הסכם יצוג

שנערך ונחתם בע"ה ביום _____

בין: **בעלי זכויות**
ב"מתחם הנשיא" שברח' הנשיא 22-1 גבעת שמואל
ובכללם בעל הזכויות החתום בשולי הסכם זה
(להלן – "**הדיירים**") **מצד אחד** ;

לבין: **מיכל ליבן קובי, עו"ד – משרד עורכי דין**
מרח' מוהליבר 53, יהוד
(להלן – **עוה"ד**) **מצד שני** ;

הואיל: והדיירים הם בעלי הזכויות ביחידות בבניינים המשותפים במתחם המצוי ברח' הנשיא 22-1 גבעת שמואל, אשר בו בנויות כ – 550 יחידות בגוש 6189 חלקות 870, 875, 879, 881,884,886,890,888 (להלן -"**המתחם**") ;

והואיל: ונציגי הדיירים פנו לעוה"ד על מנת שייצגם במו"מ ובמימוש של פרויקט התחדשות עירונית – פינוי בינוי, כאשר המתחם הוא חלק מפרוייקט פינוי בינוי שעשוי לכלול אף חלקות נוספות (להלן- "**הפרויקט**") ;

והואיל: וחברת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ יחד עם חברת מגדל הזוהר לבניין בע"מ פנו לדיירים בהצעה לתכנן, לבצע ולהקים את הפרוייקט (חברת א.ב. התחדשות עירונית ו/או חברת מגדל הזוהר לבנין בע"מ ו/או כל אחר מטעמם - יכונו להלן – "**היזם**" או "**החברה**") ;

והואיל: ובמסגרת התחייבויות החברה כלפי הדיירים, החברה מתחייבת לשאת בעלויות ב"כ הדיירים ;

והואיל: והוסכם בין כל הצדדים, שאם וככל שיוסכם בין הדיירים לבין החברה כי החברה תבצע את הפרויקט – ישולם לעוה"ד, בפועל בידי החברה, עבור הדיירים ובמקומם שכר הטרחה המפורט בהסכם זה, אשר כולל אף את כל תכולת העבודה של עוה"ד בקשר לייצוג הדיירים בפרוייקט.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. עוה"ד יטפלו בעריכת הסכם ההתחדשות העירונית (פינוי-בינוי ו/או בינוי-פינוי) ("**הסכם התחדשות עירונית**") ויפעלו להחתמת הדיירים במתחם על הסכמי התחדשות עירונית עם החברה ובמסגרת זאת יבצעו את הפעולות הבאות -

1.1. עריכה וניסוח הסכם ההתחדשות העירונית - לרבות כל הנספחים הנדרשים (ייפוי כוח, הסכם עם המפקח, מסמכי נאמנות וכדומה).
ההסכם יכלול בין היתר, את התמורות הצפויות, לוח הזמנים, הבטוחות, וההסדרים המשפטיים בין הדיירים לבין עצמם כגון הסמכה של חברי הנציגות ותנאים לגבי תפקידם ומנגנון הבחירה של היחידות החדשות.

1.2. החתמת הדיירים על ההסכם ומסמכים נלווים, כולל יפוי כוח, בקשות לרישום הערות אזהרה, דיווחים לרשויות המס וכדומה. מובהר כי היה ותבקש החברה לערוך יפוי כוח נוטריונים, תישא החברה בעלות אגרת הנוטריון הקבועה בתקנות באותה עת בנוסף לתשלום שכר הטרחה; האחריות לביצוע הדיווחים לרשויות

המס וכן יעוץ המס - תהיה מוטלת על ב"כ החברה ו/או על יועץ מיסוי, אשר ימונה בהסכמת עוה"ד, ואשר החברה תשא בעלות שכר טרחתו.

1.3. החזקת מסמכים בנאמנות, כפי שיקבע במסגרת הסכם ההתחדשות העירונית כגון: ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות מטעם החברה, וערבויות שיקבע בהסכם שיוחזקו בנאמנות.

1.4. ביצוע בדיקת תאימות של נתוני הדיירים אל מול מצב רישום הזכויות בפועל, והנחיית הדיירים להסדרת רישום זכויותיהם באופן שיאפשר את מימוש הסכם ההתחדשות העירונית, בלשכת מרשם המקרקעין ו/או רמ"י, כפי שידרש, וזאת ככל שניתן בלא צורך בהליכים משפטיים ו/או ביצוע הסדרי חובות – כלומר, הסדרת ניירת בלבד; כגון סיום רישום של עסקאות, רישום צווי ירושות / צוואות, עדכון ותיקון טעויות במרשם, הסרת משכנתאות שסולקו; מובהר כי אם הטיפול ידרוש יצוג בהליכים משפטיים ו/או טיפול בסכסוך לגבי הזכויות ו/או הכנת מסמכים משפטיים לרבות כאלה הכוללים תצהירים ו/או השגות למיסוי מקרקעין/מס הכנסה ו/או כל טיפול דומה - הרי שבגינם יהיו עוה"ד זכאים לשכ"ט נוסף בסכום כפי שיסוכם בינם ובין הדיירים הרלוונטיים ו/או החברה (ככל שהחברה תסכים לשאת בשכר טרחה זה). הטיפול אינו כולל נשיאה בהוצאות ובאגרות, אשר הדייר או החברה ישאו בהם (לפי סיכום בין הדייר לחברה);

1.5. ניהול החוזים החתומים באופן שיאפשר את השקיפות בין הדיירים במתחם;

1.6. יעוץ והכוונה לדיירים שמשכירים את הדירות הקיימות לגבי התאמת הסכמי ההשכרה שלהם להוראות הסכם ההתחדשות עירונית;

1.7. סיוע במינוי נציגות הדיירים וקביעת דרכי פעולתה, ליווי פעילות נציגות הדיירים, כולל השתתפות בישיבות נציגות הדיירים בהתאם לצורך;

1.8. טיפול משפטי בנושא הבטוחות לדיירים (הסכם הליווי הבנקאי), וטיפול בגרירת ו/או סילוק המשכנתאות הקיימות של הדיירים, לרבות החתמת הדיירים על מסמכי המשכנתא / המשכון של הבנק המלווה שייבחר לפרויקט, על פי מסמכים שיקבעו בתיאום ובהסכמה;

1.9. במקרה של שינוי הבעלות/חכירה בדירה הקיימת כולל בשלב שהתנאים המתלים לקיומו של הסכם ההתחדשות העירונית טרם התקיימו – כולל טיפול במתן הסכמה להעברת זכויות בכפוף להערות האזהרה של היזם לפי ייפוי כוח שיוחזקו על ידי עוה"ד בנאמנות, אזי:

1.9.1. אם השינוי הוא כתוצאה מהורשה הרי שהטיפול בהחתמת יורשים (ככל שאין דרישה מצד החברה להחתימם על הסכם חדש) – הטיפול יעשה ללא תשלום שכ"ט למעט החזר הוצאות/ אימות נוטריוני;

1.9.2. במקרה של עסקה (כמו מכר / החתמת יורשים על הסכם חדש) ונדרשת חתימה על הסכם חדש בידי הקונה – ייגבה תשלום נוסף של 2,000 שח + מע"מ כולל בגין אחזקת מסמכים בנאמנות עבור הצדדים בהתאם לנוהל שיקבע בתיאום עם ב"כ היזם לגבי העברת זכויות שישולם במעמד חתימת הקונה על המסמכים הנדרשים. למען הסר ספק הדיירים ישאו בשכ"ט זה, אלא אם יוסכם בינם לבין החברה אחרת;

