

הסכם פינוי בינוי מותלה

שנערך ונחתם היום _____ לחודש _____ שנת 2017

ב י ן

שם ת.ז.

שם ת.ז.

כתובת טלפון פקס/ מייל

ביחד ולחוד ובערבות הדדית

(להלן - הבעלים) מצד אחד;

ל ב י ן א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח"פ 515481752 ("א.ב. התחדשות")

ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ח"פ 511611857 ("מגדל הזוהר")

שתיהן מרחוב הנחושת 10, תל אביב

באמצעות ה"ה יצחק דיין המוסמך להתחייב בשמה

ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהן

(להלן - היזם) מצד שני;

הואיל והבעלים מצהירים כי הם בעלי זכות הבעלות או זכות החכירה הרשומים ו/או הזכאים להרשם כבעלי זכויות של היחידה הנוכחית (כהגדרתה להלן) וכמפורט נסח רישום מקרקעין מצורף להסכם **כנספת** 1.6.1, ובפרטי הבעלים המפורטים **בנספת** 1.6.2;

והואיל: והבעלים מצהירים כי הם המחזיקים הבלעדיים של הדירה הנוכחית למעט ככל שנאמר אחרת במפורש **בנספת** 1.6.2 להסכם זה;

והואיל: והיזם הציע לבעלים לתכנן ולבצע פרויקט פינוי בינוי כמפורט בהסכם זה;

והואיל: והיזם הסכים לקחת על עצמו את מלוא הטיפול הכרוך בתכנונו ובהוצאתו לפועל של הפרויקט האמור, לרבות אישור התכנית, הגשת תכניות הבניה, קבלת היתר בניה ביצוע העבודות, ורישום הזכויות בדירה החדשה שתיבנה לבעלים על שמם כשהיא נקיה מכל חוב, שעבוד ו/או זכות נוגדת אחרת (למעט כאלה הקשורים בבעלים או ברשויות, כמפורט להלן), תוך שהיזם ישא במלוא תשלום ההוצאות, המיסים, האגרות והעלויות הכרוכות בכך, ומבלי שתידרש כל השתתפות או הוצאה כספית מצד הבעלים, וזאת בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים הנכללות בהסכם זה ולמעט הוצאות כספיות שהוטלו על הבעלים במפורש בהסכם זה ולמעט תשלומי מיסים שנגרמו עקב פעולה של הבעלים שנעשתה בניגוד להוראות הסכם זה ואשר יהיה בה כדי למנוע קבלת פטור ממס לבעלים, והכול בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם זה;

והואיל: הבעלים מעוניינים, כי יבוצע במקרקעין פרויקט פינוי-בינוי כמפורט בהסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים שביניהם, כמפורט להלן;

לכן הוצהר הוסכם והותנה ביניהם כדלקמן:

תוכן עניינים

	1. מבוא, נספחים ופרשנות
1.1	המבוא להסכם ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
1.2	כל מקום בהסכם או בנספחיו שנזכר ההסכם, גם נספחיו במשמע.
1.3	כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לנוחיות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
1.4	לכל המונחים המוגדרים בהסכם תהיה משמעות זהה גם בכל אחד מנספחי ההסכם אלא אם הוגדרו אחרת במסגרת אחד הנספחים שאז יפורשו באותו נספח על פי הגדרתם בו.
1.5	בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור באחד מנספחיו של ההסכם יגברו הוראות הסכם זה.
1.6	הנספחים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו הם אלה:
1.6.1	נספח 1.6.1 – נסח רישום של היחידה הנוכחית;
1.6.2	נספח 1.6.2 – פרטי היחידה הנוכחית ומצגי הדייר לרבות בקשר למיסוי. נספח 1.6.2(1) – שאלון מיסוי;
1.6.3	נספח 1.6.3 – תכולת עבודת ב"כ הבעלים;
1.6.4	נספח 1.6.4 - פרוטוקול דירקטוריון של היזם, מאומת על ידי עורך דין, לשם חתימת הסכם זה וביצועו;
1.6.5	נספח 1.6.5 – עיקרי מפרט טכני;
	נספח 1.6.5(1) – מפרט טכני סופי לפי חוק המכר (דירות) וצו המכר (יצורף בעתיד);
	נספח 1.6.5(2) – תכנית היחידה החדשה לפי צו המכר (דירות) (יצורף בעתיד);
1.6.6	נספח 1.6.6(1) – יפוי כח נוטריוני מטעם היזם למחיקת הע"א ולמתן הסכמות בשם היזם, להעברת זכויות בכפוף להערות אזהרה;
	נספח 1.6.6(2) - פרוטוקול יזם מאומת למחיקת הע"א;
1.6.7	נספח 1.6.7 – יפוי כח לתכנון, לטיפול במיסוי, לניהול הליכים נגד דיירים סרבנים;
	נספח 1.6.7(1) – יפוי כח קנייני בלתי חוזר מהבעלים (ישאר בנאמנות עד למסירת הבטוחה);
	נספח 1.6.7(2) – יפוי כח לצורך שעבוד המקרקעין ולביצוע כל פעולות הרישום שיש לבצע עפ"י ההסכם טרם מסירת היחידה החדשה לבעלים;
1.6.8	נספח 1.6.8 – הוראות הצדדים לנאמנים;
1.6.9	נספח 1.6.9 - הסכם התקשרות עם מהנדס הבעלים;
1.6.10	נספח 1.6.10 - חברי הנציגות והועד;
1.6.11	נספח 1.6.11 – נוסח ערבות שכירות (ערבות בנקאית אוטונומית), מובהר כי הנוסח המצורף אינו סופי, וכי יתכנו בו שינויים ובלבד שהערבות תיוותר

אוטונומית; אין בנוסח המצורף כדי לחייב המצאת הערבות מבנק מסויים.

נספח 1.6.11 (1) - נוסח תצהיר נדרש לשם מימוש ערבות השכירות;

1.6.12 נספח 1.6.12 – ייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני של היזם לבאי כוחו ולב"כ הדיירים לבצע את כל הפעולות המוטלות על היזם עפ"י ההסכם כולל הרישומים

1.6.13 נספח 1.6.13 - פרוטוקול מסירת היחידה הנוכחית;

1.6.14 נספח 1.6.14 – נספח ביטוח כולל אישור קיום ביטוחים [יצורף בעתיד בהתאם להנחיות יועץ הביטוח];

1.6.15 נספח 1.6.15 – אישור בן/בת זוג.

1.6.16 נספח 1.6.16 – כתב נאמנות עו"ד יזם;

בכל מקום בהסכם בו מצוין אחד הנספחים דלעיל בשמו, הכוונה לנספח המופיע לצידו על כל תיקון או שינוי שיעשה בו בעתיד בכתב.

2. הגדרות

למונחים הבאים תהא בהסכם המשמעות שלצידם:

- הפרויקט** - פרויקט פיננסי בינוי או בינוי פיננסי במתחם במסגרתו יבוצע בידי היזם תכנון, קידום ונקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם אישור התב"ע כהגדרתה להלן, הוצאת היתרי בניה, הריסת הבניינים הקיימים במתחם ובניית בניינים חדשים הכוללים, בין היתר, את הדירה החדשה לה זכאים הבעלים ורישומה על שם הבעלים, כשהיא נקיה מכל שעבוד או זכות נוגדת (למעט כזו הקשורה והנובעת מהבעלים).
- התב"ע או התכנית/ החדשה** - תוכנית על-פי חוקי התכנון והבניה כמפורט בסעיף 10.
- הבטוחה או ערבות חוק המכר** - הערבות שעל היזם למסור לבעלים על פי סעיף 19.8 להסכם.
- ערבות השכירות** - ערבות בנקאית להבטחת תשלום דמי השכירות שעל היזם לשלם לבעלים בהתאם להוראות סעיף 19.28 להסכם.
- ערבות המיסים** - ערבות בנקאית אוטונומית פיננסית בלתי מותנית אשר ימסור היזם לבעלים להבטחת תשלום המיסים אשר על היזם לשלם עבור הבעלים כאמור בהסכם זה.
- ערבות הבדק** - ערבות בנקאית להבטחת התחייבות היזם לטיב הבניה ולביצוע תיקוני בדק ואחריות כאמור בסעיפים 19.33 - 19.43 להלן.
- ערבות למימון הליכים משפטיים** - ערבות כאמור בסעיף 19.52 להלן.
- ערבות הרישום** - ערבות כאמור בסעיפים 19.44 ואילך.
- הבית המשותף הקיים או הבניין הקיים** - הבית המשותף שבו נמצאת היחידה הנוכחית של הבעלים החתום על הסכם זה;
- הבניין החדש** - הבית המשותף שהיחידה החדשה תהווה חלק הימנו.

- רמ"י**
 רשות מקרקעי ישראל ו/או רשות פיתוח ו/או קק"ל ו/או מדינת ישראל ו/או כל גוף שיבוא במקומם כמי שמנהל ו/או בעלי זכות במקרקעין ;
- הבנק המלווה**
 - תאגיד בנקאי מלווה כמשמעותו בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 שייבחר על ידי היזם, מתוך חמשת הבנקים הגדולים בישראל ו/או מתוך שלושת חברות הביטוח הגדולות בישראל, ושיעמיד ליזם אשראי לביצוע הפרויקט ויעמיד את הבטוחה הכספית, במסגרת ליווי פיננסי **סגור**, והכל בלבד שהתאגיד הבנקאי המלווה יפעל בהתאם להנחיות הרלוונטיות של המפקח על הבנקים והוראות חוק המכר דירות הבטחת השקעות ;
- ההסכם**
 - הסכם זה על נספחיו ותיוונו.
- היחידה או הדירה הנוכחית**
 - היחידה הנזכרת בסעיף 1 לנספח פרטי הדירה, **נספח 1.6.2**.
- החלקה המקורית**
 - כאמור **בנספח 1.6.2** (בה בנויה היחידה הנוכחית).
- חלקות הדיירים או החלקות המקוריות**
 החלקות המקוריות שעליהן בנויים הבניינים הקיימים – והן אלה : גוש 6189 חלקות 870, 875, 879, 881, 884, 886, 888, 890 ו-892, בגבעת שמואל.
- בעלי הזכויות / הדיירים**
 כלל בעלי היחידות הרשומים או הזכאים להירשם כחוכרים לדורות ו/או כבעלים בכלל היחידות הנוכחיות בבניינים המשותפים הקיימים הבנויים על חלקות הדיירים.
- החלקות הנוספות**
 חלקות בגבעת שמואל סמוכות לחלקות המקוריות, אשר לגביהן טוען היזם כי מגדל הזוהר הינה בעלת זכויות בהן על פי מכרז של רמ"י בו זכתה ואשר, בוטל על ידי רמ"י ובקשר עם ביטול זה מנהלת מגדל הזוהר הליך משפטי. הכללתן של החלקות הנוספות במסגרת המתחם והפרוייקט כפופה לאמור בהגדרת המתחם להלן.
- בעלי החלקות הנוספות**
 בעלי הזכויות בחלקות הנוספות, ככל שיהיו בתחום המקרקעין אשר הסכמתם נדרשת, ככל שנדרשת לשם מימוש הפרוייקט.
- היחידות המסחריות הקיימות**
 יחידות קיימות במתחם אשר משמשות במועד החיתוך כחנויות או בשימוש מסחרי דומה ואשר התמורה שתקבע להם על פי הסכם זה תהיה על פי סיכום שיקבע בין היזם לבין בעלי יחידות אלה על פי שווי שמאי. מובהר כי היחידות המסחריות הקיימות תכללנה בגדר יחידות הבעלים לכל דבר וענין אחר על פי הסכם זה (למעט לענין התמורה המגיעה בגין לבעליהן), לרבות למניית המנין הדרוש לאישור/ לביטול הסכם זה.
- מועד תום ההטבות**
 - יום 30 ליוני 2017, ואולם מוזכר כי היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו להאריך את המועד, בין לכלל בעלי הזכויות ובין לחלקם, בהודעה בכתב שתמסר לנציגות ולב"כ הבעלים.

המתחם הכולל את חלקות הדיירים ואת החלקות הנוספות.

אולם מוסכם כי לענין הכללת החלקות הנוספות במתחם יחולו ההוראות הבאות:

(א) היזם יודיע לנציגות הדיירים ולב"כ הדיירים בהודעה בכתב, האם הוא מתכוון לבצע את הפרוייקט רק על חלקות הדיירים וזאת עד למועד המוקדם מבין שני אלה:

(1) בתוך 15 ימים מהמועד שבו יקבע, אם כך יקבע, ביהמ"ש המחוזי בתביעת היזם כנגד רמ"י ועיריית גבעת שמואל כי היזם אינו זכאי להקצאת החלקות הנוספות, כולן או חלקן;

(2) בתוך 30 יום ממועד חתימתם של 80% לפחות מהדיירים אשר 75% מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם בכל אחד מן הבניינים הקיימים בחלקות הדיירים (כולל חב' שיכון ציבורי כגון עמידר).

(להלן בסעיף זה – **ההודעה**).

(ב) אם ניתנה בידי היזם הודעה חיובית לפיה בכוונת היזם לבצע את הפרוייקט רק בחלקות הדיירים - כאמור יוגדר "המתחם" לצרכי הסכם זה כחלקות הדיירים בלבד, ולא יחול כל שינוי בהתחייבויות היזם למעט אם הדבר קבוע במפורש בהסכם זה.

אם ניתנה בידי היזם הודעה לפיה הוא אינו מעוניין לאור ההחלטה בהמשך הפרוייקט בכלל, יבוטל הסכם זה והיזם יפעל למחיקת כל ההערות ולדיווח לרשויות המס וכו' (בכפוף לחתימת הבעלים על כל מסמך הנדרש על ידי רשויות המס), כקבוע בהסכם זה להלן.

(ד) אם ניתנה בידי היזם הודעה לפיה הוא אינו מעוניין בהמשך הפרוייקט לגבי חלקות הדיירים בלבד וכי הוא מבקש להמשיך ולהיאבק על זכותו לממש את הפרוייקט גם על החלקות הנוספות תינתן ליזם אורכה בת 12 חודשים נוספים מהמועד שבו ניתנה הודעה או שהיתה צריכה להינתן (לפי המוקדם מביניהן) – וזאת אלא אם רוב של 70% מבעלי הזכויות שכן חתמו על ההסכם עד לאותו מועד יודיע בכתב על סירובם למתן אורכה כאמור ("**הודעת סירוב לארכה**").

לא ניתנה הודעת סירוב לארכה, יהיה על היזם לתת הודעה כמפורט לעיל, בחלוף אותם 12 חודשים, ויחול האמור בס"ק (א) (1), (ב) ו-(ג) לעיל בשינויים המחויבים.

ניתנה הודעת סירוב לארכה, יהיה היזם זכאי, בתוך 30 ימים מקבלתה, לתת הודעה חיובית בלבד לפיה הוא יבצע את הפרוייקט באופן שכלל בעלי הזכויות יקבלו את התמורה המלאה על פי הסכם זה.

(ה) בכל מקרה בו ניתנה הודעת היזם אינו מעוניין בביצוע ההסכם או ניתנה הודעת סירוב לארכה או לא ניתנה כל הודעה בידי היזם במועדים הנדרשים, יהיה כל אחד מהבעלים רשאי לבטל את ההתקשרות לפי שיקול דעתו ויחולו ההוראות הקבועות בהסכם זה לגבי ביטול העסקה, בלא שלכל צד תהיה טענה ו/או תביעה כלפי הצד האחר.

למען הסר ספק, ככל שניתנה על ידי היזם הודעה חיובית, אין בכך למנוע הוספת החלקות הנוספות למתחם, ככל שזכותו של היזם תוכר בהן בשלב מאוחר יותר.

- **מקטע בר ביצוע** - חלק מהמתחם אשר ההסכם יכנס לתוקף לגביו בכפוף להוראות סעיף 6.5 להלן.
- **היזם** - כאמור במבוא להסכם זה.
- **רכוש משותף** - כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1959 (להלן - "החוק" או "חוק המקרקעין").
- **חוק המכר (דירות)** - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, אשר למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי הוראותיו מוחלות על הסכם זה ויראו את היזם, ביחס לדירה החדשה, כמוכר ואת הבעלים כקונה.
- **חוק המכר (הבטחת השקעות)** - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, אשר מוסכם בין הצדדים כי הוראותיו מוחלות, בהתאמה המתחייבת, על הסכם זה ויראו את היזם, ביחס לדירה החדשה כמוכר ואת הבעלים כקונה.
- **דייר סרבן** - מי מבעלי היחידות במקרקעין אשר יסרב לחתום על חוזה דוגמת חוזה זה או יתנה הסכמתו לחתימה בתנאים בלתי סבירים ו/או אשר יתאים להגדרת "בעל דירה מסרב" בחוק הדייר הסרבן.
- **חוק הדייר הסרבן** - חוק פינוי ובינוי (פיצויים) תשס"ו-2006 או כל תיקון לו ו/או כל חוק דומה לו אשר יחקק בעתיד בכלל זה יחול חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (פינוי בשל סירוב בלתי-סביר), ככל שיאושר.
- **ב"כ היזם** - עוה"ד יובל טילינגר ו/או טל בננסון ו/או עוה"ד ממשרדו, מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן.
- **ב"כ הבעלים** - עורכי הדין ממשרד ליבן קובי, מרחוב מוהליבר 53 יהוד.
- **הנאמנים** - מיכל ליבן קובי, עו"ד ו/או עו"ד מטעמה.
- **נאמן הערביות** - עו"ד או רו"ח שיחזיק את הערביות הניתנות לכלל בעלי היחידות בהתאם לסעיפים 19.18 ו- 19.19 ואת ערביות חוק המכר שינתנו לרוכשי יחידות היזם, עד לקיום התנאים הקבועים בדין ו/או בהסכם זה למסירתן לבעלים, אשר מוסכם כי יכול ויהיה מי מהנאמנים או שימונה על ידי היזם ובלבד שזהותו תאושר על ידי ב"כ הבעלים מראש; בכל מקרה של מחלוקת בין ב"כ היזם לב"כ הבעלים, הוא ימונה בידי ראש לשכת עורכי הדין, ובכל מקרה מוסכם ב"כ היזם לא יכהן כנאמן הערביות.
- **נאמן הערבות למימון הליכים משפטיים** - ב"כ הבעלים;
- **יועץ המיסוי** - יועץ המיסוי לפרוייקט שיבחר ע"י היזם ויאשר ע"י ב"כ הבעלים; מבלי לגרוע מזכות היזם לבחור יועץ מיסוי מוביל אחר, נכון למועד חתימת הסכם זה יועץ המיסוי שנבחר הוא עוה"ד מאיר מזרחי.
- **הועדה המקומית** - הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל.
- **הועדה המחוזית** - הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז או ועדה מוסמכת אחרת בעלת סמכות מקבילה (כמו הותמ"ל).
- **השמאי המוסכם** - השמאי אשר ימונה בהסכמה בידי נציגות הדיירים והיזם בהתאם להוראות סעיף 30 להלן, ואשר עלותו תמומן בידי היזם;

- המודד המוסכם** - מודד מוסמך אשר ימונה בהסכמה בין ב"כ הבעלים והנציגות והיזם, ואשר היזם ישא בעלותו ושתפקידו יהיה למדוד את הדירות הנוכחיות של בעלי הזכויות לשם קביעת זכאותם לדירה החדשה; המודד יבחר בידי הנציגות עם ב"כ הבעלים מתוך רשימה של שלושה מודדים שיציע היזם.
- היחידה או הדירה החדשה** - דירת מגורים שתיבנה לבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה, ותירשם על שמם בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר שטחה יהיה כלהלן:
- (1) הבעלים של דירה נוכחית ששטחה הוא עד 36 מ"ר (כולל) יהיה זכאי לדירה חדשה ששטחה יהיה 75 מ"ר לפחות;
- (2) הבעלים של דירה נוכחית ששטחה הוא מעל 36 מ"ר ועד 45 (כולל) יהיה זכאי לדירה חדשה ששטחה יהיה 80 מ"ר לפחות;
- (3) הבעלים של דירה נוכחית ששטחה הוא מעל 45 מ"ר ועד 53 (כולל) יהיה זכאי לדירה חדשה ששטחה יהיה 90 מ"ר לפחות;
- (4) הבעלים של דירה נוכחית ששטחה הוא מעל 53 מ"ר ועד 66 (כולל) יהיה זכאי לדירה חדשה ששטחה יהיה 100 מ"ר לפחות;
- (5) הבעלים של דירה נוכחית ששטחה הוא מעל 66 מ"ר ועד 84 (כולל) יהיה זכאי לדירה חדשה ששטחה יהיה 115 מ"ר לפחות;
- (6) הבעלים של דירה נוכחית ששטחה הוא מעל 84 מ"ר יהיו זכאים לדירה חדשה ששטחה יהיה כשטח הדירה הנוכחית בצירוף 40 מ"ר לפחות.
- לעניין חישוב שטח הדירה, שטח דירה מעל למ"ר שלמים של עד 50 ס"מ (כולל) יעוגל כלפי מטה, ושטח דירה מעל למ"ר שלמים העולה על 50 ס"מ, יעוגל כלפי מעלה.
- ובנוסף לדירה החדשה תצטרף מרפסת ששטחה יהיה 8 מ"ר לפחות (תוך שהיזם יבקש כי המרפסות יהיו בגודל של 12 מ"ר) מחסן ששטחו יהיה 4-6 מ"ר, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 14.4 להלן, וחניה אחת, כמפורט בסעיף 14.3 להלן.
- מוסכם כי הדירה החדשה לא תהיה בכל מקרה דירה "כלואה" דהיינו דירה שנמצאת בין שתי דירות אחרות לאותו מפנה, אלא דירה פינתית ויהיו בה לפחות שני כווני אויר.
- ככל שבמתחם תהינה קיימות דירות המנוהלות על ידי עמידר ו/או חלמיש ו/או חברה כדוגמתן, מוסכם כי ביחס לדירות אלה יתכנו שינויים בגודל הדירה החדשה ו/או בהרכב התמורה, כמפורט בנהלי משרד הבינוי והשיכון כפי שהיו באותה עת ולא יהיה בכך לשנות את התמורה המוקנית ליתרת הבעלים, ובלבד שהתמורה הכוללת שתינתן בגין כל דירה קיימת שמנוהלת על ידם לא תהיה גדולה בשוויה מהתמורה שיקבלו בעלי הדירות האחרים באותו גודל. למען הסר ספק סעיף זה לא יחול על נושאים מיוחדים הנובעים מהיותן של הדירות דירות בהשכרה במתכונת של דיור ציבורי (דיירים מוגנים) כגון חבות של היזם לשאת בעלויות הטיפול בדיירי הדיור הציבורי ו/או דרישות הנוגעות לזכויות שנמוך.
- אם למרות בקשת היזם לאשר את כלל סוגי הדירות החדשות לכלל בעלי הזכויות במתחם כמפורט בהסכם זה – לא תאשר הועדה המחוזית את כלל סוגי הדירות החדשות על פי הגדלים המובטחים

דלעיל בכמות מספקת לכלל בעלי הזכויות – ואף לא תהיה מאושרת אף דירה חדשה הגדולה בטווח גדול ב -7% מגודל הדירה החדשה המוסכם דלעיל (שכן אם תאושר תמסר לבעלים הנוגע הדירה החדשה הגדולה יותר) - אזי היזם יהיה למסור לבעלים דירה חדשה גדולה אף ביותר מ – 7% מהמוסכם או חלופית יהיה רשאי למסור חלופית לדירה המוסכמת דירה חדשה הקטנה בעד ולא יותר מ – 15% משטח ההפרש שבין הדירה המקורית לדירה החדשה המוסכמת; במקרה כזה של מסירת דירה חדשה קטנה מהמוסכם - ישלם היזם לבעלים פיצוי כספי בגין הקטנת הדירה החדשה על פי שווי שיקבע השמאי המוסכם. סכום הפיצוי, כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה ישולם במועד פינוי הדירה המקורית. ככל שתקום לבעלים חבות מס עקב סכום הפיצוי ישא בכך היזם ותשלום המס הנ"ל לא ימנה במסגרת מכסת סכום המס הקבועה בסעיף 18.10 להלן.

- **המועד הקובע**
90 יום לאחר המועד שבו יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 6 להלן;
- **שטח היחידה החדשה**
שטחה של היחידה החדשה ימדד לפי הכללים הקבועים בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974, (להלן – "צו המכר"), כנוסחו ביום 27/12/16 (להלן – "כללי המדידה").
- **שטח היחידה הנוכחית**
שטח היחידה הנוכחית אשר ימדד על פי כללי המדידה ואולם ימדדו גם שטחים שנבנו ללא היתר ובלבד שנבנו לפני יום 1.1.2017 (להלן – "מועד החיתוך"). מובהר כי ימדדו מרפסות סגורות (לרבות מרפסות שירות).
- שטח מרפסות פתוחות אשר נבנו בבנין הקיים במועד הקמת הבניין הקיים יכלל בשטח היחידה הנוכחית אם, ורק אם, שטחן של המרפסות הפתוחות שנבנו במועד הקמת הבנינים הקיימים - בכלל הבנינים הקיימים לא יעלה על 5% משטחן הכולל של היחידות הנוכחיות בפרוייקט (בלא שטח המרפסות הפתוחות הנ"ל), כפי שיקבע בידי המודד המוסכם.
- הכל כמופיע בנספח פרטי היחידה הנוכחית ופרטי דירת התמורה, נספח 1.6.2, אשר בחתימתו עליו מסכים היזם לשטחה של היחידה הנוכחית, בכפוף לזכותו בסמוך למועד הקובע למדוד את היחידה הנוכחית באמצעות המודד המוסכם ולבצע התאמה בשטח היחידה הנוכחית בהתאם למדידה.
- **תוכנית היחידה החדשה**
תוכנית היחידה החדשה אשר תוכן על ידי היזם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), התב"ע החדשה והוראות הסכם זה ותצורף להסכם **כנספח 1.6.5(2)**.
- **המפרט הטכני**
המפרט הטכני הסופי לביצוע עבודות בניית היחידה החדשה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), אשר יוכן בעתיד בסמוך להוצאת היתר הבניה בהתאם לתוכניות הסופיות, ואשר יצורף **כנספח 1.6.5(1)** להסכם זה, ובלבד שלא יפחת ברמתו ובפרטיו מעיקרי המפרט הטכני המצורף **כנספח 1.6.5**, ומהמפרט הטכני אשר לפיו יבנו יחידות היזם כאמור בסעיף 14.9 להלן.

היזם מתחייב כי במסגרת המפרט הטכני תכלול התקנת מזגן מרכזי ו/או מזגנים יחידים, אשר ימזגו את כלל הדירה החדשה, על פי הנחייתו וקביעתו של יועץ המיזוג של הפרוייקט (להלן – מיזוג הדירה החדשה) ואולם, למרות האמור לעיל היזם יהיה רשאי שלא לממן את מיזוג הדירה החדשה עבור דיירים אשר לא חתמו על ההסכם עד למועד תום ההטבות.

- **יחידות היזם** - כל היחידות אשר ייבנו במסגרת הפרוייקט, למעט היחידה החדשה ולמעט יתר היחידות החדשות שתימסרנה במסגרת הסכמי הפינוי בינוי ליתר בעלי היחידות הנוכחיות במתחם.
- **מהנדס/מפקח הבעלים** - איתי גורגני בע"מ או כל מהנדס או אדריכל אחר שיבחר לשם החלפתו, בהתאם להוראות סעיף 13 להלן;
- **המשכנתא הנוכחית** - המשכנתא הרשומה על היחידה הנוכחית במועד חתימת הסכם זה כמפורט בנספח פרטי היחידה, **נספח 1.6.2** וכל משכנתא אחרת שיקח הבעלים בעתיד ותרשם על היחידה הנוכחית.
- **נציגות הדיירים** - הנציגות מטעם בעלי היחידות שתרכז את התנהלות בעלי היחידות בקשר להסכם, ואשר סמכויותיה ודרכי פעילותה מפורטים בסעיף 9 להלן.
- **צו המכר (מפרט)** - צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד - 1974.
- **התנאים המתלים** - כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 6 שלהלן.
- **ועדת חריגים** - ועדה שתמנה שני נציגים מתוך נציגות הדיירים ושני נציגים מטעמו של היזם, אשר תהיה מוסמכת לאשר תוספת או שינוי בתמורה, וזאת אך ורק לאלה: למי מבעלי זכויות במתחם אשר דירתם הנוכחית **חריגה ושונה בשטחה** מטיפוסי הדירות הנוכחיים הנכללים בהגדרת הדירה החדשה, או לאשר תמורות מותאמות לבעלי זכויות אשר יש להם מגבלות רפואיות מיוחדות. החלטות ועדת החריגים תתקבלנה ברוב דעות ובמקרה של תיקו, יכריע השמאי המוסכם. החלטות ועדת החריגים תשלחנה לכלל חברי הנציגות, ותהינה פתוחות לעיון כלל הבעלים, בכפוף לשמירת סודיות רפואית ונתונים אישיים של דיירים.
- **הממכר** - כל זכויות הבעלים בדירה הקיימת ובמקרקעין (הן הזכויות הקיימות והן הזכויות העתידיות מכל סוג שהוא אשר יוצרו עד לתום הבניה של הפרוייקט, כמפורט בסעיף 10.8 להלן ולרבות הזכויות אשר תאושרנה במסגרת התב"ע החדשה).
- **חרף האמור, ביחס לכל דירת בעלים שאינה דירה יחידה במתחם יהיה היזם רשאי לקבוע כי יתבצע מכר חלקי של הזכויות, באופן שהממכר יהיה זהה להגדרת הממכר לעיל למעט ביחס לזכויות המגלמות את דירת התמורה לבעלים, וזאת בהתאם ליעוץ של יועץ המיסוי.**
- **"נסיבה פוטרת" או "נסיבות פוטרות"** - כל אחת מהנסיבות המנויות להלן ובלבד שהנסיבה כאמור השפיעה בפועל על הפרוייקט (לרבות על זמן ביצוע הפרוייקט) על פי הסכם זה, ובלבד שהתרחשותה אינה בגין מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או של מי מטעמו וכן כי היזם מסר הודעה בכתב על הנסיבה ופרטיה לרבות מדוע היא משפיעה על הפרוייקט לנציגות הדיירים עם העתק לבי"כ הדיירים בסמוך לאחר התרחשותה וכן ימסור הודעה על סיום העיכוב -

- א. - עיכובים הנעוצים בכח עליון, בחוק, תקנה, צו וכיו"ב. למען הסר ספק עיכובים הנעוצים בניהול הליך משפטי כלשהו בגין זכויות מגדל הזוהר בחלקות הנוספות לא יהווה נסיבה פוטרת ויחולו עליה ההוראות בדבר קביעת המתחם; או
- ב. פריצת מלחמה ו/או גיוס כללי; או
- ג. ניתנה הכרזה חוקית על "מצב מיוחד בעורף" במדינה כולה או באיזור הפרוייקט, כהגדרת מושג זה בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951; או
- ד. פגעי טבע; או
- ה. איסור או הגבלה על בנייה ע"י רשות מוסמכת שאינה תלויה ביזם ו/או במי מטעמו כולל קבלני משנה ו/או הקפאת בנייה על פי דין שאינה תלויה ביזם ו/או מי מטעמו ו/או שביתה כללית בענף הבנייה או ענפים נלווים ונגזרים כגון מכס; או
- ו. שביתות או השבתות או עיצומים אשר בגינם לא הייתה קבלת קהל בפועל בעירייה ו/או בוועדה המקומית/או עיכוב בפיתוח של העירייה [ככל שהעירייה חייבת בפיתוח ולא היזם] את המגרש ו/או המקרקעין אשר אינו מאפשר קידום הבנייה ו/או קידום ו/או ביצוע הפרוייקט; או
- ז. עיכובים או מניעות כלשהם מכל סוג שהוא אשר בגינם יתעכב חיבור הבניינים החדשים לרשת החשמל ו/או לצנרת המים ו/או לרשת הביוב והתיעול - עיכובים אשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או ברשויות הממשלתיות ו/או בעירייה ו/או בוועדה המקומית ושאינם בשל מחדל או מעשה אשר בוצעו על ידי היזם או מי מטעמו; או
- ח. סגירת דרכי גישה לאתר העבודות על ידי הרשויות לתקופה העולה על 30 יום אשר בגינה לא התאפשרה גישה אחרת למשאיות לפרוייקט;
- ט. מעשה ו/או מחדל של מי מהבעלים המהווים הפרה של הוראות הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות ושל היזם לתבוע את נזקייהם מהבעלים המפר.

נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או חוב ו/או עיקול ו/או הערת אזהרה ו/או משכנתה ו/או משכון ו/או הליך שיפוטי ו/או פולש ו/או מחזיק ו/או הליך מנהלי ו/או הליך פלילי ו/או התחייבות ו/או ויתור כלפי צד ג' כלשהו ו/או הפקעה ו/או צו הריסה ו/או זיקות הנאה ו/או דייר מוגן ו/או זכות לצד שלישי כלשהו ו/או כתב שיפוי ו/או זכות סירוב ו/או אופציה לצד ג' ו/או זכות הצטרפות למכירה (Tag Along) ו/או כל זכות אחרת כלשהי ו/או התראה בדבר הרצון לפתוח בהליכים כלשהם ו/או זכות צד ג' כלשהו – אשר קשורות לדירה המקורית וכן לבעלים ונובעות מהתחייבויותיו ו/או חבויותיו של הבעלים, והכל: למעט הערות שעילתן ביזם בהתאם להסכם זה ו/או הערות בדבר עתיקות ו/או בדבר הגבלת העברה לאדם זר (על פי דרישות רמ"י) והערות אחרות של רשות הנוגעות למצב המקרקעין עצמו (ולא בגין זכות או נטל אישי של הבעלים).

**"זכויות נקיות
וחופשיות"**

- מובהר כי למרות האמור לעיל ההערות והמשכנתאות הרשומות על הדירות הקיימות במועד חתימת הסכם זה והמפורטות בנסח לשכת רישום המקרקעין, המצורף **1.6.1 נספח** להסכם זה (להלן: "ההערות הקיימות"), יוסרו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה וככל שלא יוסרו כקבוע בהסכם זה לא יהווה הדבר הפרת התחייבות של הבעלים עוד מוסכם כי ככל שזכויות צד שלישי אשר מסכים בכתב להסכם זה בנוסח שיוסכם על ידי ב"כ היזם - לא תדרש הסרתם וזאת אלא לפי דרישת הבנק המלווה.

- **תקן 21 -** תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינני - בינוי, של מועצת שמאי המקרקעין, דצמבר 2012 וכפי שישתנה מעת לעת.

3. הצהרות הבעלים והתחייבויותיהם

הבעלים מצהירים ומתחייבים כדלהלן:

3.1 כי הם הבעלים או החוכרים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקוה ו/או הזכאים להירשם ככאלה, של היחידה הנוכחית, כמפורט בנסח, **1.6.1 נספח** ו**1.6.2 נספח**

1.6.2

3.2 כי אינם קטינים או חסויים, וזאת אלא אם צויין אחרת ב**1.6.2 נספח**. במקרה זה יהיה על הבעלים לבקש לא יאוחר מתום 60 יום ממועד החתימה, מבית המשפט המוסמך אישור להתקשרותם בהסכם זה, היזם יהיה מוכן לממן את ההליך המשפטי הנדרש ובלבד שהבעלים ישתפו פעולה.

3.3 כי לא התקשרו קודם למועד חתימת הסכם זה ולא יתקשרו בתקופת תוקפו של הסכם זה עם צד שלישי כלשהו בהסכם פינני בינוי ו/או הסכם קומבינציה ו/או הסכם למכירת זכויות בנייה בחלקה ו/או בכל עסקה נוגדת אחרת אשר יש בה כדי לסתור את העסקה הנוכחית או למנוע את מימושה, וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הבעלים להשכיר את היחידה הנוכחית בשכירות בלתי מוגנת (כמפורט בנספח 1.6.2 ככל שהיא כבר מושכרת), לשעבדה ולמכרה (בכפוף לקיום האמור בהסכם זה להלן לגבי חתימת מקבל הזכויות ביחידה הנוכחית על הסכם זה ונספחיו). נמסר לבעלים כי פעולה בניגוד לאמור בסעיף זה עלולה לגרום לנזק ואף לחיובי מס והוא מתחייב לשאת בכל הנזקים והתשלומים כאמור, ולשפות את היזם בגינם, מיד עם דרישה.

3.4 הבעלים מתחייבים כי ככל שזכויות החכירה כמפורט ב**1.6.2 נספח** אינן רשומות על שםם ו/או אינן מהוונות, להשלים את רישום זכויות החכירה המהוונות ביחידה הנוכחית על שםם וכן, אם רלבנטי, להשלים את היוון הזכויות ולרשום את ההיוון בלשכת רישום המקרקעין, כולל לחתום על המסמכים שנדרשים בידי רמ"י לשם כך, ולשאת בכל תשלום בקשר לכך.

בנוסף, ככל שעל פי נוהלי רמ"י ניתן יהיה לרשום בעלות על המקרקעין, יפעל הבעלים לשם השלמת רישום הבעלות במקרקעין וזאת בסמוך לאחר חתימת ההסכם, ובכל מקרה לפני קיום התנאים המתלים (ככל שהדבר תלוי ביזם).

הטיפול הטכני בהסדרת הרישום יכול שיהיה באחריות היזם אלא שהבעלים מתחייבים לשאת בכל תשלום הנובע מכך, לחתום על כל מסמך ולשתף פעולה עם היזם ובא כוחו ו/או ב"כ הבעלים על מנת להביא להסדרת הרישום בהקדם האפשרי. מבלי לגרוע מהאמור, מסמיכים הבעלים את באי כוחו ואת באי כח היזם לפעול מכח יפוי-הכח, ככל שיידרש, לצורך השלמת רישום והעברת הזכויות ביחידה הנוכחית על שםם.

- 3.5 כי ישלמו ויפרעו במועדים הקבועים בחוק ובכל הסכם שנטלו על עצמם כל חוב ו/או התחייבות החלים על היחידה הנוכחית לרבות בגין השימוש בה עד למועד מסירתה לזים ואשר אינו מוטל על הזים מכוח העסקה נשוא הסכם זה.
- 3.6 כי עד ולא יאוחר מהמועד הקובע יהיו הבעלים אחראים לכך שזכויותיהם ביחידה הנוכחית תהיינה נקיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (למעט שעבוד בגין הלוואה מובטחת במשכנתא, לטובת בנק או חברת ביטוח ישראלית או למדינת ישראל (דיירי עמידר לשעבר), על זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית, אשר הסרתה עד מועד המסירה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 20 להלן), אלא אם תהיה מניעה לכך הנעוצה בזים.
- 3.7 ידוע לבעלים כי קיום כל התחייבויותיהם לפי סעיפים 3.3, 3.5, 3.6 ו-3.6 לעיל, באופן שזכויותיהם ביחידה הנוכחית תרשמנה על שמם בלשכת רישום המקרקעין כשהן נקיות וחופשיות, כקבוע ובכפוף לאמור בהסכם זה **ומהוונות** וכן רישום בעלותם לאחר מכן (ככל שהדבר אפשרי לפי נוהלי רמ"י), לרבות הסדרת התשלומים השוטפים וחובות עבר בקשר עם המשכנתא של הבעלים והסרת עיקולים ו/או הערות ככל שרשומים על זכויותיו, מהווה תנאי לקבלת מימון לפרויקט מהבנק המלווה ולהמצאת הערבות הנזכרת בסעיף 19.8 להלן לדיירים לבעלי היחידות במתחם, ולפיכך הם מתחייבים לנקוט בכל הפעולות הנדרשות מהם, לרבות תשלום סכומים ככל שיידרשו לצורך כך, וכן לחתום על כל המסמכים שיידרשו ע"י הבנק הממשכן ו/או הבנק המלווה וזאת בסמוך לקבלת דרישתם ו/או דרישות הזים לכך. אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את הבעלים לפרוע משכנתא למוסד כספי.
- 3.8 כי אין למי מהבעלים בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/ה בציבור שאינם צד להסכם ו/או שלא אישר/ה בכתב הסכמתו/ה על הסכם זה, בהתאם לנוסח, נספח 1.6.15.
- 3.9 כי מיום חתימת הסכם זה לא ימכרו ו/או ישכירו ו/או ישעבדו (לרבות בדרך של המחאה על דרך שעבוד) ו/או ימשכנו ו/או יעניקו כל זכות אחרת לכל צד ג', במעשה או במחדל, במקרקעין ו/או בבניינים הקיימים ו/או בדירות הקיימות, לצד ג' כלשהו, בשלמות או בחלק, בתמורה ו/או ללא תמורה, ולא יעשו עסקה הנוגדת זכות מזכויות הזים על פי הסכם זה, אלא בהתאם להוראות הסכם זה; מבלי לגרוע מכלליות האמור מוסכם כי הבעלים יהיו רשאים לבצע את ההתקשרויות הבאות (להלן: "**ההתקשרויות המותרות**") והזים ימציא על פי הצורך את כתב ההסכמה הנדרש ממנו לשם ביצועה וזאת בתוך שלושה ימי עסקים מהמועד שבו פנה אליו הבעלים או מי מטעמו; לא המציא הזים את ההסכמה הנדרשת יהיו רשאים הנאמנים ליתן את ההסכמה במקומו של הזים (ובלבד שהתקיימו התנאים הנדרשים לכך על פי הסכם זה והסכם הנאמנות).
- 3.9.1 השכרה לדייר מוגן בידי החברה לדיור ציבורי כגון עמידר.
- 3.9.2 שעבוד המקרקעין ו/או הדירות הקיימות לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו להלן, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה להלן;
- 3.9.3 שעבוד המקרקעין ו/או הדירות הקיימות לטובת מוסד כספי המעמיד משכנתאות בישראל, לשם אלה: (1) לטובת מוסד כספי שיממן רוכש של הדירה המקורית (קונה) (2) עבור מימון של צרכים אישיים של הבעלים;
- 3.9.4 השכרת הדירות הקיימות בשכירות שלא תהיה מוגנת לפי כל דין, הסכם ו/או נוהג, ושהשוכר לא יהיה דייר מוגן על פיה, וכן בלבד שלא יהא בשכירות ו/או בתקופות השכירות בכדי לעכב ו/או למנוע את העמדת הדירות הקיימות לזים במועד פינוי הדירות.
- ככל שהדירה מושכרת ו/או תושכר בשכירות בלתי מוגנת מתחייבים הבעלים כי החל ממועד חתימתו של הסכם זה, וכל עוד הסכם זה בתוקף, יכלול כל

הסכם עם שוכר ו/או בר רשות ו/או כל משתמש בקשר עם הדירות הקיימות (להלן יחד: "השוכר") אשר יחתם לאחר מועד חתימת הסכם זה ואילך הוראות כאמור:

3.9.4.1 תיכלל הצהרה לפיה התקשר יחיד הבעלים בהסכם "פינוי בינוי" בקשר עם דירתו הקיימת.

