

הסכם "פינוי בינוי" מתחם יונתן 1-25 ו- 2-24 ומנחם בגין 2 בני ברק

אשר נערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת _____
 (מועד חתימת הבעלים הראשון)
 (מועד חתימת החברה)

בין: יונתן בני ברק התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307311
 באמצעות מורשה החתימה מטעמה: _____
 מרחוב אגודת הפועל 2 ירושלים
 (להלן: "היזם" או "השותפות")

מצד אחד;

לבין: כל יחיד הבעלים בבניינים המצויים ברח' יונתן 1-25 ו 2-24 ורחוב מנחם בגין 2, בני ברק.
 הידועים כגוש 6196 חלקות 206 - 231, 240, 313 - 315, 318, 326 במלואן
 וכן חלק מחלקות 241, 310 - 311, 323, 327 - 328 כמפורט להלן:

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
216	1	יונתן 1	רטמן אריה	055743017
216	1	יונתן 1	רטמן אסתר	069561595
216	2	יונתן 1	גרינפלד דוד	201566239
216	2	יונתן 1	גרינפלד רבקה נחמה	302593900
216	3	יונתן 1	נידאם מאיר	312518079
216	3	יונתן 1	נידאם רבקה	316304831
216	4	יונתן 1	חכימי הרצל	08125760
216	5	יונתן 1	לוי דורית	022647234
216	5	יונתן 1	לוי רמי רחמים	058695511
216	6	יונתן 1	משה חכימי	044962314
216	6	יונתן 1	חכימי סנובר	7399971
216	7	יונתן 1	גובליק גמילה	6819410
216	7	יונתן 1	צפדיה סוזן	6819411
216	7	יונתן 1	מסרי שרה	6819412
216	7	יונתן 1	גובליק זלמה	6819413
216	7	יונתן 1	גליק פרדוס	6819414
216	8	יונתן 1	בכר אברהם	51085454
216	9	יונתן 1	אוריןשטיין אורי ניסן	305406233
216	9	יונתן 1	אוריןשטיין נעמי אסתר	203231717
216	10	יונתן 1	עשרי חיים יצחק	200415719
216	10	יונתן 1	עשרי נירה	200924199
216	11	יונתן 1	בראל רחל	0958447
216	12	יונתן 1	גומניוק ולרי	327214185
216	12	יונתן 1	גומניוק אנז'ליקה	327214193
216	13	יונתן 1	עובדיה אופיר	037066966
216	13	יונתן 1	עובדיה תהילה	039493820

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
216	14	יונתן 1	יפה לאה	004164422
216	14	יונתן 1	איתן עומר	059618942
216	15	יונתן 1	טראובה יוסף	54761416
216	15	יונתן 1	טראובה שושנה	001237312
216	16	יונתן 1	רם יפה	01400183
216	17	יונתן 1	איידלר שרה	0421829
215	1	יונתן 3	שרצר ליליה	4562681
215	2	יונתן 3	כהן רבקה	065677791
215	3	יונתן 3	וינברג אליהו	300583697
215	3	יונתן 3	וינברג תמר רבקה	302999750
215	4	יונתן 3	אפלרוט ראובן	001457183
215	5	יונתן 3	פריאל רוני רחל	010913101
215	6	יונתן 3	פיקר ירחמיאל	002999829
215	7	יונתן 3	בנגלס ברכה קלאודיה	043605351
215	8	יונתן 3	רות מזרחי	000586982
215	8	יונתן 3	בן דרור זמירה	000587014
215	8	יונתן 3	בן דרור יעקב	000587006
215	9	יונתן 3	שניידר ניסן	0846193
215	9	יונתן 3	שניידר נחמיה	008461923
215	10	יונתן 3	טמיר-משולם שרה	057185076
215	11	יונתן 3	נחמדי ניסים	56815889
215	12	יונתן 3	בינדר חיים	023501521
215	12	יונתן 3	בינדר סוזנה	023598964
215	13	יונתן 3	קרן גד פביאן	069030989
215	13	יונתן 3	קרן פנינה	058689472
215	14	יונתן 3	שם טוב דינה	079430658
215	15	יונתן 3	אלבז שמואל חיים	305458192
215	15	יונתן 3	אושרית אלבז	203494919
215	16	יונתן 3	עוזרי יחיאל	037099256
215	16	יונתן 3	עוזרי נחמה	032534497
215	17	יונתן 3	בן אסולי אליהו	22334882
215	17	יונתן 3	בן אסולי מיכל	24598997

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
214	1	יונתן 5	חלפון וג'וליה	04319000
214	1	יונתן 5	חלפון ויטוריו	4189157
214	2	יונתן 5	ויזל רועי	024597007
214	2	יונתן 5	ויזל ערן	024596991
214	3	יונתן 5	בן דור מאיר	4409363
214	3	יונתן 5	בן דור דינה	52031358
214	4	יונתן 5	בסון יוסף חיים	057532384
214	4	יונתן 5	בסון סיגלית	59166108
214	5	יונתן 5	מריה חיים	075065946
214	6	יונתן 5	מועלם יהושע	05750320
214	7	יונתן 5	שמואלי גילי	057965816
214	7	יונתן 5	שמואלי סיגלית	23626252
214	8	יונתן 5	וסרמן משה	055026165
214	9	יונתן 5	נדלר אריה	10700011
214	9	יונתן 5	נדלר שרה	45472818
214	10	יונתן 5	חביב מיכאל	036812337
214	10	יונתן 5	חביב רות	036609436
214	11	יונתן 5	סולומונס חיים עוזר	065954950
214	11	יונתן 5	סולומונס אסתר	066427329
214	12	יונתן 5	אלפונסו דריקס	003824687
214	12	יונתן 5	רחל דריקס	003824695
214	13	יונתן 5	תמיר רמי	05437547
214	13	יונתן 5	תמיר יפה	6925218
214	14	יונתן 5	טוב שלום	057975401
214	15	יונתן 5	בן צבי שמואל	312782600
214	15	יונתן 5	בן צבי אסתר	312782667
214	16	יונתן 5	פנחסי אליהו	051219848
214	16	יונתן 5	פנחסי זהבה	5347813
214	17	יונתן 5	נאוה פישלר	065258154
214	17	יונתן 5	שושנה קולין	065275693
213	1	יונתן 7	בורטינגר חיים	72310030
213	2	יונתן 7	יוסף ימיני	300381480
213	2	יונתן 7	מרים ימיני	201070802
213	3	יונתן 7	מרד אפרים	024287096
213	4	יונתן 7	צ'וקצ'יל משה	253186/ד
213	4	יונתן 7	צ'וקצ'יל פרידה	251715/ד

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
213	5	יונתן 7	נומה יוסי	035883032
213	5	יונתן 7	נומה רינת	40137291
213	6	יונתן 7	יעבץ יהודית	055887723
213	7	יונתן 7	קורץ ורד	022914162
213	8	יונתן 7	חנוך שמואלי	014421184
213	9	יונתן 7	שמש יוסף יעקב	052903440
213	10	יונתן 7	שלמה לובין	204047260
213	10	יונתן 7	חנה לובין	313240111
213	11	יונתן 7	ייני יוליטה	268555
213	12	יונתן 7	גרדי מרים	041913724
213	13	יונתן 7	רייבי אריה	57315947
213	14	יונתן 7	יחיאל יעקב בלוי	066245572
213	14	יונתן 7	רות בורשטיין בלוי	038830808
212	1	יונתן 9,11,13	רוסיצן דב	007749948
212	1	יונתן 9,11,13	חיה לורנץ	302745153
212	1	יונתן 9,11,13	תהילה ווייס	034710046
212	1	יונתן 9,11,13	ברגר אלישבע	203016050
212	1	יונתן 9,11,13	ויס שמואל גדליהו	200678217
212	1	יונתן 9,11,13	ויס יהודה	041432238
212	2	יונתן 9,11,13	קק"ל	
212	3	יונתן 9,11,13	מני אפרים	51011/א
212	3	יונתן 9,11,13	מני אמה	3794411/ז
212	4	יונתן 9,11,13	חדיר גרציאלה	054638119
212	5	יונתן 9,11,13	הוורד אברהם	3030361
212	6	יונתן 9,11,13	אלפי קרן	200391589
212	7	יונתן 9,11,13	ורון יוסף	54755905
212	7	יונתן 9,11,13	(ורון) דניאל פרחח	022944110
212	8	יונתן 9,11,13	גוהרי יוכבד	057736621
212	9	יונתן 9,11,13	לחמי מזל	051291854
212	10	יונתן 9,11,13	בקל אלבר	144811/ז
212	10	יונתן 9,11,13	בקל ברטין	3305191/ד
212	11	יונתן 9,11,13	שמואלי צילה	024851388
212	11	יונתן 9,11,13	שמואלי נתנאל	324072206
212	11	יונתן 9,11,13	שמואלי אלירן	217302036
212	11	יונתן 9,11,13	שמואלי נופר	215181033
212	12	יונתן 9,11,13	עלוש דורון	028573665
212	12	יונתן 9,11,13	עלוש מאיה	025494022

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
212	13	יונתן 9,11,13	תמרה יעקובי	042044289
212	13	יונתן 9,11,13	מרדכי מורדי	054770227
212	14	יונתן 9,11,13	שמואלי גילי	057965816
212	14	יונתן 9,11,13	שמואלי סיגלית	023626252
212	15	יונתן 9,11,13	שרעבי חיים	204224406
212	15	יונתן 9,11,13	שרעבי הדסה	206308272
212	16	יונתן 9,11,13	מרים שהרבאני	055601207
212	16	יונתן 9,11,13	אורנה שהרבאני	056202906
212	17	יונתן 9,11,13	קגן קלמן	069528396
212	18	יונתן 9,11,13	חודו אורסט	317108595
212	18	יונתן 9,11,13	חודו נטליה	317108637
211	1	יונתן 15	כהן מחדי (תמר)	042979377
211	2	יונתן 15	שלמה סלמה	4790263
211	2	יונתן 15	סימה הראל	4790264
211	3	יונתן 15	מרים לוטן	51608636
211	4	יונתן 15	ווין סטלוביץ מרים	12268565
211	4	יונתן 15	יקיר דבורה אריאלה	011797271
211	5	יונתן 15	צבי גרינברג	904543
211	5	יונתן 15	גרינברג טלי	110161/ז
211	6	יונתן 15	לוי אלון	036842698
211	7	יונתן 15	סולומון שפירא אברהם	051888808
211	7	יונתן 15	שרה פניני	050893288
211	7	יונתן 15	עליזה גרושקא	42525527
211	8	יונתן 15	ליליה טובברג	308772193
211	8	יונתן 15	מיכאל טובברג	308772151
211	9	יונתן 15	פורת עדי	024502064
211	9	יונתן 15	פשטיצקי דורית	028946093
211	9	יונתן 15	פשטיצקי יוסף	05255/א
211	10	יונתן 15	לובוב מצקין	310095666
211	10	יונתן 15	אטה רזניק	310096110
211	11	יונתן 15	גניני דבורה	065518797
211	12	יונתן 15	שלמה שאשה	56728322
211	12	יונתן 15	נאוה שאשא	5821739
211	13	יונתן 15	ברגמן יוסף משה	205425069
211	13	יונתן 15	ברגמן רחל שרה	313485864
211	14	יונתן 15	רלבג ירמיהו	308004381
211	14	יונתן 15	רלבג רבקה רחל	315546028

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
210	1	יונתן 17	גרוסברד שרה	200920999
210	1	יונתן 17	קסלר משה	02649456
210	2	יונתן 17	טאייאר נתנאל בן ציון	302963632
210	2	יונתן 17	טאייאר תמר	305462798
210	3	יונתן 17	דאוס יניב	02842784
210	3	יונתן 17	דאוס אביבה	029421591
210	4	יונתן 17	גניני יגאל	024314692
210	4	יונתן 17	גניני ינון	027714476
210	5	יונתן 17	קוזצי אלי	022068944
210	5	יונתן 17	קוזצי שמחה	028937167
210	6	יונתן 17	מזרחי שמואל חי	009107137
210	6	יונתן 17	בלוריה מזרחי	067475632
210	7	יונתן 17	דדי משה	016894230
210	7	יונתן 17	דדי טטיאנה	016894248
210	8	יונתן 17	בורוכוב בכור	038456653
210	8	יונתן 17	בורוכוב אורית	033021890
210	9	יונתן 17	גרונר קלמן	055655930
210	9	יונתן 17	גרונר הדס	059262030
210	10	יונתן 17	דרעי-טוב יהודית דלילה	059221523
210	11	יונתן 17	גדי מציר (ניסן)	75353110
210	12	יונתן 17	יעקב רחל	055603831
210	13	יונתן 17	זנדברג ישראל	057347890
210	13	יונתן 17	ברכיה איטה	055932883
210	13	יונתן 17	שליט טובה	108424740
210	13	יונתן 17	סלע שושנה	53898417
210	14	יונתן 17	ולטפרייד אגי	497240
210	14	יונתן 17	ולטפרייד עמנואל-אליהו	0051810
210	14	יונתן 17	ולטפרייד יצחק-מאיר	5069687
210	14	יונתן 17	ולטפריד שושנה-גילה	56199300
210	15	יונתן 17	קוליש נטליה	317110112
210	15	יונתן 17	גולדשטיין בוריס	317110062
210	16	יונתן 17	טחן עידן	021801204
210	16	יונתן 17	טחן רבקה	209814557
210	17	יונתן 17	פוקס משה	00276937

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
209	1	יונתן 19	זוהר משה	4367194
209	1	יונתן 19	זוהר ג'ני	5060189
209	2	יונתן 19	נפתלי יגאל	011918109
209	3	יונתן 19	אלון דוד	003771185
209	3	יונתן 19	אלון בתיה	010805547
209	4	יונתן 19	ברכיה שמעון	5548966
209	4	יונתן 19	ברכיה איטה	5593288
209	5	יונתן 19	זכריה ליאור	300041431
209	5	יונתן 19	זכריה מרים חיה	300041431
209	6	יונתן 19	וינר מאיר	3746187
209	6	יונתן 19	וינר מרים	377968
209	6	יונתן 19	וינר דן יוסף	39031927
209	6	יונתן 19	וינר דבורה	52812369
209	7	יונתן 19	עידו שריר	302544663
209	7	יונתן 19	אסתר שריר	308140458
209	8	יונתן 19	הירש בנימין	66108762
209	8	יונתן 19	הירש רבקה	32544389
209	9	יונתן 19	תומר מנשה דב	300032265
209	9	יונתן 19	תומר אורה	201115136
209	10	יונתן 19	שלום יצחק	0476430
209	10	יונתן 19	שלום משה	0476431
209	10	יונתן 19	שלום אברהם	4549226
209	11	יונתן 19	בן ציון דקל	001481993
209	12	יונתן 19	קירש חנה-פרנסואז	013209309
209	13	יונתן 19	בר אלי	065420341
209	13	יונתן 19	בר פנינה	068986942
209	14	יונתן 19	יונתן שבתאי	325062693
209	15	יונתן 19	אביש אביבה	50736792
209	16	יונתן 19	יהודה יעל	300530730
209	16	יונתן 19	מזרחי מרדכי	9107145
209	16	יונתן 19	מזרחי לולו	13135694
209	17	יונתן 19	ממן שושנה	6404793
209	17	יונתן 19	ממן שלמה	6421579
209	17	יונתן 19	דסקל פרלט	58361775
208	208/1	יונתן 21	יוסף גרוס	5340071
208	208/1	יונתן 21	עדנה גרוס	5410398
208	208/2	יונתן 21	תומר יצחק	054091202

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
208	2	יונתן 21	תומר לילי	056649189
208	3	יונתן 21	סיתבון אלי	040975229
208	3	יונתן 21	סיתבון חן חדוה	052996923
208	4	יונתן 21	מעלם יעקב	4748901
208	4	יונתן 21	מעלם אילנה	7141163
208	5	יונתן 21	אורטל גלנטי	301115598
208	5	יונתן 21	אייל גלנטי	201113420
208	6	יונתן 21	אל - גיא נחשון	041905977
208	7	יונתן 21	משיח שלמה	5437447
208	7	יונתן 21	משיח רונית	5564555
208	8	יונתן 21	און אביה	0535031
208	9	יונתן 21	אזולאי אברהם	057187593
208	9	יונתן 21	אזולאי אבלין	022790471
208	10	יונתן 21	שטרפון סמיון	5-30769087
208	10	יונתן 21	שטרפון אירינה	5-30769092
208	11	יונתן 21	כרמלי בנימין חי	28429264
208	11	יונתן 21	כרמלי אושרת	60175866
208	12	יונתן 21	חדש ניצה	0123989
208	12	יונתן 21	סנדר ויקי (ויקטוריה)	0123988
208	12	יונתן 21	אקשטיין יעקב	
208	13	יונתן 21	וייס בועז	061013843
208	13	יונתן 21	וייס שרה	037121720
208	14	יונתן 21	הרוש יעקב	2689829
208	14	יונתן 21	הרוש שושנה	5798945
208	15	יונתן 21	לוי עדי עוז	049803810
208	15	יונתן 21	לוי מורן	026500637
208	16	יונתן 21	אוריין יסכה רייס	060719671
208	17	יונתן 21	נתנאל-הולצמן עפרה	5403116
207	1	יונתן 23	אמיתי אילנה	004303996
207	2	יונתן 23	סלומון נעה	040678369
207	3	יונתן 23	רוזנבאום חנה הינדה	052047552
207	4	יונתן 23	סער דודי	58865981
207	5	יונתן 23	ברנד אהרון	182981/ז
207	5	יונתן 23	ברנד מניה	591869
207	5	יונתן 23	פוקס יפה	54966148
207	5	יונתן 23	ברנד שלמה	51650463
207	6	יונתן 23	סופר אהרון	7277121

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
207	6	יונתן 23	סופר שרה	7104913
207	7	יונתן 23	סימן טוב איתי	039868997
207	7	יונתן 23	סימן טוב אלינור	026558759
207	8	יונתן 23	ישראל יונתן דוד	305512584
207	8	יונתן 23	ישראל רבקה	203213616
207	9	יונתן 23	רוזנבאום חנה	5204755
207	10	יונתן 23	ירחי גמליאל	002193373
207	11	יונתן 23	קרוטורו אלברט	02371045
207	12	יונתן 23	הלר רבקה	001499607
207	13	יונתן 23	אדמנית בלהה	051650190
207	14	יונתן 23	חבושה אלפרד	4334508
207	14	יונתן 23	חבושה פוריאל	327959/ד
207	15	יונתן 23	סין דוד דורית	034601856
207	16	יונתן 23	לוי חיים	0392413
207	16	יונתן 23	לוי (זולדן) צפורה	5426899
207	17	יונתן 23	זולדן שמואל	5220520
207	17	יונתן 23	לוי צפורה	5426899
207	17	יונתן 23	זולדן דבורה	886913
206	1	יונתן 25	שפרה שטראוס	312510720
206	1	יונתן 25	בנימין שטראוס	204083901
206	2	יונתן 25	קליין(פוטור)מרים אלקה	051638351
206	3	יונתן 25	מיטל יצחקוב	060867603
206	4	יונתן 25	מיכלי שרה	5329034
206	5	יונתן 25	אברמוביץ אליעזר	0417616
206	6	יונתן 25	אילוני דוד	0892750
206	6	יונתן 25	אילוני חיה	0892751
206	7	יונתן 25	עמירה ציון	048066831
206	8	יונתן 25	פתאל עוזי	56547326
206	9	יונתן 25	אלייב סעידה	320547458
206	10	יונתן 25	זכריה נתנאל	201117306
206	10	יונתן 25	זכריה תהילה	203061247
206	11	יונתן 25	בן שלום יחיאל יצחק	043404243
206	11	יונתן 25	בן שלום אלקה	065945339
206	12	יונתן 25	בליקוב מקובר שרי	24650350
206	12	יונתן 25	בליקוב מקובר איתאל	58423963
206	13	יונתן 25	דידי רונית	2405341
206	13	יונתן 25	דידי יצחק	057120578

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
206	14	יונתן 25	עובדיה דניאל	204035190
206	14	יונתן 25	עובדיה יעל	315390096
206	15	יונתן 25	שטינמץ יעקב בן-ציון	056130974
206	16	יונתן 25	זהבי רחמים	069441673
206	16	יונתן 25	מוסה זהב מרדכי	06944168
206	17	יונתן 25	בן נון נדב	031990765
229	1	יונתן 24	כהן שלמה גיל	032249807
229	1	יונתן 24	כהן אתי	033629627
229	2	יונתן 24	רייץ אסתר	0460353
229	2	יונתן 24	ניצן (רייץ) יוצר	0879262
229	3	יונתן 24	משיח אליהו	58712
229	3	יונתן 24	משיח אבלין	174571/ז
229	4	יונתן 24	פרידמן חזקיהו	056732829
229	5	יונתן 24	אלפי חיים	5164818
229	5	יונתן 24	אלפי שמחה	5609228
229	6	יונתן 24	סטברוב סולומון	307538173
229	6	יונתן 24	סטברוב ילנה	307538199
229	7	יונתן 24	פתחי רותי	047453436
229	7	יונתן 24	אברהם יוסף	070389911
229	7	יונתן 24	אברהם ג'מיל	47453444
229	7	יונתן 24	פתחי יעקב	29574589
229	7	יונתן 24	אברהם יצחק	52120730
228	1	יונתן 18,20,22	כהן רחל	051215713
228	2	יונתן 18,20,22	צינגקוב אירינה	320631476
228	2	יונתן 18,20,22	צינגקוב סרגיי	320631468
228	3	יונתן 18,20,22	אבן אהרון	3-3022149
228	4	יונתן 18,20,22	ימר טיודרוס	304238918
228	4	יונתן 18,20,22	אביאל ימר	211347521
228	4	יונתן 18,20,22	ימר שי לי	331687970
228	5	יונתן 18,20,22	שוויצר רחל	05358321
228	6	יונתן 18,20,22	חדד אברהם	829371/4
228	6	יונתן 18,20,22	חדד סביחה	829372/ד

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
228	7	יונתן 18,20,22	בן ארוש ישראל	301321980
228	7	יונתן 18,20,22	בן ארוש קרן	301641239
228	8	יונתן 18,20,22	אטיאס ארמונד	068376730
228	8	יונתן 18,20,22	אטיאס שושנה	5487243
228	9	יונתן 18,20,22	קופלינסקי יצחק	53339172
228	9	יונתן 18,20,22	קופלינסקי אריקה	51192151
228	10	יונתן 18,20,22	רופא שמעון	5259393
228	10	יונתן 18,20,22	רופא דליה	5554659
228	11	יונתן 18,20,22	פרדמן משה	201460037
228	11	יונתן 18,20,22	פרדמן צפורה	301787529
228	12	יונתן 18,20,22	יונה עדנה	55718803
228	13	יונתן 18,20,22	כהן הודיה	313159808
228	13	יונתן 18,20,22	כהן יוסף	304832561
228	14	יונתן 18,20,22	כרמלי בנימין חי	028429264
228	15	יונתן 18,20,22	אלפי חיים	051648186
228	15	יונתן 18,20,22	אלפי שמחה	056092281
228	16	יונתן 18,20,22	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	
228	17	יונתן 18,20,22	קאופמן אפרים	066654468
228	17	יונתן 18,20,22	קאופמן תמר	021755111
228	18	יונתן 18,20,22	זגורי מלכה אורנה	059026922
225	1	יונתן 16	לאה אינובלוצקי	0-04173153
225	1	יונתן 16	יניב (אינובלוצקי) דוד יצחק	054196969
225	1	יונתן 16	חיה טובה אינובלוצקי	58643180
225	2	יונתן 16	קק"ל	
225	3	יונתן 16	יצחק סבו	022687818
225	4	יונתן 16	סער דודי	58865981
225	5	יונתן 16	טובי רן	043193069
225	5	יונתן 16	טובי קארין	200319432
225	6	יונתן 16	אדמוני אפרים	004032454
225	7	יונתן 16	חי-גרוס אתי	025666611
225	8	יונתן 16	בן דיין אלי	032385643
225	8	יונתן 16	בן דיין פרחיה	027457381
225	9	יונתן 16	רייך יוכבד	066761990
225	9	יונתן 16	רייך ישכר מאיר	037821535
225	10	יונתן 16	לבין רחל	51995249
225	11	יונתן 16	דבירי שלמה	030490262

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז.
225	11	יונתן 16	דבירי אברהם	004434940
225	12	יונתן 16	כהן רונן	022839328
225	12	יונתן 16	כהן ורד	028862183
224	1	יונתן 12	ברכה אריק	056592223
224	1	יונתן 12	ברכה גבריאל	054254404
224	2	יונתן 12	נח דליה	49126345
224	2	יונתן 12	לוצ'קו חגית	028762649
224	2	יונתן 12	נוח ליאור	058087230
224	3	יונתן 12	זינגר ראובן	007402571
224	4	יונתן 12	חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ	570000174
224	5	יונתן 12	קק"ל	
221	1	יונתן 8	יוזפוביץ מרדכי	054759832
221	1	יונתן 8	כהן גיטה	056384290
221	1	יונתן 8	סנדי צפורה	58252115
221	1	יונתן 8	יוזפוביץ מנשה	22993612
221	1	יונתן 8	עמיר שרה	2892196
221	2	יונתן 8	בר יוחאי אברהם	065010605
221	3	יונתן 8	פורת שי	022916639
221	3	יונתן 8	פורת איריס	028921302
221	4	יונתן 8	אהרון אברהם ברק	059059808
221	4	יונתן 8	אהרון אסתר	022942692
221	5	יונתן 8	גוריינוב רומן	306964925
221	5	יונתן 8	גוריינוב מריה	306965203
221	6	יונתן 8	לניאדו עמיקם	056814031
221	7	יונתן 8	ימין בנימין	56680242
221	7	יונתן 8	ימין תהילה	27116821
221	8	יונתן 8	כהן נסים בנימין	051609949
221	9	יונתן 8	לולו סיון פולישוק	036743250
221	9	יונתן 8	נועם פולישוק	039299409
221	9	יונתן 8	אורן רוזן	33658006
221	9	יונתן 8	חביבה רוזן	40426652
221	10	יונתן 8	אריה פרידגוט	313517096

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז.
221	10	יונתן 8	רוחמה פרידגוט	316303858
221	11	יונתן 8	גולד סלה	1301619
221	12	יונתן 8	מליחי ינון	065918674
221	12	יונתן 8	מליחי נעמי קורין	039672688
220	1	יונתן 4,6	מור גליה	057412728
220	2	יונתן 4,6	גלעדי אליהו	059165449
220	2	יונתן 4,6	גלעדי רחל	027307032
220	3	יונתן 4,6	ממו אלון	38299202
220	4	יונתן 4,6	לוי רות	054880182
220	4	יונתן 4,6	לוי דור	308087956
220	5	יונתן 4,6	לב אהובה	064418957
220	5	יונתן 4,6	לב אילן	042642215
220	6	יונתן 4,6	שמש בירטה	070075437
220	7	יונתן 4,6	זקשבסקי נחום	3036304
220	7	יונתן 4,6	זקשבסקי שושנה	158101
220	8	יונתן 4,6	שמש פולינה	054320023
218	1	יונתן 2	ברוכים יורם	058880543
218	1	יונתן 2	ברוכים רחל	2299356
218	2	יונתן 2	מדינת ישראל	
218	3	יונתן 2	שמואלי שלום	7471934
218	3	יונתן 2	שמואלי אילנה	6886228
218	4	יונתן 2	מלאב מעין	021714126
218	5	יונתן 2	שטיינר שמואל צבי	300877735
218	5	יונתן 2	שטיינר שרה	200415180
218	6	יונתן 2	אניץ ירדנה	056135932
218	6	יונתן 2	אניץ יוסף	053905840
218	7	יונתן 2	אוסטרובסקי יוסף שאול	09579814
218	7	יונתן 2	בן ציון ליבה בת שבע	65422792
218	8	יונתן 2	ששה ציון	57960312
218	8	יונתן 2	ששה סגלית-פרח	058509407
218	9	יונתן 2	קוסטלר שלומית	0143984
218	10	יונתן 2	שיפרין גיא	307338640
218	10	יונתן 2	שיפרין ליליה	317195196

חלקה	תת חלקה	כתובת	שם	ת.ז
218	11	יונתן 2	טש יעל	6-00977983
218	12	יונתן 2	שוויצר רחל	53583217
240	1	מנחם בגין 2	גולדי גאז	056647837
240	1	מנחם בגין 2	יוסף גאז	06978976
240	2	מנחם בגין 2	אביטל אלפסי	031848468
240	2	מנחם בגין 2	אבי אוחנה	033095886
240	2	מנחם בגין 2	אוחנה דינה	69991974
240	3	מנחם בגין 2	לביא אסתר	08941791
240	4	מנחם בגין 2	טוגנטמן שרה	5220446
240	5	מנחם בגין 2	רומן רוזנטול	307545293
240	5	מנחם בגין 2	אלנה רוזנטול	307545426
240	6	מנחם בגין 2	גוטליב אלינעם חנה	031395775
240	7	מנחם בגין 2	קטן שרה	069957785
240	8	מנחם בגין 2	פרידמן קובי יעקב	23630700
240	8	מנחם בגין 2	שפירא צבי	301269213
240	8	מנחם בגין 2	לוריא נועם	33939638
240	9	מנחם בגין 2	שמו שושנה	5068613
240	10	מנחם בגין 2	שמו דליה	53652962
240	11	מנחם בגין 2	ליאורה בחאש	22801062
240	11	מנחם בגין 2	מאיר בחאש	5807323
240	12	מנחם בגין 2	בחאש מאיר	058073230
240	13	מנחם בגין 2	עזרא ידעי	041546375
240	13	מנחם בגין 2	רחל ידעי	050989599
240	14	מנחם בגין 2	פסקה שחר	208141929
240	14	מנחם בגין 2	פסקה משה	22484588
240	14	מנחם בגין 2	פסקה חבצלת	22103626
240	15	מנחם בגין 2	איתן גורפינקל	5016553
240	15	מנחם בגין 2	אסתר גורפינקל	537935
240	15	מנחם בגין 2	חכימי משה	520000225
240	16	מנחם בגין 2	יעקב ברסלר	0198113
240	16	מנחם בגין 2	דינה ברסלר	4223438
240	17	מנחם בגין 2	זאבין יעקב	007722218

(כולם ביחד מטעמי נוחות הקריאה בלבד, וללא כל ערבות הדדית ביניהם, ייקראו להלן: "הדיירים" או "הבעלים")

מוסכם בזאת כי בכל הנוגע להתחייבויות ולהצהרות הבעלים ו/או להפרות ההסכם מצידם, יהיה כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן בלעדי כלפי היזם ו/או כלפי יתר יחיד הבעלים באופן פרטני כלפי אותו יחיד בעלים מפר וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה נגדית כלפי יתר הבעלים בגין כל דרישה ו/או טענה שתהיה לו כלפי מי מיחיד הבעלים אשר הפר את התחייבויותיו ו/או הצהרותיו כאמור בהסכם זה, אולם כל הבעלים שהינם בעלים משותפים בדירה קיימת יהיו אחראים ביחד ולחוד.

מצד שני;

והואיל (1) והבעלים הינם הבעלים או החוכרים הרשומים או הזכאים להירשם כבעלים או חוכרים של כל הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6196 חלקות 206 - 231, 240, 313 - 315, 318, 326 במלואן וכן חלק מחלקות 241, 310 - 311, 323, 327 - 328 ששטחן הרשום הוא 40,585 מ"ר (להלן: "המקרקעין") עליהם בנויים 17 בתים משותפים ובהם 284 יחידות מגורים הנמצאות ברח' יונתן מס' 1-25 ומנחם בגין 2 בני ברק (להלן: "הבניין הקיים" או "הבית המשותף" או "הבניינים הקיימים" או "הבתים המשותפים"). נסחי רישום מרוכזים של הבתים המשותפים ומסמכי הבתים המשותפים מצ"ב להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו **נספח "א" להסכם זה**;

והואיל (2) והיזם התקשר עם החברה הכלכלית בני ברק בע"מ בהסכם לקידום במשותף של פרויקט התחדשות עירונית במקרקעין;

והואיל (3) וכל אחד מיחיד הבעלים הינו הבעלים או החוכר הרשום או הזכאי להירשם כבעלים או כחוכר של דירת מגורים בבית המשותף, על הצמוד לה, ולרבות כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות (קיימות ועתידיות) (להלן: "הדירה הנוכחית") כאשר זכויותיו בדירה הנוכחית נכון למועד חתימתו על הסכם זה, חופשיות ונקיות מכל דייר מוגן ו/או פולש ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או זכות צד ג' כלשהו (למעט שוכרים בשכירות חופשית) ו/או כל מניעה אחרת שידועה לו, לרבות הליכים משפטיים, למעט אלו המופיעים בנסח הרישום, נספח א' להסכם ולמעט שעבוד או משכון או משכנתא או הערת אזהרה ושכירויות בלתי מוגנות המפורטות ב**נספח ב'** (להלן: "זכות מגבילה");

והואיל (4) והיזם הציע לבעלים לרכוש מהם את כל זכויותיהם בדירות הנוכחיות במסגרת עסקת פינוי בינוי, על מנת להקים ולבנות במתחם בניינים חדשים למגורים ולמסחר, בהתאם לתב"ע החדשה בסמכות הוועדה המחוזית, אשר במסגרתה יתווספו זכויות בנייה במקרקעין, ויקצה בבניינים החדשים לבעלים דירות חדשות במקום הדירות הנוכחיות, הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל (5) והיזם בעל נסיון מוכח בביצוע פרויקטים מסוג הפרויקט הנדון ובעל יכולת פיננסית לקדם אותו ומעוניין לזווג, לקדם ולבצע פרויקט פינוי בינוי במקרקעין בהתאם לקבוע בהסכם זה, וזאת לאחר שבדק את התוכניות החלות הקיימות ובדיקות שביצע בעיריית בני ברק ובכפוף לאמור בהסכם זה;

והואיל (6) והצדדים מעוניינים להתקשר בעסקה מסוג פינוי בינוי (להלן: "עסקת פינוי בינוי"), לפיה היזם יפעל בשיתוף החברה הכלכלית בני ברק בע"מ לקידום תב"ע חדשה שתאפשר את בצוע הפרויקט ויוציא היתר בניה כדין להריסת הבניינים הקיימים והקמת בניינים חדשים (כהגדרתם להלן) במקומם, לרבות דירות הבעלים החדשות, שייבנו בהתאם לדרישות כל דין ותקן, בהתאם להוראות הדין החלות בעסקה מסוג פינוי בינוי ובהתאם לתב"ע והיתר הבניה כהגדרתם להלן ובהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל (7) ובכפוף לנכונות הצהרות הצדדים ולקיום התחייבויותיהם במלואן, הצדדים מעוניינים להתקשר האחד עם משנהו בעסקה נשוא הסכם זה, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

והואיל (8) והצדדים מעוניינים לעגן את מערכת היחסים ביניהם כאמור בהסכם זה להלן על נספחיו (להלן: "ההסכם" או "הסכם זה");

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

תוכן עניינים

<u>סעיף</u>	<u>כותרת</u>	<u>עמ'</u>
1.	מבוא להסכם	18
2.	הגדרות	19
3.	נספחים להסכם	29
4.	תנאים מתלים	29
5.	הצהרות והתחייבויות היזם	32
6.	הצהרות והתחייבויות הבעלים	36
7.	העסקה / מהות התקשרות	40
8.	תכנון הפרויקט	42
9.	הסרת הגבלות רישומיות על ידי הבעלים	44
10.	פינוי המקרקעין והדירות הנוכחיות לצורך ביצוע העבודות, תשלום דמי השכירות והודעת הפינוי	45
11.	לוח זמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו	50
12.	ביצוע הפרויקט	52
13.	שינויים בדירות התמורה	54
14.	ביטוחים	56
15.	אחריות היזם	57ג
16.	הוצאות, מסים היטלים ותשלומים שונים	58
17.	דירות התמורה ומסירתן	61
18.	אחריות ובדק	65
19.	ליווי פיננסי לפרויקט	66
20.	ערבויות חוק מכר, ערבויות דמי השכירות, ערבות מיסים, ערבות בדק	68
21.	ייפויי כוח	70
22.	מכירת דירות היזם ורישום הערות אזהרה	72
23.	מכירת יחידות הבעלים	73
24.	העברת זכויות על ידי היזם	74
25.	חניות ומחסנים	74
26.	פירעון חוב הבעלים	75
27.	רישום, תקנון הבית המשותף, רכוש משותף והוצאתו	76
28.	הפרות ותרופות	78
29.	פיקוח על הבניה מטעם היזם ומטעם הבעלים	79
30.	בוררות	79
31.	שיפוי	80
32.	שקיפות	81

1. מבוא להסכם

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים וסעיפי המשנה בהסכם זה וכן תוכן העניינים שלעיל, נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם ושום דבר בחלוקה זו או בכותרות לא ישמש כראיה ו/או טענה בדבר פרשנות ההסכם או כל חלק ממנו.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראות כלשהן בהסכם גופו לבין הוראות כלשהן בנספחים, תגברנה ההוראות שבהסכם, למעט בכל הקשור לתוכניות ולמפרט שאז במקרים אלו, תגברנה ההוראות שבנספחים ככל והנספח מפורט יותר. על אף האמור לעיל, בכל מקרה בו מופיעה הוראה בנספח אשר מצוין בה שהיא גוברת על האמור בהסכם או בנספח אחר, כי אז תגברנה הוראות אותה הוראה בנספח.
- 1.4. בהסכם זה "**הבעלים**" ו- "**הדיירים**", משמעותם גם ביחיד וגם ברבים, ובלשון זכר משמעו גם בלשון נקבה – הכול לפי הדבק הדברים והקשרם.
- 1.5. בכל מקום בו נעשה שימוש במילים כגון "לרבות", "בכלל זה" ומילים בעלי הוראה דומה, הרי שאין בטקסט הבא אחריהם כדי לגרוע מכלליות האמור בטקסט שלפניהם ו/או להגבילו.
- 1.6. ההסכם נחתם בנוסח אחד וזהה בעבור כלל הבעלים, ונערך והודפס בפועל בכמה כרכים על פי חלוקה לחלקות רשומות או בניינים, מטעמי נוחות לאור ריבוי הבעלים במתחם, וייקרא במשותף ובמאוחד ההסכם בעבור כלל הכרכים כאמור לעיל.
- 1.7. מוסכם על הצדדים, כי יש לראות בהסכם זה כהסכם שנוסח על ידי שני הצדדים ולא יחול עליו כלל "פרשנות נגד הנסח".
- 1.8. מוסכם במפורש כי כל הסכם ו/או מסמך ו/או מצגת ו/או הדמיה ו/או הצעה ו/או ברושור ו/או פרוספקט ו/או פרסום ו/או מודעה ו/או מכתב ו/או מצג ו/או התחייבות ו/או חילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה, שנחתמו ו/או הוחלפו בין היזם ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו לבין הבעלים ו/או מי מהם, טרם חתימת הצדדים על הסכם זה, הינם בטלים ומבוטלים בזה, ולא יהיה להם כל תוקף מחייב בין הצדדים, והסכם זה על כל נספחיו, והוא בלבד, ישקף את היחסים המלאים והבלעדיים שבין הצדדים וכי היזם לא מחויב כלפי הבעלים בשום התחייבות, מצג או הבטחה שאינם מפורטים בהסכם זה ו/או בנספחיו.

2. הגדרות

למונחים הבאים יהיה בהסכם זה הפירוש הניתן בצדם כדלקמן:

2.1.	"המקרקעין"	המתחם ברח' יונתן 1-25 ו 2-24 ומנחם בגין 2 בני ברק הידוע כגוש 6196 חלקות 206 - 231, 240, 313 - 315, 318, 326 במלואן וכן חלק מחלקות 241, 310 - 311, 323, 327 - 328 על כל הבנוי עליהם והמחובר אליהם.
2.2.	"הבניין הקיים" או "הבית המשותף" או "הדירות הנוכחיות" או "הדירות הקיימות", בהתאמה	כל אחד מ- 17 בנייני המגורים הבנויים במועד חתימת הסכם זה על המקרקעין, ואשר כוללים בסה"כ 284 דירות קיימות. לשם הנוחות- השימוש בהגדרת הבניין הקיים משמעו, הבניינים הקיימים כולם יחד וכל אחד מהם לחוד. לעניין חישובי שטחים מוסכם, כי כל השטחים הנקובים בהסכם זה ביחס ל"שטח דירה" יחושבו בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), (תיקון) תשס"ח- 2008 (לעיל ולהלן: "צו המכר דירות"). לעניין זה, יבואו בחשבון רק שטחים אשר ימדדו כאמור ושנבנו על פי היתר. על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי לצורך חישוב שטח הדירה ערב חתימת הסכם זה, יבואו במניין השטחים גם שטח מרפסת שנסגרה, כחלק משטח הפלדלת של הדירה הקיימת וזאת לצורך חישוב תוספת שטח התמורה אשר יתווסף לשטח הפלדלת של "דירת התמורה" (כהגדרת מונח זה להלן). מובהר כי לצרכים אחרים, כגון ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכו', עשוי אופן חישוב שטח הדירות החדשות וכל יתר שטחי הפרויקט להיערך באופן שונה מאשר אופן חישוב השטחים לפי צו המכר דירות.

2.3.	"המתחם"	המקרקעין וכל חלק מחלקה סמוכה ו/או דרך אשר תיכלל במסגרת הקו הכחול של "התב"ע החדשה" כהגדרת מונח זה להלן.
2.4.	"הבניין החדש" או "הבניינים החדשים"	המבנה/ים החדש/ים שיקים היזם על המקרקעין, תחת הבניין הקיים, ובהם לכל היותר 900 דירות מגורים חדשות, בתוספת דירות להשכרה (ככל ויותרו כאלו במסגרת התב"ע), שטחי מסחר ומבנה ציבור (על כל שימושים האפשריים להם על פי רצון/דרישת הרשויות המוסמכות לכך), שפ"פים, שצ"פים וכיוצ"ב, אשר מתוך דירות המגורים, 284 דירות מגורים חדשות ייוחדו עבור הבעלים, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה. כמות מטרים מקסימלית לעניין חישוב זכויות עודפות יהא 95,000 מ"ר עיקרי למגורים.
2.5.	"דירות התמורה" או "דירת הבעלים החדשה".	284 הדירות החדשות שיבנה היזם בבניין החדש עבור הבעלים על פי הוראות הסכם זה וכמפורט להלן, חלק דירותיהם הנוכחיות בשטח, בקומה, בכיוונים ובמיקום (חזית/עורף) כמפורט בנספח ב' להסכם זה ובהתאם לאמור בנספחים ג' ו- ד' להסכם זה. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם כי כל דירת בעלים חדשה אשר תבנה על פי הוראות הסכם זה, תכלול את התמורה הבאה (בין אם במסגרת הצמדה ובין אם כחלק מהדירה עצמה): א. כל דירת בעלים חדשה תגדל ב-30 מ"ר "פלדלת" על פי מדידה בפועל (יימדדו רק שטחים שנבנו על פי היתר). ב. מרפסות בשטח כולל של 12 מ"ר, כאשר מרפסת הסוכה תהיה בשטח שלא יפחת מ- 3 מ"ר. מובהר כי יתכן ומרפסת הסוכה תהיה חלק ממרפסת השמש (ללא תוספת מטרים) והכל בהתאם להנחיות תכנוניות ותכנית העיצוב האדריכלית. ג. דירת הבעלים החדשה תמוקם החל מקומת המגורים הראשונה, בהתאם ל"פול דירות הבעלים" אשר יקצה היזם ומיקומה הקונקרטי בבניין הקיים ועל פי דירוג שמאי הבעלים. לעניין זה, קומת המגורים הראשונה תהיה קומת המגורים הראשונה שמעל לקומת הלובי הראשי (מעל קומת הקרקע). ד. דירת הבעלים תהיה בעלת לפחות שני כווני אויר. ה. חנייה תת קרקעית אחת רגילה. מובהר שהחניה שתוצמד לדירות הבעלים לא תהיה במכפיל חניה או במתקן חניה אוטומטי או רובוטי או חניה עוקבת ("תורכית"). ו. יוצמד לכל דירה מחסן אחד בקומות המרתף בשטח של כ-4 מ"ר ברוטו. ז. יובהר כי לכל דירת בעלים יוצמד חלק יחסי מהרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי של דירת הבעלים החדשה ברכוש המשותף בבניין החדש בהתאם להוראות הסכם זה, להוראות הדין ולהוראות המפקח על הבתים המשותפים. ח. מוסכם כי דירות בעלים אליהן צמוד גג / חלק מגג או מרפסת שבנויה על גג הבית בהיתר כדין יחולו לגביהם הוראות סעיף 2.6 בהגדרת "דירות תמורה עם חדר יציאה מהגג". יוקצו בניינים בהן ישובצו דירות הבעלים בניינים אילו ישמשו כבניינים למגורים בלבד ללא מבנה ציבור ושטחי מסחר. שיעור הבעלים בכל בניין לא יעלה על 50% מבין כלל הדירות באותו הבניין. לעניין חישובי שטחים מוסכם, כי כל השטחים הנקובים בהסכם זה ביחס ל"שטח דירה" יחושבו בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט), (תיקון) תשס"ח-2008 (בהתאמה, לעיל ולהלן): "צו המכר דירות" ו- "פלדלת" או "שטח פלדלת". מובהר כי לצרכים אחרים, כגון ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכו', עשוי אופן חישוב שטח הדירות החדשות וכל יתר שטחי הפרויקט להיערך באופן שונה מאשר אופן חישוב השטחים לפי צו המכר דירות.

		מובהר כי על אף האמור לעיל, יתכן והיזם יבנה יותר או פחות מסך 284 דירות חדשות בעבור הבעלים במתחם וזאת ככל ומי מיחיד הבעלים הזכאים לכך על פי דין יעשה שימוש בזכות המוקנית לו בדין ועל פי הוראות הסכם זה במסגרת היותו "דייר קשיש" לפיצול דירה או להקצאת/רכישת דירה שאינה בשטח המתחם.
2.6.	דירות תמורה לבעלי דירות הגג	מוסכם כי דירות בעלים אליהן צמוד גג / חלק מגג או מרפסת שבנויה על גג הבית והמהוות כיום דירות עם חדר יציאה מהגג, ומרפסת בהיתר כדין (להלן: "דירות עם חדר יציאה מהגג") (להם יבנה היזם דירת תמורה חדשה בהתאם לחלופות כמפורט כדלקמן: א. דירת פנטהאוז בת קומה אחת בקומה הגבוהה של הבניין . ב. מיקומן של דירות הגג כאמור לעיל יהיה בקומה העליונה בבניין החדש שיבנה בבניה המרקמית. ג. מוסכם כי דירות גג יתוכננו עם מרפסת שלא תפחת משטח מרפסת הגג של דירות הגג הנוכחיות שנבנתה בהיתר או מרפסת בשטח של 20 מ"ר לפי הגבוה. ד. חנייה תת קרקעית אחת רגילה. מובהר שהחניה שתוצמד לדירות הבעלים לא תהיה במכפיל חניה או במתקן חניה אוטומטי או רבובטי או חניה עוקבת ("תורכית"). ה. יוצמד לכל דירה מחסן אחד בקומות המרתף בשטח של 4-6 מ"ר ברוטו. ו. דירת הבעלים תהיה בעלת לפחות שני כווני אויר. לחלופין בעלים שלא יהיו מעוניינים בקבלת דירת גג כאמור יהיו זכאים לדירת תמורה בהתאם למפורט להלן: א. דירת תמורה בתוספת השטחים כמפורט בהגדרת דירת הבעלים החדשה בסעיף 2.5 לעיל. ב. מובהר בזאת כי לצורך חישוב שטח דירת התמורה עם חדר יציאה מהגג על פי חלופה זו יובא בחשבון אף שטח מבונה שנבנה על פי היתר בניה על הגג וזה יחושב כחלק משטח הפלדלת של דירת התמורה. ג. ככל ויהיה הפרש בין שטח מרפסת היציאה לגג של הדירה הנוכחית לבין שטח המרפסת של הדירה התמורה לבעלי דירות הגג על פי חלופה זו אזי יחושב גודל דירת התמורה לה זכאי יחיד בעלים על פי חלופה זו באופן שיתווספו שטחי פלדלת לדירת התמורה כאמור באמצעות המרה של כל מ"ר מרפסת יציאה לגג חסר לשטח פלדלת דירה עם חדר ליציאה לגג לפי יחס המרה של 0.35. ד. חנייה תת קרקעית אחת רגילה. מובהר שהחניה שתוצמד לדירות הבעלים לא תהיה במכפיל חניה או במתקן חניה אוטומטי או רבובטי או חניה עוקבת ("תורכית"). ה. יוצמד לכל דירה מחסן אחד בקומות המרתף בשטח של 4-6 מ"ר ברוטו. ו. דירת הבעלים תהיה בעלת לפחות שני כווני אויר.
2.7.	"יחיד בעלים"	100% מהבעלים ו/או החוכרים הרשומים או הזכאים להירשם בקשר עם דירה אחת מבין הדירות הנוכחיות.
2.8.	"דירות היזם"	לפחות 593 דירות מגורים חדשות בבניין החדש, בשטח של עד 64,637 מ"ר עיקרי למגורים, אשר אינן דירות התמורה, וכן הדירות להשכרה שייבנו על ידי היזם במסגרת מימוש זכויות הבניה (בכפוף להוראות התכנית החדשה ועל פי עמדת עיריית בני ברק או הועדה המחוזית), לרבות כל הצמודותיהן ולרבות חלקים מהרכוש המשותף שיוצמדו לדירות אלו בהתאם להוראות החוק, הנחיית המפקח על הבתים המשותפים והסכם זה. הזכויות בדירות אלו תהיינה שייכות ליזם והוא יהיה רשאי למכור אותן לרוכשים מטעמו ו/או להשכיר אותן לשוכרים

		בכפוף להוראות הסכם זה. ההצמדה של החניות לאילו מדירות היזם, תיעשה על פי הוראות הסכם זה, הכל מבלי לגרוע מהתחייבות היזם להצמיד את החניות לדירות הבעלים. יובהר כי האמור לעיל הינו אך בקשר עם דירות היזם, ואינו כולל את "שטחי המסחר", כהגדרת מונח זה להלן.
2.9.	"מבנה ציבור"	יחידה ו/או מספר יחידות, בהתאם להוראות התב"ע, להסכמי פיתוח שיחתמו אשר יבנו במתחם ותהיה/יהיו בבעלות עיריית בני ברק ותשמש/ישמשו כמבנה לצורכי ציבור. מובהר כי מיקום מבנה הציבור, הייעוד וסוג השימוש ייעשה לפי החלטת עיריית בני ברק ובכפוף להוראות התב"ע החדשה.
2.10.	"שטחי מסחר"	כל שטחי המסחר ו/או התעסוקה ו/או משרדים שייבנו במסגרת הפרויקט בבניינים החדשים. שטחי המסחר יהיו שייכים ליזם בלבד. מוסכם כי במסגרת הוראות התב"ע החדשה יפעל היזם לכך כי במסגרת הייעוד למסחר יקבע כי לא יותרו שימושים של בר / מועדון לילה בשטחי המסחר. מוסכם ששטחי המסחר אשר יתוכננו במסגרת הפרויקט יקחו בחשבון את קיומן של דירות מגורים במתחם וכי עירוב שימושים במתחם כאמור יעשה בדרך של הפרדה אגפית ו/או מבנים בעלי שימושים נפרדים עד כמה שניתן, והכל בכפוף לאילוצים תכנון ולהנחיית גורמי התכנון הרלוונטים.
2.11.	"הממכר"	מלוא זכויות הבעלים המפורטים בנספח א' בכל תת החלקות הרשומות במקרקעין ובמתחם, לרבות כל הצמוד להן (לרבות מלוא זכויות הבניה בגינן עפ"י תכניות תקפות ותכניות שתהיינה תקפות עד למועד קבלת אישור אכלוס) ובכפוף לאמור להלן. היזם יהא זכאי לנצל את זכויות הבניה הכלולות בממכר ואשר לא נוצלו במסגרת הפרויקט, ולניידן למקרקעין אחרים או לנייד זכויות אל תוך המתחם, לפי שיקול דעתו הבלעדי, ככל שהתקבלו זכויות נוספות כשטחים עיקריים מעבר לזכויות הקבועות כשטחים עיקריים בתב"ע החדשה, ובלבד שימשיך לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה ושלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים לקבלת דירת התמורה הקבועה בהסכם זה, או כדי לגרום עיכוב בלוחות הזמנים לתכנון או הביצוע הפרויקט, וזאת בכפוף לחלוקת זכויות עודפות בין הבעלים ליזם כמפורט בסעיף 2.27 להלן.
2.12.	"הדירות החדשות"	דירות התמורה ודירות היזם יחדיו (לרבות הצמוד להן), שייבנו במסגרת הבניין החדש לרבות ההצמדות לדירות החדשות.
2.15.	"העבודות"	כל עבודות הבניה והפיתוח בפרויקט ובכלל זה: הריסת הבניינים הקיימים והקמת הבניינים החדשים תחתיהם, בניית הדירות החדשות (לרבות דירות התמורה בהתאם לאמור בנספח ב', המפרט הטכני המצורף כנספח ג' ולתוכניות <u>כנספח ד')</u>, ובניית שטחי המסחר ומבנה הציבור, כהגדרתן לעיל, כשכלל הדירות החדשות, שטחי המסחר ומבני הציבור (אשר באחריות היזם לתכנון ולבנות אותם בהתאם להוראות התכנית החדשה או היתר בניה או הסכמי פיתוח) מפותחים ומחוברים לתשתיות וברי שימוש (לרבות, חיבורן של הדירות החדשות ושטחי המסחר לתשתיות החשמל, המים, הביוב והגז, קבלת אישור אכלוס), בהתאם לתכניות ולהיתר הבניה והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
2.16.	"היתר הבניה"	היתר/י הבניה הסופי (בכפוף לתשלום אגרות והיטלים בלבד) שיאושר/ו כדין ליזם על ידי הרשויות המוסמכות לביצוע העבודות, ואשר יצורף/פו <u>כנספח ט'</u> להסכם זה. מובהר כי לאור היקף הפרויקט היזם יהיה רשאי כמפורט בהסכם זה לבצע את הפרויקט בשלבים ולהוציא ביחס לכל שלב בפרויקט היתר/י בניה נפרד/ים (לרבות, אך לא רק, פיצול היתר להריסה, לביצוע עבודות חפירה, דיפון ומרתפים וכיוצ"ב) וזאת מבלי לגרוע מלוחות הזמנים לתכנון ולביצוע המפורטים בהוראות הסכם זה.
2.17.	"הקבלן המבצע"	קבלן מורשה הרשום במרשם הקבלנים בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, בעל ניסיון מתאים לביצוע הפרויקט וכן בעל רישיון בתוקף ובעל סיווג מתאים על פי דין לצורך ביצוע הפרויקט. הקבלן

		המבצע יהיה בעל הכישורים, הידע, הניסיון בפרויקטים כגון הפרויקט נשוא הסכם זה, הציוד, כוח העבודה המקצועי והמיומן, האמצעים הכספיים וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע הפרויקט ולבניית הבניין החדש. הקבלן המבצע ייבחר על ידי היזם לפי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שענה על האמור לעיל. ובלבד שענה על הסיווג המותאם העתק מרישיון הקבלן, יוצג בפני הנציגות ויצורף להסכם כנספח טו' בטרם וכתנאי למסירת החזקה ליזם ו/או ביצוע העבודות. כמו כן מוסכם כי ככל והפרויקט יבוצע בשלבים בקשר עם מתחם בר ביצוע בלבד יהיה רשאי היזם לבחור קבלן מבצע שונה לכל אחד ממתחמי בר הביצוע ובמקרה כזה יחולו ביחס לכל שלב ובחירת הקבלן שיבצע אותו ההוראות דלעיל.
2.18.	"נציגויות הבעלים" ו/או "נציגות הבעלים" (לפי העניין)	נציגויות מטעם הבעלים בכל אחד מ- 17 הבניינים הקיימים, שתמנה נציג אחד מכל בניין (על כניסותיו) ולא יותר מ-3 חברים בכל בניין. יובהר כי נכון למועד חתימת הסכם זה, קיימים 23 חברי נציגות (בהתאם לכתב ההסכמה ברצ"ב להסכם זה כנספח כג'). בחתימתם על הסכם זה מסמיכים הבעלים את נציגות הבעלים לבצע את כל הפעולות הדרושות ממנה כמפורט בהסכם זה. מובהר כי הנציגות תשמש כנציגות כלל המתחם והחלטותיה יחייבו את כלל הבניינים במתחם. לאור מספר חברי הנציגות תהיה רשאית הנציגות למנות מבין חברי הנציגות הנהלת נציגות מצומצמת שתשמש צוות היגוי של כלל הנציגות ושתכלול עד 11 חברי נציגות (להלן: "הנהלת הנציגות"). החלטות הנהלת הנציגות יופצו לכלל חברי הנציגות וככל ובתוך 3 ימי עסקים מיום הפצת ההחלטה. היה ולא תתקבל דרישה של חבר נציגות לדון בהחלטה במליאת הנציגות תחשב החלטת הנהלת הנציגות כהחלטת הנציגות לכל דבר ועניין כל חבר במליאת הנציגות יהיה רשאי לדרוש את כינוס המליאה בכל עת. חברי הנהלת הנציגות יבחרו מדי שנה על ידי מליאת הנציגות ובהיעדר קיום הליך בחירה כאמור ימשיכו לכהן חברי הנהלת הנציגות שנבחרה. רשימת הנציגות שנבחרה על ידי כל אחד מהבניינים מצורפת כנספח כג'. מניין חוקי לקיום ישיבות הנציגות או הנהלת הנציגות הוא נוכחות של רוב חברי הנציגות או הנהלת הנציגות, לפי העניין. על אף האמור, ככל וזומנה אסיפת נציגות כאמור ולא הגיעו למועד שתואם 7 ימי עבודה מראש לפחות הרוב הדרוש כאמור לעיל, כי אז תתקיים הישיבה לאחר המתנה סבירה, מבלי שיהיה צורך בקוורום (מניין מינימלי) כאמור והחלטת הרוב בישיבה הנדחית כאמור תחייב את הנציגות/הנהלת הנציגות לכל דבר ועניין. לעניין זה, 15 דקות יחשב כזמן המתנה סביר. מובהר בזאת שיתכן וישיבת נציגות/הנהלת נציגות תתקיים באמצעות שיחת ועידה טלפונית או פגישת זום (או כל שילוב שלהם או של אמצעים דומים כאמור), לפי העניין. נציגות הבעלים / הנהלת הנציגות תקבל החלטה ברוב קולות, למעט החלטות מיוחדות שהינן ברוב מיוחס של 75% מהנוכחים בפגישה ולא מחברי הנציגות המלאה/הנהלת הנציגות וכל החלטה שתתקבל על ידי רוב חברי הנציגות/הנהלת הנציגות כאמור, תחייב את הנציגות (ואם זו החלטת הנהלה בכפוף לכך שלא נדרש כינוס של המליאה כאמור לעיל) וכן את הבעלים כולם. הנציגות תהיה בעלת הסמכות כלפי היזם, כאמור לעיל ממועד חתימת הסכם זה ועד להשלמת העבודות ומסירת דירות הבעלים, והבעלים יפנו ליזם באמצעות חברי הנציגות בעלי הדירות באותו מבנה הדיירים/מתחם בר ביצוע רלוונטי הנציגות ו/או ב"כ הבעלים, למעט עניינים הנוגעים פרטנית לדירת הבעלים הספציפית כגון הזמנת שינויים ותוספות.

