

הסכם

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין: כל הדיירים הרשומים כחוכרים של הדירות ב- 10 הבניינים לפי פירוט כדלקמן: הבניינים בכתובת מינץ 1, מינץ 3, מינץ 5, שפרינצק 2, שפרינצק 4, שפרינצק 6, הנרייטה סולד 1, הנרייטה סולד 3, הנרייטה סולד 5 והנרייטה סולד 7, כולם בחלקות מס' 424 ו-425 בגוש 6388 בפתח תקווה, וכמפורט בטבלה הרצ"ב;

אשר כתובתם לצורך הסכם זה בלבד, הינה אצל עוה"ד דניאל הרינג ו/או אורן ארדמן ו/או מתן ארנבי ממשרד עו"ד שטיינמץ, הרינג, גורמן ושות', מדרך מנחס בגין 23 תל-אביב;

(להלן, ביחד ולחוד: "הדיירים"/"הבעלים/בעלי הדירות")

מצד אחד

לבין: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, ח.פ. 1-002117-52 מרח' הירדן 1א, איירפורט סיטי 7019900 (להלן: "היזם/החברה")

מצד שני

הואיל: והבעלים מצהירים כי הינם בעלי זכות החכירה בדירות מגורים (סה"כ 240 דירות) הבנויות על חלקות מס' 424 ו-425 בגוש 6388 בפתח-תקווה, לרבות חלק יחסי ברכוש המשותף (כל אחד מיחיד הבעלים המופיע בטבלה לעיל תחת מספר תת חלקה עצמאי הינו בעל זכות חכירה בדירה ספציפית בבניין קיים וחלק יחסי מתאים ברכוש המשותף, והכל כמפורט בנספח א' המצ"ב);

והואיל: ובהתאם להחלטת הבעלים, בחרו הם ביזם, כיזם שעמו יתקשרו בהסכם להקמת הפרויקט, כהגדרתו בהסכם זה.

והואיל: והיזם מצהיר, כי יש לו את הידע המקצועי, הניסיון, המומחיות, היכולת הפיננסית והכישורים הדרושים לביצוע כל התחייבויותיו בהסכם זה, וכי הוא בעל כושר ויכולת מתאימים, מכל הבחינות, למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה ועל פי הדין, במלואן ובמועדן, והכל בכפוף לאמור בהסכם זה;

והואיל: והיזם מצהיר, כי הוא ראה ובדק את המקרקעין נשוא הפרויקט (לרבות את הדירות הקיימות), סביבתם, דרכי הגישה אליהם, בין היתר מבחינה משפטית, תכנונית ופיזית וכן כי הוא ערך בדיקות מול העירייה וועדות התכנון, בקשר למקרקעין ולאפשרויות להקמת הפרויקט, כפי שהם נכון למועד חתימת הסכם זה, ובכלל זה את עמדת הרשויות בקשר עם הגדלת זכויות הבניה במקרקעין, כפי שהם במועד חתימת הסכם זה וכן את כל אפשרויות השימוש במקרקעין;

והואיל: והיזם יוזם במתחם פרויקט בינוי בינוי (לרבות על דרך של בינוי-פינוי) אשר במסגרתו ימכרו הבעלים את כל זכויותיהם בממכר, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות הסכם זה כשהן נקיות מכל זכות צד ג' שהיא, כפוף להוראות הסכם זה, לביצוע הפרויקט כהגדרתו להלן, ובתמורה יהרוס היזם את הבניינים הישנים ויבנה בניינים חדשים תוך ניצול של מלוא זכויות הבניה האפשריות, בו תמוקמנה דירות הבעלים החדשות ודירות היזם, כהגדרתן להלן, תוך שהיזם נושא בכל העלויות בגין הפרויקט, לרבות דמי שכירות לדיירים בתקופת המעבר ככל שיידרשו בהתאם להוראות הסכם זה, הוצאות תכנון הפרויקט, הריסת הבניינים הקיימים, בניית הבניינים החדשים והדירות החדשות, קבלת טופס 4 ותעודת גמר, ורישום זכויות הבעלים בדירות החדשות, והכל מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה לעיל ולהלן, ובנוסף, על היזם יהיה לרשום את הבניינים החדשים כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין וכן, לרשום את דירות הבעלים החדשות על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין כאשר כל המיסים ותשלומי החובה וההוצאות החלים על עסקה זו, מכל מין וסוג שהוא, יחולו על היזם וישולמו על ידו, והכל כמפורט ובכפוף להלן בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראותיו;

והואיל: ובהסתמך על הצהרות הצדדים בהסכם זה, נכונו הצדדים להתקשר בהסכם זה, והכל כמפורט וכמותנה להלן בהסכם זה.

לפיכך, הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

.1

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ובסיס להתקשרות הצדדים בהסכם זה והצדדים מאשרים בזאת את כל האמור בו.
- 1.2 כותרות הסכם זה נעשו לשם הנוחיות וההתמצאות בלבד, ואין ליתן להן כל משמעות לעניין פרשנותו של ההסכם.
- 1.3 נספחי הסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, והינם כמפורט להלן:
- נספח א' -** נסחי רישום מרוכזים של החלקות וטבלת פירוט כל יחידי הבעלים (פרטים אישיים, מס' ת"ח, הערות רישומיות ומהות הזכויות), לרבות שכירויות.
- נספח ב' -** בוטל
- נספח ג' -** עיקרי המפרט הטכני. המפרט הטכני הסופי יצורף בהמשך לאחר קבלת היתר בניה.
- נספח ד' -** מבוטל.
- נספח ה' -** טבלת תמורות הבעלים – שיוך דירות הבעלים החדשות + הצמדותיהן. יצורף בהמשך.
- נספח ו' -** נוסח הערבות הבנקאית.
- נספח ז' -** מבוטל.
- נספח ח' -** נוסח ערבות אוטונומית להבטחת תשלום דמי שכירות והובלה.
- נספח ט' -** ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים ליזם לצורכי תכנון ורישוי הפרויקט ולצורכי מיסוי + כתב שיפוי מאת היזם.
- נספח י' -** ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים ליזם.
- נספח יא' -** מבוטל.
- נספח יב' -** ייפוי בלתי חוזר מאת היזם לבעלים למחיקת הערות אזהרה + פרוטוקול יזם.
- נספח יג' -** פרוטוקול היזם להתקשרות בהסכם זה + אישור עו"ד למורשי חתימה בחברה של היזם.
- נספח יד' -** נוסח אישור עריכת ביטוחים.
- נספח טו' -** העתק מההסכם שנחתם בין הבעלים למפקח מטעם הבעלים.
- נספח טז' -** יפוי כח/כתב מינוי והסמכת הנציגות.
- נספח יז' -** הסכם שכר הטרחה שנחתם בין ב"כ הבעלים לבין הבעלים.

למונחים הבאים יהיה בהסכם זה הפירוש הניתן בצידם כדלקמן:

"המקרקעין/המתחם"
המקרקעין הידועים כגוש 6388 חלקות 424 ו-425, בשכונת קריית ארגוב בפתח תקוה, עליהם בנויים הבניינים קיימים.

"היזם"
הגוף המצוין בכותרת הסכם זה, ולרבות עובדיו, נציגיו, באי כוחו וקבלני המשנה הפועלים בשמו או עבורו ו/או כל קבלן אחר אשר ימונה מטעמו ואשר יעמוד בכל התחייבויות היזם וזאת מבלי לגרוע ו/או לפגוע באחריות היזם לקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה.

**"הבניינים
הקיימים/הבניינים
הישנים"**
10 בנייני מגורים הבנויים על המקרקעין, בהם מצויות 240 הדירות הקיימות.

**"הדירות
הקיימות"**
הדירות הקיימות במועד חתימת הסכם זה בבניינים הקיימים, כמפורט בטבלה **בנספח א'**, לרבות חלקן של הדירות הקיימות ברכוש המשותף בבניינים הקיימים ובזכויות הבנייה במקרקעין, אשר הבעלים הינם בעלי הזכויות ו/או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות לגביהן בלשכת רישום המקרקעין.

"הבניינים החדשים"
הבניינים שיבנו במקרקעין תחת הבניינים הישנים אשר ייהרסו במסגרת הפרויקט כהגדרתו להלן, בהתאם לתב"ע החדשה ולתב"ע המקומית כהגדרתן להלן, הכוללים את הדירות החדשות ודירות היזם.

**"הדירות החדשות/דירות
התמורה"**
240 דירות חדשות שיבנה היזם במסגרת הפרויקט, עבור הבעלים, כמפורט ב**נספח ה'**, על כל הצמדותיהם, לרבות מרפסת שמש, מחסנים, חניות קונבנציונליות מקורות, וחלקן היחסי של הדירות ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

"דירות היזם" -
כלל הדירות שייבנו על המקרקעין הן במסגרת הפרויקט והן בעתיד, למעט דירות התמורה, וזאת בהתאם להיתר הבניה ולהוראות כל דין ולהוראות הסכם זה על נספחיו, ואשר ייוחדו ליזם או לרוכשים מטעמו עימם יתקשר בהסכם מכר מתאים.

"התב"ע

**החדשה"/"התב"ע"/"התב"ע
המקומית"**

תכנית/תכניות בנין עיר על-פי חוק התכנון והבניה, אשר מכוחה יקבעו זכויות והוראות בנייה וכן הוראות איחוד וחלוקה וניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה, תותר הריסתן של הדירות הקיימות, הקמתן של הדירות החדשות ודירות היזם (כהגדרתן לעיל) במקומן, כולל כל שינוי לתוכנית הנ"ל בכפוף להוראות הסכם זה.

"הפרויקט" -

העסקה נשוא הסכם זה, לביצוע עסקת פינוי ובינוי כמשמעותה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, לרבות על דרך של בינוי ואז פינוי. הבעלים מוכרים ליזם את דירות הבעלים הקיימות ואת זכויות הבניה ובתמורה היזם בונה את הבניינים החדשים ואת דירות התמורה. הן בניית הבניינים החדשים והדירות החדשות והן הריסת הבניינים הקיימים יהיו על חשבונו ובאחריותו של היזם בלבד. בנוסף, על היזם יהיה לרשום את הבניינים החדשים כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין וכן, לרשום את דירות הבעלים החדשות על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין כאשר כל המיסים ותשלומי החובה וההוצאות החלים על עסקה זו, מכל מין וסוג שהוא, יחולו על היזם וישולמו על ידו, והכל כמפורט להלן בהסכם זה.

"הועדה המקומית" -

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה.

"הועדה המחוזית" -

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז מרכז.

"היתר הבניה"/"היתרי הבניה" -

היתר/י הבניה לבניית הבניינים החדשים, אשר יינתן ויאושר ע"י הועדה המקומית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

"רמ"י"

רשות מקרקעי ישראל, לרבות הקרן הקיימת לישראל, רשות הפיתוח וכד'.

"זכויות הבניה" -

מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות במקרקעין לרבות מכח התב"ע החדשה ומכח הוראות בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, והתיקונים לחוק אשר יכנסו לתוקף עד למועד חתימת הסכם זה.

"העבודות" -

כל העבודות שתידרשנה לצורך הקמת הפרויקט והשלמתו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות כמפורט במפרט, בתב"ע ובהיתר הבניה.

"השלמת עבודות הבניה" משמעה ביצוע של כל העבודות כמפורט בהסכם זה להלן, בהתאם להיתר הבניה, למפרט, לתב"ע ולדרישות העירייה והועדה המקומית, לרבות ביצוע העבודות בכללותן ובניית דירות התמורה ויחידות היזם עפ"י הוראות הסכם זה, כשהבניינים החדשים ובכלל זה - דירות התמורה, נקיים וראויים למגורים, ולאחר סיום כל עבודות הבניה, ניקיון אתר הבניה והרכוש המשותף מפסולת בנייה שמקורה ביזם כאשר כל מתקני הבית המשותף ומערכותיו פועלים כסדרן, לרבות חיבורם של המעליות והפעלתן והיותן של הדירות והבניין למחוברים למערכות הגז, החשמל התקשורת, הביוב והמים ובהתאם לכל האמור במפרט, ובכלל זה קבלת טופס 4 (לאכלוס) וכל אישור עירוני מתאים אחר ככל שנדרש על פי דין לצורך מסירת כל דירות התמורה לחזקתם של בעלי הזכויות כקבוע בהסכם זה.

"המפרט הטכני" -

המפרט הטכני הסופי בהתאם לצו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד 1974, על פיו תיבנינה הדירות החדשות, אשר לא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני הסופי לפיו תיבנינה דירות היזם, למעט לגבי שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמנו ע"י רוכשי דירות של היזם ולמעט מפרט הדירות המיוחדות שבדירות היזם (פנטהאוז, מיני-פנטהאוז, ודירות גן). למרות כל האמור לעיל ובכל מקרה, המפרט הטכני בדירות החדשות של הבעלים, לא יפחת ברמתו מעיקרי המפרט הטכני המצ"ב כנספת ג' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. בכל נושא בו יש תקן ישראלי, יבנה היזם עפ"י התקן. כל תוספת למפרט הטכני בלבד (מובהר כי הטבות חיצוניות למפרט, דוגמת מוצרי חשמל, מוצרים לבית ושדרוג למטבח, או שוברי זיכוי לרכישת מוצרים כאמור, מנויים, שוברי שי וכד' אינם יחשבו כתוספת למפרט הטכני) שהיזם יעניק ללא תמורה נוספת ל-5% או יותר מרוכשי דירות היזם (בין אם אותה תוספת תצוין במפרט שיצורף להסכם בין היזם לבין הרוכש ובין אם תוענק בכל דרך אחרת) תינתן גם לדירות התמורה ללא כל תמורה. המפרט הטכני הסופי יהיה כפוף לאישור המפקח מטעם הבעלים.

"אישור הביטוח" -

נוסח אישור עריכת ביטוחי היזם שיימסר לידי נציגות הבעלים, בנוסח המצ"ב לדוגמה כנספת יד' להסכם זה ובכפוף למפורט להלן בסעיף הביטוח בהסכם זה.

ה"ה יאיר פלד ת.ז. 051192300, אלון רובין ת.ז. 22408736 ותומר טרכטר ת.ז. 38279949, אשר מונו לייצוג הבעלים בהסכם זה, ללא שכר, בהתאם לסמכויות שהוקנו להם בהסכם זה. הנציגות תהא מורכבת מ 3 חברים, אשר יהיו מוסמכים לפעול ולקבל החלטותיה במסגרת הוראות הסכם זה ובנושאים המפורטים בהסכם זה בלבד.

חתימת רוב מתוך הנציגים, תחייב את כלל יחיד הבעלים לכל דבר ועניין על פי הסכם זה, בכפוף להוראות הסכם זה. יובהר, כי לחברי הנציגות אין אחריות אישית כלפי היזם ו/או הבעלים, וליזם ו/או לבעלים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי חברי הנציגות, בכפוף לכך שיפעלו במסגרת סמכויותיהם כנציגי הבעלים על פי הסכם זה. היזם מתחייב לעדכן את הנציגות וב"כ הבעלים על התקדמות הפרויקט, בכתב, לפי דרישת הנציגות ו/או ב"כ הבעלים ובתדירות סבירה, באמצעות איש קשר מטעמו.

במקרה של מחלוקת בין יחיד הנציגות, ללא יכולת להגיע להחלטה – תזמן הנציגות את כל הבעלים לפגישה (להלן: "**האסיפה הכללית**") שתתקיים בתוך 14 ימים (ובמקרה שהמועדים הקבועים בהסכם זה לא יאפשרו המתנה כאמור – במועד קצר יותר). הנציגות תפעל בהתאם להחלטה שתתקבל באותה פגישה על ידי רוב קולות הבעלים הנוכחים, כשכלל בעלי זכויות בדירה קיימת אחת יהיה קול אחד. האסיפה הכללית תתקיים בכל מניין של נוכחים, וההחלטה שתתקבל בה תחייב גם בעלי זכויות במתחם שלא השתתפו בה, ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה בעניין. בעלי הזכויות באסיפה הכללית יוכלו להצביע בכל דרך שהיא, לרבות הודעה בדוא"ל למייל מיוחד שייפתח על ידי הנציגות, ואשר היא תודיע אודותיו בכתב לבעלים, ובלבד ששלח הודעה בדוא"ל ואישר טלפונית את דבר קבלת ההודעה עד למועד ולשעה שיוקצב לכך על ידי הנציגות. אם דבר קבלת ההודעה לא אושר טלפונית – לא תהיה לבעלים כל טענה ו/או דרישה במקרה שהודעתו לא נלקחה בחשבון.

הנציגות מוסמכת לקבל החלטות בשם כל הבעלים במקרה שנדרשת החלטה של הבעלים בקשר עם הסכם זה, והבעלים מורה בזאת לעוה"ד בהוראה בלתי חוזרת לפעול בהתאם להחלטות הנציגות, לרבות – חתימה בשם הבעלים מכח יפוי הכח הניתן לעוה"ד לצורך מימוש החלטת הנציגות.

ואולם מובהר, כי החלטה על ביטול הסכם זה, במקרה שתקום לבעלים זכות לבטל, ו/או החלטה בדבר שינוי ו/או ויתור על זכויות מהותיות של הבעלים על פי הסכם זה ("החלטות מהותיות") לא תעשה על ידי הנציגות אלא על פי החלטה של 2/3 מהנוכחים באסיפה הכללית, כשכלל בעלי זכויות בדירה קיימת אחת יהיה קול אחד, וזאת אלא אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה. אסיפה כללית לצורך קבלת החלטות מהותיות כאמור, תזומן על ידי הנציגות

בהודעה של לפחות 14 ימים מראש, והיא תתקיים אם נוכחים בה בעלי הזכויות של לפחות 200 דירות קיימות (בסעיף זה: "המניין החוקי"). בהעדר מניין חוקי – ידחה מועד האסיפה הכללית ב-7 ימים והיא תתקיים באותו מקום ובאותה שעה, כשבמועד הנדחה תתקיים האסיפה בכל מניין של נוכחים שהינם בעלי מלוא הזכויות בלפחות מ-160 דירות. מובהר כי החלטה שתקבל באסיפה כללית תחייב גם בעלים שלא השתתפו בה, ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה בעניין.

החלטות הנציגות פעולותיה על פי הסכם זה יחייבו את כל אחד מהבעלים ללא תנאי וסייג, והצדדים מאשרים מראש ובדיעבד את פעולותיה. הבעלים מצהירים ומאשרים בזה כי אין ולא תהינה להם בעתיד כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות, מכל סוג שהוא, כנגד הנציגות.

הבעלים מצהירים ומאשרים בזה כי אין במינוי יחידי הנציגים בנציגות כדי לחייב את יחידי הנציגים לשמש חלק מהנציגות וכי בכל עת רשאי כל אחד מיחידי הנציגות לפרוש מהנציגות מבלי שתהיה כלפיו כל טענה על הפרישה מהנציגות.

מוסכם כי רוב של 51% מהבעלים יהיה רשאי לפטר כל אחד מיחידי הנציגות ולמנות חבר ו/או חברים נוספים לנציגות.

היזם ישפה את נציגות הבעלים בסך של עד 300,000 ₪ במצטבר, וזאת בגין פסק דין חלוט שניתן כנגד נציגות הבעלים, מתוקף פעולותיה כנציגות הבעלים על פי הסכם זה בלבד, כל זאת בתנאי שהנציגות פעלה כדין וכי לא נהגה, היא או מי מיחידיה, בזדון ו/או ברשלנות ו/או במרמה ו/או בקבלת שוחד ו/או בפעולה שאינה כדין.

בנוסף, ובלבד שהנציגות ביצעה פעולות כדין, יישא היזם בעלות שכר הטרחה בגין הייצוג המשפטי של נציגות הבעלים והטיפול בתביעה שתוגש נגדה.

על-פי הגדרת סעיף 52 לחוק המקרקעין, ולרבות הקרקע, הקירות החיצוניים שלא הוצמדו לדירת הבעלים ו/או לדירות אחרות במבנה, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה ו/או מים, מקומות חניה בלתי מסומנים לשימוש חופשי של באי יחידות בבית (ככל שיהיו), וכיוצא באלה חלקי מבנה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, (למעט החלקים וזכויות הבניה, אשר הוענקו ליזם בהתאם להסכם זה).