3.9.4.2 יכלל סעיף שיאפשר את פינוי הדירה במועד הפינוי כהגדרתו בסעיף 17 להלן בהסכם זה, כולל אפשרות מפורשת מצד הבעלים (המשכיר) לקיצור השכירות מחמת קבלת הודעת הפינוי מהיזם, בהודעה מראש בת 60 ימים לכל היותר, שייתנו הבעלים (המשכיר) לפי שיקול דעתם הבלעדי וללא כל צורך בהנמקה כלשהי.

3.9.4.3 הסכם השכירות יקבע כי התחייבות השוכר לפנות את הדירה במועד הינן גם התחייבות לטובת היזם כ"אדם שלישי", במשמעות פרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, וכי היזם יהיה רשאי לאכוף על השוכר ההתחייבות לפינוי, לרבות בדרך של נקיטה בהליכים משפטיים ומעין משפטיים מולו וכי השוכרים יהיו חשופים אף לתביעת נזיקין בגין הנזק הגדול שתגרום הדחיה בפינוי הדירה למשכירים, ליזם ולבעלי הדירות האחרות במתחם.

למען הסר ספק מובהר, כי אין באמור בכדי להטיל על היזם כל התחייבות ו/או מחויבות לפעול אל מול השוכר כאמור, ומובהר כי האמור יהיה בשיקול דעתו הבלעדי של היזם, וכן מובהר כי אין בכך בכדי לגרוע מהתחייבויות יחיד הבעלים למסירת הדירה הקיימת במועד פינוי הדירות כקבוע בהסכם זה. יחידי הבעלים מתחייבים בזאת לפעול בכל האמצעים העומדים לרשותם, על פי הסכם ו/או כל דין, לשם פינוי השוכרים מדירותיהם הקיימות ככל ואלו לא יפנו את הדירות הקיימות במועד פינוי הדירות, וזאת בהקדם האפשרי ומבלי שיהא בכך בכדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים ליזם במקרה בו יפר יחיד הבעלים הרלבנטי הסכם זה בשל אי פינוי דירתו הקיימת במועד פינוי הדירות.

3.10 כי ידוע להם שהערבויות שיעמיד היזם יכול שיאפשרו רק סילוק / הקפאה / העברת שעבוד הרשום על הדירה הנוכחית לערבות / וזאת בכל הקשור אך ורק להלוואה מובטחת במשכנתא הרשומה לטובת מוסד פיננסי ישראלי מוכר כגון בנק או חברת ביטוח כמפורט בנספח 1.6.2 - וכי יהיה עליהם לפעול בעצמם ועל חשבונם לסילוק ולמחיקת כל חוב ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' אחרים הרשומים או שיהיו רשומים על היחידה הנוכחית, במועדים הקבועים בהסכם זה; ואם לא צויין מועד עד ולא יאוחר מהמועד הקובע. מובהר כי ככל שהמוסד הכספי שהעמיד משכנתא לטובת הבעלים לא יסכים להסבה לא יהיה חייב הבעלים לפרוע את המשכנתא, ועל פי הצורך יעמיד היזם ערבות בנקאית אוטונומית או הלוואה חלופית לשם פרעון ההלוואה למוסד הכספי הנוגע. ככל שהבנק המלווה יאשר זאת, מוסכם כי סכומה של כל ערבות אוטונומית שתימסר על ידי היזם, כאמור, יופחת מסכום ערבות חוק המכר לה זכאי הבעלים.

3.11 כי לא מתנהלים הליכים משפטיים בקשר ליחידה הנוכחית וכי לא התקבלה אצלם כל התראה ו/או הודעה בכתב על כוונה לפתוח בהליכים כאמור, וזאת למעט אם פורט אחרת ובמפורש בנספח 1.6.2. מובהר כי אין ליזם כל טענה ו/או תביעה ו/או תהיה לו טענה כזו בהמשך כי החתימה על הסכם זה ומסמכים נוספים הקשורים במימוש הפרוייקט בהתאם להסכם מהווה הפרה של צו שיפוטי כלשהו שניתן לבקשת היזם ו/או מי מטעמו לרבות ההליך המשפטי.

- 3.12 כי בכפוף לקיום כל התחייבויות היזם בהסכם זה לרבות ובעיקר מסירת הדירה החדשה, רישום הזכויות בה, והמצאת הבטוחות על פי הסכם זה, ימכרו את כל זכויותיהם ביחידה הנוכחית ליזם, יאפשרו את רישומה על שם היזם לרבות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות בהתאם להוראות התוכנית כהגדרתה לעיל, וכן ימסרו את החזקה בדירה הקיימת לידי היזם כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ וזאת במועדים האמורים בהסכם זה.
- 3.13 כי ידוע להם שב"כ הבעלים מייצגים את בעלי היחידות הנוכחיות במתחם בלבד, וכי שכר טרחתם משולם על ידי היזם; היקף השירותים המשפטיים שניתנים וינתנו על ידם מוסדרים בהסכם נפרד, כפי שמפורט **בנספח 1.6.3** להסכם זה, וכי בכל מקרה ייצוג זה אינו ייצוג פרטני של הבעלים.
- 3.14 החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד קבלת היחידה החדשה - מכירת ו/או העברת זכויותיהם ביחידה הנוכחית ו/או הסבת הזכויות על פי הסכם זה לצד אחר (להלן: "הנעבר"), תיעשה אך ורק בכפוף להוראות סעיף 31 בהסכם זה להלן.
- להבטחת האמור לעיל, יחתמו הבעלים במועד חתימת הסכם זה על בקשה לרישום הערת אזהרה, (נוסח המאושר בידי רשם המקרקעין) שתירשם ע"י היזם בלשכת רישום המקרקעין, בדבר הימנעות מעשיית עסקה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.15 כי הם נותנים בזאת את הסכמתם לתכנון ולאישור התוכנית כאמור בהסכם זה.
- 3.16 כי הם משלמים באופן שוטף את כל חובותיהם בגין היחידה הנוכחית, לרשויות העירוניות והממשלתיות וכן למשכנתא הרשומה על זכויותיהם (ככל שקיימת), והם מתחייבים להתמיד בכך ולמסור ליזם את היחידה הנוכחית כשהיא נקייה מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או היטל ו/או זכות צד שלישי למעט המשכנתא, לפי הוראות הסכם זה.
- 3.17 כי אין כל מניעה מכוח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותם בהסכם זה ולקיום התחייבויותיהם על פיו.
- 3.18 כי קיבלו הסברים מתאימים, וכי הם מבינים היטב את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה וכן את מהות וטיב הזכויות אותן הם מקבלים על פי הסכם זה, כי ראו ובדקו היטב את הסכם זה ואת כל הנספחים לו, וכי מצאו את כל אלה מתאימים להם ולמטרותיהם, מכל הבחינות, לשביעות רצונם המלאה, והם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי היזם בכפוף לנכונות הצהרות היזם בהסכם זה ולקיום כל חיוביו של היזם על פי הסכם זה, במלואם ובמועדם.
- 3.19 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 היזם ובלבד שכנגדם יתקין וישא היזם על חשבונו בחיבור הדירות החדשות לכל ספקי השירותים הנ"ל (חשמל, מים, גז, תקשורת וכדומה) לרבות התשלום בגין המונים והפקדת פיקדון אם יידרש וכן ישא בחוב בגין אגרות בניה, והיטלי פתוח בגין המקרקעין והבנין. (מובהר כי פקדון הגז בגין חיבורי הגז הקיימים היום יהיו של הבעלים).
- 3.20 הבעלים מתחייבים לעדכן את היזם, עוה"ד, הנאמנים וב"כ הבעלים בדבר כתובתם למסירת הודעות לעניין חוזה זה, בדירה החלופית ו/או בכל כתובת כפי שיראו לנכון, וזאת בתוך 30 יום ממועד כל שינוי. החל ממועד זה, הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובת המופיעה ברישאה ההסכם או לכתובת אותה ימסרו הבעלים כאמור, תיחשב כאילו נמסרה ליעדה תוך 5 ימי עסקים ממועד שליחתה.

- 3.21 הבעלים מתחייבים לשתף פעולה ולחתום ו/או להופיע במקום נדרש, בתוך שבעה ימי עבודה, מדרישה ראשונה של היזם ו/או עורכי הדין, על כל הצהרה ו/או מסמך ו/או תיעוד ו/או פרוטוקול ככל שיידרש בכפוף לבחינת בא כוחם, על מנת להוציא לפועל את המטרות של הסכם זה. כל זאת בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויותיהם של הבעלים ע"פ ההסכם.
- יובהר כי עיכוב בשיתוף הפעולה ו/או בחתימה כאמור לעיל באופן מיידי לא תחשב כהפרה של הסכם זה, במידה והעיכוב נבע מסיבות שאינן תלויות בבעלים ו/או כתוצאה מכוח עליון כגון: פטירה, אשפוז, אובדן כשרות משפטית ו/או צורך בצו ביהמ"ש וכיוצ"ב ובלבד שהבעלים יפעל כמיטב יכולתו לצמצם את זמן העיכוב.
- 3.22 הבעלים מתחייבים לאפשר לנציגי היזם ו/או לבאי כוחו ו/או לנציגי הרשויות הנוגעות בדבר ו/או לבעלי מקצוע ויועצים, לבקר מעת לעת ו/או לבצע מדידות ובדיקות ביחידה הנוכחית ו/או ביחידה החדשה לצורך ביצוע הפעולות הנחוצות ע"פ הוראות הסכם זה, כל זאת בכפוף לכך שהביקור יתואם עם הבעלים מראש ויבוצע בשעות סבירות.
- 3.23 הבעלים מתחייבים בזאת לאפשר ליזם ולפועלים מטעמו לעשות שימוש במקורות המים והחשמל של הבניינים הקיימים ברכוש המשותף, לצורך ביצוע העבודות, ולצורך כך יישא היזם בכל עלויות המים והחשמל של הרכוש המשותף.
- היזם ישלם את עלות המים והחשמל ככל שיבוצע על ידו שימוש במים וחשמל ממקור שברכוש המשותף של הבניין, מיד עם הצגת חשבון מתאים על כך מאת נציגות הבית המשותף ולא יאוחר ממועד התשלום הנקוב בשובר התשלום שיוצג לו.
- 3.24 הבעלים יאפשרו ליזם לפרסם את דבר ביצוע הפרויקט ו/או מכירת יחידות היזם בכל דרך ומדיה ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ועל אחריותו המלאה, לרבות באמצעות הצבת שילוט במתחם, בכפוף להוצאת רישיון כדן ותשלום אגרת שילוט בידי היזם. תנאי להצבת יהיה שהשלט לא יצור מגבלה על השימוש בדירה הנוכחית כל שלט גורם לחסימת אור ואוויר לכן לא נוכל להסכים לתוספת זו.
- 3.25 הבעלים נותנים את הסכמתם לכך שהיזם יפנה לרשויות המוסמכות לצורך הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי, והיזם מתחייב לעשות כן.

4. הצהרות היזם והתחייבויותיו

היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כדלהלן:

- 4.1 כי הינו חברה שנתאגדה כדין בישראל, כי נתקבלו במוסדותיו החוקיים כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הנדרשים עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלו להתקשרותו בהסכם זה, ולקיום התחייבויותיו על פיו כך שאין לו כל מניעה להתקשרותו בהסכם זה, והוא איננו זקוק לקבלת כל אישור נוסף, מכל מין וסוג, ובכלל זה, אישור האסיפה הכללית.
- 4.2 כי לא קיבל כל מצג ו/או התחייבות כלשהי מהבעלים לעניין אפשרויות הבנייה במקרקעין ו/או האפשרות לקבל את הסכמת צדדים שלישיים ו/או באשר להיקפי הבניה שיהיו מותרים במקרקעין, וכי בדיקת המקרקעין וכדאיות העסקה עבורו נעשתה על ידו, ללא כל מצג מצד הבעלים.
- 4.3 כי קיבל מהרשויות את כל המידע וההסברים הדרושים לו, ואלה הניחו את דעתו, המתייחסים למקרקעין ולאפשרויות ביצוע הפרויקט במקרקעין, כי בדק את תכנית בנין העיר החלה על המקרקעין המתחם ועל המקרקעין שעליהם עתיד לקום הפרויקט, ואת הדרישות של כל הרשויות הרלוונטיות בקשר עם תכנון הפרויקט וביצועו.

- 4.4 כי קודם להתקשרותו בהסכם זה, ראה ובדק את המתחם, המקרקעין, החלקה המקורית וסביבתם, וכן את זכויות הבעלים בהם; כי בחן את מצבם הפיסי, הטופוגרפי התכנוני, הייעודי והמשפטי של המקרקעין והבנוי עליהם (לרבות אפשרות ניצול זכויות הבניה והאפשרות לבצע את הפרויקט, מיקום קווי מים, ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל וטלפון, מקורות מים וחשמל לחלקה, הספקיהם, דרכי גישה וכל נתון אחר הקשור בביצוע הסכם זה); כי קיבל כל מידע הנראה לו רלוונטי בקשר לקיום הסכם זה; כי בדק את היתכנות ביצוע הפרויקט וכדאיותו, וכי מצא את כל אלה מניחים את דעתו מכל הבחינות ומתאימים למטרתו בכפוף לקיום התנאים המתלים להסכם זה ולנכונות מצגי הבעלים הכלולים בהסכם זה, והוא מוותר בזאת על כל טענה, לרבות טענת טעות ו/או אי התאמה, בקשר לאיזה מהפרטים האמורים לעיל;
- 4.5 כי לאחר שבדק את כל הנתונים כאמור לעיל, הוא מצהיר כי הינו בעל היכולת המקצועית והפיננסית לצורך ביצוע העסקה נשוא הסכם זה ויש לו במישרין ו/או למי מטעמו לרבות בעלי השליטה בו – את היכולת, הנסיון בבניה למגורים בבניה רוויה, הידע המקצועי, המיומנות, הכישורים, האמצעים הכספיים, הטכניים והארגוניים הדרושים לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובפרט לבצע את הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.
- 4.6 כי לא ירשום בגין זכויותיו על פי הסכם זה, על אף הוראות כל דין, כל הערת אזהרה ו/או הערה אחרת ו/או שעבוד ו/או משכון על החלקה ו/או על זכויות מי מהבעלים, בין אם בלשכת רישום המקרקעין בין אם אצל רשם המשכונות ובין אם אצל כל רשות מוסמכת אחרת על פי דין, אלא בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם.
- 4.7 כי כל מי שיועסק מטעמו בפרויקט ו/או יתן שירותים עבורו או עבור מי מטעמו, יהיה בעל רישיון כדין (ככל שדרוש רישיון כאמור), וכי יהיה מוסמך על פי כל דין לבצע את הפעולות שהוא נדרש לבצען.
- 4.8 כי ביצע בעצמו, ובאמצעות מי מטעמו, את כל הבדיקות הקשורות לפרויקט בכלל, וליחידה הנוכחית בפרט, לרבות בדיקת המצב המשפטי, התכנוני, הפיסי וכל היבט אחר שמצא לנכון, והוא אינו מסתמך, ולא יסתמך, באופן כלשהו על הבעלים אלא ככל שהבעלים נטלו על עצמם התחייבות מפורשת בהסכם.
- 4.9 כי לאור כל האמור לעיל, הוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר אי התאמה, בכפוף לנכונות מצגי הבעלים הניתנים במפורש בהסכם זה.
- 4.10 כי יישא בכל העלויות הדרושות לקידום הפרויקט והוצאתו אל הפועל, למעט כאלה שקבוע בהסכם זה כי הבעלים ישאו בהן, יקדם את הפרויקט ביעילות האפשרית, ויאיץ את כל ההליכים הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט והשלמתו בכפוף לקיום התנאים המתלים וליתר תנאי הסכם זה.
- 4.11 כי מבלי לגרוע מזכות היזם להגיש כל הליך השגה ו/או ערר, - היזם ישלם את כל המיסים האגרות ותשלומי החובה הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט במלואם ובמועד הקבוע בדין, למעט אותם מיסים, אגרות ותשלומי חובה אשר נקבע במפורש בהסכם זה כי חלים על הבעלים.
- 4.12 ימציא לבעלים על חשבונו את כל הערבויות והבטחונות בנוסח, במועדים ובתנאים כמפורט בהסכם זה.
- 4.13 כי יבצע את המוטל עליו על פי ההסכם, ברמה מקצועית גבוהה, במיומנות, בנאמנות, ביסודיות, ובהתאם ללוח הזמנים ולהוראות ההסכם.
- 4.14 כי אינו מנוע, על פי כל דין ו/או על פי הסכם, מלהתקשר בהסכם זה.

- 4.15 ישא על חשבונו בכל תשלום, ככל שיידרש, על מנת לטפל מול הרשויות בכל הקשור בהכרזת הפרויקט כפרויקט פינני ובינוי במסלול מיסוי או התחדשות עירונית (על פי שיקול דעתו של היזם) או בחידוש ההכרזה כאמור.
- 4.16 יפעל, בשיתוף נציגות הבעלים וב"כ הבעלים, להחתמת כלל בעלי היחידות על הסכמי פינני בינוי, וישא בעלות שכ"ט ב"כ הבעלים לרבות בגין אחזקת הערבויות בידי הנאמנים, על פי הסכמי שכה"ט שנחתמו עם ב"כ הבעלים. הוראה זו מהווה הוראה לטובת צד ג', שהוא ב"כ הבעלים. כן ישא בעלות שכ"ט השמאי המוסכם המודד המוסכם ומהנדס הבעלים, תוך שמוסכם כי הסכם שכ"ט עם מפקח הבעלים יאושר בידי היזם מראש, ויהיה שכר הטרחה המקובל בפרויקטים מסוג זה.
- 4.17 יטפל מול כל רשויות התכנון בקידום ואישור התכנית כהגדרתה לעיל, וישא בכל העלויות הנדרשות לרבות בשכ"ט אדריכל, יועצים מקצועיים וכדומה.
- 4.18 כי הקבלן אשר יקים עבורו את הפרויקט (להלן – "הקבלן המבצע"), יהא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט – 1969, וכי יהא מורשה על פי סיווגו ועל פי דין לבצע את העבודות נשוא הסכם זה, בעל ניסיון, יכולת לרבות פיננסית, ידע ומוניטין טובים בתחום, וכן כי יהיה מבוטח בביטוח קבלנים בהיקף התואם את העבודות המבוצעות על ידו במשך כל תקופת העבודות, בהתאם לאמור ולמפורט בסעיף 28 להלן. מובהר כי אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי מהתחייבויות היזם ו/או מאחריותו על פי הסכם זה ועל פי כל דין. היזם יודיע לנציגות על זהותו של הקבלן ויצרף להודעה את האישור בדבר סיווג הקבלן המתאים להוראות סעיף זה, ככל שלדעת הנציגות הקבלן המבצע לא יעמוד בתנאי סעיף זה הם יהיו רשאים להודיע על כך ליזם בתוך 15 יום ממועד ההודעה על זהות הקבלן המבצע, ועל היזם יהיה להחליף את הקבלן המבצע בהתאם.

5. העסקה

עיקרי העסקה הם כדלקמן:

- 5.1 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולאי התקיימות עילות הביטול ולקיום התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה, ובתמורה לקיום התחייבויות היזם על פי הסכם זה - מתחייבים הבעלים לכל אלה: -
- 5.1.1 הבעלים מוכרים לא.ב. התחדשות עירונית בע"מ (ולה בלבד) את הממכר.
- 5.1.2 היזם יהיה זכאי לרשום את יחידות היזם על שמו ו/או לפקודתו;
- 5.1.3 הבעלים יפנו את היחידה הנוכחית במועד כמפורט בסעיף 17 שלהלן, והכל בכפוף למסירת בטוחות כאמור בהסכם זה;
- 5.1.4 הבעלות בממכר תועבר על שם א.ב. התחדשות עירונית בע"מ כשהזכויות נקיות וחופשיות למעט משכנתאות ו/או שעבודים אשר יירשמו אך ורק בגינו של היזם בהתאם להוראות הסכם זה (וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעניין המשכנתאות הקיימות וההערות הקיימות);
- 5.2 מובהר ומודגש כי החברה הרוכשת את הזכויות במקרקעין על פי הסכם זה היא אך ורק א.ב. התחדשות עירונית בע"מ וזאת מבלי לגרוע מכך ששתי החברות המרכיבות את היזם, חייבות בכל התחייבויות היזם ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהן.
- 5.3 בתמורה ובכפוף לקיום התחייבויות הבעלים כמפורט לעיל, מתחייב היזם, לפעול על חשבונו וכמיטב יכולתו לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל ובתוך כך לפעול כדלקמן:

- 5.3.1 היזם יתכנן ויבצע את הפרויקט, ובכללו יבנה את היחידה החדשה, ימסור לבעלים את החזקה הבלעדית ביחידה החדשה במועד המסירה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ כשהיא נקיה מכל זכות צד ג' למעט זכות כאמור שמקורה בבעלים, וירשום את הזכויות ביחידה החדשה על שם הבעלים כשהיא נקיה מכל זכות צד ג' למעט זכות כאמור שמקורה בבעלים במסגרת רישום הבית המשותף שהבניין החדש יהא חלק ממנו.
- 5.3.2 היזם יעמיד לבעלים את הבטוחות כמפורט בהסכם זה ובהתאם לקבוע בו.
- 5.3.3 היזם יפעל ויבצע את כל הנחוץ לצורך אישור התב"ע בכל דרך חוקית אפשרית, היינו, היזם יפעל לאשר תכנית חדשה למקרקעין, ובכלל זה יקבל את כל האישורים הדרושים להכרזת הפרויקט "כפרויקט פינוי בינוי" על ידי הגורמים המוסמכים, כשהיחידה הנוכחית תכלל באותו פרויקט, וישקיע מיטב מרצו וכישוריו לקבלת היתרי בניה לביצוע הפרויקט בכלל, ובניית היחידה החדשה בפרט, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם זה.
- 5.3.4 היזם יבצע את הפרויקט, במהירות וביעילות ככל האפשר, בהתאם לכל דין ותקן, ובין היתר יבנה עבור הבעלים את היחידה החדשה כמפורט בהסכם זה.
- 5.3.5 היזם יממן לבעלים דיור חלופי כאמור בהסכם זה ממועד הפינוי ועד למסירת היחידה החדשה לידי הבעלים כאמור בסעיף 23.8, וזאת אלא אם היחידה החדשה תמסר לבעלים כנגד ובמועד פינוי הדירה הנכחית (בינוי – פינוי) וכן ישא בעלויות ההובלה מהיחידה הנוכחית לדיור החלופי (באיזור גוש דן), וכן ליחידה החדשה (כולל במקרה של הובלה מהיחידה הנוכחית ליחידה החדשה, במישרין).
- 5.3.6 היזם ירשום את הזכויות ביחידה החדשה על שם הבעלים, במסגרת רישום הבית המשותף שהבניין החדש יהא חלק ממנו, כשהיחידה החדשה נקייה מכל זכויות של צד ג' כלשהו, למעט זכויות צד ג' שמקורן בבעלים או כל רישום על פי דין (כגון הערות תכנוניות) למען הסר ספק אין האמור גורע מחובת היזם לבנות על פי דין.
- 5.3.7 מוסכם כי היזם יהיה רשאי, בהסכמת הבעלים, מראש ובכתב למסור ולרשום על שמו כאמור יחידה חדשה שלא תהיה במתחם אלא במקום אחר, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויותיו של הבעלים על פי הסכם זה, ובכפוף לאישור יועץ המיסוי.
- 5.3.8 למעט תשלומים אשר פורט בהסכם זה כי הבעלים ישא בהם - היזם ישא בכל התשלומים, האגרות, ההיטלים, המיסים וההוצאות שיחולו בקשר לעסקה הנוצרת בהסכם זה והוצאתה אל הפועל (לרבות הוצאות תכנון, אישור הפרויקט כפרויקט "פינוי בינוי", רישוי, מכירת היחידה הנוכחית, קבלת היתר בניה, ביצוע הפרויקט, בניית היחידה החדשה ורכישתה על ידי הבעלים, רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ביחידה החדשה על שם הבעלים), והכל למעט ככל שנאמר מפורשות אחרת ביתר הוראות הסכם זה.

6. תנאים מתלים

- 6.1 מוסכם בזאת כי הסכם זה כפוף ומותלה בקיומם של כל התנאים כדלקמן, במצטבר (לעיל ולהלן כולם ביחד: "**התנאי המתלה**"):
- 6.1.1 **התנאי המתלה הראשון** - חתימה של כלל (100%) מבעלי הזכויות במתחם (ביחס לחלקות הדיירים) על הסכם פינוי בינוי עם היזם עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים מהמועד שבו פורסמה התוכנית החדשה למתן תוקף;

ואולם מוסכם כי היזם יהא רשאי, בשיקול דעתו הבלעדי, להאריך את המועד האמור בשלוש תקופות נוספות בנות 6 חודשים כל אחת (התקופות האמורות לעיל, במצטבר, ייקראו להלן: **"המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון"**).

6.1.2 ואולם, אם במועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון יחתום על ההסכם "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות", כהגדרת מונח זה בחוק פינוי בינוי או רוב אחר שיקבע בחוק הנ"ל או בכל חיקוק שלפיו ניתן יהיה להגיש הליך משפטי כנגד דיירים סרבנים (לעיל ולהלן: **"רוב מיוחס מבין בעלי הדירות"**), ביחס למתחם כולו, או ביחס לבניינים אשר הריסתם על פי התכנית העקרונית, תאפשר קיום מקטע בר ביצוע אזי יהא היזם חייב לנקוט בשם הבעלים הרשאים לתבוע על פי חוק פינוי בינוי (פיצויים) בהליכים משפטיים נגד בעלים אשר טרם חתמו על ההסכם (להלן: **"הדיירים הסרבנים"**), ובמקרה כאמור יוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון עד לתום שישה חודשים מהמועד שבו ניתן פסק דין חלוט בהליכים הנ"ל וזאת על מנת לאפשר את חתימתם של הדיירים הסרבנים על ההסכם. התקופה שבה יתנהלו ההליכים המשפטיים לא תמנה במסגרת התקופה לקיום התנאי המתלה הראשון.

6.1.3 **התנאי המתלה השני** - התוכנית החדשה אושרה כדן, ופורסמה למתן תוקף (להלן: **"אישור התוכנית"**) לא יאוחר מתום 60 (שישים) חודשים מהמועד שבו נחתם הסכם הפינוי בינוי על ידי בעלי הזכויות ב - 20% מהיחידות הנוכחיות.

למרות האמור לעיל מוסכם, כי ככל שמתקיימים בקשר עם אישור התוכנית הליכים משפטיים או מעין משפטיים ובכללם דיונים בהתנגדויות ו/או דיונים בפני ועדת הערר ו/או עתירות מנהליות וכד' הרי שלא יכללו במניין המועדים המפורטים בסעיף קטן זה תקופות הדיונים הנ"ל (עד להכרעה חלוטה בדיונים אלה ככל שיהיו) ובלבד שהיזם לא ינהל הליכים לשם השגת יתרונות תכנוניים אשר אינם מהווים חלק מהגדרת התכנית כמפורט בסעיף 10 להלן.

ואולם מוסכם כי הדיונים הקשורים בפירוק חברת היזם ו/או צווי המניעה קודמים ו/או כל ההליכים המשפטיים אחרים שמתנהלים בין מגדל הזוהר או מי מטעמו לבין רמ"י ו/או אחרים בקשר עם החלקות הנוספות לא יעכבו את המועדים הקבועים בהסכם זה.

עוד מוסכם כי, למרות האמור לעיל לא ימנו בתקופה על פי סעיף קטן זה - דחיות ועיכובים בשל נסיבות פוטרות.

מוסכם כי קיומם של ההליכים בגין החלקות הנוספות כמו גם העובדה כי היזם טרם הודיע האם החלקות הנוספות נכללות במסגרת המתחם אם לאו לא יעכבו את הכנת התוכנית ויהיה על היזם להעריך לאישור התוכנית במועדים הקבועים בהסכם זה – בין אם המתחם יכלול את החלקות הנוספות ובין אם לאו.

6.1.4 **התנאי השלישי** - התקבלה הסכמת בעלי הזכויות הנדרשות לגבי החלקות הנוספות באופן שמאפשר ליזם לממש את הפרוייקט – וזאת אלא אם היזם הודיע שהמתחם צומצם לחלקות הדיירים בלבד, כמפורט בהגדרת המתחם דלעיל - ושניתנה בידי היזם הודעה על כך שחלקות אלה נכללות בגידרו של המתחם, במועדים הקבועים בהגדרת המתחם דלעיל, וכי הסכמה זו התקבלה עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים מועד אישור התוכנית;

ואולם מודגש כי ככל שהסכמת רמ"י ו/או עיריית גבעת שמואל, תדרש אף לשם אישור התוכנית ו/או לשם הסרת ההליך המשפטי ככל שהוא מפריע למימושה של התוכנית ושל הפרוייקט – לא תינתן ליזם ארכה לשם קבלת הסכמת גופים

אלה מכוח סעיף זה ויהיה עליו לקבל את הסכמתם במועדים הקבועים לשם אישור התוכנית.

6.1.5 **התנאי הרביעי** - המקרקעין נשוא המתחם המקרקעין הוכרזו כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, כהגדרת מונח זה בפרק חמישי 4, וזאת עד לתום 9 חודשים ממועד התקיימות התנאי האמור בסעיף 6.1.3 לעיל (אישור התוכנית החדשה).

6.1.6 **התנאי החמישי** - התקבל אישור מועצת הרשות המקומית והועדה המקומית לתו"ב למתן פטור מהיטל השבחה למקרקעין בגין הזכויות בתכנית החדשה וזאת עד לתום 9 חודשים ממועד התקיימות התנאי האמור בסעיף 6.1.3 לעיל (אישור התוכנית החדשה). מובהר כי חיוב בהיטל השבחה בגין כל הקלה ו/או תוספת זכויות ו/או שינוי בתוכנית החדשה שיעשה לאחר אישורה המקורי ו/או הרחבתה לא ימנע את קיומו של התנאי החמישי, ויהיה על היזם לשלמו ככל שידרש לשם מימושו של הפרוייקט.

6.2 בנוסף למועדים המנויים בסעיף 6.1 לעיל על סעיפי המשנה שבו, תינתן לנציגות יחד עם ב"כ הבעלים, הסמכות להאריך את המועדים בפרקי זמן נוספים אשר לא יעלו במצטבר של **24 חודשים**, אם לדעתם היזם פועל בתום לב לקידום התוכנית וצפוי כי הארכה זו תאפשר את הוצאת הפרוייקט אל הפועל.

6.3 לא התקיים תנאי מהתנאים המתלים דלעיל במועדים הנ"ל, יהיה כל צד זכאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שימסור לצד השני, בכל מועד לאחר חלוף המועד לקיום התנאי וכל עוד לא התקיים התנאי בגינו מבוקש הביטול. מובהר, כי היזם יעשה כמיטב יכולתו לפעול לקידום הפרוייקט באופן שיוביל להתקיימות התנאי המתלה.

בנוסף, ולמרות האמור בסעיף קטן 6.1.3 (לגבי התנאי המתלה השני) לעיל - אם בתום תקופה של שלוש שנים שתחילתן במועד חתימת בעל הזכויות הראשון במתחם על הסכם פינוי בינוי - לא יחתמו 20% מבעלי הזכויות על הסכמי פינוי בינוי עם היזם - יהיו רשאים היזם, מצד אחד או בעלי הזכויות במתחם אשר כן חתמו על הסכם פינוי בינוי, מצד שני - להודיע על ביטול ההתקשרות בין הצדדים. החלטה של בעלי הזכויות לבטל את ההסכם כאמור תעשה ברוב של 51% מבעלי הזכויות שחתמו כאמור, בהצבעה ולרבות באמצעות הודעה בכתב (לענין זה הודעה של אחד מיחיד כל בעל זכויות תחשב כהודעה מטעם כלל בעלי הזכויות באותה דירה קיימת). בוטל ההסכם כאמור - לא יהווה הפרה של ההסכם. הוראה זו תפקע ככל שהתוכנית החדשה אושרה בתקופה של שלוש השנים הנ"ל - על מנת שניתן יהיה לאפשר ליזם לשכנע את יתר בעלי הזכויות שטרם חתמו ואף לנקוט בהליך משפטי כנגדם, ככל שיהיה בידו לעשות כן על פי הדין.

מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכאותם של בעלי הזכויות שחתמו על ההסכם לתבוע פיצוי מבעלי הזכויות שלא חתמו. אולם, היזם לא ידרש למימון הליכים אלה.

6.4 מובהר כי היזם יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לותר על קיומו של כל תנאי מתלה, באופן מלא ו/או חלקי, ובלבד שלא יהיה בויתורו כדי לפגוע בזכויות הבעלים על פי הסכם זה או להטיל עליהם חבות שאינה מוטלת עליהם במפורש בהסכם זה. עוד מודגש כי ככל שיוותר היזם על התנאים הרביעי והחמישי - יהיה על היזם לשאת בכל חובויות המיסים וההיטלים בגין הפרוייקט בשל הויתור על תנאים אלה.

ואולם, אם לא התקיים התנאי המתלה החמישי, בדבר פטור מהיטל השבחה, והיזם החליט לממש את הפרוייקט ולממן את היטל השבחה - הוא יהיה רשאי שלא לממן את היטל השבחה לגבי מכירה או מימוש זכויות הבניה של מי מהדיירים שיש לו יותר מדירה אחת. ואולם, היזם כן ישלם את היטל השבחה עבור מי שיש לו דירה שניה (ועליה בלבד) ובלבד שיחתום על ההסכם עד למועד תום ההטבות - וסכום המימון יחד עם תשלומי המיסים בגין דירות אלה כקבוע בסעיף 18.10 להלן לא יעלה על התקרה

הקבועה בסעיף 18.10 הנ"ל

היזם יתן הודעה על הסכמתו לכך לב"כ הבעלים ולנציגות הדיירים, עד למועד האחרון שנקבע לקיומו של תנאי מתלה, ובמקרה זה יחשב התנאי המתלה ביחס אליו ניתנה הודעה כתנאי שנתקיים. למען הסר ספק אין בויתור היזם כאמור כדי לפגוע בתמורה לה זכאים הבעלים לפי הסכם זה.

6.5 ככל שהתנאי המתלה הראשון והשני יתקיימו לגבי חלק מהמתחם קודם חלוף המועד הקבוע להתקיימותם (כולל עקב מתן אורכות בהתאם להוראות הסכם זה), יהיה היזם רשאי להכריז על חלק המתחם הנ"ל כעל "מקטע בר ביצוע" אשר ההסכם יכנס לתוקף לגביו והוראות הסכם זה יחולו לגביו.

ואולם, מוסכם כי היזם לא יהיה רשאי לחלק את המתחם ליותר **משלושה מקטעים ברי ביצוע**, אשר יהיה בחלוקתם כדי לאפשר את מימוש חלק הפרוייקט בגין אותו מקטע בר ביצוע בלוח הזמנים הקבוע בהסכם זה. ההודעה על חלוקת המתחם למקטעי ברי ביצוע בידי היזם – תינתן בסמוך לאחר אישור התוכנית, בתיאום עם מפקח הדיירים והנציגות, בשים לב בין היתר, לשלביות הביצוע של הפרוייקט ולהיקף החתימות בחלקות הקיימות.

יחד עם החלוקה למקטעים ברי ביצוע – יקבעו גם לוחות הזמנים הצפויים למימוש הפרוייקט בתוך הזמן המירבי למימושו כקבוע בהסכם זה להלן. מובהר כי לוח הזמנים הצפוי יכול ויקבע כלוח זמנים עקרוני החל מהמועד הקובע, ו/או החל ממועד הוצאת ההיתר הראשון הכולל. עדכון של לוח הזמנים הצפוי יעשה לאחר קבלת ההיתר הראשוני הכולל, בתיאום עם מפקח הדיירים (להלן – "לוח הזמנים המעודכן").

מודגש כי אין בקביעת לוח הזמנים הצפוי ו/או לוח הזמנים המעודכן כדי לאפשר ליזם דחיית המועד הסופי למסירת הדירות החדשות לבעלים, כקבוע בהסכם זה (דהיינו מועד המסירה של הדירה האחרונה, כהגדרתו בסעיף 11.15 להלן, ביחס למקטעים בר ביצוע ביחס אליהם נכנס חוזה זה לתוקף).

לוח הזמנים הצפוי המעודכן שיקבע לאחר הוצאת היתר הראשון הכולל ישמש כאבן דרך לבחינת קיום התחייבויותיו של היזם כל פי הבעלים, וככל שתהיה ממנו חריגה של יותר משישה חודשים, אשר לא יהיה לה הסבר מוצדק שיאושר בידי הנציגות בתיאום עם מפקח הדיירים על פי חוות דעתו שתינתן בכתב, יהווה הדבר הפרה צפויה לכאורה של הוראות הסכם זה.

אין בחלוקת המתחם למקטעים ברי ביצוע כדי לגרוע מזכויות והתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה לגבי כלל המתחם, לרבות חובת היזם לנהל הליכים לפי חוק הדייר הסרבן. [למעט הסר ספק אם יבחר היזם באפשרות זו הרי שבכל יתר הוראות ההסכם לא יחול כל שינוי].

6.6 במקרה של ביטול כאמור בסעיף 6.3 לעיל, לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו, הכל בכפוף לביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם או מי מטעמו על זכויות הבעלים והגשת מסמכי ביטול בידי שני הצדדים, ככל שנדרש, לרשויות המס.

6.7 היזם מתחייב להודיע לבעלים בכתב על התקיימות התנאים המתלים בתוך 7 ימים מהתקיימותם. המועד לקיום התחייבויות הדיירים עפ"י ההסכם הכרוכות ב"מועד הקובע" ימנה ממועד קבלת הודעת היזם על התקיימות התנאים המתלים כאמור.

6.8 מובהר כי הצדדים ישתפו פעולה לשם קיום התנאים המתלים, וכי התחייבות זו הינה התחייבות יסודית של הצדדים על פי הסכם זה. כן מוסכם, כי הבעלים מתחייבים לחתום על כל הטפסים ו/או ההצהרות ו/או המסמכים אשר יידרשו לצורך קיום התנאים המתלים. - וזאת מיד לאחר פניית היזם אליהם ובתנאי שהינם תואמים וכפופים להוראות הסכם זה.

7. זכות היזם לביטול העסקה

7.1 מבלי לגרוע מכל יתר הוראות ההסכם והדין, רשאי היזם - אך לא חייב - לפי שיקול דעתו הבלעדי, לבטל הסכם זה מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה או תביעה כלפי משנהו (לעיל ולהלן - "**ברירת הביטול**") בכל אחד מבין המקרים המפורטים להלן בלבד:

7.1.1 במקרה שהתוכנית החדשה שתאושר - תותנה בתנאים אשר יהיו בלתי סבירים ואשר ביצועם יהיה כרוך בהוצאות שיגרמו לחוסר כדאיות כלכלית ליזם בהשוואה לרווחיות הקבועה בתקן שמאי 21; במקרה כזה, בתוך 180 יום מקבלת ההחלטה על אישור התוכנית הנ"ל תהא ליזם הזכות לבטל את העסקה מבלי שתהיה למי מהצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו; להודעה תצורף חוות דעת של השמאי המוסכם המעידה על כך. לא ניתנה ההודעה כאמור, יראו את היזם כמסכים לתנאים אלה, והוא ישא בעלויות הנוספות הנדרשות. מובהר כי היזם לא יהיה רשאי להפעיל ברירת ביטול זו לאחר שניתנה על ידו הודעת הפינוי לראשונה בפרוייקט.

7.1.2 עד למועד הקובע, רמ"י - ככל שיש לה זכויות עדיין במקרקעין הנוגעים לשם מימושו של ההסכם (דהיינו, המתחם כפי שיוגדר על פי הודעת היזם כאמור לעיל) - לא נתנה הסכמתה לפרוייקט על כל חלקיו או תדרוש תשלום עבור הסכמתה לפרוייקט לגבי החלקות הקיימות. מובהר כי דרישת תשלום לרמ"י בגין חלקות נוספות מעבר לחלקות הדיירים ו/או בגין ובקשר להליכים המשפטיים המתנהלים בקשר עם המקרקעין ו/או מכרז העבר ו/או בגין פירוק חברת מגדלי זוהר לבנין בע"מ - לא יהוו עילה לביטול ההסכם.

על האמור בסעיף זה לעיל ולהלן מובהר כי הזכות לביטול לא תחול לגבי **היטל השבחה** שינבע מכל תוספת או הקלה שהתבקשו לאחר אישור התב"ע החדשה או בגין תוספת זכויות בניה לעומת מספר היחידות הבסיסי ושטחי הבניה המבוקשים על פי התוכנית החדשה כאמור בסעיף 10.2.2 להלן - עד המועד הקובע.