1.10. החזקת ערבויות בנקאיות שיומצאו על פי הסכם ההתחדשות העירונית וטיפול במימושן, בלא הליך משפטי;

1.11. לווי תהליך הוצאת ההיתר מהצד של הדיירים – בלא שהדבר ידרוש עריכת מסמכים משפטיים ו/או השתתפות בישיבות ועדה ו/או טיפול ו/או יצוג בהתנגדויות. ככל שהחברה תסבור בהשתתפות עוה"ד בדיונים ו/או בעריכת מסמכים משפטיים על ידם בענין זה, יהיה על החברה לשאת בשכ"ט נוסף על פי שעות לפי תעריף השעתי;

1.12. ניהול הליך בחירת הדירות החדשות, על ההצמדות לדירות אלה;

1.13. בקרה בלבד על הליך רישום הבית המשותף לאחר סיום הבניה – ההליך עצמו מבוצע על ידי ב"כ החברה ובאחריותה של החברה (ללא צורך בעריכת מסמכים משפטיים והליכים משפטיים בידי עוה"ד כאמור).

1.14. ככל ובתהליך – החל מהחתימה על ההסכם ועד המסירה של הדירות - יווצרו בעיות שונות, שאינן נכללות בנושאים המפורטים דלעיל, כגון טיפול מול הרשות המקומית ו/או הועדה לתכנון ובניה ו/או מול היזם - עוה"ד יעמדו לרשות הדיירים בפן המשפטי ועל פי צורך יפנו לחברה בשם הדיירים בכתב - בהיקף של עד 30 שעות עבודה. כל שעת עבודה מעבר לכך תהיה במימון של החברה, על פי התעריף השעתי.

1.15. ככל שעוה"ד יתבקש לתת שירותים משפטיים נוספים, ינתנו השירותים בתעריף שעתי בסך של 750 ₪ בצירוף מע"מ (לעיל– **התעריף השעתי**), כנגד חשבונית מס כדין, אשר ישולם על ידי הצד המבקש.

2. מובהר כי הטיפול המשפטי של עוה"ד **לא** כולל: ייצוג בהליכים משפטיים מכל סוג שהוא בפני כל ערכאה שיפוטית או טריבונל שיפוטי אחר, כולל הליך בוררות, הליך בפני פוסק ו/או מומחה ו/או גישור; כמו כן היצוג לא כולל טיפול בנושאי המיסוי - לרבות הגשת ההצהרות מטעם החברה ו/או הדיירים ובטיפול במיסוי הדיירים ו/או היזמים ו/או הפרויקט ובכל נושא או טיפול אחר שלא הוסכם לגביו במפורש. מובהר כי האחריות לטיפול בעניני המיסוי יעשה בידי יועץ מיסוי המוסכם כקבוע בהסכם ההתחדשות העירונית,

3. בתמורה לשירותים המשפטיים הנכללים בסעיף 1 תשלם **<u>החברה</u>** לעוה"ד שכר טרחה וכן תישא בהוצאות עוה"ד כל כפי בין עוה"ד, הנציגות והחברה.

4. ההתקשרות עשויה להיות ארוכת טווח עד למימוש הפרוייקט אשר תלוי בגורמים שאינם תלויים בעורכי הדין (דיירים, רשויות וכדומה) – דבר אשר עשוי להביא לכך שעוה"ד לא יקבלו תשלום עבור עבודתם – אשר על כן תוקף הסכם ההתקשרות הוא עד למועד מימוש הפרויקט (עד לרישום הדירות החדשות על שם הדיירים, פעולה אשר כאמור תבוצע בידי ב"כ החברה ובאחריותו הבלעדית). מודגש כי לבעלי הזכויות תהיה אפשרות לסיים את ההתקשרות עם עורכי הדין ללא חיוב בתשלום אך ורק אם עוה"ד לא עמדו בהתחייבויותיהם והפרו את ההסכם הפרה יסודית ובכפוף לקבלת החלטה של רוב, באסיפה כדין, ולאחר שניתנה לעוה"ד האפשרות להשמיע את התייחסותם באסיפה.

5. מוסכם כי ביחס לתשלומים אשר החברה התחייבה לשלם על פי הסכם זה, הדיירים המיוצגים על ידי עוה"ד אינם נדרשים לשלם לעורכי הדין והתשלום כולו יעשה על ידי היזם / החברה באחריותו ובהתחייבותו המלאה ומובהר כי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לשכר הטרחה המגיע לעוה"ד מכוח הסכם זה תופנה לחברה ו/או מי מטעמה בלבד והיא זו שתשא באופן בלעדי בכל אחריות שהיא לתשלום שכר הטרחה.

6. לשם הבטחת מנגנון השקיפות במתחם - הדיירים מוותרים בזאת על חסיון עו"ד לקוח / ועל חובת שמירת הסודיות לגבי ההסכמים וכל תוספת להסכם שיחתמו בינם לבין החברה בקשר עם הפרוייקט ומתירים לעוה"ד לגלות הסכמים אלה ליתר בעלי הזכויות במתחם. עוד מוותרים הדיירים על זכותם לשמירת סודיות ומאפשרים לעוה"ד לגלות את ההסכמים וכן נתונים נוספים נדרשים לשם מימוש ההסכם ליזם, לעוה"ד של היזם ולבנק המלווה.
7. הדיירים מורים בזאת לחברה, בהוראה בלתי חוזרת לשלם את התשלומים הנקובים בהסכם זה לעוה"ד, והתשלום לעוה"ד יחשב כמילוי התחייבותה של החברה כלפי הדיירים לשאת בשכ"ט ב"כ הדיירים.
8. עוד מובהר, כי על אף כל האמור לעיל, עוה"ד מייצגים את הדיירים בלבד במתחם וכי אין בינם לבין החברה ו/או מי מטעמה - יחסי עורך דין לקוח למרות התחייבות החברה הבלעדית לביצוע התשלומים המפורטים בהסכם זה, אשר מהווה חלק מהתחייבויותיה כלפי הדיירים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שם הדיירים	חלקה/ת"ח	חתימה	תאריך

מיכל ליבן

מיכל ליבן קובי, עו"ד

<u>התחייבות היזם</u>

אנו, הח"מ, א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח"פ 515481752 ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח"פ 511611857, יחד ולחוד, מרח' הנחושת 10 ת"א באמצעות מנהלה המוסמך להתחייב בשמן מר יצחק דיין, מתחייבות בזאת בהתחייבות בלתי חוזרת לשאת בכל האחריות והתחייבות הדיירים בהסכם לתשלום שכר הטרחה האמור לעיל ולשלם את כל המפורט בהסכם זה כשכ"ט והחזר הוצאותיה של ב"כ הדיירים, במועדים ובסכומים הנקובים בו.

תאריך _____ א.ב. התחדשות עירונית בע"מ

תאריך _____ מגדל הזוהר לבנין בע"מ

אימות חתימה בידי עוה"ד של החברה

אני, הח"מ, עוה"ד יובל טילינגר ב"כ החברות דלעיל, מאשר כי ה"ה יצחק דיין שהינו מורשה החתימה בחברות הנ"ל חתם על הסכם זה כדין.