"הרכוש המשותף" –

"מילוסלבסקי אדריכלים" או כל אדריכל אחר שיבחר על-ידי היזם ושיאושר ע"י המפקח מטעם הבעלים מראש ובכתב.

"האדריכל" –

"הבנק המלווה" -

בנק גדול ומוכר בישראל מבין הבנקים הגדולים בישראל (לאומי, הפועלים, מזרחי טפחות, דיסקונט, הבינלאומי הראשון, אגוד) אשר יעניק ליזם "ליווי פיננסי סגור" לבניית הפרויקט שהוא הסכם זה ואת הערבויות הבנקאיות לבעלים, בהתאם להוראות הסכם זה לרבות על דרך שיתוף פעולה עם חברת ביטוח אשר נמנית על אחת מחברות הביטוח הגדולות בישראל ו/או חברת ביטוח מבין חברות הביטוח הגדולות בארץ. מובהר כי הבחירה באיזו מהאפשרויות הנ"ל (בנק גדול ומוכר או חברת ביטוח גדולה) תעשה על ידי היזם ובהתאם לשיקול דעתו ובלבד והבעלים יהיו זכאים לבטוחות חוק מכר שהינו ערבות בנקאית ו/או פוליסת ביטוח בנוסח ערבות חוק מכר.

"המפקח מטעם הבעלים"

חברת ט.י.ר.ן. הנדסה בע"מ, המפקח מטעם הבעלים. היזם יישא בתשלום שכרו של המפקח מטעם הבעלים.

"ב"כ היזם" -

עוה"ד ממושרד עוה"ד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות', מרחוב ברקוביץ 4 (מגדל המוזיאון, ק. 13), ת"א. טלפון: 03-7770120, פקס: 03-7770101 או כל משרד עו"ד אחר אשר יעניק שירותים משפטיים ליזם במסגרת הסכם זה.

"ב"כ הבעלים" -

משרד עוה"ד שטיינמץ, הרינג, גורמן ושות' מרחוב מנחם בגין 23, תל אביב 66184. טלפון: 03-5670100; פקס: 03-5670101

"הקבלן המבצע"

חברה ו/או קבלן רשום מרשם הקבלנים בעל סיווג קבלני מתאים, בעל איתנות פיננסית, ידע וניסיון רלוואנטיים לפרויקטים מסוג זה, מחברות קבלניות בעלות מומחיות וניסיון מתאימים ומהמובילות בשוק, שייבחר ע"י היזם, אשר יבצע את עבודות הבנייה לרבות עבודות פיתוח מלאות כולל פיתוח סביבתי, על פי הוראות הסכם זה כקבלן ראשי, ואשר יהא בסיווג מתאים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, לביצוע העבודות המוטלות עליו בקשר עם הפרויקט, שבנה ומסר לכל הפחות 400 דירות מגורים ב-5 השנים שקדמו לתחילת העבודות נשוא הסכם זה ושרישונו וסיווגו יעמדו בתוקפם במשך כל תקופת ביצוע העבודות. מובהר כי ביצוע עבודות הבניה באמצעות קבלן לא יגרע מהתחייבויות היזם כלפי הבעלים, והיזם יהיה אחראי כלפי הבעלים לכל דבר ועניין לביצוע העבודות בהתאם ובכפוף להסכם זה ו/או הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע – בקשר לביצוע עבודות הבניה, פיקוח שוטף וצמוד על עבודות הקבלן ויתר בעלי המקצוע במהלך כל הבניה ועד להשלמת הפרויקט, עמידה במועדים ואחריות

לתיקון ליקויים. למען הסר ספק, מוסכם בזאת במפורש כי גם הוראות חוק המכר (דירות) יחולו הן על היזם והן על הקבלן כלפי הבעלים והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה. מובהר כי תנאים אלו הינם תנאים עיקריים ומהותיים בהסכם.

חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

”חוק המכר (דירות)” -

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

”המדד” - מדד תשומות הבנייה, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

לפיכך, הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

הצהרות, הסכמות והתחייבויות הבעלים:

כ”א מיחידי הבעלים, מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן, לגביו ובאופן אישי בלבד:

- 1.1 כי הוא רשום או זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה בדירה הקיימת, בלשכת רישום המקרקעין, כמפורט ב **נספח א'**.
- 1.2 הבעלים שזכויותיהם בדירה הקיימת טרם נרשמו על שמו ו/או שנרשמה לגביהן הגבלה ו/או הערה ו/או עיקול ו/או כל זכות אחרת, למעט משכנתא לטובת מוסד פיננסי, מתחייבים כ”א בנפרד לגבי חלקו לנקוט בכל הפעולות הדרושות כדי שזכויותיהם בדירה הנוכחית ובמקרקעין יירשמו על שם בפנקסי המקרקעין ו/או שהגבלה או ההערה או הזכות האחרות תימחק, וזאת לא יאוחר מחלוף ממועד פרסום התב”ע החדשה ו/או במועד מוקדם יותר ככל שידרוש זאת הבנק המלווה לצורך העמדת הלווי.
- 1.3 כי זכויותיו בדירה הקיימת נקיות וחופשיות מכל חוב, ו/או דייר מוגן ו/או פולש ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או צו הריסה ו/או זכות צד ג' כלשהו ו/או חוב כלשהו ו/או כל מניעה אחרת לרבות הליכים משפטיים מהותיים (לעיל ולהלן בהסכם זה: **”זכות מגבילה”**), למעט כמפורט ב**נספח א'** אשר יטופל באחריות הבעלים ועל חשבון הבעלים לא יאוחר מחלוף ממועד פרסום התב”ע החדשה, ולמעט זכויותיו של שוכר בשכירות בלתי מוגנת (אם הדירה מושכרת) ולמעט משכנתא, ככל שקיימות ואשר תוסרנה בהתאם להוראות סעיף 1.4 להלן. למען הסר ספק האחריות לפינוי השוכר מוטלת על יחידי הבעלים הרלוונטיים בלבד. עם זאת, מובהר כי אי פינוי שוכר בלתי מוגן לא תחשב להפרה של ההסכם מצד הבעלים, ובלבד שהבעלים נקט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותו לצורך פינוי אותו שוכר, וזה לא התפנה.
- 1.4 כמו כן, ובכפוף לאמור בסעיף 18.7 להלן, בכל מקרה בו זכויותיו של הבעלים בדירה הקיימת משועבדות או ממושכנות לגורם ממשכן, הבעלים יפנה לגורם הממשכן לצורך קבלת הסכמתו לביצועו של החוזה, אולם באחריות היזם לפעול לקבלת הסכמת הבנק הממשכן על דרך של הסבת ערבות חוק המכר של הבעלים או המצאת ערבות בנקאית אוטונומית לטובת הגורם הממשכן, באופן שתאפשר את הסרת השעבוד ומסירת הדירה הנוכחית ליזם נקיה וחופשיה מכל זכות מגבילה כהגדרתה לעיל וכל זאת בלא שיחיד הבעלים יידרש לשלם תשלום כלשהו לבנק הממשכן. למען הסר ספק יובהר כי הסכום הנקוב בערבות שתימסר לבנק הממשכן תופחת מערבות חוק המכר שתימסר לבעלים וכן כי אחריות היזם לעיל, מוגבלת אך ורק לנושי יחיד הבעלים המובטחים במשכנתא לטובת בנק ו/או חברת ביטוח

מוכרים בישראל, וזאת בשיתוף פעולה מלא עם הבעלים ו/או הגורם המלווה מטעמו.

- 1.5 כי אינם ערבים האחד לשני וכי ההצהרות בהסכם זה ניתנות על ידי כל יחיד בעלים בנפרד, ובמקרה של הפרת הסכם זה על ידי מי מיחיד הבעלים, לא יהיו יתר יחיד הבעלים אחראים באופן כלשהו כלפי היזם והיזם לא יהיה רשאי לתבוע מהם כל נזק ו/או הוצאה ו/או להעלות כנגדם טענה ו/או תביעה כלשהי, אלא כלפי הדייר המפר בלבד. מובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות של הצדדים לבטל הסכם זה במקרה של הפרה יסודית שלא תוקנה (ובתנאים הקבועים בהסכם זה). על אף האמור לעיל, ככל שיפר מי מיחיד הבעלים את הוראות הסכם זה, יהא רשאי היזם לתבוע מאותו יחיד מפר את מלוא הנזק שנגרם לו בגין ההפרה של אותו יחיד, ולא רק כפי חלקו של אותו יחיד מפר בפרויקט וכן, ככל שזכותו לעשות כן על פי הסכם זה, יהיה רשאי לבטל הסכם זה כלפי כל הדיירים מבלי שהדבר ייחשב להפרה מצד היזם ומבלי שתהא לבעלים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם.
- 1.6 כי לגבי זכויותיו בדירה הקיימת, 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-כוח בלתי חוזר להתחייב למכירה בשמו. כמו כן, הבעלים מצהיר כי לא חתם על כל מסמך לרבות אך לא רק, יפוי כח מכל סוג שהוא, no-shop, הסכם בקשר עם הדירה ופרויקט להתחדשות עירונית בין אם מסוג תמ"א 38 ובין אם מסוג פינוי בינוי.
- 1.7 כי לא יצור ביוזמתו כל זכות מגבילה ו/או כל זכות אחרת לצד שלישי כלשהו בדירה שיש בה כדי למנוע את מימושו של הסכם זה וכן לא להסכים ליצירת זכות כזו עד תום תוקפו של הסכם זה, אלא בכפוף להוראות הסכם זה להלן. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה, הבעלים מתחייב כי לא ימכור את זכויותיו בדירה, אלא בכפוף להוראות הסכם זה להלן.
- 1.8 כי ככל שתירשם על המקרקעין זכות מגבילה לאחר חתימת הסכם זה (למעט משכנתא לטובת גורם ממשכן ולמעט הערת אזהרה לטובת צד ג' שרכש את הדירה מהבעלים, אשר לגביהם יחולו הוראות הסכם זה) מתחייב הבעלים לפעול כמיטב יכולתו להסרת הזכות המגבילה, על חשבוננו, וזאת בתוך פרק זמן שלא יאוחר ממועד פרסום התב"ע החדשה ו/או במועד מוקדם יותר ככל שידרוש זאת הבנק המלווה לצורך העמדת הליווי.
- 1.9 כי ידוע לו כי בכפוף להוראות הסכם זה, אי קיום איזו מהתחייבויותיו שלפי ההסכם זה עלול לגרום לעיכובים בפרויקט ולנזקים ליזם וליתר בעלי הזכויות במתחם, ולפיכך הוא מתחייב לשתף פעולה ולקיים את התחייבויות האמורות בהסכם זה במלואן ובמועדן על מנת שלא ייגרמו חלילה נזקים ליתר הבעלים ו/או ליזם ו/או לצד שלישי אחר כלשהו, כאמור.
- 1.10 כי הוא המחזיק היחיד והבלעדי בדירה, בכפוף לשוכרים בשכירות שאינה מוגנת.
- 1.11 כי למיטב ידיעתו לא קיימת מניעה לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב כי לא תיווצר כל מניעה כזו עד להשלמת מלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה, וכי אם וככל שתיווצר מניעה שכזו, מתחייב יחיד הבעלים הרלוונטי לדווח על כך ליזם ולב"כ הבעלים מיד עם שנודע לו על המניעה, ולכל המאוחר בתוך 14 ימים מיום שנודע לו על המניעה כאמור, ולעשות כל פעולה ככל שיידרש להסרת המניעה, בכפוף לאמור לעיל.
- 1.12 ככל שזכויות החכירה של מי מהבעלים עדיין אינן מהוונות במלואן, אותו בעלים מתחייב, כי לאחר אישור התב"ע החדשה, הוא יהווו על חשבוננו, תוך 90 יום מאישור התב"ע החדשה, את מלוא זכויות החכירה שלו בדירה לתקופה שלא תפחת מ 49 שנים ממועד ביצוע ההיוון כאמור.
- 1.13 כי למיטב ידיעתו, לא קיימים הליכים משפטיים משמעותיים התלויים ועומדים בקשר עם דירתו, דירת הבעלים הקיימת, וכי לא ידוע לו על סכסוך קיים או צפוי בעניין זה, או על כוונה מצד גוף או גורם כלשהו לפתוח בהליכים כאמור. במקרה שיתברר למוכר כי קיימים סכסוך או הליכים משפטיים משמעותיים או חשש

להליכים משפטיים משמעותיים כאמור, יודיע הבעלים על כך ליזם באמצעות ב"כ הבעלים, בהקדם האפשרי ותוך לא יאוחר מ-14 ימים מיום שהדבר נודע לו.

1.14 כי מובן לו שפרויקט פיננסי ובינוי הוא פרויקט מורכב ועתיר סיכונים עבור היזם, ולשם ביצועו והשלמתו בהצלחה זקוק היזם לשיתוף פעולה מקיף מצד יחידי הבעלים, ובהם הבעלים, והוא מתחייב לשתף פעולה עם היזם לצורך ביצוע הפרויקט, בכפוף לשמירה על זכויותיו על פי הסכם זה ועל פי הדין.

1.15 כי הוא מעוניין להתקשר בהסכם זה, וזאת לאחר שהבין את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה ושוכנע על יסוד בדיקתו והערכתו ועל יסוד הצהרות והתחייבויות הבעלים בהסכם זה, כי התמורה בהסכם זה מניחה את דעתו ומהווה תמורה הוגנת עבור דירת הבעלים הקיימת ותמורת כל יתר התחייבויותיו לפי ההסכם, ולאחר שניתנה לו האפשרות לקבל יעוץ משפטי מעו"ד מטעמו (והובהר לו כי עוה"ד של היזם מייצגים רק את היזם) וקרא ובדק את הסכם זה ונספחיו וניתנה לו שהות מספקת לשם כך וקיבל את כל ההסברים שנדרשו על-ידו והבין את תוכנו, הוא מצא את תנאי ההסכם וההתקשרות כמתאימים לצרכיו ולמטרותיו, מכל הבחינות, לשביעות רצונו המלאה.

1.16 כי כל עוד הסכם זה בתוקף, מכירת ו/או העברת זכויותיו בדירת הבעלים הקיימת לאחר, תיעשה אך ורק בכפוף להוראות הסכם זה בסעיף 24 להלן.

1.17 מכל מקום מוסכם, כי הבעלים לא יהיה רשאי לשעבד ו/או למשכן ו/או להסב לכל צד שלישי שהוא את זכויותיו על פי הערבות הבנקאית האמורה, אלא בהתאם להוראות הסכם זה.

1.18 כי הנו נותן בזאת את הסכמתו לתכנון ולאישור התב"ע החדשה על המתחם ו/או לשינויים ו/או למתן הקלות ובקשות להוצאת היתר בניה ו/או כל שינוי בתוכניות ההיתר כולל כל שינוי בתב"ע החדשה 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 והתמורה המובטחת ליזם לפי הסכם (יחס הקומבינציה) זה לא תשתנה ו/או תפגע ו/או שלא יפגעו זכויות הבעלים 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' 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 י') והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

1.19 ככל שיאושרו זכויות בנייה נוספות בייעוד של שטח עיקרי למגורים וזאת מעבר לשטחים העיקריים למגורים בהיקף של 135,000 מ"ר הנדרשים לבניית דירות היזם ודירות התמורה ("זכויות הבניה הנוספות"), הרי שזכויות הבניה הנוספות יחולקו בין היזם לבין הבעלים לפי יחס הקומבינציה על פי הסכם זה ובהתאם לקביעת שווי של זכויות הבניה הנוספות בניכוי עלות עודפת הנובעת בשל זכויות הבניה הנוספת לרבות, אך לא רק, המיסים, היטלי השבחה, מטלות וכו' אשר יחולו בגינן שהערכתן תבוצע על-ידי שמאי מוסכם על הנציגות ועל היזם, על חשבון היזם. התמורה אשר תיקבע על ידי השמאי, שמגיעה מהיזם לבעלים בגין חלקם בזכויות הבניה הנוספות, תינתן על דרך הוספת שטחים עיקריים ו/או שדרוגים במפרט ו/או שדרוגים בדירות הבעלים החדשות (שינוי קומה ו/או שינוי כיוון) והכל כפי שיוצע על ידי היזם ויוסכם על ידי הנציגות. מלוא המיסים האגרות וההיטלים בגין זכויות הבניה הנוספות, אשר ינוכו מהעלות העודפת כאמור לעיל, יחולו על היזם. לא מומשו הזכויות כאמור, תהיינה זכויות הבניה העתידיות חלק מהרכוש המשותף, והן תוצמדנה לכלל היחידות בבניין החדש, כפי חלקן היחסי ברכוש המשותף. היזם יהיה רשאי להצמיד את הזכויות היחסיות של יחידות היזם לכל יחידות היזם באופן יחסי או רק לחלק מהן, לפי שיקול דעתו.

1.20 כל אחד מיחידי הבעלים מצהיר מאשר ומתחייב כי יחתום על כל מסמך ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חתימה על בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת היזם (כנגד

מסירת ייפוי כוח ופרוטוקול חברה למחיקתה, בנאמנות לב"כ הבעלים ובכפוף לאמור בהסכם זה), חתימה על בקשות לשינוי תוכנית בנין עיר (ובלבד שלא תפגענה זכויות הבעלים לפי הסכם זה), לקבלת כל ההיתרים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט לפי הסכם זה, לשעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה (עם התקיים התנאים בהסכם זה) וחתימה על כל המסמכים הנדרשים לאמור בהוראות בהסכם זה ובלבד שלא תוטל על הבעלים כל אחריות ו/או חבות כספית בקשר עם כך, לרבות מסים/היטלים/הוצאות וכו', למעט חבות שהוטלה עליהם במפורש בהסכם זה אם וככל שתוטל.

1.21 כי יסכים ולא יתנגד להכללת הוראות הנוגעות להקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר, להקצאה ולרישום של זכויות מעבר, לזיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים, כל זאת בתנאי שזכויות הבעלים על-פי הסכם זה ועל פי הדין לא תיפגענה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב את קידום והשלמת הפרויקט.

1.22 כי החל מיום הפקדת התב"ע החדשה בוועדה המחוזית ע"י היוזם, ככל שהדירה הקיימת תושכר בשכירות בלתי מוגנת, מתחייב הבעלים כי הסכמי השכירות כאמור, יכללו סעיף שיאפשר את פינוי הדירה בהודעה מראש בת 60 ימים לכל המאוחר, 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.

הבעלים לא יהיה רשאי להשכיר את הדירה בדיירות מוגנת לאחר חתימת הסכם זה, וככל שהדירה הנוכחית תושכר בדיירות מוגנת לאחר חתימת הסכם זה, מתחייב הבעלים למסור את החזקה בדירה ליוזם, במועד הפינוי, כשהיא פנויה מכל זכות מגבילה כהגדרתה לעיל ופנויה מכל מחזיק, והבעלים מתחייב להסדיר, באחריותו ועל חשבונו, את עניין הפינוי מול הדייר המוגן, לרבות הגשת תביעה לפינוי וניהול הליכים כפי שידרש.

1.23 כי ידוע להם כי בכפוף לאמור בסעיף 1.19 לעיל לעניין זכויות הבנייה הנוספות כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (למעט הזכויות הנדרשות לצורך בניית דירות התמורה והצמדותיה ולמעט זכויות הבניה הנוספות), לרבות גגות, חדר טרנספורמציה, מחסנים, חניות וכו', שלא הוצמדו לדירות התמורה, תהיינה שייכות ליוזם בלבד, והוא יהיה רשאי לנצלן לפי שיקול דעתו, בין בפרויקט ובין בדרך אחרת, ובכלל זה להצמיד שטחים לבעלים ו/או לרוכשים אחרים.

1.24 כי ידוע לו כי במהלך ביצוען של עבודות הבנייה במתחם ייגרמו הפרעות, רעשים ואי נוחות בשעות עבודה מקובלות, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה בדבר מטרד בשל עבודות אלו, בכפוף לשמירה על הוראות הדין ובלבד שתהיינה דרכי גישה סבירות ובטוחות לדירת התמורה ולהצמדותיה.

