה ובמסגרתו תפורטנה בחירת כל בעלי הזכויות, ופרטיהם, לרבות חנייה ומחסן ובחירתם והבעלים מתחייב לשתף פעולה ולחתום על המסמכים הנדרשים (להלן: "**פרטיכל הבחירה**").

10.7. מי מבעלי הזכויות שלא יופיעו במועד שנקבע לבחירת הדירה החדשה (ו/או לבחירת החניות והמחסנים) בין בעצמו ובין באמצעות נציג מטעמו שהוסמך על ידו בכתב, ייחשב כמי שנתן הסכמה לפעול בהתאם לאמור בסעיף 10.6 לעיל ו/או נתן הסכמה לב"כ הבעלים להגריל עבורו מתוך הדירות שהוקצו לבעלי הזכויות וטרם נבחרו עד לאותו מועד, את הדירה (ו/או המחסן והחניה) המגיעים לו במקומו ועבורו על פי תנאי הסכם זה, והוא מסכים במפורש לכך כי לא תהיה לו בקשר לכך כל דרישה ו/או זכות ערעור ו/או טענה ו/או תביעה בשל כך לרבות לא כנגד השמאי ו/או נציגות בעלי הזכויות ו/או המפקח ו/או ב"כ בעלי הזכויות ו/או היזם ו/או בא כח היזם.

היו מספר בעלי זכויות בדירה אחת, והתייצבו רק חלק מהם יהיו מוסמכים לבחור אלה שיתייצבו לאסיפה ואלה שלא התייצבו לא יוכלו לטעון נגד כך.

מובהר כי היזם ו/או ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם אינם אחראים לניקוד ו/או להקצאת דירות בעלי הזכויות החדשות בין הבעלים ולא תישמע כלפיהם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

הבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כנגד השמאים ו/או כנגד עו"ד בקשר עם הליך הקצאת דירות בעלי הזכויות החדשות בין בעלי הזכויות, ובלבד שפעלו בתום לב.

10.8. ככל ובחלוף 60 (שישים) ימים ממועד המצאת המסמכים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל לא הועברו ליזם פרטיכלי הבחירה ו/או לא נכללו בפרטיכל הבחירה כלל בחירות בעלי הזכויות, כאמור, יהיה רשאי היזם לבחור עבור אותם בעלי הזכויות שבחירתם אינה כלולה בפרטיכל את דירותיהם החדשות (ו/או הצמדויות) כשהן תואמות את הדירות (ו/או הצמדויות) המגיעות להן על פי ההסכם והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בקשר לכך כלפי היזם ובחירתו בנסיבות אלו.

10.9. הבעלים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בשל כך כלפי היזם ו/או הנציגות ו/או ב"כ בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם מובהר כי היזם יהא רשאי להסתמך על פרטיכל החלוקה לכל דבר ועניין לרבות לצורך קבלת הליווי הבנקאי ומכירת דירות היזם, והבעלים מוותר על כל טענה בקשר לכך.

10.10. מוסכם כי עד למועד האחרון לשליחת פרטיכלי החלוקה ליזם, בעלי הזכויות יהיו זכאים להחליף ביניהם את סדר בחירת הדירות והמחסנים ו/או בין הדירות שזכו בהם על פי הודעה בכתב ליזם (עם העתק לב"כ הבעלים) חתומה ומאומתת בידי עו"ד בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מן המועד הבחירה. בעלי הדירות יישאו בכל חבות מס אשר תנבע, ככל שתנבע, מן החלפה כאמור.

10.11. הליכי בחירת הדירות החדשות ינוהלו בשקיפות בהתאם למנגנונים הקבועים, וכל בעלים יהיה לעיין במסמכים ולקבל לידו את סדר הבחירה של כלל בעלי הזכויות.

10.12. מובהר, כי בחירת מיקום הדירות החדשות, החניות והמחסנים יכול שתיעשה במועד אחר או במועדים שונים ובהתאמה למועד בו יומצאו לנציגות ולמפקח, המסמכים הרלוונטים, לפי העניין.

10.13. מובהר כי היזם ונציגות בעלי הדירות יהיו רשאים להוסיף או לגרוע בהסכמה על ההסדרים הטכניים ו/או המועדים הכרוכים בביצוע כנסי הבחירה וניהולם ובעל הזכויות מוותר על כל טענה בקשר לכך.

10.14. מוסכם כי לאחר שהושלם שיבוץ בעלי הזכויות הדירות החדשות כאמור בסעיף זה לעיל יהיו רשאים בעלי הזכויות ובכללם הבעלים לשדרג או לשנמך את דירתם החדשה שנבחרה על פי המנגנון כאמור בהתאם להוראות סעיף 11 להלן.

10.15. מוסכם, כי לא יהיה בסכסוך שיתעורר בין בעלי הזכויות לבין עצמם בקשר להליך הקצאת דירות בעלי הזכויות החדשות כדי להוות עילה לאי קיום כל התחייבויות הבעלים בהסכם זה במלואן ובמועדן.

## 11. שדרוג או שנמך הדירה החדשה

11.1. מוסכם כי לאחר בחירת דירות בעלי הזכויות החדשות והמצאת פרטיכלי הבחירה ליזם כאמור בסעיף 10 לעיל, תינתן לכל בעלי הזכויות האפשרות לשדרג או לשנמך את הדירה החדשה אותם הם בחרו לאחת מדירותיו של היזם בפרויקט במקום דירתם החדשה - וזאת במהלך תקופה של 30 (שלושים) ימים מהמועד בו הודיע היזם לבעלי הזכויות על כך בכתב וזאת טרם תחילת שיווק דירות היזם לציבור הרחב (להלן: "תקופת השיווק המוקדמת").

### 11.2. שדרוג

11.2.1. בעלים שיחפץ, במהלך תקופת השיווק המוקדמת, להחליף את דירתו החדשה, שנבחרה על פי המנגנון הקבוע בסעיף 10 לעיל, לאחת מדירות היזם ששטחה גדול יותר ו/או קומתה גבוהה יותר (להלן: "שדרוג" ו- "הדירה המשודרגת") יודיע ליזם על כך בכתב כי הוא מעוניין לבצע את השדרוג ויחתום על המסמכים הנדרשים והמקובלים לשם כך והכל במהלך תקופת השיווק המוקדמת.

11.2.2. בגין רכישת הדירה המשודרגת ישלם הבעלים את ההפרש שבין שווי הדירה החדשה אותה הוא בחר כאמור בסעיף 10 לעיל, כפי שיקבע בדוח האפס שיוגש לבנק המלווה לבין שווי הדירה המשודרגת כפי שיקבע במחירון היזם שיוגש לבנק המלווה, לאחר הנחה של 5% מההפרש הנ"ל (להלן: "הפרש שווי השדרוג").

11.2.3. הפרש שווי השדרוג יוצמד למדד תשומות הבנייה ויישא הפרשי הצמדה כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד תחילת תקופת השיווק המוקדמת. הפרשי השווי לא ירד מתחת למדד הבסיס. הפרש השווי לשדרוג ישולם בהתאם להוראות הבנק המלווה ובמועדים מקובלים שיהיו נהוגים בפרויקט.

11.2.4. מובהר כי תשלום הפרש שווי השדרוג והמסים שיחולו על הבעלים בגין השדרוג, ככל שיחולו, מהווה תנאי למסירת החזקה בדירה המשודרגת, וזאת מבלי לגרוע מכל טענה ו/או דרישה שתעמוד ליזם נגד הבעלים במידה שלא שילם את הפרש שווי השדרוג.

11.2.5. מוסכם כי הבעלים יישאו במס רכישה שיחול, ככל שיחול, בגין הפרש שווי השדרוג, וזאת תוך המועדים הקבועים בדין לתשלום מס הרכישה כאמור.

### 11.3. שנמוך

11.3.1. בעלים שיחפץ להחליף את דירתו החדשה, שנבחרה על פי המנגנון הקבוע בסעיף 10 לעיל, לאחת מדירות היזם בבניין החדש בו דירתו החדשה שנבחרה צפויה להיבנות, ששטחה קטן יותר ו/או קומתה נמוכה יותר מהדירה שנבחרה (להלן: "**שנמוך**" ו - "**הדירה המשונמכת**") יודיע ליזם על כך בכתב כי הוא מעוניין לבצע את השדרוג ויחתום על המסמכים הנדרשים לשם כך והכל במהלך תקופת השיווק המוקדמת.

11.3.2. היזם ישלם לבעלים שביצע את השנמוך את הפרש השווי בין שווי הדירה החדשה לה זכאי הבעלים לבין הדירה המשונמכת בהתאם לקבוע בדוח אפס של הבנק המלווה - ובניכוי מס ערך מוסף משתייה (להלן: "**הפרש שווי השנמוך**"). הפרש שווי השנמוך ישולם לבעלים במועד מסירת הדירה החדשה.

11.3.3. יובהר, כי הבעלים לא יישאו בתשלום כלשהו בגין שנמוך כאמור (למעט ניכוי המע"מ כאמור), וכי ככל שיחולו על הבעלים מיסים ותשלומים בגין קבלת הפרש שווי השנמוך, יישא בהם היזם.

11.4. מובהר לבעלים כי לאחר חלוף תקופת השיווק המוקדמת, לא יתאפשר לבצע שדרוג ו/או שנמוך יבוצעו אלא בהסכמת היזם, והיזם יהיה רשאי למכור את דירותיו לציבור הרחב ללא הגבלה. הבעלים מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי היזם במקרה של אי הסכמתו לבצע שדרוג או שנמוך לאחר חלוף תקופת השיווק המוקדמת.

11.5. עוד מובהר כי האפשרות לשדרג או לשנמוך כפופה למלאי הדירות בבניין החדש בו תמוקם הדירה החדשה שנבחרה על פי המנגנון הקבוע בסעיף 10 לעיל והבעלים מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי היזם במידה ולא יתאפשר לו לשדרג או לשנמוך בגין מלאי חסר בבניין הרלוונטי לרבות חוסר שנוצר בגין בחירת דירות משודרגות או משונמכות על ידי בעלי הזכויות האחרים שכן ביצוע השדרוג או השנמוך יהיה על בסיס כל הקודם זוכה, ללא תלות בתוצאות טבלת הניקוד.

## 12. פינוי הדירה הקיימת ומסירת החזקה בה ליזם

12.1. לאחר קבלת היתר בניה, אשר יהיו מותנה בתשלום האגרות בלבד ובלבד שהתקיימו כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 לעיל ונרשמה משכנתא לטובת הבנק המלווה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, היזם יודיע לבעלים בכתב על פינוי הדירה הקיימת, והבעלים מתחייבים לפנות את הדירה הקיימת ולמסור את החזקה בה ליזם, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, לרבות כאשר הזכויות בה נקיות וחופשיות מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול או זכות כלשהי לטובת צד שלישי (למעט כאלה הנעוצים ביזם ו/או במי מטעמו ו/או כאלה שנרשמו בהתאם לדרישת הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית לתו"ב בקשר עם הפרויקט) וזאת במהלך **תקופת פינוי של 30 (שלושים) ימים** שתחל לאחר חלוף 60 (שישים) ימים ממועד בו נשלחה לבעלים דרישת הפינוי מהיזם בכתב, ובלבד שעד למועד תחילת תקופת הפינוי הומצאו לנאמן הערבויות כאמור בסעיף 9.4.1 לעיל (להלן בהתאמה: "**הודעת הפינוי**" ו - "**תקופת הפינוי**"). למען הסר ספק מובהר כי היזם יהיה זכאי לדרוש בעת אחת פינוי בנין או מספר בניינים לפי שיקול דעתו.

מובהר כי בפינוי הדירה ומסירת החזקה בה ליזם, מאשר הבעלים באופן בלתי חוזר כי הוא מוותר על כל זכויותיו בדירה הקיימת, לרבות המחובר בה והמטלטלין והחפצים שהותיר בה.

12.2. במועד הפינוי, הדירה תהיה פנויה מכל אדם וחפץ ובמצב בו ניתן לעשות בה שימוש מידי לצורך ביצוע העבודות. כמו כן במועד זה יומצאו לחברה המסמכים הבאים (להלן: "**מסמכי הפינוי**"):

12.2.1. תצהיר חתום ומאומת כדין לפיו דירתו הקיימת ניתנת להריסה בנוסח המצורף **בנספח ט'** להסכם זה;

12.2.2. בקשה חתומה לקבלת פטור מארנונה בגין הדירה הקיימת כנכס ריק/נכס שאינו ראוי לשימוש/בשיפוצים מופנית לרשות המקומית בנוסח שיהיה קיים במועד זה אצל הרשות המקומית;

12.2.3. ייפוי הכח למחיקת הערת האזהרה שנמסר לידי הנאמן במועד חתימת הסכם זה כאמור בסעיף 24.4 להלן (**נספח ו2**).

12.3. בעלים שדירתו מושכרת מתחייב למסור לשוכרים הודעה בכתב אשר תורה לשוכרים לפנות את הדירה הקיימת עד למועד הפינוי ולמסור את החזקה בדירה הקיימת ליזם כשהיא פנויה מכל מחזיק, אדם וחפץ.

12.4. ככל שהדירה הקיימת מושכרת ע"י הבעלים לצדדים שלישיים בשכירות חופשית ואותם צדדים שלישיים יסרבו לפנות את הדירה במועד הנדרש, למרות שעל פי חוזה השכירות הם התחייבו לפנותה על פי דרישת הבעלים והבעלים פעל בהתאם לסעיף 6.4 והחתים את השוכר על התחייבות לפינוי בנוסח המצ"ב **בנספח יג'**, והבעלים הודיע על כך ליזם בכתב ופעל באופן סביר לשם פינוי השוכרים, לא יחשב אי פינוי זה כהפרה של ההסכם על ידי הבעלים.

12.5. עם מסירת החזקה בדירה הקיימת כאמור ליזם, יודיע היזם על פינוי הדירות הקיימות לחברת החשמל (לשם ניתוק החשמל), לחברת הגז, לעירייה ולתאגיד המים העירוני ולשם כך יהא רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר של הדיירים.

12.6. במועד הפינוי ימציאו הבעלים לב"כ הבעלים אישורים לגבי היעדר חובות לחברת החשמל, לעירייה ולתאגיד המים העירוני בגין התקופה שעד למועד הפינוי וככל שלא יעשו כן, יהיה היזם רשאי לקבל נתונים אלה ישירות מהרשויות ע"י שימוש בייפוי הכח שמסרו הבעלים מבלי לגרוע מחובות הבעלים להמציא נתונים אלו ליזם בהתאם להנחיותיו.

12.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר התרופות והסעדים להם זכאי היזם על פי הסכם זה ו/או הדין, ככל שהבעלים לא ימסרו את החזקה בדירה עד לתום תקופת הפינוי בסעיף 12.1 לעיל, ישלמו הבעלים לחברה פיצוי מוסכם בסך של 1,500 ש"ח בגין כל יום איחור החל מהיום ה- 8 (שמיני) לאיחור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאי היזם על פי הסכם זה או על פי כל דין במקרה של הפרתו, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי שיידרש היזם להוכיח נזק כל שהוא בגין העיכוב. היזם יהיה רשאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות מדמי השכירות, הפרש שווי השנמוך (ככל ובוצע), ולעכב את מסירת דירתו החדשה עד להסדרת החוב כאמור.

מבעלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי ככל והבעלים שלא פינה את דירתו הקיימת במועד כאמור לעיל, יחויב הוא בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ו/או לבעלי הזכויות שעמדו בהתחייבותיהם ופינו את דירותיהם במועד לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עלויות והוצאות שנגרמו בתקופת העיכוב בקשר לערבויות שהוצאו על ידי היזם, תשלומים לבנק המלווה, דמי שכירות (ככל ששולמו) והוצאות ההובלה של בעלי הזכויות שפינו את דירותיהם הקיימות במועד, וכן את וכן כל סעד ו/או פיצוי על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין.

12.8. עוד מוסכם, כי במידה והבעלים ו/או מי מבעלי הזכויות לא יפנה את דירתו הקיימת עד תום 180 (מאה שמונים) ימים מתום תקופת הפינוי, חרף נקיטת פעולות על ידי היזם לשם פינוי בעל הזכויות המסרב לפנות, יהיה היזם רשאי לבטל את התקשרותו בהסכם זה כלפי כל בעלי הזכויות או חלק מהם ו/או ולנקוט בכל הצעדים המשפטיים השמורים לו על פי הסכם זה ו/או הוראות כל דין, ולהשיב את בעלי הזכויות שפנו לדירותיהם הקיימות בחזרה (גם ללא ביטול ההסכם) ובמקרה כאמור - היזם ימשיך בתשלומי דמי השכירות עד 30 (שלושים) ימים לאחר המועד בו ישובו הבעלים לדירתם הקיימת ויישא בעלויות ההובלה וחיבור הדירות הקיימות לרשתות, ככל שנותקו. הבעלים מתחייבים, כי במקרה והם קיבלו דרישה לשוב לדירתם הקיימת, יעשו כן, בהקדם האפשרי לאחר קבלת הדרישה, ולאחר מכן יוחזרו ליזם כל המסמכים שהופקדו ו/או נמסרו לנאמן ו/או ב"כ הבעלים במסגרת הפינוי, לרבות בקשר עם הערבויות וההמחאות, ככל שנמסרו.

12.9. הבעלים מצהירים כי ידוע להם כי פינוי הדירה הקיימת כדלעיל במועד הפינוי מהווה תנאי יסודי ומהותי להסכם זה וכי אי פינוי במועד עלול לגרום לעיכובים חמורים בביצוע הפרויקט, בביצוע התחייבויות היזם שבהסכם זה ובמימוש זכויות החברה על פי הסכם זה, וכן לפגיעה בצדדים שלישיים אשר האחריות הבלעדית להם תחול על הבעלים בלבד, וכי ידוע לבעלים כי במקרה כאמור הם יישאו בכל ההוצאות והנזקים שיגרמו לחברה ו/או לבעלי דירות במקרקעין בגין כך.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל תיחשב התחייבות הבעלים לפינוי הדירה הקיימת כאמור לעיל גם להתחייבות כלפי צד שלישי, דהיינו כלפי יתר בעלי הזכויות.

12.10. היזם יפנה בשם הבעלים לחברות המים, החשמל, הגז והתקשורת על מנת לקבל את אישורן לפרויקט וניתוק ההספקה של השירותים הנ"ל ממועד הפינוי של כל המקרקעין בפועל. לשם כך, יורשה הוא לעשות שימוש בייפוי הכח לתכנון המצורף **בנספח ה'1** להסכם זה. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם, ככל וידרשו לשם הטיפול בניתוק הדירות הקיימות כאמור. ככל שהליכים אלה יהיו כרוכים בתשלום לחברות הנ"ל, יחול תשלום זה על היזם למעט במקרה בו עניינם של תשלומים אלו הוא חוב שקיים לבעלים כלפי הרשויות.

12.11. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי היזם ו/או קבלן הביצוע ו/או אנשי מקצוע מטעמם יהיו רשאים להיכנס למקרקעין ולבניין הקיים, החל ממועד חתימת הסכם זה וקודם לתום תקופת הפינוי, בשעות סבירות ובהודעה מראש לנציגות, לצורך עריכת בדיקות קרקע, מדידות וכן לשם התארגנות לקראת תחילת ביצוע העבודות במגרש. בנוסף, החל ממועד חתימת הסכם זה ואף קודם לתום תקופת הפינוי, ובכפוף לשעות סבירות ובתיאום מראש, יהיו היזם ו/או הקבלן ו/או אנשי מקצוע מטעמם רשאים להיכנס לדירת הבעלים הקיימת על מנת לבצע צילומים ו/או מדידות אשר יידרשו לצורך ביצוע העבודות ו/או לצורך קבלת היתר הבניה ו/או חישוב שטחי דירת הבעלים הקיימת (ככל שיהיה צורך בכך) ו/או כל פעולה נגזרת הנדרשת לקבלת היתר ו/או קידום הפרויקט.

### 13. לוח זמנים לביצוע העבודות

13.1. בסמוך לאחר המועד בו פונו כל הדירות במתחם ונמסרה בהן החזקה לידי היזם ולאחר תקופת התארגנות של 45 (ארבעים וחמישה) ימים, יחל היזם בביצוע העבודות להקמת הבניין החדש בו תמוקם דירת הבעלים החדשה (להלן: **"מועד תחילת העבודות"**). היזם מתחייב כי בתוך תקופה של 42 (ארבעים ושניים) חודשים

ממועד תחילת העבודות תושלם בניית הבניין החדש ויינתן "אישור אכלוס" / "טופס 4" המתירים את אכלוס הבניין החדש והעמדת דירת הבעלים החדשה לבעלים (להלן: "תקופת העבודות"). מוסכם כי היזם יהיה רשאי להשלים את עבודות הפיתוח בבניין החדש ואת יתר העבודות ביתר הבניינים החדשים לאחר מועד סיום העבודות בכפוף לכך כי עבודות אלו לא ימנעו גישה ו/או שימוש סביר לדירת הבעלים החדשה בבניין החדש ו/או להצמדותיה. מוסכם כי ככל והרשות המקומית תקבע שהשלמת עבודות הפיתוח מהווה תנאי לקבלת אישור אכלוס, יתווספו לתקופת העבודות 6 (שישה) חודשים נוספים.