7.1.3 עד למועד הקובע - יחול מס ערך מוסף על שירותי הבנייה הניתנים לבעלי הזכויות במתחם על פי הסכם זה, באופן שלדעת היזם ולפי שיקול דעתו הבלעדי יש בו כדי להקטין באופן מהותי את הכדאיות הכלכלית של היזם לבצע את הפרוייקט; מובהר כי תחולת מע"מ על שירותים נוספים או התמורות אשר יוסכמו בין בעלי הזכויות ליזם לא יהוו עילה להפעלת ברירת הביטול;

7.1.4 עד למועד הקובע - נדרשה ולא התקבלה הסכמה של רשות שלטונית, ממשלתית או עירונית, בעניין כלשהו, אשר תהיה הכרחית לקיומו של חוזה זה, ובתנאי כי הסיבה לכך איננה מעשה או מחדל של הבעלים או היזם. או שההסכמה כרוכה בתשלום אשר לדעת היזם הפרוייקט יהפוך ללא כלכלי. מובהר כי הסכמת רשות כבעלים של יחידה נוכחית קיימת (בין מגורים ובין מסחר) במתחם לא תכלול במסגרת ס"ק זה, ולענין זה בהעדר הסכמה כבעלי יחידה - יהיה על היזם לנהוג ברשות הרלוונטית כדין יתר הדיירים ואף להגיש כנגדה הליך לפי חוק "הדייר הסרבן".

7.2 ככל שהיזם ידרש לחתום על כתבי שיפוי לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית ועל כל מסמך אחר שיידרש על ידן, להבטחת כל תשלום שתדרש הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית לשלם מכח תביעות שיוגשו נגדן לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או תביעות בעילות אחרות ע"י בעלי נכסים שכנים ו/או ע"י צדדי ג' כלשהם, בקשר לתב"ע החדשה ו/או בגין כל הקלה או שינוי לתב"ע החדשה, ו/או בקשר למתחם ו/או

בקשר לפרויקט ו/או בקשר לביצוע הסכם זה ו/או כתנאי לקבלת היתר הבניה הראשון בפרוייקט (ולענין זה לא יחשב כל מקטע בר ביצוע כפרוייקט אחד), יהיה היזם רשאי, בתוך 60 יום ממועד הדרישה להביא הסכם זה לידי סיום. למען הסר ספק אין בסעיף זה כדי למנוע מן היזם לחתום על כתבי השיפוי ולעתור בכל הליך שיפוטי כנגד הרשות לביטולם, ובלבד שלא יהיה בביטול זה כדי לחשוף את הבעלים לתביעות כנגדם.

7.3 ברירות הביטול המפורטות לעיל תתבטלנה בחלוף המועד הנקוב בכל אחד מסעיפי ברירת הביטול לעיל ובכל מקרה לא יאוחר ממועד הודעה על פינוי היחידה הנוכחית הראשונה בפרוייקט ומסירת החזקה בה ליזם על פי הוראות הסכם זה ו/או שעבודה לבנק המלווה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם ו/או רישום המקרקעין על שמו של היזם, לפי המוקדם מבין ארבעה האפשרויות.

7.4 מימוש ברירת הביטול ייעשה לאחר מסירת הודעה מוקדמת בכתב בת 90 יום, אשר במהלכם יהיו הבעלים רשאים להסיר את עילת הביטול ובמקרה כאמור תהא ההודעה בטלה והיזם יהיה חייב בביצוע חוזה זה.

7.5 החליט היזם שלא לממש את ברירת הביטול, יחשב העסקה עפ"י הסכם זה כתקפה לכל דבר ועניין, ובמקרה כאמור ישא היזם בכל עלות הנובעת מכך.

8. הגשת תובענה על פי כל דין – כנגד 'דייר סרבן'

8.1 בתוך 120 ימים מן במועד המוקדם האפשרי לפי דין, יהיה היזם **חייב** להגיש בשם הבעלים שיחתמו על הסכם זה תובענה כנגד אותם דיירים שיסרבו לחתום על החוזה, וזאת על פי כל דין. הבעלים מאשרים בחתימתם מטה ליזם ולבא כוחו להגיש תביעה כאמור ולמען הסר ספק אישורם זה הוא חלק מהתחייבויותיהם לפי הסכם זה.

8.2 היזם יעשה שימוש ביפוי הכח **נספח 1.6.7** לחוזה זה לצורך הגשת התביעה האמורה וניהולה לפי מיטב שיקול דעתו. הבעלים ישתפו פעולה בהגשת התביעות לפיצויים על פי חוק הדייר הסרבן כנגד הדיירים הסרבנים, וזאת בכל מקום שלא ניתן לפעול מכח יפוי הכח שניתן ליזם. כל צד יעשה את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, יפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, וייתייצב (לרבות לשם מתן עדות) בכל מקום ככל שיידרש, לרבות חתימה על יפוי כוח לניהול ההליכים האמורים לטובת ב"כ היזם. היזם יודיע מראש לנציגות ולב"כ הבעלים על הגשת התביעה כאמור ואף יעבירו עותק מכתב התביעה, ויעדכן אותו בקשר עם ההליכים לפי בקשתם.

8.3 הבעלים מסכימים ומאשרים, כי חתימתם על יפוי הכח האמור הינה מוגבלת לצורך הגשת התביעה האמורה בסעיף זה (וכל הליך הנגזר ממנה) ואין היא יוצרת בין הבעלים לבין עורכי הדין הרשומים ביפוי הכח יחסי שליחות כלליים, אלא יחסי שליחות מוגבלים בלבד. לפיכך מוסכם על הבעלים כי עורכי הדין של היזם – מיופי הכח לפי יפוי הכח יהיו רשאים לייצג את היזם בכל הליך כנגדם לרבות בהליך לפי סעיף זה, אם ובמידה ויהיה צורך בכך. הואיל וזכויות כלל הדיירים במתחם תלויות ביפוי הכח האמור מוסכם כי חתימת הבעלים עליו הינה בלתי חוזרת. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי ביטול יפוי הכח מהווה הפרה של הסכם זה אשר תזכה את היזם בכל סעד על פי דין כנגד המבטל.

8.4 היזם ישא בכל הוצאות התביעה וישא בכל התחייבות שתנבע ממנה לרבות הוצאות משפט.

8.5 כל סכום שיפסק לטובת בעלי היחידות אשר יהיו צד לתביעה יתחלק בין היזם לבין הבעלים כדלקמן:

ראשית יהיה בהם לכיסוי כל הוצאות היזם המוכחות בשל התביעה עד לאותו המועד (לרבות אגרות, שכר מומחים, הוצאות מימוש ושכר טרחת עו"ד) ולאחר מכן יתחלק בין

בעלי היחידות שחתמו על ההסכם לבין היזם והיו צד לתביעה בחלקים שווים ; כאשר החלוקה בין בעלי היחידות בינם לבין עצמם תעשה בחלקים שווים ביניהם.

8.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם במפורש, כי במסגרת ניהול התביעה, יהיה היזם רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו הבלעדי להגיע לכל הסדר פשרה עם הדייר הסרבן שמטרתו להביאו לידי חתימה על ההסכם ומבלי לגרוע מהוראות סעיפים 36.1 ו-36.2 להלן, ובלא שיהיה בהסדר פשרה זה כדי לגרוע מן התמורה המגיעה לבעלים על פי הסכם זה.

8.7 היזם מתחייב לפעול למימוש כל פסק דין שיתקבל כאמור ככל האפשר על דרך של הטלת עיקול ומימוש דירה/ות הנתבעים ורכישתן על ידו במסגרת הליך כינוס נכסים. רכש היזם או כל מי מטעמו או במקומו את הדירות כאמור יראו אותו כמי שחתם כבעלים/ חוכר על חוזה זה והוא יהיה חייב וזכאי בכל חובות וזכויות הבעלים כאמור.

8.8 היזם ישפה את הבעלים בגין כל הוצאה ו/או נזק שייגרם להם כתוצאה ישירה, רגילה ומסתברת מניהול הליכים כאמור ובכל מקרה ישא בכל הוצאה שתפסק נגדם ע"י בית משפט.

9. נציגות דיירים

9.1 הבעלים ממנים בזאת את נציגי הבנינים הקיימים אשר שמותיהם הופקדו בידי ב"כ הבעלים כנציגות המשותפת לצרכי הסכם זה ומסמיכים אותם לפעול בשמם ובמקומם בנושאים המפורטים במפורש בהסכם זה. רשימת הנציגים הראשונים תצורף להסכם זה **כנספח 1.6.10** והיא תתעדכן מעת לעת כקבוע להלן, ובלבד שמספר חברים בנציגות מכל בניין קיים יהיה שווה וזאת אך ורק ככל שישנם מספיק מתנדבים לשמש כחברי נציגות מטעם כל בנין, וככל שלא יהיו כאלה – פעילות הנציגות תהיה חוקית אף אם מספר הנציגים מבנין מקורי יהיה חסר ואף אם לא יהיו נציגים מבנין קיים מסויים בכלל (להלן: "**הנציגות**").

9.2 הנציגות תהיה רשאית לבחור מבין חבריה **ועד פעולה מצומצם**, שיקבל מהנציגות סמכויות לפעול בשם הנציגות במסגרת תפקידיה וסמכויותיה עפ"י הסכם זה. (להלן: "**הועד**"); פירוט חברי הועד הראשון הינו כמפורט **בנספח 1.6.10**.

9.3 אין במינוי הנציגות ו/או הועד כדי לפגוע בהחלטות האסיפות הכלליות של הבנין הקיים בדבר מינוי נציגות ו/או בכל עניין אחר ו/או בתוקפן של ההחלטות הנציגות שקדמו למינוי זה, והבעלים מאשררים בזאת את כל שבוצע והוחלט בידי הנציגות קודם לחתימתם על הסכם זה. לעניין זה יראו את חתימתם על הסכם זה, כחלופה חוקית ותקפה להשתתפותם באסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף.

9.4 חברי הנציגות יכהנו בכל תקופת תוקפן של הסכם זה לרבות ככל שיהיה צורך עד לאכלוס הבתים החדשים שיבנו במסגרת הסכם זה ומינויה של נציגות בית משותף בבתים אלה.

9.5 אם נבצר מאחד מחברי הנציגות להמשיך ולכהן בתפקידו – יערכו בעלי היחידות בבית המשותף הקיים - בחירות למינוי חבר חלופי במקומו, ואולם גם בהעדרו של נציג אחד או יותר יהיו רשאים יתר החברים לקבל החלטות.

9.6 הנציגות לרבות באמצעות הועד תמלא את התפקידים המנויים בהסכם זה ותהא מוסמכת לפעול, בין היתר, בכל האמור להלן -

9.6.1 ניהול מו"מ עם היזם לגבי נוסח הסכם פינוי בינוי ומסמכים נלווים ;

9.6.2 לאסוף מידע לגבי בעלי היחידות במתחם ולהעבירו לידי היזם וב"כ הבעלים ;

9.6.3 להחליט ולייעץ לב"כ הבעלים לגבי נושאים שונים הקשורים בפרויקט ;

- 9.6.4 לנהל יחד עם ב"כ הבעלים את תהליך הבחירה לשם חלוקת דירות המוקצות בין בעלי היחידות תוך שמירת עקרון השוויון, ההגינות והשקיפות, על פי הוראות הסכם זה;
- 9.6.5 לבחור יחד עם היזם את השמאי המוסכם;
- 9.6.6 לחתום על בקשות להיתרים בשם נציגות הבית המשותף ועל מסמכים נוספים הדרושים לשם קידום הפרויקט, ככל שיש לנציגות סמכות זו על פי דין;
- 9.6.7 להאריך ליזם מועדים שונים, בהתאם לסמכות הקבועה בהסכם זה;
- 9.6.8 להיפגש עם היזם לפגישות עדכון ודיווח;
- 9.6.9 למנות את היועצים האחרים והנוספים (אשר זהותם תאושר בידי היזם אשר לא יסרב לאשרם אלא על בסיס סביר של חוסר מקצועיות ו/או של עלות מופרזת) עבור הבעלים כקבוע בהסכם זה ולהסדיר את תשלום שכר טרחתם ע"י היזם.
- 9.6.10 לקבל החלטות בדבר שינויים במפרט הטכני, ובלבד שיחולו ביחס לכלל יחידות הבעלים; ובלבד ששינויים אלה יאושרו גם בידי מפקח הבעלים, ככל שמונה, ושלא יפחיתו את שווי המפרט לעומת המפרט המצורף להסכם זה ומשווי המפרט הבסיסי של דירות היזם.
- 9.7 הודעות על התכנסות הנציגות תמסרנה בכתב במסירה ביד או במשלוח הודעה בדואר רשום - 7 ימים קודם למועד הישיבה. קוורום לישיבה יהיה רוב של חברי הנציגות ואם לא יהיה קוורום תתכנס ישיבה נוספת ביום העבודה הבא למחרת באותו מקום ובאותה שעה; בישיבה הנדחית – מנין הנוכחים כפי שיהיה בפועל יהווה קוורום חוקי. כל החלטות הנציגות יתקבלו ברוב דעות רגיל.
- 9.8 חבר נציגות שנבצר ממנו לבצע פעולה כלשהי, רשאי יהיה להסמיך על ידי ייפוי כוח חבר נציגות אחר לבצע את הפעולה בשמו ובמקומו.
- 9.9 הנציגות תפעל בנאמנות בעבור בעלי היחידות במתחם בשיתוף פעולה עם היזם, אשר ידווח באמצעות הוועד לכל הדיירים מעת לעת על התקדמות הפרויקט, ובכל מקרה היזם ימסור דיווח בכתב אחת לשישה חודשים לגבי ההתקדמות. מובהר כי אין בהודעה לועד או לנציגות כדי להוות הודעה אישית שיש למסור על פי הסכם זה לבעלים.
- 9.10 כל אחד מהבעלים ו/או היזם או מי מטעמם מותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הנציגות ו/או מי מחבריה, בין קיימת ובין עתידית, ומתחייב לא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו כי הסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר נציגות שנעשתה בזדון.
- 9.11 החלטות הנציגות והוועד ופעולותיו, בתום לב כאמור, בנושאים להם הוסמך באסיפות הכלליות ו/או על פי הסכם זה יחייבו את כל אחד מהבעלים ללא תנאי וסייג, והצדדים מאשרים מראש ובדיעבד את פעולותיהם.
- הדיירים יהיו רשאים להחליף את הנציגות בהודעה ליזם על פי החלטה שתתקבל על פי הוראות התקנון המצוי בחוק המקרקעין, ובלבד שלא תפוסר הנציגות כולה או חלקה אלא אם תוחלף באחרת. היזם יהיה רשאי לדרוש ולקבל ראיות להליך החלפת הנציגות.
- 9.12 מוסכם כי מקום שעל היזם לשלוח הודעות לנציגות על פי הוראות הסכם זה – ישלחו ההודעות בכתב לכתובותיהם של חברי ועד הפעולה המצומצם.

10. תכנון התב"ע; התוכנית החדשה

- 10.1 היזם ינקוט על חשבונו בכל ההליכים והאמצעים הדרושים, ויפעל בשקידה, בזריזות וביעילות, לאישור התב"ע לפי העקרונות כמפורט להלן, וזאת מבלי לגרוע מזכותו לעשות כן אף לפני המועד המחייב אותו לנקוט בתחילת הליכי התכנון, בעצמו, על אחריותו ועל חשבונו.
- 10.2 התב"ע החדשה ("התוכנית" או "התוכנית החדשה" או ה"ת"ב"ע") אשר היזם יתכנן תהא תואמת את העקרונות כדלקמן:
- 10.2.1 התב"ע תאפשר את ביצוע הפרויקט וניתן יהיה לקבל מכוחה היתרי בניה.
- 10.2.2 התב"ע תייעד את המתחם למגורים, משרדים ומסחר בלבד (ובכלל זה דיור מוגן), וכן שימוש ציבורי; מוסכם כי היזם לא יעתור לקבלת שימושים מסחריים ו/או ציבוריים בתוך בנייני המגורים שיאושרו.
- 10.2.3 השטח הבנוי הכולל לרבות מספר היחידות לפי התב"ע המאושרת יהיה תואם את תקן 21 בשים לב לגודל המתחם הסופי, וביחס לכל מקטע בר ביצוע (לעיל להלן – "מספר היחידות הבסיסי").
- למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לקדם את אישור התב"ע גם במקרה ששך השטחים בה יפחת מהאמור בסעיף זה ולבעלים לא תהיה כל טענה בעניין ובלבד שלא יחול שינוי בתמורות שיקבלו הבעלים עפ"י הסכם זה.
- 10.2.4 התב"ע תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה של חלק או כלל החלקות במתחם.
- 10.3 היזם אחראי לשיפוי הבעלים בגין כל תביעה ו/או דרישה מצד הרשויות ו/או השכנים ו/או צדדי ג' כלשהם בקשר עם אישור התוכנית החדשה ומימושה.
- 10.4 הבעלים מסמיכים את היזם לפעול בשמם לאישור התב"ע ויפעלו בכל עניין הקשור לתב"ע באמצעות היזם בלבד. היזם יעדכן את הנציגות אחת לשישה חודשים לגבי התקדמות התכנון וכן בכל מקרה שבו תהיה התפתחות משמעותית בהליך התכנון, לרבות קבלת החלטות, דיונים, ו/או אם יוגשו התנגדויות.
- 10.5 הבעלים מתחייבים שלא להתנגד להליכי אישור התב"ע החדשה (כהגדרתה לעיל) שיזום היזם בנוגע למקרקעין, ובמקרה שתקודם תכנית על ידי עיריית גבעת שמואל ו/או משרד השיכון, ו/או במתווה של תכנית משותפת ליזם ולעירייה או משרד השיכון, לרבות בקשות לקבלת הקלות כלשהן ו/או שינויים לתכנית ו/או לבקשות האמורות שבסמכות הועדה המקומית, כולל כל שינוי בתכנית הבינוי לרבות במספר הקומות ובמספר הדירות, והכל עד למועד מסירת היחידה החדשה, ובלבד שהתוכנית הנ"ל תתאם את הוראות הסכם זה.
- הבעלים יחתמו על כל מסמך שיידרש בקשר להליכי אישור התוכנית החדשה, וזאת מבלי לגרוע מחתימתם על יפוי הכח **נספח 1.6.7** לחוזה זה. בחתימתם על חוזה זה ובכפוף לקיום התחייבויות היזם על פיו מוותרים הבעלים על כל זכות תכנונית בקשר לדירתם הנוכחית ו/או המקרקעין ו/או הבנין. הכל מבלי לגרוע מן התמורה המגיעה לבעלים לפי הסכם זה, ובלבד שלא יהיה בפעולות אלה כדי להוות עילה לאיחור ו/או לדחייה בקיום ההסכם ו/או לביטולו בידי היזם אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה.
- 10.6 הבעלים מסכימים בחתימתם על גבי הסכם זה ולא יתנגדו, שבמסגרת התב"ע החדשה תכללנה הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים, לשינוי תכנית הבינוי לפני ואחרי אישור התב"ע החדשה ומייפים את כוחו של ב"כ היזם לחתום על כל מסמך ושטר בנוגע לכך.

10.7 בכפוף לקיום התחייבויות היזם לפי הסכם זה, הבעלים מוותרים על זכות תביעה שתעמוד להם, על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, כתוצאה מאישור התב"ע ומתחייבים כלפי היזם שלא להגיש תובענה כאמור, ובלבד שהיזם לא יבקש הרחבה של הזכויות מעבר למוסדר בהסכם זה. ככל שמי מהבעלים יגיש תובענה כאמור, הוא מסכים בחתימתו על הסכם זה, שהיזם יוכל להיפרע ממנו על פי כל דין בגין כל נזק שייגרם לו בשל הגשת תובענה כאמור.

10.8 מוסכם כי כל זכויות הבניה הקיימות והזכויות שיאושרו במסגרת התוכנית החדשה לרבות הקלות ושינויים בסמכות הועדה המקומית שיבקש היזם עד למועד השלמת עבודות הבניה בבניין החדש בו נמצאת היחידה החדשה (למעט הזכויות הנדרשות לצורך בניית היחידות החדשות) וכל שטחי הפרויקט (למעט אלו שיוגדרו במסגרת הדין והיתר הבניה כרכוש משותף) (לעיל ולהלן: "זכויות הבניה של היזם") יהיו שייכות ליזם בלבד, והוא יהיה רשאי לנצלן על פי כל דין לפי שיקול דעתו, במסגרת הפרויקט, ובכלל זה להצמיד שטחים לבעלים ו/או לבעלי יחידות אחרים ו/או לרוכשים אחרים. זכויות בניה עתידיות שיאושרו לאחר השלמת עבודות הבניה כאמור בבנין החדש, יהיו נכס משותף של כלל בעלי היחידות בבנין החדש נוגע, בבניינים החדשים בפרויקט כפי חלקם היחסי ברכוש המשותף; לאחר סיום הבניה בבנין החדש כאמור יהיו גם הגגות שלא הוצמדו לדירות מסויימות לרכוש משותף.

זכויות בניה שניתנו על פי התב"ע החדשה ולא נוצלו בידי היזם – עד למועד סיום בנייתו של הבנין החדש האחרון – תהינה בבעלות היזם אשר יהיה רשאי היזם לנייד אותן למתחם אחר, לפי שיקול דעתו, ובכפוף לכל דין (גם אם הניוד עצמו יתבצע בשלב מאוחר יותר). הבעלים מאשרים ומסכימים כי במסגרת הליכי התכנון ועל פי כל דין תשונה חלוקת המתחם לחלקות במסגרת תצ"ר (תוכנית לצרכי רישום), וככל שכך יעשה יתכן וירשם חלקם בחלקות החדשות במושע באורח שישקף את זכויותיהם היחסיות במקרקעין ובמתחם ו/או בכפוף להמצאת ערבות המכר ירשמו הזכויות על שם היזם.

10.9 היזם לא יבקש ולא יתקין במתחם אנטנה סלולארית.

10.10 ככל שיידרש על ידי הרשות המוסמכת, יקים היזם במתחם, במקום שייקבע על ידו אך בכפוף להוראות כל תקן (לרבות לגבי הגנה ומרחק מבתי מגורים אם וככל שקיים), 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, ובלבד שלא יהיה בזכויות חברת החשמל ו/או בזק כדי להטיל על הבעלים חבות שאינה קבועה במפורש בהוראות הדין וכדי לפגוע בזכויותיהם על פי הסכם זה לגבי התמורה.

11. היתר הבניה

11.1 היזם יפעל לשם הכנת התכניות הנדרשות לצורך קבלת היתרי הבניה לבניינים החדשים (לעיל ולהלן: "תכניות ההגשה"). תכניות טרום הגשה (על בסיסן יוכנו תכניות ההגשה) (להלן: "תכניות טרום ההגשה") יוצגו לאישור נציגות הדיירים בתוך 6 חודשים מן המועד הקובע ובכפוף לאי ביטול ההסכם בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל. הנציגות (אשר תהיה חייבת להיעזר במפקח הבעלים ככל שמונה) יהיו רשאים להעביר התייחסותה והערותיהם אך ורק בהתייחס לדירות החדשות המגיעות לבעלים לרבות הצמדות לדירות אלה על פי ובהתאם להוראות הסכם זה. מוסכם, כי תכניות טרום ההגשה וכן

כל שינוי מהותי מהם אשר יבוצע ביוזמת היזם ואשר נוגע לדירות החדשות של הבעלים על פי הסכם זה, יוצגו לנציגות הדיירים והבעלים מתחייבים כי בתוך 30 ימים לכל המאוחר מיום שנמסרו להתייחסות נציגות הדיירים על ידי היזם, להודיע באמצעות נציגות הדיירים ליזם בכתב על כל הסתייגויותיה ביחס לתכניות טרום ההגשה, ככל שיהיו הסתייגויות כאמור. היזם יתקן את תכניות טרום ההגשה ככל שתיקון ידרש בעקבות הערות נציגות הדיירים. ככל והערות אלה מקובלות עליו, ויצגן שוב לנציגות הדיירים אשר תאשר אותן בכתב תוך 14 ימים לכל המאוחר מיום שנמסרו לאישורה בשנית. מחלוקות, ככל ותגלענה, בין נציגות הדיירים ליזם בעניין הערות נציגות הדיירים לתכניות כאמור לעיל, תועברנה להכרעת הפוסק והכרעתו תהא סופית ומכרעת.

אם נציגות הדיירים לא תעביר ליזם תוך המועדים הקבועים בסעיף זה הערות והסתייגויות לתכניות כאמור ו/או אישור בכתב לתכניות כאמור, ייחשב הדבר כהודעה לפיה אין לבעלים הערות ו/או הסתייגויות לתכניות והן תיחשבה כמאושרות על ידי הבעלים.

המועד האחרון לקבלת התייחסות נציגות הדיירים לתכניות מבלי שהעבירה נציגות הדיירים התייחסותה ו/או אישור בכתב לתכניות כאמור, המאוחר מביניהם, ייקרא להלן: **"מועד אישור התכניות"**.

11.2 בתוך ארבעה חודשים ממועד אישור התכניות, יגיש היזם לועדה המקומית לתו"ב בקשה להיתר בניה, אשר תהיה תואמת את התוכניות שאושרו בידי הנציגות ומפקח הבעלים; נאלץ היזם לבצע שינוי בתוכניות דירות הבעלים כפי שאושרו כאמור, – יבואו התוכניות החדשות לאישור מחדש של הנציגות והמפקח, כקבוע בסעיף 11.1.

11.3 היתר הבניה על פי התוכניות הנ"ל יהיה כזה, שיאפשר את בנית מקטע בר ביצוע בשלמות (מתוך שלושת המקטעים שמותרים לחלק את המתחם כולו). ההיתר יכלול הקלות בסמכות הוועדה המקומית בלבד, ויאפשר את השימושים האמורים בסעיף 10.2.2 בלבד ו/או חלקם (אם אלה לא אושרו במסגרת התב"ע החדשה) הכל לפי שיקול דעת היזם ובכפוף לקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה. (להלן: **"היתר הבניה הכולל"**).

11.4 בכל מקרה לא יהיה רשאי היזם לבצע בניה כלשהי בחלקות הדיירים אלא אם יודיע על קיומם של כלל התנאים המתלים ועל אי קיומם של התנאים המפסיקים וכניסתו לתוקף של ההסכם לגבי המתחם ו/או המקטע בר הביצוע הרלוונטי ובכלל זאת יבנה לכלל הבעלים, ביחס לחלקותיהם התקיימו התנאים המתלים, את הדירות החדשות בהתאם להסכם זה.

11.5 חרף האמור לעיל, היזם יהיה רשאי לבצע את הפרויקט בשלושה מקטעים ברי ביצוע (שלבם) לכל היותר לפי שיקול דעתו, ובלבד שהחל מהבנין הראשון שיבנה יוקצו דירות חדשות עבור בעלי הזכויות הקיימות (25% לפחות מכל בנין) וכך בכל בנין חדש שיבנה עד לשיבוצם של כלל בעלי הזכויות - וכן יהיה רשאי להתחיל בביצוע הפרויקט על סמך היתר הריסה ו/או חפירה ו/או דיפון, ובהתאם לכך להוציא מספר היתרי בניה. האמור לעיל כפוף להתקיימות התנאים הבאים במצטבר:

11.5.1 התקבלה החלטת הוועדה המוסכמת המאשרת את היתר הבניה הכולל.

11.5.2 זכויות הבעלים עפ"י הסכם זה לא תפגענה ולא יידחו לוחות הזמנים הקבועים בו.

11.6 שינויי תכנון

11.6.1 בכל שלב יהא היזם רשאי להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, בהיתר הבניה ובתכניות, לרבות ביצוע שינויים בתכניות ההגשה לעומת תכניות טרום ההגשה, ליזום ולבקש תוספות בניה ו/או שימושים חורגים ו/או הקלות

בבינוי וביצוע של הפרויקט, לרבות בעבודות הפיתוח הקשורות בו וכן היזם יהא רשאי לפעול לשם בנייה על המקרקעין בשטח המרבי המותר לפי התב"ע, ולרבות לפעול לשם קבלת כל הקלה שניתן לקבלה על פי כל דין (להלן: "שינויים בתכנון") ובלבד שלא יהיה בשינויים בתכנון אלה כדי לפגוע בתמורה לה זכאים הבעלים על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור, ככל שעקב התכנון שיאושר בתכנית החדשה יוקטנו דירות הבעלים בשטח של עד 2 מ"ר לדירת תמורה, יהיה היזם רשאי לפדות את השטח המוקטן בהתאם לקביעת השמאי, בדומה למנגנון שנמוך דירות, בשינויים המחוייבים.

11.6.2 הבעלים מתחייבים בזאת כי כל עוד הסכם זה הינו בתוקף, הם ו/או מי מטעמם לא ישבשו ו/או ימנעו ו/או יפריעו, לקידום קבלת היתרי הבניה בפרויקט ו/או לכל בקשה להקלות ו/או שימושים חורגים ו/או לכל שינוי בתכנון ולרבות לא יגישו כל התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה מנהלית ו/או כל פעולה ו/או הליך שיש בהם כדי לגרום לעיכוב ו/או למניעת קבלת האישורים כאמור בסעיף זה לעיל - והכל בכפוף לכך שהיזם ו/או מי מטעמו פועל בהתאם להוראות הסכם זה. כן מוסכם, כי הגשת התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה מינהלית ו/או כל פעולה ו/או הליך כאמור על ידי הבעלים אשר יש בהם כדי לגרום לעיכוב ו/או למניעת קבלת האישורים כאמור בסעיף זה לעיל, מעבר להיותה הפרת הסכם זה מצד יחיד הבעלים הרלבנטי, עלולה להביא להארכת המועדים הרלבנטיים לקיום התחייבויות היזם על פי הסכם זה, בהתאם להימשכות ההליכים הנ"ל ובלבד שכאמור הגשת ההליכים אינה נובעת מהפרה של ההסכם בידי היזם וכן כי הגשת ההליכים אושרה על ידי ארבעה בעלי זכויות לפחות שנפגעים מאותה הפרה (אם קיימים כאלה)

11.7 הבעלים מסמיכים בזאת את היזם ו/או את עו"ד היזם (לרבות באמצעות יפוי הכוח) לחתום על כל התכניות, הבקשות ושאר המסמכים והאישורים הדרושים, לשם אישור התב"ע החדשה, קבלת היתרי בניה והאישורים מאת מוסדות התכנון ו/או הרשויות המוסמכות בכל הנוגע להקמת הפרויקט ו/או לשינויים שיידרשו ו/או לכל הליכי הרישוי והתכנון שידרשו, ולרבות, אך לא רק, על כל תכנית או מסמך או אישור שיידרשו על ידי חברת החשמל, בזק, פיקוד העורף, כל רשות ו/או גוף אשר אישורו דרוש לשם האמור (להלן ביחד: "התכניות והבקשות"), וזאת בתוך 14 ימים ממועד דרישת היזם בכתב ובנוגע לחתימה על התכניות, בתוך 14 ימים ממועד אישור התכניות, כהגדרתו לעיל, ובלבד שהן תואמות את הוראות הסכם זה.

מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לשחרר את הבעלים מהתחייבותם לחתום על כל המסמכים ו/או האישורים ו/או הבקשות ו/או התוכניות הנדרשים, באופן אישי, וזאת בכל מקרה בו ידרוש זאת היזם ו/או עו"ד הבעלים ובמקרה כאמור מתחייבים הבעלים לחתום בעצמם על כל האמור וזאת בתוך 14 ימים ממועד פניית היזם ו/או עו"ד הבעלים אליהם.

מובהר ומודגש שאין בחתימת הבעלים על התוכניות כמו גם באישור הנציגות והמפקח מטעם הדיירים את התוכניות ו/או את תוכניות ההגשה כדי לפטור ו/או לשחרר את היזם מאחריות מלאה לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

11.8 למען הסר ספק כל הוראה בהסכם זה ביחס להיתר הבניה, לרבות מסירת התכניות לעיון בעלי היחידות, תחול על כל ההיתרים שיוציא היזם לפי הסכם זה למעט תכניות שינויים שאינן כוללות שינויים מהותיים בתכנית וכאלה שאינן נוגעות באורח ישיר בדירות הבעלים.

11.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם על הצדדים כי גם לאחר קבלת היתר הבניה, רשאי יהיה היזם ליזום ולהכניס שינויים, לפי שיקול דעתו בתכנון ובניית הפרויקט לרבות שינוי במספר יחידות המגורים שייבנו במתחם ובבניין החדש (לרבות הפחתת או הוספת

יחידות דיור ותוספת יחידות דיור ותוספת או הפחתת קומות, שינוי בגובה הקומות, שינוי בקווי הבניין והכל הן בבת אחת ובין בשלבים) ובלבד שלא יוכנס ע"י היזם שינוי בתכנון ובבניית הפרויקט והיחידה החדשה אלא בהתאם לאמור בחוזה זה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב את לוח הזמנים.

11.10 תכנון ביצוע העבודות, וההיתרים הנדרשים לשם כך, ייעשו על ידי היזם, בהתאם לסטנדרט מקצועי גבוה ובהתאמה לתוכניות החלות על המקרקעין, להיתר הבניה, להסכם זה, למפרט הטכני, לתקן הישראלי (מקום שהוא חל), ולכל דין.

11.11 הבעלים מתחייבים לאפשר ליזם, להיכנס לחלקה, ובמידת הצורך, גם לדירה הנוכחית (לאחר תיאום מוקדם שייערך זמן סביר מראש), על מנת לבצע מדידות הנדרשות להכנת התכניות, והכל באחריותו הבלעדית של היזם.

11.12 היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע הליכי התכנון והרישוי, לרבות בקבלת היתרי בניה, פרסומים, דיונים בהתנגדויות (ככל שיהיו), תשלומי אגרות, היטלים, הוצאות, מסים וכל תשלום מכל מין וסוג, יהא מקורם אשר יהא בקשר לתכנון ולרישוי. לבעלים לא תהא כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לכך. הבעלים לא ישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות התכנון ו/או הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או קבלת היתר הבניה, והיזם בלבד יהיה אחראי לכך.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבניה, לבצע תשלום שחל עליו בהתאם להוראות הסכם זה ושלפי הבנתו אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתו אינה מעוגנת בדין, תהא ליזם הזכות להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה, על אחריותו ועל חשבונו, אולם אין בכך בכדי לפגוע במועדים הקצובים בהסכם זה.

11.13 בכפוף לכל ארכה לה זכאי היזם לפי הסכם זה ולעיכובים התלויים בעבודת הועדה לתו"ב, היזם יפעל לשם קבלת היתר בניה לשם בניית הבניין הראשון בפרוייקט וזאת בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה כקבוע בסעיף 11.2. מוסכם (מבלי לגרוע מן האמור, ככל שממועד הגשת הבקשה להיתר בניה ועד לדיון הראשון בוועדה לתו"ב יעברו יותר מאשר 45 ימים, לא ימנו הימים הנוספים במניין התקופה לפי סעיף זה), כי היה ויוגש ערר ו/או הליך משפטי אחר על החלטת הועדה המקומית בעניין היתר החפירה ו/או בעניין יתרת היתרי הבניה או מי מהם, הרי שהמועדים האמורים לעיל להוצאת ההיתרים יוארכו עד לסיומם המוחלט של הליכי הערר הנ"ל, ובלבד שהעיכוב לא ינבע מהליכים כאלה שהוגשו בידי היזם בגין בניה בהיקף מעבר למאושר במסגרת התוכנית החדשה, ככל שהיזם ביקש הרחבה כזו.

11.14 היזם יפעל ככל הניתן ותלוי בו באופן שהיתרי הבניה לשלבים הבאים בפרוייקט יוצאו מעת לעת בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בלוח הזמנים הצפוי המעודכן כקבוע בסעיף 6.5 לעיל.

11.15 היזם מתחייב כי כל ההיתרים בפרוייקט יוצאו באופן שבניתה של הדירה החדשה האחרונה אשר מיועדת להימסר לאחרון בעלי הזכויות ביחידות הנוכחיות (הדיירים) בפרוייקט תסתיים בנייתה והיא תמסר לדיירי האחרונים עד ולא יאוחר מתום 10 שנים ממועד הוצאת היתר הבניה הראשון או מהמועד שבו אמור היה היזם להוציא את ההיתר הראשון לפי סעיף 11.13 לעיל לפי המוקדם מבניהם, (להלן – "מועד המסירה של הדירה האחרונה" או "מועד סיום הבניה של דירות החדשות לדיירים"). האמור בסעיף זה כפוף לכל ארכה המותרת ליזם לפי הוראות הסכם זה ו/או על פי דין.

11.16 ככל שמי מהדיירים לא פינה את היחידות הנוכחיות שפינוין נדרש לצורך הקמת כל שלב ושלב במועד שבו התבקשו לפנותן ובלבד שהיזם עמד בכל התחייבויותיו כלפי בעלי

היחידות בקשר עם הפינוי, הרי שהיזם יהיה רשאי לדחות את מועד הוצאת ההיתר בפועל (תשלום האגרות וההיטלים) עד לפינוי בעל הזכויות האחרון בפועל וכל המועדים הרלוונטיים – לרבות מועד תחילת העבודות ישתנו בהתאם. ידוע לבעלים כי אי-פינוי הדירות במועד עלול לגרום לפקיעת החלטת הועדה שאישרה את היתר הבניה ולצורך להתחיל הליך ההיתר מראשיתו, על כל הכרוך בכך.

11.17 המועדים להוצאת היתר הבניה ובהתאמה המועד למסירת הדירה האחרונה – יוארכו בשל הליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים ככל שיהיו כאלה (שאינם ביוזמת היזם ו/או בשל מעשה או מחדל של היזם ואף אינם קשורים להליך המשפטי כהגדרתו לעיל) ובלבד שההליכים ינוהלו ע"י היזם בעילות. מובהר מפורשות כי לא יוארכו המועדים בשל הליכי ערר, עתירות מנהליות או ערעורים שיוגשו ע"י היזם, אלא למשך 6 חודשים בלבד.

11.18 מבלי לגרוע מכל הוראה סותרת בהסכם זה, לנציגות הדיירים ביחד עם מפקח הבעלים תהיה סמכות להאריך את המועדים לפי סעיף זה לרבות המועד למסירת הדירה האחרונה בשתי הארכות של ששה חודשים לכל מועד.

12. עבודות הבניה

12.1 בסמוך להוצאת היתר הבניה הכולל את היחידה החדשה של הבעלים החתום על הסכם זה, יצורפו להסכם תוכניות המכר הסופיות של הדירה (אשר יסומנו **כנספח 1.6.5(2)**) והמפרט הטכני הסופי (**נספח 1.6.5(1)**), ככל שלא צורפו במעמד בחירת היחידה החדשה, ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. במידה ויחולו שינויים בהיתר הבניה כך שינויים **בנספח 1.6.5(1)** ו/או **נספח 1.6.5(2)** שנמסרו לבעלים במעמד בחירת היחידה החדשה, יעדכן היזם את הבעלים והצדדים יחתמו על הנספחים המעודכנים.

12.2 היזם מתחייב להתחיל בעבודות ההריסה ובבניית הבניין החדש שייבנה במסגרת הפרויקט ובו תהיה היחידה החדשה, וזאת בתוך 90 ימים מיום קבלת היתר הבניה להקמת השלב בפרויקט בו מצויה היחידה החדשה או מיום פינוי כל הדירות של בעלי היחידות בבניינים הקיימים בחלק המתחם המיועד להריסה לשם בניית הבניין החדש, לפי המאוחר (להלן – **"יום תחילת ביצוע העבודות"**). האמור לעיל לא יחול במקרה בו במועד הפינוי תימסר לבעלים היחידה החדשה.

12.3 היזם מתחייב להמשיך בבנייה בצורה רציפה, לסיים את העבודות ולמסור לבעלים את החזקה ביחידה החדשה בתנאי הסכם זה וכאמור בסעיף 23 להלן וזאת לא יאוחר מ- 36 (**שלושים וששה**) חודשים מיום תחילת ביצוע העבודות על אותו בניין חדש אם הבניין החדש הוא עד 20 קומות (כולל); ואם בבנין החדש יהיו יותר מ- 20 קומות תוארך התקופה בחודש נוסף לכל קומה נוספת – והכל בכפוף לאמור בסעיף 17.9 להלן (לעיל ולהלן – **"תקופת הבניה"**).

מובהר כי אין באמור בלוח הזמנים הקבוע בסעיף 12 זה כדי לשנות את מועד סיום הבניה של כלל דירות החדשות לדיירים כקבוע לעיל.

12.4 מוסכם כי על אף האמור יתכן כי מועד המסירה יוקדם ל- 60 (שישים) יום ממתן טופס 4 ביחס לבנין החדש בו ממוקמת הדירה החדשה של הבעלים, ולכן הבעלים מתחייבים להכליל בהסכם השכירות של היחידה החלופית שבה הם מתגוררים בתקופת הבניה סעיף המאפשר להם לקצר את השכירות בהודעה של 60 יום בהתאמה.