1.25 כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו בגין הדירה הנוכחית לרשויות העירוניות והממשלתיות, והוא מתחייב להתמיד בכך ולמסור ליוזם את הדירה הקיימת כשהיא נקיה זכות מגבילה כהגדרתה לעיל (למעט משכנתאות וזכויות צד ג' אשר התגבשה לגביהן הסכמה עם היוזם ו/או הבנק המלווה). מובהר בזאת כי במידה ואילו מהתשלומים לא יבוצעו ע"י יחיד הבעלים לגורמים השונים, אזי לאחר שנתן ליחיד הבעלים התראה בכתב בת 14 ימי עסקים לפחות אשר במהלכה לא ביצע יחיד הבעלים את התשלום כנדרש, יהיה היוזם רשאי אך לא חייב, לבצע את התשלום במקום יחיד הבעלים ועל חשבון יחיד הבעלים, ובמקרה כזה חייב יחיד הבעלים לשלם ליוזם מיד לפי דרישתו את כל הסכומים שהיוזם שילם או נשא בהם כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכות היוזם לקזז את כל הסכומים שהיוזם שילם או נשא בהם כאמור מסכום דמי השכירות המגיע ליחיד בעלים ו/או מכל סכום אחר שיגיע ליחיד בעלים, ככל ומגיע בהתאם להוראות הסכם זה.

1.26 בכל מקרה בו הבעלים לא ממלא התחייבויותיו לשלם תשלום כלשהו החל עליו באופן מפורש לפי הסכם זה במועד הקבוע בהסכם זה ויש באי התשלום בכדי למנוע ו/או לעכב את הפרויקט, רשאי היוזם לפי שיקול דעתו, ומבלי לגרוע מעצם חבות הבעלים, לשלם במקום הבעלים תשלומים לצדדים שלישיים שהבעלים חייב בהם על-פי הסכם זה (לרבות לצורך היוון זכויות החכירה, ולצורך הסרת כל זכות

מגבילה), וזאת לאחר שהיזם הודיע לבעלים על כוונתו לשלם במקומו בהודעה בכתב בת 30 ימים מראש.

1.27 במקרה של תשלום כאמור בסעיף 1.26 לעיל, ייחשבו הסכומים ששילם היזם במקום הבעלים כהלוואה שנתן היזם לבעלים, כשלקרן התשלומים יצטרפו עד למועד תשלומם בפועל הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן ריבית בשיעור של % 0.5 בחודש עד למועד ההחזר בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר. תנאי מוקדם למסירת הדירה החדשה לבעלים הוא החזר מלוא הסכומים ששילם היזם במקום הבעלים (קרן + הפרשי הצמדה וריבית). לא שילם הבעלים את הסכומים כאמור ובשל כך לא בוצעה מסירה, אזי בנסיבות כאמור ייחשב הבעלים למרות האמור כמי שקיבל את המסירה בדירת התמורה לכל דבר ועניין לרבות בכל הנוגע לביצוע התשלומים החלים עליו כבעל דירה וכמחזיק.

1.28 ידוע לבעלים כי כל הזיכויים ו/או ההטבות בכסף ו/או בשווה כסף, ככל שיגיעו ו/או יוענקו על פי כל דין ו/או הסדר בגין הבניין הקיים ו/או הריסתו - 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 בלבד, ובלבד שהיזם יחבר את הדירה החדשה על חשבונו לחשמל ו/או למים ו/או לכל רשת אחרת, לרבות תשלום בגין שעונים/מונים. היזם מתחייב לחבר את הדירה החדשה על חשבונו. לגבי פקדונות לחב' חשמל ו/או מים ו/או גז – (1) פקדונות קיימים של הבעלים אצל חב' החשמל ו/או מים ו/או גז: ככל שהרשויות ישיבו את הפקדונות אזי פקדונות אלו יהיו של הבעלים. (2) ככל שחב' חשמל ו/או מים ו/או גז תדרוש הפקדת פקדונות לצרכי חיבור הדירות: הפקדונות יופקדו על ידי הבעלים.

1.29 יחיד הבעלים מתחייב לאפשר לנציגי היזם ו/או לנציגי הרשויות הנוגעות בדבר ו/או לבעלי מקצוע ויועצים לבקר מעת לעת, ו/או לבצע עבודות בדירות הקימות ו/או בדירות התמורה לצורך ביצוע הפעולות הנחוצות על פי הוראות ההסכם, וזאת לאחר שהביקור ו/או העבודה בתוך הדירות תואמו עמם מראש והכל בכפוף להוראות הסכם זה להלן ולחובת היזם להשיב את מצב הדירה/חלק מהדירה לקדמותה. בנוסף, היזם יהיה רשאי להיכנס לרכוש המשותף בבניין לשם ביצוע מדידות ובדיקות כנדרש לשם קידום התחייבויותיו על פי הסכם זה, אף ללא תיאום מראש. האמור הינו בלבד שלא תפגענה זכויות השימוש הסבירות של יחיד הבעלים/השוכר בדירה.

1.30 החל ממועד אישור התב"ע החדשה, היזם יהיה רשאי לפרסם את דבר ביצוע הפרויקט ו/או מכירת יחידות היזם בכל דרך ומדיה, בהתאם לשיקול דעת היזם, לרבות באמצעות הצבת שילוט במתחם, בכפוף לקבלת היתר/רישיון ותשלום אגרות שילוט בידי היזם, באם נדרש, כדין ובכפוף לכך ששילוט כאמור לא יפגע בשימוש הבעלים בדירה ו/או בבניין ו/או יסתיר את חלונות דירות הבעלים.

1.31 יחיד הבעלים נותן את הסכמתו לכך שהיזם יפנה לרשויות המוסמכות לצורך הכרזת המתחם כ"מתחם להתחדשות עירונית" כהגדרתו בפרק חמישי 4 ("פינוי ובינוי") לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) והיזם מתחייב לעשות כן.

1.32 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי הינם בגירים ואינם חסויים וככל שימצא חסוי תוגש על חשבונו, בקשה מתאימה לביהמ"ש לאשר הסכם.

1.33 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת, כי בכל הקשור לזכויותיו במקרקעין, כמתואר בכותרת הסכם זה, הוא מסר את כל המידע שבידו אשר עלול או עשוי להיות לו השלכה מסוג כלשהו על הפרויקט, וכן מצהיר כל אחד מיחיד הבעלים כי לא נמנע מלמסור מידע כלשהו המצוי בידעו ואשר יש בו כדי להשליך על זכויותיו במקרקעין.

1.34 כי מלבד האמור בהסכם זה לא קיבל ולא הובטח לו לקבל מהיזם כל טובת הנאה אחרת ו/או נוספת על התמורה הנקובה בהסכם זה.

1.35 כי יחתום על כל מסמך ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חתימה על בקשה/ות לרישום

הערת אזהרה לטובת היזם, חתימה על בקשות לשינוי תכנית בניין עיר, לקבלת כל ההיתרים הנדרשים לצורך הקמת דירות לפי הסכם זה, וחתימה על כל המסמכים הנדרשים לביטול רישום הבית המשותף הקיים, רישום בעלויות במושע, רישום בית משותף חדש ולביצוע כל פעולה אחרת המתחייבת לשם קיום הוראות הסכם זה הכל בכפוף לכך של יפגעו זכויותיו של הבעלים על פי הסכם זה.

1.36 כי לא תהא לו כל דרישה ו/או טענה כלפי היזם בשל אי ביצועו של הסכם זה, היה ואי הביצוע נובע מכך שלא כל יחידי הבעלים חתמו על הסכם זה ובלבד שהיזם פעל מול אותם בעלים שלא חתמו, בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף להוראות הדין.

הצהרות והתחייבות היזם

2. היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלהלן:

2.1 כי הינו חברה ציבורית שהתאגדה כדין בישראל ורישומה תקף, וכי נתקבלו כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין ועפ"י תקנון החברה להתקשרותו בהסכם זה, והחותמים מטעמו על הסכם זה רשאים לחתום בשמו ולחייבו בחתימת פרוטוקול היזם המאשר את התקשרותו בעסקה נשוא הסכם זה ומסמך את מורשי החתימה.

2.2 כי מיום התאגדותו של היזם, לא נפתחו נגדו הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים, ונכון למועד החתימה על הסכם זה לא הוגשו בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או מחיקת החברה ולא התקבלו התראות על כך ולא ידוע ליזם על כל סיבה העשויה לגרום לכך. כמו כן לא עומדים ותלויים כנגד היזם תביעות ו/או הליכים משפטיים כלשהם (לרבות אזרחיים או פליליים) שיש בהם כדי לפגוע בהתחייבויות היזם על פי הסכם זה ובמועד חתימת הסכם זה לא ידוע לו על כל כוונה כלשהי בדבר כוונה לפתוח כנגדו בהליכים כלשהם, לרבות בהליך פלילי שיש בהם כדי לפגוע בהתחייבויות היזם על פי הסכם זה.

2.3 כי יש לו את הידע המקצועי, מלוא כוח האדם, הציוד והכישורים הדרושים לביצוע העבודות עפ"י הסכם זה, במועדים הקבועים בהסכם זה ונספחיו, וכי עומדים לרשותו כל האמצעים הדרושים, לרבות אמצעים פיננסיים, לשם מילוי התחייבויותיו לפי הסכם זה.

2.4 כי לא ידוע לו על כל מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או אחרת כלשהיא להתקשרותו עם יחידי הבעלים בהסכם זה ולמילוי כל התחייבויותיו על פיו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

2.5 כי בכפוף להוראות הסכם זה, הוא מעוניין להתקשר עם הבעלים בהסכם זה ולבצע, באחריותו ועל חשבונו, את הפרויקט, וכי אין ולא ידוע לו על כל מניעה, חוקית או אחרת, המונעת ממנו ו/או ממי מטעמו מלהתקשר בהסכם זה ולמלא אחר כל התחייבויותיו לפיו.

2.6 כי בדק היטב את המקרקעין, סביבתו ודרכי הגישה אליהן, את דירות הבעלים הקיימות ואת זכויות הבניה הקיימות, וכן את כל הפרטים העובדתיים וההיבטים התכנוניים והמשפטיים הנוגעים לפרויקט הניתנים לבדיקה בשלב זה, ביקר בבניינים הקיימים ובבניין הקיים בכלל ובדק את גבולותיו וסביבתו, את מיקומו ואת הגישה אליו, ולאחר כל בדיקותיו אלו, ולאחר שקיבל מהרשויות המוסמכות בכלל ועיריית פתח-תקוה בפרט את הפרטים הדרושים והניתנים לבדיקה בשלב זה, לרבות בקשר עם הגדלת זכויות הבניה במקרקעין, מצא את המקרקעין ואת הממכר מתאימים לו ולהתחייבויותיו על פי הסכם זה בכפוף ובשים לב לכך שמדובר בעסקה הכוללת תנאים מתלים, וכי אין ולא תהיינה לו טענות ו/או תביעות כנגד הבעלים בכל הקשור עם המקרקעין, מצבם ומעמדם המשפטי והתכנוני ובקשר עם התקשרותו בעסקה זו, וכי בכפוף להוראות הסכם זה ולנכונות הצהרות הבעלים, הוא מוותר בזאת על טענות ברירה מחמת מום ו/או טענת פגם ו/או ליקוי ו/או טענת אי התאמה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם המקרקעין ו/או הבניין הקיים ו/או הדירה הקיימת, מצבם ומעמדם המשפטי והתכנוני, ובקשר עם התקשרותו זו.

- 2.7 כי הוא לא קיבל כל מצג ו/או התחייבות שהיא ממי מהבעלים ו/או ממי מטעמם לעניין זכויות הבנייה ו/או אפשרויות הבנייה במקרקעין ו/או לגבי כל נתון אחר וכי הוא מתקשר בעסקה זו על סמך בדיקותיו והערכותיו בלבד ובכפוף לנכונות הצהרות הבעלים, הוא מוותר על כל טענה של אי התאמה/מום/פגם או כל טענה אחרת כנגד הבעלים, מכל מן וסוג, לרבות בגין מידע שיתגלה בעתיד ולא היה בידי במועד החתימה על הסכם זה, ובלבד שהדבר לא היה ידוע למי מהבעלים.
- 2.8 כי בביצוע עבודות בנייתו של הפרויקט יועסק קבלן מבצע כהגדרתו לעיל, וקבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאות, תשכ"ט-1969, בעלי סיווג מתאים לביצוע, וכי יעסיק מנהל עבודה מוסמך מיומן ומנוסה, שיהיה נוכח במקרקעין במהלך ביצוע העבודות ויפקח באופן שוטף על ביצוען.
- 2.9 כי ינקוט בכל הפעולות הדרושות לשם אישור וקבלת היתרי בניה, אשר יתאמו את התוכניות העקרוניות הנלוות להסכם זה (בכפוף לשינויים מותרים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או שידרשו בשל הנחיות יועצים ו/או בשל דרישת הרשויות המוסמכות), בהתאם להוראות פינוי בינוי וניצול מלוא זכויות הבניה, וכן ישלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שידרשו לשם כך על ידי הועדה המקומית ו/או עיריית פתח-תקה, לרבות תשלומי היטלי פיתוח, היטלי השבחה, אגרות והיטלי כבישים ו/או מדרכות ו/או תיעול.
- 2.10 כי לשם קיום האמור לעיל, יעסיק על חשבונו, את האדריכל וכן את כל היועצים המקצועיים ואנשי המקצוע הנדרשים, וכן יספק, על חשבונו, את כל הכלים ו/או הציוד ו/או המתקנים ו/או חומרי הבניה ו/או האביזרים האחרים הנדרשים, מכל מין ו/או סוג, לשם ביצוע הבניה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.11 כי כל הבניה של הפרויקט תבוצע על ידו ועל אחריותו וחשבונו, לפי התקנים הישראליים המחייבים ולפי הוראות כל דין, ותוך שמירה על קיום התנאים שבהיתרי הבניה, וקיום דרישותיה של כל רשות מוסמכת.
- 2.12 כי ידאג לכך שבהסכם שייחתם בינו לבין הקבלן המבצע, יכללו הוראות לשמירה על ביטחון ובטיחות עובדי הקבלן ו/או עובדים מטעם הקבלן שיבנה את הפרויקט במשך תקופת ביצוע העבודות, ולכך שהקבלן ישלם, או לחילופין יבטיח, את תשלום כל התשלומים החלים על מעביד על פי חוק.
- 2.13 כי יפעל, ככל שהדבר תלוי בו, בחריצות ובצמידות ללוח הזמנים שנקבע בהסכם זה, ויפעל ככל יכולתו לסיים את הפרויקט במועדים המפורטים להלן בהסכם זה.
- 2.14 כי בהסכם שייחתם בינו לבין הקבלן המבצע, יתחייב הקבלן המבצע ו/או מי מטעמו, לבצע את עבודות בנייתו של הפרויקט תוך ציות לכל חוק, תקנה, הוראה, צו או חוק עזר שהוצאו, ובכלל זה ימלא אחר כל הוראות הבטיחות הקיימות וינקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים והמקובלים בביצוע עבודות בניה מעין אלה.
- בהתאם לאמור לעיל, מובהר בזה, כי בכפוף להוראות כל דין, היזם ו/או הקבלן שיועסק מטעמו בפרויקט, יהיה אחראי לכל עבירה ו/או חריגה שתבוצע על ידו במהלך בנייתו של הפרויקט, ויישא בכל תשלום ו/או קנס שיוטלו בגין חריגה מהיתר ו/או עבירה על חוקים ו/או תקנות ו/או הוראות כאמור.
- 2.15 כי למרות שהוא רשאי להעסיק קבלני משנה, הרי שרשות זו לא תגרע מאחריותו המלאה לקיום הוראות הסכם זה, הן כלפי הבעלים והן כלפי כל צד ג', הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.16 למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי כל העובדים, בעלי המקצוע, היועצים וקבלני המשנה (על עובדיהם), שיועסקו במסגרת הפרויקט, לא ייחשבו, בשום מקרה, כעובדי מי מהבעלים, ולא תחול על הבעלים, או מי מהם, כל אחריות כלפיהם.
- 2.17 כי ישתף פעולה עם המפקח מטעם הבעלים, וימסור לו פרטים ונתונים ביחס לפרויקט, לעבודות הבניה, ולקיום הוראות הסכם זה.

2.18 ביחס לאמור לעיל, מתחייב היזם לדאוג לניהול מסודר של יומן עבודה שבועי, משך כל תקופת בנייתו של הפרויקט, ולהעמיד יומן זה, בכל עת, לעיון/צילום המפקח ו/או הנציגות, ככל שתהיינה, ויספק העתק ככל שיתבקש על ידי המפקח ו/או נציגות הבעלים. היזם מתחייב כי המפקח יהיה רשאי, בתיאום מראש עם מנהל הפרוייקט מטעם היזם, להגיע לביקורים באתר הבניה בשעות העבודה באתר ולבדוק את אופן ביצוע העבודות, קצב התקדמותן ומידת התאמתן לתוכניות, ללוח זמנים, למפרט הטכני ולהסכם זה, כאשר מובטח כי בביקורים אלו תהיה למפקח נגישות מלאה לעבודות הבניה, ואפשרות לבחון ולבדוק את טיב החומרים, התאמתם למפרט וכן את ביצוע העבודה וטיבה בהתאם להסכם, למפרט ולתוכניות ובכל בכפוף להנחיות הבטיחות ובשים לב לסדרי העבודה באתר ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע ו/או לעכב את ביצוע העבודות.

2.19 כי ידווח בכתב לב"כ הבעלים ולמפקח מטעם הבעלים, באופן מיידי, על כל מקרה ו/או אירוע אשר יש בו בכדי להשפיע באופן מהותי על קידום הפרויקט ו/או על חיובי היזם עפ"י הוראות ההסכם. כמו כן יעביר מיידיית כל מידע בעניינים אלה על פי דרישתם של אלו.

2.20 כי ככל שהדבר תלוי בו לא יאפשר, בשום מקרה, הקמת או הצבת אנטנה סלולארית על גג הבנינים החדש שיוקמו ו/או בשטח המקרקעין, וכי יכלול הוראה מתאימה בחוזה מכר דירות היזם בכלל, ודירות היזם בפרט וכן יכלול הוראה מתאימה בתקנון הבית המשותף.

2.21 כי הינו אחראי כלפי הבעלים, בכפוף להוראות כל דין ולניהול הליכים על פי שיקול דעתו, לכך שהבעלים לא יידרשו לשאת בכל סכום סופי שייפסק עקב תביעה שתוגש מטעם צד ג' לקבלת פיצוי (בין על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ובין על פי עילה אחרת) בגין היתרי הבניה ו/או שינויים ו/או הקלות שיבקש היזם ביחס לפרויקט נשוא הסכם זה.

2.22 למען הסר ספק, מצהיר היזם, כי מעבר לממכר, כהגדרתו בהסכם זה ולזכויות הנוספות, לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מכל סיבה שהיא, וכי מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, היזם לא יהיה זכאי לתמורה נוספת כלשהי במקרה של התייקרות חומרים שכר עבודה, תשומות בניה וכו'.

3. העסקה

הבעלים מוכר בזה ליזם, והיזם קונה בזאת מן הבעלים את כל זכויות הבעלים בדירות הקיימות ובמקרקעין (להלן: "הממכר"), הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולתמורה הנקובים בהסכם זה.

4. זכות היזם להודיע על אי-רצונו בביצוע ההסכם מטעמים של חוסר כדאיות כלכלית:

4.1 היזם רשאי להחליט כי הוא אינו מעוניין עוד בביצועו של הסכם זה מטעמים של חוסר כדאיות כלכלית לפרויקט וזאת בהודעה בכתב לנציגות הבעלים על אי רצונו כאמור, וזאת עד תום 2 חודשים מהמועד שבו יקבל היזם מהוועדה המקומית את שומת היטל ההשבחה במסגרת קבלת ההיתר או בתום 2 חודשים מהמועד שבו תתקבל דרישת תשלום מרמ"י (לפי המאוחר מביניהם). במקרה זה תובא ההתקשרות לכלל סיום מבלי שתעמוד למי מהצדדים כל טענה כנגד משנהו ו/או כל זכות אחרת. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מכל זכות אחרת של היזם בהתאם להוראות הסכם זה.

