

הסכם

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ לחודש _____ שנת 2016

בין:

החוכרים או בעלי הדירות בבניין מספר _____

ברח' _____, תל אביב-יפו.

שפריטיהם מפורטים בנספח "1"

(ביחד ולחוד יקראו להלן: "הבעלים" או "הדייר")

מצד אחד;

לבין:

פי.בי. החברה לפינוי בינוי בע"מ, ח.פ. 51-400259-1

מרחוב בן גוריון 1 (בסר 2), בני ברק, 6113101

באמצעות ה"ה מר אורן שמני ת.ז. 29704038

המורשה לחתום ולהתחייב בשמה

(שתקרא להלן: "היזם")

מצד שני;

הואיל והבעלים מצהיר כי הינו הבעלים הרשום/בעל מלוא זכויות החכירה המהוונות הרשומות/הזכאי להירשם כבעלים/או הזכאי להירשם כחוכר של מלוא זכויות החכירה המהוונות [*מחק את המיותר] ב"דירה המקורית" כהגדרתה להלן, אשר רשומה בספרי רשם המקרקעין;

והואיל והדירה המקורית מהווה חלק מ"המתחם", כהגדרתו להלן;

והואיל והיזם מעוניין לקדם וליזום את "הפרויקט" כהגדרתו להלן, בקשר עם המתחם;

והואיל ובהסתמך על הצהרות הבעלים לעיל ולהלן, ובדיקות שביצע היזם כאמור בהסכם זה, הודיע היזם לבעלים כי הוא מעוניין להתקשר עמו בעסקה מסוג "פינוי ובינוי", לפיה יפנה הבעלים את הדירה המקורית, ובתמורה היזם, בין היתר, יבנה וימסור לבעלים את "הדירה החדשה", כהגדרתה להלן, המהווה חלק מהפרויקט, וכמו כן ירשום היזם את זכויות החכירה או הבעלות – בדירה החדשה על שמו של הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה, והיזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד הדירה החדשה ושטחי המסחר, והכל במסגרת עסקת פינוי בינוי, שתהא כפופה לאישור "התוכנית" כהגדרתה להלן, ולתנאים מתלים נוספים הקבועים בהסכם זה;

והואיל והבעלים מעוניינים להתקשר עם היזם בהסכם זה כאמור;

והואיל והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את המוסכם ביניהם;

לפיקד הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצידם:

"ההסכם" הסכם זה, על כל נספחיו;

"מתחם א" המתחם המסומן באות "א" בתשריט מתחמי התוכנית המוצעת המצ"ב **כנספח "ג"** הכולל את הבניינים ברח' בית אל 3, בית אל 5 אח"י דקר 17-21, 25-27, 29, 31;

"מתחם ב" המתחם המסומן באות "ב" בתשריט מתחמי התוכנית המוצעת המצ"ב **כנספח "ג"** הכולל את הבניינים ברח' אח"י דקר 20, 22, 24, 26, 28, 33, 37, 39;

"מתחם ג" המתחם המסומן באות "ג" בתשריט מתחמי התוכנית המוצעת המצ"ב **כנספח "ג"** הכולל את הבניינים ברח' אח"י דקר 5, 7, 8, 10, 12, 14, 30, בית אל 9-11;

"המתחם" מתחם א, מתחם ב, מתחם ג, (כהגדרת מונחים אלו בהסכם זה) הכל כמסומן בתשריט המצ"ב ומסומן כנספח "ג" להסכם זה. להסרת כל ספק, מובהר בזאת כי חלוקת המתחם לכל אחד מיחיד המתחמים, המפורטים לעיל, כפופה לאישור התכנית וכי כל שינוי ו/או תיקון לנספח המתחמים (המצ"ב למסמכי התכנית החדשה) יתקן וישנה בהתאמה את הגדרת כל אחד מהמתחמים הנ"ל ולמי מבין הצדדים לא תהיה כל טענה בענין זה;

"בעלי הזכויות במתחם" הבעלים הרשומים ו/או בעלי מלוא זכויות החכירה המהוונות הרשומות ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או הזכאים להירשם כחוכרים של מלוא זכויות החכירה המהוונות ביחס לדירה המקורית כהגדרת מונח זה להלן המצויות במתחם ו/או בכל חלק ממנו;

"הנציגות" פורום שלא יפחת מ-3 ולא יעלה על 7 מיחידים הבעלים לכל מתחם כהגדרתו לעיל;

"הדירה המקורית" דירת מגורים שפרטיה מפורטים בנספח "א" להסכם זה וכל זכויות הבנייה הקיימות או העתידיות הצמודים אליה ו/או הרכוש המשותף, בבניין המקורי לרבות כל זכות במתחם הנובעת מהזכות בדירה הנ"ל, אשר הדייר הינו בעל זכויות בה כאמור;

"הממכר" מלוא זכויות הבעלים בדירה המקורית;

"התוכנית" תוכנית מתאר מפורטת על-פי חוקי התכנון והבניה אותה יוזם היזם הכוללת גם מתחם/מתחמים לאיחוד וחלוקה של המתחם, אשר תקנה למתחם זכויות בניה נוספות למגורים, בהתאם להוראות הסכם זה. וכן ייעודים נוספים כגון שטחי מסחר, והכל כפי שיאושר ע"י הרשויות ושתהווה שינוי לתב"ע הנוכחית, לרבות כל תיקון

ושינוי שייערך לתכנית זו ;

פרויקט פינוי בינוי ברחובות אח"י דקר ובית אל בתל אביב הכולל תכנון, קידום ונקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם לאישור התוכנית ברשויות, הוצאת היתר בניה, הריסת בניינים הקיימים במתחם ו/או בכל חלק ממנו ובניית בניינים חדשים הכוללים, בין היתר, את הדירות החדשות, וכן בניה נוספת כפי שתאושר ע"י הרשויות, על פי התכנית ;

"הפרויקט"

הדירה שתיוחד לדייר בהתאם למנגנון המפורט בהסכם זה, אשר תיבנה בשטח המפורט בסעיף 9 להלן, במסגרת הפרויקט ;

"הדירה החדשה"

או "דירת התמורה"

הדירה החדשה תכלול גם : (1) מרפסת שמש בשטח של כ 12 מ"ר (2) מקום חניה אחד, כמפורט **בנספח "ד"** להסכם זה, שיהיה בחניון התת-קרקעי השייך ל"בניין החדש" כהגדרתו להלן (3) חלק יחסי ברכוש המשותף, בהתאם להוראות הסכם זה ;

שטח הדירה החדשה יחושב, על פי שיטת המדידה הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מיפרט) (תיקון) תשס"ח-2008 (לעיל ולהלן : "צו המכר דירות") (לענין שטח הדירה החדשה - יחולו ההוראות לגבי סטיות מותרות, על פי הוראות הדין).

"שטח הדירה החדשה"

שטח הדירה אינו כולל את שטח המרפסת, המחסן והחניה ככל שהם מוצמדים לדירה ;

הבניין בו נמצאת הדירה המקורית וכן כל בניין נוסף במתחם אשר הריסתו/הריסתם נדרשת לשם הקמת בניין חדש תחתיו/הם (כלומר, במידה וכתנאי לבנייה יש להרוס מספר בניינים, הרי לצורך הסכם זה כל אותם בניינים יכוננו יחדיו "**הבניין המקורי**") ;

"הבניין המקורי"

בנין המגורים שייבנה במתחם בו תמוקם הדירה החדשה, בין אם טרם פינוי והריסתו של הבניין המקורי, על פי הסכם זה ובין אם לאחר מכן, שהוא קרוב ככל שניתן למיקום ולכיווני האוויר של הבנין המקורי ;

"הבניין החדש"

היתר בניה שיינתן כדין על ידי הועדה המקומית, להריסת הבנין המקורי, להקמתו ולבנייתו של הבניין החדש ושל הדירה החדשה, בהתאם להוראות הסכם זה. היזם יהיה רשאי לשנות את היתר הבניה, מעת לעת, בכפוף לכך שהשינוי שיעשה יהיה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין, ולכך שהדירה החדשה של הדייר לא תיפגע בהתאם לאמור בהוראות הסכם זה ;

"היתר הבניה"

המפרט הטכני לביצוע עבודות בניית הדירה החדשה, בנוסח הוראות חוק המכר דירות, המצורף **בנספח "ד"** (כשהוא כולל מזגן מיני מרכזי) וכפי שיתוקן לאחר ובהתאם להיתר הבניה.

"המפרט"

מוסכם כי המפרט הטכני יהיה זהה ברמתו למפרט הטכני לפיו ייבנו דירות דומות של היזם באותם בניינים אשר יוצאו למכירה במסגרת אותו שלב של הפרויקט, למעט מפרט הדירות המיוחדות בפרויקט כגון : (אך לא רק) דירות הגן, הדופלקס, המיני והפנטהאוס בבניין החדש, ולמעט שינויים ו/או תוספות שיוזמנו בתשלום ע"י רוכשי דירות של היזם ויבוצעו ע"י היזם ו/או מי מטעמו, ולמעט שינויים בדירות היזם במסגרת מבצעי שיווק שיערוך היזם, ובלבד שאם

המבצעים יחולו על למעלה מ- 30% מדירות היזם הדומות לדירות הדיירים, בכל אותם בניינים אשר יוצאו למכירה במסגרת אותו שלב, אזי התוספות שניתנו במבצעים אלה יתווספו גם למפרט הדירות החדשות;

"יחידות היזם"

כל היחידות המיועדות למגורים אשר ייבנו במסגרת הפרויקט, על שטח המתחם, למעט הדירות החדשות שתימסרנה לכל בעלי הזכויות במתחם ולמעט שטחי המסחר;

"הבנק המלווה" או "הבנק"

הבנק אשר יתן ליווי בנקאי לפרויקט ואשר יבחר על ידי היזם ועל פי שקול דעתו הבלעדי;

"שטחי המסחר"

כל שטחי המסחר שייבנו במסגרת הפרויקט על ידי היזם (ו/או מי מטעמו ו/או מי במקומו) במתחם, ככל שייבנו, על פי ובהתאם להוראות הסכם זה, התכנית ועל פי התכנית והיתרי הבניה, שניתנו והכל ככל וכפי שיידרש על ידי רשויות התכנון. לשטחי המסחר יוצמדו חלקים יחסיים ברכוש המשותף, בהתאם להוראות הסכם זה, שטחי המסחר יהיו שייכים לכל בעלי הדירות בבניין החדש בו ייבנו שטחי המסחר והכל כאמור בסעיף 9.2.19 להלן;

"רכוש משותף"

כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1959 (להלן: "החוק" או "חוק המקרקעין") אך למעט חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף על פי שקול דעת היזם ואשר יוצמדו לאחת או יותר מהדירות החדשות שייבנו במסגרת הבניין החדש ו/או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי היחידות בבניין החדש, כמפורט במפרט הטכני;

"חוק המכר (דירות)"

חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973;

"חוק המכר (הבטחת השקעות)"

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה, 1974;

"עורכי הדין" או "עוה"ד"

עורכי הדין ממשרד ברקמן וקסלר בלום ושות' – משרד עורכי דין וממשרד אפשטיין רוזנבלום מעוז (ERM) משרד עורכי דין (מטעם היזם). לצרכי הסכם זה, הודעה למשרד עורכי הדין ברקמן, וקסלר בלום כמזה כהודעה גם למשרד עורכי הדין ERM;

"ב"כ הבעלים ו/או הנאמן"

עורכי הדין ממשרד ש. בירן ושות', עורכי דין;

"העבודות"

כל העבודות שתידרשנה לצורך הקמתו ובנייתו של הפרויקט והשלמתו כאמור בהסכם זה והכל על פי ובהתאם להוראות הסכם זה, התכנית והיתרי הבניה;

"תוכנית הדירה החדשה"

תוכנית הדירה החדשה אשר תוכן על ידי היזם ו/או באמצעות מי מטעמו בהתאם להוראות התוכנית והוראות הסכם זה, אשר תצורף בעתיד כנספח "ה";

"מועד הפינוי"

כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן;

"הועדה המקומית"

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב;

"הועדה המחוזית"

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב;

"המועד הקובע"

המועד בו יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 4 להלן;

"התנאים המתלים" כהגדרתו בסעיף 4 להלן ;

"זכות מגבילה" עיקול ו/או משכון ו/או חוב ו/או התחייבות לצד שלישי ו/או דרישת תשלום ו/או משכנתא ו/או זכות של צד שלישי אחר כלשהו ו/או צו כלשהו אך למעט הערות תכנוניות לפי החלטת הרשויות המוסמכות שיחולו בקשר לפרויקט ;

2. נספחים:

הנספחים להסכם זה המפורטים להלן, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם זה :

- נספח "א" - פרטי הדירה המקורית ;
- נספח "ב" - נסח רישום של הדירה המקורית (במקרה שהזכויות טרם נרשמו על שם הדייר, ולא רשומה לטובתו הערת אזהרה יצורף גם העתק הסכם הרכישה וכן אישור הזכאי על תשלום מלוא התמורה בגין הדירה המקורית ועל היעדר מניעה לרישום הזכויות בדירה המקורית על שם הבעלים ;
- נספח "ג" - חוזה חכירה מהוון בין הבעלים לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "ממ"י") ושטר היוון (יצורף בעתיד במידה והדייר ידרש לכך ע"י היוזם) ;
- נספח "ד" - נוסח המפרט טכני המוצע (בהתאמה ובכפוף לקבלת היתר בניה ולהוראות הסכם זה) ;
- נספח "ה" - תוכנית הדירה החדשה (תצורף בעתיד) ;
- נספח "ו" - יפוי כוח כללי ותכנוני בלתי חוזר מאת הבעלים לעורכי הדין ;
- נספח "ז" - יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובת היוזם לטובת הדיירים, ופרוטוקול היוזם כאמור בסעיף 5.11 5.11 ;
- נספח "ח" - נוסח כתב ערבות בנקאית לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 להבטחת התחייבויות היוזם ;
- נספח "ח1" - נוסח כתב ערבות בנקאית לתקופת הבדק ;
- נספח "ט" - הסכם הנאמנות עם הנאמן שיחזיק את הערבויות כפי שינוסח ע"י ב"כ הצדדים בעתיד ;
- נספח "ט1" - הסכם שכר טרחה בין הבעלים לבין היוזם ;
- נספח "י" - נוסח ערבות דמי השכירות ;
- נספח "יא" - החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו מיום 25.12.2013 ;
- נספח "יב" - נוסח הוראה שתיכלל בהסכמי שכירות של הבעלים כמפורט בסעיף 5.8 להלן ;
- נספח "יג" - תשריט מתחמי התוכנית המוצעת, כפי שהיא, במועד חתימת הסכם זה ;
- נספח "יד" - בוטל ;
- נספח "טו" - פרוטוקול החלטת דירקטוריון היוזם ;
- נספח "טז" - מסמכי התוכנית שאושרו על ידי הוועדה המקומית תל אביב – יפו ;
- נספח "יז" - יפוי כח נוטריוני של רוכשי דירות היוזם ;
- נספח "יח" - נוסח תקנון הבית המשותף ביחס לשטחי המסחר (יצורף בהמשך) ;

נספח "יט" - פירוט בעלי היחידות הפועלים מטעם היזם.

3. העסקה

בכפוף להוראות הסכם זה ולהתקיימות התנאים המתלים בסעיף 4, הצדדים מתקשרים ביניהם בעסקה מסוג פינוי ובינוי, לפיה הבעלים מוכר ליזם את מלוא זכויותיו בדירה המקורית (לרבות חלקו ברכוש המשותף) ואת כל מלוא זכויות הבניה הנוכחיות ו/או העתידיות ביחס לדירה המקורית וכן מתחייב הבעלים לפנות את הדירה המקורית בהתאם לתנאי הסכם זה, ובתמורה לכך יזום, יתכנן, ויבנה היזם, כדן, על שטח המתחם במסגרת הפרויקט את הדירה החדשה (ושמיקומה בבניין החדש ייקבע בהתאם להוראות סעיף 9.2 להלן), ימסור אותה לידי, וירשום אותה על שם הבעלים כשהיא נקיה מכל זכות מגבילה החלה על הדירה חדשה (להבדיל מהפרויקט בכללותו) אך למעט, כל זכות התלויה בבעלים, והכל בתנאים כמפורט בהסכם זה.

4. התנאים המתלים

4.1. מוסכם בזאת כי הסכם זה כפוף ומותלה בקיומם של כל התנאים כדלקמן, במצטבר (לעיל ולהלן כולם ביחד: "**התנאים המתלים**" ו/או "**התנאי המתלה**"):

4.1.1. **התנאי המתלה הראשון** - כל בעלי הזכויות במתחם (כולו ו/או בחלק ממנו), אשר חתימתם מאפשרת ביצוע הפרויקט בחלק מסוים של המתחם, לפי שיקול דעת היזם (להלן: "**מקטע בר ביצוע**"), נתנו הסכמתם לביצוע הפרויקט וחתמו על הסכם פינוי ובינוי עם היזם עד ולא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד חתימת 75 הדיירים הראשונים בכל המתחם (להלן: "**תקופת החתימות על ההסכם**").

אם עד לתום תקופת החתימות על ההסכם, חתמו לפחות 35% מבעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע, אזי יוארך המועד הקובע ב - 24 (עשרים וארבע) חודשים נוספים וזאת על מנת לאפשר ליזם, בעצמו או בכל דרך שימצא לנכון, להמשיך ולהחתים את בעלי הזכויות במתחם ולנקוט אמצעים משפטיים כנגד בעלי הזכויות שטרם חתמו, אם יחליט לעשות כן.

אם בתום חיבור שתי התקופות האמורות לעיל (48 חודשים) חתמו לפחות 67% מבעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע וכן התקיים התנאי הקבוע בסעיף 4.1.2 להלן (קרי, התכנית הופקדה להתנגדויות על ידי מוסד התכנון המוסמך לכך), אזי יוארך המועד הקובע ב- 24 (עשרים וארבעה) חודשים נוספים וזאת על מנת לאפשר ליזם, בעצמו או בכל דרך שימצא לנכון, להמשיך ולהחתים את בעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע, ולנקוט באמצעות הדיירים באמצעים משפטיים כנגד בעלי הזכויות המוגדרים כדייר סרבן כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 שטרם חתמו, אם יחליט היזם לעשות כן.

ככל ויינקטו הליכים משפטיים נגד דיירים סרבנים כהגדרתו בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 כאמור, והללו יתארכו גם מעבר לתקופות האמורות לעיל אזי תהיה ליזם הזכות להאריך את התקופה האמורה עד לאחר חלוף 6 חודשים מתום ההליכים המשפטיים והכל בהתאם למותר על פי החוק הנ"ל. מובהר כי במידה ויהיו מספר דיירים סרבנים, היזם מתחייב להתחיל ולפעול כנגד כל הדיירים הסרבנים מהמועד שניתן לפעול נגדם ע"פ החוק.

במקרה בו החליט היזם להאריך את המועדים הקבועים לעיל, הוא ימסור על כך הודעה מראש ובכתב לב"כ הבעלים. בנוסף, היזם יעדכן מעת לעת ואחת לרבעון את ב"כ הבעלים לפי בקשתם על ההליכים המשפטיים, ככל שינהל כאמור בס"ק זה ובסעיף 4.4. להלן. לבקשת הנציגות, ב"כ הבעלים יעביר אליהם עדכון.

4.1.2. התנאי המתלה השני - התוכנית שמקדם היזם למתחם אושרה כדין ע"י כל מוסדות התכנון הרלבנטיים ופורסמה למתן תוקף במועדים המפורטים להלן, כך שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה לבנין/נים החדשים ועל פיה ניתן יהיה לבנות במתחם לכל הפחות 1,159 יח"ד בשטח ממוצע עיקרי בתכנון התכנית המוצעת, המצ"ב ומסומן כנספח "יג" להסכם זה (לעיל ולהלן): **"אישור התוכנית"**:

4.1.2.1. נכון למועד חתימת הסכם זה, התכנית נדונה בפני הועדה המקומית והומלץ להפקיד אותה בפני הועדה המחוזית בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בהחלטה מיום 25.12.2013 שהעתק ממנה מצ"ב ומסומן כנספח "יא" להסכם זה.

4.1.2.2. לאור זאת, לוח הזמנים לאישור התכנית ופרסומה למתן תוקף הינו 36 (שלושים ושישה) חודשים ממועד חתימת 75 דיירים מכלל המתחם על הסכם זה.

4.1.2.3. למרות האמור לעיל, היה והתכנית לא תאושר עד למועד הנקוב בסעיף 4.1.2.2 לעיל, אולם היא הופקדה להתנגדויות בועדה המחוזית (או במוסד התכנון המוסמך לדון ולאשר את התכנית החדשה למתן תוקף) יוארך המועד בעוד 12 חודשים נוספים. עוד מוסכם כי עיכובים בפרסום התכנית למתן תוקף (ילקוט פרסומים) לאחר אישורה למתן תוקף על ידי מוסד התכנון המוסמך שלא עקב הליכים משפטיים כאמור להלן, יאריכו את המועד הנקוב בס"ק זה עד לפרסום בפועל ובכפוף לאמור בסעיף 4.4 להלן.

4.1.2.4. היה והתכנית לא אושרה ופורסמה למתן תוקף לאחר המועד הנקוב בסעיף 4.1.2.3 לעיל אולם היזם פנה להליכים משפטיים וממתין לסיום ההליכים המשפטיים (קרי – קבלת פסק דין), אזי יוארך המועד עד לאחר חלוף 6 (שישה) חודשים מתום ההליכים המשפטיים כאמור ובכפוף לאמור בסעיף 4.4 להלן.

4.1.2.5. לא אושרה ופורסמה התכנית למתן תוקף על פי לוח הזמנים הנקוב בסעיף 4.1 לעיל ולהלן (על כל תתי סעיפיו), כי אז למרות כל האמור בהסכם זה, הבעלים יהיו רשאים לתת ליזם הודעה על ביטול ההסכם (להלן: **"מועד אישור התכנית באופציה א"**).

4.1.2.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להגיש את התכנית החדשה בועדה המקומית, בתוך 90 ימים מהמועד בו חתמו 75 דיירים מכלל המתחם על הסכם זה, על מנת שהתכנית החדשה תידון במוסד התכנון המוסמך כאמור לעיל.