תאריך _____

No. 3/17 מס'

אימות חתימתו של אדם בשם חברה

אני הח"מ יובל טילינגר

נוטריון ב רמת גן - ישראל

מאשר כי ביום 06/06/2017 ניצב (ה) לפני במשרדי:

מר (ת) יצחק דיין ~~הידוע לי ידיעה אישית~~, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהותו (ה)/~~דרכונו (ה) מספר~~ 057476715

שהוצא(ה) על ידי משרד הפנים ב ת"א-צפון ביום 05.01.1998)*

וחתם מרצונו החופשי בשם א.ב. התחדשות עירונית בע"מ (מספר חברה 515481752) על המסמך המצורף והמסומן במספר "1" ואני מאשר כי להוכחת רשותו הנ"ל לחתום ולחייב בחתימה זו את א.ב. התחדשות עירונית בע"מ, חברה רשומה בישראל לפי תיק 515481752, הוצג בפני היום העתק פרוטוקול מישיבת מועצת המנהלים של החברה מיום 21/02/2017 מאומת על ידי עו"ד גלעד לוי מ.ר. 43439, המצורף לאישור ומסומן במספר "2".

ולראיה אני מאמת את חתימתו של יצחק דיין בחתימת ידי ובחותמי, היום 06/06/2017

שכר בסך 229 ש"ח שולם בתוספת מע"מ

חותם הנוטריון _____ חתימה _____

* ניצבו יותר מאדם אחד, יש לפרש בשמן של כל אחד לחוד בציון דרך והוכחת הזהות שנקטו לגביו.

הערה: מחק את הטעון מחיקה.

"1"

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 (להלן: "**החברה**") ממנה ומיפה את כוחם של עו"כי הדין יובל טילינגר ו/או טל בננסון ו/או חיים אייש ו/או אלונה ז'וריסט ו/או יפית ליבלר ו/או דניאל סלע ו/או גלעד לוי ו/או אייל שווגר ו/או אפרת ערוסי ו/או עוה"ד מיכל ליבן קובי ו/או תמיר חמד, כל אחד מהם, על מנת לפעול בשמי ובמקומי ביחס למקרקעין הידועים כגוש 6189 חלקות 870, 875, 879, 881, 884, 886, 888, 890 ו-892 בגבעת שמואל, **על כל תתי החלקות בכל אחת מן החלקות הנ"ל**, (להלן: "**המקרקעין**"), כדלקמן:

1. למחוק ולבטל כל הערת אזהרה ו/או משכון אשר ירשמו לטובת החברה על זכויות מי מבעלי הזכויות במקרקעין;
2. להסכים בשמה של החברה ובמקומה .לביצוע כל עסקה במקרקעין ו/או העברה על פי דין.
3. לרשום מחדש הערת אזהרה ו/או משכון לטובת החברה על זכויותיהם של מי מבעלי הזכויות במקרקעין.
4. לחתום בשמה של החברה ובמקומה על כל בקשה ו/או תצהיר ו/או מסמך הדרוש לשם ביצוע האמור לעיל.
5. לשם ביצוע כל מעשה, פעולה ו/או עסקה על פי יפוי כח זה, יהיה זכאי מיופה הכח להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני כל רשות רלבנטית ובכלל זה, רשם המקרקעין, רשם הבתים המשותפים ו/או רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל, בית משפט בכל דרגותיו,.
6. מיופה הכח הנ"ל רשאי, על פי שיקול דעתו, להעביר את הסמכויות הניתנות לו לפי יפוי כח זה, כולן או מקצתן, לכל אדם אחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כאמור ו/או למנות אחר/ים תחתיו.
7. אנו מסכימים במפורש כי עוה"ד מיכל ליבן קובי ו/או גלעד ברגסון ו/או תמיר חמד ו/או משה אברהם ו/או איתן מגן ו/או מילנה יוסף ו/או כרמית כהן יהיו מוסמכים לייצג את בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "**צד ג'**") בעסקה שמכוחה ניתן יפוי כח זה, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים.
8. הנני מאשר את מעשי בא כוחי או מעשי ממלאי מקומו בתוקף יפוי כח זה מראש.
9. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל, שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו הרשות לבטלו או לשנותו, הוא יחייב גם את כל הבא מכוחי או במקומי והוא ישאר בתוקף גם לאחר פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסי הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי על החתום היום 6 ביוני 2017

א.ב. התחדשות עירונית בע"מ
באמצעות מנהלה, יצחק דיין

"2"
יובל טילינגר
YUVAL TILLINGER
NOTARY

א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 ("החברה")
פרוטוקול מישיבת מועצת המנהלים של החברה
שהתקיימה ביום 21 לחודש פברואר 2017 במשרדי החברה

נוכחים:

מר יצחק דיין, מנהל החברה.

על סדר היום:

קביעת זכויות חתימה.

דיון והחלטות:

הנהלת החברה החליטה כדלקמן:

1. להתקשר בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6189 חלקות 870, 875, 879, 881, 884, 886, 888 ו-890 בגבעת שמואל, על כל תתי החלקות בכל אחת מן החלקות הנ"ל ("**המקרקעין**").

   ההתקשרות בהסכם פינוי בינוי הינו יחד ולחוד עם מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח.פ. 511611857, אולם החברה היא זו שרוכשת את הזכויות במקרקעין מבעלי הזכויות.

2. לחתום על יפויי כח בלתי חוזר כמפורט בהסכם הפינוי בינוי ובכלל זה יפוי כח למחיקת הערת אזהרה שתירשם לטובת החברה על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין וכן למימושו של הסכם המכר.

3. לרשום הערת אזהרה לזכות החברה בגין הסכמי הפינוי-בינוי.

4. מר יצחק דיין מ.ז. 05746715 **לבדו** מוסמך בזאת לחתום בשם החברה על כל מסמך הדרוש לשם מימוש החלטה זו והסכמי הפינוי-בינוי, ובכלל זה הסכמי פינוי בינוי, הודעות לרשויות המס, בקשות לרישום הערות אזהרה ויפוי כח בלתי חוזרים. חתימתו היחידה בצירוף חותמת החברה או בסמוך לשמה המודפס, תחייב את החברה לעניין זה בלבד לכל דבר ועניין.