4.2 לא הודיע היזם דבר בתום התקופה האמורה – ימשיך היזם לשאת במלוא התחייבויותיו על-פי הסכם זה מבלי שתעמוד לו עוד הזכות להודיע על אי רצונו בביצוע הפרויקט.

4.3 **זכאות הבעלים להתקשר עם גורמים אחרים:** הודיע היזם הודעה, כאמור בסעיף 4.1 לעיל, עם תום המועד בסעיף 4.1 דלעיל, יהיו רשאים הבעלים (באמצעות הנציגות) להתקשר עם כל גורם אחר ולעשות שימוש בכל תכנית ו/או תשריט ו/או ענין הקשור לפרויקט ו/או למקרקעין, ובלבד שבמקרה שבו התקשרו הבעלים

(באמצעות הנציגות) עם גורם אחר כאמור, יהיה היזם זכאי לקבל בחזרה מאת הגורם האחר (עמו התקשרו הבעלים) את מלוא עלויות התכנון אשר הוציא במסגרת ההליכים לאישור התב"ע (להלן: "עלויות התב"ע"), ומבלי לגרוע מהאמור במידה שיעשה שימוש גם בתכניות ו/או בתשריטים שערך היזם לצורך קידום התכנון לאחר אישור התב"ע (לרבות תכנון מפורט ככל שיעשה שימוש בתכניות אלו על-ידי הגורם האחר) (להלן: "מסמכי התכנון המפורט" ו-"עלויות התכנון המפורט"), יהיה היזם זכאי לקבל בחזרה מאת הגורם האחר (עמו התקשרו הבעלים) את מלוא עלויות התכנון המפורט, וזאת כנגד המצאת אישורים על התשלום. מובהר כי זכות היזם להשבה של עלויות התכנון המפורט כאמור לעיל הינה בלבד שאותו גורם אחר (עמו התקשרו הבעלים) יאשר כי ברצונו לקבל את מסמכי התכנון המפורט או חלק מהם, וזאת מבלי לגרוע מחובת הגורם האחר להשיב את עלויות התב"ע אף אם לא יעשה שימוש במסמכי התכנון המפורט. הבעלים מתחייבים לכלול הוראות כאמור בכל הסכם שיחתם עם גורם אחר כאמור. על אף האמור לעיל, מובהר כי זכות היזם להשבה של עלויות התב"ע כאמור לעיל לא תחול במקרה בו הגורם האחר לא יעשה שימוש בתב"ע וכן יאשר, בכתב, את התחייבותו שלא לעשות שימוש בתב"ע כאמור.

5. תנאים מתלים :

הסכם זה יכנס לתוקף, בכפוף להתקיימותם במצטבר של מלוא התנאים המתלים דלהלן, לא התמלאו כל התנאים המפורטים להלן, לא יכנס הסכם זה לתוקף, מבלי שהאמור יהווה כשלעצמו הפרה ע"י מי מהצדדים ובלי שלצד להסכם תהא בגין כך תביעה, דרישה או טענה כלפי משנהו ו/או כלפי מי מעוה"ד המייצגים בעסקה כולם ביחד וכל אחד לחוד (לעיל ולהלן כולם ביחד: "התנאי המתלה") :

5.1 התנאי המתלה הראשון: תוך 12 חודשים מהמועד שבו חתם ראשון הבעלים על הסכם זה, יחתמו 80% מהבעלים המהווים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרת מונח זה בחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, על הסכם זה (מועד חתימת 80% מהבעלים בפועל תיקרא להלן: "המועד הקובע").

אם עד למועד המפורט לעיל חתמו עם היזם לפחות 50% מבעלי הזכויות במתחם על הסכם זה, אזי יוארך המועד הקובע בעוד תקופה אחת נוספת של 6 חודשים על מנת לאפשר ליזם, בעצמו או בכל דרך שימצא לנכון, להמשיך ולהחתים את בעלי הזכויות במתחם שטרם חתמו.

היזם ונציגות הבעלים יהיו רשאים להסכים על הארכת מועדים אלו מעת לעת בהסכמה ביניהם בכתב לתקופות נוספות שכל אחת מהן לא תעלה על 6 חודשים.

מוסכם כי היזם יהיה חייב לחתום על הסכם זה תוך 30 ימים מהודעת ב"כ הבעלים בדבר חתימת לפחות 80% כאמור, ולפעול במועדים הרלוונטיים בהתאם ובכפוף להוראות הדין כנגד הסרבנים על חשבונו ובאחריותו, בכל אמצעי חוקי העומד לרשותו ו/או לרשות הבעלים, כנגד בעלים שלא חתמו על הסכם הפינוי בינוי עם היזם (להלן: "הדיירים הסרבנים"), והבעלים מייפים את כוחו של היזם לפעול בשמם כאמור.

בנוסף לכך, הבעלים וב"כ הבעלים ישתפו פעולה בהגשת התביעות לפיצויים על פי חוק פיננוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006 ו/או הוראת כל דין אחרת כנגד הדיירים הסרבנים ובלבד שלא תוטל עליהם אחריות ו/או עלויות כלשהן ויינתן להם כתב שיפוי מלא מהיזום. כל צד יעשה את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, ייפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, וייתייצב בכל מקום ככל שיידרש, לרבות חתימה על ייפוי כוח לניהול ההליכים האמורים לטובת ב"כ היזום, כאשר היזום וב"כ היזום יפעלו מול בא כוח הבעלים ונציגות הבעלים. כל ההליכים בקשר עם התביעות, ההוצאות והעלויות בקשר אליהם תחולנה באופן בלעדי על היזום. פיצוי ו/או סכום שיפסק לחובת דייר סרבן, יהיה של הבעלים בלבד, וזאת בניכוי שכ"ט עוה"ד של היזום ובניכוי הוצאות ההליך המשפטי שנקט היזום אשר יושבו ליזום מתוך הכספים הראשוניים שיתקבלו מהדייר הסרבן.

היזום יעדכן את נציגות הבעלים ואת ב"כ הבעלים מעת לעת בדבר התקדמות הפעולות בנוגע לסרבנים כאמור לעיל וימציא להם העתקי כל מסמך הקשור בפעולות כנגד הסרבנים.

5.2 **התנאי המתלה השני:** עד למועד קבלת היתר בניה ראשון, הפרויקט הוכרז כ"מתחם" על פי פרק חמישי 4 ("פיננוי ובינוי") לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), על ידי הרשויות, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49כח(ב) לחוק הנ"ל, או בהתאם לכל מסלול אחר, ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**").

5.3 **התנאי המתלה השלישי:** תוך 48 חודשים מהמועד הקובע, תפורסם התב"ע המקומית למתן תוקף באופן המאפשר את בניית דירות היזום ודירות התמורה לבעלים על פי הסכם זה ובכפוף להוראותיו. מוסכם כי אך ורק במקרה בו יידרש היזום לשוב ולפנות לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לצורך הגשת תכנית לאיחוד וחלוקה במקרקעין, יוארך מועד זה ב-18 חודשים בלבד.

5.4 **התנאי המתלה הרביעי:** התקבל היתר בניה (להבדיל מהיתר חפירה) באופן המאפשר את בניית דירות היזום ודירות התמורה לבעלים על פי הסכם זה ובכפוף להוראותיו.

התנאי המתלה הרביעי כאמור לעיל יחול בנפרד ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט, כאשר המועד להתקיימות התנאי המתלה ביחס לקבלת היתר הבנייה לשלב הראשון של הפרויקט יחול עד ולא יאוחר מ-18 חודשים ממועד פרסום התב"ע, ובכל אחד מהשלבים שלאחר מכן המועד להתקיימות התנאי המתלה לקבלת היתר הבנייה יחול בתוך 3 חודשים, מהמועד שבו התקבל טופס 4 ונמסרה החזקה לכלל הבעלים בדירות הבעלים החדשות בבנין הרלוונטי בשלב שקדם לו.

5.5 על אף האמור בסעיפים 5.1-5.4 לעיל ומבלי לגרוע מזכות היזום כאמור בסעיף 5.8, מוסכם, כי נציגות הבעלים יהיו רשאים להאריך ע"פ שיקול דעתם הבלעדי, באמצעות ב"כ הבעלים, את כל אחת מהתנאים המתלים השני השלישי והרביעי לעיל, בהודעה בכתב של בא-כח הבעלים ליזום, לא יאוחר מ-60 ימים לפני סיום אותו תנאי מתלה, ובמקרה זה, זכות הבעלים להודיע ליזום על סיום ההסכם תידחה לתקופה לגביה ניתנה הארכה הרלוונטית.

5.6 **התנאי המתלה החמישי:** עד ולא יאוחר מ-6 חודשים מהתקיימות התנאי המתלה הרביעי, התקבל ליווי פיננסי לפרויקט והתקבלו הסכמות בעלי השעבודים (כגון בנקים למשכנתאות) שרשומים על זכויות יחידי הבעלים ו/או בעלי הערות הרשומות על זכויות הבעלים (אשר חתמו על הסכם זה) להחרגת השעבוד ו/או ההערה בהתאם להוראות הסכם זה.

5.7 מובהר בזאת, כי למרות התקופות המפורטות לעיל, היזום מתחייב כי יפעל ככל הניתן על מנת לקצר את לוחות הזמנים הנ"ל.

5.8 מובהר כי במקרה של עיכוב בהתקיימות איזה מהתנאים המתלים השני השלישי הרביעי והחמישי, בשל אחת מהתקופות האמורות בסעיף זה להלן, יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלוונטי בתקופה תואמת.

על אף האמור לעיל ולהלן, התקופה להתקיימות התנאי המתלה השני והשלישי, לא תעלה ביחד על 72 חודשים מהמועד הקובע. ואולם, ככל ויידרש היזם לשוב ולפנות לוועדה המקומית לצורך הליך איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 5.3 לעיל, יוארך מועד זה ויעמוד על 96 חודשים מהמועד הקובע. יחד עם זאת, במידה ובתום אותן תקופות כאמור, יהיה היזם בעיצומו של הליך ערר ו/או עתירה מנהלית אזי יוארך המועד בהתאמה.

5.8.1 פרק הזמן ממועד הגשת התנגדויות בכתב, אם וככל שתוגשנה, לוועדה המקומית ו/או המחוזית ועד למתן ההחלטה על-ידי הוועדה המקומית המחוזית לפי העניין.

5.8.2 פרק הזמן ממועד הגשת ערר, אם וככל שיוגש, ועד להחלטת ועדת הערר.

5.8.3 פרק הזמן ממועד הגשת עתירה מנהלית, אם וככל שתוגש, על החלטת ועדה הערר ועד למועד מתן פסק הדין בעתירה המנהלית.

5.8.4 עיכובים שמקורם במעשה ו/או מחדל שאינם תלויים ביזם ו/או מי מטעמו, והיזם פעל בשקידה ונקט בכל האמצעים להסרת המניעה.

5.8.5 כל עיכוב שלא יהיה בשליטת היזם, לרבות אך לא רק, לאור הפקדת תכנית ו/או לאור הקפאה בדיון בבקשות להיתרים בין אם נקלטו ובין אם לאו ו/או כל החלטה של הרשות המקומית/הוועדה המקומית לתכנון ובניה/המחוזית/הארצית ו/או וועדות ערר הגורמת לעיכוב הגשה ו/או בקליטה ו/או בדיון של התכנית ו/או עיכוב בקבלת היתר עד להשלמת עבודות פיתוח של הרשות המקומית אם וככל שיידרשו ו/או כל עיכוב שלא יהיה בידי היזם לצמצמו, ובכלל זה - ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל – אי חתימת הבעלים ו/או הנציגות על התוכניות.

5.8.6 כל עיכוב שיחול בקבלת היתר ו/או בקבלת ליווי בנקאי ורישום שעבוד לטובת הבנק המלווה שאינם תלויים ביזם ו/או מי מטעמו לרבות בשל אי חתימת 100% מהבעלים על הסכם זה שכנגדם מתנהלים הליכים נגד דייר סרבן ולרבות בשל עיכוב בקבלת הסכמות צדדי ג' ובעלי שעבודים שרשומים על זכויות הבעלים לשעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

5.9 מובהר כי במקרה שבו לא התקיימו אחד מהתנאים המתלים המפורטים לעיל, יהיה רשאי כל צד להודיע לצד השני על סיום ההסכם ובמקרה זה יגיע ההסכם לסיומו ויתבטל באופן מיידי עם קבלת ההודעה, ולצדדים לא תהא טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך. הודעה מטעם הבעלים תדרוש רוב של לפחות 51% מהבעלים שחתמו עד אותו מועד על ההסכם.

למקרה של ביטול כדין של הסכם זה, יפקידו הצדדים, עם חתימת הסכם זה, בנאמנות אצל ב"כ הבעלים (להלן: "הנאמן"), את המסמכים כדלקמן:

5.9.1 טפסי תצהיר על ביטול מכירה / פעולה באיגוד (טופס 6130). עם ביטולו כדין של הסכם זה יעביר הנאמן את הטפסים החתומים לרשויות מס שבח עם העתק לב"כ היזם וליזם ובלבד שמסרו לב"כ הבעלים הודעה בכתב ובדואר רשום על כוונתם לעשות כן לפחות 14 יום מראש;

5.9.2 ייפוי כח בלתי חוזר להסרת הערת אזהרה אשר נרשמה, אם נרשמה, לטובת היזם בנוסח המצ"ב **כנספת יב'** להסכם זה. עם ביטולו כדין של הסכם זה, יוכל הנאמן לעשות שימוש בייפוי הכח האמור ובלבד שמסר לב"כ היזם וליזם הודעה בכתב ובדואר רשום על כוונתו לעשות כן לפחות 14 יום מראש.

5.9.3 פרוטוקול חברה של היזם להסרת הערת האזהרה אשר נרשמה, אם נרשמה, לטובת היזם.

5.10 במקרה של בטלות/ביטול הסכם זה כדין, היה ושולמו על-ידי היזם אגרות, מיסים, היטלים וכיוצ"ב תשלומים לרשות כלשהי, זכאי היזם לדמי החזר או

ההשבה (שלא ע"ח הבעלים). מובהר בזאת, כי זכות ההשבה הינה רק ביחס לתשלומים ששולמו על ידי היזם ולא בגין תשלומים ששולמו או היו אמורים להיות משולמים על ידי הבעלים, שאז זכות ההשבה תהא של הבעלים ולא של היזם. סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה של הזכות להשבת התשלומים.

5.11 למען הסר ספק, במקרה של ביטול כאמור עקב אי קיום התנאי המתלה, לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה, לא יקנה הדבר פיצוי כלשהו ולא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו, כל צד יישא בהוצאותיו עד לאותו מועד. כמו כן מובהר, כי שכ"ט עו"ד ששולם בהתאם להסדר שכר הטרחה בין היזם לב"כ הבעלים לא יושב ליזם. כן, מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכאותם של בעלי הזכויות שחתמו על ההסכם לתבוע פיצוי מבעלי הזכויות שלא חתמו. מובהר ומוסכם כי היזם יעשה כמיטב יכולתו לפעול לקידום הפרויקט באופן שיוביל להתקיימות התנאי המתלה.

5.12 בכל מקרה של בטלות/ביטול הסכם זה בהתאם להוראותיו, יעביר היזם לבעלים את כל התוכניות, השרטוטים, הקבצים ויתר המסמכים התכנוניים שהוכנו על ידי היזם ו/או מי מטעמו בגין ו/או בקשר עם הפרויקט עד אותה עת ואלו יהפכו לקניינם של הבעלים ללא כל תמורה והם יהיו רשאים לעשות בהם כל שימוש.

5.13 היה וההסכם בוטל כדין, יהיו הבעלים רשאים להתקשר עם יזם אחר. היה ונמצא יזם אחר המעוניין להמשיך את קיום הפרויקט בנעלי היזם להליך התכנון, אזי תנאי להתקשרות הבעלים עם אותו יזם ו/או כל צד ג' אחר יהיה, כי יופקד בידי הועדה המקומית כתב שיפוי אשר יחליף את כתב השיפוי שנתן היזם, ככל שהופקד כתב שיפוי כאמור.

5.14 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, מובהר כי במקרה של בטלות/ביטול הסכם זה בהתאם להוראותיו, לרבות בשל היעדר כדאיות כלכלית או בשל אי התקיימות איה מהתנאים המתלים, יהיה הבעלים רשאי להתקשר עם כל צד שלישי לביצוע כל פרויקט במקרקעין, אם וככל שיבחר בכך, ומבלי שהיזם יהיה זכאי למנוע הימנו לעשות כן.

5.15 הואיל וביצועו של הסכם זה כולל הריסת בניינים, הצדדים מוותרים בזאת על הזכות לביטול החוזה מכל עילה שהיא החל ממועד תחילת ביצוע עבודות ההריסה, ומסכימים בזאת כי החל מהמועד האמור, פגם בכריתה או הפרה אשר היה בהם כדי להקים זכות לביטול החוזה, יקימו זכות לאכיפה ו/או פיצויים בלבד.

6. פינוי הדירה הקיימת ומסירתה לידי היזם .6

6.1 במקרה של פינוי **שלא כנגד מסירת דירה חדשה (פינוי-בינוי)**, אזי לא יאוחר מ 14 ימים ממועד רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה או מקבלת היתר בניה ביחס לשלב הביצוע הרלוונטי, לפי החלטת היזם, היזם ישלח הודעה מוקדמת לכל הבעלים והמחזיקים ביחידות הקיימות, לפיה על הבעלים לפנות את היחידות הקיימות עם קבלת הודעת הפינוי כהגדרתה להלן (להלן: "**הודעה מוקדמת**"). הבעלים מתחייבים לאשר בחתימתם בדבר קבלת ההודעה המוקדמת והתחייבותם של הבעלים והמחזיקים לפינוי הדירות עד למועד הפינוי כהגדרתו להלן.

6.2 לא יאוחר מ 14 יום לאחר קבלת הודעות מוקדמות חתומות כאמור או במקרה בו שהיזם יוותר על קבלת הודעה מוקדמת חתומה על ידי כל הבעלים, היזם יודיע לבעלים בכתב (להלן: "**הודעת הפינוי**"), כי עליהם לפנות את הדירות הישנות בתקופה שהחל מתשעים ימים ממועד הודעת הפינוי ועד לא יאוחר מ- 120 יום ממועד קבלת הודעת הפינוי (להלן: "**מועד הפינוי**"), והבעלים יפנו את הדירה הישנה תוך המועד הנ"ל מכל אדם וחפץ וימסרו אותה ליזם במצבה As Is. להודעת הפינוי יצורף העתק מהיתר הבניה.

6.3 במקרה של פינוי **כנגד מסירת דירה חדשה** (בינוי-פינוי), יחולו הוראות סעיף 6.2 לעיל בהתאמה ואולם, "**הודעת הפינוי**" תימסר לבעלים עד ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד קבלת טופס 4 (אכלוס) לבניין שבו מצויה הדירה החדשה, ואילו- "**מועד הפינוי**" של הדירות הישנות יהיה בתקופה של עד 60 ימים ממועד "**הודעת הפינוי**" (להלן: "**מועד הפינוי**") בכפוף לכך שאין בדירה החדשה ליקויים המונעים

שימוש סביר למגורים. מובהר, כי מועד מסירה ספציפי יימסר לפחות 14 יום לפני מועד המסירה בפועל.

6.4 במקרה של פינוי שלא כנגד מסירת דירה חדשה, פינוי דירת הבעלים יהא בכפוף לתשלום דמי שכירות לבעלים כאמור בסעיף 6.19 ו-6.20 להלן, וכן תשלום עבור עלויות ההובלה (ולחילופין הסדרת ההובלה ע"י חברת הובלה מטעם היזם), קבלת אישורי ביטוח, קבלת תשלום ראשון ע"י דמי שכירות, קבלת ערבות חוק המכר, קבלת ערבות דמי השכירות ויתר הערבויות לפי הסכם זה, כהגדרתן בהסכם זה. למען הסר כל ספק מובהר, כי כתנאי לפינוי דירות, יופקדו בנאמנות הערבויות הבנקאיות עפ"י הוראות הסכם זה, בידי ב"כ הבעלים, והכל מבלי לגרוע בזכות היזם להמציא לבעלים כתנאי לפינוי, במקום הערבות הבנקאית (ערבות חוק המכר בלבד), כתב התחייבות בלתי חוזר ובלתי מסויג מאת הבנק לפיו הבנק המלווה מתחייב להנפיק את הערבות הבנקאית עד ולא יאוחר מ-30 ימי עסקים לאחר פינוי כל הדירות שבמתחם הרלוונטי ע"י הבעלים ו/או מי מטעמם.

