

שטרית-שפרינצק  
פתח תקוה

## הסכם פינוי בינוי

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

אשר פרטיהם מפורטים בנספח ב'

מצד אחד;

(ביחד ולחוד יקראו להלן - "הבעלים")

א.ב התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752

לבין:

מצד שני;

(שיקרא להלן - "היזם")

**הואיל** והבעלים הינו בעל מלוא זכויות החכירה ו/או הבעלות, הזכאי להירשם בספרי המקרקעין כבעל מלוא זכויות החכירה/בעלות ב"דירה המקורית" כהגדרתה להלן, אשר רשומה בספרי רשם המקרקעין – הכל כמפורט בנספח ב' ;

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

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

**והואיל** ובהסתמך על הצהרות הבעלים, לעיל ולהלן, ובדיקות שביצע היזם כאמור בהסכם זה, הודיע היזם לבעלים כי הוא מעוניין להתקשר עמו בעסקה מסוג "פינוי ובינוי", לפיה ימסור הבעלים את הדירה המקורית ליזם ויפנה אותה, ובתמורה היזם, בין היתר, יבנה וימסור לבעלים את "הדירה החדשה", כהגדרתה להלן, המהווה חלק מהפרויקט, וכמו כן ירשום היזם את זכויות החכירה או הבעלות (לפי זכויות הבעלים בדירה המקורית) בדירה החדשה על שמו של הבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה, והיזם בכפוף למילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד הדירה החדשה ויתר הדירות החדשות של בעלי הזכויות במתחם ויתר הזכויות שזכאים להם הבעלים לפי הסכם זה, והכל במסגרת עסקת פינוי בינוי, שתהא כפופה ומותנית באישורה של "התוכנית", כהגדרתה להלן ובתנאים מתלים נוספים הקבועים בהסכם זה ;

**והואיל** והבעלים מעוניינים להתקשר עם היזם בהסכם זה כאמור ;

**והואיל** והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את המוסכם ביניהם ;

### לפיכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצדם:

הסכם זה, על כל נספחיו.	"ההסכם"
בגוש 6388 חלקה : 443,444,445,446,447,448,449,450,451,452,453,454,455,456,457,458,84,85,86 , 467,469,459,472,460,461,462,468,463,464,465,474 "מתחם שטרית", גוש 6388 חלקות 424,425,428,429. 439,440,441 בפתח תקווה (להלן – "מתחם שפרינצק").	"המתחם" או "המקרקעין" "

<p>בעלי זכויות החכירה ו/או הבעלות הרשומים או הזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה ו/או הבעלות ביחס לדירות המקוריות המצויות במתחם ו/או בכל חלק ממנו.</p>	<p><b>"בעלי הזכויות במתחם"</b></p>
<p>תב"ע על-פי חוקי התכנון והבניה לאיחוד וחלוקה של המתחם, אשר תקנה למתחם זכויות בניה נוספות, כולל כל שינוי לתוכנית הנ"ל, ובלבד שלא יפחת מ- 2250 יחידות דיור למגורים ב-"מתחם שטרית" ולא יפחת מ 1250 יחידות דיור למגורים ב-"מתחם שפרינצק".</p>	<p><b>"התוכנית"</b></p>
<p>תכנון, קידום ונקיטת כל הפעולות הנדרשות לשם אישור התוכנית, הוצאת היתרי בניה, הריסת הבניינים הקיימים במתחם ו/או בכל חלק ממנו ובניית בניינים חדשים הכוללים, בין היתר, את הדירות החדשות ורישומן על שם הבעלים.</p>	<p><b>"הפרויקט"</b></p>
<p>דירת מגורים אשר פרטיה מפורטים ב<b>נספח ב'</b> להסכם זה ואשר הבעלים הינו בעל זכויות בעלות או חכירה ו/או הזכאי להירשם כבעל הזכויות לגביה בלשכת רישום המקרקעין, כמפורט ב<b>נספח ב'</b>.</p>	<p><b>"הדירה המקורית"</b></p>
<p>הבניין בו נמצאת הדירה המקורית;</p>	<p><b>"הבניין המקורי"</b></p>
<p>כל בנין מקורי, אחד או יותר, במתחם אשר הריסתו נדרשת לשם הקמת בניין חדש אחד או יותר, כחטיבה אחת (הקמה במשותף) עפ"י תוכניות הבניה כפי שתאושרנה כדין בידי הרשויות המוסמכות, ולפי שיקול דעתו של היזם.</p>	<p><b>"מקטע בר ביצוע"</b></p>
<p>בנין המגורים שייבנה במתחם בין אם טרם פינויו והריסתו של הבניין המקורי, ובין אם לאחר מכן.</p>	<p><b>"הבניין החדש"</b></p>
<p>כל הדירות שיבנה היזם עבור הבעלים במתחם במקום הדירה הנוכחית של כל אחד מהבעלים ובכלל זה, בהתאם למפרט הטכני, כל הצמוד אליהן, לרבות מרפסת שמש, מחסן וחניה/חניות, וחלק יחסי של יחידת הדיור ברכוש המשותף של הבניין החדש, והכול, בהתאם להוראות הסכם זה.</p>	<p><b>"הדירה החדשה ו/או הדירות החדשות" - לפי העניין</b></p>
<p>משמעו: שטח הרצפה בתוך הדירה הנתחם ע"י קירות החוץ (עובי מלא) וקירות משותפים עם דירות אחרות (אשר בהם ימנה רק חצי מעובי הקיר), כולל השטח מתחת לקירות פנים, ממ"ד, שטח היחסי במבואה קומתית ובחדרי המדרגות, ולא כולל את כל אלה: פיר מעלית, המבואה הראשית של הבניין, או כל שטח משותף אחר ומרפסות. מובהר כי שטח הדירה לא יעלה על 120 מ.ר.</p>	<p><b>"שטח הדירה החדשה"</b></p>
<p>תוכנית הדירה החדשה אשר תוכן על ידי היזם ו/או באמצעות מי מטעמו בהתאם להוראות התוכנית והוראות הסכם זה, אשר תצורף <b>כנספח ה'-1</b>. להסכם מצורפת כדוגמא תוכנית קומה טיפוסית, <b>כנספח ה'</b>.</p>	<p><b>"תוכנית הדירה החדשה"</b></p>
<p>המפרט הטכני לביצוע עבודות בניית הדירה החדשה אשר יוכן בעתיד בסמוך להוצאת היתר הבניה בהתאם לתוכניות הסופיות, ואשר יצורף <b>כנספח ג'-1</b> להסכם זה. מוסכם כי המפרט הסופי לא יפחת ברמתו מעיקרי המפרט המצורפים <b>כנספח ג'</b>. בנוסף, מוסכם כי המפרט הסופי לא יפחת מהמפרט הבסיסי שייתן היזם לרוכשי יחידות היזם שהן דומות לדירות החדשות ואשר ניתן ללא תוספת למחיר המכירה.</p>	<p><b>"המפרט"</b></p>
<p>היתר בניה להקמתו של הבניין החדש ושל הדירה החדשה, לרבות כל שינוי שיעשה בו מעת לעת, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה וכל דין.</p>	<p><b>"היתר הבניה"</b></p>
<p>כל היחידות אשר ייבנו במסגרת הפרויקט, על שטח המתחם, למעט הדירה החדשה ולמעט הדירות שתימסרנה במסגרת הסכם זה ליתר בעלי הזכויות במתחם.</p>	<p><b>"יחידות היזם"</b></p>
<p>גוף פיננסי ו/או תאגיד בנקאי מלווה כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות אשר</p>	<p><b>הבנק</b></p>

<p>"להלן הגוף המלווה" אשר יעניק אשראי ו/או מימון פיננסי לפרויקט בין בדרך של מתן ליווי בנקאי (חשבון ליווי סגור) ובין בדרך של חתימת הסכם הלוואה ו/או הסכם שוברים בלבד עם היזם (חשבון פתוח), ובכל מקרה באמצעות שוברים כאמור בחוק המכר הבטחת השקעות, והכל כפי שיוסכם בין היזם ובין הגוף המלווה אשר יבחר על ידי היזם על פי שיקול דעתו הבלעדי;</p>	<p>המלווה "או הגוף המלווה"</p>
<p>כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1959 (להלן - "החוק" או "חוק המקרקעין") אך למעט חלקים שיוצאו מהרכוש המשותף על פי שקול דעת היזם ואשר יוצמדו לאחת או יותר מהדירות החדשות שייבנו במסגרת הבניין החדש ו/או יוקנו לאחד או יותר מרוכשי היחידות בבניין החדש.</p>	<p>"רכוש משותף"</p>
<p>חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.</p>	<p>"חוק המכר (דירות)"</p>
<p>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.</p>	<p>"חוק המכר (הבטחת השקעות)"</p>
<p>עורכי הדין ממשרד מיכאל קליינר ו/או עמית הראל ו/או שלמה דרעי ו/או יואב מרכוס ו/או עוה"ד ממשרד מאיר מזרחי ו/או כל עו"ד שיבחר על ידי היזם.</p>	<p>"עורכי הדין" או "עוה"ד"</p>
<p>עוה"ד פקדו (גואדה) גדי.</p>	<p>"ב"כ הבעלים"</p>
<p>כל העבודות שתדרשנה לצורך הקמת הפרויקט והשלמתו כאמור בהסכם זה.</p>	<p>"העבודות"</p>
<p>כהגדרתו בסעיף 8.1 להלן.</p>	<p>"מועד הפינוי"</p>
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.</p>	<p>"הועדה המקומית"</p>
<p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.</p>	<p>"הועדה המחוזית"</p>
<p>המועד בו יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף 4 להלן.</p>	<p>"המועד הקובע"</p>
<p>כהגדרתו בסעיף 4 להלן.</p>	<p>"התנאי המתלה"</p>
<p>השמאי אשר ימונה בהסכמה בידי נציגות הדיירים והיזם, ואשר עלותו תמומן בידי היזם;</p>	<p>"השמאי המוסכם"</p>
<p>כמפורט בסעיף 9 להלן;</p>	<p>"נציגות הדיירים"</p>

## 2. נספחים

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

- נספח א'** נסח רישום של הדירה המקורית ;
- נספח ב'** (1) פרטי הדירה המקורית (גוש, חלקה, תת חלקה, כתובת, מס' כניסה, מס' דירה, קומה, מספר חדרים);
- תיאור זכויות הבעלים – בעלות /חכירה/ מהוונת/ וכדומה; האם הדירה מושכרת או מוחזקת בידי הבעלים)
- (2) אישורים בדבר יתרת ההלוואה של הבעלים נשוא המשכנתא / הערת האזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא הרשומה על זכויותיו או פרטים ומסמכים לגבי כל מגבלה אחרת המוטלת על זכויותיו של הבעלים (למעט שוכר) – אם קיימת;

(3) אם הזכויות טרם נרשמו על שם הבעלים, יצורפו גם מסמכים המעידים על הזכויות כגון הסכם הרכישה המקורי וכן אישור עוה"ד שערך את עסקת הרכישה על תשלום מלוא התמורה בגין הדירה המקורית ועל היעדר מניעה לרישום הזכויות בדירה המקורית על שם הבעלים;

- נספח ב1** נתוני גודל הדירה החדשה שהדייר יקבל.
- נספח ג'** מפרט טכני בסיסי;
- נספח ג' - 1** המפרט הטכני הסופי (יצורף בעתיד);
- נספח ד'** ייפוי כוח תכנוני וכללי בלתי חוזר מאת הבעלים לעורכי הדין וב"כ הבעלים;
- נספח ד'- 1** ייפוי כוח בלתי חוזר מאת היזם לטובת עוה"ד וב"כ הבעלים;
- נספח ה'** תוכנית קומה טיפוסית;
- נספח ה' - 1** תוכנית הדירה החדשה (תצורף בעתיד);
- נספח ו'** ייפוי כוח למחיקת הערת האזהרה שיתן היזם לטובת הבעלים, כאמור בסעיף 21.3;
- נספח ז'** נוסח עקרוני לערבות בנקאית להבטחת דמי שכירות;
- נספח ח'** כתב התחייבות של הבעלים ליזם בקשר עם מסירת הערבות הבנקאית לבנק למשכנתאות כאמור בסעיף 19.7;
- נספח ט'** הסכם עם עוה"ד פקדו (גואדה) גדי, (להלן – "הנאמן/ה"), אשר יחזיק בנאמנות את הערבויות ואת ייפוי הכוח (נספח ו') בהתאם להוראות הסכם זה. הצדדים יחתמו על ההסכם במועד חתימת הסכם זה;
- נספח י'** רשימת הנציגים (תצורף לאחר האסיפה הכללית).

### 3. העסקה

3.1. בכפוף להוראות הסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה האמור בסעיף 4, ולאי מימוש זכות הביטול על פי הוראות סעיף 5 להלן, הצדדים מתקשרים ביניהם בעסקה מסוג פינוי ובינוי, לפיה הבעלים מוכר ליזם את זכויותיו בהיקף הנדרש לביצוע הפרויקט (לרבות זכויותיו ברכוש המשותף) ואת מלוא זכויות הבניה הנוכחיות ו/או העתידיות ביחס לדירה המקורית וכן מתחייב הבעלים לפנות את הדירה המקורית בהתאם לתנאי הסכם זה לצורך הריסתה, ובתמורה לכך ייזום, יתכנן, ויבנה היזם, כדין, על שטח המתחם במסגרת הפרויקט את הדירה החדשה (שמיקומה המדויק בבניין החדש ייקבע בהתאם להוראות סעיף 11 להלן), ירשום את הבניין החדש כבית משותף, וירשום את הדירה החדשה כדירה בבית המשותף על שם הבעלים, וימסור את החזקה בה לידי, כשהיא נקייה מכל משכנתא, עיקול או זכויות צד ג' אחרות, למעט זכויות מעבר וזיקות הנאה כאמור בהסכם זה, ולמעט משכנתאות ו/או עיקולים ו/או הערות התלויות בבעלים, והכל - בתנאים כמפורט בהסכם זה, וכן מתחייב היזם לתשלום התשלומים הנוספים המופיעים בהסכם זה ובהתאם לקבוע בו ולקיום יתר התחייבויותיו, לרבות המצאת הערבויות הבנקאיות תשלום דמי השכירות בתקופת הבניה כאמור בהסכם זה.

3.2. יחד עם זאת מובהר כי בכפוף לאמור בתוכנית, ייתכן כי הפרויקט יבוצע בשלבים, לרבות בדרך של ביצוע חלק הפרויקט במתכונת של "בינוי-פינוי", באופן שעד לקבלת הדירה החדשה, יישאר הבעלים בדירה המקורית, ולפיכך לא יהיה זכאי לקבלת דמי השכירות והערבות בגין דמי השכירות, אך יחולו יתר הוראות הסכם זה בשינויים המחויבים; מובהר כי ערבות חוק המכר לבעלי זכויות אלה תונפק בהתאם להוראות סעיף 19.1.

3.3. להסרת ספק יובהר, כי התקשרות בעלי הזכויות במתחם בהסכמי פינוי בינוי וכן ההתקשרות העתידית מול רוכשי הדירות ( הדירות הנוספות שאינן מיועדות לבעלי הזכויות במתחם), בכל הקשור לזכויות במקרקעין נשוא המתחם, הינה מול היזם בלבד, באופן שהיזם לבדו הינו ויהיה צד להסכמים הנ"ל כרוכש הזכויות במקרקעין (בכפוף להתקיימות התנאי המתלה בהסכם זה).

4.1 מוסכם בזאת כי הסכם זה כפוף ומותנה בקיומם של כל התנאים כדלקמן, במצטבר (לעיל ולהלן כולם ביחד - "התנאי המתלה"):

4.1.1 כל בעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע נתנו הסכמתם לביצוע הפרויקט וחתמו על הסכם פינוי בינוי עם היזם עד ולא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד אישור התוכנית. מובהר כי ההחלטה לראות את התנאי המתלה כמתקיים לגבי מקטע בר ביצוע (דהיינו להסתפק בחלק מחתימות בעלי הזכויות במתחם תהיה לפי שיקול דעתו של היזם).

נמסרה הודעה על קיומו של התנאי המתלה לגבי מקטע בר ביצוע (אחד או יותר) – יכנס ההסכם לתוקפו וזאת אך ורק לגבי בעלי הזכויות באותו מקטע ולגביהם יחל המועד הקובע, כהגדרתו להלן.

על אף האמור לעיל, אם עד למועד המפורט לעיל (12 חודש) חתמו לפחות 50% מבעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע, אזי יוארך המועד האמור לעיל ב- 12 חודשים נוספים וזאת על מנת לאפשר ליזם, בכל דרך שימצא לנכון, להמשיך ולהחתים את בעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע ולנקוט אמצעים משפטיים כנגד בעלי הזכויות כאמור שטרם חתמו. על אף האמור לעיל, ככל שבתום חיבור שתי התקופות האמורות לעיל, חתמו לפחות 80% מבעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע, אזי יוארך המועד כאמור ב- 12 חודשים נוספים (דהיינו, 3 שנים בסה"כ) וזאת על מנת לאפשר ליזם, בכל דרך שימצא לנכון, להמשיך ולהחתים את בעלי הזכויות במתחם או במקטע בר ביצוע ולנקוט אמצעים משפטיים כנגד בעלי הזכויות כאמור שטרם חתמו. מובהר כי היזם יהיה חייב לנקוט בכל ההליכים השיפוטיים המוקנים לו עפ"י כל דין ועל חשבונו.