4.1.3. התנאי המתלה השלישי – לא יוטל היטל השבחה לגבי מימוש התוכנית. היזם מתחייב לפנות לעיריה ולועדה המקומית לשם קבלת פטור מהיטל השבחה;

- 4.1.4. **התנאי המתלה הרביעי** - המתחם הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), על ידי המנהלים, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 לחוק הנ"ל, וניתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ").
- אין באמור כדי לגרוע מאחריות היזם לטפל בפניה למנהלים, כאמור לעיל, היזם יפעל על חשבונו בשקידה ראויה לקידום הנושא.
- 4.1.5. **התנאי המתלה החמישי** – לא יחול מס ערך מוסף על שירותי הבנייה הניתנים לבעלי הזכויות במתחם על פי הסכם זה, או יחול מס ערך מוסף שלדעת היזם ולפי שיקול דעתו הבלעדי יש בו כדי להקטין באופן מהותי את הכדאיות הכלכלית של היזם לבצע את הפרויקט.
- 4.1.6. **התנאי המתלה השישי** - התקבלה הסכמת רמ"י, ככל שנדרשת כזאת, לרכישת הדירה המקורית ולהקמת הפרויקט על ידי היזם, ו/או הפרויקט פטור מכל תשלום לרמ"י בגין ביצוע הפרויקט כאמור ו/או לא קמה החובה לשלם לרמ"י דמי היתר ו/או דמי הסכמה או תשלום אחר (להוציא דמי היוון שישולמו על ידי הבעלים) כתנאי למימוש הבנייה על פי הסכם זה.
- ככל והדבר ידרש ויהווה תנאי לביצוע הפרויקט, תתקבל הסכמת רמ"י לרכישת זכויותיהם של בעלי הזכויות במתחם (או במקטע בר ביצוע), וכן ייחתם בין היזם לבין רמ"י חוזה ביחס לקבלת זכויות במתחם לבנות ולפתח את המתחם או כל חלק ממנו על ידי היזם, ככל שתידרש חתימת חוזה כאמור.
- 4.2. על אף האמור לעיל, מובהר כי היזם יהיה רשאי לבטל/למחול על איזה מן התנאים המתלים המפורטים לעיל בהודעה בכתב, אשר תימסר לב"כ הדיירים עד לתום התקופה הקבוע לכל התנאים המתלים כמפורט לעיל. במקרה בו ניתנה ההודעה על ידי היזם ונתקבלה אצל ב"כ הבעלים עד למועד הרלוונטי, כאמור, יכנס הסכם זה לתוקפו מיד עם התקיימות יתר התנאים המתלים אשר התקיימו או בוטלו על ידי היזם בהודעתו הנ"ל.
- 4.3. לא התקיימו התנאים המתלים דלעיל, בפרקי הזמן הקבועים לעיל, ייחשב הסכם זה כמבוטל והצדדים יחתמו על מסמכי ביטול, לרבות הסכם ביטול (ככל שנדרש) וכן על הצהרה מתאימה לרשויות המס בדבר ביטול התקשרותם על פי הסכם זה וביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם על זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, הכל כפי שיורו עוה"ד. מובהר, כי היזם יפעל בשקידה ראויה ובמרץ רב לקידום הפרויקט באופן שיוביל להתקיימות כל התנאים המתלים וזאת מבלי שלדייר תהיה טענה כלפי היזם במקרה והתנאים המתלים לא יתקיימו, ככל שפעל בהתאם לאמור לעיל.
- 4.4. בכל מקרה מוסכם בין הצדדים כי במידה ולא התקיימו כל התנאים המתלים בתוך 7 שנים ממועד חתימת הסכם זה על ידי 75 הדיירים הראשונים במתחם, יהיו רשאים הדיירים להודיע ליזם על ביטול הסכם זה, למעט במקרה בו התקיימו הליכים משפטיים כנגד בעלי זכויות שטרם חתמו כאמור והללו יתארכו גם מעבר לתקופות האמורות לעיל אזי תהיה ליזם הזכות להאריך את התקופה האמורה עד לאחר חלוף 6 חודשים מתום ההליכים המשפטיים.
- 4.5. במקרה של ביטול כאמור לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו. הבעלים ממחה ליזם כל זכות לקבל החזר כספים שיגיעו לו מהרשויות אשר שולמו בפועל ע"י היזם, בקשר עם התוכנית או הסכם זה - וכן מתחייב לשתף פעולה עם היזם ומורה בזאת להשתמש לצורך כך בייפוי-הכח מטעמו (נספח "ו").

5. הצהרות והתחייבויות הבעלים:

הבעלים מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 5.1 כי הוא הבעלים של הדירה המקורית או בעל זכויות החכירה בדירה המקורית בלשכת רישום המקרקעין או זכאי להירשם כבעלים או כחוכר לדורות בחכירה מהוונת של הזכויות בדירה המקורית, וכי זכויותיו בדירה נקיות מכל שעבוד, ו/או משכנתא, עיקול, ו/או תביעה ו/או זכויות צד שלישי, למעט כמפורט בנספח "א" להסכם זה (להלן יחד: "נושה הדייר"), ולמעט זכויותיו של שוכר (ככל וקיים), על פי המפורט בנספח "א" להסכם זה.
- 5.2 כל אחד מיחיד הבעלים רשאי לעשות כל דיספוזיציה (לרבות שעבוד ו/או השכרה ו/או מכירה) בדירה הקיימת וזאת החל מיום חתימת הסכם זה ועד לאחר שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן במצטבר: (1) התקיימו התנאים המתלים; (2) היזם הודיע לב"כ הבעלים כי הוא קיבל החלטה מאת הועדה המקומית לבנות את הבנין החדש בו תהיה דירת התמורה של אותו יחיד הבעלים (3) הומצאו לב"כ הבעלים מסמכים לשעבוד דירת המגורים הקיימת של יחיד הבעלים עליה חלה החלטת הועדה המקומית ליתן היתר בניה והוא נדרש לפנות אותה ולשעבד ו/או למשכן את הדירה הנוכחית ו/או את זכויותיו בחלקה בשלמות ו/או בחלק, או זכות מזכויותיו על פי חוזה זה לבנק המלווה, והכל בהתאם להוראות סעיף 19 להלן- "מועד השעבוד").
- 5.3 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב כי במידה והוא ימכור את זכויותיו בדירה הקיימת לצדדים שלישיים, עד למועד השעבוד, הוא יחתים את הקונה על חוזה זה על נספחו לרבות יפוי הכח וכל מסמך נוסף שידרש בהתאם להוראות הסכם זה.
- ממועד השעבוד ועד למועד קבלת הדירה החדשה, מתחייב כל אחד מיחיד הדיירים שלא לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו בדירה הנוכחית, אלא אם קיבל את אישור הבנק המלווה מראש ובכתב ובלבד שהיזם לא ידרש להעמיד ערבות ו/או בטוחה כלשהי למעט מתן כתב התחייבות לרישום משכנתא ו/או הסכמתו להסבת ערבויות חוק המכר אשר ניתנו לדייר. במסגרת ההסדר הבנקאי ייקבעו הוראות לענין מכירה ושעבוד הזכויות של הבעלים, בזמן ביצוע בניית יחידת הדירות החדשות.
- 5.4 כי הוא מתחייב שלא להפר את חוזה החכירה שנחתם בינו לבין רשות מקרקעי ישראל, וכי לא ידועה לו על כל עילה לביטולו.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחיד הבעלים שלא האריך את תקופת החכירה, לא יחשב כמי שמפר את הוראות חוזה החכירה, בכפוף לכך שיפעל להארכת החכירה, על פי ובהתאם להוראות הסכם זה, וזאת עד למועד הקובע.
- 5.5 ככל שזכויות החכירה של הבעלים בדירה המקורית אינן מהוונות במלואן (91%) כי אז מתחייב הבעלים לשאת בתשלום ההיוון בגין הדירה המקורית וזאת לא יאוחר מ 60 ימים מהמועד בו ב"כ הבעלים קיבל הודעה בכתב שהתקיים המועד הקובע.
- 5.6 אם זכויות הבעלים בדירה המקורית טרם נרשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין מתחייב הבעלים להשלים את רישום הזכויות בדירה המקורית על שמו עד למועד הקובע. מבלי לגרוע מחובתו לפעול כאמור, מסמך הבעלים את עורכי הדין לפעול מכח ייפוי-הכח (נספח "ו"), ככל שיידרש, לצורך השלמת רישום והעברת הזכויות בדירה המקורית על שמו של הבעלים.

5.7. כי אין לו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/ בציבור שלא אישר/ה בכתב הסכמתו/ה על הסכם זה, בהתאם לנוסח שבשולי ההסכם.

5.8. כי הינו המחזיק הבלעדי בדירה המקורית / או כי הדירה מושכרת בשכירות בלתי מוגנת. ככל שהדירה מושכרת ו/או תושכר בשכירות בלתי מוגנת. בנוסף לאמור לעיל, החל מהמועד בו תאושר התכנית תתווסף להסכמי השכירות או הארכות הסכמי השכירות הוראה מפורשת המאפשרת לבעלים (המשכיר) לקצר את תקופת השכירות בהודעה מראש בת 90 ימים, באמצעות הודעה שיתן הבעלים (המשכיר) לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך בהנמקה כלשהי.

בכל מקרה מתחייב הבעלים שלא לאפשר חזקה בדירה לצד שלישי כלשהו שלא כמפורט לעיל ולנקוט לשם כך את כל האמצעים הנדרשים. נוסח של ההוראה הנ"ל מצ"ב ומסומן **כנספח "יב"** להסכם זה.

5.9. להסרת כל ספק, אין באמור בס"ק 5.8 לעיל, כדי לגרוע מהתחייבות הבעלים למסור את הדירה המקורית כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ במועד הפינני כהגדרתו בסעיף 7.1 להסכם זה.

5.10. נציגות הבעלים

5.10.1. לאחר קיום התנאים המתלים ובהודעה שתיתן על ידי ב"כ הבעלים יהיו רשאים הבעלים לבחור נציגות לכל מתחם אשר תמנה לכל הפחות 3 מיחידי הבעלים ולכל היותר 7 מיחידי הבעלים.

5.10.2. אופן ניהול בחירת הנציגות ייקבע בסמוך לקיום התנאים המתלים על ידי עוה"ד של הבעלים.

5.10.3. הבעלים מסמיכים את הנציגות ליצגם אל מול היזם ולבצע בשמם ועבורם את הנדרש לצורך ביצוע הוראות הסכם זה והכול כמפורט בהסכם, היזם יעדכן מעת לעת את ב"כ הבעלים, על פי דרישה, בכל הנוגע להתקדמות הפרויקט, וב"כ הבעלים יעדכן את הנציגות בכל עניין מהותי בפרויקט. במקרה של החלטה מהותית כאמור, הנציגות תעדכן את המתחם הרלוונטי. הנציגות היא שתעמוד בקשר רצוף וישיר עם ב"כ הבעלים בכל הנוגע להסכם זה וביצועו. לצורך כך בסמוך למועד הפינני יחתום כל אחד מיחידי הבעלים על יפוי כח נוטריוני לטובת הנציגות שתיבחר.

5.10.4. הבעלים פוטרים את חברי הנציגות מכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, בגין כל מעשה ו/או מחדל של חברי הנציגות, לרבות רשלנות של מי מבין חברי הנציגות, אך למעט פעולה בזדון. הסכמת/ אישור נציגות הדיירים ביחס לסמכויות שהוקנו לנציגות בהסכם זה, כמוה כהסכמת/ אישור הדיירים כולם.

5.10.5. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה ו/או בחתימת הנציגות על מסמך ו/או הסכם כלשהם, בשם ועבור הבעלים, כדי לפטור את הבעלים מחובתם לפעול בהתאם להוראות הסכם זה לחתום ו/או להמציא בעצמם כל אישור שיידרש מהם על-פי הסכם זה ו/או הוראות הבנק המלווה ו/או עוה"ד ו/או הנציגות וכיו"ב.

5.11. הערת אזהרה

- 5.11.1. להבטחת התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה, יחתום הבעלים במועד חתימת הסכם זה על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (או כל נוסח אחר שיחליף אותו על פי הנחיות לשכת רישום המקרקעין), שתירשם בלשכת רישום המקרקעין, בדבר הסכם זה וזאת בלא שיהיה צורך לצרף לטופס הבקשה הנ"ל עותק מהסכם זה.
- 5.11.2. הערת האזהרה לטובת היזם כאמור, תירשם לאחר שיחתמו 150 הדיירים הראשונים בכל המתחם או לחילופין לאחר שיחתמו 75 דיירים הראשונים בכל המתחם והיזם אישר בכתב בפני ב"כ הבעלים כי השלים את כל התנאים הנדרשים לצורך הגשת התכנית לוועדה המקומית ו/או לוועדה המחוזית. בנוסף וכתנאי לרישום הערת האזהרה הראשונה לטובת היזם כאמור לעיל, יפקיד היזם בידי עוה"ד ייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני למחיקת הערת האזהרה כמפורט בסעיף 5.11.7 להלן.
- 5.11.3. היזם מתחייב לשתף פעולה עם הבעלים, ככל שיהיה צורך בכך, בכל מקרה בו תידרש הסכמת היזם לביצוע עסקה בדירה המקורית, לאחר רישום הערת האזהרה לטובת היזם, בכפוף לשמירת זכויות היזם על פי הוראות הסכם זה, למעט במקרה של נטילת מימון מאת מוסד פיננסי לפי סעיף 19.1 להלן.
- 5.11.4. במקרה של ביטול ההסכם כדן והצורך בשימוש ביפוי הכוח לשם מחיקת הע"א בגין הסכם זה, יעשה ב"כ הבעלים שימוש ביפוי הכח הנ"ל רק לאחר שנעשתה אליו פניה בכתב מטעם הבעלים עם העתק ליזם, בצירוף תצהיר של הבעלים כי ההסכם בוטל, ולא לפני שיחלפו 30 יום ממועד הפניה.
- 5.11.5. למרות האמור לעיל, היה והתנאים המתלים לא יתקיימו בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף 4.4 לעיל, ב"כ הבעלים יהיה רשאי למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובת היזם, לאחר מתן הודעה מראש ובכתב בת 30 ימים לב"כ היזם.
- 5.11.6. במקרה של ספק לגבי תקופת הביטול – יהיה רשאי עוה"ד לפנות לבית המשפט בבקשה מתאימה, וזאת ככל שלא קיבל צו שיאסור עליו שלא לעשות שימוש ביפוי הכוח, לרבות צו זמני. ב"כ הבעלים מתחייב כי כל שימוש שיעשה ביפוי הכח כאמור לעיל, יהיה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.11.7. בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל, עד למועד הקובע, הבעלים יהיו רשאים למכור ו/או להעביר ו/או לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה בדירה הקיימת (להלן: "**פעולות רישומיות**").
- מאחר ונרשמת הערת אזהרה בגין הסכם זה, לטובת היזם לפני מועד השעבוד כי אז, כדי שהבעלים יוכלו לבצע פעולות רישומיות בלשכת רישום המקרקעין, עד למועד השעבוד היזם יחתום על יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בצירוף פרוטוקול מתאים, המסמך את עוה"ד של היזם, לחתום בשם היזם (מכוח הערת האזהרה הרשומה לטובתו) על כתבי הסכמה לביצוע פעולות רישומיות בלשכת רישום המקרקעין, מבלי לקבל את הסכמתו, בכפוף לכך שהערת האזהרה שתירשם לטובתו, לא תיפגע למעט במקרה של נטילת מימון על ידי מוסד פיננסי, שלגביו יחולו הוראות סעיף 5.3 לעיל.
- היה ולשם ביצוע פעולות רישומיות, הבעלים יידרש למחוק את הערת האזהרה של היזם ולרשום אותה מחדש, תימסר על כך הודעה מראש ובכתב לב"כ היזם. העתק מיפוי הכח הנוטריוני בלתי חוזר של היזם ופרוטוקול היזם, מצ"ב ומסומן **כנספח "ז"** להסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל היזם מתחייב לשתף פעולה ולחתום על מסמכים שיידרשו על ידי הבנק מטעם הבעלים או רוכשים מטעם הבעלים לאחר שמסמכים אלה יאושרו ע"י ב"כ היזם. היזם יהא רשאי להעירהערות המקובלות בבנקים ובלבד שלא יטילו על היזם התחייבויות כלשהן שאינן מוטלות עליו לפיו הסכם זה, היזם מתחייב שהמסמכים הנ"ל יימסרו לבעלים חתומים על ידי היזם בתוך 7 ימי עבודה מהמועד בו סיכם היזם עם הבנק מטעם הדייר נוסח מוסכם של מסמכים.

5.12. כי לגבי הדירה המקורית לא התקשר בכל עסקה סותרת, לעסקה זו לרבות מכירתה לצדדים שלישיים ו/או בקשר עם עסקת פינוי-בינוי שאינה ניתנת לביטול ו/או בעסקה למכירת זכויות וכן לא נתן לצד ג' ייפוי-כח בלתי חוזר להתחייב למכירה בשמו. בחתימתו על הסכם זה מבטל הבעלים את חתימתו על כל הסכם או ייפוי-כח ככל שהם ניתנים לביטול בנוגע לעסקת פינוי-בינוי קודמת, ועוה"ד יהיו רשאים להודיע על הביטול מכח ייפוי-הכח (נספח "ו").

5.13. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי ידוע לו שבמקביל לחתימת הסכם זה, היזם מתכוון להתקשר עם יתר בעלי הזכויות במתחם הקיים ובבניינים הסמוכים בהסכמים זהים להסכם זה בשינויים העובדתיים המחוייבים והוא מצהיר שידוע לו שהפרת הסכם זה על ידו עלולה לסכל את קיום ההסכמים שנחתמו וייחתמו עם יתר הדיירים ולגרור לנזקים כבדים ביותר ליזם ולדיירים.

5.14. כי הינו נותן בזאת את הסכמתו לתכנון ולאישור התוכנית על המתחם ו/או לשינויים ו/או למתן הקלות ובקשות להוצאת היתר בניה, וכי לא יתנגד בצורה כלשהי ולא יפעל כנגדם ולא יעכבם בצורה כלשהי, ובכלל זה מתחייב הבעלים להימנע מהגשת התנגדויות – והכל בלבד שהתמורה המובטחת לו לפי הסכם זה לא תפגע ושלא יפגעו זכויותיו על פי הסכם זה ושלא יהיה בשינויים או בפעולות אלה כדי להוות עילה לאיחור ו/או לדחיה בקיום ההסכם ו/או לביטולו בידי היזם אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה. כמו כן מתחייב הבעלים שלא לפעול בעצמו ו/או באמצעות צד ג' שאינו היזם לשינוי המצב התכנוני. הבעלים מסמך את עוה"ד לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מתן הסכמתו לפעולות הנ"ל, והם יהיו רשאים לעשות שימוש לצורך כך בייפוי הכוח (נספח "ו").

5.15. כי לא יתנגד להליכי אישור התכנית שיזום היזם בנוגע למתחם, לרבות בקשות לקבלת הקלות כלשהן ו/או שינויים לתכנית ו/או לבקשות האמורות. היזם מתחייב שהטיפול התכנוני לרבות הקלות ו/או שינויים לתכנית ו/או לבקשות האמורות לא יעמוד בסתירה להתחייבויות היזם על פי הוראות הסכם זה.

5.16. למרות האמור בסעיפים 5.14, ו - 5.15 לעיל, הדיירים יהיו רשאים להגיש התנגדות לבניית שטחי המסחר. בנוסף לכך בתיאום עם היזם, הבעלים יהיו רשאים להגיש התנגדות להוראות התכנית אשר משנות באופן ממשי את הפרויקט ו/או כל אחד מיחיד המתחמים לרבות מבחינה עיצובית ו/או תכנונית וזאת בתנאי ש 75% מהדיירים שחתמו על הסכמים מסוג זה עם היזם, פנו לב"כ הבעלים בבקשה להגשת התנגדות באותם טיעונים. היזם יישא בשכר טרחת עורכי הדין שייצג את הדיירים, בקשר להתנגדויות כאמור, אשר יסוכם מראש ובכתב עם היזם.

5.17. כי לא יגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה או לפיצוי אחר בגין התוכנית ו/או בגין שינויים והקלות שיבקש היזם בקשר עם הפרויקט.

5.18. כי כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות וכל שטחי הפרויקט שאינם רכוש משותף, כולל גגות, חדר טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכו' תהיינה שייכות ליזם בלבד, והוא יהיה רשאי לנצלן לפי שיקול דעתו, בין בפרויקט ובין בדרך אחרת, ובכלל זה להצמיד שטחים

לבעלים ו/או לבעלי הזכויות במתחם ו/או לרוכשים אחרים, והכל למעט הדירה החדשה (והשטחים המוצמדים אליה) ושטחי המסחר.

5.19. על אף האמור בסעיף 5.18 לעיל מוסכם בין הצדדים כי ככל ויתווספו זכויות בנייה ו/או יחידות דיור כך שסך יחידות הדיור במתחם כולו יעלה על סך של 1,159 יחידות הדיור שיאושרו בתכנית (להלן: "**הזכויות הנוספות**") אזי יחולו ההוראות כדלקמן:

5.19.1. במידה וסך הזכויות הנוספות שיאושרו לא יעלו על 6% תוספת- אזי בעלי הזכויות במתחם לא יהיו זכאים לתוספת כלשהי.

5.19.2. במידה וסך הזכויות הנוספות שיאושרו יעלו על 6% תוספת, וכן לא יוטל היטל השבחה לגבי מימוש הזכויות הנוספות, יהיה זכאי כל בעל זכויות במתחם לתוספת של 2 (שני) מטר לדירת התמורה שלו. מובהר כי במידה ויוטל היטל השבחה אזי בעלי הזכויות במתחם לא יהיו זכאים לתוספת כלשהי.

5.19.3. במידה וסך הזכויות הנוספות שיאושרו יעלו על 8% תוספת, יהיה זכאי כל בעל זכויות במתחם לתוספת של 2 (שני) מטר לדירת התמורה שלו. מובהר כי התוספת לעניין ס"ק זה אינה מוגבלת בחבות בהיטל השבחה, קרי היא תחול גם במקרה בו ישלם היזם היטל השבחה.

5.20. כי ידוע לו כי יכול ותעשינה במסגרת הפרויקט עבודות בנייה עוד קודם התפנותו מהדירה המקורית וכי ידוע לו כי יכול ותימסר לו החזקה בדירה החדשה בטרם תושלמנה עבודות הקמת הפרויקט כולו ו/או חלקו, ובלבד שהדירה החדשה תהיה מוכנה בהתאם למפרט, לאחר שהתקבל טופס 4 בגינה וכשהיא מחוברת לכל תשתיות המים, חשמל, ביוב, גז ותקשורת וכי תהיה אליה (לרבות הצמדותיה) גישה נוחה ובטוחה ברגל וברכב.

5.21. כי למיטב ידיעתו הוא ו/או מי מטעמו משלם באופן שוטף את כל התשלומים החלים בקשר לדירה המקורית, לרשויות העירוניות והממשלתיות, והוא מתחייב שעד למועד הפינוי, כל התשלומים הנ"ל ישולמו כך שהוא ימסור ליזם את הדירה המקורית כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או היטל (למעט כאלו החלים על היזם על פי הוראות הסכם זה) ו/או זכות צד שלישי.