13.2. מוסכם, כי איחור של עד 60 (שישים) ימים ממועד הקבוע לסיום העבודות (למעט עבודות הפיתוח) לא יחשב להפרת הסכם זה על ידי היזם ולא יזכה את הבעלים בכל סעד ו/או פיצוי כלשהי (להלן: "תקופת הגרייס"), אולם אם האיחור ימשיך גם בחלוף תקופת הגרייס, אזי הפיצוי בגין כך לבעלים יחושב החל מהיום הראשון לאיחור, ללא התחשבות בתקופת גרייס.

למען הסר ספק מובהר כי התחייבות היזם לבעלים על פי הסכם זה היא לבניית הבניין החדש והדירה החדשה (על הצמדותיה) בהתאם להוראות הסכם זה והוא אינו מקבל כל התחייבות לגבי בניית יתר הבניינים בפרויקט. מבעלי לגרוע מהאמור, ידוע לבעלים כי היזם רשאי לבנות את הפרויקט בשלבים או בהינף אחד, וזאת בהתאם להוראות הסכם זה (ובלבד שלא מדובר בדרישה של הבנק המלווה הנובעת מההון העצמי של היזם), והבעלים מצהיר כי ידוע לו כי יתכן ובמועד מסירת הדירה החדשה לא יושלמו כל הבניינים החדשים וכי היזם ו/או מי מטעמו ימשיכו לבצע במתחם עבודות נוספות ולא רק את עבודות הפיתוח) והכל - ובלבד וביצוע השלבויות נובע מהנחיית הרשויות המוסמכות ו/או הנחיות של הבנק המלווה ו/או חתימה של חלק מבעלי הזכויות על הסכמי פינוי בינוי או במקרה שבוצע פינוי חלקי של הדירות הקיימות (ובכפוף לתנאי ההיתר לעניין הפינוי החלקי). כמו כן, ככל שהתנאים המתלים או חלק מהם יתקיימו רק בקשר לחלק מהפרויקט ו/או המקרקעין (בכלל זה בחלק מהמקרקעין שהדירה הקיימת איננה כלולה בו) הרי שכל שניתן יהיה, לבנות את הפרויקט לגבי אותו חלק יהא היזם רשאי לפי שיקול דעתו (גם אם אין דרישה כזאת מאת הרשויות או הבנק המלווה כאמור לעיל (ובלבד שלא מדובר בדרישה של הבנק המלווה הנובעת מההון העצמי של היזם)), והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך ו/או בקשר להסכם זה.

13.3. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, מוסכם על הצדדים, כי בנוסף לתקופת הגרייס, יהיה היזם רשאי לדחות את המועד הקבוע לסיום העבודות כתוצאה מכח עליון, מלחמה, מבצעים צבאיים ממושכים, גיוס כללי, שביטות ארציות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, התפרצות מגפות עולמיות, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, גילוי עתיקות או אתר קבורה באופן המעכב את ביצוע העבודות, צווים ממשלתיים או עירוניים, ו/או מפאת כל חקיקה (לרבות תקנה ו/או צו שיפוט), והכל – ובלבד שהנסיבות המפורטות לעיל עיכבו באופן ישיר את ביצוע העבודות בפרויקט וכן שהיזם פעל באופן סביר על מנת למנוע את העיכוב כאמור. במקרה של עיכובים חופפים, יימנו הימים הקלנדריים בהם חלו אותם עיכובים ללא כפילויות. כמו כן היזם יהיה רשאי לדחות את מועד סיום העבודות בנסיבות המפורטות להלן:

13.3.1. בשל עיכוב בסיום העבודות כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או מהפרה של הבעלים ו/או מי מבעלי הזכויות את הוראות הסכם זה;

13.3.2. במקרה של ביצוע שינויים בדירה החדשה לבקשת הבעלים (והדחייה תהא ביחס לבעלים הרלוונטיים בלבד), אשר לגביהם הוסכם בין הבעלים לבין היזם בכתב ובמפורש כי יידחו את מועד סיום העבודות ובאיזו תקופה;

13.3.3. במקרה בו נגרם עיכוב בביצוע העבודות עקב פניית הצדדים אל המומחה המכריע כאמור בסעיף 30 להלן ו/או פנו לבית המשפט לשם קבלת הכרעתו באותו מקרה (והדחייה תהא ביחס לבעלים הרלוונטיים בלבד) כאשר במקרה בו פנתה הנציגות בשם כל בעלי הזכויות, הדחייה תהיה עבור כל הפרויקט;

13.3.4. עיכוב בקבלת טופס 4 לבניין בו ממוקמת הדירה החדשה שאינו נעוץ ביזם ונובע מעיכובים של הרשויות המוסמכות בביצוע הביקורות הדרושות ומתן אישורים הנדרשים לשם קבלת טופס 4 כאמור כתוצאה משביתות או עיצומים ברשויות המוסמכות;

(הנסיבות המפורטות בסעיף 0 לעיל יקראו לעיל ולהלן: "נסיבות פטורות").

13.4. ככל והיזם יאחר במועד סיום העבודות מעבר למועדים המפורטים בסעיפים 13.1 - 13.2 13.3 לעיל, יחל היזם לשלם לבעלים, עבור התקופה שלאחר תום תקופת העיכוב המותרת ועד למסירת הדירה החדשה, פיצוי מוסכם וסופי בשיעורים הקבועים בסעיף 5 לחוק המכר (דירות), וזאת בגין דירה דומה בגודלה ובמיקומה לדירת הבעלים החדשה, לפי קביעת השמאי (להלן: "הפיצוי המוסכם"), וזאת בקיצוץ דמי השכירות להם זכאי הבעלים ואשר ישולמו לו בהתאם להוראות הסכם זה.

הפיצוי המוסכם שנקבע לעיל הינו סופי ומוסכם לעניין איחור במסירת הדירות החדשה, והבעלים לא יהיה זכאי לבטל הסכם או לדרוש את חילוט ערבות חוק המכר בעילה של איחור במסירה ולא יעלה כלפי היזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאיחורים מצד היזם והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס לכך עכשיו ומראש.

מוסכם כי איחור במסירת הדירה החדשה לבעלים, שאינו מנסיבות פוטורות ולאחר תקופת הגרייס, העולה על 18 (שמונה עשר) חודשים ייחשב כהפרה יסודית של הסכם זה על ידי היזם ויקנה לבעלים כל סעד בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

#### 14. תשלום דמי השכירות והובלה

14.1. החל ממועד הפינוי בפועל על פי הסכם זה ובלבד והחלה תקופת הפינוי כאמור בסעיף 12 לעיל ועד למועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לבעלים, כאמור בהסכם זה וכקבוע בסעיף 20.1 להלן, ישלם היזם לבעלים דמי שכירות חודשיים, לפי הגבוה מבין השניים: (1) סך על פי הסכם/הסכמי שכירות שנחתם/שנחתמו בקשר לדירה עם שוכר שאינו קרוב לבעלים, למעלה משנה לפני מועד הפינוי ובלבד שבכל מקרה דמי השכירות על פי אותו הסכם שכירות לא יעלו על שיעור של – 5% מקביעת השמאי כאמור להלן ביחס לדירה הקיימת של הבעלים או (2) סך שיקבע על ידי השמאי (וחלק יחסי מסכום זה בגין חלק מחודש) כסך המשקף את דמי השכירות עבור דירה דומה (בהתחשב בנתוני שטח דירה, מס' חדרים, קומה, כיוונים, שיפוצים ושדרוגים שנעשו בדירה הקיימת, חניות ומחסנים, ככל שקיימים) לדירת הבעלים הקיימת באזור המתחם ובשלוש שכונות סמוכות שלהלן: (1) רמת אשכול; (2) עזרת-תורה; (3) קריית בעלזא – קריית מטרסדורף; (להלן: **"דמי השכירות"**). בכי

14.2. דמי השכירות ישולמו על ידי היזם מדי רבעון באמצעות שיקים מעותדים עבור כל רבעון. עד תחילת תקופת הפינוי ימציא היזם לב"כ הבעלים 4 המחאות עבור השנה הראשונה ביחס לכל בעלים, בסך השווה ל- 3 חודשי שכירות כל אחת והצדדים מורים לב"כ הבעלים למסור את המחאות הללו לבעלים רק לאחר שהתקבל אישור היזם בכתב כי הדירה פונתה בהתאם להוראות הסכם זה.

עד לא יאוחר מ-21 ימים לפני תום שנת השכירות הראשונה, השנייה ו/או השלישית וכיו"ב (לפי העניין) ימציא היזם לכל אחד מיחיד הבעלים המחאות מעותדות בגין שנת השכירות העוקבת, בהתאם לאמור לעיל (להלן: **"המחאות השכירות"**). לחלופין (או במהלך תקופת ביצוע העבודות), ולפי שיקול דעת היזם, יהיה רשאי היזם להעביר את תשלומי דמי השכירות באמצעות העברה בנקאית או הוראת קבע חתומה על ידי היזם ומאושרת על ידי הבנק המלווה, לצורך תשלום דמי השכירות ישירות לחשבון הבעלים ולשם כך מתחייב הבעלים להעביר ליזם, לפי בקשתו, את פרטי חשבונם הבנקאי לשם ביצוע ההעברות או הוראת הקבע כאמור.

14.3. בכל מקרה דמי השכירות לא יפחתו מסך שייקבע כאמור בסעיף 14.1 לעיל, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שיתפרסם במועד פינוי הדירה הקיימת (להלן: **"מדד הבסיס"**), כך שאם יתברר שמדד המחירים לצרכן שיתפרסם לפני מועד כל תשלום ותשלום מדמי השכירות (להלן: **"המדד החדש"**) עלה לעומת מדד הבסיס, אזי, ישלם היזם לבעלים את דמי השכירות כשהם מוגדלים בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירד המדד החדש לעומת מדד הבסיס, לא ירד סכום דמי השכירות מתחת לשיעורם הראשוני במועד פינוי הדירה.

14.4. למען הסר ספק, דמי השכירות ישולמו ע"י היזם, בין אם שכן הבעלים המתפנה דירה חלופית בפועל ובין אם לאו ובין אם הדירה הקיימת הייתה מושכרת או שהתגורר בה הבעלים ואף אם בפועל דמי השכירות שקיבל הבעלים בגין הדירה הקיימת נמוכים יותר.

14.5. ככל ושולמו לבעלים דמי שכירות בגין תקופה שלאחר קבלת הדירה החדשה על פי הסכם זה ישיב הבעלים ליזם את התשלומים הנ"ל (או את ההמחאות) והדבר ייחשב כתנאי למסירת הדירה החדשה אך גם אם לא יושבו התשלומים הנ"ל ולא נמסרה החזקה לבעלים בגין כך, יראו בבעלים כמי שקיבל את החזקה בדירה כאמור בסעיף 20.9 להלן. אי השבת הסכום העודף של דמי השכירות ליזם כאמור במועד תגרוור הפרשי הצמדה וריבית פיגורים והיזם יהיה רשאי לפעול לגביית החוב מהבעלים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

14.6. בכפוף לכך כי הבעלים עצמו דר בפועל בדירתו הקיימת במועד הפינוי (בתקופה של לפחות 9 (תשעה) חודשים קודם למועד הפינוי) יישא היזם בעלויות הובלת תכולת הדירה של הבעלים לדירה חלופית (להלן: **"הדירה החלופית"**). מוסכם כי היזם יתקשר לפי שיקול דעתו הבלעדי עם חברת הובלות מטעמו, והוא ישלם ישירות לחברת ההובלות כאמור, בהתאם למחיר שישכר עם חברת ההובלות. ההובלה תהיה "הלוך – חזור", דהיינו מהדירה הקיימת לדירה הזמנית, וממנה בחזרה לדירת הבעלים החדשה בבניין החדש, כאשר הובלה זו היא תהיה מוגבלת לתחומי העיר ירושלים והסביבה למעט במקרים חריגים. למען הסר ספק, היזם לא יפרק, לא יוביל, ולא יהיה אחראי למזגנים, דודי שמש, ויטרינות, דלתות, ארונות קיר, ארונות מטבח, כלים סניטריים ושאר דברים המחוברים לדירה הקיימת "חיבור של קבע". לחלופין, יהיה רשאי היזם על פי שיקול דעתו לשלם את עלות ההובלה לבעלים.

כמו כן מוסכם כי הבעלים יהיה זכאי להובלה נוספת מהדירה החלופית לדירה חלופית אחרת וזאת רק לאחר חלוף 24 חודשים ממועד פינוי הדירה הקיימת ומסירת החזקה בה ליזם, ובכפוף למסירה ליזם של הסכם השכירות החדש בגין הדירה החלופית האחרת.

14.7. כמו כן מוסכם, כי אם הבעלים דר בפועל בדירתו הקיימת במועד הפינוי (בתקופה של לפחות 9 (תשעה) חודשים קודם למועד הפינוי), אזי היזם יישא בדמי התיווך שיידרש הבעלים לשלם למתווך בגין שכירות הדירה החלופית (הראשונה בלבד), ככל שיידרש, וזאת כנגד חשבונית.

#### 15. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, על החברה לערוך ולקיים בין בעצמה ובין באמצעות הקבלן הראשי ביטוחים מתאימים לשם הבטחת אחריות החברה בהתאם להוראות נספח הביטוח הרצ"ב להסכם זה **כנספת ט"ו** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

## 16. אחריות

- 16.1 מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של היזם בהתאם להסכם זה היזם יהיה אחראי על פי דין לכל נזק, בין נזק גוף או נזק לרכוש או כל נזק אחר, קלקול, הוצאה, פגיעה או אובדן שהוא, שיגרם לעובדיו או לשולחיו או לכל אדם אחר שנמצא בשירותו או לצד ג' כלשהו או לבעלים, כתוצאה מתאונה או פגיעה גופנית כלשהי או כל נזק אחר, לרבות לרכוש ציבורי כלשהו (דרכים, רשתות חשמל, מים וביוט וכד'), כתוצאה ממעשה ו/או מחדל רשלני של היזם ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו ו/או בפיקוחו ו/או ברשותו ו/או בשירותו, תוך כדי ו/או עקב ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן, ובלבד שאין מדובר בנזק כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או זדון של הבעלים ו/או מי מטעמם.
- 16.2 היזם ישפה את הבעלים במידה ותוטל עליהם איזו אחריות או תיגרם להם איזו הוצאה, פגיעה או אובדן בגין אחריות היזם כאמור בסעיף 16.1 לעיל, כפי שיקבע בפס"ד ו/או החלטה מנהלית שביצועם לא עוכב (לרבות אך לא רק, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד (גם בגין הודעת צד ג', ככל שתידרש בתיאום בין הצדדים), קנסות ו/או תשלומי חובה אחרים ו/או פיצויים) ובלבד שהבעלים הודיעו ליזם על כל תביעה ואפשרו לו להתגונן בפניה, ובכלל זאת המציא כל תביעה ו/או דרישה עם קבלתה כמפורט לעיל ובכפוף לכך שהבעלים אפשרו ליזם וליועצים מטעמו לנהל באופן בלעדי את התביעה, ובכלל זאת להתפשר לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- מבלי לגרוע מהאמור, בכל מקרה בו יקבל הבעלים דרישה או תביעה כלשהיא שעילתה נזכרת בסעיף זה, יעביר העתק הימנה ליזם. היזם, יפעל על חשבונו בכדי להתגונן בפני אותה תביעה או דרישה בשם הבעלים.
- 16.3 הבעלים לא יישאו באחריות כלשהי לנזקים כלשהם בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש שייגרמו ליזם ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או על ידי גורמים אלה לצד ג' כלשהו במהלך העבודות ו/או במקרקעין ו/או באתר הבניה ו/או בסמוך לו, למעט נזק שייגרם ע"י הבעלים.
- 16.4 מבלי לגרוע מחובת היזם כאמור, היזם מתחייב לעשות כל שביכולתו ועל חשבונו להסיר כל עיקול ו/או צו שיפוטי ו/או מעין שיפוטי ו/או אחר אשר יוטל על מי מיחיד הבעלים ו/או על זכויותיו בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים ליזם, בתוך 45 ימי עסקים מיום שנמסרה ליזם הודעה בכתב בדבר הטלתו של אותו צו ובלבד ואין מקורו של אותו צו בבעלים ו/או מי מטעמם.
- 16.5 הבעלים יהיו משוחררים מכל חבות או אחריות כלשהי, אזרחית או פלילית, בקשר עם ובכל הנוגע לביצוע העבודות, הציוד, החומרים, וכוח האדם הקשור בהם או בהסכם ובלבד שאין מדובר בנזק שנגרם ממעשה או מחדל של הבעלים.
- 16.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מצהיר בזה היזם, שהוא מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ג - 1954, ופקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים, שפורסמו על פיהם, וכל הוראת חוק הקשורה לביצוע הסכם זה וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם ולקוח על עצמו את האחריות המלאה לכל תביעה, שתוגש נגדו או נגד הבעלים עקב הפרתם במסגרת הפרויקט. היזם ימלא כל חובה חוקית המוטלת על כל מבצע עבודה על פי כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין המחייב רישום של קבלני משנה או של כל גורם מבצע בפרויקט, וכל רישום כאמור לא יגרע מאחריותו של היזם וחבותו כלפי הבעלים.
- 16.7 היזם מתחייב להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות על פי כל דין ולמלא אחר כל הוראות רשות מוסמכת בקשר עם העבודות והינו לוקח על עצמו את האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד הבעלים עבר הפרת הוראות הדין ו/או הוראות הרשויות המוסמכות. מוסכם ומובהר, כי במידה שאתר הבניה ייסגר ו/או העבודות יופסקו בגין סיבה בטיחותית הנוצרת ביזם ו/או מי מטעמו, הדבר לא יהווה עילה לדחיית המועדים להם מחייב היזם על פי הסכם זה ו/או איזה מהם.
- 16.8 מבלי לגרוע מכלליות הנאמר לעיל, ככל שעקב פסק דין שביצעו לא עוכב ננקטו פעולות נגד הבעלים במסגרת הליכי הוצל"פ, יהיה על היזם לגרום לביטולן של פעולות אלו, תוך 30 ימים מעת שנודע לו על קיומן. במקרה כאמור, ייטול על עצמו היזם את הטיפול והאחריות בהליכים אלו ועל חשבונו.
- 16.9 למען הסר ספק, הוראות סעיפים 16.1-16.13 לעיל יחולו גם על פגיעה, אובדן או נזק שיגרמו עקב ביצוע עבודות הבדק והתיקונים בהתאם להוראות סעיף 22 להלן.
- 16.10 היזם מתחייב, כי יהיה אחראי בלעדי בגין כל עבירה ו/או חריגה במהלך בניית הבניין החדש על ידו ו/או על ידי מי מטעמו וכן ישלם את כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין החריגות ו/או העבירות בגין בנית הפרויקט על ידו ו/או מי מטעמו.