ובאתי על החתום, היום 21 בפברואר 2017

יצחק דיין

אישור עו"ד

אני הח"מ, גלעד לוי, עו"ד של א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 ("החברה") מאשר בזאת כי החברה קיימת, שמה לא שונה, פרוטוקול זה נחתם בפני על ידי החברה באמצעות מנהלה, מר יצחק דיין מ.ז. 057476715, המוסמך לחייבה בחתימתו וזאת על פי החלטות החברה שהתקבלו כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

גלעד לוי, עו"ד
משרד בנסון ושות'
ז'בוטינסקי 7, רמת-גן
מ.ר. 43439

גלעד לוי, עו"ד

21.2.17
תאריך

No. 4/17 מס'

אימות חתימתו של אדם בשם חברה

אני הח"מ יובל טילינגר

נוטריון ב רמת גן - ישראל

מאשר כי ביום 06/06/2017 ניצב (ה) לפני במשרדי:

מר (ת) יצחק דיין ~~הידוע לי ידיעה אישית~~, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהותו (ה)/~~דרכונו (ה) מספר~~ 057476715

שהוצא(ה) על ידי משרד הפנים ב ת"א-צפון ביום 05.01.1998)*

וחתם מרצונו החופשי בשם מגדל הזוהר לבנין בע"מ (מספר חברה 511611857) על המסמך המצורף והמסומן במספר "1" ואני מאשר כי להוכחת רשותו הנ"ל לחתום ולחייב בחתימה זו את מגדל הזוהר לבנין בע"מ, חברה רשומה בישראל לפי תיק 511611857, הוצג בפני היום העתק פרוטוקול מישיבת מועצת המנהלים של החברה מיום 21/02/2017 מאומת על ידי עו"ד גלעד לוי מ.ר. 43439, המצורף לאישור ומסומן במספר "2".

ולראיה אני מאמת את חתימתו של יצחק דיין בחתימת ידי ובחותמי, היום 06/06/2017

שכר בסך 229 ש"ח שולם בתוספת מע"מ

חתימה

חותם הנוטריון

נוטריון יובל טילינגר YUVAL TILLINGER NOTARY

* ניצבו יותר מאדם אחד, יש לפרש בשמו של כל אחד לחוד בציון דרך והוכחת הזהות שנקטו לגבין.

הערה: מחק את הטעון מחיקה.

"1"

יפוי כח בלתי חוזר

אני הח"מ מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח.פ. 511611857 (להלן: "**החברה**") ממנה ומיפה את כוחם של עורכי הדין יובל טילינגר ו/או טל בננסון ו/או חיים אייש ו/או אלונה ז'וריסט ו/או יפית ליבלר ו/או דניאל סלע ו/או גלעד לוי ו/או אייל שווגר ו/או אפרת ערוסי ו/או עוה"ד מיכל ליבן קובי ו/או תמיר חמד, כל אחד מהם, על מנת לפעול בשמי ובמקומי ביחס למקרקעין הידועים כגוש 6189 חלקות 870, 875, 879, 881, 884, 886, 888, 890 ו-892 בגבעת שמואל, **על כל תתי החלקות בכל אחת מן החלקות הנ"ל**, (להלן: "**המקרקעין**"), כדלקמן:

1. למחוק ולבטל כל הערת אזהרה ו/או משכון אשר ירשמו לטובת החברה על זכויות מי מבעלי הזכויות במקרקעין;
2. להסכים בשמה של החברה ובמקומה .לביצוע כל עסקה במקרקעין ו/או העברה על פי דין.
3. לרשום מחדש הערת אזהרה ו/או משכון לטובת החברה על זכויותיהם של מי מבעלי הזכויות במקרקעין.
4. לחתום בשמה של החברה ובמקומה על כל בקשה ו/או תצהיר ו/או מסמך הדרוש לשם ביצוע האמור לעיל.
5. לשם ביצוע כל מעשה, פעולה ו/או עסקה על פי יפוי כח זה, יהיה זכאי מיופה הכח להופיע בשמי/נו ובמקומי/נו בפני כל רשות רלבנטית ובכלל זה, רשם המקרקעין, רשם הבתים המשותפים ו/או רשם המשכונות, רשות מקרקעי ישראל, בית משפט בכל דרגותיו.
6. מיופה הכח הנ"ל רשאי, על פי שיקול דעתו, להעביר את הסמכויות הניתנות לו לפי יפוי כח זה, כולן או מקצתן, לכל אדם אחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כאמור ו/או למנות אחר/ים תחתיו.
7. אנו מסכימים במפורש כי עוה"ד מיכל ליבן קובי ו/או גלעד ברגסון ו/או תמיר חמד ו/או משה אברהם ו/או איתן מגן ו/או מילנה יוסף ו/או כרמית כהן יהיו מוסמכים לייצג את בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "**צד ג'**") בעסקה שמכוחה ניתן יפוי כח זה, לרבות בהליכים משפטיים שבין הצדדים.
8. הנני מאשר את מעשי בא כוחי או מעשי ממלאי מקומו בתוקף יפוי כח זה מראש.
9. היות ויפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל, שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לנו הרשות לבטלו או לשנותו, הוא יחייב גם את כל הבא מכוחי או במקומי והוא ישאר בתוקף גם לאחר פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסי הואיל ותלויות בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי על החתום היום 6 ביוני 2017

מגדל הזוהר לבנין בע"מ
ח.פ. 511611857

מגדל הזוהר לבנין בע"מ
על ידי מנהלה, יצחק דיין

נוטר
יובל טילינגר
YUVAL TILLINGER
NOTARY

מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח.פ. 511611857 ("החברה")
פרוטוקול מישיבת מועצת המנהלים של החברה
שהתקיימה ביום 21 לחודש פברואר 2017 במשרדי החברה

נוכחים:

מר יצחק דיין, מנהל החברה.

על סדר היום:

קביעת זכויות חתימה.

דיון והחלטות:

הנהלת החברה החליטה כדלקמן:

5. להתקשר בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6189 חלקות 870, 875, 879, 881, 884, 886, 888 ו-890 בגבעת שמואל, על כל תתי החלקות בכל אחת מן החלקות הנ"ל ("**המקרקעין**").

ההתקשרות בהסכם פינוי בינוי הינו יחד ולחוד עם א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752, אולם א.ב. התחדשות עירונית בע"מ היא זו שרוכשת את הזכויות במקרקעין מבעלי הזכויות.

6. לחתום על יפויי כח בלתי חוזר כמפורט בהסכם הפינוי בינוי ובכלל זה יפוי כח למחיקת הערת אזהרה שתירשם לטובת החברה על זכויות בעלי הזכויות במקרקעין וכן למימושו של הסכם המכר.

7. לרשום הערת אזהרה לזכות החברה בגין הסכמי הפינוי-בינוי.

8. מר יצחק דיין מ.ז. 05746715 **לבדו** מוסמך בזאת לחתום בשם החברה על כל מסמך הדרוש לשם מימוש החלטה זו והסכמי הפינוי-בינוי, ובכלל זה הסכמי פינוי בינוי, הודעות לרשויות המס, בקשות לרישום הערות אזהרה ויפוי כח בלתי חוזרים. חתימתו היחידה בצירוף חותמת החברה או בסמוך לשמה המודפס, תחייב את החברה לעניין זה בלבד לכל דבר ועניין.