4.1.2 התוכנית שמקדם היזם, למתחם, אושרה כדין ע"י כל מוסדות התכנון הרלבנטיים (לעיל ולהלן - "אישור התוכנית") לא יאוחר מתום 48 חודשים ממועד חתימת בעל הזכויות הראשון על הסכם זה, ואולם אם בתוך התקופה כאמור המליצה הועדה המקומית על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית, יוארך המועד לאישור התוכנית ב- 12 חודשים נוספים.

4.1.3 קבלת היתר בנייה לפרויקט או למקטע בר ביצוע שיאפשר על פי שיקול דעת היזם את התחלת הבנייה בפרויקט.

4.2 לא התקיים התנאי המתלה דלעיל במועדים הנ"ל, ייחשב הסכם זה כמבוטל והצדדים יחתמו על מסמכי ביטול, לרבות הסכם ביטול (ככל שנדרש) וכן על הצהרה מתאימה לרשויות המס בדבר ביטול התקשרותם על פי הסכם זה וביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם על זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, הכל כפי שיורו עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים. מובהר, כי היזם יעשה כמיטב יכולתו לפעול לקידום הפרויקט באופן שיוביל להתקיימות התנאי המתלה וזאת מבלי שלבעלים תהיה טענה כלפי היזם במקרה שהתנאי המתלה לא התקיים.

מובהר כי היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו לראות את התנאי המתלה הקבוע בסעיף 4.1.2 כמתקיים אף אם אושרו במסגרת התוכנית פחות מ- 2250 יחידות דיור למגורים במתחם שטרית ו/או פחות מ- 1250 יחידות דיור למגורים במתחם שפרינצק. היזם ייתן הודעה על הסכמתו או אי הסכמתו לכך לב"כ הבעלים ולנציגות הדיירים, בתוך 90 יום ממועד אישור התוכנית ובמקרה כאמור יחשב התנאי המתלה כמתקיים. מובהר כי היזם יהיה רשאי לקיים את ההסכם ביחס לשני המתחמים יחדיו ו/או לאחד המתחמים בלבד או לחלק מאחד המתחמים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

4.3 במקרה של ביטול כאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו, הכול בכפוף לקיום האמור בסעיף 4.2 רישא, בדבר ביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לזכות היזם על זכויות הבעלים. הבעלים ממחה ליזם כל זכות לקבל החזר כספים שיגיעו לו מהרשויות ובלבד שאלה שולמו בפועל ע"י היזם, לפי העניין, בקשר עם התוכנית או הסכם זה - וכן מתחייב לשתף פעולה עם היזם ומורה בזאת להשתמש לשם כך ביפוי-הכח מטעמו (נספח ד' ונספח ו').

4.4. למען הסר ספק מובהר כי כל עוד לא בוטל הסכם זה, לא יהיה רשאי הבעלים להתקשר עם צד ג' כל שהוא בקשר לפרויקט פינו בינוי במתחם כהגדרתו לעיל.

## 5. זכות היזם לביטול העסקה

5.1. 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 (להלן - **"ברירת הביטול"**) בכל אחד מבין המקרים המפורטים להלן בלבד:

5.1.1. מספר הדירות שיאושרו בתב"ע יפחת מ-2250 יחידות דיור למגורים ב"מתחם שיטורית" ומ-1250 יחידות דיור למגורים במתם שפרינצק. כאשר לעניין זה חישוב מספר הדירות יעשה לפי מפתח שלא יפחת מ-100 מ"ר שטח עיקרי לדירה (לעניין זה יחולו ההוראות לגבי סטייה מותרת, היינו סטייה של עד 2% משטחה של הדירה בפועל לעומת הנ"ל תחשב כעונה על דרישות תנאי זה);

5.1.2. יחול היטל השבחה לגבי התוכנית באופן שלדעת היזם יש בו כדי להקטין באופן מהותי את הכדאיות הכלכלית של היזם לבצע את הפרויקט. ואולם אם חל היטל השבחה בגין כל תוספת או שינוי שביקש היזם לאחר אישור התוכנית או בגין תוספת או שינוי לעומת התוכנית כהגדרתה בהסכם - לא יהווה דבר עילה להפעלת ברירת הביטול.

5.1.3. לא הוכרז המתחם כמתחם "פינוי בינוי" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה התשכ"ג 1963), (להלן - "חוק מיסוי מקרקעין") או חלופה אחרת שתחוקק לעניין התחדשות עירונית אשר תאפשר מימוש הפרויקט בפטור במיסוי מקרקעין;

5.1.4. 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 הפרויקט; מובהר כי תחולת מע"מ על שירותים נוספים או התמרות אשר יוסכמו בין בעלי הזכויות ליזם לא יהוו עילה להפעלת ברירת הביטול;

5.1.5. לא התקבלה הסכמת רשות מנהל מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י"), ככל שנדרשת כזאת, לרכישת הדירה המקורית ולהקמת הפרויקט על ידי היזם, ו/או הפרויקט אינו פטור מכל תשלום לרמ"י בגין ביצוע הפרויקט כאמור. מובהר כי הבעלים מתחייב לבצע את כל שידרש על מנת לאפשר לרכישת הדירה המקורית מרמ"י וישתף פעולה באופן מלא עם היזם בעניין.

5.2. לאחר פינוי הדירה המקורית על פי הוראות הסכם זה ו/או שעבודה לגוף המלווה ו/או רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם, לפי המוקדם מבין השלושה, תבטל מאליה ברירת הביטול על פי סעיף זה.

5.3. נוצרה ברירת ביטול כמפורט בס' 5.1 לעיל יודיע על כך היזם לבעלים באמצעות פניה בכתב לב"כ הבעלים ולפי העניין לבעלים בפרויקט אשר המניעה נוגעת לעניינם באופן ישיר בתוך 90 יום ממועד היווצרות העילה (להלן: **"ההודעה הראשונה"**), וזאת על מנת שהבעלים יפעל להסרת עילת הביטול, במשך תקופה של 90 יום ממועד ההודעה הראשונה. החליט היזם לממש את ברירת הביטול, יודיע היזם על כך לבעלים בכתב ובדואר רשום, לאחר חלוף 90 יום מעת משלוח ההודעה הראשונה בהנחה שהבעיה טרם נפתרה (להלן: **"הודעת הביטול השנייה"**). העתק מהודעת הביטול תשלח גם לב"כ הבעלים. במידה והחליט היזם לנצל את ברירת הביטול ייחשב הסכם זה כמבוטל החל מתום 90 הימים ממועד הודעת הביטול, הראשונה והצדדים יחתמו על מסמכי ביטול, לרבות תצהירי ביטול עסקה לרשויות המס. עוה"ד ימחקו את הערות האזהרה מהמקרקעין, ויפעלו כמפורט בסעיף 21.3 להלן. במקרה של ביטול כאמור לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו.

5.4. הבעלים ממחה ליזם, לפי העניין כל זכות לקבל החזר כספים שיגיעו למי מהם מהרשויות ובלבד שאלה שולמו על ידי היזם במקומו של בעלים, והוא מתחייב לשתף פעולה עם היזם בעניין זה, ומורה בזאת להשתמש לצורך כך בייפוי-הכח מטעמו.

5.5. החליט היזם שלא לנצל את ברירת הביטול, תחשב העסקה על פי הסכם זה כתקפה, והיזם יבהיר את הדבר במכתב שישלח לבי"כ הבעלים, בתוך 90 יום ממועד ההודעה הראשונה על הביטול במקרה כזה מתחייב הבעלים, ככל שיהיה בכך צורך לשם מימוש העסקה לנצל את כל הטבות המסים המגיעות לו מכוח כל דין ולחתום על כל מסמך ותצהיר הנדרשים לצורך כך, בהתאם להנחיות היזם. הודעה מתאימה על הצורך בניצול ההטבות וכדומה תשלח לבעלים הנוגעים בעניין, באחריות היזם.

## 6. הצהרות והתחייבויות הבעלים

הבעלים מצהיר ומתחייב כדלקמן:

6.1. כי הוא הבעלים של זכויות החכירה/הבעלות בדירה המקורית, וכי זכויותיו בדירה נקיות מכל שעבוד, ו/או משכנתא, עיקול, ו/או תביעה ו/או זכויות צד שלישי (להלן - "נקיות וחופשיות"), ולמעט זכויותיו של שוכר בשכירות בלתי מוגנת ולמעט משכנתא והערות נוספות, ככל שקיימות – כמפורט בנספח ב' (לרבות זכויות צד ג' ומשכנתא).

הבעלים מתחייב להסיר כל עיקול ו/או כל זכות צד ג' – למעט משכנתא לטובת תאגיד בנקאי ו/או גוף פיננסי ו/או הערה אחרת אשר אינה מונעת את מימוש הפרויקט לפי שיקול דעתו של היזם - שתוטל בקשר עם הדירה עד ולא יאוחר מחלוף 90 ימים מהטלתם או עד להתקיימות אחד התנאים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל, הכל לפי המוקדם מבניהם.

6.2. במקרה שבו הדירה החדשה תיבנה בטרם תיהרס הדירה המקורית ועל זכויות הבעלים רשומה משכנתא לטובת בנק ממשכן ו/או גוף פיננסי, לבקשת הבעלים, תיגרר המשכנתא כאמור לדירה החדשה וזאת בכפוף להסכמת הגוף המלווה כהגדרתו בסעיף 1 לעיל ולהסכמת הבנק הממשכן ו/או הגוף הפיננסי, ובכפוף לחתימת הבעלים על כל המסמכים שיידרשו לשם כך ע"י הגוף המלווה וע"י הבנק הממשכן ו/או הגוף הפיננסי.

לחילופין במידה והדירה המקורית תיהרס בטרם בניית הבניין החדש ובכפוף להסכמת הגוף המלווה את הפרויקט מטעם היזם, לא יתנגד הבעלים להסבת או שעבוד ערבות חוק המכר כהגדרתה בסעיף 19.1 להלן או חלקה לטובת הבנק הממשכן, באופן שיאפשר את הסרת המשכנתא ומסירת הדירה המקורית ליזם נקייה מכל שעבוד, ו/או משכנתא, עיקול, ו/או תביעה ו/או זכויות צד שלישי ובלבד שבאותו מעמד תשוחרר הדירה המקורית משעבוד לטובת הבנק הממשכן. במקרה שהבנק הממשכן לא יסכים להסבת הערבות כאמור בסעיף זה, יפעלו היזם והבעלים בהתאם להוראת סעיף 19.6 ו- 19.7 להלן.

6.3. ככל שזכויות החכירה של הבעלים בדירה המקורית אינן מהוונות במלואן (91%) כי אז מתחייב הבעלים לפעול מול מנהל מקרקעי ישראל ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לצורך היוון זכויותיו בדירה המקורית וכן לשאת בתשלום ההיוון בגין הדירה המקורית וזאת עד ולא יאוחר ממועד התקיימות אחד התנאים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל. מובהר כי הבעלים מתחייב לבצע את כל שיידרש על מנת לאפשר את רכישת הדירה המקורית מרמ"י לצורך רישום הזכויות בבניין החדש שיבנה (במידה ויהיה צורך בכך) ו/או להסדיר את הזכויות מול מנהל מקרקעי ישראל ולשתף פעולה באופן מלא עם היזם לגבי כל האמור בסעיף זה

6.4. אם זכויות הבעלים בדירה המקורית טרם נרשמו על שמו בלשכת רישום המקרקעין יפעל הבעלים להשלמת הרישום עד למועד קיום אחד התנאים המפורטים בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל. הבעלים ימציא כל אישור ויחתום על כל מסמך הדרוש לצורך הרישום מיד לאחר שיידרש לכך. מבלי לגרוע מהאמור, מסמיך הבעלים את עורכי הדין לפעול מכח ייפוי-הכח (נספח ד'), ככל שיידרש, לצורך השלמת רישום והעברת הזכויות בדירה המקורית על שמו.

6.5. ידוע לבעלים כי קיום כל התחייבויותיו לפי סעיפים 6.1 - 6.4 לעיל, באופן שזכויותיו בדירה המקורית תרשמנה על שמו בלשכת רישום המקרקעין כשהן נקיות וחופשיות, לרבות מחיקת המשכנתא לבנק הממשכן ו/או עיקולים ו/או הערות ככל שרשומים על זכויותיו, מהווה תנאי לקבלת מימון לפרויקט מהבנק ו/או מהגוף המלווה ולהמצאת הערבות הנזכרת בסעיף 19.3 להלן לכלל בעלי הזכויות, ולפיכך הינו מתחייב לנקוט בכל הפעולות הנדרשות ממנו, 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 היזם לכך.

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

6.7. ככל שהדירה מושכרת ו/או תושכר בשכירות בלתי מוגנת, מתחייב הבעלים כי החל מהמועד הקובע, וכל עוד הסכם זה בתוקף, יכללו הסכמי השכירות כאמור, סעיף שיאפשר את פינוי הדירה במועד הפינוי כהגדרתו בסעיף 8.1 להלן בהסכם זה, כולל אפשרות מפורשת מצד הבעלים (המשכיר) לקיצור השכירות בהודעה מראש בת 90 ימים, שייתן הבעלים (המשכיר) לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא כל צורך בהנמקה כלשהי. בכל מקרה מתחייב הבעלים שלא לאפשר חזקה בדירה לצד שלישי כלשהו שלא כמפורט לעיל ולנקוט לשם כך את כל האמצעים הנדרשים.

ככל שהדירה המקורית מושכרת בדירות מוגנת, מתחייב הבעלים למסור את החזקה בדירה ליזם, במועד הפינוי, כשהיא פנויה מכל מחזיק, והבעלים מתחייב להסדיר, באחריותו ועל חשבונו, את עניין הפינוי מול הדייר המוגן.

6.8. החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד קבלת הדירה החדשה - מכירת ו/או העברת זכויותיו בדירה המקורית ו/או הסבת הזכויות על פי הסכם זה לצד אחר (להלן - "הנעבר"), תיעשה אך ורק בכפוף לכך שהנעבר יבוא בנעלי הבעלים לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה ויחתום על הסכם בנוסח זה ו/או על מסמכי העברה כפי שיקבע בידי עוה"ד בתיאום עם ב"כ הבעלים – כולל ייפוי-כח בלתי חוזר וכן מסמכים שיידרשו בידי הבנק המלווה, וכן ייטול על עצמו את כל ההתחייבויות החלות על הבעלים-המעביר מכוח הסכם זה ו/או כל דין.

מובהר כי הנעבר לא יהא זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין בגין רכישת הזכויות בדירה החדשה, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הגוף המלווה ככל שנמסרה לבעלים הערבות כהגדרתה בסעיף 19.1 להלן.

למען הסר ספק מובהר כי במקרה של מכירת הזכויות בדירה המקורית יחול החיוב במס בגין עסקה זו על בעל הזכויות (הדייר).

עוד מוסכם כי הבעלים יהיה רשאי למסור לגוף המלווה כתב הוראות בלתי חוזרות בנוסח שייקבע ע"י הגוף המלווה, לפיו במקרה של מימוש ערבות חוק המכר יהיה זכאי הנעבר לקבלת סכום מכספי הערבות כנקוב בכתב ההוראות כאמור, במקום הבעלים או לחילופין יסב הבעלים לנעבר את ערבות חוק המכר, ככל שתתקבל הסכמת הגוף המלווה לכך ובתנאים שייקבעו על ידו.

6.9. להבטחת האמור לעיל, יחתום הבעלים במועד חתימת ההסכם על בקשה לרישום הערת אזהרה, שתירשם ע"ש היזם בלשכת רישום המקרקעין, בדבר הימנעות מעשיית עסקה שלא עפ"י האמור לעיל. כתנאי לרישום הערת האזהרה לטובת היזם כאמור לעיל, יפקיד היזם בידי עוה"ד וב"כ הבעלים ייפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה הנ"ל וכן להסמכת עוה"ד להסכים להעברת הזכויות ע"ש הנעבר, בכפוף להערת האזהרה הנ"ל ובכפוף לתנאים הנקובים בסעיף 6.9 לעיל.

היזם מתחייב לשתף פעולה עם הבעלים, ככל שיהיה צורך בכך, בכל מקרה בו תידרש הסכמת היזם לביצוע עסקה בדירה המקורית, לאחר רישום הערת האזהרה לטובת היזם.

במקרה של ביטול ההסכם כדין וצורך בשימוש בייפוי הכוח הנ"ל לשם מחיקת הערת האזהרה - יעשה ב"כ הבעלים שימוש בייפוי הכח הנ"ל רק לאחר שנעשתה אליו פניה בכתב מטעם הבעלים, ן, עם העתק ליזם, בצירוף תצהיר של הבעלים כי ההסכם בוטל כדין, ולא לפני שיחלפו 45 יום ממועד הפניה. במקרה של ספק לגבי תקפות הביטול - יהיה ב"כ הבעלים רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה מתאימה שתבהיר את תקפות הביטול.

הבעלים מצהיר כי לגבי הדירה המקורית לא התקשר בכל עסקה סותרת, לרבות מכירתה לצדדים שלישיים ו/או בקשר עם עסקת פינוי-בינוי שאינה ניתנת לביטול ו/או בעסקה למכירת זכויות בניה וכי לא נתן לצד ג' ייפוי-כח בלתי חוזר להתחייב למכירה בשמו והינו מתחייב בזאת שלא להתקשר בכל עסקה נוגדת כאמור. בחתימתו על הסכם זה מבטל הבעלים את חתימתו על כל הסכם או ייפוי-כח הניתנים לביטול בנוגע לעסקת פינוי-בינוי קודמת, ועוה"ד יהיו רשאים להודיע על הביטול מכח ייפוי-כח (נספח ד').