## 17. ביצוע העבודות בפרויקט

- 17.1. הבעלים מצהירים כי ידוע להם כי החברה תהיה רשאית למסור את ביצוע בניית הפרויקט או חלקו לקבלן הביצוע כהגדרתו לעיל, או קבלנים מקצועיים ומיומנים שיבחרו ויועסקו על ידה, אשר יהיו רשומים בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969 ויהיו בעלי סיווג מתאים לבנות את הפרויקט על פי סיווג ועל פי דין.
- 17.2. הקבלן המבצע יהיה רשאי לעשות שימוש בקבלני משנה ו/או להעסיק קבלני משנה לביצוע עבודות מסוימות או שלבי בניה שונים. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות ואחריות היום לגרוע לביצוע העבודות כאמור בהסכם זה.
- 17.3. היום מתחייב לוודא כי הקבלן המבצע יעסיק בביצוע הפרויקט, פועלים, עובדים, יועצים ואנשי מקצוע מקצועיים ומנוסים ובמספר הדרוש לשם ביצוע הפרויקט והשלמתו במועד. למען הסר ספק, היום לא יהיה רשאי להעסיק, בין בעצמו ובין באמצעות קבלנים מטעמו, עובדים שאינם חוקיים ו/או עובדים ששהייתם בישראל אסורה על פי כל דין.
- 17.4. מבלי לגרוע מהאמור, למרות שהקבלן המבצע יהיה רשאי להעסיק בביצוע הפרויקט, יועצים, קבלני משנה, עובדים ובעלי מלאכה אחרים, רשות זו לא תשחרר או תגרע מאחריותו המלאה של היום ו/או מהתחייבויותיו כלפי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 17.5. החברה מתחייבת כי הבניין החדש והדירה החדשה יבנו במיומנות, מחומרים תיקניים בהתאם להוראות התקן הישראלי המחייב בענף הבנייה (לרבות בכל הנוגע לבניית הממ"דים ו/או בכל הנוגע לתקנים הנוגעים להבטחת המבנים כנגד רעידות האדמה) ובהתאם להוראות התוכנית המפורטת, היתר הבניה והמפרט הטכני **(נספח ג')** כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, בכפוף לשינויים ו/או לסטיות המותרים עפ"י צו המכר דירות.
- 17.6. היום יהא אחראי בלעדית לביצוע כל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בהריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים.
- 17.7. היום יוודא באמצעות יועצים מטעמו, כי הקבלן יבצע את העבודה תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן יבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע העבודות וכל הכרוך בהן, וימלא אחר כל הוראות כל דין.
- 17.8. למען הסר ספק מובהר, כי אין בין היום ו/או מי מעובדיו ו/או מהקבלן ו/או מקבלני המשנה ו/או מי מעובדיהם ו/או מי מטעמו, לבין הבעלים, יחסי עובד מעביד מכל מין וסוג שהוא.
- 17.9. במהלך ביצוע העבודות הבעלים מתחייב כי לא יכנסו לשטח ביצוע העבודות בטרם הושלם ביצוע העבודות, אלא באישור ותיאום מראש עם היום. כניסת בעלים לשטח העבודות ו/או מי מטעמם בניגוד לאמור, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 17.10. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.9 לעיל, מובהר תוספת לשטח דירת הבעלים החדשה, ללא הגבלה, או הפחתה של שטח הדירה והצמודותיה, בפועל לעומת השטח שיופיע במפרט הטכני הסופי והתכניות הסופיות, אשר אינה עולה על אחוז הסטיות הקבילות בהתאם צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1974, לא תהווה הפרה של ההסכם ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 17.11. ככל שידרש לכך על ידי מוסדות התכנון ו/או הרשויות המוסכמות, היום יהיה רשאי ומתחייב להקים בבנין החדש או בסמוך לו, באחריותו ועל חשבונו, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבנין החדש ו/או לבניינים סמוכים ו/או ליתר הפרויקט או חלקו וכן צוברי גז ו/או יחידות/לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ. הבעלים מסכימים כי יחידות אלו, ככל שייבנו כאמור, יוצאו מתוך הרכוש המשותף, וכי היום יהיה רשאי לרשום את היחידות הנ"ל כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת, לפי העניין. כמו כן תהיה החברה רשאית להעניק לגופים אלה זכויות כפי שמקובל בבניינים דומים למעבר, לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות סבירה ומקובלת אחרת שתידרש על ידם ולגבות מהם את מלוא התמורה בגובה ובתנאים שיקבעו ע"י היום.
- 17.12. היום יהיה רשאי, אף לאחר מועד המסירה, בהודעה מראש ובלבד שלא יימנעו מהבעלים תנאי מגורים סבירים בדירה ו/או שימוש סביר בהצמודותיה בשל ההסכמות שלהלן, להעביר דרך המתחם ו/או המקרקעין והבנין החדש, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים (להלן: **"קווי התשתית"**) וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבנין החדש לבדו ובין אם הן משמשים, מחברים ומקשרים מלבד הבניין החדש בניינים נוספים אחרים. הבעלים יאפשרו ליזם ו/או לרשויות ו/או לגופים העוסקים בנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבנין החדש ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל.
- 17.13. אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי החברה כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך יקבעו על ידי החברה לפי שיקול דעתה, ובהתחשב בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 17.14. הבעלים מאשרים כי ידוע להם כי במסגרת הפרויקט ובהתאם להיתרי הבניה ודרישות הרשויות המוסמכות,

יבוצעו במקרקעין עבודות פיתוח תשתית ובניה לפני פינוי הדירה הקיימת, וכן כי העבודות בפרויקט יימשכו גם עד 8 (שמונה) חודשים לאחר מסירת הדירה החדשה לחזקתם (וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעניין שלביות). הבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם ו/או מי מטעמו, לרבות בקשר לרעש, לכלוך וכל הפרעה ככל שייגרמו להם כתוצאה מפעולות הבניה בפרויקט כדלעיל.

17.15. הבעלים מודעים כי יתכן והפרויקט יבנה בשלבים, בכפוף להוראות הסכם זה.

מוסכם, כי אופן וסדר בניית הפרויקט, שלביות הבניה, הפינוי והאכלוס, חלוקת המתחם ו/או המקרקעין למתחמים קטנים (ככל שידרש), ייעשה בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם זה ביחס לביצוע הפרויקט בשלבים, והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

17.16. היזם מתחייב, כי בניית הבניין החדש ודירות הבעלים החדשות תיעשה בהתאם להיתר הבניה, התכניות, המפרטים ובכפוף לכל דין. למען הסר ספק, הבעלים יהיו פטורים מכל אחריות שהיא בגין כל עבירות ו/או חריגות בניה ומכל חובת תשלום ו/או קנס שיטלו בגין כך.

17.17. היזם מתחייב, כי ינהל בעצמו ו/או באמצעות הקבלן, בכל תקופת ביצוע הפרויקט, יומן עבודה אשר ישקף נאמנה את המצב העובדתי ומהלך הביצוע של הפרויקט ויעמיד בכל עת את יומן העבודה לעיון המפקח מטעם הבעלים שיהיה רשאי לצלמו ולהעתיקו, ככל שימצא לנכון לעשות כך.

17.18. היזם מתחייב, כי הוא וכל מי מטעמו יבצעו וימלאו את כל הוראות הבטיחות לפי כל דין ו/או הוראות משרד העבודה ו/או כל ההוראות של כל גוף מוסמך אחר בהתאם למקובל, וינקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים והמקובלים בביצוע העבודות.

17.19. היזם מתחייב, כי העבודה תבוצע תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים, חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן, לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבניה וכל הכרוך בה, ולמלא אחר כל הוראות הדין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מיסים, אגרות וכל תשלום אחר החל בגין האמור לעיל, והכל בכפיפות להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין. היזם מתחייב לציית לכל צו שיפוטי או מעין שיפוטי זמני או סופי שיינתן בקשר לעבודות מבלי לגרוע מזכותו לערור או להשיג על צווים אלו על פי כל דין.

17.20. עם סיום העבודות, ידאג היזם לניקיון המקרקעין, הבניינים החדשים ודירות בעלי הזכויות החדשות, יפנה ויסלק מהם את כל המתקנים, החומרים והעודפים, הצידוד והכלים, המכשירים והמכונות, האשפה והפסולת, המבנים הארעיים מכל סוג שהוא, והכל באופן שבמועד מסירת החזקה, כהגדרתו להלן, יתאפשרו גישה סבירה ושימוש סביר למגורים בדירות בעלי הזכויות החדשות והבניינים החדשים ודירות בעלי הזכויות החדשות יהיו מושלמות בהתאם להיתר הבניה ו/או לתכניות ו/או דרישות כל גוף ו/או רשות מוסמכת, וזאת בהתחשב בעבודות הפיתוח שיתבצעו בפרויקט לאחר סיום העבודות, בהתאם להוראות הסכם זה.

#### 18. מפקח בעלי הזכויות

18.1. בעלי הזכויות באמצעות הנציגות, ישכרו את שירותיו של מפקח בניה, על מנת לוודא כי היזם או מי מטעמו מבצע/ים את התכנון והבניה של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה, למפרט, לתכניות להיתר הבניה ולכל דין, לרבות לשם בדיקת התקדמות וביצוע העבודות על ידי היזם ו/או קבלן הביצוע ו/או מי מטעמם לפי הוראות הסכם זה (לעיל ולהלן: "**מפקח בעלי הזכויות**" או "**מפקח הבעלים**").

18.2. המפקח יהיה רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות במהלך השעות הרגילות של ביצוע עבודות אלו, בתאום מוקדם עם היזם ו/או קבלן הביצוע, וכן יורה היזם לקבלן הביצוע ו/או קבלני המשנה מטעמו לשתף פעולה עם המפקח ולייתן לו הסברים בדבר ביצוע העבודות והתקדמותן. המפקח יהיה רשאי להעיר הערותיו בדבר העבודות, ככל שהערות אלו נוגעות להתחייבויות היזם לפי הסכם זה כלפי הבעלים ואשר סותרות את הוראות הסכם זה והוא יהיה רשאי להעבירן ליזם ו/או למי מטעמו. למען הסר ספק, המפקח לא יהיה רשאי להורות ליזם ו/או לקבלן המבצע ו/או למי מטעמן לבצע ו/או לחדול מפעולה כלשהי ו/או לבצע באופן שונה וכי סמכותו תהא להעביר הערות ליזם בתנאים כאמור ובלבד. במקרה של אי הסכמה בין היזם לבין הערות המפקח יחולו הוראות סעיף 30 להלן.

18.3. היזם מתחייב לשאת במלוא שכר טרחתו של המפקח במועדים ובשיעורים בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות עם המפקח, לאחר אישורו של היזם לתנאי ההסכם עם המפקח, והסכם ההתקשרות עם המפקח מצורף ו/או יצורף להסכם זה **כנספח יד2**.

מובהר כי ליזם אין כל אחריות לעניין טיב ואיכות הפיקוח והשירותים שיינתנו על ידי המפקח לבעלים ו/או לנציגות ו/או לבעלי הזכויות.

18.4. האמור בסעיף 18 זה לעיל אינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי (המפקח) ויחול אך ורק במסגרת היחסים בין הבעלים ויתר בעלי הזכויות לבין היזם.

#### 19. שינויים ותוספות בדירת הבעלים החדשה

- 19.1 מוסכם כי עד לסיום בניית תקרת המרתף העליונה בבניין החדש בו תמוקם דירת הבעלים החדשה (ובכפוף לכך שהיזם יודיע לבעלים על המועד הצפוי לסיום בניית התקרה כאמור, 90 ימים מראש לפחות), כל אחד מיחיד הבעלים יהיה רשאי לבקש מאת קבלן הביצוע לבצע בדירתו החדשה שינויים מהאמור בנספח הטכני ובתוכניות ההגשה, ובלבד כי התקיימו התנאים הבאים (להלן: "**שינויים פנימיים**"):
- 19.1.1 התקבל אישור של היזם ושל הקבלן לביצוע השינוי הפנימי, ומוסכם כי היזם ו/או קבלן הביצוע לא יתנגדו לביצוע השינויים המבוקשים אלא מטעמים סבירים ואולם מובהר כי, היזם ו/או קבלן יהיה רשאים לסרב לביצוע שינויים בקונסטרוקציה ו/או בקירות החיצוניים ו/או במערכות הבניין (כולל אינסטלציה וחשמל) ו/או שינויים שיש להם השפעה שלילית על רמתו הכללית של הבניין ויחידותיו, ו/או שינויים שייגרמו לעיכוב בלוח הזמנים הצפוי לגמר הבניין החדש, לרבות אם השינויים צפויים לעכב את מועד קבלת טופס 4 ו/או השלמת בניית הבניין החדש ו/או אם השינויים בניגוד לדין ו/או דורשים שינוי בהיתר הבניה;
- 19.1.2 נחתם הסכם שינויים בין הבעלים לקבלן הביצוע כאמור בסעיף 19.3 להלן או ככל וטרם נבחר קבלן הביצוע, בין הבעלים לבין היזם;
- 19.1.3 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.1.1 לעיל, שינוי במיקום/ביטול יעשה בכפוף לכל התנאים המצטברים להלן: **א.** השינוי המבוקש אינו של קירות תומכים ו/או קירות בהם עוברות מערכות תשתית ורטיקאליות; **ב.** השינוי המבוקש אינו של מחיצות מבטון ו/או של עמודים מבטון המשולבים במחיצות; **ג.** השינוי המבוקש לא יגדיל את שטח ו/או עובי ו/או גובה המחיצות לעומת המתואר בהיתר הבניה; **ד.** המחיצות במיקומן החדש תהיינה בקווים ישרים וניצבים; **ה.** השינוי לא יצריך חציבה בקירות ו/או בתקרה ו/או ברצפה; **ו.** השינוי המבוקש לא יחייב שינוי במיקום/בגודל הדירה ו/או תעלות מיזוג האוויר ו/או בגודל חדרי רטובים;
- 19.1.4 שינוי במיקום כיוור יעשה בכפוף לכלל התנאים המצטברים הבאים: **א.** השינוי ניתן לביצוע מבחינה טכנית (לרבות שאינו משפיע מהותית על שיפועים, עובי המילוי, קירבה למערכות הראשוניות ואפשרות חיבור לצנרות הרלוונטיות של הבניין החדש וכן תנאים הנדסיים רלוונטיים אחרים); **ב.** השינוי עומד בכל התקנים וההוראות ובכפוף לכל דין; **ג.** אישור יועץ האינסטלציה של היזם (בתשלום שיסוכם מראש ובכתב).
- 19.1.5 שינוי במיקום שקעי החשמל, הטלפון, נקודות המאור, מפסקי החשמל ושקעי הטלוויזיה בדירה, יעשה בכפוף לכל התנאים המצטברים הבאים: **א.** השינוי לא יגרום לפיצול נקודה אחת, רבת חיבורים, לנקודות נפרדות; **ב.** השינוי אינו מצריך חציבה בקירות בטון/תומכים או בתקרה; **ג.** אישור יועץ החשמל של היזם (בתשלום שיסוכם מראש ובכתב).
- 19.1.6 השינויים הפנימיים לא פוגעים בחזיתות הבניין החדש ו/או ברכוש המשותף;
- 19.1.7 ביצוע השינויים הפנימיים לא גורם לעיכוב בהשלמת ביצוע העבודות ו/או עשוי להביא לדחייה בקבלת אישורי רשויות כלשהן לשם אכלוס הבניין החדש;
- 19.2 מוסכם, כי שינויים פנימיים בדירת הבעלים החדשה שעניינם: שינוי במיקום קירות פנימיים, הזזת נקודות חשמל, מים, תקשורת וביוב, יבוצעו ללא תמורה. מובהר כי גם שינויים אלו יהיו בהתאם להוראות סעיפים 19.1 לעיל (להלן: "**שינויים ללא תמורה**"). היזם יאפשר לבעלים יעוץ בהיקף של שתי פגישות (עד 4 שעות סך הכל) עם האדריכל ו/או מתכנן שינוי פנים שהינו אחראי שינויים פנימיים מטעם היזם לשם תכנון פנים דירתו של הבעלים. הצדדים יפעלו בתיאום ושיתוף פעולה לצורך קביעת הפגישות.
- 19.3 כל הזמנת שינויים פנימיים כאמור בסעיף זה, בתמורה ו/או ללא תמורה, תינתן בדרך של הסכם שינויים (בנוסח סטנדרטי שיאושר ע"י ב"כ הבעלים) ושייערך בין קבלן הביצוע לבין הבעלים, מראש ובכתב (להלן: "**הסכם שינויים**"), ויכלול את (1) פרטי השינוי הנדרש, (2) תכניות אדריכליות מעודכנות, (3) מחירו של השינוי בהתאם למחירון שינויים בפרויקט, שיהא בהתאם למחירון "דקל" לבניה בהנחה של 10%, אם וככל שיתחייב הדבר ובמידה ולא מדובר בשינויים ללא תמורה, ו-(4) מועד מסירת הדירה החדשה, נשוא הסכם השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים, ככל שצפויה דחייה כלשהי במסירה בגינם כאשר משך הדחייה יהא בהתאם לשינויים המבוקשים. מובהר בזאת כי, במקרה שבו נדחתה מסירת דירת הבעלים החדשה בעקבות הזמנת שינויים על ידי הבעלים והוסכם על כך במסגרת הסכם השינויים, לא יהא הבעלים זכאי לדמי שכירות בגין תקופת הדחייה וכן יהיה חייב בכל התשלומים החלים על מחזיק דירה מבלי להתחשב בתקופת שנבעה מביצוע השינויים.
- 19.4 הבעלים יהיה זכאי לקבל זיכוי בגין פרטי גמר להם הוא זכאי על פי המפרט הטכני, בהתאם למחירון הזיכויים של הקבלן המבצע. להסרת ספק, הבעלים לא יהא זכאי לדרוש זיכוי כלשהו בשל עבודות ו/או חומרים שלא יכללו בדירתו החדשה עקב הזמנת השינויים מטעמו, אלא רק בגין פרטי גמר דוגמת ארונות מטבח ואמבטיה, בריזם, כיורים, אסלות וכיוצא ב.
- 19.5 מוסכם ומותנה בזאת בין הצדדים, כי בטרם מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לידי הבעלים, לא יהיה הבעלים זכאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות בדירתו החדשה, אלא באמצעות הקבלן המבצע ו/או להכניס לדירתו החדשה מתקנים ו/או חפצים, והכל בין בעצמו ובין באמצעות אחרים מטעמו. מובהר כי

ביצוע עבודות ו/או שינויים ע"י הבעלים או מי מטעמם בדירתו החדשה, בין אם באמצעות הקבלן המבצע כאמור בסעיף 19.1 - 19.4 זה ובין לאחר מסירת החזקה לידיהם, יפטור את היזם ו/או את קבלן הביצוע מאחריותו לתקן אי התאמות, שייגרמו כתוצאה ישירה מהעבודות הנ"ל.

19.6. במקרה ולא נחתם הסכם שינויים, ו/או לא שולמה התמורה בין השינויים ו/או כל חלק מהם ו/או הבעלים יפר את התחייבותו לפי סעיף 19 זה ו/או על פי הסכם השינויים שנחתם, יהיו הקבלן ו/או היזם רשאים, לאחר מתן התראה בכתב לבעלים בת 21 (עשרים ואחד) ימים, לסיים את בניית הדירה החדשה על פי המפרט ללא תוספות ושינויים, כאשר בחירת חומרים והמוצרים מתוך החלופות המפורטות במפרט לבחירת הבעלים תעשה על ידי הקבלן ו/או היזם, לפי שיקול דעתם. לחלופין ובמקרה של הפרה יסודית של הסכם השינויים על ידי הבעלים יהיו הקבלן ו/או היזם רשאים, לאחר מתן התראה נוספת בכתב לבעלים בת 7 (שבעה) ימים, למסור את הדירה החדשה במצבה כפי שיהיה באותה עת ולזכות את הבעלים בגין החומרים והמוצרים שלא הותקנו בדירה החדשה, לפי קביעת הקבלן ו/או היזם.

19.7. כמו כן מובהר כי ככל והמפרט נוקב במספר חלופות לבחירת הבעלים לא בחר אחת מחלופות אלו במועד בו עליו היה לעשות כן, וזאת גם לאחר קבלת פנייה בכתב מהקבלן ו/או היזם בקשר לכך, תיעשה הבחירה מבין החלופות על ידי הקבלן ו/או היזם לפי שיקול דעתם.

19.8. כל שינוי שיבוצע לבקשת הבעלים על פי הסכם השינויים ו/או יבוצע בנסיבות האמורות בסעיף 19.7 לעיל, ייחשב כשינוי מוסכם של המפרט, ללא צורך בחתימה נוספת על מסמך כלשהו.

19.9. היזם לא יהיה אחראי באופן כלשהו לכל ציוד, מתקנים ו/או אביזרים, שיוספקו ע"י הבעלים, ככל שיוספקו, לצורך התקנתם בדירת הבעלים החדשה במסגרת השינויים.

## 20. מסירת דירת הבעלים החדשה

20.1. לא יאוחר מ 90 (תשעים) ימים בטרם מועד סיום העבודות, כאמור בסעיף 13 לעיל, ישלח היזם הודעה בכתב לבעלים, בה יזמן את הבעלים לקבל את החזקה בדירת הבעלים החדשה במועד הנקוב בהודעה (לעיל ולחלף: "מועד המסירה" או "מועד מסירת החזקה" או "מסירת החזקה בדירה החדשה"), וזאת בכפוף להוראות סעיף 20.9 להלן.

במועד מסירת החזקה יהיו הבניין החדש בו מצויה דירת הבעלים החדשה מחובר לכל התשתיות לרבות לרשתות הביוב, המים, החשמל, הגז, הטלפון ודירת הבעלים החדשה תהיה מחוברת לרשת הביוב, המים, הגז והחשמל ולכלל המערכות, לרבות כאשר מותקנים לה מונים דירתיים.