כל הוראה, אישור והחלטות הנציגות אשר נקבע בהסכם כי היא מוסמכת לתת, תחשבה כהוראות מאת הבעלים בהתאם לקבוע בהסכם זה והם יחייבו את כלל הבעלים. אם נבצר מאחד מחברי הנציגות להמשיך ולכהן בתפקידו – יערכו בעלי הזכויות בבניין אליו משתייך הנציג - בחירות למינוי חבר חלופי במקומו, ואולם גם עד בחירתו ו/או בהעדרו של נציג אחד או יותר יהיו רשאים יתר החברים לקבל החלטות. הנציגות תמלא את התפקידים המנויים בהסכם זה ותהא מוסמכת לפעול, בין היתר, בכל האמור להלן – 1. בחירת והתקשרות יועצים מטעם הבעלים לרבות עורך הדין, המפקח והשמאי מטעם הבעלים ; 2. למסור לזים הודעות שונות בשם בעלי הזכויות במתחם ; 3. לאשר ולחתום על מסמכי התכנית החדשה (או תיקונים לה) וכן על בקשות להיתרים בשם הבעלים כמפורט בהסכם זה וכן לחתום על מסמכים נוספים הדרושים לשם קידום הפרויקט, ככל שיש להם סמכות זו על פי דין ; 4. להאריך לזים מועדים שונים, בהתאם לסמכות הקבועה בהסכם זה ; 5. להיפגש עם הזים לפגישות עדכון ודיווח ; 6. להצביע ולהחליט במסגרת הנציגות ו/או הנהלת הנציגות – על כל שאלה, הסכמה או החלטה הנדרשת בכל עניין שיש לפעול לטובת קידומו של הפרויקט לרבות בקשר עם פעולות/הנחיות ב"כ הבעלים ו/או השמאי ו/או המפקח מטעם הבעלים - וזאת לטובת קידום הפרויקט בראיה כוללת, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לפגוע בדירת התמורה ; 7. להפעיל כל סמכות אחרת הקבועה בהסכם זה במפורש ; 8. לקבוע את דרכי פעולתה של הנציגות בכפוף לקבוע בהסכם זה ולדין. 9. לחתום על תצהירים במסגרת כתבי תביעה ככל וידרש במסגרת הליכים שינוהלו לצורך הוצאתו אל הפועל של הפרויקט. יובהר, כי אין במינוי נציגות הבעלים כדי להטיל עליה אחריות איזו שהיא ; חוזית, נזיקית או אחרת לרבות בקשר עם תכנון ו/או טיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת הזים ו/או מי מטעמו בל"ז. מבלי לגרוע מהאמור, הזים וכל הבעלים מצהירים כי ידוע להם שחברי נציגות הבעלים פועלים בהתנדבות, מרצונם הטוב, בלי לקבל תמורה או שכר עבור פועלם (מעבר לדירה החדשה ולמפורט בהוראות הסכם זה, ככל יחידי הבעלים), וכי הם משקיעים בקידום הפרויקט נשוא הסכם זה זמן ומשאבים רבים. עוד מצהירים הזים וכל הבעלים, כי ידוע להם שחברי נציגות הבעלים אינם בקיאים ברזי עולם התכנון, הבניה, המימון והמשפט, ואין להם הכשרה מקצועית או השכלה רלבנטית בתחומים הקשורים להוצאתו לפועל של הפרויקט. לפיכך, מודגש בזאת במפורש, כי אין במינוי הנציגות כדי להטיל עליה ו/או על מי מחבריה באופן אישי אחריות חוזית ו/או נזיקית ו/או אחרת בגין פעולותיהם במסגרת הנציגות וכי כל הבעלים וכי כל הבעלים והזים מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי נציגות הבעלים וחבריה, ביחד ולחוד, מכל מין וסוג שהוא כפועלם כחברי הנציגות, בכפוף לכך שחברי נציגות הבעלים פעלו בהתאם להוראות ההסכם ובתום לב. ככל וחרף האמור לעיל, הוגשה תביעה כאמור כנגד חברי הנציגות בקשר עם התנהלות הנציגות בגין הסכם זה, שאינה התנהלות בזדון ו/או בחוסר תום לב,		
--	--	--

		אזי השותפות תשפה את הנציגות ותשא בעלויות ניהול הליכים ושכ"ט עו"ד בכפוף לכך, כל התנאים במצטבר: (1) שמיד עם קבלת התביעה הודיעו לה חברי הנציגות על כך, (2) חברי הנציגות שיתפו פעולה עם היזם בהתגוננות מפני התביעה, (3) החיוב הינו בהחלטה / פסק דין שביצעו לא עוכב. מובהר כי שקול הדעת בבחירת עורכי הדין שייצגו את חברי הנציגות במקרה כזה הינו של השותפות בלבד. חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הסמכה לנציגות בהתאם להוראות הסכם זה.
2.19.	"המתכנן"	בר לוי דיין אדריכלים או כל אדריכל אחר שייבחר על ידי היזם ובלבד שלא יהיה בהחלפת האדריכל עיכוב בלוחות הזמנים.
2.20.	"הפרויקט"	פרויקט מסוג פינוי בינוי שאותו תבצע השותפות על פי הסכם זה, כפוף להתקיימות התנאים המתלים, ועל פי התב"ע החדשה שתאושר והיתרי הבניה שיוצאו מכוחה, במסגרתו יפנו הבעלים את הדירות הנוכחיות מכל מחזיק; יהרסו הבניינים הקיימים, ויבוצעו העבודות ולהקמת הבניין/נים החדש/שים בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו, וכן יתוקן ו/או יבוטל צו רישום הבית המשותף של הבניין הקיים וירשם הבניין/נים החדשים במסגרת בית/בתים משותף/משותפים, לרבות ייחודו זכויות הבעלים בדירות התמורה וזכויות היזם (או רוכשי דירות מהיזם) בדירות היזם ו/או שטחי המסחר, מבנה הציבור, לפי העניין. כלל היבטי הפרויקט, לרבות אך לא רק, תכנונו, ביצוע העבודות, נשיאה בעלויות מימון, הסדרי רישום וכיוצ"ב, יבוצע על חשבונו של היזם ובאחריותו, בהתאם להוראות כל דין ותקן ובהתאם להיתר בניה כדין, באיכות גבוהה תוך שמירה על כללי הבטיחות המקובלים ובהתאם להוראות היתר הבניה והסכם זה. מובהר כי לאור היקף הפרויקט ובהתאם למפורט בהסכם זה יתכן והפרויקט יבוצע בשלבים, בהתאם לשלבויות שתקבע בתב"ע החדשה ואשר בכל מקרה לא תעלה על 6 (שישה) שלבים.
2.21.	"השלמת העבודות" או "השלמת הפרויקט"	השלמת כלל העבודות אשר יבוצעו בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן, ביחס לכל שלב ושלב בנפרד של הפרויקט השלמת בנייתם של הבניינים החדשים הכלולים באותו שלב בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו, לרבות קבלת אישורי אכלוס בעבור כלל המבנים המצויים באותו שלב והשלמת עבודות הפיתוח בתחום המגרש ובניית שטחי המסחר, דירות התמורה ודירות היזם (למעט עבודות פנים בדירות היזם) כאשר דירות התמורה נקיות, מוכנות וראויות למגורים לאחר קבלת אישור אכלוס, לרבות חיבור הבניין החדש והדירות לתשתיות עירוניות כדוגמת חשמל, מים, ביוב, בהתאם להיתר הבניה ולתוכניות וכשהמעליות מותקנות וחלקן פועלות. על אף האמור, אי ביצוע עבודות פיתוח שאינן מהוות תנאי לקבלת אישור אכלוס, לא ייחשבו כאי השלמת העבודות ובלבד שעבודות אלו יושלמו לא יאוחר מ-6 חודשים מהוצאת אישור אכלוס, ככל שהעבודות האלו אמורות להיות מבוצעות על ידי היזם. מודגש, כי בכל מקום בהסכם זה בו קיימת התייחסות ל - "מועד השלמת העבודות" או "השלמת הפרויקט", הכוונה הינה למועד השלמת ביצוע עבודות הבניה ולא למועדים לרישום הבית המשותף וייחוד הדירות החדשות בבניין החדש.
2.22.	"השמאי מטעם הבעלים"	שמאי מקרקעין, בעל שם בתחום, מוסמך עפ"י דין, שימונה ע"י הנציגות, על חשבון היזם, אולם בכל מקרה השמאי יחויב בחובת נאמנות לבעלים בלבד. בהוראות הסכם מתן השירותים של שמאי הבעלים כאמור, תכללנה גם הוראות בקשר עם שכר הטרחתו והיזם יוסיף את חתימתו בסיפא של ההסכם כמי שנוטל על עצמו את החיובים הכספיים אשר יסוכמו מראש בין הצדדים. השמאי ימונה לצורך קביעת גובה דמי השכירות כאמור בסעיף 10.13 להלן, לצורך הכנת טבלת ניקוד וכן לצרכים נוספים כאמור בהסכם זה להלן. יובהר כי שמאי הבעלים לא יהיה השמאי אשר ילווה את היזם לצורך עריכת התכנית. שמאי הבעלים יבדוק באם שמאות שמאי הבנק המלווה (כמפורט בדוח ה-0) לעניין שווי דירות התמורה תואם את שווי שדירות התמורה להבנתו (לעניין

		סכומי ערבויות חוק המכר). ככל ושמאי הבעלים יחלוק על השווי הנקוב בדוח האפס כי אז יעביר את התייחסותו לשמאי הבנק המלווה. היזם יהיה רשאי להתנגד לזהות השמאי וזאת מטעמים סבירים.
2.23.	"עוה"ד של הבעלים" או "ב"כ הבעלים"	עוה"ד איתמר פנץ, משרד עו"ד סלומון ליפשיץ ושות' מרח' החילוץ 6, מגדל "בית סלומון ליפשיץ", רמת גן.
2.24.	"עוה"ד של היזם" או "ב"כ היזם"	משרד עו"ד רונן אשר מרח' אחד העם 35 תל אביב ו- משרד עורכי דין אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות' מרח' אגודת ספורט הפועל 2, גנים טכנולוגיים, ירושלים.
2.25.	"יועצים"	כלל בעלי המקצוע והמתכננים בתחומים הדרושים לשם ביצוע העבודות כהגדרתן להלן ולעיל ואשר היזם ישתמש בשירותיהם במסגרת בניית הפרויקט, שייבחרו על ידי היזם בלבד (אלא אם צוין אחרת), אשר ילוו את תכנון העבודות וביצוען, לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אדריכל, קונסטרוקטור, מפקח, יועץ אינסטלציה, יועץ חשמל, יועץ תנועה וחנייה, יועץ פיתוח, שמאי, מודד, יועץ אקוסטיקה, יועץ לחיפוי אבן (ככל ויבוצע חיפוי אבן), ויועץ איטום או כל יועץ נוסף לפי שקול דעת היזם והכול על פי דרישות העיריה.
2.26.	"הבנק המלווה"	אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל ו/או אחת מארבע חברות הביטוח בישראל העומדות באותם תנאים לעיל (לרבות שילוב של שניים מהם), אשר ייבחר על ידי היזם, יעניק ליזם ליווי פיננסי לבניית הפרויקט וימציא את הערבויות או פוליסות הביטוח לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי הוראות חוק המכר דירות הבטחת השקעות (כהגדרת מונח זה להלן).
2.27.	"ערבות חוק המכר"	ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על פי הוראות סעיפים 2(1) או 2(2) (בהתאמה) לחוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות, בשינויים מחייבים נוכח העובדה שהבעלים הינם בעלי הקרקע, אשר ימסור היזם לידי הבעלים או ב"כ הבעלים בנאמנות בהתאם לאמור בהסכם זה, עבור כל אחד מהבעלים ביחס לדירת התמורה המגיעה לו.
2.28.	"מכתב החרגה מותנה"	מכתב ביחס לדירת הבעלים החדשה בו יאשר הבנק כי תנאי ההחרגה של הדירה מהשעבוד לטובת הבנק המלווה הינם: סיום הבניה, קבלת אישור אכלוס לבניין החדש, מסירת החזקה בדירה החדשה לידי הבעלים והשבת ערבות חוק המכר (ו/או כל ערבות בנקאית אוטונומית ככל שהומצאה לבנק הממשכן), ערבות השכירות וערבות המיסים (ככל שהוצאה) - חזרה לידי הבנק המלווה כשלא נדרש פירעונה, וזאת בנוסח שבתוספת לחוק המכר דירות הבטחת השקעות או בנוסח דומה שיונפק על ידי הבנק המלווה.
2.29.	"זכויות הבניה"	כל זכויות הבניה הקיימות והחלות על המקרקעין במועד חתימת הסכם זה ו/או שיוקנו למקרקעין עד למועד קבלת אישור אכלוס לבניין החדש, לרבות מכוח התב"ע החדשה ו/או על דרך הקלות, הכל אך ורק לצורך בניית הבניין החדש והממכר ליזם, בהתאם לאמור בהסכם זה ונספחו. בנוסף מוסכם, כי זכויות הבניה שיוקנו למקרקעין החל ממועד חתימת הסכם זה ואשר הינן מעבר לזכויות הבניה הדרושות לשם בניית דירות התמורה, דירות היזם, שטחי המסחר, מבנה הציבור והבניין החדש ואשר מצוינות בהגדרת המונח "הבניין החדש" כאמור בסעיף 2.4 לעיל והנרכשות על ידי היזם בגדר הסכם זה (להלן: "זכויות בניה נוספות"), יחולקו בין הצדדים בהתאם ליחס השטחים בין הצדדים בפרויקט: 70% ליזם ו- 30% לבעלים, ובין הבעלים יחולקו ביחס שבין שטחי הדירות הנוכחיות. למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי תוספת זכויות בניה נוספות במסגרת תוכנית חדשה, תהיה בכפוף להסכמת היזם והנציגות, מראש ובכתב ולאחר קביעת מנגנון תמורה שיסוכם בין היזם לבין הבעלים. לא הגיעו הצדדים לכדי הסכמה – יפעלו הצדדים להמשך קיום הפרויקט כמפורט בהסכם זה מבלי שלאף אחד מהצדדים תהיה טענה האחד כלפי משנהו בקשר לאפשרות ניצול זכויות הבניה הנוספות כאמור. מובהר, כי הקלות ותוכניות שעניינן שינוי בבינוי ללא תוספת זכויות בניה, לא

		תזכה את הבעלים בתמורה נוספת. כל מחלוקת בעניין זה תובע בפני בורר כמפורט להלן בהסכם זה.
2.30.	"הוועדה המקומית"	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק.
2.31.	"הוועדה המחוזית"	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב.
2.32.	"התוכניות שבתוקף"	כל תכנית בניין עיר שבתוקף והחלה על המקרקעין במועד חתימת הסכם זה וכן, כל תכנית בניין עיר שתהא בתוקף ושתחול על המקרקעין עד מועד הוצאת היתר הבניה לרבות הקלות ו/או שימושים חורגים שיינתנו ליזם במסגרת היתר/י הבניה שיוציא היזם בפרויקט.
2.33.	"תב"ע חדשה" או "התכנית החדשה"	תכנית בניין עיר מפורטת בסמכות הוועדה המחוזית אשר תקודם על ידי עיריית בני ברק (או מי מטעמה), לצורך תכנון הפרויקט ואשר תכלול גם הוראות להסדרת הפקעה/ות לצורך הרחבת/ות דרך/כים ככל שתידרש על ידי הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית ו/או לאיחוד וחלוקה ו/או לשינוי הבינוי (תכנית בינוי) ו/או קווי הבינוי המותרים במקרקעין, לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל. יובהר כי היזם יפעל יחד עם הבעלים, ובאמצעות אדריכל מטעמו ועל חשבונו, על מנת להשפיע עד כמה שרק ניתן על גיבוש התוכנית תוך מעורבות עם העירייה.
2.34.	"מדד תשומות הבניה"	מדד מחירי תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש או כל מדד אחר אשר יבוא במקומו.
2.35.	"המשכנתא של הבנק המלווה"	משכון זכויות חוזיות של הבעלים על פי הסכם זה אצל רשם המשכונות או רישום שעבוד אצל רשם החברות (לפי העניין וזהות הבעלים) וכן משכנתא ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום, אשר תירשם על כל זכויות הבעלים בדירות הנוכחיות בבניין הקיים ו/או על זכויותיהם במקרקעין כנגד מתן ערבות חוק המכר או כנגד קבלת התחייבות בלתי מסויגת (המותנית ברישום המשכנתא על כל זכויות הבעלים) של הבנק המלווה להנפקת הערבות כמפורט בהסכם זה, להבטחת האשראי שהיזם יקבל מהבנק המלווה לצורך הקמת הפרויקט, והכול בכפוף מכתב החרגה מותנה ובהתאם לדרישות הבנק המלווה.
2.36.	"חוק מיסוי מקרקעין"	חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, על כל תיקוניו, עדכוניו וכל תוספת לחוק כאמור, ולרבות התקנות ו/או ההוראות ו/או הוראות הביצוע ו/או הוראות השעה המחייבות מכוחו, המאושרות והתקפות במועד הדיווח על העסקה נשוא הסכם זה (בניגוד למועד ההודעה על קרות העסקה לרשות המסים) ו/או שתאושרנה בעתיד.
2.37.	"חוק מע"מ"	חוק מס ערך מוסף, תשל"ו- 1975, על כל תיקוניו, עדכוניו וכל תוספת לחוק כאמור ככל שתהיה, ולרבות התקנות ו/או ההוראות ו/או הוראות הביצוע ו/או הוראות השעה המחייבות מכוחו, המאושרות והתקפות במועד הדיווח על העסקה נשוא הסכם זה (בניגוד למועד ההודעה על קרות העסקה לרשות המסים) ו/או שתאושרנה בעתיד.
2.38.	"מדד המחירים לצרכן"	מדד המחירים הידוע בשם מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חמישה עשר לחודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדי חודש או כל מדד אחר אשר יבוא במקומו ואשר מטרתו תהיה קביעת עליית מדד יוקר המחיה במשק הישראלי, ובהעדר מדד כלשהו אחר ייקבע בהתאם לקביעתו של בנק ישראל לגבי ההלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן.
2.39.	"הרכוש המשותף"	כל חלקי הבניין החדש שיירשם כבית המשותף שאינם החלקים הרשומים כדירות (כמשמעות מונח זה בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1961) ולמעט החלקים שהוצאו מכלל הרכוש המשותף והוצמדו בצמידות ספציפית למי מדירות הבעלים החדשות ו/או דירות היזם בהתאם להוראות הסכם זה (לרבות שטחי הקרקע, הגינות, הגגות, המחסנים וקירות חיצוניים). הרכוש המשותף יכלול שטחי הקרקע, הגינות, הגג העליון והקירות החיצוניים שלא הוצמדו לדירות הבעלים החדשות ו/או לדירות היזם ו/או לשטחי המסחר ו/או למבני הציבור, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, וכן מתקני הסקה או מים, חדר אשפה, מקומות חנייה בלתי מסומנים לשימוש אורחים, ככל שתקבענה

		חניות כאלו בהיתר וכיוצ"ב, חלקי מבנה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם ו/או בעלי שטחי המסחר ו/או מבני הציבור – ככל ואלו יירשמו כחלק מהבית המשותף. אופן חישוב החלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד לכלל הדירות החדשות בבניין החדש יהיה בהתאם ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה החדשה לבין סך שטח הרצפות של כלל הדירות בבניין החדש (לא כולל הצמדות).
2.40.	"המפרט הטכני"	מפרט טכני עקרוני ומוסכם של דירות התמורה, המצורף נספח ג' להסכם זה. יובהר כי בד בבד עם קבלת היתר בניה יגובש המפרט הטכני הסופי, אשר ינוסח על פי חוק המכר ואשר איכות הפריטים או כמותם בו לא יפול מהאמור במפרט הטכני לדירות היזם מאותו הסוג (סיגמנט) או מהמפרט הטכני העקרוני, לפי הגבוה.
2.41.	"התכניות" "התכנית"	התכניות העקרוניות לבניית הפרויקט, המצורפות נספח ד' להסכם זה. יובהר כי התכניות העקרוניות יוחלפו בתכניות המפורטות נשוא היתר הבניה ותכניות הביצוע, אשר יגובשו בהתאם להוראות סעיף 8 הסכם זה.
2.42.	"דירות מיוחדות"	דירות הפנטהאוז, המיני – פנטהאוז (דירה אשר לה צמודה מרפסת גדולה מהמרפסות הרגילות בפרויקט), דירות דופלקס, דירות גן מתוך דירות היזם, וזאת למעט דירות מיוחדות כאמור לעיל אשר יוקצו לדירות התמורה של הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, ככל וקיימות הוראות כאלה בהסכם זה.
2.43.	"העירייה"	עיריית בני ברק.
2.44.	"החברה הכלכלית"	החברה הכלכלית בני ברק בע"מ ח.פ. 512699125.
2.45.	"חוק המכר דירות"	חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.
2.46.	"חוק המכר הבטחת השקעות"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
2.47.	"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.
2.48.	"חוק התכנון והבניה"	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ולרבות התקנות ו/או ההוראות ו/או הוראות הביצוע המחייבות מכוחו, המאושרות והתקפות במועד החתימה על חוזה זה ו/או שתאושרנה בעתיד.
2.49.	"חוק פינוי בינוי"	חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006.
2.50.	"חוק התחדשות עירונית"	חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, ולרבות התקנות ו/או ההוראות ו/או הוראות הביצוע המחייבות מכוחו, המאושרות והתקפות במועד החתימה על חוזה זה ו/או שתאושרנה בעתיד.
2.51.	"חוק לארגון עסקאות"	חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.
2.52.	"יועץ המיסוי"	משרד קוסט פורר גבאי את קסירר (EY) או כל משרד יועצי מס אחר שימונה על ידי היזם ואשר יעניק ליזם שירותי ייעוץ בתחום מיסוי המקרקעין. מובהר כי יועץ המס יספק ייעוץ גם ליחיד הבעלים במקרים שמחייבים זאת, למעט במקרים בהם יסבור יועץ המס כי קיים ניגוד עניינים לייצג את שני הצדדים.
2.53.	"וועדת חריגים"	ועדה לאישור מקרים חריגים אשר תכלול שני נציגים מנציגות הדיירים, ב"כ הבעלים, נציג מטעם היזם וכן את ב"כ היזם, ובסך הכל חמישה חברים. הועדה תקבל את החלטותיה תתקבלנה בהסכמה בין חברה והיא תידון בקשר עם מקרים חריגים (מטעמים רפואיים, קשישים, הומניטריים, סוציאליים וכו'). החלטות הועדה יהיו גלויות בפני כל חברי הנציגות (בכפוף לשמירת סודיות של פרטים אישיים ורפואיים של בעלי היחידות הרלוונטיים).

2.54.	"מפקח הבעלים" מטעם	ליברובסקי י.א ניהול ופיקוח אתרי בניה בע"מ. בעלי ניסיון וכישורים מתאימים שמונה ע"י הבעלים לפיקוח מטעם הבעלים כמפורט בסעיף 30 להלן. היזם יישא בתשלום שכרו של המפקח מטעם הבעלים, אולם בכל מקרה המפקח יחוב חובת נאמנות לבעלים בלבד והוראה כאמור תכלול בהסכם קבלת שירותי ניהול ופיקוח הנדסי אשר יחתם בין המפקח לבין הבעלים (הכולל המחאת חיובים בקשר עם תשלומים אשר היזם יקבל על עצמו), והכל כמפורט בהסכם השירותים הרצ"ב כנספה יח' להסכם זה.
2.55.	"אישור אכלוס" -	"אישור אכלוס" – תעודת גמר סופית ומושלמת (ללא תנאים להשלמה כאמור בסעיף 99 לתקנות שלהלן) המאשרת כי הבניין החדש ראוי לשימוש כמשמעות מונח זה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016.
2.56.	"מתחם ביצוע" בר-	הואיל ולאור היקפו של הפרויקט וכן לאור אילוצי ביצוע ו/או על פי דרישות התב"ע החדשה ו/או הבנק המלווה ו/או לאור סטאטוס הפרויקט בקשר עם מתחם מסוים יהיה צורך לבנות את הבניינים החדשים במקרקעי הפרויקט, ביותר משלב אחד, אזי בכל שלב יבנה "מתחם בר ביצוע". היזם מתחייב להשלים את העבודות בכל מתחם בר ביצוע, תוך לא יאוחר 18 חודשים ממועד מסירת הדירה הראשונה לדיירים באותו מתחם בר ביצוע, בכפוף לארכות מותרות עפ"י הסכם זה. מובהר כי גם בתוך מתחם בר ביצוע תותר שלביות בהתאם להיתרי הבניה אשר יופקו בקשר עם אותו מתחם בר ביצוע, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבות היזם להשלים את ביצוע העבודות בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר בזאת כי היזם יפעל ברציפות לביצוע כלל מתחמי בר הביצוע במתחם בהתאם לשלביות הביצוע וללחות הזמנים הקבועים בהסכם זה להלן.

3. נספחים להסכם

רשימת הנספחים להסכם זה:

3.1.	<u>נספח א'</u>	-	נסח רישום של המקרקעין ומסמכי הבית המשותף.
3.2.	<u>נספח ב'</u>	-	טבלת פירוט שטחי הדירות הקיימות (בהתאם לנתוני מדידה), פירוט שטחי דירות התמורה, הקומות בהן הן תמוקמנה בבניין החדש, כיוונים ומיקומן בקומות הבניין החדש, לרבות פירוט בדבר ההצמדות לכל אחת מדירות התמורה, בהתאם לשלביות הפרויקט. מובהר כי הנספח המצורף הינו בהתאם לתכנון ראשוני בלבד, אינו מחייב והוא יוחלף בנספח המחייב רק לאחר מתן תוקף לתב"ע החדשה וקבלת החלטת וועדה בתנאים בקשר עם בקשה להיתר בניה. (*יצורף לאחר החתימה)
3.3.	<u>נספח ג'</u>	-	עיקרי המפרט הטכני של דירות התמורה. נוסח סופי של המפרט הטכני יצורף לאחר קבלת היתר בניה ובכל מקרה לא יפחת מרמתו של המפרט הטכני המצורף ולא יפחת מרמת המפרט הטכני של דירות היזם למעט הדירות המיוחדות, על גבי טופס של מפרט על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט).
3.4.	<u>נספח ד'</u>	-	תוכניות עקרוניות וראשוניות של קומה טיפוסית בכל מבנה יצורפו לאחר קבלת החלטת וועדה בתנאים. (*יצורף לאחר החתימה)
3.5.	<u>נספח ה'</u>	-	ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לב"כ היזם ולב"כ הבעלים לצורכי תכנון וביטול צו הבתים המשותפים ורישום זכויות כגון ביצוע פרצלציה, הערות אזהרה, זוכת הנאה ככל וידרשו על פי הוראות התב"ע או מהרשות המקומית ו/או כל רשות מוסמכת וכיוצ"ב.
3.6.	<u>נספח ה' 1'</u>	-	ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לב"כ היזם לצורכי פניה לבימה"ש.
3.7.	<u>נספח ה' 2'</u>	-	ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לב"כ היזם לצורכי פניה לבנק למשכנתאות.

3.8	<u>נספח ו'</u>	-	ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לב"כ היזם ולב"כ הבעלים להעברת זכויות במקרקעין ליזם לפי הסכם זה, ולשעבוד המקרקעין וזכויות הבעלים לטובת הבנק המלווה לפי האמור בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויות הבעלים כאמור בהסכם זה.
3.9	<u>נספח ו'1</u>	-	נוסח הבקשה לרישום הערת אזהרה על זכויות הבעלים לטובת היזם בגין הסכם זה.
3.10	<u>נספח ו'2</u>	-	ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים ליועצי המס, לב"כ הבעלים ולב"כ היזם לצורך הטיפול בכל היבטי המס.
3.11	<u>נספח ז'</u>	-	ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני מהיזם לב"כ הבעלים לצורך מחיקת הערות אזהרה.
3.12	<u>נספח ז'1</u>	-	פרוטוקול היזם למתן ייפוי הכוח למחיקת הערות האזהרה.
3.13	<u>נספח ח'</u>		דירות הגג.
3.14	<u>נספח ט'</u>	-	היתר/י הבנייה – יצורף/פו כשיינתן/נו.
3.15	<u>נספח י'</u>	-	נוסח ערבות חוק המכר – דוגמה בלבד מהווה בסיס לנוסח הערבות בלבד וכפוף להערות הבנק המלווה.
3.16	<u>נספח יא'</u>	-	נוסח שאלוני המס.
3.17	<u>נספח יב'</u>	-	אישור הבנק בדבר יתרת המשכנתא לסילוק (לגבי כל אחד מיחיד הבעלים שיש לו משכנתא). יומצא בהמשך.
3.18	<u>נספח יג'</u>	-	הוראות מחייבות לתקנון הבית המשותף. יעודכן לאחר החלטת הוועדה למתן היתר בתנאים.
3.19	<u>נספח יד'//יד'1</u>	-	נספח אחריות וביטוח – יצורף לאחר עריכת פוליסת הביטוח. אישורי עריכת ביטוח (בהתאם להוראות ההסכם) חתומים ע"י חברת הביטוח.
3.20	<u>נספח טו'</u>	-	העתק מרישיון הקבלן – יצורף בהמשך.
3.21	<u>נספח טז'</u>	-	הסדר ייצוג עוה"ד מטעם הבעלים לייצוג הבעלים בעסקה נשוא הסכם זה.
3.22	<u>נספח יז'</u>	-	תעודת ההתאגדות של היזם ופרוטוקול דירקטוריון היזם המאשר התקשרות היזם בהסכם זה.
3.23	<u>נספח יח'</u>	-	הסכם שירותים המפקח מטעם הבעלים.
3.24	<u>נספח יט'</u>	-	כתב הוראות לנאמן לרבות ביחס להחזקת הערבויות.
3.25	<u>נספח כ'</u>	-	כתב התחייבות להחזרת הערבות לבנק הממשכן (בכפוף להתייחסות הבנק).
3.26	<u>נספח כא'</u>	-	תצהיר פינוי נכס ומסירת חזקה ליזם ובקשה לפטור מארנונה (נכס ריק).
3.27	<u>נספח כב'</u>	-	כתב הסכמה ותצהיר של בני הזוג להסכם שיכלול התחייבות לחתימה על מסמכי הליווי או תצהיר היעדר בן/ת זוג.
3.28	<u>נספח כג'</u>	-	כתב הסמכת חברי הנציגות
			כל מסמך אחר ככל שיצורף על ידי הצדדים כנספח להסכם. (*) חלק מן הנספחים כמצוין לעיל יצורפו בשלב מאוחר יותר.

תוקפו של הסכם זה מותנה ומותלה בהתקיימם לפי העניין של התנאים המתלים שלהלן:

4.1. **התנאי המתלה הראשון** – מובהר כי הרוב הדרוש לקידום הסכם זה במועד חתימת הסכם זה הוא חתימת בעלי 80% מהדירות במקרקעין אשר חלקם היחסי ברכוש המשותף הוא לכל הפחות 75%, או בעלי 80% מהדירות במקרקעין בשלב משלבי הפרויקט (על פי מתחמי בר ביצוע), אשר חלקם היחסי ברכוש המשותף הנו לכל הפחות 75% או שיעור מינימאלי אחר שיידרש לפי הדין במועד הרלוונטי לשם הגשת תביעות על פי חוק פינוי ובינוי (להלן: "**הרוב המיוחס**").

4.2. רוב מיוחס על פי הדין מכלל הדיירים בדירות הנוכחיות במתחם, חתמו עם היזם על הסכם בנוסח הסכם זה וזאת תוך 18 חודשים ממועד חתימת ראשון הדיירים על הסכם זה. לא התקיים תנאי מתלה זה עד למועד כאמור, יוארך המועד לקיום התנאי ב- 6 חודשים נוספים כדי לאפשר ליזם לפעול בתקופה זו לקבלת הסכמת הדיירים. ככל שההסכם לא נחתם ברוב מיוחס גם בתוך הארכה של 6 חודשים תוארך התקופה ב- 6 חודשים כאמור בכפוף לכך שעד לאותו מועד חתמו על הסכם זה בעלי הזכויות של 50% מהדירות הנוכחיות אשר חלקם היחסי ברכוש המשותף הנו לכל הפחות 50%. לאחר הארכה של 12 החודשים כאמור, כל הארכה נוספת של התנאי המתלה הראשון תהיה אפשרית באישור מראש ובכתב של נציגות הדיירים.

4.3. היזם מתחייב לטפל בהחתמת עמידר, מדינת ישראל ורשות הפיתוח על הסכם זה מייד עם האפשרות הראשונה להחתמה על הסכם זה בהתאם למדיניות משב"ש ולמדיניות עמידר.

4.4. **היה ובתוך התקופה האמורה** נחתם הסכם זה על ידי רוב מיוחס על פי הדין יחתום היזם על הסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 14 ימי עסקים מהיום שנמסרה לו הודעה בכתב על ידי ב"כ הבעלים כי ההסכם נחתם על ידי רוב כאמור ובכפוף לכך כי ההסכם נחתם כדן ע"י דיירים הרשאים לחתום בהתאם לדין, וכן כי נחתמו כלל המסמכים האופרטיביים הנדרשים על פי הוראות הסכם זה והחל ממועד חתימת היזם, יחייב ההסכם את הצדדים בהתאם להוראותיו (מועד חתימת הסכם זה על ידי היזם ייקרא להלן: "**המועד הקובע**"), וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים שחתמו על ההסכם גם קודם לחתימת היזם.

היזם והבעלים ישתפו פעולה ביניהם על מנת להשיג 100% חתימות של הבעלים בכפוף להוראות הדין ו/או באמצעות נקיטה בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים.

4.5. מבלי לגרוע מהאמור, במועד הקובע מתחייב היזם לפעול כדלקמן:

(1) לחתום על הסכם זה, על נספחיו, ולהגיש לב"כ הבעלים עותק חתום של ההסכם לרבות נספחיו, ולפעול לצורך קיום כל התנאים המתלים. יובהר כי היזם רשאי לחתום על הסכם זה גם קודם למועד הקובע.

(2) לדווח בשם כל הצדדים על ההסכם לרשויות המס בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

בכפוף להוראות כל דין ובתנאי שהדבר יתאפשר מבחינת הדין החל, מוסכם ומובהר בזאת, כי החל מהמועד הקובע יהיה מחויב היזם בשיתוף עם הבעלים החתומים על הסכם זה לנקוט בהליכי תביעה בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי, או לנקוט בכל הליך משפטי אחר בהתאם לדין כנגד הבעלים המסרבים לחתום, לשם חיובם לחתום על הסכם זה, הכל על חשבונו ואחריותו של היזם ובשיתוף פעולה מלא של הבעלים, לרבות הופעה בדיונים ומתן עדות במידת הצורך, בכפוף לכך שהדבר לא יטיל על אותו יחיד בעלים התחייבויות כספיות כלשהן. מובהר כי אין באמור בכדי לחייב את היזם להגיש ערעור על פסק הדין שיינתן במסגרת הליכים אלו. על אף האמור לעיל, ככל ויסברו ב"כ הצדדים בהסכמה בניהם כי יש מקום לעכב את הגשת ההליכים כנגד "דייר סרבן" כאמור, כי אז יותר ליזם שלא לנקוט בהליכים משפטיים כאמור במועד הראשון החוקי שניתן לעשות זאת.

מוסכם, כי היזם מתחייב להוביל את ניהול התביעה כנגד ה"דייר הסרבן" באמצעות באי כוחו, על חשבונו ובאחריותו המלאה. יחד עם זאת, מובהר בזאת שההליך המשפטי כאמור לעיל לא ינוהל על ידי ב"כ הבעלים.

ככל שתידרש לפי עמדת היזם מעורבות של בא כח הבעלים מעבר להופעה בשם בבית המשפט, יישא היזם בעלויות אלה.

תביעה כאמור תוגש לאחר המועד שבו יתקיימו כל התנאים הקבועים בדין להגשתה במועד שיתואם עם ב"כ הבעלים והנציגות.

היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בהליכים דלעיל, לרבות אגרות והוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכל הוצאה נוספת בנדון.

הבעלים לא יישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לכך, כאשר היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל תשלום שיושת עליהם או שישולם על ידם בפועל על פי דין בקשר עם האמור.

ככל שייפסקו בתביעה כאמור פיצויים ו/או הוצאות משפט, היזם ו/או בא כוחו הם שיהיו זכאים לקבלם כמי שניהלו את התביעה כאמור.

להסרת ספק מובהר כי הוצאות שבהן יישא היזם בקשר עם הפעולות שנקוט כאמור, לרבות שכ"ט עו"ד ו/או אנשי מקצוע נוספים, לא יוחזרו לידי אף אם התנאים המתלים לא יתקיימו וההסכם לא ייצא לפועל.

הבעלים מסמיכים את היזם ומיופי כוח מטעמו/מטעמם לעשות שימוש בייפוי הכוח לנקיטה בהליכים משפטיים

המצ"ב **כנספת ה'1** להסכם זה לרבות בהתאם לאמור בסעיף 22.2 להלן.

מובהר ומוסכם, כי ייפוי הכוח כאמור יכלול הוראה המתירה לזום ו/או למיפוי כוחו להתפשר עם בעל זכויות סרבן, בין השאר, במהלך הדיונים בבית המשפט במסגרת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) תשס"ו-2006 והוראה זאת תחייב את הבעלים, באופן שהם יהיו מושתקים מלהעלות טענה כנגד פשרה מוצעת כלשהי בכפוף לכך שהפשרה תובא לאישור הנציגות.

אם תוגשנה תביעות, כנגד יחיד הבעלים שלא חתמו על ההסכם, יהווה הדבר נסיבה פוטרת והמועדים על פי סעיף זה יוארכו מהגשת התביעות כאמור ועד לקבלת פסק דין חלוט במסגרת התביעות כאמור.

להסרת ספק מובהר בזאת כי במקרה שלא כל (100%) הבעלים יחתמו על ההסכם, ורק לגבי פעולות הדורשות תשלום כספי / הוצאה נוספים, היזם לא יפעל לשם קידום תהליך ההיתר מעבר למועד קבלת החלטת ועדה המאשרת את היתר הבניה בתנאים וזאת עד לקבלת פסיקה חלוטה המחייבת את כל הבעלים הסרבנים, ככל וישנם, לחתום על הסכם ההתקשרות המחייב עמו, בהתאם להוראות הסכם זה ו/או באמצעות כונס נכסים בהתאם לצו הממנה צד שלישי לחתום על ההסכם ומסמכי הליווי במקומו.

התנאי המתלה השני - תאושר סופית "התב"ע החדשה" (על דרך פרסום למתן תוקף וכניסה לתוקף מלא), לרבות תכנית איחוד וחלוקה תוכנית בינוי מכוחה, ובאופן שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לפרויקט, וזאת בתוך 36 חודשים מהמועד הקובע, על אורכותיו. היה ובתוך 24 חודשים תפורסם התב"ע החדשה להתנגדויות, יוארך המועד לקיום תנאי זה עד לסיום כל הליכי ההתנגדות ו/או העררים ו/או עתירות מנהליות כנגד התב"ע החדשה ובכל מקרה לא יותר מ- 18 חודשים נוספים. הארכה כאמור תהא בכפוף לכך שהיזם יפעל בשקידה וברציפות לאישור התב"ע החדשה.

4.6

ככל והתבע החדשה שתאושר תהיה תוכנית כוללת שמתוכה לא ניתן להוציא היתר ו/או מתן ההיתר יותנה בהכנת תוכנית בינוי ואחוד חלוקה בסמכות וועדה מקומית יוארכו ו/או בהגשת תוכנית עיצוב בסמכות הוועדה המקומית, כי אז המועדים הנ"ל יוארכו ב- 24 חודשים.

כן, מוסכם בזה מפורשות כי אם התב"ע החדשה כהגדרתה לעיל שתאושר למתן תוקף, תכלול פחות מהתכולה המינימלית כהגדרת מונח זה להלן, תהיה זכות הברירה ו/או ההחלטה בידי השותפות לפי שיקול דעתה הבלעדי, עד 30 יום מיום קבלת ההחלטה הסופית ביחס לאישור התב"ע החדשה לרבות מילוי התנאים לאישור, להודיע לדיירים בכתב כי היא מוחלת על התקיימות תנאי מתלה זה, ובמקרה כזה תקיים השותפות את הוראות הסכם זה על נספחיו ללא כל שינוי, לרבות התמורה לדיירים. במקרה זה, יחייבו הוראות ההסכם את הבעלים.

בהסכם זה **"תכולה מינימלית"** משמעה: התב"ע החדשה תכלול זכויות לבנייה של לפחות 877 דירות מגורים בשטח עיקרי ממוצע של 98 מ"ר לכל דירה ושטחים ליעודים נוספים לרבות שטחי ציבור, דירות להשכרה, תעסוקה ומסחר שייבנו, וכן שטחי שירות, חניות, מרתפים, מחסנים, חדרי טכניים, מרפסות, שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, הכול בכפוף לדרישות ולתנאים של הרשויות המוסמכות.

היה ועקב עיכוב שאינו תלוי ביזם ו/או מי מטעמו, כגון עיכובים עקב הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית ו/או השותפות הכלכלית ו/או הוועדה המחוזית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת (להלן: **"המניעה התכנונית"**), לא אושרה התב"ע במועד הנ"ל, יידחה המועד באותו פרק הזמן שבו חל העיכוב המותר, ובכפוף לכך שהיזם פעל כמיטב יכולתו, במאמץ ובהתמדה על מנת להימנע מדחיית פרקי הזמן הנ"ל ואף ביצע את כל הפעולות הנדרשות באותם פרקי זמן, שאינן תלויות בעיכוב ו/או במניעות הנ"ל.

עוד מוסכם כי ככל שיהיו התנגדויות או שיינקטו הליכים משפטיים שלא כתוצאה ממעשה או מחל של היזם, יידחה המועד להתקיימות תנאי מתלה שני זה למשך תקופת העיכוב כאמור, והכול בלבד שהיזם מסר לנציגות ולבא כוח הבעלים הודעה בכתב בדבר העיכוב כאמור בתוך 30 יום ממועד קורות האירוע ובלבד שהיזם פעל בשקידה סבירה וראויה לקיום תנאי זה במועדו, ובכלל זה אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשם הסרת ההתנגדויות ו/או העררים.

התנאי המתלה השלישי – הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין במסלול מיסוי או כמתחם פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות כהגדרתם בחוק להתחדשות עירונית וניתן צו הכרזה כמשמעו בחוק להתחדשות עירונית וכן יחולו הוראות סעיף 31א לחוק מע"מ, והכל עד למועד להתקיימות התנאי המתלה הרביעי שבסעיף 4.4 להלן (על הארכותיו ככל שהתקיימו נסיבות להארכתו).

4.7

מובהר כי בהתאם לתנאי ההתקשרות עם החברה הכלכלית תפעל החברה הכלכלית לכך כי הפרויקט יאושר במסלול רשויות מקומיות ועל כן היזם יפעל להכרזה במסלול "מיסוי" רק לאחר שיתקבל סירוב להכיר בפרויקט כמתחם במסלול רשויות.

4.8

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, תהיה השותפות רשאית, אך לא חייבת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות את התנאי המתלה זה כאילו התקיים, ובלבד שתישא על חשבונה בלבד בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק המע"מ (לרבות אלו החלים על הדיירים), בכפוף לאפשרות השותפות לעשות שימוש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת לבעלים עפ"י דין (לרבות פריסת מס) בתשלום כל מס ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על היזם על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור ו/או הטבה מתשלום מס שבח לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין, והכל במועד החוקי לתשלום ולרבות גילום המס בגינם ככל שיחול.

- 4.9. **התנאי המתלה הרביעי** – ככל והפרויקט יבוצע בשלבים, תנאי מתלה זה יהיה ביחס לכל אחד מהשלבים בנפרד וביחס לכל שלב בפרויקט יהיה תנאי מתלה לפיו בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה במערכת המקוונת (בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 8.11), ניתן היתר בניה מותנה אך ורק בתשלום אגרות והיטלים מטעם הוועדה המקומית לביצוע העבודות, התואם את האמור בהסכם זה. במסגרת ההיתר, יאושרו זכויות בניה בהתאם להוראות התב"ע החדשה, והיזם יהיה רשאי לבקש הקלת שבס או זכויות בניה נוספות לצורך מיטוב של הזכויות ובכפוף לאישור הוועדה המקומית וזאת עד לרף תכולת סל הזכויות המותר בהוראות הסכם זה ללא הסכמת הנציגות.
- על אף האמור לעיל, מוסכם כי היה ויחלוף הזמן שהוקצב לקבלת היתר הבניה וההיתר טרם התקבל, תהיה רשאית השותפות להאריך את פרק הזמן שהוקצב לקבלת ההיתר כאמור לעיל בתקופה סבירה נוספת, שלא תעלה על 6 חודשים, ובלבד שהשותפות פעלה בשקידה לצורך קידום ההיתר ובכפוף לאישור המפקח מטעם הבעלים לארכה.
- מובהר, כי ככל שיוגשו התנגדויות ו/או עררים ו/או עתירות מנהליות ביחס לבקשה לקבלת היתר הבניה ו/או במקרה בו היתר הבניה מתעכב שלא בשל מעשה או מחל של היזם ו/או מי מטעמו ו/או היתר הבניה מתעכב עקב הצורך לנהל הליכים כנגד דייר סרבן, יידחה המועד להתקיימות התנאי המתלה הרביעי עד לקבלת החלטה בהתנגדויות ו/או בעררים כאמור ו/או עד לאפשרות לקבל את היתר הבניה (להלן: **"תקופת העיכוב"**).
- למען הסר ספק, מובהר כי לעניין מניין 24 החודשים לקבלת היתר הבניה המותנה אך ורק בתשלום אגרות והיטלים, לא תימנה תקופת העיכוב.
- היזם מתחייב לשלם את האגרות וההיטלים. ביחס להיטל ההשבחה יהיה רשאי היזם לפעול להגשת ערר ולמינוי שמאי מכריע ובלבד שהערר לא יעכב את קבלת ההיתר, ובלבד שאין מניעה שנגרמה בעטיים של הבעלים לצורך האמור.
- ככל שלא התקיים התנאי המתלה הרביעי במועדו (לרבות לאחר תקופת העיכוב כהגדרתה לעיל, ככל שהיא תחול), תהא רשאית נציגות הבעלים להאריך המועד להתקיימות התנאי הרביעי ב-2 תקופות נוספות של 6 חודשים כ"א.
- 4.10. **התנאי המתלה החמישי** – עד ולא יאוחר מ-90 ימים לאחר קבלת חשבון אגרות והיטלים להוצאת היתר בניה ובכל מקרה בטרם מתן הודעת פינוי לבעלים נחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה כהגדרתו לעיל לצורך מימון ביצוע הפרויקט (וככל ויבוצע בשלבים – ביחס לכל שלב בנפרד) במסגרתו יחתמו הבעלים על המסמכים הנדרשים לשם קבלת הלווי הבנקאי בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר כי הבעלים לא יוכלו להעלות טענה לאי כניסת ההסכם לתוקף ו/או לביטולו עקב אי קיום התנאי המתלה החמישי, אם המניעה לרישום השעבודים והמשכנתאות במועד נובעת מעיכוב בחתימת מי הבעלים על המסמכים שהבנק המלווה להם הם מחויבים על פי הוראות הסכם זה ו/או עיכוב בהסדרת רישום זכויות הבעלים על שמם בהתאם להוראות הסכם זה.
- היזם מתחייב כי בתביעה שיגיש נגד סרבן, ייכלל סעד של מינוי כונס נכסים, בין היתר, לצורך חתימת כל מסמכי הלווי במקום הדייר הסרבן.
- 4.11. למרות כל האמור לעיל, מוסכם, כי לשותפות עומדת הזכות להודיע לדיירים כי היא מוותרת על התקיימות התנאים המתלים השלישי ו/או החמישי לעיל ו/או חלקים מהם, ובכלל זה, גם אם לא יאושרו זכויות הבניה כאמור בסעיף 4.2 לעיל ו/או לא יינתן פטור מהיטל ההשבחה ו/או ככל והמתחם ו/או המקרקעין לא יוכרזו כמתחם "להתחדשות עירונית" באופן הפוטר ממיסוי את מכירת הדירה המקורית לשותפות ורכישת הדירה החדשה על ידי הדייר, הכל על פי שיקול דעתה המוחלט של השותפות, ובלבד שככל והודיעה השותפות כאמור, הדיירים יקבלו את הדירה החדשה כקבוע בהסכם זה, והכל ייעשה על חשבון השותפות, מבלי לגרוע מהתמורה אשר ניתנת לדיירים בהתאם להסכם זה.
- 4.12. לא התקיים איזה מהתנאים שלעיל עד למועד הנקוב להתקיימותו (או עד המועד המוארך לפי הודעת היזם) ו/או התקיים אחד מהתנאים המפסיקים כהגדרתם להלן, כל צד יהיה רשאי למסור למשנהו הודעה בכתב, לפיה הסכם זה לא נכנס לתוקפו, מבלי שהודעה זו תהווה הפרה כלשהי של ההסכם ומבלי שלמי מהצדדים תהיינה טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הצד האחר ו/או כלפי עוה"ד ומבלי שמי מהצדדים להסכם יידרש להשיב ו/או לשלם פיצוי כלשהו למשנהו. הודעת הדיירים על כך תדרוש הסכמה לכך של רוב חברי הנציגות שחתמו על ההסכם עד למועד מתן ההודעה.
- 4.13. בכל מקרה בו לא ייכנס הסכם זה לתוקפו כאמור לעיל, מתחייבים הצדדים לחתום על תצהירי ביטול עסקה בתוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה כאמור בסעיף 4.9 לעיל ולעשות כל שיידרש על מנת לדווח לרשויות המס בדבר ביטול העסקה. במקרה כאמור, היזם יהיה אחראי להשיב את מצבו הרישומי של הבניין הקיים והדירות הנוכחיות למצבם הידוע במועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה – ככל ונעשה שינוי ביוזמתו – ולטפל על חשבונם בכל נושא ביטול העסקה מול הרשות המקומית ורשויות המיסוי והכל על חשבונם של היזם. אם היזם שילם לרשויות השונות תשלומים בקשר עם הסכם זה (לרבות מיסים, היטלים, אגרות ותשלומי חובה), ממחים הבעלים ליזם את זכותם להחזיר אותם כספים, ואם הכספים אינם ניתנים להשבה אך יזוכו ו/או יקוזזו כנגד תשלום עתידי שעל הבעלים יהיה לבצע במועד בו ייחסך מהם התשלום בפועל, מתחייבים הבעלים לשלם ליזם את הסכומים במועד הזיכוי ו/או הקיזוז כאמור. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה באופן מלא עם היזם לצורך השבת הכספים, ומאשרים בזאת לבי"ח הצדדים לפעול מכח יפוי הכח מטעמם. למען הסר ספק מובהר ומוסכם 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 לזים את כל הסכומים ששולמו על ידו, בתוך 14 ימי עסקים מדרישת הזים.

אם למרות כל האמור לעיל, תחולנה על הבעלים חבויות כלשהן כלפי הרשויות בגין הסכם זה (אף לאחר פקיעתו כאמור) יישא הזים בכל חבות כאמור.

4.14. מוסכם, כי היה ויבוטל הסכם זה בשל אי התקיימות התנאים המתלים עד למועדים הקבועים להתקיימות התנאים המתלים או כל מועד מוארך כאמור, שאז היה והבעלים יבקשו להתקשר במהלך 12 חודשים ממועד ביטול הסכם זה, ככל ויבוטל, עם צד ג', הרי שלזים תוקנה זכות סירוב ראשון להתקשרות עם הבעלים בתנאי ההצעה אותה קיבלו מצד ג' כאמור.

הבעלים יודיעו לזים בדבר קבלת ההצעה מצד ג', מיד עם קבלתה (כאשר בהודעתם יפורטו כל תנאי ההצעה שקיבלו) והזים יוכל להודיע על מימוש זכות הסירוב הראשון כאמור וזאת בתוך 60 ימים מהמועד בו הודיעו הבעלים לזים על ההצעה שקיבלו. ככל והזים מימש את זכות הסירוב כאמור לעיל, הוא לא יהיה זכאי לבטל פעם נוספת את ההסכם עקב סעיפי התנאים המתלים ו/או זכות הביטול כאמור להלן.

4.15. זכות הזים לביטול העסקה

4.15.1. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם והדין, רשאי הזים - אך לא חייב - לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל הסכם זה מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו (להלן: "**ברירת הביטול**") במקרה בו לא קיימת כדאיות כלכלית. לעניין זה, היעדר כדאיות כלכלית יחשב רווח יזמי הנמוך מ-16.25% עפ"י דוח אפס שנערך מטעם הבנק בביצוע הפרויקט. יובהר כי דוח האפס יועבר לעיון הנציגות והשמאי מטעם הבעלים.

4.15.2. עם ההוצאה של היתר הבניה בפועל (שולמו האגרות וההיטלים) לפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה או עם שעבוד המקרקעין לבנק המלווה, לפי המוקדם מבין השניים, תתבטל מאליה ברירת הביטול.

4.15.3. נוצרה ברירת ביטול כמפורט בס' 4.12.1 לעיל והחליטה השותפות לממש את ברירת הביטול - תודיע על כך השותפות לבעלים באמצעות פניה בכתב לב"כ הבעלים בתוך 45 יום ממועד היווצרות העילה. להודעה כאמור יצורף דוח האפס ויועבר לעיון חברי הנציגות ושמאי הבעלים. בצדדים יערכו פגישה בניהם אשר בהמלכה יוצגו הדברים והנסיבות אשר הובילו להיעדר כלכליות כאמור. לאחר קיום פגישה הבהרה כאמור, הצדדים יחתמו על מסמכי ביטול, לרבות באמצעות יפוי הכוח, ועוה"ד ימחקו את הערות האזהרה מהמקרקעין (ע"ח הזים), ויפעלו כמפורט בסעיף 4.13 לעיל.

במקרה של ביטול כאמור, לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו בכפוף להשבת המצב לקדמותו ערב ההתקשרות בהסכם באחריות השותפות.

5. הצהרות והתחייבויות הזים

הזים מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כי:

5.1. הזים הינו שותפות מוגבלת שהתאגדה כדין לפי דיני מדינת ישראל. מנהלי השותפות והשותפים כמפורט בפלט רשם השותפויות המצורף להסכם זה **כנספת כד'** וכי נתקבלו כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין ועפ"י תקנון השותפות להתקשרותו בהסכם זה, והחיותמים מטעמו על הסכם זה רשאים לחתום בשמו ולחייבו בחתימתם בתוספת חותמת השותפות או בתוספת שמה המוטבע של השותפות בדפוס. פרוטוקול הזים המאשר את התקשרותו בעסקה נשוא הסכם זה ומסמך את מורשי החתימה כמפורט בפרוטוקול השותפות ותעודת התאגדות של הזים מצורפים להסכם זה, מהווים לחלק בלתי נפרד ממנו ומסומנים **כנספת יז'.**

5.2. מיום התאגדותו, לא נפתחו נגד הזים הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים, לא התקבלו התראות לכך ולמיטב ידיעתו, לא ידוע על כל עילה להגשת בקשות כאמור. כנגד הזים לא עומדות ותלויות תביעות ו/או הליכים פליליים כלשהם שאינם מאפשרים לזים את ביצוע הפרויקט, ולא ידוע לו על כל עילה לתביעה ו/או טענה כנגד הזים, אשר יש בה כדי למנוע מהזים להתקשר בהסכם זה או כדי לפגוע באפשרות קיום התחייבויותיו במלואן.

5.3. לפני חתימתו על הסכם זה, ראה, בדק, ובחן את המקרקעין, את הבניין הקיים, את הבנוי בפועל ביחס להיתר הבניה הקיים (ככל שקיים היתר בניה) ואת תכניות בניין העיר החלות על המקרקעין, את זכויות הבניה ואפשרויות הבניה על המקרקעין בהתאם לתב"ע החדשה וכל פרט רלוונטי אחר להתקשרותו בהסכם זה בכל הרשויות ו/או הגופים ו/או המשרדים הרלוונטיים, את סביבתו של הבניין הקיים וכל הקשור בהם, במצבם הפיזי, התכנוני, הסטטוטורי והמשפטי, לרבות בפנקסי המקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין ובתיק בנין עיר, ומצא את כל אלה ראויים ומתאימים, לשביעות רצונו המלאה, לצרכיו, מטרותיו ודרישותיו. הזים מוותר בזאת במפורש באופן סופי ומוחלט כלפי הבעלים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה וכי הזים לא התבסס בבדיקותיו לקראת חתימתו על הסכם זה על מצגים ו/או הצהרות של הבעלים ו/או מי מטעמם, הכל בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים עפ"י הסכם זה.

5.4. ראה ובדק, הן באמצעות נציגיו והן באמצעות יועציו, את היתכנות הפרויקט (מבחינה כלכלית, תכנונית וביצועית) ואת אפשרויות ביצוע הפרויקט נכון למועד חתימת ההסכם.

5.5. כי יש לו הידע המקצועי, האמצעים והמשאבים, הניסיון והיכולת הדרושים לתכנון ולביצוע הפרויקט נשוא חוזה

זה ולקיום התחייבויותיו כאמור בחוזה זה, במלואן ובמועדן.

5.6 יישא על חשבונו בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרויקט והקשורות אליו, מכל מין וסוג, לרבות אלה הכרוכות בתכנון, הגשת תוכניות ההגשה ובקבלת היתר הבניה, וכן בכל הוצאה הכרוכה בהריסת הבניין הקיים, בפינוי ההריסות ובתכנון והקמת הבניין החדש (לרבות אך לא רק - כל המערכות, החניון, המרתף, המחסנים, הפיתוח, האינסטלציה, החשמל, הגגות, פנים הדירות וכל כיוצא באלה), בתשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות, דמי הובלה כאמור בסעיף 10.23 לבעלי הזכויות, תשלומי היטלי השבחה (ככל ויחולו), אגרות בניה ופיתוח, עלויות אשר יסוכמו בין העירייה לבין היזם במסגרת הסכמי פיתוח, מס ערך מוסף (לרבות מס ערך מוסף בגין שירותי בניית הדירה החדשה לבעלים, ככל שיחול), מס רכישה, מס שבח, בהתאם להוראות הסכם זה, רישום בית משותף וכל כיוצא באלה, ללא כל סייג, אלא אם נאמר אחרת במפורש במסגרת הסכם זה. מבלי לגרוע בהוראות לעיל לעניין נשיאה בהוצאות בקשר עם ביצוע הפרויקט, מובהר בזאת שהיזם ישא גם בעלויות מימון, והכל כמפורט בהוראות הסכם זה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה, היזם ישא בכל ההוצאות והתשלומים לבא כח הבעלים כמפורט בסעיף 17.11 להלן, למפקח מטעם הבעלים כמפורט בסעיף 17.12 להלן, לשמאי מטעם הבעלים וליועצים (כהגדרתם לעיל) וליועצים אחרים מטעמו של היזם.