5.22. כי אין כל מניעה מכח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותו בהסכם זה ובקיום התחייבויותיו.

5.23. כי קיבל הסברים מתאימים, וכי הוא מבין היטב את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה וכן את מהות וטיב הזכויות אותן הוא מקבל על פי הסכם זה, כי ראה ובדק היטב את הסכם זה ואת כל הנספחים לו, וכי הוא מצא את כל אלה מתאימים לו ולמטרותיו, מכל הבחינות, לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי היזם, בכפוף לקיום חיוביהם על פי הסכם זה, במלואם ובמועד.

5.24. ככל שסירוב של דייר או דיירים מבין בעלי הזכויות במתחם יפריע למימוש הפרויקט, כי אז מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם היזם, לצורך תביעה כנגד הדיירים הסרבנים לרבות בהתאם להוראת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו – 2006, ובלבד שהיזם, אשר יהיה רשאי לפעול לשם כך בשם הבעלים, לרבות באמצעות יפוי הכוח שניתן על פי הסכם זה (נספח "ז"), יישא בכל העלויות וההוצאות הקשורות לניהול ההליך המשפטי הנ"ל.

הוגשה תביעה כאמור – יהיו זכאים הדיירים אשר חתמו על ההסכם ובשםם הוגשה התביעה, יחד בחלקים שווים ביניהם, לסך של 50% מההפרש שבין שווי הפיצוי הכולל שיפסוק בית המשפט לבין כל ההוצאות שהוציא היזם בגין התובענה (מובהר בזאת כי במקרה שבו סך הפיצוי יקטן מסכום ההוצאות לא יהיה זכאי הדייר לפיצוי אך גם לא יהיה עליו לשלם דבר). מוסכם כי יתרת סכום הפיצוי כאמור (50%) יהיה שייך ליזם.

זכות תביעה זו תעמוד לזיס כל עוד לא מימש את זכות הביטול של ההסכם וכל עוד לא פקעה התקופה שבה ניתן לקיים את התנאי המתלה.

5.25. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת, כי ידוע לו כי עבודות הבניה בפרויקט ועבודות הפיתוח בבנין ו/או בסביבתו, עשויות להימשך גם לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות ולא יהיו לו טענות בגין כך ו/או בגין המשך בניית הפרויקט, בכפוף לכך כי במועד מסירת החזקה, כל מערכות הבניין יהיו תקינות ופועלות, לרבות חניון ומעלית, וכי ניתן לעשות בדירות החדשות שימוש סביר, כדירות מגורים ובשטחים הציבוריים של הבניין. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, הזיס מתחייב שתהיה גישה סבירה, מסודרת ובטוחה לבניין, לחניון ולמחסנים שיוצמדו לדירות החדשות.

5.26. כל הזיכויים ו/או ההטבות בכסף ו/או בשווה כסף, ככל שיגיעו ו/או יוענקו על פי כל דין ו/או הסדר בגין הבניין הקיים ו/או הריסתו (לרבות עקב קיומו של חיבור חשמל לבניין הקיים ו/או זיכוי כנגד סכומים שידרשו בגין אגרות בניה ו/או חיבור מים ו/או היטלי פיתוח), יהיו קניינו של הזיס ויוסבו (ככל הנדרש) על ידי הבעלים לזיס, במועד בו הזיס יבקש לקבל היתר בניה.

6. הצהרות והתחייבויות הזיס

הזיס מאשר בזאת ומתחייב כדלקמן:

6.1. כי יש לו את הידע המקצועי, והיכולת הכלכלית הדרושים לתכנן ולביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה ולקיום התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, במלואן ובמועדן.

6.2. כי ראה ובדק את החלקה וכל תוכניות בנין עיר החלות עליה (לרבות אלו שבהפקדה), וכן לא ידוע לו על מגבלות בניה הקיימות בתחום המתחם, וערך את כל הבדיקות הדרושות לו לשם התקשרותו בחוזה זה לרבות בדיקות ברשויות התכנון, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובכל מוסד עירוני ו/או ממשלתי שראה לנכון וכי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, מצא את המתחם מתאים לצרכיו ולמטרותיו וברצונו להתקשר עם הבעלים בחוזה זה, ובכפוף להצהרות והתחייבויות הבעלים בסעיף 5 לעיל הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד הבעלים בכל הקשור בעקיפין ו/או במישרין לחלקה ו/או למתחם ו/או לפרויקט.

6.3. כי הקבלן אשר יקים עבורו את הפרויקט (להלן: "**הקבלן המבצע**"), יהא 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 נסיון, יכולת ידע ומוניטין טובים בתחום. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הזיס מתחייב שהקבלן המבצע יהיה אחד החברות הנ"ל (קבוצת אשטרום בע"מ, שיכון ובינוי בע"מ, אלקטרה בניה בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, מנרב אחזקות בע"מ, תדסה חברה לבניה בע"מ). היה והזיס יתקשר בעסקה עם קבלן שאינו נמנה עם אחד מחמשת החברות דלעיל, כי אז תנאי להתקשרותו בהסכם עם קבלן הינו קבלת אישור עוה"ד של הבעלים לקבלן האחר, מראש ובכתב, אשר יהיה בעל מוניטין, ניסיון רב שנים ויכולת פיננסית. עוה"ד של הבעלים לא יסרב אלא מטעמים סבירים.

6.4. כי הינו בעל איתנות פיננסית לביצוע הפרויקט ובהתאם לכך ישא על חשבונו בכל תשלום, ככל שיידרש, על מנת לטפל מול הרשויות בכל הקשור בהכרות הפרויקט כפרויקט פינוי ובינוי או התחדשות עירונית (על פי שיקול דעתו של הזיס ובשיתוף פעולה עימו ובתיאום עם החברה המנהלת מטעם משרד השיכון). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הזיס מתחייב לשלם את כל התשלומים שיידרשו לשם ביצועו של הפרויקט לרבות אך לא רק תשלומים לאדריכל, יועצים, ונותני שירותים אחרים ו/או נוספים מטעמו, וכן את כל

התשלומים ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או כל תשלום אחר ו/או נוסף שיידרש לשם ביצועו של הפרויקט וכן את כל האגרות וההוצאות שיידרשו לשם מחיקת רישום הבית המשותף של הבניינים הקיימים, רישום פרצלציה, רישום הבית כבית משותף ורישום הדירות החדשות על שם הבעלים (ו/או מי מטעמם ו/או מי במקומם) בלשכת רישום המקרקעין.

6.5. כי למיטב ידיעתו אין כל מניעה על פי דין או הסכם, להתקשרותו עם הבעלים בהסכם זה וכי נתקבלה במוסדות המוסמכים אצלו החלטה על התקשרותו בהסכמי פינוי בינוי במתחם. העתק מהחלטת דירקטוריון היזם מצ"ב ומסומן כנספח "טו" להסכם זה.

6.6. כי אין שום מניעה על פי כל דין ו/או הסכם ו/או התחייבות שלו להתקשרותו בהסכם זה עם הבעלים וכי במידה ותהיה מניעה כלשהי, הוא מתחייב למסור על כך הודעה בכתב לנציגות הדיירים בתוך 10 ימים שנודע לו אודות המניעה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל שיוטל עיקול ו/או זכות מגבילה אחרת, על זכויות היזם בהסכם זה, הוא מתחייב להסיר אותה בתוך 90 ימים מהיום שנודע לו אודות העיקול.

6.7. כי הוא מתחייב שלא לתת הטבות נוספות מכל מין וסוג שהוא למי מבין יחיד הבעלים (בשונה ממקרה בו היזם מתחייב כלפי כל הבעלים ללא יוצא מן הכלל) וכי הוא מתחייב שלא תחתמנה תוספות להסכם זה ו/או כתבי התחייבות בגין כך, עם מי מבין יחיד הבעלים, וזאת למעט בעלי יחידות המפורטים בנספח "יט" הפועלים בתמורה מטעם היזם לקידום הפרויקט.

ככל וייחתמו בעתיד תוספות להסכם זה המיטיבות עם הדיירים תוספות אלה יחולו על כלל הדיירים לרבות מי שחתמו על הסכם זה קודם לכן לעריכת התוספות.

שלב הפינוי

7. פינוי הדירה המקורית

7.1. לאחר המועד הקובע ובכפוף לכך שהועדה המקומית תאשר בתנאים את הוצאת היתר הבניה לכל בניין שלשם בנייתו יש צורך בהריסת הדירה המקורית, יודיע היזם בכתב לדיירים (באמצעות ב"כ) שפינויים יידרש לצורך הבניה של הבניין החדש בו תימצא הדירה החדשה, כי עליהם לפנות את הדירות המקוריות, לא יאוחר מ-120 יום ממועד קבלת ההודעה ולא מוקדם מ-90 יום מקבלת ההודעה (להלן: "הודעת הפינוי").

הדיירים מתחייבים לפנות את הדירות המקוריות לא יאוחר מ-120 יום מקבלת הודעת הפינוי בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן, ביחס לבעלי הדירות המתגוררים במתחם (להלן: "מועד הפינוי"), ולמסרן ליזם כשהן פנויות מכל אדם וחפץ, ובתנאי שבד בבד עם פינוי היחידות הופקדו ערבות בנקאית (כהגדרתה בסעיף 19.3 להלן) וערבות דמי השכירות בידיו של ב"כ הבעלים או הופקד בידי ב"כ הבעלים מכתב מהבנק המלווה כי כנגד פינוי הדירות הקיימות באותו מתחם הבנק מתחייב להמציא לב"כ הבעלים את הערבות הבנקאית וערבות דמי השכירות.

בתום וכנגד השלמת הפינוי של כלל הדירות המקוריות שפינוין יידרש לאותו שלב (100% מהיחידות שפינוין יידרש באותו שלב כאמור) ימסור ב"כ הדיירים לדיירים את הערבות הבנקאית, ערבות דמי השכירות וכן את התשלום לפי סעיף 8.8 להלן על פי סעיף 19.3 להלן.

להסרת ספק, פינוי דירה של מי מבין יחיד הבעלים יהיה כנגד המצאת הערבויות לב"כ הבעלים, בהתאם לאמור לעיל.

- 7.2. על אף האמור לעיל היזם מתחייב כי בעלי דירות מעל גיל 70 במתחם בר ביצוע ו/או במתחם כולו, אשר יהיו מעוניינים בבינוי פינוי במקום פינוי בינוי, קרי פינוי הדירה הישנה בכפוף לקבלת הדירה חדשה כנגדה, יוכלו לפנות ליזם בבקשה לביצוע בינוי פינוי והיזם יפעל כמיטב יכולתו לצורך ביצוע פעולה זו, ככל והדבר ניתן באותו מקטע בר ביצוע.
- האמור בס"ק זה לעיל לא יחול על המתחם הראשון בו הליך פינוי הבינוי יצא לפועל.
- מובהר כי על הוראות ס"ק זה לא יחילו דרישות נוספות כלשהן, כאשר הדרישה היחידה לצורך ביצוע האמור בס"ק זה תהיה גיל בעל הדירה במועד קיום התנאים המתלים כהגדרתם לעיל.
- 7.3. על אף האמור לעיל, ככל שבמועד הפינוי תימסר לבעלים הדירה החדשה, כי אז יתבצע הפינוי בכפוף למסירה הדירה החדשה כנגדו.
- 7.4. ידוע לבעלים כי פינוי הדירה המקורית ב"מועד הפינוי" הינו קריטי מבחינת היזם על מנת שהיזם יוכל לבצע את הבנייה בפרויקט, וכי כל איחור מצידו של הבעלים בפינוי הדירה המקורית יגרור נזקים כבדים ליזם וליתר בעלי הזכויות במתחם.
- לפיכך, במקרה של איחור בפינוי הדירה המקורית ומסירת החזקה בה לידי היזם כאמור בסעיף 7.1 לעיל, לתקופה העולה על 30 ימים, ישלם יחיד הבעלים שיסרב לפנות את הדירה הקיימת ליזם פיצוי מוסכם בסך 350 ש"ח לכל יום איחור. איחור העולה על 30 ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והיזם יהיה זכאי לכל הסעדים העומדים לרשותו על-פי כל דין וזאת בנוסף לפיצוי המוסכם כאמור.
- להסרת ספק, היזם יהיה רשאי לדרוש את הפיצוי הנקוב בס"ק זה אך ורק מיחיד הבעלים אשר יאחר בפינוי הדירה המקורית ומסירת החזקה בה לידי היזם כאמור ולא מיתר הבעלים שחתמו עימו על הסכם זה.
- 7.5. לאחר המועד הקובע, במקרה בו לא יתפנו מי מבעלי הזכויות בבניין מדירותיהם באופן שיהא בו כדי לעכב ו/או למנוע מהיזם את המשך ביצוע הפרויקט ועד לפינוי הבניין, יפעל היזם ע"מ לגרום להסרת המניעה ו/או העיכוב כאמור, לרבות נקיטת הליכים משפטיים נגד בעל הזכויות הנ"ל, והבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, ככל שיידרש, לצורך כך, לרבות כאמור בסעיף 5.24 לעיל, בכפוף לכך שלא יושתו על הבעלים, אשר שיתפו פעולה עם היזם, תשלומים ו/או הוצאות כלשהם.
- 7.6. במידה ולא יעלה בידי היזם להסיר את המניעה ו/או העיכוב התלויים כאמור באותם בעלי זכויות במתחם אשר יפרו את התחייבותם לפנות את דירותיהם, כאמור, ובלבד שהיזם, פעל קודם לכן בדרך סבירה, לפנותם כאמור מדירותיהם המקוריות ובכפוף לקיום התנאים המפורטים לעיל, יהיה רשאי היזם להודיע לבעלים על ביטול ההסכם, בהתאם להוראות סעיפים 4.3 ו- 4.4 לעיל (להלן: **"ביטול ההסכם"**).
- בוטל ההסכם על פי סעיף זה – יהיה רשאי היזם, בשיתוף פעולה עם הצדדים להסכם זה, לפעול על מנת לתבוע מבעל הזכויות המפר את מלוא נזקיהם. ככל שהיזם יחליט להגיש תובענה בגין הפרת ההסכם כנגד בעל הזכויות המפר – יצורפו הדיירים האחרים (המקיימים) כתובעים נוספים (בין בעילה נזיקית ובין היותם מוטבים בחוזה לצד שלישי ובין בכל עילה אחרת), תוך שכל העלויות וההוצאות בגין ההליך המשפטי, כאמור, ישולמו ע"י היזם. הבעלים ממחים ליזם את כל זכויותיהם בכל הקשור לנזקים בגין ביטול ההסכם כאמור לעיל.
- 7.7. מובהר בזאת כי במצב בו בוטל ההסכם כתוצאה מכך שמי מבעלי הזכויות במתחם לא פינו את דירותיהם, כאמור בס"ק 7.6 לעיל, יושבו הדירות המקוריות שהחזקה בהם נמסרה לידי

היזם לבעלי הזכויות וזאת בחלוף 180 ימים מהמועד בו ב"כ הבעלים קיבל הודעה בכתב מאת היזם על ביטול סופי ומוחלט של ההסכם.

במקרה כאמור, היזם מתחייב למסור את הדירות המקוריות לרבות הרכוש המשותף על מתקניו השונים כפי שהן היו במועד הפינוי בכפוף לבלאי טבעי וסביר ובהתחשב בעובדה שלא נעשה שימוש כלשהו בדירה הקיימת. כנגד קבלת החזקה בדירות הקיימות על פי ובהתאם לאמור לעיל, נותנים הצדדים לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת להשיב את הבטוחה שנמסרה לבעלים ו/או מי מטעמו לרבות הערבות הבנקאית וערבות דמי השכירות (ככל שנמסרו לו) ליזם או למי שהיזם יורה לו וזאת בתנאי שנמחקה ה"א הרשומה לטובת היזם בגין הסכם זה וכנגד השבת הדירה המקורית, בהתאם להוראות דלעיל.

7.8. בכל מקרה שבו הטיפול בפניוים של בעלי הזכויות הסרבנים כאמור לעיל, גרם לעיכוב בלוחות הזמנים אליהם התחייבו היזם בהסכם זה, הרי שהצדדים מסכימים כי תתאפשר ליזם דחייה מקבילה של קיום התחייבויותיו במשך הזמן שגרם העיכוב כאמור והדבר לא יהווה הפרה של הסכם זה ע"י היזם.

7.9. כי החל ממועד הפינוי ומסירת החזקה בפועל בדירה המקורית ליזם או מהמועד בו הצדדים תיאמו, בכתב, למסור את החזקה בדירה המקורית ליזם וזה לא הגיע לקבלה מסיבות שאינן תלויות בבעלים ו/או מי מטעמו, המוקדם מבין המועדים, לא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהבעלים בקשר עם פולשים לדירה המקורית.

8. תקופת הפינוי וערבות דמי שכירות

8.1. החל ממועד פינוי הדירה הקיימת על ידי כל אחד מיחיד הבעלים ועד למועד בו כל אחד מיחיד הבעלים יקבל את החזקה בפועל בדירה החדשה (להלן: "תקופת הביניים"), מתחייב היזם לשלם לבעלים למשך כל תקופת הביניים, דמי שכירות, בהתאם להוראות סעיף 8 זה (להלן: "דמי השכירות"):

8.1.1. במידה והדירה המקורית מושכרת לצד שלישי (קרי, קיים הסכם שכירות בתוקף לתקופה שלא פחות מ 12 חודשיים עובר לתחילת תקופת הביניים) - היזם מתחייב לשלם לדייר את דמי השכירות בסכום המשולם לדייר בהתאם להוראות הסכם השכירות כאמור או הסכום שייקבע על ידי השמאי, בהתאם להוראות שלהלן, על פי הגבוה מבין הסכומים.

8.1.2. במידה והדייר מתגורר בפועל בדירה המקורית בתקופה שלא תפחת מ 12 חודשיים עובר לתחילת תקופת הביניים – ולשם כך הדייר יציג לב"כ הבעלים אסמכתא כי חשבון הארנונה רשום על שמו למשך התקופה הנ"ל כאמור) – יחולו ההוראות שלהלן:

8.1.2.1. היזם יציע לדייר עד שלוש דירות, הזהות ככל הניתן בשטחן, במצבן הפיזי בשכונה (נוה שרת) או בשכונה סמוכה (להלן: "אפשרות א' להשכרה");

8.1.2.2. היזם ישלם לשוכר דמי שכירות, בעבור דירה שתושכר על ידי הדייר, אשר תהיה בשטח זהה (ככל הניתן) לשטח הדירה הקיימת, ולמצבה הפיזי בשכונה (נוה שרת) או בשכונה סמוכה (להלן: "אפשרות ב' להשכרה");

8.1.2.3. במועד שליחת ההודעה לפינוי הדירה המקורית, כאמור בסעיף 7.1 להסכם זה, יודיע היזם לדייר באלו מבין האפשרויות המפורטות בסעיף 8.1.2 לעיל הוא בחר. מובהר כי במידה ואין

התייחסות בהודעת היזם כאמור, יראו את היזם כמי שבחר באפשרות הקבועה בסעיף 8.1.2.2 לעיל.

8.1.2.4. ככל שהיזם יבחר באפשרות א' להשכרה - היזם מתחייב להציג את הדירות הנ"ל בתוך 14 ימים ממועד שליחת ההודעה לדייר. במידה והדירות המוצעות לא יהיו מקובלות על הדייר, תחול אפשרות ב' להשכרה. במקרה בו הדייר נענה להצעה של היזם, ישולמו מלוא דמי השכירות על ידי היזם ישירות למשכיר.

8.1.2.5. ביחס לאפשרות ב' להשכרה – היזם יישא במלוא דמי השכירות שבהם יישא הדייר בתקופת הביניים, על פי הסכם שכירות שיציג ליזם.

8.1.3. במידה והדייר אינו מתגורר בדירה המקורית והיא ריקה /לא הושכרה על ידי הדייר למשך תקופה בת שישה חודשים עובר לתקופת הביניים, לענין תשלום דמי השכירות יחולו הוראות סעיף 8.1.1 לעיל (קרי ישולמו דמי שכירות על פי הסכם השכירות או על פי השמאי, על פי הגבוה).

במידה והדירה המקורית תהיה ריקה והיא לא הושכרה מעל שישה חודשים עובר לתקופת הביניים, דמי השכירות ייקבעו על ידי השמאי בלבד.

8.1.4. דמי השכירות ישולמו ביום ה – 1 לחודש בתחילת כל רבעון מראש בתקופת הפינוי עבור אותו רבעון. הדייר לא יצטרך להוכיח את עלות דמי השכירות בהם הוא נושא בתקופת הפינוי, בין אם שכר ובין אם לאו.

8.2. דמי השכירות יהיו בהתאם לשמאות שתיערך בסמוך למועד הפינוי ע"י שמאי שזהותו תסוכם בין החברה לבין ב"כ הבעלים ושהכרעתו תהיה סופית. דמי השכירות ישולמו בהעברות בנקאיות או בהמחאות, שיימסרו לדיירים באופן שיסוכם בהמשך.

8.3. במסגרת הערכת השווי של השמאי, יתחשב השמאי, בין היתר, בעובדה כי הדירה המקורית נמצאת בסמוך למתחם הנבנה על ידי היזם וכי עובר לתחילת ביצוע העבודות על ידי היזם במועד הפינוי בשל ביצוע העבודות. ככל שהיזם יאחר במועד מסירת היחידות החדשות מעבר לשישים ימים כאמור בסעיף 11.2 להלן, כי אז, ישלם היזם לבעלי הזכויות, החל מאותו מועד סכום אשר לא יפחת מהתשלום שעל היזם לשלם לרוכשי דירות היזם על פי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות וזאת במקום דמי השכירות המשולמים על פי הוראות סעיף 8.1 לעיל.

8.4. היזם יבטיח את תשלום דמי השכירות והוצאות ההובלה כאמור בהסכם זה באמצעות ערבות בנקאית בלתי מותנית, אוטונומית אחת או יותר, לפי שיקול דעת היזם, (להלן: **"ערבות דמי השכירות"**) אשר תהיה בגובה דמי השכירות אשר צפויים להשתלם בפרויקט או במקטע בר ביצוע.

ערבות דמי השכירות תהיה בתוקף לכל הפחות למשך תקופת הבניה של הבנין החדש בתוספת 90 ימים נוספים (להלן: **"תקופת ערבות דמי השכירות"**).

מובהר כי במידה ותקופת הבניה תוארך, יוארכו בהתאמה המועדים של תקופת ערבות דמי השכירות.

ערבות דמי השכירות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד שידוע במועד חתימת הסכם זה. כל עוד היזם משלם את דמי השכירות במועדים הקבועים בהסכם זה, הערבות תופחת מדי רבעון, ביום החמישה עשר לחודש שלאחר תחילת

הרבעון, בסך השווה לסכום בגין 3 חודשי שכירות ובתנאי שלא הייתה בקשה למימוש הערבות הנ"ל והנאמן קיבל אישור בכתב, מאת המפקח מטעם היזם, ככל שביקש זאת שלא נעצרו העבודות בבניין החדש.