13. המהנדס והיועצים מטעם הדיירים

- 13.1 נציגות הדיירים תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, למנות מהנדס מטעם הדיירים (לעיל ולהלן: "מהנדס הדיירים") בעלות שלא תעלה על סך של המפורט **בנספח 1.6.9**, שהוא הסכם ההתקשרות עם מהנדס הדיירים הראשון שנבחר בידי הנציגות. במידה ותקופת הבניה תתארך מעבר לתקופת הבניה הקבועה בהסכם זה ישלם היזם תוספת בגין שכרו של מהנדס הדיירים בסכום אשר יוסכם בין היזם לבין המהנדס.
- 13.2 ליזם תהא זכות לפסול את המהנדס שיוצע ע"י הנציגות טרם תחילת עבודתו מטעמים סבירים בלבד.
- 13.3 מהנדס הדיירים יהיה מוסמך לבדוק את המפרטים ותכניות הדירה, את תכניות היתרי הבניה כאמור בסעיף 11 לעיל ואת אישורי ההיתרים, את ביצוע עבודות הבניה ע"י היזם והתאמתן להתחייבויות עפ"י הסכם זה, קצב התקדמותו, אופן ביצועו, טיבו, טיב החומרים והאביזרים וכן ילווה את בעלי היחידות בהליך מסירת היחידות החדשות והרכוש המשותף ובתקופת הבדק. לצורך ביצוע תפקידו יהיה רשאי מהנדס הבעלים לבקר באתר הבניה ובלבד שימלא אחר כל הוראות הבטיחות על פי דין ועל פי הוראות מנהל האתר. –
- 13.4 היזם ומנהל הפרויקט מטעמו ישתפו פעולה עם מהנדס הדיירים יעדכנו את מהנדס הדיירים על פי בקשתו; יאפשרו לו לבקר באתר הבניה, לבדוק את התכניות ומצב העבודות בשטח; ויספקו לו לפי בקשתו הסבירה העתק מכל תכנית ו/או תרשים ו/או מסמך אחר ו/או כל מידע אחר בקשר לעבודות הבניה, על חשבון היזם.
- 13.5 מהנדס הדיירים ייעץ לבעלי היחידות המתחם בכל הקשור למגעים עם היזם הכל כתוב בסעיף הקודם לא תהא למפקח כל סמכות להורות ליזם ו/או למי למטעמו כל הוראה שהיא בקשר לבניה. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד או זכות העומדים לבעלים עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין ובכלל זה הזכות לפנות למהנדס הפוסק.
- 13.6 ביצוע תיקונים שנבעו כתוצאה מליקויים בביצוע העבודות ובבניה, לא יקנו ליזם זכות לדחות את מועד המסירה הנקוב בחוזה זה.
- 13.7 אישור מהנדס הדיירים לכשיינתן לגבי עניין כלשהו, לא יהיה בכוחו לגרוע מאחריות המלאה והבלעדית של היזם והמפקח מטעמו בהתאם להסכם.
- 13.8 אין במינוי מהנדס הדיירים כאמור כדי להטיל על הנציגות, על הבעלים, ב"כ הבעלים ו/או על יתר בעלי היחידות במתחם חבות ו/או אחריות כלשהם בקשר לפרויקט, ובכלל זה בקשר לביצוע העבודות המוטלות על היזם, איכות הבניה וטיבה. יובהר כי הימנעות ממינוי מהנדס הדיירים ו/או אי גילוי פגם ו/או חבות אחרת לא יגרע מזכויות הבעלים ומחובות היזם, ולא תהווה מניעות ו/או השתק כנגד כל טענה או תביעה שלהם בקשר עם כל עניין הקשור בהסכם זה.
- 13.9 הדיירים, באמצעות הנציגות ובאישור ב"כ הבעלים, יהיו רשאים למנות יועצים נוספים מטעמם, ככל שיידרשו לצורכי הסכם זה, בין אם נזכרו בהסכם זה ובין אם לאו (להלן: "היועצים"). היזם ישא בעלות שכר היועצים בסך כולל שלא יעלה על 80,000 ₪ + מע"מ. למען הסר ספק היועצים הינם בנוסף לכלל היועצים המצוינים בהסכם זה.

14. היחידה החדשה; תהליך בחירתה

- 14.1 היזם מתחייב לבנות למסור ולרשום על שם הבעלים את היחידה החדשה כמפורט בהסכם זה.
- 14.2 הבעלים יקבלו את החזקה ואת הזכויות ביחידה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה, כשהיא בנויה ומושלמת לפי היתר הבניה, לפי הוראות כל דין ועל פי **נספחים 1.6.5(1) - 1.6.5(2)**.

14.3 כל אחד מבעלי היחידות הנוכחיות (דירות מגורים בלבד) במתחם, לרבות הבעלים החתום על הסכם זה, יהיה זכאי ליחידה חדשה על פי הגדרתה במבוא דלעיל, ובשים לב לגודל הדירה הנוכחית, והכל כמפורט **בנספח 1.6.2**, מובהר כי לדירה תהיה מרפסת, כקבוע בהגדרה, וכן חניה אחת.

מובהר כי החניה תהיה חניה עילית או תת קרקעית, שאינה רובוטית ואינה במתקן, אבל בכל מקרה לא תהיה חניה טורית (עוקבת) למי שאינם בעלים של אותה יחידה חדשה שאליה צמודות שתי החניות הנ"ל. היזם יהיה רשאי להקצות שתי חניות לבעלי דירות חדשות (גדולות) על פי הסכמה בינו לבין אותם דיירים.

14.4 **לענין המחסן אשר יוצמד לדירה החדשה** - מוסכם כי זכאותם של הבעלים לקבל מחסנים צמודים ליחידתם החדשה תהיה כפופה לאלה:

14.4.1 בכפוף להיתכנות תכנונית ובלבד שאין בכך לחייב את היזם להוסיף מרתף חניה (מלא ו/או חלקי) היזם יבקש במסגרת תכנון התוכנית לאשר מחסנים בכמות שתאפשר הקצאת מחסן אחד לכל הדיירים בעלי היחידות הנוכחיות;

14.4.2 אם למרות בקשת היזם לא יאושרו מחסנים בכלל במסגרת התוכנית ו/או היתר הבניה ו/או במסגרת החלק בתוכנית הנוגע לבנין החדש של הבעלים החתום על הסכם זה - אזי החברה תהיה פטורה מהצמדת מחסן לדירה החדשה;

ואולם, אם יאושרו מחסנים במסגרת התוכנית ו/או במסגרת חלק התוכנית הנוגע לבנין החדש (בהתאמה) בכמות חלקית – תהיה לדיירים עדיפות על פני רוכשי יחידות היזם לקבלת המחסנים שיאושרו כאמורככל שלא יהיו מספיק מחסנים לכלל בעלי היחידות החדשות מקרב הדיירים שדירתם החדשה תהיה באותו בנין חדש – הרי שהדיירים בעלי הדירות באותו בנין חדש יחלוקו במחסנים שכן יהיו באחזקה משותפת (הצמדה משותפת). הבעלים בבנין החדש יהיו רשאים למסור מבעוד מועד הודעה בכתב בדבר אופן ההצמדה וככל שלא יעשו כן, תיעשה ההצמדה על פי הנחיות עוה"ד של הצדדים.

14.4.3 מודגש כי היזם יוכל לשלול את הזכות לקבל מחסן ממי מהדיירים שלא חתם על הסכם פינוי בינוי בקשר עם פרויקט זה עד למועד תום ההטבות.

14.5 כל אחד מבעלי היחידות יהיה זכאי לבחור (לפי מקומו בטבלת הבחירה) את הדירה החדשה מתוך מקבץ הדירות שיקצה היזם לבעלי היחידות, בהתאמה לסוג הדירה שלה הוא זכאי ולבנין החדש (או הבנינים החדשים שנבנים יחד באותו שלב) שבו הדייר מיועד לו.

14.6 מקבץ הדירות החדשות שיהיו מיועדות לבחירת בעלי הדירות ימוקם בפיזור הוגן בין הקומות השלישית ועד הקומה העשירית בבנין החדש.

על אף האמור לעיל יהיה רשאי היזם, לפי שיקול דעתו, להקצות דירות גם בקומות גבוהות יותר.

מספרן של היחידות החדשות אשר יוקצה עבור בחירת בעלי היחידות החדשות בכל בנין חדש יהיה כזה שלא יפחת ממספר בעלי היחידות הזכאים לדירה החדשה באותו שלב מאותו סוג דירה חדשות בתוספת של שלוש יחידות לפחות מכל סוג, באופן שלכל אחד מהדיירים תהיה אפשרות לבחור בין לפחות שתי דירות.

אם כי מוסכם כי לבעלי דירות חדשות גדולות (מעל 120 מ"ר) לא תהיה אפשרות בחירה בין יותר מאשר מספר דירות שיוקצה לכלל קבוצה זו של דירות הגדולות בכל בנין חדש.

14.7 **כללי העדיפות לשיבוץ** בבנינים החדשים שיבנו – בעלי הזכויות) בינם לבין עצמם תעשה לפי העקרונות הבאים: -

הכלל הראשון: תינתן עדיפות ראשונה, לבעלי זכויות בבנין מקורי אשר 100% מבעלי הזכויות באותו בנין חתמו ראשונים על הסכם הפינוי בינוי, כך שבכפוף להיתכנות תכנונית וביצועית, הם ישובצו לבנין החדש ו/או לבנינים הראשונים שיבנו בפרוייקט, וכך הלאה לגבי הבנין הקיים הבא בתור.

הכלל השני: תינתן עדיפות לשיבוץ לבעלים של דירות לבחירה בבנין החדש הראשון שיבנה לאחר המועד שבו יפנו את דירתם הנוכחית, אם וככל שהפרוייקט יבוצע כפינוי בינוי, באופן שלבעלי זכויות המתגוררים בשכירות תהיה זכות עדיפות לשיבוץ בבנין החדש שיבנה בשלב שבו נהרס הבנין הקיים, וככל הניתן בסמוך לאיזור שבו בנוי הבנין הקיים.

הכלל השלישי: בדרגה בשיבוץ בעלי הזכויות בבנין החדש, תהיה הקצאה דירות חדשות עבור בעלי יחידות בבנינים קיימים אחרים שלא נהרסו כדי להקים את הבנין החדש הנ"ל, וזאת במתכונת של בינוי פינוי, ובכך לקצר ואף לחסוך את תקופת השכירות (תקופת הביניים).

הכלל הרביעי: בדרגה בכל הקשור בשיבוץ בעלי הזכויות בבנין החדש יהיה נסיון להקצות עבור הבעלים דירות חדשות ככל הניתן בסמוך למקום שבו היה קיים הבנין המקורי.

ואולם כלל יסוד הוא כי בכל בנין חדש שיבנה, החל מהבנין הראשון ואילך, כי לפחות 25% מהדירות בבניין החדש יוקצו לבעלי הזכויות באופן שלא יוצר מצב שבו יבנה בנין חדש שלא יוקצו בו דירות עבור בעלי הזכויות – וזאת עד לשיבוצם של כלל בעלי הזכויות בפרוייקט.

וכן כי בכל מקרה לא יוקצו ולא ישובצו דיירים ביותר מאשר 40% מכלל הדירות שיבנו בבנין החדש (יתרת הדירות יהיו מיועדות לרוכשי יחידות היזם ו/או ישארו כמלאי של היחידות היזם בלבד). מוסכם כי, בכפוף לקיומן של דירות הראויות להתקבל כדירות תמורה בידי הדיירים (לרבות בגין אי-מכירתן לצדדים שלישיים), הנציגות תהיה מוסמכת, בשלב הקצאת הדירות לבעלים על פי הסכם זה, לאשר את הגדלת מספר יחידות הדיירים עד ל – 60% וזאת על מנת לאפשר קיצור זמן תקופה שבה בעלים מתגוררים בשכירות או זמן המתנתם להקצאת דירה חדשה.

כל הדירות החדשות המיועדות לבעלי היחידות הנוכחיות (הדיירים) על פי הוראות הסעיפים דעיל יכוננו לעיל ולהלן - "הדירות המוקצות".

14.8 בנוסף, יוקצו מקומות חניה ומחסנים (בכפוף לאמור לעיל בענין המחסנים) אשר יהיו מיועדים להצמדה לכלל הדירות המוקצות, כמספר הדרוש על פי כלל ההתחייבות של היזם כלפי כלל בעלי הזכויות באותו בנין חדש (לפחות, חניה אחת ומחסן אחד לכל דירה) הקצאת המחסנים והחניות תעשה באופן הוגן ומפוזר בכל קומות החניון ו/או קומת המחסנים, והם יקבעו בתיאום בין הנציגות ביחד עם מפקח הבעלים לבין היזם

14.9 מבלי לגרוע ולהפחית מהאמור **בנספח 1.6.5**, המפרט הטכני של היחידה החדשה לא יפחת מהמפרט הטכני של היחידות בבנין החדש אותן ישווק היזם (למעט שדרוגים בתשלום) ולמעט דירות מיוחדות כגון - דירות גן, פנטהאוזים, מיני פנטהאוזים, דירות דופלקס (להלן: "הדירות המיוחדות"). אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לבצע שינויים במפרט הטכני כנגד תשלום נפרד, בין של מי מיחידי בעלי היחידות ובין של רוכשי יחידות מהיזם, ובכלל זה יהא רשאי למכור לרוכשי יחידות היזם חבילות שדרוג בתמורה נוספת. ובמקרה של שינויים כאלה הבעלים לא יקבלו אותם. עוד מוסכם כי היזם יהיה רשאי להציע שדרוגים למפרט הטכני לרוכשי יחידות היזם במסגרת מבצעי עידוד מכירות ובלבד שיעשה כן לזמן קצוב ולמספר קצוב של רוכשים ואזי לא יכללו שידרוגים אלה במפרט הטכני לבעלים.

כן מוסכם, כי ככל ובמפרט מופיעה התייחסות ל"מחיר יסוד" אזי משמעו מחיר עלות

החומר או המוצר באתר רכישתו, ללא הוצאות העמסה, הובלה, פריקה, פחת, רווח קבלני ומימון. מובהר, כי בכל מקום במפרט בו קיימת התייחסות למחיר היסוד כאמור, הרי שהיזם יספק חומר ו/או פריט במחיר שלא יפחת ממחיר היסוד, כשמחיר היסוד הקבוע במפרט הינו צמוד למדד תשומות הבניה, כאשר המדד היסודי הינו המדד שהיא ידוע במועד בו חתמו 40% הראשונים מבעלי הזכויות במקרקעין על ההסכם (לצורך המפרט יוגדר האמור לעיל: "מחיר יסוד").

14.10 בסמוך לקבלת החלטת הוועדה המקומית להוצאת היתר הבניה בתנאים (שאינם מאפשרים עריכת שינויים בדירות) יערוך היזם וימציא לבעלים מפרט טכני ותוכניות חוק מכר בהתאם להוראות חוזה זה ועל פי כל דין וכן טבלה הכוללת את פרטי כל היחידות המוקצות לבחירת כלל הדיירים במתחם לרבות שטח, מס' חדרים, מיקום (בניין וקומה) ופירוט ההצמדות שטחן ומיקומן. כמו כן יסמן היזם על גבי התכניות את כל היחידות החדשות המוצעות לבחירת הבעלים והצמדותיהן לפי מספריהן הסידוריים בטבלה. היזם ימסור לנציגות, למהנדס הבעלים ולב"כ הבעלים עותקים מהטבלה הנ"ל ומתכנית ההיתר כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית כשעליה מסומנות כל היחידות שבטבלה האמורה והצמדותיהן לפי מספריהן הסידוריים בטבלה.

כן יצרף היזם את מחירון היזם התקף של הדירות החדשות המוקצות המיועדות לבחירה בנוסף, היזם יעמיד לרשות בעלי היחידות במשרדיו אפשרות לעיין בכל התוכניות המפרטים והמחירון לעיל וכן מחירון שינויים ככל שקיים וכן יעמיד לרשותם איש מקצוע שיסביר להם על האפשרויות השונות וישיב על שאלותיהם כדי לאפשר בחירה יעילה ומושכלת.

14.11 לשם קיום תהליך בחירת הדירות החדשות, המחסנים והחניה, מתוך כלל היחידות המוקצות – יחולקו בעלי היחידות לקבוצות הן בהתאם לסוג הדירות החדשות שהם אמורים לקבל. בעלי היחידות מאותה קבוצת בחירה – יבחרו את הדירות החדשות לפי סדר מקומם בטבלת הבחירה שתערך כאמור בסעיף 14.12 להלן.

14.12 טבלת הבחירה תקבע בהתאם לדירוג שיקבע על ידי השמאי המוסכם, בהתאם לשווי היחסי של דירתם הנוכחית.

השמאי המוסכם ידרג את שווי הדירות הקיימות בסמוך למועד הקובע, לפי עקרונות שמאים מקובלים, ובשים לב לגודל הדירה, הקומה, ומצבה, באופן שהדירות היקרות ביותר ידורגו ראשונות. ואולם מוסכם כי ככל שהשומה תקבע לשתי דירות או יותר שווי שהפרש ביניהן לא יעלה על 2% - תקויים בין בעלי היחידות בדירות אלה (שווין קרוב כאמור) הגרלה אשר תקבע את מיקומם בטבלת הבחירה.

מי שידורג ראשון בכל קבוצת בחירה – יבחר את דירתו החדשה תחילה מתוך כלל הדירות המוקצות לקבוצת הבחירה והעומדות לבחירה באותו מקבץ בחירה. זה שלאחריו יבחר את דירתו החדשה מתוך הדירות המוקצות המיועדות לאותה קבוצת בחירה ואשר נותרו פנויות וטרם נבחרו בידי בעלי היחידות הקודמים, וכך הלאה עד תום בחירת הדירות בידי ו/או עבור כל הדיירים בקבוצת הבחירה הנוגעת.

14.13 על פי אותו אופן ושיטה ובאותו מועד וביחד עם בחירת הדירה – יבחר כל בעל זכות גם את מקום חניה והמחסן מתוך כלל מקומות החניה והמחסנים המוקצים לבעלים באותו בנין חדש ואשר טרם נבחרו ע"י בעלים אחרים שקדמו לו.

14.14 לאחר החלטת הוועדה המוסמכת לתכנון ולבניה לאשר את הבקשה להיתר הבניה הכולל בתנאים והמצאת המסמכים כמפורט בסעיף 14.10 לעיל, ולא יאוחר ממועד הפינני של היחידה הנוכחית, יתקיים הליך בחירת הדירות כמפורט לעיל ולהלן.

14.15 הליך הבחירה יאורגן וינוהל בידי הנציגות וב"כ הבעלים, תוך שהיזם נושא בעלויות הארגון הכנס והאירוח, בסמוך לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית למתן היתר בניה

לבנין, מותנה בתנאים לרבות תשלום אגרות והיטלים. ב"כ הבעלים, לרבות באמצעות היזם יודיע על מועד ההגרלה ומיקומה, בהודעה בכתב שתשלח בדואר רשום אל כל בעלי היחידות השייכים לכל קבוצה, 14 יום מראש לפחות לפני מועד ההגרלה המיועד. להודעה בכתב יצורפו פרטי הדירות המוצעות להגרלה (המוקצות באותו בנין) – תוכנית קומה טיפוסית, תוכנית דירה סופית וכן המפרט הסופי, וכן פרטי החניות והמחסנים המוקצים (תוכנית קומת החניה וסימון על גביה).

14.16 בעלים שלא יופיע במועד שנקבע לבחירת הדירה החדשה, בין בעצמו ובין באמצעות נציג מטעמו שהוסמך על ידו בכתב, תיבחר עבורו הנציגות את הדירה החדשה או לפי החלטת הנציגות, הוא לא יבחר את דירתו במועד הבחירה, ואז הוא יבחר את הדירה החדשה שלו מתוך הדירות אשר יישארו לאחר סיום הליך הבחירה באופן שבמועד התייצבותו אצל ב"כ הבעלים, שלא יהיה יותר מ 30 יום מהמועד הבחירה, יגריל דירה מתוך יתרת הדירות המוקצות אשר יותרו.

לא הופיע הבעלים בתוך 30 יום כאמור, מכל סיבה שהיא, תקבע דירתו ע"י היזם זה לא סוכם מתוך יתרת הדירות המוקצות, עפ"י שיקול דעתם הבלעדי, ולבעלים לא תהיה כל זכות ערעור על כך ולא תהיה לו כל טענה או תביעה כנגד הנציגות היזם וב"כ הבעלים בקשר לכך.

מוסכם כי בעלי הדירות יהיו זכאים להחליף ביניהם בין הדירות שזכו בהם על פי המנגנון המפורט לעיל, בהודעה בכתב חתומה ומאומתת בידי עו"ד אשר תימסר ליזם לא יאוחר מתום 14 יום מהמועד שבו התקיימה בחירת הדירה החדשה הנוגעת לבעלים החתום על הסכם זה. בעלי הדירות ישאו בכל חבות מס אשר תנבע (אם תנבע) מהחלפה כאמור.

14.17 הבעלים יחתום, לאחר בחירת הדירה, המחסן והחניה, על כל המסמכים שיידרשו ליזם ו/או לבנק המלווה, ככל שיידרשו, וכן על המפרט והתשריטים הסופיים בקשר עם הדירה החדשה (אשר יחליפו את הנספחים הטכניים של הסכם זה).

14.18 בכפוף למילוי התחייבויות היזם בהסכם זה, הבעלים מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם ו/או עו"ד ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים ו/או נציגות הדיירים בגין סדר הבחירה או הבחירה כאמור.

14.19 לא ישולמו לבעלים תשלומי איזון או פיצוי בגין בחירת יחידת בעלים זו או אחרת, והבעלים מוותר על כל טענה או תביעה בעניין זה.

14.20 הליכי בחירת הדירות החדשות ינוהלו בהתאם למנגנון דלעיל בשקיפות מלאה, וכל בעלים יהיה זכאי לקבל לידו רשימת קבוצות הבחירה ורשימת סדר הבחירה של הדיירים בכל קבוצת בחירה.

14.21 מובהר בזאת, כי עניין בחירת הדירה הינו לעניין מיקומה בלבד, ואין בהגדרת המנגנון כדי לפגוע בהתחייבות היזם בדבר שטח הדירה החדשה.

14.22 שנמוך

עד 30 ימים מן המועד בו הוקצתה לבעלים דירתו בהתאם להוראות הסכם זה, בעלים אשר שטח דירתו הנוכחית עולה על 80 מ"ר יהיה רשאי להמיר את היחידה החדשה אותה הוא בחר או לה הוא זכאי בדירה קטנה יותר (להלן: "היחידה הקטנה") ולקבל מהיזם את שווי הפרש בין דירת התמורה בהפחתה של 5% לבין היחידה הקטנה (כולל מע"מ) בסכום שיוסכם בין הצדדים ובהעדר הסכמה בהתאם לשווי שנקבע בדו"ח אפס ליחידה הקטנה ולדירה הדומה לדירת התמורה שלה היה זכאי מלכתחילה לפי הוראות הסכם זה או, ככל שנמכרו על ידי היזם דירות מסוג היחידה הקטנה, אזי עלפי מכירת היזם בפרוייקט (לא כולל הנחת מכירה מוקדמת) (להלן: "הפרש התמורה בגין שנמוך"). מובהר כי שווי היחידה החדשה לצורכי הסכם זה, לרבות לצורך קביעת שווי ערבות חוק המכר יהיה כשווי היחידה הקטנה בתוספת הפרש התמורה בגין שנמוך (להלן:

"שנמוך". ביצוע השנמוך כפוף לתנאים שלהלן – כולם במצטבר :

- 14.22.1 מיקום היחידה הקטנה יקבע כקבוע בסעיף 14.5 לעיל (תוך שהבעלים ישובץ בין בקבוצת הבחירה של דירות אלה בהתאמה);
- 14.22.2 ליזם קיימת במלאי דירה מהסוג של היחידה הקטנה ולא תחול עליו כל חובה לתכנן באופן מיוחד דירות מהסוג של היחידה הקטנה;
- 14.22.3 הדירה הקטנה לא נמכרה קודם לכן על ידי היזם וכן לא נחתמה ביחס אליה התחייבות לרכישה, על ידי קונה צד שלישי;
- 14.22.4 השנמוך יבוצע בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פינני-בינוי;
- 14.22.5 לא יהיה בשנמוך כאמור כדי לפגוע בפטור ממס על פי פרק חמישי⁴ לחוק מיסוי מקרקעין.
- 14.22.6 היזם יהיה רשאי לשלם לבעלים את הפרש התמורה בגין שנמוך בכל מועד על פי שיקול דעת היזם, אך לא מאוחר ממועד מסירת החזקה בדירת התמורה (היחידה הקטנה) לבעלים. מוסכם כי התמורה לה זכאי הבעלים בגין השנמוך תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, ממועד קביעתה ועד למועד התשלום בפועל.
- 14.22.7 כנגד קבלת הפרש התמורה בגין השנמוך, תופחת ערבות חוק המכר בסכום ששולם לבעלים בגין השנמוך (ככל שניתנה בגין כך ערבות חוק המכר לפני כן).

14.23 שדרוג

- עד 30 ימים מן המועד בו הוקצתה לבעלים דירתו, כל אחד מהדיירים רשאי להמיר את היחידה החדשה לה הוא זכאי בהתאם לטבלת התמורה, ביחידה גדולה יותר ו/או ביחידה במיקום שונה מהקבוע בסעיף 14.5 לעיל, (להלן: "היחידה המשודרגת" ו"שדרוג") בכפוף לתנאים שלהלן:
- 14.23.1 ליזם קיימת במלאי דירה מהסוג של היחידה המשודרגת ולא תחול עליו כל חובה לתכנן באופן מיוחד דירות מהסוג של היחידה המשודרגת.
- 14.23.2 הדירה לא נמכרה על ידי היזם לרוכש אחר או ניתנה לגביה הצעת רכישה.
- 14.23.3 הדייר יתקשר עם היזם בהסכם לגבי השדרוג (בדרך של תוספת להסכם זה), וישלם ליזם את שווי ההפרש בין שווי הדירות בהתבסס על המחירון האמור בסעיף 14.10, או ככל שהחלו מכירות של היזם לצדדים שלישיים (שלא במבצעי מכירה מוקדמת), בהתבסס על מחירי המכירה לעיל בהפחתה של 5% מההפרש (להלן: "הפרש התמורה בגין שדרוג") הפרש התמורה ישולם בשיעורים ובמועדים כנהוג בעסקאות מכר דירה חדשה ובכל מקרה כתנאי למסירת היחידה החדשה וכנגד ערבות חוק מכר כחוק בגין כל תשלום ותשלום.
- 14.23.4 השדרוג יבוצע בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פינני-בינוי
- 14.23.5 לא יהיה בשדרוג כאמור כדי לפגוע בפטור ממס על פי פרק חמישי⁴ לחוק מיסוי מקרקעין.
- 14.23.6 הבעלים ישלם בגין הפרש התמורה בגין השדרוג את מס הרכישה החל עליו על פי הדין וכל מס אחר שיוטל על רוכש דירה.

14.23.7 החלטת הבעלים על שדרוג או שנמוך תעשה בהודעה בכתב שתמסר לזים לכל המאוחר עד 30 יום מתום הליך בחירת הדירות החדשות של הבעלים הרלוונטי, והיא תהיה סופית.

מודגש כי הזים יהיה רשאי לשלול את הזכות להנחה במחיר השדרוג על פי הסכם זה למי מהדיירים שלא חתם על הסכם זה עד למועד תום ההטבות.

14.24 מובהר כי השדרוג או השנמוך יעשה בין בעלי הזכויות בינם לבין עצמם, על בסיס של "כל הקודם זוכה"; ואולם, אם ביקשו שני בעלי זכויות או יותר לשדרג או לשנמך לאותה דירה באותו מועד בדיוק – יהיה זכאי לדירה החדשה המבוקשת הדייר שמוקם במקום גבוה יותר בטבלת הבחירה.

14.25 בחתימתם של הבעלים על הסכם זה ועל **נספח 1.6.2**, הם מסכימים לתמורה הניתנת להם על פי הסכם זה וזו לא תשתנה אלא אם נקבע אחרת בהסכם זה.

14.26 לאחר קבלת היתר בניה סופי וככל שיהיה שוני ביחידות החדשות שנבחרו ע"י מי מהדיירים בין התכנית על בסיסה בוצע הליך הבחירה לבין תכנית ההיתר, יודיע על כך הזים לנציגות, לב"כ הבעלים ולדיירים שביחידותיהם החדשות בוצע שינוי. הדיירים שביחידותיהם החדשות בוצע שינוי כאמור, יהיו זכאים להודיע לזים בתוך 30 ימים מקבלת הודעת הזים על רצונם לבחור מחדש את היחידה החדשה. היעדר הודעה יחשב כוויתור על הזכות לשינוי כאמור. לא יחול שינוי כלשהו בבחירת יחידותיהם של יתר הדיירים שלא שלחו לזים הודעה כאמור. הבחירה המחודשת תיערך לפי המנגנון האמור לעיל ובשינויים המחויבים. אם לא רוצים שינוי מדירה מוקטנת אזי זה רצון הדייר והתוספת מונעת זאת.

14.27 הזים יהיה רשאי למכור את יחידות הזים בשלב שקודם לבחירת הדירה החדשה בידי הבעלים כלהלן: -

(1) את כל הדירות בשתי הקומות העליונות בכל בניין חדש ואת דירות הגן – ללא מגבלה;
 (2) את יתר הדירות לאחר שנשלחה בידי הזים הודעה אל הנציגות ומהנדס הבעלים לגבי הדירות החדשות המוקצות לכלל בעלי הזכויות באותו שלב או בניין חדש, בהתאמה, לרבות הדירות העודפות – והמיועדות לבחירתם ושהנציגות ו/או מהנדס הבעלים אישרו כי ההקצאה מתאימה להתחייבויות הזים על פי הסכם זה, אשר יתנו את אישורם בתוך שבעה ימי עבודה מהמועד שהומצאה להם (כאמור בסעיף 14.10).

ובכל מקרה, כל עוד לא בוצעה בחירת הדירות החדשות לבעלי הזכויות המיועדים לשיבוץ באותו בניין חדש או בנינים חדשים הנבנים באותו שלב - בידי בעלי הזכויות - יהיה הזים מחוייב לשלב בכל חוזה מכר ו/או הצעה לרכישה לצדדים שלישיים הוראה לפיה המכירה כפופה לזכות קדימה של בעלי הזכויות בדירות התמורה. הסתיימה הבחירה של הדירות בידי בעלי הזכויות הללו - לא תחול עוד מגבלה כלשהי במכירת דירות הזים.

14.28 במקרה שבו ההיתר הסופי לא יהיה תואם את התכנית המאושרת ע"י הוועדה ויהיה צורך לשנות את בחירות הבעלים כאמור בסעיף 14.26 לעיל יהיו זכויות הבעלים לפי הסכם זה עדיפות על כל זכות של רוכשי יחידות הזים והזים מתחייב לכלול הוראות מתאימות בקשר לכך בכל הסכם שייחתם עם צדדי ג' לפני מועד קבלת היתר בניה סופי.

14.29 ניתנת לבעלים זכות לרכוש מחסן ו/או חניה נוספת, ובלבד שלזים יהיו חניות ו/או מחסנים עודפים מעבר להקצאה לכל בעלי הזכויות ולדירות הזים אשר יהיו מיועדים למכירה – וזאת על בסיס כל הקודם זוכה, כאשר המחיר יהיה מחיר מחירון הזים באותה עת, בניכוי של 12% הנחה, ובצירוף מע"מ. בגין תשלום זה יחולו הוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) כמקובל לגבי כל רוכש דירה, וכן יחולו על הבעלים תשלום המיסים

(מס רכישה וכדומה).

ואולם, מודגש כי היזם יהיה רשאי לשלול את הזכות להנחה במחיר הנ"ל למי מהדיירים שלא חתם על הסכם זה עד למועד תום ההטבות.

15. סטיות ושינויים

- 15.1 סטיות בבניית היחידה החדשה ביחס למפרט הטכני ו/או לתכניות ההיתר המותרות לפי חוק המכר (דירות) לא יהוו הפרה של חוזה זה.
- 15.2 הבעלים רשאים לבקש ולקבל שינויים פנימיים בדירתו ללא כל תוספת תשלום ככל שמדובר בשינויים בתכנון הפנימי בלבד, ובכלל זה, שינוי ו/או הזזת מחיצות פנים אשר לא יפגעו באינסטלציה הכללית ובקונסטרוקציית המבנה, ו/או שינוי במיקום נקודות מים, חשמל אך למעט הוספת מחיצות קשתיות ו/או בקווים עקומים ו/או מחיצות הדורשות אלמנטים עיצוביים (כגון נישות וכד'), הכל ובלבד שבקשה חתומה בכתב לביצוע השינוי האמור, על גבי תשריט הדירה, תוגש ליזם תוך 90 יום ממועד קבלת היתר בניה לבניית היחידה החדשה.
- 15.3 הבעלים רשאים להזמין שינויים פנימיים בדירתו החדשה שאינם פטורים מתשלום, על פי תכנית שתוגש על ידם, בתנאי שמדובר בשינויים אשר לא יפגעו באינסטלציה הכללית, בחשמל, במערכות ובקונסטרוקציית המבנה וכן בתנאי שלא ישונה מיקום העמודים והפתחים החיצוניים של דירת הבעלים וכן בתנאי ששינויים אלה אינם טעונים תיקון של היתר הבניה ולא יהיה בהם כדי לעכב את המהלך הרגיל של ביצוע הבנייה. התשלום עבור שינויים אלה ישולם בעת הזמנתם על פי מחירון שינויי דיירים – דקל ביצוע עבודות קבלניות בהנחה של 10%. במסגרת הזמנת השינויים, שתערך בכתב תקבע התקופה שבה צפוי מועד המסירה של היחידה החדשה להידחות, אם וככל שיש בשינויים אלה כדי לגרום לשינוי זה. לא צוין הדבר בכתב – לא יהיה שינוי במועד המסירה.
- 15.4 היזם לא יהיה חייב לבצע כל שינוי או תוספת לדירת הבעלים לאחר שכבר ביצע את העבודה או הזמין את החומרים או אם השינוי או התוספות כרוכים בפירוק ו/או הריסה כלשהי לשם ביצוע השינוי הנדרש.

16. דמי שכירות והובלה

- 16.1 היזם ישלם לבעלים, אשר נדרשים לפנות את יחידתם הנוכחית מבלי לקבל כנגד את החזקה ביחידה החדשה, סכום השווה לדמי השכירות בגין התקופה שממועד פינוי היחידה הנוכחית בפועל ועד עבור 30 יום ממועד מסירת היחידה החדשה בפועל לידי הבעלים.
- דמי השכירות שישלם היזם לבעלים, יקבעו ע"י השמאי המוסכם שלושה חודשים קודם למועד הפינוי של הבעלים, להלן: -
- (1) יחידות נוכחיות אשר שטחן הוא עד 80 מ"ר (כולל) – יהיו זכאים לתשלום דמי שכירות שיקבעו כדמי שכירות ממוצעים הנהוגים לגבי דירה בת שלושה חדרים ששטחה 80 מ"ר בגבעת שמואל במועד הפינוי;
- (2) יחידות נוכחיות ששטחן גדול מ- 80 מ"ר – יהיו זכאים לתשלום דמי השכירות לגבי דירה דומה לדירתם הנוכחית בגבעת שמואל במועד הפינוי.
- 16.2 ככל שהיזם יקדים את מתן ההודעה על מסירת הדירה החדשה הנוכח בסעיף 23.8 באופן שיאריך את תקופת ההודעה המוקדמת על מסירת הדירה ביחס ל- 14 הימים האמורים שם, הוא יהיה זכאי לקצר את התקופה בה הוא חייב בתשלום דמי שכירות מעבר למועד המסירה כאמור לעיל בפרק זמן זהה לפרק הזמן שבו הוארכה ההודעה על מסירת הדירה ובלבד שיעמוד בהתחייבותו למסור את היחידה במועד האמור בהודעה.

- למען הסר ספק במידה והבעלים פינו בפועל את הדירה החל מתום 30 יום ממועד קבלת הודעת הפינוי, הם יהיו זכאים לדמי שכירות החל ממועד הפינוי בפועל.
- 16.3 מוסכם כי לאחר חלוף 18 חודשים ממועד פינוי הדירה, תהיה לבעלים זכות לדרוש את עדכון השמאות וככל שדמי השכירות באזור עלו עליה ריאלית (מעבר להצמדה האמור בסעיף 16.4 להלן) - כפי שיאשר זאת השמאי המוסכם בתוך שלושה חודשים ממועד פניית נציגות הדיירים אל היזם, יעודכן התשלום לדיירים בהתאם.
- בנוסף, אם מיד בסמוך לקבלת הודעת הפינוי יתברר לנציגות הדיירים לפי פניית בעלי היחידות אליה כי הצפת השוק בדיירים המחפשים מגורים חלופיים הביאה לעליית מחירים, יבחן השמאי המוסכם את הטענה ועל פי הצורך יעודכנו דמי השכירות.
- 16.4 ככל שהשמאי לא יקבע הצמדה ועדכון דמי השכירות בצורה אחרת, מוסכם כי דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל ממועד קביעת דמי השכירות ע"י השמאי, אך לא יפחתו מסכום דמי השכירות שנקבע ע"י השמאי (אין מדד שלילי). ההצמדה למדד תחושב על בסיס שנתי וההתחשבות בגין ההצמדה תבוצע, פעם אחת בשנה קלנדרית לכלל הבעלים שפינוי את יחידת הנוכחית – באותו מועד.
- 16.5 מובהר כי חובת היזם לשלם לבעלים דמי שכירות כאמור אינה מותנית בכך שהבעלים ישכרו דירה חלופית בפועל.
- 16.6 דמי השכירות בגין תקופת השכירות, כאמור בסעיף זה, ישולמו לבעלים בהתאם להוראות שלהלן:
- 16.6.1 במעמד פינוי היחידה הנוכחית ישלם היזם את התשלום הראשון של דמי השכירות בגין 6 חודשים מראש ולאחר שלושה חודשים יבוצע התשלום אחת לרבעון (בגין שלושה חודשי שכירות), מראש [באופן שישולמו עד לסמוך למועד המסירה שלושה חודשים אחרונים מראש].
- 16.6.2 14 יום לפני תום כל רבעון, יעביר היזם לבעלים בהמחאה או בהעברה בנקאית לחשבון שאת פרטיו ימסרו הבעלים בכתב - כאמור לעיל, סך השווה לדמי שכירות בגין הרבעון הבא.
- 16.6.3 הבעלים ישיבו ליזם את דמי השכירות ששולמו להם ביתר כתנאי למסירת הדירה החלופית.
- 16.6.4 בעלים אשר שוכרים דירות בפועל, לא יהיו חייבים בהשבת דמי שכירות אם מועד המסירה הוקדם ע"י היזם ביחס למועד המסירה הצפוי בשים לב לאמור בסעיפים 12.3 או ביחס למועד האמור בהודעת הפינוי והבעלים נדרשו לשלם סכומים אלה למשכיר הדירה אותה שכרו בפועל בהתאם להוראות חוזה השכירות.
- 16.7 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 34.5 להלן ומחובת היזם לשלם פיצוי בגין איחור במסירת החזקה ביחידה החדשה. דמי השכירות שעל הבעלים להשיב ליזם בהתאם להוראות דלעיל יהיו ניתנים לקיזוז ע"י הבעלים כנגד חובת היזם לתשלום פיצוי בגין איחור במסירה.
- 16.8 ככל שהיזם לא יעמוד בהתחייבותו לתשלום דמי השכירות ולא יעשה כן אף לאחר קבלת התראה בת 14 יום בכתב בדואר רשום מהנאמנים, כי אז יהיו הבעלים רשאים לחלט את ערבות השכירות הנזכרת בסעיף 19.6.3 להלן.
- 16.9 היזם יספק לבעלים אשר מתגוררים בדירה הנוכחית בפועל ו/או לקרובי משפחתם המתגוררים בדירה ללא תמורה, שירותי הובלה (אחת בלבד ליעד אחד בלבד) באמצעות חברה לצורך פינוי מיטלטלי הבעלים ורכושם מהיחידה הנוכחית לדירה אחרת; וכן

לכלל הבעלים המבקשים להתגורר ביחידה החדשה (בין אם התגורר בדירה הנוכחית קודם לכן ובין אם לאו) – הובלה הנדרשת מדירה אחרת ליחידה החדשה (אחת בלבד). לחלופין יהיו הבעלים זכאים לקבל מאת היזם, לפי בחירת היזם, את עלויות "מחיר השוק" של שירותי ההובלה האמורים אותם ירכשו הבעלים בעצמם בהתקשרות עם צד שלישי (ובמקרה של מחלוקת לפי הצעת מחיר משלושה מובילים שונים). שירותי ההובלה מטעם היזם, יכללו בין היתר, גם עלות ביטוח תכולת מטלטלי הבעלים בעת ההעברה (לא כולל חפצי ערך). (התשלום יעשה במישרין בידי היזם על פי חשבונית מס).

בנוסף, יהיו זכאים למימון הובלה בהתאם לתנאי סעיף קטן זה בידי היזם גם מי מהבעלים אשר במועד הפינני משכירים את דירתם לצד ג' כדירה מרוהטת, ואשר במועד הפינני מבקשים לשמור את המטלטלין שבה בדרך של הובלתם לדירה אחרת או למקום אחסון בגבעת שמואל או באחד מהישובים הסמוכים לה.

מובהר כי התחייבות היזם לפי סעיף זה תחול רק לגבי הובלות באזור מרכז - ברדיוס של 60 ק"מ מגבעת שמואל. מוסכם כי במידה ומי מהבעלים יבקש הובלה למקום אחר אשר איננו באזור המרכז או גוש דן, יישא אותו יחיד בעלים בהפרש שבין עלות ההובלה כאמור לבין עלות ההובלה בפועל. כן מובהר כי ליזם לא תהא כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא לעניין הרכוש ו/או הציוד המועברים וזאת, בתנאי שדאג כי לחברת ההובלות יהיה ביטוח כמקובל לביצוע ההובלות.

כמו כן במקרה של איחור במסירת הדירה החדשה, מעבר למועד הצפוי שהודע לבעלים בידי היזם במועד הפינני של הדירה הנוכחית – וככל שהבעלים לא הצליחו להאריך את הסכם השכירות של הדירה החלופית שבה הם מתגוררים בפועל – והבעלים נאלצו לשכור דירה אחרת – יממן היזם אף את ההובלה הנדרשת במקרה זה. הוראה זו תחול אך ורק לגבי בעלי זכויות שמתגוררים בפועל בדירה הנוכחית במועד הפינני.