6.5 מובהר בזאת כי ככל שתהיה דירה בבניינים הקיימים אשר חזית הדירה פונה בקו ישיר לעבר בניין חדש שיוקם (להלן: "**הבניין החדש**") וגובלת לו באופן שהמרחק בין חזית הדירה הקיימת לבניין החדש הינו מתחת ל-10 מ"א (להלן: "**דירה הגובלת לבניין חדש**") אזי ככל שאותה דירה הגובלת לבניין החדש תושכר בדמי שכירות הפחותים בשיעור העולה על 25% לעומת דמי השכירות ששולמו בפועל בגין אותה דירה במשך ששת החודשים שקדמו לתחילת העבודות בבניין החדש (בחזרה שכירות בתוקף עם צד ג' שאינו בעל קרבה למשכיר) יהיו בעלי אותה דירה הגובלת לבנין החדש זכאים לקבל מהחברה פיצוי בשיעור ההפסד שמעבר ל-25% כאמור, והכל עד למועד פינוי הדירה.

לדוגמא: הושכרה דירה בדמי שכירות בסך של 4,000 ₪ במהלך 6 החודשים שטרם תחילת בניית הבניין החדש, ולאחר תחילת הבניה הושכרה הדירה בדמי שכירות מופחתים של 2,000 ₪ (כלומר 50% פחות) תפצה החברה את הדייר ב-1000 ₪ (כלומר 50%-25%) דהיינו 25% מ-4,000 ₪. מובהר כי תנאי לקבלת פיצוי עבור דירה הגובלת לבניין חדש כאמור כפוף לכך שבעלי דירה השכירו בפועל את הדירה הגובלת לבניין חדש וזאת לאחר שנקטו בכל מאמץ סביר ובשקידה ראויה להשכיר את הדירה ככל הניתן באותה תמורה ששולמה במהלך 6 החודשים שטרם תחילת העבודות בבניין החדש לרבות על ידי שימוש בשירותי תיווך ובפרסום באמצעי המדיה המקובלים. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי דירה הגובלת לבניין חדש אשר לא הושכרה במהלך ששת החודשים שקדמו לתחילת העבודות בבניין החדש לא תקבל פיצוי כלל.

6.6 הבעלים מצהירים כי התקופה הקבועה בהסכם זה (מהודעת הפינוי ועד למועד הפינוי) מספיקה לצורך התארגנות למעבר לדירה החדשה או במקרה של פינוי שלא כנגד מסירת דירה חדשה לשכירת דירה לתקופה הרלוונטית, והם מצהירים ומתחייבים כי כל הקשור במציאת דירה, שכירתה, קיום ההתחייבויות לגביה וכל עניין אחר הינו באחריותם המוחלטת והבלעדית ועל חשבונם, והם יהיו מנועים ומושתקים מלטעון טענה כלשהי כלפי היזם בעניין עיכוב בפינוי הדירה, הכל בכפוף להוראות סעיף 6.24 להלן ולקיום יתר התחייבויות היזם הרלוונטיות לפינוי, בהתאם להוראות הסכם זה.

6.7 הבעלים מתחייב למסור ליזם את הדירה נקייה מכל זכות מגבילה ועל כן מתחייב כי יהיה חייב בתשלום כל התשלומים והמיסים העירוניים ו/או הממשלתיים החלים על הדירה הקיימת עד למועד פינוי הדירה, לרבות (אך לא רק) גז, חשמל, מים, ארנונה עירונית, היטלים, מס רכוש, תשלומים למינהל מקרקעי ישראל וכיוצ"ב - תשלומים בהם היה נושא הבעלים גם אילולא הסכם זה.

6.8 לא פונה בעלים את דירתו בהתאם להוראות הסכם זה, אזי בנוסף לכל התרופות שעומדות ליזם מכח הסכם זה (למעט הזכות לבטל את הסכם זה), יהא אותו הבעלים חייב בפיצוי היזם וכל יתר הדיירים שחתמו על הסכם כדוגמת הסכם זה, בגין הנזקים שנגרמו להם בשל אי פינוי דירתו כנדרש, למעט מקרים בהם אין ביכולתו של הבעלים לפנות דירתו כתוצאה ממקרים של "כח עליון" או שוכר אשר סרב לפנות את הדירה על אף שהבעלים נקט כנגדו בהליכים הנדרשים לפינוי, אולם לא יהא בכך כדי לפגוע בחובת היזם לשלם דמי שכירות, בגין הדירות

שהתפנו ו/או חתמו הסכמי שכירות של דירה חלופית, עד מועד חזרת הבעלים לדירתם הקיימת וביטול כדין של הסכם השכירות של הדירה החלופית, והכל בכפוף לאמור בסעיף 6.15 להלן.

6.9 ידוע לבעלים כי פינוי הדירה הנוכחית ב"מועד הפינוי" הינה קריטית מבחינת היזם ועל מנת שהיזם יוכל לבצע את הבנייה בפרויקט, וכי כל איחור מצדו של הבעלים בפינוי הדירה הנוכחית יגרור נזקים כבדים ליזם וליתר בעלי הזכויות במתחם.

6.10 על כן, בכל במקרה של איחור בפינוי הדירה הנוכחית של הבעלים ומסירת החזקה בה לידי היזם, שלא בשל עיכוב הנובע משוכר שנקטו כנגדו הליכים כאמור בסעיף 1.3 לעיל ו-6.17 להלן, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה מצד אותו בעלים מפר, על כל המשמע מכך. כמו כן, ישלם הבעלים אשר לא פינה ליזם, החל מהיום השביעי לאיחור, פיצוי מוסכם בסך של - 500 ₪ בגין כל יום איחור וזאת החל מהיום הראשון לאיחור וזאת מבלי לגרוע מזכות היזם ו/או הבעלים האחרים לתבוע מיחיד הבעלים את כל הסעדים העומדים לרשותם על פי כל דין (למעט ביטול ההסכם). אין בתשלום הפיצוי ליזם כדי למנוע זכות התביעה של יתר הבעלים כלפי יחיד הבעלים המפר. היזם מתחייב לפעול ע"מ לגרום לפינוי יחיד הבעלים המפר לרבות בדרך של נקיטה בהליכים משפטיים נגד בעל הזכויות הנ"ל והבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם, ככל שיידרש. האמור לא יחול מקום בו לא פינה בעלים את דירתו בשל נסיבות חריגות ומהותיות ואשר אושרו על-ידי ב"כ הבעלים, כגון אבל, מחלה וכד' אשר בגינן לא ניתן היה לפנות את הדירה במועד, ובכל מקרה תקופת העיכוב לא תעלה על 14 יום.

6.11 עוד ידוע לבעלים, כי אפילו יחיד בעלים אחד ו/או מי מטעמו בבניין הקיים יסרב להתפנות ולמסור את החזקה, לא יוכל היזם להתחיל את עבודות ההריסה והבנייה אלא בחלוף 30 יום מפינויו בפועל של כל הבעלים בבניין הקיים והכל מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה.

6.12 האחריות לפינוי הדירה הנוכחית ו/או לפינוי מחזיקים ו/או פולשים שאינם הבעלים עצמם מהדירות הקיימות, לרבות נקיטת כל פעולה שתידרש לצורך הבטחת הפינוי במועד הפינוי, ובכלל זה הגשת תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד המחזיק, חלה על הבעלים בלבד. והבעלים מתחייב להגיש תביעה לסילוק יד באופן מיידי ולא יאוחר מ-21 יום החל מהיום שנודע לו על סירוב המחזיק לפינוי הדירה ו/או פלישת פולש כלשהו לדירה.

6.13 הבעלים מתחייבים לעדכן את היזם בכתב מיוזמתם וללא דיחוי, בדבר אי פינוי הדירה במועד הפינוי, וכן בדבר כל הליך הננקט על ידם לשם פינויה.

6.14 עיכוב בבנייה כתוצאה מאי פינוי אחת הדירות בבית במועד הפינוי, יגרור עיכוב בפרק זמן זהה, בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה בתוספת זמן התארגנות מחודש של 7 ימי עסקים ליזם, מבלי לגרוע מכל זכות העומדת ליזם כלפי הבעלים שהפר את ההסכם.

6.15 מוסכם בזאת כי במקרה בו הבעלים יאלצו לחזור לדירותיהם הנוכחיות, בשל אי פינוי מי מיחיד הבעלים את דירתו הנוכחית, אזי מתחייבים הבעלים לפנות את דירותיהם השכורות בהקדם האפשרי ובכל מקרה תוך לא יאוחר מ-90 ימים מיום קבלת הודעה על כך. מוסכם בזאת כי היזם יישא בדמי השכירות, לרבות כי ערבויות השכירות יהיו בתוקף, בגין אותה תקופה ועד 90 ימים לכל היותר ממועד ההודעה בדבר הביטול לכל יחיד בעלים רלוונטי.

6.16 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב כי, בחוזה השכירות של הדירה הזמנית, יעשה ככל שניתן על מנת שיהיה סעיף המתיר לו עזיבה מוקדמת של הדירה הזמנית לפני תום תקופת השכירות, בהתראה של 90 ימים מראש על מנת שיוכל לקבל את דירת הבעלים החדשה במועד הנקוב בהודעה שיקבל מהיזם או במקרה בו יאלץ לשוב אל דירתו הנוכחית כאמור בסעיף זה לעיל. בכל מקרה מובהר כי היזם לא יישא בתשלום דמי שכירות בעבור תקופה העולה על 90 הימים כאמור.

- 6.17 הבעלים מסמיך בזאת את היזם להגיש בשם הבעלים תביעת פיצויים על-יסוד העילות הקבועות בחוק פינני ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 או כל דין אחר נגד בעל דירה מסרב כמשמעותו בחוק, וכן לנקוט בשמו הליכי הוצאה לפועל לגביית כל סכום שייפסק כאמור, בהתאם לאמור בסעיף 5.1 לעיל, והיזם הוא שישא בעלויות ניהול התביעה והליכי הוצאה לפועל וישפה את הבעלים בגין כל נזק ו/או הוצאה שיגרמו בשל כך.
- 6.18 על אף כל האמור לעיל, במקרה בו אי הפינני נובע משוכר בנכס אשר אינו מפנה את הדירה ונכלל בהסכם השכירות מולו תניית פינני מתאימה, שלח לשוכר הודעת פינני במועד ונקט בהליכים משפטיים כנגד אותו שוכר אשר מסרב להתפנות, לא יהווה הדבר הפרה מצד אותו בעלים והוא לא יחוייב בכל פיצוי/סעד שהוא, ובלבד ששיתף פעולה עם היזם לשם פינניו, לרבות באמצעות הגשת תביעת פינני וממחה ליזם את זכותו לפיצוי.
- 6.19 במקרה של פינני שלא כנגד מסירת דירה חדשה, היזם מתחייב לשלם לבעלים דמי שכירות בגין התקופה שמיום הפינני בפועל של דירתם הישנה (בהתאם להודעת הפינני כמפורט לעיל) ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, בין אם בתקופה האמורה ישכרו הבעלים דירה חלופית ובין אם לאו (להלן: "תקופת דמי השכירות").
- 6.20 בהקשר זה, היזם ישלם ליחיד הבעלים דמי שכירות הנהוגים באזור הפרויקט לדירת הבעלים הקיימת במועד הפינני, לדירה בשטח של דירת יחיד הבעלים הרלוונטי, בסך אשר יקבע במועד הרלוונטי על ידי שמאי מקרקעין מוסכם על היזם ועל נציגות הבעלים כאשר בכל מקרה דמי השכירות לא יפחתו מדמי השכירות אותו מקבל (ככל שמקבל) יחיד בעלים בפועל במשך 12 חודשים לפחות שקדמו למועד הפינני (ובלבד שדמי השכירות אותו מקבל יחיד הבעלים בפועל לא יהיו גבוהים ביותר מ-10% מהסכום שקבע השמאי).
- 6.21 דמי השכירות עבור כל חודש ו/או חלק ממנו, בהתאמה, יקבעו על ידי השמאי לא לפני 45 ימים קודם למשלוח הודעת הפינני (להלן: "דמי השכירות"). דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מיום קביעת השמאי ועד למסירת דירת הבעלים החדשה. הפרשי ההצמדה ישולמו בתום כל שנת שכירות.
- 6.22 דמי השכירות ישולמו לבעלים, מדי רבעון (דהיינו כל שלושה חודשים מראש), ביום העסקים הראשון לכל רבעון קלנדרי, בשיקים או בהעברה בנקאית במישרין לחשבון הבנק של הבעלים לפי בחירת היזם. ככל ויידרש הבעלים יודיע מראש ובכתב ליזם על פרטי חשבון הבנק שלו ו/או על כל שינוי בפרט זה.
- 6.23 במקרה בו תדחה מסירת דירת הבעלים החדשה בשל סירובו של מי מהבעלים לקבל את החזקה בדירת התמורה (סירוב בניגוד להוראות הסכם זה) ו/או בשל שינויים ותוספות שיוזמנו על ידו שיגרמו לאורכה במסירה ובלבד שנחתם בגינם הסכם פרטני להזמנת שינויים בו נקבע במפורש ובהסכמה מועד הדחייה, ישולמו דמי השכירות רק עד למועד בו ניתן יהיה למסור את הדירה לפי הוראות הסכם זה אלמלא אותם עיכובים.
- 6.24 כמו כן, יישא היזם בעלויות הובלת תכולת הדירה הישנה (לרבות מנוף, ככל והדבר מתחייב בנסיבות העניין) מדירתם הקיימת לדירה השכורה הזמנית (ככל ורלוונטי לפי הסכם זה) ולאחר מכן מהדירה השכורה הזמנית לדירה החדשה, וכן ככל ובמהלך תקופת הבניה יידרש בעלים להחליף דירה חלופית בשל עיכובים בבניה מצד היזם (כפי שמוגדרים הסכם זה) או בשל חזרה לדירה הקיימת מכל סיבה שהיא לפי הסכם זה, או במקרה בו יעבור דייר מדירתו הישנה ישירות לדירתו החדשה, בסך כולל של עד 3,000 ₪ לכל כיוון (סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן לפי המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה). לחילופין, לנציגות הבעלים תהא שמורה הזכות לדרוש מהיזם לספק שירותי הובלה בלבד (ומנוף ככל והדבר מתחייב בנסיבות העניין), בכפוף לקיום ביטוח מתאים, במרוכז לכלל הבעלים מטעם חברת/ חברות הובלת דירות חלף ביצוע תשלום פרטני לבעלים.
- 6.25 מובהר כי התשלום בגין ההובלה והמנוף, יינתן אך ורק בגין הובלה בפועל לבעלים אשר מתגוררים בדירה הנוכחית או בעלים אשר עוברים מדירתם הישנה ישירות לדירתם החדשה. מוסכם כי היזם יספק, על חשבונו, שירותי אריזה ופירוק אך

ורק בעבור בעלים אשר גרים בפועל בדירה הנוכחית או בעלים אשר עוברים מדירתם הישנה ישירות לדירתם החדשה ואשר ייתקשו בשל גילם/מוגבלותם באריזת ופירוק רכושם.

6.26 למען הסר ספק ובכפוף להוראות סעיף 6.24 לעיל, יובהר כי ליזם לא תהיה כל אחריות בקשר לחברת ההובלה ו/או לאופן ביצועה ו/או לנזקים אשר יגרמו בגין ההובלה והבעלים לא יעלו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר להובלה.

6.27 יובהר, כי סכום זה, כאמור בסעיף 6.24 לעיל, ישולם אך ורק בגין שירותי הובלה ומנוף, כאמור לעיל בלבד, ישירות לחברת ההובלה וכנגד קבלת חשבונית מס כדין ליזם.

7. תשלומים ומיסים

7.1 בכפוף להוראות הסכם זה, היזם יישא בכל המיסים, האגרות וההיטלים, בין אם בקשר עם מימושו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, לרבות היטל השבחה, אגרות, והיטלי בנייה, פיתוח ותשתיות, היטלי סלילת כביש ומדרכה הנדרשים לצורך קבלת היתרי הבנייה לבניית הבניין החדש ודירת התמורה, ככל שיחולו, ובלבד שאלו חלים בגין הפרויקט בלבד; ולמעט התשלומים הבאים שיחולו על הבעלים ובאחריותו: תשלום בגין היוון הדירה (ככל שנדרש); תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וחשבונות עירוניים וממשלתיים שוטפים בגין הדירה (מיסים, אגרות, היטלים וחשבונות שאינם בגין העסקה ואשר חלים על מחזיק במקרקעין), בתקופה שעד מועד מסירת החזקה בדירה הנוכחית.

7.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם יישא בכל התשלומים הקשורים לתכנון הפרויקט (כולל תב"עות) ובנייתו, ולבנייה בפועל של הבניינים החדשים, כגון תשלום אגרות בניה, תשלום לאדריכלים, מהנדסים, יועצים, שמאים, מודדים, קבלנים, קבלני משנה, ביטוח, הוצאות פיתוח ככל שיהיו, הוצאות מים וחשמל הדרושות לבנייה, חומרים, עבודה, גידור, שמירה, שילוט וכיוצ"ב וכן כל ההוצאות בגין הריסת הבניין הישן לרבות סילוק הפסולת במהלך ההריסה ולאחר סיום הבניה. כן יישא היזם בהוצאות חיבור הבניין ודירות התמורה לרשת החשמל, המים, הביוב והגז, למעט דמי פיקדון שיחולו על הבעלים בכפוף לאמור בסעיף 7.9.

7.3 כל אחד מהבעלים מצהיר, כי בכפוף לכך שהיזם יפעל ע"פ הוראות ההסכם לקבלת הכרזה של הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון על המתחם כ"מתחם להתחדשות עירונית", במועדים הקבועים לכך בחוק, הוא עומד וימשיך לעמוד במלוא התנאים לקבלת הפטור ממס שבח לפי סעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין, במועד חתימת ההסכם ועד להתגבשות יום המכירה (כמשמעותו בסעיף 49כב לחוק מיסוי מקרקעין), קרי:

7.3.1 הוא מוכר ליזם דירה המשמשת למגורים, ואשר שימשה למגורים כאמור במשך תקופה של שנתיים רצופות לפחות לפני ההכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי בהתאם להוראות הסכם זה;

7.3.2 אין ברשותו יותר מדירת מגורים אחת במתחם ודירתו במתחם אינה מפוצלת;

7.3.3 הוא לא קיבל את דירת המגורים היחידה שלו במתחם, בפטור ממס שבח מ-"קרוב" בתקופה של 24 חודשים שלפני חתימת ההסכם.

לעניין זה "קרוב": בן זוג, הורים, הורי הורים, צאצא, צאצאי בני זוג ובני זוגם של כל אחד מאלה, אח או אחות ובני זוגם, חברה בשליטתו.

7.3.4 התמורה הניתנת לו לפי הסכם זה הינה דירת מגורים חלופית אחת;

7.3.5 שווי הזכות ביחידת המגורים החלופית לא עולה על הגבוה מבין אלה:

1) 150% משווי יחידת המגורים הנמכרת, בניכוי שווין של זכויות בניה;

2) שווי דירת מגורים במתחם ששטחה 120 מ"ר;

3) שווי דירת מגורים במתחם ששטחה 150% משטחה של דירת המגורים הנמכרת, ולא יותר מ- 200 מ"ר.

7.4. בגין כל אחד מהבעלים, שיתקיימו בו מלוא התנאים שבסעיף 7.3 לעיל, יישא היזם במס השבח החל על כל אחד מיחיד הבעלים כאמור בגין מכירת זכויותיו ליזם בדירת המגורים הקיימת. לעניין זה מובהר כי:

7.4.1. ככל ומי מיחיד הבעלים יקבל הודעה מרשויות המס על קיומה בפועל של יתרת זכות בשומת המס בקשר עם דירתו וזאת בשל תשלומים ששילם היזם בגין הפרויקט, הוא מתחייב להעביר את סכום היתרה הקיימת ליזם תוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה על כך.