- 6.10. כי הנו נותן בזאת את הסכמתו לתכנון ולאישור התוכנית על המתחם באמצעות היזם ו/או לשינויים ו/או למתן הקלות ובקשות להוצאת היתר בניה ו/או כל שינוי בתוכניות ההיתר כולל כל שינוי בתכנית הבינוי לרבות במספר הקומות ובמספר הדירות, וכי לא יתנגד בצורה כלשהי ולא יפעל כנגדם ולא יעכבם בצורה כלשהי, ובכלל זה מתחייב הבעלים להימנע מהגשת התנגדויות - והכל בלבד שהתמורה המובטחת לו לפי הסכם זה לא תפגע ו/או שלא יפגעו זכויותיו על פי הסכם זה ושלא יהיה בשינויים או בפעולות אלה כדי להוות עילה לאיחור ו/או לדחייה בקיום ההסכם ו/או לביטולו בידי היזם אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה. כמו כן, מתחייב הבעלים שלא לפעול בעצמו ו/או באמצעות צד ג' ו/או היזם לשינוי המצב התכנוני. הבעלים מסמיך את עוה"ד לחתום במקומו על כל מסמך שיידרש לצורך מתן הסכמתו לפעולות הנ"ל, והם יהיו רשאים לעשות שימוש לצורך כך בייפוי הכוח (נספח ד').
- 6.11. כי לא יגיש תביעה או התנגדות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה או לפיצוי אחר בגין התוכנית ו/או בגין שינויים והקלות שיבקש היזם בקשר עם הפרויקט.
- 6.12. כי כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (למעט הזכויות הנדרשות לצורך בניית הדירה החדשה) וכל שטחי הפרויקט שאינם רכוש משותף, כולל גגות, חדר טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכו' תהיינה שייכות ליזם בלבד, והוא יהיה רשאי לנצלן לפי שיקול דעתו, בין בפרויקט ובין בדרך אחרת, ובכלל זה להצמיד שטחים לבעלים ו/או לבעלי זכויות אחרים ו/או לרוכשים אחרים.
- על אף האמור לעיל, מובהר כי:
- א. כל השטחים הציבוריים שבמתחם, לרבות כל השטח הציבורי של הגינה ככל שתהיה בין הבניינים החדשים שיוקמו במתחם, לא יוצמדו לדירה כלשהי בבניין החדש (לרבות יחידות היזם), למעט שטחי הגינה שיוצמדו ל"דירות גן", ככל שתהיינה.
- ב. השטח החלקי מהגג, שבתחומו יתקין היזם מתקנים טכניים המשמשים את כל הבניין, יהווה רכוש משותף של הבעלים באותו בניין חדש ולא יוצמד לדירה חדשה כלשהי (לרבות לדירות היזם) מובהר כי שאר שטחי הגג יוצמדו על פי החלטת היזם לדירות הגג ו/או ליחידה אחרת.
- ג. לכלל בעלי הזכויות במתחם בבניינים החדשים שיוקמו במתחם יהיו זכויות שוות לזכויותיהם של רוכשי דירות היזם במתקנים ככל שיהיו במתחם, ו/או במועדון בריאות וכושר ככל שיוקם במתחם ו/או במתקנים נוספים במתחם, ככל שיוקמו.
- ד. על אף האמור לעיל, מוסכם כי זכויות בניה עתידיות, ככל שתיווצרנה במסגרת כל תב"ע שתאושר למתן תוקף לאחר רישום הבניין החדש כבית משותף, לא תהיינה שייכות ליזם.
- ה. היזם מתחייב כי לא יתקשר בהסכם להשכרת כל חלק מהבניין החדש לאנטנות או מגברים סלולאריים.
- 6.13. כי ידוע לו כי יכול ותעשינה במסגרת הפרויקט עבודות בניה וכי ידוע לו כי יכול ותימסר לו החזקה בדירה החדשה בטרם תושלמנה עבודות הקמת הפרויקט כולו ו/או חלקו, ובלבד שהדירה החדשה תהיה גמורה לחלוטין, לאחר טופס 4, לרבות היתר אכלוס, מחוברת לכל תשתיות המים, חשמל, ביוב, גז ותקשורת וכי תהיה אליה גישה נוחה ובטוחה ברגל וברכב (לרבות לחניה).
- 6.14. כי הינו משלם באופן שוטף את כל חובותיו בגין הדירה המקורית, לרשויות העירוניות והממשלתיות, והוא מתחייב להתמיד בכך ולמסור ליזם את הדירה המקורית כשהיא נקיה מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או היטל ו/או זכות צד שלישי.
- 6.15. כי אין כל מניעה מכח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותו בהסכם זה ובקיום התחייבויותיו.
- 6.16. כי קיבל הסברים מתאימים, וכי הוא מבין היטב את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה וכן את מהות וטיב הזכויות אותן הוא מקבל על פי הסכם זה, כי ראה ובדק היטב את הסכם זה ואת כל הנספחים לו, וכי הוא מצא את כל אלה מתאימים לו ולמטרותיו, מכל הבחינות, לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי היזם, בכפוף לקיום חיוביהם על פי הסכם זה, במלואם ובמועדם.

6.17. ככל שסירוב של מי מבין יתר בעלי הזכויות במתחם יפריע באופן מהותי ונמשך למימוש הפרויקט, כי אז מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם היזם, ולהמחות לו את זכות התביעה כנגד הבעלים הסרבנים בהתאם להוראת חוק פינני ובינוי (פיצויים), התשס"ו - 2006, ובלבד שהיזם, אשר יהיה רשאי לפעול לשם כך בשם הבעלים, לרבות באמצעות יפוי הכוח שניתן על פי הסכם זה (נספח ד'), יישא בעלויות התביעה כאמור - הוגשה תביעה כאמור - יהיו זכאים בעלי הזכויות במתחם אשר חתמו על ההסכם קודם להגשת התביעה, יחד בחלקים שווים ביניהם, לסך של 35% מההפרש שבין שווי הפיצויי הכולל שיפסוק בית המשפט או טריבונל חוקי אחר לבין כל ההוצאות שהוציא היזם בגין התובענה (מובהר בזאת כי במקרה שבו סך הפיצוי יקטן מסכום ההוצאות לא יהיה זכאי הדייר לפיצוי אך גם לא יהיה עליו לשלם דבר). מוסכם כי יתרת סכום הפיצוי כאמור תהא שייכת ליזם. זכות תביעה זו תעמוד ליזם כל עוד לא מימש את זכות הביטול של ההסכם וכל עוד לא פקעה התקופה שבה ניתן לקיים את התנאי המתלה.

6.18. 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 ויישא היזם על חשבונו בחיבור הדירות החדשות לכל ספקי השירותים הנ"ל (חשמל, מים וכדומה) לרבות התשלום בגין המונים והפקדת פיקדון אם יידרש.

6.19. הבעלים מתחייב לעדכן את היזם, עוה"ד וב"כ הבעלים בדבר כתובתו למסירת הודעות לעניין חוזה זה, בדירה החלופית ו/או בכל כתובת כפי שיראה לנכון, וזאת בתוך 30 יום ממועד פיני הדירה המקורית. החל ממועד זה, הודעה שתישלח בדואר רשום לכתובת אותה ימסור הבעלים כאמור, תיחשב כאילו נמסרה ליעדה תוך 5 ימי עסקים ממועד שליחתה.

6.20. **הבעלים מתחייב למלא אחר כל ההתחייבויות שלו המפורטות בפרק המיסים כאמור בהסכם זה בצורה דווקנית ומלאה .**

## i. שלב הפינני

### 7. הצהרות והתחייבויות היזם

7.1. היזם מאשר בזאת ומתחייב כדלקמן :

7.1.1. יישא 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);

7.1.2. יפעל להחתמת כל בעלי הזכויות במקרקעין על הסכמי פינני בינוי, ויישא בעלות שכי"ט ב"כ הבעלים לרבות בגין החזקת הערבויות.

7.1.3. ידאג לפינני בפועל של כל בעלי הזכויות במתחם ויישא בעלויות ההריסה והפינני של הבנוי על המקרקעין;

7.1.4. יישא בעלויות כל הקשור להסדרי מיסוי ושכר דירה (ערבות הגוף המלווה להבטחת תשלום דמי השכירות עד למסירת הדירה החדשה לדייר, הגשת תביעה כנגד בעלים סרבן, לרבות כמפורט בסעיפים 6.17, 7.4, 7.5 ו- 7.7 להסכם זה, וכן לליווי שוטף של הבעלים המפונים עד לאכלוסם בפועל בגמר הבנייה);

7.1.5. יטפל מול הרשויות השונות בכל הקשור עם הכרזת הפרויקט כפרויקט פינני ובינוי ו/או החדשות עירונית וכן לקידום ואישור התכנית כהגדרתה לעיל.

כל הפעולות המנויות בסעיף 7.1 זה, על תתי סעיפיו, יקראו לעיל ולהלן - **"פעולות היזם"**.

7.2. התכנון יבוצע בהתאם לשיקול דעתם המקצועי של היזם, מבלי לגרוע ובכפוף לזכויות הבעלים על פי הסכם זה.

7.3. ככל שהיזם יורה לבעלים כי פינוי הדירה המקורית יתבצע טרם מסירת החזקה בדירה החדשה, היזם ישלם לבעלים, בהתאם להוראת ס"ק זה, בתקופה שהחל מפינוי הדירה המקורית ועד להשלמת הדירה החדשה ומסירתה לבעלים, או עד להשבת הדירה המקורית, בנסיבות האמורות בהסכם זה (להלן - "**תקופת הביניים**"), את דמי השכירות לדירה חלופית (להלן - "**הדירה החלופית**").

דמי השכירות החודשיים יקבעו בסמוך למועד הקובע בהסכמה בין נציגות הבעלים ו- היזם על סמך סקר שיערך על ידי שמאי מוסכם מוכר באזור הפרויקט. דמי השכירות החודשיים לדירה החלופית יקבעו על פי דמי שכירות הנהוגים באזור הפרויקט במועד הפינוי, וזאת בהתאם לגודל הדירה המקורית (לעיל ולהלן - "**דמי השכירות**").

התשלום הראשון של דמי השכירות יהיה במעמד פינוי הדירה המקורית בגין ששה חודשים מראש (להלן - "**דמי השכירות מראש**") ולאחר מכן יבוצע כל תשלום אחת לרבעון - כל שלושה חודשים מראש.

יובהר, כי האמור בסעיף קטן זה כפוף לכך שהבעלים ישכור דירה חלופית בפועל. להסיר ספק, במקרה שבו במועד הפינוי מהדירה הקיימת יתבצע כנגד קבלת הדירה החדשה לא ישולמו לבעלים כל דמי שכירות אם כי הבעלים יהיה זכאי להובלת המיטלטלין כאמור בסעיף 7.7 להלן.

מובהר כי אין באמור בסעיף קטן זה כדי לפגוע בהוראות סעיף 13.7 להלן, ושכר הדירה יעודכן על פי הצורך כקבוע שם במקרה של איחור במסירת הדירה החדשה.

#### **מובהר כי האחריות על מציאת דיור חלופי תחול על הבעלים בלבד.**

7.4. לצורך הבטחת תשלום יתרת דמי השכירות, ובהתאם להוראת סעיף 7.3 לעיל, ימציא היזם לידי ב"כ הבעלים בנאמנות (להלן בסעיף זה - "**הנאמן**"), בסמוך לפני מועד הפינוי בפועל - וכתנאי לפינוי בפועל - ערבות בנקאית כספית (אוטונומית) של הגוף המלווה לטובת הבעלים או לחלופין, ערבות שתומצא לידי הבעלים בנוסח המצורף **כנספח ז'**, או בנוסח אחר שיאושר בידי ב"כ הבעלים בהתייעצות עם הנציגות.

סכום הערבות יהיה שווה להפרש שבין סך דמי השכירות עבור התקופה שתחילתה במועד הפינוי וסיומה במועד המסירה הצפוי של הדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה (לרבות תקופת ההארכה, כמצוין בסעיף 12.7) (להלן - "**תקופת התשלום**"), לבין גובה דמי השכירות אשר שולם מראש במועד הפינוי (בגין שישה חודשים). הערבות תפחת מאליה כל שלושה (3) חודשי שכירות, החל מתום תקופת ששת (6) חודשי השכירות הראשונים, בסכום השווה לדמי השכירות בגין שלושה (3) חודשי שכירות, ובתנאי שלא הייתה בקשה למימוש הערבות הנ"ל וכי שולמו לידי הבעלים דמי השכירות בגין שלושת (3) החודשים הבאים (הערבות הנ"ל תיקרא להלן - "**ערבות דמי השכירות**"). הערבות תהיה בתוקף לתקופה שארכה כתקופת התשלום ועוד שלושה חודשים והיא תישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן. למען הסר ספק מובהר כי ככל שתיקבע תקופת בנייה קצרה יותר או ארוכה יותר מהאמור בסעיף 13.2 להלן, אזי תהא ערבות דמי השכירות לתקופה קצרה יותר או ארוכה יותר, בהתאמה.

במקרה בו יודיע הבעלים כי היזם איחר בתשלום דמי השכירות לבעלים מעבר לעשרים (20) ימי עסקים, נותנים בזאת הצדדים הוראה בלתי חוזרת לנאמן לממש את ערבות דמי השכירות, בגובה דמי השכירות המגיעים לבעלים עד לאותו מועד ואשר לא שולמו ע"י היזם, לגרום להקטנת סכום ערבות דמי השכירות בגובה הסכום שמומש ולהעביר את מלוא הסכום שמומש לידי הבעלים, וזאת ככל שלא תומצא לידי הבעלים, הערבות **נספח ז'** במישרין.

7.5. ככל שמועד המסירה של הדירה החדשה ידחה מעבר לתקופה המכוסה בערבות דמי השכירות המקורית - יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים לא יאוחר מ- **45 ימים לפני פקיעת ערבות דמי השכירות**, ערבות דמי שכירות נוספת לפקודת הבעלים לתקופה של שלושה (3) חודשים שתוארך, מעת לעת, עד למועד המסירה (45 יום קודם לפקיעתה). ככל שהיזם לא יפקיד את ערבות דמי השכירות עד למועד כאמור בסעיף זה עד 10 ימים לפני פקיעת ערבות דמי השכירות, יהיה זכאי הבעלים, לרבות באמצעות ב"כ הבעלים, לחילוט יתרת ערבות דמי השכירות לטובת הבעלים.

- 7.6. הבעלים ישיבו בעצמם ו/או הם נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לנאמן להשיב לזום ו/או למי שהפקיד את ערבות דמי השכירות במקומו את ערבות דמי השכירות במקור, במועד מסירת החזקה בדירה החדשה וכתנאי למסירת החזקה בה. פרוטוקול המסירה החתום בידי הבעלים יהווה אישור הבעלים על קבלתה של החזקה בדירה לעניין זה.
- 7.7. היזם יעמיד לרשות הבעלים מובילים מקצועיים שייבחרו על ידו, להובלת תכולת הדירה המקורית לדירה החלופית, וכן את תכולת הדירה החלופית לדירה החדשה. חברת ההובלה תהיה בעלת הרישיונות נדרשים וכן תבוטח בפוליסת ביטוח מתאימה. התשלום למובילים ישולם ישירות על-ידי היזם. במקרה של פינוי הדירה המקורית כנגד מסירת החזקה בדירה החדשה, יישא היזם רק בתשלום בגין הובלה לדירה החדשה.

## 8. פינוי הדירה המקורית

- 8.1. לאחר המועד הקובע, מתחייב הבעלים לפנות ו/או לגרום לפינוי הדירה המקורית, ולמוסרה לזום כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ, וזאת בתוך 120 ימים מיום קבלת הודעה בכתב בדואר רשום מאת היזם או במועד שיתואם ויוסכם מראש ע"י היזם, ושיהיה בסמוך לפני המועד הצפוי לקבלת היתר בניה (ולעניין זה - כולל היתר לחפירה ודיפון) (לעיל ולהלן - "**מועד הפינוי**").

להודעת הפינוי יצורף אישור הגוף המלווה לפיו הוא מתחייב להנפיק ולהמציא לבעלים ו/או לב"כ הבעלים, בנאמנות, לפי הוראות הסכם זה, את ערבות השכירות וכן את הערבות הבנקאית להבטחת התחייבויות היזם כקבוע בסעיף 19 להסכם זה (ככל שהבעלים זכאי לשתי ערבויות אלה על פי הוראות ההסכם), וזאת ללא כל תנאי וסייג למעט חתימת הבעלים על מסמכי השעבוד הנדרשים בידי הגוף המלווה והמוסכמים על ידי ב"כ הבעלים וזאת כנגד פינוי הדירה הקיימת (בזמן שלא יהיה מאוחר מתום 14 יום ממועד הפינוי והמצאת מסמך פינוי חתום בידי היזם).

בנוסף, במסגרת הודעת הפינוי תיכלל הודעה מהיזם באיזה בנין חדש הבעלים יקבל את דירתו החדשה, וכן פירוט את לוח הזמנים הצפוי למסירתה, וזאת מבלי לגרוע מכל זכויות היזם לשינויים ועדכונים בלוח הזמנים בהתאם להוראות הדין והסכם זה.

מובהר כי בטרם יתחיל היזם בעבודות הריסה של כל בנין מקורי, ימציא היזם את הערבות הבנקאית להבטחת מימוש הפרויקט, ירכוש פוליסות ביטוח מתאימות, ויוודא כי פונו כל יתר הדירות בבניין.