17. פינוי היחידה הנוכחית

17.1 במועד שייקבע על ידי היזם, לאחר התקיימות התנאים המתלים, חתימת הסכם הליווי מול הבנק המלווה וקבלת החלטה המאשרת מתן היתר בניה (לרבות היתר הריסה ו/או חפירה ו/או דיפון) שכל תנאיה מולאו למעט תשלום האגרות וההיטלים, ואשר לגבי תימסר לבעלים הודעה בכתב של **ארבעה חודשים מראש** (לעיל ולהלן: "**מועד הפינוי**"; "**הודעת הפינוי/ הודעה על הפינוי**" - בהתאמה), מתחייבים הבעלים לפנות את היחידה. הודעה זו נועדה לאפשר לבעלי הזכויות להתארגן לקראת הפינוי למצוא דירות ולפנות שוכרים מדירותיהם, לפי הענין.

17.2 30 יום קודם למועד הפינוי שנקבע ישלח היזם הודעה נוספת אשר אליה יצורפו כל האישורים והמסמכים הבאים, (ככל שלא צורפו קודם לכן):

17.2.1 אישור והתחייבות חברת ההובלה עימה התקשר היזם לבצע את הובלת דירת הבעלים ודרכי ההתקשרות עימה, ולחלופין - שיק לפקודת הבעלים בסך עלות ההובלה כפי שנקבע בסעיף 16.9 לעיל.

17.2.2 אישור המבטח על ביצוע הביטוחים הנדרשים לשם ביצוע עבודות הבניה, כקבוע עפ"י הסכם זה.

17.2.3 הודעה מטעם היזם, בדבר המועד המשוער לתחילת ביצוע עבודות הבניה אשר ביצוען מחייב את הריסת הדירה הנוכחית (ככל שיש צורך להרסה); ובדבר המועד למסירת הדירה החדשה - וזאת מבלי שיהיה בהודעה זו כדי לאפשר את דחיית המועד למסירת היחידה החדשה על פי תקופת הבניה המרבית של הבנין החדש הקבועה בסעיף 12.3 (להלן – **מועד המסירה**).

17.2.4 שיק לפקודת הבעלים עבור דמי השכירות לששת חודשי השכירות הראשונים.

- 17.2.5 אישור הנאמנים כי הופקדו בידיהם :
- 17.2.5.1 ערבות חוק המכר ;
- 17.2.5.2 מכתב החרגה מותנה כאמור בסעיף 19.15.
- 17.2.5.3 ערבות המיסים.
- 17.2.5.4 ערבות השכירות.
- 17.2.6 ואולם, מובהר כי אם דייר אשר לא שיתף פעולה ולא חתם על מסמכי השעבוד ולא ניתן יהיה לרשום את השעבוד על דירתו לטובת הבנק במלווה מסיבות הנעוצות בבעלים – הוא לא יהיה זכאי לקבל במועד זה את הערבויות, והוא יהיה זכאי לקבלן רק במועד וכנגד רישום השעבוד על דירתו. במקרה זה ישאר בתוקפו **כתב ההתחייבות** של הגורם המממן כהגדרתו להלן, ועדיין יהיה על בעל הזכויות לפנות את היחידה הנוכחית במועד הפינני.
- 17.2.7 מוסכם כי עד לפינני בפועל יוחזקו כל הערבות, לרבות ערבות חוק המכר, בידי הנאמנים, שיעבירו לבעלים את ערבות חוק המכר אך ורק כנגד פינני כלל היחידות הנוכחיות שפינויין נדרש באותו שלב.
- 17.3 למען הסר ספק ככל שהבעלים יפנו ישירות לדירותיהם החדשות ('פינני פינני') לא יימסרו ערבויות לשכירות ואף לא תשלום עבור דמי שכירות ואולם הם יהיו זכאים לדמי הובלה מדירתם הנוכחית לדירה החדשה.
- 17.4 מוסכם כי למרות כל האמור בהסכם זה היזם לא יהיה רשאי להתחיל בביצוע עבודות הריסה של הבניין אלא לאחר המצאת הערבויות בפועל, קבלת היתר בניה והמצאת אישור היזם בכתב לב"כ הבעלים כי מילא אחר תנאי הסכם הליווי באופן המאפשר ליזם קבלת המימון לפרויקט.
- 17.5 בכפוף לקיום התחייבויות היזם, הבעלים יפנו את היחידה הנוכחית תוך המועד הנ"ל כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ.
- 17.6 במועד הפינני יחתמו היזם והבעלים על פרוטוקול מסירה בנוסח המצ"ב **כנספח 1.6.13**, בו יצויינו פרטי הדירה הנוכחית, תאריך הפינני, מצבה הפינני וקריאות המונים.
- 17.7 הבעלים מצהירים כי ידוע להם שאי מסירת החזקה בדירות הקיימות ליזם במועד פינני הדירות, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תגרום ליזם נזקים כבדים בהיקף גבוה ביותר, לרבות, אך לא רק, בגין עיכוב הריסת הבניינים הקיימים, עיכוב בהקמת הפרויקט, בגין דרישת הבנק המלווה לביטול הערבויות ככל שהונפקו, בגין תשלום דמי ההשתתפות בשכ"ד ליחידה הבעלים אשר כבר פיננו דירותיהם וכו'.
- 17.8 התחייבויות כל אחד מיחידה הבעלים כאמור בסעיף 17 זה לעיל תיחשבנה כחובה לטובת צד שלישי, כמשמעו בחוק החוזים, כלפי יתר יחידה הבעלים.
- 17.9 היה ומי מהדיירים במתחם לא יפנה את דירתו במועד על פי הסכם זה, המועדים הקבועים בהסכם זה למילוי התחייבויות היזם יידחו בהתאמה בתקופת העיכוב שייגרם בגין אותו דייר המסרב להתפנות. מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינני של כלל הדירות הישנות שפינויין נדרש לביצוע אותו שלב, אין היזם חייב להתחיל בביצוע עבודות פינני ו/או הריסה מכל סוג שהוא, אלא רק בחלוף 60 ימים ממועד פינני אחרון הדיירים שפינויים נדרש לשם ביצוע אותו שלב בפרויקט כאמור בהודעת הפינני.
- 17.10 מוסכם בזאת, כי במידה ומי מבעלי היחידות לא יפנה את דירתו הנוכחית במועד הפינני – יהיה רשאי היזם להשהות את המועדים לקיום התחייבויותיו לתקופה של עד חודשיים אשר לאחריהם יהיה היזם חייב להגיש, על חשבונו, כנגדו תביעה לפינוי ולסעדים (אכיפה

ופיצוי) להפרת ההסכם – הן בשמו והן בשם בעלי היחידות שכן קיימו את התחייבותם ופינו את דירתם בשלב הרלוונטי. הבעלים מייפים את כוחו של היזם לנקוט בשםם בהליכים כלפי דיירים שלא יפנו את דירותיהם בהתאם להוראות הסכם זה, ויחולו הוראות סעיף 8 בהתאמה גם בקשר לתביעה לפי סעיף זה.

17.11 אם התוצאה בהליך המשפטי תהיה שבעל הזכויות המפר **לא** יצטרך לפנות את דירתו - יהיה היזם רשאי לבטל את החוזה, ע"י מתן הודעה בכתב לב"כ הבעלים, לנאמנים, ולנציגות הדיירים, מבלי שתהא למי מהצדדים, לרבות לאלה שפינו דירתם במועד וכנדרש, טענה ו/או תביעה כלשהי כלפי היזם ובלבד שהיזם לא החל בפעולות הריסה ו/או בניה כלשהן בפרויקט (למעט פעולות סבירות למניעת פלישה).

תנאי לכניסת הביטול לתוקף הוא, שהיזם ישיב לבעלים שפינו דירותיהם את דירותיהם כשהן באותו מצב כפי שנמסרו ליזם מבחינה פיזית ומשפטית, כשהן ראויות למגורים, פנויות מכל אדם וחפץ ונקיות מכל זכות נוגדת לרבות מחיקת הערת האזהרה. תנאי נוסף לביטול הוא, שהיזם ישא בהוצאות בעין שהוציאו הבעלים לפינוי דירתם ולמעבר לדירה החלופית לרבות תשלום דמי שכירות עתידיים שהתחייבו הבעלים לשאת בהם. הבעלים יעשו מאמץ לצמצום ההוצאות והנזקים האמורים שיושתו על היזם.

17.12 במקרה של ביטול כאמור בס"ק 17.11 ישיבו הבעלים (או הנאמנים בהתאמה) ליזם את כל הערבויות שניתנו עד למועד זה לבעלים למעט ערבות המיסוי שתוחזק עד לסיום ההליכים מול רשות המיסים בקשר עם ביטול ההסכמים, ובלבד שכנגד השבת הערבויות היזם ישיב את החזקה בדירה לבעלים במצב בו נמסרה ליזם כשהיא ראויה למגורים וכן שידאג למחוק את כל ההערות והשעבודים שנרשמו על זכויות הבעלים בגין הסכם זה.

17.13 אותם בעלים שלא פינו את דירתם הנוכחית במועד כאמור לעיל, יחויבו בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ו/או לדיירים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי חוזה זה, עקב אי פינוי הדירות הישנות במועד וביטול הפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות והוצאות ההובלה של הדיירים שפינו את דירותיהם הישנות במועד, מבלי לגרוע מכל סעד העומד ליזם לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

17.14 אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הבעלים לפנות את דירתם ומזכות היזם להשתמש בכל אמצעי חוקי על מנת לפנות את הדיירים מהדירה הנוכחית וכן מזכות היזם לפיצוי בגין כל נזק אשר ייגרם לו כתוצאה מאי פינוי של אותו דייר שלא פינה דירתו. מובהר ומודגש כי התחייבות הבעלים לפנות את דירתם הינה אף התחייבות לטובת צד שלישי, קרי - לטובת כל בעלי היחידות שמימוש ההסכם עימם נדחה או עשוי להתבטל עקב הפרת ההסכם על ידי הבעלים; עוד מודגש כי קמה לבעלי זכויות אלה עילת תביעה כנגד מי מבעלי היחידות שלא קיים את התחייבויותיו כאמור.

17.15 אחריות הבעלים לפינוי דירתם הינה מוחלטת ולא תפחת מחמת היותה תפוסה כדין או שלא כדין ע"י צד ג'.

ידוע לבעלים כי פינוי היחידה הנוכחית, הוא התחייבות יסודית בהסכם זה, ועיכוב בביצוע התחייבות זו עלול לגרום לנזקים כבדים ליזם, לפרויקט ולבעלי זכויות אחרים במתחם.

17.16 במקרה בו במועד הפינוי לא ימסור מי מהדיירים את דירתו, אזי יהיה היזם רשאי לאחר מתן התראה בת 3 ימים בכתב לפעול בכל אחת מהדרכים שלהלן – כולן או חלקן, בכפוף להוראות כל דין:

17.16.1 לפעול לניתוק תשתיות לבניין ו/או לדירה.

17.16.2 להרוס על פי דין כל חלק בבנין לפי שיקול דעתו הבלעדי.

17.16.3 לפנות לבית המשפט בבקשה לצו עשה ו/או לכל סעד אחר שיידרש לצורך פינוי

הבעלים מדירותיהם ובמקרה כאמור מסכים הבעלים בחתימתו על הסכם זה, כי סעד זמני כאמור, למרות היותו לכאורה חריג, באשר הוא לכאורה משנה מצב קיים, הוא סעד ראוי בנסיבות העניין וכי במקרה כאמור אין להטיל על היזם חובה להפקיד ערובה או למסור ערבות לנזקים כתוצאה מהצו המבוקש.

בנוסף, בגין כל יום איחור במסירת החזקה ביחידה הנוכחית לידי היזם, ישלמו הבעלים שטרם מסרו את החזקה ביחידה הנוכחית ליזם פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) ליום עבור כל יום משבעת הימים הראשונים לאיחור בפינוי ו-2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) עבור כל יום איחור נוסף עד מועד הפינוי בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים ליזם לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין. הצדדים מסכימים כי הפיצוי האמור הוא הפיצוי המינימאלי בגין הנזקים העצומים שייגרמו ליזם ולכל יתר בעלי היחידות שפינו את דירתם ככל שמי מהבעלים לא יפנה את דירתו במועד על פי האמור בהסכם זה ולפיכך מנוי וגמור עימם שלא לטעון כי מדובר בקנס ו/או בפיצוי מוגזם.

17.17 לאחר קבלת אישור היזם בכתב כי הוא קיבל את החזקה בכל הדירות הקיימות בפועל אשר הריסתן נדרשת לשם הקמת הבנין החדש שבו תהיה דירת התמורה של הבעלים וכן על כך שנרשמה בפועל המשכנתה לטובת הבנק המלווה על מלוא הזכויות במקרקעין אשר רישומן נדרש בידי הבנק המלווה בשלב זה של הפרוייקט, כשהזכויות במקרקעין נקיות וחופשיות מכל זכות נוגדת הקשורה בבעלים, יעביר הנאמן לידי כל אחד מיחיד הבעלים את ערבות חוק המכר אשר הוצאה לטובתו, וזאת כנגד המצאה ליזם של המסמכים הבאים:

- 17.17.1 יפוי כח בלתי חוזר להעברת הממכר על שם היזם;
- 17.17.2 5 שטרי מכר/העברת זכות שכירות מקוריים חתומים על ידי יחיד הבעלים ומאומתים כדין ככל שיתבקשו לחתום בידי ב"כ היזם והעתק השטרות הומצא להם מבעוד מועד; וכן
- 17.17.3 אישור מקורי מאת הרשות המקומית והוועדה המקומית, המופנה לרשם המקרקעין, כנדרש על פי סעיף 324 לפקודת העיריות, כולל אישור על תשלום היטל השבחה (על פי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965) (לגבי היטל השבחה שחל על הבעלים), כנדרש לצורך העברת הזכויות על שם היזם בפנקסי המקרקעין, בתוקף ל- 30 יום לפחות ממועד מסירתו ליזם; ואולם, ככל שתשלום היטל השבחה ו/או ההיטלים ו/או האגרות חל על היזם על פי הוראות הסכם זה – והוא טרם שולם על ידו – יהיה הבעלים פטור מהמצאת אישור זה ודי בהמצאת אישור לרבות פלט מחשב על כך שאין לו חובות ארנונה. וכן
- 17.17.4 כל מסמך נוסף אחר הנדרש על ידי רשם המקרקעין כתנאי להעברת זכויות במקרקעין (כך למשל, ביחס לחברה מעבירה, יימסר ליזם פרוטוקול התאגדות חתום ומאומת כדין בתוקף).

18. מיסים ותשלומים

18.1 מוסכם, כי תנאי יסודי בהתקשרות הבעלים בהסכם זה הוא, שכל המיסים והתשלומים, מכל מין וסוג שהוא, בקשר לפרוייקט ובקשר להסכם זה והנובע מהם, יחולו על היזם, לרבות אגרות והיטלים, היטלי השבחה ופיתוח, דמי הסכמה, מס שבח ורכישה, מס הכנסה, מס רווח הון, מע"מ, אם וככל שיחולו. הבעלים לא ידרשו, ולא יישאו בתשלום כלשהו, הנובע מההתקשרות בהסכם זה ו/או בקשר עם ביצועו (בין שתשלומים אלה חלים על פי דין על הבעלים ובין שתשלומים אלה חלים על פי דין על היזם). היזם מתחייב לשלם את כל התשלומים האמורים, במועדים הקבועים בדין, מבלי שייגרם נזק לבעלים, אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה. האמור בסעיף זה כפוף לנכונות מצגי הבעלים

במסגרת **נספח 1.6.2** בשאלות הנוגעות למיסוי.

- 18.2 הבעלים יישאו בכל תשלום או מס אשר נוצר קודם לפרויקט ו/או אינו קשור אליו ו/או אינו נובע ממנו, כגון חובות ארנונה ודמי היוון והיטלי השבחה בגין תכניות בניין עיר בתוקף.
- 18.3 הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על טפסי דיווח לרשויות המס והיזם מתחייב לדווח למנהל מיסוי מקרקעין על ההסכם, באופן ובתנאים האמורים בסעיף 49כא(א) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. כן ידווח היזם, בשם הבעלים, למנהל מיסוי מקרקעין, על מכירת היחידה הנוכחית ורכישת היחידה החדשה, בהתאם להוראות סעיף 49כא(ב) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 18.1 לעיל, מובהר כי גם כל קנס, ריבית, הפרשי הצמדה או כל תשלום אחר שיחול בגין אי דיווח או אי תשלום במועד, יחול על היזם וישולם על ידו.
- 18.4 אם המתחם יוכרז כ'מתחם' לפינוי לשם בינוי לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, מתחייב כ"א מיחיד הבעלים לעשות שימוש בפטורים ממס הקבועים בסעיף 49 כב' (או בכל סעיף חלופי לעניין פינוי בינוי) לצורך העסקה לפי הסכם זה.
- 18.5 למען הסר ספק, על הבעלים לא יחול תשלום מע"מ כלשהו. על אף האמור, אם הבעלים יבצעו שינויים ביחידה החדשה ו/או שדרוג של היחידה החדשה, אשר עפ"י הוראות חוזה זה יחויבו הבעלים בגינם בתשלום ליזם, אזי יחול תשלום מע"מ כדן בגין התשלום האמור בלבד על הבעלים.
- 18.6 ככל שהבעלים ירכשו שטחים נוספים בפרויקט בין אם על דרך הגדלת היחידה החדשה, שדרוג, ובין אם בכל דרך אחרת יהיה עליהם לשאת בכל תשלום חובה ו/או מס הנובעים מכך.
- 18.7 בקשר למיסוי מקרקעין הבעלים נותנים את הסכמתם ומסמיכים את היזם לפעול אצל הרשויות על מנת שאלה יכירו בפרויקט ככזה המזכה את הבעלים ו/או היזם בכל הקלה, הנחה או הטבת מס, ובלבד שאם בכוונת היזם לעשות שימוש בהקלה, הנחה או הטבת מס (להלן יחד – **הטבת המס**) מעבר לזו הקבועה בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין או כל הוראת חוק אחרת שתחליף אותו – אזי תנאי למימושה יהיה קבלת הסכמת הבעלים מראש ובכתב כמפורט להלן. היזם יודיע בכתב לבעלים 60 יום לפחות מראש על כל כוונה לעשות שימוש בהטבת מס כאמור. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לאפשר ליזם שימוש בהטבות מס אישיות (כגון אלה הקבועות במועד חתימת הסכם זה בפרק חמישי 1 לחוק מיסוי מקרקעין) למעט אלא אם ניצול כאמור, יקטין את חבות המס של היזם ולא יהיה בכך כדי לנצל זכות מיסויית שהבעלים יכולים לנצל בקשר עם נכסים אחרים השייכים להם במועד הקובע. הוראה זו –
- 18.8 ביחס לדירה נוכחית ראשונה של כל תא משפחתי של בעלים - וכל הוראה אחרת המחייבת את הבעלים לנצל את הטבות המס שלהם – לא תחול במקרה שבו היזם יוותר על קיומו של התנאי המתלה הרביעי.
- 18.9 הבעלים ישתפו פעולה עם היזם ועם יועץ המיסוי לשם הקטנת חבות המס החלה עליהם על פי דין ושעל היזם לשאת בה על פי חוזה זה, ולצורך זה יגלו לו כל מידע רלוונטי ויחתמו על טופס ו/או בקשה כפי שידרשו ע"י יועץ המיסוי, הכל ובלבד שלא יהיה בכך כדי לנצל זכות מיסויית שהבעלים יכולים לנצל בקשר לנכסים אחרים השייכים להם במועד הקובע. למען הסר ספק יועץ המס של היזם חייב בסודיות כלפי הבעלים על פי כל דין.
- 18.10 חרף כל הוראה סותרת בהסכם זה, היה ואיזה מיחיד הבעלים (ולעניין סעיף זה, זה הבעלים משמעו גם מי שנכלל בתא המשפחתי של הבעלים ו/או מי שלצרכי חוק מיסוי מקרקעין יראה, יחדיו, כמוכר יחיד) לא יהיה זכאי לפטור ממיסוי מקרקעין ו/או ממע"מ

בקשר עם עסקת המכר של הממכר ליזם, ישתתף היזם בתשלומי המיסים הנ"ל החלים על אותו בעלים, וזאת עד לסך כולל של 15,000,000 ₪ **לכלל בעלי הזכויות שחלה עליהם חבויות מס כזו במתחם יחדיו** (פרו רטה לחבויות החלות עליהם) וזאת בכפוף לסייגים הבאים:

18.10.1 היזם לא ישא בתשלומי המסים הללו וכן כל מס או היטל אחר, **בגין דירה שלישית** או יותר הקיימת במתחם לבעלים, ובגין הדירה השלישית ואילך של אותו תא משפחתי – ישא הבעלים בכל תשלומי החובה עלויות תשלומי המס הנ"ל (לרבות מע"מ שירותי בניה).

18.10.2 ממועד חתימת הסכם זה על ידי הבעלים, הבעלים, לרבות מי שנכלל בתא המשפחתי של הבעלים, לא ניצל פטור כלשהו ממס ביחס למכירת דירה ו/או פעל בדרך אחרת אשר הביאה לשלילת פטור ממס (מלא או חלקי), אשר היזם היה זכאי להשתמש בו לשם הקטנת החבות של הבעלים.

18.10.3 הבעלים הצהיר על הנסיבות שהביאו לחבות המס במסגרת נספח 1.6.2(1), ומסר את כל הנתונים הנדרשים על ידי יועץ המיסוי, לרבות מילוי פרטי נספח 1.6.2(2);

18.10.4 הבעלים פעל על פי עצת יועץ המיסוי באופן שיקטין את חבות המס של היזם למינימום האפשרי ואיפשר ניצול כל פטור אחר (מלא או חלקי) העומד לרשותו.

הוראה זו לגבי השתתפות במימון המס על ידי היזם תחול אך ורק לגבי מי שיחתום על ההסכם עד למועד תום ההטבות. מי מהדיירים אשר יחתום על ההסכם זה לאחר ימועד זה היזם יהיה רשאי שלא לשלם עבורו ובמקומו את המס שחל עליו.

18.11 הבעלים מצהיר ומתחייב כי הפרטים שמסר בנספח 1.6.2 ובנספח 1.6.2(1) מלאים שלמים ומדויקים. עוד מתחייב הבעלים כי אם נדרש לאור הפרטים שמסר בנספח 1.6.2 ו/או ככל שיחול בהם שינוי למסור פרטים נוספים על פי שאלון המיסים, שהעתקו מצורף בנספח 1.6.2(1) הוא ימלא ו/או הוא מילא את הפרטים בשאלון המיסוי, נספח 1.6.2(1) באופן מלא ומסר ליזם ו/או גילה ליזם כל מידע שהתבקש על ידי היזם ויועץ המס בקשר לדירתו הנוכחית ו/או להסכם זה.

מובהר כי שאלון המיסים כולל הצהרות של כל הבעלים בנוגע לפרטים שנדרשו מהם בקשר עם זכאותם לפטור ממס שבח במכירת דירתם הנוכחית ומכח איזה חלופה בהתאם לחלופות המצוינות בחוק מיסוי מקרקעין חל הפטור ו/או ההקלה ו/או שיעור המס בגין מכירת דירתם הנוכחית, וכל אחד מיחדי הבעלים מצהיר ומתחייב לחוד כי האמור בשאלון המיסים בכל הנוגע אליו נכון ומדויק וכי ככל שהדבר תלוי בו ולפי הנחית יועץ המיסוי הוא מתחייב להמשיך ולעמוד בתנאים לקבלת הפטור (ככל שלא ישונה הסעיף וככל שמצבו האישי של הבעלים לא ישתנה בחלוף הזמן) ככל ועומד לזכותו פטור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור הבעלים מתחייב ומצהיר כי הדירה הנוכחית אינה מהווה **מלאי עסקי שלו**, וכי במועד חתימתו על ההסכם הדירה הנוכחית הינה דירתו היחידה בבניין ובפרויקט – וזאת אלא אם מצויין במפורש אחרת בנספח 1.6.2 ובשאלון המיסוי נספח 1.6.2(1).

עוד מצהיר הבעלים ומתחייב כי הדירה לא הועברה אליו בפטור ממס מ"קרוב" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, בתקופה של 24 חודשים עובר לחתימת הסכם זה, וזאת אלא אם מצויין במפורש אחרת בנספח 1.6.2 ונספח 1.6.2(1).

ידוע לבעלים כי אם הצהרות זו עניין זה איננה נכונה, יישא הדייר במס שיחול במקרה

כאמור.

מובהר כי אם הבעלים יבצע לאחר חתימתו על הסכם זה עיסקה כלשהי בקשר עם זכויותיו בדירה החדשה ו/או בדירה אחרת במתחם, שתמנע מימוש הפטור ממיסוי במסגרת פרויקט פינוי בינוי ובכך יביא למצב בו היזם לא יהיה זכאי למע"מ אפס יישא בכל עלויות המס שנובעות מפעולתו זו. למען הסר ספק, במידה והבעלים יעביר לאחר את זכויותיו בדירה המקורית כולן או מקצתן, 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 בכל חבות מס שתחול בגין הסכם או לדאוג כי הנעבר ישלמו.

היזם, באמצעות יועץ המיסוי, יעניק לבעלים יעוץ קודם לביצוע עסקאות ו/או העברות על מנת לוודא קיום הוראות סעיף זה בידי הבעלים.

מובהר כי העברה על פי דין – לרבות הורשה – לא תחשב כהעברה לענין סעיף זה.

18.12 הבעלים מתחייבים לפעול, בכל הקשור לתכנון מס ו/או לתשלומי המסים ותשלומי החובה הקבועים בהסכם זה, בהתאם להנחיות בא כח היזם ובכלל זה:

18.12.1 הדיווחים על העסקה לרשויות המס, לעירייה, ולוועדה המקומית ייחתמו על ידי הבעלים ויוגשו על ידי היזם ו/או בא כוחו במועדים שייקבעו באי כח היזם ולפי הנחיותיהם ככל שינתנו, בהתאם להוראות הסכם זה.

18.12.2 הפטורים ממס שבח ו/או היטל השבחה יתבקשו על ידי הבעלים לפי הנחיות היזם, בכפוף לאמור בהסכם זה.

18.12.3 הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ככל שיידרש וכן לחתום על כל מסמך שיידרש בקשר עם הפטור ו/או ההקלה ו/או ההטבה במס, בכפוף לאמור בהסכם זה.

18.13 כל המיסים, האגרות, ההיטלים הארנונות ותשלומי החובה, עירוניים ו/או ממשלתיים, תשלומי וועד הבית ו/או תשלומים אחרים המשולמים על בסיס תקופתי, החלים ו/או אשר יחולו על היחידה הנוכחית ו/או מחזיקיה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, תשלומים עבור מים, חשמל, גז, טלפון, ועד בית, ארנונה (להלן – "תשלומי החובה") לתקופה שמחתימת ההסכם ועד מועד הפינוי בפועל יחולו על הבעלים וישולמו על ידם, ואילו תשלומי החובה לתקופה שממועד הפינוי בפועל ואילך יחולו על היזם וישולמו על ידו. מובהר כי תשלומי חובה הקשורים בפרוייקט או במימושו (לרבות בדרך של ניצול זכויות בניה קודמות ו/או אחרות מעבר לתוכנית) לרבות היטלים ואגרות על פי חוק התכנון ובניה (פיתוח, תיעול, השבחה וכדומה) יחולו על היזם ללא קשר למועד היו

18.14 תשלומי החובה אשר יחולו על היחידה החדשה, לתקופה שעד למועד מסירת היחידה החדשה לידי הבעלים בהתאם להוראת ההסכם, יחולו על היזם וישולמו על ידו, ואילו תשלומי החובה אשר יחולו על היחידה החדשה ממועד מסירת היחידה החדשה לידי הבעלים ואילך יחולו על הבעלים.

18.15 היזם ישא בתשלום בגין חיבור היחידה החדשה לרשתות המים, החשמל והגז, דהיינו התשלום הנדרש בגין התקנת מונים, לרבות הפקדונות וכל תשלום אחר הכרוך בכך, ישירות לרשויות הרלוונטיות ובהתאם לחשבון שיוצא על ידם. מובהר כי חיבור הבניין לתשתיות האמורות יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

היזם יהיה זכאי לזיכוי בגין כל הבנוי ולכל הפקדונות עבור כל המונים במתחם, ויהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח שנמסרים לו על פי הסכם זה על מנת לממש זיכוי זה (למעט בגין פקדון הגז), ומנגד ישלם היזם את כל תשלומי המונים החדשים בדירה החדשה.

18.16 היזם ישלם את כל המיסים, ותשלומי החובה השוטפים, לרבות הממשלתיים והעירוניים וכן את דמי הניהול והוצאות ניהול הבית המשותף, שיחולו בגין יחידות היזם. יובהר כי לאחר מסירת הדירה הראשונה בכל בניין לידי מי מבעלי היחידות במתחם, ישא היזם בתשלומים אלו בגין כל דירות היזם כפי חלקן היחסי, אף אם טרם נמסרו לרוכשיהן ואף אם לא נמכרו לרוכש כלשהו.

18.17 בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה, והוא מסמיך בזאת את עוה"ד ויועץ המס לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכוח מטעם הבעלים (נספח 1.6.3). עוה"ד יודיעו לבעלים, בכתב ומראש, על כוונתם לעשות שימוש בייפוי הכח מטעמם (הבעלים) לצורך האמור לעיל.

18.18 במקרה זה שבו לבעלים (כולל למי מבני התא המשפחתי שלו) ישנה יותר מדירה אחת במתחם מוסכם כי ביחס לאחת הדירות של הבעלים במתחם, על פי שיקול דעת של יועץ המיסוי יהיה מכר מלא; ואילו לגבי הדירות האחרות - ימכור הבעלים ליזם **רק חלק** מן הזכויות בדירה הנוכחית ובמקרקעין, באופן שהחלק הנוותר בידי הבעלים מאפשר ליזם ליתן לו שירותי בניה בהיקף הנדרש לשם קבלת הדירה החדשה (מכר חלקי), וזאת אלא אם יועץ המיסוי יורה אחרת.

19. ליווי פיננסי, בטחונות ומימון

19.1 היזם מתחייב להתקשר עם בנק מלווה כהגדרתו לעיל בהסכם ליווי פיננסי "סגור" לפרויקט למטרת הבטחת מימון ביצוע הפרויקט ולמתן הבטחות לבעלים עפ"י הסכם זה, זאת כתנאי לשעבוד זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית ובמתחם, לפינוי היחידה הנוכחית ולביצוע עבודות בניה כלשהן במתחם.

19.2 לצורך קבלת הליווי הבנקאי, ישעבדו הבעלים לטובת הבנק המלווה את הדירות הקיימות ו/או המקרקעין במשכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, בתנאים כפי שיקבע הבנק המלווה ובלבד שלא יהיה בתנאים אלה כדי להטיל על הבעלים חבות שאינה חלה עליהם במפורש על פי הסכם זה, כשהזכויות נקיות וחופשיות מכל זכות נוגדת הקשורה לבעלים וזאת למעט משכנתאות למוסד כספי וההערות הקיימות, עליהן יחולו הוראות סעיף 20 להלן) ומבלי לגרוע מזכויות היזם על פי הסכם זה (לעיל ולהלן: "המשכנתה לטובת הבנק המלווה"), וזאת כנגד העמדת הבטחונות והערבויות המפורטות בהסכם זה ובמועד בו נקבע כי תועמדה.

19.3 הבעלים מתחייבים לחתום בתוך 14 ימים מיום הדרישה על כל המסמכים הדרושים לשעבוד הדירות הקיימות ו/או המקרקעין לטובת הבנק המלווה ולרישום המשכנתה לטובת הבנק המלווה, ולבצע כל פעולה שתידרש על ידי היזם והבנק המלווה לצורך רישום השעבוד כאמור, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והכל מיד לאחר דרישת היזם ו/או עו"ד היזם, ובלבד שלא יהיה במסמכים אלה ובפעולות אלה כדי להטיל על הבעלים תשלומים ו/או חבויות שאינן מוטלות עליהם במפורש. מוסכם כי במסמכים בקשר המשכנתה לטובת הבנק המלווה תכלל התחייבות מפורשת של הבנק לפיה עם מימוש המשכנתה יהיו הבעלים זכאים לפרעון הערבויות הבנקאיות שניתנו בידי הבנק עד לאותו מועד. עוד יכללו המסמכים התחייבות של הבנק המלווה להפרע אך ורק מתוך המקרקעין וכל יתר התנאים הנכללים בסעיף 19.12 להלן

19.4 הבעלים ימציאו ליזם עד למועד סמוך לרישום המשכנתה כאמור את כל האישורים הדרושים לרישום המשכנתה הנ"ל, לרבות אישורי מס רכוש מקוריים בגין המקרקעין ככל ויידרשו ואישורי העדר חובות ארנונה כנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין כתנאי לרישומן של משכנתאות. מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים לחתום בעצמם ו/או לבצע בעצמם את הפעולות האמורות לעיל, מוסכם בזאת כי הבעלים מסמיכים את עו"ד

הבעלים לפעול ולהשתמש בייפוי הכח הבלתי חוזר החתום על ידס אף לצורך שעבוד הדירות ו/או המקרקעין כאמור לעיל וביצוע הפעולות האמורות בסעיף 19 זה לעיל ולהלן, כל יחיד בעלים ביחס לזכויותיו במקרקעין.

19.5 הבעלים מצהירים כי ידוע להם שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיהם בקשר עם הפרויקט ו/או הדירות החדשות, למעט ערבויות חוק המכר שיוצאו לטובתם ע"י הבנק. כן מצהירים הבעלים כי ידוע להם שאין לבנק כל מחויבות כלפי היזם ו/או כלפיהם להשלים את הקמת הפרויקט ו/או להשלים את בניית הדירות החדשות, וכי כל הסכם שבין היזם ובין הבנק אינו מקנה להם זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שיחתמו בין היזם לבין הבנק.

19.6 להבטחת התחייבויות היזם בקשר להסכם זה, ימציא היזם לבעלים ובכפוף להוראות ולתנאים כמפורט מטה, את הבטחונות כמפורט להלן:

19.6.1 "ערבות חוק המכר" או "הבטוחה";

19.6.2 "ערבות המיסוי";

19.6.3 "ערבות השכירות";

19.6.4 "ערבות הבדק".

19.6.5 "ערבות למימון הליכים משפטיים"

19.6.6 ערבות להבטחת הרישום

מובהר כי אין בהעמדת הערבויות או במימושן כדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי דין והסכם זה.

19.7 כל ההוצאות, האחריות וההתחייבויות בקשר עם קבלת האשראי מהבנק המלווה וחווה הליווי, הקמתו וקיומו, עלויות העמדת הבטחונות, כתבי ההתחייבות ומכתבי הכוונות עפ"י הסכם זה, יחולו בשלמותן על היזם, באופן שעל הבעלים לא תחול כל חבות בקשר לכך.

ערבות חוק המכר ושעבוד זכויות הבעלים במקרקעין

19.8 ערבות חוק המכר שימציא היזם לבעלים תהיה ערבות בנקאית מהבנק המלווה לפי סעיף (1) לחוק המכר (הבטחת השקעות) בשינויים המחוייבים, בנוסח שיהיה נהוג בליווי פרויקטים של בניה, **בסכום השווה ל-100% משווי הדירה החדשה (לרבות מרכיב הקרקע ומע"מ)** במועד מסירת הבטוחה כפי ששווי זה ייקבע על ידי השמאי המוסכם. ביחס לבעלים אשר שנמכו דירותיהם, בהתאם להוראות הסכם זה, תכלול הערבות גם את סכום התמורה בגין השנמוך וזאת עד למועד כמפורט בסעיף 14.22.7. סכום הערבות יהיה צמוד למדד תשומות הבניה.

ככל שהיחידה הנוכחית משועבדת לצד ג' – ועל פי הוראות צד ג' תוסב הערבות כולה או חלקה לטובת צד ג' ולחילופין לפי דרישת צד ג' הנ"ל (לרבות מוסד כספי שהעמיד משכנתא לבעלים) תונפק ערבות בנקאית אוטונומית הכל בהתאם להוראות סעיף 20 להלן, ולבעלים לא תהיה כל טענה או תביעה בקשר לכך (לעיל ולהלן – **"הבטוחה"** או **"ערבות חוק המכר"**).

19.9 ערבות חוק המכר תומצא לבעלים במועד המוקדם מבין המועדים הבאים וכתנאי לאמור בהם: (1) במועד פינוי היחידה הנוכחית, (2) שעבוד הזכויות בחלקה ובדירה הנוכחית לטובת היזם או לטובת בנק המממן את היזם (3) רישום המקרקעין ע"ש היזם (4) רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם (מובהר כי אין בהוראת ס"ק (4) כדי לאפשר ביצוע הפרוייקט שלא באמצעות בנק מלווה, במתכונת של לוי סגור).

19.10 היזם יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו ובהתאם להנחיות הבנק המלווה לקבוע כי עד לפינוי כל הבניינים הקיימים, שפינויים נדרש לצורך ביצוע אותו שלב של ביצוע בפרוייקט - יהיו ערבויות חוק המכר מוחזקות בנאמנות אצל הנאמנים ורק עם פינוי הדייר האחרון שפינויו נדרש לשם ביצוע האותו שלב ביצוע - יימסרו לידי הבעלים.

19.11 ידוע לצדדים כי יכול שמועד העמדת ערבות חוק המכר יוקדם עפ"י דרישת הבנק המלווה למועד רישום השעבוד על זכויות הדיירים לטובת הבנק המלווה, אך לא מוקדם ממועד קבלת החלטת הועדה המוסמכת המאשרת את הוצאת היתר הבניה הכולל (לרבות אישור בתנאים), ואף במקרה כאמור יוחזקו הערבויות אצל הנאמנים לשם הבטחת זכויות הבעלים ועד לפינוי מלא של השלב בפרוייקט.

19.12 הבעלים מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם והם מאשרים כי תנאי להוצאת ערבות חוק המכר הוא שעבוד היחידה הנוכחית והמקרקעין לטובת הבנק המלווה. לכן, ועל אף האמור בסעיף 19.9 לעיל הבעלים מתחייבים לחתום על המסמכים שידרשו לשם כך בנוסח שיקבע ולאפשר את רישום השעבוד על דירתם הנוכחית וכן על זכויותיהם החוזיות לפי הסכם זה, ובלבד שיתקיימו כל אלה: (1) שתינתן לבעלים כתב התחייבות בלתי חוזרת מטעם הבנק המלווה להוצאת הערבות הבנקאית לטובת הבעלים כנגד רישום השעבוד כמפורט בסעיף 19.13 להלן (2) יימסר להם מכתב ההחרגה המותנה כהגדרתו בסעיף 19.15 להלן, (3) לא תיכלל במסמכים שהבעלים ידרשו לחתום כל התחייבות כספית ו/או אחרת שלהם כלפי הבנק אשר אינה קיימת בהסכם זה, וינתן לבעלים אישור הבנק המלווה בכתב כי השעבוד הינו בתנאי "Non-recourse" כמפורט להלן; (4) במקרה של מימוש השעבוד בידי הבנק המלווה – הרי שכנגד וכתנאי לכך תשולם בידי הבנק המלווה הערבות הבנקאית וכן כל יתר הערבויות שמועד פרעונו הגיע לבעלים.

19.13 ידוע לצדדים ומוסכם עליהם, כי בשלב זה לא ניתן לסכם את כל פרטי מנגנון המצאת הבטוחה, שעבוד הנכס והפינוי, והם מסמיכים את באי כוחם לקבל עבורם החלטות בדבר דרך הביצוע המדויקת, בהתאם להוראות הסכם זה והעקרונות הבאים:

19.13.1 ניתן יהיה לרשום את השעבוד על שם זכויות הבעלים בדירה, אף אם טרם הומצאה הערבות ובלבד שקודם לרישום השעבוד ימצא הבנק המלווה התחייבות בלתי חוזרת לפיה -:

(1) כי בתוך מועד שיקבע בהסכמה בין ב"כ היזם וב"כ הבעלים וב"כ הבנק ממועד רישום השעבוד על זכויות כל בעלי הזכויות בחלק הממתחם ששעבודם נדרש על פי הסכם הלווי באותו שלב ובכל מקרה קודם למועד הפינוי הנקוב בהודעת הפינוי כאמור בסעיף 17.1 לעיל יעמיד הבנק את ערבות חוק המכר או ימחק את השעבוד.

(2) כי עד להמצאת ערבות חוק המכר לא יעמיד ליוזם אשראי המובטח בשעבוד הזכויות;

(3) כי לא יפעל למימוש השעבוד, בכל מקרה, אלא אם יעמיד את ערבות חוק המכר.

התחייבות הבנק לא תהיה מותנית בתנאים או סייגים למעט חתימתם של בעלי היחידות הנוכחיות במתחם, שחתימת נדרשת באותו שלב, על מסמכי שעבוד כאמור בהסכם זה בכלל ובסעיפים 19.12 ו- 19.22 בפרט, ביצוע כל המוטל על הבעלים כדי לאפשר את רישום השעבוד בפועל וביצוע הפינוי בפועל (לעיל ולהלן: **"כתב ההתחייבות"**).

19.13.2 מוסכם כי כתב ההתחייבות יכול שיהיה גורף לכל בעלי הזכויות או ספציפי

לכל בעלים בנפרד.

19.13.3 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 19.16 (בדבר הערבות המרוכזת) כתב ההתחייבות ו/או הערבות (כחלופה להמצאת כתב ההתחייבות) יוחזקו בנאמנות אצל הנאמנים עד להשלמת רישום השעבוד לטובת הבנק ופינוי היחידות הנוכחיות שפינויין נדרש.