5.7 כי יפעל על אחריותו ועל חשבונו להחתמת כל בעלי הזכויות במקרקעין על הסכמי פינוי בינוי והמסמכים הנלווים להם, ולרבות את חברת חלמיש, עמידר, מדינת ישראל ורשות הפיתוח, ולכל רשות אליה נדרש שלא הוזכרה בהסכם זה. היזם מתחייב לפנות לחלמיש, עמידר, למדינת ישראל ולרשות הפיתוח ולנהל מולן מו"מ לשם חתימתן על הסכם זה.

כי יממן את קיום תהליך בחירת הדירות החדשות עבור כל הבעלים במתחם בהתאם למנגנון בחירת הדירות המפורט בסעיף 13 להלן.

5.8 ינהל הליכים כנגד דיירים הסרבנים ו/או פולשים, ככל שיהיו, בהתאם להוראות סעיף 4.1, ויישא על חשבונו בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בניהול הליכים משפטיים אלה.

5.9 כי הוא יקים את הפרויקט באמצעות קבלן מבצע שהוא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, וכי יהא מורשה על פי סיווגו ועל פי דין לבצע את העבודות נשוא הסכם זה, בעל ניסיון בפרויקטים דומים ואיכותיים, יכולת לרבות פנינסית, ידע ומוניטין טובים בתחום, וכן כי יהיה מבוטח בביטוח הנדרש על פי הוראות הסכם זה (להלן: "**הקבלן המבצע**"), והכל בהתאם לתקנים רשמיים, ככל שקיימים, להוראות כל דין ובהתאם להיתר הבנייה ולמפרט הטכני ולהוראות חוזה זה. מובהר כי אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי מהתחייבויות היזם ו/או מאחריותו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

5.10 יש לו, או יהיו לקבלן המבצע, את הרישיון בעל הסינוג המתאים, הידע המקצועי, הכישורים, הציוד, חומרי הגלם, כוח האדם, היכולת, הניסיון, המשאבים הכספיים, המומחיות והמיומנות הדרושים לשם התקשרותו עם הבעלים בהסכם זה ולביצוע הפרויקט.

5.11 יבצע את הפרויקט אך ורק באמצעות ליווי פיננסי של הבנק המלווה כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן, במקצועיות ותוך עמידה בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה.

5.12 יפעל בשקידה ראויה וברציפות לשם קידום הליכי התכנון במטרה להוציא היתר בניה כדין לפרויקט בתוך פרק הזמן שנקבע להתקיימות התנאי המתלה הרביעי שבסעיף 4.4 לעיל.

5.13 כי בסמוך לאחר קבלת החלטת ועדה מקומית בתנאים להיתר הבניה, יהא היזם חייב לבצע התאמות המתבקשות בין עקרונות המפרט הטכני המצורפים כנספח ג' להסכם זה, לדרישות ההיתר (אם קיים צורך בכך), וזאת מבלי לגרוע מסטנדרט המפרט הטכני המצ"ב והוראות צו מכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ג-1973 (תיקון התשס"ח-2008 חוק המכר (דירות) (ותיקון מס' 6) התשע"ד-2014 ו/או כל תיקון רלוונטי אחר שיתקבל בעתיד והכול מבלי להפחית או לפגוע בעקרונות המפרט הטכני כאמור. כמו כן, היזם יישא על חשבונו בכל התשלומים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה והמיסים, הנובעים מביצוע ההסכם והפרויקט, כמפורט בהסכם זה, אף אם יידרשו לאחר מסירת יחידות הבעלים, אלא אם נאמר במפורש בהסכם זה כי תשלומים אלה יחולו על הבעלים, וכי יבצע על חשבונו את כל הפעולות המשפטיות הדרושות לצורך ביצוע צו הבתים המשותפים ורישום תקנון מוסכם באופן המבטא את הפרויקט ואת ההסכמות על פי הסכם זה לרבות קבלת 'טופס 4' ותעודת גמר לבניין החדש וזאת לפי הנחיות המפקח על המקרקעין. היזם מתחייב לשאת בהוצאות בגין הצריכה בחשמל ו/או במים לצורך השלמת יחידות היזם.

5.14 יתחיל בביצוע הפרויקט בתוך 90 (תשעים) ימים ממועד פינוי כל הדירות הנוכחיות בפועל (ביחס לכל שלב או מתחם בר ביצוע של הפרויקט בנפרד) ומסירת החזקה במקרקעין לחזקתו, לאחר פרוטוקול מסירה ומסירת רכוש משותף (כהגדרת המונח "**מועד הפינוי בפועל**" בסעיף 10.11 להלן) (להלן: "**מועד תחילת העבודות**").

5.15 יסיים את בניית כל מתחם בר ביצוע בפרויקט וימסור את הדירה החדשה, במועד המסירה (כהגדרתו בסעיף 18.3 להלן), לאחר שיתקיימו כל התנאים למסירה הדירה (כאמור בסעיף 18.2 להלן) בתוך 40 (ארבעים) חודשים ממועד תחילת העבודות, כאשר לתקופה כאמור יתווספו תקופות האיחור המותרות כאמור בסעיף 11.2 להלן.

היזם יתחיל מתחם בר ביצוע חדש בתום 60% עבודות של מתחם בר ביצוע שבביצוע או בתום מכירה של 70% מדירות היזם באותו מתחם בר ביצוע שבביצוע, לפי המוקדם.

כל שלב שיתחיל יסתיים בתוך 40 חודשים.

5.16 ישלים את רישום הבית המשותף ביחס לכל מתחם בר ביצוע בפרויקט שיסתיים לא יאוחר מ- 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד קבלת אישור אכלוס או ממועד רישום האיחוד והחלוקה, המאוחר מבניהם, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.

היזם מתחייב לבצע ייחוד זכויות בדירות החדשות, היינו, לרשום את בעלותו ו/או החכירה בכל אחת ואחת מדירות החדשות עם שמם של הבעלים כשהזכויות בכל אחת מהדירות החדשות חופשיות ונקיות (בכפוף להערות תכנוניות מקובלות, כגון - הערה על ייעודם של מקרקעין כאמור בסעיף 27 לתקנות המקרקעין ו/או הערות שנרשמו בעטיים של הבעלים ו/או משכנתאות שנרשמו בעטיים של הבעלים ו/או זכויות מעבר וזיקת הנאה לטובת חברת חשמל ו/או ספקי תשתית ו/או כמתחייב לפי התביע ועל פי תנאי היתר הבניה), בתוך 6 (שישה) חודשים ממועד רישום הבית המשותף.

בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהעיקוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטת היזם ו/או אי קיום התחייבויות הבעלים לעניין זה, כדוגמת המצאת אישור עירייה בתוקף לרישום ו/או המצאת שטרי משכנתא ככל וקיים שעבוד על זכויותיהם.

5.17 כי יהיה אחראי על פי דין בגין כל עבירה ו/או חריגה שתבוצע על ידו ושתנבע מביצוע הריסת הבניין הקיים ובניית הבניין החדש תחתיו וכן תשלום כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין החריגות ו/או העבירות כאמור, וכן מתחייב לשפות את הבעלים בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק שייגרם להם עקב כך, בכפוף לתנאים הבאים: (א) הבעלים יודיעו ליזם לאחר שנודע להם על דבר קיומה של דרישה ו/או תביעה כאמור והעניקו ליזם זכות נאותה ליזם להתגונן בפני הטלת הקנס וישתפו אותו פעולה וכן יציגו אסמכתאות בגין ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו להם (ב) הבעלים לא יתפשרו ו/או ישלמו את הקנס ו/או דרישת תשלום ללא אישור היזם בכתב ומראש (אלא אם היזם לא ביצע את התשלום במועד הקבוע בדין). היזם מתחייב לציית לכל צו שיפוטי או מעין שיפוטי זמני או סופי שיינתן נגד הבעלים ו/או נגדו, בקשר לעבודות המבוצעות על ידו ו/או על ידי מי מטעמו. אין באמור כדי לגרוע מאחריות הקבלן המבצע ו/או כדי להוות הוראה לטובת צד שלישי

5.18 כי יהיה אחראי על פי דין לכל נזק שהוא בקשר עם ביצוע הפרויקט, בין נזק גוף או נזק רכוש או כל נזק אחר שייגרם לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לבעלים ו/או לכל צד ג' כתוצאה ממעשה או מחדל, מצד היזם, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו, יועציו, קבלני המשנה שלו ו/או עובדיהם, שלוחיהם ומי שנתון למרותם, ספקי ציוד וחומרים ועובדיהם וכל מי שעוסק בביצוע העבודות, ממועד מסירת הדירות הקיימות בפועל ועד לסיום עבודות ההקמה או עד לסיום עבודות הפיתוח וקבלת 'טופס 4', לפי המאוחר מבין אלה, למעט בשל מעשה או מחדל של הבעלים או מי מטעמם או כל צד ג' שאינו קשור ליזם וכי ינקוט בכל האמצעים הסבירים למניעת כל פגיעה בנזחות הציבור ולמניעת כל הפרעה בשימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר, וכי יהיה אחראי לכל נזק או קלקול שייגרמו על ידו ו/או על ידי מי שעובד מטעמו, לרכוש פרטי או ציבורי, לרבות דרכים, מדרכות, רשת מים, תיעול, חשמל, טלפון וכיוצא באלה, בגין ביצוע עבודות ההקמה.

5.19 כי יש באפשרותו להשלים את בצוע הפרויקט ואת כל העבודות הנדרשות לשם כך, בלוח הזמנים הקבוע בהסכם זה, ויפעל כמיטב יכולתו לקיים את כל התחייבויותיו במלואן במועדן.

5.20 לא הבטיח ליתן, לא נתן ולא יתחייב לתת בעתיד, למי מבעלי הזכויות, תמורה נוספת, בין בכסף ובין בשווה כסף, אשר לא קיבלה ביטוי בהסכם זה, לרבות כספים, שינויים ושדרוגים בדירות החדשות וכל טובת הנאה שהיא, אלא אם הדבר הותר במסגרת הסכם זה.

5.21 על אף האמור, ככל שעל פי דין קיימת ו/או תהיה קיימת חובה ו/או חובה הומניטרית להציע הצעות (לרבות זכות לתמורה נוספת) לאוכלוסייה מסוימת, כגון קשישים, מעוטי יכולת או אנשים עם מוגבלויות, יעמוד היזם בדרישות הדין כלפי בעלים אלו בלבד והיזם יהא רשאי לבצע שיפורים או תוספות במפרט דירה ו/או אופן בנייתה ליחיד בעלים שהוא בעל נכות ו/או בעל צרכים מיוחדים, הנדרשים ישירות לאותו יחיד בעלים, לשימוש סביר ובטוח בדירה החדשה, וליתר הבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ולא תעמוד להם זכות להשוואת תנאים אלו. אם יוכח כי היזם הפר את הוראת סעיף זה, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם על ידי היזם על כל המשתמע מכך.

כמו כן, מובהר בזאת כי התאמות האמור בהסכם זה בקשר עם נכסים המצויים בבעלות חברה ממשלתית משכנת או מדינת ישראל, בהתאם להנחיות משב"ש ו/או עמידר, תהיה מותרת בהתאם להוראות הסכם זה.

5.22 מבלי לגרוע מהוראות כל דין ובכלל זאת חוק פינוי בינוי עידוד מיזמים, התחייבויות היזם בנוגע לדיירים קשישים (כהגדרת המונח "קשיש" בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006) (הינן בנוסף לאמור בהסכם זה, כדלקמן:

5.22.1 היזם מתחייב לסייע במימון עלויות מעבר הדיירים קשישים לרבות שירותי אריזה ופריקה בעת המעבר לדירה חלופית בשל צרכים רפואיים במהלך תקופת הבניה.

5.22.2 היזם מתחייב לפעול בנוגע לדיירים קשישים בהתאם לדין החל.

- 5.22.3. היזם יעמיד סיוע לבעלי צרכים מיוחדים, אשר התגוררו במתחם לפני מועד הפינוי ויחזרו להתגורר בפרויקט, במעבר לדירת השכירות ולדירת התמורה, כל דייר על פי הצרכים הרלבנטיים אליו, לרבות: אריזה, פריקה, וכן התאמת הדירה החדשה לצרכים המיוחדים של הדייר (כגון: נגישות, החלפת אמבטיה במקלחת, הוספת ידיעות אחיזה כנדרש וכיו"ב), והכל בהתאם להסדרים אליהם יגיע ישירות למול בעל הצרכים המיוחדים אליהם יגיעו לאחר תיאום נציגות הדיירים.
- 5.23. הקבלן המבצע שייבחר, יהיה רשום במרשם הקבלנים, בהתאם להוראות חוק רישום קבלנים עבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט - 1969 ותקנותיו, ויהיו בידיו הכישורים, הידע, הניסיון, הציוד, כוח עבודה מקצועי ומיומן, האמצעים הכספיים וכל יתר האמצעים הדרושים לביצוע הפרויקט ולבניית הבניין החדש.
- 5.24. ישכור על חשבוננו את שירותי היועצים, כאשר כל אחד מהם, יהיה מיומן ובעל יכולת לבצע את עבודתו בצורה מקצועית ובאיכות טובה.
- 5.25. הפרויקט יבוצע באיכות גבוהה. החומרים ו/או הפריטים בהם ישתמש לצורך ביצוע הפרויקט יהיו נושאי תו תקן ישראלי, ככל שקיים תקן רשמי כאמור. לגבי חומרים או מלאכות שונות, שאין לגביהם תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי, מתחייב היזם להשתמש בחומרים מסוג א' בלבד.
- 5.26. ינהל, באמצעות הקבלן המבצע, בכל תקופת ביצוע הפרויקט, יומן עבודה בהתאם לדרישות החוק, אשר ישקף נאמנה את המצב העובדתי ומהלך הביצוע של הפרויקט ויעמיד בכל עת מקובלת את יומן העבודה לעיון המפקח מטעם הבעלים ויאפשר למפקח מטעם הבעלים לצלמו ולהעתיקו (למעט ביחס לעבודות הקשורות לדירות היזם ו/או שטחי המסחר ו/או מבנה הציבור, אלא אם המפקח מטעם הבעלים מצדיק את הבדיקה מטעמים רלוונטיים כגון דירה הגובלת בדירת בעלים), ככל שימצא לנכון לעשות כן. היזם מתחייב כי הקבלן המבצע יעסיק מנהל עבודה באתר, במשרה מלאה, אשר יהיה מורשה מטעם משרד התעשייה המסחר והתעסוקה ויהיה אחראי באופן ישיר על נהלי הבטיחות באתר ואכיפתם.
- 5.27. יישא בכל הוצאות חיבור הבניין החדש לכל תשתית מקובלת באשר היא, לרבות חיבור לרשת החשמל, מים וגז, תקשורת (לרבות, בזק, כבלים וכו') וכיוצא בזה, למעט אך ורק תשלום פיקדונות עבור המונים.
- 5.28. יהיה אחראי שהקבלן יסלק מאתר העבודה את כל מצבורי החומרים והאשפה שהצטברו במהלך ביצוע העבודה לאתרים מותרים, ויהיה אחראי לניקיון האתר, כמתחייב על פי הוראות כל דין ובהתאם להוראות הסכם זה. לאחר גמר ביצוע העבודות, יפנה היזם את אתר העבודה מכל פסולת, לרבות את שטחי הרכוש המשותף וידאג למסור את הבניין החדש שהוא נקי ומסודר מפסולת בנין. במסירת הדירות החדשות לבעלים תהיינה הדירות החדשות נקיות (ניקוי ראשוני) ומוכנות למגורים.
- 5.29. כל העבודות אשר יבוצעו על ידי היזם ו/או הקבלן יבוצעו בביטוח כמפורט בסעיף 15 להלן. תשלום הפרמיות בגין פוליסות הביטוח יבוצע על ידי היזם.
- 5.30. יבצע על חשבוננו את כל הפעולות המשפטיות הדרושות לצורך רישום הבניין החדש כבית משותף, באופן המשקף נאמנה את ההסכמות שבהסכם זה.
- 5.31. אין כל מניעה משפטית ו/או אחרת להתקשרותו עם הבעלים בהסכם זה ולמילוי התחייבויותיו בהסכם זה במלואן, ככל שאלו תלויות ביזם.
- 5.32. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה (על עובדיהם), שיועסקו ע"י היזם ו/או הקבלן המבצע בביצוע העבודות, לא ייחשבו כעובדי הבעלים, ולא תחול על הבעלים אחריות כלשהי כלפי העובדים או בעלי המלאכה או קבלני המשנה או כלפי ספקי ציוד וחומרים של הקבלן או כלפי צד שלישי כלשהו. והיזם או הקבלן המבצע ביחס לעובדיו בלבד יהיה אחראי לתשלום מלוא זכויות העובדים ו/או התשלומים לקבלני המשנה ולעובדיהם והוא ישפה ויפצה את הדיירים בגין כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל צד ג' כאמור. היזם יחייב כי בהסכם ההתקשרות שלו עם הקבלן הראשי תוטמע הוראה דומה בקשר עם הקבלן הראשי כמעסיק לעובדיו.
- 5.33. היזם מצהיר בזה כי מתחייב לקיום הוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ג-1954 ופקודת הבטיחות בעבודה, התקנות והצווים שפורסמו על פיהם, וכי הוא לוקח על עצמו את כל האחריות לכל תביעה שתוגש נגדו או נגד הבעלים עקב הפרתם. היזם והקבלן מטעמו, מתחייב בזה כי ישולמו למוסד לביטוח לאומי כל דמי הביטוח על פי חוק ביטוח לאומי, תשי"ד-1954, עבורו ועבור כל הפועלים המועסקים ו/או אלו אשר יועסקו על ידו בביצוע העבודות על פי הסכם זה ואשר עמם יש ליזם יחסי עובד מעביד במשך כל תקופת הבניה. היזם מתחייב, במקרה של ביצוע עבודה על ידי קבלני משנה, תיכלל הוראה דומה בכל הסכם שהיזם יערוך עם קבלן המשנה.
- 5.34. כי הוא וכל מי מטעמו יבצעו וימלאו את כל הוראות הבטיחות לפי כל דין ו/או הוראות משרד העבודה ו/או כל הוראות של כל גוף מוסמך אחר בהתאם למקובל, וינקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים והמקובלים על פי דין בביצוע העבודות מסוג העבודות נשוא הפרויקט, לרבות הנפקת פוליסת ביטוח כקבוע בהסכם זה.
- 5.35. כי ימנה איש קשר מטעמו מול הבעלים. פרטי איש הקשר ימסרו לבעלים בכתב, הבעלים יוכלו לפנות לאיש הקשר בכל הקשור לביצוע התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה. ככל שהיזם יחליף את איש הקשר, ימסור לבעלים הודעה בדבר החלפתו ובדבר פרטיו של איש הקשר החלופי ודרכי ההתקשרות עמו. חרף האמור מוסכם כי ביחס לכל עבודות הבניה ו/או שינויי דיירים איש הקשר שיטפל בעניינים אלו יהיה מטעם הקבלן המבצע בהתאם לפרטי הקשר שימסרו לדיירים בתק

6. **הצהרות והתחייבויות הבעלים**

כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בנפרד בקשר עם דירתו (כאשר בעלים משותפים בדירה אחת מתחייבים ביחד ולחוד לגבי דירתם), מאשר ומתחייב לחוד וביחס לדירתו הנוכחית בלבד ויתר הבעלים לא יהיו אחראים לאמיתות כל הצהרה כאמור, ביחס לדירות שאינן בבעלותם, כדלקמן:

6.1. כי הינו הבעלים/החוכר הרשום בפנקס המקרקעין או הזכאי להירשם כבעלים/חוכר של מלוא הזכויות בדירה הנוכחית וכי הוא בעל זכות החזקה בדירה הנוכחית שפרטיה מפורטים בנספח א' לעיל, או הדירה מושכרת על ידו לשוכר בשכירות בלתי מוגנת.

6.2. הבעלים מתחייב בתוך 12 חודשים מחתימתו על הסכם זה ובכל מקרה לא יאוחר ממועד הגשת התביעה החדשה, באחריותו ועל חשבונו, לרשום את זכויות הבעלות בדירה מאת קרן קיימת לישראל ככל שהרישום לא בוצע קודם לכן. האמור הינו בכפוף לכך שאין מניעה להעברת זכויות הבעלות שמקורה ברמ"י או בק"ל. לזים תהיה הזכות לפעול למימון הסדרת הרישום כאמור והכל על פי שיקול דעתו הבלעדית. במקרה בו יממש הזים את זכותו להסדרת זכות יחיד בעלים כאמור, כי אז מתחייב הבעלים לשתף פעולה באופן מלא עם הזים ו/או מי מטעמו.

יחיד הבעלים שטרם השלימו את רישום זכויות הבעלות ביחידתם מקרן קיימת לישראל באמצעות רמ"י מתחייבים לפעול להעברת זכויות הבעלות ולשלם לרמ"י את התשלומים הכרוכים בכך (לרבות חובות דמי חכירה ו/או דמי היוון ככל וישנן) ולהשלים את רישום העברת הבעלות ביחידות על שמם עד למועד הקבוע לעיל והכל בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל.

כי הרישום המופיע בנסח רישום המקרקעין, המצורף **בנספח א'** להסכם זה, הינו נכון וכי אין לאף אדם ו/או גוף זכות כלשהי בדירה הנוכחית למעט המשכנתאות והרישומים המפורטים בנסח רישום המקרקעין בנספח א' כאמור לעיל, וכן למעט זכות שכירות בלתי מוגנת בדירה הנוכחית ובכפוף לסעיף 6.3 להלן לעניין רישום ירושה ו/או צוואה.

כי אין לו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/בציבור ו/או ילד/ילדה מעל לגיל 18 המתגורר אתו בדירה שלא אישר/ה בכתב הסכמתו/ה על הסכם זה, בהתאם לנוסח הקבוע ב**נספח כב'** להסכם.

6.3. על אף האמור לעיל, ככל שזכויותיו של מי מהבעלים אינן רשומות בספרי רישום המקרקעין ו/או במקרה בו הרישום אינו משקף את מצב הזכויות בדירה הנוכחית בפועל ו/או רשומות זכויות לטובת מי שנפטר ו/או או שאינו בעל זכויות בדירה ו/או ככל שתידרש הסכמת אפוטרופוס ו/או בית משפט ו/או קבלת צו ירושה ו/או צו קיום צוואה ו/או קבלת אישור צד שלישי כלשהו לעסקה נשוא הסכם זה, מתחייבים הבעלים להשיג אישור או הסכמה כאמור ולתקן את הרישום בספרי לשכת רישום המקרקעין, בתוך 6 (שישה) חודשים מהמועד הקובע, על חשבונום ואחריותם, ובכל במקרה במועד שלא יגרום לעיכוב בקיום התחייבויותיו של הזים בהתאם להסכם, בכפוף לעיכובים שאינם תלויים בדיירים כגון החלטות של היועמ"ש, חו"ד שנדרשת לצורך הסדרת הזכויות, החלטת ביהמ"ש ו/או כל גורם סטטורי אחר אשר נדרש לצורך הסדרת הזכויות כאמור. כמו כן, מצהיר כל אחד מיחיד הבעלים כי כל האמור בשאלון המצורף להסכם זה **בנספח יא'**, הינו נכון ומדויק למיטב הבנתו וידוע לו כי כל האמור בו מהווה הצהרה לכל דבר ועניין כחלק מהסכם זה.

6.4. כי למיטב ידיעתו, אין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם, להתקשרותו עם הזים בהסכם זה כשזכויותיו נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה וכי הוא לא חתם על הסכם או לא התחייב התחייבות כלשהי בכתב כלפי זים ו/או צד שלישי אחר, שאינו השותפות, לשם הקמת וביצוע הפרויקט ו/או פרויקט אחר בקשר עם הבניין או בהסכם ארגון בתוקף, כהגדרתו בחוק לארגון עסקאות. כי כל עוד הסכם זה לא בוטל כדין, לא ינהל משא ומתן עם צד שלישי כלשהו ולא יתחייב כלפי צד שלישי כלשהו בין במפורש ובין מכללא בקשר עם הפרויקט.

6.5. כי החל ממועד חתימת הסכם זה על ידי הזים, לא יהיו הבעלים רשאים והם מתחייבים להימנע מלהעביר ו/או להמחות ו/או להסב את זכויותיהם במקרקעין ו/או בדירות הקיימות או כל חלק מהן ו/או את זכויותיהם על פי הסכם זה או כל חלק מהן, לצד ג' כלשהו לטובת אותו צד ג' ו/או הבנק מטעמו וזאת עד לקבלת אישור אכלוס, אלא ובהתאם להוראות סעיף 24 להלן. בנוסף, לאחר חתימת הבעלים על מסמכי הליווי, העברת הזכויות כאמור, תהיה כפופה באישור מראש ובכתב מאת הבנק המלווה ובהתאם לדרישותיו והנחיותיו. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הבעלים להשכיר ו/או להעניק זכויות שימוש בדירות הנוכחיות בהתאם וכפוף להוראות הסכם זה. חרף האמור לעיל, הוסכם כי הבעלים רשאים לקחת משכנתא חדשה ו/או להגדיל משכנתא קיימת לצורך פרטי ו/או למכור את דירתם ללא הגבלה בכפוף לאמור בסעיף 24. מוסכם, כי נטילת משכנתא כאמור תותר רק ממוסד פיננסי (בנק או חברה ביטוח בלבד).

6.6. בתקופה שעד לקיום תנאי מתלה הראשון או פקיעת הסכם זה או ביטולו כדין, מתחייבים הבעלים שחתמו על הסכם זה שלא להתקשר ו/או לנהל מו"מ עם זים/קבלן אחר לביצוע פרויקט בניה בבניין הקיים, ולא לבצע שינוי כלשהו בזכויותיהם בבניין הקיים שלא בהתאם להוראות הסכם זה (האמור אינו מונע מכירת דירות קיימות על ידי הבעלים בתנאים ובהתאם לקבוע בהסכם זה ביחס למכירת דירות הבעלים).

6.7. ככל שהדירה מושכרת בדיירות מוגנת על פי דין, מתחייב הבעלים למסור את החזקה בדירה לזים, במועד הפינני, כשהיא פנויה מכל מחזיק, והבעלים מתחייב להסדיר, באחריותו ועל חשבונו, את עניין הפינני מול הדייר המוגן. מובהר כי אותו יחיד בעלים מתחייב לנקוט בהליכים משפטיים לצורך הפינני כאמור בתוך 30 ימים מהמועד

הקובע, ולפעול בשקידה וכמיטב יכולתו לצורך סיום ההליכים נגד הדייר המוגן בהקדם האפשרי וטרם מועד הפינוי.

6.8 מי מהבעלים שדירותיהם הנוכחיות משועבדות לטובת בנק ממשכן ו/או שעל זכויותיהם בדירות הנוכחיות רשומות הערות אזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתא לטובת בנק ממשכן, מתחייבים לשתף פעולה עם היזם לצורך קבלת הסכמת הבנק הממשכן למחיקת המשכנתאות שרשומות לטובתם והמצאת מכתב כוונות לגרירה ובכפוף לכך שלא תוטל כל חבות נוספת על אותו יחיד בעלים ו/או לא יורעו תנאי ההלוואה שלקח וזאת במועד בו יידרשו לכך על ידי היזם, בכפוף למתן התראה בת 30 יום לפחות על ידי היזם, ובכפוף לאמור בסעיפים 20.5 ו-27 להלן. למניעת ספק, אי קבלת הסכמת הבנק הממשכן לא תהווה הפרת ההסכם על ידי יחיד הבעלים הרלבנטי ולא יקנה ליזם כל פיצוי ו/או טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי אותו יחיד בעלים ובלבד שאותו יחיד בעלים פעל כנדרש ע"י היזם ו/או הבנק הממשכן, בכפוף ליזכות הביטול הנתונה ליזם. היזם רשאי להגיע להסכמות עם הבנק הממשכן בשם הבעלים ולצורך כך לפעול מכח יפוי הכח, ובלבד שכל חוב ו/או התחייבות נוספת מעבר להתחייבויות הבעלים הקיימות מול הבנק הממשכן, יחולו על היזם.

6.9 בעלים שדירותיהם הנוכחיות משועבדות לטובת בנק ממשכן ו/או שעל זכויותיהם בדירות הנוכחיות רשומות הערות אזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתא לטובת בנק ממשכן יפעלו להמציא ליזם, את מסמכי יתרות עדכניות של המשכנתאות מאת הבנקים הממשכנים של הבעלים, אשר יצינו גם את קרן האשראי שנלקח מאותם בנקים ממשכנים נכון למועדים הנ"ל (בנסיבות בהן מדובר במשכנתאות ללא הגבלה בסכום).

6.10 במידה שהבנק הממשכן יסרב להסיר את המשכנתא כנגד ערבות (נוסח חוק מכר) או ערבות מוסבת, אזי על היזם יהא להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית לטובת הבנק הממשכן כפי שיוסכם בין היזם ובין הבנק הממשכן. ידוע לבעלים כי יכול ודרישת הבנק הממשכן תהיה כי סכום הערבות יעלה על סכום הקרן ולא תהיה לבעלים את טרוניה ו/או טענה בקשר לכך. סכום הערבות הבנקאית שתוסב ו/או הערבות האוטונומית כאמור, יקוזז מסכום ערבות חוק המכר לבעלים. בכפוף להסכמות בין הבנקים ולהמצאת מכתב כוונות מעודכן (בנוסח ייעודי לפרויקט כמקובל בבנקים בקשר עם פרויקטים דומים), יאפשר היזם להמציא ערבות בנקאית בהתאם לסכום קרן המעודכן המופחת כל 12 חודשים ולעדכן בהתאם את ערבות חוק המכר (או המצאת ערבות חוק מכר נוספת המשלימה את הסכום שהופחת כאמור לעיל).

6.11 כל יחיד הבעלים הרלוונטיים מתחייבים להמשיך ולשלם את כל תשלומי המשכנתא ו/או כל הלוואה אחרת החלים עליהם וכי ככל שמי מיחיד הבעלים יפסיק לשלם ובעקבות כך תמומש המשכנתא על ידי הבנק הממשכן או בטוחה שהועמדה לו על ידי היזם, כי אז יחול האמור בסעיף 27 להלן.

6.12 כי ידוע לו שלצורך ביצוע העבודות יידרש היזם לקבל אשראי מהבנק המלווה, וכי לצורך כך הוא מתחייב לשעבד לטובת הבנק המלווה את זכויותיו במקרקעין ולחתום על כל המסמך מקובל שיידרש על ידי הבנק המלווה לשם כך בנוסח כפי שאושר על ידי ב"כ הבעלים ובלבד שאין באותו מסמך כדי לפגוע בזכויות הדיירים על פי הסכם זה והכל בכפוף להוראות סעיפים 20 ו-21 להלן וכן לשלם את חובותיו השוטפים לכל רשות עד למועד הפינוי על מנת שהיזם יוכל, בין היתר, לפעול להוצאת אישור עירייה עדכני על היעדר חובות, בהתאם לדרישת לשכת רישום המקרקעין ולצורך רישום השעבוד כאמור.

מובהר כי כנגד וכתנאי להעברת מסמכי השעבוד החתומים ומאומתים כדין לידי הבנק המלווה ו/או ב"כ היזם, ימציא הבנק המלווה לב"כ הבעלים בנאמנות עבור כ"א מהבעלים את ערבות חוק המכר (כהגדרתה בסעיף 10.34) וערבות דמי שכירות או לחילופין, מכתב בו הבנק המלווה מתחייב להעביר לב"כ הבעלים בנאמנות את ערבות החוק המכר וערבות השכירות בתוך 30 ימים ממועד רישום המשכנתא ובכל מקרה בטרם מועד הפינוי בפועל.

לחילופי חילופין, הבנק המלווה ידרוש כי כל הדירות הנוכחיות יפונו, או את פינוי הדירה הנוכחית בפועל - לפני הנפקת ו/או מסירת הערבויות הבנקאיות (נוסח חוק המכר על פי הוראות הסכם זה), נשמרת ליזם האפשרות למסור לב"כ הבעלים מכתב בלתי מסווג מאת הבנק המלווה, לפיו הבנק המלווה ימסור את הערבויות הבנקאיות (נוסח חוק המכר על פי הוראות הסכם זה) וכן את מכתב ההחרגה המותנה לידי בא כח הבעלים רק לאחר שיעבוד מלוא זכויות הבעלים בדירה הנוכחית ובמקרקעין וביצוע הפינוי בפועל של כל הדירות הנוכחיות ובכל מקרה לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד פינוי כלל דירות הבעלים. בכל מקרה לא יפונו דירות הבעלים ללא המצאת ערבות דמי השכירות לידי ב"כ הבעלים. מובהר, כי היזם לא יהיה רשאי להרוס את הבניינים הקיימים עד להמצאת הערבויות הנמסרות במועד הפינוי לידי ב"כ הבעלים.

6.13 כי הנו נותן בזאת את הסכמתו לתכנון ולאישור התכנית החדשה ו/או תכנית איחוד וחלוקה כחלק מהתכנית החדשה ו/או תכנית בינוי ו/או הבקשה להיתר הבניה ו/או היתר הבניה על המתחם באמצעות היזם בהתאם להוראות הסכם זה. כי לא יתנגד בצורה כלשהי לכל הליך תכנוני שתיזום השותפות בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בקשר עם התב"ע החדשה ולכל שינוי בה לבקשות להיתר בניה ו/או למתן הקלות במקרקעין ולא יפעל כנגדם ולא יעכבם בצורה כלשהי, ובכלל זה מתחייב הבעלים להימנע מהגשת התנגדויות וכן תביעות לפי סעיף 197 ו/או כל תביעה אחרת - ובלבד שהם יעמדו בקנה אחד עם הוראות הסכם זה והכל בלבד שהתמורה המובטחת לו לפי הסכם זה לא תיפגע ו/או שלא ייפגעו זכויותיו על פי הסכם זה על נספחיו ובכפוף לנוהל בחינה ואישור הגשת הבקשה להיתר הבניה על פי סעיף 8 להסכם זה.

6.14 כי הוא מתחייב לחתום, לא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד שבו תאשר הנציגות, על התוכנית ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת הבקשות להיתר הבניה, ובלבד שהם תואמים את האמור בהסכם זה על נספחיו. הבעלים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הצדדים לעשות שימוש בייפוי הכוח בהתאם לאמור בסעיף 22 להלן ובלבד,

שבטרם השימוש בייפוי הכוח, אושרו התוכניות כהגדרתן להלן ע"י הנציגות והכל בהתאם להוראות סעיף 8 להסכם זה.

6.15. כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו (לרבות חובות שוטפים כגון: ארנונה, גז, חשמל, ועד בית, מים וכיוצא באלה), לכל רשות שלטונית בגין המקרקעין ודירתו הנוכחית והוא מתחייב לעשות כן עד למועד פינוי דירתו הנוכחית בפועל וכן לגבי דירת הבעלים החדשה מיד עם קבלתה לחזקתו בהתאם להוראות הסכם זה. היה ויתברר כי קיים חוב כלשהוא לרשות שלטונית אשר בגינו מתעכבת הוצאת היתר הבנייה ע"י היזם, מתחייב יחיד הבעלים בעל החוב לשלם את החוב בתוך 7 ימים מיום שנמסר לו עליו.

6.16. לאחר המועד הקובע, על מנת למנוע עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובכפוף למתן התראה על כך לדיר של 15 יום לשלם ו/או להסיר במקום מי מהבעלים כל חוב ו/או כל הערה ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או כל מגבלה שקיימת וחלה על זכויותיהם בדירותיהם הנוכחיות (למעט המשכנתאות עליהן יחולו הוראות סעיפים 20.5 ו-27 להלן), ובנסיבות כאמור יחולו הוראות סעיף 9 להלן. למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי כל סכום שישלם היזם בפועל בגין ו/או בקשר עם הסרת ההערה ו/או העיקול ו/או הזכות מגבילה כאמור לעיל, ואשר לא יוחזר על ידי יחיד הבעלים, יקוזז מתוך הכספים שעל היזם לשלם ליחיד הבעלים הרלוונטי בהתאם לקבוע בסעיף 9.3 להלן.

6.17. עובר לתחילת ביצוע העבודות, הוא מתחייב לאפשר ליזם ו/או מי מטעמו להיכנס לרכוש המשותף ו/או לדירתו הנוכחית לצורך מדידות ו/או בדיקות (תחת תיאום מראש), ולאחר מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה, הוא מתחייב לאפשר ליזם ו/או לקבלן המבצע ו/או מי מטעמו להיכנס לדירת התמורה לצורך השלמת העבודות ככל שיידרש, ובלבד שהדבר ייעשה בתיאום מראש עמו ובתנאי שלא יהיה בכל הפעולות האמורות בסעיף זה דלעיל כדי לפגוע בשימוש הסביר והנוח בדירה הנוכחית ו/או החדשה ו/או בבניין הקיים ו/או החדש. היזם מתחייב להשיב לקדמותו כל נזק שייגרם כתוצאה מביצוע עבודות בדירה.

6.18. כי החל ממועד חתימתו על הסכם זה הוא מתחייב שלא להתנגד בשום צורה שהיא, לכל בקשה שתוגש על ידי היזם לכל רשות ממשלתית ו/או רשות עירונית ו/או מוסד תכנון לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בקשה לקבלת היתר הבניה, בקשה לתיקון צו בית משותף, והכל בכפוף לכך שכל בקשה מטעם היזם תהא בהתאם להוראותיו של הסכם זה על נספחיו לרבות בהתאם להליך מנגנון האישור מטעם חברי הנציגות ו/או המפקח כאמור בהסכם זה וכאמור בהוראות כל דין.

6.19. לאחר שיתמלאו התנאים המוקדמים שיאפשרו ניהול הליכים, הדיירים יפעלו בשיתוף פעולה עם היזם בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים המסרבים סירוב בלתי סביר לחתום על הסכם זה (על חשבון השותפות), במסגרתם יעתרו לאכוף, על כל בעל דירה מסרב, את הצטרפותו לעסקה, ככל שהדבר ניתן מבחינה משפטית, וכן יגישו תביעות לפיצויים על פי חוק פינוי ובינוי כהגדרתו לעיל ו/או הוראת כל דין אחרת. הדיירים ישתפו פעולה באופן מלא עם השותפות לצורך כך ובלבד שהדבר לא יטיל עליהם כל תשלום. מובהר כי טרם הגשת כתב התביעה כאמור, יומצאו מסמכי התביעה לנציגות וב"כ הבעלים לידיעתם.

6.20. כי הוראות הסכם זה ונספחיו מגלמות את התמורה הראויה והסופית המגיעה לבעלים כאמור בהסכם זה והבעלים חתמו על ההסכם מרצונם החופשי ולאחר שנועצו ביועצים מטעמם וכי בכפוף לנכונות הצהרות ומצגי השותפות על פי הסכם זה ולהתקיימות מלוא התנאים המתלים והתחייבויות השותפות בהסכם זה, הם מצאו את כל אלה מתאימים להם ולמטרותיהם.

6.21. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר מאשר ומתחייב כי יחתום על כל מסמך ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ולצורך הבטחת זכויות היזם, חתימה על בקשה/ות לרישום הערות אזהרה לטובת היזם (במועד שבו רשאי היזם לרשום), חתימה על בקשות לקבלת כל ההיתרים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט לפי הסכם זה, לשעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה, חתימה על מסמכי הודעות ודיווחים לרשויות המיסים, לרבות מיסוי מקרקעין, על ייפוי כוח מתאימים, חתימה על תצהירי פטור וחתימה על כל יתר המסמכים הנדרשים והכל בתנאים ובמועדים הקבועים בהוראות בהסכם זה. להבטחת התחייבויות אלה, יחתום כל אחד מיחיד הבעלים על יפוי הכח כמפורט בנספח ו'. ידוע לבעלים כי יידרש, לכל הפחות, לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי ומסמכי המיסוי ובקשת פטור ממס שבח בעצמו, בהתאם להוראות הסכם זה.

6.22. כי אם לאחר חתימת הסכם זה יוטל על זכויותיו של הבעלים במקרקעין, שלא בעטיו של היזם, עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או הערה כלשהי לטובת צד שלישי כלשהו (להלן: "ההערה"), ישלח הבעלים לב"כ הבעלים ו/או ליזם הודעה בכתב על כך מיד עם הטלתם, והבעלים ימציא ליזם את הסכמת בעל ההערה להסכם זה או יפעל להסרת ההערה כאמור עד ולא יאוחר מ-90 ימים מיום שנודע לכל אחד מיחיד הבעלים על קיומה או עד למועד הודעת היזם על קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם. ידוע לבעלים כי התחייבותם זו הינה התחייבות יסודית שלהם בהסכם.

6.23. כי כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (למעט הזכויות שינוצלו לצורך בניית הדירות החדשות, על ההצמדות העתידיות שלהן) ובכפוף להוראות הסכם זה, וכל שטחי הפרויקט שאינם רכוש משותף, כולל גגות, חדר טרנספורמציה, מחסנים, חניות, שטחי המסחר וכו', תהיינה שייכות ליזם בלבד, והוא יהיה רשאי לנצלן לפי שיקול דעתו, בין בפרויקט ובין בדרך אחרת, ובכלל זה להצמיד שטחים לבעלים ו/או לרוכשים אחרים ובלבד שהבעלים יקבלו תמורתם בהתאם להוראות הסכם זה.

על אף האמור לעיל, מובהר כי :

א. כל השטחים הציבוריים שבמתחם, לרבות כל השטח הציבורי של הגינה ככל שתהיה בין הבניינים החדשים שיוקמו במתחם, לא יוצמדו לדירה כלשהי בבניין החדש (לרבות יחידות היזם), למעט שטחי הגינה שיוצמדו ל"דירות גן", ככל שתהיינה. מובהר בזאת כי שטחי הרחבות הסמוכות לשטחי המסחר, יוצמדו או תינתן לגביהם זכות שימוש בלעדית לבעלי יחידות המסחר (לרבות באמצעות רישום אגפי של הבית המשותף המורכב).

ב. השטח החלקי מהגן ו/או מהגינות הציבוריות, שבתחומו יתקין היזם מתקנים טכניים המשמשים את כל הבניין, יהווה רכוש משותף של הבעלים באותו בניין חדש ולא יוצמד לדירה חדשה כלשהי (לרבות ליחידות היזם).

ג. לכלל בעלי הזכויות במתחם בבניינים החדשים תהיינה זכויות שימוש שוות במתקנים ו/או השטחים כאמור בסעיף ב' קטן לעיל, אשר ישמשו את דירות הבעלים, ככל שיהיו כאלו במתחם.

ד. על אף האמור לעיל, מוסכם כי זכויות בניה עתידיות, ככל שתיווצרנה במסגרת כל תב"ע שתאושר למתן תוקף לאחר קבלת אישור אכלוס לבניין החדש, לא תהיינה שייכות ליזם בלבד, אלא תתחלקנה בין היזם (או רוכשי דירות היזם) לבין הבעלים לפי יחס שטחי הדירות.

6.24. כי היחידה הקיימת היא יחידתו היחידה במתחם, וידוע לו כי אם הוא בעל זכויות ו/או ירכוש זכויות ביחידה/ות נוספות/ות במתחם, לא יהיה זכאי לפטור ממס שבח ו/או מכירה ו/או רכישה ו/או מע"מ שירותי בניה בשיעור אפס ו/או מס שבח ומס רכישה (ככל שיחול) בגין כל יחידה נוספת כאמור. במקרה כזה, יישא הבעלים בתשלומי המיסים בגין היחידה/ות הנוספות/ות לרבות מס שבח, מס רכישה ומע"מ שירותי בניה, במועד החוקי לתשלומם.

6.25. כי הוא אינו רשום כ-"עוסק" כהגדרת מונח זה בחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 בקשר לדירה והדירות הקיימות אינן בגדר "מלאי עסקי" כהגדרתו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] וזאת לצורך קבלת פטור ממס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ בשיעור אפס.

6.26. הבעלים מצהירים ומתחייבים כי לא קיבלו את היחידה הנוכחית מקרוב (כהגדרת מונח זה בחוק מיסוי מקרקעין) במהלך 24 חודשים לפני חתימתו על הסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 49כב(ב) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), ואם יתברר שמסיבה זו הבעלים אינם זכאים לפטור ממס שבח ו/או רכישה ו/או מע"מ שירותי בניה בשיעור אפס, יהיו הבעלים חייבים לשאת במיסים כאמור במועד החוקי ואי תשלומם במועד החוקי יהווה הפרה יסודית של ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים ליזם על פי דין ו/או הסכם זה.

6.27. כמו-כן, ידוע לבעלים כי היזם מסתמך על הצהרותיהם בשאלוני המיסוי המצורפים כנספח י' להסכם זה. כמו כן, הם מתחייבים לצרף לשאלונים דין ולא יאוחר מ-60 ימים מיום חתימתם על ההסכם, מסמכים המעידים על שווי ויום הרכישה למיטב ידיעתם, וכן השבחות שונות אם נעשו בדירה הקיימת, וזאת לאחר דרישת היזם בכתב וכל נתון נוסף רלבנטי שיתבקש על ידי היזם (או יועץ המס) מראש (צווי ירושה, הסכמי מתנה, מועדי פטירות, ירושות וכיוצא באלה). אם הסתבר כי הצהרות הבעלים בשאלון המיסוי אינן נכונות ו/או אינן מלאות ולא הושלמו חרף דרישת יועץ המס בכתב ליחיד הבעלים עם העתק לב"כ הבעלים או שלא עמד בהתחייבויותיו לעמידה בתנאים לקבלת הפטור וכתוצאה מכך הם לא יהיו זכאים לפטורים ממס הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, יישא הבעלים הרלוונטי בהפרש בין המס שיחול על הצדדים אילו הצהרתם הייתה נכונה לזה שיחול בשל ההצהרה הלא נכונה בלבד.

6.28. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב להמשיך ולעמוד בתנאים לקבלת הפטורים הייעודיים לעסקאות פינוי בינוי הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**הפטור הייעודי**") החל ממועד חתימתו על הסכם זה ועד למועד בו ייקבע יום המכירה בעסקה ובכלל זה יימנע מרכישת דירה נוספת בבניין ו/או במתחם בו מתוכנן הפרויקט ממי מיחיד הבעלים האחרים. ככל ועל אף האמור לעיל יבצע הבעלים פעולה ו/או עסקה אשר יש בהם כדי לגרוע מתכנון המס ו/או הפטור הייעודי, כי אז ישא אותו יחיד בעלים בכל מס אשר ינבע מכך.

6.29. ידוע לבעלים כי לאחר המועד הקובע היזם יהא רשאי להתקין שלט בחזית חצר הבניין הקיים, כולל תאורת לילה לשלט בגודל סביר ובמיקום שיתואמו עם הנציגות ועל פי כללי השילוט והרישוי של עיריית בני ברק, אשר ימתג את שמו כזים של הפרויקט. השילוט האמור, לא יפגע בשימוש ובהנאה מהבניין ומהדירות. לא יהיה במיקום ובגודל השילוט כדי להוות מטרד למי מדירות הבעלים הקיימות ו/או כדי לגרום להסתר נוף וכיוצ"ב. ממועד פינוי הדירות, היזם יהיה רשאי להציג כל שלט שיהיה מעונין להציב, בהתאם לשיקול דעתו, ללא צורך בתיאום ו/או בהסכמת הנציגות (מעבר לשילוט המחויב על פי חוק).

השילוט האמור, יוסר עד למסירת החזקה בכלל הדירות החדשות. היזם יישא בכל העלויות הקשורות בהצבת, הסרת ובאחזקת השילוט כאמור ובכל האחריות הנובעת מכך. באם יוטלו קנסות בגין השילוט כאמור, מתחייב היזם להסיר את השילוט באופן מידי ולשלם את סכום הקנס לאלתר. תנאי להצבת שילוט כאמור, הוא המצאת פוליסת ביטוח מתאימה ובת תוקף או אישור ביטוח לעיון הנציגות, ככל שיש צורך בכך.

6.30. מוסכם כי היזם יהיה רשאי להקים משרד מכירות במתחם ובלבד שהדבר לא יהווה מטרד במתחם והכל בכפוף לקבלת כל אישור נדרש מהרשויות הרלוונטיות והצגת פוליסת ביטוח מתאימה לנציגות הבעלים ולב"כ הבעלים. היזם יישא באגרות הנדרשות על פי הדין ויהיה אחראי כלפי הבעלים בגין כל נזק שעלול להיגרם לבעלים כתוצאה מכך.

- 6.31. הבעלים מצהירים כי הדירות לא הושכרו לצד ג' כלשהו בשכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר. אין באמור כדי לגרוע מזכותם של הבעלים להשכיר את דירותיהם בשכירות בלתי מוגנת בהתאם להוראות הסכם זה. בעל דירה אשר משכיר את דירתו מתחייב להטמיע בהסכם השכירות הוראות בהתאם להוראות סעיף 25.ג. (ב) לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971, ולפיו תהא לשוכר ולמשכיר זכות הדדית להביא את הסכם השכירות לכדי סיום, כאשר זכות המשכיר לביטול הסכם השכירות תמומש באמצעות מתן הודעה לשוכר על ביטול חוזה שכירות, 90 ימים מראש, לפחות, ולשוכר תהא זכות להביא את הסכם השכירות לכדי סיום באמצעות מתן הודעה למשכיר על ביטול החוזה, 60 ימים מראש, לפחות.
- 6.32. כי ידוע להם כי יכול ותעשינה במסגרת הפרויקט עבודות בנייה וכי ידוע להם כי יכול ותימסר להם החזקה בדירה החדשה בטרם תושלמנה עבודות הקמת הפרויקט כולו ו/או חלקו, ובלבד שהבניין החדש והדירה החדשה יהיו ראויים למגורים, לאחר קבלת אישור אכלוס, מחוברת לכל תשתיות המים, חשמל, ביוב, גז ותקשורת וכי תהיה אליה גישה נוחה ובטוחה לדירה ולפחות מעלית אחת פועלת. ככל והמסירה אינה עומדת בתנאי סעיף זה לדעת המפקח מטעם הבעלים, תועבר המחלוקת להכרעתו של הפוסק.
- 6.33. הבעלים מתחייבים לעדכן את היזם וב"כ הבעלים בדבר כתובתם למסירת הודעות לעניין חוזה זה בדירה החלופית ו/או בכל כתובת כפי שיראה לנכון, ובכתובת דוא"ל בשימוש ככל שקיים, וזאת בתוך 30 יום ממועד פינוי הדירה המקורית. החל ממועד זה, הודעה שתישלח בדואר רשום ובדוא"ל (ככל שקיים) לכתובת אותה ימסור הבעלים כאמור, תיחשב כאילו נמסרה ליעדה תוך 3 ימי עסקים ממועד שליחתה.
- 6.34. כי הם מתחייבים בזאת שעד לסיום רישום הדירות בפרויקט בלשכת רישום המקרקעין ותיקון צו הבית המשותף של הבניין ו/או ביטול צו הבית המשותף הקיים ורישומו מחדש, לא יבצעו בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם, כל שינוי ו/או תוספת, אשר דורשים היתר בניה ו/או משנים ו/או פוגעים בחזות החיצונית של הבניין ו/או בשטחים המשותפים ללא הסכמת היזם לכך מראש ובכתב.
- 6.34.1. מובן כי אין באמור כדי לשחרר את מי מהבעלים מחובותיו על פי דין לקבל את כל ההיתרים והרישיונות הדרושים לביצוע השינויים מהרשויות המוסמכות. היזם מצידו לא יסרב לביצוע שינויים כאמור אלא מנימוקים סבירים, בכתב.
- 6.34.2. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותם של בעלי הדירות מלבצע עבודות בנייה ו/או שינויים בתוך הדירות ואולם בעלי הדירות מתחייבים שלא לעשות שום שינוי ו/או תוספת ללא היתר ו/או באופן שעלול להפריע לקבלת היתר הבניה ו/או אישור אכלוס, לפי העניין.
- 6.34.3. ככל שהעיכוב נגרם בשל בעלים שהפר התחייבותו כאמור, יהיה אותו יחיד בעלים האחראי לכל עיכוב שנגרם בעטיי ברישום הבית המשותף ו/או בקבלת אישור אכלוס.
- 6.35. כי לא יהיו רשאים להשתמש ו/או למכור ו/או להשכיר את הדירות החדשות למטרה שאינה מגורים, ובפרט לא יתירו התקנת אנטנות שידור. הוראה כאמור תיכלל גם בתקנון הבית המשותף והכל בכפוף להוראות התב"ע החדשה. למען הסר ספק, יובהר כי שימוש בחלק מהדירה לצורך עבודה מהבית או כמשרד ביתי, עולים כדי שימוש לדירת מגורים לעניין זה.
- 6.36. כי ידוע להם שלאחר הריסת הבניין הקיים יבוטל צו רישום הבית המשותף.
- 6.37. כי לא הסתירו מהיזם שלא בתום לב, כל מידע מהותי הידועים להם בקשר לדירה הקיימת ו/או בקשר לעסקה ואשר עלולים להשפיע על העסקה ו/או על לוחות הזמנים הקבועים בה.
- 6.38. כי לא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה כלפי היזם בשל אי ביצועו של הסכם זה כתוצאה מכך שלא כל בעלי הזכויות במקרקעין חתמו על הסכם זה ו/או לא ביצעו אותו או עשו זאת באופן המונע את ביצועו, וכן במקרה בו לא התקיימו התנאים המתלים המפורטים להלן ו/או התקיים התנאי המפסיק, ובלבד שהיזם פעל בשקידה ראויה לצורך קידום וקיום התנאים המתלים כאמור.
- 6.39. כי הם חתמו על הסכם זה לאחר שקיבלו יעוץ משפטי מב"כ הבעלים וחתמו על הסכם זה בנוכחות עו"ד לאחר שהובנה להם העסקה ומהותה (לרבות התמורות וכיוצ"ב) ולאחר שנערך לבעלי הדירות כנס בעלי דירות והומצא להם התקציר הסכם משפטי כנדרש בדין.
7. **העסקה / מהות התקשרות**
- 7.1. על יסוד הצהרות והתחייבויות הצדדים לעיל כמפורט בהסכם זה, ובכפוף לקיום התנאים המתלים, מתקשרים הצדדים בעסקת פינוי בינוי, לפיה מוכרים הבעלים ליזם בזאת, בהתאם לאמור בהסכם זה, את הממכר כהגדרתו לעיל, בתמורה לכך שהיזם יהרוס את הבניין הקיים, ויבנה בהתאם להיתר הבניה, המפרט הטכני והוראות כל דין, את הבניין החדש תחתיו (כשהוא כולל את דירות התמורה ויחידות היזם כהגדרת מונחים אלה בהסכם זה לעיל), וימסור לבעלים את החזקה בדירות התמורה לאחר שניתן טופס 4 ובמצב שניתן לחברה לרשת החשמל (בדרך של התקשרות הבעלים עם הרשויות הרלוונטיות להתקנת מונים), המים והגז בכל החיבורים הנדרשים, כמפורט במפרט הטכני ובכפוף להוראות הסכם זה, כאשר הן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה, לרבות מכל חוב, שעבוד, משכון, עיקול וזכויות צד שלישי כלשהן, ולמעט אך ורק משכנתאות ו/או שעבדות ו/או משכונות ו/או עיקולים ו/או הערות אזהרה תכנוניות ו/או הערות אזהרה שירשמו על זכויות הבעלים בדירות התמורה לבקשת הבעלים או בעטיים, והכול בתנאים כמפורט בהסכם זה.

7.2. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולקיום מלוא התחייבויות הבעלים לחתום על מסמכי הלווי, רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ופינוי המקרקעין, מתחייב היזם לשלם את כל המיסים וההיטלים החלים עליו פי הוראות הסכם זה וכן לשלם לכל אחד מהבעלים דמי שכירות, כאמור בסעיף 10.13 להלן, לתקופה שמיום הפינוי בפועל בהתאם להוראות סעיף 10.13 להלן של הדירה הנוכחית ועד למועד המסירה של דירת התמורה, לממן את כל ההוצאות המשפטיות בהתאם לאמור בהסכם זה, לממן עלויות הובלת תכולת הדירה הנוכחית לדירה הזמנית ובחזרה לדירת הבעלים החדשה לבעלים, כאמור בסעיף 10.23 להלן, שכר שמאי הבעלים, שכר מפקח הבעלים, יועץ הביטוח מטעם הבעלים, לתקן (או לבטל ולרשום מחדש) את רישום הבית המשותף כך שיתאים לבניין החדש ולרשום את זכויות הבעלים בדירות התמורה על שמם ואת זכויות רוכשי דירות היזם על שמם והכל כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן.

7.3. מובהר בזאת כי עקרון יסוד של הסכם זה הוא שלמעט אם צוין מפורשות אחרת, כל העלויות ו/או ההוצאות ו/או המיסים ו/או התשלומים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין הסכם זה והפרויקט וכל הקשור והכרוך בו ובמימושו (לרבות אלו החלים על פי דין על העלים, אלא אם צוין במפורש בהוראות הסכם זה אחרת) יחולו כולם ובמלואם על היזם, אשר מקבל אותם על עצמו והיזם מתחייב לשלם את כולם במועדם ובהתאם להוראות הסכם זה. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי ההוצאות בהן יישא היזם כוללות בין היתר: מס הכנסה, מס רווחי הון, מס ערך מוסף, מס שבח מקרקעין ככל שיחול (לרבות זה שחל על הדיירים בגין מכירת הממכר ליזם הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, מס רכישה ככל שיחול (לרבות זה שחל על הדיירים בגין רכישת הדירה החדשה מהיזם), אגרות והיטלי פיתוח, היטלי השבחה, אגרות בנייה, הוצאות תכנון, עלויות בניה על כך הקשור והכרוך בכך, רישום פרצלציה ובתים משותפים, דמי תיווך, מע"מ (לרבות הנפקת חשבוניות עצמיות במידת הצורך), עמלות, שכר טרחת עו"ד היזם, שכ"ט עו"ד הדיירים, שכר טרחת שמאים שכר טרחת המפקח מטעם הבעלים, דמי היתר ו/או דמי שינוי ייעוד וניצול ו/או כל תשלום לכל גוף ו/או אדם לרבות הוצאות ו/או תשלומים בגין פינוי דיירים ו/או מחזיקים אחרים במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או ניהול הליכים כנגדם הכל בתנאי שיחולו בפועל התשלומים המפורטים בס"ק זה, אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.

7.4. ידוע לצדדים כי בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, על מנת למנוע סירוב סביר של קשיש, כהגדרתו להלן, על השותפות לאפשר לו לבחור באחת מהחלופות הבאות **לפי שיקול דעתה של השותפות:**

חלופה ראשונה:

(א) מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה.

(ב) רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה. מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש - אם הקשיש ביקש זאת.

(ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה.

חלופה שנייה: שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה.

חלופה שלישית: דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה.

בסעיף זה לעיל ולהלן:

"קשיש" - מי מיחידי הדיירים בבית משותף אשר במועד חתימת עסקת פינוי בינוי הראשונה, כהגדרתה להלן, מלאו לו על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות. על אף האמור לעיל, "ועדת חריגים", תוכל לקבוע את ההטבה בעבור יחיד בעלים בגיל 70 שנה ומעלה. ועדת החריגים תמנה ארבעה חברים; שני חברי נציגות ושני נציגי יזם. החלטת ועדת החריגים כאמור תתקבל ברוב קולות.