- 8.2. על אף האמור לעיל, ככל שבמועד הפינוי תימסר לבעלים הדירה החדשה, כי אז יתבצע הפינוי בכפוף למסירה הדירה החדשה כנגדו. במועד מסירת הודעת הפינוי ימסור היזם לבעלים את המועד הצפוי של הפינוי ומסירת הדירה החדשה.

המועד הצפוי יהיה נתון לשינוי ו/או הארכות עקב אי פינוי כל דירות הבעלים באופן שעוכב את תחילת הבניה.

פינוי הדירה והריסתה יעשו רק לאחר שתופקדנה שתי הערבויות (ערבות דמי השכירות הנזכרת בסעיף 7.5 והערבות המוזכרת בסעיף 19.1), וכנגד תשלום דמי ששת חודשי השכירות הראשונים.

מובהר כי במידה ותידרש חתימת הבעלים על מסמכים שידרשו לשם שעבוד הדירה הקיימת לטובת הגוף המלווה, יחתמו הבעלים על המסמכים כאמור עוד טרם קבלת הערבויות וכתנאי לקבלתם. הריסת הדירה תבוצע רק לאחר שפונו בפועל כל הדירות בבניין.

- 8.3. ידוע לבעלים כי פינוי הדירה המקורית ב"מועד הפינוי" הינו הכרחי כדי שהיזם יוכל לבצע את הבנייה בפרויקט, וכי כל איחור מצידם של הבעלים בפינוי הדירה המקורית באופן שיעכב את ביצוע הפרויקט עלול לגרום נזקים כבדים לזום, וליתר בעלי הזכויות במתחם.

לפיכך, במקרה של איחור בפינוי הדירה המקורית ומסירת החזקה בה לידי היזם כאמור בסעיף 8.1 לעיל לתקופה העולה על 21 ימים ישלם הבעלים לזום, פיצוי מוסכם בסך 1000 ₪ לכל יום איחור. איחור העולה על 30 ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והיזם יהיה זכאי לכל הסעדים העומדים לרשותו על-פי כל דין.

8.4. לאחר המועד הקובע, במקרה בו לא יתפנו אחד ו/או יותר מבעלי הזכויות בבניין מדירותיהם, באופן שיהא בו כדי לעכב ו/או למנוע מהיזם את המשך ביצוע הפרויקט, ועד לפינוי הבניין, מתחייב היזם לפעול ע"מ לגרום להסרת המניעה ו/או העיכוב כאמור, לרבות נקיטת הליכים משפטיים נגד בעל הזכויות הנ"ל. הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, ככל שיידרש, לצורך כך, לרבות כאמור בסעיף 6.19 לעיל.

8.5. במידה ולא יעלה בידי היזם להסיר את המניעה ו/או העיכוב התלויים כאמור באותם בעלי זכויות במתחם אשר יפרו את התחייבותם לפנות את דירותיהם, יהיה רשאי היזם להודיע לכלל בעלי הזכויות במתחם על ביטול ההסכם, כמפורט בסעיף 5.3 לעיל, בכפוף לכך שהיזם, פעל קודם לכן בדרך סבירה, לפנות את סרבני הפינוי כאמור מדירותיהם המקוריות ובכפוף לקיום התנאים המפורטים בסעיף 6.17 לעיל, וכן בתנאי שהדיירים שפנו יוכלו לשוב לדירתם.  
בוטל ההסכם על פי סעיף זה - יהיה רשאי היזם, בשיתוף פעולה עם הצדדים להסכם זה, לפעול על מנת לתבוע מבעל הזכויות המפר את מלוא נזקיהם. ככל שהיזם יחליט להגיש תובענה בגין הפרת ההסכם כנגד בעל הזכויות המפר - יצורפו הבעלים האחרים (המקיימים) כתובעים נוספים (בין בעילה נזיקית ובין היותם מוטבים בחוזה לצד שלישי ובין בכל עילה אחרת), תוך שהיזם נושא בכל העלויות בגין ההליך המשפטי.  
למען הסר ספק מובהר כי כל סכום שיפסק לטובת הבעלים בהליך המשפטי יהיה שייך ליזם והבעלים בחתימתו על הסכם זה ממחה ליזם את הזכות לקבל כל סכום שיפסק לטובתו בהליך.

8.6. תנאי לביטול ההסכם כתוצאה מכך שאחד או יותר מהבעלים, לא פינו את דירותיהם, כאמור בס"ק 8.5 לעיל, יושבו הדירות המקוריות שנמסרו ליזם לבעלי הזכויות תוך 90 יום, לרבות מחיקת ה"א, שתבצע לא יאוחר ממועד זה, כשהדירות המקוריות הן באותו מצב בו נמסרו הן בהיבט הפיסי והן בהיבט המשפטי וראויות למגורים, תוך שהיזם יישא בהוצאות בעין שהוצאו על ידי הבעלים למען פינוי דירתם ו/או מעבר לדירה שכורה, תוך נשיאה בכלל חובות העתידיים של הבעלים בגין יתרת דמי השכירות שנותרו בהתאם להסכם השכירות, תוך שהבעלים מצדו יעשה כל מאמץ לצמצום הנזק וההוצאות שיושתו על היזם.

בכל מקרה שבו הטיפול בפניוים של בעלי הזכויות הסרבנים כאמור לעיל, גרם לעיכוב בלוחות הזמנים אליהם התחייבו הצדדים להסכם זה, הרי שהצדדים מסכימים כי תתאפשר ליזם דחייה מקבילה של קיום ההתחייבויות במשך הזמן שנגרם העיכוב כאמור. דיירים ששכרו דירות ו/או פינו את דירותיהם בעצמם או מדיירים על סמך הודעת הפינוי יקבלו את דמי השכירות גם בגין תקופת הדחייה בתוספת לתקופת הבניה בפועל.

## 9. נציגות דיירים

9.1. הבעלים ממנים בזאת את נציגי כל הבניינים המקוריים הבנויים במתחם, אשר שמותיהם יופקדו בידי ב"כ הבעלים כנציגות המשותפת לצרכי הסכם זה ומסמיכים אותם לפעול בשמם ובמקומם בנושאים המפורטים במפורש בהסכם זה. רשימת הנציגים הראשוניים תצורף להסכם זה **כנספח ז'** והיא תתעדכן מעת לעת כקבוע להלן. הנציגות המשותפת תמנה נציג אחד מכל בנין משותף מקורי אחד; אם מונה יותר מנציג אחד לבנין משותף מקורי לנציגות המשותפת – יהיה להם קול אחד.

9.2. אין במינוי הנציגות כדי לפגוע בהחלטות האסיפות הכלליות של הבניינים הקיימים בדבר מינוי נציגות ו/או בכל עניין אחר ו/או בתוקפן של ההחלטות הנציגות המשותפת שקדמו למינוי זה, והבעלים מאשררים בזאת את כל שבוצע והוחלט בידי הנציגות קודם לחתימתו על הסכם זה. לעניין זה יראו את חתימת הבעלים על הסכם זה, כחלופה חוקית ותקפה להשתתפותם באסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף.

9.3. חברי הנציגות המשותפת יכהנו בכל תקופת תוקפו של הסכם זה, עד לאכלוס הבתים החדשים שיבנו במסגרת הסכם זה ומינויה של נציגות בית משותף בבתי אלה.

9.4. הנציגות המשותפת תפעל באמצעות ועד הדיירים, אשר ימנה שלושה חברים, שיבחרו בידי הנציגות המשותפת מתוכה (לעיל ולהלן – "**הועד**"). שמות חברי הועד יופקדו בידי ב"כ הבעלים. החלטות עקרוניות, לפי שיקול דעתו של הועד, יובאו להכרעת מליאת הנציגות המשותפת, אשר תדון אף בנושאים בהם שני חברי נציגות משותפת ידרשו דיון במסגרתה

של המליאה. מובהר כי ככל שלא נאמר במפורש אחרת בהסכם זה – הועד הוא האורגן הפועל בשם נציגות הדיירים.

- 9.5. אם נבצר מאחד מחברי הנציגות להמשיך ולכהן בתפקידו – יערכו בעלי הזכויות בבניין המקורי הנוגע - בחירות למינוי חבר חלופי במקומו, ואולם גם בהעדרו של נציג אחד או יותר יהיו רשאים יתר החברים לקבל החלטות. הוראה זו תחול על הועד – בשינויים המחויבים, אך מספר חברי הועד לא יפחת משניים ועל פי הצורך ימונה חבר נציגות אחר כחבר בוועד.
- 9.6. רשימת חברי הנציגות והועד וכן החלטותיו מעת לעת, יופקדו על ידי הנציגות והוועד בידיו ב"כ הבעלים אשר ימסור את העתקן למי מבעלי הזכויות שיבקש לעיין בהן.
- 9.7. הנציגות לרבות באמצעות הוועד תמלא את התפקידים המנויים בהסכם זה ותהא מוסמכת לפעול, בין היתר, בכל האמור להלן -
- 9.7.1. לאסוף מידע לגבי בעלי הזכויות במתחם ולהעבירו לידי היזם וב"כ הבעלים ;
- 9.7.2. להחליט ולייעץ לב"כ הבעלים לגבי נושאים שונים הקשורים בפרויקט ;
- 9.7.3. לבחור יחד עם היזם את השמאי המוסכם אשר יכריע בעניינים שונים כגון גובה שכ"ד, וכדומה ;
- 9.7.4. ליתן ליזם הודעות שונות בשם בעלי הזכויות במתחם ;
- 9.7.5. לחתום על בקשות להיתרים בשם נציגות הבית המשותף כן לחתום ועל מסמכים נוספים הדרושים לשם קידום הפרויקט, ככל שיש לו סמכות זו על פי דין ;
- 9.7.6. להאריך ליזם מועדים שונים, בהתאם לסמכות הקבועה בהסכם זה ;
- 9.7.7. להיפגש עם היזם לפגישות עדכון ודיווח ;
- 9.7.8. להצביע ולהחליט במסגרת הנציגות המשותפת – על כל שאלה, הסכמה או החלטה הנדרשת בכל עניין שיש לפעול בפרויקט לרבות בקשר עם פעולות ב"כ הבעלים - וזאת לטובת קידום הפרויקט בראיה כוללת ;
- 9.7.9. להפעיל כל סמכות אחרת הקבועה בהסכם זה במפורש ;
- 9.7.10. לקבוע את דרכי פעולתם של הנציגות והוועד בכפוף לקבוע בהסכם זה ולדין.
- 9.8. הודעות על התכנסות הועד תימסרנה טלפונית ובדואר אלקטרוני, הודעות על התכנסות הנציגות תמסרה בכתב במסירה ביד או במשלוח הודעה בדואר רשום - 7 ימים קודם למועד הישיבה. קוורום לישיבה יהיה רוב של חברי המוסד הרלוונטי 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 או הועד יתקבלו ברוב דעות רגיל.
- 9.9. חבר נציגות או ועד שנבצר ממנו לבצע פעולה כלשהי, רשאי יהיה להסמיך על ידי ייפוי כוח חבר נציגות אחר לבצע את הפעולה בשמו ובמקומו.
- 9.10. הנציגות והוועד יפעלו בנאמנות בעבור בעלי הזכויות במתחם בשיתוף פעולה עם היזם, אשר ידווח באמצעות הועד לכל הבעלים מעת לעת על התקדמות הפרויקט.
- 9.11. כל אחד מהבעלים מותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הנציגות הועד או מי מחבריו, 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. הבעלים ישפו את חברי הנציגות, בגין כל הוצאה או סכום שיקבע כי עליהם לשלם.
- 9.12. 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.

## ii. שלב הבינוי

### 10. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 10.1. כי יש לו את הידע המקצועי, האמצעים והמשאבים, הניסיון והיכולת הדרושים לתכנון ולביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה ולקיום התחייבויותיו כאמור בהסכם זה, במלואן ובמועדן.
- 10.2. כי למיטב ידיעתו אין כל מניעה על פי דין או הסכם, להתקשרותו עם הבעלים בהסכם זה.
- 10.3. כי הקבלן אשר יקים עבורו את הפרויקט (להלן - "הקבלן המבצע"), יהא קבלן רשום בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט - 1969, וכי יהא מורשה על פי סיווגו ועל פי דין לבצע את העבודות נשוא הסכם זה, בעל ניסיון, יכולת לרבות פיננסית, ידע ומוניטין טובים בתחום. מובהר כי אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי מהתחייבויות היזם ו/או מאחריותו על פי הסכם זה ועל פי כל דין.
- 10.4. כי במועד חתימת ההסכם יפקידו הבעלים בידי עוה"ד מטעם היזם ייפוי כח בלתי חוזר, לביצוע כל הפעולות הנדרשות על ידו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע פעולות לקידום התוכנית והפרויקט וכן רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הדירה החדשה ע"ש הבעלים, נוסח ייפוי הכוח מצורף כנספח ד'-1, וזאת בנוסף לייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת ב"כ הבעלים למחיקת הערות האזהרה במקרה של הפרה יסודית של ההסכם כמפורט בסעיף 21.3 להלן.
- 10.5. ישלם את כל המיסים האגרות ותשלומי החובה הנדרשים לשם ביצוע הפרויקט במלואם ובמועד שבו יידרש לשלם, כמפורט בהסכם זה. למען הסר ספק מובהר כי התחייבות היזם לתשלום המיסים כאמור לעיל תהא כפופה לנכונות הצהרת הבעלים (הדיירים) כפי שידרשו למסור בעת חתימת ההסכם.

### 11. התמורה לבעלים בגין פינוי הדירה המקורית

- 11.1. תמורת פינוי הדירה המקורית ומילוי כל יתר התחייבויות הבעלים, בהתאם לתנאי הסכם זה, מתחייב בזאת היזם כלפי הבעלים לבנות ולהקים עבור הבעלים במסגרת הפרויקט את הדירה החדשה כהגדרתה לעיל, בהתאם לתוכנית הדירה, למפרט ועל-פי היתר הבניה ולרושמה על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין כשהיא נקייה מכל שעבוד, משכון, עיקול ו/או זכות נוגדת למעט כאלה הנוגעות לבעלים.
- מוסכם ומוצהר כי המפרט והתוכנית המצורפים בזאת אינם סופיים. היזם יהיה רשאי לעשות בהם שינויים ועדכונים, שיידרשו לצורך התאמתם להיתר הבניה, ובלבד שגודל הדירה ותכנונה העקרוני לא ישתנה (מספר החדרים) והמפרט הסופי לא יפחת מהמפרט הבסיסי אשר יוצע לרוכשי יחידות היזם בפרויקט.
- חלוקת הדירות בין בעלי הזכויות בפרויקט וקביעת הדירה החדשה של כל בעלים תהיה על פי הקצאה של היזם שינסה לפעול לחלוקת הדירות תוך התחשבות מירבית במשאלות הבעלים. בנוסף, יוקצו ע"י היזם, מקומות חניה ומחסנים אשר יהיו מיועדים להצמדה לכלל הדירות המוקצות, כמספר הדרוש לכל דירה (חניה אחת ומחסן אחד לכל דירה מוקצת).
- החלוקה של הדירות המוקצות לשם קביעת הדירה החדשה של כל דייר תעשה על פי המפורט בסעיף זה להלן.
- 11.1.1 בשלב ראשון יחולקו בעלי הזכויות, לפי בניינים, כאשר הבניין החדש שייבנה במתחם יהיה, ככל האפשר, בשטח הסמוך למקום עליו בנוי כיום הבניין המקורי, וזאת בין אם טרם פינוי והריסתו של הבניין המקורי, ובין אם לאחר מכן.
- בעלי הזכויות המיועדים לבניין חדש אחד או יותר אשר נבנים ביחד ומיועדים לעבור יחד אל אותם בנינים חדשים – יכללו בקבוצת בחירה אחת.
- 11.1.2 לבעלי הזכויות מאותה קבוצת בחירה יוקצו ע"י היזם דירות חדשות כפי שיוסכם בין היזם לבין כל יחידי הבעלים כאשר לכל דירה יוקצו חניה ומחסן הכל כמפורט בהסכם זה.

- 11.1.3 הבעלים יחתום, לאחר הקצאת הדירה, המחסן והחניה, על כל המסמכים שיידרשו לגוף המלווה, ככל שיידרשו, וכן על המפרט והתשריטים בקשר עם הדירה החדשה.
- 11.1.4 בכפוף למילוי התחייבויות היזם בהסכם זה, הבעלים מוותר על כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם ו/או עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים ו/או נציגות הדיירים בגין סדר הבחירה או הבחירה כאמור.
- 11.1.5 לא ישולמו לבעלים תשלומי איזון או פיצוי בגין בחירת יחידת בעלים זו או אחרת, והבעלים מוותר על כל טענה או תביעה בעניין זה.
- 11.2 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פינני-בינוי, רשאי כל אחד מבעלי הזכויות להמיר את דירתו החדשה, לאחר שנבחרה כאמור לעיל, בדירה בעלת שווי גבוה יותר מהדירה החדשה (בשל תוספת שטח ו/או תוספות ושינויים ו/או קומה גבוהה יותר ו/או בניין אחר וכיו"ב) (להלן - "הדירה הרצויה" ו-"השדרוג", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום ליזם של ההפרש בין שווי הדירה החדשה לה הוא זכאי לקבל בהתאם להוראות הסכם זה לבין הדירה הרצויה, בהתאם למחירון היזם ובהפחתה של 5% לעומת שווי הדירה הרצויה הנקובה במחירון, ובלבד שהדירה הרצויה טרם נמכרה על ידי היזם.
- 11.3 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכפוף לכל מגבלה על פי דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, מגבלות החלות על אישור הפרויקט כפרויקט פינני-בינוי, יהיה רשאי כל אחד מבעלי הזכויות לבקש מהיזם, להמיר את הדירה החדשה בדירה קטנה יותר ו/או בדירה בעלת שווי נמוך יותר (להלן - "הדירה הרצויה" וה- "שנמוך"), מתוך דירות היזם. התקבלה בקשה כזו בכתב, ימיר היזם את הדירה לפי בקשת הדייר ובשים לב למלאי דירות היזם שטרם נמכרו ובנוסף ישלם לדייר את ההפרש בין שתי הדירות (הדירה החדשה שנבחרה והדירה הרצויה בהתאם למחירון שנקבע בידי שמאי הגוף המלווה (ובהעדרו בידי השמאי המוסכם)) בהפחתה של 5% מההפרש.
- 11.4 מוסכם כי האמור בסעיפים 11.2 ו- 11.3 לגבי שדרוג או שנמוך, מותנה בכך כי אין בשדרוג או בשנמוך כדי לפגוע באישור הפרויקט כפרויקט פינני ו/או בפטורים או בהקלות הניתנים במסגרתו. מובהר כי במקרה שבו השדרוג או השנמוך יגרור חבות במסים בגין ההפרש שבין הדירה החדשה לבין הדירה הרצויה, ישלם הבעלים את כל המסים החלים בגין ההפרש כאמור.