במועד המסירה, דירת הבעלים החדשה תהיה מושלמת בהתאם למפרטים ולתכניות, ראוייה לשימוש למגורים ולאחר קבלת טופס 4 הכולל אישור אכלוס ותעודת גמר (ככל שמקובל למסור אותה יחד עם טופס 4) וכשבבנין החדש בו היא מצויה לפחות מעלית אחת פועלת ומאפשרת גישה לדירת הבעלים החדשה. ככל שלא הומצאה תעודת גמר במועד המסירה, היא תומצא ע"י היזם לכל היותר בתוך 12 חודשים ממועד סיום העבודות, בכפוף לכך שהרשות המקומית מנפיקה תעודות גמר לפרויקטים, בכפוף להוראות כל דין ולמניעה בקבלת תעודת הגמר הנעוצה ברשויות המוסמכות ו/או בבעלי הזכויות.

במועד מסירת החזקה דירת הבעלים החדשה תהיה פנויה מכל אדם וחפץ ונקיה מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או חוב כלשהו ו/או זכות ו/או תביעה כלשהי של צד שלישי, למעט כאלו הנעוצים בבעלים ולמעט השעבוד לבנק המלווה, אשר בגינו יינתן לבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה, כמפורט בסעיף 27.1.5 להלן.

20.2. עד למועד מסירת החזקה וכתנאי למסירה זו, מתחייב הבעלים :

20.2.1. לחתום על המסמכים הנדרשים מול חברת החשמל, תאגיד המים והרשות המקומית לצורך חיובו החל ממועד מסירת החזקה בתשלומי החשמל, המים והארנונה השוטפים בגין דירת הבעלים החדשה ;

20.2.2. לפרוע ליזם ו/או לקבלן המבצע ו/או לקבלן המשנה את כל התשלומים עבור ביצוע השינויים והתוספות שהוזמנו על ידו כאמור, ככל שחלה עליו חובת תשלום בגין הזמנת השינויים בהתאם להוראות הסכם זה או הסכם השינויים, וכן לפרוע את יתר התשלומים והחובות שהוא חב ליזם ו/או לקבלן, ככל שהוא חב (לרבות יתרת הפרש שווי השדרוג שטרם שולמה, ככל שבוצע שדרוג), כאמור בהסכם זה ;

20.2.3. להפקיד או לתת הוראה לנאמן, להפקיד בידי היזם ו/או מי מטעמו את ערבות חוק המכר כאמור בסעיף 27.1.3 להלן ;

20.2.4. להשיב ליזם את דמי השכירות ששולמו בגין התקופה שלאחר המועד אליו זומן לקבלת הדירה החדשה, וזאת בכפוף להוראות סעיף 20.9 להלן.

20.3. במעמד מסירת החזקה בדירה החדשה ייערך פרטיכל מסירה בו יהיה רשאי הבעלים ו/או מי מטעמו ו/או מפקח הבעלים לפרט כל ליקוי ו/או אי התאמה בדירה החדשה (ככל שיהיו) לעומת המפורט בנספח הטכני ובתכניות המכר הסופיות, מבלי שהדבר יחשב כהודאה מצד היזם בקיום הליקוי (להלן: "פרטיכל

- המסירה**"). העתק מפרטיכל המסירה יימסר לבעלים והוא מתחייב לחתום עליו במועד ביצועו כאמור.
- 45 יום קודם למועד המסירה, יאפשר היזם לבעלים לבצע בדיקה מקדימה בדירת הבעלים החדשה בתאום עם היזם ובנוכחות מפקח הבעלים והיזם ו/או מי מטעמו (להלן: "**הבדיקה המקדימה**") והם יערכו פרוטוקול בדיקה מקדימה בה יצוינו ליקויים ו/או אי התאמות. היזם מתחייב לבצע את התיקונים שיפורטו בפרוטוקול הבדיקה המקדימה עד למועד מסירת החזקה ככל הניתן בהתאם לנסיבות.
- 20.4 מובהר בזה, כי למטרת מסירת הדירה החדשה לבעלים תיחשב הדירה החדשה כראויה למסירה בהתאם להוראות הסכם זה והבעלים יהיו חייבים לקבלה לרשותם, גם אם יימצאו בה ליקויים, פגמים ו/או אי התאמות או יוותרו עבודות השלמה לא מהותיות לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הבעלים בדירה החדשה. אישור מהנדס היזם לעניין זה יחשב ראיה לכאורה לכך. במקרה של מחלוקת בעניין זה יחול האמור בסעיף 30 להלן.
- 20.5 ככל שלא ניתן לעשות שימוש סביר בדירה למגורים בהתאם לאמור בסעיף 20.4 לעיל, לא יהיה חייב הבעלים לקבל את דירתו החדשה עד לתיקון אותם ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות, כך שהדירה תהיה ראויה לשימוש סביר למגורים והיזם מתחייב לדאוג כי התיקונים הדרושים יבוצעו בדחיפות וללא כל דחי. במקרה כזה, ימשיך היזם לשאת בדמי שכירות לבעלים עד למסירת דירת הבעלים החדשה כשהיא ראויה למגורים.
- 20.6 בנסיבות כאמור, ולאחר שתוקנו אותם אי התאמות ו/או ליקויים המונעים שימוש סביר בדירה החדשה, יחתום הבעלים על יד כל סעיף שתוקן בפרטיכל המסירה (מבלי לאשר את טיב התיקון), והוראות סעיף 20.3 לעיל יחולו בשינויים המחויבים. סירב הבעלים לחתום על פרטיכל המסירה על אף שתוקנו אי התאמות ו/או הליקויים כאמור, יהיה היזם פטור מכל התחייבות כלפי בגין ביצוע התיקונים שפורטו בפרטיכל. יתר אי ההתאמות שצוינו בפרטיכל המסירה יתוקנו בתוך זמן סביר בנסיבות העניין ו/או בסמוך לתום תקופת הבדק שלאחר מסירת כל הדירות החדשות בבניין החדש, למעט ליקויים ו/או אי התאמות מהותיים (שאינם מונעים שימוש סביר בדירה החדשה), שתוקנו בתוך 3 (שלושה) ימי עסקים). אין באמור כדי לגרוע מאחריות היזם על פי חוק המכר (דירות).
- 20.7 חתימת הבעלים על פרטיכל המסירה (בכפוף להערות) תהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה החדשה לידיהם,
- 20.8 קבלת החזקה על ידי הבעלים תהווה אישור לכאורה על קבלת הדירה החדשה כשהיא בנויה ותקינה, בכפוף לאמור בפרטיכל המסירה ומבלי לגרוע מאחריות היזם על פי חוק המכר דירות.
- 20.9 מוסכם בזאת כי במקרה בו הבעלים לא הופיע למועד מסירת החזקה אליו זמן ו/או לא הסכים לקבל את החזקה דירתו החדשה, שלא עקב ליקויים/אי התאמות המונעים שימוש סביר בדירה למגורים בתנאים כאמור בסעיף 20.4 לעיל, הרי שלאחר שיתואם עמו מועד נוסף במהלך 10 ימים מהמועד אליו זומן, אשר גם בו הבעלים לא יקבל את החזקה בדירת הבעלים החדשה, יחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה החדשה לבעלים במועד האחרון שנקבע למסירה, ולצורכי כל האמור בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב הדבר כמילוי התנאים המזכים את היזם ב - א. החזרת/קבלת ערבות חוק המכר לידיו כאמור בסעיף 20.1 לעיל וככל ולא הוחזרה תחשב ערבות זו כבטלה; ב. בהשבת או קיזוז ערבות דמי השכירות ליזם כאמור בסעיף 27.2 להלן והצדדים מורים בזאת לנאמן בהוראה בלתי חוזרת להשיב ליזם את ערבות דמי השכירות במקרה כאמור; ג. בהעברת האחריות לבעלים בגין דירת הבעלים החדשה לבעלים על כל המשתמע מכך לרבות תשלום התשלומים השוטפים כאמור בסעיף 28.3 להלן; ד. התחלת תקופת הבדק; וכן ה. בהפסקת תשלום דמי השכירות לבעלים.
- 20.10 בכל אחד מהמקרים המפורטים לעיל לא יהיה היזם אחראי כלפי הבעלים בקשר עם שמירת הדירה החדשה או אי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירה החדשה לאחר מועד המסירה והבעלים לא יהיו זכאים לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי במקרה כאמור היזם ידאג לנעילת הדלת וחלונות דירת הבעלים החדשה.
- 20.11 מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים משותפים בבניין החדש תתבצע במקביל למסירת הדירות בבניין החדש לבעלי הזכויות ולרוכשי דירות היזם. היזם ימסור את הרכוש המשותף לנציגות זמנית שתורכב מ - 3 בעלי דירות בבניין החדש שיבחרו על ידי בעלי הדירות באותו בניין (לרבות הבעלים או רוכשי דירות מהיזם) (להלן: "**הנציגות הזמנית**").
- לאחר קבלת הרכוש המשותף תהיה הנציגות הזמנית אחראית לשלמותו ואחזקתו של הרכוש המשותף ותקופות הבדק והאחריות בגין הרכוש הנ"ל תחל. על קבלת הרכוש המשותף יחולו הוראות סעיף 20 זה בשינויים המחויבים. לרבות בקשר לתוצאות אי קבלת החזקה ברכוש המשותף.
- ככל והנציגות הזמנית סירבה לקבל את הרכוש המשותף, בניגוד להוראות הסכם זה, לא יחשב הדבר כהפרת הסכם זה על ידי היזם והיזם לא יהיה מחויב בתשלום כל פיצוי ו/או קנס בשל כך, וכל הוראות סעיף 20.9 יחולו בשינויים המחויבים, לרבות בקשר לתוצאות אי קבלת החזקה ברכוש המשותף.
- 20.12 מוסכם בזה כי הקבלן המבצע יבצע את מסירת דירת הבעלים החדשה כאמור והרכוש המשותף, תהיה נותנה בידי הקבלן המבצע וכל פניה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם ביצוע המסירה תופנה לקבלן הביצוע וליזם,

והיזם יישא באחריות באשר למסירה במקרה וקבלן הביצוע לא ימלא אחר התחייבויותיו בתוך זמן סביר בנסיבות העניין. אין באמור כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי הבעלים על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

20.13. במועד המסירה ו/או במועד אחר בסמוך לכך, תהיה החברה רשאית לתת לבעלים הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של הדירה החדשה ו/או של הבניין החדש ו/או של הרכוש המשותף ו/או של כל חלק מהם ו/או של מתקנים הנמצאים בהם ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בני"ל או בכל חלק מהם, והבעלים מתחייבים לפעול בהתאם להוראות ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים הבעלים לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, להגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש ליעודו וזאת בהתאם להוראות החברה כלעיל ו/או להוראות בכתב של היצרנים ו/או הספקים של אותם והמתקנים והמערכות, ככל שיינתנו.

20.14. ידוע לבעלים כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית ומתקני חימום או הסקה מרכזית), וכן לאחריות וחבות החברה כלפי הבעלים לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייבים הבעלים ביחד עם בעלי הזכויות האחרים ורוכשי דירות היזם בבניין החדש, להסכים לכך שבעלי הדירות ו/או הרוכשים ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.

20.15. החברה לא תהיה אחראית לכל פגם שיתגלה בדירה החדשה ו/או בבניין החדש ו/או ברכוש המשותף שינבע מאי מילוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש לא נכון או לא מקובל ו/או שלא בהתאם להנחיות ולהוראות שניתנו, במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והבעלים ו/או מי מטעמם, לרבות נציגות הבית המשותף, לא יהיו רשאים לדרוש תיקון כל פגם כנ"ל או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי החברה בקשר לכך, והכל – מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוק המכר דירות.

20.16. הבעלים מצהירים כי ידוע להם כי הניהול והאחזקה של הבניין החדש ימסרו לחברת ניהול אשר תיבחר ע"י היזם בתיאום עם הנציגות ותנאי ההתקשרות עימה ייקבעו על ידי היזם בתיאום עם הנציגות ויהיו כפופים לכל דין (להלן: "**חברת הניהול**"). ככל ויידרש, הבעלים מתחייבים לחתום על הסכם הניהול בהתאם לדרישות היזם ולשלם את דמי הניהול שידרשו.

## 21. קרן תחזוקה

21.1. מוסכם כי ככל ומי מבעלי הזכויות יתגורר בעצמו בדירה החדשה החל ממועד קבלת החזקה בדירה החדשה וכל עוד הוא מחזיק בה בפועל (להלן: "**הבעלים הזכאים**"), ישתתף היזם בעלות דמי הניהול/ועד הבית בסך כמפורט להלן, בקרן מיוחדת שתנוהל ע"י עו"ד או חברת נאמנויות שישמשו כנאמן (להלן: "**קרן התחזוקה**") ובסעיף זה בלבד "**הנאמן**" בהתאמה).

הסכום שיופקד בקרן התחזוקה יהא בסך ההפרש בין דמי ועד הבית החודשיים בהם נשאו הבעלים ערב הפינוי של הדירה הקיימת, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן החל ממועד זה לבין דמי הניהול והאחזקה אותם על הבעלים לשלם בגין הניהול והאחזקה של הבניין החדש, עבור כל חודש החל ממועד קבלת החזקה בדירת הבעלים החדשה ובכל מקרה לא יותר מ - 300 ש"ח עבור כל חודש עבור כל אחר מהבעלים הזכאים, וזאת לתקופה של 120 חודשים עבור הבעלים הזכאים (להלן: "**סך השתתפות היזם בדמי התחזוקה**").

21.2. הבעלים מתחייב, כי עד מועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה יצהיר בכתב בפני היזם כי הוא ו/או בני משפחתו מדרגה ראשונה ו/או בני זוגם בלבד יגורו בדירה החדשה וכי הוא מתחייב בהתחייבות יסודית, כי במקרה של העברת הזכויות בדירה לצד ג', הן במכירה והן בהשכרה ו/או בכל דרך אחרת, במהלך 120 חודשים ממועד קבלת החזקה בדירה החדשה, ימסור הודעה על כך בכתב ליזם עם ביצוע ההעברה. מובהר כי במועד בו יחדל הבעלים להתגורר בפועל בדירה החדשה לא יהיה זכאי בעל הזכויות שקיבל את החזקה בדירה החדשה (לרבות שוכר) להשתתפות היזם בדמי התחזוקה.

ככל ולא חתם הבעלים על התצהיר כאמור ומסר אותו ליזם חרף דרישת היזם בכתב, לא יהיה זכאי הבעלים להשתתפות היזם בדמי התחזוקה.

21.3. השתתפות היזם בדמי התחזוקה תועמד לבעלים אצל הנאמן (ככל והוא זכאי לכך) למשך תקופה של 120 (מאה ועשרים) חודשים בלבד, או עד למועד בו הבעלים חדל מלהחזיק את הדירה החדשה בעצמו, לפי המוקדם.

21.4. סך השתתפות היזם בדמי התחזוקה תופקד בקרן הונית שתיפתח על ידי הנאמן והצדדים מורים לנאמן להעביר את הסך הנ"ל לידי חברת הניהול/ועד הבית מדי רבעון.

21.5. זהות הנאמן תיקבע בהסכמה בין היזם והנציגות. מובהר מראש, כי כל כספי קרן התחזוקה יושקעו באפיקים סולידיים בלבד.

21.5.1. הנאמן אינו רשאי לאצול מתפקידו לזולתו; אין בכך כדי למנוע העסקת אדם כדרוש למטרות הנאמנות.

- 21.5.2. הנאמן חייב לנהל את החשבונות של כספי קרן התחזוקה ולתת לנהנים דין וחשבון ביחס לכספי הקרן אחת לשנה ובגמר כהונתו, ולמסור להם ידיעות נוספות לפי דרישתם הסבירה.
- 21.5.3. הנאמן לא יפיק לעצמו או לקרובו טובת הנאה אחרת מקרן התחזוקה או מפעולותיה, ולא יעשה דבר העומד בסתירה בין הנאמנות לבין טובתו שלו או של קרובו.
- 21.5.4. הנאמן יהא אחראי לנזק שנגרם לכספי קרן התחזוקה או לנהנים עקב הפרת חובתו כנאמן; על אחריותו לאבדנם ולנזקם של כספי הקרן המוחזקים בידו יחולו הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967; לענין זה יראו את הנאמן כשומר ואת הנהנים כבעלי הנכסים.
- 21.6. החברה והנציגות יהיו רשאים לקבוע הסדרים שונים לשם העברת סך השתתפות היזם בדמי התחזוקה.
- 21.7. אין באמור בהוראות סעיף 21 זה כדי לגרוע מהתחייבות היזם לפעול בהתאם לקבוע בסעיף 19 לחוק הרשות, אולם מובהר כי לא יהא כפילות בתשלום בגין אותו בעל זכויות.

## 22. בדק ואחריות

- 22.1. בכל הקשור לנושא בדק ותיקון אי התאמות בבניין החדש יחלו בין הצדדים להסכם זה ההוראות הרלבנטיות מחוק המכר דירות, לרבות בהתאם לתקופות הקובעות בחוק בנוסחו במועד חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים וחובת היזם לפעול לפי חוק זה תחול ממועד העמדת הדירה החדשה ו/או הרכוש המשותף על ידי היזם, לפי הענין, בהתאם לקבוע בהסכם זה ועד לתום תקופת הבדק הקבועה בחוק.
- 22.2. נתגלו במהלך התקופה הקבועה בחוק המכר (דירות) ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות למיניהם ביחס למפורט בנספח הטכני ו/או בתכניות המכר (**נספח ג'**) (להלן: "**הפגמים**") יתקן היזם ו/או קבלן הביצוע ו/או מי מטעמם את הדרוש תיקון, בכפוף לאמור להלן ומבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה והוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות ביחס לתיקון אי התאמות או ליקויים:
- 22.2.1. לגבי פגמים שניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה במועד המסירה ובלבד הבעלים ציין אותם בפרטיכל המסירה;
- 22.2.2. לגבי פגמים שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה, הודיע הבעלים ליזם בכתב על הפגמים בתוך 30 (שלושים) יום מהיום בו גילה את קיומם;
- 22.2.3. הפגמים לא נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם;
- 22.2.4. הבעלים יאפשרו ליזם ו/או קבלן הביצוע ו/או מי מטעמם להיכנס לדירותיהם החדשות, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת הפגמים ותיקונם;
- 22.2.5. הבעלים מתחייב לאפשר ביצוע התיקונים בדירתו החדשה ו/או בבניין החדש, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת, וביצועם ייעשה בשעות סבירות ולאחר תיאום מראש מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה;
- 22.2.6. מוסכם בזה כי אם הבעלים לא יאפשר את ביקור הבדק בדירתו, או במקרה שלא יאפשר ביצוע התיקונים בדירתו, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי היזם ו/או קבלן הביצוע ו/או מי מטעמם לאחר תיאום מראש - לא יהיה היזם חייב עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירת אותו בעלים ובמקרה כאמור, בכפוף להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות, הבעלים מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם בקשר לליקויים ו/או לתיקוני תקופת הבדק ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם;
- 22.3. היזם או הקבלן יבצעו את תיקון הפגמים, על חשבונם, תוך זמן סביר לאחר, שיקבל עליהם הודעה בכתב מאת הבעלים. פרט לתיקונים שאינם סובלים דיחוי ו/או אשר מונעים שימוש בדירה שיתוקנו באופן מיידי. מוסכם כי היזם יהיה רשאי לדחות את ביצוע התיקונים (ככל ואלו אינם דחופים) למועדים מרוכזים עבור כלל בעלי דירות נוספים.
- ככל וייגרמו לדירה החדשה נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים על ידי היזם ו/או קבלן הביצוע ו/או מי מטעמם, יתקן היזם כל נזק או פגיעה כאמור ויחזיר את המצב לקדמותו ככל הניתן, לאחר סיום ביצוע התיקונים;
- 22.4. התגלו פגמים כאמור הניתנים לתיקון, יהיו הבעלים רשאים לדרוש את ביצוע תיקונם בלבד, מבלי לגרוע מהוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות.
- 22.5. היזם יוכל להמציא לבעלים כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית החדש או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הבעלים לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא היזם לבעלים כתב התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הבעלים לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ולהעביר העתק פנייתו ליזם, ואולם אין בכך בכדי לגרוע מאחריות היזם היה והקבלן ו/או היצרן ו/או הספק לא יתקן את הליקוי במועדים

הקבועים בהסכם זה.

22.6. במידה וניתן, היזם יסב לטובת הבעלים את אחריות היצרן הניתנת לגבי מעלות, דודי השמש, המנגנונים החשמליים ו/או כל מתקן אחר שיותקן בדירות הבעלים ושתינתן לגבי אחריות של יצרן ו/או ספק חיצוני, ואולם אין בכך בכדי לגרוע מאחריות היזם היה והיצרן ו/או הספק לא יתקן את הליקוי במועדים הקבועים בהסכם זה.

22.7. בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הבעלים או מי מטעמם בדירה החדשה, או נעשה שימוש במסגרת השינויים שנערכו בסעיף 19 לעיל בחומרים ו/או אביזרים שסופקו על ידי הבעלים, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא יהיה היזם אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה החדשה הנובעים משינויים כלעיל, והבעלים יהיו מנועים מלטעון כל טענה כלפי החברה בקשר לכך.