למרות האמור לעיל, ערבות דמי השכירות לא תפחת מסכום השווה לשישה (6) חודשי דמי שכירות עד למועד מסירת החזקה של הדירה החדשה.

עוה"ד הנאמן יאשר בכתב כי ערבות דמי השכירות הופקדה אצלו בנאמנות והוא יפעל בהתאם להוראות סעיף 8.5 להלן. נוסח ערבות דמי השכירות מצ"ב ומסומן **כנספח "י"** להסכם זה.

8.5 במקרה בו יודיע הבעלים כי היזם איחר בתשלום דמי השכירות לבעלים תינתן התראה בכתב ליזם ותהיה לו האפשרות לתקן תוך 5 ימים עסקים ממועד ההתראה כאמור. לא תוקנה ההפרה כאמור, נותנים הצדדים בזאת הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד הנאמן לממש את ערבות דמי השכירות בגובה דמי השכירות המגיעים לבעלים עד לאותו מועד, אשר לא שולמו ע"י היזם. חולטה ערבות דמי השכירות כאמור, מתחייב היזם, למסור לבעלים שחילט את ערבות דמי השכירות, ערבות נוספת חדשה, בנוסח ערבות דמי השכירות, בגובה הסכום שחולט, אשר תהיה בתוקף למשך כל תקופת הבניה כמפורט בסעיף 8.4 לעיל, בתוך 5 ימי עסקים ממועד שליחת דרישה בכתב ליזם (בצירוף העתק לב"כ היזם).

8.6 הבעלים נותנים הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד הנאמן הנ"ל להשיב ליזם ו/או למי שהפקיד את ערבות דמי השכירות - את ערבות דמי השכירות במקור, במועד מסירת החזקה בדירה החדשה וכתנאי למסירת החזקה בה (כפוף לכך שלא חולטה ערבות דמי השכירות).

8.7 מובהר בזאת, כי היה והעבודות יסתיימו תוך פרק זמן הקצר מהמועד הקבוע בהסכם זה, ישיבו לפי העניין הבעלים ו/או ב"כ הבעלים ליזם את ההמחאות ו/או דמי השכירות בהם לא נעשה שימוש עקב מסירה מוקדמת הדירה/ות החדשה/ות לבעלים והערבויות יושבו ליזם.

8.8 בנוסף לאמור לעיל, היזם יישא במלוא עלות אריזת הדירה הקיימת ובדמי הובלה בעבור האריזה והובלת תכולת הדירה המקורית לדירה החלופית, וכן באריזת תכולת הדירה החלופית והובלתה לדירה החדשה. התשלומים למובילים ישולם ישירות על-ידי הבעלים טרם ביצוע הפינוי וכתנאי לביצוע הפינוי.

כתנאי לפינוי הדירה הקיימת בפועל מתחייב היזם לשלם לבעלים מראש בהמחאה (מזומן) שתימסר במועד מסירת הביטחונות, כמפורט בסעיף 7.1 להסכם זה.

במקרה של פינוי הדירה המקורית כנגד מסירת החזקה בדירה החדשה, ישא היזם בתשלום בגין אריזת התכולה והובלתה בגין הובלה לדירה החדשה בלבד.

לחילופין

היזם יהיה רשאי לפי בחירתו הוא, לשכור שירותים מחברת הובלה בעלת ניסיון ומוניטין בתחום, ולשלם את עלותם במישרין וזאת חלף תשלום דמי הובלה לפי העניין. במקרה בו החליט היזם לשכור שירותי הובלה, כאמור הוא מתחייב למסור על כך הודעה בכתב לבעלים ולב"כ במועד הפינוי.

מובהר כי היזם לא יהיה אחראי לנזקים שיגרמו ככל שיגרמו לבעלים בקשר עם ההובלה. לא מסר היזם הודעה כאמור ייחשב היזם כמי שויתר על זכותו הנ"ל. ככל שהיזם לא ישלם את עלות האריזה וההובלה מהדירה השכורה לדירה החדשה, הבעלים יהיו רשאים לחלט את הסכום הנ"ל מערבות דמי השכירות.

8.9. ככל ודמי השכירות ודמי ההובלה ישולמו במישרין לבעלים אין בהסכם זה כדי ליצור יחסים משפטיים כלשהם בין היזם לבין משכיר, מוביל או צד ג' אחר כלשהו.

8.10. כל ההוצאות והעלויות שיהיו בקשר להנפקת ערבות דמי השכירות, חילוטה וחינוכה, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד.

שלב הבינוי

9. התמורה לבעלים בגין פינוי הדירה המקורית

9.1. תמורת פינוי הדירה המקורית ומילוי כל יתר התחייבויות הבעלים, בהתאם לתנאי הסכם זה, מתחייב בזאת היזם כלפי הבעלים לבנות ולהקים עבור הבעלים במסגרת הפרויקט את הדירה החדשה כהגדרתה לעיל, בבנין החדש, בהתאם להוראות הסכם זה, לתוכנית הדירה ולמפרט ועל-פי היתר בניה ולרושמה על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין כשהיא נקיה מכל זכות מגבילה למעט כאלה הנוגעות לבעלים.

מוסכם ומוצהר כי המפרט והתוכנית המצורפים בזאת אינם סופיים. היזם יהיה רשאי לעשות בהם שינויים ועדכונים, שיידרשו לצורך התאמתם להיתר הבניה, ובלבד שגודל הדירה ותכנונה העקרוני לא ישתנה (מספר החדרים וההצמדות) והמפרט הסופי לא יפחת מהמפרט המצורף ומהמפרט הבסיסי אשר יוצע לרוכשי יחידות היזם בפרויקט, בהתאם להוראות הקבועות בהגדרת המפרט הטכני בהסכם זה ;

עוד מובהר ומוסכם על הצדדים כי דירות התמורה אותן יקבלו הבעלים אשר נכללות בקבוצה ב' ומעלה יהיו דירות בעלות שני (2) כיווני אוויר לפחות. על אף האמור, דירות הבעלים מקבוצה א' בעלות שני (2) כיווני אוויר יהיו זכאים ל- שני (2) כיווני אוויר אף בדירות התמורה.

בנוסף לתמורה הנ"ל, משלם היזם לבעלים את דמי השכירות ודמי ההובלה, בהתאם לאמור בסעיף 8.8 לעיל.

9.2. חלוקת הדירות החדשות בין בעלי הזכויות בפרויקט וקביעת הדירה החדשה של כל בעלים תהיה לפי המנגנון המפורט להלן :

9.2.1. כלל דירות הבעלים במתחם (או במקטע בר ביצוע שייקבע לפי שיקול דעת היזם) יחולקו לקבוצות כאשר לכל בעלים בכל קבוצה תוקצה דירה חדשה באופן הבא :

9.2.1.1. בעלי דירות מקוריות בשטח של החל מ 21.4 מ"ר , 28.3 מ"ר , 30 מ"ר , 31.3 מ"ר ו- 33 מ"ר (או כל דירה מקורית בשטח שבין השטחים הנ"ל), לפי הרשום בנסח הרישום – ייקראו לעיל ולהלן "קבוצה א'". בגין כל דירה מקורית בקבוצה א' תוקצה לדייר דירה חדשה בת שלושה חדרים (3) ששטח הדירה החדשה לא יפחת מ- 68 מ"ר ובתוספת מרפסת שמש בהיקף של כ 12 מ"ר וחניה מקורה, כמפורט בהגדרת הדירה החדשה.

9.2.1.2. בעלי דירות מקוריות בשטח של 37 מ"ר , 39.6 מ"ר ו- 40 מ"ר , (או כל דירה מקורית בשטח שבין השטחים הנ"ל) לפי הרשום בנסח הרישום – ייקראו לעיל ולהלן "קבוצה ב'". בגין כל דירה מקורית בקבוצה ב' תוקצה לדייר דירה חדשה בת ארבעה חדרים (4) ששטח הדירה החדשה לא יפחת מ- 93 מ"ר ובתוספת מרפסת שמש בהיקף של כ 12 מ"ר וחניה מקורה, כמפורט בהגדרת הדירה החדשה.

9.2.1.3. בעלי דירות מקוריות בשטח של 50.4 מ"ר, 55 מ"ר ו- 60.2 מ"ר, (או כל דירה מקורית בשטח שבין השטחים הנ"ל) לפי הרשום בנסח הרישום – ייקראו לעיל ולהלן "קבוצה ג'". בגין כל דירה מקורית בקבוצה ג' תוקצה לדייר דירה חדשה בת ארבעה חדרים (4) ששטח הדירה החדשה לא יפחת מ- 96 מ"ר ובתוספת מרפסת שמש בהיקף של כ 12 מ"ר וחניה מקורה, כמפורט בהגדרת הדירה החדשה.

9.2.1.4. בעלי דירות מקוריות בשטח של 65.7 מ"ר, 65.8 מ"ר, 71.7 מ"ר ו- 72 מ"ר, (או כל דירה מקורית בשטח שבין השטחים הנ"ל) לפי הרשום בנסח הרישום – ייקראו לעיל ולהלן "קבוצה ד'". בגין כל דירה מקורית בקבוצה ד' תוקצה לדייר דירה חדשה בת חמישה חדרים (5) ששטח הדירה החדשה לא יפחת מ- 110 מ"ר ובתוספת מרפסת שמש בהיקף של כ 12 מ"ר וחניה מקורה, כמפורט בהגדרת הדירה החדשה.

9.2.1.5. בעלי דירות מקוריות בשטח העולה על 72 מ"ר, לפי הרשום בנסח הרישום – ייקראו לעיל ולהלן "קבוצה ה'". בגין כל דירה מקורית בקבוצה ה' תוקצה לדייר דירה חדשה בת חמישה חדרים (5) ששטח הדירה החדשה לא יפחת מ- 120 מ"ר ובתוספת מרפסת שמש בהיקף של כ 12 מ"ר וחניה מקורה, כמפורט בהגדרת הדירה החדשה.

9.2.1.6. על אף האמור לעיל, ככל שהדירה המקורית הורחבה בפועל עובר ליום ה 1.1.16, בהתאם להיתר בניה כדן (נוסף – שניתן לשם הרחבת הדירה המקורית) יתווסף שטח ההרחבה כפי שהוא בהיתר בניה לשטח הדירה המקורית כפי שהוא בנסח הרישום (להלן: "שטח הדירה המורחבת"). במקרה כאמור הדירה החדשה אשר תוקצה לדייר תהיה בהתאם לשטח הדירה המורחבת. ככל ושטח הדירה המורחבת איננו נכלל באף אחת מהקבוצות הנ"ל תוקצה לדייר דירה חדשה בקבוצה הקרובה ביותר.

לדוגמה:

שטח דירה מורחבת של 44 מ"ר – יכלל בקבוצה ב'

שטח דירה מורחבת של 46 מ"ר – יכלל בקבוצה ג'

9.2.2. היזם מתחייב כי היחס בין הדירות החדשות שיוקצו לבעלים לבין דירות היזם שהגדרתם לעיל באותו בניין, יעמוד על יחס של דירה אחת של הבעלים כנגד שתי דירות לפחות של היזם בכל אחד מהבניינים שיבנו במתחם.

9.2.3. דירת התמורה תוקצה לבעלים החל מקומה 4 ועד קומה 10 בבניינים החדשים במתחם או במקטע בר ביצוע, לפי שיקול דעתו של היזם, בהתאם לניקוד של השמאי, כמפורט בסעיף 9.2.4 להסכם זה, ובסמוך למיקום בו נמצאת הדירה המקורית ככל שניתן ובכיווני האוויר בהתאם לסעיף 9.1 לעיל, והכל בכפוף למנגנון הבחירה של הדירות החדשות, כאמור בסעיפים 9.2.7 ו- 9.2.8 להלן.

כן תוקצה ע"י היזם חניה אחת תת קרקעית לכל דייר. בנוסף, לכל דייר הנמנה עם קבוצה ג', קבוצה ד' וקבוצה ה', יקצה היזם מחסן שגודלו לא יפחת מ- 4

מ"ר. היזם רשאי להרחיב את טווח הקומות בהן יוקצו הדירות ע"פ שיקול דעתו הבלעדי (אולם לא פחות מקומה 4). החניות והמחסנים יוקצו לדיירים במועד בו יוקצו הדירות החדשות לדיירים.

9.2.4. מנגנון בחירת דירות התמורה יבוצע בדרך של ניקוד שמאי, שידרג את שווי הדירה המקורית ביחס לשווי כלל הדירות שבאותה קבוצה לה משויכת הדירה המקורית מתוך הקבוצות המפורטות לעיל במתחם (או במקטע בר ביצוע לפי שיקול דעת היזם), באמצעות הערכת שווי של שמאי מקרקעין מוסמך ומתן התייחסות וניקוד נוספים כתלות במועד חתימת הדייר על הסכם זה (להלן: **"ניקוד הדירה"**). במסגרת הערכת השווי, השמאי ייקח בחשבון את מיקומה של הדירה הקיימת, קומה, כיווני האוויר, הצמדות וכיו"ב.

9.2.5. במועד שייקבע על ידי היזם והנציגות, ימונה שמאי מקרקעין מוסמך אשר ייבחר על ידי ב"כ הבעלים בשיתוף הנציגות ובהסכמת היזם (להלן: **"השמאי המוסכם"**). השמאי המוסכם יבקר בדירה המקורית של הבעלים ויעריך את שוויה בהתאם למצבה המשפטי והפיזי, מיקומה, כיווניה וכל נתון נוסף רלבנטי להערכת שוויה לפי שיקול דעתו, ויקבע את שווי הדירה בהתאם לחלוקה לקבוצות כמפורט לעיל.

9.2.6. למען אחידות השמאות, תבוצע זו ככל האפשר באמצעות משרד שמאים אחד. הדייר יהיה רשאי לקיים ישיבה עם השמאי ולקבל הבהרות.

9.2.7. בהתאם לדו"ח השמאות יכין השמאי המוסכם טבלת ניקוד המדרגת את שווי הדירה המקורית ביחס ליתר הדירות המקוריות שבאותה קבוצה במתחם או במקטע בר ביצוע, באופן שהדירה אשר תזכה לשווי הגבוה ביותר בכל קבוצה תזכה לניקוד הגבוה ביותר בקבוצה במתחם או במקטע בר ביצוע כאמור (להלן: **"טבלת בחירת דירות התמורה"**).

9.2.8. בוטל.

9.2.9. בנוסף לניקוד הדירה על ידי השמאי המוסכם, יבוא מועד חתימת הדייר על הסכם זה לידי ביטוי וישוקלל בטבלת בחירת דירות התמורה באופן הבא:

9.2.9.1. דייר אשר חתם על הסכם זה בתוך 60 ימים מיום שניתן היה לחתום על הסכם זה לראשונה, יוכפל הניקוד אשר נקבע על ידי השמאי המוסכם ב- 115% (מאה וחמישה עשר) אחוזים.

9.2.9.2. דייר אשר חתם על הסכם בתקופה שבין 61 יום ל- 120 יום מיום שניתן היה לחתום על הסכם זה לראשונה, יוכפל הניקוד אשר נקבע על ידי השמאי המוסכם ב- 110% (מאה ועשרה) אחוזים.

9.2.9.3. דייר אשר לא חתם על הסכם זה בתקופה שבין 121 יום ל-180 ימים מיום שניתן היה לחתום על הסכם זה לראשונה, יוכפל הניקוד אשר נקבע על ידי השמאי המוסכם ב- 102.5% (מאה ושתיים וחצי) אחוזים.

9.2.9.4. דייר אשר לא חתם על הסכם זה בתוך 180 ימים מיום שניתן היה לחתום לראשונה על הסכם זה, יקבל את הניקוד אשר נקבע על ידי השמאי המוסכם בלבד (100%), ולא יזכה לתוספת ניקוד.

9.2.10. החברה וב"כ הדיירים יודיעו בכתב לכל הדיירים על המועד בו ניתן יהיה לחתום לראשונה על הסכם זה לפחות 21 יום מראש. לצורך ההודעה כאמור, יחשבו מודעות בעניין האמור בכל כניסות הבניינים הקיימים במתחם.

9.2.11. טבלת בחירת דירות התמורה תישלח בכתב ובדואר רשום לכל דייר לפי כתובתו בהסכם זה בסמוך ולאחר חתימת דיירי הדירה האחרונה על הסכם זה, ביצוע השמאות לדירה זו וסיום הליכי הערעור על שמאות השמאי המוסכם כמפורט להלן:

9.2.11.1. דייר אשר יבקש לערער על שומת השמאי המוסכם, יהיה רשאי להגיש שומה אחרת באמצעות שמאי מטעמו, וזאת בתוך 30 יום מיום בו הודע לו בכתב על שווי דירתו ומיקומו בטבלת בחירת דירות התמורה. היה ותעלה השומה האחרת על שומת השמאי המוסכם ביותר מ 2.5% הרי שתעבור סוגיית השמאות לשמאי מכריע (להלן "**השמאי המכריע**"), אשר ימונה על ידי היזם וב"כ הדיירים לצורך כך בתוך 14 יום. שומתו תינתן בתוך 14 יום מיום מינויו, השומה תהיה סופית ללא זכות ערעור. היה והפרש השומות בין שומת השמאי המוסכם לשומת השמאי המכריע יעלה על 9% יקבע שווי הדירה בהתאם לשמאות השמאי המכריע.

9.2.11.2. מובהר בזאת כי היזם יישא בעלות השמאי הנוסף מטעמו, וכן יישא בעלות השמאי המכריע.

9.2.11.3. היה והערכות השמאי המוסכם ו/או הערכת השמאי המכריע לשתי דירות או יותר בתוספת הניקוד בשל מועד החתימה אשר בגינה ניתנה תוספת ניקוד, תהיה שווה ו/או קרובה האחת לשנייה כדי 2% האחת מהאחרת (להלן: "**שמאויות דומות**"), ימוקמו הדירות אשר השמאויות דומות בטבלת בחירת דירות התמורה, בהתאם למועד בו חתמו בעלי הדירות על הסכם זה לביצוע פינוי בינוי, והדייר שחתם מוקדם יותר ימוקם בעדיפות בטבלת בחירת דירות התמורה.

לשם כך, יירשם המועד המדויק לרבות ציון התאריך (וככל האפשר גם השעה) בו חתם הדייר על הסכם זה. חתמו בעלי שתי דירות או יותר על הסכם זה באותו תאריך ושעה בדיוק, תיערך ביניהם הגרלה בדרך באופן ובמועד אשר ייקבע על ידי ב"כ הדיירים.

9.2.12. שכר הטרחה של השמאים, המפורטים לעיל, יסוכם מראש עם היזם.

9.2.13. בסמוך להוצאת היתר הבניה, יודיע היזם, בהודעה לבעלים ולב"כ הבעלים, בכתב בדואר רשום, לפחות 30 ימים מראש, לכתובתו בהסכם זה, כי עליו להופיע במועד ובמקום שיפורטו בהודעה ולבחור את דירת התמורה. הבחירה תהיה בסדר הבא, היינו מי שהדירה שלו נוקדה בניקוד הגבוה ביותר, באותה קבוצה, יהיה זכאי לבחור ראשון וכך הלאה במועד הנ"ל היזם ימציא לדיירים ו/או לב"כ הדיירים תיק תכניות הכולל גם את המפרט הטכני וכל מסמך אחר ו/או נוסף שיימסר לרוכש דירה מהיזם (הכל על חשבונו של היזם).

בהתאם לסדר הקבוע בטבלת בחירת דירות התמורה שתיערך בנפרד לכל קבוצה במתחם או במקטע בר ביצוע כאמור, יקבל הדייר את הזכות לבחור את דירת התמורה, קרי הדייר שימוקם במקום הראשון בטבלת בחירת דירות התמורה בקבוצתו במתחם (או במקטע בר ביצוע אליו שויך ע"י היזם), יבחר ראשון את דירת התמורה, ולאחריו יבחרו יתר הדיירים בקבוצה במתחם (או במקטע בר ביצוע כאמור) את דירות התמורה בהתאם למיקומם בטבלת בחירת דירות התמורה.

9.2.14. דייר שהגיע תורו לבחור את יחידת תמורה, באופן ובשיטה המתוארים לעיל, יבחר את דירת התמורה מתוך כלל דירות התמורה שטרם נבחרו על ידי דיירים אחרים שקדמו לו מאותה קבוצה, באותו אופן יבחר הדייר חניה מתוך כלל החניות שהיזם הקצה לדיירים וטרם נבחרו ע"י דיירים אחרים שקדמו לו.

9.2.15. היה ולמי מבין יחיד הדיירים תוקצה דירת תמורה בבניין בו ייבנו גם שטחי מסחר והדייר יבקש לשנות את מיקום הדירה בשל העובדה שבבנין שטחי מסחר כאמור, והיזם יבנה באותו מקטע בר ביצוע בניין ללא שטחי מסחר ודירת מגורים בעלת ניקוד זהה לדירת התמורה שהוקצתה, היזם מתחייב לאפשר לדייר להחליף את דירת התמורה בדירת תמורה חדשה שוות ערך לדירת התמורה שהוקצתה לו, וזאת בתוך 7 ימים מהמועד בו נמסר לדייר אודות ההקצאה של דירת התמורה.

ככל ותהיה דרישה מאת מספר דיירים של למעלה מ- 15% באותו בניין (להחלפת דירת התמורה בדירה אחרת בשל שטחי המסחר כאמור לעיל), והיזם לא יוכל מסיבות ענייניות להיענות לדרישות הנ"ל, אזי תיערך הגרלה בין יחיד הדיירים שפנו ליזם בבקשה להחליף את דירת התמורה. כללי ההגרלה יקבעו בסמוך למועד עריכת ההגרלה, אולם היא לא תדחה את המועדים הקבועים בהסכם זה.

היה ובאותו מקטע לא יוותרו דירות תמורה בעלות שוות ערך לדירת התמורה שהוקצתה לו, היינו היזם לא יוכל לפעול בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל (פיסקה ראשונה), והאמור לא יהווה הדבר הפרה מצד היזם.

9.2.16. דייר שלא יופיע במועד שנקבע לבחירת דירת התמורה, בין בעצמו ובין באמצעות נציג מטעמו, יזומן לשיבה נוספת שתתקיים בתוך 10 ימים נוספים, ובהעדד התייצבות נוספת, מסמיך בזאת הבעלים הנ"ל את היזם לבחור עבורו את דירת התמורה, בהתאם להוראות דלעיל, והוא מוותר על כל טענה בעניין זה כלפי היזם. הצדדים יערכו פרוטוקול לשיבות הנ"ל.