## **12. בניית הפרויקט ע"י היזם**

- 12.1 היזם יכין על חשבונו תוכניות הגשה למתן היתר בניה לפרויקט. היזם רשאי, לפי שיקול דעתו, להוציא היתרי בנייה לפרויקט בשלבים. בסמוך להוצאת היתר הבנייה, יצורפו להסכם התוכניות הסופיות של הדירה החדשה (נספח ה' 1) והמפרט הטכני הסופי (נספח ג'-1), ככל שלא צורפו במעמד בחירת הדירה החדשה, ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- ככל שהדבר יהיה אפשרי על פי התוכנית, תינתן עדיפות בהקדמת הוצאת היתר והקדמת הבניה, של הדירות החדשות המיועדות לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים, אשר מתוכננים להיחרס כחטיבה אחת ואשר כלל בעלי הזכויות בהם חתמו בהם קודם לבניינים אחרים (100% חתימות).
- 12.2 היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה להכנת תוכניות הגשה למתן היתר בניה ולהגישן לוועדה המקומית בתוך 12 חודשים מאישור התוכנית כדין וזאת ככל שהדבר יתאפשר. היזם מתחייב לקבל היתר בנייה כדין, לבניין הראשון לא יאוחר מתום 12 חודשים מאישור הרשויות לתוכניות ההגשה להיתר בנייה שהוגשו על ידי היזם.
- 12.3 תוכניות ההגשה למתן היתר בנייה לבניין הבא יוגשו בידי היזם לרשות המוסמכת לא יאוחר מהמועד שבו יתקיימו שני תנאים מצטברים: (1) חלפו 12 חודשים מהמועד שהיה עליו להוציא את היתר הבנייה לבניין הקודם (2) מכירת דירות היזם הייתה בהתאם לתוכנית המכירות המקורית כפי שתקבע בהסכם הליווי על לפיו הוצאו הערבויות הבנקאיות לבעלי הזכויות במתחם והיזם מתחייב גם כלפי הדיירים לעמוד בהוראותיה.
- 12.4 היזם מתחייב כי בניית הפרויקט והדירה החדשה תיעשה בהתאם להיתרי הבניה, התוכניות, המפרט הטכני (הסופי) ובכפוף לכל דין. סטיות מהתוכניות ו/או מהמפרט המותרות עפ"י צו



מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד- 1974 היינו, סטייה של עד 2% משטחה של הדירה בפועל לעומת המובטח במפרט ובהסכם זה - לא תהווה הפרה ולא תזכנה את הבעלים בסעד כלשהו.

12.5. בכל שלב יהא היזם רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, בהיתר הבנייה ובתב"ע המתייחסת למקרקעין, ליזום ולבקש תוספות בנייה או הקלות בבינוי וביצוע של הפרויקט לרבות בעבודות הפיתוח הקשורות בו, ובלבד שלאחר קביעת הדירה החדשה לא יבוצע שינוי בדירה החדשה, בשטחה ובמיקומה, ובלבד שלא יהיה בכל הפעולות הללו כדי לעכב את לוח הזמנים ו/או לפגוע בזכויותיו של הבעלים לפי הסכם זה.

12.6. היזם מתחייב לבצע את הפרויקט במקצועיות ראויה, ברמה גבוהה, ולהשתמש בבניית הפרויקט אך ורק במוצרים מסוג א', ובעלי תקן ישראלי ככל שיש תקן בנמצא או בתקן אירופאי כשאין תקן ישראלי כזה.

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

12.8. היזם מתחייב להבטיח קיומן של כל הוראות רשות מוסמכת.

12.9. היזם יהא אחראי על פי הקבוע בד"ן, לכל נזק או אבדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו, ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו.

12.10. היזם מתחייב כי החל ממועד מסירת הדירה המקורית וכן בכל תקופת בניית הפרויקט תהיה פוליסה תקפה לגבי המתחם (לרבות ביטוח צד ג' וביטוח עובדים) לשם ביצוע עבודות הבניה יבטח היזם את הפרויקט בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות, בנוסח ובהיקפים המקובלים בענף בהתאם לחו"ד יועץ ביטוח. האמור לעיל יחול גם בקשר עם פוליסה לביטוח חבות כלפי צד ג'. כמו כן ירכוש היזם פוליסת חבות מעבידים בקשר עם עובדיו המועסקים בפרויקט. כל עוד זכויותיו של הבעלים רשומות בלשכת רישום המקרקעין, ייכלל הבעלים כמבוטח בביטוח צד ג' (לרבות עובדים), בפוליסות שיופקו כאמור יבוטלו סעיפי השיבוב כנגד הבעלים הרשום במקרקעין, ככל שאלו קיימים. היזם מתחייב להמציא לבי"כ הבעלים פוליסת ביטוח בת תוקף כאמור לעיל סמוך לאחר מסירת הדירה המקורית.

12.11. היזם מתחייב לשפות את הבעלים, עם דרישתו הראשונה, על כל סכום שהבעלים חויב לשלמו בפסק דין סופי לאדם או גוף כלשהם בגין נזק גוף ו/או רכוש שנגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של היזם בקשר עם ביצוע הפרויקט. השיפוי דלעיל מותנה בכך שהבעלים יודיע בכתב ליזם על קבלת דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגדו מיד ובסמוך לקבלתה, ויאפשר ליזם ו/או למי מטעמו להתגונן ולייצג אותו בתביעה הנ"ל.

### **13. לוחות זמנים ומסירת יחידת הבעלים**

13.1. היזם מתחייב בכפוף לאמור בסעיף 12.3 לעיל להתחיל בעבודות ההריסה ובבניית הבניין החדש שייבנה במסגרת הפרויקט ובו תהיה הדירה החדשה, וזאת בתוך 180 ימים מיום קבלת היתר הבניה להקמת הבניין בו מצויה הדירה החדשה או מיום פינוי כל הדירות של בעלי הזכויות 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 הדירה החדשה.

13.2. היזם מתחייב להמשיך בבנייה בצורה רציפה, לסיים את עבודות הקמת הבניין החדש ולמסור לבעלים את החזקה בדירה החדשה כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ וזאת לא יאוחר מתום 48 חודשים מיום תחילת ביצוע העבודות (לוח זמנים זה נקבע על סמך הערכה כי

הבניין החדש יכלול עד 32 קומות. ככל שהבניין יכלול קומות נוספות או יופחתו מספר הקומות, ידחה/ יוקדם מועד מסירת החזקה - עד חודש אחד לכל קומה נוספת/פחות מעבר/מתחת ל- 32 הקומות הראשונות). בכל מקרה משך זמן הבנייה לא יפחת מ 36 חודש לבניין. סיום עבודות ההקמה משמעה כל אלה במצטבר: קבלת "טופס 4" המאפשר את אכלוס הבניין החדש, חיבורו של הבניין החדש למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז, התקשורת והטלפון (בכפוף לחתימת הבעלים על הסכמים עם הגופים המתאימים), מתן אפשרות גישה סבירה להולכי רגל ולכלי רכב, לרבות לחניות, מערכות הבניין החדש פועלות לרבות מעלית פועלת, כולל מעלית שבת, קיימת גישה למרתפי החניה והדירה החדשה ראוייה למגורים ונמסרה לבעלים, בכפוף לאמור בסעיף 13.8 להלן (להלן - "מועד המסירה"). תנאי למסירת הדירה החדשה הוא החזרת כל הערבויות ע"י הבעלים ו/או ב"כ הבעלים כאמור בסעיף 19 להלן, לידי ב"כ הבעלים ו/או הנאמן להחזקת הערבויות כמפורט להלן אשר יחזיקן בנאמנות עד לרישום הערת אזהרה לטובת הבעלים בגין הדירה החדשה, בהתאם לאמור בחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) או לחתימת חוזה חכירה מהוון עם ממ"י, בהתאם לזכויות הבעלים בדירה הקיימת. הדירה החדשה תימסר לבעלים כשהיא נקייה מכל שעבוד, עיקול ו/או זכות נוגדת הקשורה ביזם.

13.3. ידוע לבעלים כי יתכן והפרויקט ייבנה בשלבים, כשבכל שלב ייהרס אחד או יותר מהבניינים הקיימים במתחם ותחתיים יוקם בניין חדש כחלק מהפרויקט. על אף האמור לעיל, ככל שהדבר יתאפשר, יהיה היזם רשאי להקים את הבניין החדש מבלי שתנאי להקמתו יהיה הריסת הבניינים הקיימים או איזה מהם.

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

13.5. עבודות הפיתוח במתחם הרלוונטי תושלמנה לא יאוחר מחלוף שנים עשר חודשים ממועד גמר עבודות הבנייה בבניין החדש הרלוונטי. אין לראות באי השלמת הפיתוח במועד המסירה כאילו הדירה ו/או הפרויקט לא הושלמו, ובלבד שמתאפשרת גישה סבירה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב כאמור.

13.6. מועד המסירה הנקוב בסעיף 13.2 לעיל יידחה בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) במקרה של עיכוב הנובע מכח עליון או עקב נסיבות שאינן בשליטת היזם והיזם נקט בכל האמצעים הסבירים למניעת העיכוב - יידחה מועד המסירה לתקופה הזוהה לתקופת העיכוב. (2) במקרה בו הזמין הבעלים שינויים ותוספות- יידחה מועד המסירה למשך התקופה אותה קבע היזם בכתב בעת הזמנתם של השינויים והתוספות כאמור בטופס השינויים שנחתם בידי הצדדים. (3) במקרה שהבעלים לא החזיר את הערבות שתינתן לו או מחמת כל עיכוב אחר ככל שייגרם באשמת הבעלים - יידחה מועד המסירה לתקופה הזוהה לתקופת העיכוב כאמור.

13.7. כל איחור במועד המסירה (כולל במועד הנדחה כאמור בסעיף 13.6 לעיל) שלא יעלה על 60 יום (להלן - "תקופת הארכה"), לא יהווה הפרה של הסכם זה מצד היזם, לא יזכה את הבעלים בפיצוי כלשהו, ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בשל איחור כאמור, וזאת בכפוף לכך כי היזם ימשיך לשאת בתשלומי שכר הדירה החלופית והארכת ערבות דמי השכירות בהתאמה. במקרה של איחור העולה על 60 ימים ובכפוף להוראות סעיף 13.6 לעיל, ישלם היזם לבעלים, פיצוי מוסכם כדלקמן:

13.8. בעד תקופת הארכה לא ישולם פיצוי כל שהוא והדבר לא יהווה הפרה.

13.9. **אם הבעלים שכר דירה חלופית (דהיינו, התפנה מדירתו המקורית) (פינוי בינוי), בהתאם להוראות הסכם זה – ישולמו לו התשלומים הבאים -**

13.10. בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו במרוצת החודשים השלישי ועד השישי יהיה התשלום 100% משווי שכ"ד של הדירה החלופית בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו.

13.11. בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו במרוצת החודשים השביעי ועד שתיים עשרה יהיה 150% משווי שכ"ד של הדירה החלופית כל חודש איחור ו/או חלק יחסי ממנו.

13.11.1. איחור העולה על 12 חודשים יהווה הפרה יסודית של ההסכם ע"י היזם והבעלים יהיה זכאי לכל סעד המוענק לו מכוח הדין. הסכום המשולם בסעיפים 13.10 ו- 13.11 לעיל יקראו להלן "סכום הפיצוי".

13.11.2. ואולם, למרות האמור בסעיפים 13.10 ו- 13.11 אם עלה סכום הפיצוי האמור על דמי השכירות – יבואו הסכומים הנ"ל **במקום** דמי השכירות שמשלם היזם לבעלים; אם סכום הפיצוי האמור קטן מדמי השכירות – ישולמו אך ורק דמי השכירות;

**באם הבעלים לא נדרש לפנות את הדירה הקיימת** בידי היזם (בינוי פינוי) לא ישולמו לו פיצויים במקרה של איחור במסירת הדירה החדשה (בינוי פינוי), שכן הוא מתגורר בדירתו המקורית.

היזם יודיע לבעלים לפחות 30 ימים מראש בכתב ובדואר רשום על מועד מסירת הדירה החדשה. אם הבעלים הודיע לזים בכתב כי אינו יכול להופיע במועד שנקבע כאמור מסיבות סבירות, ידחה היזם את המועד שנקבע בלא יותר מ- 7 ימי עסקים, והבעלים מתחייב להופיע במועד הנדחה, בעצמו או באמצעות מיופה כוח בכתב מטעמו. הבעלים יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה החדשה אף אם יהיו בה ליקויים לא מהותיים שאין בהם בכדי למנוע שימוש סביר של מגורים בדירה החדשה. המסירה כאמור תיחשב למסירה כמוסכם בכפוף לחובת היזם לתקן את הליקויים, הכל כאמור בחוק המכר (דירות).

13.12. הבעלים יהיה רשאי לבדוק את הדירה החדשה - לבדו ו/או באמצעות מי מטעמו - במועד המסירה הקבוע. במעמד זה תיערך ע"י היזם והבעלים תרשומת, ובה יצוינו מצב הדירה, לרבות הערות הבעלים ו/או מי מטעמו, אם וככל שתהינה (לעיל ולהלן: "**פרוטוקול המסירה**"). הצדדים יחתמו על פרוטוקול המסירה, ועותק ממנו יימסר, באותו מעמד, לידי הבעלים. אין באמור בפרוטוקול המסירה כדי לגרוע מחובת היזם לתקן כל ליקוי נוסף אשר יתגלה ו/או יתהווה בדירה החדשה, והכל בתנאי שתיתן לגביו הודעה מתאימה לזים, כקבוע בהוראות כל דין. מובהר כי אין בחתימת נציג היזם על פרוטוקול המסירה כדי להוות כשלעצמה הודאה מצד היזם בנכונות אי ההתאמה או בחובתו לתקנה. סרב הבעלים לחתום על פרוטוקול המסירה, לא יהא בכך כדי לגרוע ממשקלו של פרוטוקול המסירה, אולם נציג היזם יציין זאת על גבי פרוטוקול המסירה. בנוסף, במקרה כזה יהיה היזם רשאי לראות את הדירה כאילו נמסרה לבעלים במועד שנקבע לעריכת פרוטוקול המסירה.

13.13. בהתאם לליקויים שיצוינו בפרוטוקול המסירה, יתקן היזם ו/או מי מטעמו את כל הטעון תיקון, באופן ובמועדים, כלהלן:

13.13.1. בליקויים, שאינם מאפשרים לבעלים לעשות שימוש סביר בדירה למגורים, ובגינם נחשבת הדירה כדירה שאינה ראויה למגורים: מיד ככל הניתן, ולא יאוחר מ- 10 ימי עבודה ממועד המסירה הקבוע. מועד המסירה בפועל של הדירה יידחה בהתאם, עד להשלמת תיקון הליקויים, בלא שיהיה בכך כדי ליזום את הבעלים בפיצוי נוסף מעבר לקבוע לעיל ותשלום דמי השכירות ו/או בהשבת הערבויות הבנקאיות אשר תמשיך להיות מופקדת אצל ב"כ הבעלים, הכל בכפוף לאמור בס' 13.7 לעיל.

13.13.2. בליקויים אשר אינם מונעים שימוש סביר בדירה למגורים: בהקדם האפשרי ולא יאוחר מתוך חודש ממועד הודעת הבעלים בכתב על הליקויים לזים ובמועד, אשר יתואם עם הבעלים. מובהר בזאת, כי בצורך לתקן ליקויים כאמור, לא יהיה כדי לדחות את מסירת הדירה בפועל לבעלים ו/או קבלתה על ידם. חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם הליקויים שנתגלו במועד המסירה מונעים שימוש סביר בדירה החדשה למגורים יוכרע על ידי מהנדס שיקבע בהסכמת היזם והבעלים ובמקרה של אי הסכמה כאמור יקבע המהנדס המכריע על ידי יו"ר אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים.