22.8. מובהר כי ככל שהבעלים יסב הסכם זה לצד שלישי כאמור בסעיף 23 להלן, תוסבנה לאותו צד שלישי גם זכויות הבעלים בכל הקשור לתיקון ליקויים ואי התאמות על-פי הסכם זה לנעברים.

### 23. העברת זכויות

23.1. מוסכם כי עד למועד קבלת החלטת וועדה על מתן היתר בתנאים ובכפוף לסעיף 23.6 להלן, יהיה רשאי כל אחד מהבעלים למכור את זכויותיו בדירתו הקיימת ללא הגבלה לצדדי ג' (להלן: "**הנעבר**"), בכפוף לכך כי המכירה לא תטיל על היזם עלויות ו/או הוצאות נוספות (למעט עלויות שיחולו בגין בטוחה לבעל המשכנתא מטעם הנעבר) ו/או כי אין במכירה זו בכדי למנוע את רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ומובהר כי יחולו על הנעבר הוראות סעיף 6.24 לעיל; וכן כי התקיימו התנאים הבאים:

23.1.1. הומצא ליזם ולב"כ הבעלים הסכם זה, על נספחיו ועל תוספותיו (ככל שיהיו) חתום על ידי הנעבר בצירוף תצהיר מאומת כדין על ידי עורך דין לפיו הוא מקבל את כל התחייבויותיו של הבעלים (המוכר) על פי הסכם זה ללא הסתייגות;

23.1.2. הומצא ליזם ההסכם החתום בין יחיד הבעלים לבין הנעבר בתוך 7 ימים מחתימתו, בצירוף העתק אישורי המסים (לרבות שבח ורכישה) לפיהם שולמו כל המסים והתשלומים בדבר מכירה זו; וכן העתק אישור מאת הרשות המקומית לפי סעיף 324 לפקודת העיריות על היעדר חובות לבעלים בגין הדירה הקיימת וכן אישור הוועדה המקומית על היעדר חוב לבעלים בגין היטלי השבחה;

23.1.3. הומצא ליזם כל יפוי הכח עליהם חתם הבעלים לפי הסכם זה, חתומים על ידי הנעבר ומאומתים כדין;

23.1.4. ככל שרשומה או נרשמה משכנתא על זכויות הבעלים שמכר את זכויותיו, או ככל שרשום או נרשם עיקול/הערה/צו/שעבוד על זכויותיו ו/או לטובתו ו/או ככל שהבעלים רשום כבעלים במקרקעין, הומצא ליזם אישור כי אלו סולקו ונמחקו מנכחי הרישום בלשכת הרישום וברשם המשכונות;

23.1.5. ככל שנדרש, התקבל אישור בית המשפט ו/או צד ג' למכירה ואישורים אלו הומצאו ליזם;

23.1.6. הבעלים ו/או הנעבר ישלמו ליזם ו/או לעוה"ד המטפלים ברישום ו/או עוה"ד המטפלים בהעברת זכויות – לפי העניין – עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות, סכום בשיעור הקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 להלן: "**צו הפיקוח**"), כאשר מוסכם כי האחריות לרישום הזכויות בשלכת הרישום מוטלת על הבעלים ו/או הנעבר;

23.1.7. הומצא ליזם כל מסמך ו/או אישור שיידרש על ידו במועד העברת הזכויות בהתאם לנהלים סבירים ומקובלים של היזם ו/או מי שישמש עבורו כחברה משכנת.

23.1.8. בכפוף להמצאת כל המסמכים ותשלום דמי הטיפול כאמור בסעיפים 23.1.1-23.1.8 לעיל, ימציא היזם לבעלים, בתוך 10 ימי עסקים ממועד דרישתו, אישור בכתב לפיו אין כל מניעה מבחינתו לרישום הערת אזהרה או לביצוע מכר ו/או העברת הזכויות לנעבר ו/או לביצוע ההעברה בכפוף להערת האזהרה הרשומה לטובת היזם. כמו כן, מתחייב היזם לחתום על כתב הסכמה לרישום משכנתא לטובת בנק ממשכן מטעם הנעבר להבטחת הלואה שניתנה לו לרכישת הדירה ובלבד ולא יהיה בכתב ההסכמה זה כדי להשית עליו הוצאות או להטיל עליו התחייבויות נוספות מעבר לקבוע בהסכם זה.

23.2. יובהר כי ככל שמכירת הזכויות לנעבר תטיל עלויות ו/או חבויות נוספות על היזם שלא היו חלות על פי הסכם זה על היזם, אלמלא העברת זכויות כאמור, יישאו הבעלים ו/או הנעבר (כפי שיקבע בניהם) בכל העלויות ו/או ההוצאות שיחולו בקשר עם המכירה וימציא ליזם את הבטוחות המתאימות לכך. יובהר, כי בכל העלויות אשר יחולו בגין המכירה כאמור בפועל, לרבות אך לא רק, עמלת הסבת ערבויות, עלויות בקשר עם הצורך בבטוחה חליפית לבנק למשכנתאות בגין משכנתת הקונה, מיסים, היטלים, שכ"ט עו"ד וכיוצא"ב, יישא בהם הבעלים ו/או הנעבר, וכן בכל העלויות הנדרשות לשם השלמת מכירת הזכויות ורישומן על שם הנעבר.

23.3. עוד מתחייבים הבעלים כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת שומות מס בגין עסקה זו לא ימכרו את

זכויותיהם **בנכסי דלא נידי אחרים** ברשותם באופן המעלה את חבות המס לפי עסקה זו, ולשם כך יקבלו את אישור יועצי המס של היזם בטרם מכירה כלשהיא כאמור. ככל שכתוצאה ממכירה כאמור ישלל או יצומצם הפטור - ישא הבעלים בתשלומי המס הנוספים שיחולו על היזם על פי הסכם זה, ככל שיחולו, כתוצאה מכך.

23.4 החל ממועד מסירת הדירות החדשות לידי הבעלים ועד למועד השלמת רישום הבית המשותף ורישום הבעלים ורוכשי היזם כבעלי הזכויות בדירותיהם החדשות יהיו רשאים הבעלים למכור את זכויותיהם בדירותיהם החדשות לפי שיקול דעתם ובכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 23 לעיל בשינויים המחויבים.

23.5 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, עד למועד רישום הבניינים החדשים בפרויקט כבית משותף/בתיים משותפים ורישום זכויות הבעלים בדירת הבעלים החדשה, הבעלים לא ימכרו ו/או יעבירו זכויותיהם במקרקעין ו/או על פי הסכם זה, כולן או חלקן ו/או את דירת הבעלים החדשה, אלא אם הנעבר קיבל על עצמו בכתב את הוראות הסכם זה שיצורף כנספח להסכם העברת הזכויות וחתם על כל ייפוי הכח ובקשות לרישום הערת אזהרה עליהם נדרשו הבעלים לחתום על פי הסכם זה, או הסבת הערות האזהרה, ולאחר תחילת הליווי הבנקאי לפרויקט (ועד קבלת מכתב ההחרגה מהבנק המלווה), בכפוף לאישור הבנק המלווה ככל שיידרש וכמפורט בסעיף זה לעיל. היזם מתחייב לאפשר את העברת זכויות הבעלים כאמור ולחתום על המסמכים שיידרשו לשם כך, לרבות להמציא את הסכמת ב"כ היזם לכל המאוחר בתוך 10 ימי עסקים מדרשה ובלבד והומצאו המסמכים הנדרשים.

23.6 מוסכם כי לאחר חתימת הסכם הליווי ורישום השעבוד לטובת הבנק המלווה, יהיה רשאי הבעלים למכור את זכויותיו בדירה הקיימת או זכותו לקבלת הדירה החדשה בכפוף לאמור לעיל, אך ידוע לבעלים כי במקרה כאמור יהיה עליהם לקבל את אישורו של הבנק המלווה להעברת הזכויות. הבעלים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה כלפי היזם במקרה ולא יתקבל אישור הבנק המלווה או ככל והבנק המלווה העמיד תנאים נוספים להעברת/מכירת הזכויות של הבעלים לנעבר, ובלבד שהסיבה לאי קבלת אישור הבנק להעברת הזכויות אינה נעוצה ביזם.

23.7 היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או להמחות ו/או להעביר לאחר את התחייבויותיו ו/או זכויותיו על פי הסכם זה, אולם אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם למכור את דירות היזם על פי הסכם זה לצדדים שלישיים, וכן אין בו כדי לגרוע מזכות היזם לבצע את עבודות הבנייה בפרויקט באמצעות הקבלן המבצע, קבלני משנה, יועצים וכיוצא באלה ו/או לשעבד זכויותיו לבנק המלווה בלבד, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיו כלפי הבעלים כאמור בהסכם זה. על אף האמור מוסכם כי העברת/הסבת/המחאת זכויות תתאפשר לחברות אם ו/או בנות ו/או אחיות וכן וכי העברת מניות ביזם תתאפשר בכפוף לכך כי העברה זו איננה מפקיעה את השליטה מידי בעלי השליטה ביזם במועד חתימת הסכם זה (להלן: **"העברת זכויות מותרת"**).

מוסכם כי ככל והיזם ירצה להעביר/להמחות/להסב את זכויותיו לצד ג' וזה איננו מהווה העברת זכויות מותרת, יהיה הדבר כפוף לאישורה של הנציגות מראש ובכתב, שלא תסרב אלא מטעמים סבירים, לרבות כאלה הקשורים באיתנות הפיננסית של הנעבר.

#### 24. **רישום הערות אזהרה לטובת היזם ומכר דירות היזם**

24.1 מיד לאחר המועד הקובע יהיה היזם רשאי וזכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו על הימנעות מעשיית עסקה על דירת הבעלים הקיימת בגין זכויותיו על פי הסכם זה והבעלים בחתימתם על הסכם זה נותנים הסכמתם הבלתי חוזרת לכך. מבלי לגרוע מהאמור, במעמד חתימת הסכם זה, יחתום הבעלים על בקשה לרישום הערת האזהרה לטובת היזם כאמור בנוסח המצורף **כנספח 11'** להסכם זה. מוסכם כי על פי שיקול דעתו של היזם יחליף את הערות האזהרה שנרשמו לטובתו בגין הימנעות בהערות אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה ועל כן במועד חתימת הסכם זה יחתום הבעלים גם בקשה לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה ובלבד שבמועד רישום ההערות על התחייבות לעשיית עסקה תבוטלנה ההערות על הימנעות מעשיית עסקה.

24.2 מובהר כי מכר דירותיו של היזם בפרויקט תהיה בהתאם להוראותיו של חוק המכר הבטחת השקעות, כאשר הבטוחה שיעמיד היזם לרוכשיו תהיה ערבות או פוליסה לפי חוק המכר הבטחת השקעות שתוחלף לאחר קבלת טופס 4 לבניין החדש בו תיבנה דירת הבעלים החדש ושליחת הודעה על מועד מסירת הדירה החדשה לבעלים בהערות אזהרה לטובת הרוכשים והבנקים שיממנו את רכישותיהם, כאשר ידוע לבעלים שעד להעברת הזכויות בממכר על שם היזם בלשכת הרישום ירשמו הערות אזהרה אלו (לאחר המועד הקובע לעיל כאמור) על זכויותיהם הרשומות והן נותנים את הסכמתם המפורשת לכך ויחתמו על כל מסמך שיידרש לשם כך. מובהר כי היזם יהיה רשאי להתחיל במכר דירותיו רק לאחר אישור ומתן תוקף לתכנית המפורטת ותום תקופת השיווק המוקדמת כהגדרתה בסעיף 11 לעיל, וזאת בחוזים מותנים בכך שיתקבלו היתר בניה וליווי בנקאי סגור לפרויקט.

24.3 הבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש (ככל שיידרש ולא ניתן יהיה לעשות שימוש בפייו הכח מהבעלים) לצורך רישום הערות האזהרה לטובת היזם כאמור בסעיף 24.1 לעיל ו/או לצורך רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם כאמור בסעיף 24.2 לעיל, בתוך 7 (שבעה) ימי עסקים מדרשת היזם. לשם הבטחת ביצוע התחייבויות הבעלים יהיו מיופי הכח רשאים לעשות שימוש בפייו הכח עליהם חתמו הבעלים במועד חתימת הסכם זה. מובהר כי אין בהפקדת ייפוי הכח הנ"ל בכדי לגרוע מהתחייבויות הבעלים לחתום על מסמך שיידרש כאמור לעיל לשם כך.

24.4. במקרה בו הסכם זה בוטל עקב אי התקיימות כל אחד מהתנאים המתלים או (לפי העניין) במקרה בו ההסכם בוטל כדין מכל סיבה אחרת יהיו רשאים הבעלים למחוק את הערות האזהרה שנרשמו על זכויותיהם והצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים לעשות כן.

להבטחת מחיקת הערות האזהרה כאמור, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים, ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח ייפוי הכח למחיקת הערות האזהרה המצורף להסכם זה **כנספת 21'** להסכם זה, המייפה את כוחו של ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם למחוק את הערות האזהרה על פי כתב ההוראות לנאמן המצורף לנוסח ייפוי הכח כאמור.

לאחר מסירת החזקה בדירת הקיימת ליזם וכנגד קבלת ערבות חוק המכר ערבות המיסים וערבות דמי השכירות מהיזם בגין הדירה הקיימת, ישיב הנאמן את ייפוי הכח הנ"ל (**נספח 21'**) לידי היזם והבעלים בחתימתם על הסכם זה מורים לו באופן בלתי חוזר לפעול בהתאם לכך.

24.5. למען הסר ספק יובהר, כי הבעלים לא יהיו בכל מקרה אחראים כלפי צדדים שלישיים בכל צורה שהיא, לרבות בקשר עם דירות היזם וכי לצדדים השלישיים לא תהיינה בקשר לכך כל תביעות ו/או טענות מכל מין וסוג שהוא כלפי הבעלים.

24.6. היזם מתחייב כי הסכמי המכר של דירות היזם לא יכללו כל הוראה ו/או התחייבות שהיא העומדת בסתירה להוראות הסכם זה וכן, יכללו הוראה מפורשת לפיה, אין יריבות כלשהי בין הבעלים לרוכשים ואין בהתקשרות בין הרוכשים לבין היזם בכדי להטיל על הבעלים אחריות ו/או התחייבות כלשהי כלפי הרוכשים, מכל מין וסוג שהוא.

## 25. רישום הממכר והבית המשותף

25.1. ככל שיידרש רישום פרצלציה במקרקעין ו/או במקרקעי המתחם או חלקם, מתחייב היזם לרשום את הפרצלציה בהקדם האפשרי ועל חשבונו ולהתחיל בטיפול ברישומה מיד כשניתן יהיה לעשות כן וככל שרישומה ייעשה ע"י הרשויות מתחייב היזם להמציא את כל המסמכים והנתונים הנדרשים לשם כך מייד עם קבלת דרישה לרשום, כל הניתן, את השלמת טיפול הרשויות ברישום הפרצלציה.

25.2. לאחר קבלת טופס 4 לבניין החדש בו תיבנה דירת הבעלים החדשה ושליחת הודעה לבעלים על מועד מסירת הדירה החדשה לבעלים, יהיה רשאי היזם להעביר את הזכויות במתחם או חלק ממנו על שמו בלשכת הרישום והבעלים נותנים הסכמתם לכך בחתימתם על הסכם זה, ובלבד שבמועד העברת הזכויות בממכר על שם היזם, ירשום היזם הערת אזהרה מפורטת לטובת הבעלים בגין דירת הבעלים החדשה וכן ירשום הערת אזהרה לטובת בעל המשכנתא, ככל ולבעלים קיימת משכנתא.

מבלי לגרוע מהאמור, ימציאו ו/או יחתמו הבעלים על כל מסמך שיידרש בקשר לכך, עם קבלת הדרישה ולא יאוחר - 14 (ארבעה עשר) ימים לאחר מכן וכן יתייצבו במקומות שיתבקשו ככל שיידרשו לכך ולחילופין במידת האפשר ובהתקיים האמור לעיל, יהיה היזם ו/או מי מטעמו לעשות שימוש ביפוי הכח שנחתמו על ידי הבעלים במועד חתימת הסכם זה לצורך רישום העברת הזכויות בממכר על שם היזם ורישום הערות האזהרה לטובת הבעלים כאמור.

25.3. החל ממועד הריסת הבניינים הקיימים יהא רשאי היזם לפעול לביטול צו הבית המשותף הקיים ובסמוך לסיום העבודות, לשם רישומו של צו בית משותף חדש לבניין החדש שנבנה לבד או ביחד עם בניינים חדשים נוספים במתחם, בהתאם להוראות המפקח על רישום המקרקעין, והיזם מתחייב להשלים את רישום הבית המשותף על פי המועדים הקבועים בחוק המכר דירות. מוסכם, כי ככל וכתנאי לקבלת היתר הבניה לביצוע העבודות (כולן או חלקן) יידרש היזם לבטל את צו הבית המשותף קודם לקבלת היתר הבניה, יהא רשאי היזם לעשות זאת בסמוך ככל הניתן למועד הריסת הבניינים הקיימים, ואך ורק בהתאם להנחיות המפקח/ת על רישום המקרקעין ועל פי ההנחיות למקרה זה.

25.4. בוטל צו הבית המשותף - ירשמו בעלי הזכויות במקרקעין במשותף ("מושע"), כל אחד לפי חלקו ברכוש המשותף במקרקעין, לפי סעיף 27 לחוק המקרקעין (וככל ויוקצו זכויותיו של הבעלים למגרש חדש - מכח הוראות האיחוד והחלוקה שיקבעו במסגרת תכנון הפרויקט לפי חלקו היחסי כפי שיהיה במגרש החדש), וזאת עד להעברת הזכויות בממכר על שם היזם ו/או עד להשלמת רישום זכויות הבעלים בדירתו החדשה שתירשם כחלקת משנה חדשה.

25.5. היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, היזם יגרום שרישום הבית המשותף יהיה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי.

25.6. היזם יערוך את מסמכי הבית המשותף לפרויקט באופן התואם את הוראות הסכם זה, אשר יכללו הוראות כדלקמן:

25.6.1. חלקי הדירות ברכוש המשותף, ייקבעו לפי החלק היחסי, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין;

"יחסי" בסעיף זה פירושו, היחס שבין שטח הרצפה של הדירה החדשה לשטח הרצפה של כל יחידות הבית המשותף. בחישוב החלק היחסי כלעיל תהיה החברה רשאית להביא בחשבון, בין היתר, שטחים של מרפסות מקורות ולא מקורות, חצרות, שטחי אחסון, מחסנים, חניות, גגות וכיו"ב, אשר יוצמדו לדירה החדשה או ליחידות מסוימות בשיעור שייקבע ע"י החברה, בכפוף לאישור המפקח על רישום המקרקעין.