9.2.17. יתרת הדירות שלא תיבחרנה ע"י הדיירים, יהיו דירות היזם שהבעלות/החכירה לגביהן תירשם על שמו או על שם רוכשי דירות עימם הוא יתקשר. להסרת ספק, שטחי המסחר אינם שייכים ליזם ויחולו לגביהם הוראות סעיף 9.2.19 להסכם זה.

9.2.18. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פינוי-בינוי, רשאי כל אחד מהבעלים להמיר את דירתו החדשה כאמור בסעיף לעיל, בדירה בעלת שווי גבוה יותר מהדירה החדשה (בשל תוספת שטח ו/או תוספות ושינויים ו/או קומה גבוהה יותר ו/או בניין אחר וכיוב') (להלן - "**הדירה הרצויה**" ו-"**השדרוג**", בהתאמה), כנגד תשלום ליזם של ההפרש בין שווי הדירה החדשה לה הוא זכאי לקבל בהתאם להוראות הסכם זה לבין הדירה הרצויה, בהתאם למחירון היזם בפרויקט בתוספת הנחה בת 5%.

להסרת ספק, במקרה בו הדייר ישדרג את דירתו כאמור לעיל (להלן: "**הדייר המשדרג**"), היזם יזכה את הדייר המשדרג בהתאם למחירון שיהיה ידוע בעת השדרוג ועל פיו ישולם המחיר בגין הדירה הרצויה.

מובהר כי במקרה שבו השדרוג יגרור חבות במסים בגין ההפרש שבין הדירה החדשה לבין הדירה הרצויה, ישלם הבעלים את כל המסים החלים עליו ע"פ דין.

על מנת ליתן לבעלים זכות ראשונים לבצע שדרוגים כאמור לעיל, היזם לא יהיה רשאי למכור את דירותיו בפרויקט 21 ימים מהמועד בו הדיירים זומנו לבחירת הדירות החדשות (ההודעות ישלחו גם לבי"כ הבעלים). בחלוף המועד הנ"ל, הבעלים יהיו רשאים להמשיך ולשדרג, אולם על בסיס כל הקודם זוכה, בתנאים המפורטים לעיל.

9.2.19. היזם יבנה על אחריותו ועל חשבונו את שטחי המסחר ברמת מעטפת מינימלית לצורכי טופס 4 בלבד ובהתאם למפרט הטכני אשר יצורף בעתיד להסכם זה, לאחר התקיימות התנאים המתלים.

כל העלויות לרבות מסים, היטלי פיתוח, תשלומים לרמ"י ולכל רשות מקומית ו/או ממשלתית שידרשו לשם בניית שטחי המסחר, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד וזאת עד למועד המסירה של שטחי המסחר לנציגי ועד הבית בו ימוקמו שטחי המסחר.

אופן רישום שטחי המסחר (בלשכת רישום המקרקעין), יסוכם בין עורכי הדין של הצדדים, בסמוך למועד אישורה של התכנית החדשה.

שטחי המסחר יהיו שייכים לדיירים המפונים אשר דירות התמורה תוקצנה בבנין בו ייבנו שטחי המסחר.

על אף האמור לעיל כל אחד מיחיד הדיירים שיוקצה לו חלק יחסי בשטחי המסחר, יהיה רשאי, בכפוף לחתימת מסמכי ביטול מתאימים לרשויות המס, לוותר על הזכות הנ"ל (קרי שלא יירשם כבעלים של חלק יחסי בשטחי המסחר), זאת עד ולא יאוחר מ 90 ימים לפני מועד המסירה של שטחי המסחר או דירות התמורה, על פי המוקדם מבין המועדים.

העתק מההודעה של הדייר תשלח גם בדואר רשום + אישור מסירה לעוה"ד של הדיירים (להלן: "**בעלי שטחי המסחר**").

ככל וכלל בעלי שטחי המסחר יוותרו על הזכות הנ"ל ויחתמו על מסמכי ביטול מתאימים לרשויות המס בגין שטחי המסחר, יהא רשאי היזם להצמיד את שטחי המסחר ליחידות היזם לרבות בדרך של הצמדה ו/או רישום יחידות המסחר כיחידה רישומית נפרדת ובמקרה כאמור יחולו עליו (או על הרוכשים ממנו) כל הזכויות וההתחייבויות כבעלים של שטחי המסחר.

בעלי שטחי המסחר, ישאו בעלויות התחזוקה השוטפת של שטחי המסחר (להבדיל מהשטחים הציבוריים של המבנה בו ימוקמו שטחי המסחר), והתקבולים בגין השכרת שטחי המסחר ישויכו על חשבון דמי ניהול בעלי שטחי המסחר באותו בניין בו ייבנו שטחי המסחר (להבדיל מרוכשי דירות היזם) לשלם לחברת הניהול, ובלבד שכל ההוצאות הקשורות בשטחי המסחר יחולו על בעלי הדירות המקוריות באותו בניין כאמור (להלן: "**תקבול בגין שטחי המסחר**").

9.2.20. בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות לענין השכרת השטחים, תפעול ותחזוקה של שטחי המסחר. בכל מקרה, נציגות הבית המשותף בו ייבנו שטחי המסחר

תהיה אחראית על השכרת שטחי המסחר, בהתאם להוראות תקנון הבית המשותף בכפוף להוראות התכנית.

10. בניית הפרויקט ע"י היזם

התכנית

10.1. היזם מצהיר כי הוא קידם את התכנית וכי נכון למועד חתימת הסכם זה, הועדה המקומית אישרה להמליץ על התכנית לועדה המחוזית. העתק ממסמכי התכנית שאושרו מצ"ב ומסומן כנספח "טז" להסכם זה. היזם מתחייב להמשיך ולפעול לקידומה ולאישורה (עד למתן תוקף) של התכנית ע"י רשויות התכנון, במועדים הקבועים בהסכם זה. כל הטיפול בתכנית ייעשה ע"י היזם ועל חשבונו.

10.2. ככל שיהיו שינויים במסמכי התכנית (המצ"ב כנספח "טז"), הנוגעים לדירות החדשות ו/או שינויים מהותיים בתכנית העיצוב האדריכלי של הפרויקט, יוצגו השינויים על ידי אדריכל הפרויקט לנציגות הדיירים, וב"כ הדיירים.

הערות בקשר לתכנית, ככל שהן מתייחסות לסתירה מהתחייבויות היזם על פי הסכם זה, יועברו בכתב ליזם או לב"כ היזם בתוך 14 ימים מיום הצגתה, והיזם יתקן את התכנית ככל שיידרש לצורך התאמתה לאמור בהסכם זה, אלא אם ההערות לא יהיו מקובלות על אדריכל הפרויקט. אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 5.16 לעיל.

10.3. לאחר שהתכנית תאושר ותפורסם למתן תוקף, ובכפוף להתקיימות יתר התנאים המתלים, היזם יכין על חשבונו תוכניות הגשה למתן היתר בניה לפרויקט, בהתאם להוראות הסכם זה. היזם רשאי, לפי שיקול דעתו, להוציא היתרי בניה לפרויקט בשלבים. בסמוך להוצאת היתר הבניה, ימסור היזם לדייר (באמצעות ב"כ הבעלים) את תוכניות המכר הסופיות של הבניין והדירה ("ה"ה") ומפרט (נספח "ד-1") ערוכים בהתאם להוראות חוק המכר דירות.

10.4. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה להכנת תוכניות הגשה למתן היתר בניה למתחם או למקטע בר ביצוע לפי שיקול דעת היזם, ולהגישן לועדה המקומית ככל האפשר לא יאוחר מ- 6 (שישה) חודשים מאישור התוכנית או תכנית בינוי, לפי המאוחר (ככל וידרש אישור תכנית בינוי כתנאי לקבלת היתר בניה), וכן לפעול בשקידה ראויה לצורך קבלת היתר בניה ככל שהדבר תלוי ביזם. בטרם יוגשו תוכניות ההגשה לועדה המקומית, מתחייב היזם להציג את תוכניות ההגשה (ביחד עם אדריכל הפרויקט) לנציגות של המתחם (או מקטע בר ביצוע) ביחד עם עוה"ד של הבעלים. היזם מתחייב שתוכניות ההגשה יהיו תואמות להתחייבויות היזם על פי הוראות הסכם זה על נספחיו, לרבות המפרטים והתכניות.

ככל שתתגלה מחלוקת כלשהי בקשר עם תוכניות ההגשה, הבעלים יהיו רשאים לשמור על זכותם לרבות פניה לבורר, מבלי שהם מעכבים את התהליך של קידום היתר הבניה. בנוסף, היה ויהיו סטיות בשטחים הדירות החדשות מעבר לסטיות המוקנות על פי דין, לעומת השטחים שהובטחו על ידי היזם, הדבר יהווה הפרה של הסכם זה.

10.5. היזם מתחייב כי בניית הפרויקט והדירה החדשה תיעשה בהתאם להוראות הסכם זה, להיתרי הבניה, התוכניות, המפרט הטכני (הסופי) ובכפוף לכל דין. סטיות מהתוכניות ו/או מהמפרט המותרות עפ"י צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד- 1974, לא יחשבו כהפרה של הסכם זה, אולם סטיות מעבר לדין יהוו הפרה של הסכם זה.

10.6. בכל שלב יהא היזם רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, בהיתר הבניה ובתב"ע המתייחסת למקרקעין, ליזום ולבקש תוספות בנייה או הקלות

בבינוי וביצוע של הפרויקט לרבות בעבודות הפיתוח הקשורות בו, ובלבד שלא ייערכו שינויים בשטח הדירה, בקומה בה תמוקם הדירה החדשה, בכיווני האוויר שלה, ובהצמדותיה.

10.7. מובהר כי הבעלים לא יצטרכו לשאת בתשלום כלשהו בגין פעולות היזם בפרויקט לרבות הכנת כל התכניות, אישור התוכנית, הוצאת ההיתר או עבודות הבניה בפרויקט ובכלל זה בכל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר הבניה ובניית הפרויקט, לרבות: היטל השבחה, היטלי פיתוח, אגרות בניה, שכר אדריכל, יועצים, קבלנים ועובדים, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבניה כולל חומרים, ציוד, שכר עבודה, העתקת תשתיות, חיבור חשמל, הריסת הבניינים הקיימים וכד' למעט הוצאות החלות על הבעלים במפרש כמפורט בהסכם זה.

11. לוחות זמנים ומסירת הדירות החדשות הבעלים

11.1. היזם מתחייב להתחיל בעבודות ההריסה ובבניית הבניין החדש שייבנה במסגרת הפרויקט ובו תהיה הדירה החדשה, וזאת בתוך 120 ימים מיום קבלת היתר בניה או מיום פינוי כל הדירות של בעלי הזכויות בבניינים הקיימים בחלק המתחם המיועד להריסה לבניית הבניין החדש, לפי המאוחר (להלן: **"יום תחילת ביצוע העבודות"**). במקרה בו היזם ימסור לבעלים דירה חדשה במתחם כנגד פינוי הדירה הקיימת לא יחולו הוראות ס"ק זה, אולם האמור ייעשה בתיאום עם הבעלים מראש ובכתב, ואופן הבחירה של הבעלים יהיה בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לעיל.

11.2. היזם מתחייב להמשיך בבניה בצורה רציפה, לסיים את עבודות הקמת הבניין החדש ולמסור לבעלים את החזקה בדירה החדשה כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ וזאת לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום תחילת ביצוע העבודות לפי היתר בניה עילי (לוח זמנים זה נקבע על סמך הערכה כי הבניין החדש יכלול עד 20 קומות) (להלן: **"מועד השלמת כל בנין בפרויקט"**). ככל שהבניין יכלול קומות נוספות, ידחה מועד השלמת כל בנין בפרויקט – עד חודש לכל קומה נוספת מעבר ל- 20 מהתקופה הקבועה בס"ק זה לעיל).

סיום עבודות ההקמה משמעה – קבלת "טופס 4" המאפשר את אכלוס הבניין החדש, חיבורו של הבניין החדש למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, התקשורת והטלפון (בכפוף לחתימת הבעלים על הסכמים עם הגופים המתאימים), מתן אפשרות גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב לבנין, לרבות לחניות והמחסנים, מערכות הבניין החדש פועלות לרבות מעלית פועלת וקיימת גישה למרתפי החניה והדירה החדשה ראויה למגורים ונמסרה לבעלים, בכפוף לאמור בסעיף 11.8 להלן (להלן: **"מועד המסירה"**).

תנאי למסירת הדירה החדשה הוא התקיימות כל התנאים המפורטים להלן במצטבר: (1) החזקה בדירה החדשה נמסרה לבעלים וניתן לעשות בדירה החדשה שימוש סביר, בהתאם להוראות סעיף זה; (2) הדייר החזיר כל בטוחה שניתנה לו ו/או למי מטעמו בקשר עם הדירה החדשה לרבות הערבות הבנקאית כאמור בסעיף 19 להלן לידי ב"כ הבעלים (אשר יחזיקן עד לאחר שהתקיימו כל הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ביחס לרוכשי דירות מקבלן); (3) הדירה החדשה (להבדיל מהפרויקט בכללותו) נקיה מכל זכות מגבילה התלויה ביום; (4) ככל ובאותה העת יהיו המקרקעין נשוא הפרויקט משועבדים לטובת הבנק המלווה, הומצא לכל אחד מיחיד הבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה מאת הבנק המלווה, לפיו המשכנתא שרשומה לטובת הבנק המלווה אינה חלה על הדירה החדשה ובמקרה של מימוש השעבוד, הדירה החדשה נשוא מכתב ההחרגה (על כל הצמדותיה) לא תמומש. נוסח מכתב ההחרגה הנ"ל יסוכם בין ב"כ הבעלים לבנק המלווה; (5) נרשמה ה"א לטובת הבעלים על המקרקעין עליהם הוקם הבנין החדש (במקרה שהפרצלציה בוצעה אולם טרם נרשמה, על כל חלקות המקור). ככל שהפרצלציה לא

תושלם עד למסירת החזקה בדירה החדשה, תירשם ה"א לטובת הבעלים על כל החלקות שבהן ירשמו הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם בבניין החדש.

11.3. ידוע לבעלים כי יתכן והפרויקט ייבנה בשלבים, כשבכל שלב ייהרס אחד או יותר מהבניינים הקיימים במתחם ותחתיהם יוקם בניין חדש כחלק מהפרויקט.

על אף האמור לעיל, ככל שהדבר יתאפשר, יהיה היזם רשאי להקים את הבניין החדש מבלי שתנאי להקמתו יהיה הריסת הבניינים הקיימים או איזה מהם, בתנאי שהבניין החדש, בו תוקצה לבעלים דירה, ימוקם קרוב ככל שניתן למיקומו של הבניין הישן, בו מתגורר הבעלים ויחולו ביתס לדירה החדשה כל הוראות הסכם זה, והכל בכפוף לאמור בסעיפים 9.2.7 ו- 9.2.8 לעיל. למרות האמור לעיל, ככל שהדייר יבקש לקבל את הדירה החדשה במיקום אחר, יפעל היזם, כמיטב יכולתו, להיענות לבקשת הדייר.

11.4. הבעלים מאשר כי ידוע לו כי נוכח טיב הפרויקט, המחייב פעולות הריסה ובנייה בהיקף נרחב ובשלבים, לפני ולאחר מועד המסירה יבוצעו עבודות בנייה ותשתית במתחם ו/או בפרויקט ו/או בבניין החדש, על כל הכרוך ונובע מכך, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהם, לרבות תביעה לצווי מניעה ו/או עשה ולרבות תביעה כספית, כלפי היזם ו/או היזם ו/או כל גורם אחר הפועל במסגרת הפרויקט בקשר לכך, ולרבות בעילה של מטרד ו/או פגיעה אחרת בזכויות, כל זאת בכפוף לכך שביצוע העבודות כאמור לא ימנע מהבעלים ו/או מי מטעמו שימוש סביר בדירה המקורית או בדירה החדשה, לפי העניין.

11.5. עבודות הפיתוח במתחם הרלוונטי תושלמנה לא יאוחר מחלוף 6 חודשים ממועד גמר עבודות הבניה במתחם. אין לראות באי השלמת הפיתוח במועד המסירה כאילו הדירה החדשה ו/או הפרויקט לא הושלמו, ובלבד שמתאפשרת גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב כאמור. היזם מתחייב לקבל תעודת גמר לכל בנין חדש בתוך 24 (עשרים וארבע) חודשים ממועד תחילת אכלוסו של הבנין החדש על ידי הבעלים. עותק מתעודת הגמר, יועבר גם לב"כ הבעלים.

11.6. מועד המסירה הנקוב בסעיף 11.2 לעיל יידחה בכל אחד מהמקרים הבאים: עיכובים בביצוע הבניה נשוא הסכם זה הנעוצים בחוק, תקנה, צו, פריצת מלחמה, גיוס כללי ו/או כח עליון ו/או הקפאת בניה עפ"י דין (שאינה עקב מעשה או מחדל של החברה) ו/או שביתה כללית ו/או השבתה כללית המשפיעות באופן ישיר על ביצועו הפרויקט, אשר ליוזם אין שליטה עליה ולא יכול היה לצפותה מראש. במקרה של עיכוב כאמור, ימסור היזם לב"כ הבעלים הודעה על העיכובים (תוך פירוט הסיבה), וידחה את מועד מסירת הדירה החדשה לתקופה שבה לא התנהלה העבודה כסדרה, או לא נעשו דברים כסדרם מהסיבות הנ"ל, בתוספת 30 יום, ובהתאם הוראות הסכם זה החלות על מועד המסירה יחולו, בשינויים המחויבים, על המועד האמור.

11.7. בנוסף לתקופות האמורות בסעיף 11.6 לעיל, איחור במועד המסירה, שלא יעלה על 60 יום ("תקופת הארכה"), לא יהווה הפרה של הסכם זה מצד היזם, לא יזכה את הבעלים בפיצוי כלשהו, ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בשל איחור כאמור, וזאת בכפוף לכך כי היזם ימשיך לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם זה בקשר להקמת הפרויקט והוא ישא בתשלומי שכר הדירה החלופית. במקרה של איחור העולה על תקופת הארכה, ישלם היזם לבעלים דמי שכירות, בהתאם להוראות חוק המכר הבטחת השקעות (להלן: "פיצוי חוק המכר"), וזאת לרבות בגין תקופת הארכה. מובהר כי פיצוי חוק המכר שישולמו, יעמדו על דמי השכירות שישולמו לרוכשי דירות היזם (ביחס לדירות הדומות לדירות החדשות), על פי הוראות חוק המכר דירות הבטחת השקעות.

מוסכם בין הצדדים כי בגין איחור במועד מסירה של עד תשעה (9) חודשים ממועד המסירה המקורי, לא יהא הבעלים זכאי לסעד של ביטול הסכם או לכל סעד אחר זולת פיצוי חוק המכר.

בתום התקופה האמורה וככל והדייר לא דרש מהיזם סעדים נוספים, מעבר לתשלום פיצוי חוק המכר כאמור לעיל, ימשיך היזם לשלם את פיצוי חוק המכר לדייר.

שלח הדייר ליזם הודעה כי הוא דורש סעדים נוספים, היזם לא ישלם לו את פיצוי חוק המכר, החל ממועד קבלת הודעתו ובמקרה כאמור, יעמדו לו כל התרופות והסעדים שעל-פי דין ועל פי הוראות הסכם זה באשר לאיחור מאותו יום ואילך.

11.8. מובהר כי תקופות העיכוב המפורטות בסעיף 11.6 ותקופת הארכה לפי סעיף 11.7 לעיל יחולו במצטבר.

11.9. היזם יודיע לבעלים לפחות 60 ימים מראש בכתב על מועד מסירת הדירה החדשה (לעיל ולהלן: **"מועד המסירה הקבוע"**). אם הבעלים הודיע ליזם בכתב כי אינו יכול להופיע במועד שנקבע כאמור מסיבות סבירות, או אם הבעלים לא הופיע במועד המסירה, ייקבע על ידי היזם מועד חדש, שיחול לא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד שנקבע והבעלים מתחייב להופיע במועד הנדחה, בעצמו או באמצעות מיופה כוח בכתב מטעמו (להלן: **"מועד המסירה הנדחה"**). הבעלים יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה החדשה אלא אם יהיו בה ליקויים מהותיים שיש בהם כדי למנוע שימוש סביר בדירה החדשה. ככל שיחול עיכוב במסירת הדירה החדשה, מתחייב היזם להמשיך ולהאריך את סכום ערבות דמי השכירות, בהתאם להוראות סעיף 8.4 לעיל. היזם מתחייב להגיע למועד המסירה הקבוע ו/או מועד המסירה הנדחה, על פי המאוחר מבין המועדים.

11.10. הבעלים יהיה רשאי לבדוק את הדירה – לבדו ו/או באמצעות מי מטעמו – במועד המסירה הקבוע או מועד המסירה הנדחה. במעמד זה תיערך ע"י היזם והבעלים תרשומת, ובה יצוינו מצב הדירה, לרבות הערות הבעלים ו/או מי מטעמו, אם וככל שתהיינה (להלן: **"פרוטוקול המסירה"**). הצדדים יחתמו על פרוטוקול המסירה, ועותק ממנו יימסר, באותו מעמד, לידי שני הצדדים.

אין באמור בפרוטוקול המסירה כדי לגרוע מחובת היזם לתקן כל ליקוי נוסף אשר יתגלה ו/או יתהווה בדירה, והכל בתנאי שתשלח לגביו הודעה ליזם. מובהר כי אין בחתימת נציג היזם על הפרטיכל כדי להוות כשלעצמה הודאה מצד היזם בנכונות אי ההתאמה או בחובתו לתקנה.

11.11. מבוטל.

11.12. בהתאם לליקויים שיצוינו בפרוטוקול המסירה, יתקן היזם את כל הטעון תיקון, באופן ובמועדים, כלהלן:

11.12.1. ליקויים, שאינם מאפשרים לקונה לעשות שימוש סביר בדירה ובגנים נחשבת הדירה החדשה כדירה שאינה ראויה למגורים, ככל הניתן בהקדם האפשרי ועד למועד המסירה הנדחה.

מובהר שכל עוד הדירה החדשה לא נמסרה, הבעלים ימשיכו לקבל את הפיצוי והיזם ייחשב כמי שלא מסר את הדירה החדשה במועד ויחולו הוראות ההסכם לענין איחורים לרבות סעיף 11.7 לעיל.

11.12.2. ליקויים, אשר אינם מונעים שימוש סביר בדירה: בתוך זמן סביר שלא יעלה על 3 חודשים ממועד המסירה ובלבד שניתנה הודעת הבעלים בכתב על הליקויים ליזם ובמועד סביר, אשר יתואם ככל הניתן מראש ובכתב עם

הבעלים. מובהר בזאת, כי בצורך לתקן ליקויים כאמור, לא יהיה כדי לדחות את מסירת הדירה בפועל לקונה. ככל שניתן יפעל הקבלן לתיקון הליקויים ו/או אי ההתאמות כאמור קודם למועד מסירת החזקה בדירה החדשה. במקרה בו נמסרה הדירה החדשה, יתוקנו הליקויים בתיאום מראש ובכתב עם הבעלים. בסיום כל תיקון, ייערך פרוטוקול שיפרט את העבודות שבוצעו. הפרוטוקול יחתם על ידי כל הצדדים.