במקרה והבעלים לא יופיע לקבל לחזקתו את הדירה החדשה במועד המסירה הקבוע או הדחוי כאמור לעיל, אף כי הוזמן לכך בהתאם להוראות הסכם זה, או סרב לקבל החזקה בניגוד לאמור לעיל, או מועד המסירה נדחה בשל סיבות נוספות התלויות בבעלים, יחולו על הבעלים כל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים

מהחזקת הדירה החדשה, החל ממועד המסירה עליו הודיע היזם בהודעתו, והיזם לא יהיה אחראי כלפי הבעלים לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה החדשה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה עליה, וזאת בכפוף לכך שהיזם דאג לנעילת דלת הדירה החדשה ויתר הפתחים שבדירה (חלונות ומרפסות). אין באמור לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות). כמו כן, ככל שהיזם ימסור לבעלים את הדירה החדשה כנגד פינוי הדירה המקורית, הרי שמובהר כי על הבעלים יהיה לפנות את הדירה המקורית במועד המסירה, ופינוי הדירה המקורית במועד המסירה יהווה תנאי למסירת הדירה החדשה.

13.14. הבעלים לא יהיה זכאי לתפוס חזקה בדירה החדשה לפני שזו תימסר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה, ולא יהיה רשאי להיכנס לדירה החדשה, אלא לשם הסתכלות בלבד, בתיאום מראש עם היזם ובליוי נציג היזם. הבעלים מצהיר שידוע לו שבמתחם מבוצעות עבודות בנייה ועבודות פיתוח ותשתית וכי הכניסה למתחם ללא תיאום מראש עם היזם אסורה בהחלט.

#### **14. הזמנת שינויים ותוספות בדירה החדשה עד למועד המסירה**

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

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

14.3. במקרה בו הסכים הקבלן המבצע לבצע שינויים ו/או תוספות, מתחייב הבעלים לשלם בעדם על פי מחירון היזם ו/או הקבלן המבצע הנהוג בפרויקט בהנחה של 5% ממחירון היזם הידוע באותה עת. תנאי התשלום יקבעו בהסכמה בין הצדדים, ובכתב במסגרת פרוטוקול השינויים, ואולם בכל מקרה התשלום יבוצע לא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי לה. על אף האמור לעיל מובהר כי שינוי במיקום נקודות חשמל, תקשורת וקירות פנים אשר הבעלים הודיע עליו לקבלן המבצע עד ולא יאוחר ממועד יציקת מפלס 0 (תקרת המרתפים), במידה ויאושר על ידי הקבלן המבצע, לא יהיה כרוך בתשלום כלשהו.

14.4. במעמד הזמנת השינויים והתוספות יקבע הקבלן המבצע את משך הזמן הסביר שידרש לשם ביצועם, ומועד המסירה יוארך כמשך פרק זמן זה. הקביעה האם יהיה צורך בהארכה ואורכה יקבעו במפורש ובכתב במסגרת פרוטוקול השינויים ותחתם בידי הצדדים.

14.5. הבעלים יזוכה בעלות כלים סניטריים, ריצוף ומטבח הכלולים במפרט הטכני ואשר יבחר שלא להרכיבם בדירה החדשה, ובלבד שהיזם יוכל לבטל ההזמנה מהספק או להחזיר הפריטים ללא חיוב. סכום הזיכוי יינתן על בסיס עלות הפריטים ליזם עפ"י מחירון זיכויים של הקבלן המבצע. הזיכוי יינתן כנגד חיוב בעלות ביצוע שינויים ותוספות. כמו כן יתקין היזם בדירת הבעלים ריצוף, כלים סניטריים וחיפויי קיר אשר ייבחרו ע"י הבעלים אצל ספק של הקבלן המבצע בפרויקט, וזאת בתנאי שעלות העבודה היא שוות ערך לעבודות הכלולות במפרט, ובתנאי שהבעלים יהיה אחראי לאספקת החומרים לאתר במועד שידרש ע"י הקבלן המבצע. מעבר לאמור לעיל לא יהיה הבעלים זכאי לזיכוי כלשהו.

14.6. הקבלן המבצע לא יהיה אחראי לטיב חומרים שישופקו ע"י הבעלים וכן לכל נזק ו/או חסר שיגרמו לבעלים בגין פריטים שהוספו או שונו לבקשתו בדירה החדשה, כאמור לעיל בסעיף 14.5 ואשר אינם נכללים במפרט הטכני ואו בפרוטוקול השינויים, זולת אם הנזק נגרם מרשלנות או בזדון של הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו.

#### **15. אחריות היזם לתיקון ליקויים בדירה החדשה**

- 15.1. היזם יהיה אחראי לתיקון אי התאמות שיתגלו בדירה החדשה וכן את כל אותם קלקולים ו/או פגמים ו/או אי התאמות בין שנגרמו כתוצאה מתכנון לקוי, ו/או עבודה לקויה, ו/או שימוש באביזרים ו/או בחומרים פגומים, למעט אלה שסופקו על ידי הבעלים בניגוד להסכם ו/או למפרט ו/או לתוכנית, ואשר עליהם יודיע הבעלים ליזם.
- 15.2. היזם יבצע תוך זמן סביר את תיקון כל אי התאמות שפורטו בפרוטוקול המסירה ואושרו ע"י היזם כמפורט בסעיף 13.13 לעיל וכן כל אי התאמה שתתגלה בתקופות הבדק הרלבנטיות לכל ליקוי לא יאוחר מגמר תקופת הבדק הרלבנטית לכל ליקוי, תיקונים דחופים ייעשו ע"י היזם בהקדם האפשרי בהתחשב בטיב הליקוי ובאפשרויות תיקונו.
- 15.3. לאחר מועד המסירה, היזם לא יהיה חייב בתיקון כל פגם, אי התאמה או נזק אשר נגרמו או הוחמרו בשל מעשה או מחדל של הבעלים שנעשו בכוונה או ברשלנות רבתי, לרבות עקב מחדלו של הבעלים להודיע על קיום אי התאמה תוך זמן סביר ממועד גילויה, או עקב תכנון או ביצוע שינויים ותוספות שלא באמצעות היזם או מי מטעמו ו/או עקב אחזקה לקויה באופן מהותי ו/או שימוש לקוי באופן מהותי בדירה החדשה ו/או במתקניה ו/או באביזריה על-ידי הבעלים - אשר גרמו במישרין לנזק - ו/או עקב סירוב הבעלים לאפשר ליזם את ביצוע התיקון. כמו כן לא יהא היזם חייב בתיקון נזקים שנגרמו על-ידי מי מדיירי הפרויקט ו/או מי מבאי כוחם, וכן לא יהיה אחראי לכל פגם או קלקול או ליקוי בדירה החדשה וברכוש המשותף הנובעים מבלאי סביר, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).
- 15.4. אחריות היזם מוגבלת לביצוע התיקונים האמורים בלבד, ואולם במקרה בו התיקון אינו אפשרי או אינו כלכלי, יהיה הבעלים זכאי לפיצוי בגין ירידת ערך בלבד ו/או לכל פיצוי אחר לרבות בגין הפרת ההסכם כפי יקבע בידי גורם שיפוטי מוסמך. הבעלים מוותר בזאת מפורשות על כל תביעה נגד היזם מפאת הפרעות סבירות לנוחיותו או מפאת הצמצום בשימוש בדירה החדשה בעת ביצוע תיקונים כאמור, ולא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת היזם בגין כל נזק עקיף שייגרם לו כתוצאה מביצוע העבודות, לרבות בגין עגמת נפש, ובלבד שלא ימנע ממנו שימוש סביר בדירה החדשה כאמור.
- 14.6. הבעלים מתחייב לאפשר ליזם לבצע מתוך הדירה החדשה תיקונים הנוגעים לדירה אחרת בפרויקט ו/או לרכוש המשותף, ובלבד שהיזם יבצע תיקונים אלו תוך זמן סביר ובמועד שיתואם מראש, ולא יגרמו להפרעה בלתי סבירה.
- 14.7. לאחר גמר ביצוע התיקונים יחזיר היזם את מצב הדירה החדשה לקדמותה, במועד שיתואם מראש ומבלי לגרום להפרעה בלתי סבירה.
- 14.8. הבעלים מתחייב לפעול, ככל שהדבר יידרש וככל שהדבר אפשרי על ידו באופן אישי, על מנת לפנות ו/או לפרק את כל הדרוש מקרבת מקום ביצוע התיקונים, ולפנות את דרכי הגישה בדירה החדשה וזאת על מנת למנוע, ככל הניתן, היווצרות נזקים. היזם יפעל בשקידה ראויה כדי שהתיקונים יבוצעו תוך צמצום, במידת האפשר, של אי נוחות הבעלים.
- על אף האמור לעיל בס"ק זה, מובהר כי במידה ולצורך ביצוע התיקונים יידרש פירוק מחוברים (להבדיל ממיטלטלין שהאחריות לפנותם תחול כאמור על הבעלים), כי אז יישא היזם על חשבונו בהוצאות פירוק והרכבה סבירות, בכל מקרה שבו התיקון הנוגע נופל לגדר אחריות היזם לפי הסכם זה או על פי כל דין.
- 14.9. מבלי לגרוע מאחריות היזם, לגבי עבודות ו/או מערכות ו/או אביזרים אשר לגביהם תינתן לבעלים אחריות בכתב של היצרן או הקבלן המבצע, ו/או במקרה בו יסב היזם את האחריות לגביהם לבעלים, מתחייב הבעלים לפנות תחילה ליצרן או לקבלן המבצע על-פי כתב האחריות. כל זאת מבלי לגרוע מאחריות היזם במקרה והיצרן או הקבלן המבצע הנ"ל לא תיקנו את הליקוי לאחר הפניה אליהם.
- 14.10. האמור לעיל יחול בהתאמה גם לגבי אי התאמות ו/או ליקויים ברכוש המשותף. מנין תקופות הבדק והאחריות לעניין הרכוש המשותף יתחיל לאחר מסירת שלושת (3) הדירות הראשונות בבניין. לעניין זה, מתחייב היזם לעשות ככל יכולתו להודיע על מסירת היחידות בבניין לכלל בעלי הדירות החדשות, לרבות יחידות היזם, שבבניין בפרק זמן של 60 יום.

- 16.1. היזם מתחייב לגרום לכך כי הפרויקט יירשם כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן - "הבית המשותף") (בין כבתים משותפים נפרדים ובין כבית משותף אחד) עד ולא יאוחר מחלוף 36 חודשים ממועד השלמת בניית הפרויקט או מגמר רישום פעולות איחוד וחלוקה, ולרשום את זכויות הבעלים בדירה החדשה בתוך 12 חודשים ממועד רישום הבית המשותף. תקופות עיצומים ו/או שביתות ו/או עיכוב הנובע מנסיבות שלזים אין שליטה עליהן לא יובאו בחשבון במניין התקופות הנ"ל, והן תוארכנה בהתאם. כל זאת בתנאי שהבעלים יחתמו לבקשת היזם על כל מסמך הנדרש לביצוע פעולות אלה, ככל שיידרש.
- מובהר כי לוח הזמנים לרישום הבית המשותף יוארך בהתאמה במקרה ולא ניתן יהיה להוציא אישורי מיסים עקב אי תשלום המיסים בהם חבים הבעלים על פי הוראות הסכם זה.
- ככל שזכויות הבעלים רשומות בפנקס הבתים המשותפים באופן המתאר את המבנה בו מצויה הדירה המקורית - יפעל היזם לתיקון ו/או ביטול צו הבית המשותף ולרישום צו בית משותף כאמור לעיל.
- 16.2. בעת רישום הזכויות - וכן בעת מסירת החזקה - תהא הדירה החדשה חופשית מכל עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבודים כלשהם למעט אלה הקשורים בבעלים עצמו ו/או אשר נעשו ו/או נרשמו לבקשתו.
- 16.3. היזם יהא רשאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמיד ו/או להסכים להצמדת חלקים ליחידות בבית המשותף, ו/או לעשות בהם עסקה כלשהי. הובהר לבעלים כי זכויות בניה, מקומות החניה, מחסנים, חצרות דירות הגן (אם ייבנו) והגג שיוצמד לדירות הגג אינם בגדר הרכוש המשותף. לובי כניסה ושטח הגינה המשותף לא יוצאו מגדר הרכוש המשותף.
- 16.4. הבעלים מסכים ומסמיך את היזם ואת עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לרשום לפי שיקול דעתם את תקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן לבטל את רישום הבית המשותף הקיים ו/או לשנות ו/או להסכים לשנות את צו הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה ו/או לבצע כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ו/או בהתאם לכל חוק אחר, וכן מסמיכים אותם כאמור לקבוע ולציין את ייחוד הדירות השונות בפרויקט, ולרבות לקבוע ולייחד לבעלים את הדירה החדשה.
- 16.5. במסגרת תקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות בכל הנוגע לתחזוקה ו/או לשימוש ו/או לנשיאה בהוצאות התחזוקה והשימוש לגבי שטחים ו/או מתקנים של הפרויקט, בין בחלוקה לפי אגפים ובין אם לאו. חלוקת ההוצאות בבית המשותף תהיה באופן יחסי לשטח הדירות בצו הבית המשותף, ללא הצמדות. התקנון יכלול סעיף לפיו תיאסר התקנת אנטנות סלולאריות במתחם כולו, לרבות על גג הבניין החדש ו/או בכל חלק אחר ברכוש המשותף. כן יכללו הוראות התקנון הנחיות ביחס לשימוש במועדון הבריאות והכושר, ככל שיוקמו, לרבות בנוגע לאחריות להפעלתו ולתחזוקתו וביחס לנשיאה בהוצאות הנובעות מכך.
- 16.6. ככל שיידרש, יקים היזם במתחם, במקום שייקבע על ידו, תחנת טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל למתחם, ובכלל זה לדירה החדשה (להלן - "התחנה"), הכל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 ותקנותיו, ובהתאם לדרישות והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת החשמל") וכן, ככל שיידרש על ידי בזק, יקים חדר בזק (להלן - "חדר בזק"). הבעלים מסכים שיוענקו לחברת החשמל/בזק (לפי העניין) זכויות בהתאם לתקנים ו/או לדרישות חברת החשמל/בזק (לפי העניין), לרבות זכויות מעבר או זיקות הנאה לצורך אחזקה וביצוע תיקונים בתחנה/חדר בזק (לפי העניין), וכי בתקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות שיבואו להבטיח את הזכויות דלעיל.
- 16.7. היזם יהיה רשאי לרשום הוראות בתקנון וכן הערות אזהרה וזיקות הנאה על הבניין החדש ו/או המקרקעין שהוא בנוי עליהן ו/או על הדירה החדשה ו/או על יחידות היזם שתידרשנה על פי שיקול דעתו ועל-פי דרישת רשות מוסמכת, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות במתחם, כולל לגבי התחנה, או של בעלי יחידות אחרות בפרויקט או של בעלי חלקות סמוכות למתחם והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 16.8. ככל ובמידה ותידרש חתימת או הסכמת הבעלים לביצוע האמור לעיל, מסמיך בזאת הבעלים את היזם ואת עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לחתום בשמו על כל מסמך שיידרש. הבעלים

ימציא לפי דרישת עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים כל מסמך או אישור הנדרשים לצורך הרישום ויתייצב לחתום על כל מסמך.

- 16.9. לאחר פינוי כל הדירות בבניין הקיים יהא רשאי היזם ו/או ב"כ היזם לפעול להעברת הזכויות בדירה המקורית על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לביטול ו/או לתיקון צו הבית המשותף כמפורט בסעיף 16.1 לעיל ולצורך כך יהיה זכאי להשתמש בייפוי הכח מטעם הבעלים, והכל בכפוף לכך שהופקדה הערבנות הבנקאית המפורטת בסעיף 19 להלן.
- בכל מקרה מתחייבים הבעלים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בסעיף זה.

## **17. השימוש בדירה החדשה לאחר המסירה**

- 17.1. הבעלים מתחייב שלא לבצע שינוי כלשהו בדירה החדשה שיש בו לשנות את חזות הבניין החדש, ובכלל זה לא יהיה רשאי לשנות גודל ומיקום חלונות, מרפסות, לפתוח או לסגור פתחים, לשנות צבע מעקות, מסגרות וכד'. הוראה דומה תיכלל בתקנון הבית המשותף.
- 17.2. הבעלים לא יהיה זכאי לבצע בדירה החדשה שינוי כלשהו הדורש היתר בנייה אלא בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.
- 17.3. עד לרישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה החדשה ע"ש הבעלים לא יהיה הבעלים רשאי לבצע שינויים כלשהם המצריכים תיקון צו ו/או תשריט הבית המשותף. עשה הבעלים שינויים כאמור, יישא הבעלים בכל העלויות וההוצאות הנדרשות וכן יהיה אחראי בלעדי לכל עיכוב ברישום הבית המשותף.
- 17.4. הבעלים מתחייב להשתמש בדירה החדשה אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התבי"ע ובהתאם להוראות הסכם זה, והוא יהיה אחראי בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה החדשה על ידו ו/או על ידי הבאים מכוחו או ברשותו. הבעלים מתחייב כי בשימוש בדירה החדשה לא יהיה משום מטרד.
- 17.5. הוראות סעיף זה וכן יתר ההוראות אשר מטבען נוגעות לכלל בעלי היחידות בבניין החדש יוחלו גם בהסכמי המכר של יחידות היזם.