מוסכם כי יחיד בעלים אשר הינו קשיש יחתום לאחר חתימתו על הסכם זה על ייפוי כח מתמשך לפי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות ככל והיזם יבקש זאת ממנו ובמימון היזם.

"עסקת פינוי ובינוי ראשונה" – עסקת פינוי ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות, יחידי הדיירים בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין השותפות ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף; לעניין זה, יובהר כי, ככל שמדובר בקשיש אשר במועד חתימת עסקת פינוי בינוי הראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין 80 שנים, חובה על השותפות להציע לו את החלופה הראשונה האמורה לעיל על תתי סעיפיה, והכל בהתאם לקבוע בהוראות חוק עידוד מיזמים.

7.5. כמו כן, מתחייב היזם לפעול בהתאם לקבוע בסעיף 19 לחוק התחדשות עירונית, ולשאת בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף שבו חייב דייר ממשיך לתקופה של חמש שנים מהמועד בו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה

וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו נשא הדייר בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בן זוגו המתגורר עמו כל אלה:

(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה הוא הגיע לגיל פרישה כהגדרתו בחוק גיל פרישה, התשס"ד-2004;

(2) הדירה החדשה היא דירתו היחידה;

(3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980;

תכנון הפרויקט

8. תכנון הפרויקט יבוצע על ידי המתכנן בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו, ובכפוף להוראות רשויות התכנון.
- 8.1. היזם ידאג לקבלת כל האישורים הנדרשים מכל מן וסוג שהוא, הנחוצים לביצוע העבודות.
- 8.2. הואיל וקידום התב"ע החדשה נעשה במסלול רשויות ביוזמת עיריית בני ברק, מובהר כי היזם יפעל בשיתוף הנציגות וב"כ הבעלים ובליזיון אדריכל מטעם היזם להטבת הוראות התוכנית בין היתר, אם יידרש בדרך של הגשת התנגדות ו/או הליכים אחרים, באופן שתתאים להוראות הסכם זה ותאפשר לכללית את קיום הפרויקט.
- 8.3. היזם יפעל, ככל והדבר תלוי בו בהתחשב בעובדה שהמדובר ב"מסלול רשויות", כי התב"ע החדשה תאושר בהתאם למועדים שבסעיף 4.6 לעיל. היזם יעדכן את הנציגות ו/או ב"כ הבעלים, בנוגע להתקדמות ההליכים הנוגעים לאישור התב"ע. בהתאם לדרישת נציגות הבעלים או ב"כ הבעלים האדריכל ו/או מי שיטפל עבור היזם בקידום התב"ע החדשה יעדכן את ב"כ הבעלים ו/או נציגות הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים על התקדמות הטיפול מעת לעת. בהתאם לדרישת נציגות הבעלים או ב"כ הבעלים היזם מתחייב לעדכן את נציגות הבעלים במועד פגישה עם נציגי הרשות המקומית וועדות התכנון. ככל והיזם יסבור כי יש צורך כי חברי הנציגות יגיעו, כולם או חלקם, לשיבות וועדות התכנון ו/או לפגישות עם הרשות הוא יודיע על כך לנציגות ולב"כ הבעלים וחברי הנציגות שיזמו לשיבות / פגישות אלו מתחייבים לעשות כל מאמץ להגיע אליהן.
- 8.4. בסמוך לאחר אישור התב"ע החדשה ובכפוף לחתימת 60% מהבעלים במתחם באופן המאפשר את הגשת את תוכנית העיצוב ו/או תוכנית האחוד והחלוקה (ככל והתב"ע לא ככלה הוראות אחוד וחלוקה) – בהתאם להוראות התב"ע החדשה - יכין היזם את תוכנית העיצוב לשם הגשתה לוועדה המקומית (תכנית בינוי מכוח התב"ע החדשה ו/או תוכנית העיצוב מכוחה יקראו להלן: "תוכנית העיצוב").
- 8.5. טרם הגשת מסמכי תוכנית העיצוב לוועדה המקומית כאמור לעיל, יעביר היזם העתקים דיגיטליים מתכנית העיצוב – לנציגות הבעלים, לבא כוח הבעלים ולמפקח מטעם הבעלים, לשם בדיקתם וקבלת הערותיהם ככל שהן פוגעות בזכויות הבעלים ו/או סותרות התחייבויות היזם ע"פ ההסכם, לתכנון הנכלל בהם. המפקח מטעם הבעלים והנציגות ייתנו את הערותיהם למסמכי התכנית הנ"ל בתוך 21 ימים ממועד מסירתם לאישורם. אם לא תועברנה הערות בכתב עד למועד הנ"ל, ייחשב הדבר כאילו נתקבלה הסכמת הבעלים לתוכנית העיצוב.
- 8.6. אם המפקח מטעם הבעלים ו/או הנציגות יעירו הערות למסמכי תכנית העיצוב יתקנו אלו ע"י היזם, ככל שיידרש לצורך התאמתה לאמור בהסכם, וזאת בתוך 21 ימים ויוחזרו לאישור המפקח מטעם הבעלים ו/או הנציגות.
- 8.7. הבעלים יחתמו על הנוסח המאושר ע"י הנציגות והמפקח מטעם הבעלים בעצמם או באמצעות בא כוחם באמצעות ייפוי הכוח התכנוני כמפורט בנספח ה' בתוך 14 ימים מיום קבלת מסמכי תוכנית העיצוב המתוקנים והמאושרים על ידם. עוה"ד מקבלים בזאת הוראה בלתי חוזרת לעשות שימוש בייפוי הכוח התכנוני המצויים בידיהם לצורך חתימה בשם הבעלים על התכניות אשר נערכו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.8. ידוע לבעלים כי יתכן והתב"ע החדשה ו/או תוכנית העיצוב יכללו הוראות הנוגעות לבצוע הפרויקט בשלבים, כאשר בכל שלב יבנו הבניינים החדשים בתא שטח אחד מתוך תאי השטח כפי שיוגדרו בתב"ע החדשה, או כל חלוקה אחרת לשלבים שתאפשר בהתאם לתב"ע החדשה ו/או תוכנית העיצוב.
- 8.9. היזם ומיפוי הכוח מטעמו רשאים לפעול מכוח ייפוי הכוח שנמסרו להם בכל עניין בקשר עם קידום התב"ע החדשה ו/או תוכנית העיצוב, תיקונה, הופעה בדיונים וכל פעולה נוספת שתידרש לדעת היזם לצורך אישורה ולרבות לצורך תיקון התב"ע החדשה ו/או תוכנית העיצוב, אם יידרש לצורך קיום התחייבויות היזם בהסכם זה, בכפוף להוראות לעניין אישור התוכניות ולכך שלא יחויבו הבעלים בכל תשלום שהוא. אם כתוצאה מהשימוש בייפוי הכוח ייתבעו הבעלים, ו/או יחויבו בכל תשלום – היזם מתחייב לשלם ו/או לשפות את הבעלים בגין תשלום כאמור. אם הבעלים יידרשו לחתימה על מסמך אישית, שלא ניתן לחתום עליו מכוח ייפוי הכוח, הם יעשו כן לאחר אישור ב"כ הבעלים בתוך זמן סביר מדרישת היזם בכתב, ובכפוף לכך שאין בחתימה על המסמך כדי לפגוע בזכויותיהם או להטיל עליהם מחויבות שלא נקובה מפורשות בהסכם זה.
- 8.10. בתוך 6 (שישה) חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה ככל ומכוחה ניתן להוציא היתרים ללא הליך של אישור תוכנית עיצוב או במקרה שבו יידרש לאשר תוכנית עיצוב בתוך 6 (שישה) חודשים ממועד אישורה של תוכנית העיצוב, היזם ימציא לנציגות בקובץ PDF את תוכניות ההגשה להיתר (כאשר התוכניות הינן התוכניות ברמה התואמת תוכניות שהן טרם הפקדתן דרך המערכת המקוונת), וכן ימסור במקביל עותק אחד למפקח מטעם הבעלים ע"ב תכנת אוטוקד (או תוכנה דומה אחרת איתה עובד המתכנן מטעם היזם) לשם בדיקתה (להלן:
- 8.11.

"תוכניות הבקשה".

- 8.12. בתוך שבועיים מיום העברת תכניות הבקשה כאמור, יערוך היזם פגישה בנוכחות הנציגות, היזם, האדריכל, המפקח מטעם הבעלים ועוה"ד, אשר במהלך תוצגנה תכניות הבקשה. האדריכל הפרויקט והמפקח מטעם הבעלים יספקו מכתב לפיו הדירות המסופקות המסגרת תמהיל הדירות לבעלים תואמות את הוראות ההסכם לעניין דירות התמורה.
- 8.13. ככל ולא יתקבל אישור כאמור מאת המפקח מטעם הבעלים כי אז, הערות בקשר עם שינויים שנעשו בתוכניות שלא בהתאם להוראות ההסכם, יועברו בכתב ליזם ע"י המפקח בתוך 30 ימים מיום אישור הנציגות את הפקדת תוכניות הבקשה אצל ב"כ הבעלים כאמור, והיזם יתקן את תוכניות הבקשה ככל שיידרש וככל שיתאפשר מבחינה תכנונית וככל והערות אלה מקובלות עליו (כאשר ככל שהערות אינן מקובלות על האדריכל, עליו לנמק זאת), לצורך התאמתן לאמור בהסכם זה ככל ויש בהם לפגוע ו/או לשנות שינויים מהותיים מהקבוע בתוכניות עליהם הסכימו הצדדים במסגרת הסכם זה, ויעביר את תוכניות הבקשה המתוקנות לנציגות לשם עיון נוסף ואישורן ככל וקיים שינוי תכנוני בדירות התמורה וזאת בתוך 14 יום נוספים.
- 8.14. בתוך 7 ימים ממועד הפגישה התכנונית (של הנציגות עם היזם), או במועד אחר עליו יסכימו הנציגות והיזם באותה העת, ימציא היזם לכלל הבעלים את תכניות הבקשה כשהיא ערוכה ע"ב מצגת תכנונית, ולבעלים תנתן האפשרות לתת התייחסות בתוך 30 הימים לעיל.
- 8.15. מחלוקות, ככל ותתגלענה, בין נציגות הבעלים ליזם בעניין הערות נציגות הבעלים לתוכניות הבקשה כאמור לעיל, תועברנה להכרעת הבורר ההנדסי כהגדרתו בסעיף 31 להלן, בתוך 14 יום מהיודע המחלוקת, והכרעתו תהא סופית ומכרעת. התקופה שמיום העברת המחלוקת לבורר ההנדסי ועד למתן הכרעתו לא תעלה על 14 יום.
- התוכניות/תוכניות ההגשה יומצאו לנציגות בעותק קשיח אחד (כגרמושקה מלאה) וכן כקובץ PDF.
- 8.16. החלטת הנציגות לאישור הבקשות להיתר כמוה כהסכמת כלל הבעלים להסכמה על התכניות להיתר, וזאת ככל שעד למועדים המפורטים בסעיף 8.11 לעיל, לא תועברנה הערות בכתב ו/או לא ניתנה התייחסות הנציגות ו/או ניתן אישור הנציגות לתוכניות ו/או ניתנה הכרעה של הבורר ההנדסי. הבעלים מתחייבים לחתום על תוכניות הבקשה להיתר בתוך 14 ימים ממועד האמור לעיל. לחילופין, במקרה שבו הבעלים לא יגיעו לחתום על התוכניות בתוך המועד הקבוע בסעיף זה, ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת למיפוי הכוח המפורטים בייפוי הכוח התכנוני בהתאם לסעיף 22.1, לחתום בשם הבעלים על תוכניות הבקשה ו/או על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת הבקשות להיתר הבניה וזאת כפוף לכך שתוכניות ההגשה להיתר בניה אושרו בהתאם להוראות ההסכם זה.
- בחתימתם על הסכם זה, מורים הבעלים לב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם באופן בלתי חוזר לחתום על כל מסמך שיידרש על פי ייפוי הכוח המופקד בידיהם לצורך הגשת הבקשה להיתר ולשם הוצאתו לפועל של ההיתר, וכי ידוע לבעלים כי חתימת מיפוי הכוח הינה טכנית בלבד וכי הבעלים מוותרים בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/ו תביעה כלפי היזם ו/או ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם.
- ידוע לבעלים כי אין בחתימת ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם על תוכניות ההגשה כדי להטיל על ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם אחריות כלשהי לאמור בתוכניות ההגשה ככל שפעלו עפ"י הוראות החוזה והדין.**
- 8.17. פתיחת הבקשה המקוונת לצורך הגשת התוכניות (כהגדרתן בסעיף 8.11 לעיל), יוגשו על ידי היזם והמתכנן לוועדה המקומית בתוך 45 ימים ממועד חתימתן על ידי הבעלים ו/או ב"כ הבעלים בהתאם למפורט בסעיף 8.16 לעיל.
- 8.18. בתוך 24 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר לרשויות התכנון התקבלה החלטה של ועדת המשנה לתכנון ולבניה על היתר בכפוף לתשלום אגרות ולהיטלים והכל בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 4.9 לעיל. בכפוף לכך שכל (100%) בעלי הדירות (או צד ג' כדוגמת מוטבי הערות אזהרה) שחתימתם נדרשת לאותו שלב בפרויקט לו התקבל היתר חתמו על הסכם זה והסדירו ככל ונדרש את זכויותיהם בפנקס רשם המקרקעין באופן שאין מניעה לרישום שעבודים לטובת הבנק המלווה, מתחייב היזם לשלם את האגרות וההיטלים בתוך שלושה חודשים ממועד קבלת חשבון אגרות והיטלים או לפעול לתשלום תחת מחאה או כל פעולה אחרת כך שההיתר יונפק עד לתום שלושת החודשים כאמור.
- 8.19. אין באמור לעיל ו/או בחתימת הבעלים על ייפוי הכוח, בכדי לגרוע מחובתם של הבעלים לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי היזם ורשויות התכנון לשם קבלת היתרי בניה לרבות הסכמה לאיחוד חלקות ו/או לרישום זיקות הנאה ו/או זכות מעבר ו/או הפקעות.
- 8.20. עיכוב כלשהו מצד הבעלים, יאריך את המועד להגשת התוכניות לוועדה המקומית כקבוע בהסכם זה, בצורה התואמת את משך העיכוב וכן את משך הזמן להתקיימות התנאי המתלה הרביעי (קבלת היתר הבניה) וזאת מבלי לגרוע מכל יתר התרופות המגיעות ליזם על פי כל דין והסכם זה.
- 8.21. מוסכם כי היזם יהיה רשאי לבצע את הפרויקט במספר שלבים (בהתחשב בהוראות התב"ע החדשה והבנק המלווה) באמצעות מתחמים ברי-ביצוע, במקרה שהסכם זה לא נחתם ע"י 100% מהבעלים במקרקעין אולם נחתם ע"י 100% מהבעלים באותו מתחם ברי-ביצוע.
- 8.22. מוסכם בין הצדדים, כי במקרה שבו במסגרת היתר הבניה, וכתוצאה מאילוצים תכנוניים הנובעים מדרישות העירייה ו/או הוועדה המחוזית, יגרעו יותר מ- 5 (חמישה) מ"ר מהשטח של איזו מדירות התמורה (להלן: "שינוי מהותי"), ייחשב הדבר כאי התקיימות התנאי המתלה הרביעי לכל דבר ועניין.

בנוסף לאמור לעיל, במקרה של שינוי בנסיבות האמורות אשר יגרום להפחתה של 2 מ"ר ועד 5 מ"ר (או חלקם), ישלם היזם לדירת הבעלים המוקטנת כאמור סך השווה לשווי מטר רבוע (או חלקו) בעבור צדדים שלישיים, החל מהמ"ר השני ועד לשינוי מהותי (5%).

לעניין שווי מ"ר כאמור, יחשב הערך הנקוב על פי דוח ה-0, בניכוי רכיב המע"מ, בכפוף לרווחיות יזמית מינימאלית.

במקרה של ביטול ההסכם כאמור בסעיף 0 זה, ייחשב הביטול כביטול עקב אי התקיימות התנאים המתלים לכל דבר ועניין והצדדים יחתמו על המסמכים והתצהירים הנדרשים לביטול העסקה ויפעלו בהתאם להוראות ההסכם זה.

8.23 במהלך העבודות, סטיות מהתוכניות ו/או מהמפרט המותרות עפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974 לא יהוו הפרה ולא יזכו את הבעלים בסעד כלשהו.

8.24 היזם מתחייב לשמור אחר כל תנאי היתר הבניה ולא לחרוג מהם, למעט אם יקבל לכך היתר שינויים כדן. במקרה כזה, היזם בלבד יהיה אחראי עבור כל קנסות, מיסים ו/או תוספות לאגרות הבניה שיוטלו עליו או על הבעלים בגין כל עבירה או חריגה, במהלך ביצוע העבודות או בגין בניה בחריגה מהיתר הבניה או בגין כל עבירה על הוראות הרשויות המוסמכות ויישא באופן בלעדי בכל אחריות שהיא, והוא פוטר את הבעלים מכל אחריות בקשר לכך. אין באמור כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי ולמנוע מהיזם לתבוע את הקבלן ו/או כל מי שביצע את חריגות הבניה בפועל, לשפות אותו בגין כל נזק שנגרם לו בשל כך.

8.25 בכפוף לעמידת היזם בהתחייבויותיו על פי הוראות ההסכם זה, הבעלים מתחייבים שלא להתנגד במישרין או בעקיפין בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם לבקשות להיתר הבניה ו/או להליכי התכנון שיבצע היזם כאמור בהסכם זה. מחלוקות ככל שיתגלו בין הצדדים להסכם זה בכל הנוגע לתכנון, יוכרעו כאמור בסעיף 31 להלן.

8.26 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבניה, לשלם היטל השבחה שלפי הבנתו אינו מעוגן בדין או שהוא חולק עליו או על שיעורו, ו/או להעמיד ערבות לרשות המקומית לתשלום היטל השבחה כאמור לעיל, יהיה היזם רשאי להתנגד לדרישה ולנהל הליכים מול הרשות המוסמכת לביטול או שינויה על פי חוק ובמועדים הקבועים לכך, ובלבד שהדבר לא יעכב את לוחות הזמנים להם התחייב היזם בהסכם זה מעבר לנדרש ובכפוף להוראותיו, והיזם יהיה הזכאי לכל החזר היטל השבחה ששילם ביתר.

8.27 בכפוף להתחייבויות היזם על פי ההסכם זה בקשר לבניית דירות התמורה ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, ליזם הזכות להחליט כיצד לתכנן את הפרויקט והבניין החדש בהתאם למוסכם במסגרת ההסכם זה.

8.28 מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בהסכם זה לעיל ולהלן, לרבות התחייבותו של היזם לשכור את שירותי היועצים (כהגדרתם לעיל), מובהר כי היזם יבחר באנשי המקצוע לצורך תכנון הבניין והפרויקט כפי שיחפץ לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, וכל התוכניות והמסמכים בקשר עם התכנון יהיו בבעלות היזם בלבד (למעט במקרה של ביטול ההסכם זה, כי אז יחול המנגנון המפורט בסעיף 10.3.2 להלן).

8.29 מוסכם כי ככל שיידרש היזם לבנות חדר שנאים, הוא יוכל לעשות כן ולשם כך יישא בכל עליות הבניה של חדר השנאים וכל התקבולים בגין חדר השנאים, כפי שיתקבלו מחברת חשמל, יהיו שייכים ליזם בלבד.

8.30 חדר שנאים (אם יוקם) יירשם כיחידה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים בבעלות היזם ויועבר על ידי היזם ע"ש חברת החשמל (או ספק אחר אשר יהיה מותר על פי דין), כנגד תשלום ליזם כמקובל בחברת החשמל והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם. הבעלים מסכימים שיוענקו לחברת החשמל זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות חברת החשמל, לרבות זכויות מעבר ו/או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בחדר השנאים, וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל.

8.31 הוראות סעיף זה בקשר לחדר השנאים (טרנספורמציה) זה, תחולנה גם אם תהיה דרישה של בזק להקמת חדר מיתוג, בשינויים המחייבים, ו/או מאת ספקי תשתית אחרים וחדרים הטכניים הנ"ל לא יבואו במניין יחידות היזם החדשות.

8.32 חדר השנאים ימוקם במרחק תקני מהבניין החדש או במרתף הבניין החדש, ולא ימוקם באותה קומה של איזו מדירות התמורה.

8.33 ביחס למבנה הציבור, הבעלים לא יתנגדו למיקום ו/או לשימוש בו כפי שייקבע על ידי העירייה בהתאם להוראות התב"ע החדשה. ידוע לבעלים כי כל התנגדות לכך עלולה לעכב את קבלת ההיתר.

8.34 ביחס לשטחי המסחר והרכוש המשותף הצמוד להם, יהיה רשאי היזם במסגרת הבקשה להיתר, לבקש זכויות שימוש במעברים לרבות להצבת כסאות ושולחנות.

8.35 מובהר כי הוראות סעיף 8 דלעיל יחולו בהתאמה ובשינויים המחויבים בנפרד על כל שלב בר ביצוע של הפרויקט כאמור לעיל.

9. הסרת הגבלות רישומיות על ידי הבעלים

9.1 ככל שלאחר המועד הקובע, תהיה או תוטל על יחידתו הקיימת של מי מהבעלים חוב ו/או כל הערה ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או כל מגבלה ו/או זכות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט המשכנתאות עליהן יחולו הוראות סעיפים

20.5 ו-27 להלן ו/או הערה ו/או רישומים אחרים כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה **כנספח א'** ו/או זכויות שוכרים בשכירות שאינה מוגנת) (להלן: "**הגבלה רישומית**" או "**ההגבלות הרישומיות**"), יסיר אותה אותו הבעלים על אחריותו ועל חשבונו, תוך 180 ימים מיום הטלתו ו/או מיום שיידרש לכך בכתב על ידי היזם, המוקדם מבניהם, ו/או ככל והמניעה מעכבת את הליך פינוי הדירות הקיימות ו/או את קבלת הליווי הבנקאי לפרויקט ו/או את רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, מתחייב הבעלים בכל מקרה להתחיל לפעול להסרת ההגבלה בתוך 30 ימים מהמועד שנודע לו על ההגבלה ולנהל את ההליך עד להסרה ההגבלה ברציפות ובנחישות ובמועד המוקדם האפשרי.

9.2 ידוע לבעלים כי התחייבותם זו הינה התחייבות יסודית שלהם בהסכם. ככל שיחיד הבעלים שאליו הופנתה הבקשה לא יסיר את ההגבלות הרישומיות מיחידתו הקיימת על חשבונו תוך המועדים כאמור, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, להסיר על ידי תשלום כל סכום שיידרש לשם כך לגורמים שלהם יש צורך לשלם כדי להסיר את ההגבלות הרישומיות וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב בת 15 ימים לאותו יחיד בעלים רלוונטי, עם העתק לבי"כ הבעלים, על כוונת היזם לפרוע ולשלם את הסכום הנדרש על ידי אותם גורמים לשם הסרת ההגבלה הרישומית.

ככל שיחיד הבעלים שאליו הופנתה הבקשה לא יסיר את ההגבלות הרישומיות מיחידתו הקיימת על חשבונו בתוך המועד הנ"ל, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, להסיר על ידי תשלום כל סכום שיידרש לשם כך לגורמים שלהם יש צורך לשלם כדי להסיר את ההגבלות הרישומיות כאמור בפסקה 9.2 לעיל. ככל שהיה בהגבלות הרישומיות כדי לדחות ו/או למנוע קיום התחייבות מקבילה של היזם, לא יימנו לוחות הזמנים שבתקופת העיכוב בהסרת ההגבלות הרישומיות כאמור לעיל, וחייבו היזם כלפי אותו יחיד בעלים יידחו בהתאם לכך.

9.3 כל אחד מהבעלים נותן בזה הסכמתו הבלתי חוזרת, כי ביחס לסכומים שהיזם שילם לשם הסרת ההגבלות הרישומיות של מי מהבעלים כאמור, לרבות כל ההוצאות הישירות שהיזם הוציא בגין התשלום ובתוספת ריבית פיגורים שנתית של פריים + 8% מיום התשלום ועד יום ההחזר בפועל, יהיה היזם רשאי, בכפוף למתן הודעת קיזוז בת 30 יום מראש ובכתב, לקזז ו/או להפחית, עד לגובה הסכום ששילם היזם בגין ההגבלה הרישומית, מכל סכום ו/או זכות כספית שאותו יחיד בעלים זכאי לה על פי הסכם זה, לרבות מדמי השכירות, למעט הפחתה מדמי שכירות בקשר עם בעלים אשר מהווים גם מחזיקים בדירתם וזוהי דירתם היחידה, והכל בהתאם להוראות סעיף 27.4 להלן. למען הסר ספק, התשלום יבוצע תחת מחאה ומבלי לגרוע מכל זכות דיונית של החייב כלפי הנושה. בנוסף, ככל שהחוב לא יוחזר עד מועד מסירת הדירה החדשה, גם לאחר הפחתת התמורות כאמור לעיל, ומבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה ליזם, יהיה רשאי היזם לרשום משכנתא מדרגה ראשונה על הדירה החדשה לשם הבטחת תשלום החוב, ולפעול למימוש הדירה על פי דין. במקרה של דייר שלא החזיר את החוב עקב קשיים כלכליים, תהיה רק הצמדה למדד ובמקרה אחר, הריבית תהיה כאמור בסעיף זה לעיל. בכל דבר בהסכם זה שיש בו חשש לאיסור ריבית, יהיה הדבר על פי היתר עסקא "ברית פנחס" באופן המועיל ביותר.

9.4 ככל והיזם החליט להסיר איזו מההגבלות כאמור לצורך קידום הפרויקט במקום הבעלים, אין באמור למנוע מהבעלים לטעון ולדרוש השבה מאת כל צד ג'.

10. פינוי המקרקעין והדירות הנוכחיות לצורך ביצוע העבודות, תשלום דמי השכירות והודעת הפינוי

10.1 לאחר שהיתר הבניה לפרויקט יהיה מותנה בתשלום אגרות והיטלים (להלן: "**היתר מותנה בתשלום**"), ובכל מקרה לאחר חתימת 100% מהבעלים (ואם יבוצע הפרויקט בשלבים חתימת 100% מהבעלים שחתימתם נדרשת לביצוע אותו מתחם בר ביצוע) על הסכם זה (או לאחר קבלת פס"ד חלוט המאפשר את מימוש הפרויקט חרף קיומו של דייר סרבן), וקיום יתר התנאים המתלים (לרבות על דרך שהיזם הודיע על קיומו של תנאי מתלה אף טרם התקיימו) היזם יודיע בכתב לבעלים (להלן: "**הודעת הפינוי**") כי עליהם לפנות את המקרקעין לא יאוחר מ-120 ימים ממועד קבלת הודעת הפינוי ולא מוקדם מ-90 ימים ממועד קבלת הודעת הפינוי (אותם 30 ימים ייקראו להלן: "**תקופת הפינוי**").

כל אחד מהבעלים מתחייב להודיע ליזם בכתב (כפי שהיזם יודיע להם) ללא דיחוי, בדבר כל חשש ממשי בגין אי פינוי על ידי מחזיק של דירתו.

בכפוף לתשלום דמי השכירות לבעלים כאמור בסעיפים 10.13-10.20 להלן והפקדת המסמכים והערבויות (או התחייבות הבנק המלווה להנפקתן בתנאים) המפורטים בסעיף 10.34 להלן בידי ב"כ הבעלים, הבעלים מתחייבים לפנות את המקרקעין ודירותיהם הנוכחיות עד תום תקופת הפינוי, ולמסור ליזם את החזקה בדירות הנוכחיות, כשהן נקיות מכל זכות מגבילה שהיא (למעט משכנתא קיימת והערת אזהרה לטובת היזם) וכשהיא ריקה מכל אדם (להלן: "**מועד הפינוי**"). למען הסר ספק, מובהר כי חפצים שיוותרו בדירות הנוכחיות לאחר מועד הפינוי בפועל, ייחשבו כרכוש נטוש ויפנו ו/או ייהרסו על ידי היזם והדבר לא יהווה הפרה של הבעלים ו/או הפרה של היזם ולא תהיה למי מהבעלים כל טענה כלפי היזם. כל יחיד בעלים שיפנה את דירתו הנוכחית יודיע על כך בכתב ליזם ויחתום על פרוטוקול פינוי המצ"ב **כנספח כא'** להסכם זה ומועד ההודעה ייחשב כמועד הפינוי בפועל של דירתו הנוכחית. במועד זה, יחתמו הבעלים גם הצהרה על פטור לעירייה בגין נכס ריק (ככל שקיים להם) ויהיו אחראים לסילוק חובות וניתוק הדירה הקיימת מהספקים השונים (מים, חשמל, כבלים, טלפון, גז וכד').

לשם סיוע לדיירים תקים השותפות עובר למתן הודעת הפינוי "מנהלת פינוי" אשר תסייע לדיירים בביצוע הניתוקים מהעירייה (ארנונה), מחברת החשמל, תאגיד מים, בזק, הוט, יס, גז וכו' ויתן מענה לפניית הדיירים בכל הקשור לנהלי הפינוי ומסירת החזקה בדירה לידי השותפות. פרטי הקשר של אנשי מנהלת הפינוי יועברו לידי כלל בעלי הדירות במסגרת הודעת הפינוי.

סירוב ו/או עיכוב בפינוי דירת הבעלים הנוכחית:

10.2. הבעלים מצהירים כי התקופה בבין הודעת הפינוי ועד לתום תקופת הפינוי מספיקה לצורך התארגנות לשכירת דירה לתקופה הרלוונטית, והם מצהירים ומתחייבים כי בכל הקשור במציאת דירה, שכירתה, קיום ההתחייבויות לגביה וכל עניין אחר, הינו באחריותם המוחלטת והבלעדית. על אף האמור לעיל, היזם יסייע באיתור דירות חלופיות ויעמיד לבעלים מעל גיל 75 במועד הפינוי המחזיקים בדירה ומתקשים למצוא פתרון, שירותי תיווך ואריזה (לרבות פריקה וסידור בארונות) על חשבונם. ההטבות כאמור לעיל בסעיף זה יכול וינתנו גם לבעלי מוגבלויות פיזיות ו/או בעלים אשר אחד מבני הזוג מעל גיל 70, בכפוף להחלטת "ועדת חריגים".

10.3. לא פונתה דירה נוכחית בפועל עד לתום תקופת הפינוי, היזם יפעל בתוך 90 (תשעים) ימים מתום תקופת הפינוי, כדלקמן:

10.3.1. להגיש תביעה כנגד הבעלים ו/או המחזיק אשר דירתו הנוכחית לא פונתה במועד, על מנת שאותו בעלים יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם וליתר בעלי הזכויות עקב אי פינוי הדירה במועד, ולרבות השבת מלוא ההוצאות שהוציא היזם בקשר עם הפרויקט. היזם יהיה רשאי לממן ייצוג בשם יתר בעלי הזכויות בתביעה, לרבות באמצעות ב"כ היזם. לא נמסרה הודעת ביטול, יידחו המועדים הקבועים בהסכם זה למילוי התחייבויות היזם עד למועד פינוי כל הדירות הנוכחיות, כך שמניין הימים בהם לא היו הדירות הנוכחיות פנויות מכל מחזיק, לא יימנה לעניין הסכם זה, ובלבד שבמהלך תקופה זו נקט היזם בכל האמצעים הסבירים העומדים לרשותו, לרבות תביעת פינוי וסילוק יד, תביעה כספית וכיו"ב ולא התנהל בגרירת רגליים. במשך כל תקופה זו, ישלם היזם את דמי השכירות במלואם, ברציפות ובעקביות, החל ממועד הפינוי בפועל של כל דירה נוכחית, אך לא לפני תקופת הפינוי. אם היזם ידרוש מאת הבעלים לתבוע את הבעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית במועד, יישא היזם בכל העלויות הקשורות בהגשת תביעה על ידי הבעלים וכנגד יהיה היזם זכאי לכל הפירות שיתקבלו כתוצאה מההליך המשפטי. ככל וערכאה שיפוטית קבעה כי אותו יחיד בעלים אינו חייב לפנות את הדירה הנוכחית, אזי היזם יהיה רשאי לפעול בהתאם להוראות סעיף 10.3.2 להלן.

10.3.2. למסור לבא כח הבעלים ולנציגות הודעה בכתב לפיה הוא מבקש לבטל הסכם זה, מבלי שתהא לבעלים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי היזם ביחס לביטול ההסכם כאמור ומבלי שליוזם תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי הבעלים שפינה את דירתו הנוכחית עד למועד הפינוי, ביחס לביטול ההסכם (להלן בסעיף 10.3 זה: "הודעת ביטול"). במשך התקופה שמתקופת פינוי כל דירה נוכחית בפועל ועד 90 ימים ממועד הודעת הביטול, ישלם היזם לבעלים את דמי השכירות במלואם, ברציפות ובעקביות. מובהר כי היזם יהיה רשאי ליתן הודעת ביטול גם אם פעל כאמור בסעיף 10.3.1 והגיש תביעה לפינוי, כך שהודעת הביטול תינתן בתוך תקופת ההליך. במקרה של הודעת ביטול כאמור, היזם יסב לבעלים את תוצרי התכנון, ומבלי שלכל צד תהיינה טענות לצד השני. מובהר, כי לא תעמוד זכות ביטול כאמור לאחר פינוי בפועל של 80% מבעלי הדירות בקשר עם אותו מתחם בר ביצוע או שלב בתכנית.

10.3.3. היזם מתחייב כי במקרה שבו הבעלים יאלצו לחזור לדירותיהם כאמור, הוא יבטל כל שינוי ו/או עבודה שביצע במקרקעין ו/או ברכוש המשותף ו/או בדירות הבעלים מרגע תחילת פינוי דירות הבעלים וישיב את המצב לקדמותו (למצב טרם מסירת החזקה ליזם) כתנאי להשבת הבעלים.

10.4. נמסרה הודעת ביטול והסכם זה בוטל כאמור, הצדדים נותנים בזאת לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת במקרה כאמור, להשיב ליזם את כל הערבויות הבנקאיות שהופקדו אצלו בנאמנות (או ביטול התחייבות הבנק המלווה להמציא לבעלים ערבויות חוק מכה), ואת מכתבי ההחרגה, וזאת כנגד מחיקת השעבודים ומחיקת כל הערות האזהרה שנרשמו לטובת הבנק המלווה ו/או לפקודתו ו/או לטובת היזם והצגת נסח נקי משעבודים הקשורים לבנק המלווה ו/או ליזם לב"כ הבעלים וכן לאפשר לבעלים לחזור לדירות הנוכחיות על ידי מימון ההובלה מהדירה החלופית לדירה הנוכחית, בהתאם לקבוע בהסכם זה. הצדדים יחתמו על כל מסמך הנדרש לשם ביטול העסקה נשוא הסכם זה, בכל גוף ו/או מרשם (לרבות חתימה על תצהירי ביטול) והכל בתוך 21 יום ממועד הודעת הביטול ועמידת היזם בהתחייבויותיו לעניין תשלום מלוא הדמ"ש, ההובלה והסרת השעבודים והערות האזהרה. במקרה כאמור, יהא רשאי היזם להיפרע מכל נזקיו מאת הבעלים אשר גרמו לעיכוב, אלא אם פעלו הבעלים כפי הנדרש מהם על פי הוראות הסכם זה ועל אף שפעלו בשקידה ובתום לב השוכר ו/או הפולש בדירתם לא פינה את הדירה. ידוע לבעלים שהפר את התחייבותו, כי במקרה כאמור, ההפרה הינה הפרה יסודית של ההסכם ושייגרמו ליזם ו/או ליתרת הבעלים נזקים כספיים כבדים ביותר.

10.5. מוסכם, כי אותו בעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית במועד כאמור לעיל, יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ו/או ליחיד הבעלים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות, הוצאות שוטפות בגין הדירות הנוכחיות והוצאות ההובלה של יחיד הבעלים שפינו את יחידותיהם הנוכחיות במועד, וכן תשלומים שהיזם חייב לקבלנים ו/או ספקים ו/או יועצים בגין האיחור בתחילת העבודות ו/או בגין הביטול.

סנקציות נגד אותו יחיד בעלים שלא פינה את דירתו:

10.6. מבלי לגרוע מיתר זכויות היזם ומכל סעד אחר אשר היזם זכאי לו במקרה של הפרת ההסכם, ובכפוף לאמור בהסכם זה, מוסכם בזאת, כי בגין כל יום איחור במסירת החזקה בדירות הנוכחיות לידי היזם בהתאם לאמור בהסכם זה, ישלם אותו יחיד בעלים שלא מסר את החזקה בדירתו הנוכחית במועד או שגרם לאיחור לא מוצדק ברישום השעבוד לטובת הבנק המלווה כאמור לעיל, ליזם, סך של 1,500 ₪ (אלף וחמש מאות שקלים חדשים) לכל יום איחור ועד למועד הפינוי/הסרת המניעה בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי שיידרש היזם להוכיח נזק. מובהר, כי היזם יהיה רשאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותו יחיד בעלים על פי הסכם זה בהתאם להוראות סעיף 27 להלן וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב על כוונתו לעשות כן.

10.7. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מיתר הבעלים שפינו את דירותיהם הנוכחיות לתבוע את כל נזקיהם מאותו יחיד בעלים שלא פינו את דירתו הנוכחית במועד. כמו כן, אין באמור כדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה ו/או סעד מצד היזם כנגד אותו יחיד בעלים שלא פינו את דירתו בהתאם להוראות ההסכם ו/או כל דין.

10.8. הבעלים נותנים בזה את הסכמתם הבלתי חוזרת לכך שככל והיזם ינהל הליכים כנגד שוכר שמתנגד לפינוי ו/או פולש בדירת מי מיחיד הבעלים, כי אז ב"כ היזם יוכל לנהל את ההליך באופן היעיל ביותר על פי הבנתו המקצועית ואותו יחיד בעלים מתחייב לשתף פעולה באופן מלא על פי הנחייתו. ככל וכתוצאה מההליך יגרמו לאותו יחיד בעלים הוצאות כי אז ישא ו/או ישפה אותו היזם באופן מלא בגין הוצאות אלה. אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את היזם לפעול בהליכים כאמור בשם יחיד הבעלים בקשר עם פולש ו/או שוכר ו/או מחזיק בדירתו.

10.9. על אף האמור בסעיף 10.5 לעיל וסעיף 10.6 לעיל, מובהר בזאת כי איחור בפינוי הדירה הנוכחית במקרה של מוות של יחיד הבעלים ו/או בן משפחתו מקרבה ראשונה (לא כולל אחים ו/או אחיות) ו/או אשפוז ממושך של מי מיחיד הבעלים, וזאת לתקופה של עד 30 יום, כי אז עיכוב בפינוי הדירה הנוכחית בתקופה של עד 30 ימים לא יהווה הפרה מצד אותו יחיד בעלים.

10.10. כמו כן, על אף האמור לעיל, ככל שהדירה הנוכחית מושכרת על ידי הבעלים לצדדים שלישיים ושאותם צדדים שלישיים יסרבו לפנות את הדירה במועד הנדרש, הרי שאז לא ייחשב אי פינוי זה כהפרה של ההסכם והוראות סעיפים 10.3.2, 10.5, 10.6, 10.8 לעיל לא יחולו, בכפוף לקיום התנאים הבאים במצטבר:

10.10.1. יחיד הבעלים הרלוונטי נקט, על חשבונו, בכל האמצעים לשם הבטחת הפינוי במועד הפינוי, ובכלל זה הגשת תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד השוכר מהדירה, לכל המאוחר בתוך 7 ימים ממועד תחילת תקופת הפינוי;

10.10.2. יחיד הבעלים פעל כאמור בסעיף 10.11 להלן;

10.11. יחיד הבעלים הרלוונטי דאג לכלול בהסכם השכירות הוראות בדבר פינוי הדירה תוך 90 יום ממועד מתן הודעת הפינוי כאמור בסעיף שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל. מובהר, כי מיום חתימת הסכם זה, בעלים שיש לו הסכם שכירות בתוקף ליותר מ-12 חודשים, מתחייב הבעלים להחזית את השוכר על נספח להסכם, כי החל מ-12 חודשים מהמועד הקובע, הבעלים יהיה רשאי לפנות את השוכר לצורך פינוי הדירה כאמור בהסכם זה, בהתראה של 90 ימים ממועד הודעת הפינוי.

פינוי כל הדירות הנוכחיות בבניין הקיים, מסירת מפתחות הדירות לידי היזם וחתימת הבעלים על פרוטוקול מסירת החזקה המצורף **כנספח כא'** על ידי כל יחיד הבעלים, ייחשבו כמסירת החזקה בדירות הקיימות לידי היזם (מועד הפינוי בפועל של כל אחת מהדירות הנוכחיות, מסירת מפתחותיה וחתימת בעליה על פרוטוקול מסירת החזקה [כנספח כא'] יכונה לעיל ולהלן: **"מועד הפינוי בפועל"**, ביחס לאותה דירה נוכחית). אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם לנשיאה בתשלומים השוטפים עבור ארנונה ומים, דמי השכירות ודמי ההובלה החלים על היזם בקשר עם הדירות הנוכחיות, מיד עם פינויה, בהתאם להוראות הסכם זה.

10.12. עיכוב הכרחי בהוצאת היתר הבניה הקשור באופן ישיר לכך שבעלים לא פינו את דירתו, לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי היזם וכן יידחה את כל המועדים בקשר להוצאת היתר הבניה ו/או תחילת העבודות וכן את מועד קיומם של התנאים המתלים, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות העומדת ליזם כלפי הבעלים שהפר את ההסכם.

תשלום דמי שכירות ודמי הובלה

10.13. היזם ישלם לכל אחד מיחיד הבעלים כחלק מהתמורה בעסקה, שווי דמי שכירות חודשיים קבועים החל ממועד הפינוי בפועל של כל דירה נוכחית, אך לא לפני תקופת הפינוי, ועד למועד המסירה של דירת הבעלים החדשה בפועל (כל אחד בדירתו) או ככל ובעל דירה לא קיבל את הדירה לחזקתו במועד בו תיחשב דירת הבעלים החדשה כנמסרה בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: **"דמי השכירות"**). דמי השכירות שיינתנו לכ"א מיחיד הבעלים כאמור, ייקבעו על ידי השמאי מטעם הבעלים וזאת בהתאם לדמי השכירות שיהיו מקובלים 90 יום לפני מועד הפינוי בפועל, לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות (בהתחשב בנתוני שטח הדירה, מצב הדירה, מס' חדרים, קומה, כיוונים וכיו"ב) ובאזור בו מצויות הדירות הנוכחיות ולרבות השפעת הפרויקט על מחירי השכירות באזור.

10.14. כמו כן, מוסכם כי בעלי דירות המשכירים את דירותיהם, יוכלו לבחור במועד הודעת הפינוי, כי דמי השכירות ייקבעו על פי הסכמי השכירות התקפים לכל הפחות שניים עשר חודשים בטרם מועד הפינוי ביחס לדירתם, בתנאי שאין קרבת משפחה גרעינית בין המשכיר לשוכר ובכפוף להמצאת אסמכתאות לתשלום או על פי קביעת השמאי מטעם הבעלים, טרם עריכת חו"ד של השמאי, לפי הגבוה. מובהר, שבכל מקרה, דמי השכירות שישולמו לבעלים לפי הסכמי שכירות, לא יהיו גבוהים ביותר מ-10% מדמי השכירות שיקבע השמאי מטעם הבעלים לאותה דירה. מובהר כי ככל והדירה תושכר במסגרת יחסי קרבה כאמור לעיל, כי אז דמי השכירות יקבעו על פי הקביעה השמאית.

- 10.15. דמי השכירות יעודכנו אחת לשנה, בסיום כל שנה, בהתאם למדד המחירים לצרכן. מובהר כי הערכת השמאי לדירה תהיה לפי דירות מגורים בלבד.
- 10.16. הצדדים מודעים לכך, כי ב-60 ימים הקודמים להודעת הפינוי, עלול להיווצר מצב בו הסתיים הסכם השכירות של מי מהבעלים במהלך תקופה זו ועד לתום תקופת הפינוי, והבעלים עלולים להיות ללא קבלת דמי שכירות במשך תקופה זו.
- 10.17. היזם ישלם לבעלים הללו, את עלות דמי השכירות שהפסידו על סמך חוזה השכירות האחרון, וזאת למשך תקופה של עד 90 יום.
- 10.18. למען הסר ספק, דמי השכירות ישולמו על ידי היזם לכל אחד מהבעלים וזאת בין אם שכר יחיד הבעלים דירה זמנית ובין אם לאו.
- 10.19. בעלים אשר בכוונתם להתגורר בדירה החדשה (דירת התמורה), יהיו זכאים לדמי שכירות לתקופה של 30 ימים לאחר מועד המסירה של הדירה החדשה (דירת התמורה) ובלבד שימציאו אישור המעיד על תשלום דמי שכירות ביחס לדירה הזמנית לתקופה של 30 ימים כאמור (או חלקה). ככל והיזם נתן הודעה מוקדמת על אכלוס של 90 ימים לפחות, אזי סעיף זה לא יחול.
- 10.20. דמי השכירות החודשיים ישולמו לבעלים 3 חודשים מראש, בראשון לכל חודש שבאותו רבעון באמצעות העברה בנקאית לחשבון שעליו יודיעו הבעלים ליזם בכתב. מובהר, כי דמי השכירות ישולמו לבעלים החל ממועד הפינוי בפועל של דירתם הנוכחית ובלבד שפינוי הדירה הנוכחית על ידם ו/או השוכרים מטעמם נעשה בתוך תקופת הפינוי. בעלים שפינו את דירתם בפועל לפני תחילת תקופת הפינוי, לא יהיו זכאים לקבלת דמי השכירות מהיזם עבור התקופה שממועד פינוי דירתם ועד לתחילת תקופת הפינוי וליזם לא תהיה אחריות לדירתם בתקופה זו (אלא אם נכתב אחרת במפורש בהסכם זה). ככל ובמועד המתוכנן למסירת דירות הבעלים החדשות בפועל לידי הבעלים, יוותרו בידי הבעלים דמי שכירות שטרם נפרעו - יושבו לידי היזם דמי שכירות אשר היו אמורים לשמש כתשלום שכר הדירה עבור התקופה שלאחר מועד מסירת דירות הבעלים בפועל.
- 10.21. הבעלים מתחייבים לעדכן את היזם בכתב מיוזמתם וללא דיחוי, מיד לאחר שיודע להם, בדבר אי פינוי הדירה במועד הפינוי, וכן בדבר כל הליך הננקט על ידם לשם פינויה.
- 10.22. יובהר, כי במועד פינוי כל דירה מהדירות הקיימות על ידי כל אחד מיחיד הבעלים וכתנאי לפינוי, מתחייב היזם להעביר לכל אחד מיחיד הבעלים את תשלום דמי השכירות בגין שלושת חודשי השכירות הראשונים מראש.
- 10.23. היזם יישא בעלויות העברת המיטלטלין שיהיו לבעלים המתגוררים בדירות הנוכחיות במועד הפינוי וזאת מדירות הבעלים הנוכחיות אל הדירה החלופית בתקופת ביצוע העבודות (לעיל להלן: **"הדירה הזמנית"**) ובחזרה אל דירת התמורה, בהתאם לאמור להלן. דמי ההובלה ישולמו גם לבעלים המתגורר בעצמו או שילדיו או הוריו מתגוררים בדירה הנוכחית במועד חתימת הסכם זה או אם יתגורר בה בפועל במהלך תקופה של 3 (שלושה) חודשים לפחות עד להודעת היזם על פינוי, וכן לבעלים (לרבות ילדיו או הוריו) שאינם התגוררו בדירה בטרם מועד הפינוי אך המתעתדים להתגורר בדירת התמורה בעצמם (אלה יהיו זכאים לדמי הובלה בכיוון אחד בלבד).
- 10.23.1. מוסכם כי היזם ישלם את עלויות ההובלה מהדירות הנוכחיות ו/או יוביל מטעמו כאמור לשני הכיוונים, לדירה הזמנית מהדירה הנוכחית ומהדירה הזמנית לדירה החדשה, בסך של עד 3,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל כיוון ולכל יחיד בעלים. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כשמדד הבסיס הינו המדד במועד הקובע/מועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה. על אף האמור לעיל, ככל והיזם לא הודיע על מימוש זכותו על פי סעיף 10.24 להלן, מובהר בזאת כי ככל ובסמוך למועד הפינוי יוטל ספק ע"י הנציגות או היזם באשר לסכום הריאלי של דמי ההובלה, כי אז יערוך היזם סקר שוק ויצגו לחברי הנציגות לצורך עדכון (או היוותרות) הסכום הנקוב לעיל (בתוספת ההצמדה למדד).
- מובהר כי ככל והסכם השכירות יבוא לסיומו בתוך תקופת הביצוע, שלא מסיבות התלויות ביחיד הבעלים, כי אז היזם יממן עלות הובלה כאמור בהוראות הסכם זה, מדירה חלופית אחת לדירה חלופית נוספת – ובלבד שהנ"ל לא יעבור 2% מדיירי הפרויקט.
- 10.23.2. סכום זה ישולם אך ורק בגין הובלה כאמור, ישירות לחברת ההובלה כנגד קבלת חשבונית מס כדין ליזם.
- 10.23.3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ליזם לא תהיה כל אחריות בגין ההובלה של חברת ההובלה מטעם הבעלים והבעלים לא יעלו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר עם ההובלה.
- 10.23.4. כל תשלום מעבר לסכום הנקוב לעיל ישולם על ידי הבעלים לחברת ההובלות.
- 10.24. חרף האמור בסעיף 10.23.1 לעיל, מוסכם כי היזם יהא רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי, להתקשר ישירות עם חברת הובלות כלשהי מטעמו, ובמקרה זה תשולם תמורת ההובלה ישירות לחברת ההובלות כאמור, בהתאם למחיר שישלם היזם עם חברת ההובלות, ובלבד שחברת ההובלות עימה יתקשר היזם, תהא חברת ההובלה מנוסה, בעלת ביטוח מתאים וכן תאפשר מתן שירותי אריזה פריקה וסידור כאמור לעיל לבעלים. הבעלים לא יהיו רשאי להתנגד לזהות חברת ההובלות אלא מטעמים סבירים.
- 10.25. היזם יישא בתשלום אריזה, פריקה וסידור הארונות ו/או אחסנה של ציוד, לרבות ציוד מיוחד, במקרים סוציאליים, בהם נדרש סיוע ספציפי וזאת לבעלים אשר במועד הפינוי יהיו מעל לגיל 75 ו/או לא יוכלו לבצע זאת בעצמם עקב מגבלות בריאותיות ובלבד שהמציאו ליזם אסמכתאות על כך. יובהר כי ככל ומצבו הבריאותי של

יחיד בעלים יחייב שימוש באמצעים מיוחדים, כאמבולנס ו/או צוות רפואי וכיוצ"ב לצורך ביצוע ההובלה, הרי שגם אלו יתואמו וימומנו על חשבונו המלא של היזם.

רישום משכנתא לבנק מלווה

10.26. הפרויקט יבוצע באמצעות ליווי בנקאי, כמפורט בסעיף 20 להלן, והבעלים ימציאו ו/או יחתמו על כלל המסמכים הנדרשים לצורך כך, והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

10.27. היזם ישלח את מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה עליהם יתבקשו הבעלים לחתום, לרבות שטרי משכנתא, הסכם מימון, מכתבים לממשכן, הסכמות בני זוג שאינם רשומים, ויתור על דיירות מוגנת, ייפוי כוח נוטריוני, הודעת משכון וכל מסמך שיידרש לצורך השעבוד על ידי הבנק המלווה (להלן: "**מסמכי השעבוד**"), לעיון ואישור ב"כ הבעלים. עוה"ד של הבעלים יהיו רשאים להעיר הערות סבירות ומקובלות על נוסח המסמכים, תוך 21 ימים מיום קבלתם. ב"כ הבעלים יעיר הערותיו על מסמכי הליווי ככל והם אינם עומדים בהוראות הסכם זה וכמפורט בסעיף 10.26 לעיל. מובהר בזאת שבתוך התקופה לעיל ב"כ הבעלים יעביר את נוסח מסמכי הליווי לעיון והתייחסותה המוקדמת של הנציגות.

10.28. כל יחיד בעלים מתחייב לבצע כל פעולה נדרשת, ככל שתידרש על ידי היזם, לצורך רישום המשכנתא ו/או המשכון האמור, ולהסיר על חשבונם כל מגבלה אשר תחול על מי מיחיד הדיירים והקשורה בזכויותיהם בדירות הנוכחיות, ואשר יהיה בה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא במועד הנדרש לכך למעט ביחס למשכנתאות כהגדרתן בהסכם זה עליהן יחול המנגנון האמור בסעיף 20.5 להלן.

10.29. במקרה בו הזכויות בדירה הנוכחית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הבעלים לדאוג, מבלי לגרוע מהוראות סעיף 20.10 להלן, לחתימתו של בת/בן הזוג על הסכמתם, אם ידרוש זאת הבנק המלווה, וכן על כל מסמך אחר אשר יידרש ע"י הגורם המלווה, לרבות מסמך ויתור על זכויותיהם בדירה בתוך המועד הקבוע בסעיף 10.32 להלן.

10.30. ככל שהבנק המלווה ידרוש מהיזם לפעול לביטול רישום צו הבית המשותף ולרישום שעבוד הליווי לאחר ביטול הרישום כאמור, יפעלו הבעלים בשיתוף עם היזם ועל חשבונם, לצורך ביצוע פעולות הרישום כאמור, יבצעו כל פעולה הנדרשת מהם לצורך כך, ובכלל זאת יחתמו על כל מסמך נדרש שיוצג ויאושר על ידי ב"כ הבעלים כאמור לעיל.

10.31. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי ידוע לו כי יתכן שבמסמכי הליווי תכלול הוראה שתידרש על ידי הבנק המלווה, לפיה מעת שעבוד המקרקעין והעמדת ערבות חוק המכר כהגדרתה בסעיף 10.26 שלהלן, ליחיד הבעלים, כל אחד מיחיד הבעלים יוותר כלפי הגורם המלווה על זכותו לבטל חוזה זה לפי תנאיו ו/או לפי הדין וזאת על אף האמור בהסכם, וכי הסעד היחיד לו יהיה זכאי, הינו מימוש הערבות בתנאי חוק המכר והערבות להבטחת דמי השכירות.

10.32. בתוך 21 ימי עסקים ממועד אישור ב"כ הבעלים את נוסח מסמכי השעבוד הסופיים, יחתמו עליהם כל הבעלים בפני נציג הבנק המלווה (ככל והבנק ידרוש כך) או בפני ב"כ הבעלים, אשר יאמת את חתימות הבעלים כאשר עד לחתימת כל הבעלים על מסמכי השעבוד וקבלת כתב ההתחייבות מהבנק המלווה כאמור בסעיף זה להלן, יוותרו מסמכי השעבוד אצל עוה"ד של הבעלים בנאמנות. יובהר, כי עיכוב של מעל 21 ימי עסקים כאמור בסעיף זה לעיל, שלאחריהם לא הגיע ב"כ הבעלים לנוסח מוסכם של מסמכי שעבוד עם הבנק, ידחה את המועד להתקיימות התנאי המתלה להוצאת היתר הבניה.

10.33. מסירת מסמכי השעבוד החתומים ליזם, תיעשה כנגד מסירת כתב התחייבות בלתי חוזרת מאת הבנק המלווה לעוה"ד של הבעלים לפיו, עד ולא יאוחר מ- 21 ימי עסקים ממועד רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה על כל זכויות הבעלים במקרקעין ורישום המשכון ברשם המשכונות על זכויותיהם החוזיות של כל יחיד הבעלים (או רשם החברות, בהתאם להוראות הדין לעניין זה ובהתאמה לזהות יחיד הבעלים), בהתאם לנהלי הבנק המלווה, יפקיד הבנק המלווה בידי ב"כ הבעלים ערבויות חוק מכר כמפורט בסעיפים 21.1 - 21.5 להלן, ערבות מיסים כמפורט בסעיף 21.10 להלן, ערבויות השכירות כאמור בסעיף 21.5 להלן ומכתב החרגה מותנה, אשר יוחזקו בנאמנות אצל ב"כ הבעלים עד לפינוי 100% מהבעלים במתחם ו/או במתחם בר ביצוע (להלן: "**כתב ההתחייבות**").

כנגד קבלת כתב ההתחייבות של הבנק המלווה כאמור, יעביר ב"כ הבעלים לבנק המלווה את מסמכי השעבוד החתומים ויירשם על הדירות הנוכחיות והמקרקעין השעבוד לטובת הבנק המלווה.

10.34. לא יאוחר מ- 21 ימי עסקים ממועד רישום המשכנתאות, השעבודים והמשכונות לטובת הבנק המלווה (רישום אשר יבוצע אך ורק כנגד מסירת כתב ההתחייבות כאמור לעיל) ובכל מקרה עד ולא יאוחר מ- 15 ימים לפני תחילת תקופת הפינוי, אלא אם הבנק המלווה פעל בהתאם לסעיף 6.12 לעיל (שאז ערבות חוק המכר תופקד בידי ב"כ הבעלים לאחר מסירת כלל הדירות הקיימות במתחם ו/או במתחם בר ביצוע), יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים עבור כל אחד מהבעלים:

(1) ערבות חוק מכר בהתאם לנוסח חוק המכר הבטחת השקעות, כשהיא צמודה למדד תשומות הבניה ממועד הנפקתה, בשווי ערכה המלא של דירת הבעלים החדשה, כשהיא בנויה וראויה למגורים לרבות הצמודותיה, בהתאם להוראות הסכם זה ובסכום שיקבע בדו"ח האפס שיאושר על ידי הבנק המלווה (לרבות רכיב המע"מ) כשסכום זה יהיה צמוד למדד תשומות בניה הידוע במועד הנפקתה (לעיל ולהלן: "**ערבות חוק המכר**").

על אף האמור, ככל שלפי הוראות חקיקה חדשה, יובטח כי סכום המע"מ ישולם לבעלים בעת מימוש הערבות ע"י המדינה, יהיה רשאי היזם להפחית את רכיב המע"מ משווי הדירה הנקוב בערבות (מובהר כי ביחס ליחיד

בעלים שעל זכויותיו רובץ שעבוד לטובת בנק למשכנתאות, יופחת מסכום ערבות חוק המכר סכום הבטוחה לבנק למשכנתאות).