11.12.3. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם הליקויים שנתגלו במועד המסירה מונעים שימוש סביר בדירה החדשה או לא יוכרעו ע"י הבורר כאמור בסעיף 25.1 להלן.

11.13. במקרה והבעלים לא יופיע לקבל לחזקתו את הדירה החדשה במועד המסירה הקבוע או במועד המסירה הנדחה כאמור לעיל, אף כי הוזמן לכך בהתאם להוראות הסכם זה, או סרב לקבל החזקה בניגוד לאמור לעיל למעט במקרה כאמור בסעיף 11.12.1, יחולו על הבעלים כל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה החדשה, החל ממועד המסירה הקבוע או הנדחה (על פי המאוחר ככל שהבעלים לא הגיע כאמור לעיל), והיזם לא יהיה אחראי כלפי הבעלים לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה החדשה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה עליה, וזאת בכפוף לכך שהיזם דאג לנעילת דלת הדירה החדשה ויתר הפתחים שבדירה (חלונות ומרפסות). אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות) שימשיכו לחול על היזם, לרבות ביצוע תיקונים לליקויים ופגמים שיתגלו בדירה החדשה. מובהר כי במידה ותהיה מחלוקת בין הצדדים, הבורר יכריע לענין המועד הקובע.

11.14. כמו כן, ככל שהיזם ימסור לדייר את הדירה החלופית כנגד פינוי הדירה המקורית, הרי שמובהר כי על הבעלים יהיה לפנות את הדירה המקורית במועד המסירה, כנגד קבלת הדירה החדשה ומילוי כל התנאים הקבועים בסעיף 11.2 לעיל. פינוי הדירה המקורית במועד המסירה יהווה תנאי למסירת הדירה החדשה. מובהר כי במקרה כאמור יחולו על הצדדים כל הוראות הסכם זה לענין קבלת דירה חדשה, לרבות התנאים הקבועים בסעיפים 19.3 ו- 11.10 לעיל.

11.15. מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון: מעלית לדיירי הבניין בו נמצאת הדירה, תתבצע לפי צו המכר דירות ולאחר שהרכוש המשותף נבדק ע"י הדיירים הראשונים בבניין (דיירים על פי הסכם זה ו/או דיירים שרכשו דירתם מהיזם, כאשר לפחות אחד יהיה אחד מהדיירים על פי הסכם זה) אשר קיבלו חזקה בדירות החדשות שבבניין.

מובהר כי תנאי לקבלת החזקה בדירות החדשות יהיה קבלת חזקה ברכוש המשותף, ככל שלא נמסר קודם לכן, ומאותו יום ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות החדשות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין, על חשבונם, בכפוף להתחייבות היזם לתקן ליקויים ו/או פגמים, בזמן תקופת הבדק והאחריות כאמור בחוזה זה.

11.16. בעת מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבית, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י נציגות זמנית של הבניין/הדיירים הראשונים בבניין כאמור בסעיף 11.15 לעיל וע"י היזם/הקבלן. במועד הנ"ל ימסור היזם/הקבלן לנציגות הזמנית חוברת על אחזקת הרכוש המשותף ואת ההסכמים שעומדים להתקשר היזם/הקבלן (כגון: חברת מעליות). מנין תקופת הבדק של הרכוש הינו כקבוע בסעיף 13.8 להלן.

11.17. מסירת דירות היזם (לרוכשי הדירות) תעשה בסמוך למסירת דירות הבעלים, על פי ובהתאם להוראות הסכם זה.

11.18. ביחס לרכוש המשותף יחולו בהתאמה הוראות סעיף 11.10 לעיל, גם על מסירת החזקה בשטחי המסחר.

12. הזמנת שינויים ותוספות בדירה החדשה עד למועד המסירה

12.1. עד למועד המסירה לא יהיה הבעלים זכאי לבצע בדירה החדשה שינויים ו/או תוספות אלא באמצעות הקבלן המבצע בלבד, ולאחר קבלת הסכמתו וחתמת הסכם הזמנת שינויים בין הבעלים לבין הקבלן המבצע (להלן: "פרוטוקול השינויים").

12.2. היזם לא יתיר ביצוע שינויים הפוגעים ו/או המשנים את הקונסטרוקציה של הפרויקט ו/או את תזותו, שינויים שיהיה בהם כדי לעכב את השלמת הפרויקט, שינויים הטעונים קבלת היתר, שינויים שהינם בגדר עבודה מיוחדת כגון, אך לא רק, עבודות אומן, שימוש בחומרים שאינם במפרט, עבודות פסיפס וכיו"ב, וכן שינויים שאינם מותאמים למערכות הפרויקט ולאיינסטלציה ו/או שאינם תואמים את התקנות ו/או התקנים הרלוונטיים.

12.3. היזם יאפשר לבצע שינויים בדירת התמורה וזאת בכפוף לאישור אדריכל הפרויקט והגשת תכניות השינויים על ידי הבעלים בטרם הסתיימו עבודות היציקה של הקומה בה ממוקמת דירת התמורה, במקרה זה, מתחייב הבעלים לשלם בעדם על פי מחירון היזם (לפי מה שיונהג בפרויקט בידי היזם בנוגע לרוכשי יחידות היזם ממנו), או ממחירון דקל בנייה מינוס 10% הנחה, על פי הנמוך מבניהם. הנהוג בפרויקט תנאי התשלום יקבעו בהסכמה בין הצדדים ובכתב במסגרת פרוטוקול השינויים, ואולם בכל מקרה התשלום יבוצע לא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי לה.

12.4. במעמד הזמנת השינויים והתוספות יקבע היזם את משך הזמן שיידרש לשם ביצועם, ומועד המסירה יוארך כמשך פרק זמן זה ביחס לדירה החדשה של הדייר הספציפי בלבד. הקביעה האם יהיה צורך בהארכה ואורכה יקבעו במפורש ובכתב במסגרת פרוטוקול השינויים ותחתם בידי הצדדים.

12.5. הבעלים יזוכה בעלות כלים סניטריים, ריצוף ומטבח הכלולים במפרט הטכני ואשר יבחר שלא להרכיבם בדירה החדשה, ובלבד שהיזם יוכל לבטל ההזמנה מהספק או להחזיר הפריטים ללא חיוב. סכום הזיכוי יינתן על בסיס עלות הפריטים ליזם עפ"י מחירון זיכויים של הקבלן המבצע. הזיכוי יינתן תחילה כנגד חיוב בעלות ביצוע שינויים ותוספות.

13. אחריות היזם לתיקון ליקויים בדירה החדשה

13.1. היזם יהיה אחראי לתיקון אי התאמות שיתגלו בדירה החדשה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וכן את כל אותם ליקויים ו/או קלקולים ו/או פגמים ו/או אי ההתאמות בין שנגרמו כתוצאה מתכנון לקוי, ו/או עבודה לקויה, ו/או שימוש באביזרים ו/או בחומרים פגומים, למעט אלה שסופקו על ידי הבעלים בניגוד להסכם ו/או למפרט ו/או לתוכנית, והכל בכפוף לאמור בחוק המכר (דירות).

13.2. היזם יבצע תוך זמן סביר את תיקון כל אי ההתאמות שפורטו בפרטיכל ואושרו ע"י היזם וכן כל אי התאמה שתתגלה בתקופת הבדק לא יאוחר מגמר תקופת הבדק, בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). למרות האמור לעיל, לעניין תיקונים דחופים יחולו הוראות סעיף 11.12 לעיל.

13.3. לאחר מועד המסירה, היזם לא יהיה חייב בתיקון כל פגם, אי התאמה או נזק אשר נגרמו או הוחמרו בשל מעשה או מחדל של הבעלים שנעשו בכוונה או ברשלנות רבתי, לרבות עקב מחדלו של הבעלים להודיע על קיום אי ההתאמה תוך זמן סביר ממועד גילויה, או עקב תכנון או ביצוע שינויים ותוספות שלא באמצעות היזם או מי מטעמו ו/או אי ביצוע תחזוקה בהתאם להוראות התחזוקה שיימסרו על ידי היזם לדייר (בהתאם לחוק המכר

דירות) ו/או עקב סירוב הבעלים לאפשר ליזם את ביצוע התיקון, שלא בהתאם להוראות הסכם זה. כמו כן לא יהא היזם חייב בתיקון נזקים שנגרמו על-ידי מי מדיירי הפרויקט ו/או מי מכוחם ו/או מבאיהם. להסרת כל ספק, אין באמור לעיל לגרוע ממחויבותו של היזם לפעול לביצוע תיקונים, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

13.4. הבעלים מתחייב לאפשר ליזם לבצע מתוך הדירה החדשה תיקונים הנוגעים לדירה אחרת בפרויקט ו/או לרכוש המשותף, ובלבד שהיזם יבצע תיקונים אלו תוך זמן סביר ובמועד שיתואם מראש עם הדייר ולא יגרמו להפרעה בלתי סבירה ולשימוש סביר בדירה החדשה. במקרה בו לא ניתן לעשות שימוש בדירה החדשה, יישא היזם בכל ההוצאות הסבירות של הבעלים לעניין זה.

13.5. לאחר גמר ביצוע התיקונים יחזיר היזם את מצב הדירה החדשה לקדמותה.

13.6. הבעלים מתחייב לפעול, ככל שהדבר יידרש וככל שהדבר אפשרי על ידו באופן אישי, על מנת לפנות ו/או לפרק 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.

13.7. לגבי עבודות ו/או מערכות ו/או אביזרים אשר לגביהם תינתן לבעלים אחריות בכתב של היצרן או הקבלן המבצע, ו/או במקרה בו יסב היזם את האחריות לגביהם לבעלים, מתחייב הבעלים לפנות תחילה ליצרן או לקבלן המבצע על-פי כתב האחריות, אולם בכל מקרה האחריות הינה של היזם, ככל שהתיקונים לא בוצעו על ידי הקבלן המבצע.

13.8. האמור לעיל יחול בהתאמה גם לגבי אי התאמות ו/או ליקויים ברכוש המשותף. מנין תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף יתחיל לאחר מסירת שמונת (8) הדירות הראשונות בבנין.

14. רישום זכויות הבעלים בדירה החדשה

14.1. היזם מתחייב לגרום לכך כי הפרויקט יירשם כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "**הבית המשותף**") (בין כבתים משותפים נפרדים ובין כבית משותף מורכב) ולרשום את זכויות הבעלים בדירה החדשה בהתאם למועדים הקבועים לכך בחוק המכר (דירות) ובכפוף לכל דין. איחור ו/או עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הבעלים בדירה החדשה כיחידה נפרדת בבית משותף, עקב עיכובים מצד רשויות התכנון והבניה, משרדי ממשלה, רמ"י, רשות מקומית או כל רשות אחרת, ו/או עיכובים שנגרמו באשמת הבעלים או מי מבעלי הזכויות במתחם ו/או שאינם תלויים ביזם או שליזם אין שליטה עליהם, לא יחשבו כהפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה ובלבד שהיזם פעל בשקידה ראויה להשלים את הרישומים ויעדכן מעת לעת את ב"כ הבעלים.

14.2. בעת רישום הזכויות תהא הדירה החדשה חופשית מכל זכות מגבילה למעט אלה הקשורים בבעלים עצמו ו/או אשר נעשו ו/או נרשמו לבקשתו או בעטיו או הערות מכח רשות מוסמכת.

14.3. היזם יהא רשאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמיד ו/או להסכים להצמדת חלקים ליחידות בבית המשותף, ו/או לעשות בהם עסקה כלשהי, כמפורט במפרט הטכני. הובהר לבעלים כי זכויות בניה, מקומות החניה, מחסנים, חצרות דירות הגן (אם ייבנו) והגג שיוצמד לדירות הגג אינם בגדר הרכוש המשותף. שטחים ציבוריים שלא ניתן להוציא מהרכוש המשותף כגון לובי כניסה ושטח הגינה המשותף, לא יוצאו מגדר הרכוש המשותף.

14.4. הבעלים מסכים ומסמיך את היזם ואת עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לרשום לפי שיקול דעתם את תקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן לבטל את רישום הבית המשותף הקיים

ו/או לשנות ו/או להסכים לשנות את צו הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה ו/או לבצע כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או בהתאם לכל חוק אחר בין ביחס למסמכי רישום הבית המשותף הקיימים ובין ביחס למסמכי הבית המשותף החדשים שירשמו. בטרם יוגש התיק לרישום הבית המשותף, לבדיקה ראשונית בלשכת המפקחת על רישום הבתים המשותפים מתחייב היזם להעביר את המסמכים לעיון ולאישור ב"כ הבעלים, אשר יעביר את ההערות שלו בתוך 30 ימים ממועד הגשת המסמכים במשרדו. עוה"ד של היזם יטפלו ברישום הפרויקט (רישום בית משותף ורישום דירות הבעלים החדשות על שמם). היזם או עוה"ד של היזם יעדכנו מעת לעת, לפי בקשת ב"כ הבעלים בכתב על התקדמות הטיפול ברישום הבית המשותף.

14.5. במסגרת תקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות בכל הנוגע לתחזוקה ו/או לשימוש ו/או לנשיאה בהוצאות התחזוקה והשימוש לגבי שטחים ו/או מתקנים של הפרויקט, בין בחלוקה לפי אגפים ובין אם לאו. חלוקת ההוצאות בבית המשותף תהיה באופן יחסי לפי שטח הדירות בצו הבית המשותף, הכוללת את ההצמדות למעט חניות ומחסנים.

14.6. ככל שיידרש, יקים היזם במתחם, במקום שייקבע על ידו, תחנת טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל למתחם, ובכלל זה לדירה החדשה (להלן: "**התחנה**"), הכל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו – 1996 ותקנותיו, ובהתאם לדרישות והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חברת החשמל**") וכן, ככל שיידרש על ידי בזק, יקים חדר בזק (להלן: "**חדר בזק**"). הבעלים מסכים שיוענקו לחברת החשמל/בזק (לפי העניין) זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות חברת החשמל/בזק (לפי העניין), לרבות זכויות מעבר או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בתחנה/חדר בזק (לפי העניין), וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל לפי דרישותיהם, לרבות זיקות הנאה וזכויות מעבר ורישום הערות מתאימות ואי נשיאה בהוצאות הבית המשותף. כן מוסכם על הבעלים כי התמורה בגין חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק יועברו ליזם. במסגרת ההסכם שייחתם בין היזם לבין חח"י ו/או בזק ייקבע שהנ"ל יהיו אחראיים שהתחנה תעמוד בכל ההוראות, התקנים והדין לענין קרינה מייננת.

14.7. היזם יהיה רשאי לרשום הוראות בתקנון וכן הערות אזהרה וזיקות הנאה על הבניין החדש ו/או על הדירה החדשה ו/או על יחידות היזם שתידרשנה על פי שיקול דעתו ועל-פי דרישת רשות מוסמכת, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות במתחם, כולל לגבי התחנה, או של בעלי יחידות אחרות בפרויקט או של בעלי חלקות סמוכות למתחם והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

14.8. ככל ובמידה ותידרש חתימת או הסכמת הבעלים לביצוע האמור לעיל, מסמך בזאת הבעלים את עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לחתום בשמו על כל מסמך שיידרש. הבעלים ימציא לפי דרישת עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים כל מסמך או אישור הנדרשים לצורך הרישום.

14.9. לאחר פינוי כל הדירות בבניין הקיים ולאחר תחילת ביצוע הפרויקט יהא רשאי היזם ו/או ב"כ היזם לפעול לביטול ו/או לתיקון צו הבית המשותף ולהשתמש לצורך כך בפינוי הכח מטעם הבעלים, וזאת בכפוף לכך שהופקדה הערבות הבנקאית המפורטת בסעיף 19 להלן וערבות השכירות.

14.10. להבטחת התחייבותו של היזם, לביצוע רישומים ימסור היזם לב"כ הבעלים, ערבות בנקאית בסך של 150,000 ₪ לכל אחד מהמתחמים שיפנו (להלן: "**ערבות הרישום**"). במועד מסירת החזקה לבעלים של הדירות החדשות בבנין הראשון בכל תת מתחם, תופקד ערבות הרישום בידיו הנאמנות של ב"כ הבעלים. ב"כ הבעלים ישיב ליזם את ערבות הרישום כנגד רישום והמצאת מסמכי רישום בית משותף, חתומים על ידי לשכת המפקח על רישום המקרקעין ביחס לכל הבניינים באותו תת מתחם. לא נרשם המתחם בתוך 30

חודשים ממועד רישום הפרצלציה או ממועד מסירת הדירות החדשות של הבעלים באותו מתחם (לצרכי סעיף זה המועד הראשון שיהיה קבוע בהודעה לבעלים על קבלת הדירות החדשות ייחשב כמועד מסירה הדירה החדשה), על פי המאוחר, יהיה רשאי ב"כ הבעלים לחלט את ערבות הרישום, לאחר התראה מראש ובכתב לב"כ היזם, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לרישום את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.

15. השימוש בדירה החדשה לאחר המסירה

- 15.1. הבעלים מתחייב שלא לבצע שינוי כלשהו בדירה החדשה שיש בו לשנות את חזות הבניין החדש, ובכלל זה לא יהיה רשאי לשנות גודל ומיקום חלונות, מרפסות, לפתוח או לסגור פתחים, לשנות צבע מעקות, מסגרות וכד'. הוראה דומה תיכלל בתקנון הבית המשותף.
- 15.2. הבעלים לא יהיה זכאי לבצע בדירה החדשה שינוי כלשהו הדורש היתר בניה אלא בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.
- 15.3. עד לרישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה החדשה ע"ש הבעלים לא יהיה הבעלים רשאי לבצע שינויים כלשהם המצריכים תיקון צו ו/או תשריט הבית המשותף. עשה הבעלים שינויים כאמור, ישא הוא בכל העלויות וההוצאות הנדרשות וכן יהיה אחראי בלעדי לכל עיכוב ברישום הבית המשותף.
- 15.4. הבעלים מתחייב להשתמש בדירה החדשה אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התב"ע ובהתאם להוראות הסכם זה, והוא יהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה החדשה על ידו ו/או על ידי הבאים מכוחו או ברשותו. הבעלים מתחייב כי בשימוש בדירה החדשה לא יהיה משום מטרד.

16. אחריות

- 16.1. היזם יהא אחראי על פי הקבוע בדין, לכל נזק או אובדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לדיירים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו, ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו. מיום פינוי הדירות הנוכחיות בפועל היזם יהיה אחראי למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר וזאת עד למועד פינוי אחרון הדיירים את דירתו הנוכחית.
- 16.2. היזם יהיה אחראי לכל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי כל דין לעובדיו כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם שאירעו תוך כדי ביצוע העבודות, או בדרך למקום ביצוע העבודות או ממקום ביצוע העבודות, והיזם אף ישא באחריות בגין נזקים אלו, והכל בהתאם לדין.
- 16.3. היזם ישפה את הדיירים בגין כל חיוב ו/או הוצאה שיוטלו עליהם בפסק דין שלא עוכב ביצועו, עקב דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדם כבעלים של המקרקעין בגין נזק אשר היזם אחראי בגינו כאמור לעיל, ובתנאי שהדיירים יודיעו ליזם על קיומה של דרישה ו/או תביעה כאמור מיד לכשתקבל אצלם ויאפשרו ליזם להתגונן מפניה, וישתפו עמו פעולה ככל שיידרש. מובהר כי הייצוג המשפטי והטיפול בתביעה הינם באחריות ועל חשבון היזם.
- 16.4. היזם מתחייב לקיים באתר סדרי בטיחות נאותים ולשמור ולקיים את הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 על תקנותיה. כמו כן מתחייב היזם לנקוט בכל האמצעים תוך כדי ביצוע העבודות למניעת פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ולמניעת הפרעה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר. בנוסף מתחייב היזם למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995, וכל הצווים, והתקנות, שהותקנו לפי החוק הנ"ל ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן

שכל עובדיו, שלוחיו ו/או הבאים מטעמו, שיעסקו בביצוע העבודות נשוא חוזה זה, יהיו זכאים לכל הזכויות על פי החוק הנ"ל.

16.5. אין באמור בס"ק 16.1-16.4 כדי לגרוע מאחריות הבעלים לכל נזק שיגרם על ידם במסגרת הפרויקט ע"פ כל דין ולאחריותם לכל נזק כאמור לאחר מועד מסירת החזקה בדירה החדשה.

17. ביטוח

17.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב היזם כי יערוך ויקיים ישירות או באמצעות הקבלן (אך מבלי לגרוע מאחריות היזם) בקשר עם ביצוע העבודות נשוא חוזה זה ביטוחים כדלקמן:

17.2. ביטוח "עבודות קבלניות" אשר יבטח את העבודות במלוא ערכן מפני אובדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי מראש, וכן יכלול פרק לביטוח אחריות המבוטחים כלפי צד שלישי בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 40 מיליון ₪ למקרה וסה"כ לתקופת הפרויקט. וכן ביטוח אחריות מעבידים בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 40 מיליון ₪ לעובד למקרה ולתקופת הפרויקט. שם המבוטח יכלול את היזם, קבלנים וקבלני משנה ואת הדיירים, והביטוח יכלול תקופת תחזוקה מורחבת שלא תפחת מ- 12 חודשים. הביטוח יערוך החל ממועד תחילת ביצוע העבודות של כל שלב, ויסתיים רק עם גמר העבודות בכל שלב בפרויקט, כולל עבודות פיתוח. מובהר כי במקרה של נזק לעבודות, תגמולי הביטוח ישמשו לכינון הנזק בלבד.

ביטוח עבודות קבלניות כהגדרתו לעיל, יהיה קודם וראשוני לכל ביטוח אחר הנערך על ידי הבעלים, ללא דרישה בדבר שיתוף ביטוחיהם, ככל וישנם, היזם ו/או הקבלן יישאו בתשלומי הפרמיות בגין הביטוחים וכן יישאו בהשתתפויות העצמיות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החל ממועד תום ביצוע העבודות ומסירתן ו/או חלק מהן לבעלים ולמשך שבע (7) שנים מהמועד כאמור, מתחייב היזם ו/או מי מטעמו לערוך ולקיים על חשבונו ו/או לחייב את הקבלן המבצע לערוך ולקיים על חשבונו ביטוח חבות מוצר וביטוח אחריות מקצועית. הביטוח יורחב לצורך שיפוי הבעלים בגין אחריותם למעשי ו/או למחדלי היזם ו/או הקבלן או מי מטעמם ובכפוף לסעיף אחריות צולבת. גבולות האחריות שלא יפחתו מ- 4 מיליון ₪ למקרה וסה"כ לתקופת ביטוח שנתית. הביטוח הינו בעל תחולה רטרואקטיבית מיום תחילת ביצוע העבודה על פי ההסכם, אף אם ביצועה החל בטרם נחתם ההסכם, והוא כולל תקופת גילוי מורחבת של 12 חודשים.