7.4.2. בטרם חתימת ההסכם, כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב להשיב על שאלון מס פיננסי בינוי (להלן: "השאלון הראשון"). היה ועל פי השאלון הראשון יתגלה שמי מיחיד הבעלים לא עומד במלוא תנאים אלה, בטרם חתימתו על הסכם זה, הוא ישיב על שאלון מיסוי נוסף (להלן: "השאלון השני") ויעביר ליזם ו/או לב"כ היזם ו/או ליועץ המיסוי מטעם היזם, את כל האסמכתאות שיידרשו על ידו להוכחות האמור בשאלון השני ובמקרה זה, כל אחד מהבעלים כאמור יחויב להעמיד לרשות היזם כל פטור ממס העומדים לרשותו לשם קבלת פטור מלא ממס בגין העסקה. רק במידה שיחיד/י הבעלים לא יהיה/ו פטורים ממס, על פי הפטור ממס בהתאם לשאלון הראשון ובנוסף, לא יהיו פטורים ממס העומד לרשותם בהתאם לשאלון השני, אותם יחיד/י הבעלים יישאו בתשלום המס שיחול על אותם יחיד/י בעלים בגין עסקה זו על פי חוק.

7.4.3. מוסכם כי ככל ויחיד/י הבעלים חתם/מו על הסכם זה אך מסר הצהרה בכתב ליזם, במועד חתימת הסכם זה, כי אינו עומד בתנאים המפורטים בסעיף 7.3, הרי שבמקרה כאמור, במידה ולאחר שימוש בפטור אישי יחול על אותו יחיד בעלים חבות במס בגין עסקה זו וככל שהיזם לא יסכים לשאת בחבות המס במקומו, ואותו יחיד/י בעלים יהיה/ו זכאים לבטל הסכם זה, בתוך 30 ימים מהמועד שבו התברר שאותם יחיד/י בעלים חייבים במס בגין עסקה זו, מבלי לגרוע ממי מהצדדים להעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי משנהו.

7.4.4. למעט בעלים אשר מסר הצהרה על אי עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 7.3 לעיל, כל יתר הבעלים מתחייבים להמשיך ולעמוד בתנאים המפורטים לעיל ולא להעביר זכויות בפרויקט לצד ג' אשר יביא לכך שהנעבר לא יעמוד בתנאים לעיל, שאז אותו יחיד הבעלים יישא בכל חבות המס הנובעת בגין עסקה זו (לרבות מס שבח, מס רכישה ומע"מ).

7.4.5. **מבלי לגרוע מכלליות האמור יובהר בזאת כי ככל ולמי מיחיד הבעלים תהיינה שתי דירות במתחם ו/או הנו זכאי לתמורה של שתי דירות חדשות, אזי אותו יחיד הבעלים יישא בכל חבות המס הנובעת בגין עסקה זו (לרבות מס שבח, מס רכישה ומע"מ).**

7.4.6. לצורך קיום האמור לעיל, ביחס למענה לשאלוני המיסוי של היזם כאמור לעיל, הבעלים ישתף פעולה עם היזם וימסור לו את כל המידע שידוע לו והמצוי ברשותו והמסמכים הנדרשים מיד לכשיידרש לכך, ככל ומצויים בידיו, הן בשלב חתימת הסכם זה, והן לאחריו.

7.4.7. כל אחד מהבעלים מצהיר, כי המידע המתייחס אליו, כמפורט בשאלון הראשון, וכמפורט בשאלון השני, ככל ורלוונטי לגביו, נכון ומדויק ככל שידוע לו, וכי הוא מתחייב שלא יחול במידע הנ"ל כל שינוי עד להשלמת הפרויקט וסיום כל ההליכים בקשר אליו למול רשויות המס וכי ידוע לו שהחברה הסתמכה על המידע האמור לצורך

בדיקת כדאיות ההתקשרות בהסכם זה וכי תשלום מס השבח ו/או מס הרכישה של הבעלים עבור עסקה זו לפי סעיף 7 לעיל מבוסס על מצגים אלה.

7.4.8. בעל דירה אשר הצהרותיו כאמור בשאלון/ים תתבררנה כאינן נכונות, יישא בתשלום מס השבח ו/או מס הרכישה ו/או מס הכנסה ו/או מע"מ שירותי בניה (להלן: "המס") בגין אותו חלק של המס שיוטל בגין המידע השגוי שמסר (דהיינו את ההפרש שבין המס שהיה משולם בגין חלקו במקרה שלא היה מוסר מידע שגוי לבין המס שיש לשלם בגין חלקו עקב המידע השגוי עליו הצהיר).

7.5. כל תשלום הכרוך בניהול הליכים נגד הדיירים סרבנים יחול על היזם.

7.6. בכפוף לאמור לעיל, מס רכישה בגין רכישת הממכר מהבעלים ע"י היזם, ובגין קבלת יחידות הבעלים על ידי היזם, אם וככל שיחול, או כל מס או היטל אחר ו/או תשלום חובה אחר שיוטל על הרכישה, אם יוטל או יחול, ישולם על ידי היזם במועד הקבוע לכך בדין או כפי שייקבע עם רשויות מיסוי מקרקעין.

7.7. בכפוף לאמור לעיל, מס ערך מוסף בגין רכישת דירות היזם ו/או בגין בניית דירות הבעלים ומסירת דירות הבעלים, אם יחול, ישולם על ידי היזם.

7.8. מובהר, כי היזם יישא במלוא תשלומי ועד הבית ו/או הארנונה ו/או כל תשלום שוטף אחר החל על מחזיק בדירה, בגין דירות היזם אשר טרם נמכרו ו/או טרם נמסרו, עד למכירתן ומסירתן לצדדים שלישיים.

7.9. למען הסר ספק, מובהר, כי ההוצאות, המיסים והתשלומים המנויים בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל, אינם רשימה ממצה, ומוסכם בזאת, כי הבסיס לעסקה נשוא הסכם זה הינו כי העסקה מצד הבעלים הינה "עסקת נטו", ומכירת המקרקעין ליזם, לצורך ביצוע הפרוייקט, מהווה תמורה מלאה עבור כל התחייבויות היזם בהסכם זה, בלא שיהא על מי מהבעלים לשאת בכל הוצאה נוספת כלשהי, לרבות הוצאות, מיסים ותשלומים שהתשלום בגינם מוטל על בעלים על פי דין, אשר הקבלן יישא בהם במקום הבעלים למעט ההוצאות החלות על הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה,

7.10. ספק הגז בפרוייקט ייקבע ע"י היזם ובאישור מוקדם של הנציגות, הבעלים יחתום על כל מסמך שיידרש לשם התקשרות עם הספק כאמור.

7.11. לאור מורכבות הפרוייקט ומערכותיו ולצורך שמירתו ברמה גבוהה, יהיה רשאי היזם לקבוע כי הבניין החדש והפרוייקט יתוחזקו ע"י חברת ניהול מקצועית שתבחר ע"י היזם לתקופה שלא תעלה על שנתיים ממועד מסירת הדירה הראשונה בבניין החדש ובלבד שדמי הניהול לא יהיו גבוהים מדמי הניהול הנהוגים בפרוייקטים מסוג זה ובאזור הפרוייקט. הבעלים מתחייב לשתף פעולה ולהסכים למינוי חברת ניהול כאמור וכן לחתום על הסכם ניהול בנוסח שיומצא לו על ידי היזם. טרם בחירת חברת הניהול, יעביר היזם לעיון הנציגות את הסכם ההתקשרות שבינו לבין חברת הניהול.

8. ייפוי כח

8.1. הבעלים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שיידרשו לשם ביצועו ויישומו המלא של הסכם זה וקיום החובות החוקיות הנובעות מחתימתו, ובכלל זאת על כל מסמך שיידרש ליזם בקשר עם קידום התב"ע; שינוי התב"ע; הליכי יזום, תכנון ורישוי של הפרוייקט; על כל מסמך שיידרש לשם רישום הערת אזהרה לטובת היזם בגין הסכם זה; דיווחים לרשויות המס; תביעות כנגד בעלי דירות אחרים במתחם על-פי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 או כל חוק אחר וכן בכל ענין הנוגע לרכוש המשותף, ובתנאי שלא יהיה במסמכים אלו כדי לגרוע מהוראות הסכם זה ומהוראות הדין;

8.2. כן מתחייבים הבעלים, לשתף פעולה עם היזם ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם קבלת תמריצים, הטבות, הקלות או פטורים הנוגעים לפרוייקט ולהסכם זה (מרשויות המס; מהמינהל וכיוצ"ב) ובלבד שמסמכים אלו יועברו לאישור מראש

של ב"כ הבעלים. להבטחת התחייבותו על-פי סעיף קטן זה יחתמו וימסרו הבעלים ליזם, במעמד חתימת הסכם זה, יפוי-כח כללי לטובת היזם בנוסח המצ"ב **כנספח ט'** להסכם זה, אשר יוכל לעשות שימוש בו עם חתימת היזם על הסכם זה. לאחר העברתו לאישור ב"כ הבעלים כאמור, הבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך, ומסכים בזאת שיעשה שימוש בייפויי הכח עליהם חתם על-מנת לחתום בשמו ובמקומו על מסמכים כאלה.

8.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור, ייפוי הכוח האמור (**כנספח ט'**), יסמך את היזם ו/או ב"כ היזם באופן בלתי חוזר לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה שיידרשו, לצורך ביצוע הליכי התכנון וכן לפעול לביצוע פעולות תכנון בנוגע למתחם כולל הגשת תוכנית ותוכניות להיתר היה והבעלים לא יחתמו על המסמכים הנדרשים לכל רשות שהיא, לצורך קידום התב"ע החדשה או המקומית ו/או לא יחתמו על תכניות ההגשה ו/או על כל תכנית או בקשה אחרת ו/או כל מסמך הדרוש או קשור לקבלת היתר בנייה וכל היתר נלווה לו, לא יאוחר מתום 14 ימים מיום שזומנו למשרד ב"כ הבעלים, מסמיכים הבעלים את ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם לחתום בשם ובמקומם של הבעלים שלא יחתמו כאמור על כל מסמך מכל סוג מכח יפוי הכח לתכנון הנ"ל. יפוי הכח לתכנון יימסר ליזם לאחר חתימת היזם על הסכם זה. הבעלים לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד עוה"ד במקרה של חתימה מכח יפוי הכח. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.

8.4 עוד מתחייב הבעלים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת הדירה על שם היזם כאשר יגיע המועד לכך על פי ההסכם ובתנאי שהיזם מילא אחר כל חיוביו עד לאותו מועד. להבטחת התחייבותו ע"פ סעיף קטן זה חותם הבעלים במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת היזם בנוסח המצ"ב **כנספח י'** להסכם זה. יפוי הכח הבלתי חוזר להעברת הזכויות על שם היזם יופקד במעמד חתימת הסכם זה בנאמנות אצל הנאמן, אשר ימסור אותו ליזם רק לאחר שיגיע המועד לרשום את הערות האזהרה במקרקעין על שם רוכשי דירות היזם ו/או הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ובתנאי שהיזם מילא אחר כל חיוביו על-פי הסכם זה ועל-פי הדין.

8.5 במועד חתימת הסכם זה, יחתמו הבעלים על בקשות לרישום הערות אזהרה על הדירות הקיימות ו/או המקרקעין, לפי שיקול דעת היזם והבנק המלווה, וימסרו אותן ליזם ו/או ב"כ היזם במועד חתימת הסכם זה, והכל בכפוף להוראות סעיף 22.3 להלן.

8.6 ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערות האזהרה בנוסח המצ"ב **כנספח יב'**. ייפוי כוח זה ייחתם במעמד חתימת חוזה זה על ידי היזם, ויימסר בנאמנות לעוה"ד של הבעלים מיד עם חתימתו בצירוף בקשה למחיקת הערת אזהרה ופרוטוקול חברה תואם. אין במסירת ייפוי כוח זה כדי לגרוע או כדי לשנות בצורה כלשהי מהתחייבויותיו של כל צד לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי חוזה זה ומכוחו, מיד לכשיידרש לכך. בא כוח הבעלים יעשה שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם להוראות חוזה זה ובכל מקרה טרם עשיית שימוש בו ישלח התראה מוקדמת בכתב בת 14 ימים אל היזם ואל ב"כ היזם.

8.7 במקרה של ביטול ההסכם/פקיעתו כדין, מכל סיבה שהיא בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייב היזם להשיב לב"כ הבעלים, בתוך 14 ימים, את יפויי הכח אשר נמסרו לו (ככל שנמסרו לו).

9. התמורה

בתמורה למכירת הממכר, יהיה זכאי כ"א מהבעלים לקבל מהיזם תמורה, על פי המוסכם, שבעלים אשר בבעלותו דירה קיימת מטיפוס A או B (כמפורט ב**כנספח ה'**) ואשר שטחן אינו עולה על 55 מ"ר, יקבל בתמורה דירה (כולל ממ"ד) אשר שטחה יהיה לכל הפחות 85 מ"ר, בעוד שבעלים אשר בבעלותו דירה קיימת מטיפוס C (כמפורט ב**כנספח ה'**), ואשר שטחה גדול מ-55 מ"ר ואינו עולה על 65 מ"ר, יקבל בתמורה דירה (כולל ממ"ד) אשר שטחה יהיה לכל הפחות 95 מ"ר. בעלים אשר בבעלותו דירה קיימת מטיפוס D (כמפורט ב**כנספח ה'**), ואשר שטחה גדול מ-65 מ"ר, יקבל בתמורה דירה (כולל ממ"ד) אשר שטחה יהיה לכל הפחות 105 מ"ר (להלן: "**דירת התמורה**").

9.1 פירוט התמורה:

9.1.1

שטח – שטח הדירה הישנה יחושב לפי מדידה שתבוצע לאחר חתימת 65% מהבעלים או במועד מוקדם יותר לפי שיקול דעת היזם לצורך סיווג לטיפוסי הדירות כפי שנמנו דלעיל, ובכפוף לכך שהשטח המבונה יהיה על פי היתר בניה ויכלול שטחי מרפסות סגורות מקורות המהוות חלק מהדירה. שטח הדירה הישנה ושטח דירת התמורה יחושבו בהתאם לשיטת החישוב (לרבות הסטיות המותרות) הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח – 2008 (לעיל ולהלן): **"צו המכר דירות"**, שפורסם ביום 24.2.08. למען הסר ספק, שטח דירת התמורה לא כולל הצמדות, מרפסות וכל חלק השייך לרכוש המשותף ולא כולל מחסן דירת.

לדירת התמורה תתווסף **מרפסת שמש** בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה כפי שיהיו תקפים בעת הרלוונטית, אך בכל מקרה שטחה לא יפחת מ-10 מ"ר.

"שטח מרפסת שמש" משמעו מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוף או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת והכל כמפורט בצו כאמור.

9.1.2

מוסכם בזאת כי ככל שעקב דרישת רשויות התכנון ו/או בשל מגבלות תכנוניות של היזם במסגרת התכנון המפורט, יפחת שטח דירת התמורה המפורט בסעיף זה לעומת השטח שיאושר במסגרת התכנית המפורטת או היתר הבניה, לא תיחשב סטייה של עד 2% שבין השטח המפורט בסעיף 9 לעיל לבין שטח דירת הבעלים החדשה, כשינוי מהותי בתמורה המגיעה לבעלים על פי הסכם זה ומוסכם על הצדדים כי סטיות אלה הינן שוליות ולא תזכינה את הבעלים בכל בפיצוי ו/או סעד (להלן: **"מגבלת הסטייה"**). במקרה של סטייה מעל מגבלת הסטייה אשר אינה עולה על 5% בין השטח המפורט בסעיף 9 לעיל לבין שטח דירת הבעלים החדשה, תיערך התחשבות בין היזם לבין בעלי הדירות הרלוונטיים כאמור בהסכם זה, במסגרתה ישולם פיצוי כספי במתכונת של שדרוגים או במזומן (לבחירת יחיד הבעלים) לפי שווי מטר מכירה לתוספת השולית, עבור כל מ"ר מעבר למגבלת הסטייה בגובה שיקבע על ידי שמאי שימונה בהסכמת הצדדים. בכל מקרה אחר של סטייה של מעל 5% בין השטח המפורט בסעיף 9 לעיל לבין שטח הדירה החדשה, תהווה הסטייה עילה לביטול ההסכם. במקרה של פיצוי כספי כאמור, יחולו מלוא המסים (ככל שיחולו) בגין מרכיב המזומן, על אותו הבעלים.

9.1.3

חניה ומחסן: מנגנון חלוקת החניות והמחסנים בין הבעלים לבין היזם ובין הבעלים לבין עצמם

לדירת התמורה תוצמד חניה תת קרקעית קונבנציונלית, וכן מחסן בשטח שלא יפחת מ 6 מ"ר. **"שטח מחסן"** משמעו השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות. כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת או מחסן של דירה אחרת, ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו והכל כמפורט בצו כאמור.

חלוקת החניות והמחסנים בין הצדדים, תתקיים במועד בו תודיע על כך החברה שיהיה לאחר החלטת וועדה לתן היתר בניה, והיא תבוצע באופן הבא: (1) החברה תהא זכאית לבחור ראשונה 2 חניות ומחסן עבור כל אחת מדירות הגן הפנטהאוז והדופלקס. (2) לאחר מכן הבעלים והיזם יבחרו את מקומות החניה והמחסנים שיוצמדו לדירותיהם (חניה אחת ומחסן אחד לבעלים לאחר מכן 4 חניות ו- 4 מחסנים ליזם וחוזר חלילה עד בחירה של חניה ומחסן עבור כל דירות הבעלים) בהתאם להגרלה שתיערך על-ידי הנציגות ובפיקוח ב"כ הבעלים ואשר עקרונית יקבעו על ידי הנציגות וב"כ הבעלים לאחר קבלת התכנון הסופי והמאושר של החניון ובלבד שלחברה תיוותר חניה אחת קונבנציונלית לכל דירת

חברה (שאינה פנטהאוז/דופלקס). יתר החניות שתיוותרנה תהיינה של החברה.

היזם יבנה חניות נכים בהתאם לתקן ובכל מקרה אשר לא יעמדו לבחירת הבעלים, למעט לגבי בעלים שהינם בעלי תו נכה שיהיו זכאים לקבל את אותן חניות ובלבד שהעבירו ליזם עד למועד הקובע אישורים מתאימים המעידים על זכאותם לקבלת חניית נכה כאמור. חניות הבעלים ירשמו כהצמדה או ישויכו בדרך קניינית אחרת, ככל הניתן, לדירותיהם במסמכי רישום צו הבית המשותף החדש, בכפוף לדרישות לשכת רישום המקרקעין.

שיווק מוקדם של חניות עודפות

9.2

9.2.1 ככל שתהיינה חניות עודפות מעבר לחניות שתוצמדנה לדירות הבעלים החדשות עפ"י הוראות הסכם זה ולדירות היזם (לגבי דירות היזם - עפ"י שיקול דעתו הבלעדי של היזם ובהתאם לצרכי השיווק שלו) כמפורט לעיל, אזי היזם יציע קודם כל לבעלים בלבד לרכוש את אותן חניות וזאת טרם שיציע אותן לרוכשי דירות היזם וזאת למשך תקופה של 14 ימים (להלן: "תקופת מכירת מוקדמת של חניות").

9.2.2 היזם ישלח לבעלים הודעה בכתב בדבר מועד תחילת תקופת המכירה המוקדמת של החניות, אשר מציגה ומפרטת את החניות העודפות כאמור בצורה דומה לזו אשר תוצג על ידה לרוכשים הפוטנציאליים בשוק החופשי (לרבות תשריט לגבי מיקום וגודל חניה ומחירון היזם כפי שמבוקש בשוק החופשי לרבות מרוכשי דירות היזם) (להלן: "הודעת היזם").

9.2.3 איזה מהבעלים אשר יבקש לבצע רכישה של חניה, יידרש לחתום, בתוך 14 ימים ממועד הודעת היזם, על כתב הצעה.