ובאתי על החתום, היום 21 בפברואר 2017

יצחק דיין

אישור עו"ד

אני הח"מ, גלעד לוי, עו"ד של מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח.פ. 511611857 ("החברה") מאשר בזאת כי החברה קיימת, שמה לא שונה, פרוטוקול זה נחתם בפני על ידי החברה באמצעות מנהלה, מר יצחק דיין מ.ז. 057476715, המוסמך לחייבה בחתימתו וזאת על פי החלטות החברה שהתקבלו כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

גלעד לוי, עו"ד
משרד בנסון ושותי
ז'בוטינסקי 7, רמת-גן
גלעד לוי, עו"ד

21.2.17
תאריך

\\sbs2011\odlight\docs\9985\9985_14\25.doc

לכבוד

מיכל ליבן קובי, עו"ד

להלן: " **הנאמנה** "

נספח 1.6.8

הנדון: **כתב אישור והוראות בלתי חוזרות**

אנו הח"מ, [*שם, ת"ז גוש, חלקה תת חלקה*]

_____, _____

(להלן יחד וכל אחד לחוד: "**הבעלים**"), א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח"פ 515481752 ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח"פ 511611857 (להלן: "**היזם**"), ממנים בזאת אותך כנאמנה, בהתאם להוראות הסכם פינוי בינוי שנחתם בינינו לגבי המתחם/במקרקעין כהגדרתם הסכם פינוי ובינוי מותלה שנחתם בין הבעלים ליזם (להלן: "**המקרקעין** ו"**ההסכם**", בהתאמה) ובהתאם לכך מאשרים ומורים לך, באופן בלתי חוזר, לפעול כלהלן:

פרק א' - ערבות חוק המכר בהתאם לסעיף 19.8 להסכם (להלן: "הערבות הבנקאית")

1. היזם יפקיד בידייך הנאמנות ערבות בנקאית בהתאם לקבוע בהסכם, ועלייך להעבירה לידי הבעלים בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

1.1. התקבל אצלך פרוטוקול מסירה של היחידה הנוכחית חתום ע"י היזם;

1.2. התקבל אצלך אישור היזם כי פונו כל הדירות הנוכחיות שפינוין נדרש לביצוע אותו שלב, לפי הודעה מראש ובכתב של היזם אלו בנינים קיימים פינויים נדרש לגבי אותו שלב (כאמור בסעיף 19.10 להסכם); ואולם, אם לא התקבלה דרישה בכתב של היזם כאמור לעיל (אלו בנינים קיימים נדרש פינויים) - די יהיה בפרוטוקול המסירה של היחידות הנוכחיות בחלקה המקורית שבה מצויה דירת הבעלים כדי למסור לבעלים את הערבות הבנקאית;

1.3. הושלם רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה על גבי היחידה הנוכחית וכן על כל יתרת היחידות שבנייתן מתוכננת באותו שלב על פי המנגנון הקבוע בסעיף קטן 1.2 לעיל.

1.4. ככל שידרשו על ידי הבנק המלווה תנאים נוספים ו/או אחרים למסירת הערבות לידי, ותנאים אלה יאושרו במסמך בחתימת הבעלים, אזי התקיימו אותם תנאים.

2. אם בפרוטוקול בחירת הדירות נקבע כי הבעלים זכאי לקבל את הדירה החדשה כנגד מסירת הדירה המקורית (עסקת בינוי-פינוי) תחזיקי בערבות של אותו הבעלים עד למוקדם מבין הארועים הבאים:

2.1. נמסרה החזקה בדירה החדשה לידי הבעלים, והומצאה בטוחה חלופית כדרישת חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ובכלל זאת רישום הע"א נקיה והמצאת מכתב החרגה בלתי מותנה) – ובמקרה זו תשיבי את הערבות ליזם או לבנק המלווה;

2.2. קמה עילת מימוש לערבות, ובמקרה זה תמסרי את הערבות לבעלים.

מגדל הזוהר לבנין בע"מ
ח.פ. 511611857

א.ב. התחדשות עירונית בע"מ
515481752

3. אם בהתאם להוראות ההסכם תימסר לך ערבות בנקאית מרוכזת יהיה עליך להשיב ליזם או לבנק את הערבות המרוכזת וזאת כנגד קבלה לידיך, של כל הערבויות הבנקאיות הפרטניות לכל אחד מבעלי הזכויות הנכללים באותה ערבות מרוכזת בהתאם לקבוע בהסכם.

4. ככל שבתקופה שבה תוחזק בידיך הערבות כאמור בסעיפים 1 -3 לעיל - תחול אחת מעילות המימוש הנקובות בערבות הבנקאית (שיהיו על פי עילות המימוש הקבועות בדין – החקיקה על פי חוק המכר דירות הבטחת השקעות) יהיה עליך למסור לבעלים, לפי בקשתו, את הערבות האישית כדי שיהיה בידו לפעול בעצמו לשם מימושה או לבקש את מימוש הערבות המרוכזת בשמם של הבעלים הנוגעים, לפי הענין, ובלבד שהתקיימו שני התנאים הבאים במצטבר:

4.1. הומצאה לך דרישה בכתב מטעם הבעלים לקבל את הערבות כשהיא מאומתת בפני עו"ד.

4.2. נשלח על ידיך מכתב ליזם ולבנק, בדואר רשום, המודיע על קבלת דרישה זו - שבעה ימים קודם למסירת הערבות לידי הבעלים או דרישה למימושה (במקרה של ערבות המרוכזת).

5. אם במועד במעמד מסירת היחידה החדשה הערבות הבנקאית תוחזק על ידיך הרינו מורים לך בזאת בהוראה בלתי חוזרת למסור את הערבות הבנקאית לידי נאמן הערבויות, כקבוע בהסכם, כנגד פרוטוקול המסירה של הדירה החדשה חתום על ידי הבעלים או במקרה של סירוב הבעלים לחתום על פרוטוקול – אישור על מסירת הדירה בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976 (להלן אחד מהם – "**אישור מסירת הדירה החדשה**").

<u>פרק ב' – ערבות השכירות (להלן – ערבות השכירות)</u>

6. היזם יפקיד בידיך הנאמנות את ערבות השכירות כקבוע בהסכם, ועליך לפעול למימושה או למסירתה לידי הבעלים לשם מימושה (ככל שהיא אישית) – בהתאם להוראות סעיף 19.

7. המימוש יהיה בהתאם להוראות סעיף 19.31; התקיימה אחת מתנאי המימוש לעיל, אזי הנאמנה תפעל באחת מהאפשרויות הבאות לפי שיקול דעתה המלא:

7.1. גביית מלוא סכום ערבות דמי השכירות המגיעים לבעלים והחזקת מלוא סכום הערבות בחשבון נאמנות ייעודי לפרויקט בו מופקדים הכספים בפיקדון נזיל וסולידי (בלא שיהיה צורך לפתוח חשבון בנק ייעודי לכל אחד מבעלי הזכויות ודי יהיה בניהול הכספים בחשבון נאמנות לכלל בעלי הזכויות הרלוונטים לערבות שנפדתה) שממנו ישולמו על ידה לבעלים חוב דמי השכירות שיצטבר עד לאותו מועד, ובהמשך ישולמו תשלומים נוספים ככל שלא יוכח לנאמנה באמצעות מסמכים בכתב כי נפרעו קודם לכן בידי היזם. למען הסר ספק, הנאמנה תקיים רישום (ותמסור העתקו ליזם לא פחות מאשר אחת לרבעון) ביחס לכל ערבות שנפדתה על ידה ביחס לסכום המגיע לכל בעלים ומשולם על ידה מסכום הנאמנות, וכן יתרת סכום הערבות ככל ששולמו על ידה לבעלים תשלומים כלשהם מחשבון הנאמנות. בכל מקרה לא תשלם לבעלים כלשהו סכומים מחשבון הנאמנות העולים על סכום הערבות המגיעה לאותו בעלים, אף אם קיימת יתרה בחשבון הנאמנות, למעט במקרה שבו התקבלה הוראה אחת מבית משפט מוסמך

או

7.2. גביית חלק מסכום הערבות המשקף את חוב היזם עד לאותו מועד תוך הפחתתה (או המרתה לערבות בניכוי הסכום שנגבה). **או**

7.3. למסור את ערבות השכירות לדיירים ו/או למי מהם לצורך מימושה ו/או לפעול לשם מימושה בעצמם.