## **18. מסים ותשלומים**

- 18.1. הבעלים מצהיר ומתחייב כי מילא את שאלון המיסים באופן מלא ומסר ליזם ו/או גילה ליזם כל מידע ו/או כל מסמך בקשר למקרקעין ו/או בקשר לדירתו הנוכחית ו/או להסכם זה וכל מסמך אחר אשר עשוי להשפיע על הסכם זה ו/או על חבות המיסים נשוא הסכם זה, וכי למיטב ידיעתו, אין כל מידע ו/או מסמך הנוגע, בין במישרין ובין בעקיפין, למקרקעין ו/או לדירה הנוכחית ו/או לעסקה ו/או לנשוא הסכם זה שלא נמסר על ידו ליזם.
- 18.2. **מובהר כי שאלון המיסים כולל** הצהרות של כל הבעלים / הדיירים 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 מיחיד הדיירים מצהיר ומתחייב לחוד כי האמור **בשאלון המיסים** בכל הנוגע אליו נכון ומדויק וכי הוא מתחייב להמשיך ולעמוד בתנאים לקבלת הפטור, ככל ועומד לזכותו פטור, ולאפשר ליזם לעשות שימוש בפטור ו/או בהקלה ו/או שיעור המס במכירת דירתם הנוכחית לצרכי העסקה נשוא הסכם זה גם לאחר חתימתו על הסכם זה למעט במקרה בו רכש אותו הדייר דירה נוספת ובלבד שבמקרה כאמור יתאפשר ליזם לעשות שימוש בפטור לו זכאי הדייר עפ"י הוראות חוק מיסוי מקרקעין או העביר את זכויותיו לצד ג', בהתאם להוראות הסכם זה, שאז תחול התחייבות זו על צד ג'.

- 18.3 הבעלים מתחייב ומצהיר כי הדירה הנוכחית אינה מהווה **מלאי עסקי** עבורו, וכי הדירה הנוכחית הינה **דירתו היחידה** בבניין ובפרויקט ובמידה שיתברר כי הצהרת הדייר בעניין זה איננה נכונה, יישא הדייר במס שיחול במקרה כאמור.
- 18.4 הבעלים מתחייב ומצהיר כי הדירה לא הועברה אליו בפטור ממס מ"קרוב" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, בתקופה של 24 חודשים עובר לחתימת הסכם זה וכי במידה שיתברר כי הצהרת הדייר בעניין זה איננה נכונה, יישא הדייר במס שיחול במקרה כאמור.
- 18.5 בעלים אשר לא יעמוד בהתחייבותו כאמור בסעיף זה לעיל ו/או הצהרתו כאמור בשאלון המיסים תתברר כאינה נכונה ו/או ויפר את התנאים לפטור ממס שבח לאחר חתימת הסכם זה, יישא בחבות במס שבח.
- 18.6 מובהר כי אם הבעלים יבצע פעולה כלשהי בקשר עם זכויותיו בנכס, פעולה שתמנע קבלת פטור ממיסוי במסגרת פרויקט פינוי בינוי ובכך יביא למצב בו היזם לא יהיה זכאי למע"מ אפס יישא בכל עלויות המס שנובעות מפעולתו זו .**
- 18.7 הסכם זה נחתם על בסיס הצהרות והתחייבויות כל אחד מהבעלים לנצל כל הוראת שעה ו/או פטור ו/או הטבה ו/או הקלה במס ו/או הפחתה במס ו/או המרת חיוב בפטור ולהפך העומדים לזכותו ממס שבח לטובת העסקה נשוא הסכם זה לרבות הטבות ביחס לשיעור המס שיחול, ובקשה לחישוב המס בדרך של פריסה.
- 18.8 הסכם זה נחתם על בסיס הצהרות והתחייבויות כל אחד מהדיירים לנצל כל הוראת שעה ו/או פטור ו/או הטבה ו/או הקלה במס ו/או היטל ו/או הפחתה במס/או בהיטל ו/או המרת חיוב בפטור ולהפך העומדים לזכותו בגין כל מס ו/או כל היטל שהם וזאת לטובת העסקה נשוא הסכם זה לרבות הטבות ביחס לשיעור ו/או חלק מהמס ו/או ההיטל מכל סוג ומין שהם.
- 18.9 תנאי יסודי להתקשרותו של הבעלים בהסכם זה היא כי בכפוף לנכונות הצהרותיו ולמילוי התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובכפוף למפורט להלן ולעיל, לא ישלם הבעלים כל מס, אגרה, היטל או תשלום כלשהו בגין התקשרותו בעסקה זו, אישור התוכנית וביצוע הפרויקט, למעט ולהוציא במקרים של שדרוג דירה חדשה ו/או בגין פיקדון עבור מוני חשמל, מים וגז; למרות האמור בהוראות הסכם זה מוסכם כי הבעלים יהיה זכאי לקבל בחזרה מהגופים הנ"ל את הפיקדונות בגין המונים בדירה המקורית.
- 18.10 היזם יישא על חשבונו הבלעדי בכל המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים אשר יידרשו לצורך מימוש הפרויקט ובכלל זאת הוצאת היתר הבנייה ובניית הפרויקט, ובכלל זה היטלי פיתוח, אגרות בניה והיטלי השבחה, אם ובמידה שיחולו.
- 18.11 בכפוף להצהרות והתחייבויות הבעלים להלן ולעיל ובכפוף להוראות סעיפים 18.15 ו- 18.16 להלן, היזם יישא על חשבונו בתשלום מס שבח בגין עסקה זו, ככל שלא יינתן בגינם פטור.
- 18.12 היזם יישא על חשבונו במס רכישה כדין בשל רכישת הדירה המקורית, אם וככל שיחול.
- 18.13 היזם יישא על חשבונו בהליכי איחוד וחלוקה של המתחם, ברישום בתים משותפים, זיקות הנאה, זכויות מעבר וכד' וברישום זכויות הבעלים בדירה החדשה, וכן בשכ"ט עוה"ד בקשר לרישום זכויות הבעלים בדירות החדשות ובקשר לטיפול בפרויקט ובאגרות הנדרשות ובשכ"ט ב"כ הבעלים.
- 18.14 הבעלים מסמך ומייפה את כוחו של היזם ו/או עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים לפעול בשמו לניצול כל זכות ו/או יתרה ו/או פטור אשר יעמדו לרשותו על פי כל דין מאת וכלפי כל רשות בקשר עם דירתו המקורית בכל הנוגע לאגרות ו/או היטלים ו/או מיסים אשר חובה לשלם כתנאי לביצוע העסקה או למימוש הפרויקט. הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם על מנת שייזקפו תשלומיו לרשויות או זכויותיו לטובת היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש, ולצורך כך רשאי היזם לעשות שימוש בייפוי הכח מטעם הבעלים.



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

בכפוף לכך, הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה, והוא מסמיך בזאת את עוה"ד לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכוח מטעם הבעלים (נספח ד'). עוה"ד יודיעו לבעלים, בכתב ומראש, על כוונתם לעשות שימוש בייפוי הכח מטעמם (הבעלים) לצורך האמור לעיל. 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 לשאת בכל חבות מס שתחול בגין הסכם זה.

18.16 היזם יפעל כאמור בהסכם זה לעיל, לצורך אישור הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין אשר יהיה בו כדי לפטור את הבעלים, במידה ויהיה זכאי לכך בכפוף להצהרותיו מתשלום מס שבח בגין עסקה זו, וזאת מבלי לגרוע מזכאותו לפטורים אחרים ו/או נוספים מכוח החוק הנ"ל. מובהר כי במידה ויתברר כי הצהרת הבעלים בעניין אינה נכונה או אינה מדויקת יישא הדייר במס שיחול במקרה כאמור.

במידה ולא יינתן אישור הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי כאמור, והיזם לא מימש את ברירת הביטול המוקנית לו מכוח סעיף 5 להסכם זה ובמידה ובמועד קבלת הודעת היזם כאמור בסעיף 5.3 לעיל (על כוונתו לבצע את הפרויקט) מוקנה לבעלים פטור ממס שבח בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין או מוקנה לו כל פטור אחר על פי כל החוק או הקלה במס, כי אז מתחייב הבעלים להשתמש בפטור הנ"ל או לחלופין, במידה וקיים לבעלים פטור אולם הוא בוחר שלא לעשות בו שימוש, לשלם את המס במלואו במועד קבלת ההודעה מרשויות המס. מובהר כי עד למועד הודעת היזם כאמור, הבעלים אינו מוגבל בניצול כל פטור המוקנה לו מכוח הוראות חוק מיסוי מקרקעין בגין כל עסקה שיבצע לפי שיקול דעתו ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בפטור במכירת הזכויות ליזם לפי פרק חמישי 4 (פינוי בינוי) לחוק מיסוי מקרקעין.

18.17 הבעלים מתחייב לשאת בכל תשלומי הארנונה והתשלומים השוטפים (כגון חשמל, מים, גז וכו') בגין הדירה המקורית עד למועד פינויה בפועל, וממועד זה ועד מועד המסירה מתחייב היזם לשאת בכל הארנונות והתשלומים השוטפים (כגון חשמל, מים, גז וכו') בגין הדירה המקורית והדירה החדשה. אולם אם מועד המסירה יתעכב בשל סיבות התלויות בבעלים, יהיה הבעלים אחראי לתשלומים הנ"ל לגבי הדירה החדשה, החל מסיום עבודות הקמת הבניין בו מצויה הדירה החדשה כאמור בסעיף 13.2 לעיל.

18.18 ממועד המסירה (או ממועד השלמת הדירה החדשה כאמור לעיל) מתחייב הבעלים לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על בעלים או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירה החדשה ולחלקה היחסי ברכוש המשותף, בכפוף לאמור בסעיף 18.19 להלן. היזם מתחייב לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על בעלים או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירות שלא נמכרו בפרויקט ולחלקן היחסי ברכוש המשותף.

18.19 לאור מורכבות הפרויקט ומערכותיו ולצורך שמירתו ברמה גבוהה, יהיה רשאי היזם לקבוע כי הבניין החדש והפרויקט יתוחזקו ע"י חברת ניהול מקצועית שתיבחר ע"י היזם. הבעלים מתחייב לשתף פעולה ולהסכים למינוי חברת ניהול כאמור וכן לחתום על הסכם ניהול בנוסח שיומצא לו על ידי היזם עד מועד מסירת הדירה וכתנאי למסירתה.

ככל שהפרויקט יתוחזק על ידי חברת ניהול ו/או שינוהל בידי ועד בית אחר - מובהר כי הבעלים, כמו היזם לגבי יחידות, היזם יהיה חייב בתשלום דמי הניהול / ועד הבית בגין דירתו החדשה החל ממועד המסירה של הדירה כפי שיקבע עם חברת הניהול. מובהר כי הבעלים יהיה חייב בתשלום דמי הניהול אך ורק בקשר עם דירתו החדשה.

לגבי דירות היזם שטרם נמסרו ו/או טרם נמכרו לצדדים שלישיים - יחולו ההוראות הבאות: היזם יישא בדמי הניהול בגין דירות אלה בתקופה של 24 החודשים הראשונים מהמועד שבו תימסר החזקה בדירה החדשה לדייר הראשון בבניין החדש, בסכום של 75% מגובה דמי הניהול כפי שייקבעו, ואילו כלל רוכשי הדירות (בין דירות להם זכאים הבעלים ובין דירות שנמכרו ע"י היזם לצדדים שלישיים) יישאו בהפרש (25%).

18.20 אין באמור בהוראות סעיף 18 זה לעיל לגרוע מהוראות סעיף 5 לעיל.

## 19 שעבודים, בטחונות וליווי פיננסי

19.1 לצורך הבטחת התחייבות היזם להקמת הפרויקט ומסירת הדירה החדשה וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא היזם לבעלים ערבות בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות) בנוסח המקובל בבנק ישראל במועד הידוע במועד הוצאתה, בגובה 100% ממחיר מחירון הדירה החדשה על פי קביעת שמאי הגוף המלווה כפי שאושרה בידי הגוף המלווה, ובהעדר גוף מלווה בהתאם לקביעת השמאי המוסכם בין הצדדים (לעיל ולהלן) - **"הערבות"** או **"ערבות חוק המכר"** ו/או פוליסת ביטוח לטובת הבעלים כאמור בסעיף 2(2) לחוק המכר הבטחת השקעות ולצורך הבטחת התחייבות היזם להקמת הפרויקט ומסירת הדירה החדשה וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, ימציא היזם את הערבות וזאת במועד המוקדם מבין ארבע המועדים הבאים: (1) מסירת הדירה המקורית לידי היזם; (2) שעבוד המקרקעין של הדירה המקורית לטובת הלוואה הניתנת לטובת היזם; (3) רישום המקרקעין על שמו של היזם; (4) רישום הערת אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם.

מובהר כי אם לשם הוצאת הערבות הבנקאית יידרש רישום שיעבוד לטובת הגוף המלווה מטעמו של היזם – יחתמו המסמכים הנדרשים לכך בידי הדייר ו/או באמצעות מיופה הכוח מטעמו, ובלבד שבהסכם עם הגוף המשעבד תיכלל התחייבות הגוף המשעבד להוצאת הערבות הבנקאית לטובת הדיירים.

19.2 כמו כן יימסר במועד שבו יוטל שעבוד על המקרקעין מכתב החרגה מותנה מאת הגוף המלווה לפיו מתחייב הגוף המלווה כי כנגד מסירת הדירה החדשה לבעלים והפקדת הערבות בידי ב"כ הבעלים - לא תחול המשכנתא שנטל היזם על הדירה החדשה בגין כל אשראי שניתן ליזם (להלן: **"מכתב החרגה"**). עלויות הוצאת הערבות ו/או מכתב החרגה תחולנה על היזם.

19.3 הערבות תימסר לידי ב"כ הבעלים (בנאמנות).

מובהר כי ככל שלא תתקיים בחירת דירה חדשה קודם להוצאת הערבות - תימסר לב"כ הבעלים ערבות אחת עבור כל הבעלים הזכאים לקבלת הערבות בהתאם לסעיף 19.1 לעיל (להלן - **"הערבות המרוכזת"**) אשר תהיה בסכום של ממוצע שווי הדירות החדשות האמורות להימסר לידי הבעלים בהתאם למחירון היזם כפול מספר הדירות החדשות כאמור. הצדדים מורים בזאת לב"כ הבעלים, בהוראה בלתי חוזרת, להשיב ליזם את הערבות המרוכזת, כנגד מסירה לידיו של ערבויות אישיות לכל אחד מהבעלים (להלן: **"הערבות האישית"**) בסכום שווי הדירה החדשה. באותו מעמד יומצא לבעלים מכתב מהגוף המלווה לפיו הוא מתחייב להמציא לבעלים, לאחר החזרת הערבות האישית, השלמת הדירה החדשה ומסירתה לידי הבעלים, מכתב לפיו השעבוד על הדירה החדשה בגין האשראי שניתן ליזם לא יחול על הדירה החדשה (להלן - **"מכתב הכוונות"**). עלויות הוצאת הערבויות ומכתב הכוונות תחולנה על היזם.

19.4 לצורך מימון ביצוע הפרויקט ע"י היזם וקבלת ערבות חוק המכר ומכתב הכוונות, מתחייב הבעלים לשעבד, על פי דרישת היזם, את כל זכויותיו בדירה ו/או במתחם בשעבוד ו/או משכנתא ראשונה בדרגה לטובת הגוף המלווה, וזאת ללא הגבלה בסכום ו/או בכל סכום אשר הבנק ידרוש על מנת לממן את הפרויקט. השעבוד יהיה בכפוף להתחייבות הגוף המלווה כי ימציא לבעלים ו/או לב"כ הבעלים בנאמנות, ערבות בנקאית על מלוא שווי הדירה החדשה, וכי למעט מימוש הנכס המשועבד כנגד פירעון מלא של הערבות לידי הבעלים לא תוטל חבות או אחריות כלשהי על הבעלים בקשר עם המשכנתא. הבעלים מתחייב לחתום על כל המסמכים הנדרשים ע"י הגוף המלווה לצורך המצאת הערבות ו/או הערבות המרוכזת, וכן, ככל שיידרש, לסור למשרדי הגוף המלווה או לכל מקום אחר עליו יורה היזם

לצורך החתימה על המסמכים כאמור לעיל. במסגרת זאת, מוסכם ומוצהר בידי הבעלים כי הוא נחשב לצורך חוק הערבות כערב ו/או כמעין ערב, להתחייבות היזם כלפי הגוף המלווה, וזאת אך רק ובדרך של שעבוד הדירה הקיימת והמקרקעין לטובת הגוף המלווה, בכפוף לקיום התחייבויות הבנק על פי הערבות הבנקאית שתומצא כנגד השעבוד.

מוסכם כי היזם יהיה זכאי להגיע להסכמה עם הגוף המלווה כי האשראי שיינתן לו ישמש למימון הבנייה, ביצוע והוצאה לפועל של חלק מהמתחם ובהתאם לשלבי הבנייה של הבניינים בפרויקט, וכי השעבוד שיירשם על זכויותיו של הבעלים לטובת הגוף המלווה לא יצור מחויבות כלשהי של הגוף המלווה לממן ו/או ללוות את בניית הדירה החדשה לה זכאי הבעלים מלבד העמדת הערבות לפירעון בתנאים הקבועים בערבות בלבד.

19.5 הבעלים מתחייב לחתום, תוך 7 ימים ממועד דרישה שתשלח אליו, על כל המסמכים הנדרשים וכן לבצע את כל הפעולות הנחוצות לצורך רישום השעבוד כאמור בסעיף 19.4 לעיל. כמו כן, הבעלים מתחייב לחתום במועד אשר יורה לו היזם על הודעה לערב כמקובל אצל הגוף המלווה. אם הזכויות בדירה המקורית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייב הבעלים לדאוג לחתימתו של בן/בת הזוג או הידוע בציבור על הסכמתם לשעבוד, אם ידרוש זאת הגוף המלווה. הבעלים מסמיך את עוה"ד ו/או את ב"כ הבעלים לפעול ולהשתמש בייפוי הכח הבלתי חוזר החתום על ידו אף לצורך שעבוד הדירה המקורית, כאמור לעיל, אולם אין באמור לעיל כדי לשחרר את הבעלים מהתחייבותו לחתום בעצמו על המסמכים כאמור לעיל, ככל שיידרש לעשות כן.