(2) ערבות בנקאית כספית אוטונומית פוחתת בשיעור גובה דמי השכירות כאמור בסעיף 21.6 להלן הניתנת לפירעון תוך 7 ימים ממועד דרישת החילוץ ולאחר מתן התראה בכתב בת 7 ימים מראש לזים (להלן: "הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות");

(3) המצאת העתק של היתר בניה כדין או אישור בלתי מסווג של המתכנן כי התקיימו כל התנאים לקבלת היתר בניה כדין, למעט אך ורק תשלום אגרות בניה והיטלים;

(4) נוסח פוליסת הביטוח כאמור בסעיף 10.30 להלן (מובהר כי הזים יהיה רשאי שלא לשלם את הפרמיה בעבור הפוליסה מיום פינוי כלל דירות הבעלים – למעט פוליסת רכוש שתבטח את דירות הבעלים במלוא ערך הכינון עד להריסת הבניין הקיים). מובהר כי אישור עריכת פוליסת ביטוח מאת חברת הביטוח יומצא בטרם תחילת העבודות וכתנאי להן;

(5) מכתב החרגה מותנה (כהגדרתו לעיל) ביחס לכל אחת מדירות התמורה;

(6) אישור על התקשרות בחוזה ליווי בנקאי עם בנק מלווה;

10.35. הערבויות להבטחת תשלום דמי השכירות תוחזקנה בנאמנות אצל ב"כ הבעלים. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כתב ההוראות לנאמן המצורף **כנספח יט'** להסכם זה.

10.36. ערבויות חוק המכר תוחזקנה בנאמנות אצל ב"כ הבעלים בעבור הבעלים אשר ימסור אותן לבעלים לאחר מועד פינוי כלל הדירות הנוכחיות בפועל, או הריסת בניין בתוך מתחם בר ביצוע (בהתאמה בקשר עם דירות המשויות לאותו הבניין), לפי המוקדם. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כתב ההוראות לנאמן המצורף **כנספח יט'** להסכם זה.

10.37. ערבות המיסים או אישורי המיסים בגין עסקה זו – ככל שלא יהיו בידי הזים אישורי המיסים עד תחילת תקופת הפינוי, כי אז תימסר ערבות המיסים בנאמנות בידי ב"כ הבעלים, לאחר קיום התנאים המתלים. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כתב ההוראות לנאמן המצורף **כנספח יט'** להסכם זה.

10.38. אישורי הביטוח בהתאם לנדרש על פי הסכם זה יועברו לידי הנציגות והעתק לידי ב"כ הבעלים כתנאי לתחילת העבודות.

11. לוח זמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו

11.1. הצדדים מצהירים ומתחייבים, כי ידוע להם שהזים לא יתחיל בביצוע העבודות ו/או כל חלק מהן, לפני שהתקיימו התנאים המתלים, וכן לאחר שכל הבעלים פינו את דירותיהם הנוכחיות בהתאם להוראות הסכם זה, חתמו על מסמכי השעבוד לבנק המלווה (אשר אומתו על ידי ב"כ הבעלים) ונרשם שיעבוד לטובת הבנק המלווה לפי דרישות הבנק המלווה וכן, נמסרו כל הערבויות והמסמכים לכל הבעלים כנדרש בהתאם להוראות הסכם זה.

הזים מתחייב להתחיל בביצוע העבודות במועד תחילת העבודות כהגדרתו לעיל, כאשר הוא רשאי לבצע את הפרויקט בעד 6 (שישה) שלבים נפרדים (שישה מתחמי בר ביצוע), כאשר המועד להוצאת היתר בניה ייחשב לכל שלב או מתחם בר ביצוע בנפרד והמועדים הקבועים בהסכם זה, יחולו על כל שלב בנפרד ומרגע תחילת העבודות בקשר לאותו שלב בלבד. מוסכם, כי ככל ויוחלט לבצע את הפרויקט בשלבים והדבר יאושר על ידי הרשויות, הזים יודיע לבעלים בסמוך לאחר האמור לעיל על השלבויות ואופן השלבויות. למען הסר ספק, מועד תחילת העבודות לצורך הסכם זה, הינו המועד בו החלו עבודות הבנייה בפועל על פי אישור חתום על ידי המפקח מטעם הבעלים ונציג הזים. מוסכם, כי הזים רשאי להגיש היתרי בניה נפרדים ביחס לכל בניין חדש ובהתאמה לקבל אישור אכלוס לכל בניין חדש בנפרד, ללא תלות בבניינים אחרים שייבנו בפרויקט או באותו שלב בפרויקט. מובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע במועד הפינוי האחיד לכלל הבעלים באותו שלב.

במקרה של בניית הפרויקט במס' שלבים בהתאם להוראות התב"ע והבנק המלווה, הזים יחל בעבודות הבניה במתחם בר ביצוע נוסף, תוך לא יאוחר מ-12 חודשים מהתקיימות שני התנאים המצטברים שלהלן: 1. תחילת עבודות הבניה במתחם בר ביצוע הקודם; 2. התקיימות כל התנאים המתלים לרבות חתימת 100% מהדיירים במתחם בר ביצוע הנוסף.

במידה ועל אף האמור לעיל יחול איחור העולה על שישה חודשים בהתחלת הבנייה של שלב מסוים, כקבוע בסעיף 5.15 לעיל, מסיבות התלויות בזים, יהיה הזים מחויב לשלם רק לבעלי הדירות המתגוררים בעצמם במתחם באותו מתחם שביצעו טרם החל כאמור, פיצוי חודשי מוסכם בסך של 2,000 ₪ לכל דירה בגין כל חודש איחור העולה על 6 חודשים מהמועד שהיה על החברה להתחיל בביצוע העבודות במתחם בר ביצוע הבא ועד למתן הודעת הפינוי.

הזים מתחייב לבצע את העבודות (ביחס לכל מתחם בר ביצוע) ברציפות ובהתמדה עד לסיומן, תוך 40 חודשים ממועד תחילת העבודות, ולמסור לבעלים עד המועד הנ"ל את דירות התמורה, כך שכל אחת מהדירות החדשות תימסר לבעלים הזכאי לקבלה לאחר סיום בנייתה, כשהיא גמורה ומוכנה לאכלוס, נקייה וראויה למגורים, בנויה ומושלמת בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, כאשר כל מערכות הבניין החדש והדירה החדשה תקינות ופועלות, לרבות המעליות (לפחות מעלית אחת פועלת בכל כניסה) וקיימת גישה סבירה, בטיחותית ונוחה לבניין ולדירה החדשה, ובכפוף לכך שניתן לדירה החדשה ולבניין החדש אישור אכלוס (להלן: "מועד סיום ביצוע העבודות").

היזם יהיה רשאי להקדים מועד זה בהודעה של 30 יום מראש לכל הפחות ובכתב לבעלים (להלן: **"הודעת ההקדמה"**) ובמקרה זה, רק לגבי אותם בעלים אשר שוכרים דירה חלופית ועומדים לחזור אל דירות התמורה, דמי השכירות ישולמו בכל מקרה לתקופה בה ימשיכו לשלם שכירות בדירה חלופית אך בכל מקרה לא יותר מ-90 ימים מיום מסירת הודעת ההקדמה. במקרה זה, בעלים הגרים בדירה חלופית אשר עומדים להתגורר בדירה החדשה (דירת התמורה), יידרשו להמציא אישור המעיד על תשלום דמי השכירות לתקופה כאמור בסעיף זה.

על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי היזם רשאי לבצע את עבודות הפיתוח במקרקעין, ובלבד שהעבודות יושלמו תוך 6 חודשים ממועד קבלת אישור אכלוס לבניין החדש ובלבד שלא יהיה בביצוע עבודות אלו כאמור כדי למנוע שימוש וגישה נוחים, בטיחותיים וסבירים לבניין החדש, לחניות, למחסנים ולדירות התמורה.

הבעלים מאשרים כי גם לאחר מועד המסירה, יתבצעו עבודות על ידי בעלים ורוכשים בדירות, ולכן במשך תקופה מסוימת כנדרש לצורך מיגון ומניעת פגיעה ברכוש המשותף, המעליות תהיינה מחופות, וכן מסדרונות ומעברים, ולא יהיה בכך כדי להוות אי השלמת עבודות.

כמו כן, היזם יהיה רשאי להמשיך ולבצע עבודות פנימיות בדירות היזם ו/או בשטחי המסחר ואי השלמת העבודות בדירות היזם ו/או בשטחי המסחר במועד מסירת דירות התמורה, עדיין ייחשבו כמועד סיום ביצוע העבודות כלפי הבעלים.

11.2 במקרה של איחור במסירת הדירה החדשה הנובע מאירוע מלחמתי המשפיע על הפרויקט, שביתות כלליות בענף הבנייה, מגיפה בריאותית כדוגמת משבר "הקורונה", סגר, אסון טבע כללי ו/או עיצומים ו/או שביתות או השבתות ארציות ברשויות או ענפים נלווים ונגזרים כגון, שירותי כבאות, תאגיד המים העירוני, הג"א, ח"ח וכד', צו הפסקת עבודה או כל חוק/תקנה/צו ממשלתי או עירוני אחר שהוצא שלא בגין מעשה או מחדל של היזם, לרבות צווים על מגבלות תנועה ו/או איסור עבודה באתר, מחסור ארצי בפועלים ו/או חומרים ו/או איסור או הגבלה על בנייה ע"י רשות מוסמכת ו/או הקפאת בנייה על פי דין שאינה תלויה ביזם או בגינו או בגין מעשה או מחדל שלו, עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא ובלבד אשר בגינם יתעכב חיבור הבניינים החדשים לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול - עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או ברשויות הממשלתיות ו/או בעירייה ו/או בוועדה המקומית ושאינם בשל מחדל או מעשה אשר בוצעו על ידי היזם או מי מטעמו, אסון טבע או נזק בלתי צפוי באזור העבודות, מניעת דרכי גישה למקרקעין מסיבות שאינן תלויות ביזם, גילוי מתקני תשתית תת קרקעיים אשר אינם ידועים במעמד חתימת ההסכם, חדלות פירעון ו/או צו כינוס נכסים של הקבלן המבצע (להבדיל מהיזם) אשר מונעים ו/או מעכבים מהותית בפועל את ביצוע הפרויקט מבלי שליוזם הייתה אפשרות למנוע את העיכובים הנ"ל, והכל בכפוף לכך שהאירוע השפיע בפועל על עיכוב בקיום התחייבות הרלוונטית של היזם ובלבד שהעיכוב גרם לאיחור עקב אותה נסיבה ו/או גרם בפועל לעיכוב וכן בכפוף לכך שאין באיחור ו/או העיכוב כאמור כדי להטיל על הבעלים הוצאות ובלבד שהיזם ימשיך לשלם את דמי השכירות בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: **"נסיבות של כוח עליון"**), לא ייחשב האיחור במסירת הדירה החדשה כהפרתו של ההסכם על ידי היזם.

הופסקו עבודות הבניה עקב נסיבות של כוח עליון, מתחייב היזם לחדשן, לא יאוחר מאשר תוך שלושים (30) ימי עסקים ממועד סיום קיומן של נסיבות הכוח העליון. למעלה מן הצורך יצוין, כי היזם יישא בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הדחייה ו/או העיכוב כאמור, לרבות תשלום דמי השכירות לבעלים. כתנאי לכך שנסיבות של כוח עליון יוכרו ככאלה, היזם מתחייב להודיע לב"כ הבעלים, בכתב, על קיומן של נסיבות של כוח עליון בתוך 30 (שלושים) ימים מהמועד שנודע ליוזם אודותיהן.

במקרה של עיכוב במועד תחילת ביצוע העבודות ו/או סיום ביצוע העבודות עקב נסיבות של כוח עליון כאמור בסעיף זה לעיל, יידחה מועד סיום ביצוע העבודות בהתאמה לתקופה בה לא התנהלה עבודת הבניה כסדרה, וכן לתקופה נוספת שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל או 7 ימי עבודה להתארגנות, הארוך מבניהם, ומועד נדחה זה ייחשב לכל דבר ועניין כמועד סיום ביצוע העבודות. למען הסר ספק, אין באמור לעיל, כדי לגרוע מחובתו של היזם לשלם לבעלים את דמי השכירות וזאת עד למועד מסירת דירות התמורה לידי הבעלים בפועל בהתאם לאמור לעיל, למעט במקרה של עיכובים הנגרמים כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים ביחס לאותם בעלים שגרמו לעיכוב ו/או במקרה בו האיחור נבע בשל הזמנת שינויים ותוספות ע"י הבעלים. מובהר כי במקרה של הזמנת שינויים על ידי הבעלים כאמור, הדבר לא ייחשב כאיחור מצד היזם ומועד המסירה של דירת הבעלים החדשה יידחה בהתאמה.

11.3 בכל מקרה מוסכם, כי עיכוב במועד סיום ביצוע העבודות של עד 60 ימים (להלן: **"תקופת הגרייס"**), לא יהווה הפרה של הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ולא יזכה את הבעלים בפיצוי כלשהו וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לתשלום דמי שכירות לבעלים במהלך 60 הימים כאמור.

איחור היזם במסירת הדירות מעבר לתקופת הגרייס, ישלם היזם לכ"א מיחיד הבעלים פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכומים הנקובים בסעיף 11.4 להלן רטרואקטיבית, החל ממועד תחילת תקופת הגרייס.

11.4 דחייה במועד סיום ביצוע העבודות, אשר עלתה על תקופת הגרייס ואשר לא נבעה מנסיבות של כוח עליון כאמור בסעיף 11.2 לעיל ושאינה כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם (אלא אם הוסכם עם יחיד הבעלים הרלבנטי על דחיית מועד המסירה של הדירה החדשה בשל שינויים שהוזמנו על ידו – ואז הסכמות אלו יתייחסו ליחיד בעלים זה בלבד), תחייב את היזם בתשלום פיצוי חודשי קבוע, מוסכם ומוערך מראש וסופי לכל אחד מהבעלים כדלקמן (**וזאת בנוסף על חובתו של היזם להמשיך בתשלום דמי השכירות כסדרם**):

11.4.1 בעבור כל חודש איחור מעל תקופת הגרייס ולא יותר מאשר 8 חודשי איחור, ישולם כפיצוי סופי

ומוחלט סך השווה לדמי השכירות (כאמור בסעיף 10.13 לעיל) כשהם מוכפלים ב- 1.5 בגין כל חודש ו/או חלק מחודש (סכום זה כולל את דמי השכירות המשולמים לבעלים ולא בנוסף להם).

11.4.2. עלה האיחור על 8 חודשים, ישולם כפיצוי סופי ומוחלט סך השווה לדמי השכירות (כאמור בסעיף 10.13 לעיל) כשהם מוכפלים ב- 1.25 בגין כל חודש ו/או חלק מחודש (סכום זה כולל את דמי השכירות המשולמים לבעלים ולא בנוסף להם).

11.4.1. עלה האיחור על 18 חודשים, ישולם כפיצוי סופי ומוחלט סך השווה לסכום הקבוע בהוראות חוק המכר (היינו כאשר בסיס החישוב הוא דמי השכירות הראויים בעבור דירת התמורה כשהם מוכפלים ב- 1.25) בגין כל חודש ו/או חלק מחודש (סכום זה כולל את תשלום דמי השכירות המשולמים לבעלים).

11.4.2. מובהר בזאת כי ככל ויהיה עדכון חקיקה בנושא, כך שהוראות חוק המכר לעניין איחור במסירת חזקה יעודכן, כי אז תחולנה הוראות חוק המכר לעניין זה.

11.5. הפיצוי החודשי כאמור, ישולם בגין כל חודש או חלק מחודש מראש. הפיצוי (הסכום מעבר לדמי השכירות המשולמים) ישולם ב- 1 לכל חודש קלנדרי, ישירות לכל יחיד בעלים.

11.6. ממועד הפינוי, הבעלים יהיו רשאים להיכנס, לשטח המקרקעין רק בתיאום מראש ובהתאם לנהלי הביקור באתר, אשר ייקבעו על ידי היזם בתדירות סבירה ומקובלת, למעט מועדים בהם לא תתאפשר כניסה למי שאינו נחשב כעובד. יודגש כי כל ביקור כאמור יבוצע אך ורק בתיאום מראש עם מנהל העבודה בפרויקט באמצעות המפקח מטעם הבעלים, בליווי עובד מטעם הקבלן ובכפוף לכך שהמבקשים יישמעו להוראות מנהל העבודה בפרויקט, נהלי הקבלן המבצע ובכפוף להוראות הבטיחות.

12. ביצוע הפרויקט-

12.1. היזם מתחייב לבצע את הפרויקט ואת העבודות, בהתאם לתוכניות ולמפרטים אשר יצורפו **כנספחים ג' ו- ד'** בהתאמה להסכם ובהתאם להוראות הסכם זה, ולוחות הזמנים המפורטים בו, להיתרי הבניה והתוכניות המאושרות לפרויקט, בהתאם לתקנים המתאימים ובכלל זה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 413 לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה וכן, לדרישות כל חוק ותקנה החלות על בנייה כאמור, תוך שימוש בחומרים ו/או ביצוע עבודות בהתאם לתקן הישראלי, וכן יבצע את עבודות הפיתוח בבניין החדש או בחצר הבניין החדש כאמור בהסכם זה ובסביבה, ככל שתהיה דרישה לכך מהעירייה, באופן שלא יפחת מהטיב, איכות וגיוון העבודות, לרבות המתקנים האבירים, חלקי הבניין החדש, החניות, מתיאורם המפורט במפרט.

12.2. היזם מתחייב שהמפרט הטכני לפיו ייבנו דירות התמורה, לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות היזם בעלות מאפיינים דומים, למעט הדירות המיוחדות.

האמור בסעיף זה לא יחול על שדרוגים שיבוצעו בתשלום על ידי רוכשי יחידות היזם ו/או במסגרת מבצעי שיווק עבור דירות היזם אשר החלו לאחר ביצוע העבודות בקומה הראשונה של אותו בניין במתחם בר ביצוע.

לאחר הוצאת היתר הבניה, יעביר היזם למפקח מטעם הבעלים לעיונו, תיק דייר של כל אחד מהבעלים הכולל את נוסח המפרט הטכני הסופי, המבוסס על עקרונות המפרט הטכני המצורף **כנספח "ד"** להסכם, וכן תוכניות חוק מכר של הדירה החדשה והבניין החדש. הבעלים מתחייבים לחתום על המפרט והתוכניות וכל מסמך אחר שיידרש כאמור, לשם השלמת תיק הדייר שלהם אצל היזם. מובהר כי אישור מפקח הבעלים למפרט, מהווה אישור של כל הבעלים למפרט וזאת לאחר שניתן למפקח תקופת זמן של 14 יום לפחות לבדוק את המפרט הטכני.

12.3. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי המפורט בהסכם זה, מובהר ומוסכם בזה, כי היזם יהא רשאי להעסיק קבלנים וקבלני משנה לביצוע העבודות בפרויקט עפ"י דין, וכן יהא רשאי להעסיק מהנדסים, יועצים, קבלנים, עובדים ובעלי מלאכה אחרים בביצוע העבודות בפרויקט, כל זאת ובלבד שיהיו בעלי מקצוע מיומנים ומנוסים ובלבד שכל הקבלנים שיעסקו בביצוע עבודות הפרויקט, יהיו קבלנים רשומים בעלי סיווג מתאים לביצוע העבודות שהוטלו עליהם, ככל שקיים רישום כזה לגבי סוג העבודות המתבקש. אין באמור להלן ולעיל כדי לגרוע מאחריותו של היזם לביצוע עבודות הפרויקט נשוא הסכם זה.

12.4. היזם מתחייב כי העבודה תבוצע ע"י הקבלן תוך ציות לכל דין, ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים או חוקי עזר, שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן כי הקבלן יבצע כל הוראה שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבנייה וכל הכרוך בה, וימלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מיסים, אגרות וכל תשלום אחר, החל בגין כל אלה.

12.5. היזם מתחייב כי הקבלן המבצע מטעמו יהא אחראי להבטיח את קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירה על שלומם של העובדים ו/או של כל אדם אחר במהלך ביצוע העבודות. הקבלן מטעם היזם יספק לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו, כל ציוד מגן וציוד בטיחותי, הדרוש בהתאם להוראות כל דין ו/או שנהוג להשתמש בהם לשם ביצוע עבודה מסוגה של העבודה נשוא הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מאחריות היזם.

12.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מצהיר בזה היזם, שתיכלל הוראה בהסכם מול הקבלן המבצע, לפיה הקבלן המבצע מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ג-1954, ופקודת הבטיחות בעבודה והצווים שפורסמו על פיהם, וכי הוא מקבל על עצמו לנהוג על פיהם ולקוח על עצמו את האחריות כלפי הבעלים לכל תביעה שתוגש כנגדו

או כנגד הבעלים עקב הפרתם. היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים כי הקבלן או חברת הפיקוח מטעמו, ימלאו כל חובה חוקית המוטלת על כל המבצע עבודה מסוג העבודות שיתבצעו במסגרת הפרויקט על פי כל דין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין, המחייב רישום של קבלני משנה של כל גורם מבצע בפרויקט, וכל רישום כאמור לא יגרע מאחריותו של היזם וחבותו כלפי הבעלים.

12.7. היזם מתחייב לשמור אחר תנאיו של היתר הבניה ולא לחרוג ממנו. שום דבר מן האמור לעיל אין בו כדי להטיל על הבעלים איזו אחריות שהיא לאיזה נזק העלול להיגרם לכל אדם ו/או גוף ו/או לרכושם של אלו ככל שייגרם כזה במהלך ביצוע הבניה ו/או כתוצאה ממנה, למעט שנגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם ובמידת אחריותם.

12.8. לצורך הבטחת האמור, היזם מתחייב לחייב את הקבלן מטעמו להעסיק במקום העבודה בקביעות במשך כל תקופת הביצוע ולצרכי ניהול העבודה והביצוע השוטף, מנהל עבודה בעל רישיון מתאים ממשד העבודה והרווחה. מנהל העבודה יהיה בעל כשירות לשמש כממונה על הבטיחות וימונה ע"י היזם ו/או הקבלן מטעמו לתפקיד זה בהתאם להוראות חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954.

12.9. ידוע לבעלים כי ברכוש המשותף בבניין החדש תעבורנה מערכות מכל סוג, לרבות אינסטלציה, חשמל, ביוב (לרבות פתחי ביוב), מים, כבלי טלוויזיה וכבלים אחרים מכל סוג שהם וכו', בין אם מטרתן לשמש את כלל בעלי הדירות בבניין החדש או כל חלק מהן ו/או בעל דירה אחת כלשהי, ובהעדר אפשרות סבירה אחרת אף לטובת ציבור אחר (בין כללי ובין לטובת בניינים אחרים) והבעלים מתחייבים לאפשר גישה למערכות אלה לצורך טיפול בהם/ תיקון/ אחזקה. בגין התחייבות זו ניתן יהיה לרשום זיקת הנאה מתאימה.

12.10. אין בכל האמור בסעיף 12 לעיל כדי להטיל על היזם אחריות כלפי צד שלישי מעבר לחבותו על פי דין או הוראות הסכם זה.

13. חלוקת דירות התמורה בין יחיד הבעלים

13.1. דירות התמורה יחולקו בין יחיד הבעלים על-פי עקרונות ותנאי החלוקה המפורטים להלן וכפי שייקבעו בהתקשרות הנציגות עם השמאי מטעם הבעלים (להלן: "מנגנון החלוקה").

13.2. בסמוך לאחר שהוועדה המקומית תאשר הוצאת היתר בניה לפרויקט מותנה בתנאים בקשר עם מתחם בר ביצוע, יודיע היזם לבעלים מהן הדירות החדשות שיוקצו לכלל הבעלים בבניין החדש בהתאם לנספח ב', וביחס לבעלי דירות הגג בהתאם לנספח ח' בקשר עם אותו מתחם בר ביצוע (להלן: "הליך החלוקה" ו- "המועד הקובע לתחילת הליך החלוקה").

13.3. הערכת השווי של כל הדירות הנוכחיות של הבעלים תיעשה לפי קביעת השמאי מטעם הבעלים, על פי כללי שמאות מקובלים לפינוי בינוי, תוך התייחסות לכלל נתוני הדירה הנוכחית ובין היתר, בהתאם לנתונים הבאים:

(א) שטח הדירה הנוכחית;

(ב) קומת הדירה הנוכחית;

(ג) כיווני האוויר של היחידה הנוכחית ומיקומה במתחם;

(ד) הצמודות של הדירה הנוכחית;

(ה) מצבו הפיסי של הבניין הקיים בו מצויה הדירה הנוכחית ומצב פיסי של הדירה הנוכחית, וזאת רק במקרים קיצוניים המשפיעים על שווי עסקה מוכח;

(ו) כל נתון אחר שיהיה מקובל באותה עת ויוסכם על השמאי מטעם הבעלים, בה יערוך השמאי מטעם הבעלים את שומתו ביחס ליחידה הקיימת.

13.4. עד 90 ימים לאחר המועד הקובע לתחילת הליך החלוקה השמאי מטעם הבעלים יערוך סיור המתחם בר ביצוע הרלוונטי לצורך עריכת השומה או על פי שיקול דעתו המקצועי של השמאי בהתאם לשונות בין הדירות ולפי כללים שמאיים מקובלים. כל אחד מהבעלים מתחייב לאפשר לשמאי מטעם הבעלים לבדוק את דירתו הקיימת (לרבות בדרך של תיאום עם שוכרי הדירה ככל והדירה מושכרת) לצורך עריכת השומה במועד שיתואם אתו בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד הביקור הראשון של השמאי במקרקעין. מי מהבעלים שלא יאפשר לשמאי מטעם הבעלים לערוך סיור ביחידתו הקיימת (ככל והשמאי חפץ בכך, כעל פי שיקול דעתו הבלעדי), יקבע השמאי מטעם הבעלים את שווי יחידתו הקיימת על סמך הערכתו של השמאי מטעם הבעלים. הבעלים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד השמאי מטעם הבעלים ו/או כלפי מי מטעמו.

13.5. קביעת השמאי מטעם הבעלים – תוך דירוג כל יחידה ויחידה - תהיה מנומקת וקביעתו תהיה סופית ותחייב את הבעלים ולא ניתן יהיה לערער עליה.

13.6. השמאי מטעם הבעלים יבצע את הליך השמאות על פי שיקול דעתו הבלעדי.

השמאי יסיים את הליך דירוג הבעלים בתוך 60 ימים לאחר סיום ביקוריו במקרקעין (הכולל גם דירות שלא נכנס אליהן).

בי"כ הבעלים ימסור את הדירוג שערך השמאי לדירות הבעלים הקיימות בכתב לכלל הבעלים, בסמוך לאחר

השלמת הליך השמאות.

במסגרת ההודעה, יפורט הליך הבחירה, לרבות המועד לבחירת הדירות ע"י יחיד הבעלים בהתאם לדירוג והמיקום בו ייערך הליך הבחירה. להודעה תצורף חוות דעתו של השמאי מטעם הבעלים, נימוקי בחירתו וכן טבלה המרכזת את סיכום חוות הדעת.

להודעה בכתב יצורפו פרטי הדירות המוצעות לבחירה (המוקצות באותו בנין, לפי העניין) עם תוכנית הדירה (כפוף לשינויים שיידרשו עד לקבלת ההיתר – תוכניות סופיות ומפרט סופי יימסרו לדיירים רק במועד האמור בסעיף 12.2 לעיל ביחד עם תיק הדייר) וכן פרטי החניות והמחסנים המוקצים (תכנית קומת החניה וסימון החניות והמחסנים שהוקצו לכלל הבעלים על גביה) כפי שיתקבלו מהיזם כאמור לעיל.

היזם מתחייב למסור לב"כ הבעלים "פול דירות" הכולל את מספר דירות הבעלים בתוספת של 5%.

מקום בו 2 בעלי דירות (או יותר) יזכו לדירוג זהה תערך ביניהם הגרלה על זכות בחירה קודמת.

מובהר, כי ביחס לבעלי דירות הגג ששם מפורט **בנספח ח'** יחולו הוראות נספח ח' ודירות התמורה לבעלי דירות אלו יקבעו על פי האמור ומפורט בנספח ח'.

13.7. הבעלים שידורג במקום הראשון בטבלת הבחירה - יבחר את דירתו החדשה תחילה מתוך כלל יחידות הבעלים המתאימות לטיפוס הדירה החדשה לה הינו זכאי בהתאם להוראות ההסכם. הבעלים שימוקם אחריו בטבלת הבחירה, יבחר את דירתו החדשה מתוך הדירות המוקצות המתאימות לטיפוס הדירה החדשה לו זכאי הבעלים עפ"י ההסכם, ואשר נותרו פנויות וטרם נבחרו בידי הבעלים הקודמים, וכך הלאה עד תום בחירת הדירות בידי ו/או עבור כל הבעלים עפ"י טבלת הבחירה. הבעלים מתחייבים לפעול ולהשלים את הליך בחירת הדירות כמפורט בסעיף זה, בתוך 60 ימים ממועד קבלת הודעת היזם לב"כ הבעלים, כי ניתנה החלטה המאשרת את הפרויקט בתנאים, וכן להודעה זו, צורפו פרטי הדירות המוצעות לבחירה (המוקצות באותו בנין, לפי העניין) וכן פרטי החניות והמחסנים המוקצים (להלן: "**מועד השלמת הליך החלוקה**"). בתום אספת הבחירה יערך **פרוטוקול** על ידי ב"כ הבעלים, אשר יחתם על ידי כל אחד מהנוכחים.

13.8. מוסכם, כי במסגרת המנגנון בסעיף זה כמפורט לעיל, מובטח לבעלים כי דירות הבעלים כולן, תכלולנה שני כיווני אוויר לכל הפחות.

13.9. בעלים שלא יבחר במועד שנקבע עמו לבחירת הדירה החדשה, בין בעצמו ובין באמצעות נציג מטעמו שהוסמך על ידו כדין באופן בלתי חוזר בכתב, ולאחר שיינתן לו מועד אחד נוסף, יבחר ב"כ הבעלים במקומו את הדירה החדשה מתוך יתרת דירות הבעלים החדשות אשר טרם נבחרו עד אותו המועד ואשר מתאימות לטיפוס דירת הבעלים החדשה כמפורט לעיל וזאת באמצעות הגרלת דירה מבין הדירות הנותרות מתוך פול הדירות מאותו הסוג אשר טרם נבחרו במועד הבחירה לו זכאי אותו יחיד בעלים. בעלי הדירות פוטרים בזאת מראש את ב"כ הבעלים מכל אחריות בקשר עם פרוטוקול החלוקה ו/או בחירת הדירה החדשה עבורם בהתאם לאמור.

13.10. בתוך 10 ימים ממועד השלמת הליך החלוקה של דירות הבעלים החדשות, ב"כ הבעלים ימסור ליזם הודעה בכתב המפרטת את בחירת דירות הבעלים החדשות ע"י הבעלים ובהתאם לכך, יראה היזם בהודעה האמורה כבחירה של הבעלים בדירות הבעלים החדשות.

13.11. הליכי בחירת הדירות החדשות ינוהלו בהתאם למנגנון דלעיל בשקיפות מלאה, וכל יחיד בעלים יהיה זכאי לעיין ברשימת סדר הבחירה של הבעלים בבניין החדש בו הוקצתה לו הדירה החדשה.

13.12. מובהר בזאת, כי הליך בחירת הדירה החדשה (ולרבות מיקומו של כל יחיד בעלים בטבלת הבחירה ולרבות סדר בחירת הדירות) הינו לעניין מיקום הדירה בלבד מאותו סוג הדירה לה הוא זכאי מתוך הדירות המוקצות, ואין בהגדרת המנגנון כדי לפגוע במאפייני הדירה החדשה, לרבות שטחה, והגדרתה בהסכם.

13.13. הליך שדרוג יבוצע לאחר השלמת שיבוץ והקצאת כל יחידות הבעלים החדשות לבעלים ובהתאם להוראות ההסכם זה.

14. שינויים בדירות התמורה

14.1. עד למועד מסירת דירות הבעלים החדשות, לא יהיו הבעלים זכאים לבצע בדירות הבעלים החדשות שינויים ו/או תוספות אלא באמצעות היזם ו/או הקבלן בלבד, ולאחר חתימת הבעלים על הסכם שינויים בינם לבין הקבלן כמפורט להלן.

14.2. הבעלים רשאי לבקש מאת היזם שינויים פנימיים, ללא תשלום בכפוף לסעיף 14.4 להלן, בכל הקשור ל:

- א. מיקום הקירות, המחיצות והחדרים בדירה החדשה (למעט בממ"ד, חדרי אמבטיה, מטבח ושירותים).
- ב. מיקום מפסקים, מאור, נקודות חשמל, גז, טלפון ותקשורת, כיורים, ארונות, אמבטיות, אסלות מקלחונים, שינוי מיקום מחיצות פנים בדירות, וכיו"ב, בכפוף לאילוצים טכניים ובלבד שביחס לנקודות האינסטלציה הם לא ידרשו שינוי במיקום קווי ניקוז (בכפוף לשיפועי צינורות ניקוז מים) ו/או ביוב מרכזים ו/או לא ידרשו שינוי מפלס וגבהים בדירה ו/או לא יחול האמור בסעיף 14.4 להלן, בהתאם לאיכות ולכמות המפורטים במפרט הטכני נספח ג'.

(השינויים המפורטים בסעיף 14 לעיל ולהלן על כל סעיפיו הקטנים יכנונו לעיל ולהלן: "השינויים הפנימיים").

14.3 כתנאי לביצוע השינויים הפנימיים, יחיד הבעלים יגיש ליזם תכנית שינויים פנימיים עד לחלוף 60 יום ממועד סיום יציקת ריצפת הקומה שתי קומות שמתחת לדירת התמורה או בניית הביסוס של הבניין החדש (במקרה בו דירת התמורה ממוקמת בקומה הראשונה). היזם מתחייב כי יודיע בכתב לבעלים ולנציגות 60 ימים בטרם המועד האחרון בו ניתן יהיה למסור הודעה ליזם על ביצוע שינויים כאמור. הבעלים מתחייב לחתום על הסכם שינויים (ללא עלות פתיחת תיק שינויים) וזאת בתוך התקופה המותרת כאמור להזמנת שינויים (ובלבד שהתקבלו תכניות העמדה לבעלים).

בנוסף לאמור לעיל, לאחר מינוי הקבלן ובהתאם ללוח זמנים שיסוכם בין הקבלן ליזם, יעמיד היזם לרשות הבעלים, על חשבונו של היזם, שירותי עיצוב פנים בהיקף של עד 6 (שש) שעות באמצעות אדריכל/מעצב פנים/מתאם שינויים מטעמו של היזם, בין היתר לצורך עריכת תכנית השינויים הפנימיים ועל מנת לסייע בידי הבעלים לתכנן את השינויים הפנימיים המבוקשים.

לאחר קיום פגישות התכנון כאמור, באחריות יחיד הבעלים להודיע בתוך 30 יום לכל היותר ליזם או למי מטעמו, על החלטתו בנוגע לשינויים המבוקשים ביחידתו.

14.4 היזם יאשר את השינויים הפנימיים שיתבקשו על ידי יחיד הבעלים, בכפוף אך ורק לתנאים הבאים:

- א. לא תאושר הזזת חדרים רטובים ממקומם המקורי בתכנון.
- ב. לא יידרשו שינוי באינסטלציה הכללית של הבניין החדש, במערכת החשמל הכללית של הבניין החדש ובקונסטרוקציית הבניין החדש וכן שלא יהיה בשינוי בכדי לשנות מיקום נקודות האינסטלציה והביוב המרכזיות ו/או לשנות את מפלסי גובה הרצוף בדירה.
- ג. השינויים הפנימיים לא יהיו טעונים תיקון או שינוי של היתר הבניה.
- ד. במקרה של הזזת מחיצות, מדובר בשינויים פנימיים של הזזת קירות/מחיצות פנים בלבד, למעט הממ"ד, עמודים וקורות תמיכה ומחיצות חדרים רטובים. מובהר כי בכל מקרה, לא ייעשה שינוי בממ"ד וכן בתנאי שהשינוי אינו כרוך בשינוי עמודים.
- ה. השינוי המבוקש הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ו/או התקנים הרלבנטיים ע"פ כל דין.
- ו. המחיצות במיקומן החדש תהיינה בקווים ישרים וניצבים.
- ז. השינוי המבוקש לא יחייב שינוי במיקום/בגודל הדירות בדירה החדשה ו/או בקונסטרוקציה.
- ח. לא יהיה בשינויים המבוקשים כדי למנוע או לעכב הוצאת אישור אכלוס לפרויקט.

14.5 בגין שינויים פנימיים ו/או תוספות ו/או השלמות ו/או שדרוגים נוספים, אשר אינם מנויים כשינויים פנימיים ללא תמורה כאמור בסעיף 14.1 לעיל, ככל שהיזם ו/או הקבלן הסכים לבצעם, ישלמו הבעלים ליזם תמורה בשיעור מוזל של 10% ממחירון "דקל שינויי דיירים" העדכני לאותו מועד בתוספת מע"מ כדן. לא יגבה תשלום בגין פגישות עם מתאם/ שינויי דיירים או פתיחת תיק שינויים בעבור שינויים שעל פי סעיף 14.2

14.6 הושמט.

14.7 כל הוראה לביצוע שינויים פנימיים כאמור לעיל, תינתן בדרך של חוזה שינויים בכתב שיערך בין היזם ו/או הקבלן המבצע (לפי קביעת היזם) לבין הבעלים, שתנאיו יוסכמו בין היזם ובין בא כח הבעלים (נוסח חוזה השינויים יהיה חלק מתיק הדייר שיימסר לבעלים) ויכלול את פרטי השינוי הפנימי הנדרש, מחירו ותנאי התשלום (וזאת אך ורק במידה והשינויים הפנימיים אינם שינויים פנימיים ללא תמורה כאמור לעיל).

בכל מקרה, התשלום יבוצע לא יאוחר ממועד המסירה של דירת התמורה וכתנאי לה. במעמד הזמנת השינויים והתוספות, יקבע הקבלן המבצע את משך הזמן הסביר שיידרש לשם ביצועם, אם וככל הנדרש, מועד המסירה יוארך כמשך פרק זמן זה. הקביעה האם יהיה צורך בהארכה ואורכה, ייקבעו במפורש ובכתב במסגרת פרוטוקול השינויים במסגרתו יצוין מועד המסירה הנדחה וייחתם בידי הצדדים. מובהר, כי ככל שמועד המסירה של דירת בעלים חדשה יידחה בשל הזמנת שינויים/תוספות כאמור, לא יהיה הבעלים זכאי לתשלום דמי שכירות בגין תקופת הדחייה. יובהר, כי במקרה כאמור, ידחה מועד המסירה של דירת הבעלים שהזמין את השינויים בלבד ולא יהיה בכך כדי להשפיע על מועד המסירה של יתר דירות הבעלים.

14.8 בכל מקרה שבו הבעלים יוותר על פריט אשר לו הוא זכאי על פי המפרט הטכני, יינתן לו על ידי היזם זיכוי בהתאם לטבלת הזיכויים במפרט הטכני. הבעלים יהיה רשאי לבחור האם הזיכוי יינתן לו על דרך של הנחה אצל הספק הרלבנטי או שהזיכוי ישולם לבעלים ישירות על ידי היזם בתשלום כספי, גם אם ההזמנה תבוצע אצל אותו ספק או בדרך של קיזוז ממחיר השינויים שעל הבעלים לשלם במקרה בו על הבעלים לשלם עבור השינוי כאמור בסעיף 14.7 לעיל. מובהר, כי הבעלים יישאו בכל תשלום מס ככל ואותו תשלום ייעשה שלא על דרך הנחה.

14.9 כן מוסכם, כי באם הבעלים יחליף מוצרים אשר להם הוא זכאי על פי המפרט הטכני באחרים מספק של היזם, ללא שתידרש עבודה נוספת, יבצע היזם את התקנתם ועלות ההתקנה תסוכם בין הקבלן המבצע לבין בעלים. ביצוע עבודות התקנת מוצרים שאינם מופיעים במפרט, יבוצעו בתשלום נוסף. הבעלים יישא ישירות מול הספק בעלות

ההחלפה או השדרוג של הפריט או המוצר, בקיזוז מחיר המחירון של הקבלן המבצע אצל הספק של הפריט או המוצר ששודרג או הוחלף או בקיזוז סכום הזיכוי כמפורט בסעיף 14.8 לעיל, לפי בחירת הבעלים, והבעלים ישלם ישירות ליזם או למי שהיזם יורה. למרות האמור מובהר, כי היזם יהיה רשאי לסרב לבצע את התקנתם של פריטים ו/או מוצרים אשר לדעת היזם התקנתם דורשת מומחיות ייחודית או שהתקנתם מורכבת לביצוע ביחס לפריטים ולמוצרים שהובטחו במסגרת המפרט הטכני וינמק את הסירוב בכתב.

14.10. הבעלים לא יהיה זכאי לספק חומרים ו/או אביזרים לדירה החדשה עד לקבלת החזקה אלא מספקי הפרויקט שייקבעו ע"י היזם או הקבלן בלבד.

14.11. היזם וכן הקבלן המבצע לא יהיו אחראים לטיב חומרים שיסופקו ע"י הבעלים מספק חיצוני וכן לכל נזק ו/או חסר שיגרמו לבעלים בגין פריטים שהוספו או שונו לבקשתו בדירה החדשה, כאמור בסעיף 14.9 לעיל, ואשר אינם נכללים במפרט הטכני ו/או בפרוטוקול השינויים, זולת אם הנזק נגרם מרשלנות או בזדון של הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו.

14.12. מובהר, כי בכל מקרה לא יהיה זכאי יחיד הבעלים לקבל את החזקה בדירה החדשה, כל עוד לא שולמו ליזם ו/או לקבלן המבצע כל התשלומים עבור ביצוע השינויים והתוספות שהוזמנו על ידו כאמור ומפורטים בחוזה השינויים החתום, ככל שחלה חובת תשלום בגין הזמנת השינויים בהתאם להוראות הסכם זה. ככל שהתשלומים לא ישולמו כאמור, יחול האמור בסעיף 27 להלן, היזם יהיה רשאי לעכב את מסירת דירת הבעלים החדשה עד להסדרת מלוא התשלום במלואו, ובמקרה זה, הדירה תיחשב כנמסרה לבעלים לכל דבר ועניין, לרבות לעניין אי תשלום דמי שכירות ולעניין תשלום ההוצאות והמיסים על הדירה החדשה.

14.13. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הבעלים מתחייבים גם לאחר מסירת החזקה בדירת התמורה, וכל עוד לא הועברו הזכויות בדירת התמורה על שמם, להימנע מביצוע שינויים המחייבים מתן היתר בנייה ו/או שינוי של היתר הבנייה, ומובהר כי ביצוע של שינויים כאמור, עלול לגרום לדחייה ו/או לעיכוב ברישום הזכויות.

14.14. כמו כן, עד לרישום הזכויות הבעלים, מתחייבים להימנע מעשיית שינויים אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית של הבניין ו/או על הרכוש המשותף, לרבות שינויים הפוגעים ו/או עלולים לפגוע ו/או לסכן את הרכוש המשותף ו/או הבניין ו/או יחידות אחרות בבניין.

15. ביטוחים

15.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם לפי הסכם זה או לפי כל דין, ומבלי שהבעלים נוטלים על עצמם אחריות כלשהי כלפי היזם, היזם מצהיר ומתחייב בזאת כי עם תחילת פינוי הבעלים ו/או הצבת גדר, המוקדם מבין המועדים, היזם או מי מטעמו ירכוש ביטוח צד שלישי אשר שם המבוטח יורחב לכלול את הבעלים, אך בכל מקרה לא יבטח את המבנה ו/או תכולה הדיירים. ביטוח צד שלישי זה יישאר בתוקף עד לעריכת פוליסה לעבודות קבלניות, אשר יחליף את הביטוח לצד שלישי כאמור לעיל באופן אשר לא פוחת מהביטוח צד שלישי המפורט לעיל, ע"י היזם או ע"י מי מטעמו נשוא פרויקט זה החל מיום הריסת המבנים ועד לסיום העבודות ומסירתם לבעלים זה. קודם וכתנאי להתחלת העבודה היזם יבטח, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, על חשבונו, בחברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות במהדורת ביט או כל נוסח דומה, באופן שתנאיו לא יפחתו מהאמור לעיל, על כל ההרחבות שבה, את עצמו, את הקבלן המבצע וקבלנים וקבלני משנה, את הדיירים וכן את כל העבודות לרבות מבנה הבניין, וזאת בסכומי ביטוח הולמים ומקובלים כנגד אובדן, נזק ו/או אחריות הקשורים ו/או הנובעים מביצוע העבודות שבהסכם זה - וזאת למשך כל תקופת הבנייה ובאופן רצוף עד השלמת העבודות. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו בחברת ביטוח מורשית כדין את כל הביטוחים הדרושים בקשר עם הפרויקט, כפי שיקבע על ידי יועץ הביטוח מטעם היזם בתיאום עם יועץ ביטוח מטעם הבעלים, וזאת בכל מקרה כתנאי לתחילת ביצוע עבודות או פעולות כלשהן בתחומי המקרקעין. לשם כך, טרם מתן הודעת הפינוי תמנה הנציגות יועץ ביטוח מטעם הבעלים שאת שכרו בסך של- עד 7,000 ש"ח בתוספת מע"מ יממן היזם.

15.2. שם המבוטח בפוליסה לעבודות קבלניות יכלול את הבעלים ותישלל יכולת המבטח לחזור אל הבעלים בכל תביעה שתוגש נגד חברת הביטוח למעט כנגד מי שגרם לנזק בזדון.

ההשתתפות העצמית והפרמיות כולן יחולו על היזם בלבד.

15.3. עלות שכרו של יועץ הביטוח של היזם תחול על היזם, וככל ויועץ הביטוח מטעם היזם ייתן שירותים למי מהבעלים בקשר עם הפרויקט, יממנם היזם.

15.4. פרק א' לפוליסה יכלול כיסוי אובדן או בגין נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי שיגרמו לעבודות באתר בתקופת ביצוע העבודות, לרבות הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים בהתאם לסכום הנקוב בפוליסה וכן הרחבה בגין ציוד המשמש לבניה ואינו חלק מעבודות הפרויקט, מתקנים ומבני עזר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הרחבה זו אינה חלה לגבי ציוד מכני הנדסי הפועל באתר העבודה.

15.5. פרק ב' לפוליסה יכלול אחריות כלפי צד ג' על פי דין בגין נזקי גוף ו/או רכוש שנגרמו בשל עבודות בתקופת ביצוע העבודות, לרבות חבות השותפות על פי דין בגין נזקים שייגרמו לכל צד ג' בגין פגיעה בהם ו/או ברכושם על ידי העבודות או הפועלים של השותפות ו/או כל אדם אחר שיפעל באתר, וכן חבות השותפות על פי דין בגין כל נזק שיגרם להם בגין כניסה כדין לאתר.

- 15.6. פרק ג' לפוליסה יכולה להיות מעבידים – לפי חוק הנזקין, (נוסח חדש) וחוק למוצרים פגומים, תש"ס-1980. ביטוחים נוספים של הקבלן מטעם היזם :
- 15.7. ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב שימוש בכלי רכב.
- 15.8. בנוסף, ומבלי לגרוע מאחריות השותפות לפי הסכם זה או לפי דין קוגנטי, השותפות תוודא כי בהסכם עם הקבלן הראשי יכלול סעיף לפיו הקבלן הראשי ירכוש, על חשבונו, ביטוח חבות המוצר.
- 15.9. הפוליסות יכללו בין השאר גם את הסעיפים כדלקמן :
- 15.9.1. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכולה כיסוי למתקנים, מבני עזר ומשרדי מכירות.
- 15.9.2. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכולה פריצה וגניבה.
- 15.9.3. הפוליסה לעבודות קבלניות תכלול סעיף לפיו כל תגמולי הביטוח בגין נזק לרכוש ישולמו אך ורק לזכות חשבון הליווי.
- 15.9.4. הפוליסה הקבלנית תכלול בשם המבוטח את הבעלים וכן השותפות ואת קבלני המשנה.
- 15.9.5. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכולה כיסוי של נזקים לעבודות כתוצאה מרעידת אדמה, נזקי טבע ואש וכן נזקים עקב פרעות ונזקים שייגרמו בזדון.
- 15.9.6. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכולה הוצאות בגין תכנון, מדידה, פיקוח וכו' לשם כינון הנזק, לרבות נזק למבני עזר, נזק לרכוש רשומות ציבוריות, רכוש סמוך והוצאות נוספות בהתאם לסכומי הביטוח הנקובים בפוליסה.
- 15.9.7. היזם ימסור בכל עת במהלך תקופת ההסכם על פי דרישת הנציגות ו/או הבעלים ו/או המפקח אישורים בדבר קיומן של הפוליסות המפורטות לעיל.
- 15.9.8. המצאת הביטוחים ו/או תיקונם לא יהיו אישור כלשהו מהבעלים ו/או הנציגות ו/או המפקח על התאמת הביטוחים ולא יטיל עליהם אחריות כלשהי בקשר לכך ואין בהם כדי לצמצם את אחריות היזם על פי הסכם זה או על פי כל דין.
- 15.10. היזם מתחייב לשלם למבטח את דמי הביטוח במועד, ולמלא אחר כל תנאי פוליסות הביטוח על מנת שאלה תהיינה בתוקף ו/או יוארכו כך שיהיו בתוקף ובגבולות האחריות הכספיים המפורטים באישור הביטוח במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט, לרבות לאחר קרות אירוע ביטוחי ו/או מימוש אילו מהפוליסות. כמו כן, מתחייב היזם להודיע מיד ובכתב למבטח ולבעלים על קרות אירוע נזק לרכוש ולגוף (ככל שידוע לו) ולשתף פעולה עם הבעלים לשם שמירה ומימוש של זכויותיהם על פיהם.
- 15.11. מובהר בזאת, כי הצגת אישור לב"כ הבעלים והנציגות בדבר עריכת ביטוח בר-תוקף המפעיל את הביטוחים, עד 7 ימים בטרם תחילת תקופת הפינוי מהווה תנאי מקדים למסירת הדירה ו/או הבניין הקיים לידי היזם ו/או מי מטעמו לצורך ביצוע עבודות או פעולות כלשהן.
- 15.12. מוסכם כי ככל שהיזם לא המציא לב"כ הבעלים את אישור הביטוח במועד כאמור לעיל, יהיה רשאי הבעלים לפנות את הדירה לאחר ביצוע פרוטוקול מסירה אל מול היזם ו/או מי מטעמו, אולם מפתחות הדירות יופקדו בנאמנות בידי ב"כ הבעלים מבלי שיהיה בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על ב"כ הבעלים, כנגד תשלום דמי השכירות לבעלים ממועד הפינוי (אך לא לפני תחילת תקופת הפינוי). אין באמור כדי לפגוע ו/או לבטל את האחריות המלאה והבלעדית של היזם לביצוע הביטוחים והמצאת האישור, כמו גם לכל נזק אשר ייגרם לדירות ו/או מהן אשר פונו בהתאם לאמור לעיל.
- 15.13. סעיפי הביטוח יותאמו להסכם הליווי של הבנק המלווה ובכל מקרה, דרישות הבנק המלווה בנושאי הביטוח יגברו על האמור בסעיף זה, ככל שהן מוסיפות על תנאי הביטוח על פי הסכם זה ולא יפגעו באינטרס הבעלים.
- 15.14. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור קיום ביטוחי היזם לבין האמור בהסכם זה, מתחייב היזם להביא לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה, והכל בכפוף להמלצות יועץ הביטוח.

16. אחריות היזם

- מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של היזם בהתאם להסכם זה :
- 16.1. היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים בכל הקשור לעבודות שבוצעו על ידו (או על ידי כל מי מטעמו, לרבות הקבלן המבצע), לפי תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 על תוספותיו ותקנותיו ובגבול האחריות על פי החוק הנ"ל.
- 16.2. היזם יהא אחראי כלפי הבעלים לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק לרכוש או כל נזק אחר שייגרם לבעלים ו/או לעובדיו של היזם ו/או שלוחיו ו/או לכל צד ג' ו/או לרכושם, כתוצאה ישירה ממעשה ו/או מחבל רשלני של היזם ו/או עובדיו, תוך כדי ו/או במהלך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן, שנעשו על ידי היזם ו/או עובדיו.
- 16.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, היזם יהיה אחראי על פי כל דין לכל נזק או קלקול שייגרם למערכות ציבוריות כגון,

בזק, כבלים, מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב, כתוצאה מביצוע העבודות, ובלבד והנזקים כאמור לא נגרמו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של מי מהבעלים.

16.4. היזם מתחייב לציית ולשמור אחר הוראת כל דין והיזם משחרר בזאת את הבעלים מכל אחריות ו/או תביעה שתוגש נגדם או נגדו בגין כל הפרת הוראה כזו שנעשתה על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו ו/או על ידי מי מעובדיו ו/או על ידי מי ממועסקיו.

16.5. היזם מתחייב לפצות את נציגי הבעלים (חברי הנציגות) ו/או את הבעלים ו/או לשפותם בגין כל תשלום שיחויבו בו בפועל שייגרם כאמור לעיל וכן בגין כל הפסד ו/או הוצאה אחרת שתיגרם להם, כתוצאה מכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד היזם ו/או מי מטעמו, שהבעלים חויבו לשלם על פי פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, וכן בגין הוצאות מקובלות אשר הבעלים נשא בהן לשם ההתגוננות מפני תביעה כאמור, בגין מעשה או מחדל במעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו כתוצאה מביצוע העבודות, והכל כאמור בסעיף 32 להלן, ובלבד שהדיירים הודיעו ליזם מיד עם קבלת התביעה (לא יאוחר מ-7 ימים לאחר קבלת התביעה לידיהם) / הדרישה וניתנה ליזם אפשרות להתגונן כראוי.

16.6. ככל שמי הבעלים יקבל התראה ו/או תלונה מצד הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת בגין העבודות המבוצעות על ידי היזם בפרויקט, אזי היזם מתחייב ליתן לרשות המקומית או רשות מוסמכת אחרת תגובה מפורטת בכתב תוך 14 ימים ממועד קבלת תלונה כלשהי לידי היזם מצד הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת אחרת בקשר עם העבודות שבוצעו על ידו, ולהמציא לב"כ הבעלים העתק מהתלונה והתגובה.

16.7. מבלי לגרוע מחובת היזם כאמור, היזם מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר כל עיקול ו/או צו שיפוטי או מעין שיפוטי אחר אשר יוטל כנגד מי מיחיד הבעלים בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים ליזם בלבד, בתוך 90 יום מיום שנודע ליזם על הטלתו של אותו צו, כאשר היזם יישא לבדו בכל ההוצאות הנובעות מכך.

17. הוצאות, מיסים, היטלים ותשלומים שונים

17.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר התחייבויות והצהרות היזם, היזם מתחייב לשלם על חשבונו את כל ההוצאות בקשר לביצועו של הפרויקט נשוא הסכם זה, לרבות הבנייה של הבניין החדש, ובכללן מים וחשמל זמניים לבניה, ביטוח קבלנים, חומרים, עבודה, גידור, שילוט, מהנדסים, אדריכלים, מתכננים, יועצים, מודדים, שמאים וכו', וכן את כל ההוצאות בגין הריסת הבניין הקיים, פינוי ההריסות מהמקרקעין ובניה עליהם.

17.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר התחייבויות היזם, היזם מתחייב לשלם כל היטל השבחה וכן אגרות והיטלי בניה, פיתוח ותשתיות, לרבות היטלי סלילת כביש ומדרכה הנדרשים, במידה ויחולו, לצורך קבלת היתרי בניה לבניית הבניין החדש ובלבד שהתשלום כאמור קשור לפרויקט ולא נדרש אגב חוב ישן של מי מהבעלים. בנוסף, היזם מתחייב לשאת בתשלומי מס השבח ומס הרכישה בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה, וכן בתשלומי מס הערך המוסף בגין רכישת הממכר ובגין מתן שירותי הבניה של הדירות החדשות ככל שחל, וזאת, בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים ולמילוי התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה אשר מעצם טיבן וטבען מילואם נדרש לצורך כך ובכפוף למפורט להלן, ובכפוף לכך שלא הוסכם אחרת במפורש בהסכם זה. על זכות ו/או זיכוי שיש לבעלים בקשר למקרקעין והבניין הקיים לעניין הפרויקט בלבד, ביחס לאגרות, היטלים ודמי הקמה כלפי כל רשות, לרבות כלפי העירייה ותאגיד המים, מומחים ליזם בלבד, והיזם יהיה רשאי לנצלם כקיוזו מהתשלומים בהם יחויב היזם.

17.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומיתר התחייבויות היזם, היזם יישא בתשלומים, באגרות ובהוצאות הנדרשות לצורך רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות החדשות על שם הבעלים, לרבות שכר טרחת עורך דין שימונה לצורך כך על ידי היזם ושכר מודד, אלא אם נקבע אחרת בהסכם. ככל שזכויות בעלים ממושכנות לטובת בנק ממשיך, עלות רישום המשכנתא על הדירה החדשה, תחול על היזם.

17.4. הבעלים חייב בביצוע התשלומים השוטפים לרשויות השונות, לרבות ארנונה, מים, חשמל וכו', וכן תשלומים שוטפים אחרים החלים על השימוש בדירה הנוכחית ו/או עליו כבעל הזכויות בה על פי דין, ומתחייב להמשיך לעשות כן וזאת עד ליום פינוי הדירה הנוכחית על ידו לפי הסכם זה וכן החל ממועד המסירה ואילך (אולם אם מועד המסירה יתעכב בשל סיבות התלויות בבעלים, כפי שפורטו בהסכם ובאחריותם, יהיו הבעלים אחראים לתשלומים הנ"ל לגבי הדירה החדשה, החל ממועד המסירה בהתאם לקבוע בסעיף 18.11 להלן) וכן יישאו בכל תשלום אחר, ככל שנקבע מפורשות בהסכם זה.

17.5. בעלים שהוא בעל משכנתא מתחייב להמשיך ולשלם את ההחזרים החודשיים של המשכנתא כמתחייב בהוראות הסכם זה.

17.6. הזיכויים ו/או ההטבות בכסף ו/או בשווה כסף, ככל שיגיעו ו/או יוענקו על פי כל דין ו/או הסדר עם רשויות ו/או חברת חשמל ו/או תאגיד המים ו/או גורמים רלוונטיים אחרים בגין הבניין הקיים ו/או הריסתו (לרבות עקב קיומו של חיבור חשמל לבניין הקיים ו/או זיכוי כנגד סכומים שיידרשו בגין אגרות בניה ו/או חיבור מים ו/או היטלי פיתוח), יהיו קניינו של היזם וחתימת הבעלים על הסכם זה מהווה המחאה בלתי חוזרת לטובת היזם של זיכויים ו/או הטבות אלו. יובהר כי פיקדונות ככל ושולמו ויושבו ע"י ספקים שונים יהיו קניינם של אותם יחידים בעלים.

17.7. היזם ישא בהוצאות, המיסים וההיטלים כפי שיפורט להלן וזאת בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מכך:

17.8. עלויות תכנון ורישוי הפרויקט.

17.9. תשלומים שיידרשו לצורך קבלת מתן היתרי הבניה ו/או לצורך קבלת אישורי אכלוס ושאינם חלים על הבעלים

לפי הסכם זה.

17.10. עלויות והתשלומים הכרוכים בביצוע העבודות, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בעלות העסקתם ותשלום שכרם של כל המומחים והיועצים (מהנדסים, אדריכלים, קבלני משנה, עוה"ד וכיוצא בזה בהתאם להסכמים עמם), הנדרשים לשם ביצוע הוראות הסכם זה.