מגדל הזהר לבנין בע"מ
ח.פ. 511611857

א.ב. התחדשות עירונית בע"מ
515481752

8. על הנאמנה להחזיר את ערבות השכירות לידי היזם או לבנק בכל אחד מן האירועים הבאים:

8.1. הומצא לנאמנה אישור המסירה בדירה החדשה לבעלים ובעת קבלת האישור הנ"ל, לא הומצא לך תצהיר מאת הבעלים לפיו מגיעים לו דמי שכירות ו/או פיצויים בגין איחור במסירה.

8.2. אם הזכויות של הבעלים הועברו לאחר, ועקב כך הוצאה לנעבר ערבות שכירות חלופית וכנגדה.

8.3. כנגד המצאת ערבות דמי שכירות חלופית בהתאם לתנאי סעיף 19.30 להסכם סיפא.

8.4. ככל שסכום הערבות נפרע לחשבון נאמנות, כאמור בסעיף 7.1 לעיל, בכל מקרה בו קמה חובה להשבת ערבות דמי השכירות לבנק ו/או ליזם בגין בעלים מסויים, יושב יתרת סכום הערבות בגין אותו בעלים לחשבון הליווי של הפרוייקט בבנק המלווה.

פרק ג' - ערבות הבדק

9. היזם יפקיד בידיך הנאמנות את ערבות הבדק האמורה בסעיף 19.33 להסכם ותנהגי בה כאמור בסעיפים 19.34 – 19.43 להסכם.

פרק ד' - ערבות המיסים

10. היזם יפקיד בידיך הנאמנות את ערבות המיסים האמורה בסעיף 19.23 להסכם (להלן – '**ערבות המיסים**') ואנו מורים לך למסור את ערבות המיסים לידי הבעלים לשם מימושה כאמור בסעיף 19.27 – 19.23 להסכם.

11. עליך למסור את ערבות המיסוי לידי היזם לשם ביטולה אם הומצא אישור בכתב מיועץ המיסוי כי מצויים ברשותו כל אישורי המיסים על פי ההסכם.

12. הצדדים מורים לנאמנה למסור ליזם את ערבות המיסוי לשם החלפתה בערבויות מיסוי אחרות ספציפיות כנגד קבלת ערבות חלופית ובצירוף חוות דעת יועץ המיסוי כאמור בסעיף 19.25 להסכם.

פרק ה' ערבות הרישום

13. היזם יפקיד בידיך הנאמנות את ערבות הבדק האמורה בסעיף 19.44 להסכם ותנהגי בה כאמור בסעיפים 19.44 – 19.51 להסכם.

פרק ו' הערבות למימון הליכים משפטיים

14. היזם יפקיד בידיך הנאמנות את ערבות הבדק האמורה בסעיף 19.52 להסכם ותנהגי בה כאמור בסעיפים 19.52 – 19.56 להסכם.

פרק ז' - ייפוי כוח כללי בלתי חוזר מהבעלים (קניני – נספח 1.6.7 (1))

15. הצדדים מורים כי ייפוי הכוחהקניני יימסר לב"כ היזם, כנגד ובמועד התקיימות אחד מן המועדים הבאים, וכן לא תוכלי לעשות בו שימוש לטובת היזם אלא על פי האירוע הראשון והמוקדם מבין כל אלה המנויים להלן:

15.1. המועד שבו תועמד לבעלים הערבות הבנקאית;

15.2. במקרה של עסקת בינוי פינוי במועד שבו הדירה החדשה מוכנה למסירה לבעלים ונמסרה להם על פי אישור המסירה של הדירה החדשה;

ובלבד שבשני המקרים התקיימו תנאי סעיף 19.15 להסכם בדבר מכתב ההחרגה המותנה.

מגדל הזהר לבנין בע"מ
ח.פ. 511611857

א.ב. התחדשות עירונית בע"מ
515981752

פרק ז1 – יפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים – לשעבוד – נספח 1.6.7. (2)

15 (א) הצדדים מורים כי יפוי הכוח לשעבוד יימסר לב"כ היזם וכן לא תוכלי לעשות בו שימוש לשם רישום שיעבוד לטובת היזם בהתאם להוראות סעיפים 19.1 עד 19.3 כולל וכן בהתקיים הוראותיו של סעיף 19.12 להסכם.

פרק ח' - ייפוי הכוח הבלתי חוזר לעניין הערת האזהרה

16. מופקד בזאת בידיך הנאמנות ייפוי כוח בלתי חוזר מטעמו של היזם לטובת הבעלים בקשר עם מחיקת ו/או ביצוע כל פעולה אחרת לגבי הערת האזהרה הרשומה לטובת היזם על זכויות הבעלים במקרקעין (לעיל: "**ייפוי הכוח**"), והנך רשאית לפעול בקשר עם ייפוי הכוח בהתאם להוראות ההסכם לרבות כמפורט להלן; את תהי רשאית להפעיל את ייפוי הכוח הבלתי חוזר על מנת למחוק את הערת האזהרה בכל אחד מהמקרים הבאים -

16.1. בכל מקרה שבו ההתקשרות עם היזם תבוטל כדין לרבות על פי הסכמת הצדדים או שהתקשרות תסתיים בדרך אחרת כקבוע בהסכם (לרבות הודעת היזם על אי קיום התנאים המתלים);

לענין זה יחשב הביטול כדין אם הוצגו בפניך מסמך חתום בידי שני הצדדים מאומת בידי עו"ד הכולל דרישה למחיקת הערת האזהרה ו/או הוצגה בפניך הודעת ביטול בהתאם לסעיף 7.1, 6.3 או 33.1 להסכם ו/או ניתן צו שיפוטי אחר;

16.2. לפעול ולהשתמש בייפוי הכוח בהתאם לכל צו שיפוטי שיתקבל בעניין זה.

16.3. על אף האמור בסעיף 16 לעיל על כל תתי סעיפיו, במקרה שבו כבר הוצאה לבעלים ערבות בנקאית - הנאמנה לא תפעל להסרת הערת האזהרה ולא תעשה שימוש בייפוי הכוח אלא על פי צו שיפוטי המורה לה לעשות כן או, אלא בהסכמת הבנק מוציא הערבות בכתב ומראש.

16.4. בכל מקרה, קודם להפעלת סמכותך כנאמנה לפי ייפוי הכוח יהיה עלייך להודיע ליזם, בכתב בדואר רשום, על כוונתך להפעיל את ייפוי הכוח, וזאת 15 ימים קודם למחיקת הערת האזהרה בפועל ו/או לביצוע הפעולה על פי סעיף 16 לעיל.