19.13.4 הוראות סעיף קטן זה כפופות להערות סבירות של הבנק המלווה, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה ושתינתן לב"כ הבעלים ולנאמנים הזדמנות מראש לנהל מו"מ מול הבנק בקשר להערות הבנק הנוגעות לשינויים המבוקשים על ידו, ובקשר לנוסח המסמכים לחתימת הבעלים ולנוסח ערבות חוק המכר.

19.14 במקרה של מימוש זכויות היזם בפרויקט ע"י הבנק המלווה, יהיה רשאי הבנק המלווה להיפרע מהבעלים אך ורק באמצעות מימוש השיעבוד שיירשם לטובתו בלבד, מבלי שתוטל בשום מקרה כל חבות ו/או אחריות כלשהי על הבעלים כלפי הבנק המלווה בגין חובות היזם לבנק המלווה, והבנק **לא יוכל ולא יהא רשאי** לגבותם מהבעלים עצמם או מנכסים אחרים כלשהם שבבעלותם, לרבות במקרה בו לא יהיה בפדיון מכירת זכויות היזם כדי לכסות את חובותיו כלפי הבנק המלווה, וגם זאת (מימוש השעבוד ומכירת הזכויות, כאמור) יעשה אך ורק, בכפוף וכנגד פירעון מלוא ערבויות חוק המכר שניתנו על ידו לבעלים (לעיל ולהלן): **"Non-recourse"**.

ואולם, אין באמור בכך כדי לגרוע מכל טענה שתהיה לבעלים כנגד היזם ו/או הבנק לרבות בקשר לפירעון הבטוחות האחרות.

19.15 כתנאי לשעבוד זכויות הבעלים במקרקעין ולפינוי היחידה הנוכחית ע"י הבעלים ולתחילת ביצוע עבודות בניה כלשהן במתחם, יתחייב הבנק להמציא לבעלים על חשבונו, מכתב החרגה מותנה מהבנק המלווה לפיו מתחייב הבנק המלווה כי כנגד מסירת היחידה החדשה והפרשי התמורה עפ"י הסכם זה והשבת ערבות חוק המכר (בלא שנדרש פרעונה), תוחרג היחידה החדשה מתחולת השעבוד לבנק המלווה כך שהיחידה החדשה תהיה חופשית מכל שיעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון לטובת הבנק המלווה לרבות בקשר לכל אשראי שניתן ע"י הבנק המלווה ליזם (לעיל ולהלן): **"מכתב ההחרגה המותנה"**.

19.16 מוסכם, כי ככל שלא תתקיים בחירת היחידה חדשה קודם להוצאת הערבות - תימסר לנאמנים בנאמנות ערבות אחת עבור כל הבעלים הזכאים לקבלת הערבות בהתאם לסעיף 19.9 לעיל (להלן: **"הערבות המרוכזת"**) אשר תוצא בסכום שוויון הכולל של ערבויות לפי סעיף 19.8 בקשר עם אותן דירות חדשות מהסוג הצפוי להימסר לבעלי היחידות הרלוונטיים לאותו שלב שזכאים לקבל ערבויות בנקאיות (חוק מכר) ספציפיות ובהתאם לשוויון של אותן דירות שהם זכאים לקבל כפי שיקבע בידי השמאי המוסכם; בהעדר יכולת לקבוע שווי לכל דירה חדשה ספציפית (שכן טרם נבחרה הדירה) יקבע השמאי המוסכם את השווי הממוצע של דירות אלה (לפי דירות חדשות דומות) בסמוך להוצאת הערבות כאשר שווי זה יוכפל במספר הדירות החדשות הרלוונטיות ובהתאם לכך יקבע סכום הערבות המרוכזת. הצדדים מורים בזאת לנאמנים, בהוראה בלתי חוזרת, להשיב ליזם את הערבות המרוכזת, כנגד מסירה לידיו של ערבויות אישיות (ספציפיות) לכל אחד מהדיירים בסכום שווי הדירה החדשה שנבחרה על ידי כל אחד מהם. באותו מעמד יומצא לבעלים גם מכתב החרגה (מותנה בהשבת הערבות).

19.17 עלויות הוצאת הערבויות, ומכתבי ההחרגה - תחולנה על היזם.

19.18 במעמד מסירת היחידה החדשה לידי הבעלים יפקידו הבעלים לדרישת היזם את ערבות חוק המכר בידי נאמן הערבויות וישיבו ליזם את בטוחת השכירות (ככל שלא נעשה בה

שימוש ולא נוצרה עילה למימושה), מבלי לגרוע מן האמור, ככל שבאותו מועד התקיימו התנאים למסירת ערבות חוק המכר מן הנאמן לידי היזם, יהיה היזם רשאי לדרוש מסירתה לידי היזם. בכל מקרה בו איבד הבעלים את ערבות חוק המכר, יחתום הבעלים, על תצהיר בעניין זה, כפי שידרש על ידי הבנק המלווה.

19.19 בחתימתם על הסכם זה, מורים הצדדים לנאמן הערבויות בהוראה בלתי חוזרת למסור את ערבות חוק המכר לידי היזם לשם ביטולה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות) כפי שיהיה בתוקף בעת הנפקתה ובכללם קבלת מכתב החרגה סופי, קבלת החזקה בדירה וכן, רישום הערת אזהרה לטובת הדייר, בכפוף לתשלום הפרש התמורה בגין שנמוך כמפורט בסעיף 14.22 ע"י היזם לבעלים ובכפוף לכך שהתקבלה ערבות הבדק בידי הנאמן שנקבע לאחזקתה כאמור בסעיף 19.33 להלן והופקדה בידי הנאמנים ערבות הרישום.

19.20 במעמד מסירת היחידה החדשה ו/או לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר מכן, ימסור היזם לבעלים מכתב החרגה סופי, מוחלט ובלתי מסוייג מאת הבנק המלווה לפיו מוחרגת היחידה החדשה מתחולת השעבוד הרובץ לטובת הבנק המלווה על זכויות הבעלים ביחידה החדשה ובמתחם, כך שדירת התמורה חופשית מכל שיעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון לטובת הבנק המלווה לרבות בקשר לכל אשראי שניתן ע"י הבנק המלווה ליזם (להלן: **"מכתב החרגה הסופי"**).

19.21 לבקשת היזם בכתב, ב"כ היזם יהיה רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח שיש בידיו, לשם מתן הסכמת הבעלים לשעבוד זכויותיהם ביחידה הנוכחית לטובת הבנק המלווה כאמור בסעיף 19 זה ובתנאים האמורים בו.

19.22 אם הזכויות ביחידה הנוכחית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הבעלים לדאוג לחתימתו של בן/בת הזוג או הידועה/ה בציבור על הסכמתם לשעבוד, אם ידרוש זאת הבנק המלווה. הבעלים מסמיכים את עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לפעול ולהשתמש ביפוי הכוח הבלתי חוזר החתום על ידו אף לצורך שעבוד הדירה הנוכחית, כאמור לעיל, אולם אין באמור לעיל כדי לשחרר את הבעלים מהתחייבותם לחתום בעצמם על המסמכים כאמור לעיל, ככל שיידרשו לעשות כן.

ערבות המיסוי

19.23 היזם ימסור לידיהם הנאמנות של הנאמנים ערבות בנקאית אוטונומית פיננסית בלתי מותנית לפרעון עם דרישה, צמודה למדד תשומות הבניה, להבטחת כל תשלומי המסים החלים על פי דין על הדיירים בגין ההתקשרות נשוא הסכם זה ושעל פי חוזה זה חלים על היזם (להלן: **"ערבות המיסים"**).

19.24 ערבות המיסים תומצא תוך 60 יום מהמועד הקובע אלא אם עד לאותו מועד ימציא היזם אישור רשויות מיסוי מקרקעין לפיהן המועד לגביית המס נדחה לפי הוראות סעיף 51 לחוק מיסוי מקרקעין שאז תומצא הערבות קודם לתום מועד הדחיה - ובכל מקרה לא יאוחר ממועד פינוי היחידה הנוכחית וכתנאי לו.

19.25 סכום ערבות המיסוי יהיה בגובה השומות העצמיות שיערכו לפי החלטת יועץ המיסוי ובתוספת 10% (עשרה אחוזים). גובה הערבות ישונה מפעם לפעם לפי חוות דעת יועץ המיסוי בדבר שינוי בחשיפת המס של הדיירים, ובכל מקרה יותאם לשומות שיוצאו לפי מיטב השפיטה. היזם זכאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לפצל את ערבות המס לפי סוגי מיסים (שבח, מע"מ, רכישה וכו') ו/או לפי זהות הדיירים וזאת מבלי שישונה סכום הערבות הכולל.

19.26 ערבות המיסים תהיה בתוקף לתקופה של 12 (שנים עשר) חודשים ותוארך מעת לעת, על פי הצורך 21 (עשרים ואחד) יום טרם פקיעתה עד להמצאת אישורי המיסים לפי שומות סופיות.

19.27 הצדדים מורים לנאמנים בהוראה בלתי חוזרת למסור את ערבות המיסוי לדיירים ו/או למי מהם לצורך מימושה בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) היזם לא האריך את ערבות המיסים ונותרו פחות מ- 21 ימים לפקיעתה. (2) היזם לא עמד בהתחייבותו בקשר לתשלום המיסים כאמור בהגיע המועד החוקי לתשלום; תנאי למימוש הוא שקודם לכן נמסרה התראה בכתב בת 14 יום ליזם ולב"כ היזם במהלכם לא שילם היזם את המיסים או האריך את הערבות בהתאמה.

ערבות השכירות

19.28 כתנאי לפינוי היחידה הנוכחית, ימסור היזם לידיהם הנאמנות של הנאמנים ערבות בנקאית צמודה למדד המחירים לצרכן להבטחת תשלום דמי השכירות והפיצוי בגין איחור במסירה שעל היזם לשלם לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, אשר תהיה ערבות בנקאית אוטונומית בנוסח הדומה לנוסח המצורף **נספח 1.6.11** (לעיל ולהלן: "ערבות השכירות"). סכום ערבות השכירות יהיה בשיעור השווה לסכום דמי השכירות כפי שסכום זה יקבע בהתאם להוראת סעיף 16 לעיל כפול 12 (שנים עשר) חודשים, וזאת מבלי לגרוע מן התשלום השוטף, כמפורט בסעיף 16.6 לעיל.

19.29 במקרה של עדכון גובה דמי השכירות כקבוע בסעיף 16.3 לעיל, יעודכן סכום הערבות בהתאם בתוך 14 ימים ממועד עדכון דמי השכירות כאמור.

19.30 ערבות השכירות תהיה בתוקף לתקופה של 18 (שמונה עשר) חודשים ותוארך מעת לעת, על פי הצורך 45 (ארבעים וחמישה) יום טרם פקיעתה עד למסירת היחידות החדשות לבעלים, באופן שתהיה בתוקף כל העת ל- 18 חודשים לפחות.

חלף האמור הנאמן יהיה רשאי לדרוש מהיזם כי יאריך את הערבויות בגין הדיירים שבאותה עד זכאים לה כך שכל הערבויות יוארכו לאותו מועד, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להאריך את הערבות ליותר מ- 21 חודשים.

ואולם, אם התקבל אישור מהנדס הבעלים, בכתב, כי בניית הדירה החדשה צפויה להסתיים והדירה החדשה תמסר בתוך שישה חודשים – יהיה היזם להחליף את הערבות השכירות לערבות שתוקפה יהיה עד ארבעה חודשים לאחר מועד המסירה הצפוי על פי האישור.

19.31 הצדדים מורים לנאמנים בהוראה בלתי חוזרת למסור את ערבות השכירות לדיירים ו/או למי מהם לצורך מימושה ו/או לפעול לשם מימושה בעצמם - בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) היזם לא האריך את ערבות השכירות ונותרו פחות מ- 21 ימי עסקים לפקיעתה. (2) הומצא לנאמנים תצהיר ערוך כדין מהבעלים, בנוסח המצורף לנוסח הערבות **נספח 1.6.11(1)** לעיל (3) נמסר ליזם התראה בכתב בת 14 יום ליזם בדבר אי עמידתו בהתחייבות לתשלום דמי השכירות.

19.32 במועד מסירת הדירה החדשה לבעלים וכתנאי למסירתה תושב ערבות השכירות לידי היזם, וזאת אלא אם התקיימו עילות למימושה קודם למסירת הדירה החדשה.

ערבות הבדק

19.33 היזם ימסור לנאמנים ערבות בדק שתהא ערבות בנקאית בנוסח המקובל לערבויות בדק או טיב, אשר תהיה ניתנת למימוש בבת אחת או לשיעורין, בשיעור השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מעלות הבניה של היחידה החדשה של הבעלים (לפי 'דו"ח האפס') צמודה למדד תשומות הבניה. לעניין זה עלות הבניה משמעה כלל העלויות לבניית היחידה החדשה של הבעלים: ללא עלויות שווי הקרקע, תקורות היזם, יועצים, אגרות בניה והיטלים, משפטיות, תכנון, שיווק, מימון. לסך הנ"ל יתווסף מע"מ. שווי עלות הבניה ליחידת הבעלים, על פי המנגנון הקבוע בסעיף זה, יקבע על ידי השמאי המוסכם.

19.34 ערבות הבדק תופקד ע"י היזם בידי הנאמנים כתנאי למסירת ערבות חוק המכר מנאמן הערבויות ליזם לאחר מסירת היחידה החדשה, כקבוע בסעיף 19.18 לעיל.

19.35 בכפוף לאמור להלן בדבר הארכת תוקף הערבות, ערבות הבדק תהא בתוקף למשך 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד הנפקתה ותהא צמודה למדד תשומות הבניה.

19.36 היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להמציא ערבות בדק אחת עבור כמה מבעלי היחידות יחדיו ו/או לחזור ולפצל ו/או לחזור ולאחד ערבויות, ובלבד שבכל רגע נתון יהיו בידי הנאמנים ערבות או ערבויות בדק בשיעור האמור בסעיף 19.33 לעיל ביחס לעלויות הבניה של כל הדירות שנמסרו לבעלי היחידות באותו מועד ומבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מתקופת תוקפה של ערבות הבדק עפ"י הסכם זה. מוסכם עם זאת כי מתן ערבות אחת עבור כמה דיירים אין בה כדי להגדיל את שיעור ערבות הבדק לו זכאים הבעלים לפי הסכם זה וכי ערבות הבדק היא עבור כל אחד מבעלי היחידות לבדו.

19.37 בכל מקרה שבו ינתן כנגד היזם פסק דין חלוט ו/או החלטת בורר שאושרה בערכאות כדין ו/או שעבר המועד להגשת בקשה לביטולה מבלי שהוגשה בקשה כאמור, בקשר עם ביצוע התחייבויות היזם לפי סעיף 24 להלן, לרבות בגין תשלום הוצאות ההליך ושכר טרחה, והוא לא ימלא אחריה במלואה בתוך 30 יום (להלן בס"ק זה – "חוב היזם"), יהיו הנאמנים רשאים להגיש את ערבות הבדק לפרעון ולמסור את תמורתה כולה או כדי שיעור חוב היזם (הנמוך מבין השניים) לידי הבעלים. היתרה ככל שתהיה תועבר בד בבד ליזם. ככל שתוקף הערבות יפוג טרם חלוף המועד למילוי פסק הדין ו/או החלטת הבורר כאמור, כי אז יהיו הנאמנים רשאים להגיש את ערבות הבדק לפרעון ולהחזיק את תמורתה בחשבון נאמנות ייעודי עד לחלוף 30 הימים כאמור ולאחר מועד זה לפעול על פי ההוראות דלעיל בהתאמה.

19.38 למען הסר ספק, הבעלים זכאים לערבות רק כדי השיעור המגיע להם לפי האמור בסעיף 19.33 לעיל ואין הם זכאים להפרע מערבויות המוחזקות לטובת בעלי זכויות אחרים.

19.39 בתום 18 חודשים תפקע הערבות מאליה אלא אם בתוך פרק הזמן האמור, יגישו הבעלים תביעה כנגד היזם ויחולט באותה תביעה, גם בהליך ביניים, כי יש להאריך תוקף הערבות.

19.40 במקרה שבו ניתנה החלטה כאמור בסעיף 19.39 לעיל וככל שלא יוארך תוקף הערבות ב- 12 חודשים נוספים עד 21 ימים לפני מועד פקיעתה, יהיו הנאמנים רשאים להגיש את הערבות לפירעון וליזם לא תהא כל טענה בקשר לכך.

19.41 נפרעה הערבות כאמור בסעיף 19.40 לעיל יחזיקו הנאמנים בכספים עד להמצאת ערבות חלופית או עד שיתמלאו התנאים האמורים להעברת כספי הערבות לידי הבעלים כאמור בסעיף 19.37 לעיל או להשבתה לידי היזם כמפורט להלן.

19.42 הוגשה תובענה כאמור, יוארך תוקפה של הערבות, בכל פעם ל- 12 חודשים עד לקבלת החלטה חלוטה בתובענה, ואם לא תוארך יהיו הנאמנים רשאים להעמידה לפרעון ויחולו הוראות סעיף 19.40 לעיל.

19.43 לאחר עבור 18 חודשים היזם יהיה רשאי להקטין את הערבות כדי שווי טענות הבעלים כפי שהן קבועות בחוות דעת המומחה הנזכרת בסעיף 19.39 בצרוף 20% על הסכום האמור.

ערבות הרישום

19.44 היזם ימסור לנאמנים ערבות רישום שתהא ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 1,000 ₪ בגין כל דירת בעלים שבנייתה הושלמה וזאת להבטחת רישום הבית המשותף וזכויות

הבעלים ביחידה החדשה כמפורט בסעיף 25 להלן. הערבות תהיה בתוקף עד לרישום הזכויות בדירה החדשה על שם הבעלים (דהיינו בעלי הזכויות בדירות המקוריות) בפרוייקט. הערבות על פי תנאיה תהייה ניתנת למימוש רק לאחר עברו 24 חודשים ממועד מתן טופס 4 לבניין בו מצויה הדירה החדשה וכן השלמת הליכי איחוד וחלוקה ביחס למקרקעין עליהם בנוי הבניין החדש, ובלבד שרישום הבית המשותף ורישום יחידת הבעלים החדשה של שמש לא יושלם עד לאותו מועד, למעט במקרה שבו אי הרישום של יחידת הבעלים נבע עקב מעשה או מחדל הנעוץ בבעלים או מי מטעמם (כגון אי המצאת אישורים ומסמכים הנדרשים מהם כדי לייחד את היחידה על שמש). הערבות תומצא לנאמנים, באופן מרוכז בגין כל הדירות החדשות של בעלי הזכויות בבנינים החדשים שהשלמתם עומדת להסתיים באותו שלב כתנאי להשבת ערבות חוק המכר לידי היזם ו/או לבנק.

19.45 היזם יהיה רשאי להפחית את הערבות כדי מחציתה לאחר הצגת תשריט לרישום בית משותף ערוך כדין וחתום ע"י מודד מוסמך ועירית גבעת שמואל.

19.46 הדיירים יהיו רשאים לדרוש את מימוש הערבות אם ורק אם עברו 24 חודשים ממועד מתן טופס 4 לפרוייקט וכן השלמת הליכי איחוד וחלוקה ביחס למקרקעין עליהם בנוי הבניין החדש, והיחידה החדשה לא נרשמה על שמש בלשכת רישום המקרקעין בנסיבות שאינן נעוצות במי מן הבעלים, ובתנאים המפורטים בסעיף 19.47 להלן.

19.47 מימוש הערבות יהיה על פי החלטת רוב בעלי היחידות החדשות בבניין החדש מבין הדיירים (הקיימים) שדירותיהם החדשות באותו בנין (דהיינו בלא רוכשי יחידות היזם באותו בנין חדשות) ורק לאחר מתן התראה בכתב בת 30 יום לזים.

בעלים אשר הזכויות על שמש נרשמו או שלא ניתן לרשום את הזכויות על שמש בשל מעשה או מחדל שלהם או של מי מטעמם לא יהיו זכאים להצביע בסוגיית חילוט הערבות ולצורך סעיף זה לא יחשבו כבעלי זכויות אשר היחידות שהם מצויות בבניין החדש הרלוונטי.

19.48 תוקף הערבות יוארך מפעם לפעם עד להשלמת הרישום ע"ש כל הבעלים למעט כאלה שלא ניתן לרשום את הדירות על שמש בשל מעשה או מחדל שלהם.

מבלי לגרוע מעילת המימוש לעיל, וככל שהערבות לא תוארך עד 21 יום לפני מועד פקיעתה היא תהיה ניתנת למימוש על אתר ובמקרה כאמור תמורת המימוש תוחזק בידי הנאמן ויחולו עליהם הוראות פרק זה בדבר מימוש הערבות ו/או השבתה. היזם יהיה רשאי להעמיד ערבות חלופית ולקבל את דמי המימוש לידיו.

19.49 ככל שתמומש הערבות היא תשמש את הנאמן אך ורק לצורך השלמת הרישום על דרך של תשלום שכרם של בעלי מקצוע והאגרות הדרושות לשם כך.

19.50 מומשה הערבות והושלם הרישום (למעט כאלה שלא ניתן לרשום את היחידות על שמש מסיבות הנעוצות בהם כאמור) - תושב כל יתרה לידי היזם.

19.51 הושלם הרישום ע"ש כל הבעלים (למעט כאלה שלא ניתן לרשום את הדירות על שמש בשל מעשה או מחדל שלהם) בכל עת שהיא ולא מומשה הערבות תושב הערבות לידי היזם.

הערבות למימון הליכים משפטיים

19.52 בסמוך לאחר שיחתמו הסכמי פינוי בינוי עם 80% מכלל בעלי הזכויות (דיירים) במתחם (ו/או במקטע בר ביצוע ככל שיוחלט על מימוש הפרוייקט בדרך זו) יפקיד היזם בידי נאמן הערבות המשפטית ערבות בנקאית אוטונומית ולחלופין פקדון כספי בסכום של 100 אלף ₪, אשר יהיה מיועד למימון הוצאות הדיירים בהליך משפטי שינהלו הדיירים כנגד היזם (ככל שיהיה צורך בהליך כאמור) ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים :

19.52.1 ההליך המשפטי הוא הליך שהסעד המבוקש בו נועד לשני שלישים מבעלי הזכויות לפחות ויתייחס רק: להליכים משפטיים הנדרשים לצורך מימוש איזו מהערבויות האחרות שניתנו לבעלים ו/או הצהרה על ביטול ההסכם בשל הפרתו היסודית כלפי בעלי הזכויות (הדיירים) (לרבות ביטול הפרוייקט) ומתן סעד למחיקת הערות האזהרה.

19.52.2 התשלום יעשה לצורך תשלום אגרה, שכ"ט עו"ד בסכום סביר (ובמקרה של מחלוקת מהו סכום סביר – לפי הכרעת ראש לשכת עורכי הדין, והחזר הוצאות מקובלות לעורך הדין שייצג את הדיירים. לא ישולמו תשלומים לדיירים עצמם (אלא אך ורק השבה למי ששילם מכיסו תשלומים מאושרים כאמור).

19.53 התשלום מתוך ערבות ההליכים המשפטיים יעשה כנגד חשבוניות מס / קבלות.

19.54 מימוש הערבות ההליכים המשפטיים יעשה בתוך 7 ימי עבודה לאחר שיוצג לנאמן הערבות המשפטית כתב דרישה מפורט שאליו יצורפו לפי הענין (1) טיוטת התביעה / כתב הדרישה, (2) יפוי כוח ליצוג הדיירים הרלוונטים, (3) מכתב פניה שנשלח בדואר רשום ליום 14 יום, לפחות, קודם לפניה לנאמן הערבות המשפטית בקשר עם נשוא ההליך המבוקש.

19.55 מובהר כי הערבות למימון הליכים משפטיים לא מיועדת למימון הליכים משפטיים פרטניים של בעלי זכויות כגון תביעות ליקוי בניה, בעיות במסירה של דירה כזו או אחרת וכדומה.

19.56 ערבות ההליכים המשפטיים (או הפקדון הכספי בהתאמה) יושבו ליום במועד שבו ימסרו הדירות החדשות לבעלי הזכויות בבנין האחרון במתחם.

20. זכויות מגבילות על זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית

20.1 ככל שרשומה על זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית משכנתא, או הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא או משכון (לעיל ולהלן – "משכנתא"), לטובת תאגיד בנקאי או מבטח כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א - 1981, או לטובת מדינת ישראל (משרד השיכון ו/או חברה משכנת מטעמו כגון עמידר) (להלן: "בעל המשכנתא"), מבלי לגרוע מכל אפשרות של היזם לפעול בעניין זה, הבעלים, בשיתוף עם היזם, ינקוט בצעדים הדרושים למחיקת ו/או סילוק ו/או הקפאת, המשכנתא האמורה (להלן – "הסדרת המשכנתא") (ובלבד שאין בצעדים אלה כדי לגרום לבעלים לפרוע את המשכנתא), ואז יחולו ההוראות שלהלן:

20.1.1 ככל שניתן יהיה על פי הסכמת בעל המשכנתא למחוק את המשכנתא כנגד הסבה ו/או שעבוד של ערבות חוק המכר לטובת הבנק למשכנתאות ושעבוד זכויות אותו יחיד בעלים על פי הסכם זה לטובת הבנק המלווה – כך יעשה.

ובנוסף, לבקשת בעל המשכנתא היזם ימסור לבעל המשכנתא הנוכחית התחייבות לרישום משכנתא על היחידה החדשה בנוסח שיוסכם בינו ובין בעל המשכנתא, שתיכנס לתוקפה עם מחיקת המשכנתא הנוכחית.

לפי דרישת בעל המשכנתא היזם יהיה חייב להסב את ערבות חוק המכר לטובת בעל המשכנתא בשיעור כפי שידרוש בעל המשכנתא לשם הבטחת זכויותיו ומתן הסכמתו למחיקת המשכנתא הנוכחית.

20.1.2 ואולם, ככל שבעל המשכנתא יסרב להסדר המפורט בסעיפים קטנים אלה לעיל הרי שלפי דרישת בעל המשכנתא יהיה חייב היזם להמיר חלק מסכום ערבות חוק המכר בערבות בנקאית אוטונומית כדי שיעורו של החוב לבעל המשכנתא או בסכום שיידרש לשם מחיקתה בידי בעל המשכנתא (להלן –

בס"ק זה - "הבטוחה"). למען הסר ספק במקרים אלה יופחת סכום ערבות חוק המכר לטובת הבעלים בשיעור הבטוחה שתימסר ו/או תשוּעבד לבעל המשכנתא. ככל שהמשכנתא של הבעלים תפרע בהמשך (והבעלים מתחייב להמשיך ולפרוע את תשלומי המשכנתא באופן סדיר) ובעל המשכנתא ישיב את הבטוחה שניתנה לטובתו, יגדל סכום ערבות חוק המכר לטובת הבעלים בסכום שהופחת כאמור, כשהוא צמוד ממועד הוצאת ערבות חוק המכר במקור. אין בסעיף זה לשלול מן היזם ו/או מן הבעלים להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית לזכות בעל המשכנתא קודם להעמדת ערבות חוק המכר, ולבצע הפחתה של סכום ערבות חוק המכר שתועמד לבעלים, בעת העמדתה.

20.1.3 ככל שהיזם יתבקש להמציא ערבות אוטונומית לבעל המשכנתא, מובהר כי המצאת הערבות לבנק למשכנתאות על ידי היזם כאמור הינה בכפוף לקיום כל התנאים המצטברים הבאים:

20.1.3.1 שהבעלים אינו מצוי בהפרה של הסכם ההלוואה בגינו נרשמה המשכנתא, וימשיך לפרוע במועד את כל תשלומי המשכנתא; וכן

20.1.3.2 שהבנק למשכנתאות יתחייב למחוק ולהסיר את המשכנתא הקיימת, הן בלשכת רישום המקרקעין והן ברשם המשכונות ו/או ברשם החברות, לפי העניין, כנגד קבלת הערבות הבנקאית האוטונומית, וכן

20.1.3.3 שהבעלים יבקש, לרבות באמצעות ב"כ היזם על פי יפוי הכוח שניתן לו כי הבנק למשכנתאות ימציא ליזם אישור בלתי חוזר ובלתי מסויג בכתב אשר יכלול את כל ההתחייבויות שלהלן: כי טרם מימוש הערבות לבנק למשכנתאות, יעשה הבנק למשכנתאות את כל המאמצים לשם גביית חובו של יחיד הבעלים הרלבנטי, מיחיד הבעלים הרלבנטי ו/או מהערבים האחרים לחובו, ככל וקיימים, לרבות מיצוי הליכים משפטיים מולם; כי הבנק למשכנתאות לא יעשה ולא יסכים לכל שינוי בבטוחות אשר הועמדו על ידי יחיד הבעלים ללא קבלת אישור היזם מראש ובכתב; כי בעל המשכנתא לא יגדיל את סכום המשכנתא הקיימת בלא אישור היזם; כי בעל המשכנתא ישלח הודעה בכתב ליזם ולעו"ד היזם בכל מקרה בו יפר יחיד הבעלים את תנאי המשכנתא הקיימת ו/או לא יפרע את תשלומי המשכנתא הקיימת כסדרם ובמועדם; כי ליזם שמורה הזכות לדרוש מעת לעת (אך לא יותר מאשר אחת לשישה חודשים), את הפחתת סכומה של הערבות לבנק למשכנתאות, בהתאם ליתרת חוב יחיד הבעלים לבנק למשכנתאות בקשר עם המשכנתא הקיימת במועד הפחתה כאמור (ואז תוגדל ערבות חוק המכר בהתאמה). עוד מוסכם כי ב"כ היזם יהיה רשאי על פי יפוי הכוח לתכנון שנמסר לו בידי הבעלים לנהל מו"מ עם הבנק למשכנתאות על מנת להסדיר התחייבות זו של הבנק. ואולם, מובהר כי אם לא יסכים הבנק למשכנתאות ו/או בעל המשכנתא לדרישות אלה – לא יהיה בכך כדי לגרוע מחובתו של היזם להעמיד לבעל המשכנתא את הבטוחה כאמור.

20.1.3.4 שנרשם לטובת היזם משכון, על חשבון היזם, בדרגה ראשונה, מוגבל בסכום הבטוחה על זכויות יחיד הבעלים הרלבנטי בדירה החדשה ברשם המשכונות (ו/או רשם החברות ככל שרלבנטי),

בו מוותר הבעלים על כל ההגנות המוקנות בחוק הגנת הדייר ו/או ההוצאה לפועל, כפי שיפורטו ביפוי הכח הבלתי חוזר שיחתם על ידי הבעלים (נספח 1.6.6), אשר היזם מתחייב למחוק אותו בתוך 14 ימים מן המועד בו הושבה הערבות האוטונומית ליזם, בלא שנדרש פרעונה המלא או החלקי בצירוף אישור בנק המשכנתאות והבעלים לביטולה.

יחיד הבעלים הרלבנטיים מסכימים ומתחייבים לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע האמור לעיל מיד לכשיידרשו לכך. מוסכם כי הבעלים לא ישאו בעלויות הבנק המלווה ו/או הבנק למשכנתאות אך ורק בגין ההסדרים כאמור לעיל (אך הם ימשיכו לשאת בכל תשלומי המשכנתה ו/או עלויות המשכנתה, לבנק למשכנתאות).

יחיד הבעלים מצהירים בזאת כי ידוע להם, כי בכל מקרה בו הם לא יפרעו את כל תשלומי המשכנתה במועדם וכסדרם, באופן בו יממש הבנק את הערבות הבנקאית שניתנה על ידי היזם, יהיה היזם רשאי לנקוט בכל הליך למימוש המשכון לשם השבת הסכום שנפרע, ובכלל זה יהיה היזם רשאי לממש את המשכון על הדירה החדשה וכן לעכב מסירתה לבעלים.

ככל שהערבות לא הושבה ליזם, כשפרעונה לא נדרש (מלא או חלקי), עד לרישום הזכויות על שם הבעלים בדירה החדשה, יהיה היזם רשאי לרשום משכנתה על זכויות הבעלים בדירה החדשה להבטחת פרעון סכום הערבות הבנקאית בתוספת הוצאות מימוש ולעשות שימוש לשם כך ביפוי הכח הבלתי חוזר שנחתם על ידי הבעלים.

20.1.4 היזם יהיה רשאי להגיע עם בעל המשכנתא לכל הסדר סביר (לרבות פירעון ההלוואה וחיוב הבעלים) (ככל שניתן לתת לו משכנתא לפי כללי מערכת הבנקאות) להתקשר בהלוואה עם בנק ישראלי אחר בתנאים שלא יפחתו מתנאי המשכנתא הנוכחיים שלהם לרבות עניין שיעור הריבית, ההחזר החודשי, תנאי הפירעון המוקדם וזמן ההלוואה) בנסיבות העניין לשם הבטחת סילוק המשכנתא מעל היחידה הנוכחית ורישומה על היחידה החדשה ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים ושלא יושתו עליהם עלויות ותשלומים נוספים בגין כך. הבעלים יהיו זכאים שעל פי בקשתם היזם יממן עבורם שרותי ייעוץ פיננסי להכרעה בשאלה האם זכויותיהם נפגעות כתוצאה מההסדר המוצע והכרעת היועץ תחייב את היזם.

20.1.5 הבעלים ישלמו כסדרם את כל תשלומי המשכנתא העיתיים בעצמם ועל חשבונם.

20.1.6 ככל שבעל המשכנתא יסרב להסדרת המשכנתא בשל מעשה או מחדל של הבעלים, כגון פיגורים בתשלום החוזרים על חשבון המשכנתא וכיוצא בזה, יהיה היזם רשאי לאחר מסירת התראה בכתב בת 14 יום לבעלים, להגיע לכל הסדר סביר עם בעל המשכנתא ע"ח הבעלים (לרבות פרעון ההלוואה), ובכל תשלום שישא בו היזם לפי שיקול דעתו במקום הבעלים, יקוּזו מכל סכום שהבעלים זכאים לו מהיזם וזאת מבלי לגרוע מזכותו של היזם להשבה ופיצוי על פי דין ועל פי חוזה.

20.1.7 למעט בנסיבות האמורות בסעיף 20.1.6 לעיל, ובכל מקרה אחר הסדרת המשכנתא תעשה ע"ח היזם.

20.1.8 ככל שהערבות הבנקאית תמומש על ידי בנק המשכנתאות, באופן מלא או חלקי, יחשב כל סכום מימוש כאמור כהלוואה שהעמיד היזם לבעלים, במועד הפרעון על ידי הבנק. מועד פרעונה של הלוואה יהיה בתוך 60 יום ממועד העמדתה לבעלים; נפרעה ההלוואה בתוך 60 הימים הנ"ל היא תישא ריבית בשיעור הריבית שהיה הבעלים צריך לשלם לבנק למשכנתאות ללא ההפרה (דהיינו בלא ריבית פיגורים). לא נפרעה ההלוואה בתוך 60 ימים כאמור יחוייב הבעלים בתשלום ריבית ליזם בגין ההלוואה, בשיעור הריבית אותו חב הבעלים לבנק למשכנתאות על פי תנאי ההלוואה בינו לבין הבנק (בלא הפרה דהיינו ללא ריבית פיגורים) בצירוף 5% ריבית שנתית, או בשיעור של 12% לשנה, על פי בחירת היזם. לדרישת היזם, ימציא הבעלים ליזם בתוך שבעה ימים מדרישה, עותק הסכם ההלוואה בינו לבין הבנק למשכנתאות. בעניין זה יחולו הוראות סעיף 20.6.4 בשינויים המחוייבים ובפרט כי כל בטוחה שתיתן ליזם לפי סעיף זה, תשמש גם להבטחת פרעון ההלוואה על פי סעיף זה.

20.1.9 הבעלים מסכימים בחתימתם על הסכם זה לביצוע כל הפעולות שעל היזם לבצע לפי סעיף 20.1 זה ומתחייבים לשתף עימו פעולה ולחתום על כל מסמך לצורך ביצוע האמור.

20.2 בעלים אשר על זכויותיהם בדירה הנוכחית ו/או בחלקה קיימת הגבלה הרשומה בפנקסי המקרקעין או בספרי רמ"י או בכל מרשם חוקי אחר, לטובת צד שלישי למעט משכנתא כאמור בסעיף 20.1 ולמעט הערת אזהרה לטובת מי שרכש את הדירה (לעיל ולהלן: "זכות מגבילה"), מתחייבים לפעול להסרת ההגבלה באופן מוקדם ככל הניתן תוך 9 (תשעה) חודשים ממועד החתימה על חוזה זה (לגבי מגבלה קיימת) או תוך 30 יום מעת הטלתה (לגבי מגבלה שתוטל בעתיד) לפי המוקדם, וזאת כדי שלא יעכב את רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה. הבעלים יישאו בכל העלויות הכספיות הכרוכות בכך.

הוראה זו לא תחול על הערות על פי דין שלא ניתן להסירן (הערות תכנוניות, זיקות הנאה לטובת בנינים אחרים, הערה לטובת רמ"י או הערה על חסוי למשל) ובמקרה כזה יפעלו הצדדים לצורך קבלת הסכמת בעל ההערה לביצוע העסקה עד למועד האמור לעיל. בנוסף, במקרה שבו בעל הזכות המגבילה נותן כתב הסכמה לביצוע העסקה ו/או חותם על כל מסמך אחר שידרש – והכל על פי אישורו של ב"כ היזם והבנק המלווה – ניתן יהיה שלא למחוק את הזכות המגבילה (לדוגמא: הערה צורך בהסכמה לביצוע עסקה).

20.3 אם תהיה רשומה על היחידה הנוכחית מגבלה הקשורה בהתחייבות הבעלים שניתנה קודם לחתימתו על הסכם זה, לחברה אחרת בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית, ולאחר פניית הבעלים, לרבות באמצעות ב"כ היזם על פי יפוי הכוח התכנוני, לא הסירה החברה האחרת את ההערה – יהיה היזם אחראי לנקיטת הליכים משפטיים נדרשים לשם הסרת ההערה, ובלבד שהבעלים ישתפו איתו פעולה על פי הנדרש ומסרו את כל המידע שיש להם בקשר עם מגבלה זו. מוסכם כי התקופה שבה יתנהלו ההליכים המשפטיים עד להסרת המניעה תדחה את המועדים הקבועים בהסכם זה בהתאמה לגבי מימוש ההסכם למקרקעין הרלוונטיים, לרבות המקטע בר הביצוע שבו נמצאת היחידה הנוכחית. אולם מוסכם כי, בכפוף לקיום התחייבויות הבעלים לפי סעיף זה, קיומה של הערה לחברה אחרת קודמת בזמן כאמור – לא תחשב כהפרה של מצגי הבעלים והתחייבותם לגבי הסרת מגבלות על גבי זכויותיהם ביחיד הנוכחית.

20.4 היה ולא הוסרה ההערה ו/או העיקול ו/או השעבוד ו/או ההגבלה במועד הנ"ל, יהיה זכאי היזם, לאחר משלוח התראה בכתב בת 30 יום, להסיר ההערה ו/או העיקול ו/או שעבוד ו/או ההגבלה בכל אופן על פי שיקול דעתו ועל חשבונם של הבעלים, ובכלל זה בדרך של פרעון החוב לצד השלישי, לפי דרישת הצד השלישי ו/או העמדת ערבות אוטונומית לטובת אותו צד שלישי ו/או בדרך של הסבת ערבות חוק המכר לה זכאי הבעלים ו/או בכל דרך אחרת.

20.5 אם יפעל היזם כאמור, בנסיבות הנעוצות בבעלים, יקוזז כל סכום ששילם היזם בקשר לכך מתוך כל כספים המגיעים מהיזם לבעלים. כמו כן יהיה היזם רשאי לעכב את מסירת היחידה החדשה עד לפירעון החוב, והכל מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לזכות היזם לפי דין.

20.6 מבלי לגרוע מן האמור מוסכם כי :

20.6.1 כל התשלומים והעלויות בהם יישא היזם בפועל לשם האמור וכן כל תשלום בו ישא היזם לשם מחיקת והסרת ההערות הקיימות וכל מס אשר יחול, אם יחול, בשל האמור, לרבות ריבית הפיגורים, כהגדרתה להלן, החל מהיום בו ביצע היזם את התשלום ועד למועד השבתו ליזם, ייקראו לעיל ולהלן: "**חוב יחיד הבעלים**". ככל וידרוש זאת היזם, מתחייב בזאת יחיד הבעלים הרלבנטי לחתום על הסכם הלוואה מול היזם כפי שיוורה לו היזם, בקשר עם חוב יחיד הבעלים.

20.6.2 יחיד הבעלים שעל זכויותיהם רשומות ההערות הקיימות ואשר לא הסירו אותן עד למועד דרישת היזם כאמור לעיל, מתחייבים בזאת להשיב ליזם את כל העלויות ו/או ההוצאות בפועל אשר נשא בהן היזם לשם הסרתן כאמור, לרבות את העלויות בהן ישא היזם בגין העמדת הערבות כאמור לעיל, ככל ויעמיד את הערבות כאמור, והכל בצירוף ריבית הפיגורים, כהגדרתה להלן, וזאת החל מהיום בו ביצע היזם את התשלום ו/או מהמועד בו העמיד היזם את הערבות ועד למועד השבתו ליזם, וזאת לכל המאוחר עד למועד מסירת היחידה הנמסרת.