17.11. תשלום שכ"ט עוה"ד של הבעלים, בהתאם לסכומים והמועדים הנקובים בהסכם שכ"ט המצורף להסכם זה **כנספח טז'.**

17.12. תשלום שכר יועץ הביטוח כאמור בסעיף 15.1 לעיל וכן תשלום שכרו של המפקח על הבניה מטעם הבעלים בהתאם להסכם שייחתם בין נציגות הבעלים לבין המפקח מטעם הבעלים ואשר יצורף להסכם זה **כנספח יח'.**

17.13. תשלום שכר שמאי מטעם הבעלים ומפקח בעלים, בהתאם להוראות הסכם מתן שירותי פיקוח הנדסי המצ"ב **כנספח יח'.**

17.14. מלוא האגרות וההיטלים שיוטלו בגין היתרי הבניה בקשר לפרויקט.

17.15. כל ההוצאות הכרוכות בחיבור הבניין החדש וכלל הדירות בו לרשתות החשמל, המים, הגז, הביוב, התיעול, הטלפון, כבישים ומדרכות וכיו"ב.

17.16. כל מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או הוצאה ו/או תשלום הכרוך ברישום משכנתאות לטובת הבנק המלווה, הערות אזהרה לטובת הבעלים ו/או היזם ו/או רוכשי דירות היזם ו/או בהליכי תיקון ו/או ביטול צו הבית המשותף של הבניין הקיים ורישום בית משותף חדש לבניין החדש ובכלל זה, רישום דירות התמורה על שם הבעלים.

17.17. מס רכישה בקשר עם רכישת הממכר על ידי היזם על פי הסכם זה.

17.18. מע"מ ככל שיחול על מכירת הממכר וכן מע"מ על שירותי הבניה, אם יחול, יחול על היזם, אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה.

17.19. כל מס שיחול בגין מכירת דירות היזם לרוכשיו, יחול וישולם על ידי היזם ורוכשיו, על פי הדין.

17.20. היזם ידאג לדווח את כל דיווחי המס בקשר הסכם זה (למעט בקשר לשדרוג, שמנון, רכישת דירה נוספת וכו' שאז היזם ידווח רק בעבור עצמו ובתאום עם יחיד בעלים הרלוונטי) במועדים הקבועים ע"פ דין.

17.21. דיווחי המס יוגשו בהתאם להוראות פרק חמישי(4) לחוק מיסוי מקרקעין תוך ניצול הפטור המגיע על פי הוראות פרק זה בלבד. מבלי לגרוע מן האמור מובהר כי אם המקרקעין לא יוכרזו כמתחם "פינוי בינוי" בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או כי יחיד הבעלים אינו עומד בתנאי קבלת פטור כמפורט בסעיף 6.24 לעיל הרי שאז מתחייב הבעלים לנצל כל פטור אחר שיינתן במסגרת הוראות חוק מיסוי מקרקעין, אם יעמוד לרשות פטור כאמור במועד הרלבנטי לרבות פטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1 ו/או בקשה לחישוב מס לפי הוראות סעיף 48א(ב) לחוק (פטור ממס שבח ליניארי (חישוב מס מוטב) ו/או הקלות ו/או הפחתות ממס לפי הוראות סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (למעט פריסת מס שבח ו/או פטור כאמור הדורש הגשת דו"חות למס הכנסה), אם זכאות כזו תהיה קיימת לו במועד העסקה (לצרכי מס). הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה שאושרו קודם לכן על ידי ב"כ הבעלים לצורך כך בתוך 21 ימים מיום שיידרשו לעשות כן. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להטיל כל חבות על הבעלים לשמור על זכאותם למי מהפטורים או שיטות החישוב לעיל, והם ימחו אותם רק במקרה בו הם יעמדו לזכותם במועד ובהתאם לסעיף זה לעיל למעט במקרים המפורטים 6.24.

17.22. על אף האמור לעיל, בעלים אשר הם בעצמם או משפחתם, מתכוונים להתגורר בדירה החדשה, יחליטו (לפי שיקול דעתם הבלעדי) אם להשתמש בפטור מהיטל השבחה המתנה את קבלתו בכך שהמחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים בהתאם להוראות סעיף 19(ג)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וזאת בכפוף לכך שהיזם ינפיק לבעלים כאמור ערבות בנקאית אוטונומית בגובה סך הפטור, בהצמדה ובריבית בהתאם לנהוג לגביית היטל זה ברשויות המקומיות אשר תיהיה בתוקף למשך תקופת ההתחייבות של 4 שנים כאמור. הבעלים מצדם יהיו רשאים לפעול בניגוד לפטור על אחריותם במשך 4 שנים ממועד קבלת החזקה בדירה החדשה וככל שיידרש מהם היטל השבחה כאמור, הם יהיו רשאים לממש את הערבות הבנקאית שנמסרה להם. אם הערבות שנמסרה לדיירים לא תספיק לתשלום מלוא היטל השבחה וכל חיוב נלווה שיחול בשל כך, אזי היזם ישלים כל סכום נוסף כאמור. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי לחייב את הדיירים להתגורר בדירות החדשות, ובמידה שבנסיבות אלה לא תהיה השותפות זכאית ליהנות במישרין או בעקיפין מפטור היטל השבחה, לא יהווה הדבר הפרה מצד הדיירים של הסכם זה. הדיירים ישתפו פעולה ככל שיידרש על ידי השותפות, והשותפות תהיה רשאית להשתמש בייפוי הכוח הנחתמים ע"י הדיירים למטרה זו, בלי לגרוע מחובת כל דייר לעשות כל פעולה כאמור בעצמו. בכפוף לכך, הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה בתנאים המפורטים לעיל, והוא מסמך בזאת את עוה"ד לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכוח מטעם הבעלים המצורף **כנספח ו'2' להסכם זה.**

עוה"ד יודיעו לבעלים, בכתב ומראש, על כוונתם לעשות שימוש ביפוי הכח מטעמם (הבעלים) לצורך האמור לעיל. למען הסר ספק, במידה והבעלים יעביר לאחר את זכויותיו בדירה המקורית כולן או מקצתן, בין בתמורה ובין ללא תמורה, החל ממועד חתימת הסכם זה, באופן שיהא בהעברה זו כדי לשלול את הפטור ממס ליזם, בהתאם

להוראות חוק מיסוי מקרקעין ותקנותיו, אזי מתחייב הבעלים לשאת בכל חבות מס שתחול בגין הסכם זה והכל בהתאם להוראות סעיף 6.24 (בקשר עם פערי המס).

האמור לא יחול במקרה של העברת הזכויות בדירה מכוח ירושה, פסק דין והליך גירושין. מובהר כי היזם יפעל כאמור בהסכם זה לעיל, לצורך הכרזת הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי בהתאם לחוק הרשות להתחדשות עירונית או בכל מסלול אחר אשר יהיה בו כדי לפטור את הבעלים, במידה ויהיה זכאי לכך (בהתאם לתנאי החוק), מתשלום מס שבח בגין עסקה זו, וזאת מבלי לגרוע מזכאותו לפטורים אחרים ו/או נוספים מכוח החוק הנ"ל.

17.23 במקרה שבחירה השותפות למחול על קיום התנאי המתלה השלישי, תמציא השותפות לדיירים את ערבות המיסים (כהגדרת מונח זה להלן) כמפורט להלן: השותפות תמסור על כך הודעה בכתב לדיירים בתוך פרק הזמן שנועד לקיום התנאי. השותפות מתחייבת להמציא לידי ב"כ הדיירים כתנאי לפינוי דירות הדיירים, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה סכומי מס השבח הצפויים לדיירים (בהתחשב בכל הפטורים ו/או ההטבות שבהם רשאית השותפות לעשות שימוש ע"פ הוראות הסכם זה), ובהתאם לחוות דעת של יועץ המס של היזם שיהיה משרד עו"ד או רו"ח המתמחה במיסוי מקרקעין בניכוי תשלומים ששולמו על ידו על חשבון מיסים אלו בפועל ו/או ערבויות בנקאיות שהועמדו על ידו למסמ"ק (להלן: **"ערבות המיסים"**).

ערבות המיסים תושב על ידי ב"כ הדיירים לשותפות ו/או תוחלף בערבות בסכום מופחת לאחר שהתקבלו שומות סופיות /אישורים על תשלום מאת רשויות המס לפיהן שולמו מלוא/חלק ממס השבח (לפי העניין) לפי חוק מיסוי מקרקעין. יובהר כי ערבות המיסים תתעדכן לכשתקבלנה דרישות נוספות ממיסוי מקרקעין.

גובה הערבות יפחת בהתאם לשומות מס שבח שיונפקו בפועל ובניכוי כל סכום ששילם היזם על חשבון השומות ו/או כל ערבות שהעמיד לטובת רשויות מס השבח.

17.24 ב"כ הדיירים יהיו רשאים לממש את ערבות המיסים עד גובה החוב הנדרש במידה שרשות המס הרלוונטית דרשה ממי מהם תשלום מס בגין העסקה ודרישה זו לא התבטלה בתוך 14 יום מיום שעותק מהדרישה הומצא לשותפות או לא הוקפאה הדרישה בתוך 14 יום כאמור, עקב הליכי השגה, ערר או כל הליך חוקי אחר שנקטה בו השותפות בגין הדרישה. הדיירים מתחייבים להודיע לשותפות אודות הדרישה שנתקבלה מאת רשות המס הרלוונטית באם התקבלה, בתוך 10 ימים מיום קבלתה. במקרה של איחור בתשלום המיסים במועד, שאינם נובעים ממעשה או מחדל של הדיירים, תישא השותפות בכל הקנסות, ריביות וההצמדות שיתווספו לתשלום המיסים, כפוף לזכותה לניהול הליכי השגה ו/או ערר על דרישות אלו.

17.25 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, לרבות הפרשי הריבית וההצמדה בגינם, ככל ואלה שולמו גם לבעלים, לא יאוחר מ- 21 ימים ממועד דרישתו.

17.26 כל תשלום שיידרש לבנק למשכנתאות של מי מהבעלים ו/או לבנק המלווה בקשר עם מימון וביצוע הפרויקט ו/או העלויות הכרוכות במחיקת המשכנתאות הקיימות והוצאות הערבויות השונות על פי הסכם זה והארכתן ו/או במכתבי ההחרגה (המותנה והסופי בגין כל דירה), יחול על היזם. על אף האמור לעיל וכהוראה גוברת, מובהר כי הבעלים מתחייבים להמשיך ולשלם את תשלומי המשכנתא באופן סדיר, החל ממועד חתימתם על הסכם זה על מנת שלא תהיה כל מניעה הקשורה ו/או התלויה בהם לקבל את אישור הבנק הממשכן להחלפת המשכנתא הרשומה בערבות לבנק ולרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, וגם לאחר החלפת המשכנתא בערבות לבנק, באופן שלא תקום לבנק הממשכן עילה למימוש הערבות לבנק. כמו כן, במקרה של העברת זכויות של מי מהבעלים לאחר השעבוד לבנק המלווה, כל הסבה של הערבות ו/או כל פעולה אחרת בקשר למשכנתא של המעביר ו/או הנעבר, ייעשו על חשבון המעביר ו/או הנעבר ולא על חשבון היזם.

17.27 במקרה בו בשל אי קיום התחייבויות הבעלים כלפי הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על דירת הבעלים (או במקרה בו זכאי בנק שתורשם לטובתו משכנתא לאחר רישום הבית המשותף בקשר עם הבניין החדש), יממש הבנק את הביטחונות שנמסרו לו מאת היזם, ייחשב סכום הערבות שחולט כחוב בר פירעון מידי של הבעלים ליזם, ויחול האמור בסעיף 27 להלן.

17.28 מוסכם כי כל אחד מיחיד הבעלים יהיו חייבים בתשלומים המפורט להלן:

17.28.1 את כל התשלומים השוטפים החלים על מחזיק של נכס מקרקעין בגין החזקה ושימוש בדירות הנוכחיות כגון - ארנונה עירונית, וועד בית, מים וביוב, חשמל, גז וכיוצא באלה, יחולו וישולמו, כדלקמן:

17.28.2. בתקופה שעד להעמדת המקרקעין והדירות הנוכחיות לרשות היזם - כל אחד מיחיד הבעלים יהיה אחראי לתשלום המתחייב בגין דירתו הנוכחית וזכויותיו במקרקעין עד למועד בו יפנה בפועל את דירתו הנוכחית במהלך תקופת הפינוי, וזאת גם אם טרם הוגשה דרישה לתשלום על ידי הרשויות, יחולו על יחיד הבעלים שבבעלותו הדירה נשוא החוב. החל ממועד קבלת החלטת ועדה בקשר עם היתר הבניה, היזם יהיה רשאי לפנות ליחיד הבעלים אשר חב את התשלום ולבקשו לשלם את החוב. באם יחיד הבעלים לא שילם את החוב תוך 30 ימים מיום שהתבקש לעשות כן, יהא היזם רשאי לפעול בהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

17.28.3. בתקופה שממועד הפינוי בפועל ולא לפני תקופת הפינוי כהגדרתה ביחס לכל אחת מהדירות הנוכחיות ועד ליום מסירת כ"א מדירות התמורה לבעלים הרלוונטיים (בהתאם להוראות הסכם זה) – היזם יהיה אחראי לתשלום המתחייב. מובהר כי תשלום בגין צריכת חשמל ומים הנוגע לשימוש ברכוש המשותף יחול על היזם ממועד הפינוי ביחס לכל יחיד בעלים ועד למסירת הרכוש המשותף לנציגות כמפורט בסעיף 18.7 להלן.

17.28.4. מיום מסירת דירות התמורה לבעלים (בהתאם להוראות הסכם זה) – היזם ו/או רוכשי דירות היזם וכל אחד מיחיד הבעלים יהיו אחראים לתשלום המתחייב, כ"א בגין דירותיו וזכויותיו בבניין החדש. למען הסר ספק, סעיף זה יחול לגבי כל אחד מהבעלים בנפרד. למרות האמור, ביחס לתשלום דמי ניהול/ועד בית, יחול האמור בסעיף 18.17.

17.28.5. בחתימתו על הסכם זה, מסכים כל אחד מיחיד הבעלים, כי עם פינוי הדירה הנוכחית, היזם יהיה רשאי לבקש בשמו פטור מארנונה לנכס ריק ו/או לנכס שאינו ראוי למגורים ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, כאשר היזם יבקש תחילה את הפטור עבור נכס שאינו ראוי למגורים ורק אם הדבר לא יתאפשר, אזי ייעשה שימוש בפטור לנכס ריק.

17.28.6. חובות עבר החלים עליהם (כל אחד מיחיד הבעלים ביחס לדירתו הקיימת, ללא ערבות הדדית זה לזה) ו/או חובות שוטפים ו/או קנסות שחבותם קמה עד למועד פינוי דירתם הקיימת אשר אינם כתוצאה מפעולות היזם וזאת ככל שאי תשלום החוב מונע או מעכב את יישומו ו/או ביצועו הפרויקט כגון: רישום משכנתא ו/או פינוי ו/או הוצאת היתר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי הבעלים אשר על דירתם הקיימת רשומה משכנתא, יהיו חייבים לשלם את ההחזרים החודשיים של המשכנתאות.

17.28.7. פיקדונות עבור מונים (לרבות מקדמת גז) בגין יחידת הבעלים.

17.28.8. כל התשלומים ו/או המיסים ו/או ההיטלים שיחולו על דירת התמורה, וזאת החל מיום המסירה בפועל של דירות התמורה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, ולמעט מיסים והיטלים החלים על היזם על פי דין והסכם זה.

17.28.9. כל תשלום אחר החל על הבעלים במפורש על פי הוראות הסכם זה.

17.29. היזם מתחייב לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים חלים על בעלים ו/או מחזיק לרבות דמי ועד הבית / דמי הניהול בגין דירות היזם הלא מכורות עד למסירתן לצדדים שלישיים.

17.30. תשלומים בגין התקנת המונים לרשת החשמל, המים והגז יחולו על היזם. להסרת ספק מובהר, כי האחריות לחיבור החשמל לרשת החשמל הארצית ("עז הארון") ולחיבור המים ("עז לשעון") חלה על היזם.

17.31. היזם מתחייב לשלם את התשלומים החלים עליו לפי הוראות הסכם זה במועדים הקבועים לתשלומים לפי הדין או לפי ההסכם, למעט במקרה בו נקט היזם בהליכי השגה ו/או ערר על החיוב, ובלבד שלא יעכב תשלום תחת מחאה/בטוחה. כמו כן, היזם מתחייב לשלם בעצמו כל קנס, ריבית והצמדה שיוטל על הבעלים בכל הקשור לאיחור בתשלום או בדיווחים לרשויות המס בגין תשלומים החלים על היזם על פי הסכם זה, למעט ככל שהאיחור נגרם כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בבעלים.

18. דירות התמורה ומסירתן

18.1. כל יחיד בעלים יקבל בבניין החדש, חלף דירתו הנוכחית, דירת תמורה כקבוע ב**נספח ב'** להסכם זה ובהתאם לתוכניות שיאושרו בהיתר הבניה, ומפרט הטכני ולקומה טיפוסית **נספחים ג' ו- ד'** להסכם זה, והכל בהתאם להוראות הסכם זה, מתוך מקבץ הדירות שישויך לבעלים.

18.2. היזם מתחייב להשלים את הבניין החדש ולמסור לבעלים את דירות התמורה, כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי (למעט שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהו שמקורם בדיירים ולמעט השעבוד לטובת הבנק המלווה אך כנגד קבלת מכתב ההחרגה הסופי כאמור בסעיף 18.11 להלן), גמורות, פנויות מכל אדם, ציוד וחומרים, נקיות וראויות למגורים בהתאם לתוכניות, למפרט הטכני והיתר הבניה, בהתאם ליתר הוראות הסכם זה, לאחר קבלת אישור אכלוס לבניין בו ממוקמת דירת התמורה ולאחר חיבור קבע של דירות התמורה לרשתות החשמל, הטלפון, האינטרנט, הטלוויזיה, המים, דודי השמש, הביוב, וכשלפחות מעלית אחת בכל כניסה עובדת וישנה גישה לחניון ולחניה ולשימוש בדירות באופן שאינו מסכן את השימוש, וכל זאת במועדים הקבועים בהסכם זה. אין באי השלמת עבודות פיתוח ו/או השלמת דירות היזם שאינן תנאי לקבלת אישור אכלוס לדירות התמורה כדי למנוע מסירת דירות הבעלים.

18.3. 90 ימים לפני המועד המשוער למסירת דירות התמורה, ישלח היזם לבעלים הודעה בכתב, בה יצוין המועד למסירת

החזקה בדירות התמורה (להלן: "**מועד המסירה**"). היה ולא יתאפשר למי מהבעלים להגיע ולקבל את החזקה במועד המסירה, יודיע על כך אותו בעלים רלוונטי בכתב לזום ויתאם עם הזום מועד מסירה חלופי, שלא יהיה מאוחר מ-14 יום ממועד המסירה שנקבע (להלן: "**מועד המסירה החלופי**"). לפני מועד המסירה או מועד המסירה החלופי (לפי העניין), וכתנאי לקבלת החזקה בדירות התמורה, יחתום כל יחיד בעלים על חוזה עם חברת החשמל ועם הרשות המקומית וחברת המים לצורך התקנת מונים וחיוב בארנונה ויישא בתשלומי הפיקדונות ככל ויידרשו לשם התקנת מוני החשמל והמים. מובהר במפורש, כי האחריות הבלעדית להזמנת מוני החשמל, המים והגז מהרשויות האמורות לעיל וכן האחריות בקשר עם התקנתם - חלה אך ורק על הזום, על חשבונו הבלעדי.

18.4 בתוך 30 יום לפחות בטרם מסירת החזקה בכל דירה מדירות התמורה לבעלים, יתאם הזום סיור מקדים יחד עם הבעלים ו/או כל מי מטעמם, יחד עם המפקח מטעם הבעלים ונציג הקבלן/זום, לבדוק את התאמתם למפרט הטכני, לתוכניות ולהיתר הבניה וכן את רמת הגמר והביצוע של העבודות. במסגרת בדיקה מקדמית זו, ייערך ויחתם בין כל יחיד בעלים לבין נציג הזום ו/או נציג הקבלן (שקול הדעת אם יהיה נוכח נציג הזום או נציג הקבלן הינה של הזום בלבד), פרטיכל בו יצוינו כל הליקויים ו/או אי התאמות ו/או פגמים בדירה (להלן: "**הליקויים הראשוניים בדירה**"). כלל הפרטיכל כאמור ליקויים, תיקונים והתאמות מהותיים המונעים שימוש סביר בדירת התמורה ואשר על הזום לתקנם, יבוצעו אלה עד למועד המסירה שנקבע לגבי אותו ליחיד הבעלים הרלוונטי. ליקוי שנטען על ידי המפקח מטעם הבעלים כליקוי המונע שימוש סביר למגורים, יתקן בכל מקרה על ידי הזום כתנאי למסירת דירת הבעלים למעט במקרה של מחלוקת בין הזום למפקח שאז במקרה זה יפנו הצדדים לבורר ההנדסי כהגדרתו בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 31.1 להלן. מוסכם כי במקרה של ליקויים ו/או אי התאמות שאינם גורעים מאפשרות המגורים הסבירים בדירה תימסר החזקה בדירה בפועל, והזום/קבלן יפעל לבצע את התיקונים אשר יהיו ידועים בתוך שנת הבדק הראשונה בתוך אותה שנת הבדק.

במעמד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה, יבחנו כלל הפערים אשר עלו במסגרת הליקויים הראשוניים בדירה (ככל והיו) וכן ייערך בין כל יחיד בעלים לבין נציג הזום ו/או נציג הקבלן המבצע וכן ינכח המפקח מטעם הבעלים, פרטיכל נוסף שייחתם על ידי נציג הזום ו/או נציג הקבלן המבצע ויחיד הבעלים (להלן: "**פרטיכל המסירה**").

בפרטיכל המסירה יפורטו כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירת התמורה (אם יהיו) לעומת תיאורם במפרט וכן את הליקויים הראשוניים בדירה שלא תוקנו עד אותו מועד ו/או כל ליקוי בביצוע העבודות או ברמת הגימור (להלן: "**הליקויים בדירה**").

העתק מפרטיכל המסירה יימסר לכל יחיד בעלים. מובהר כי אין בחתימת נציג הזום על פרטיכל המסירה, כדי להוות כשלעצמה הודאה מצד הזום בנכונות אי ההתאמה או בחובתו לתקנה. סרב הבעלים לחתום על פרטיכל המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו של פרטיכל המסירה, אולם נציג הזום יציין זאת על גבי פרטיכל המסירה. בנוסף, במקרה כזה, תיחשב הדירה כאילו נמסרה לבעלים במועד שנקבע לעריכת פרטיכל המסירה, בכפוף לכך שאין בדירה ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה.

מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, מוסכם בין הצדדים, כי לעניין סטיות ביצוע בדירות התמורה, יחולו ההוראות הקבועות בצו המכר דירות לעניין סטיות קבילות.

18.5 הזום יגרום לתיקון של כל הליקויים בדירת הבעלים החדשה שפורטו על ידי יחיד הבעלים בפרטיכל המסירה, בתוך זמן סביר בהתייחס למהות הליקוי ובכל מקרה לא מעבר לשלושה חודשים מתום תקופת הבדק החוזית (שנת הבדק הראשונה בקשר עם אותו מתחם בר ביצוע/בניין).

18.6 יחיד הבעלים יהיה חייב לקבל את החזקה בדירת הבעלים החדשה אף אם יהיו בה ליקויים שאינם עולים לגדר ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה, בכפוף לחבות הזום לתקנם, ובלבד שהדירה ראויה למגורים ושאינן בליקויים כדי למנוע שימוש סביר בדירה.

מובהר, כי אין בדחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה בכדי לגרוע מהאמור בסעיפים 11.2 ו- 11.4 לעיל ו/או כדי להקנות לזום תקופות הארכה כלשהן מעבר לאמור בהסכם זה וכי מובהר כי עד למועד מסירת דירת הבעלים החדשה בפועל לידי יחיד הבעלים הרלוונטי, ימשיך הזום לשלם את כל התשלומים השוטפים החלים על הדירה, דמי השכירות וכן את הפיצוי האמור בסעיף 11.4 (ככל והוא אמור להיות משולם בהתאם להוראות הסכם זה).

18.7 מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים ומערכות הבניין החדש כגון: מעלית לדיירי הבניין החדש, תתבצע לנציגות הזמנית של הבית המשותף ו/או ישירות לחברת הניהול עבור הנציגות, לאחר שאלו נבדקו על ידי חברת הניהול ו/או המפקח מטעם הבעלים ו/או שלושה (3) יחידים הבעלים הראשונים בבניין (הבעלים על פי הסכם זה ו/או דיירים שרכשו דירתם מהזום) אשר קיבלו חזקה בדירות החדשות שבבניין. לא הופיעו הגורמים האמורים במועד שנקבע על ידי הזום בהודעה מראש של 7 ימי עסקים לבדיקה ולמסירה של הרכוש המשותף, ייחשב הרכוש המשותף כנמסר. מיום מסירת הרכוש המשותף, יהיו בעלי הדירות בבניין ו/או חברת הניהול ככל שתהיה, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין החדש וכן ימנו נציגות מבין בעלי הדירות בבניין לשם ניהול ענייני הבית המשותף.

18.8 בעת מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבית, ייערך פרטיכל מסירה שייחתם על ידי נציגות זמנית של הבניין ו/או נציגות הבעלים ו/או חברת הניהול, בנוכחות מפקח הבעלים ועל ידי הזום. תהליך המסירה של הרכוש המשותף יהיה זהה לתהליך המסירה של דירות התמורה, כאמור בסעיף 18 זה דלעיל.

18.9 בנוסף לאמור לעיל ולהלן בהסכם זה, במועד המסירה בפועל של דירת הבעלים הראשונה, מתחייב הזום להמציא

לבעלים את המסמכים או האישורים הבאים :

- 18.9.1. אישור בוחן מוסמך ממשרד העבודה או מכון התקנים המאשר את תקינות המעליות והתאמתן לדרישות החוק ;
- 18.9.2. תעודת אחריות מאת חברת המעליות למשך כל תקופת האחריות ;
- 18.9.3. כל תעודת אחריות נוספת הניתנת ו/או האמורה להינתן עפ"י הדין ;
- 18.9.4. עותק מטופס 4 ו/או כל טופס אחר על פי דין המאפשר ליזם למסור את הדירות בכפוף להתקיימות התנאים לשם כך על פי דין.
- 18.9.5. למען הסר ספק, אין בהמצאת האישורים או התעודות הנ"ל כדי לגרוע מהתחייבות היזם או מאחריותו באשר לטיב החומרים שבבניינים, איכותם, תקינותם ו/או מאחריותו כאמור בהסכם זה.
- 18.10. במועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה בהתאם להסכם זה לבעלים, וכתנאי/חיוב שלוב למסירת החזקה, מתחייב הבעלים לבצע את כל הפעולות הבאות : יוחזרו ליזם או יימסרו לנאמן (ב"כ הבעלים או כל עו"ד אחר שימונה על ידו) ערבויות חוק המכר, יוחזרו ליזם ההמחאות שנותרו בידי הבעלים ושטרם נפרעו או המחאות עבור התקופה שתחילתה 30 יום לאחר מועד המסירה בפועל במקרים כאמור בסעיף 18.18 ואת הערבות להבטחת דמי השכירות ליזם וככל ויתבקשו יחתמו הבעלים על מסמך "**ביטול ערבויות**" בנוסח שימציא להם הבנק המלווה, יוחזר ליזם יפוי הכח למחיקת הערת אזהרה בצירוף פרוטוקול היזם, יימסר ליזם יפוי הכח הבלתי חוזר לרישום **נספח ו'** והבעלים יפרעו ליזם ו/או לקבלן כל חוב, לרבות בגין שינויים ותוספות.
- 18.11. למען הסר ספק, ועל אף האמור בסעיפים 18.10 דלעיל, מובהר כי מסירת ערבות חוק המכר מהנאמן ליזם, תבצע כנגד מסירת החזקה בדירות התמורה לידי הבעלים. כתנאי להחזרת הערבויות ליזם כאמור, היזם ימציא לכל אחד מהבעלים מכתב החרגה סופי וחלוט, ללא תנאים (למעט תנאי החזרת הערבות), המחריג את דירת הבעלים החדשה מהשעבוד/משכנתא שנרשם לטובת הבנק המלווה (להלן : "**מכתב ההחרגה הסופי**") וכן יפקיד את ערבות הבדק וערבות הרישום בידי ב"כ הבעלים. מיד לאחר המצאת הערבות, יומצא מכתב ההחרגה הסופי ללא כל תנאים.
- 18.12. מוסכם בזאת, כי היה וניתנה ליחיד הבעלים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה בדירת התמורה, ואותו יחיד הבעלים לא עשה כן במועד המסירה ו/או במועד המסירה הנדחה (בין אם הגיע ולא קיבל את הדירה ובין אם לא הגיע כלל לקבל את הדירה) שלא כתוצאה מליקוי או פגם מהותי המונע את השימוש הסביר בדירה ו/או אשר בגינו הדירה אינה ראויה למגורים, ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה לאותו יחיד הבעלים במועד המסירה הנקוב בהודעה, לצורכי כל האמור בהסכם זה (בכפוף לאמור בסעיף 18.3 לעיל), לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב הדבר כמילוי התנאים המזכים את היזם בהחזרת ערבות חוק המכר לידי הנאמן, ובכל הנוגע לאחריות על תשלום דמי שכירות כאמור בסעיף 10.13 לעיל ובהשבת ערבות דמי השכירות ליזם, בהפסקת תשלום התשלומים השוטפים כאמור בסעיף 17.28 לעיל ובהעברת האחריות לדירת התמורה ליחיד הבעלים והתחלת תקופת הבדק כאמור בסעיף 19 להלן.
- 18.13. מובהר כי היזם לא יהיה אחראי כלפי הבעלים בקשר לשמירת דירת התמורה או לאי שמירתה וכן לתיקון ו/או פיצוי ו/או שיפוי בגין כל אובדן ו/או כל קלקול, פגם או נזק שייגרמו לדירת התמורה לאחר המועד, כקבוע בסעיף 18.12 לעיל, בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי יחיד הבעלים ו/או בשל היות הדירה ללא שימוש ו/או טיפול ו/או השגחה ו/או שמירה ומבלי שיהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות חוק המכר החלה על היזם, ובלבד שהיזם דאג לנעול את דלת כניסת הדירה ולסגור את פתחי הדירה.
- 18.14. לאחר קבלת אישור אכלוס היזם יהיה רשאי למסור את דירות היזם לרוכשיו. מוסכם בין הצדדים כי דירות התמורה שמועד מסירתן לא הוארך בשל עבודות נוספות שהוזמנו על ידי הבעלים, תמסרנה ראשונות ולאחר מסירת שליש (33%) מהן יוכל היזם להתחיל במקביל למסור את דירות היזם לרוכשים ממנו. חרף האמור, ככל וההיתר יפוצל למבנים שונים באופן שניתן יהיה לקבל אישור אכלוס בנפרד למבנים שונים בפרויקט תחול הוראה זו באופן נפרד על כל מבנה שיאוכלס מבלי שתהיה מגבלה על אכלוס דירות היזם באותו מבנה לאחר שדירות התמורה באותו מבנה נמסרו עקב העובדה שטרם התקבל אישור אכלוס למבנים אחרים בהם מצויות דירות תמורה.
- 18.15. בכל מקרה של מחלוקת בין היזם לבין הבעלים בכל עניין הנוגע למסירת דירות התמורה כאמור, ובשאלה האם ליקוי כלשהו מהווה פגם ליקוי מהותי המונע שימוש סביר בדירה, תועבר המחלוקת להכרעתו של הבורר ההנדסי כאמור בסעיף 30.8 להלן, אשר יתבקש ליתן החלטתו תוך 7 ימים מעת שהמחלוקת תועבר אליו, והצדדים מתחייבים לפעול בהתאם להחלטתו. הכרעת הבורר ההנדסי תעשה בין היתר, על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976 וכן תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976 (או תקנות אחרות שיחליפו אותן).
- 18.16. היזם יהיה רשאי אך לא חייב עובר למסירת החזקה בדירות התמורה, לבחור להתקשר בשם הבעלים ובשם רוכשי

דירות היזם עם חברת ניהול למשך 24 החודשים הראשונים, אשר תפקידה יהיה לנהל את הבניין החדש ואחזקתו (להלן: "**חברת הניהול**").

לעניין זה, היזם מתחייב שחברת הניהול לא תהא חברה קשורה אליו ו/או בשליטתו ו/או בשליטת מי מבעלי המניות ביזם ויוכח שהינה בעלת ניסיון בתחום. לאחר 24 חודשים כאמור, יהיו רשאים הבעלים ורוכשי דירות היזם בהתאם להוראות חוק המקרקעין (פרק בתים משותפים) להחליף את חברת הניהול בהתאם לשיקול דעתם. זהות חברת הניהול תקבע יחד עם הנציגות, כדלקמן: היזם יציג בפני הנציגות שלוש חברות ניהול אפשריות לניהול בניין/מקבץ בניינים ובהצגתן יוצג הסכם הניהול (הכולל נספח הערכת עלויות ודמי ניהול מוערכים) והנציגות תבחר אחת מבין שלוש האפשרויות בתוך 21 יום מיום הצגת החברות. ככל והנציגות לא תבחר בתוך 21 הימים כאמור, יהיה היזם רשאי לבחור אחת משלוש חברות הניהול כאמור.

ככל ואכן תמונה חברת ניהול וייחתם עימה הסכם ניהול כאמור לעיל, הבעלים מתחייבים לקיים את כל ההתחייבויות שיחולו עליהם במסגרת זו, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יחול האמור להלן:

18.16.1. הבעלים מתחייבים לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול ו/או בהתאם להוראות חברת הניהול כפי שיפורסמו בנפרד, בכל הקשור לאחזקת הפרויקט ו/או הבניין ומערכותיהם, אחזקתם וניהולם, והכל מתוך מגמה לסייע באחזקת הבניין והפרויקט ולנהלם ברמה הנדרשת. ככל שחברת הניהול תדרוש זאת, יחתמו הבעלים בעצמם על הסכם הניהול.

18.16.2. הבעלים מתחייבים לגרום לכך שכל צד ג' שאליו יעביר ו/או ימכור ו/או ישכיר לו את זכויותיו בדירה ו/או חלק מהן, יתחייב גם הוא לקיים את כל ההתחייבויות עפ"י הסכם הניהול, ויחתום לפי הצורך על הסכם הניהול.

18.16.3. הבעלים ישלמו את התשלומים לחברת הניהול בהתאם להסכם שייחתם ביניהם לבין חברת הניהול. התשלום שישלמו הבעלים לחברת הניהול יהיה באותו שיעור שישלמו רוכשי דירות היזם בהתאמות הנדרשות על פי שטח הדירות החדשות, בהתייחס להבדלים בשטח הדירות (לא כולל מרפסות).

18.17. על אף האמור לעיל, מוסכם כי היזם ישתתף בעלויות דמי הניהול בסך השווה לפער שבין דמי ועד הבית המשולמים ערב חתימת הסכם זה ולבין דמי הניהול שישולמו בעתיד למשך תקופה של 5 (חמש) שנים עבור כל דירת תמורה לבעלים הזכאים כהגדרת מונח זה להלן, אשר ישולמו לחברת הניהול ולכל מי מטעמה בקשר עם ניהולו של הבניין, לרבות תחזוקתו, ניקיונו וביטוחו, בהתאם להוראות הסכם הניהול עם חברת הניהול, למשך 60 חודשים ממועד מסירת כל אחת מדירות התמורה לאותם הבעלים. מקום בו תקבע קרן אחזקה מטיבה במסגרת התב"ע אשר תאושר, תגברנה הוראות התב"ע, הן לעניין הסכום והן למשך תקופת האחזקה, ככל ויקבע ויחולו ההוראות שלהלן:

18.17.1. הקרן תשמש להפחתה של תשלומי דמי הניהול בגין אחזקת הדירה והבניין/ים החדש/ים, בהם יישאו הבעלים אשר במועד המסירה, יתגוררו בפועל בדירות החדשות או ישובו להתגורר בפועל בדירה החדשה במהלך תקופת חיי הקרן, כהגדרת מונח זה להלן (להלן: "**הבעלים הזכאים**"). האמור יחול גם בקשר עם בני משפחה גרעיניים (ילדים והורים) אשר יתגוררו בדירת התמורה ללא תשלום דמי שכירות לבעליה הרשומים של הדירה.

18.17.2. כל אחד מן הבעלים אשר יהא מעוניין להימנות על קבוצת הבעלים הזכאים, יחתום על תצהיר בו הוא יצהיר בין היתר, כי הוא יתגורר ו/או מתגורר לפי העניין, בדירת התמורה. תצהיר זה יימסר ליזם במועד המסירה. לא נמסר התצהיר ייחשב הדייר למי שאינו נמנה על "הבעלים הזכאים".

18.17.3. סכום הקרן יופקד במלאו בחשבון נאמנות מיוחד שייפתח לצורך כך או על פי הוראות העירייה (ככל והיו כאלה באותה העת).

18.17.4. הנאמן יקבל הוראה בלתי חוזרת להעביר מדי שנה במהלך 5 השנים שתחילתן במועד מסירת הרכוש המשותף באופן שיידרש תשלום לשותפות זו (להלן: "**תקופת חיי הקרן**") חלק יחסי מסכום הקרן לשותפות, אשר תכהן כחברת הניהול במועד הרלוונטי או לוועד הבית ככל ולא תמונה חברת ניהול, וזאת לצורך הענקת הנחה מתשלום דמי הניהול/ועד בית השוטפים במהלך תקופת חיי הקרן, לבעלים הזכאים. ליזם לא תהיה אחריות כלשהי ביחס להוראות שינתנו כאמור לעיל.

18.17.5. היה ובמהלך תקופת הקרן, חדל מי מבעלי הדירות הזכאים לעיל, ממגוריו בדירת התמורה, דירתו לא תהיה זכאית עוד להנחה, והסכום יישמר לחלוקה להמשך חיי הקרן ככל הניתן ובאופן יחסי. היה ובשל סיבה זו יוותרו סכומים בקרן בתום חיי הקרן, יוארך המועד לסיום חיי הקרן עד לשימוש המלא בסכומים הנותרים – ו/או להגדיל את הסכום לכל זכאי בתום חיי הקרן (5 שנים).

18.18. על אף כל האמור לעיל, ככל ומסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות ו/או במי מהן בפועל תאלץ את מי מיחיד הבעלים להביא לסימום ו/או לקיצורו של הסכם השכירות בדירה החלופית ששכר, אזי מוסכם כי היזם יודיע על כך 90 יום לפני מועד האכלוס הצפוי וככל ומי מיחיד הבעלים לא יצליח להשתחרר מהסכם השכירות במהלך 90

הימים האמורים, יישא הזיז בעלות של עד ולא יותר מחודש שכירות נוסף בגובה דמי השכירות כמפורט בסעיף 10.13 לעיל, כדי לאפשר לבעלים להודיע למשכיר הדירה החלופית על עזיבת הדירה החלופית והפסקת ההסכם מולו ובלבד שהסכם השכירות של הבעלים בדירה החלופית כולל הוראה בדבר פינוי מוקדם של לפחות 90 יום מראש ושהקיצור נובע מדרישת הזיז לקבלת החזקה בדירות הבעלים החדשות ויחיד הבעלים הודיע לזיז על האילוץ בנשיאה בתשלום האמור מיד לאחר שנודע לו על כך לראשונה.

18.19. הבעלים לא יהיו זכאים לתפוס חזקה בדירת התמורה לפני שזו תימסר לרשותם, אלא בהתאם להוראות הסכם זה, ולא יהיה רשאי להיכנס לדירת התמורה, אלא לשם בחינת הדירה בלבד, בתיאום מראש עם הזיז ובליווי נציג הזיז ו/או מי מטעמו. הבעלים מצהירים שידוע להם שבמתחם מבוצעות עבודות בנייה ועבודות פיתוח ותשתית וכי הכניסה למתחם ללא תיאום מראש עם הזיז אסורה בהחלט.

19. אחריות ובדק

19.1. תקופת הבדק והאחריות, כמובן בחוק המכר (דירות) והיקף אחריותו של הזיז כלפי הבעלים בקשר לליקויי בניה ו/או אי-התאמה בדירות וברכוש המשותף יהיו כקבוע בחוק המכר (דירות), ותקופות הבדק והאחריות כאמור נמנות מיום מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לכל אחד מהבעלים בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 17.31 לעיל. אחריות הזיז תהיה כלפי הבעלים ו/או כל רוכש ו/או נעבר מטעמים (שאינו שוכר). הוראות אלו יחולו גם לגבי מסירת הרכוש המשותף במועד מסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 18.7 לעיל.

19.2. מבלי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות), נתגלו במהלך תקופת הבדק ו/או האחריות פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה, יתקן הזיז ו/או מי מטעמו את הפגם ו/או הליקוי ו/או את אי ההתאמה בכפוף לאמור להלן וכן בהתאם לאמור בהוראות חוק המכר ו/או כל דין.

19.2.1. הזיז יבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין החדש בעת ובעונה אחת, אך בכל מקרה, לא יאוחר מתום 14 חודשים מיום קבלת אישור אכלוס (להלן: "**תקופת הבדק**"). למרות האמור, פגמים, ליקויים ואי התאמות המונעים שימוש סביר בדירה, יבוצעו על ידי הזיז באופן מיידי בהתחשב בטיב הליקוי ובאפשרויות תיקונו. מוסכם כי פגמים מהותיים במערכות הדירה החדשה (מים, מים חמים, חשמל, אינסטלציה, מיזוג אוויר ומטבח) יבוצעו באופן מיידי. אין באמור כדי לפגוע בחובת הזיז לתקן באופן הקבוע בהסכם זה גם ליקוי כאמור לעיל שיתגלה עד תום 14 חודשים ממועד המסירה הספציפי של דירת התמורה ו/או אין באמור כדי לגרוע מאחריות הזיז לתיקון ליקויים לאורך כל תקופות הבדק הקבועות בהוראות החוק לעניין זה.

19.2.2. יחיד הבעלים מתחייב לאפשר לזיז להיכנס לדירת התמורה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת הפגם ו/או הליקוי ו/או אי ההתאמה ותיקונם.

19.2.3. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לאפשר את ביצוע התיקונים בדירת התמורה או בבניין החדש, אף אם התיקונים נוגעים לדירה חדשה אחרת בבניין או לרכוש המשותף, וביצועם ייעשה בזמן סביר לאחר תיאום מראש מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה.

19.2.4. אם ייגרמו לדירת התמורה נזק או פגיעה עקב ביצוע התיקונים על ידי הזיז, יתקן הזיז כל נזק או פגיעה כאמור ויחזיר את המצב לקדמותו מיד לאחר סיום העבודות ביחידת הבעלים.

19.2.5. הבעלים מתחייב לאפשר את ביקור הבדק בדירת התמורה לאחר תיאום מראש בין הבעלים ובין הזיז.

מוסכם, כי אם ימסור ו/או ימחה הזיז לבעלים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "**תעודת אחריות**") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן המבצע ו/או קבלן משנה ו/או ספק, יהא על הבעלים לפנות לקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם לזיז. באם הקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או הספק לא ביצעו את התיקון הנדרש ובהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בסעיף 19.2.1 לעיל, הרי שאז יהיו הבעלים רשאים לשוב ולפנות לזיז בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והזיז יבצע. למען הסר ספק, אין משום הפניה לקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או ספק כאמור, כדי לגרוע מאחריות הזיז ו/או מהתחייבויותיו כלפי הבעלים.

במעמד המסירה ימסור הזיז לבעלים הוראות ו/או הנחיות בכתב בדבר תכונות מיוחדות של דירת הבעלים החדשה ו/או מתקניה ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בהנ"ל, והבעלים יפעל באופן סביר ומקובל על פי הוראות תחזוקה אלה.

19.2.6. כל ההוראות דלעיל, יחולו בשינויים המחויבים ובהתאמה, עם ובקשר הרכוש המשותף לעניין ליקויים, מהותם, אופן תיקונם, דרכי ההודעה, מועד ביצועם וכיו"ב. מניין תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף יתחיל לאחר מסירת הרכוש המשותף בהתאם לאמור בסעיף 18.7 לעיל. מוסכם כי נציגות הבניין החדש, תהיה זכאית לדרוש תיקונים ברכוש המשותף.

19.2.7. לא יתקן הזיז את הפגמים, הליקויים ואי ההתאמות, כולם או מקצתם, במועדים שנקבעו על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות הדין, לרבות מתן הזדמנות נאותה לזיז לתקנם, ולאחר שהמפקח מטעם הבעלים אישר בכתב, כי לא בוצעו התיקונים כאמור או לא הושלם תיקונם או במקרה בו התיקונים בוצעו בצורה לקויה, יהיו הבעלים רשאים, אך לא חייבים, בכפוף למשלוח התראה בכתב

ליזם ולבא כוחו לפחות 30 יום מראש, לתקנם בעצמם ו/או על ידי אחרים, ולדרוש מהיזם לשאת בכל ההוצאות ששולמו בפועל בקשר לתיקונים כאמור, כנגד המצאת חשבוניות מס מתאימות ליזם, ובמידה והיזם לא שילם את עלות התיקון בתוך 14 ימים מדרישה בכתב, יהיה רשאי הבעלים לממש את ערבות הבדק בסכום ההוצאות הנ"ל בהתאם להוראות הסכם זה, ובכפוף לכתב ההוראות לנאמן. חרף האמור מוסכם כי ערבות הבדק תישאר בתוקפה, באופן יחסי, מקום בו היזם הסכים לבצע תיקון עד למועד סיום העבודות התיקון בפועל כל אחד מהבעלים או לתיקון ליקויים ברכוש המשותף, גם לאחר המועד הקבוע בערבות הבדק ובמקרה כזה השותפות תאריך את יתרת תוקפה היחסי של הערבות בהתייחס לבעלים שעבודות התיקון בהם טרם הסתיימו ובהתאמה ביחס לרכוש המשותף.

19.2.8. למרות האמור לעיל, מוסכם כי היזם רשאי להחליט, כי פגם שנתגלה אינו בר תיקון, או שתיקונו אינו מוצדק כלכלית, ובמקרה זה יהיה זכאי מי מהבעלים לפיצוי כספי בגין ירידת הערך שנגרמה, ככל שנגרמה, עקב אי תיקון הפגם. גובה הפיצוי ייקבע בהסכמה בין הצדדים, ובמקרה של חוסר הסכמה, ייפנו הצדדים לשמאי מוסכם, אשר ימומן על ידי היזם. סכום הפיצוי החלוט, ככל ולא ישולם על ידי היזם, ייפרע מערבות הבדק בכפוף לכתב ההוראות לנאמן.

19.2.9. לאחר מועד המסירה, היזם לא יהיה חייב בתיקון כל פגם, אי התאמה או נזק אשר נגרמו בשל מעשה או מחל של הבעלים שנעשו בכוונה או ברשלנות רבתי, וכן עקב מחדלו של הבעלים להודיע על קיום ליקוי תוך זמן סביר ממועד גילויה, או עקב תכנון או ביצוע שינויים ותוספות שלא באמצעות היזם או מי מטעמו ו/או שימוש לקוי באופן מהותי בדירה החדשה ו/או במתקניה ו/או באביזריה על-ידי הבעלים בניגוד להנחיות בכתב - אשר גרמו במישרין לנזק - ו/או עקב סירוב הבעלים לאפשר ליזם (או לקבלן המבצע ו/או הספק הרלוונטי) את ביצוע התיקון. כמו כן, לא יהיה אחראי לכל פגם או קלקול או ליקוי בדירה החדשה וברכוש המשותף הנובעים מבלאי סביר, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

19.2.10. הבעלים מתחייב לפעול, ככל שהדבר יידרש וככל שהדבר אפשרי על ידו באופן אישי, על מנת לפנות את כל הדרוש מקרבת מקום ביצוע התיקונים, ולפנות את דרכי הגישה בדירה החדשה, וזאת על מנת למנוע, כל הניתן, היווצרות נזקים. היזם יפעל בשקידה ראויה, כך שהתיקונים יבוצעו תוך צמצום, במידת האפשר, של אי נוחות הבעלים.

19.2.11. הבעלים יהיו רשאים להמחות את אחריות הקבלן המבצע שתמסר להם לטובת צד ג' שירכוש מהם את יחידת התמורה.

20. ליווי פיננסי לפרויקט

20.1. היזם מתחייב להתקשר עם הבנק המלווה לשם קבלת אשראי לביצוע הפרויקט ומתן ערבויות לבעלים בהתאם להסכם זה וערבויות לרוכשי דירות מהיזם, וזאת במסגרת הסכם ליווי בנקאי סגור באמצעות מפקח, אשר ידווח לבנק המלווה על בנית הפרויקט וקצב התקדמות הבניה. לשם כך, הבעלים מתחייבים לאפשר ליזם לשעבד ולמשכן לטובת הבנק המלווה, את מלוא זכויותיהם בבניין הקיים לרבות הרכוש המשותף, ביחידות הקיימות ובהסכם זה, כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות צד ג' ו/או מגבלה כלשהי, במשכנתא ראשונה בדרגה ובמשכון ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, בנוסח המקובל בבנקים לעסקאות מימון מסוג זה, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהוראות הסכם זה, ובכפוף לכך שבנוסף לאמור לעיל, בתנאי השעבוד ייקבע כי השעבוד יהיה בתנאי non-recourse בלתי חוזר לבעלים ומבלי שהבעלים יידרשו לשלם תשלום כלשהו לבנק המלווה ו/או מי מטעמו ומבלי שתוטל כל חבות כלשהי כלפי הבעלים בקשר עם מימוש המשכנתא של הבנק המלווה, וזאת אף אם עלה האשראי המובטח והלא מובטח שהועמד ליזם, על שווי הזכויות המושעבדות, והבעלים לא יערבו באופן כלשהו להתחייבויות היזם המימון שיינתן מאת הבנק יועמד אך ורק לצורך הפרויקט ויכלול מנגנון פיקוח ובקרה של הבנק המלווה בדבר השימוש בכספי ההלוואה למטרה זו בלבד, היזם יהיה רשאי לרשום את השעבוד כאמור רק לאחר קיום התנאים המתלים ומתן הודעה על מועד תחילת העבודות.

20.2. בכפוף לאמור בסעיף 20.1 דלעיל, הבעלים מתחייבים לאפשר ליזם לשעבד את זכויותיהם במקרקעין ובדירות הנוכחיות וזכויותיהם החוזיות מכוח הסכם זה לטובת הבנק המלווה, בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות צד ג' ו/או מגבלה כלשהי, ולחתום לשם כך בתוך 30 ימים מאישור ב"כ הבעלים למסמכי השעבוד על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה (בכפוף למנגנון ההערות של ב"כ הבעלים כקבוע בסעיף 10.26 לעיל), לצורך הבטחת הליווי האמור, ובלבד שכנגד חתימתם, יומצאו לב"כ הבעלים כנאמן, ערבויות חוק המכר כאמור בסעיפים 21.2 - 21.5 להלן, ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות כאמור בסעיף 21.6 וערבות המיסים ככל ותידרש בהתאם להוראות הסכם זה להלן ומכתב החרגה מותנה, או לחילופין יומצא לב"כ הבעלים כתב ההתחייבות (כהגדרתו לעיל) ובלבד שעד למועד הפינוי (ובכפוף לכך) נמסרו הערבויות בהתאם להוראות הסכם זה וכתבי החרגה המותנים לידי ב"כ הבעלים (כנאמן). הבעלים ימציאו ליזם עד למועד סמוך לרישום המשכנתא כאמור, את כל האישורים הדרושים לרישום המשכנתא הנ"ל, לרבות אישורי העדר חובות מהרשות המקומית כנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין כתנאי לרישומן של משכנתאות, וכן להסיר על חשבונם ובאחריותם כל מניעה או מגבלה על זכויותיהם לצורך רישום המשכנתא וכל רישום אחר לטובת הבנק המלווה.

20.3. הבעלים מסרו ליזם לא יאוחר מ-14 ימי עסקים מהמועד בו נדרשו לחתום על מסמכי השעבוד אישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין המאשר את רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה. היזם יישא באגרת אישור

- 20.4 מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים כאמור לעיל, מורים הבעלים לב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם באופן בלתי חוזר, כי בכל מקרה בו לא יבצעו את הפעולות הנ"ל במועד, לחתום בשמם ובמקומם ולבצע במקומם כל פעולה מכח ייפוי הכח לצורך יצירת ורישום המשכנתא והשעבודים לטובת הבנק המלווה ולצורך ביטול המשכנתא והשעבודים הקיימים (ככל שקיימים), בהתאם להוראות ההסכם. הבעלים מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה כלפי ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים עקב השימוש בייפוי הכח כאמור.
- 20.5 יחיד הבעלים שדירתו הנוכחית משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשראי ממוסד פיננסי מוכר (לעיל ולהלן: **"הבנק למשכנתאות"** או **"הבנק הממשכנ"**), ואשר לא הסיר את המשכנתא, יהיה רשאי להסב ולשעבד את ערבות חוק המכר שתינתן לו לטובת הבנק למשכנתאות כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרשום משכנתא לטובת הבנק המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון הדירה הנוכחית, והכל בכפוף להסכמת הבנק המלווה והבנק למשכנתאות. לחילופי חילופין, וככל שהבנק למשכנתאות ידרוש ערבות בנקאית שאינה ערבות חוק מכר לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על הדירה הנוכחית, במקרה זה יסכם היזם עם הבנק למשכנתאות את תנאי הערבות בגין המשכנתא הקיימת, וסכום הערבות הבנקאית האוטונומית יופחת מערבות חוק המכר. במקרה של העמדת ערבות בנקאית אוטונומית כאמור, אזי כתנאי למסירת דירת התמורה לידי הבעלים, תושב הערבות הבנקאית האוטונומית לזים (יחד עם יתרת ערבויות חוק המכר שהעמיד היזם לפי הסכם זה), כנגד מתן התחייבות לרישום משכנתא לבנק הממשכנ או מנגנון אחר כפי שיסכים עם הבנק הממשכנ ובכפוף לביטול המשכנתא לטובת הבנק המלווה או החרגת דירת הבעלים החדשה ממנה, והכל בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר, על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, כי החזר הערבות הבנקאית האוטונומית מידי הבנק הממשכנ הוא תנאי להנפקת מכתב ההחרגה הסופי. הבעלים מתחייב לחתום על מסמך התחייבות כלפי היזם בנוסח דומה שיאושר על ידי ב"כ הבעלים לנוסח המקובל בעת החתימה על הסכם זה והמצ"ב להסכם זה כדוגמה **כנספח כ'** וכן על כל מסמך אחר, ככל שיידרש ע"י הבנק למשכנתאות ו/או הבנק המלווה, לצורך מחיקת המשכנתא ו/או גרירתה ו/או לצורך הנפקת הערבות הבנקאית וזאת בסמוך לאחר קבלת דרישה לכך מהבנק למשכנתאות.
- ידוע לבעלים כי קיום התחייבויותיהם לפי ס"ק זה לעיל ומחיקת המשכנתא, מהווים תנאי לקבלת מימון לפרויקט מהבנק המלווה והינם מתחייבים לפעול ולנקוט בשיתוף פעולה עם היזם בכל הפעולות הנדרשות לצורך מחיקת המשכנתא כאמור ורישום המשכנתא והמשכון לטובת הבנק המלווה, וכי הפרה של התחייבות זו מהווה הפרה יסודית של ההסכם. למען הסר ספק מובהר בזאת כי האחריות לבצוע הפעולות הרישומיות שיאפשרו את החזר הערבות שניתנה לבנק הממשכנ של הבעלים הינה באחריות היזם באופן שלא יגרם כל עיכוב או מניעה לקבלת מכתב ההחרגה הסופי הנדרש כתנאי לקבלת המסירה בדירת התמורה.
- כל יחיד הבעלים הרלוונטיים מתחייבים להמשיך ולשלם את כל תשלומי המשכנתא החלים עליהם וכי ככל שמי מיחיד הבעלים ינהג שלא בהתאם לאמור בסעיף זה כי אז יחול האמור בסעיף 27 להלן.
- 20.6 מובהר כי כל העלויות הנובעות והקשורות בליווי (ולרבות עמלות מכתבי החרגה, עמלות ערבויות, אגרות רישום ומחיקה וכל עלות אחרת), יחולו על היזם בלבד.
- 20.7 סמוך לפני רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה לפי בקשת היזם, ימציאו הבעלים מכתבי יתרות עדכניות לסילוק המשכנתאות הקיימות של הבעלים או מכתבי כוונות (בהתאם להנחיית הבנק המלווה) וזאת כדי לאפשר הנפקת הערבויות המתאימות לבנקים של הבעלים לשם סילוק המשכנתאות הקיימות ו/או מתן הלוואה מהיזם.
- 20.8 ככל ויוטל על הבעלים עמלה ו/או חיוב ו/או קנסות ו/או הפרשי הצמדה וריביות בגין פעולה שיבצעו הבעלים בקשר עם המשכנתאות על דירותיהם בשל הנחיות היזם בכתב ולצורך קבלת אישור הבנק למשכנתאות, יישא בהם היזם.
- 20.9 מובהר, כי ערבות אשר נמסרה לבעלים ותפקע בהתאם להוראותיה ו/או בהתאם להוראות ההסכם, תהא בטלה ומבוטלת וחסרת כל תוקף ונפקות.
- 20.10 ככל והבנק המלווה ידרוש כתנאי לקיום הליווי הפיננסי שינוי של איזה מסעיפי הסכם זה, שיש לו נגיעה להעמדת האשראי, אזי הצדדים מסכימים כי סעיפים אלו ישונו לפי דרישת הבנק המלווה, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים. ככל שהבנק המלווה ידרוש שינוי של סעיפים הפוגעים בזכויות הבעלים, יעשה הדבר בכפוף להתחייבות לשיפוי הבעלים בגין אותו שינוי.
- 20.11 ככל שזכויות הבעלים רשומות רק ע"ש אחד מבני הזוג (לרבות ידוע/ה בציבור), מתחייב הבעלים לדאוג לחתימתו של בן הזוג על הסכמתו ליצירת משכנתא ומשכונות ועל מסמכים נוספים בהתאם לדרישת הבנק המלווה. הפרת התחייבות זו מהווה הפרה יסודית.
- 20.12 ידוע לבעלים כי על פי הכללים הנהוגים כיום במערכת הבנקאית, דרישת הבנק היא שאין לבנק המלווה כל מחויבות מכל מין וסוג שהם כלפיו בקשר לבנייה ולהסכם זה, והבעלים מאשר כי לא תהייה לו כל זכויות ו/או טענות, דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי הבנק המלווה, למעט זכויותיו על פי ערבות חוק המכר שתימסר לו. מבלי לפגוע בכלליות האמור, מודגש בזה כי ידוע לבעלים שאין לבנק המלווה כל מחויבות כלפי היזם ו/או כלפיו להשלים את הקמת הבניין החדש ו/או את הדירות החדשות, וכי כל הסכם שבין היזם ובין הבנק המלווה ו/או הוראותיו, אינן בגדר "הסכם לטובת אדם שלישי", כמשמעותו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

20.13. ידוע לבעלים כי בכל מקרה בו יממשו בפועל את ערבות חוק המכר, יהיה עליהם להמחות ולהעביר מיד לבנק המלווה את כל זכויותיהם בהתאם להסכם זה ולוותר על כל זכות הקיימת להם בקשר למקרקעין, והם מסכימים ומתחייבים לפעול כאמור וכן לחתום על כל מסמך מאושר על ידי ב"כ הבעלים שיש בו להבטיח האמור בסעיף זה. הבעלים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם שהתחייבות זו, הינה התחייבות לטובת צד שלישי וידוע לבעלים כי העתק מהסכם זה יועבר ע"י היזם לבנק המלווה.