- 25.6.2. מוסכם בזה כי במסגרת הרכוש המשותף ייכללו חדרי מדרגות, מעליות החלקים בגגות המשמשים להצבת מתקנים משותפים ושטחים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי היחידות בבניין החדש. החברה תהיה רשאית שלא לכלול במסגרת הרכוש המשותף חלקים בלתי בנויים של החלקה החדשה, שטחים בנויים, קירות חיצוניים, כניסות נפרדות, שטחים ומתקנים המשמשים בלעדית יחידה או יחידות מסוימות בבניין החדש וכן כל שטח אשר אין הוראה קוגנטית עפ"י דין, האוסרת את הוצאתו מהרכוש המשותף.
- 25.6.3. הבעלים מאשרים כי נמסר להם על ידי היזם כי השטחים המפורטים להלן לא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף:
- 25.6.3.1. כל שטחי החניה וכן שטחים נוספים בחניון ו/או בקומות התת קרקעיות, בין שסומנו במפרט כחניות ובין אם לאו, למעט אותם שטחים המיועדים לשמש, לפי קביעת החברה ו/או מוסדות התכנון ו/או על פי כל דין, כשטחים משותפים ו/או מעברים משותפים.
- 25.6.3.2. שטחים המיועדים על ידי החברה לשימוש כמחסנים ו/או כשטחי אחסון ו/או שטחי מסחר.
- 25.6.3.3. כל השטחים הבלתי בנויים בקומת הקרקע אשר על פי היתר הבניה יהיו מיועדים לשמש חצרות של יחידות בבניין החדש.
- 25.6.3.4. כל שטחי הגגות וכל שייבנה עליהם, למעט החלק בגגות המיועדים לשמש, לפי היתר הבניה ו/או על פי כל דין, להצבת מתקנים משותפים.
- 25.6.3.5. כל זכויות הבניה (כהגדרתן במבוא להסכם זה), בגין המקרקעין ו/או הבנין החדש ו/או כל זכויות אחרות בלתי מנוצלות.
- מובהר, כהוראה גוברת על כל האמור בהסכם זה, כי במקרה שלא תנצל החברה את מלוא זכויות הבניה כהגדרתן לעיל עד למועד סיום העבודות, אזי כל זכויות הבניה הנותרות שלא נוצלו ו/או זכויות בנייה עתידיות, ככל שתהיינה, תהיינה רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבניינים החדשים;
- 25.6.3.6. כל שטח המיועד לשמש גופים כגון חברת החשמל וכיו"ב.
- 25.6.3.7. למרות האמור לעיל, יהיה היזם רשאי לכלול כל חלק מהשטחים המפורטים בסעיפים 25.6.3.1 - 25.6.3.6 לעיל במסגרת הרכוש המשותף ולשנות מעת לעת את המעברים והשטחים המשותפים הנזכרים לעיל.
- 25.6.4. היזם יהיה רשאי לנהוג בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף לפי שיקול דעתו הבלעדי, לרבות למכורם ולהצמידם ליחידות אחרות בבית המשותף, לרבות ליחידות השייכות ליזם (בין אם קודם לרישום הבנין החדש בבית משותף ובין אם לאחר מכך) או לרשום כיחידות נפרדות, וזאת בלא צורך באישור הבעלים ו/או מי מרוכשי היחידות האחרות בבנין. כמו כן רשאי היזם, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את ייעודם של השטחים שהוצאו מהרכוש המשותף, וזאת בלא צורך באישור הבעלים ו/או מי מבעלי היחידות האחרות בבנין החדש, הכל בכפוף לדין ובאופן שאינו סותר את הוראות הסכם זה ובכפוף לכך כי השימוש הסביר בדירות הבעלים והצמדותיהן לא יפגע.
- 25.7. היזם מתחייב לרשום תקנון לבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 62 לחוק המקרקעין ולכלול בתקנון הוראות כמתחייב מהסכם זה, ובין היתר, את ההוראות הבאות:
- 25.7.1. הוראות הקובעות את היחסים בין בעלי היחידות בבית המשותף, האחזקה והתיקון של הרכוש המשותף או של הרכוש הצמוד ליחידות מסוימות וחלוקת ההוצאות הכרוכות בכך, הצמידויות הנזכרות בסעיף 25.6 לעיל הזכויות לרכוש המשותף ואופן השימוש בו, התיקון והשירות של הרכוש המשותף וכן הוראות הקובעות כי היזם או מי שהוא יקבע ישמשו כנציגות זמנית של הבית המשותף.
- 25.7.2. הוראות בקשר למימוש זכויות הבניה ברוח האמור בסעיף 25.6.3.5 לעיל.
- 25.7.3. הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות של הגופים, לרבות על פי סעיף 17.11 לעיל, לרבות זכויות מעבר וזיקות הנאה בחלקה החדשה והוראות לפיהן גופים אלה לא ישאו בהוצאות אחזקת הבית המשותף.
- 25.7.4. הוראות האוסרות על בעלי הזכויות ביחידות בבית המשותף לבצע כל שינוי בחזיתות היחידות ו/או בקירות החיצוניים שלהם ו/או בגג היחידות ובקשר להסכמות או אי הסכמות בעלי הזכויות ביחידות האחרות בבית המשותף, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות.
- 25.7.5. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף יהיו בהתאם לקבוע בתקנון המצוי כמשמעותו בחוק המקרקעין.

- 25.7.6. הוראות בדבר הגבלה או איסור התקנת אנטנות סלולריות על גג הבנין החדש ו/או בכל חלק אחר ברכוש המשותף.
- 25.7.7. הוראות באשר לניהול הבנין החדש ע"י חברת הניהול, לרבות בקשר לתשלומים שישולמו לה.
- הוראות תקנון הבית המשותף תועברנה לאישור ב"כ הבעלים מראש ובכתב. במקרה של הוראות לגביהן לא תושג הסכמה – יפנו הצדדים למומחה המכריע ויחולו הוראות סעיף 30.1 להלן, ובמקרה זה זהותו תהיה משפטן בעל ניסיון העולה על 7 שנים ברישום בתים משותפים.
- 25.8. היזם יהיה רשאי, אף לאחר מסירת הדירה החדשה לבעלים ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף החדש, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי המכנה המשותף ברכוש המשותף וחלק הנכס ברכוש המשותף, הנובעים מהכללת מבנים נוספים או בניה נוספת במסגרת הבית המשותף. היזם יהיה זכאי לעשות את כל וכל חלק מהאמור לעיל, מבלי צורך בהסכמת הבעלים לכך ומבלי שהבעלים יהיו זכאים להתנגד לכך, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים על פי הסכם זה.
- 25.9. היזם יהיה רשאי לרשום חכירות, הערות, ו/או זיקות הנאה על החלקה החדשה ו/או על הבנין החדש, שתידרשנה עפ"י דרישת מוסדות התכנון, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה, לרבות זכות מעבר משותפת אל שטחי החניה ומהם, וכן להבטחת זכויות שימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי נכסים אחרים בבנין החדש או של בעלי נכסים בבניינים אחרים או של בניינים אחרים או של בעלי חלקות סמוכות לחלקה הקיימת או החלקה החדשה, לפי הענין, או של גופים ציבוריים כגון, הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז, חברות תקשורת וכיו"ב.
- 25.10. לאחר רישום הבניינים החדשים כבתים משותפים או כבית משותף אחד, יפעל היזם לרישום הבעלות או החכירה (ככל והדבר יתחייב בנסיבות העניין) בדירת הבעלים החדשה על שם הבעלים, כשהן נקיות מכל שעבוד, חוב עיקול, משכון, משכנתא וכל זכות אחרת לצד ג', למעט בגין עילות שמקורן בבעלים או הערות תכנוניות שמקורן ברשות המקומית או מוסדות התכנון ו/או זיקות הנאה לציבור או לחברת החשמל, בזק וכדומה, וכן תיוחדנה להן הערות האזהרה שירשמו לטובת הבעלים, לפי הענין, בכפוף לכך כי הבעלים המציא ליזם את המסמכים הנדרשים לשם השלמת רישום זה והתקיימו כל הוראות סעיף 23 לעיל בקשר להעברת הזכויות.
- 25.11. מובהר כי יכול וזכויות הבעלים בדירת החדשה תירשם כזכות חכירה מרמ"י (ככל והדבר ידרש באותה עת). כמו כן, מתחייבים הבעלים לחתום על הסכם חכירה ו/או כל מסמך אחר שיידרש בקשר לכך עם דרישה.
- 25.12. הנציגות הזמנית שקיבלה לחזקתה את ניהול הרכוש המשותף בבנין החדש כאמור בסעיף 20.11 לעיל והיא תירשם כנציגות הבית המשותף הראשונה במסמכי רישום הבית המשותף החדש.
- 25.13. לפני הרישום מתחייבים הבעלים להמציא לחברה אישור עירייה, מופנה לרשם המקרקעין, על היעדר חובות לעירייה בגין התקופה ממועד המסירה ועד חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.
- 25.14. לשם ביצוע כל פעולות הרישום המפורטות בסעיף 25 זה, יחתמו הבעלים במועד חתימת הסכם זה יפוי הכח הנדרש, המייפה את באי כוחם של הצדדים, לפעול לביצוע כל פעולות הרישום המפורטות לעיל, לרבות רישום פרצלציה, רישום הממכר, רישום דירות היזם על שם היזם או על שם רוכשי הדירות ממנו, ביטול או תיקון צו הבית המשותף הקיים ורישומו מחדש וכן רישום זכויות הבעלים בדירתו החדשה.
- 25.15. כל עיכוב ו/או מניעה מצד הבעלים לביצוע הרישום על פי סעיף 25 זה, תדחה את המועדים שלעיל לרישום בהתאמה. בנוסף, ככל והבעלים לא ישתף פעולה לצורך העברה ורישום הזכויות ו/או לצורך רישום הדירה החדשה על שמו, כאמור בסעיף 25.10 לעיל ובכלל זאת לא ימציא מסמכים ו/או אישורים נדרשים, לרבות אישור עירייה והוועדה המקומית לרישום הזכויות בתוקף לתקופה הנדרשת על ידי לשכת רישום המקרקעין ו/או שטרות ומסמכים מהבנקים למשכנתאות ו/או לא יתייצב לחתימה על מסמכים נדרשים, לאחר שתי התראות בכתב ובחלוף 60 (שישים) ימים מההתראה הראשונה, יאבד את זכותו לרישום הדירה על שמו באמצעות היזם, ויאלץ לטפל בכך בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו.
- 25.16. הבעלים מתחייבים לא לבצע כל שינוי או תוספת בכל חלק מהרכוש המשותף, לרבות בגג הבנין החדש ובקירות החיצוניים ו/או כל שינוי או תוספת הפוגעים במבנה המרחב המוגן הדירתי (הממ"ד) או במראה החיצוני של הבנין החדש, לרבות במרפסות הדירה החדשה, ללא קבלת הסכמת החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן לכך מראש ובכתב. הסכמת החברה ו/או חברת הניהול ו/או מי מטעמן לכל שינוי או תוספת אינה משחררת את הבעלים מקבלת ההיתרים הדרושים מהרשויות המוסמכות וקבלת הסכמת נציגות הבית המשותף. תוקפו של סעיף זה הינו עד לרישום זכותם של הבעלים בדירה כאמור בסעיף זה.
- 25.17. מוסכם כי החל ממועד מסירת הדירה החדשה ועד לרישום זכויות הבעלים במסגרת רישום הבתים המשותפים, בהתאם להוראת הסכם זה, תחולנה ההוראות הבאות:
- 25.17.1. היזם, ינהל רישום של זכויות הבעלים וצדדים שלישיים במקרקעין, באופן שישקף את זכויות הבעלים והצדדים השלישיים בדירות החדשות וכן ביחס לכל ההצמדות לדירות אלה;

25.17.2. היזם, יספק על פי דרישה לכל בעלים המבקש למכור זכויותיו בדירת הבעלים החדשה, אישור בדבר זכויות הבעלים בדירת הבעלים החדשה בהתאם להוראות הסכם זה בכפוף להוראות סעיף 25.17.5 להלן;

25.17.3. היזם יחתום על התחייבות לרישום משכנתאות לטובת בנקים או חברות ביטוח, בנוסח המקובל בבנקים מסחריים ו/או בחברות ביטוח בכפוף להוראות סעיף 25.17.5 להלן;

25.17.4. מבוטל.

25.17.5. היזם ו/או מי מטעמו ו/או עורכי הדין שינהלו הרישומים והעברת הזכויות בפרויקט יהיו זכאים לדרוש מהבעלים תשלום בהתאם לצו הפיקוח בגין טיפולם בהעברת זכויות ו/או בהתחייבויות חדשות לרישום משכנתא.

25.18. למען הסר ספק, מובהר, כי כל הטיפול ברישומים הנובעים והנוגעים לקיומו ולביצועו של הסכם זה לרבות טיפול ברישום הערות אזהרה לטובתו של היזם או לטובת רוכשי דירות ממנו, מחיקתן של אלו, רישום משכנתאות ו/או הערות אזהרה לטובתו רוכשי דירותיו ו/או שעבודים לטובת הבנק מלווה ו/או טיפול בביטול רישום הבית המשותף הקיים ו/או ברישום בתים משותפים חדשים, ו/או רישום פרצלציה ו/או זיקות הנאה, יחולו על היזם וישולמו על ידו.

## 26. ייפוי כוח מאת הבעלים

26.1. להבטחת מילוי התחייבויות הבעלים לפי הסכם זה, יחתום הבעלים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי הכח כדלקמן:

26.1.1. **ייפוי כח תכנוני - כללי בלתי חוזר** - בנוסח המצורף **בנספח ה'1'** להסכם זה בו מייפיים הבעלים את ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה בקשר עם הנושאים הקשורים לתכנון ולבניה, לרבות ככל הנדרש, התכנית המפורטת, איחוד וחלוקה, רישום תצ"ר, ככל שיידרש, וכן ייצוג בנושאי תכנון ובניה כלפי צדדים שלישיים, כולל בפני רשויות התכנון וערכאות, בכל הנוגע לטיפול בקבלת היתרי בניה, קידום תכנית ובכלל כל נושא תכנוני אחר בקשר עם הפרויקט;

ייפוי הכח התכנוני יחתם על ידי הבעלים ויאומת על ידי ב"כ הבעלים, ייפוי הכוח יופקד בידי ב"כ הבעלים, ייפוי הכוח ימסר לב"כ החברה מיד לאחר המועד הקובע, ויעשה בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה. מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי כח הבעלים ככל הנדרש בהתאם להתחייבויות הבעלים בהסכם זה לעיל ולהלן.

26.1.2. **יפוי כח בלתי חוזר לנקיטת הליכים משפטיים** – בנוסח המצורף **בנספח ה'2'** להסכם זה בו מייפיים הבעלים את ב"כ הצדדים לנקוט בשם הבעלים הליכים משפטיים נגד סרבנים או נגד בעלי זכויות שיפרו את הסכם הפינוי בינוי בשם היזם. יפוי הכח יחתם במועד חתימת הסכם זה על ידי הבעלים, יופקד אצל ב"כ הבעלים וימסר לב"כ יזם במועד הקובע.

26.1.3. **ייפוי כח בלתי חוזר לרישום הערות אזהרה ושעבוד היזם** (כמפורט בסעיף 24.1 וסעיף 6.17 לעיל בהתאמה) - בנוסח המצורף **בנספח ה'3'** להסכם זה בו מייפיים הבעלים את ב"כ הצדדים לרישום הערות האזהרה לטובת היזם. ייפוי הכח יופקד אצל ב"כ הבעלים וימסר לב"כ היזם במועד הקובע, ובלבד שכנגד נמסרו לב"כ הבעלים ייפוי הכח למחיקת הערות האזהרה (**נספח ה'2'**) ופרוטוקול של היזם למחיקת הערות כאמור;

26.1.4. **ייפוי כח לבעלי המשכנתאות וההערות** - בנוסח המצורף **בנספח ה'4'** להסכם זה – בו מייפיים הבעלים את כוחם של הצדדים לפנות בשם הבעלים לבעלי המשכנתאות ו/או בעלי הזכויות בהערות ו/או העיקולים הרשומים או שירשמו על זכויות הבעלים. יפוי הכח יחתם במועד חתימת הסכם זה על ידי הבעלים, יופקד אצל ב"כ הבעלים וימסר לב"כ היזם במועד הקובע;

26.1.5. **ייפוי כח למיסוי** - בנוסח המצ"ב **בנספח ה'5'** להסכם זה, בו מייפיים הבעלים את כוחם של ב"כ הצדדים ואת יועץ המס של היזם כמפורט לטפל בענייני המיסוי של הפרויקט, כמפורט בהסכם זה. יפוי הכח יחתם במועד חתימת הסכם זה על ידי הבעלים, יופקד אצל ב"כ הבעלים וימסר לב"כ היזם במועד הקובע;

26.1.6. **יפוי כח בלתי חוזר לשם רישום השעבוד** - בנוסח המצורף **בנספח ה'6'**, בו מייפיים הבעלים את ב"כ הצדדים לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או הגורם הפיננסי וכן לשם חתימתם על מסמכי הליווי הבנקאי וקבלת המימון מאת הגורם הפיננסי וכן לרישום ו/או את שעבוד היזם (כהגדרתו בהסכם זה). יפוי הכח יחתם במועד חתימת הסכם זה על ידי הבעלים, יופקד אצל ב"כ הבעלים וימסר לב"כ היזם לאחר קבלת אישור הועדה;

26.1.7. **יפוי כח בלתי חוזר לרישום** - בנוסח המצ"ב **בנספח ה'7'** להסכם זה בו מייפיים הבעלים את ב"כ הצדדים לבצע את כל הפעולות הנדרשות ו/או הקשורות לביטול צו הבית המשותף הקיים ורישום

הבית המשותף החדש ורישום זכויות הבעלים בדירות החדשות, כמפורט בסעיף 25 לעיל וכן רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או בנקים מטעמם לרבות רוכשי דירות מרוכשים אלו, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

יפוי הכח יחתם במועד חתימת הסכם זה על ידי הבעלים, יופקד אצל ב"כ הבעלים וימסר ליזם או לב"כ היזם לאחר פינוי הדירות במתחם (או חלק מהבניינים במתחם במידה והפרויקט יבוצע בשלבים, בכפוף להוראות הסכם זה) ובלבד שהומצאה לנאמן ערבויות חוק המכר, דמי השכירות והמיסים, עבור הבעלים.

26.1.8. **יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני קנייני** - בנוסח המצורף **כנספת ה'8'** להסכם זה, בו מייפים הבעלים את ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רישום הערות אזהרה, רישום משכנתאות, ביצוע פעולות רישום שונות, העברת הזכויות בממכר על שם היזם או רוכשי דירותיו, חתימה על הסכמות, חתימה על תוספות להסכם זה ו/או נספחים שיתווספו לאחר חתימת הבעלים על ההסכם (לעניין תוספות/נספחים - על פי שיקול דעתם של ב"כ הבעלים), וביצוע כל פעולה נדרשת להשלמת התחייבויות היזם כלפי הבעלים ו/או הבנק המלווה ו/או רוכשי דירתו ו/או בנקים למשכנתאות. מובהר כי עלות האומדן הנוטריוני תהיה על חשבון היזם. ככל ולא ניתן היה במועד החתימה של מי מהבעלים להחתימו על יפוי כח נוטריוני יחתום אותו בעלים על יפוי כח זה במסגרתו יהיה אימות עו"ד רגיל והיזם ידאג להחתימו על יפוי כח בפני נוטריון. מובהר כי עו"ד של היזם לא יהיו רשאים לעשות בכל שלב, כל שימוש בייפוי כח זה לשם חתימה על תוספות ו/או נספחים להסכם ורק ב"כ בעלי הזכויות יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי כח זה לשם כך.

יפוי כח זה יופקד בידי ב"כ הבעלים במועד חתימת הסכם זה. ב"כ הבעלים יעביר את יפוי הכח הנ"ל לידי ב"כ היזם לאחר פינוי הדירות במתחם (או חלק ממנו במידה והפרויקט יבוצע בשלבים, בכפוף להוראות הסכם זה) ובלבד שהומצאה לנאמן ערבות חוק המכר, ערבות דמי השכירות וערבות המיסים, עבור הבעלים.

26.2. מובהר, כי ייפוי הכח יחתמו ויאומתו כדין על ידי עורך דין במועד חתימתו של הבעלים על הסכם זה, ויועברו לידי ב"כ היזם בהתאם להוראות המפורטות לעיל.

26.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין במסירת יפוי הכח המפורטים בסעיף 26 זה לעיל, כדי לגרוע בצורה כלשהי מהתחייבויותיהם של הבעלים ו/או מי מהם לחתום על כל מסמך ו/או לעשות כל פעולה שהוא חייב לעשותם לפי הסכם זה ומכוחו.

## 27. ערבויות הבעלים

לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי הוראות הסכם זה ימסור היזם לבעלים את הערבויות הבאות:

### 27.1. ערבות חוק המכר

בכפוף לפינוי הדירה הקיימת על פי הסכם זה והעברת החזקה בה ליזם ובכפוף לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה על הזכויות בדירה הקיימת, תומצא לנאמן, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח, ערוכה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010 עבור הבעלים, בשינויים המחויבים (להלן: "**ערבות חוק המכר**"). לעניין ערבות חוק המכר יחולו ההוראות שלהלן:

27.1.1. ערבות חוק המכר תימסר לנאמן על פי הוראות כתב ההתחייבויות כאמור בסעיף 9.4 לעיל. הנאמן יעביר את ערבות חוק המכר לבעלים בהתאם לכתב ההוראות לנאמן שיימסר לו על ידי הבנק המלווה ויצורף **כנספת ד'1'** ורק לאחר רישום השעבוד לבנק המלווה ובכפוף למסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בהתאם להוראות הסכם זה;

27.1.2. סכום הערבות יהיה לפי שווי דירת הבעלים החדשה (על הצמדותיה, לרבות רכיב הקרקע) בהתאם לקביעת שמאי הבנק המלווה (במסגרת דו"ח 0) בתיאום ואישור השמאי, כאשר סכום ערבות חוק המכר יהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים החל ממועד קביעת שווי דירת הבעלים החדשה כאמור; מוסכם, כי מסכום הערבות יופחת סכום הבטוחה החליפית שהעמיד היזם לטובת הבנק למשכנתאות על פי סעיף 9.6 לעיל, ככל שהעמיד. מובהר כי במקרה בו הבעלים שדרג את דירתו, ובגין הפרש השווי לשדרוג אלו הומצאה לו הערבות או הפוליסה סכומה של הבטוחה יהיה ללא רכיב המע"מ.