16.5. בנוסף, תהיה רשאית הנאמנה להסכים בשמו של היזם כבעל הערת אזהרה לטובתו מכוח ההסכם, לביצוע כל תיקון רישום בפנקסי המקרקעין או רישום עסקה חדשה לגבי הדירה המקורית המבוצעים על ידי הבעלים ו/או העברה על פי דין בכפוף להוראות ההסכם (להלן: "פעולת הרישום") ולשם כך, על פי דרישת רשם המקרקעין, ליתן "כתב הסכמה" מטעם היזם לפעולת הרישום הנ"ל, כן למחוק ו/או לרשום מחדש את הערת האזהרה הנ"ל ביחד עם המסמכים לרישום המשכנתא שבגללה נמחקת הערת האזהרה ובלבד שקודם לשימוש בייפוי הכוח נעשתה פניה בכתב לב"כ היזם, שבה הבעלים ביקש את הסכמת היזם לפעולת הרישום בהתאם להסכם והיזם לא השיב לפניה בחלוף 15 ימים ממועד הפניה לרבות בדואר אלקטרוני. מובהר כי בגין פעולות אלה תהיה הנאמנה זכאית לתשלום שכ"ט מבעלי הזכויות הנוגעים לעסקה (המוכר והקונה, אך לא היזם) וכן החזר הוצאות מלא.

פרק ט' – כללי

17. מונחים על פי כתב הוראות אלה יפורשו בהתאם למשמעותם בהסכם, וזאת אלא אם נקבע לצידם במפורש אחרת.

18. הרינו מאשרים כי אין בחתימתך על מסמך כלשהו בהתאם לייפוי הכוח, בשמנו ובמקומנו, כדי לפטור אותנו מקיום התחייבות כלשהי המוטלת עלינו על פי ההסכם, אף אם הוא נחתם על ידך בלבד.

מגדל הזהר לבנין בע"מ
ח.פ. 511611857

א.ב. התחדשות עירונית בע"מ
515981752

19. אין באמור בכתב הוראות זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות המוקנית לך ו/או חובה המוטלת עלינו בהתאם להסכם ו/או להתחייבויותינו בהסכם. ידוע לנו כי הסכמתך לשמש כנאמנה כפופה לתנאים ולהוראות המפורטות בפרק זה להלן.

20. הינך פועלת כנאמנה בלבד ואינך אחראית באופן כלשהוא לדיוק, לאמיתות, לאמינות, למהימנות, לשלמות או לכל עניין אחר בקשר להסכם, לערבויות או לעובדות הנדרשות לשם מימוש הערבות או לזכויות הצדדים להסכם.

21. לא תישאי בכל אחריות בגין אחזקת ייפוי הכוח והערבויות הנ"ל בנאמנות. את ו/או מי מטעמך לא תהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידך כנאמנה על פי כתב הוראות זה, ובלבד שפעלתם מתוך כוונה למילוי תפקידך בתום לב ובהתאם להוראות כתב נאמנות זה.

22. לא תהיי אחראית לכל פעולה שתעשה על ידך על פי כל הודעה, דרישה, בקשה, הסכמה, אישור או כל מסמך אחר בכתב, אשר הנך מאמינה בתום לב באמיתותה וכי המסמך הנ"ל חתום כדין ע"י אותו אדם או גוף אשר הוא מוצג כחתום עליו.
לא תהיי אחראית לכל טעות בשיקול דעת או כל מעשה או מחדל שיבוצעו על ידי החתומים מטה או לכל טעות בדין או בעובדה או לכל דבר אחר שתעשה או שתימנעי מלעשותו בקשר לנאמנות, בלבד שפעלת בתום לב.

23. במקרה של מחלוקת או היעדר הסכמה ביננו לבין עצמנו (לרבות בין הבעלים לבין היזם לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור- אם טען היזם בפני הבעלים ו/או הנאמנה כנגד ביטול ההסכם ע"י הבעלים וכפר בטענת הבעלים כי ביטל הבעלים את ההסכם כדין) אשר תובא לידיעתך, הגורמת או העשויה לגרום לתביעה או דרישה בקשר למסמכים המוחזקים על ידיך בנאמנות, תהייה מחויבת לסרב למלא כל תביעה או דרישה כאמור עד שהעניין יוכרע ובתקופה הנ"ל להימנע ממסירת המסמכים למי מהצדדים, ובלבד שאם תוקף הערבות הינו פחות מ- 21 ימי עסקים, תהיי רשאית במקרה כזה לממשה, וזאת אלא אם קיבלת צו שיפוטי שמורה לך אחרת ובמקרה כאמור תחזיקי בכספי המימוש בנאמנות יחולו הוראות כתב הוראות זה וההסכם בשינויים המחוייבים.

24. בכל מקרה שלדעתך, קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בהסכם ו/או בכתב הוראות זה, ככל שנוגעות להוראות שניתנו לך ו/או בקשר לביצוע מעשה כל שהוא - את רשאית, אך לא חייבת, לפנות לבית-המשפט המוסמך - בהתאם לשיקול דעתך לשם קבלת הוראות. מובהר כי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, במקרה בו תפעלי בהתאם להוראות בית-המשפט, לא תוטל עליך אחריות כל שהיא כלפי מי מאיתנו. מובהר כי לא תהיה עליך כל חובה להגיב בהליך משפטי בקשר עם מתן הוראות ו/או הליך אחר לגבי ביצוע תפקידך על פי כתב הוראות זה, אלא אם יורה בית המשפט אחרת.

25. עם פקיעת הערבויות ו/או עם מימושן ועם פקיעת תוקפו של ייפוי הכוח- כתב הוראות זה בטל, ואת משוחררת מכל ההוראות, החובות וההתחייבויות הנובעות מתפקידך כנאמנה, וזאת ללא כל צורך בקבלת מסמך רשמי מן החתומים מטה, כולם או חלקם, המעיד על שחרורך.

26. כל הוראות מסמך זה המקנות לך שיקול דעת וחופש פעולה תתפרשנה באופן הרחב ביותר וללא כל הגבלה.

27. הוראות מסמך זה הינן בלתי חוזרות ולא יהיו ניתנות לתיקון או שינוי אלא במסמך בכתב שייחתם על ידי כל החתומים מטה ותבוא עליו הסכמתך המפורשת והכתובה.

מגדל הזהר לבנין בע"מ
ח.פ. 511611857

א.ב התחדשות עירונית בע"מ
515481752

נוסח מתוקן 9.7.17

28. משלוח הודעות לפי כתב הוראות זה יהא בדרכים, באופנים ובמועדים האמורים בהסכם. כל הודעה בכתב אשר תשלח אליך על ידי אחד מיחידי הבעלים ביחס לדירה קיימת מסויימת, תחשב כמחייבת אף את יתר מיחידי הבעלים. ככל שינתנו לך בידי יחידי הבעלים הוראות סותרות – תהיי רשאית שלא לפעול עד לקבלת צו משפטי מתאים. ככל שיהיה מימוש של הערבויות וזכאות לתשלום כספי, יחולקו הכספים בין יחידי הבעלים בחלוקה שווה ביניהם, וזאת ככל שלא יתקבלו אצלך הוראות אחרות בכתב מאושרות כדין בידי עורך דין או על פי ייפוי כוח נוטריוני.

29. את תהיי רשאית להודיע לנו, בכל עת, על רצונך לסיים את תפקידך כנאמנה ובלבד שהודעה בכתב כאמור תימסר ליזם ולבעלים, 14 (ארבעה עשר) ימים מראש וימונה/ו נאמנה/ים אחר/ים במקומך על ידך, בכפוף לאישור היזם לגבי זהותו של הנאמן החליפי.