17.3. הבעלים יירשמו בפוליסות הביטוח לצד היזם כמבוטחים על פיהן. כן ירשם שהמבטחת מוותרת על זכות השיבוב (סוברוגציה) נגד הדיירים או מי מהם.

17.4. עם תחילת בניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו יציג היזם לב"כ הדיירים אישור חתום מאת מבטחו על עריכת ביטוחים כאמור לעיל, וכן אישור יועץ ביטוח כי הביטוחים שנערכו הינם בערכים ובהיקף מתאים לפרויקט בסדר גודל של פרויקטים מסוג זה ולמהות הפרויקט.

18. מסים ותשלומים

18.1. תנאי יסודי להתקשרותו של הבעלים בהסכם זה היא כי בכפוף לנכונות הצהרותיו ולמילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובכפוף למפורט להלן, לא ישלם הבעלים כל מס, אגרה, היטל או תשלום כלשהו בגין התקשרותו בעסקה זו, אישור התוכנית וביצוע הפרויקט, למעט במקרים של תוספות ושינויים הקשורים לדירה חדשה ו/או בגין פיקדון עבור מוני חשמל, מים וגז; למרות האמור בהוראות הסכם זה, הבעלים יהיה זכאי לקבל בחזרה מהגופים

הני"ל את הפיקדונות בגין המונים בדירה המקורית. ככל שתאגיד המים העירוני ו/או חברת החשמל ידרשו תשלומים כלשהם בגין חיבור הדירה החדשה למערכותיהן, מתחייב היזם לשלם בשם ובעבור הבעלים את התשלומים. פקדונות יופקדו על ידי הבעלים.

18.2. היזם ישא על חשבונו הבלעדי בכל המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים אשר יידרשו לצורך מימוש הפרוייקט ובכלל זאת הוצאת היתר הבניה ובניית הפרוייקט, ובכלל זה היטלי פיתוח, אגרות בניה והיטלי השבחה, אם ובמידה שיחולו וכן תשלומים לרמ"י בגין דמי היתר ו/או דמי שימוש ו/או דמי הסכמה. למען הסר ספק מובהר כי הבעלים מתחייב לשאת בתשלום ההיוון בגין הדירה המקורית בלבד. להסרת ספק, אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 4 על כל תתי סעיפיו (ביחס לתנאים המתלים).

18.3. בכפוף להוראות סעיפים 18.7 ו- 18.8 להלן, היזם יהיה רשאי, אך לא חייב, לשאת על חשבונו בתשלום מס שבח בגין עסקה זו, ככל שלא יינתן בגינה פטור להסרת כל ספק מובהר בזאת כי הבעלים לא יישא בתשלום מס שבח בכפוף לכך כי הם עומדים בהוראות חוק מיסוי מקרקעין סעיף 49 כ"ב.

18.4. היזם ישא על חשבונו במס רכישה כדין בשל עסקה זו וכן, מבלי לגרוע מהתנאים המתלים, בתשלומי מע"מ ככל שיחולו.

18.5. היזם ישא על חשבונו בכל התשלומים, ההוצאות והאגרות שיידרשו לשם רישום הדירות החדשות על שם הבעלים ורוכשי דירות היזם, לרבות הליכי איחוד וחלוקה של המתחם, ברישום בתים משותפים, זיקות הנאה, זכויות מעבר וכד' וברישום זכויות הבעלים בדירה החדשה, וכן בשכ"ט עוה"ד בקשר לרישום זכויות הבעלים בדירות החדשות ובקשר לטיפול בפרוייקט ובאגרות הנדרשות.

18.6. הבעלים מסמיך ומייפה את כוחו של היזם לפעול בשמו לניצול כל זכות ו/או יתרה ו/או פטור אשר יעמדו לרשותו על פי כל דין מאת וכלפי כל רשות בקשר עם דירתו המקורית בכל הנוגע לאגרות ו/או היטלים ו/או מיסים אשר חובה לשלם כתנאי לביצוע העסקה או למימוש הפרוייקט. הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם על מנת שייזקפו תשלומיו לרשויות או זכויותיו לטובת היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש, ולצורך כך רשאי היזם לעשות שימוש בייפוי הכח מטעם הבעלים.

18.7. הבעלים מתחייב להשתמש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת לו עפ"י דין בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על היזם על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור מתשלום היטל השבחה ו/או פטור מתשלום מס שבח לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (למעט פטורים שעלולים לפגוע בפטורים אחרים של הבעלים) ו/או בהתאם לכל הוראת חוק אחרת ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או נכות ו/או גובה הכנסה ו/או חישוב מס עפ"י פריסה ו/או כל פטור או הקלה אחרת הקשורה בבעלים אשר תביא לחסכון מירבי במס, והכל כאשר אם מסיבה כלשהי הנעוצה בבעלים הוא אינו זכאי להנות מהפטור הנובע מעסקת פינוי הבינוי - יהיה על הבעלים כן לנצל או להשתמש בכל הטבת מס אחרת.

בכפוף לאמור לעיל, הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה, והוא מסמיך בזאת את ב"כ הבעלים לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכוח מטעם הבעלים.

ב"כ הבעלים יודיעו לבעלים, בכתב ומראש, על כוונתם לעשות שימוש בייפוי הכוח מטעם (הבעלים) לצורך האמור לעיל. למען הסר ספק, במידה והבעלים יעביר את זכויותיו בדירה המקורית לאחר, 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 השבח בגין הסכם זה, ביחס לדירה המקורית כאמור לעיל.

18.8. היזם יפעל כאמור בהסכם זה לעיל, לצורך אישור הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי בהתאם לסעיף 49 י"ט לחוק מיסוי מקרקעין אשר יהיה בו כדי לפטור את הבעלים, במידה ויהיה זכאי לכך (היינו, במידה ולא קיבל את הדירה מקרוב ב- 24 חודשים שקדמו לחתימתו על ההסכם והדירה הינה דירתו היחידה במתחם), מתשלום מס שבח בגין עסקה זו, וזאת מבלי לגרוע מזכאותו לפטורים אחרים ו/או נוספים מכוח החוק הנ"ל.

במידה ולא יינתן אישור הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי כאמור, והיזם לא מימש את ברירת הביטול המוקנית לו מכוח סעיף 4.2 להסכם זה ובמידה ובמועד קבלת הודעת היזם כאמור לעיל (על כוונתו לבצע את הפרויקט) מוקנה לבעלים פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 49 ב' לחוק מיסוי מקרקעין או מוקנה לו כל פטור אחר על פי החוק הנ"ל, כי אז מתחייב הבעלים להשתמש בפטור הנ"ל או לחלופין, במידה וקיים לבעלים פטור אולם הוא בוחר שלא לעשות בו שימוש, לשלם את המס במלואו בעצמו במועד קבלת ההודעה מרשויות המס. מובהר כי עד למועד הודעת היזם כאמור, הבעלים אינו מוגבל בניצול כל פטור המוקנה לו מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין בגין כל עסקה שיבצע לפי שיקול דעתו.

18.9. הבעלים מתחייב לשאת בכל תשלומי הארנונות והתשלומים השוטפים (כגון חשמל, מים, גז וכו') בגין הדירה המקורית עד למועד פינויה בפועל, וממועד זה ועד מועד המסירה מתחייב היזם לשאת בכל הארנונות והתשלומים השוטפים (כגון חשמל, מים, גז וכו') בגין הדירה המקורית והדירה החדשה. אם מועד המסירה של הדירה החדשה יתעכב בשל סיבות התלויות בבעלים, יהיה הבעלים אחראי לתשלומים הנ"ל לגבי הדירה החדשה, החל מסיום עבודות ההקמה כאמור בסעיף 11.2 לעיל.

18.10. ממועד המסירה (או ממועד השלמת הדירה החדשה כאמור בסעיף 11.8 לעיל) מתחייב הבעלים לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על בעלים או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירה החדשה ולחלקה היחסי ברכוש המשותף, בכפוף לאמור בסעיף 18.11 להלן. היזם מתחייב לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על בעלים או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירות שלא נמכרו בפרויקט ולחלקן היחסי ברכוש המשותף.

18.11. לאור מורכבות הפרויקט ומערכתיו ולצורך שמירתו ברמה גבוהה, ידוע לבעלים כי יתכן ובמסגרת התוכנית ו/או במסגרת בקשת היתר בניה יקבע כי הבניין החדש והפרויקט יתוחזקו ע"י חברת ניהול מקצועית. במקרה זה תיבחר חברת הניהול ע"י היזם בהתייעצות עם הנציגות לתקופה של עד 12 חודשים מיום מסירת החזקה ברכוש המשותף, והכל בכפוף לאמור בחוק המכר (דירות). הבעלים מתחייב לשתף פעולה ולהסכים למינוי חברת ניהול כאמור וכן לחתום על הסכם ניהול בנוסח שיומצא לו על ידי היזם.

ככל שהפרויקט יתוחזק על ידי חברת ניהול ו/או שינוהל בידי ועד בית אחר – מובהר כי הדייר יהיה חייב בתשלום דמי הניהול / ועד הבית בגין דירתו החדשה החל ממועד המסירה של הדירה.

במסגרת הסכמי המכר של דירות היזם יקבע שגם רוכשי דירות היזם נדרשים לשלם את דמי הניהול, החל ממועד המסירה של הדירות שייקבע בחוזה המכר שלהם.

לגבי דירות היזם שטרם נמכרו והתשלום חל על היזם (להבדיל מעסקאות בהן התשלום חל על הדייר הרוכש) – יחולו ההוראות הבאות: עד 30 ימים ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין- ללא תשלום; מהיום ה- 31 ועד לתום 90 ימים ממועד מסירת הדירה הראשונה

בבניין- 70% מהשתתפות דירות היזם שטרם אוכלסו; החל מהיום ה 91 ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין ואילך- מלוא סכום דמי הניהול.

19. שעבודים, בטחונות וליווי פיננסי

19.1. הבעלים מצהיר בזה כי הודע לו כי היזם עתיד להקים את הבנין באמצעות ליווי בנקאי בשיטת מימון פרויקט סגור (להלן: "**ליווי בנקאי**") ע"י מוסד בנקאי מוכר כחוק וכי לשם ביצועו של הליווי ותנאיו, יש צורך לשעבד את זכויות הבעלים בדירה לטובת הבנק.

19.2. הבעלים מצהיר ומתחייב כי יחתום על כל מסמך שיידרש, אם וככל שיידרש עפ"י קביעת הבנק ולרבות ובמיוחד ע"ג שטרי משכנתא, התחייבויות לרישום משכנתא, כתבי הוראה בלתי חוזרת, כתבי הסכמה, ייפוי כח, וכל הנדרש בכדי לאפשר את ביצוע הליווי הבנקאי, וזאת אך ורק בכפוף להערות ב"כ הבעלים אשר תהיינה סבירות ומקובלות על הבנק.

19.3. לצורך הבטחת התחייבות היזם להקמת הפרויקט ומסירת הדירה החדשה וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא היזם ערבות בנקאית בנוסח הקבוע בחוק במועד הרלוונטי, שנוסחו העדכני מצ"ב ומסומן כנספח "ח" להסכם זה (לעיל ולהלן: "**הערבות הבנקאית**"). הערבות הבנקאית תימסר לידי ב"כ הבעלים (בנאמנות) בהתאם להוראות סעיף 7.1 לעיל. הצדדים נותנים בזאת לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת, למסור את הערבות הבנקאית לידי הדייר.

כמו כן ימסר באותו מועד מכתב החרגה מותנה מאת הבנק לפיו מתחייב הבנק כי כנגד התקיימות כל התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות, לא תחול המשכנתא על הדירה החדשה בגין אשראי שניתן ליזם (לעיל ולהלן: "**מכתב ההחרגה**"). עלויות הוצאת הערבות ומכתב ההחרגה תחולנה על היזם.

19.4. הערבות הבנקאית תהיה בסכום של 100% משווי הדירה החדשה בהתאם לדו"ח האפס שיכין היזם לבנק. למרות האמור לעיל, רק במידה ויהיה הפרש של מעל 5% בין מחיר הדירה החדשה בדו"ח האפס לבין מחירון היזם (שיהיה במועד פינוי הדירה המקורית), מתחייב היזם להמציא לדייר ערבות בנקאית משלימה בגין ההפרש, שתנאיה יהיו זהים לתנאי ערבות בנקאית כמפורט לעיל.

19.5. סכום הערבות הבנקאית יהיה צמוד למדד תשומות הבניה שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וזאת החל מהמדד האחרון הידוע במועד שייקבע בדו"ח האפס כהגדרתו בסעיף 19.4 לעיל.

19.6. כתנאי למסירת הדירה החדשה לחזקתם של הבעלים באופן כמתחייב ע"פ הסכם זה, ימסור הנאמן את הערבויות שבידיו לידי עוה"ד של הבעלים, אשר יהיה רשאי להשיבם למוציא הערבות לצורך ביטולה וזאת אך ורק כנגד התקיימותם של כל התנאים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות של רוכשי דירות לרבות התנאים הבאים -

19.6.1. הדירה החדשה נמסרה לידי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה - במקרה שבו הדייר לא התייצב לקבלת חזקה בדירה החדשה למרות שהוזמן לקבלת החזקה, יתמלא התנאי בס"ק זה אם יימסר לעוה"ד העתק ממכתב שנמסר למשלוח לבעלים בדואר רשום לכתובת שבמבוא להסכם זה, בו הוזמן הבעלים לקבל חזקה בדירה החדשה למועד שחלף.

19.6.2. נרשמה הערת אזהרה לטובת הבעלים על פי סעיף 11.2 לעיל ונמסר לדייר חוזה כחירה חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל בגין הדירה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ד - 1974 וכן נרשמו

הערות אזהרה לגבי זכויות בנק הממשכן של הבעלים ככל שקיים כזה או לכל נושא אחר רלוונטי (אם וככל אשר הערבות הבנקאית מוסבת אליו).

19.6.3. נמסר לב"כ הבעלים מכתב החרגה מהבנק המחריג את הדירה החדשה מהשעבוד של הבנק על המקרקעין, בהתאם להוראות סעיף 19.3 לעיל.

19.6.4. הדירה החדשה (להבדיל מהפרויקט בכללותו) תהא חופשית מכל זכות מגבילה (למעט שעבוד לבנק שבגיניו יימסר מכתב החרגה ולמעט עיקול ו/או שיעבוד ו/או הערה ו/או צו הקשורים בבעלים עצמו ו/או אלו שנרשמו לבקשתו ו/או הערות לפי דרישת רשות מוסמכת).

19.6.5. להבטחת מילוי כל התחייבויותיו של היזם במלואן ובמועדן, בתקופת הבדק בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג, ימציא היזם לבעלים במועד וכתנאי להשבת הערבות הבנקאית כהגדרתה לעיל, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה בתנאים ובנוסח הקבועים בנספח "ח1" להסכם זה (להלן: **"ערבות הבדק"**), בגובה של 5% מהסכום שייקבע בהסכם הקבלן המבצע ביחס לאותו מקטע בר ביצוע- או 10,000,000 (עשרה מיליון ש"ח) לפי הגבוה. ערבות הבדק תהיה בתוקף, עד תום שנים עשר (12) חודשים מהמועד להשבת הערבות הבנקאית כאמור לעיל. בתום 12 החודשים תפחת ערבות הבדק ל 2.5% מהסכום שייקבע בהסכם הקבלן המבצע ביחס לאותו מקטע בר ביצוע או 5,000,000 ₪ הגבוה מבניהם. לתקופה של 12 חודשים נוספים.

19.7. אם הזכויות בדירה המקורית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייב הבעלים לדאוג לחתימתו של בן/בת הזוג על הסכמתם לשיעבוד לטובת הבנק המלווה, אם ידרוש זאת הבנק. הבעלים מסמך את עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לפעול ולהשתמש בייפוי הכח הבלתי חוזר החתום על ידו אף לצורך שעבוד הדירה המקורית, כאמור לעיל, בכפוף להמצאת הערבות הבנקאית בתנאים הנקובים לעיל

19.8. במידה וזכויות הבעלים בדירה המקורית משועבדות לטובת צד שלישי – יפעל היזם לפי בקשת הבעלים בכתב ובכפוף לאישור הבנק המלווה לכך שהערבות הבנקאית תוצא לפקודתו של הצד השלישי ו/או תשועבד לטובתו, לפי הענין, באופן שיאפשר לבעלים הסרת המשכנתא ו/או ההערה לטובת צד שלישי, ומחיקתן מזכויותיו בדירה המקורית לא יאוחר ממועד הפינוי. לצורך כך יהיה הבעלים רשאי להסב את הערבות הבנקאית לטובת הצד השלישי כבטוחה חליפית.

לחילופין, וככל שהצד השלישי הינו בנק למשכנתאות מטעם הדייר אשר ידרוש ערבות בנקאית אוטונומית או בטוחה הולמת כפי שיוסכם בין היזם לבין הבנק למשכנתאות בגובה יתרת סכום המשכנתא, לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על זכויות הדייר מכח הדירה המקורית, ורשום משכנתא לטובת הבנק המלווה, אזי בכפוף לחתימת הדייר, בעל המשכנתא, על כתב התחייבות לזים בנוסח שייקבע על ידי היזם בכפוף לשינויים ועדכונים שיידרשו על ידי הבנק המלווה והבנק מטעם הדייר ויוסכמו על כולם, ובד בבד עם ביטול המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות לרישום משכנתא חדשה לטובת הבנק המלווה, ובכפוף להסכמת הבנק המלווה, ימציא היזם לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית או בטוחה הולמת כפי שיוסכם בין היזם לבין הבנק למשכנתאות בגובה יתרת סכום המשכנתא, ובמקרה כזה הסכום הנקוב בערבות חוק המכר יהיה הסכום האמור בסכום ערבות חוק המכר, בניכוי יתרת סכום המשכנתא.

יובהר כי האחריות לשיעבוד הערבות הבנקאית לטובת נושא הדייר תחול על הדייר בלבד.

19.9. בכל מקרה בו יממש הבעלים את הערבות במלואה ויקבל את סכום הערבות במלואו, יהיה הבעלים חייב לפנות את הדירה החלופית ואת הדירה החדשה, לוותר על כל זכויותיו בקשר

לדירה החדשה ולהמחות זכויותיו כאמור לטובת הבנק המלווה או לטובת מי שיורה לו הבנק המלווה, מוציא הערבות, וכן לשתף פעולה על מנת להעביר זכויותיו במתחם ו/או בדירה החדשה לטובת הבנק המלווה או לטובת מי שיורה לו הבנק המלווה, ולחתום על כל המסמכים ו/או טפסים ו/או ההצהרות הדרושות לצורך כך. יובהר, כי אין במימוש הערבות כדי למנוע מהבעלים כל סעד אחר המוקנה לו על פי דין.

19.10. במקרה שבו הדירה החדשה תיבנה בטרם תיהרס הדירה המקורית, בכפוף להסכמת הבנק שילווח את הפרויקט, ובכפוף לחתימת הבעלים על כל המסמכים שיידרשו לשם כך ע"י הבנק המלווה וע"י הנושה המובטח במשכנתא, ככל שקיימת בגין הדירה המקורית, אם הדייר יבקש זאת- לא יתנגד היזם לגרירת המשכנתא הרשומה על הדירה המקורית כאמור לדירה החדשה.

20. מכירת יחידות היזם

20.1. לאחר התקיימות התנאים המתלים ולאחר שיחלוף המועד הנקוב בסעיף 9.2.18 לעיל היזם יהיה רשאי למכור את יחידות היזם, וכל זכות המוקנית לו עפ"י הסכם זה, לרוכשים, וכן לעשות בהם עסקה כלשהי. רק לאחר קבלת טופס 4 ואישור אכלוס מהרשויות, היזם יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשים וכן לטובת בנקים למשכנתאות הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על המתחם בהתאם להוראות סעיף 11.2 (5) לעיל, ולצורך כך לחתום בשם הבעלים על הסכמות, שטרות, חוזים, כתבי הוראות, התחייבויות, שעבודים ומסמכים. הערות האזהרה שתירשמה כאמור לעיל, תהינה מפורטות (היינו יפרטו את מספר הדירה וההצמדות שלה).

20.2. במסגרת הסכמי המכר שייחתמו בין היזם לבין רוכשי דירות היזם ייקבע בצורה ברורה, כי רוכשי הדירות מטעם היזם אינם יכולים לרשות ה"א לטובתם על המקרקעין ו/או לטובת בנקים למשכנתאות אלא בהתאם להוראות סעיף 20.1 לעיל.

בנוסף לדיירים לא תהיה יריבות ו/או חבות מכל סוג שהוא כלפי רוכשי הדירות של היזם. כמו כן, רוכשי דירות היזם, יחתמו על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצ"ב ומסומן כנספח "יז" להסכם זה

20.3. היזם יהיה רשאי להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיו ואת התחייבויותיו לפי הסכם זה, כולן או מקצתן, לאחר שקיבל את הסכמתם של הבעלים מראש, אשר לא יסרב, אלא מטעמים מהותיים.

21. יפוי כח מאת הבעלים ומאת היזם

21.1. הבעלים יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח "ו"** המאפשר ליזם לפעול לביצוע פעולות תכנון בנוגע למתחם, כולל הגשת תוכנית ותוכניות להיתר וכן מאפשר לעוה"ד ו/או לב"כ הבעלים ו/או ליזם לפעול בשם הבעלים, לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לשם הוצאתן לפועל של התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה וכן לצורך ביטול הסכם זה. עוה"ד והיזם יעשו שימוש ביפוי-כח זה בהתאם להוראות ההסכם.

21.2. אם לא התקיים התנאי המתלה כאמור בסעיף 4 לעיל כולו או חלקו, או אם בוטל ההסכם מסיבה כלשהי כדין, יוחזרו יפויי-הכח של הבעלים לב"כ הבעלים כנגד ביטול ההסכם וקיום יתר הוראות ההסכם בעניין זה, לרבות מחיקת כל הערות האזהרה שלטובת היזם על גבי הדירות המקוריות.