20.6.3 לא ישיב יחיד הבעלים את חוב יחיד הבעלים ליזם עד למועד המצאת הערבויות לעו"ד הבעלים, הרי שהיזם יהיה זכאי, על פי שיקול דעתו, להפחית את סכום חוב יחיד הבעלים מערבות חוק המכר אשר תומצא לאותו יחיד בעלים ו/או לקוזז היזם את סכום חוב יחיד הבעלים מדמי ההשתתפות בשכ"ד המגיעים לאותו יחיד בעלים

20.6.4 ככל ובמועד המיועד למסירת היחידה החדשה ליחיד הבעלים, תהא ליחיד הבעלים עדיין יתרת חוב ליזם, הרי שליזם תהא זכות עכבון על הדירה החדשה של אותו יחיד בעלים. יחידה שהיזם יפעיל לגביה זכות עכבון כאמור, ושהושלמה בהתאם לתנאי הסכם זה, תיחשב כיחידה שנמסרה ליחיד הבעלים ולרבות יושבו ליזם הערבויות שהוצאו בגין היחידה שעוכבה. לא הושבו הערבויות בגין היחידה המעוכבת כאמור, מכל סיבה שהיא, יישא יחיד הבעלים אשר בבעלותו היחידה המעוכבת, בכל העלויות ו/או העמלות ו/או ההוצאות אשר יחולו בגין הערבויות הנ"ל, וזאת עד למועד השבת ליזם.

בנסיבות כאמור ולשם הבטחת השבת חוב יחיד הבעלים, הרי שלאחר 30 ימים מהמועד שבו ניתן היה למסור את החזקה בדירה החדשה של יחיד הבעלים ליחיד הבעלים ובהנחה ולא נפרע החוב, תירשם משכנתה (וככל שהדבר לא יתאפשר, תירשם התחייבות לרישום משכנתה) לטובת היזם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין בגובה החוב ביחס לדירה החדשה של אותו יחיד בעלים החייב בחוב חלף המשכנתה לבנק המלווה או שתבוצע המחאת זכות הבנק המלווה בקשר עם המשכנתה הרשומה אותה עת ליזם וחתומת כל המסמכים המקובלים הנחוצים, הכל לפי בחירת היזם, וזאת עד לפירעון מלוא החוב של יחיד הבעלים כלפי היזם או כלפי הבנק המלווה. מחלוף 60 ימים מהמועד שבו ניתן היה למסור את החזקה בדירה החדשה ליחיד הבעלים ובהנחה ולא נפרע החוב, יהיה היזם רשאי במקביל ומבלי לגרוע מכל סעד אחר שהוא זכאי לו, לפעול למימוש המשכנתה, כאמור לעיל, בכפוף להוראות חוק המשכון, התשכ"ז - 1967. מוסכם במפורש כי יחיד הבעלים הרלוונטי יישא בכל תשלומי

המע"מ בגין חוב יחיד הבעלים ובגין הריבית בקשר אליו. מובהר כי המשכנתה כאמור תבטיח את השבת מלוא החוב ליזם, וזו לא תימחק אלא כנגד פירעון מלוא החוב.

יפוי הכח אותו מסר הבעלים, ישמש גם לצורך רישום של שעבוד ו/או משכון כאמור לשם הבטחת שעבוד זכויותיו של אותו יחיד בעלים לטובת היזם, להבטחת החזר התשלומים ששולמו בעבורו על-ידי היזם.

20.6.5 לצרכי סעיף זה חוב יחיד הבעלים יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית צמודה בשיעור של 5% (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**") וזאת החל מן המועד שבו היה על יחיד הבעלים לפרוע את החוב ועד למועד בו נפרע בפועל.

21. הערת אזהרה ורישום זכויות היזם

21.1 לאחר חתימת היזם על הסכם זה, היזם יהא רשאי לרשום הערה לטובתו בגין הימנעות מעשיית עסקה בניגוד לזכויות היזם על פי הוראות הסכם זה והבעלים יחתמו על בקשה מתאימה במעמד החתימה על ההסכם. [מיכל, נדאג להמציא יפוי כח גם ממגדל הזוהר]

כתנאי לרישום הערת האזהרה לטובת היזם כאמור לעיל, יפקיד היזם בידי עוה"ד והנאמנים את כל המסמכים הבאים: (א) יפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה הנ"ל (**נספח 1.6.6 (1)**) לרבות יפוי כוח **נטריוני** לכלל הפרוייקט מאומת (ב) פרוטוקול דירקטוריון של היזם המאפשר את ביטול הערת האזהרה בנוסח המצ"ב **כנספח 1.6.6 (2)**. (ג) העתק נאמן למקור מרשם החברות של תעודת ההתאגדות של היזם ומסמכי ההתאגדות. (ד) כל מסמך אחר שיידרש ע"י לשכת רישום המקרקעין במועד רישום הע"א בהתאם לדין לצורך מחיקת הערת האזהרה וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם להמציא כל מסמך אחר שיידרש אם יידרש לצורך מחיקת הע"א. יפוי הכוח יכלול הוראה אשר תאפשר לב"כ הבעלים אף להסכים במקום היזם לביצוע עסקה ו/או רישום במקרקעין, במקרה שהיזם לא ימציא את ההסכמה הנדרשת על פי הסכם זה ובלבד שהנעבר חתם על כל מסמכי ההעברה ועל הסכם פינוי בינוי על נספחיו, ונעשתה התראה בת 30 יום בכתב ליזם.

21.2 כל אחד מהנאמנים יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם ביטול הערות האזהרה בהתמלא כל אלה במצטבר:

21.2.1 יוגש לו תצהיר בכתב של הבעלים מאומת בידי עורך דין, אשר בו יפורטו נסיבות ביטול ההסכם בידי הבעלים עקב הפרה יסודית של היזם.

21.2.2 30 יום קודם למחיקה נשלחה ליזם הודעה בכתב בידי ב"כ הבעלים המתריעה על הכוונה למחוק את הערת האזהרה, בצרוף עותק התצהיר האמור לעיל.

מובהר כי בכפוף להתקיים שני התנאים לעיל היזם ו/או בעלי הזכויות לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה למי מעוה"ד המייצגים את הבעלים ו/או הנאמנים והיזם פוטר בחתימתו מטה את הנאמנים מכל אחריות שהיא בקשר לשימוש ביפויי הכח ובמקרה כאמור היזם ו/או בעלי הזכויות לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה למי מהנאמנים. ככל שברצונו של היזם למנוע את מחיקת הערות האזהרה כאמור יהיה עליו לפנות בבקשה לקבלת צו מתאים לבית המשפט.

21.3 רישום זכויות היזם במקרקעין

21.3.1 מוסכם כי לאחר מסירת ערבויות חוק מכר לעו"ד הבעלים ו/או לבעלים, לפי העניין, בהתאם להוראות הסכם זה, והריסת הבניין הקיים, יועברו הזכויות בממכר משם הבעלים על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין וכן יהא רשאי היזם לפעול לשם מחיקת רישום הבתים המשותפים הרשומים על המקרקעין.

מובהר כי העברת הבעלות יכול שתבוצע בדרך של מחיקת רישום הבתים המשותפים הרשומים על המקרקעין ורישום זכויות היזם במקרקעין, ו/או בדרך של רישום הזכויות בדירות הקיימות על שם היזם ו/או בכל דרך אחרת, בשיקול דעתו של היזם.

21.3.2 העברת הבעלות בממכר משם הבעלים לשם היזם תבוצע כשהזכויות בממכר הינן זכויות נקיות וחופשיות למעט הערות או רישומים אשר נרשמו בעטיו של היזם וכן למעט הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות מהיזם ו/או בגין הבטחת השקעותיהם של רוכשי היחידות מהיזם ו/או בגין משכנתאות להבטחת הלוואות לרוכשי יחידות היזם ו/או המשכנתה לטובת הבנק המלווה.

21.3.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 21.3.1 ו-21.3.2 לעיל, מתחייבים הבעלים להמציא ליזם את כל האישורים והמסמכים הנדרשים לביצוע רישום הבעלות בממכר על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין, ואשר הינם באחריותם על פי הסכם זה, כנגד וכתנאי למסירת הערבויות לבעלים ו/או לעו"ד הבעלים, לפי העניין.

21.3.4 היזם לא יהיה רשאי להעביר בעלות במקרקעין על שם רוכשי דירות מן היזם, אלא במסגרת רישום בית משותף.

21.3.5 אך אם מסירת חזקה בבניין חדש המצוי במתחם ו/או במקטע בר ביצוע תבוצע קודם להשלמת כלל הבניינים באותו מקטע בר ביצוע באופן שרישום הבית המשותף עשוי להדחות, נותנים הבעלים הסכמתם כי היזם יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה לזכות הבעלים ולזכות רוכשי דירות מן היזם ובלבד שכלל הדירות החדשות של בעלי הזכויות באותו בנין חדש נמסרו להם וזאת לצורך שחרור ערבויות חוק מכר שנמסרו על ידי היזם ולעניין זה מבהירים הבעלים כי זכאותם לדירת התמורה ולהצמדות לה ממצות את זכותם לדירות במקרקעין.

22. ייפוי כח

22.1 הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בנוסחים המצורפים **כנספחים 1.6.7, 1.6.7(1), 1.6.7(2), 1.6.7(3)** להסכם זה. החתימה על יפוי הכח כאמור יכול שתיעשה בפני עורך דין, שיעמיד היזם על אחריותו ועל חשבונו. ככל שהיזם יבקש כי יחתמו יפוי כוח נוטריוני – ישא בעלותם היזם.

22.2 הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח 1.6.7**, אשר מייפה את כוחם של ב"כ היזם וב"כ הבעלים, לפעול בשמם ובמקומם של הבעלים לביצוע וקידום פעולות תכנון בנוגע למתחם וכן לצורך נקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים כמפורט הכל כמפורט בהסכם זה. יפוי הכח יימסר לב"כ היזם במעמד חתימת ההסכם. מוסכם כי אם לא התקיימו התנאים המתלים כאמור בסעיף 6 לעיל או אם בוטל ההסכם בהתאם לברירות הביטול המנויות בו ו/או מסיבה כלשהי כדין, יוחזרו ייפוי הכוח לבעלים כנגד ביטול ההסכם וקיום יתר הוראות ההסכם והדין (לרבות השבה ומחיקת הערות האזהרה).

22.3 הבעלים יחתמו על יפוי כח בלתי חוזר, בנוסח המצ"ב **כנספח 1.6.7(1)** שנועד להבטחת מילוי וביצוע כל התחייבויותיהם של הבעלים לפי הסכם זה והוראותיו, ואשר במסגרתו הבעלים מייפים את כוחם של ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך, שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או הדרוש להוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לצורך רישום הערות אזהרה לטובת היזם

ו/או רוכשי דירות היזם ו/או לטובת הגורם המלווה, חתימה על תוכניות, בקשות להיתרים הריסה ו/או בניה, תוכניות שינויים, שטרי העברת זכויות בדירה הנוכחית ע"ש הבעלים ו/או על שם היזם, רישום שעבודים לגורם המלווה, חתימה על מסמכי התוכנית החדשה, ביטול או מחיקת צו הבית המשותף בנוגע לדירות הנוכחיות, מחיקת זכויות החכירה וכל מסמך נוסף הנדרש אצל רשות מקרקעי ישראל, רישום איחוד וחלוקה מחדש של החלקות, רישום בתים משותפים חדשים ורישום כל הדירות שייבנו בהם (לרבות הדירה החדשה של הבעלים), רישום הערות אזהרה מכל סוג, זיקות הנאה, זכויות מעבר, ביצוע הפקעות, רישום דירות היזם על שמו ו/או כל מי מטעמו ו/או לפי פקודתו, רישום פרצלציות, רישום הצמדות, רישום תקנון, תיקון תקנון, טיפול אצל כל רשות, לרבות העירייה, שלטונות המס, הועדות השונות לתכנון ובניה והמפקח על בתים משותפים, ממ"י, קבלת זיכויים, הטבות, הקלות, פטורים וזכויות וכיוצ"ב;

כאשר כל האמור אינו מהווה רשימה סגורה - והבעלים מסכימים מראש לביצוע כל הפעולות הנ"ל וכל אחת נוספת המנויה בייפוי הכח עצמו לפי שיקול דעת המורשים לצורך ביצועו ומימושו של הסכם זה וכל הנובע והכרוך בו, בכפוף לזכותו לדירה החדשה ויתר התמורות הקבועות לפי תנאי הסכם זה.

22.4 ייפוי הכח **נספח 1.6.7 (1)** יופקד בידיהם הנאמנות של הנאמנים עד למועד מסירת היחידה החדשה לידי הבעלים והצדדים מורים לנאמנים באופן בלתי חוזר למסור ליזם את יפוי הכוח בכפוף וכנגד מסירת היחידה החדשה לבעלים עפ"י הוראות הסכם זה.

22.5 במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הבעלים על ייפוי כח בלתי חוזר לצורך שיעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה ולצורך ביצוע כל פעולות הרישום שיידרשו עפ"י הסכם זה טרם מסירת היחידה החדשה לבעלים, בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח 1.6.7 (2)**. ייפוי הכח יופקד בידיהם הנאמנות של הנאמנים עד למועד מסירת ערבות חוק המכר לידי הבעלים והצדדים מורים לנאמנים באופן בלתי חוזר למסור ליזם את יפוי הכוח בכפוף וכנגד מסירת ערבות חוק המכר לבעלים עפ"י הוראות הסכם זה.

מוסכם כי למרות האמור לעיל מיופיי הכוח לרבות ב"כ היזם רשאים לפעול על פי ייפוי הכוח **נספח 1.6.7 (2)** ולשם כך אף לקבל העתק מקורי של יפוי הכוח - גם לפני קבלת ערבות חוק המכר, לשם ביצוע פעולות נדרשות לשם שעבוד המקרקעין לגורם המלווה (בכפוף לכל הוראות סעיף 19.11 לעיל) והבעלים מורים לנאמנים להסכים לכל פעולה כפי שיידרש לצורך ביצוען על פי הוראות הסכם זה, ומבלי שתהיה להם כל טענה ו/או דרישה כלפיהם; וזאת כנגד קבלת התחייבות הבנק המלווה להמצאת הערבויות כנגד חתימת כלל הבעלים על מסמכי השעבוד ורישומם.

22.6 במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הבעלים על ייפוי כח לצורך טיפול בענייני המיסוי בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח 1.6.7 (3)** לרבות לטובת יועץ המיסוי.

22.7 היזם יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח 1.6.6 (1)** המאפשר לב"כ הבעלים ולעוה"ד של היזם לחתום על בקשה למחיקת הערות האזהרה הרשומות על הדירות הקיימות במתחם ו/או על המקרקעין ולביצוע כל הפעולות הנדרשות בקשר עם ביטול העסקה.

22.8 ייפוי הכוח **נספח 1.6.6 (1)** יופקד בידי הנאמנים בסמוך למועד חתימת הסכם זה וקודם לרישום הערות האזהרה. הנאמנים יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם ביטול הערות האזהרה בכפוף למילוי התנאים וההוראות הקבועים בסעיף 21.2 וכן ככל שלא נמחקו הערות האזהרה בידי היזם במצב של ביטול ההסכם על ידו על פי הסכם זה (או אי כניסתו לתוקף), בהתאם להוראות הסכם זה.

22.9 היזם יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת 1.6.12(1)** המייפה את כוחם של עוה"ד לבצע את כל הפעולות הנדרשות בקשר להתחייבויות היזם עפ"י הסכם זה, כולל כל פעולות הרישום.

22.10 היזם יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כח בלתי חוזר **נוטריוני** בנוסח המצורף להסכם זה **כנספת 1.6.12(2)** המייפה את כוחה של ב"כ הבעלים לבצע את כל פעולות הרישום עפ"י הסכם זה לרבות ביצוע הפרצלציה, רישום הפרויקט כבית משותף ורישום היחידות החדשות ע"ש הדיירים. ואולם, מוצהר וידוע לצדדים כי ב"כ הבעלים לא חייבים בביצוע פעולות אלה, וכי ככל שידרשו לעשות שימוש ביפוי כוח זה הם זכאים לתשלום תמורה נוספת.

22.11 הבעלים פוטרים בחתימתם מטה את ב"כ היזם וב"כ הבעלים מכל אחריות שהיא בקשר לשימוש ביפוי הכח האמורים למעט בגין מעשה מרמה. למען הסר ספק ב"כ היזם ו/או הנאמן לא יישאו בכל אחריות שהיא בנוזיקין ו/או בכל עילה אחרת כלפי הבעלים בקשר עם שימוש ביפוי הכח האמורים.

23. מסירת היחידה החדשה

23.1 היזם מתחייב להשלים את בניית היחידה החדשה בהתאם להיתרי בניה כדין ולמסור את החזקה בה לידי הבעלים במועד המסירה, כשהיא מושלמת, ניתנת לאכלוס, פנויה מאדם וחפץ, וחופשית משעבוד, עיקול או זכות אחרת כלשהי של צד ג' למעט כאלה שמקורם בבעלים.

23.2 "**השלמת היחידה החדשה**" משמעותה כל אלה במצטבר: קבלת "טופס 4", חיבורו של הבניין החדש למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, התקשורת והטלפון, השלמת בניית היחידה החדשה בהתאם לתכניות, למפרט ולהוראות הסכם זה, מתן אפשרות גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב, לרבות לחניות, וכשכל מערכות הבניין החדש פועלות לרבות כל המעליות (כפוף לחתימת ועד הבנין על הסכם הפעלה עם חברת המעליות).

23.3 החיבור הדירתי למים, ביוב, חשמל, טלפון וגז, יהא בכפוף לחתימת הבעלים על הסכמי הספקה עם הגורמים המתאימים. יובהר כי היזם יבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך החיבור הדירתי כאמור, על חשבונו, לרבות התקנת מונים ו/או ביצוע החיבורים הנדרשים על ידי הגורמים המתאימים ו/או ביצוע כל התשלומים שידרשו בקשר לחיבורים אלו.

23.4 עד למסירת החזקה ביחידה החדשה, אסור לבעלים להיכנס למקרקעין ו/או לבנין ו/או לדירה אלא בתיאום מראש עם היזם ו/או קבלן הביצוע מטעמו.

23.5 מוסכם כי היחידה החדשה לא תימסר אלא אם באותו מעמד תימסר ערבות חוק המכר לנאמן הערבויות, ובמקרה של אובדן הערבות כנגד חתימה על תצהיר בנוסח לפי דרישת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל.

23.6 מוסכם בזה במפורש שעבודות פיתוח השטח הצמוד ו/או סביב הבנין, הכלולות במפרט, תוכלנה להימשך אף לאחר השלמת הדירה ולא יאוחר מ- 6 (ששה) חודשים מהשלמתה. עבודות השלמה בשלבים ו/או מקטעים ברי ביצוע אחרים של הפרויקט תסתיימנה בתוך ששה חודשים ממועד השלמת הבנין האחרון בפרויקט כאמור לעיל.

23.7 היזם מתחייב להוציא תעודת גמר לפרויקט (טופס 5), ולקבלה בפועל במועד הקבוע לכך בדין.

23.8 סיים היזם את בניית דירת הבעלים החדשה לפי כל האמור והמפורט בהסכם ובסעיף 23

זה, יודיע לבעלים על מועד המסירה המדוייק שיהיה לאחר 14 יום לפחות ממועד ההודעה והבעלים או מי שימונה על ידיו בכתב, חייב להגיע לדירת הבעלים במועד המסירה הנ"ל ולקבל את החזקה בדירת הבעלים לידיו.

23.9 לא הגיעו הבעלים במועד האמור, יודיע היזם לבעלים על מועד חלופי שאינו מוקדם מ-14 ימים מהמועד המקורי שנקבע (להלן: "המועד החלופי") ואם הבעלים לא יתייצבו למועד החלופי הרי שיראו את היחידה החדשה כאילו נמסרה במסירה חלופית. במקרה כאמור יישא הבעלים בכל הפסד או נזק שיגרם בשל סירובו או איחורו של הבעלים לקבל את החזקה ביחידה החדשה.

בנוסף, לא נמסרה הדירה החדשה מכל עילה התלויה בבעלים ואשר הוגדרה בהסכם זה כתנאי למסירה, כגון אי-השבת ערביות, יחשב הדבר כמסירה חלופית.

23.10 נמסרה היחידה החדשה במסירה חלופית לא יהיה רשאי הבעלים לתפוס בה חזקה בפועל ו/או לעשות בה כל שימוש אלא אם השלים את הליך מסירת החזקה כאמור לעיל ומילא את כל המוטל עליו לפי חוזה זה.

23.11 עד למועד המסירה בפועל יהיה היזם חייב בתשלום שכר הדירה לבעלים אלא שבמקרה שבו הודע לבעלים על מועד המסירה כאמור בסעיף 23.8 והם נמנעו מלקבל את החזקה בדירה, לא יהיה חייב היזם בתשלום שכר דירה עבור הדירה החלופית, יהיה פטור מתשלום כל מס היטל או ארנונה החל על בעלים או מחזיק של דירה בקשר ליחידה החדשה וכן לא יהיה חייב בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה אם יהיה כזה אלא ביחס לתאריך המסירה האמור בסעיף 23.8.

23.12 במעמד מסירת הדירה ייערך ע"י הצדדים פרוטוקול (להלן "הפרוטוקול"), ובו יצוין מצב היחידה החדשה וכל אי התאמה, אם תהיה, בין הוראות חוזה זה לבין האופן בו נבנתה הדירה. היזם יציין בפרוטוקול כל הערה שיעיר הבעלים וכל דבר שידרוש תיקון. הפרוטוקול יחתם ע"י הצדדים. חתימת הבעלים על הפרוטוקול מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידיו

23.13 היזם יהיה רשאי להסתייג מכל הערה שיכלול הבעלים בפרוטוקול הנ"ל.

23.14 היזם יתקן את הליקויים, הפגמים ואי ההתאמות שיצוינו בפרוטוקול המסירה, תוך 60 יום מיום המסירה. מובהר בזה כי למטרת מסירת הדירה לבעלים תחשב הדירה כמושלמת והבעלים יהיה חייב לקבלה לרשותו, גם אם ימצאו בה לקויים, או יוותרו עבודות השלמה לבצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הבעלים בדירה. אם יתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם הדירה ראויה למגורים לצורך מסירתה לבעלים כאמור, יכריע בכך המהנדס הפוסק, כהגדרתו בסעיף 35 להלן והכרעתו תחייב את הצדדים, בלא שיוכלו הם לערער עליה בכל דרך ואופן שהוא.

23.15 הבעלים מתחייבים שלא לתפוס חזקה בדירת החדשה ולא לעשות בה כל שימוש מכל מין וסוג שהוא, עד למסירתה לידיהם ועד למילוי כל התחייבויותיהם אשר עליו לבצע לפני וכתנאי למסירה.

23.16 הבעלים מתחייבים מפורשות כלפי היזם שלא לבצע ביחידה החדשה כל פעולת בניה הטעונה היתר בניה כחוק, ללא היתר כאמור וזאת עד לרישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין ורישום היחידה החדשה ע"ש הבעלים.

24. תיקוני בדק ואחריות

24.1 אחריות היזם כלפי הבעלים לגבי היחידה החדשה לרבות לגבי תיקון פגמים ליקויים הנובעים מעבודות הבניה, בכפוף לאמור בחוזה זה ו/או בכפוף לכל דין אחר המטיל אחריות

- על הבעלים ו/או מקנה זכויות לזים ו/או קובע תנאים לאחריות הזים, תהא בהתאם לאמור בחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, ולכל דין.
- 24.2 אחריות הזים לפגמים כאמור לעיל אין בה כדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מכל הוראה על פי חוזה זה ו/או על פי חוק המכר ו/או על פי כל דין המקנה זכויות לזים ו/או הקובעת קיום תנאים לאחריות הזים כאמור לעיל. אין באמור בחוזה זה לפגוע בזכויות הבעלים על פי כל דין, לרבות על פי חוק המכר דירות, כך שתיקון פגמים, ליקויים וקלקולים שבוצעו ע"י הזים בתקופת הבדק לא יפטור את הקבלן מאחריותו עפ"י הדין.
- 24.3 הבעלים מתחייבים בתקופות הבדק והאחריות, כהגדרתן בחוק המכר, להתקשר, בעצמו ו/או ביחד עם רוכשי דירות אחרים שבבנין ו/או לגרום לכך שנציגות הבית או חברת הניהול לפי הענין תתקשר עם הספקים של המתקנים והמערכות המשותפים או עם כל גורם אחזקה אחר - בהסכמים לביצוע עבודות האחזקה והשרות של המתקנים והמערכות המשותפים, למלא אחר הוראות התפעול של הספקים ונותני השרות ולשלם את כל התשלומים בגין האחזקה והשרות ולמלא אחר כל הוראות הספקים כאמור.
- 24.4 הבעלים מתחייבים לאפשר לזים, לזים או לכל מי מטעמו, להיכנס בתאום מראש ליחידה החדשה ו/או לכל חלק בבנין החדש שיוקם לשם בדיקתה וכדי לבצע תיקונים וכן לבצע מתוך היחידה החדשה תיקונים שידרשו בדירות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף ו/או בפריקט. הזים ישיב את היחידה החדשה והבניין לקדמותם לאחר ביצוע התיקונים.
- 24.5 הזים רשאי לדחות ביצוע תיקונים שאינם דחופים כך שיבוצעו בכל הדירות ברצף אחד במועד שיקבע על ידי הזים ע"פ שיקול דעתו הבלעדי. פגמים שתיקונם אינו סובל דחוי יתוקנו, ככל האפשר, בסמוך לדרישה ובכפוף לאפשרות בצוע התיקון לרבות מבחינת עונות השנה.
- 24.6 בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), יוכל הזים להמציא לבעלים כתב התחייבות מקבלני משנה ו/או מהזים המבצע שהועסקו בבניית הדירה ו/או הבניין, או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים ו/או עבודה, בו יקבל על עצמו יזם המשנה או הספק, אחריות ישירה כלפי הבעלים לגבי העבודות או המתקנים, המערכות המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו.
- 24.7 המציא הזים לבעלים כתב התחייבות או תעודות אחריות כאמור לעיל, יהיה על הבעלים לפנות בכתב תחילה ישירות לקבלני המשנה או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ולהעביר העתק פנייתו לזים. אין באמור כדי לגרוע מאומה מאחריות הזים כלפי הבעלים לרבות ככל שיזם המשנה או הספק לא ימלאו אחר התחייבותם בכתב האחריות.
- 24.8 בוצעו שנויים או תוספות ע"י הבעלים או מי מטעמו בדירה (שלא באמצעות קבלן הביצוע על פי הוראות הסכם זה), או נעשה שימוש בחומרים שסופקו על ידי הבעלים כאמור לעיל (להלן - "התוספות"), הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות חוזה זה לא יהיה הזים אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו ביחידה החדשה הנובעים מהתוספות, והבעלים יהיו מנועים מלטעון כל טענה כלפי הזים בקשר לכך.
- 24.9 מבלי לפגוע באמור מוסכם בזאת מפורשות כי הזים לא יהיה אחראי לאי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בעבודות הפיתוח או במערכות ומתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לבעלים הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת כמפורט בסעיף 24.3 לעיל וזו לא בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא ובכלל זה עקב אי תשלום תשלומים הנדרשים לגורמי התחזוקה.
- 24.10 הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחוייבים גם על ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ברכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף תחלנה לאחר מסירת 60% מכלל הדירות בבניין החדש (בין לבעלי הזכויות ובין לרוכשי יחידות הזים).

24.11 היזם יהיה זכאי לקבוע כי מסירת הרכוש המשותף או כל חלק ממנו תעשה לנציגות הבית המשותף ובהיעדר נציגות לשלושת הדיירים הראשונים שיאכלסו את הבניין. האמור לעיל כפוף לכך שכל שאחת או יותר מהדירות בבניין מיועדת למי מבעלי היחידות במתחם, הרי שבין הדיירים שיקבלו את הרכוש המשותף יכלל לפחות אחד מבעלי היחידות במתחם. הבעלים מסכימים, בכפוף לאמור לעיל, לקבל את הרכוש המשותף, או, לפי הענין, כי מי שיבחר על-ידי היזם כאמור לעיל יקבל לרשותו את הרכוש המשותף שבבנין, ויחולו בקשר לכך הוראות סעיפים 23.12-23.14 לעיל, בשינויים המחויבים. מי שיקבל את הרכוש המשותף יתקשר בשם ועד הבית החדש עם חברת החשמל ומחלקת המים של העירייה להתקנת מוני החשמל והמים של הבנין וכן יחתום על כל מסמך אחר שידרש בקשר לרכוש המשותף.

האמור בסעיף זה לעיל יחול בהתאמה גם לגבי רכוש משותף של כל הבניינים, ככל שיהיה כזה.

24.12 מסירת הרכוש המשותף כאמור לעיל תחשב כמסירתו לכלל בעלי הרכוש המשותף לכל דבר ועניין.

24.13 אחריות היזם על פי סעיף זה הינה כלפי הבעלים וכלפי רוכשי יחידות מהבעלים ו/או מקבלי יחידות מן הבעלים.

25. רישום הבית המשותף

25.1 לאחר גמר בניית הבניינים החדשים ובמועדים הקבועים בחוק המכר (דירות), יירשמו הבניינים החדשים בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף או כבתים משותפים, בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן: "החוק"), בנפרד או ביחד עם בניינים אחרים כבית משותף מורכב, והכל על פי שיקול דעתו של היזם ובהתאם להוראות הדין ולאישורו של המפקח על רישום בתים משותפים (להלן: "הבית המשותף").

הוצאות הטיפול הכרוכות ברישום הבניינים החדשים כבית משותף תחולנה על היזם. היזם יהא רשאי לגלגל את ההוצאות הנ"ל על רוכשי יחידותיו.

25.2 רישום הבית המשותף יעשה במועדים האמורים בחוק המכר (דירות). עם זאת, אי רישום במועדים האמורים מסיבות שאינן תלויות ביזם לא יהווה הפרה של חוזה זה.

25.3 הבעלים מצהירים כי ידוע לו כי ביצוע שינויים הטעונים היתר ללא היתר כאמור ו/או אף ביצוע שינויים הטעונים היתר ללא דיווח בכתב ליזם, עלולה לגרום לעיכוב ואף למניעה של ביצוע פעולות הרישום כאמור והיזם לא יישא באחריות בשל כל עיכוב ו/או מניעה כאמור.

25.4 זכויות הבעלים ביחידה החדשה על הצמדותיה ירשמו לזכותו בלשכת רישום המקרקעין, כיחידה נפרדת ועצמאית, בבעלות וככל שעל פי הנחיות רמ"י – הרישום יהיה בחכירה זו תבוצע כאשר הדירה מהוונת לתקופה המרבית האפשרית (ובלבד שהבעלים שילמו את דמי היוון לגבי דירתם הנוכחית) ומשוחררת מכל שעבוד או עיקול, פרט לשעבודים שיוטלו עליה בשל חובות הבעלים ופרט לזיקות הנאה שהיזם רשאי לרשמן לגבי הרכוש המשותף ו/או חלק ממנו כמפורט בסעיפים 25.5 ו-25.6 להלן והכל בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הבעלים כמפורט בחוזה זה.

25.5 הבעלים מסכימים לכך שהיזם ירשום בלשכת רישום המקרקעין (ו/או ברשות מקרקעי ישראל ככל שיהיה צורך בכך), זיקות הנאה כמשמעותן בחוק המקרקעין, לזכות הקרקע ו/או לחובת הקרקע, וכן הערות לרבות הערת אזהרה על הקרקע ו/או על הבית המשותף (למעט היחידה החדשה) ו/או על הרכוש המשותף, ככל שיידרש הדבר ולפי שיקול דעתו הבלעדי וזאת בין היתר להבטחת זכויות מעבר להולכי רגל, לנוסעים ברכב וכן זכויות חניה, ולהבטחת השימוש של מתקנים בשטחי הפרויקט וכל מערכת ומבנה שנועדו לשימוש בעלי זכויות אחרים בפרויקט לרבות בעלי דירות אחרות או בניינים סמוכים או מגרשים

סמוכים או כל צד ג' אחר, לפי שיקול דעת היזם ובלבד שרישום לטובת צדדי ג' או בעלי מגרשים סמוכים ירשם רק לפי דרישת הרשויות, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש והנאה סבירים ביחידה, וכן בגישה ליחידה החדשה.

25.6 היזם רשאי ליחד לפי שיקול דעתו הבלעדי שטחים מהקרקע לשבילים, שטחי חניה, גינון ציבורי, גינות, חצרות, ממקיים, שילוט וכן למערכות מכל מין וסוג שהוא הדרושות לצורכי הפרוייקט לרבות מערכות תאורה, הסקה, מיזוג אויר, מערכות חשמל, גז, אינסטלציה, ניקוז, ותקשורת. הבעלים מסכים כי תרשומה זיקות הנאה ו/או הערות אזהרה להבטחת זכויות השימוש במתקנים האמורים ללא צורך בהסכמה נוספת מצידו ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש והנאה סבירים בדירה וכן בגישה לדירה ובכפוף להוראות חוק המקרקעין.

25.7 בכפוף לדין היזם רשאי להוציא לפי שיקול דעתו הבלעדי ממסגרת הרכוש המשותף, חלקים בלתי בנויים של הקרקע, שטחי חניה, שבילים, שטחי גינה, חניות, גגות, עליות גג, גגות המשמשים מרפסות של דירות, חללים, מחסנים, מרתפים, מעברים, מבואות לרבות שטחי קרקע בבניין, במגרש ו/או במתחם ו/או בפרוייקט וכן כל חלק אחר שאינו הדירה החדשה וכל מתקן או מערכת אחרים לא יהיו חלק מהרכוש המשותף והיזם רשאי לרשם כדירה נפרדת, או כיחידות נפרדות בבית משותף או להצמידם לדירות אחרות או ליחידות בבית משותף או ליעדם לשימושים אחרים- הכל כפי שהיזם ימצא לנכון על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים על פי חוזה זה, וכדי לפגוע בשימוש ובגישה לדירה ולשטחים ולמתקנים המשותפים. אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לקבוע בכל עת כי השטחים המפורטים לעיל, או כל חלק מהם, יהיו חלק מהרכוש המשותף.

25.8 היזם רשאי לרשום תקנון מוסכם לבית המשותף (החדש) ולכלול בו הוראות שיבטיחו להנחת דעתו את קיום הוראות חוזה זה וכן הוראות בדבר השימוש ברכוש המשותף ובדבר הוצאות אחזקתו וניהולו וזאת ללא כל תנאי וללא כל הגבלה, ובלבד ששיעור ההשתתפות של הבעלים ברכוש המשותף יהיה עפ"י חלקו היחסי בכלל שטח הרצפה של הבית המשותף, הכל ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים לשימוש בדירה, וכן בגישה לדירה. בטרם רישום הפרוייקט כבית משותף, יועבר עותק מן התקנון המוסכם לעיון נציגות הדיירים ע"י ב"כ הבעלים.

25.9 גם לאחר מסירת היחידה החדשה לבעלים ועד לביצוע פעולות רישום הבית המשותף ורישום הדירה על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, רשאי היזם, ללא כל צורך בקבלת הסכמת הבעלים ומבלי שזה יהיה רשאי להתנגד לכך, להגיש בקשות לשינוי רישום הבית המשותף, לשינוי התקנון והצמידויות ולשינוי החלק של הדירה ברכוש המשותף, לרבות כתוצאה מהכללת בנין, או בנינים נוספים במסגרת הבית המשותף וכן לחלק את הקרקע ו/או לאחדה ו/או לחלקה מחדש ו/או להפריש ממנה חלקים לצרכי ציבור, ובלבד שלא יהיה בכל האמור כדי לגרוע מזכויות הבעלים עפ"י חוזה זה.

25.10 שלא ליזום או להצביע באסיפה הכללית של הדיירים או בכל דרך אחרת עבור כל שינוי בתקנון.

25.11 תוך 60 ימים ממועד דרישתו הראשונה של היזם, מתחייבים הבעלים להמציא ליזם כל אישור אחר הדרוש לרישום לרבות שטרי משכנתא וכן תעודות המעידות כי הבעלים שילמו במלואם את כל התשלומים המגיעים לרשויות המס ולרשות המקומית החלים על הבעלים בגין היחידה החדשה, והמאשרות, כי אין כל מניעה לרשום את הזכות בדירה על שם הבעלים, ככל שהדבר כרוך בחיוביו של הבעלים במיסים ו/או בתשלומים כאמור. תעודות כאמור תופקנה לתקופה של שלושה חודשים קדימה ממועד הדרישה. ככל שיהיה בכך צורך, על פי שיקול דעת היזם, יהיה היזם רשאי לדרוש הפקה נוספת של תעודות ואישורים כאמור.

25.12 הבעלים מתחייבים להופיע בקרן קיימת לישראל ו/או ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או במשרד חבי עמידר ו/או במשרד עוה"ד של היזם וכן למלא אחר הדרישות המקובלות אצל הגורמים הנ"ל, לשם רישום הזכויות כאמור בפרק זה.

25.13 בחתימתו מטה נותנים הבעלים לבי"כ היזם הוראה בלתי חוזרת לעשות שימוש ביפוי הכח הנספחים להסכם זה לשם ביצוע כל פעולה בשמו לצורך קיום הוראות פרק זה. אין באמור לגרוע מחובת הבעלים להתייצב ולחתום בעצמו באם ידרש על ידי היזם.

25.14 לא התייצבו הבעלים כאמור וכמפורט לעיל, או שלא קיים את כל ההתחייבויות שהיה עליהם למלא עד לאותו מועד כאמור לעיל תפקע התחייבות היזם לרישום הדירה החדשה. אם למרות זאת ימצא היזם לנכון לבצע את רישום הדירה החדשה הוא יהיה רשאי לחייב את הבעלים בכל הוצאה נוספת שתיגרם לו בשל כך.

25.15 בכפוף לתשלום דמי היוון ע"י הבעלים (ככל שעליהם לשלם על פי דין) בגין הדירה הנוכחית היזם מתחייב לפעול לקבלת חוזה חכירה מהוון לתקופת החכירה שבעבורה שילמו הבעלים בין הבעלים לרשות מקרקעי ישראל בקשר עם היחידה החדשה או לחלופין ולפי דרישת המנהל (קרי רק אם המנהל יחייב זאת) לדאוג על חשבונו (קרי לשאת בעלות המעבר מחכירה מהוונת לבעלות) לרישום הבעלים כבעלים.

25.16 להבטחת ביצוע כל פעולות הרישום עפ"י הסכם זה לרבות רישום הפרויקט כבית משותף חותם היזם במעמד חתימת חוזה זה על יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח 1.6.12(2)** לטובת בי"כ היזם ו/או בי"כ הבעלים המסמיך את עוה"ד לבצע בשמו ובמקומו (ועל חשבונו) את כל הפעולות הנדרשות לצורך ביצוע הפרצלציה, רישום הפרויקט, הבניין ויחידות הדיירים כבית משותף ורישום יחידות הדיירים על שםם. אין במתן יפוי הכוח הנ"ל בכדי לגרוע מחובתו של היזם לבצע את כל פעולות הרישום כאמור בעצמו, ועל חשבונו.

25.17 מבלי לגרוע מהאמור בהוראות הסכם זה, מוסכם בזאת, כי לא תעשה עסקה כלשהי ו/או לא תירשם זכות כלשהי ביחס למקרקעין ו/או ליחידות אלא אם כן קודם לכן יימסר ליזם, מרוכש זכות שכזו, או מכל צד אחר שלזכותו/לטובתו תעשה עסקה כאמור ו/או תירשם זכות כלשהי ביחס למקרקעין ו/או למגרש ו/או ליחידות (להלן: "צד ג'"), יפוי כח בלתי חוזר ערוך לפקודת היזם ועורכי דינו, בנוסח כאמור בנספח 1.6.7, ואשר יאפשר לרשום בית משותף, לרשום זיקות הנאה, לייחד את הערות האזהרה ליחידה הנמכרת ו/או לחלקת משנה בבית משותף אם וכאשר תרשמה היחידות כבית משותף, ולעשות כל פעולות דומות ו/או אחרות ו/או נוספות ו/או נובעות ו/או קשורות ו/או חיוניות, במישרין ו/או בעקיפין, בקשר לאמור לעיל.

25.18 הבעלים מתחייבים בזאת, ביחד ולחוד עם רוכשי היחידות האחרות בפרויקט, לאחוז ולנקוט בכל האמצעים ולעשות את כל הפעולות ולשלם את כל ההוצאות שתהיינה דרושות לשם אחזקה מתמדת, תקינה ושוטפת של הרכוש המשותף והמערכות המשותפות, לרבות החניון המשותף, מאגרי המים המשותפים, השטחים, המעברים, שטחי הגינון, שבילים, דרכים, רחובות פנימיים, שטחי חניה, גישה לחניה, תאורת חוץ, מערכות תקשורת וממסר לרבות אנטנה מרכזית, גדרות, מתקנים וכל רכוש משותף אחר ככל שיהא כלול בבית משותף כאמור, בין אם בצמידות פיזית לדירותיהם ובין באם במנותק מהן. פעולות האחזקה האמורות יכללו גם את ההוצאות הדרושות לבדק, תיקון, ניקיון וכיו"ב. אחריות היזם לשמירת הרכוש המשותף ומערכותיו תתבטל ותפקע עם מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור לעיל ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות) בעניין אחריות לפגמים ותקופת בדיקת בקשר עם הרכוש המשותף.