הבעלים	**הבעלים**
תאריך:	
א.ב. התחדשות עירונית בע"מ	מגדל הזוהר בע"מ
תאריך: 10.7.2017	

<u>אישור הנאמנה</u>

אני, הח"מ, מיכל ליבן קובי, עו"ד, מאשרת קבלת כתב הוראות בלתי חוזר דלעיל ומתחייבת לפעול על פיהן.

9.7.2017	
תאריך	**מיכל ליבן קובי, עו"ד**

נספח 1.6.11 – נוסח ערבות שכירות

לכבוד

הנדון: כתב ערבות מספר _____

ובהתאם לבקשת חייב אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של שקלים חדשים (_____שקלים חדשים) (להלן: **סכום הערבות**") המגיעה או העשוי להגיע לכם מאת החייב בקשר עם הסכם פינוי בינוי שנחתם ביניכם לבין החייב.

לצורכי ערבות זו – המונח "מדד" משמעו –

מדד המחירים לצרכן הכולל ירקות ופירות המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי שיבוא במקומו בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי מדד הקיים ובין אם לאו.

סכום הערבות הצמוד למדד יחושב לפי האפשרויות המפורטות להלן:

אם יתברר מהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ דהיינו _____ נקודות (להלן: "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי.

אם יתברר כי המדד החדש ירד לעומת המדד היסודי או שווה למדד היסודי, אזי לא יהיה שינוי בסכום הערבות.

נשלם לכם פעם לפעם, תוך שבעה ימים לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום שיצויין בדרישתכם, בגבול סכום הערבות הצמוד, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד לתאריך _____ ועד בכלל, וכל דרישה על פיה, צריכה להגיע בכתב לידי משרד הסניף החתום מטה שמענו הוא: _____ עד התאריך האמור ועד בכלל בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל.

דרישה שתגיע אלינו לאחר התאריך הנ"ל לא תיענה.

מודגש בזה כי "דרישה בכתב" כאמור לעיל, אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות הפקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" לכתב ערבות זה.

הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז, כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה בכל צורה שהיא.

נספח 1.6.11 (1)

<u>נוסח תצהיר</u> (מימוש ערבות השכירות)

אני/ו הח"מ

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

לאחר שהוזהרתי/נו כי עלינו לומר את האמת וכי אם לא נעשה כן נהייה צפויים לעונשים הקבועים בחוק מצהיר/ים, כל אחד מאיתנו בנפרד כדלקמן:

1. חתמנו על הסכם פינוי –בינוי בקשר לזכויותינו במקרקעין הידועים כגוש 6189 חלקה _____ תת חלקה _____ בגבעת שמואל (להלן – "ההסכם").
2. לפי ההסכם אנו זכאים מהיזם (המבקש לפי כתב הערבות) לתשלומים אשר המועד החוזי לתשלומם הגיע והם לא שולמו לנו כדלקמן:
   2.1. חוב דמי שכירות בסכום _____ (במילים_____ _____) ₪, נכון להיום, ואשר היה צריך להיות משולם עד ליום _____.
   2.2. פיצוי בגין האיחור במסירת הדירה החדשה בסכום _____ (ובמילים: _____) ₪, נכון להיום ואשר היה צריך להיות משולם עד ליום _____.
   2.3. סה"כ _____ (ובמילים _____)
3. מצורף אישור על מסירת התראה בכתב בת 14 יום ליזם בדבר אי עמידתו בהתחייבותו לתשלום דמי השכירות ו/או הפיצוי בגין איחור במסירה לפי העניין. ממועד מסירת ההתראה ועד למועד תצהיר זה חלפו 14 הימים האמורים וטרם שולמו לנו כספים כלשהם על חשבון החוב.

שם ושם משפחה	מספר זהות	תאריך	חתימה

שם ושם משפחה	מספר זהות	תאריך	חתימה

<u>אישור</u>

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר כי היום _____ ניצבו בפני:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם לומר את האמת וכי אם לא יעשו כן יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק, אישור את אמיתות תצהירם דלעיל וחתמו עליו בפני.

_____

עו"ד,

פרוטוקול מסירת היחידה הנוכחית

פרטי היחידה הנוכחית:

דירת מגורים בקומה _____, בבניין ברחוב הנשיא מס' _____, גבעת שמואל גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____

בעלי הזכויות

1. _____ ת"ז

2. _____ ת"ז

זאת לאשר כי ביום _____ פונתה היחידה הנוכחית ע"י בעלי הזכויות ונמסרה ליזם.

3. במועד הפינוי היה מצבה הפיסי של היחידה הנוכחית **ראוי / לא ראוי** למגורים

הערות: _____

4. במועד הפינוי היו ביחידה הנוכחית ליקויים בולטים כדלקמן:

4.1. _____;

4.2. _____;

5. במועד הפינוי עמדה קריאת המונים השונים של היחידה הנוכחית כדלקמן:

5.1. מונה חשמל _____;

5.2. מונה מים _____;

5.3. מונה גז אם יש _____;

6. שטח היחידה הנוכחית ככל שלא הוסכם קודם לכן: _____ מ"ר.

7. לאישור זה מצורפים המסמכים הבאים:

☐ אישור עיריית גבעת שמואל בגין היעדר חוב ארנונה, תיעול, מדרכות וביוב נכון למועד המסירה;

☐ אישור תאגיד המים בגין היעדר חוב ביוב ומים נכון למועד המסירה;

☐ אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה בגין היעדר חוב היטל השבחה (שאינו בגין התכנית החדשה) נכון למועד המסירה;

☐ אישור תשלום מחברת חשמל עד למועד המסירה (לפי קריאת המונה);

8. הבעלים מאשר כי ככל שנותרה תכולה כלשהי בדירה ידוע לו כי תכולה זו לא נבדקה על ידי היזם, הוא יודע כי היזם אינו אחראי לתכולה זו בשום אופן וכי תכולה זו צפויה להיהרס ו/או להישמד ומוותר על כל טענה מכל מין וסוג כלפי היזם בקשר לכך לרבות בדבר אחריות כלשהי של היזם לתכולה מכח חוק השומרים, תשכ"ז-1967 או כל חוק שיבוא במקומו.

9. הבעלים נותן הסכמתו לניתוק הדירה הנוכחית מרשת החשמל, המים והגז, ומסמיך את היזם לפעול ככל הדרוש לשם ביצוע ניתוק זה באמצעות הגורמים המוסמכים. **הבעלים מוזמנים לפנות לחברת הגז כדי לקבל את הפקדון חזרה.**

10. ככל שפרוטוקול זה נחתם רק על ידי חלק מבעלי הזכויות בדירה, מצהיר בעל הזכויות החותם כי הוא הוסמך על ידי כלל בעלי הזכויות ביחידה לחתום על פרוטוקול זה בשם כלל בעלי הזכויות ביחידה, ויהיה אחראי כלפי היזם לכל טענה ממי מיתרת בעלי הזכויות ביחידה בגין חתימתו על פרוטוקול זה.

בעלים	א.ב. התחדשות עירונית בע"מ
הבעלים	מגדל הזוהר לבנין בע"מ