9.2.4 עם אותם יחידי בעלים אשר חתמו על כתב הצעה יחתם חוזה מכר.

9.2.5 מובהר כי המכירה תבוצע בשיטת "כל הקודם זוכה" ואולם, בעלים יהיה רשאי לרכוש תחילה רק חניה עודפת אחת ורק ככל ובמידה ובתום אותם 14 ימים נותרו חניות שלא התבקשה רכישתם על ידי הבעלים יהיה בעלים רלבנטי רשאי לרכוש יותר מחניה אחת כאמור בכפוף לכל דין.

9.2.6 מחיר החניה הנוספת ישקף הנחה של 5% ממחיר עלות הקמת החניה, בהתאם לקביעת מר נמרוד רגב מחברת ט.י.ר.ן. הנדסה בע"מ.

מנגנון קביעת הקומה והמיקום המדויק של הדירה בבניין החדש:

9.3

9.3.1 לאחר קבלת החלטה סופית למתן היתר בנייה בתנאים לפרויקט [אשר לא ניתן להגיש ערר בגינה], יודיע היזם לבעלים מהן דירות הבעלים החדשות אותן היזם מקצה בבניינים הרלוונטיים לכל אחת מקבוצות הבעלים השונות בשים לב לשלביות הפרויקט ולמיקומם הנוכחי של הדירות הקיימות, על מנת שכל אחד מהבעלים יבחר מבין הדירות המוצעות בבניין/נים החדשים הרלוונטיים לשלב הביצוע שלו, את דירת התמורה שלו (על-פי סדר הבחירה שייקבע כמפורט להלן). דירות הבעלים החדשות, תהינה בקומות רצופות, החל מהקומה השלישית והלאה לפי בחירת היזם ועל פי שיקול דעתו הבלעדי. היזם יצרף להודעתו את הבקשה להיתר הבנייה והתשריטים שצורפו אליה ועל גביהם יסמן את קבוצת דירות התמורה. היזם מתחייב כי הפרויקט לא יכלול בניינים בהם כל הדירות יהיו דירות חדשות של הבעלים בלבד.

9.3.2 תוך 14 יום מקבלת הודעת היזם כאמור בסעיף 9.3.1 לעיל, תמנה נציגות הבעלים מתוך הרשימה הבאה: משרד עודד האושר, משרד ירון ספקטור, משרד ברק פרידמן, משרד אביב גלעד - כשמאי מקרקעין מוסמך מטעם הבעלים (להלן: "השמאי מטעם הבעלים") אשר יישום את שווי דירותיהם הקיימות של הבעלים בבניינים הקיימים ובחלוקה

לקבוצות לפי שלביות הביצוע בפרויקט, על-פי כללי שמאות מקובלים ותוך התייחסות לכל הנתונים הרלוונטיים, ידרג את הדירות על-פי שוויין, וכיין רשימה על פי חלוקה לקבוצות כאמור של שמות הבעלים המסודרת בכל קבוצה על-פי שווי דירתו של כל בעלים - הדירות היקרות תחילה והזולות בסוף. השמאי יסיים את הכנת הרשימה ויעבירה ליזם, לנציגות לבא-כח הבעלים תוך 30 יום ממועד מינויו. שכרו של השמאי מטעם הבעלים ימומן על-ידי היזם בלבד. לא מונה השמאי בתוך פרק הזמן הנקוב לעיל ימנה היזם את השמאי.

9.3.3 רשימת השומות הנ"ל שיכין השמאי מטעם הבעלים, תפרט מחיר/ניקוד לכל דירת בעלים בבניין הקיים, והכל תוך התחשבות, בין היתר, בקומה בה מצויה כל דירת בעלים קיימת, מיקומה בקומה (לרבות כיווני אויר) וההצמדות שהוצמדו לה, ככל שהוצמדו. חתימת הבעלים על גבי הסכם זה מהווה מתן הרשאה לביקור של שמאי הדיירים ו/או המודד בדירה, תוך תיאום מראש עם הבעלים. מובהר למען הסר ספק, כי אם יסרב מי מבעלי הדירות לאפשר כניסת שמאי הדיירים ו/או מודד לדירתו לצורך עריכת השמאות (סירוב – לרבות אי התייצבות גם לאחר תיאום שני מועדים נפרדים בימי חול בשעות עבודה רגילות ומקובלות), כי אז תבוצע קביעת השמאי מטעם הבעלים, אשר תהיה סופית, ללא ביקור בנכס כאמור, ולפי מיטב הבנתו.

9.3.4 סדר בחירת דירות התמורה בכל אחת מהקבוצות יהיה על-פי הרשימה שהכין עבורן השמאי מטעם הבעלים, בהתאם לשווי הדירות הקיימות, כמפורט דלעיל, באופן שהדייר אשר דירתו הקיימת נקבעה על ידי השמאי כבעלת השווי הגבוה ביותר יהיה זכאי לבחור ראשון את דירת התמורה שלו מבין הבניינים המוצעים לאותה קבוצה וכך הלאה. הבעלים יוזמנו על-ידי הנציגות, לא פחות מ-7 ימי עסקים מראש, למפגש בחירת דירות הבעלים, במסגרתו יהיו זכאים לבחור את דירת התמורה שלהם. הבעלים יהיה רשאי לבחור דירה אחת מתוך קבוצת דירות התמורה אשר שטחה הוא כאמור בסעיף 9 להסכם זה ואשר טרם נבחרה על-ידי בעלים אחר מתוך קבוצת הבעלים.

סדר בחירת דירות התמורה, בין בעלים אשר שווי דירתם הקיימת הינו זהה, יהיה עפ"י הגרלה ביניהם.

9.3.5 בעלים אשר לא יגיעו למפגש בחירת דירות התמורה, כאמור בסעיף 9.3.4 לעיל (לענין זה נוכחות נציג מטעם מי מהבעלים המחזיק ביפוי כח נוטריוני/עו"ד המחזיק ביפוי-כח - תחשב כנוכחות אותו בעלים) יאבדו את זכות הבחירה שלהם, ולכל אחד מהם תוקצה דירת תמורה על-ידי היזם בהגרלה מתוך הדירות בקבוצת דירות התמורה שטרם נבחרו על-ידי בעלים אחרים ואשר מספר החדרים בהן הוא כפי שהוסכם כאמור לעיל.

9.3.6 הליך בחירת היחידות, המפורט לעיל, לרבות הגרלה כאמור בסעיף 9.3.4, ככל שתידרש, ינוהל ע"י השמאי או הנציגות בסיוע ב"כ הבעלים, אשר בסיומו יחתום על פרוטוקול תוצאות בחירת דירות התמורה בין הבעלים. הפרוטוקול החתום הנ"ל יחייב את כלל הבעלים ללא זכות ערעור.

9.3.7 על אף האמור לעיל, אם תוך 14 ימים מיום שהודיע היזם על כוונתו לקיים את הליך בחירת דירות התמורה כאמור בסעיף 9.3.1 לעיל, יודיעו לזים רוב מהבעלים, באמצעות נציגות הבעלים, כי הם מבקשים לקבוע בדרך אחרת את אופן חלוקת הדירות שיקבלו מתוך קבוצת דירות התמורה וכי הם מתחייבים להשלים את תהליך קביעת חלוקת הדירות תוך 45 יום, ויצהירו בחתימתם כי אין להם טענות כלפי היזם בעניין זה, יכבד היזם את הסכמת כל בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בה משום פגיעה כלשהי ביזם. הודיעו הבעלים כאמור ותוך 45 יום לא העבירו לזים פירוט מלא וחד-משמעי של חלוקת דירות התמורה, תקבע הנציגות, בסיוע ב"כ הבעלים, את חלוקת דירות התמורה בין הבעלים בהתאם ולפי סדר הניקוד שקבע השמאי (במקרה של ניקוד זהה – תיערך הגרלה בין דירות בעלות ניקוד זהה) והנציגות תעביר ליזם בתוך 7 ימים מתום 45 הימים שלעיל פירוט חלוקת דירות הבעלים, ובמקרה כזה הבעלים

מוותרים בזאת על כל טענה בעניין זה. האמור בסעיף 9.3.5 לעיל יחול בהתאמה במקרה שבו לא תימסר ליזם הודעה מהנציגות בתוך 7 ימים על חלוקת הדירות בין הבעלים כאמור.

9.3.8 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי בכפוף לכל מגבלה על פי דין, רשאי בעלים להמיר את זכותו לבחירת דירה, בדירה בעלת שווי גבוה יותר או בעלת שווי נמוך יותר, כנגד תשלום ליזם של ההפרש לפי מחיר מחירון היזם (מחירון היזם - הן לדירת תמורת הבעלים והן לדירה המשודרגת), או במקרה של שנמוך - קבלת ההפרש בין שווי דירת תמורת הבעלים לה הוא זכאי לפי מחיר מחירון היזם בניכוי מרכיב המע"מ (מחירון היזם - הן לדירת תמורת הבעלים והן לדירה המשונמכת), לפי העניין, ובלבד שאין בשדרוג או בשנמוך האמור, כדי לפגוע בזכויות יתר בעלי הדירות, ובלבד שהדירה טרם נמכרה לצד ג' או שנוהל לגביה מו"מ עם צד ג'.

למען הסר ספק, היה ויחול מס מכל סוג שהוא ו/או אגרה ו/או היטל ו/או חובת תשלום מס ערך מוסף בגין השנמוך ו/או בגין שדרוג הדירה כאמור בסעיף זה לעיל, יישא כל צד במיסים החלים עליו ע"פ הדין.

יובהר, כי ההסדר האמור בהסכם זה בקשר עם העמדת בטוחה לנושה המובטח במשכנתא כאמור בסעיפים 18.6 – 18.8 להלן לעניין הסרת משכנתת הבעלים על ידי העמדת בטוחה אחרת, לא יחול במקרה בו הבעלים לקחו משכנתא חדשה על מנת לממן שדרוג הדירה החדשה או תוספות ושינויים בדירה החדשה וכן לא יחול על משכנתא חדשה שייטלו הבעלים החל מיום חתימת הסכם זה, אלא בהסכמת היזם מראש ובכתב.

מוסכם, כי היה ומספר הבעלים יבקשו לשדרג את דירת התמורה לה הינם זכאים על פי הסכם זה לאותה דירה משודרגת והדירה המשודרגת איננה קיימת במלאי הדירות של היזם ו/או קיימת מגבלה במספר הדירות שהיזם יכול להעמיד ו/או מגבלה שמספר הבעלים המעוניינים בשדרוג הדירה גדול ממספר הדירות הקיימות מאותו סוג, אזי הקודם מבין הבעלים יהא זכאי לשדרוג דירת התמורה האמור.

9.3.9 ידוע לבעלים, כי ייתכן ויקבלו את דירת התמורה או את דירות התמורה, בבניינים שונים במתחם, ולא ירוכזו בבניין אחד מסוים בבניינים החדשים והכל בהתאם לשיקול דעת היזם ובהתאם לדרישת רשויות התכנון.

9.3.10 הליך הכנת טבלת בחירת דירות התמורה יהיה גלוי ובשקיפות מלאה, וייפוקח על ידי השמאי המוסכם ויהיה באחריות הנציגות בלבד בסיוע ב"כ הבעלים ולא תישמע כנגד היזם ו/או מי מטעמו כל טענה כנגד מנגנון זה.

9.3.11 יחיד הבעלים מותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תובענה, מכל מין וסוג, נגד היזם ו/או ב"כ היזם ו/או אדריכל הפרויקט ו/או הנציגות ו/או ב"כ הבעלים ו/או השמאי המוסכם בקשר עם טבלת בחירת דירות התמורה ו/או ניקוד הדירה הנוכחית ו/או סדר בחירת הדירות התמורה. לא ישולמו למי מהבעלים תשלומי איזון או פיצוי או תשלומים אחרים בגין בחירת דירת תמורה זו או אחרת, והבעלים מותר על כל טענה או תביעה בעניין זה.

10. בדק ואחריות

10.1 על הצדדים להסכם זה יחול האמור בחוק המכר דירות, וזאת כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה ו/או מעת לעת ו/או בכל חיקוק אחר שיבוא במקומו ו/או בהתאם להסכם זה, כאילו היזם הינו ה"מוכר" של דירת התמורה, הכולל עניין תקופות הבדק והאחריות, מתן הודעות על ליקויים וכד'. היזם יבצע את התיקונים הדרושים כאמור בתוך זמן סביר ממועד קבלת הודעת הבעלים בכתב על קיומו, בהתאם לאופי הליקוי. תיקון דחוף שאינו מאפשר שימוש סביר בדירה ו/או בחלק ממנה, יבוצע ע"י היזם באופן דחוף ומיידי ובכל מקרה לא יאוחר מ 48 שעות

ממועד מסירת ההודעה בדבר הליקוי. לאחר גמר ביצוע תיקונים יחזיר היזם את מצב הדירה/חלק ממנה לקדמותה. במידה ולצורך ביצוע התיקונים יהיה צורך בפירוק מחוברים אזי היזם יישא על חשבונו בהוצאות הפירוק וישיב את מצב הדירה לקדמותה.

10.2 בזמן ביצוע התיקונים יגרום היזם לכך שההפרעה שתיגרם (אם תיגרם) לבעלים (או לשוכרים ככל שקיימים) תהיה מינימלית ולא תחרוג מן הדרוש באורח סביר לשם ביצוע עבודות התיקונים הרלבנטיות.

10.3 תקופת האחריות של היזם לרכוש המשותף של הבניין החדש או לכל חלק ממנו תתחיל ממועד מסירת הדירה הראשונה בבנין החדש לדייריה.

10.4 היזם מתחייב לתת לבעלים ו/או למי מטעמו, הזדמנות נאותה כדי שיבדוק את דירת התמורה, על כל חלקיה ואביזריה על מנת לאפשר לו לברר את התאמת בניית דירת התמורה למפרט הטכני. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 15 להלן, במעמד המסירה יערכו נציגי היזם, ביחד עם הבעלים ו/או מי מטעמו, פרטי-כל מסירה (להלן: "הפרטי-כל"), ובו יצוינו מצב דירת התמורה, הליקויים והפגמים בה וכל אי התאמה בין בניית דירת התמורה ו/או הבית לבין הוראות הסכם זה, אם יהיו כאלה (להלן: "אי התאמה" ו/או "ליקויים").

10.5 הפרטי-כל ייחתם על-ידי נציג היזם ו/או על-ידי מי שהיזם הסמיך לשם כך ועל-ידי הבעלים או נציג הבעלים. חתימת הפרטי-כל כאמור מהווה תנאי מוקדם למסירת דירת התמורה לידי הבעלים על-ידי היזם והינה הוכחה חותכת לכך כי אכן ניתנה למוכר הזדמנות נאותה לבדוק את דירת התמורה. אם הייתה אי התאמה/ליקוי/נזק, יגרום היזם לביצוע תיקון אי התאמה/נזק/הליקויים אשר לדעת הבעלים טעונים תיקון, תוך זמן סביר ובהתחשב בסוג הליקוי. הצדדים מתחייבים בזאת לחתום על פרוטוקול המסירה בכפוף להסתייגויות שכל צד יהיה רשאי להוסיף, והבעלים מתחייב בזאת לקבל את החזקה ביחידה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שלא מדובר בליקויים המונעים שימוש סביר בדירה.

10.6 היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לאי התאמה המונעת שימוש סביר ותיקונה, יחליט בדבר מר נמרוד רגב מחברת ט.י.ר.ן. הנדסה בע"מ, ובמקרה של אי הסכמה, יחליט הפוסק, כהגדרתו בסעיף 23.1 להלן והחלטתו תהיה סופית. לאחר מועד המסירה של דירות התמורה, טענות בדבר אי התאמה ותיקונה תתבררנה בבית המשפט המוסמך.

10.7 קבלת מפתחות דירת התמורה על-ידי בעלים, תהווה ראייה לכאורה לכך כי דירת התמורה נבנתה ונמסרה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

10.8 מוסכם בזאת, כי בכל מקרה בו יעביר בעלים את זכויותיו בדירה החדשה לצד ג', בין אם בתמורה ובין אם ללא תמורה, יועברו לצד ג' מלוא זכויות הבעלים לפי הסכם זה ולפי הדין, לרבות זכויותיו של הבעלים לתיקונים לפי תקופות הבדק והאחריות, כאמור לעיל, והיזם יהיה אחראי באופן ישיר לקיימן כלפי צד ג'.

10.9 היזם מתחייב, כי בכל מקרה, במועד המסירה החזקה בדירה החדשה, כהגדרתו להלן, תהיה הדירה לאחר קבלת טופס 4 וכל מערכותיה תקינות ופועלות כסדרן וכשהמעלות בבניינים החדשים פועלות וכשיש גישה סבירה ובטוחה לבניינים, לרבות לחניות, למחסנים ולדירות התמורה והדירה מחוברת לכל התשתיות חשמל, מים, גז, ביוב ותקשורת.

10.10 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לאפשר ביצוע התיקונים בדירתו החדשה או בבניין החדש, אף אם התיקונים נוגעים לדירה חדשה אחרת בבניין, וביצועם ייעשה, לאחר תיאום מראש, מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה והבעלים מוותר על כל טענה או תביעה מפאת הפרעות בנוחיותו, כאמור ובלבד שלאחר ביצוע התיקון יושב המצב לקדמותו.

10.11 מוסכם בזה כי אם מי מיחיד הבעלים לא יאפשר ביקור הבדק בדירתו או במקרה שלא יאפשר ביצוע התיקונים בדירתו, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי היזם לאחר תיאום מראש (גם לאחר מועד נוסף אשר נקבע על-ידי היזם) - לא יהיה היזם חייב עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק ביחידת אותו יחיד בעלים

ויראו את אותו יחיד בעלים כמוותר על כל טענה ו/או תביעה ואת היזם כמשוחרר מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או לתיקוני תקופת הבדק ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם.

10.12 מוסכם בזה כי אם ימסור ו/או ימחה היזם לבעלים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן המבצע ו/או קבלן משנה ו/או ספק, יהא על הבעלים לפנות לקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם ליזם, והיזם יהיה פטור מכל אחריות כלפי הבעלים בקשר לתיקון אי התאמות בהם, אלא אם הקבלן המבצע ו/או קבלן המשנה ו/או הספק לא ביצעו את התיקון הנדרש לשביעות רצונם, שאז יהיו הבעלים רשאים לשוב ולפנות ליזם בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והיזם יבצע במסגרת המועדים הקבועים בהסכם זה.

10.13 למען הסר כל ספק, אחריות היזם לפי סעיף זה לא תחול על הזמנת עבודות שינויים ושדרוגים למפרט אשר ישולמו בנפרד לספקים ונותני שירותים בפרויקט, וכן שינויים שלא בוצעו על ידי היזם ו/או מי מטעמו ומתקנים וחומרים שלא סופקו ע"י היזם ו/או מי מטעמו וכן לא תחול בגין כל פגם, ליקוי, קלקול, אי התאמות או נזק, ישיר או עקיף, אשר נגרמו עקב מעשה או מחדל של הבעלים או עקב עבודות ו/או שינויים שבוצעו על ידי הבעלים או עקב אי קיום הוראות תפעול ואחזקה למיתקנים ואביזרים בדירה על ידי הבעלים. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות או חבות או אחריות ביחסים שבין הבעלים לבין הקבלן או הספק הנ"ל או באחריות החברה לדירה על פי חוק המכר (דירות).

10.14 על אף האמור לעיל, אחריות היזם תחול על שינויים שבוצעו ע"י הקבלן המבצע במסגרת השינויים המוסכמים למפרט כפי שסוכם בין היזם/קבלן ליחיד בעלים רלוונטי בהתאם להוראות הסכם זה.

10.15 מובהר בזאת, כי אם יפר הבעלים איזו מהתחייבויותיו האמורות לעיל לגבי תיקון הליקויים, יחשב הבעלים כמי שוויתר על ביצוע התיקונים, היזם לא יהא חייב בביצועם, הבעלים לא יהיה זכאי לדרוש ביצועם, והוא יהיה מנוע מלתבוע בגינם סעד ו/או תרופה כלשהם.