20.14. לאחר המצאת ערבות חוק המכר וערבות אוטונומית של השכירות והריסת הבניין, לא תעמוד לבעלים הזכות לבטל את ההסכם, אלא בהסכמת הבנק המלווה בלבד.

20.14. היזם מתחייב לפעול להעברת מסמכי הלווי הבנקאי המתייחסים לבעלים לאישור ב"כ הבעלים וישתף פעולה עמם להשלמת ההסכמות עם הבנק המלווה. מוסכם כי המועד להחתמת הבעלים יחל רק ממועד אישור המסכים המתייחסים לבעלים על ידי ב"כ הבעלים.

20.15. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה לעניין ליווי פיננסי לפרויקט, היזם יהיה רשאי בנוסף, לבצע השלמת הון של עד 70% מההון העצמי שהוא נדרש להעמיד, להבדיל ובנוסף לליווי הבנקאי, והכול בכפוף לתנאים הבאים במצטבר: (1) ניתנה הסכמת הבנק המלווה לכך והיזם יהיה רשאי להעמיד משלים הון בכפוף לתנאי הבנק המלווה; (2) לא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים על פי חוזה זה ו/או להטיל עליהם כל חבות ו/או אחריות כלשהי בקשר עם כך, אלא אם החבות ו/או האחריות נקבעו בחוזה זה; (3) משלים ההון יהיה כל גוף שיאושר על ידי נציגות הבעלים וב"כ הבעלים מראש ובכתב, אשר לא יסרבו לזהותו אלא מטעמים סבירים וענייניים הקשורים במשלים ההון (להלן: "משלים ההון").

מובהר, כי מסמכי משלים ההון יחתמו בד בבד עם מסמכי הבנק המלווה או לאחר רישום השעבוד לבנק המלווה, כלומר תנאי להשלמת הון הינו ליווי פיננסי; (4) הערת אזהרה ו/או המשכנתא שתירשם (אם תירשם) לטובת משלים ההון, ותבוצע רק לאחר (או בד בבד) רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ובכפוף להסכמת הבנק המלווה וכן הערת אזהרה ו/או המשכנתא שתירשם למשלים ההון, ככל וירשם, תימחק לכל המאוחר במועד מחיקת המשכנתא לטובת הבנק המלווה; (5) כתנאי לרישום הערת אזהרה ו/או שעבוד לטובת משלים ההון (ככל וירשמו) ייתן לכל אחד מהבעלים מכתב החרגה מוחלט כלפי הבעלים בהתאם ועל פי הוראות סעיף 18.10 לעיל ועל תנאי הלוואה של משלים ההון יחולו הוראות סעיף 10.26.

21. ערבויות

21.1. ערבות חוק המכר - בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, וכנגד שעבוד המקרקעין והדירות הנוכחיות לטובת הבנק המלווה ופינוי המקרקעין והדירות הנוכחיות ומסירת החזקה בהם לידי היזם כשהם פנויים מכל אדם וחפץ בהתאם להוראות הסכם זה, ימציא היזם לכל אחד מהבעלים, ערבות חוק מכר כהגדרתה בסעיף 10.34 לעיל. היזם לא יהיה רשאי להחליף את ערבות חוק המכר בבטוחה אחרת לפי חוק המכר הבטוחת השקעות, אלא במועד מסירת הדירות לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

21.2. סכום ערבות חוק המכר שימסור היזם בגין כל אחת מדירות התמורה, יהיה בסכום הקבוע בסעיף 10.34 לעיל. ערבויות המכר תהיינה צמודות למדד תשומות הבניה הידוע במועד הוצאתן ולא יפחתו ממדד זה. ערבות חוק המכר תהא לכל הפחות בנוסח ערבות חוק המכר המצורפת להסכם זה כנספה י'.

21.3. ערבויות חוק המכר יופקדו בנאמנות אצל ב"כ הבעלים עד לפינוי כלל דירות הבעלים והוא ינהג בהן בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצ"ב כנספה יט' להסכם זה. לנוסח ערבות חוק המכר תתווסף עילת מימוש נוספת לפיה איחור של 20 חודשים במסירת הדירה לבעלים על פי הסכם זה תהווה עילת מימוש נוספת.

כנגד מסירת החזקה בדירות התמורה לכ"א מיחיד הבעלים וכתנאי לקבלת הדירה החדשה, ישיבו הבעלים ליזם את ערבויות חוק המכר (וכן כל ערבות בנקאית אוטונומית ככל שהומצאו לבנק ממשכן), והכל בהתקיים התנאים הבאים במצטבר: (1) היזם השלים את בנייתה של דירת הבעלים החדשה ולאחר שנתקבל לגביה אישור אכלוס בהתאם להוראות הסכם זה; (2) החזקה נמסרה ליחיד הבעלים בדירת הבעלים החדשה בהתאם להוראות הסכם זה, כאשר הזכויות של הבעלים בנסח הרישום (או באישור הזכויות של הגורם שיטפל ברישום עד לרישום הבית המשותף) ובדירת התמורה, נקיות מכול חוב, שעבוד, עיקול וזכות צד ג' כלשהי (למעט המשכנתא לטובת הבנק המלווה, למעט הערות תכנוניות (כגון זיקות הנאה, הערות לפי תקנה 27 וכו'), הערות ורישומים שנרשמו בעטיין של הבעלים); (3) התקבל מכתב ההחרגה הסופי חתום על ידי הבנק המלווה (המותנה בהחזרת ערבויות המכר והשכירות בלבד); (4) היזם הפקיד את ערבות הבדק (כפי שיפורט להלן) בידי ב"כ הבעלים.

21.4. ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבויות חוק המכר יחולו על היזם.

21.5. הבעלים מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם כי כנגד קבלת הסכומים הנקובים בערבות חוק המכר, ככל ותמומש, מוותרים הבעלים על כל זכויותיהם לקבל את דירת התמורה המיועדת להם, על כל צמידותיה, בהתאם לתנאי הסכם זה ועל כל זכות אחרת בנוגע למקרקעין. ידוע לבעלים והם מסכימים לכך, כי בכל מקרה של מימוש הערבות חוק המכר וכנגד קבלת הסכומים הנקובים בה, כל זכות קיימת ו/או עתידית הקיימת לבעלים במקרקעין ו/או בדירת התמורה על פי הסכם זה, תהיה שייכת במלואה ליזם או לבנק המלווה או לטובת מי שיוור לו הבנק המלווה, לפי העניין, ובמקרה זה, לא תהיינה לבעלים שממש את ערבות חוק המכר וקיבל את הסכומים הנקובים בה, כל טענה ו/או תביעה לקבלת דירת התמורה המיועדת לו כאמור בהסכם זה ו/או כל זכות במקרקעין. לשם קיום ההוראה שבסעיף זה, מתחייבים הבעלים לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה ו/או ייפוי כוח נטריוני. מובהר, כי היזם יישא בעלותם. בלי לגרוע מהתחייבות הבעלים כאמור, יהיו ב"כ הבעלים וב"כ היזם

רשאים (אך לא חייבים) לעשות שימוש בייפוי הכוח על מנת לבצע בשם הבעלים ובמקומם, איזו מהפעולות האמורות לעיל. הבעלים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הצדדים, לחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע אילו מהפעולות הנזכרות בסעיף זה ככל שהדבר יידרש, והם לא יבואו בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לקבלת דירת התמורה. חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת למי מב"כ הצדדים לפעול מכוח ייפוי הכוח כאמור.

21.6 **ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות** - הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות תהא ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת לפירעון מידי עם דרישה. סך הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות יהיה בגובה דמי השכירות בגין תקופת שכירות של 36 חודשים לכל דירה. הערבות תכלול מנגנון של הפחת סכום הערבות מדי 6 חודשים בהתאם לאישור מפקח הבנק על התקדמות העבודות ואולם בכל מקרה סכומה לא יפחת מ- 12 חודשי שכירות הערבות תוצא לתקופה של 36 חודשים ותוארך מעת לעת על פי הצורך (להלן: **"תקופת הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות"**). היזם מתחייב להאריך את תוקף הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות עד 30 יום לפני פקיעתה, כך שבידי הבעלים תהא ערבות תקפה עד 30 ימים לאחר מועד מסירת דירת התמורה בהתאם להוראות הסכם זה. לא נמסרה ערבות מוארכת, תחולט ערבות דמי השכירות אלתר.

21.7 למען הסר ספק, ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות דמי השכירות ו/או הארכתה, יחולו על היזם.

21.8 כל הערבויות להבטחת תשלום דמי השכירות יופקדו בנאמנות אצל ב"כ הבעלים קודם וכתנאי לפינוי הדירה הנוכחית, והוא ינהג בהן בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף **כנספח יט'** להסכם זה. ערבות דמי השכירות תופקד בידי הנאמן במועד מסירת דירת התמורה, והנאמן יחזיר ליזם את ערבות דמי השכירות כנגד מסירת דירות התמורה של הבעלים.

21.9 יחיד הבעלים יהיה רשאי לדרוש מב"כ הבעלים לממש את ערבות השכירות בכל מקרה בו אחת או יותר מההעברות הבנקאיות כאמור בסעיף 10.14 לעיל לא נפרעו גם לאחר 7 ימים ממועדן, ובלבד שהמימוש ייעשה בגובה דמי השכירות שלא שולמו במועד כאמור בלבד, או במקרה שהיזם לא האריך את תוקף ערבות השכירות בהתאם להוראות סעיף 21.6 לעיל, והכול בכפוף למסירת הודעה ליזם 10 ימים מראש ובכתב לפני מימוש הערבות בגין תשלום שלא שולם במועד ו- 21 ימים מראש ובכתב לעניין מימוש בגין הארכת תוקף ערבות השכירות ובתנאי שהיזם לא תיקן את ההפרה בתקופה ההתראה. הודעת יחיד בעלים לב"כ הבעלים בדרישה למימוש ערבות השכירות, תלווה בתצהיר מאת יחיד הבעלים אליו יצורפו אסמכתאות על העילה למימוש ככל וישנן.

21.10 **ערבות מיסים** – ככל ולדעת יועץ המס עם הגשת ההצהרות למיסוי מקרקעין קיימים חיובי מס שבח על מי מבין הדיירים שחובת תשלומם על היזם (להבדיל מדיירים שחובת התשלום עליהם כדוגמת דיירים בעלי יותר מדירה אחת במתחם) כי אז ימציא היזם לבעלים, ערבות בנקאית (או ערבות חברת ביטוח) להבטחת תשלום מס השבח בקשר עם מכירת הממכר ליזם (לעיל ולהלן: **"ערבות המיסים"**) שהיזם חייב בתשלומם לפי הסכם זה. ערבות המיסים תהיה בסך השווה לשומות מס השבח שטרם שולמו או בהתאם לחוות דעת של יועץ מיסוי מטעמו של היזם בדבר חשיפות מס השבח הסבירות לפרויקט, לפי הגבוה מבין סכומים אלה. היזם מתחייב להמציא לב"כ הבעלים את חוות דעתו של יועץ המיסוי.

חוות הדעת של יועץ המיסוי תינתן בכתב. אם חוות הדעת תכלול כמה חלופות, תעמוד ערבות המיסים על הסכום הגבוה מבין החלופות.

ערבות המיסים תופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים והוא ינהג בה בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצ"ב כנספח יט' להסכם זה. על ערבות המיסים, התנאים להפחתת סכומה והתנאים למימושה והחזרתה ליזם, יחולו הוראות סעיף 10.37 לעיל.

21.11 ערבות מס השבח תוחזר ליזם ע"י ב"כ הבעלים במועד קבלת אישור מופנה לרשם המקרקעין, בגין תשלום מס השבח כמפורט בשומות הסופיות שתוצאנה על ידי רשות המיסים או במועד קבלת אישור בגין פטור מתשלומו מופנה לרשם המקרקעין.

21.12 ערבות מס השבח, תהיה ניתנת למימוש במקרה שתוצא מאת רשות המיסים דרישה ליזם לתשלום מס שבח בגין הסכם זה והיזם לא דאג לשלמה או לבטלה או לדחותה ו/או להקפאה (לרבות, אך לא רק, באופן של הפקדת ערבות בסכום שומת מס השבח), ובתנאי שתניתן ליזם התראה בכתב ובדואר רשום של 14 ימי עסקים.

21.13 **ערבות בדק** – להבטחת התחייבויות היזם לתיקון ליקויים בהתאם להוראות הסכם זה, ומבלי לגרוע מחובת היזם לתקן את הליקויים, וכנגד השבת כל ערבויות חוק המכר והערבות להבטחת תשלום דמי השכירות מכלל הבעלים לידי היזם, יפקיד היזם במועד מסירת דירת התמורה הראשונה בידי ב"כ הבעלים בנאמנות, ערבות בנקאית, בדק, בסך של 20,000 ₪ לדירת בעלים (להלן: **"ערבות הבדק"**) והוא ינהג בהן בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצ"ב **כנספח יט'** להסכם זה. מובהר כי הבעלים יהיו רשאים לממש ולפרוע את ערבות הבדק בכל מקרה שבו המפקח הבעלים אישר, כי היזם הפר איזה מההתחייבויות לבדק ולתיקון ליקויים על פי הסכם זה, אך בכפוף להוראות ולמועדי ההסכם, ולא תיקן את הטעון תיקון גם לאחר 30 יום מהמועד הקבוע בסעיף 19.2 להסכם זה בנוגע לביצוע התיקון, ובלבד שניתנה ליזם הודעה מראש ובכתב של 30 יום וההפרה לא תוקנה בהתאם למועדים הקבועים בהסכם זה. ערבות הבדק תעמוד בתוקפה עד לתום 14 חודשים ממועד מסירת דירת הבעלים הראשונה (להלן ולצרכי סעיף זה בלבד: **"תקופת ערבות הבדק"**) ותושב ליזם בתום תקופת ערבות הבדק, למעט במקרה שלהלן שבו תוארך תקופת ערבות הבדק: במקרה של פנייה לבורר ההנדסי בתוך תקופת ערבות הבדק ועד לקבלת הכרעתו. המפקח מטעם הבעלים יפעל לשימוש בכספי ערבות הבדק בהתאם להוראות הסכם זה וככל והיה צורך במימושה,

21.14

ראשית לביצוע תיקון ליקויים בדירות התמורה, ורק לאחר השלמת תיקונים אלה בכל דירות התמורה, יהיה רשאי המפקח מטעם הבעלים להורות לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבצע שימוש ביתרת ערבות הבדק לצורך תיקון ליקויים ברכוש המשותף. בכפוף למנגנון מימוש הערבות הקבוע בסעיף 21.11 דלעיל, בעל דירה שיגלה ליקוי בדירתו אשר לא תוקן כמותנה לעיל, יהיה רשאי לממש עד כפי חלקו היחסי בערבות הבדק. רק אם נותרה יתרה שלא מומשה, היא תשמש לתיקון ליקויים שלא תוקנו ברכוש המשותף.

21.15. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי אין במתן הערבויות על פי הסכם זה בכדי לגרוע מזכויותיהם של הבעלים על פי הסכם זה ו/או בכדי לשחרר את היזם מאיזו מהתחייבויותיו על פי ההסכם וכן אין במתן הערבויות בכדי לגרוע מזכותם של הבעלים להיפרע מהיזם בגין הפרת התחייבויותיו בהסכם זה, בכל דרך חוקית שימצאו לנכון, למעט בכל הנוגע למימוש ערבות חוק המכר.

21.16. **ערבות רישום -** להבטחת קיום התחייבויות היזם לרישום הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייב היזם להפקיד בידי בא כח הבעלים, במועד מסירת דירת הבעלים החדשה הראשונה, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בסכום של 50,000 ₪ לכל בניין חדש (להלן: "**ערבות הרישום**") עבור כל הבעלים במתחם. ערבות הרישום תהיה בתוקף למשך 36 (שלושים ושישה) חודשים ממועד מסירתה או 36 חודשים מהמועד הראשון בו ניתן לבצע רישום בית משותף (ואין מניעה כפרצלציה) ונמסרו כלל דירות הבעלים באותו מתחם בר ביצוע.

ככל והפרויקט יבוצע בשלבים כי אז סכום הערבות בגין כל שלב יהיה באופן יחסי למספר הדירות המתפנות בכל שלב

שלב	ביחס	לכלל	הדירות	במתחם.
ערבות הרישום תופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים במועד הנ"ל והוא ינהג בה בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצ"ב כנספת יט' להסכם זה. הבעלים רשאים, לאחר התראה בכתב בת 60 ימים של ב"כ הבעלים ליזם, לממש את ערבות הרישום והסכומים שיתקבלו בגין חילוטה, ישמשו את הבעלים לשם ביצוע הרישום.				

21.17. מובהר כי עיכובים ברישום הבית המשותף הנובעים מסיבות שאינן קשורות ביזם ו/או אינן בשליטתו, לרבות עיכובים ברישום הפרצלציה, ידחו בהתאמה את המועד לרישום הבית המשותף ואת זכאותם של הבעלים למימוש ערבות הרישום.

22. ייפוי כוח

22.1. ייפוי כוח בלתי חוזר תכנוני

במעמד חתימת הסכם זה, חותמים הבעלים על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ היזם ולב"כ הבעלים, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספת ה'**, המייפה את כוחו של עוה"ד של הבעלים ו/או עו"ד של היזם, לבצע את כל ההתחייבויות על פי הסכם זה, שעניינן חתימה על מסמכים וייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות, בכל הנוגע לטיפול בתכנון הפרויקט, קידום התביעה החדשה ובהוצאת היתרי הבניה ככל שיידרש, ובכלל כל נושא תכנוני אחר, על פי הוראות הסכם זה, לרבות ניהול הליכים להפחתת אגרות והיטלים. ייפוי הכוח לתכנון יופקדו בידי ב"כ היזם ובא כח הבעלים במועד החתימה על הסכם זה. בעצם חתימתם על הסכם זה, מורים הבעלים לב"כ הצדדים באופן בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי, לעשות בו שימוש לצורך חתימה על כל מסמך שיידרש וביצוע כל פעולה אחרת לצורך ביצוע פעולות התכנון כאמור בסעיף זה, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

22.2. ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לב"כ הבעלים וב"כ היזם לטיפול בתביעות

במעמד חתימת הסכם זה חותמים הבעלים על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הבעלים ולב"כ היזם בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספת ה'1** כאמור לעיל, לטפל עבורם בהגשת תביעות לפיצויים ו/או אכיפה על פי חוק פינוי ובינוי כהגדרתו לעיל ו/או כל דין אחר ובכל ערכאה משפטית אחרת ולייצג אותם בכל הנוגע לפניה כאמור.

מובהר ומוסכם, כי ייפוי הכוח כאמור יכללו הוראה המתירה ליזם ו/או למיפוי כוחו, להתפשר עם בעל זכויות סרבן, בין השאר, במהלך הדיונים והוראה זאת תחייב את הבעלים, באופן שהם יהיו מושתקים מלהעלות טענה כנגד פשרה מוצעת כלשהי, להוציא אלה מהם שיופיעו בעצמם לדיון ויטענו כנגד הפשרה במסגרת פגיעה בזכויותיהם בלבד. ככל ולא תהיה פגיעה בזכות הבעלים, לא תהיה אפשרות להתנגד להסדר הפשרה. מוסכם כי האמור לעיל יהיה בהתאם להוראות סעיף 4.1 לעיל לעניין יידוע הבעלים בקשר להליכים ו/או לפשרה.

ייפוי הכוח יימסר לב"כ הבעלים וב"כ היזם במועד החתימה על הסכם זה.

22.3. ייפוי כוח מהבעלים לפעולות מול הבנק הממשכן (מצב קיים)

במעמד חתימת ההסכם חותמים הבעלים על ייפוי כח לב"כ הבעלים ולב"כ היזם בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספת ה'2**, לטפל עבורם בקבלת מידע ומסמכים מול הבנק הממשכן, בכל הנוגע למימוש חיובי הבעלים על פי הוראות הסכם זה. ייפוי הכוח יופקד בידי בא כח הבעלים ויועבר לידי בא כח היזם לאחר המועד הקובע וקבלת החלטת ועדה לאשר בתנאים את היתר הבניה.

22.4. ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לעורכי הדין של היזם ועורכי הדין של הבעלים

להבטחת מילוי כל התחייבויותיהם של הבעלים לפי הסכם זה, חותמים הבעלים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף בזאת **כנספת ו'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, בו מייפיים הבעלים

את כוחם של עורכי הדין של הבעלים ו/או עורכי הדין של היזם, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש וכן לבצע כל פעולה לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים במושא, רישום בית משותף חדש, רישום זכויות היזם (לרבות זכויות במושא) ו/או לפקודתו, רישום בית משותף ורישום שטחי המסחר ודירות היזם על שם היזם ו/או רוכשי היזם, רישום דירות התמורה על שם הבעלים, רישום מבנה הציבור על שם העיריה, רישום זיקות הנאה וזכויות מעבר, רישום הפקעות ורישום איחוד וחלוקה, רישום וייחוד הערות אזהרה (לרבות מתן הסכמה לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם וכתבי התחייבות לרישום משכנתא בגין בנקים שיממנו את רכישת דירות היזם) וכיו"ב. ייפוי הכוח יימסר ליזם או לב"כ היזם כנגד המצאה לבעלים של ערבות חוק המכר כמפורט בהסכם זה. מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח בנוגע לפעולות שיידרשו לצורך רישום שעבודים לטובת הבנק המממן ופעולות נוספות בהתאם להוראות הסכם זה, אך מובהר כי הם לא יהיו רשאים לרשום את זכויות היזם במקרקעין לפני סיום שלב שלד הבניינים החדשים (כאשר רישום הזכויות ייעשה בכפוף לשלבויות הבניה ואפשרות הרישום אצל המפקח/ת על רישום המקרקעין). כמו כן, היזם ו/או ב"כ היזם לא יהיו רשאים לבצע העברת זכויות במקרקעין לרוכשי יחידות היזם לפני קבלת אישור אכלוס לבניין החדש ותחילת מסירת דירות התמורה. מובהר, כי היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח לאחר קבלת אישור אכלוס לשם העברת חלק מזכויות הבעלות במושא על שמו בהתאם לחלקים של דירות היזם ושטחי המסחר ביחס לשטח כל הדירות ושטחי המסחר בבניין החדש. אין במתן ייפוי הכוח האמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מחובת הבעלים לחתום בעצמם על כל מסמך שיידרש על ידי הגורם המלווה ו/או לצורך ביטול או רישום הבית המשותף והדירות על שם הבעלים ורוכשי דירות היזם. ייפוי הכוח **נספח ו'** יחתם ויאומת במעמד חתימת הסכם זה.

למניעת ספק, הבעלים מאשרים כי הם מסמיכים באופן בלתי חוזר ובלתי מסויג את בא כח הבעלים ואת ב"כ היזם, לעשות שימוש בייפוי הכוח לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה, גם במועד המוקדם למסירת ייפוי הכוח ליזם וליתר המורשים שאינם בא כח הבעלים, כנוכח לעיל, אם הדבר דרוש לשם מילוי הוראות הסכם זה, ומוותרים במפורש על כל טענה ו/או תביעה כנגד מיופי הכוח, כל עוד פעלו בתום לב ועל פי הוראות ההסכם ו/או כתב הוראות לנאמן. יפוי כח זה יוחזק בנאמנות בידי ב"כ הבעלים וימסר לב"כ היזם, במועד וכנגד מסירת ערבות חוק המכר לבעלים.

לאחר העברת יפוי הכוח לידי היזם ו/או ב"כ היזם, הבעלים מאשרים כי הם לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ליזם ו/או לב"כ היזם ו/או למי מטעמו, ככל והם עשו שימוש בייפוי הכוח לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה.

22.5 **ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לצרכי מס**

במעמד החתימה על הסכם זה, חותמים הבעלים על ייפוי כוח המסמיך את עוה"ד מטעם הצדדים ו/או יועצי המס מטעם היזם, לחתום בשמם של הבעלים ובמקומם, על כל הבקשות ו/או ההצהרות ו/או הדיווחים ו/או ההשגות ו/או כל מסמך אחר אשר יהיה צורך בחתימת הבעלים עליו לצורך הגשתו לרשויות המס בקשר עם ביצוע העסקה נשוא הסכם זה, לבקש כל פטור ו/או הקלה ו/או הפחתה מתשלומי המס, וכן לנהל הליכים להפחתת חיובי המיסים ככל שיחולו. מובהר כי אין במסירת יפוי הכוח הנ"ל כדי לפטור את הבעלים מהתחייבותו לחתום אישית על כל מסמך שיידרש לצורך הדיווח ו/או לצורך כל בקשת פטור ו/או הנחה כאמור. יפוי הכוח זה זה יוחזק בנאמנות בידי ב"כ הבעלים וימסר לב"כ היזם במועד הקובע ולאחר חתימת היזם על הסכם זה.

22.6 **בקשה לרישום הערת אזהרה**

במועד חתימת הסכם זה, יחתמו הבעלים על בקשות לרישום הערות אזהרה על הדירות הנוכחיות ובנוסף המצורף **נספח ו' 1** להסכם זה, וימסרו אותן ליזם במועד הקובע וכנגד המצאת ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר מאת היזם לב"כ הבעלים ויתר המסמכים שבסעיף 22.7 שלהלן. מובהר, כי היזם יהא רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו רק לאחר המועד הקובע. מובהר כי הערות אזהרה שכבר נרשמו לטובת היזם בקשר עם הפרויקט, ייוותרו בעינם ולא יימחקו.

22.7 **ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר מאת היזם לב"כ הבעלים למחיקת הערות אזהרה**

במעמד חתימת היזם על הסכם זה, ימציא היזם ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר המייפה את כוחם של עוה"ד של הבעלים ועוה"ד של היזם לפעול למחיקת הערות אזהרה שתרשמה לטובת היזם, בנוסף **נספח ז'** להסכם זה (להלן: **"ייפוי כוח למחיקת הערות אזהרה"**), אשר יימסר יחד עם פרוטוקול חברה המאשר את מחיקת הערות האזהרה, לב"כ הבעלים במועד חתימת הסכם זה כנגד מסירת ייפוי הכוח הנזכרים בסעיף 22.1 ובסעיף 22.5 והבקשות לרישום הערות אזהרה חתומות. היה והסכם זה יבוטל כדין מסיבה כלשהי, אזי יהיה רשאי עוה"ד של הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכוח למחיקת הערות אזהרה לצורך מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת היזם, אם היזם לא יבצע את המחיקה בעצמו, ובתנאי שעוה"ד של הבעלים שלח ליזם ולבא כוחו, הודעה בכתב כי בכוונתו לעשות שימוש בייפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה והיזם לא מחק את הערות האזהרה שנרשמו לטובתו בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה, ובלבד שכנגד מחיקת ההערה יבצעו הבעלים את כל הפעולות הנדרשות עקב ביטול ההסכם, לרבות למסור ליזם תצהירי ביטול חתומים ומאומתים בנוסף הנדרש ע"י מסמ"ק, וכן להשיב כל ערבות שנמסרה להם מאת היזם. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים, להשיב ליזם את ייפוי הכוח למחיקת הערות אזהרה במועד מסירת דירות התמורה לידיהם, באופן האמור בהסכם זה. ביחד עם ייפוי הכוח האמור, יימסר לעוה"ד של הבעלים פרוטוקול של היזם בדבר מתן ייפוי הכוח לביטול הערת האזהרה בנוסף המצ"ב **נספח ז' 1** להסכם זה.

- 22.8. הבעלים מוותר בזה כלפי באי כח הצדדים באופן מפורש וללא כל תנאי או סייג על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם כל שימוש שיעשה על ידי באי כח הצדדים מכח ייפוי הכח, לרבות חתימת באי כח הצדדים על מסמכים מכח ייפוי הכח, ובלבד שבאי כח הצדדים פעלו בהתאם להוראות בלתי חוזרות שניתנו במסגרת הסכם זה או על פי כתב הוראות לנאמן או בתום לב, לפי העניין.
- 22.9. מוסכם כי כל יפוי כוח אשר הינו בלתי חוזר בהתאם להוראות הסכם זה, יבוטל אך ורק במקרה של ביטול ההסכם כדין על ידי הבעלים או מי מהם ו/או השותפות.

23. מכירת דירות היזם ורישום הערות אזהרה

- 23.1. מוסכם בין הצדדים, כי החל ממועד אישור הדיירים להגשת הבקשה להיתר, ובכפוף לכך שהבעלים בחרו את דירותיהם וניתנה להם זכות שדרוג/שנמוך בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה היזם רשאי למכור את דירות היזם לפי שיקול דעתו בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים המפורטים להלן:
- 23.1.1. הסתיימה תקופת ביצוע שדרוג או שנמוך הדירות על ידי המעוניינים מבין הבעלים אשר הודיעו על רצונם וקיבלו את כל המידע הנדרש לביצוע השינוי.
- 23.1.2. כספי רוכשי דירות היזם יובטחו באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח והכל בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) בלבד. ככל והמכירה תתקיים טרם ליווי של הבנק המלווה, אזי כספי הרוכשים יופקדו בנאמנות אצל ב"כ היזם ובהתאם להוראות החוק כאמור.
- 23.1.3. יוטמעו בהסכמי הרכישה תנאי על התחייבות להיעדר יריבות בין הרוכשים לבין בעלי הקרקע כאמור בסעיף 23.2 להלן.
- 23.2. לרוכשי דירות מהיזם לא תהא כל יריבות כלפי הבעלים ולבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות ו/או אחריות ו/או ערבות כלשהי כלפי רוכשי הדירות מהיזם והיזם מתחייב לכלול הוראה זו במפורש בחוזה/הסכמי המכר שבין היזם לבין רוכשי הדירות ממנו. כמו כן, היזם מתחייב לכלול סעיף בחוזה המכר שבינו לבין רוכשי דירות היזם, לפיו ידוע לרוכשי דירות היזם והם מסכימים לכך, שאין לבעלים כל אחריות להשלים את הבנייה. מוסכם, כי אין באמור כדי לגרוע מחובת הבעלים על פי דין לאפשר ליזם ולרוכשי דירות היזם לבצע תיקון ליקויים מדירות הבעלים, ככל שהדבר נחוץ לצורך ביצוע תיקון הליקויים.
- 23.3. מובהר בזאת כי הערות האזהרה לטובת היזם ו/או רוכשי דירות היזם לא תמנע מיחיד הבעלים למכור ו/או להעביר ו/או לעשות כל עסקה ביחס לזכויותיהם בדירות הקיימות ו/או בדירות התמורה, בכפוף לאמור בסעיף 25 להלן. מוסכם ומוצהר בזאת, כי ייפוי הכוח הבלתי חוזר כאמור בסעיף 22.7 לעיל, ישמש להבטחת קיום התחייבות זו של היזם הכל בהתאם לאמור בהסכם זה.
- 23.4. הסכם המכר בין היזם לבין רוכשי דירות היזם יעלה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה ולא יסתור אותן.
- 23.5. מוסכם כי היזם יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה מפורטות בלבד (המציינת את פרטי ותיאור הדירה הנמכרת) לטובת רוכשי דירות היזם ו/או לטובת מוסדות פיננסיים אשר ילוו כספים לרוכשי דירות היזם, יתבצע על זכויות היזם במקרקעין (לאחר רישומו כבעלים יחד עם הבעלים במושא ועל פי חלקו היחסי של היזם כאמור לעיל) או על זכויות היזם בדירות היזם (ככל ועד לשלב זה הושלם רישומן כיחידות נפרדות ועצמאיות), לאחר אישור אכילוס.

שיווק מוקדם של דירות היזם לבעלים – שדרוג דירות התמורה

שדרוג

- 23.6. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 23.1 לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי טרם תחילת שיווק דירות היזם (מכירת הדירה הראשונה) ולמשך 30 ימים בלבד (להלן: "**טרם תקופת השיווק**"), יהיה רשאי כ"א מהבעלים לשדרג את דירת התמורה באחת מדירות היזם (למעט הדירות המיוחדות) ובכפוף לתשלום בגין ההפרש בין שווי דירת התמורה לשווי דירת היזם המבוקשת (שווי כולל מע"מ). על סכום ההפרש (מחירון הדירה החדשה למחירון הדירה המשודרגת) תינתן הנחה בשיעור של 5% (להלן: "**התשלום בעבור השדרוג**"). כל הפעולות ייעשו בתנאי שוק ובתום לב. מובהר כי במקרה שבו השדרוג יגרור חבות במיסים, ישלם הבעלים את כל המיסים החלים עליו כרוכש בגין ההפרש כאמור. היה ולא שילם יחיד הדיירים את המיסים כאמור במועד החוקי לתשלומם, יהא רשאי היזם, לפי שקול דעתו ומבלי שחלה עליו חובה לעשות כן, לשלם את המס במקום יחיד הדיירים, ובלבד שניתנה ליחיד הדיירים הודעה בכתב בת 30 יום מראש טרם ביצוע התשלום, במהלכם לא שילם יחיד הדיירים את המס הנדרש, והתשלום ייחשב כ"חוב לשותפות", ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 27 להלן.
- 23.7. מובהר כי דייר ששדרג את דירתו, ערבות חוק המכר שתוצא לו, תהיה בשווי דירת התמורה המקורית במועד הפינוי ועם ביצוע כל תשלום יקבל ערבות חוק מכר בגין הסכום ששולם. יובהר כי תשלומים כאמור ישולמו באמצעות פנקס שוברים בהתאם להוראות הדין ועל פי נהלי הבנק המלווה לאחר תשלום על חשבון ההפרש לחשבון הליווי של הפרויקט.
- 23.8. ככל ומי מיחיד הבעלים יבקש לשדרג את דירת התמורה באחת מדירות היזם במהלך טרם תקופת השיווק, בהתאם לאמור לעיל, הוא יידרש לחתום עד תום טרם תקופת השיווק, על נספח שדרוג מתאים הנהוג אצל היזם (להלן: "**טופס בקשה לרכישה**"). באם במסגרת **טרם תקופת השיווק**, יתקבלו טפסי בקשה לרכישה ביחס לאותה דירת יזם ע"י מסי בעלים, אזי יערוך ב"כ הבעלים הגרלה אשר תוצאותיה יהיו סופיות ובלתי ניתנות לערעור,

ויעבירן ליזם, אשר יחתים את יחיד הבעלים הזוכה על בקשת הרכישה, והכל במהלך טרום תקופת השיווק. ככל ומי מהבעלים אשר לא זכה בהגרלה, הוא יהיה זכאי לבחור בתוך 3 ימים נוספים, לשדרג את דירתו לדירה אחרת. נוסח בקשת הרכישה כאמור תוסכם על ב"כ הצדדים.

23.9. ככל ומסיבה כלשהי לא ייחתם נספח שדרוג בין היזם לבין יחיד בעלים אשר חתם על טופס הבקשה לרכישה או אשר זכה בהגרלה כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא, בתוך 21 ימים ממועד החתימה על טופס הבקשה לרכישה כאמור בסעיף 23.6 לעיל, יהיה היזם משוחרר מכל התחייבות כלפי אותו יחיד בעלים והיזם יהיה רשאי להציע ולמכור את הדירה אשר בגינה נחתם טופס הבקשה לרכישה, לכל רוכש בשוק החופשי, מבלי שלבעלים תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם.

23.10. לאחר תקופת טרום תקופת השיווק, לא יהיו שדרוגים בהתאם לאמור בפרק זה אלא על פי תנאי שוק.

שנמוך

23.11. יחיד הבעלים יהא זכאי לשמנך את דירת התמורה לדירת יזם זולה יותר הנבנית בפרויקט (להלן: "**הדירה המשומנכת**") ולקבל במזומן את הפער בין שווי דירת התמורה לבין דירה משומנכת בניכוי מס הערך המוסף, לפי שווי הדירות במחירון היזם, והוראות סעיפים 23.6-23.7 יחולו בשינויים המחייבים גם על השמנוך. מובהר כי במקרה שבו השמנוך יגרור חבות במיסים, ישלם הבעלים את כל המיסים החלים עליו. היזם יטפל בדיווחים בגין השמנוך לרשויות מיסוי מקרקעין באמצעות יועצי המיסוי וימציא לבעלים שובר לתשלום מס שבח, תוך בצוע כל הנדרש לבחירת מסלול מופחת לתשלום התואם את מצבו המיוחד של הבעלים ככל והבעלים ביקש את סיוע יועץ המס מטעם היזם. מובהר, כי האחריות לתשלום מס השבח תחול על הבעלים בלבד. בעלים שלא ימציא בתוך 60 ימים מיום חתימת הסכם זה, מסמכים להוכחת יום ושווי רכישה, תגוש בשמו שומה עצמית לפי שיעור מס מכסימלי.

מכירת יחידות הבעלים 24.

24.1. מובהר, כי החל ממועד חתימת הסכם זה ועד להשלמת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות התמורה על שם הבעלים, תהא כל העברת זכויות וכל רישום נוסף אחר בכ"א מהדירות הנוכחיות ו/או בדירות התמורה, לרבות בדרך של מכר, העברה ללא תמורה, ירושה, צוואה, מינוי אפוטרופוס, רישום משכנתא, רישום הערת אזהרה לטובת העמדת הלוואות, זכות סירוב ראשון, הערה בדבר הימנעות מעסקה מכל סיבה שהיא וכיוצא"ב, כפופה לזכויות היזם לפי הסכם זה, לכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות וזכויות המוכר לפי הסכם זה. הנעבר יחתום וימסור את כל המסמכים ויפוי הכח הנדרשים מכוחו, ובכפוף לקיום התנאים הבאים במצטבר, וכאמור **בנספח ח'** להסכם זה.

24.2. להסרת ספק מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים ו/או הוצאות ו/או תשלומי חובה מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור בסעיף זה לעיל על ידי מי מיחיד הבעלים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות בין לפני הודעת הפינוי ובין לאחריה ועד לקבלת אישור אכלוס, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או בכל מצב שבו יוטל כל מס שהוא בין המוכר לקונה בעסקה כאמור וכל תשלום חובה שהוא, כי אז תחול החובה על אותו יחיד בעלים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלם בעצמו, בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין ו/או הוראת כל דין ולא יבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה ליזם בגין תשלום מיסים כתוצאה מהעברת הזכויות, הן לפני הודעת הפינוי והן לאחר הריסת הבניין הקיים.

24.3. בנוסף לאמור לעיל ובמפורט **בנספח ח'**, ולמען הסרת כל ספק, ממועד הודעת היזם על חתימת הסכם הליווי ועד לקבלת אישור אכלוס לבניין החדש, הבעלים יהיו זכאים למכור את דירת התמורה ו/או הזכות לדירת התמורה בכפוף להסכמת הבנק המלווה בלבד. מובהר לצדדים, כי הבנק המלווה לא יאשר את מכירת דירת התמורה, אלא בנסיבות מיוחדות כגון מחלה של קרוב משפחה או צורך כלכלי-הומניטרי, מעבר לדיור מוגן וכיוצא"ב ובכל מקרה המכירה תעשה לפי שיקול דעתו של הבנק המלווה ובכפוף לאישורו מראש ובכתב. האמור בסעיף זה לא יחול על העברת זכויות שתידרש לפי דין בגין פטירת מי מהבעלים (חו"ח) או כינוס נכסים.

היזם יסייע ליחיד הבעלים בפנייה לגורם המלווה.

החל ממועד שעבוד זכויות הבעלים לטובת הבנק המלווה ועד למועד רישום זכויות הבעלים כיחידה נפרדת במסגרת בתים משותפים בהתאם להוראות הסכם זה, תחולנה ההוראות הבאות:

24.3.1. היזם ינהל רישום זכויות הבעלים וצדדים שלישיים במקרקעין, באופן שישקף את זכויות הבעלים והצדדים השלישיים לדירות החדשות וכן ביחס לעל ההצמדות לדירות אלה.

24.3.2. היזם יספק על פי דרישה, לכל הבעלים המבקש למכור זכויותיו בדירה החדשה, אישור בדבר זכויות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה אשר ישולם לפי צו הפיקוח על מוצרים ושירותים או על פי כל דין אחר שיהיה בתוקף באותו מועד.

24.3.3. ככל והבנק אישר את המכירה טרם השלמת הפרויקט וסילוק המשכנתא והמוכר והקונה מילאו את כל תנאי הבנק המלווה כי אז היזם יחתום ככל הנדרש, על התחייבויות לרישום משכנתא, בנוסח מקובל בבנקים מסחריים או בחברות ביטוח בכפוף להערות מקובלות של ב"כ היזם, ובלבד שלא יהיה בחתימה כדי להטיל על היזם התחייבות כספית כלשהי לשלם סכומי כסף שלא התקבלו בפועל אצל היזם.

24.3.4. הבעלים מתחייבים להודיע ליזם על כל התחייבות שנטלו ביחס לדירותיהם לרבות שעבוד, משכנתא, משכון.

24.4. בגין רכישת הזכויות בדירת התמורה, יאשר היזם לבקשת הבעלים המוכר את דבר המחאת כל זכויות והתחייבויות המעביר (הבעלים המוכר) על פי הסכם זה לנעבר (הרוכש) ויחתום על כתב הסכמה להעברת זכויות ו/או כתב הסכמה להעברת זכויות בכפוף להערת האזהרה שנרשמה לטובתו תוך 7 ימים מיום שנתבקש לכך, בכפוף להסכמת הבנק המלווה. מובהר, כי לא תחול חובה על היזם ו/או הבנק המלווה להגדיל את סכום ערבויות חוק המכר מעבר לקבוע בהסכם זה. במקרה כאמור, הנעבר יפעל על פי הנחיות השותפות שתפעל כחברה משכנת.

24.5. הבעלים המוכר ו/או הנעבר (באחריות המוכר כלפי היזם), יישא בכל ההוצאות והתשלומים בקשר עם העברת הזכויות, לרבות עמלת הסבת ערבות, מיסים, היטלים, הוצאות טיפול של היזם, שכ"ט עו"ד וכד'.

24.6. מוסכם בזאת, כי כל עסקה אשר תבוצע על ידי מי מיחיד הבעלים כאמור לעיל, תיעשה בהתאם להוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למנוע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע הפרויקט ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות היזם על פי הסכם זה.

25. העברת זכויות על ידי היזם

25.1. הואיל והיזם מהווה שותפות מוגבלת מובהר כי השותף הכללי **השותפות להתחדשות ירושלים ש.ע.ט. בע"מ חברה מס' 515677110**, הוא מנהל השותפות ורק הודעות חתומות על ידו תחייבנה את היזם.

25.2. היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או להעביר ו/או למסור ו/או למכור לאחר או לאחרים, במישרין או בעקיפין, את החוזה כולו או חלקים ממנו ואינו רשאי להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, ללא אישור מראש ובכתב של נציגות הבעלים.

25.3. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, מותר ליזם להעביר עד 49% מזכויותיו ו/או זכויות בשותפות שמכוח הסכם זה ו/או בפרויקט לצד ג', ובלבד שהיזם וצד ג' אליו הועברו הזכויות יהיו אחראים, ביחד ולחוד, לקיום התחייבויות היזם על פי הסכם זה יחד ולחוד עם אותו צד ג'.

25.4. על אף האמור לעיל, היזם יהא רשאי להעביר מעבר ל-49% מזכויותיו ו/או זכויות בשותפות שמכוח ההסכם וזאת בכפוף לאישור רוב הנציגות מראש ובכתב.

25.5. היזם יודיע לב"כ הבעלים על זהותו של צד ג', 7 ימים לפחות בטרם ההעברה.

25.6. מובהר בזאת, כי זהות היזם הינה מעיקרי ההסכם ומהווה תנאי עיקרי להתקשרות וכי הפרת הוראות סעיף זה תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

25.7. חרף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי למכור ו/או להשכיר את שטחי המסחר ו/או דירות היזם, או חלק מהן, לרוכשים/מטעמו וכן לעשות בהם עסקה כלשהי. כמו כן, יהא רשאי היזם לבצע מכירת דירות בפרסייל (מכירה מוקדמת) בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שמכירה כאמור תהא בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות הכל בהתאם לאמור בהסכם זה.

25.8. מבלי לגרוע מזכויות היזם כמפורט בהסכם זה, היזם יהיה רשאי למסור ביצוע העבודה לקבלני משנה וליועצים מקצועיים בכפוף להוראות הסכם זה ולשעבד את זכויותיו לטובת הבנק המלווה.

26. חניות ומחסנים

26.1. מוסכם בין הצדדים, כי לכל אחת מדירות התמורה תוצמד חניה 1 (אחת) בחניון תת קרקעי ומחסן 1 (אחד) (להלן בהתאמה: **"החניה"** או **"החניות"** ו - **"המחסן"** או **"המחסנים"**). מוסכם במפורש כי לעניין חלוקת החניות והמחסנים בפרויקט בין הבעלים לבין עצמם, תחולנה ההוראות שבפרק 13 "חלוקת דירות התמורה בין יחיד הבעלים" בשינויים המחויבים.

26.2. חלוקת החניות והמחסנים תבוצע בתוך 30 ימים לאחר המועד בו יתבקשו הבעלים לעשות כן בכתב על ידי היזם, לאחר החלטת ועדה.

26.3. חלוקת החניות והמחסנים בבניין החדש, בין הבעלים ליזם, תעשה באופן בו היזם ייבחר תחילה 17% מסך החניות למגורים בפרויקט ו-17% מהמחסנים למגורים אשר תוצמדנה ליחידות המיוחדות ו-לשטחי המסחר וכן למבנה הציבורי, האמור בסעיף זה בקשר עם תחילת בחירת החניות והמחסנים על ידי היזם הינו בכפוף לכך שלכל בעלי דירה יוצמד מחסן אחד וכן לפחות מקום חניה אחד, אחרת יחול מנגנון הבחירה כאמור תחילת עם בעלי הדירות. מיקום חניות שטחי המסחר ומבנה הציבור ייעשה ככל האפשר במרוכז ובנפרד מהחניות לדירות המגורים, והכול בהתאם לתב"ע החדשה. לאחר מכן, כל החניות שיוקצו על פי תכנון ודרישת רשויות לדירות הטיפוסיות בבניין, יחולקו תחילה ל"פול" דיירים ול"פול" יזם באופן כדלקמן: בחלוקה שתקבע על ידי שמאי/מפקח מטעם הבעלים על פי החלטת הנציגות לבין היזם. ליזם לא תהא אחריות לבחירת החניות והמחסנים על ידי הבעלים.

26.4. היזם מתחייב להקצות מקומות חנייה בבניין החדש שייחודו לבעלים ולרוכשי דירות היזם שהינם נכים בעלי זכאות לתו חנייה (כיסא גלגלים) לרכבם מטעם משרד הרישוי (להלן: **"הנכים"**) בהתאם להיתרי הבניה ובכפוף לכל דין (להלן: **"חניות הנכים"**). שטח חניות הנכים (כמו גם סימון מקום החנייה) יהיה בהתאם לתקנים

המקובלים לחניות נכים שינהגו בעת קבלת היתרי הבנייה. בכפוף להוראות כל דין, היזם יפעל ככל הניתן לכך שחניות הנכים תהיינה הקרובות ביותר למעליות הבניין החדש. מובהר כי בנוהל בחירת החניות לא ייכללו חניות הנכים, והן יוקצו ככל הניתן לבעלים ו/או לרוכשים נכים כאמור, כאשר גם במקרה דנן זכות הבחירה הראשונה הינה לבעלים. חרף האמור, ככל ועל פי דרישת יועץ הנגישות, יהיו מספר חניות נכים שאין להצמידם, לא ייכללו חניות הנכים הנ"ל במסגרת הפול להקצאת מקומות החניה לבעלים.

26.5. החניות והמחסנים בפרויקט יוצאו מהרכוש המשותף. חניות ומחסנים של הבעלים יוצמדו ליחידות הבעלים, ויתר החניות והמחסנים יוותרו בבעלות היזם, אשר יהיה רשאי להצמידן ליחידות היזם על פי שיקול דעתו.

27. פירעון חוב הבעלים

27.1. מוסכם בין הצדדים, כי כל סכום אשר שולם על ידי היזם בעבור הבעלים בהתאם להוראות סעיף 6.16 ו/או 9 לעיל ו/או לרשויות המס ו/או לפי הוראות הסכם זה, אשר מי מהבעלים חייב לשלמו בהתאם להוראות הסכם זה לצורך הסרת ההגבלות הרישומיות, קבלת אישורי מיסים וכיוצ"ב ו/או במקרה של פירעון הערבות שניתנה לבנק הממשכן כאמור בסעיף 20.4 לעיל שלא בעטיו של היזם, ייחשב כחוב של אותו/ם בעלים ליזם (להלן: "**חוב בעלים**"). יחיד בעלים שיש לו חוב בעלים כלפי היזם, יפרע אותו לא יאוחר ממועד מסירת דירת התמורה לאותו יחיד בעלים אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה ביחס לאותו חוב בעלים.

27.2. מוסכם בין הצדדים, כי יחיד בעלים אשר לא יפרע ליזם את חוב הבעלים תוך המועד האמור, יהיה היזם רשאי, בכפוף למתן התראה בת 21 יום מראש ובכתב לעכב את מסירת הדירה לבעלים עד לפירעון החוב במלואו, לרבות הריבית פריים+8%. מובהר, כי עד מועד החזרת חוב הבעלים ליזם, הדירה כאמור גם לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה ולא יימסר מכתב ההחרגה המוחלט בגינה, אלא אם כן החליט היזם לסיים את הליווי הפיננסי לפרויקט, שאז ככל והבעלים לא פרע את החוב, יהא רשאי היזם לרשום לטובתו משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות יחיד הבעלים בדירה.

27.3. השותפות רשאית לגבות חוב הדייר, בהתאם לגובה החוב ולנסיבות, ע"י קיזוז שכירות, שעבוד הנכס (לרבות באמצעות רישום משכנתא), מכירת חניה, שנמוך דירה וכד', על פי שקול דעתה ובכפוף לדרישות נושה סביר ומידתי. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי זכות עכבון על הדירה החדשה ו/או זכות קיזוז מדמי השכירות לא תחול על יחיד בעלים (בעל החוב) אשר דירת התמורה היא דירתו היחידה.

27.4. מוסכם בין הצדדים, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי היזם רשאי לקזז את סכום חוב הבעלים מכל סכום ו/או זכות כספית לה זכאי הבעלים על פי הסכם זה וזאת לפי שיקול דעת היזם. למען הסר ספק, מובהר כי היזם לא יהיה רשאי לקזז יותר מ-50% מכל תשלום דמי שכירות לו זכאי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, למעט בשלושת החודשים האחרונים לפני מועד המסירה ובהתחשב בגובה החוב. הוראה זאת לא תחול על בעלי דירה אשר התגוררו בדירה הקיימת וזוהי דירתם היחידה (אשר היזם לא יהיה רשאי לקזז מדמי השכירות להם הם זכאים על פי הוראות הסכם זה).

27.5. חרף כל הוראה אחרת בהסכם, אך מבלי לגרוע מיתר ההוראות והתנאים כאמור בסעיף 27.3 לעיל על השלכיות המופיעה בו, היזם יהיה זכאי להסב לזכותו את זכויות הבנק הממשכן שפרע את הערבות, ובנוסף, היזם יהיה רשאי גם לרשום לטובתו משכנתא מדרגה ראשונה ו/או שנייה על זכויות הבעלים במקרקעין ו/או בדירתו החדשה, בסכום יתרת החוב אשר תבטיח את פירעון יתרת החוב ליזם (להלן: "**המשכנתא ליזם**"). וזאת לאחר קבלת אישור אכילוס לבניין החדש ולכך שהדירה ניתנת למסירה בהתאם להוראות ההסכם וכן יהא היזם רשאי לפרוע תשלומים שהגיע מועד פירעונם ושלא שולמו לבנק הממשכן ו/או לבנק המלווה ו/או לכל גורם האחר שלו הבעלים חב בחוב ולהיכנס בנעליהם כבעל החוב, כמלווה וכו' כלפי יחיד הבעלים, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של היזם, והיזם יהיה רשאי לחתום על כל מסמך שיידרש לרישום המשכנתא ליזם ו/או לכניסה בנעלי הבנק המלווה ו/או הבנק הממשכן, לפי העניין, מכוח ייפוי הכוח **נספח ו'**, וליחיד הבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי היזם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית מועד המסירה ו/או רישום המשכנתא ליזם כאמור לעיל, אשר לא תהווה הפרה כלשהי של ההסכם על-ידי היזם והיזם לא יידרש לשלם ליחיד הבעלים פיצוי כלשהו, לרבות דמי שכירות כלשהם, החל מהמועד בו הייתה נמסרת דירת הבעלים בהתאם להוראות ההסכם, באם היה יחיד הבעלים פורע את יתרת החוב.

27.6. למען הסר ספק, מובהר כי במקרה שבו לא יוחזרו הסכומים ששולמו או חולטו כאמור על ידי היזם עד למועד שנקבע למסירת דירת הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, יהיה היזם אף רשאי לממש את המשכנתא ליזם ותחולנה ההוראות שלהלן:

27.6.1. אותו יחיד בעלים רלוונטי יהיה רשאי למכור בעצמו את דירתו לצורך פירעון מלוא יתרת החוב וזאת עד 90 ימים מיום הגשת הבקשה למימוש משכנתא אשר תוגש ע"י היזם.

27.6.2. ככל שאותו יחיד בעלים רלוונטי לא פרע את יתרת החוב, היזם יהיה רשאי למכור את דירתו של אותו יחיד בעלים רלוונטי ובכפוף לכך שיתרת החוב הינה לפחות בסך של 200,000 ₪ ולאחר שהתקיימו התנאים הבאים ובהתאם לשלבים הבאים להלן:

27.6.2.1. היזם יהא רשאי למכור את הדירה מקום בו:

- 27.6.2.1.1 חוב הבעלים הינו תוצאה של בקשת שדרוג או מהווה רכישה נוספת של יחיד הבעלים במתחם – במקרה זה יוכל יחיד הבעלים לוותר על רכישתו זו בכתב תוך 7 ימים לאחר קבלת התרעה אחת בכתב מהיזם כי הוא לא שילם את חובו ליזם.
- 27.6.2.1.2 הדירה אינה דירתו היחידה של יחיד הבעלים ודירה זו אינה משמשת למגורי החייב או משפחתו מדרגה ראשונה.
- 27.6.2.1.3 בעל הדירה אינו קשוי כהגדרתו בחוק עידוד מיזמי פינוי בינוי.
- 27.6.2.2. בטרם יפעל היזם למכירת הדירה, היזם מתחייב להודיע ליחיד הבעלים על חובו בהתאם לסעיף 27.2 לעיל.
- 27.6.2.3. בטרם יפעל היזם למכירת הדירה, היזם מתחייב להזמין את החייב לפגישה אחת לדון באפשרויות שנמוך התמורות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ופריסת החוב וכל פתרון אחר בהתאם לשיקול דעת היזם אשר יתנהל בתום לב.
- 27.6.3. נמכרו זכויות יחיד הבעלים בדירה החדשה כאמור (עליה קיים חוב ליזם), כי אז כל הסכומים שיתקבלו בתמורה למכירת הדירה כאמור, ישולמו לבנק המלווה או ליזם (לפי העניין) וישמשו אחר כך לתשלום כל המיסים, האגרות ההיטלים ויתר התשלומים והחובות הישירים הנובעים מהמכירה הנ"ל. לאחר מכן, ישמשו לפירעון מלוא יתרת החוב. יתרת התמורה, אם וככל שתיוותר לאחר ניכוי כל הסכומים דלעיל, תשולם לידי יחיד הבעלים.
- 27.6.4. היה והתמורה שהתקבלה בגין מכירת הזכויות בדירה החדשה לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויות יחיד הבעלים וביצוע יתר התשלומים המפורטים החלים עליו בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייב יחיד הבעלים להשלים את ההפרש תוך 14 יום מיום שיידרש לכך על ידי היזם.
- 27.6.5. ליחיד הבעלים לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, כאמור לעיל.
- 27.7. עוכבה מסירת דירת התמורה בהתאם להוראות הסכם זה, לעניין יתר הוראות ההסכם תיחשב הדירה כנמסרה בפועל, ועל כן יחולו כל החובות בקשר עם דירת הבעלים על הבעלים החל במועד המסירה לבעלים (כהגדרת מונח זה לעיל), כאילו קיבל את החזקה, ובכלל זה יישא אותו הבעלים בעלות ביטוחה, תשלומי ארנונה ומים, תשלומים לנציגות הבית המשותף וכל כיוצ"ב. היזם יפסיק לשלם דמי שכירות, היזם לא יהיה אחראי למצב הדירה, מניין תקופת הבדק יתחיל, וכד'. ככל שהיזם יישא באיזה מתשלומים אלה, ואין באמור כדי לחייבו לשאת בהם, יתווספו אותם סכומים לחוב הבעלים.

28. רישום, תקנון הבית המשותף, רכוש משותף והוצאות

- 28.1. מוסכם, כי לאחר פינוי 100% מהבעלים במתחם בר ביצוע ובלבד שניתן היתר בניה לפרויקט, ובכפוף להמצאת כל הביטחונות והערבויות כמפורט בסעיף 10.34 לעיל, יאפשרו הבעלים ליזם להתחיל לפעול למחיקת וביטול רישום הבית המשותף הקיים במועד החתימה על הסכם זה ולרישום זכויות הבעלים במקרקעין בבעלות משותפת (מושע) במקרקעין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף בבניין הקיים לפי נסח רישום המקרקעין הרצ"ב **כנספח א'** להסכם זה וחלקו של היזם מבטא את החלק היחסי של שטח כלל דירות היזם והשטח המסחרי לעומת השטח של כלל הדירות ושטחי המסחר בבניין החדש. ו/או בהתאם לדרישות המפקח על הבתים המשותפים. לקיום האמור, חותמים הבעלים על יפיו הכוח בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח ו'**.
- על אף האמור לעיל, במידה ולשכת רישום המקרקעין או הבנק המלווה יסרבו לרישום הבעלות של הבעלים והיזם במשותף (במושא) אז היזם יהיה רשאי להירשם כבעלים של הממכר, וזאת רק ממועד של סיום השלד. יחד עם הבקשה לרישום זכויות היזם ירשום היזם לטובת הבעלים הערות אזהרה מפורטות (ביחס לדירות התמורה החדשות) על זכויותיו בממכר, עובר לכל מסירת דירה חדשה לרוכשי דירות היזם ובתנאי שהמסירה הינה בהתאם להוראות סעיף 18.13 לעיל.
- מובהר, כי רישום זכויות היזם במקרקעין, רישום הערות אזהרה מפורטות לטובת רוכשי שטחי המסחר ו/או דירות היזם ו/או לטובת בנקים למשכנתאות, יבוצע על זכויות היזם במקרקעין (לאחר רישומו כבעלים יחד עם הבעלים הנוכחיים במושא ועל פי חלקו היחסי של היזם כאמור לעיל) או על זכויות היזם (אף אם טרם נרשם כבעלים) בדירות היזם (ככל ועד לשלב זה הושלם רישומן כיחידות נפרדות ועצמאיות) בלבד, ובכל מקרה לא על זכויות הבעלים במקרקעין.
- היזם יפעל כפי יכולתו בשקידה סבירה ובמקצועיות, לצורך רישום הבניין החדש כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים לפי הוראות הפרק השישי של חוק המקרקעין. לא יאוחר מקבלת תעודת גמר, יחל היזם לפעול לשם הכנת המסמכים הנדרשים ביטול הבית המשותף ורישום הבניין החדש כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים באופן שישקף את מצב הבניין החדש לאחר סיום הבניה, וירשום את הזכויות בדירות הבעלים החדשות על שם הבעלים.
- 28.2. בתוך המועד הקבוע לכך על פי דין ובכל מקרה לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד מסירת דירות התמורה לרשות הבעלים או 12 חודשים מרישום הפרצלציה, המאוחר מבניהם, ישלים היזם את רישום תיקון צו הבית המשותף ו/או ביטול הרישום הקיים ורישום מחדש כאמור לעיל, וכן לאחר עד שישה חודשים נוספים, ישלים את רישום

דירות התמורה על שם הבעלים.