21.3. היזם יחתום במעמד חתימת הסכם זה על יפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת "ז"** לעוה"ד של היזם לחתום על בקשה למחיקת הערות האזהרה הרשומות על הדירות הקיימות במתחם. יפוי הכוח יופקד בידי עוה"ד מאיר פורגס וארן פלשקס ממושרד ב"כ הבעלים. עוה"ד הנ"ל לא יעשו שימוש ביפוי הכח למחיקת ה"א אלא לאחר שהציגו בפני עוה"ד התראה בכתב, אשר בה יפורטו הסיבות לבקשת הבעלים למחיקת הערות האזהרה, ובכללם ביטול ההסכם כקבוע בהוראות הסכם זה (ככל שהסיבה תהיה ביטול ההסכם בידי הבעלים עקב הפרה יסודית של היזם - למכתב יצורף תצהיר של הבעלים והעתק ממכתב הביטול שנשלח על ידי הבעלים). מובהר כי היזם ו/או בעלי הזכויות לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה למי מעוה"ד (לרבות ב"כ היזם) וככל שברצונם למנוע את מחיקת הערות האזהרה כאמור ו/או לגרום למחיקת ההערות (לפי הענין ומיהות הפונה) – יהיה עליהם לפנות בבקשה לקבלת צו מתאים לבית המשפט אשר יורה לעוה"ד לפעול למחיקת הע"א או למנוע את הפעולה (בהתאמה).

עוה"ד מתחייב כי כל שימוש שיעשה ביפוי הכח כאמור לעיל, יהיה אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה.

22. מכירת דירות הבעלים:

22.1. החל ממועד חתימת חוזה זה וכל עוד הבניין הקיים לא נהרס לצורך בניית הפרויקט ויחיד הדיירים לא נדרש על ידי החברה לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה, כ"א מהדיירים יהיה רשאי למכור את זכויותיו בדירה המקורית לצדדים שלישיים (להלן: **"הנעבר"** או **"מקבל ההעברה"**), אך ורק בכפוף לכך כי הרוכש ו/או הנעבר של זכויות מי מיחיד הדיירים יקבל על עצמו מראש ובכתב את ההתחייבויות והזכויות על פי חוזה זה ויחתום על חוזה זה על נספחיו וימציא את יפוי הכח המפורטים בחוזה זה. כמו כן, הבעלים מתחייב כי לא תירשם הערת אזהרה לטובת הנעבר טרם שימציא הנעבר את המסמכים האמורים לב"כ הבעלים ויחתום לטובתו גם על יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה לטובת הנעבר, והכל בכפוף לכך שלא יהיה בהעברה כדי לפגוע בהכרזה על הפרויקט כ"מתחם", כאמור לעיל, או בפטורים החלים על פי פרק ה' 4 לחוק מיסוי מקרקעין ובפטור מתשלום היטל השבחה כאמור לעיל.

היזם מתחייב בזאת כלפי הדיירים לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מכירה ו/או הסבה של הדירות הנוכחיות לצדדים שלישיים כאמור ובכפוף להוראות סעיף זה ו- סעיף 5.2 לעיל, ובלבד שאין במסמכים אלה כדי לגרוע מזכויות היזם ע"פ הסכם זה, וזאת בתוך 14 ימי עסקים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי יחיד דיירים והתקיימו כל התנאים כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק מובהר כי היה והוראה מהוראות הסכם המכר שבין הדייר לבין הנעבר יהיו בניגוד להוראות הסכם זה הרי שהסכם זה גובר על כל הוראה נוגדת בהסכם המכר כאמור, כאשר מובהר בין הצדדים שביחס למשכנתא של הנעבר יחולו הוראות סעיף 19 להסכם זה.

22.2. מוסכם בזאת, כי כל עסקה אשר תבוצע על ידי מי מיחיד הדיירים כאמור לעיל, תעשה 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 חוזה זה.

22.3. להסרת ספק מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי מי מיחיד הדיירים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין), כי אז תחול החובה על אותו יחיד דיירים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם. למען הסר ספק מובהר כי ב"כ הבעלים וב"כ היזם אינם מייצגים את מי מהצדדים בהעברה כאמור בסעיף זה.

22.4. בנוסף לאמור לעיל, החל מהמועד בו נדרש יחיד הבעלים, על ידי החברה, לחתום על מסמכים לשעבוד זכויותיו לטובת הבנק המלווה ועד להשלמת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות על שם הדיירים ו/או הרוכשים של היזם, הדייר לא יהיה זכאי להעביר לנעבר את זכויותיו לפי חוזה זה אלא לאחר שהתמלאו גם כל התנאים המפורטים להלן והמציא ליזם את כל המסמכים המפורטים להלן (במצטבר):

22.4.1. כל מכירה כאמור תהיה כפופה להסכמת הבנק המלווה ולתנאים שיקבעו על ידו לשם מתן ההסכמה לרבות מתן שיעבודים ו/או חתימה על מסמכים כפי שיהיה מקובל באותה העת בבנק המלווה. – הוראות ס"ק זה יחולו עד למועד מסירת הדירה החדשה לדייר וקבלת מכתב החרגה על פי סעיף 11.2 להסכם זה.

22.4.2. הדייר ימציא ליזם הסכם חתום כדין בין הדייר לבין מקבל ההעברה וכן ימציא מסמך מאת אוצר המדינה המעיד כי מס שבח וכל מס או מלווה הקשורים במס שבח שולמו או כי הוא פטור מלשלם וכן אישור המעיד כי מס הרכישה החל על מקבל ההעברה שולם.

22.4.3. הדייר ימציא תעודות מאת שלטונות מס רכוש (ככל שיידרש ו/או ניתן להמציא אותו ו/או נדרש על פי הדין) ומאת הרשות המקומית כי התשלומים לסוגיהם המגיעים לכל אחת מרשויות אלה בקשר לדירה שולמו ואין מצידם התנגדות להעברת הדירה או להעברת זכויות הדייר בדירה למקבל ההעברה.

22.4.4. הדייר ימציא אישור מאת הבנק מטעם הדייר (ככל והדירה המקורית משועבדת לטובת בנק מטעמו) המעיד כי השעבוד סולק או כי הבנק הסכים להעברתו על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק מטעם הדייר נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק מטעם הדייר שחרר את היזם מהתחייבותו לרישום השיעבוד (לרבות המשכנתא) על הדירה בגין ההלוואה שנתן הבנק לדייר. כמו כן ככל והומחו ו/או הועמדו לטובת הבנק מטעם הדייר בטוחות כלשהן על ידי היזם או הבנק המלווה, הללו הושבו ליזם ו/או לבנק המלווה לפי העניין.

22.4.5. מקבל ההעברה יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח עליו חותם הדייר במסגרת חוזה זה.

22.4.6. הדייר ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת זכויות בנוסח שיהיה מקובל אצל היזם.

22.4.7. הדייר יחתום על תצהיר על פי פקודת הראיות (נוסח חדש) המעיד שהזכויות של הדייר על פי החוזה ו/או זכויותיו בדירה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו.

22.4.8. הדייר ו/או מקבל ההעברה ישלמו ליזם ו/או לעוה"ד המטפלים ברישום ו/או עוה"ד המטפלים בהעברת זכויות – לפי העניין - עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות, סכום שיקבע בהוראות דין בעניין זה.

22.4.9. מבלי לפגוע באמור לעיל, יהיה היזם רשאי לדרוש שהדייר ו/או מקבל ההעברה ו/או שניהם כאחד, ימציאו להם כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות, בהתאם לנהלים של לשכת רישום המקרקעין.

23. מפקח מטעם הדיירים

23.1. הבעלים ישכרו שירותי מפקח בניה מטעמם, בהתאם להוראת 23.9 (להלן) להלן: "המפקח מטעם הבעלים" שייצג את הבעלים בכל הנוגע לביצועו של הפרויקט והיזם

- מתחייב לאפשר למפקח מטעם הבעלים לעשות את מלאכתו כמתחייב ובכלל זה לבדוק בכל עת את התוכניות, המפרט הטכני ואת מצב העבודות בשטח, לרבות קצב התקדמותן ומידת התאמתן לתוכניות הבנייה, למפרט ולהוראות הסכם זה.
- 23.2. היזם מתחייב לספק למפקח מטעם הבעלים, על פי דרישתו, מידע, פרטים, תוכניות, הסברים, דוגמאות, חומרים ומסמכים מכל סוג בקשר עם הפרויקט.
- 23.3. המפקח מטעם הבעלים יהיה רשאי להעיר ליזם הערות המתייחסות לביצוע עבודות הבנייה, איכויות בניה, בניה ע"פ תקנים והיזם מתחייב להתייחס להערותיו בכובד ראש.
- 23.4. המפקח מטעם הבעלים או הנציגות בהעדרו, יהיה רשאי בכל עת שימצא לנכון לבדוק את אופן ביצוע העבודות, קצב התקדמותן ומידת התאמתן לתוכניות, ללוח זמנים, למפרט הטכני ולחוזזה (להלן: "**ההתאמה**").
- 23.5. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי המפקח מטעם הבעלים ו/או באי-מינויו, כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות היזם ו/או הקבלן מטעמו ו/או להטיל על הבעלים איזושהי אחריות חוזית, נזיקית ו/או אחריות כלשהי ו/או אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ו/או איכות הבניה.
- 23.6. היזם יספק למפקח הבעלים תוכניות, מפרטים, נספחים, תוכניות קונסטרוקציה, תוכניות פיתוח ותשתיות וכל תוכנית אחרת שתידרש ושמקורה בביצוע המפורט בהסכם זה, המפרט הטכני ונספחיו השונים, פרטים, חומרי גמר, תוצאות בדיקות מעבדה וכל דבר שידרוש המפקח מטעם הבעלים לצורך ביצוע עבודתו.
- 23.7. היזם יאפשר למפקח מטעם הבעלים, נגישות מלאה, שקיפות מוחלטת, ואפשרות לבחון ולבדוק את טיב החומרים, התאמתם למפרט וכן את ביצוע העבודה וטיבה בהתאם להסכם, למפרט ולתוכניות. בנוסף יספק למפקח מטעם הבעלים כל מידע, נתון, תוצאות בדיקה בכלל זה בדיקות של מכון התקנים הנדרשות לו לצורך מילוי תפקידו.
- 23.8. היזם מתחייב כי בהסכם שייחתם עם הקבלן יחויב הקבלן להציב משרד מתאים שיוכל לשמש גם את המפקח מטעם הדיירים הכולל ריהוט (המתאים לשיבות על 10 אנשים לפחות), קו תקשורת וחיבור לאינטרנט.
- 23.9. היזם יישא בשכר טרחת מפקח הדיירים שישולם ישירות למפקח אשר ייבחר על ידי נציגות הדיירים מתוך רשימה מוסכמת עם היזם של 7 מפקחים לפחות (בהתייעצות עם ב"כ הבעלים) על פי הודעת הנציגות בכתב ליזם, וכנגד חשבונית מס כדין שתוצא ליזם.

24. הפרות ותרופות

- 24.1. על הפרת הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"ג - 1973.
- 24.2. פינוי הדירה במועד ע"י הבעלים, וכן שעבוד זכויות הבעלים לבנק וכן קיום כל התחייבויות הבעלים ע"פ סעיף 4 להסכם זה, וכמו כן בניית הדירה החדשה ומסירתה בהתאם להוראות הסכם זה, ותשלום דמי ההשתתפות והמצאת הערבויות הבנקאיות לפי חוק המכר ע"י היזם, הינם תנאים עיקריים של הסכם זה.
- 24.3. בכל מקרה בו הבעלים לא ממלא התחייבויותיו לפי הסכם זה במועד, רשאי היזם לפי שיקול דעתו, ומבלי לגרוע מעצם חבות הבעלים, לשלם במקום הבעלים תשלומים לצדדים שלישיים שהבעלים חייב בהם על-פי הסכם זה (לרבות לצורך היוון זכויות החכירה, ולצורך הסרת עיקולים או משכנתאות), וזאת לאחר שהיזם הודיע לבעלים על כוונתו לשלם במקומו בהודעה בכתב בת 14 ימים מראש ממועד קבלת ההודעה אצל הדייר ואצל ב"כ הבעלים.

במקרה של תשלום כאמור ייחשבו הסכומים ששילם היזם במקום הבעלים כהלוואה שנתן היזם לבעלים, כשקרן התשלומים צמודה למדד המחירים לצרכן בצירוף ריבית שנתית של 6% עד למועד החזר בפועל. כמו כן יתווסף מע"מ על הפרשי ההצמדה והריבית הנ"ל. מוסכם כי תנאי מוקדם למסירת הדירה החדשה לבעלים הוא החזר מלוא יתרת ההלוואה, כולל המע"מ, לידי היזם.

25. יישוב סכסוכים

25.1. בכל עניין תכנוני/הנדסי הכרוך בהסכם זה יכריע בדבר מהנדס מוסמך שימונה בהסכמת הצדדים (להלן: "הבורר"). לא הגיעו הצדדים להסכמה באשר לזהות הבורר בתוך 14 ימים מיום פניית צד אחד למשנהו, ימונה הבורר על ידי יו"ר לשכת המהנדסים בישראל והבורר יצהיר כי אינו קשור עם הקבוצה העסקית אליה משתייך היזם.

25.2. הבורר ייתן את החלטתו ככל שניתן בתוך 30 ימים מהבאת הסכסוך בפניו, אך יהיה רשאי להאריך את תקופת הבוררות בהסכמת הצדדים. הבורר יהיה כבול לדין המהותי ויהיה חייב לנמק את החלטתו, אולם לא יהיה כבול לסדרי הדין ודיני הראיות.

26. שונות

26.1. הסכם זה ממצה את כל ההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לכל התחייבות, הצהרה, מצג, הסכם, הבטחה או הסכמה בין הצדדים, אשר קדמו להסכם זה ולא נכללו בו לרבות עלונים, דגמים ו/או איורים של הפרויקט שנערכו לצרכי המחשה בטרם הוצאת היתר בניה סופי לפרויקט ו/או חומר פרסומי אחר שהוחלפו בין הצדדים או מטעמם לפני ו/או לאחר חתימת הסכם זה.

26.2. לא יהיה תוקף לכל תיקון או שינוי מהוראות הסכם זה ללא שייערך בכתב ויחתם ע"י הצדדים.

26.3. אין לראות בשיהוי או במניעת פעולה מצד כלשהו משום ויתור על זכויותיו.

26.4. הצדדים מתחייבים לנקוט כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולנהוג בתום לב לצורך מילוי התחייבויותיהם על-פי הסכם זה ולצורך מימושו של הפרויקט.

26.5. בכפוף לאמור בסעיף 25 לעיל, לבתי המשפט המוסמכים בתל-אביב תהיה הסמכות הייחודית לדון בכל הקשור ונובע מהסכם זה.

26.6. כל הודעה כללית הנוגעת לכלל בעלי הזכויות בבניין ו/או במתחם (כדוגמת מועד עריכת כנסים ו/או אסיפות וכיו"ב), תימסר לבעלים המתגוררים בפועל בבנין על ידי תליית ההודעה בלובי הבניין ובלבד שאין בהודעה שתודע כך הודעה על זכויות וחובות ומועדים לענין הסכם זה. כל הודעה אחרת תישלח מצד למשנהו עפ"י הכתובות המופיעות במבוא להסכם זה (או לכתובת אחרת עליה הודיע צד למשנהו בכתב) תיחשב כאילו הגיעה בחלוף 3 ימים מיום שליחתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד – ביום המסירה.

26.7. היזם אינו רשאי לשעבד ו/או להמחות את זכויותיו על פי הסכם זה למעט לבנק המלווה, בהתאם להוראות הסכם זה. להסרת ספק, כל עוד לא התקיימו התנאים המתלים, היזם לא רשאי לשעבד את הזכויות על פי הסכם זה לאף צד שלישי לרבות לא למוסד פיננסי.

למרות האמור לעיל, היזם יהיה רשאי להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה לצד שלישי כלשהו בכפוף לאמור באחד מהסעיפים שלהלן:

(1) היזם יהיה רשאי להמחות ו/או להעביר את זכויותיו בפרויקט ו/או בחברת היזם (מסך כל הון המניות המונפק והנפרע של חברת היזם), לרבות על דרך ההקצאה, בשיעור של עד

25% וזאת ע"פ שיקול דעתו המוחלט והבלעדי וללא כל צורך באישור כלשהו לרבות מהבעלים ו/או מאת ב"כ הבעלים.

(2) היזם יהיה רשאי להמחות ו/או להעביר את זכויותיו בפרויקט ו/או בחברת היזם (מסך כל הון המניות המונפק והנפרע של בחברת היזם), לרבות על דרך ההקצאה, בשיעור של מעבר ל 25% ועד 49% מסך כל הפרויקט וזאת לגורם ו/או גוף בעל ניסיון ומוניטין בתחום הבניה והיזמות, או לחילופין לגורם בעל ניסיון ומוניטין בתחום מימון פרויקטים לבניה בישראל העומד בהגדרת מוסד פיננסי כהגדרתו בחוק הסכמים בנכסים פיננסיים תשס"ו – 2006 (למעט סעיפים 4, 7 ו-8), והכל ללא צורך באישור הבעלים.

(3) היזם יהיה רשאי להמחות ו/או להעביר את זכויותיו בפרויקט ו/או בחברת היזם (מסך כל הון המניות המונפק והנפרע של בחברת היזם), לרבות על דרך ההקצאה, בשיעור של עד 75% (מסך כל הון המניות המונפק והנפרע בחברת היזם) ובלבד שיאשר על ידי ב"כ הבעלים או שיוצג אישור מראש ובכתב (שיניח את דעתו של ב"כ הבעלים) מאת מוסד פיננסי שהוא בעל יכולת פיננסית להתקשר בעסקה ולעמוד בהתחייבויות המפורטות בהסכם זה (להלן: **"מכתב נוחות"**).

מובהר ומוסכם על הצדדים כי המחאת זכויות כאמור תהיה בכפוף לשמירת זכויות הדיירים.

במידה והבעלים או מי מיחידיו הינו תושב חוץ - עליו לקיים את הוראות החוק הישראלי החלות על תושבי חוץ בכל הקשור לרכישת נכס מקרקעין ישראלי ולהמציא ליזם כל היתר או אישור הנדרש כדין, תוך 30 יום מתאריך חתימת הסכם זה.
בכל מקרה האמור בסעיף זה לעיל תימסר הודעה לב"כ הבעלים.

26.8. במידה והבעלים או מי מיחידיו הינו קטין או פסול דין, עליו לקבל את אישור בית המשפט המוסמך להתקשרות על-פי הסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו, וזאת תוך 60 יום מתאריך חתימת הסכם זה.

26.9. לא המציא הבעלים ליזם את האישורים ו/או ההיתר כאמור תוך המועד כאמור - יהא היזם רשאי לבטל הסכם זה לאלתר וללא כל הודעה מוקדמת.

26.10. לבקשת הנציגות, בכתב, אחת לרבעון, היזם יעדכן את נציגות הבעלים וב"כ הבעלים, בדבר התקדמות התקיימות התנאים המתלים ולאחר מכן בדבר הליכי התכנון. בכל מקרה תתקיים ישיבה אחת לחצי שנה בין הנציגות לבין היזם לעדכון.

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

26.12. מוסכם ומקובל על היזם כי הוא אינו מיוצג על ידי ב"כ הבעלים אשר מייצג את הדיירים בלבד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במסגרת ההסכמות שבין הבעלים לבין היזם, מוסכם שהיזם יישא בשכר טרחת ב"כ הבעלים, בשיעור שהוסכם עימו לכן היזם מתחייב, לשאת בתשלום הוצאות ושכר טרחת ב"כ הבעלים בהתאם לנספח "ט" (להלן: **"הסדר שכר טרחה"**). היזם מתחייב להפקיד את שכר הטרחה במועד הקבוע בהסדר שכר טרחה לחשבון נאמנות שייפתח על ידי ב"כ הבעלים - משרד עו"ד ש. בירן ושות'.

26.13. כל אימת שאחד מיחיד הבעלים יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב או אישור מכל סוג שהוא בכל ענין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע הימנו, תחייב חתימתו את יתר יחיד הבעלים וחתימת הסכם זה על ידי יחיד הבעלים תחשב לכל ענין ודבר כמתן הרשאה על ידי יחיד הבעלים בינם לבין עצמם ומאחד למשנהו לחייב את יתר יחיד הבעלים בכל

ענין ודבר הקשור בהסכם זה. מובהר כי הסכם זה מחייב כל אחד מיחיד הבעלים מרגע חתימתו על ידו וגם קודם חתימת כל יתר הבעלים באותו בניין ו/או מתחם ו/או מקטע.

26.14. כתובות הצדדים- כמפורט במבוא להסכם זה. כתובתו של היזם הינה גם ו/או אצל ב"כ היזם וכתובתו של כל אחד מיחיד הבעלים הינה גם כתובתו של ב"כ הבעלים. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד, יום עסקים אחד לאחר מסירתה.

26.15. למען הסר ספקות מוצהר בזאת במפורש, כי בכל מקרה שהיזם יהיה רשאי לבטל את ההסכם לגבי אחד מיחיד הבעלים הוא יהיה רשאי לבטל את ההסכם ביחס ליתר יחידיו, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי. ביקש אחד מיחיד הבעלים מהיזם לבטל הסכם זה, או ביקש אחד מיחיד הבעלים לוותר על הסכם זה, והיזם יסכים לכך, הרי הביטול ו/או הוויתור של אחד מיחיד הבעלים דינו כדין ביטול ו/או ויתור של כל יתר יחיד הבעלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הבעלים	היזם

אישור עו"ד של היזם

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר כי ביום _____ ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ אשר הזדהו בפני על ידי תעודות הזהות שלעיל חתמו בפני על הסכם זה בשם _____ בע"מ (להלן: "החברה") וכי חתימתם בתוספת שמה המודפס של החברה ו/או חותמת החברה מחייבת את החברה לכל דבר ועניין. עוד הריני לאשר כי ביום _____ אישרו מוסדות החברה את התקשרותם בהסכם זה.

עו"ד, _____

אישור

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____, מצהירים כי אין/יש (למחוק המיותר) לנו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/בציבור שלא חתום/ה כבעלים על הסכם זה.

תאריך _____ חתימת הבעלים _____

[נימולא במידה והבעלים הינו אחד מבני זוג נשואים או יש לו ידועה/בציבור, ובת/בן הזוג לא חתמו כבעלים על הסכם פינוי – ביוני]

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, מאשר/ת את התקשרות
הבעלים בהסכם פינוי – פינוי עם פ.ב.י. החברה לפינוי בינוי בע"מ ("ההסכם") לעניין מלוא
הזכויות בדירה המקורית כהגדרתה בהסכם, ונותן/ת את הסכמתי, באופן בלתי חוזר, לכל האמור
בהסכם, על נספחיו, לרבות לכל הסכם ו/או הנוסח המתוקן ו/או כל נספח להסכם שייחתם ע"י
הבעלים.

חתימת בן/ת הזוג / ידועה בציבור

תאריך