27.1.3. במועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לידי הבעלים על פי הסכם זה, וכתנאי מוקדם למסירת החזקה בה, ישיב הבעלים לידי היזם את ערבות חוק המכר לשם ביטולה, כמפורט בסעיף 27.1.6 להלן;

27.1.4. הבעלים מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי ככל ותמומש ערבות חוק המכר (בהתאם ובכפוף לתנאי המימוש הנקובים בערבות זו), הוא יוותר על כל זכויותיו בדירה הקיימת ו/או הדירה החדשה ו/או כל זכות על פי הסכם זה וכי לא תיוותרנה לו זכויות כלשהן במקרקעין ו/או בבניינים החדשים ו/או

בדירה החדשה והוא ימחה את זכויותיו למנפיק הערבות והוא מתחייב לשלם העברת זכויותיו במקרקעין ו/או בדירתו למנפיק הערבות או למי שיורה המנפיק והוא מתחייב לחתום על כך מסמך ו/או טופס ו/או הצהרות בקשר לכך ולהתייצב ככל הנדרש עם דרישה ולכל המאוחר בתוך 7 ימים מדרישה. כמו כן ידוע לבעלים כי הבנק המלווה יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, חלף מימוש הערבות, להמחות את זכויות והתחייבויות ליום אחר והבעלים לא יתנגדו לכך, ובלבד שלא תפגענה זכויותיהם לקבלת הדירה החדשה על פי הסכם זה.

27.1.5. מוסכם על הצדדים, כי ככל ועד למועד מסירת החזקה לא נמסר לבעלים מכתב החרגה מוחלט של הבנק המלווה, לפיו השעבוד הרשום לטובת הבנק המלווה לא יחול על דירת הבעלים החדשה ו/או אם ימומש השעבוד, הוא לא ימומש ביחס לדירת הבעלים החדשה (לעיל ולהלן): "**מכתב החרגה בלתי מותנה**" ימסור הבעלים את ערבות חוק המכר לידי הנאמן אשר יחזיק אותה בנאמנות ויחזיר אותה לידי היזם או הבנק המלווה נגד קבלת מכתב החרגה בלתי מותנה ורישום הערת אזהרה לטובת הבעלים בגין דירתו החדשה (ככל והיזם נרשם כבעלים של הממכר) וכאשר הזכויות בדירה החדשה נקיות וחופשיות מכל שעבוד, חוב עיקול, משכון, משכנתא וכל זכות אחרת לצד ג', למעט בגין עילות שמקורן בבעלים או הערות תכנוניות שמקורן ברשות המקומית או מוסדות התכנון ו/או זיקות הנאה לציבור או לחברת החשמל, בזק וכדומה.

## 27.2. ערבות דמי שכירות

להבטחת תשלומי דמי השכירות כאמור בסעיף 14 לעיל לבעלים, ימציא היזם לנאמן, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וצמודה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד הנפקת הערבות, לטובת הנאמן (בנאמנות עבור הבעלים ויתר בעלי הזכויות) בנוסח הערבות הבנקאית המצורף **בנספח ד'** להסכם זה או בכל נוסח שיונפק על ידי הבנק המלווה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידו ובלבד ולא תיפגע האוטונומיות של הערבות (להלן: "**ערבות דמי השכירות**"). לעניין ערבות דמי השכירות יחולו ההוראות שלהלן:

27.2.1. תוקפה של ערבות דמי השכירות יהיה למשך 12 (שנים עשר) חודשים. ערבות דמי השכירות תוארך מעת לעת, 30 יום טרם פקיעתה, בשנה נוספת, ועד 30 ימים לאחר מועד מסירת הדירה החדשה לבעלים, אלא אם נדחה מועד המסירה בדירה החדשה לבקשת הבעלים לביצוע שינויים כאמור בסעיף 19 לעיל ו/או במקרה של אי התייצבות הבעלים לקבל את החזקה בדירתו החדשה כאמור בסעיף 20.1 לעיל ו/או במקרה של אי מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לבעלים עקב חוב של הבעלים כלפי היזם, בכפוף להוראות הסכם זה;

27.2.2. ערבות דמי השכירות תופקד אצל הנאמן;

27.2.3. סכום הערבות יהיה בסך המצטבר של קביעת השמאי כאמור בסעיף 14.1 לעיל עבור תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים;

27.2.4. מוסכם ומוצהר בזאת כי עם התקדמות העבודות, ולאחר שנותרו 12 (שנים עשר) חודשים למסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה (בכפוף לאישור לכך בכתב ממפקח הבעלים), אזי נגד כל תשלום של דמי שכירות לבעלים יפחת סכום הערבות, בכל פעם בסך השווה לסך ששולם בפועל עד להפחתה אחרונה לסך מינימלי שלא יפחת מסך השווה ל- 6 (שישה) חודשי שכירות;

27.2.5. ערבות דמי השכירות תימסר לנאמן והוא יהיה רשאי לממשה (כולה או חלקה), בכפוף לקבוע בכתב ההוראות לנאמן המצורף **בנספח ד'** להסכם זה.

27.2.6. במועד מסירת החזקה בדירה החדשה לידי הבעלים ישיב הנאמן לידי היזם את ערבות דמי השכירות לשם ביטולה (ככל שלא מומשה במלואה) והבעלים נותנים בחתימתם על הסכם זה הוראות בלתי חוזרות לנאמן לפעול בהתאם לכך.

## 27.3. ערבות מיסים

27.3.1. ככל שבמועד פינוי הדירות הקיימות לא יהיו בידי היזם אישורים לרישום בדבר העדר חובות למיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) ו/או כל מס אחר החל על הבעלים על פי דין בגין ההתקשרות נשוא הסכם זה ושעל פי הסכם זה חלים על היזם (להלן: "**תשלומי המס**"), ימציא היזם במועד מסירת החזקה במתחם ליזם, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וצמודה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד הנפקת הערבות להבטחת תשלומי המס הנ"ל בנוסח הערבות הבנקאית המצורף **בנספח ד'** להסכם זה (להלן: "**ערבות המיסים**").

סכום הערבות ייקבע על פי השומות שנתקבלו בפועל או על פי חוות דעת מנומקת בכתב של יועץ המיסוי מטעם היזם. סכום הערבות יופחת בהתאם לתשלומים שיבצע היזם ו/או בהתאם לבטוחות ו/או ערבויות שהומצאו לרשויות המס. מוסכם כי לא יבואו בחשבון בקביעת הסכום של ערבות המיסים שומות מוקפאות על סכום אפס.

מובהר כי ככל שהמתחם יוכרז כמתחם לפינוי בינוי ויתקיימו התנאים לקבלת פטור מלא מתשלום מס השבח על פי פרק חמישי ארבע בחוק מיסוי מקרקעין וכן יומצא לב"כ הבעלים אישור בכתב

מיועץ המיסוי מטעם היזם לפיה אין לבעלים חשיפת מיסוי בגין הסכם זה, אזי לא יידרש היזם להמצאת הערבות כאמור.

27.3.2. ערבות המסים תוצא על שם הנאמן (בנאמנות עבור בעלי הזכויות), ותוקפה יהיה עד למועד סיום העבודות או עד מועד סגירת השומות, או עד מועד קבלת חוות דעת של יועץ המיסוי בדבר העדר החשיפה, לפי המוקדם והיא תוארך מעת לעת, לפי הצורך, עד להשלמת תשלומי המס והמצאתם לידי נציגות הבעלים ו/או ב"כ בעלי הזכויות של העתקי אישורי מסים סופיים מאת רשויות ו/או עד קביעה אחרת של יועץ המיסוי בדבר העדר חשיפה כאמור לעיל.

27.3.3. תוקף הערבות יהיה למשך 12 (שנים עשר) חודשים והיא תתחדש מעת לעת לכל אורך תקופת הפרויקט ועד להמצאת אישורים על תשלום ו/או קבלת פטור מתשלומי המס, ועם המצאת אישורים אלו או ו/או בהתאם קביעה אחרת של יועץ המס בדבר העדר חשיפה כאמור לעיל, מורים הצדדים לנאמן להשיב את הערבות לידי היזם לשם ביטולה. ערבות מיסוי תהיה ניתנת למימוש לשיעורין ו/או בחלקים לאורך תקופת תוקפה.

27.3.4. הצדדים מורים לנאמן להעביר את ערבות המסים לבעלים לשם מימושה (כולה או חלקה) רק בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה.

להסרת ספק מובהר כי אין בהמצאת ערבות המסים על ידי היזם, כדי למנוע ו/או לפגוע בזכותו של היזם לניהול הליכים, לרבות הליכי השגה ו/או ערר ו/או שמאי מכריע בקשר עם החיובים והדרישות לתשלום כאמור, לפי בחירתו, לרבות בשם הבעלים ו/או מי מהם, וככל שתהייה החלטות בהליכים אלה, צפי המס ייקבע על פיהן.

#### 27.4. ערבות הבדק

27.4.1. להבטחת אחריותו של היזם לביצוע תיקוני הבדק שהיזם חייב בתיקונם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין ימציא היזם ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וצמודה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד הנפקת הערבות, להבטחת תיקוני הבדק של דירות בעלי הזכויות החדשות בבניין החדש בו תמוקם דירת הבעלים, בנוסח הערבות הבנקאית המצורף **כנספח ד'** להסכם זה. לחילופין, תוסב להם חלק מהערבות האוטונומית שניתנה ליזם על ידי קבלן הביצוע (להלן: **"ערבות הבדק"**).

27.4.2. ערבות הבדק תופקד אצל הנאמן לאחר המועד אליו זומנו בעלי הזכויות לקבלת דירותיהם החדשות וכתנאי להשבת ערבות חוק המכר וערבות דמי השכירות ליזם.

27.4.3. סכום ערבות הבדק יהיה בסך של 25,000 ש"ח עבור כל אחת מדירות בעלי הזכויות החדשות.

27.4.4. ערבות הבדק תהיה משותפת לכל בעלי הזכויות בבניין החדש, ותוקפה יהיה החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין החדש למי מהבעלים בבניין החדש ועד ל- 14 (ארבעה עשר) חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה בבניין החדש. בתום 14 חודשים ממסירת כל דירה בבניין החדש למי מבעלי הזכויות, היזם יהיה רשאי להפחית את ערבות הבדק בגין אותה דירה. בתום 14 (ארבעה עשר) החודשים כאמור ממסירת הדירה האחרונה בבניין החדש, ערבות הבדק תפקע.

27.4.5. הצדדים מורים לנאמן לממש את ערבות הבדק (כולה או חלקה) רק בהתאם לכתב ההוראות המצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה.

#### 27.5. ערבות רישום

27.5.1. לשם הבטחת רישום הבית המשותף ולרישום זכויות הבעלים בדירות החדשות כחלקות רישום נפרדות בבית המשותף החדש שיירשם כאמור, ימציא היזם לנאמן במועד השלמת מסירת דירות בעלי הזכויות, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וצמודה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא המדד שיהיה ידוע במועד הנפקת הערבות בנוסח הערבות הבנקאית המצורף **כנספח ד'** להסכם זה בסך של 2,000 ש"ח עבור כל אחת מדירות בעלי הזכויות החדשות (אלפיים שקלים חדשים).

27.5.2. הערבות תצא על שם בעלי הזכויות בבניין החדש, שתוקפה יהיה 12 (שנים עשר) חודשים ממועד הנפקתה והיזם מתחייב להאריך את תוקף ערבות הרישום מעת לעת.

27.5.3. ערבות הרישום תופקד בנאמנות בידי הנאמן, והצדדים מורים לנאמן למסור אותה לבעלי הזכויות לשם מימושה רק בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף המצ"ב **כנספח ד'** להסכם זה.

27.6. מוסכם בזאת, כי היזם לבדו יישא בכל ההוצאות, העמלות והאגרות, מכל מין וסוג שהם בגין הוצאת הערבויות ו/או הארכתן ו/או חידושן, למעט הנפקתן מחדש עקב אובדן ו/או נזק שיגרם להן על ידי הבעלים ו/או הנאמן.

27.7. מוסכם כי היזם, לפי שיקול דעתו, יהיה רשאי להנפיק את ערבות דמי השכירות לבעלים ביחד עם בעלי זכויות נוספים והוראות סעיף זה יחולו עם השינויים המחויבים, ולעניין סעיף 27.2.6 לעיל, מוסכם כי היזם יהיה רשאי להפחית את סכום הערבות בהתאם, לאחר מסירת כל דירת בעלים חדשה.

## 28. מסים ותשלומים

28.1. בכפוף לנכונות הצהרותיו ולמילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובכפוף למפורט לעניין זה בהסכם זה לרבות לפי סעיף 28.3 להלן, לא ישלם הבעלים כל מס, אגרה, היטל ו/או תשלום אחר כלשהו בגין התקשרותו בעסקה זו, אישור התוכנית וביצוע הפרויקט, למעט חובות עבר בגין הדירה הקיימת, ו/או חובות ותשלומים שאינם נובעים מהפרויקט ו/או הסכם זה על נספחיו (אלא אם צוין אחרת), ולמעט בגין פיקדון עבור מוני חשמל, מים וגז (למעט אם היזם קיבל את ההחזר בגין הפיקדונות הנ"ל לגבי הדירה המקורית) ו/או בהתאם לקבוע בסעיף 28.3 להלן.

28.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם ומוצהר בזאת כי היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בעסקה זו על פי הוראות הסכם זה וביישומה, לרבות (אך לא רק) ההוצאות המפורטות להלן:

28.2.1. בכל העלויות, ההוצאות והתשלומים הכרוכים בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, עד להשלמתן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חומרים, ציוד, שכר עבודה, העתק תשתיות, הריסת הבניינים הקיימים, גידור, פינוי פסולת, שילוט, בניית הבניינים החדשים, פיתוח שטחים ציבוריים, שכר מהנדסים, אדריכלים, מודדים, מתכננים, יועצים וכדומה;

28.2.2. בכל ההוצאות ותשלומי החובה הכרוכים בעריכת התכנית המפורטת, תכניות ההגשה ובהוצאת היתר הבניה ו/או בתשלומים לצורך קבלת אישור אכלוס;

28.2.3. בכל תשלומי אגרות הבנייה שידרשו לשם ביצוע העבודות, היטלי הפיתוח והיטלי ההשבחה שידרשו בגין מימוש זכויות הבנייה במסגרת הפרויקט על ידי היזם;

28.2.4. בכל התשלומים, האגרות, דמי הטיפול וההוצאות הקשורים בביצוע רישום הערות אזהרה לטובת היזם ו/או רוכשיו, ביטול צו הבית המשותף, רישום בית משותף חדש ורישום זכויות הבעלים בדירה החדשה על הצמדותיה;

28.2.5. בכל העלויות הנובעות מהוצאת הערבויות לבעלים ו/או לבנקים למשכנתאות מטעמם, והארכת תוקפן במידת הצורך;

28.2.6. בכל תשלומים בגין עלות החיבורים למערכות החשמל, המים, גז, בזק, כבלים, לוויין וכיוצא"ב, לרבות תשלום בגין מונים דירתיים, אך למעט הפקדת פיקדונות שידרשו מאת כל דייר ע"י הגופים והרשויות השונים;

28.2.7. מס ערך מוסף בגין מכירת הממכר ו/או בגין שירותי הבניה של דירות הבעלים החדשות, ככל ויחול, יחול וישולם על ידי היזם וזאת בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים כאמור בסעיף 6 לעיל, והיזם יוציא חשבונית עצמית בהתאם, במועד הקבוע לכך בדיון. היה והצהרות הבעלים בסעיף 6 לעיל תתבררנה כלא נכונות, וכתוצאה מכך עלה סכום המע"מ אשר שילם היזם בגין שירותי הבניה של דירת הבעלים החדשה של אותו בעלים, אזי יישא/ו אותו יחיד בעלים בהפרש המע"מ שנוצר כאמור. במקרה בו יחיד הבעלים רשום במרשמי מע"מ כ"עוסק מורשה" ויחול עליו מע"מ בגין חתימת הסכם זה ומכירת זכויותיו, יחולו ההוראות שלהלן:

28.2.7.1. יחיד הבעלים מצהיר כי הוא רשום במרשמי מע"מ כ"עוסק מורשה", ולפיכך, בגין מכירת זכויותיו ביחידה הקיימת וברכוש המשותף, חלה חובה על הבעלים להוציא ליזם חשבונית מס כדין במועד החיוב במס (מסירת החזקה). מס העסקאות הנקוב בחשבונית המס ישולם על ידי היזם לבעלים במועד קבלת חשבונית המס. למען הסר ספק יובהר, כי מס העסקאות הנקוב בחשבונית המס ידווח וישולם על ידי הבעלים לאוצר המדינה.

28.2.7.2. עוד מוסכם, כי בגין מתן שירותי הבניה לבניית דירת הבעלים החדשה, היזם ימציא לבעלים חשבונית מס כדין. מס העסקאות הנקוב בחשבונית המס ככל שיחול ישולם על ידי הבעלים כנגד קבלת חשבונית מס כדין.

למען הסר ספק מובהר, כי המע"מ החל על הצדדים, ככל שיחול, יקבע על פי השומה העצמית של היזם לצורך תשלום מס רכישה ובצירוף הפרשי הצמדה ו/או ריבית והכל בהתאם להוראות חוק מע"מ. אם תקבע על ידי רשויות המס שומה אחרת, ישולם המס על פיה, במועדים הקבועים בחוק.

אין באמור כדי לגרוע מהוראות הסכם זה באשר להטלת המיסים והתשלומים על בעלים אשר אינו עומד בתנאים לפטור על פי פרק חמישי 4 בחוק מיסוי מקרקעין, ובכלל זאת בתנאים המפורטים בסעיפים 6.24, 6.25 ו- 6.26 לעיל.

28.2.8. כל תשלום, אגרה, היטל או מס שיידרש בגין מכירת דירות היזם לרוכשי דירות היזם;

- 28.2.9. מס הרכישה החל, אם בכלל, בגין העסקה נשוא הסכם זה ;
- 28.2.10. שכר טרחתו של ב"כ הבעלים בתוספת מע"מ כחוק, לידי ב"כ הבעלים בהתאם לתנאי הסכם שכר הטרחה שנחתם בין הבעלים לבין ב"כ הבעלים ונגד קבלת חשבונית מס כחוק. הסכם שכר הטרחה בין הבעלים לבין ב"כ הבעלים מצורף **כנספח יד1'** להסכם זה ;
- 28.2.11. מלוא שכ"ט מפקח הבעלים בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות עימו המצ"ב (או יצורף בהמשך) **כנספח יד2'** להסכם זה ;
- 28.2.12. מלוא שכר טרחתו של השמאי בגין שירותיו על פי הסכם זה ;
- 28.2.13. כל ההוצאות הקשורות לביצוע המטלות ועמידה בתנאים שהטילה הוועדה המקומית ו/או העירייה בקשר עם הפרויקט ;
- 28.2.14. דמי השכירות שישולמו לבעלים עלפי הסכם זה ;
- 28.2.15. בכל עלויות ההובלה כמפורט בסעיף 14.6 לעיל ;
- 28.2.16. אגרות שילוט למינהן ;
- 28.2.17. סך השתתפות היזם בקרן התחזוקה.
- אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מהוראות נוספות בהסכם זה המטילות את ההוצאות ו/או התשלומים על היזם.
- 28.3. מוסכם כי התשלומים שיחולו על הבעלים, ישולמו על ידם, לרבות ההוצאות הבאות :
- 28.3.1. בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, דמי וועד הבית/ ניהול, היטלי פיתוח ו/או היטלי השבחה (בכפוף לאמור להלן) וכל התשלומים השוטפים החלים על הבעלים עד למועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם, והחל ממועד מסירת החזקה בדירה החדשה כאמור בסעיף 20.1 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 23 לעיל; מובהר כי לעניין היטלי השבחה ו/או פיתוח מובהר כי היזם ישא בתשלומים אלו בגין ביצוע הפרויקט על פי הסכם זה.
- לעניין דמי וועד הבית/ הניהול בגין הדירה החדשה, מובהר כי ככל והבעלים זכאי להשתתפות היזם בקרן התחזוקה כאמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, ישא הבעלים בדמי וועד הבית/ ניהול שיחולו מעבר לסך ההשתתפות.
- 28.3.2. בכל התשלומים השוטפים לבעלי המשכנתאות החלים עליהם ללא קשר לפרויקט זה ו/או לפעולות אותן נקט היזם ;
- 28.3.3. התשלומים ליזם בגין הזמנת שינויים פנימיים בדירתו החדשה, למעט שינויים ללא תמורה, כאמור בסעיף 19 לעיל ;
- 28.3.4. המסים והתשלומים שיחולו על הבעלים ו/או על היזם (ככל שיחולו) בגין מכירת זכויותיהם של הבעלים לנעברים כאמור בסעיף 23 לעיל ו/או בגין שדרוג הדירה החדשה ו/או רכישת דירה נוספת בפרויקט ו/או חניה נוספת ו/או מחסן נוסף ;
- 28.3.5. ככל ונדרש - כל ההוצאות בגין קבלת ההסכמות והאישורים הנדרשים מצד הבעלים לשם התקשרות הבעלים עם היזם בתנאי הסכם זה, לרבות, קבלת הסכמות מאת בית המשפט ו/או האפוטרופוס להסכם זה וכל צד שלישי שלטובתו רשומה הערה על זכויות הבעלים בדירה הקיימת ; וכן כל ההוצאות לשם קבלת צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה ; וכן כל ההוצאות לשם הסרת ההערות ו/או עיקולים ו/או שעבודים, ככל שיוטלו (למעט המשכנתאות והמשכוננים לטובת בעל המשכנתא, שעליהם יחולו הוראות סעיף 9.6 לעיל), וכן כל ההוצאות לשם רישום הזכויות בדירה הקיימת בלשכת הרישום, באופן שיתאמו במדויק את זהות הבעלים החוקיים בדירה הקיימת, לרבות תשלומים לרמ"י בקשר לשימוש בדירה ו/או תשלומי היוון ו/או דמי הסכמה ו/או הארכת תקופת החכירה ו/או כל החובות בקשר לרמ"י (ככל וישנם) – ביחס לדירה הקיימת ;
- 28.3.6. כל התשלומים והעלויות והמיסים במקרה של רכישת הדירה המשודרגת או המשונמכת ;
- 28.3.7. כל התשלומים והעלויות והמיסים הנוספים, לרבות מס שבח, מס רכישה ומע"מ שירותי בניה בגין התקשרותו בהסכם זה ו/או מכירת הזכויות בממכר ו/או קבלת הדירה החדשה, וזאת אך ורק בכל במקרה בו יידרשו תשלומים/מיסים נוספים כאמור, בשל העובדה שהצהרותיו של הבעלים בסעיפים 6.24, 6.25 ו- 6.26 לעיל ו/או בשאלון המס המצורף להסכם זה לא נכונות, והכל - ובלבד שתשלומים/מיסים נוספים אלו לא היו חלים על היזם אילו לא הצהרותיו הלא נכונות של הבעלים כאמור.