- 28.3. הבעלים ישתפו פעולה עם היזם ויחתמו על כל מסמך, יופיעו ויבצעו כל הליך הנדרש מהם לצורך רישום הבניין החדש בבית משותף מיד עם דרישת היזם ולא יאוחר מ- 21 ימי עסקים ממועד הדרישה ובלבד שהמסמכים עליהם נדרשת חתימת הבעלים הועברו קודם לכן לעיון ב"כ הבעלים ואושרו על ידו ובלבד שהמסמכים/פעולות (למעט הבעלים במקום שיתבקשו) לא יטילו על הבעלים עלות ו/או סכום ו/או אחריות כלשהי ו/או לא יגרעו מזכויות הבעלים על פי הסכם זה ו/או הדין, אלא אם נאמר במפורש אחרת על פי הוראות הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים יהיו רשאים להשתמש בייפוי הכוח **נספח ו'** להסכם זה לצורך ביצוע האמור בסעיף זה.
- 28.4. ככל שיידרשו ע"י ב"כ היזם, הבעלים מתחייבים להמציא ליזם אישור כי שילמו את תשלומי הארנונה עד סוף השנה הקלנדרית לצורך רישום הבית המשותף.
- 28.5. כל עיכוב ו/או מניעה מצד מי מהבעלים ו/או מי מטעמם תדחה את המועדים שלעיל לרישום בהתאמה. בנוסף, יחיד בעלים אשר לא ישתף פעולה לצורך רישום דירת התמורה על שמו לאחר שתי התראות בכתב שנשלחו אליו, יאבד את זכותו לרישום הדירה על שמו באמצעות היזם ויאלץ לטפל בכך בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו.
- 28.6. מובהר, כי היה ויחיד בעלים יבצע שינויים בדירתו החדשה בניגוד להוראות הסכם זה והמונעים את הרישום, אזי רשאי היזם שלא לרשום את דירתו בלשכת רישום המקרקעין על שמו, עד שיחיד הבעלים יחזיר את המצב לקדמותו.
- 28.7. עד למועד כפי שייקבע על ידי היזם, לקראת ביצוע הרישום, ישלם כל צד את כל המסים שעליו לשלם ויוציא וימציא את כל האישורים, כנדרש על פי דין לצורך הרישום ועל פי הנחיות מראש, באופן שלא יעכב את הרישום.
- 28.8. מבלי לפגוע בזכויות בעלי הדירות לדירות התמורה על הצמדתן, היזם יהיה זכאי, לפי שיקול דעתו המוחלט, להוציא כל חלקים ושטחים מהרכוש המשותף, שלא לשם יצירת יחידת דיור או מסחר חדשה ושאינם בגדר דירת התמורה והצמדותיהן ושניתן להוציאם לפי דין בכפוף ולצורך קיום הנחיות רשות תכנונית או רישומית, לרבות כל שטח שניתן להוציאו מהרכוש המשותף, חלקים מהחצר, מרתף, קומת עמודים, מבואות, מחסנים, מעברים, מקומות חניה, גגות, קירות חיצוניים, חדרי בזק ו/או טרנספורמציה ו/או חשמל ו/או תשתיות אחרות, שבילי כניסה ושטחים בבניין, ולהצמידם לכל אחת מהדירות או היחידות בבית המשותף או לרשום כיחידות נפרדות או לקבוע בתקנון הוראות ביחס לזכויות השימוש בהם. מובהר בזאת כי האמור לעיל כפוף להתייחסות ב"כ הבעלים, אשר יהיה רשאי לתת התייחסותו הסבירה והמקובלת בקשר עם הוראות תקנון הבית המשותף.
- 28.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי היזם יהיה זכאי להשאיר את גג הבניין או חלקו בבעלותו ו/או בחכירתו ו/או להוציאו או את חלקו מהרכוש המשותף ולהצמידו לדירות בבניין ו/או למוכרו ו/או להעבירו ו/או להעניק בו זכויות שימוש מכל סוג אחר לכל צד שלישי כפי שימצא לנכון, מבלי לפגוע בחובת שימוש למתקנים משותפים וביצוע גינון או תכנון אסתטי אחר ע"ג הגג המרקמי (המהווה רכוש משותף) ככל ויידרש על פי ההיתר. מובהר כי האמור לעיל כפוף לכך שהגג המשותף יאפשר התקנת מתקנים משותפים (לרבות, קולטי שמש) וגישה אליהם מתוך חדר המדרגות המשותף.
- 28.10. מבלי לפגוע באמור, היזם רשאי לרשום את שטחי החניה והמחסן כולם או חלקם כיחידה נפרדת ו/או להצמידם לדירות ו/או להחכירם ו/או ליתן בהם זכויות חוקיות אחרות על פי הנחיות הרישום ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים בדירת התמורה, לרבות מקום החניה והמחסן אשר יוצמדו אליה כדין, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 28.11. מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, ליזם שמורה הזכות לנהוג מנהג בעלים בכל השטחים שהוצאו ו/או יוצאו מהרכוש המשותף, ולערוך לגביהם כל עסקה ו/או התקשרות אשר ימצא לנכון בהתאם לאמור בהסכם זה, לרבות השארת יחידת מחסן בבעלותו אליה יוצמדו זכויות הבניה שלא נוצלו ו/או זכויות בניה עתידיות.
- 28.12. על אף האמור בסעיף זה, מובהר בזאת כי ליזם שמורה הזכות שלא להוציא מכלל הרכוש המשותף כל ו/או חלק מהשטחים שפורטו בסעיף זה לעיל, אם ימצא היזם לנכון לעשות כן על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט.
- 28.13. הבעלים מסכימים במפורש כי בתקנון הבית המשותף אשר יוכן על ידי ב"כ היזם ויועבר להערות ב"כ הבעלים, יוסדרו בין היתר, זכויות שימוש בדירות שבבניין החדש למגורים בלבד (אין בהוראות אלו בכדי לגבור על שימושים המותרים על פי תוכניות בנין עיר), למעט שטחי המסחר שיועזו למסחר וכן למעט מבנה הציבור שיוקם ויפעל בהתאם להוראות עיריית בני ברק והתב"ע (לרבות לעניין נושא החניות למחסן ו/או רישום כ"חניון ציבורי"), התקשרות עם חברת ניהול, שמירת אופיו הייחודי של הבניין ושמירת ייעודו, הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם לדירות מסוימות בהתאם להוראות הסכם זה וכיוצא באלו, הוראות בדבר אופן ניהול הבית המשותף. חלוקת ההוצאות בבית המשותף תהיה באופן יחסי לשטח הדירות בצו הבית המשותף, אולם יחידת חדר הטרנספורמציה ומתקני תשתית אחרים יהיו פטורים מנשיאה בהוצאות הנ"ל. ב"כ היזם ירשום את שטחי המסחר כאגף ו/או מבנה נפרד ככל הניתן. ביחס לשטחי המסחר, ייקבעו הוראות להשתתפותם בהוצאות הרכוש המשותף הכללי. התקנון יקבע בתיאום עם ב"כ הבעלים.
- 28.14. התקנון יכלול בין היתר, את ההוראות הבאות המופיעות ב**נספח יג'** המצ"ב להסכם זה [שימוש בדירות, איסור התקנת אנטנות, שמירה על חזיתות, הוראות לגבי מכפילי חניה, זכויות בניה שלא נוצלו וכו']. אם יחליט היזם כי הרכוש המשותף ינוהל על ידי חברת ניהול ו/או אם אחד מתנאי היתר הבניה יהיה חובה על ניהול הרכוש המשותף על ידי חברת ניהול חיצונית, יכלול תקנון הבית המשותף הוראה מתאימה בעניין זה. מובהר בזאת, כי היזם לא

יהיה קשור לחברת ניהול.

28.15. היזם יישא בכל הוצאות הרישום, לרבות הכנת התשריטים ובאגרות רישום הבית המשותף ורישום דירות התמורה ע"ש הבעלים.

28.16. טיוטת מסמכי רישום הבית המשותף יועברו לעיון ב"כ הבעלים טרם הגשת הבקשה ו/או בקשה/ות מתוקנת/ות לרישום צו הבית המשותף לשכת רישום המקרקעין. ככל ולב"כ הבעלים תהיינה הערות למסמכי רישום הבית המשותף, ובלבד שההערות יהיו לגבי הוראות העומדות בסתירה לאמור בהסכם זה או הערות מקובלות נוספות לבקשת הנציגות, יעביר ב"כ הבעלים את הערותיו בכתב בתוך 21 ימים מהמועד בו קיבלו לידי את הבקשה ומוסכם כי הבקשה המתוקנת תועבר לרישום. היעדר תגובת ב"כ הבעלים במועד כאמור לעיל, יהווה אישור בדבר התאמת מסמכי הרישום להוראות ההסכם. עם השלמת הליך תיקון צו הבית המשותף, יעביר ב"כ היזם עותק מצו התיקון מאושר על ידי לשכת רישום המקרקעין לרשותו של ב"כ הבעלים.

28.17. היזם יהיה רשאי לרשום הוראות בתקנון וכן הערות אזהרה וזיקות הנאה על הבניין החדש ו/או המקרקעין שהוא בנוי עליהן ו/או על דירות התמורה ו/או על יחידות היזם שתידרשנה על פי דרישת רשות מוסמכת, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות במתחם, כולל לגבי זכויות בעלי יחידות אחרות בפרויקט או של בעלי חלקות סמוכות למתחם והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

28.18. היה והבית המשותף שירשם יהיה מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, תבצע השותפות את רישום הבית המשותף בהתאם להוראות 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.

28.19. מוסכם כי עד לרישום הבית המשותף, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ככל שהן מתייחסות ו/או נוגעות ליחסי השיתוף במקרקעין בין הצדדים, מהוות הסכם שיתוף וייחוד דירות בין הצדדים ובין יחיד הדיירים בינם לבין עצמם, והיזם מתחייב לכלול הוראות מתאימות ושאינן סותרות את האמור בהסכם זה להסכמים אשר יחתמו למול רוכשי דירות היזם.

29. הפרות ותרופות

29.1. הפרת כ"א מהסעיפים הבאים אשר לא תוקנה בתוך 30 יום מיום קבלת התראה בכתב על כך תחשב הפרה יסודית של הסכם זה 7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,20,21,23,24,25,28. 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.

כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן אישי ובנפרד למילוי וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה (בעלים משותפים בדירה יהיו חייבים ביחד ולחוד). למען הסר ספק, מובהר כי הפרה של מי מיחיד הבעלים תזכה את היזם ואת יתר הבעלים בפיצוי מאותו יחיד בעלים בלבד אשר הפר את ההסכם והיזם לא יוכל לתבוע ו/או לדרוש כל פיצוי מכל יחיד הבעלים האחרים אשר לא הפרו את התחייבויותיהם.

ככל וההפרה תהא של כלל הבעלים יחדיו או של חלק מהם, תחול חובת הפיצוי רק על כלל הבעלים המפרים (ולא על אלו שלא הפרו את ההסכם), באופן שבו כל יחיד בעלים מפר, יישא לחוד בחלקו היחסי מסך כל הפיצוי שייקבע.

29.2. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה, עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הבעלים ו/או ליזם, וכי הוא עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

29.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מצהיר ומסכים בזאת, שכל אחד מהמקרים המפורטים להלן ייחשב להפרה יסודית של הסכם זה אשר בגינה יהיו זכאים הבעלים לכל הסעדים העומדים לרשותם על פי דין ו/או הסכם זה, לרבות ביטול הסכם זה וסילוק ידו של היזם מהמקרקעין – בכפוף לאישור הבנק המלווה ככל וההפרה נוצרה לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ו/או הזכות לקבלת פיצויים.

29.3.1. אם ניתן כנגד היזם או כנגד מי מבעלי מניותיו צו או החלטה בדבר פירוק (קבוע או זמני) ו/או לכינוס נכסים קבוע ו/או שמונה כונס נכסים זמני ו/או ניתן צו להקפאת הליכים, והצו או ההחלטה לא בוטלו בתוך 120 יום מיום הינתן הצו או ההחלטה, ו/או אם היזם הגיש בקשה להקפאת הליכים ו/או למינוי כונס נכסים (קבוע או זמני) ו/או לפירוק ו/או הצעה להגיע להסדר עם נושיו.

29.3.2. אם היזם יפסיק את העבודות ללא סיבה מוצדקת בהתאם להוראות הסכם זה למשך תקופת זמן רצופה של 60 ימים או תקופה מצטברת של, בפרקי זמן רצופים של עד 90 ימים, אלא אם הפסקת העבודות נעשתה מטעמים שהותרו ליזם במסגרת הסכם זה. על אף האמור, ככל ותסולק ידו של הקבלן המבצע וכתוצאה מכך הופסקו העבודות, לא ייחשב הדבר כהפרת ההסכם על ידי היזם.

29.3.3. בגין איחור במועד סיום ביצוע העבודות (מעבר לתקופת הגרייס והדחיות המותרות כאמור בסעיף 11 לעיל) העולה על 18 חודשים.

29.3.4. במקרה והוטל עיקול על זכויות היזם על פי הסכם זה ו/או רכוש היזם הנמצא במקרקעין, או על חלקו המונע המשך תקין של ביצוע העבודות, והעיקול לא הוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא הופסקו תוך 90 יום מיום הטלת העיקול.

29.3.5. אם היזם הסב הסכם זה כולו או חלקו לאחר, שלא בהתאם להוראות הסכם זה.

29.3.6. בכל מקרה שהיזם הפר הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקן אותה בתוך 30 יום מיום שנדרש לעשות כן בכתב, למעט הפרה שעניינה אי תשלום דמי שכירות בהתאם להוראות הסכם זה שאז כל הפרה הינה יסודית.

29.4. למרות האמור בסעיף 29.3 לעיל וביתר הוראות הסכם זה, מוסכם בזה מפורשות כי הבעלים יהיו זכאים לסעד של ביטול בהתאם לסעיף 8 בחוק לארגון עסקאות או אם השותפות הפרה הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקנה את ההפרה בתוך 60 יום מיום שקיבלה התראה על כך מאת ב"כ הבעלים, ובתנאי שהבעלים של לפחות 51% מהדירות שבעליהן חתמו על הסכם זה קיבלו החלטה על ביטול ההסכם.

29.5. לא ינקטו הבעלים בכל סעד של ביטול ההסכם או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לשותפות אלא אם יודיעו הבעלים או עוה"ד של הבעלים לשותפות בהתראה מוקדמת בכתב לפחות בהתאם למועדים האמורים בהסכם זה, על כוונתם לעשות כן, ונתנו לשותפות הזדמנות נאותה לתקן את ההפרה הנטענת. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, ככל ואמור, למען הסר ספק יובהר כי בכל סעד שיינקט על ידי הבעלים תינתן לשותפות, בגין כל הפרה, התראה אחת ויחידה בת 30 יום ולא תינתן כל התראה נוספת. כן מובהר, כי מעת שחתמו הבעלים על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה, לא יהיו רשאים עוד הבעלים לנקוט בסעד של ביטול ו/או הפסקת עבודות ו/או עיכוב העבודות ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.

30. פיקוח על הבניה מטעם היזם ומטעם הבעלים

30.1. הבעלים זכאים למנות מפקח מטעמם לשם גיבוש המפרט, התאמת תוכניות ההגשה להיתר הבניה, בדיקת ובקרת הליכי התכנון ופיקוח מטעמם על עבודות בניית דירות התמורה ושטחי הרכוש המשותף לרבות אופן ביצוע העבודות ביחס לדירות התמורה, קצב התקדמותן ומידת ההתאמתן להיתר (להלן: "**המפקח**" או "**המפקח מטעם הבעלים**").

30.2. היזם יישא בעלות המפקח מטעם הבעלים בהתאם לאמור בסעיף 17.12 לעיל ותנאי הסכם הפיקוח המצ"ב **כנספח יח'.**

30.3. המפקח מטעם הבעלים יהיה רשאי לעיין בכל מידע, מסמכים, תכניות, חומרים, יומני עבודה וכיו"ב הקשורים ליחידות הבעלים ליחידות ושטחים של דירות הגובלות בדירות בעלים ולשטחים המשותפים בבניינים החדשים אשר יהיו אצל היזם או אצל מי מטעמו שהם בסטאטוס לביצוע. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפקח מטעם הבעלים יהא רשאי להיכנס לאתר העבודות, לבדוק את אופן ביצוע העבודות ביחידות הבעלים ובשטחים המשותפים בבניינים החדשים (במגבלות בטיחות כפי שהן מופעלות על האחרים באתר).

30.4. היזם מתחייב לאפשר למפקח מטעם הבעלים נגישות מלאה, שקיפות מוחלטת, ואפשרות לבחון ולבדוק את טיב החומרים, התאמתם למפרט וכן את ביצוע העבודה וטיבה בהתאם להסכם, למפרט ולתוכניות הקשורים ליחידות הבעלים ולשטחים המשותפים בבניינים החדשים. בנוסף, יספק היזם למפקח מטעם הבעלים כל מידע ו/או נתון רלוונטיים, לרבות תוכניות העבודה המעודכנות של היועצים הרלוונטיים (יובהר כי חובת העדכון על כל שינויי בתוכנית חלה על היזם), תוצאות בדיקה, בכלל זה, בדיקות של מכון התקנים הנדרשות על פי דין לאיזה מאלמנטים הקשורים בביצוע העבודות, הנדרשות לו לצורך מילוי תפקידו.

30.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי המפקח, כדי לגרוע מהתחייבויות ו/או מאחריות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או כדי להטיל על הבעלים איזושהי אחריות חוזית או נזיקית או אחריות כלשהי ו/או אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ו/או איכות הבניה. כמו כן, מוסכם כי העובדה שהמפקח לא העיר לזים ו/או למי מטעמו על אי עמידה בלוח הזמנים או על אי התאמות או הליקויים, לא תעמוד לזים כטענת הגנה וכן לא תיחשב כוויתור על טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מטעם הבעלים.

30.6. יובהר, כי מקום בו תהיינה מחלוקת בין מסקנות המפקח לבין היזם, לרבות בגין אי עמידה בלוח זמנים ו/או אי התאמות או ליקויים, רשאי כל צד לפנות לבורר ההנדסי בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר כי אין בפנייה לבורר ההנדסי כדי לחייב את היזם ו/או הקבלן בהפסקת העבודות ו/או בביצוען בדרך שאינה מקובלת עליו, זולת הורה הבורר אחרת.

30.7. כל בקשה מטעם המפקח כמוה כבקשה שהופנתה ע"י הבעלים והיא תחייב את הבעלים לכל דבר ועניין. כל אישור של המפקח ייחשב כאישור מטעם הבעלים וייחשב כנמסר על ידם.

30.8. מובהר ומוסכם כי למפקח לא תהא כל סמכות ניהולית ו/או ביצועית כלפי היזם ו/או הפרויקט והוא מהווה יועץ מקצועי בלבד מטעם הבעלים.

31. בורות

היה ויתגלעו בין הצדדים מיום חתימת הסכם זה ועד למסירת דירות התמורה, חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, יחול האמור להלן:

31.1. חילוקי דעות בכל נושאי תכנון, בניה וקבלנות לפי חוזה זה ללא יוצא מהכלל, שאינם משפטיים במהותם, יובאו להכרעתו של אדריכל או מהנדס בתחום הבניה (לפי העניין), העוסק בפועל בהנדסת בניין בתחום של בניה רוויה למגורים ובעל ניסיון של לפחות 10 שנים בתחום זה, ואשר אין לו ניגוד עניינים במישרין או בעקיפין כנובע מקשרי עבודה או קשרים עסקיים או אישיים עם היזם, הבעלים או באי כח הצדדים, אשר זהותו תיקבע בהסכמת היזם

והנציגות (להלן: "**הבורר ההנדסי**") כבורר דן יחיד, ובהעדר הסכמה בתוך 7 ימי עסקים, תבחר זהותו על ידי המפקח ו/או בהסכמת באי כוח הצדדים. הבורר ההנדסי יידרש להצהיר כי לא הועסק ואין הוא מועסק על ידי הזים או חברות הקשורות לזים או על ידי מי מהבעלים ו/או קשור אליו. בהיעדר הסכמה על זהותו של הבורר ההנדסי, ימונה הבורר ע"י יו"ר איגוד האינג'ינרים והמהנדסים.

31.2. הבורר ההנדסי יחויב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המהותי בענייני תכנון ובניה וקבלנות בניה, וכן יחויב הבורר ההנדסי לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. בכפוף לכך, פסיקתו תהיה סופית, ותינתן תוך 14 ימים ממועד פניית הצדדים אליו, אלא אם כתוב מועד אחר בהסכם זה.

31.3. חילוקי דעות בכל יתר העניינים, ללא יוצא מהכלל, הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה, ו/או לכל הנובע ממנו, שאינם בסמכותו של הבורר ההנדסי כאמור, יובאו להכרעתו של עו"ד המתמחה בתחום המקרקעין והבניה, לרבות ניסיון בהתחדשות עירונית או ליטיגציה עפ"י המחלוקת, אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים (להלן: "**הבורר**") כבורר דן יחיד.

31.4. הבורר והבורר ההנדסי יהיו רשאים ליתן צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים.

31.5. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים ולנמק את הכרעתו ולשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים, ובכפוף לכך, פסיקתו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.

31.6. החלטות הבורר יהיו סופיות.

31.7. הזים יישא בכל הוצאות ועלויות הבוררות ועלויות והוצאות הבורר ההנדסי, אלא אם ייקבע אחרת על ידי הבורר או הבורר ההנדסי בתום ההליך שבפניו, שאז אותו צד יישא בעלויות והוצאות כפי שיקבע הבורר.. פניה לבורר תיעשה באישור הנציגות. הבורר או הפוסק הבורר ההנדסי, לפי העניין, יידרש להתייחס בפסק דינו או בהחלטתו לחובת תשלום שכרו בהתאם לתוצאות הדיון וככל שיקבע שעל הדיירים היה לשלם את שכרו, חלקו או כולו, יהיו הדיירים מחויבים לשלם את שכרו.

31.8. חתימה על הסכם זה כמוה כחתימה על הסכם בוררות.

31.9. מובהר ומוסכם כי החל ממועד השלמת הפרויקט ומסירת הדירות, יהיו הצדדים רשאים לפנות לבית המשפט המוסמך (כקבוע בסעיף 34.4 להלן) בכל עניין הקשור בהסכם זה.

31.10. הצדדים מצהירים ומתחייבים לפעול בזריזות וביעילות על מנת לאפשר לפוסק ההנדסי להכריע בכל מחלוקת שנמסרה להכרעתו.

32. שיפוי

32.1. בכל מקרה בו חלה חובת שיפוי על הזים בהתאם להוראות הסכם זה, אזי, ישפה הזים את הבעלים לאחר קבלת החלטה חלוטה שביצועה לא עוכב, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים להלן. הצדדים מתחייבים לפעול בהתאם להוראות סעיף זה להלן:

32.1.1. הבעלים הודיע לזים על קבלת כל דרישה ו/או כתב בי-דין ו/או תובענה לתשלום שהוגשה בתוך 14 ימי עסקים מיום קבלתה לידי אותו יחיד בעלים. איחור בהודעה של הבעלים לזים מעבר ל-14 הימים כאמור, לא תגרע מאחריות הזים כאמור, אלא אם היה באיחור כאמור כדי לפגוע באפשרות הזים להתגונן.

32.1.2. הבעלים יאפשר לזים למצות את הזכות להתגונן בשמו ובמקומו של הבעלים, על חשבונו של הזים, בפני כל דרישה, כתב בי-דין ו/או תובענה שהוגשו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הזים. הזים ובאי כוחו ימסרו לבעלים הרלוונטי כל מידע, נתון ומסמך שיידרשו בקשר עם הדרישה/התובענה. הזים יפעל לכך שקיום התביעה ו/או הדרישה לא יגרמו נזק לבעלים או למי מיחידיהם לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הטלת עיקולים ו/או סנקציות משפטיות אחרות.

32.1.3. הבעלים יאפשר לזים לטפל בדרישה ו/או בתביעה וזאת בין היתר על ידי המצאת יפוי כוח לבא כוח מטעם הזים אשר יאפשר הגנה אף בשם הבעלים.

32.1.4. הבעלים ישתף פעולה עם הזים במסגרת ההתגוננות מפני כל תובענה ו/או דרישה כאמור, על חשבון הזים, במטרה להדוף כל תובענה ו/או דרישה כאמור.

32.1.5. בשום מקרה הבעלים לא יתפשר בכל תובענה ו/או הליך משפטי, ללא קבלת אישור מראש בכתב מהזים.

32.2. מבלי לגרוע מחובת הזים כאמור, הזים מתחייב לעשות כל שביכולתו להסיר כל עיקול ו/או צו שיפוטי או מעין שיפוטי אחר אשר יוטל כנגד מי מיחיד הבעלים בגין מעשה ו/או מחדל הקשורים לזים, בתוך 60 יום מיום הטלתו של אותו צו. ואולם, ככל שעקב פסק דין שביצעו לא עוכב, ננקטו פעולות מבצעיות נגד הבעלים במסגרת הליכי הוצ"פ, יהיה על הזים לגרום לביטולם של פעולות אלו על חשבונו הבלעדי בתוך 14 ימי עסקים מיום שנודע לו על קיומם.

33. שקיפות

- 33.1. מובהר כי הסכם זה ייחתם בנוסח אחיד לכל הבעלים ולא ייחתמו כל הסכם או תוספת להסכם בנפרד בין היזם לבין מי מיחיד הבעלים בכל הקשור לתמורה לבעלים, למעט כאמור מפורשות בהסכם זה בקשר עם שינויים ותוספות, ולמעט בקשר לשדרוג או שנמוך בהסכם שייחתם בין היזם לבין יחיד הבעלים שיבקש לשדרג או לשנמוך את דירת התמורה, והכל מבלי להטיל על היזם את החובה לאשר את השדרוגים האישיים ו/או השדרוג.
- 33.2. על אף האמור, ככל שעל פי דין קיימת ו/או תהיה קיימת חובה להציע הצעות (לרבות זכות לתמורה נוספת) לאוכלוסייה מסוימת, יעמוד היזם בדרישות הדין והסכם זה כלפי בעלים אלו בלבד, וליתר הבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ולא תעמוד להם זכות להשוואת תנאים אלו.
- 33.3. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מהיזם ליתן מעת לעת פתרונות פרטניים לבעלי צרכים מיוחדים ובלבד שפתרון כאמור יבוצע בשקיפות ובהתאם להוראות כל דין ובתיאום עם הנציגות וב"כ הבעלים.
- 33.4. מובהר כי האמור בסעיף 33.1 לעיל, לא יחול לגבי בעלי דירות שהם בעלי זכויות שהם מדינת ישראל ו/או קרן קיימת לישראל ו/או עמידר ו/או חלמיש ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או עיריית בני ברק ו/או חברות עירוניות ו/או מי מטעמם. הבעלים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם ו/או נציגות הבעלים בכל מקרה בו יינתן סיוע ו/או תמורה נוספת ו/או אחרת למי מיחיד הבעלים כאמור בסעיף זה לעיל. עותק מההסכמים כאמור, ככל וייחתמו, יימסר לעו"ד הבעלים ולנציגות הבעלים.

34. שונות

- 34.1. לשם הפעלה ו/או מימוש זכות המוקנית לבעלים על פי הסכם זה ו/או על פי הדין כלפי היזם, שאינה מוקנית לנציגות, יידרש רוב רגיל בכתב של הבעלים שהם בעלי רוב מהזכויות ברכוש המשותף ביחס לכל אחד מהבניינים המרכיבים את הבניין הקיים בטרם מועד חלוקת דירות התמורה לבעלים (לא מועד מסירה אלא שיוך מתוך פול דירות הבעלים) ולאחר חלוקת דירות הבעלים והריסת הבניינים הקיימים באותו מתחם בר ביצוע רלוונטי, הרוב היחסי יחושב מתוך בניין החדש (בו ממוקמות דירות התמורה), למעט זכות לביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה, אשר ביחס להפעלתה יידרש רוב בשיעור של שני שלישים לפחות מבעלי הזכויות כאמור. נקיטת כל פעולה למימוש זכות, אשר לא התקבלה ע"י הרוב הדרוש של הבעלים, כאמור, לא תהא תקפה ויראו אותה כבטלה ומבוטלת. מוסכם, כי האמור לעיל יחול ביחס לכל עניין הרלוונטי לכלל הבעלים, ואילו בעניינים הרלוונטיים ליחיד/י הבעלים באופן ספציפי, כגון שינויים, תוספות ושדרוגים בדירתו, יהיו זכאים יחיד/י הבעלים הספציפיים למימוש זכותם ללא צורך בקבלת הסכמת יתר הבעלים, או חלק מהם.
- 34.2. מובהר בזאת כי לא יחולו בשום מקרה יחסי עובד – מעביד ו/או יחסי שותפות בין הצדדים ו/או בין הבעלים לקבלן המבצע ו/או קבלני המשנה.
- 34.3. היה והבעלים יתבעו לשלם כל סכום ו/או פיצוי בגין טענה בדבר עניינים הנובעים מקיום של יחסי עובד- מעביד, ישפה היזם את הבעלים בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לבעלים עקב דרישה ו/או תביעה ו/או טענה שתופנה כלפי הבעלים בגין כך, לרבות בכל סכום בתוספת סך סביר עבור שכ"ט עו"ד ששולם על ידי הבעלים, הכל כנגד קבלת פסק דין אשר לא עוכב ביצועו, והכל בכפוף להוראות סעיף 32 לעיל.
- 34.4. בכפוף להוראות סעיף 31 לעיל, לבית המשפט במחוז תל אביב תהא הסמכות המקומית הבלעדית לדון בכל סכסוך הנובע ו/או הנוגע להסכם זה, לרבות לעניין פרשנותו, תוקפו, ביצועו, ביטולו, ו/או סיומו.
- 34.5. כל הודעה, הצהרה, ויתור, שיהוי, הנחה, ארכה, שינוי שניתנו, אם יינתנו, על ידי מי מהצדדים וכן כל תוספת או גריעה מההסכם או לפיו, לא יחייבו ולא יהיה להם תוקף, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו כדן על ידי כל הצדדים הרלוונטיים להסכם זה. שום איחור או שיהוי בשימוש בזכויות על ידי מי מהצדדים או אי מימוש זכות על ידי מי מהצדדים, לא ייחשב ויתור על הזכויות כאמור, ולא ילמדו ממנו גזירה שווה למקרה אחר.
- 34.6. הבעלים מצהירים כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקיפות גם לגבי חליפיהם של הבעלים כולל יורשיהם, בני זוגם וכל מי שיבוא או עתיד לבוא בנעליהם.
- 34.7. הצדדים מתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת שלא לבוא בכל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגד עו"ד המייצגים את הצדדים בהסכם זה בכל מקרה שעו"ד פעלו בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בתום לב.
- 34.8. הצדדים מתחייבים בזה לנקוט בכל פעולה ולעשות כל מעשה, ובכלל זה להמציא או לגרום להמציאתם של כל אישור, הצהרה או מסמך אחר ולחתום על כל בקשה, הצהרה, שטר ומסמך אחר, הנדרשים או שידרשו למען ביצועה של העסקה נושא הסכם זה ו/או לשם הוצאתו לפועל של כל התחייבויותיהם על פיו.
- 34.9. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו. אין כל תוקף לכל מצג, אמירה, הבטחה וכיוצא"ב אשר קדמו לחתימת הסכם זה.
- 34.10. כל הודעה לפי חוזה זה שתשלח מצד אחד למשנהו, תיחשב כנתקבלה בתוך 7 ימים ממועד שליחתה בדואר רשום ו/או במועד המצאתה במסירה אישית ו/או בתוך 24 שעות משליחת דואר אלקטרוני (ווידאו קבלה טלפונית) ואולם אין באמור כדי לגרוע מזכות צד למסור הודעות ולהוכיח את מסירתן בדרך אחרת.
- 34.11. הסכמה מצד כלשהו לסטות במקרה מסוים מתנאי הסכם זה לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

34.12. כתובות הצדדים בהסכם זה :

הבעלים : כמפורט לצד כתובתם למעט בכל הקשור להודעות שנקבע במסגרת הסכם זה כי ימסרו לב"כ הבעלים. למען הסר ספק, כתובת הבעלים לצורך מסירת הודעות תהיה בהתאם לאמור **בנספח ב'2**. מובהר כי משלוח הודעות לדואר אלקטרוני ייחשבו כמסירה לכל דבר ועניין. הבעלים מתחייבים להודיע על שינוי כתובת ליזם. ב"כ הצדדים לא יישמשו כמען להמצאת כתבי בין דין. היזם : כאמור בהסכם זה לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היזם :

יונתן בני ברק התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307311

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של **יונתן בני ברק התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307311**, מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם בפניי כדין על ידי השותפות הנ"ל, ביום _____, וזאת על ידי מורשי החתימה שלה כדין המורשים לחתום בשמה על הסכם זה.

חתימה וחותמת

תאריך

ערבות שותפות האם

אני הח"מ, _____ ח.פ. מס' _____ ו- _____ ח.פ. _____ (להלן: "**חברות האם**") ערבות בזאת כלפי בעלי הזכויות (כהגדרתם במבוא לכתב ערבות זה), למילוי כל ההתחייבויות המוטלות על **יונתן בני ברק התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307311** (להלן: "**השותפות**") על פי הוראות הסכם זה על נספחיו שנחתם ו/או שייחתם בין בעלי הזכויות לבין השותפות (כהגדרתה לעיל) (להלן: "**ההסכם**").

מובהר כי התחייבותנו זו הינה מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מותנית, ללא הגבלה בסכום, לקיום כל התחייבויות השותפות (כהגדרתה לעיל) על פי ההסכם דלעיל (לרבות נספחי ההסכם ותוספותיו ככל שיהיו מעת לעת) במלואן ובמועדן ולתשלום כל נזק ו/או הוצאה ו/או הפסד שייגרם לבעלי הזכויות עקב הפרת ההסכם דלעיל.

כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור ובהתאם לערבותנו הנ"ל, הננו מתחייבים לקיים כל התחייבות, אשר על השותפות לקיים והיא לא קיימה וכן לשלם כל תשלום החל על השותפות ואשר השותפות לא שילמה במועדו הכול עפ"י הוראות ההסכם, וזאת תוך 30 ימים מדרישתם הראשונה בכתב של הבעלים.

התחייבותנו זו תישאר בתוקפה ותחול גם על כל תיקון, תוספת, נספח, שינוי והבהרה (להלן: "**התיקון**") שיסוכמו בין הצדדים בקשר להסכם זה, אפילו אם חברת האם לא חתמה ולא ידעה על התיקון כאמור.

בעלי הזכויות לא יהיו מחויבים בנקיטת הליכים כלפי השותפות בטרם מימוש ערבות זו, הוראות סעיף 8 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967 (להלן: "**חוק הערבות**") לא יחולו על ערבותנו זו.

ערבות זו הנה בלתי חוזרת, ותנאי ערבות זו לא יהיו ניתנים לשינוי, ויתור, ביטול או תיקון אם לא תתקבל לשם כך הסכמה מראש ובכתב של בעלי הזכויות לפי שיקול דעתם הבלעדי. בכל מקרה שבו תקבע ערכאה מוסמכת כי תנאי מתנאי ערבות זו אינו תקף או אינו חוקי, לא יחול שינוי בכל יתר תנאי הערבות והם יישארו בתוקפם, יחולו ויחייבו אותנו.

כל הוצאות בעלי הזכויות בקשר עם מימוש ערבות זו יחולו עלינו, ואנו מתחייבים לפצות ולשפות את בעלי הזכויות בגין הוצאות אלו, בתוך 30 יום ממועד דרישתם בכתב.

הוראות ערבות זו תהיינה בתוקף ממועד זה ועד קבלת אישור בכתב מבעלי הזכויות המודיע לנו על קיום מלוא התחייבויות השותפות על פי ההסכם.

חברת _____

אישור עורך דין:

אני הח"מ _____ מ.ר. _____ מאשר כי ה"ח _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ המוכרים לי אישית חתם בפני על התחייבות זו בשם _____ ("החברה") וכי החברה קיבלה החלטה כדין לחתום על כתב ערבות זה וכי על פי מסמכי היסוד והחלטות מועצות המנהלים שלה, חתימתם הנ"ל מחייבת את החברה בכל הנוגע להתחייבות זו.

תאריך _____ חתימת עורך הדין: _____

חתימות הבעלים:

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
216	1	רטמן אריה	055743017		
216	1	רטמן אסתר	069561595		
216	2	גרינפלד דוד	201566239		
216	2	גרינפלד רבקה נחמה	302593900		
216	3	נידאם מאיר	312518079		
216	3	נידאם רבקה	316304831		
216	4	חכימי הרצל	08125760		
216	5	לוי דורית	022647234		
216	5	לוי רמי רחמים	058695511		
216	6	משה חכימי	044962314		
216	6	חכימי סנובר	7399971		
216	7	גובליק גמילה	6819410		
216	7	צפדיה סוזן	6819411		
216	7	מסרי שרה	6819412		
216	7	גובליק זלמה	6819413		
216	7	גליק פרדוס	6819414		
216	8	בכר אברהם	51085454		
216	9	אורינושטיין אורי ניסן	305406233		
216	9	אורינושטיין נעמי אסתר	203231717		
216	10	עשרי חיים יצחק	200415719		
216	10	עשרי נירה	200924199		
216	11	בראל רחל	0958447		
216	12	גומניוק ולרי	327214185		
216	12	גומניוק אנז'ליקה	327214193		
216	13	עובדיה אופיר	037066966		
216	13	עובדיה תהילה	039493820		
216	14	יפה לאה	004164422		
216	14	איתן עומר	059618942		
216	15	טראובה יוסף	54761416		
216	15	טראובה שושנה	001237312		
216	16	רם יפה	01400183		
216	17	איידלר שרה	0421829		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
215	1	שרצר ליליה	4562681		
215	2	כהן רבקה	065677791		
215	3	וינברג אליהו	300583697		
215	3	וינברג תמר רבקה	302999750		
215	4	אפלרוט ראובן	001457183		
215	5	פריאל רוני רחל	010913101		
215	6	פיקר ירחמיאל	002999829		
215	7	בנגלס ברכה קלאודיה	043605351		
215	8	רות מזרחי	000586982		
215	8	בן דרור זמירה	000587014		
215	8	בן דרור יעקב	000587006		
215	9	שנידר ניסן	0846193		
215	9	שנידר נחמיה	008461923		
215	10	טמיר-משולם שרה	057185076		
215	11	נחמדי ניסים	56815889		
215	12	בינדר חיים	023501521		
215	12	בינדר סוזנה	023598964		
215	13	קרן גד פביאן	069030989		
215	13	קרן פנינה	058689472		
215	14	שם טוב דינה	079430658		
215	15	אלבז שמואל חיים	305458192		
215	15	אושרית אלבז	203494919		
215	16	עוזרי יחיאל	037099256		
215	16	עוזרי נחמה	032534497		
215	17	בן אסולי אליהו	22334882		
215	17	בן אסולי מיכל	24598997		
214	1	חלפון וג'וליה	04319000		
214	1	חלפון ויטוריו	4189157		
214	2	ויזל רועי	024597007		
214	2	ויזל ערן	024596991		
214	3	בן דור מאיר	4409363		
214	3	בן דור דינה	52031358		
214	4	בסון יוסף חיים	057532384		
214	4	בסון סיגלית	59166108		
214	5	מריה חיים	075065946		
214	6	מועלם יהושע	05750320		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
214	7	שמואלי גילי	057965816		
214	7	שמואלי סיגלית	23626252		
214	8	וסרמן משה	055026165		
214	9	נדלר אריה	10700011		
214	9	נדלר שרה	45472818		
214	10	חביב מיכאל	036812337		
214	10	חביב רות	036609436		
214	11	סולומונס חיים עוזר	065954950		
214	11	סולומונס אסתר	066427329		
214	12	אלפונסו דריקס	003824687		
214	12	רחל דריקס	003824695		
214	13	תמיר רמי	05437547		
214	13	תמיר יפה	6925218		
214	14	טוב שלום	057975401		
214	15	בן צבי שמואל	312782600		
214	15	בן צבי אסתר	312782667		
214	16	פנחסי אליהו	051219848		
214	16	פנחסי זהבה	5347813		
214	17	נאוה פישלר	065258154		
214	17	שושנה קולין	065275693		
213	1	בורטינגר חיים	72310030		
213	2	יוסף ימיני	300381480		
213	2	מרים ימיני	201070802		
213	3	מרד אפרים	024287096		
213	4	צ'וקצ'יל משה	253186/ד		
213	4	צ'וקצ'יל פרידה	251715/ד		
213	5	נומה יוסי	035883032		
213	5	נומה רינת	40137291		
213	6	יעבץ יהודית	055887723		
213	7	קורץ ורד	022914162		
213	8	חנוך שמואלי	014421184		
213	9	שמש יוסף יעקב	052903440		
213	10	שלמה לובין	204047260		
213	10	חנה לובין	313240111		
213	11	ייני יוליטה	268555		
213	12	גרדי מרים	041913724		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
213	13	רייבי אריה	57315947		
213	14	יחיאל יעקב בלוי	066245572		
213	14	רות בורשטיין בלוי	038830808		
212	1	רוסיצן דב	007749948		
212	1	חיה לורנץ	302745153		
212	1	תהילה ווייס	034710046		
212	1	ברגר אלישבע	203016050		
212	1	ויס שמואל גדליהו	200678217		
212	1	ויס יהודה	041432238		
212	2	קק"ל			
212	3	מני אפרים	51011/א		
212	3	מני אמה	3794411/ז		
212	4	חדיר גרציאלה	054638119		
212	5	הוורד אברהם	3030361		
212	6	אלפי קרן	200391589		
212	7	ורון יוסף	54755905		
212	7	(ורון) דניאל פרחא	022944110		
212	8	גוהרי יוכבד	057736621		
212	9	לחמי מזל	051291854		
212	10	בקל אלבר	144811/ז		
212	10	בקל ברטין	3305191/ד		
212	11	שמואלי צילה	024851388		
212	11	שמואלי נתנאל	324072206		
212	11	שמואלי אלירן	217302036		
212	11	שמואלי נופר	215181033		
212	12	עלוש דורון	028573665		
212	12	עלוש מאיה	025494022		
212	13	תמרה יעקובי	042044289		
212	13	מרדכי מורדי	054770227		
212	14	שמואלי גילי	057965816		
212	14	שמואלי סיגלית	023626252		
212	15	שרעבי חיים	204224406		
212	15	שרעבי הדסה	206308272		
212	16	מרים שהרבאני	055601207		
212	16	אורנה שהרבאני	056202906		
212	17	קגן קלמן	069528396		
212	18	חודו אורסט	317108595		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
212	18	חודו נטליה	317108637		
211	1	כהן מחדי (תמר)	042979377		
211	2	שלמה סלמה	4790263		
211	2	סימה הראל	4790264		
211	3	מרים לוטן	51608636		
211	4	ווין סטלוביץ מרים	12268565		
211	4	יקיר דבורה אריאלה	011797271		
211	5	צבי גרינברג	904543		
211	5	גרינברג טלי	110161/ז		
211	6	לוי אלון	036842698		
211	7	סולומון שפירא אברהם	051888808		
211	7	שרה פניני	050893288		
211	7	עליזה גרושקא	42525527		
211	8	ליליה טובברג	308772193		
211	8	מיכאל טובברג	308772151		
211	9	פורת עדי	024502064		
211	9	פשטיצקי דורית	028946093		
211	9	פשטיצקי יוסף	05255/א		
211	10	לובוב מצקין	310095666		
211	10	אטה רזניק	310096110		
211	11	גניני דבורה	065518797		
211	12	שלמה שאשה	56728322		
211	12	נאוה שאשא	5821739		
211	13	ברגמן יוסף משה	205425069		
211	13	ברגמן רחל שרה	313485864		
211	14	רלבג ירמיהו	308004381		
211	14	רלבג רבקה רחל	315546028		
210	1	גרוסברד שרה	200920999		
210	1	קסלר משה	02649456		
210	2	טאייאר נתנאל בן ציון	302963632		
210	2	טאייאר תמר	305462798		
210	3	דאוס יניב	02842784		
210	3	דאוס אביבה	029421591		
210	4	גניני יגאל	024314692		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
210	4	גניני ינון	027714476		
210	5	קוזצי אלי	022068944		
210	5	קוזצי שמחה	028937167		
210	6	מזרחי שמואל חי	009107137		
210	6	בלוריה מזרחי	067475632		
210	7	דדי משה	016894230		
210	7	דדי טטיאנה	016894248		
210	8	בורוכוב בכור	038456653		
210	8	בורוכוב אורית	033021890		
210	9	גרונר קלמן	055655930		
210	9	גרונר הדס	059262030		
210	10	דרעי-טוב יהודית דלילה	059221523		
210	11	גדי מציר (ניסן)	75353110		
210	12	יעקב רחל	055603831		
210	13	זנדברג ישראל	057347890		
210	13	ברכיה איטה	055932883		
210	13	שליט טובה	108424740		
210	13	סלע שושנה	53898417		
210	14	ולטפרייד אגי	497240		
210	14	ולטפרייד עמנואל-אליהו	0051810		
210	14	ולטפרייד יצחק-מאיר	5069687		
210	14	ולטפרייד שושנה-גילה	56199300		
210	15	קוליש נטליה	317110112		
210	15	גולדשטיין בוריס	317110062		
210	16	טחן עידן	021801204		
210	16	טחן רבקה	209814557		
210	17	פוקס משה	00276937		
209	1	זוהר משה	4367194		
209	1	זוהר ג'ני	5060189		
209	2	נפתלי יגאל	011918109		
209	3	אלון דוד	003771185		
209	3	אלון בתיה	010805547		
209	4	ברכיה שמעון	5548966		
209	4	ברכיה איטה	5593288		
209	5	זכריה ליאור	300041431		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
209	5	זכריה מרים חיה	300041431		
209	6	וינר מאיר	3746187		
209	6	וינר מרים	377968		
209	6	וינר דן יוסף	39031927		
209	6	וינר דבורה	52812369		
209	7	עידו שריר	302544663		
209	7	אסתר שריר	308140458		
209	8	הירש בנימין	66108762		
209	8	הירש רבקה	32544389		
209	9	תומר מנשה דב	300032265		
209	9	תומר אורה	201115136		
209	10	שלום יצחק	0476430		
209	10	שלום משה	0476431		
209	10	שלום אברהם	4549226		
209	11	בן ציון דקל	001481993		
209	12	קירש חנה-פרנסואז	013209309		
209	13	בר אלי	065420341		
209	13	בר פנינה	068986942		
209	14	יונתן שבתאי	325062693		
209	15	אביש אביבה	50736792		
209	16	יהודה יעל	300530730		
209	16	מזרחי מרדכי	9107145		
209	16	מזרחי לולו	13135694		
209	17	ממן שושנה	6404793		
209	17	ממן שלמה	6421579		
209	17	דסקל פרלט	58361775		
208	208/1	יוסף גרוס	5340071		
208	208/1	עדנה גרוס	5410398		
208	208/2	תומר יצחק	054091202		
208	2	תומר לילי	056649189		
208	3	סיתבון אלי	040975229		
208	3	סיתבון חן חדוה	052996923		
208	4	מעלם יעקב	4748901		
208	4	מעלם אילנה	7141163		
208	5	אורטל גלנטי	301115598		
208	5	אייל גלנטי	201113420		
208	6	אל - גיא נחשון	041905977		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
208	7	משיח שלמה	5437447		
208	7	משיח רונית	5564555		
208	8	און אביה	0535031		
208	9	אזולאי אברהם	057187593		
208	9	אזולאי אבלין	022790471		
208	10	שטרפון סמיון	5-30769087		
208	10	שטרפון אירינה	5-30769092		
208	11	כרמלי בנימין חי	28429264		
208	11	כרמלי אושרת	60175866		
208	12	חדש ניצה	0123989		
208	12	סנדר ויקי (ויקטוריה)	0123988		
208	12	אקשטיין יעקב			
208	13	וייס בועז	061013843		
208	13	וייס שרה	037121720		
208	14	הרוש יעקב	2689829		
208	14	הרוש שושנה	5798945		
208	15	לוי עדי עוז	049803810		
208	15	לוי מורן	026500637		
208	16	אוריין יסכה רייס	060719671		
208	17	נתנאל-הולצמן עפרה	5403116		
207	1	אמיתי אילנה	004303996		
207	2	סלומון נעה	040678369		
207	3	רוזנבאום חנה הינדה	052047552		
207	4	סער דודי	58865981		
207	5	ברנד אהרון	182981/ז		
207	5	ברנד מניה	591869		
207	5	פוקס יפה	54966148		
207	5	ברנד שלמה	51650463		
207	6	סופר אהרון	7277121		
207	6	סופר שרה	7104913		
207	7	סימן טוב איתי	039868997		
207	7	סימן טוב אלינור	026558759		
207	8	ישראל יונתן דוד	305512584		
207	8	ישראל רבקה	203213616		
207	9	רוזנבאום חנה	5204755		
207	10	ירחי גמליאל	002193373		
207	11	קרוטורו אלברט	02371045		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
207	12	הלר רבקה	001499607		
207	13	אדמנית בלהה	051650190		
207	14	חבושה אלפרד	4334508		
207	14	חבושה פוריאל	327959/ד		
207	15	סין דוד דורית	034601856		
207	16	לוי חיים	0392413		
207	16	לוי (זולדן) צפורה	5426899		
207	17	זולדן שמואל	5220520		
207	17	לוי צפורה	5426899		
207	17	זולדן דבורה	886913		
206	1	שפרה שטראוס	312510720		
206	1	בנימין שטראוס	204083901		
206	2	קליין(פוטרי)מרים אלקה	051638351		
206	3	מיטל יצחקוב	060867603		
206	4	מיכלי שרה	5329034		
206	5	אברמוביץ אליעזר	0417616		
206	6	אילוני דוד	0892750		
206	6	אילוני חיה	0892751		
206	7	עמירה ציון	048066831		
206	8	פתאל עוזי	56547326		
206	9	אלייב סעידה	320547458		
206	10	זכריה נתנאל	201117306		
206	10	זכריה תהילה	203061247		
206	11	בן שלום יחיאל יצחק	043404243		
206	11	בן שלום אלקה	065945339		
206	12	בליקוב מקובר שרי	24650350		
206	12	בליקוב מקובר איתאל	58423963		
206	13	דידי רונית	2405341		
206	13	דידי יצחק	057120578		
206	14	עובדיה דניאל	204035190		
206	14	עובדיה יעל	315390096		
206	15	שטינמץ יעקב בן-ציון	056130974		
206	16	זהבי רחמים	069441673		
206	16	מוסה זהב מרדכי	06944168		
206	17	בן נון נדב	031990765		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
229	1	כהן שלמה גיל	032249807		
229	1	כהן אתי	033629627		
229	2	רייץ אסתר	0460353		
229	2	ניצן (רייץ) יוצר	0879262		
229	3	משיח אליהו	58712		
229	3	משיח אבלין	174571/ז		
229	4	פרידמן חזקיהו	056732829		
229	5	אלפי חיים	5164818		
229	5	אלפי שמחה	5609228		
229	6	סטברוב סולומון	307538173		
229	6	סטברוב ילנה	307538199		
229	7	פתחי רותי	047453436		
229	7	אברהם יוסף	070389911		
229	7	אברהם ג'מיל	47453444		
229	7	פתחי יעקב	29574589		
229	7	אברהם יצחק	52120730		
228	1	כהן רחל	051215713		
228	2	צינגקוב אירינה	320631476		
228	2	צינגקוב סרגיי	320631468		
228	3	אבן אהרון	3-3022149		
228	4	ימר טיודרוס	304238918		
228	4	אביאל ימר	211347521		
228	4	ימר שי לי	331687970		
228	5	שוויצר רחל	05358321		
228	6	חדד אברהם	829371/4		
228	6	חדד סביחה	829372/ד		
228	7	בן ארוש ישראל	301321980		
228	7	בן ארוש קרן	301641239		
228	8	אטיאס ארמונד	068376730		
228	8	אטיאס שושנה	5487243		
228	9	קופלינסקי יצחק	53339172		
228	9	קופלינסקי אריקה	51192151		
228	10	רופא שמעון	5259393		
228	10	רופא דליה	5554659		
228	11	פרדמן משה	201460037		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז.	חתימה	תאריך חתימה
228	11	פרדמן צפורה	301787529		
228	12	יונה עדנה	55718803		
228	13	כהן הודיה	313159808		
228	13	כהן יוסף	304832561		
228	14	כרמלי בנימין חי	028429264		
228	15	אלפי חיים	051648186		
228	15	אלפי שמחה	056092281		
228	16	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון			
228	17	קאופמן אפרים	066654468		
228	17	קאופמן תמר	021755111		
228	18	זגורי מלכה אורנה	059026922		
225	1	לאה אינובלוצקי	0-04173153		
225	1	יניב (אינובלוצקי) דוד יצחק	054196969		
225	1	חיה טובה אינובלוצקי	58643180		
225	2	קק"ל			
225	3	יצחק סבו	022687818		
225	4	סער דודי	58865981		
225	5	טובי רן	043193069		
225	5	טובי קארין	200319432		
225	6	אדמוני אפרים	004032454		
225	7	חי-גרוס אתי	025666611		
225	8	בן דיין אלי	032385643		
225	8	בן דיין פרחיה	027457381		
225	9	רייך יוכבד	066761990		
225	9	רייך ישכר מאיר	037821535		
225	10	לבין רחל	51995249		
225	11	דבירי שלמה	030490262		
225	11	דבירי אברהם	004434940		
225	12	כהן רונן	022839328		
225	12	כהן ורד	028862183		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
224	1	ברכה אריק	056592223		
224	1	ברכה גבריאלי	054254404		
224	2	נח דליה	49126345		
224	2	לוצ'קו חגית	028762649		
224	2	נוח ליאור	058087230		
224	3	זינגר ראובן	007402571		
224	4	חברת העובדים השיתופית בארץ ישראל בע"מ	570000174		
224	5	קק"ל			
221	1	יוזפוביץ מרדכי	054759832		
221	1	כהן גיטה	056384290		
221	1	סנדי צפורה	58252115		
221	1	יוזפוביץ מנשה	22993612		
221	1	עמיר שרה	2892196		
221	2	בר יוחאי אברהם	065010605		
221	3	פורת שי	022916639		
221	3	פורת איריס	028921302		
221	4	אהרון אברהם ברק	059059808		
221	4	אהרון אסתר	022942692		
221	5	גוריינוב רומן	306964925		
221	5	גוריינוב מריה	306965203		
221	6	לניאדו עמיקם	056814031		
221	7	ימין בנימין	56680242		
221	7	ימין תהילה	27116821		
221	8	כהן נסים בנימין	051609949		
221	9	לולו סיון פולישוק	036743250		
221	9	נועם פולישוק	039299409		
221	9	אורן רוזן	33658006		
221	9	חביבה רוזן	40426652		
221	10	אריה פרידגוט	313517096		
221	10	רוחמה פרידגוט	316303858		
221	11	גולד סלה	1301619		
221	12	מליחי ינון	065918674		
221	12	מליחי נעמי קורין	039672688		

חלקה	תת חלקה	שם	ת.ז	חתימה	תאריך חתימה
220	1	מור גליה	057412728		
220	2	גלעדי אליהו	059165449		
220	2	גלעדי רחל	027307032		
220	3	ממו אלון	38299202		
220	4	לוי רות	054880182		
220	4	לוי דור	308087956		
220	5	לב אהובה	064418957		
220	5	לב אילן	042642215		
220	6	שמש בירטה	070075437		
220	7	זקשבסקי נחום	3036304		
220	7	זקשבסקי שושנה	158101		
220	8	שמש פולינה	054320023		
218	1	ברוכים יורם	058880543		
218	1	ברוכים רחל	2299356		
218	2	מדינת ישראל			
218	3	שמואלי שלום	7471934		
218	3	שמואלי אילנה	6886228		
218	4	מלאב מעין	021714126		
218	5	שטיינר שמואל צבי	300877735		
218	5	שטיינר שרה	200415180		
218	6	אניץ ירדנה	056135932		
218	6	אניץ יוסף	053905840		
218	7	אוסטרובסקי יוסף שאול	09579814		
218	7	בן ציון ליבה בת שבע	65422792		
218	8	ששה ציון	57960312		
218	8	ששה סגלית-פרח	058509407		
218	9	קוסטלר שלומית	0143984		
218	10	שיפרין גיא	307338640		
218	10	שיפרין ליליה	317195196		
218	11	טש יעל	6-00977983		
218	12	שוויצר רחל	53583217		
240	1	גולדי גאז	056647837		
240	1	יוסף גאז	06978976		

		031848468	אביטל אלפסי	2	240
		033095886	אבי אוחנה	2	240
		69991974	אוחנה דינה	2	240
		08941791	לביא אסתר	3	240
		5220446	טוגנטמן שרה	4	240
		307545293	רומן רוזנטול	5	240
		307545426	אלנה רוזנטול	5	240
		031395775	גוטליב אלינעם חנה	6	240
		069957785	קטן שרה	7	240
		23630700	פרידמן קובי יעקב	8	240
		301269213	שפירא צבי	8	240
		33939638	לוריא נועם	8	240
		5068613	שמו שושנה	9	240
		53652962	שמו דליה	10	240
		22801062	ליאורה בחאש	11	240
		5807323	מאיר בחאש	11	240
		058073230	בחאש מאיר	12	240
		041546375	עזרא ידעי	13	240
		050989599	רחל ידעי	13	240
		208141929	פסקה שחר	14	240
		22484588	פסקה משה	14	240
		22103626	פסקה חבצלת	14	240
		5016553	איתן גורפינקל	15	240
		537935	אסתר גורפינקל	15	240
		520000225	חכימי משה	15	240
		0198113	יעקב ברסלר	16	240
		4223438	דינה ברסלר	16	240
		007722218	זאבין יעקב	17	240

אישור חתימת הבעלים

אני הח"מ, עו"ד _____, מעיד/ה כי בתאריכים המצוינים לצד חתימתם, התייצבו ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם.

_____	_____	_____
חתימה וחותמת	שם	תאריך