19.6 במידה וזכויות הבעלים בדירה המקורית משועבדות לטובת צד שלישי, ידאג הבעלים להסרת המשכנתא ו/או ההערה לטובת צד שלישי, ומחיקתן מזכויותיו בדירה המקורית תוך 30 יום מקבלת ההודעה על מועד הפינוי. לצורך כך יהיה הבעלים רשאי להסב את הערבות, כולה או מקצתה לטובת הצד השלישי כבטוחה חליפית, בכפוף להסכמת הגוף המלווה והבנק למשכנתאות כהגדרתו לעיל.

19.7 במידה וזכויות הבעלים משועבדות לטובת מוסד כספי ממנו לקח הבעלים משכנתא (להלן: "**הבנק למשכנתאות**"), והבנק למשכנתאות ידרוש, כתנאי למחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על זכויות הבעלים בדירה המקורית, ערבות בנקאית אוטונומית, יפעלו היזם והבעלים בשיתוף פעולה להמצאתה (להלן: "**הערבות הבנקאית**"). ידוע לבעלים כי במידה שתינתן לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית על ידי היזם, בשמו של הבעלים, יופחת סכום הערבות הבנקאית שתינתן לבנק למשכנתאות, במידה שתינתן, מסכום הערבות על פי סעיף 19.1 לעיל. הבעלים מתחייב לחתום על מסמך התחייבות כלפי היזם בנוסח המצ"ב להסכם זה **בנוסף** וכן על כל מסמך אחר, ככל שיידרש ע"י הבנק למשכנתאות ו/או הגוף המלווה, לצורך מחיקת המשכנתא או לצורך הנפקת הערבות הבנקאית וזאת בסמוך לאחר קבלת דרישה לכך מהבנק למשכנתאות ו/או מהיזם ידוע לבעלים כי קיום התחייבויותיו לפי ס"ק זה לעיל ומחיקת המשכנתא מהווים תנאי לקבלת מימון לפרויקט מהגוף המלווה והינו מתחייב לפעול ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לצורך מחיקת המשכנתא כאמור. בסמוך לקבלת החזקה בדירה החדשה וכתנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה מתחייב הבעלים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול הערבות הבנקאית ורישומה מחדש של המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות על הדירה החדשה, באופן שהערבות הבנקאית תושב במלואה ליזם ללא שחולט ממנה כל סכום.

19.8 בסמוך למועד מסירת הדירה החדשה ולא יאוחר מ- 7 ימים קודם למועד מסירת החזקה וכתנאי לה, יפקיד ב"כ הבעלים את הערבות בידי הנאמן אשר יחזיר את הערבות לבנק לצורך ביטולה בהתמלא מלוא **התנאים הבאים במצטבר** :

(1) נמסר לעורכי הדין העתק פרוטוקול המסירה (כמשמעו בהסכם זה), חתום על ידי הבעלים המאשר כי החזקה בדירה החדשה נמסרה לו; לחילופין - במקרה שבו הבעלים קיבל חזקה בדירה החדשה אך סירב לחתום על פרוטוקול מסירה, יתמלא התנאי בס"ק זה אם יימסר לעוה"ד תצהיר נציג היזם כי הדירה החדשה נמסרה לבעלים. לחילופין - במקרה שבו הבעלים לא התייצב לקבלת חזקה בדירה החדשה למרות שהזמן לקבלת החזקה, יתמלא התנאי בס"ק זה אם יימסר לעוה"ד העתק ממכתב שנמסר לבעלים בדואר רשום לכתובת כאמור בס' 6.19 לעיל עם העתק לב"כ הדיירים, בו הזמן הבעלים לקבל חזקה בדירה החדשה למועד שחלף וכי אם לא יגיע לקבלה תבטל הערבות בתוך 14 ימים ממועד קבלת המכתב, וזאת בצירוף תצהיר נציג היזם כי הבעלים לא התייצב לקבל את החזקה בדירה החדשה למרות ההזמנה בכתב.

מוסכם כי חתימת הבעלים על פרוטוקול המסירה תהווה, לצורך ביטול הבטוחה, גם ראייה לכך כי בניית הדירה החדשה הושלמה על פי הוראות הסכם זה, ככל שנדרשת ראייה כאמור, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). במידה והבעלים או נציגו יסרב לחתום על פרוטוקול המסירה או לא יתייצבו לקבלת חזקה למרות שהזמנו, יראו תנאי זה מתקיים אם הומצא לעורכי הדין מסמך חתום בידי המהנדס מטעם היזם בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), תשל"ז-1976.

(2) נמסר לב"כ הבעלים מכתב, בלתי מותנה, מהגוף המלווה לפיו מתחייב הגוף כי כנגד מסירת הדירה החדשה לבעלים, והחזרת הערבות, לא יחול השעבוד, בגין אשראי שניתן ליזם, על הדירה החדשה והדירה החדשה תוחג מן השעבוד (להלן: **"מכתב ההחרגה"**).

במידה והיזם יירשם כבעלים/חוכר במתחם או בבניין החדש ונרשמה הערת אזהרה לטובת הבעלים על זכויות היזם או לחילופין נחתם הסכם חכירה מהוון לתקופה שבה היה הסכם החכירה המקורי של הבעלים לגבי הדירה המקורית עם ממ"י בקשר לדירה החדשה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות).

אם זכויות הבעלות/חכירה של הבעלים יוותרו על שמם במתחם, ניתן מכתב מהיזם לבעלים לפיו הדירה החדשה לא תהא כפופה להערת האזהרה לטובת היזם וכי לא תהא בהערת האזהרה הנ"ל כדי למנוע מהבעלים לעשות כל דיספוזיציה ו/או כל עסקה בדירה החדשה.

(3) הדירה החדשה תהא חופשית מכל עיקול ו/או שעבוד כל שהם (למעט שעבוד לבנק שבגינו יימסר מכתב החרגה ולמעט עיקול ו/או שיעבוד ו/או הערה ו/או צו הקשורים בבעלים עצמו ו/או אלו שנרשמו לבקשתו).

(4) הוצא טופס 4 להיתר אכלוס לבניין החדש.

בהתמלא כל חמשת התנאים האמורים בסעיף 19.8 - הצדדים מורים בזאת לב"כ הבעלים, בהוראה בלתי חוזרת, להשיב ליזם את הערבויות הבנקאיות בסמוך למועד מסירת הדירה החדשה ולא יאוחר מ- 7 ימים (קודם למועד מסירת החזקה) וכתנאי לה.

19.9 בכל מקרה בו יממש הבעלים את הערבות ויקבל את סכום הערבות, יהיה הבעלים חייב להשיב ליזם את ערבות דמי השכירות, ככל שלא מומשה קודם לכן ו/או לא התקיימה עילת מימוש, והצדדים מורים בזאת לב"כ הבעלים להשיב במקרה כנ"ל את ערבות דמי השכירות לידי היזם, ולפנות את הדירה החדשה, לוותר על כל זכויותיו בקשר לדירה החדשה ולהמחות זכויותיו כאמור לטובת הגוף המלווה או לטובת מי שיורה לו הגוף המלווה מוציא הערבות, וכן לשתף פעולה על מנת להעביר זכויותיו במתחם ו/או בדירה החדשה לטובת הגוף המלווה או לטובת מי שיורה לו הגוף המלווה, ולחתום על כל המסמכים ו/או טפסים ו/או ההצהרות הדרושות לצורך כך. יובהר, כי אין במימוש הערבות כדי למנוע מהבעלים כל סעד נוסף או אחר המוקנה לו על פי דין.

- 20.1 לאחר המועד הקובע, היזם יהיה רשאי למכור לכל אדם את יחידות היזם, וכל זכות המוקנית לו עפ"י הסכם זה, וכן לעשות בהם עסקה כלשהי. היזם יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשים וכן בנקים למשכנתאות הערות אזהרה על המתחם, ולצורך כך לחתום בשם הבעלים על הסכמות, שטרות ומסמכים. היזם לא יגרום ולא יאפשר לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם כל עוד לא קיבל הבעלים את הערבות כאמור בסעיף 19.1 לעיל.
- 20.2 היזם ידאג לקבל מכל רוכשי יחידות היזם ייפוי כוח בלתי חוזרים שיאפשרו את מחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת, ואשר יכללו אף את עוה"ד ואת ב"כ הבעלים כמיופי כח.

## 21 ייפוי כח מאת הבעלים ומאת היזם

- 21.1 הבעלים יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'** המאפשר ליזם בין היתר לפעול לביצוע פעולות תכנון בנוגע למתחם, כולל הגשת תוכנית ותוכניות להיתר וכן מאפשר לעוה"ד ו/או לב"כ הבעלים ו/או ליזם לפעול בשם הבעלים, לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לשם הוצאתן לפועל של התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה וכן לצורך ביטול הסכם זה. עוה"ד והיזם יעשו שימוש בייפוי-כח זה בהתאם להוראות ההסכם.
- 21.2 אם לא התקיים התנאי המתלה כאמור בסעיף 4 לעיל, או אם בוטל ההסכם מסיבה כלשהי כדין, יוחזרו ייפוי-הכח לבעלים כנגד ביטול ההסכם וקיום יתר הוראות ההסכם בעניין זה, לרבות מחיקת כל הערות האזהרה על גבי הדירות המקוריות, והשבת המצב לקדמותו, הן מבחינה משפטית, והן מבחינה פיסית, לפי העניין.
- 21.3 היזם יחתום במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי-כח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'** המאפשר לב"כ הבעלים ו/או לעוה"ד של היזם לחתום על בקשה למחיקת הערות האזהרה הרשומות על הדירות הקיימות במתחם.

ייפוי הכוח יופקד בידי עוה"ד אשר יהיו חייבים להמציאם לב"כ הבעלים בתוך 45 יום מיום דרישת ב"כ הבעלים לקבלת ייפוי הכח וזאת לצורך ביטול הערת האזהרה שנרשמה לזכות היזם. ב"כ הבעלים יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח לשם ביטול הערות האזהרה לאחר שנשלחה הודעה בכתב בידי ב"כ הבעלים ליזם המתריעה על הכוונה למחוק תוך 45 יום את הערת האזהרה.

וכן כנגד תצהיר בכתב מאומת בידי עורך דין, אשר יפרט את ו הסיבות לבקשת הבעלים למחיקת הערות האזהרה, ובכללם ביטול ההסכם כקבוע בהוראות הסכם זה. במידה והיזם ירצה לחלוק על טענת הבעלים בדבר ביטול ההסכם ומחיקת הערת האזהרה יהיה עליו לפנות בבקשה לקבלת צו מתאים לבית המשפט אשר יורה לב"כ הבעלים להימנע משימוש בייפוי הכח.

ב"כ הבעלים מתחייבים כי כל שימוש שיעשה בייפוי הכח כאמור לעיל, יהיה אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה, וכי ייפוי הכח שיופקד בידי הנאמנות, הינו אישי ואינו ניתן להעברה ו/או להסבה לכל צד ג' אחר, למעט לעורכי הדין אשר מונו על פי ייפוי הכוח.

## 22 הפרות ותרופות

- 22.1 על הפרת הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"ג - 1973.
- 22.2 פינוי הדירה במועד ע"י הבעלים, בניית הדירה החדשה ומסירתה במועד ובהתאם להוראות ההסכם ורישומה, וכן שעבוד זכויות הבעלים לבנק המלווה וקיום כל התחייבויות הבעלים על פי סעיף 6 להסכם זה, וכן תשלום דמי השכירות והמצאת הערבויות הבנקאיות הינם תנאים עיקריים של הסכם זה שהפרתם תהווה הפרה יסודית.
- 22.3 פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על פי הסכם זה, יצטרפו לסכום שבפיגור עד למועד תשלומו בפועל הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן ריבית בשיעור של 10% בשנה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף אחר.
- 22.4 בכל מקרה בו הבעלים לא ממלא התחייבויותיו לפי הסכם זה במועד, רשאי היזם לאחר שפנה לבעלים ומבלי לגרוע מעצם חבות הבעלים, לשלם במקום הבעלים תשלומים לצדדים שלישיים שהבעלים חייב בהם על-פי הסכם זה (לרבות לצורך היוון זכויות החכירה, ולצורך

הסרת עיקולים או משכנתאות), וזאת לאחר שהיזם הודיע לבעלים על כוונתו לשלם במקומו בהודעה בכתב בת 28 ימים מראש.

במקרה של תשלום כאמור ייחשבו הסכומים ששילם היזם במקום הבעלים כהלוואה שנתן היזם לבעלים, כשקרן התשלומים צמודה למדד המחירים לצרכן בצירוף ריבית שנתית של 4% עד למועד ההחזר בפועל. כמו כן יתווסף מע"מ על הפרשי ההצמדה הנ"ל. מוסכם כי היזם יהיה רשאי להפחית את הסכומים הנ"ל מהערבות ו/או לקזזם מכל סכום המגיע ממנו לבעלים וכי תנאי מוקדם למסירת הדירה החדשה לבעלים הוא החזר מלוא יתרת ההלוואה, כולל המע"מ, לידי היזם.

## 23 יישוב סכסוכים

23.1 כל מחלוקת בין הצדדים בקשר להוראות הסכם זה ולפרשנותו תוכרע בבית המשפט המוסמך באזור מחוז מרכז/פתח תקווה.

## 24 שונות

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

24.2 כל שינוי ו/או תוספת ו/או ויתור מתנאי הסכם זה, לא יהיו בני תוקף, אלא אם ייערכו בכתב וייחתמו על-ידי הצדדים כך ששום שינוי, תיקון, ויתור ו/או הנחה לגבי כל תנאי מתנאי הסכם זה, ושום הימנעות מפעולה וכל הסדר ו/או פשרה לא יחייבו את הצדדים להסכם זה, ולא ישמשו כמניעה או בסיס לטענת השתק, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי כל הצדדים. תנאי זה הינו מהותי ולא ראיתי.

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

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

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

24.6 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, יהא היזם רשאי ליתן הטבה ו/או תמורה נוספת (להלן: "ההטבה הנוספת") לבעלים שיהיו במועד הקובע, כהגדרתו בסעיף 1 לעיל, בני 75 שנה ומעלה או בעלי נכות 100%, ושגרו בדירה המקורית החל ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד הקובע, וזאת לאחר שבדק את נסיבותיו המיוחדות ו/או צרכיו האישיים ו/או מגבלותיו של הבעלים הנ"ל.

מובהר כי אין בהטבה הנוספת כדי להיטיב עם שאר בעלי הדירות בפרויקט.

24.7 היזם יהיה רשאי להמחות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד לאחרים את זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או חובותיו כלפי הבעלים שעל פי הסכם זה ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט, זאת בכפוף לשמירת זכויות הבעלים שעל פי הסכם זה דלעיל, וזאת ללא צורך בהסכמת הבעלים. הבעלים מתחייב למלא את התחייבויותיו שעל פי הסכם זה כלפי מי שיבוא במקום היזם, לפי הודעה בכתב שימסור היזם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויותיו של הבעלים ומחובותיו של היזם כלפיו. כמו כן הבעלים מתחייב לחתום, מיד לדרישת היזם, על כל מסמך שהיזם ידרוש לצורך ביצוע הוראות סעיף זה.

24.8 בכל מקרה בו צד כלשהוא לא ישתמש בזכות כלשהיא המוקנית לו לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לא יחשב הדבר כוויתור מצידו על אותה זכות, והוא יהא רשאי לחזור ולהשתמש בה בכל עת שימצא לנכון.

24.9 כל האמור בהסכם זה לא יתפרש כבא להקנות זכות כלשהי לטובת מי שאינו צד להסכם זה ולא יקנה לכל צד שלישי כנ"ל זכות כלשהי לדרוש את קיום האמור בו.

24.10 הצדדים מצהירים שהעסקה נשוא הסכם זה אין בה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות בין הצדדים.

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

#### 24.12 כתובות והודעות

24.13 כתובת היזם תהיה על-פי הכתובת המופיעה במבוא להסכם זה, וכתובת בעל הנכס תהיה הכתובת המופיעה בהסכם זה או כל כתובת אחרת שמסר בעל הנכס לזם ולבא-כוח הבעלים בכתב.

#### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הבעלים	היזם
--------	------

**הסכם זה יחייב את היזם רק עם חתימתו על ידי הבעלים והיזם ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים**

#### אישור

[ימולא אם מי מהבעלים הוא אחד מבני זוג נשואים או שיש לו ידועה/בציבור, ובת/בן הזוג לא חתמו כבעלים על הסכם פינני – בינו עם **א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752**

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

חתימת הבעלים	תאריך
--------------	-------

#### **אישור בן הזוג / ידוע בציבור**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מאשר/ת את התקשרות הבעלים בהסכם פינני – בינו עם **א.ב. התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515481752 ("ההסכם")** לעניין מלוא הזכויות בדירה המקורית כהגדרתה בהסכם, ונותן/ת את הסכמתי, באופן בלתי חוזר, לכל האמור בהסכם, על נספחי, לרבות לכל הסכם ו/או הנוסח המתוקן ו/או כל נספח להסכם שייחתם ע"י הבעלים. כמו כן אני מסכים לשעבוד הזכויות בדירה המקורית ובמקרקעין בהם היא בנויה לטובת מוסד בנקאי אשר יממן את הפרויקט כהגדרתו בהסכם ולא תהיה לי כל טענה או דרישה כלפי מוסד בנקאי זה.

חתימת בן/ת הזוג / ידועה/בציבור	תאריך
--------------------------------	-------