28.3.8. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מהוראות נוספות בהסכם זה המטילות את ההוצאות ו/או התשלומים על הבעלים, לרבות במקרה של הפרת ההסכם על ידם ו/או במקרה של חובות ו/או תשלומים והחלים עליהם.

28.4. שילם היזם אגרות, מיסים, היטלים ותשלומים כיו"ב לרשות כלשהי, זכאי היזם לכל יתרת זכות שתהיה בגין תשלומים אלו, וככל ויבוטל הסכם זה מכל סיבה שהיא, זכאי היזם לדמי החזר והשבה מלאים מאותה הרשות. סעיף זה מהווה המחאה בלתי חוזרת, מוחלטת וגמורה של הבעלים ליזם של כל זכות להשבת ו/או החזר מלוא התשלומים כאמור.

מוסכם במפורש כי בכל מקרה שרשות כלשהי תשיב לבעלים כספים כלשהם ששולמו לה על ידי היזם בשם ו/או בעבור הבעלים בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה, לרבות על דרך של קיזוז כנגד חוב אחר כלשהו של הבעלים, מתחייבים הבעלים להשיב ליזם את כל הסכומים ששולמו על ידו, על הפרשי הריבית וההצמדה בגינם, לאלתר ולא יאוחר מ- 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת החזר המס ו/או התשלום מהרשות לה שולמו הכספים או ממועד קבלת הודעה על קיזוז התשלומים כנגד חובות אחרים של הבעלים כאמור, לפי העניין.

28.5. לעניין הדיווחים לרשויות המסים וההתנהלות מולן בקשר עם הפרויקט, לרבות הגשת השגות, עררים וכיוצ"ב, בגין התקשרות הצדדים בהסכם זה מובהר כי אלו יעשו באמצעות היזם ובאחריותו הבלעדית, בהתבסס על הצהרות הבעלים ועל חשבון היזם, והבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה בקשר עם כך, רק ככל שיפוי הכח שלהלן לא יספק, וככל שאין בחתימה כאמור סתירה להוראות הסכם זה ו/או כדי לפגוע בזכויותיהם על פיו. לשם כך יחתום הבעלים במועד חתימת הסכם זה על ייפוי כח המייפה את כוחם של ב"כ הצדדים ויועץ המיסוי בנוסח המצורף **כנספח ה'5** להסכם זה.

28.6. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה והתחייבויות הבעלים, מתחייבים הבעלים לבקש ולמצות את זכותו לפטור לפי כל הוראת דין אחרת שתביא לצמצום כל פטור מס ו/או היטל והבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת כל הטבה או הפטור או ההקלה בקשר עם הפרויקט ובלבד ולא יהיה בכך כדי להשית עליהם תשלומים שלא חלים עליהם על פי הוראות הסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור ממנים הבעלים את ב"כ הצדדים לעשות שימוש בייפוי הכוח שנמסרו להם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבעלים מאפשר ליזם לעשות שימוש בכל זכות לפטור מס ו/או זכות להפחתה ו/או זכות להטבה בתשלום אשר יעמדו ככל שיעמדו (וללא כל אחריות, מצג וחבות) לרשותם על פי כל דין מאת וכלפי כל רשות בקשר עם הדירה הקיימת בכל הנוגע לאגרות ו/או היטלים אשר חובה לשלםם כתנאי לביצוע העסקה או למימוש הפרויקט. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה ובלבד ולא יהיה בכך כדי להשית עליהם תשלומים שלא חלים עליהם על פי הוראות הסכם זה ו/או להטיל על הבעלים מגבלות או התחייבויות שאינן קבועות בהסכם זה.

## 29. סעדים ותרופות

29.1. סעיפים 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 23, 25 ו- 28 להסכם זה, על כל אחד מסעיפי המשנה בו, יחשבו סעיפים עיקריים ויסודיים של הסכם זה והפרה של כל אחד מהסעיפים הנ"ל שלא תוקנה בתוך 30 (שלושים) ימים מהמועד שבו הצד המפר נדרש לתקן את ההפרה, תיחשב ההפרה יסודית של הסכם זה, המזכה את הצד המקיים בכל הסעדים לפי כל דין ולפי הסכם זה, ובלי לגרוע ובכפוף לאמור בסעיף 29.2 להלן.

29.2. בכל מקרה של הפרת הסכם זה או הוראה מהוראותיו, ובנוסף לכל תרופה שנקבעה בו יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, ואולם ועל אף כל הוראה נוגדת בהסכם זה ו/או בחוק הנ"ל ו/או בכל דין אחר, מסכימים הצדדים באופן מפורש ובלתי חוזר ולאחר שהוסברו להם משמעות הדברים, כי הבעלים ו/או בעלי הזכויות ו/או מי מהם לא יהיו זכאיים לבטל הסכם זה לאחר חתימת הבעלים על מסמכי הליווי אלא בכפוף לאישור הבנק המלווה וכי כל מימוש ו/או מיצוי זכויותיהם על פי הסכם זה ו/או הדין כפופים להוראות הסכם הליווי עם הבנק המלווה ולקבלת אישורו.

29.3. הבעלים אחראי באופן אישי ובנפרד מבעלי הזכויות למילוי וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. על אף האמור, מוסכם במפורש כי הפרה יסודית של ההסכם על ידי מי מבעלי הזכויות במתחם תקנה ליזם זכות לבטל הסכם זה ו/או זכות לעכב את קיום התחייבויותיו כלפי הבעלים, על אף שהוא קיים את התחייבויותיו, לתקופת העיכוב שנגרמה על-ידי אותו בעל זכויות מפר / מעכב ו/או עד לתיקון ההפרה כאמור, בתוספת תקופה סבירה בנסיבות העניין הדרושה לשם התארגנות, והכל מבלי שהעיכוב כאמור ייחשב כהפרה של ההסכם על ידי היזם ומבלי שהיזם יידרש לשלם לבעלים פיצוי כלשהו בגין הביטול ו/או העיכוב כאמור.

29.4. על אף כל דבר נוגד האמור בהסכם זה ו/או בחוק חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970 ו/או בכל דין אחר מוסכם כי במקרה של הפרה של הסכם זה על ידי היזם ו/או מי מטעמו ו/או אי מילוי התחייבויות ו/או במקרה של מחלוקת בקשר למועד קיום התנאים המתלים ו/או מתן אורכות לקיומם (מבלי לגרוע מסמכויות הנציגות לכך) ו/או מועדים אחרים בהסכם ו/או הודעות בקשר לאמור לעיל, הבעלים יהיה רשאי לממש את זכויותיו על פי הסכם זה ו/או הדין ו/או לבא בטענות ו/או בדרישות כלשהן בקשר עם האמור, ובכלל זאת לבטל הסכם זה ו/או לנקוט בהליכים כלשהם כלפי היזם ו/או לטעון להפרת ההסכם על ידי היזם בגין כך, אך ורק באמצעות הנציגות ו/או בהחלטה בכתב של בעלי הזכויות שבבעלותם למעלה מ-60% מהדירות הקיימות והרכוש המשותף שהועברה על ידי ב"כ בעלי הזכויות או ע"י הנציגות.

29.5. במקרה של ביטול הסכם זה כדן, ככל שזכאים לכך הצדדים על פי הסכם זה, ובמקרה של מחלוקת באשר לזכאות לביטולו - לאחר פס"ד חלוט המאשר את הביטול, מתחייבים הצדדים לחתום על כל מסמך או הצהרה שיידרשו לצורך ביטול ההסכם ודיווח אודות הביטול לכל רשות ו/או צד ג' כלשהו, לרבות רשויות המס, לשכת הרישום וכיוצ"ב. הצדדים נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת לב"כ הצדדים לעשות שימוש בייפוי הכח שמסרו הצדדים לידיהם על פי הסכם זה, להבטחת קיום התחייבות הצדדים כאמור, וזאת בתוך 30 (שלושים) ימים מקבלת דרישה בכתב מטעם מי מהצדדים.

29.6. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה או ארכה שתיתן, לא ייחשבו כוויתור מצד הבעלים או היזם על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.

### 30. פתרון מחלוקות

#### 30.1. מומחה מכריע

30.1.1. הצדדים מסכימים בזאת להפנות את כל חילוקי הדעות ביניהם בנושאים מקצועיים בקשר עם תכנון, בנית וביצוע הפרויקט להכרעת מומחה המחליט לפי מומחיותו הצדדים אשר יהיה מהנדס ו/או אדריכל ו/או שמאי, בהתאם לנושא המקצועי שבמחלוקת. (לעיל להלן: "המומחה המכריע").

30.1.2. במקרה של אי הסכמה בין הצדדים ביחס לזהות המומחה המכריע בתוך 7 (שבעה) ימים הוא ימונה על ידי יו"ר אגודת האדריכלים והמהנדסים או יו"ר מועצת השמאים, לפי העניין, לפי פניית מי הצדדים מתוך רשימת השמאים המוכרים על ידי הבנקים הגדולים.

30.1.3. המומחה המכריע ינהל פרטיכל מפורט של ישיבות הצדדים עימו ויעבירם לצדדים לאחר קיום כל ישיבה. החלטת המומחה המכריע תהיה סופית ותחייב את הצדדים, ותיתן תוך 14 (ארבעה) ימים ממועד שמיעת עמדות הצדדים.

30.1.4. להסרת ספק מובהר כי המומחה המכריע אינו בורר אלא מומחה, המחליט על פי מומחיותו וחוק הבוררות אינו חל על פעולתו.

30.1.5. כל צד ישא בשכר המומחה ואולם בהחלטתו יידרש המומחה להכריע מי ישא בתשלום שכר טרחתו ומי הצד שישב את התשלומים למשנהו.

30.1.6. לא יהיה בפניה למומחה כדי לעכב את מילוי התחייבויות הצדדים ואולם זמן ניהול ההליך ו/או העיכובים בשל הפניה אליו, ישמש כעילה לדחיית המועדים הקבועים בהסכם זה.

#### 30.2. בורר

30.2.1. בכל מחלוקת בין הצדדים בקשר להוראות הסכם זה ולפרשנותו (שאינו נוגע לעניינים תכנוניים/הנדסיים/אדריכליים/שמאיים), ינסו תחילה עוה"ד של הצדדים להגיע להסכמה בין הצדדים ורק במידה ולא עלה בידם בכך, יפנו הצדדים לבורר שיהיה עו"ד המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום, אשר זהותו תיקבע בהסכמת היזם ונציגות הדיירים כבורר דן יחיד (להלן: "הבורר").

בהעדר הסכמה בדבר זהות הבורר או במקרה שמונה בורר אך הוא לא יוכל או יסרב לשמש כבורר בין הצדדים, ימונה הבורר לפי בקשת אחד מן הצדדים על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין במחוז ירושלים, שיתבקש למנות כבורר עו"ד בכיר המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום.

על אף האמור בהגדרה זו לעיל, על פי בקשה מפורשת של נציגות בעלי הזכויות שתופנה בכתב אל היזם, יסכים היזם כי המחלוקת, לרבות במקרה בו יידרש טיפול משפטי בדייר סרבן, תוכרע על פי דין תורה בבוררות מוסכמת שתיערך בפני אחד הרבנים הבאים: הרב אליהו שלזינגר שליט"א (רב שכונת גילה בירושלים) או הרב אריה דביר שליט"א, או הרב יהודה סילמן שליט"א, או הרב מנדל שפרן שליט"א, אשר ישמש כבורר המוסכם על הצדדים. במידה ויבצר מכל אחד מהרבנים שלעיל לשמש כבורר, ימונה בהסכמת הצדדים לדון ולהכריע במחלוקת ביניהם בית הדין בראשות הרב הגאון שליט"א או בורר שימונה בידי בית הדין הנ"ל.

מינוי הבורר מותנה בכך כי הבורר אינו נתון ו/או צפוי להיות נתון בניגוד עניינים כלשהו ולא היה בינו לבין מי מהצדדים קשר המונע כהונתו כבורר.

30.2.2. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולהוראות הסכם זה, או לדין תורה במידה והתקיים האמור לעיל, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים, לנמק את הכרעתו, לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים, ובכפוף לכך פסיקתו מחייבת את הצדדים ותהיה ניתנת לאכיפה על פי דין ככל פסק בורר, לרבות במקרה והפסיקה תיעשה בבוררות מוסכמת על פי דין תורה בהתקיים האמור לעיל ולרבות במקרה של טיפול בדייר סרבן ככל וחלילה יידרש.

- 30.2.3. הבוררות תתנהל על פי הדין המהותי אולם הבורר לא יהיה כבול לדיני הראיות ולסדרי הדין הנהוגים בבתי המשפט ויפעל לקצר ולהחיש את ההליכים. הבורר ינהל פרטיכל מפורט של הדיון. הבורר יפעל לפי חוק הבוררות ויהיה חייב לנמק את החלטותיו.
- 30.2.4. שכר טרחת הבורר ישולם על פי קביעת הבורר. ככל והבורר ידרוש לקבל את שכר טרחתו לפני מתן קביעתו במחלוקת ישולם שכר זה על ידי הצדדים באופן שווה.
- 30.2.5. לא יהיה בפניה לבורר כדי לעכב את מילוי התחייבויות הצדדים ואולם זמן ניהול ההליך ו/או העיכובים בשל הפניה אליו, ישמש כעילה לדחיית המועדים הקבועים בהסכם זה.
- 30.3. מוסכם כי כל פניה מצד הבעלים למומחה המכריע ו/או לבורר תהיה לאחר קבלת החלטת רוב שעולה על 50% מבעלי הזכויות והסכמת הנציגות, למעט עניינים פרטניים הנוגעים לדירת הבעלים החדשה אשר לגביהם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה.
- 30.4. מוסכם כי הצעת זהות של מומחה המכריע או הבורר (אחד או יותר) על ידי צד אחד ללא קבלת התייחסות או תגובה עניינית מהצד השני, תחשב כהסכמה לניהול המחלוקת בפני המומחה או הבורר המוצע, וככל והוצע יותר מאחד יהיה רשאי הצד המציע לבחור את זהות המומחה המכריע או הבורר על פי שיקול דעתו (מתוך הרשימה שהוצעה).
- מובהר כי סירוב לזהות המומחה המכריע או הבורר ללא נימוק ענייני לא ייחשב כסירוב.
- הנציגות תהווה הגורם המוסמך לעניין קביעת זהות המומחה המכריע או הבורר מצד בעלי הזכויות.
- בהיעדר הסכמה על זהות המומחה המכריע או הבורר, תוך 14 ימים מפניית צד לרעהו, ימונה המומחה המכריע על ידי יו"ר לשכת המהנדסים או האדריכלים או השמאים (על פי העניין) ובמקרה של בורות על ידי יו"ר מחוז ירושלים של לשכת עורכי הדין עם פניית מי מהצדדים אליו.
31. כללי
- 31.1. מוצהר ומוסכם בזה כי הכתוב בהסכם זה ובנספחיו ממצה באופן בלעדי את כל המוסכם בין הצדדים, ואין להתחשב בכל מו"מ שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו, הצהרות, מסמכים, מצגות, הדמיות, מודעות, התחייבויות או הסכמים קודמים בין הצדדים או הסכמים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו של הסכם זה; כל אלה בטלים ומבוטלים בזה.
- 31.2. נמנע מאיזה מהצדדים ביצוע התחייבות כלשהי שלו על פי הסכם זה בשל עיצומים ו/או ימי שביתה ו/או אי קבלת קהל במשרדים ממשלתיים או מוניציפאליים ו/או בנקים ו/או בכל מוסד אחר רלבנטי, לא יהווה הדבר הפרת הסכם זה ומועד הביצוע ידחה ליום העסקים השני שלאחר הסרת המניעה כאמור.
- 31.3. למען הסר ספק, מובהר, כי הוראות חוק המכר (דירות) ו/או חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ו/או על תקנה ו/או צו מכוחם, ככל שאין בהם כדי לגרוע מזכויות הבעלים על פי הוראות הסכם זה, יחולו עליו ועל יחסי הצדדים להסכם זה למעט סעיפים שהסדירו הוראות שונות מהאמור בחוקים אלו.
- 31.4. במקרה של בעל זכויות במתחם שאינו דובר עברית, היזם מתחייב לשאת בהוצאות תרגום ההסכם לכל שפה שתידרש בכפוף לתנאים הקבועים בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.

### 32. כתובות הצדדים

- 32.1. כל עוד לא ניתנה הודעה אחרת בכתב על ידי מי מהצדדים, קובעים הצדדים את כתובותיהם לצורך קבלת הודעות בהתאם להוראות הסכם זה, כפי שצוין במבוא להסכם זה ו/או אצל באי כוחם. כל הודעה שתישלח למי מן הבעלים תישלח עם העתק לנציגות הבעלים.
- 32.2. הודעה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה לאחר עבור 3 (שלושה) ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח כאמור באישור משרד הדואר. הודעה שתימסר ביד תחשב כאילו הגיעה לתעודתה במועד מסירתה ביד ובלבד שנמסרה ביום עסקים. הודעה שנשלחה בפקס תחשב כנתקבלה לאחר קבלת אישור טלפוני על קבלתה התקינה והודעה בדוא"ל תחשב כנתקבלה ביום העסקים הבא לאחר שליחתה.
- היה והיזם יבקש לשלוח על פי הסכם זה הודעה פרטנית לבעלים, אזי כתובתו הפרטנית של הבעלים תהיה כפי הרשום באותה עת בספרי ב"כ הבעלים ויחולו בעניין זה ההוראות הנ"ל. ככל וב"כ הבעלים או הנציגות ביקשו כי הודעה מסוימת תישלח באופן פרטני למי מהבעלים עפ"י הסכם זה, ימסור היזם את ההודעה לבעלים.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

**היזם:**

\_\_\_\_\_

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של היזם, חברת \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ מאשר בזאת, כי הסכם זה נחתם בפניי כדין על ידי היזם באמצעות \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ביום \_\_\_\_\_, עפ"י תקנונה והחלטותיה, וזאת על ידי מורשי החתימה שלה, המורשים לחתום בשמה על הסכם זה ולחייבה בו.

| תאריך | חותמת<br>(שם וכתובת) | חתימה |
|-------|----------------------|-------|
|-------|----------------------|-------|

**הבעלים:**

|        |       |       |
|--------|-------|-------|
| שם מלא | תאריך | חתימה |
| _____  | _____ | _____ |
| שם מלא | תאריך | חתימה |
| _____  | _____ | _____ |

**אישור עו"ד**

אני מעיד כי בתאריכים המצוינים לעיל, התייצבו/ לפני הבעלים הני"ל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם. אני מאמת את החתימות על הסכם זה לפי הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

| תאריך | חותמת<br>(שם וכתובת) | חתימה |
|-------|----------------------|-------|
|-------|----------------------|-------|

1-1495397\8285