26. אחריות

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 26.1 לבצע את כל העבודות הנדרשות לשם מימוש הפרוייקט תוך ציות לכל דין, ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות צווים או חוקי עזר, שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה, שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבניה וכל הכרוך בה, וימלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום אותם מיסים, אגרות וכל תשלום אחר שעליו לשלם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי דין.
- 26.2 להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירת שלומם של העובדים מטעמו ו/או של כל אדם אחר שימצא במתחם ובסביבתו במהלך ביצוע העבודות.
- 26.3 כי הוא מכיר את כל החוקים החלים על ביצוע העבודות ובכלל זה, חוק ארגון הפקוח על העבודה, התשי"ד - 1954, ופקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים, שפורסמו על פיהם, והוא מקבל על עצמה לנהוג על פיהם ולקוח על עצמו את האחריות על פי דין לכל תביעה, שתוגש נגדו או נגד מי מהדיירים עקב הפרתם של החוקים הנ"ל.
- 26.4 למנות מנהל עבודה מוסמך באתר הפרוייקט, ואם לא ימנה מנהל עבודה מוסמך כאמור, אז היזם בלבד יחשב זה כ"מבצע הבניה" וכ"מנהל העבודה" וייטול על עצמו את כל החובות המוטלות על מבצע הבניה ומנהל העבודה המוסמך לפי כל דין, עד למינויו של מנהל עבודה מוסמך. על אף מינוי מנהל עבודה מוסמך כאמור, יישאר היזם אחראי כלפי הדיירים למילוי כל חיוביו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות אלה, החלים על פי דין על "מנהל עבודה".
- 26.5 לשלם בעצמו ועל חשבונו ו/או באמצעות הקבלן המבצע, לפי העניין, למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהוא חייב לשלם על פי חוק ביטוח לאומי, תשי"ד-1954, עבור כל הפועלים ו/או העובדים אצלו בביצוע העבודות, לרבות לאלה שיש לו עימם יחסי עובד מעביד, וזאת במשך כל תקופת ביצוע העבודות בפרוייקט, ולעגן התחייבות זו לעיל ביחס לקבלן המבצע, בחוזה שיחתם בינו לבין הקבלן המבצע וזאת בנוסף על ומבלי לגרוע מהתחייבות היזם בעניין.
- 26.6 היזם יהא אחראי כלפי הבעלים, ו/או כלפי כל אדם, תאגיד ו/או רשות ו/או גוף אחר אשר יגישו תביעות נגד הבעלים ו/או מי מטעמם, לכל נזק מכל סוג שהוא שיגרם לאדם, לגוף, או לרכוש, כתוצאה מפעולותיו ו/או מחדליו של היזם ו/או עובדיו ו/או קבלני המשנה שלו ו/או מי מהפועלים בשמו ו/או מטעמו ו/או המתקשרים עמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן בפרוייקט, כתוצאה ו/או תוך כדי ו/או עקב ביצוע העבודות ו/או במסגרתן לרבות בגין הפרת תנאי פוליסת הביטוח, שנעשו על ידי היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו.
- 26.7 כל עובד שיועסק על ידי היזם או ע"י הקבלן המבצע ו/או מי מטעמם בביצוע העבודות ו/או בבניית הפרוייקט ו/או כל חלק מהם, יחשב אך ורק כעובד של היזם או הקבלן המבצע, בלא כל זיקה משפטית לבעלים העדר זיקה כולל יחסי עובד מעביד, והיזם הוא זה שאחראי לתשלום כל הסכומים המגיעים לעובדיו, לרבות משכורת, תנאים סוציאליים, וכל תשלום ו/או תנאי העסקה המתחייבים על פי כל דין, היזם ישפה את הבעלים כאמור, בהתאם למנגנון השיפוי הקבוע להלן.
- 26.8 היזם יהא חייב לשפות ולפצות והוא ישפה ויפצה את הדיירים באופן מלא ביחס לכל דרישה, תביעה או הליכים משפטיים בגין אותן פגיעות, אובדן, חסרון כיס, הפסד או נזק להם היזם אחראי כמצוין בהוראות הסכם זה כולל הוצאות משפט, נזק בגין סעדי ביניים וכיוב'. התשלום יבוצע על ידי היזם במועד שבו יחויבו הדיירים בהחלטה או בפסק דין עפ"י החלטת רשות שיפוטית מוסמכת, או במקרה של פסק דין בגינו לא ניתן עיכוב ביצוע גם אם פסק דין זה עדיין אינו חלוט, לפי המוקדם מביניהם וכן בכל מקרה של דרישת תשלום מרשות מוסמכת כגון קנס ו/או כל חיוב אחר.

27. שיפוי

- 27.1 כל צד להסכם זה (להלן: "הצד המשפה") יהיה חייב לשפות את הצד השני (להלן: "הצד המשלם") בגין כל סכום ו/או הוצאה אותם יוציא הצד המשלם במקום הצד המשפה ובלבד

שיתמלאו כל אלה במצטבר :

- 27.1.1 שהצד המשלם יודיע לצד המשפה בכתב על קיומה של דרישה לתשלום מיידי לאחר שיוודע לו עליה אלא שאם נודע לצד המשפה על הדרישה ממקור אחר עצם אי מתן ההודעה לא יפטור את הצד המשפה מחובת התשלום.
- 27.1.2 הצד המשלם לא יודה בכל צורה שהיא בדרישה האמורה ולא יתפשר בקשר אליה, אלא בתיאום מראש ובכתב עם הצד המשלם.
- 27.1.3 הצד המשלם ישתף פעולה עם הצד המשפה בניהול ההגנה כנגד כל דרישה כאמור לרבות מתן עדות ובלבד שלא יישא בעלויות בקשר לכך.
- 27.1.4 הצד המשלם ייפה את כוחו של כל עו"ד לפי דרישת הצד המשפה לנהל הגנה בשמו.
- 27.2 ההוראות סעיף 27.1 יחולו בכל מקום בו צד להסכם זה בו נזכרת חובת שיפוי ו/או ידרוש צד מהצד שני שיפוי בהתאם להסכם ו/או בהתאם לדין.

28. ביטוח

- 28.1 בסמוך לפני מועד הודעת הפינוי תמנה הנציגות לפי שיקול דעתה, על חשבון היזם, יועץ ביטוח (להלן – "יועץ הביטוח") ששכרו לא יעלה על סך של 20,000 ₪ + מע"מ.
- 28.2 מבלי לגרוע מאחריות היזם על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, מתחייב היזם לבצע ולקיים על חשבונו את הביטוחים המפורטים בנספח הביטוח אשר יצורף להסכם זה **כנספח 1.6.14** (להלן: "נספח הביטוח"), בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט בנספח הביטוח ובאישור על קיום ביטוחים שיצורף כנספח 1.6.14 מעת שיחוב היזם בהעמדת הביטוחים, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו וכן מנספח הביטוח אשר ידרש בידי חב' "עמידר" (להלן: "אישור הביטוח") וזאת מיום שהועמד הבניין ו/או אתר העבודה, כולו ו/או מקצתו, לרשות היזם ו/או מיום תחילת ביצוע הפרויקט ו/או העבודות על-פי הקבוע בהסכם (המוקדם מבניהם) ועד להשלמת הפרויקט לרבות השלמת עבודות הגינון, עבודות פיתוח ועבודות הפנים ו/או מסירתן בפועל כמפורט בהסכם ו/או התחלת שימוש ו/או יציאתו המושלמת והמלאה של היזם ו/או מי מטעמו מאתר העבודות (המאוחר מבניהם) או אף מעבר לכך, לפי העניין וכמפורט בנספח הביטוח ובאישור הביטוח (להלן: "ביטוחי היזם"), והכל בנוסף לכל ביטוח אחר, שעל היזם לעשותו, על-מנת לכסות כל אחריות אחרת שלו על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין.
- 28.3 נוסח נספח הביטוח ואישור הביטוח יקבע ע"י היזם אך יאושר מראש ע"י יועץ הביטוח של הבעלים, מחברת ביטוח ישראלית בעלת מונופול.
- 28.4 בכל מקרה של מחלוקת בין היזם לבין יועץ הביטוח יפנו הצדדים לעו"ד אורי אורלנד כבורר ואם לא יוכל לקיים את הבוררות ימונה בורר שיבחר ע"י יו"ר לשכת סוכני הביטוח אשר יכריע בדבר נוסח הנספחים האמורים. הכרעת הבורר תהא סופית ומחייבת. בשכרו של הבורר יישא היזם. היזם לא יהיה רשאי לעכב את תחילת ביצוע הפרויקט עד להכרעה כאמור וככל שיהיה צורך בכך יפעל עד להכרעת הבורר על פי הוראות יועץ הביטוח.
- 28.5 מבלי לגרוע מאחריות היזם מוסכם, כי ככל שישתנו נסיבות בפרויקט בעטיין תשתנה החשיפה של בעלי היחידות נשוא פוליסות הביטוח ו/או תתבטל, יהיה היזם רשאי לשנות את כל ההוראות הרלוונטיות בפוליסות הביטוח ו/או לצמצם את הפוליסה ו/או את תחולתה – הכל לפי אישור יועץ הביטוח.

29. מכירת יחידות היזם

- 29.1 רק לאחר קביעת הדירות החדשות המועמדות לבחירת כלל בעלי הזכויות (כולל דירות

חדשות נוספות על מנת לאפשר בחירה) היחידות שדירותיהן צפויות להבנות בשלב מסויים כמפורט בסעיף 14 לעיל, היזם יהיה רשאי למכור לצדדים שלישיים ("רוכשי היזם") את יחידות היזם הצפויות להבנות באותו שלב (למעט כל הדירות בשתי הקומות העליונות בכל בניין שאותן ניתן יהיה למכור אף קודם לכן). היזם יהיה רשאי לעשות כן אף בחוזה מכר מותנה (pre - sale) בטרם התקבל היתר בניה לבנייתן (להלן "חוזה הרכישה").

29.2 בחוזה הרכישה של רוכשי היזם יופיעו כל ההוראות שלהלן במצטבר, אשר ייקבעו כהוראות לטובת צד ג' - הוא הדיירים :

29.2.1 במכירה שהיא מכר מותנה (pre - sale) יובהר, כי זכויות הדיירים לבחירת דירה לפי הסכם זה גוברות על זכויות רוכשי היזם.

29.2.2 כי רוכשי היזם מודעים לכך שאינם רשאים לרשום לטובתם הערת אזהרה מכוח חוזה הרכישה ושזכויותיהם בגין רכישת יחידות היזם תובטח באמצעות ערבויות חוק מכר בלבד, אשר יוצאו על ידי הבנק המלווה. מובהר כי עד למועד מסירת יחידות הדיירים והמצאת מכתבי החרגה סופיים לדירות החדשות של הדיירים, לא תירשמה הערות אזהרה לרוכשי היזם.

29.2.3 כי רוכשי היזם מצהירים כי ידוע להם והם מסכימים לכך שהיזם אינו שלוח של בעלי הזכויות, שאין ולא תהא כל יריבות בין הדיירים לבין רוכשי היזם (למעט ענייני הבית המשותף ותקנון הבית המשותף), שאין לדיירים כל התחייבות משפטית כלפיהם ואחריות כלפיהם להשלים את בניית דירות היזם וכן שאין לדיירים אחריות כלפי רוכשי היזם לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

29.2.4 כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, נגד הדיירים בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או חוזה הרכישה, וכל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, ו/או בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או חוזה הרכישה שתהא להם, תופנה ליזם בלבד, ובכלל זה, אם, חס וחלילה, יפר היזם את חוזה הרכישה שחתם עמם.

29.2.5 רוכשי היזם יתחייבו בחוזה הרכישה ויחתמו על יפוי כח אשר יאפשר ליזם לרשום את הבית המשותף על פי דין ובין היתר כאמור בסעיף 25.16 להסכם זה. יפוי הכח יכלול גם הסמכה למחיקת הע"א וב"כ הבעלים ימנו בין מיופי הכח האמורים בו.

29.2.6 בהסכם הרכישה יופיעו כל התנאים האמורים בהסכם זה בדבר רישום הבית המשותף כאמור בסעיף 25 לעיל.

29.3 היזם מתחייב כי הליך מסירת הדירות לבעלים ולרוכשי היזם שלהם דירות באותו בניין יתבצע בד בבד ובמידת האפשר (ביחס לכל בניין) תימסרנה דירות הבעלים קודם למסירת דירות היזם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב היזם כי הודעות על המסירה לגבי כל בניין ובניין ישלחו בו זמנית לרוכשי היזם ולבעלי היחידות שלהם יחידות עתידיות באותו בניין.

30. השמאי המוסכם

בכל מקום בהסכם, בו סוכם כי קביעה כלשהי תהא על ידי השמאי המוסכם, יחולו ההוראות שלהלן :

30.1 **אופן בחירת השמאי** : בתוך 14 ימים ממועד דרישת היזם בכתב, נציגות הדיירים תעביר ליזם רשימה של שלושה שמאים המקובלים על בנקים בישראל לצורך עריכת 'דוחות' אפס', מתוכם יבחר היזם שמאי אחד תוך שבעה ימים, והצדדים יפנו לאותו שמאי במשותף. ככל שבתוך אותם 14 ימים הנציגות לא תמסור רשימת שמאים כאמור, היזם יהא רשאי להעביר לנציגות רשימה כאמור מטעמו, מתוכה הנציגות תבחר תוך 7 ימים,

שמאי אחד. לא בחר מי מהצדדים שמאי במועדים שנקבעו לעיל, ייקבע השמאי על ידי היזם. מוסכם כי תינתן עדיפות לשמאי המקובל על הבנק המלווה, אשר יוכל אף לשמש כשמאי מטעם הבנק כמלווה של הפרוייקט. היקף סמכות השמאי: הכרעת השמאי תהא סופית, ולא יהא ניתן לערער עליה.

30.2 מוסכם כי כל חוות דעת של השמאי שתניתן על פי הסכם זה תעשה בכתב בהתאם לתקנות הרלוונטיות לשומה זו.

30.3 שכר טרחת השמאי: ההתנהלות מול השמאי תהא משותפת וכך נאמנותו ואחריותו המקצועית שתהיה כלפי שני הצדדים, כך שהשמאי יתנהל מול היזם והבעלים באופן דומה, אך שכר טרחתו של השמאי ישולם במלואו על ידי היזם.

31. העברת זכויות

31.1 היזם לא יהיה זכאי להעביר את זכויותיו ו/או את חובותיו (מבלי לגרוע מזכותו להתקשר עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה) בקשר לפרוייקט, ובכלל זאת לפי ההסכם, לכל אדם או גוף משפטי זולתו למעט העברה לחברות שבשליטתו המלאה של היזם ולמעט העברה ו/או הקצאה של עד 49% מהשליטה ו/או מהון המניות ו/או מזכויות ההצבעה בחברה המהווה את היזם ולרבות בחברת האם של חב' האם וכך הלאה (ובאופן שבעלי השליטה בפועל ישארו בעלי השליטה), כמו כן, לא תועבר שליטה כמשמעותה בחוק ניירות ערך בחברת אם השולטת ביזם - והכל בלבד שלא יפגעו זכויות הדיירים לפי הסכם זה.

כל העברת זכויות אחרת תהיה טעונה הסכמה מראש ובכתב של הנציגות.

31.2 הבעלים יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם ביחידה הנוכחית ובמקרקעין למי מטעמם או במקומם (להלן הנעבר) בכל עת, ובלבד שהנעבר יחתום על ההסכם ועל כל נספחיו על חשבונו ובאחריותם של הבעלים או הנעבר, וימציאו את כל יתר המסמכים הנדרשים לידי ב"כ היזם.

אם העברת הזכויות כאמור תפגע בתוקף הפטורים ממס, הבעלים ו/או הנעבר, לפני העניין, ישאו בחבות המס העודפת שתיווצר בגין העברת הזכויות מעבר לחבות המס שהיתה קיימת אלמלא ביצוע ההעברה, כפי שיקבע יועץ המיסוי, והנעבר מאשר בחתימתו על הסכם זה כי ישא בחבות המס העודפת.

31.3 אם הבעלים יבקשו להעביר את זכויותיהם ביחידה הנוכחית לאחר חתימת הסכם זה, יסכים היזם להסבת כל הבטחונות שהנפיק ו/או ינפיק היזם לבעלים ו/או לב"כ הבעלים, למתן התחייבות לרישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי שילווח כספים לבעלים ו/או לנעבר כאמור בסעיף 20 בשינויים המחוייבים.

31.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יפעל היזם לפי נוהל 'חברה משכנת' ובכלל זה יהיה רשאי להתנות את העברת הזכויות בכל אלה:

31.4.1 הנעבר יבוא בנעלי הבעלים לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה ויחתום על הסכם בנוסח זה על כל נספחיו לרבות ובמיוחד יפויי הכח נספחים 1.6.7-1.6.7(3) וימסרם לידי היזם כשהם מאומתים ע"י עו"ד כדין;

31.4.2 הבעלים והנעבר יחתמו על מסמכי העברה כפי שיקבע בידי ב"כ היזם בתיאום עם ב"כ הבעלים;

31.4.3 הבעלים והנעבר יציגו וימסרו ליזם את העתקי כל המסמכים הנדרשים (כגון העתק הסכם, אישורי מיסים).

31.4.4 הבעלים והנעבר ישאו בכל המיסים והתשלומים הנובעים מההתקשרות ביניהם.

31.4.5 לאחר התקשרות עם בנק מלווה כל העברה כאמור לרבות כל הסבת בטוחה,

תהיה כפופה לדרישות הבנק המלווה, לרבות חוסר אפשרות לרשום הערת אזהרה לטובת הנעבר בהתאם להוראות הבנק המלווה.

31.5 הוראות סעיף 31.4 לעיל יחולו בשינויים המחוייבים על זכויותיהם וחובותיהם של הבעלים על פי חוזה זה לרבות זכותם ליחידה החדשה.

32. חברת ניהול והוצאות הבית המשותף; קרן התחזוקה; סיוע לבעלי צרכים מיוחדים

32.1 חברת הניהול

היזם מתחייב להתקשר עם חברת ניהול ואשר תהא אחראית על ניהול הבניינים החדשים, לרבות מרתפי החניה ותחזוקתו של הרכוש המשותף וניקיונו, ובלבד שדמי הניהול שידרשו לא יחרגו מהמקובל באיזור גבעת שמואל ופתח תקווה במועד ההתקשרות (להלן: "**חברת הניהול**").

מוסכם כי חברת הניהול יכול ותהיה היזם ו/או חברה הקשורה ליזם לפי שיקול דעתו של היזם

היזם מתחייב לקבל את אישורה של הנציגות לבחירת חברת הניהול ולהסכם ההתקשרות עימה כולל הערותיה להסכם המוצע. מוסכם כי עבור שירותי הניהול והתחזוקה של חברת הניהול ישלמו דיירי הבניינים החדשים את דמי הניהול המקובלים עבור שירותים מעין אלה בבנייני מגורים, לפי חלקן היחסי של דיירותיהם בפרויקט בהתאם לשטח דירתם ביחס לשטחי הרכוש המשותף (להלן: "**דמי הניהול**").

הבעלים מסכימים מראש לחתום על הסכם עם חברת ניהול לא יאוחר ממועד מסירת החזקה ביחידה החדשה וכתנאי לכך, כפי שיוסכם בין היזם לבין חברת הניהול, לתקופה שלא תעלה על התקופה הקבועה בחוק המקרקעין.

הסכם הניהול יכלול תניה לפיה הדיירים בבנין יכולים להביא להחלפת חברת הניהול, וזאת בהתאם להחלטה שהתקבלה כדין בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

היזם יישא בכל תשלומי הניהול והאחזקה עבור הדירות שטרם נמסרו לרוכשים ו/או למי מהבעלים וזאת עד למועד מסירתן.

32.2 השתתפות בדמי האחזקה ברכוש המשותף בבנין החדש

32.2.1 היזם ישא בתשלום השתתפות בדמי אחזקה של הרכוש המשותף כקבוע בסעיף 19 בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התע"ו-2016.

32.2.2 בנוסף, מי מהבעלים אשר אינם עומדים נכללים בקבוצת הדיירים עליהם חל סעיף 32.2.1 לעיל, אשר יעברו לגור בדירה החדשה – הרי שלמשך התקופה בה הם באופן אישי יתגוררו בדירה החדשה - ישתתף היזם בחלק מדמי הניהול של הרכוש המשותף בשיעור של 75% ובלבד שסכום השתתפות לא יעלה על 75 ₪ לחודש - וזאת לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו נמסרה לכ"א מהבעלים הזכאים הדירה החדשה. **היזם יהיה רשאי לשלול הטבה זו ממי שלא יחתום על הסכם זה עד למועד תום ההטבות.**

32.2.3 אין בהוראות הסכם זה כדי לגרוע מהוראות הדין הקיימות ו/או העתידיות בקשר להשתתפות היזם בהוצאות הבית המשותף, ככל שתחולנה קוגנטית בנסיבות העניין.

32.3 לשם הבטחת התחייבויות היזם לפי סעיף זה, במועד מסירת החזקה בדירה בגינה קיימת זכאות להשתתפות בדמי החזקה, יפקיד היזם בחשבון נאמנות בידי עוה"ד של היזם סך המשקף, נכון לאותה עת, את סכום השתתפות לתקופה של 5 שנים. היזם נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד להעביר לבעלים זכאי, מדי חודש בחודשו וכל עוד אותם בעלים זכאי, את סך השתתפות בדמי האחזקה. עוה"ד של היזם ימציא לידי הבעלים אישור על

הפקדת הכספים ופרטי ההפקדה. הוראות הנאמנות של עוהד של היזם בקשר עם תשלום מתוך חשבון הנאמנות, מצורפים כנספח 1.6.16 היזם ו/או ב"כ היזם יהיו רשאים לדרוש מעת לעת, על פי שיקול דעתם, מן הבעלים ראייה לכך כי מתקיימים התנאים לתשלום דמי ההשתתפות. מבלי לגרוע מן האמור, הבעלים מתחייב להודיע ליזם, בתוך שבעה ימים, ממועד שינוי תנאים, השולל ממנו את קבלת דמי ההשתתפות.

32.4 השתתפות מיוחדת בהוצאות דיירים בעלי צרכים מיוחדים

בנוסף, יעמיד היזם, לבעלי זכויות אשר מתגוררים בפועל במתחם בדירה הנוכחית **בשנתיים שקדמו ליום 1.1.2017** ואשר חוזרים להתגורר בפועל בעצמם בדירה החדשה, ואשר מוכרים בעירית גבעת שמואל כנוקקים ו/או מקבלים קצבת השלמת הכנסה, על פי **אישור בכתב, שוברים לשם רכישת ריהוט בסיסי לחדרי המגורים בדירה החדשה שיכלול: ארונות קיר מיטות ומזרנים. היזם יהיה רשאי שלא לשלם כספים אלה למי מי מהדיירים אשר יחתום על הסכם הפינוי בינוי לאחר המועד לתום ההטבות**

32.5 שימוש בחניון הציבורי/ העסקי

מוסכם כי היזם ידאג להכליל ככל הניתן הן במסמכי התוכנית והן במסמכי הבית המשותף וכן בתקנון חברת הניהול - הוראה אשר תבטיח כי בחניונים שיבנו בבנינים המסחריים / המשרדיים / בחניונים ציבוריים נוספים שיוקמו במסגרת הפרוייקט תתאפשר לדיירים (בעדיפות ראשונה לעומת רוכשי יחידות היזם) זכות לחניה ללא חיוב, בשעות שבהן חניונים אלה אינם פעילים ואינם גובים תשלום – ובכלל זאת שעות הלילה וכן בסופי שבוע.

33. ביטול והשבה

33.1 חלף המועד להתקיימות איזה מהתנאים המתלים ואלה לא התקיימו, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב החתומה על ידי משנהו. בשם הדיירים יכולה הודעת ביטול להינתן רק ע"י רוב רגיל (50%) בעלי הדירות המקוריות אשר חתמו על הסכם פינוי בינוי בהודעה שחתימתם מאומתת. אולם, לאחר חלוף 12 חודשים מהמועד לקיום איזה תנאי מהתנאים המתלים – יהיה כל אחד מהבעלים רשאי להודיע על ביטול ההתקשרות לפי שיקול דעתו, בהודעה מאומתת כאמור.

33.2 מבלי לגרוע מאיזה מזכויותיהם של הבעלים על פי דין ו/או הסכם זה, לרבות לבטל את ההסכם בגין הפרתו על ידי היזם ו/או בגין מעשה או מחדל ו/או אירוע כמפורט להלן, יהיו הבעלים רשאים, ברוב של 70%, להודיע ליזם על ביטול ההסכם, לאחר מתן התראה בכתב של 30 יום אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה ו/או המעשה ו/או המחדל ואלה המקרים:

33.2.1 אם היזם יאחר בתחילת ביצוע העבודות או יפסיק את העבודות ללא סיבה מוצדקת, לפרק זמן של 120 יום.

33.2.2 אם יוטל עקול מהותי על זכויות היזם על פי הסכם זה ו/או לגבי הפרוייקט שלא לבקשת מי מהדיירים ו/או תעשה פעולת הוצאה לפועל בקשר עם זכויות היזם בפרוייקט והעיקול לא יוסר או פעולת הוצאה לפועל לא יבוטלו בתוך 120 יום מיום הטלת העקול או מיום עשיית פעולת הוצאה לפועל - בכפוף לכך שיהיה בהם כדי לפגוע בביצוע הפרוייקט. חלק היזם על השאלה האם יש בעיקול ו/או בפעולה כדי לפגוע בביצוע הפרוייקט – יוכרע הדבר בהליך משפטי שינקוט היזם תוך שהוצאות הבעלים בגין כך יכול שישולמו מתוך ערבות ההליכים המשפטיים.

33.2.3 אם ניתן כנגד היזם צו פרוק ו/או צו כינוס כללי ו/או צו הקפאת הליכים, ו/או שמונה נאמן ו/או מנהל מיוחד לכלל עסקיו ו/או שניתן כנגדו צו עיכוב הליכים

ו/או שהוגשה בקשה בענינים אלה - אשר כל אחד מאלה לא בוטל בתוך 120 ימים ממועד מתן הצו ו/או המינוי. ואולם אין באמור בס"ק זה כדי למנוע מהבעלים להתחיל במימוש ערבות חוק המכר או כל ערבות אחרת שהם זכאים לממש על פי הוראות הסכם זה (וזאת מבלי שיהיה בכך משום הכרה בזכותם למימוש כאמור).

33.2.4 אם היזם הסב / מכר / העביר זכות מזכויותיו ו/או התחייבות מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בניגוד להוראות ההסכם.

היזם מתחייב כי סעיף בנוסח זה יחול ביחסים שבינו לבין כל קבלן מבצע ו/או קבלן משנה אשר יבצע את העבודות. עוד יכללו הוראות בהסכם הקבלן הוראות התואמות את יתר התחייבויות היזם לפי הסכם זה, אשר יתייחסו לאופן ביצוע העבודות וכל הנובע מכך.

למען הסר ספק, מובהר כי בעלים להם נמסרה ערבות חוק מכר בהתאם לתנאי חוזה זה ואשר פינו דירתם בפועל מוותרים על זכות הביטול, וזכותם היחידה תהיה במימוש הערבות הבנקאית.

33.3 הודיע צד על ביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה, ו/או ככל שההסכם פקע ו/או בוטל על פי כל הוראה אחת על פי הסכם זה - הצדדים 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 שיוור יועץ המיסוי ו/או עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים.

33.4 במקרה של ביטול ההסכם ממחים הבעלים לזים את הזכות לקבל החזר כספים שיגיעו למי מהם מהרשויות ובלבד שאלה שולמו ע"י היזם בקשר עם הליכי התכנון נשוא הסכם זה ובלבד שעקב כך לא תושט על הבעלים חבות ו/או תשלום כלשהו. לצורך מימוש התחייבות הבעלים כאמור לעיל, מסכימים הבעלים כי יעשה שימוש ביפויי הכח המצורפים להסכם זה.

33.5 במקרה של ביטול מחמת אי התקיימות התנאים המתלים כאמור או עקב ביטול ההסכם על ידי היזם בהתאם לתנאים המפסיקים הקבועים בסעיף 7.1 לעיל, ובמשך 12 חודשים אשר תחילתם במועד הביטול תהא שמורה לזים זכות סרוב ראשונה לכל פרויקט במתחם על בסיס תוצרי התכנון של הסכם זה.

33.6 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 34.1 להלן, בכל מקרה של ביטול כאמור, יהיו הבעלים זכאים לעשות שימוש בתוצרי התכנון שביצע היזם, והיזם ישתף פעולה עם הבעלים וכן עם כל יזם חלופי ויעביר את כל המידע הנדרש. ככל שהבעלים יבקשו לעשות שימוש בתוצרי התכנון שהוכנו ע"י היזם עפ"י הסכם זה מבלי שיבוצעו בהם שינויים כלשהם, יהיו הבעלים רשאים להתקשר עם כל צד ג' בקשר למתחם ובלבד שבמידה שהתקיימו התנאים המתלים עפ"י הסכם ההתקשרות החדש בתוך 3 שנים ממועד ביטול הסכם זה, ישא צד ג' בכל ההוצאות הישירות של היזם בקשר לתכנון נשוא הסכם זה.

34. הפרה ותרופות

34.1 במקרה של ביטול הסכם זה מחמת הפרתו היסודית ע"י היזם, יהיו הבעלים זכאים לעשות שימוש בתוצרי התכנון שביצע היזם מבלי שתחול עליהם, ו/או על כל יזם אחר שיבוא במקומו של היזם, החובה לשאת בהוצאות התכנון של היזם כקבוע בסעיף 33.6 לעיל. היזם ימציא לנציגות בתוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם זה כאמור את כל המסמכים בנוגע לעבודות והבניה של הפרויקט על מנת שהבעלים יוכלו להמשיך בביצוע העבודות והבניה של הפרויקט, לרבות תוכניות, היתר הבניה, השרטוטים, המפרט הטכני, תוכניות ביצוע וכל מסמך אחר.

- 34.2 למען הסר ספק, הפרה של מי מהדיירים שחתם על הסכם בנוסח זה (או בנוסח דומה אחר) (שאינו הבעלים החתום על הסכם זה) לא תיחשב להפרה של הבעלים כך שהתחייבויות בעלי הזכויות במתחם הינן לחוד. ככל שיהיה בהפרה כאמור כדי לעכב את ביצוע חיובי היזם ו/או להביא להתארכות מועדים שנועדו לקיום תנאים מתלים לפי הסכם זה, יוארכו המועדים הקצובים בהסכם זה בהתאם להפרה ולהסרתה, ובלבד שהיזם יפעל בחריצות כנגד אותו בעלים מפר לשם הסרת ההפרה. לבעלים המקיימים את ההסכם תהיה עילת תביעה כנגד הבעלים המפר יחד ולחוד עם היזם.
- 34.3 אין באמור לעיל, כדי לגרוע מזכותו של היזם לתבוע כל סעד על פי כל דין מאת כל דייר שיפר את הוראות הסכם זה.
- 34.4 עיכוב בביצוע איזה מהוראות הסכם זה על ידי מי מהצדדים, עקב סיבות של כח עליון ו/או עקב התנהלות הצד השני ו/או עקב סיבות אחרות, שאינן בשליטת הצדדים לא יהווה הפרה או איחור והמועדים לביצוע הסכם זה ידחו בהתאמה למשך העיכוב שנגרם, ובלבד שהצד המבקש להסתמך על טענה כאמור נקט באמצעים סבירים כדי לצמצם או למנוע את העיכוב ככל האפשר ומסר למשנהו הודעה בכתב על עילת העיכוב בסמוך למועד התרחשותה.
- 34.5 במקרה של איחור במסירת היחידה החדשה העולה על 60 יום ביחס למועד המסירה הקבוע בהסכם זה, ישולם לבעלים פיצוי על פי האמור בסעיף 5א בחוק המכר (דירות) וזאת בניכוי התשלומים עבור השכירות לדירה הדומה ליחידה החדשה לצורך חישוב משולמים כסדרם. שווי דמי השכירות לדירה הדומה ליחידה החדשה לצורך חישוב הפיצוי, יקבע ע"י השמאי המוסכם וקביעתו תהיה סופית ומכרעת (לעיל ולהלן): **"הפיצוי בגין איחור במסירה"**. הפיצוי בגין איחור במסירה יהיה סעד יחיד ובלעדי למשך 12 חודשים ולאחר מכן ייחשב האיחור כהפרה יסודית של ההסכם והבעלים יהיו זכאים לתבוע כל סעד על פי דין ו/או לפיצוי בגין איחור במסירה לפי שיקול דעתם.
- 34.6 לאחר מתן התראה בכתב בת 14 יום מראש (ולמעט במקרים דחופים בהם ההתראה תהיה קצרה יותר ו/או ללא התראה כלל) היזם יהיה רשאי לשלם במקום הבעלים כל תשלום החל עליהם בקשר עם העסקה ו/או היחידה הקיימת או החדשה אשר אי תשלומו מעכב את ביצוע העסקה, ובמקרה כאמור יהיה על הבעלים להשיב ליזם את ששילם בצרוף הפרשי ריבית והצמדה כחוק. היזם יהיה רשאי לעכב את מסירת היחידה החדשה לבעלים עד לפרעון כל חוב של הבעלים ליזם וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר על פי חוק.
- 34.7 הבעלים יתנו הודעה בכתב ליזם, 14 ימים מראש, קודם למימוש הבטוחות שניתנו להם לפי הסכם זה או הודעה ארוכה יותר ככל שמפורט בסעיפי הסכם זה ביחס לכל בטוחה ובטוחה.

35. ישוב חילוקי דעות

- 35.1 היה ויתעוררו חילוקי דעות מקצועיים (ולא משפטיים) בין הצדדים בקשר עם עניינים תכנוניים ו/או הנדסיים הנובעים מחוזה זה, ובכלל זה, ביחס ליחידות הבעלים, ו/או בכל נושאי תכנוני, בניה וקבלנות בחוזה זה ושאינם כרוכים בשאלות משפטיות כל שהן, יובאו חילוקי הדעות הנ"ל להכרעתו של מהנדס בניה בעל ותק של 15 שנה לפחות בפרויקטים של בניה רוויה (לעיל ולהלן: **"המהנדס הפוסק"**), אשר יכריע במחלוקת ואשר פסיקתו תחייב את הצדדים ותהיה סופית ללא כל זכות ערעור לרבות בפני ערכאות משפטיות. המהנדס הפוסק ימונה בהסכמה ע"י שני הצדדים, ובהעדר הסכמה כאמור, בתוך 14 יום ממועד הודעת צד למשנהו כי ברצונו להעביר המחלוקת למהנדס הפוסק, ימונה המהנדס הפוסק על ידי יו"ר לשכת עוה"ד בתל אביב, על פי בקשה בכתב שתופנה אליו על ידי מי מהצדדים. מובהר כי המהנדס הפוסק אינו בורר.
- 35.2 סמכות המהנדס הפוסק לא תחול על דרישות ו/או תביעות בגין ליקויי בניה, בדק

ואחריות, אלא אם הסכימו לכך הצדדים באופן מפורש ובכתב.

- 35.3 שכ"ט המהנדס הפוסק ישולם בשלב ראשון ע"י היזם; ככל שהפוסק יקבע כי אין ממש בטענות הבעלים – הם יהיו אלה שישאו בהוצאות אלה. איך נבטיח את קבלת הכסף מהדייר אם יתברר שתבע לשווא אם רוצים מימון שיפקידו בטחונות
- 35.4 המהנדס הפוסק ינהל את הליך ההתדיינות ויתן את הכרעתו בהקדם האפשרי. המהנדס הפוסק יהיה חייב לנמק פסיקתו.
- 35.5 בכל מקרה לא ימונה מהנדס פוסק שהיו לו במהלך שלוש השנים שעברו ו/או שיש לו בעת שיתבקש מינויו לתפקיד ניגוד עניינים ו/או קשרי עבודה ו/או חברות עם מי מבעלי המניות של היזם ו/או הדירקטורים של היזם ו/או אדם בעל עניין או שהייתה לו נגיעה לעסקה זו או לצדדים לה (לרבות הקבלן המבצע).

36. כללי

- 36.1 מוסכם כי אם תינתן על ידי היזם בעתיד הטבה מהותית כלשהי, ביחס לתמורה המגיעה לבעלי זכויות אחרים כמפורט בהסכם זה ונספחיו, (לרבות בכל הקשור ליחידת הבעלים, שטחה, והמפרט), למי מבעלי הזכויות במתחם ו/או אם יחתמו נספחי שינויים לגבי נוסח הסכם זה – אזי יחולו השינויים הנ"ל, בהתאמה הנדרשת, על כלל בעלי הזכויות לרבות הבעלים, למעט במקרים של הטבה נוספת כאמור בסעיף 36.2 להלן. הבעלים ממנים את הנציגות להחליט בכל מקרה האם מדובר בהטבה מהותית ובמקרה של מחלוקת בין הנציגות ליזם יפסוק השמאי המוסכם.
- 36.2 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, לרבות בסעיף 36.1 לעיל, יהא היזם רשאי ליתן הטבה ו/או תמורה נוספת (להלן: "**ההטבה הנוספת**") לבעלים שיהיו במועד הקובע, בני 65 שנה ומעלה ו/או בעלי נכות מוכרת, וזאת לאחר שבדק את נסיבותיו המיוחדות ו/או צרכיו האישיים ו/או מגבלותיו של הבעלים הנ"ל והטבה הנוספת לא תחול על כלל בעלי הזכויות. מוסכם כי בין הטבות נוספות אלה יכול ויוקצו לנכים מקומות חניה יעודיים ו/או דירות מתאימות לצרכיהם לרבות בקומות הנמוכות (ובמקרה כזה יוחרגו בעלי דירות אלה לא יכללו במנגון בחירת הדירות/ החניות). כמו כן יאפשר היזם לבעלי זכאות להטבה נוספת, לפי מצב רפואי מיוחד ו/או גיל מבוגר כאמור, המתגוררים בפועל במתחם ונדרשים לעבור לשכירות לתקופת הביניים, פתרונות חלופיים, לרבות אפשרות לרכישת דירה חלופית, במימון היזם. פתרונות אלה יוסכמו על דעתם של בעלי הזכויות ובתיאום על פי הצורך עם **ועדת החריגים**, שתוקם על ידי נציגות הדיירים.
- 36.3 **למען הסר ספק מובהר ועל אף כל האמור בהסכם זה היזם יהיה רשאי לשלול מדיירים אשר לא יחתמו על הסכם זה ועל המסמכים הנלווים לו עד למועד תום ההטבות את הזכות לקבל מחסן אם יהיה, תשלום מיסוי בידי היזם בנסיבות בהן לא קיים פטור לבעלים, הנחה בשידור ו/או בתוספת, התקנת מזגנים. הוראה זו לא תחול על מי שלא היה יכול לחתום על ההסכם מסיבות אוביקטיביות.**
- 36.4 לא השתמש צד כלשהו בזכות מזכויותיו על פי ההסכם או על פי כל דין או לא השתמש בזכות כאמור במועד, לא ייחשב הדבר כוויתור של אותו צד על הזכות האמורה.
- 36.5 היזם מתחייב לפצות ולשפות את הבעלים החתום על הסכם זה בקשר עם כל הוצאה ו/או תשלום אשר הבעלים ידרש לשלם ולפצות לגוף ו/או יזם אחר אשר הבעלים חתם על הסכם ו/או על כתב התחייבות ו/או יפוי כוח אחר כלפי בקשר עם פרויקט זה, קודם לחתימתו על הסכם זה, בגין כל תביעה ו/או דרישה שתוגש כנגד הבעלים בקשר עם חתימה זו ובלבד שהבעלים אפשר ליזם ו/או לב"כ להתגונן כנגד הדרישה ו/או התביעה בשמו של הבעלים וע"ח היזם.
- 36.6 מוצהר ומוסכם בין הצדדים כי כל התחייבויות הבעלים נשוא הסכם זה שמילויין דרוש

לשם הוצאה לפועל של הפרויקט תחולנה כ"חייב לטובת צד שלישי" כמשמעותו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 כלפי כל יתר הדיירים במתחם אשר התקשרו או יתקשרו בעתיד עם היזם בהסכמי פינוי בינוי לצורך הקמת הפרויקט וזאת אף אם חתמו הדיירים הנ"ל על חוזים נפרדים ובמועדים שונים. ולכן, ידוע לבעלים החתומים על הסכם זה כי הדיירים האחרים יהיו רשאים לתבוע אותו בגין נזק שיגרם להם כתוצאה מכך שהבעלים לא קיימו את התחייבויותיהם על פיו.

36.7 בכל מקום שבהסכם זה חלה על היזם חובה לשאת בשכרם של יועצים לדיירים ו/או בשכרם של בוררים, שמאים, פוסקים וכיוצא בזה (להלן – היועצים), מוסכם כי היועצים ינפיקו חשבוניות מס עבור מלוא הסכום שישולם להם ע"י היזם לפקודת היזם, בכפוף לדין ועל פי הנחית יועץ המיסוי.

36.8 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 בנייה סופי לפרויקט ו/או חומר פרסומי אחר שהוחלפו בין הצדדים או מטעמם לפני ו/או לאחר חתימת הסכם זה.

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

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

36.11 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 35 לעיל, לבתי המשפט המוסמכים באזור מרכז או תל אביב תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל הקשור ונובע מהסכם זה.

36.12 כל הודעה כללית הנוגעת לכלל בעלי הזכויות (כדוגמת מועד עריכת כנסים ו/או אסיפות וכיו"ב), תימסר לבעלים המתגוררים בפועל בבניין בתיבות הדואר שלהם ובלבד שהודעה מסוג זה לא תהיה כזו שתכלול תוכן הנוגע בזכויות או בחובות ולהחשב ככזו שמתחילה את מרוץ המועדים לעניין הסכם זה ולבעלים שאינם מתגוררים בפועל בדירה – תמסר בדואר רגיל וכן במייל. 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 7 ימים מיום שליחתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - ביום המסירה.

לראיה באו הצדדים על החתום :

_____ היזם

_____ הבעלים

אישור עורך דין היזם

כעורך דינן של החברות א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ומגדל הזוהר לבנין בע"מ בע"מ (להלן כל אחת מהן - "החברה") הנני לאשר, כי : (א) החברה קיימת על פי דין ; (ב) על פי מסמכי היסוד של החברה היא רשאית לעשות את העסקה נשוא חוזה זה ; (ג) התקבלו בכל מוסדות החברה כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלה להתקשרותה בחוזה זה ; (ד) על החוזה חתם מטעם היזם ה"ה _____, אשר חתימתם מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

_____ תאריך : _____

חתימה וחותמת עוה"ד