10.16 כמו כן לא יהא היזם חייב בתיקון נזקים שנגרמו על-ידי מי מדירי הפרויקט ו/או מי מכוחם ו/או מבאיהם, והכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות).

10.17 ידוע ליחיד הבעלים כי תיקון הליקויים או הפגמים עלולים לגרום לו לאי נוחות זמנית, והוא מוותר על כל תביעות בגין אי נוחות זמנית כאמור, ובלבד שתיקון הליקויים ו/או הפגמים יעשו ויתוקנו במועדים הקבועים בהסכם זה, בתיאום עמו מראש (ככל שנוגעים לדירתו) ובלבד שלאחר התיקון יושב מצב הדירה או החלק ממנה בה בוצע התיקון, לקדמותו.

10.18 יחיד הבעלים מצהיר כי ידוע לו שהיזם ירכז את תיקון הליקויים בדירות התמורה בכל הבניינים החדשים, למועד אחד, שלא יהיה מאוחר מ 12 חודשים מעת מסירת דירת התמורה לידי הבעלים, ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשר עם כך, למעט בקשר עם ליקויים דחופים כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

11. אחריות

11.1 היזם יהא אחראי עפ"י כל דין, לכל נזק או אובדן, 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 של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או קבלנים המועסקים בפרויקט/קבלני משנה המועסקים בפרויקט מטעמו ו/או מטעמו של הקבלן ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו בפרויקט, בכפוף להוראות ההסכם וכל דין. מיום פינוי הדירות ועד להריסתן יציב היזם על חשבונו ובאחריותו, חברת שמירה למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר.

11.2 היזם וכל מי מטעמו ולרבות הקבלן, פוטרים את הבעלים מכל אחריות לכל נזק שייגרם למי מהם כתוצאה מהוצאתו לפועל של פרויקט זה, למעט במקרה בו הנזק

נגרם על ידי הבעלים או מי מטעמו בזדון ו/או ברשלנות ו/או שכנגד הוראות הסכם זה.

11.3 היזם ישפה את הבעלים בגין כל חיוב ו/או הוצאה שיוטלו עליהם בפסק דין שלא עוכב ביצועו, עקב דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדם בגין נזק אשר היזם אחראי בגינו כאמור לעיל, בכפוף לכך שהבעלים יודיעו ליזם מיד עם היוודע להם דבר קיומה של דרישה ו/או תביעה כאמור ויאפשרו ליזם להתגונן מפניה, וישתפו עימו פעולה ככל הניתן. מובהר, כי הייצוג המשפטי של הבעלים ו/או של היזם והטיפול בתביעה הינם באחריותו הבלעדית של היזם ועל חשבונו, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד).

11.4 היזם מתחייב, בעצמו ו/או באמצעות הקבלן מטעמו, לקיים באתר סדרי בטיחות נאותים ולשמור ולקיים את הוראת פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 על תקנותיה ו/או כל דין אחר החל. כמו כן מתחייב היזם, בעצמו ו/או באמצעות הקבלן מטעמו לנקוט בכל האמצעים הסבירים תוך כדי ביצוע העבודות למניעת פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ולמניעת כל הפרעה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר. בנוסף מתחייב היזם, בעצמו ו/או באמצעות הקבלן מטעמו, למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995, וכל הצווים, והתקנות, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שלוחיו ו/או הבאים מטעמו, שיעסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, יהיו זכאים לכל הזכויות על פי החוק הנ"ל.

11.5 היזם מתחייב כי בהסכם שייחתם בינו לבין הקבלן המבצע יחוייב הקבלן המבצע לנקוט את כל האמצעים הנדרשים בדין ו/או ע"י כל רשות מוסמכת ו/או הנהגים בעבודות מהסוג שיבוצעו בפרוייקט בכדי למנוע כל פגיעה שלא לצורך בנוחות הציבור, מטעמו ו/או מטעם שלוחיו ו/או מטעם כל אלה הפועלים בעבורו, במהלך ביצוע העבודות ו/או עקב ביצוען וכן כי במהלך ביצוע העבודות ועקב ביצוען, לא תהא מצידו ו/או מצד שלוחיו ו/או מצד כל אלה הפועלים בעבורו כל הפרעה לזכות השימוש והמעבר בדרכים ציבוריות או לזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו, וכי אם בכל זאת תיגרם, בלית ברירה, הפרעה כלשהי מהסוג האמור, היא תהיה המינימלית ביותר האפשרית ותופסק במועד המוקדם ביותר האפשרי.

11.6 שילם הבעלים סכום כלשהו לאדם כלשהו ו/או גוף משפטי כלשהו ו/או רשות מקומית כלשהי, חברת החשמל, מקורות, חברות תקשורת וכדומה בגין אובדן ו/או פגיעה ו/או נזק להם אחראי היזם ו/או מי מטעמו ו/או הנתון למרותו, אזי היזם יהיה חייב לשפות את הבעלים, מיד לפי דרישתו הראשונה בכתב של הבעלים באופן מלא בעד כל הוצאה, קנסות, הפסד, לרבות הוצאות בגין הליכים משפטיים, לרבות שכ"ט עורך דין, בגין אותן פגיעות, אובדן או נזק שהבעלים שילם ואשר היזם אחראי להם כאמור לעיל בכפוף לכך ובתנאי שנמסרה ליזם הודעה במועד המוקדם ביותר האפשרי אודות כל דרישה ו/או תביעה ותינתן ליזם האפשרות להתגונן מפני כל תביעה ו/או דרישה (ככל שהדבר תלוי במוכר), ובכפוף ליתר התנאים האמורים בסעיף 11.7 להלן.

11.7 בכל מקרה בו חלה חובת שיפוי על היזם בהתאם להוראות הסכם זה, אזי, ישפה היזם את הבעלים בכפוף לתנאים המצטברים הבאים להלן:

11.7.1 נקבע בפסד דין שניתן נגד היזם ו/או מי מטעמו, כי הנזק שנגרם לבעלים נגרם בגין מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו.

11.7.2 נקבע בהחלטה סופית של בורר או פוסק (החלטה חלוטה ללא זכות ערעור ו/או עיכוב ביצוע עליה), כי הנזק שנגרם לבעלים נגרם בגין מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו.

11.7.3 הבעלים הודיע ליזם על קבלת כל דרישה ו/או כתב בי-דין ו/או תובענה לתשלום שהוגשה בתוך 2 ימי עסקים ליזם.

11.7.4 הבעלים יאפשר ליזם להתגונן בשמו ובמקומו בפני כל דרישה, כתב בי-דין, ו/או תובענה.

- 11.7.5 הבעלים ישתף פעולה עם היזם במסגרת ההתגוננות מפני כל תובענה ו/או דרישה כאמור, חשבון היזם, במטרה להדוף כל תובענה ו/או דרישה כאמור.
- 11.7.6 בשום מקרה הבעלים לא יתפשר בכל תובענה ו/או הליך משפטי, ללא קבלת אישור מראש בכתב מהיזם.
- 11.7.7 בשום מקרה השיפוי לא יהא בגין תביעה שהגיש מי מהבעלים.
- 11.8 מוסכם בזאת כי כל הוראות סעיף 11 יחולו בהתאמה על כל קבלן ו/או קבלן משנה העוסק בפרויקט.
- 11.9 מוסכם כי במקרה שבעלים יעביר את זכויותיו בדירת התמורה לצדדים שלישיים, חובת היזם לבדק ואחריות (לפי סעיפים 10 ו-11 לעיל) על פי הסכם זה, תמשיך ותחול בהתאם ובכפוף להוראות חוק המכר (דירות).
- 11.10 למען הסר ספק, האמור בסעיף 10 ו-11 לעיל, בכל מקרה אינו גורע מהוראות חוק המכר (דירות) לענין בדק ואחריות, והוא בא להוסיף על הוראות חוק זה על תיקונו ו/או על כל הוראות דין אחר.

12. שינויים בתוכנית המכר

- 12.1 ידוע למוכר, כי בשלב זה של חתימת ההסכם, בו עדיין לא החל תכנון הפרוייקט, ומשכך גם אין תב"ע בתוקף, הרי שלא ניתן להתחייב על תכנון מחייב. יחד עם זאת, מובהר כי התחייבות היזם כי דירת התמורה תעמוד בתנאים המפורטים בהסכם זה (לרבות מס' חדרים ושטח דירת התמורה), במפרט הטכני ובהוראות הדין, הינם תנאים יסודיים בהסכם זה ויהו בסיס לכל תכנון שיבחר היזם והכל בכפוף לסטיות המותרות על פי הסכם זה ולשינויים שידרשו עקב דרישת רשויות או בשל הנחיות היועצים המקצועיים, והכל בכפוף להוראות הסכם זה לעיל ולהלן.
- 12.2 הבעלים מתחייב בזאת לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך תכנון הפרוייקט והוצאתו לפועל, לרבות שינוי התב"ע ובקשות להקלות וכן על כל מסמך הנדרש לצורך הגשת התכניות והיתר הבניה לאישור הרשויות המוסמכות וכן בכל הקשור לביטול או תיקון צו רישום הבית המשותף וליתר הפעולות הנדרשות לביצוע בלשכת רישום המקרקעין לצורך הקמת הפרוייקט ורישום, וזאת מייד לדרישתו הראשונה של היזם ובפרט שלא יהיה בכך כדי לגרוע מהוראות הסכם זה והוראות הדין, ובמידה ומכל סיבה שהיא, לאחר דרישה כאמור הבעלים לא יחתום על מסמכים כאמור, ואף לאחר מועד נוסף אשר תואם עמו, ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לבא-כח הבעלים לחתום במקומו על כל מסמך ושטר בהקשר זה ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים על-פי הסכם זה ועל-פי הדין.

13. שינויים פנימיים בדירת התמורה

- 13.1 הבעלים זכאי לבקש מהיזם לבצע שינויים תכנוניים פנימיים בדירת התמורה שעניינם הזזת מחיצות (קירות פנימיים) והזזת נקודות חשמל, מים (באותו חדר), גז ותקשורת, לעומת המפרט והתכניות, ללא תוספת תשלום, ובלבד שהודיע ליזם בכתב ובפעם אחת, על השינויים המבוקשים, בתוך 60 ימים ממועד המצאת תכנית הדירה לידי הבעלים ובכפוף לכך שלא יהיה בשינויים האמורים משום שינוי המנוגד לחוק או לתקן הרלוונטי ו/או שינוי הדורש תיקון היתר הבניה ו/או שינוי מערכות ו/או שינוי תשתיות ו/או שינויים הפוגעים בחזות החיצונית של הבניין החדש ו/או שינוי שיש בו כדי לעכב את מסירת החזקה בדירת התמורה (למעט עיכוב באורך משך הזמן המוסכם בפרוטוקול השינויים) ו/או שינוי שיש בו כדי לשנות תכנון מחוץ לדירת התמורה (לרבות שינויים אנכיים לאורך הבניין) ו/או שינוי מיקום חדרים רטובים וממ"ד.
- 13.2 יתר הבקשות לשינויי דיירים יתומחרו בהתאם למחירון דקל שינויי דיירים, אך בכל מקרה – לא יותר מאשר היו נדרשים רוכשים של דירות היזם לשלם בגין אותם שינויים.
- 13.3 התמורה בגין ביצוע השינויים כאמור בסעיף 13.2, תשולם ליזם או לקבלן המבצע, כפי שיקבע היזם, לא יאוחר מהמועד שיקבע לכך ע"י היזם או הקבלן המבצע.

- היזם ו/או הקבלן המבצע יהיו רשאים שלא לבצע את השינויים אם תמורתם לא תשולם במלואה ובמועדה כמפורט בטופס הזמנת שינויי דיירים.
- 13.4 לצורך ביצוע שינויים פנימיים בדירת התמורה, יעניק היזם לטובת כל אחד מהבעלים, על חשבון היזם, 3 פגישות בנות שעה וחצי כל אחת, עם מעצב פנים/אדריכל/מתאם שינויים מטעם היזם, בהתאם לנסיבות.
- 13.5 על אף האמור בסעיף 13.1 לעיל, מוסכם, כי דחיית מועד מסירת החזקה בדירת התמורה, הנובע משינויים שבוצעו לבקשת הבעלים של אותה דירה, בתקופת זמן הנובעת מביצוע השינויים, לא יחשב כהפרת ההסכם ו/או הוראה מהוראותיו על ידי היזם, ובלבד שמשך האיחור יירשם בפרוטוקול הזמנת השינויים שיערך בין הבעלים לבין היזם ו/או מי מטעמו.
- מובהר כי כאמור לעיל, ייחשב הדבר כהסכמת הבעלים לשינוי מועד המסירה הקבוע בהסכם זה. מובהר בזאת כי, במקרה שבו נדחתה מסירת דירת הבעלים החדשה בעקבות הזמנת שינויים ע"י יחיד הבעלים הרלוונטי, לא יהא יחיד הבעלים הרלוונטי זכאי לדמי שכירות בגין תקופת הדחייה ויחיד הבעלים הרלוונטי ישיב ליזם את ערבות השכירות שניתנה לו במועד בו אמור היה לקבל את דירת התמורה ללא העיכוב בשל ביצוע השינויים.
- 13.6 למען הסר ספק, מובהר כי כל הזמנת שינויים כפופה לאישור היזם שלא יסרב לביצוע השינוי אלא מהסיבות האמורות בסעיף 13.1 לעיל ו/או מסיבות סבירות ומנומקות אחרות, אשר ינומקו בכתב, וכי מבלי לגרוע מכך, במידה ויבוצעו שינויים על-ידי הבעלים או מי מטעמם, ללא אישור היזם בכתב על גבי טופס הזמנת השינויים, אזי לא ישא היזם בכל עיכוב שיחול במסירה מעבר למועד במסירה הקבוע בהסכם זה.
- 13.7 במקרה ובעלים יוותר או לא ירכיב בפועל בדירת התמורה פריטים מהמפרט הטכני (לדוג' כלים סניטריים, ריצוף מטבח וכיו"ב פריטים לגביהם ניתנת על ידי היזם בכלל הדירות בפרוייקט אפשרות החלפה/שדרוג), יהיה הבעלים זכאי לקבלת זיכוי ו/או לקזז תמורתו ממחיר הזמנת פריטים אחרים ו/או קבלת תשלום כספי וזאת לפי מחירון הזיכויים של היזם/הקבלן מול הספקים.
- 13.8 האחריות על ביצוע עבודות שינויים שיבוצעו ע"י היזם ו/או מי מטעמו (לרבות הקבלן ולרבות ספקים ואנשי מקצוע מטעם היזם), תהא על היזם בלבד. על אף האמור, במקרה שבו התמורה בגין ביצוע השינויים כאמור תשולם ישירות לקבלן המבצע או לספק, על החברה לא תחול מחויבות או אחריות כלשהי, לרבות בעניין הבטחת הכספים המשולמים בגין השינויים. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה כלפי הבעלים על פי חוק המכר (דירות).
- 13.9 ביצוע עבודות ע"י בעלי מקצוע מטעם הבעלים יתאפשר רק לאחר מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לידיהם ובכפוף לכך שעד לרישום הבניין כבית משותף, לא יהיה בהן משום שינוי בהיתר הבנייה ו/או בקווי תשתית ראשיים ו/או בחזיתות הבניין ולא תהיה כל הפרה של הוראות הסכם זה.
- 13.10 היזם לא יהיה אחראי לטיב החומרים שירכוש מי מיחיד הבעלים בעצמו מעבר לקבוע במפרט הטכני ושיסופקו ע"י מי מיחיד הבעלים לדירת התמורה, וכן לכל נזק ו/או פגם שיגרמו לפריטים שהוספו ו/או שונו על ידי מי מיחיד הבעלים בדירת התמורה ואשר אינם נכללים במפרט הטכני.
- 13.11 מוסכם כי האמור בסעיף זה, על תני סעיפיו, יחול גם לגבי דירות יחיד הבעלים אשר יימכרו על ידיהם לרוכשי/נעברי הבעלים, וככל ובמידה וביצוע השינויים ו/או התוספות, כקבוע בהסכם זה, יתבקש על ידי מי מרוכשי דירות הבעלים, היזם יבצע אותם רק לאחר קבלת הפנייה מתאימה בכתב מאת הבעלים.
- 13.12 על אף האמור בסעיף זה, היזם יהיה רשאי לסרב לבצע גם שינויים בפריטים או אלמנטים לאחר בנייתם או הרכבתם.

13.13 היזם רשאי לערוך שינוי של מוצרים או חומרים במפרט בהתאם להוראות חוק מכר דירות, מאילוצים טכניים, תכנוניים או אחרים, ובלבד שהשינויים יהיו טכניים בלבד ושכל אביזר או מתקן או חומר המחליף את זה שבמפרט לא יפחת ממנו בתכונותיו ובאיכותו.

14. הרכוש המשותף

14.1 הבעלים מצהיר, כי ידוע לו שבקירותיה החיצוניים של דירת התמורה ו/או בצמוד אליהם (אך לא בתוך דירת התמורה), עשויות לעבור תעלות אוורור ו/או מערכות משותפות אחרות (להלן: "האלמנטים המשותפים"), אם באופן אנכי, ואם באופן אופקי או אחר, אשר לא יהיו חלק מדירת התמורה אלא יהוו רכוש משותף, והבעלים נותן הסכמתו מראש לנ"ל, ומוותר על כל טענה בעניין, לרבות טענת פגם ו/או אי התאמה בקשר לכך, ובפרט שזכויות הבעלים על-פי ההסכם ועל-פי הדין לא תיפגענה, לרבות זכות הבעלים לשימוש סביר בדירת התמורה.

14.2 הבעלים מצהיר כי הובהר לו כי חל איסור חמור לבצע כל שינוי באלמנטים המשותפים ובקירות הגובלים בהם, והוא מתחייב שלא לבצע כל שינוי כאמור, ו/או חסימה ו/או בניה ו/או הפרעה בכל דרך שהיא, ו/או כל פעולה שעלולה לגרום נזק לאלמנטים המשותפים.

14.3 היזם יהיה זכאי להעביר דרך כל חלק מן המקרקעין ומהבניין החדש, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר, צנרת ומתקני מים, גז, צנרת מיזוג אויר, קווי חשמל, כבלי טלפון, טלוויזיה, טלוויזיה בכבלים, תקשורת (למעט אנטנות סלולריות), ביוב, ניקוז, פירים וכיוצ"ב, וכן להציב מתקנים כנ"ל וזאת בין אם המתקנים משרתים את הבניין החדש לבדו ובין אם משמשים, מחברים ומקשרים חלקים אחרים שבפרויקט. הבעלים מתחייב שלא להתנגד לכל פעולה שהיזם רשאי לעשותה כאמור לעיל והוא נותן את הסכמתו מראש לכל פעולה כזאת, ובפרט שזכויות הבעלים על-פי ההסכם ועל-פי הדין לא תיפגענה, לרבות זכות הבעלים לשימוש סביר בדירת התמורה והצמודותיה.

14.4 הבעלים מצהיר ומסכים בזאת, כי מועד המסירה של הרכוש המשותף בפרויקט, לרבות לצרכי אחריות היזם לאי התאמות עפ"י חוק המכר, יהיה לא לפני מסירת 10% מהדירות הראשונות בבנין החדש או לא לפני מסירת 10 דירות ראשונות, הנמוך מביניהם.

14.5 למען הסר ספק, היזם מתחייב לא לאפשר התקנת אנטנות סלולריות (לרבות כל מתקן בעל אופי דומה, למעט צלחות לוויין לצורך קליטת שידורי הטלוויזיה) בשטח הפרויקט, לרבות על בנייני הפרויקט. היזם מתחייב, כי הוראה ברוח זו תיכלל בתקנון הבית המשותף.

14.6 יובהר, כי הבעלים לא ישא בעלויות אחזקת הרכוש המשותף, מעבר לחלקו היחסי, הן לגבי דירות התמורה אשר טרם נמסרו ו/או לדירות היזם אשר טרם נמסרו ו/או נמכרו.

15. הוצאת היתר בניה והתחלת בניית הפרויקט

15.1 היזם מתחייב בזאת, בתניה יסודית, לנקוט בסמוך לאחר אישור התב"ע המקומית (ומבלי לגרוע מהוראות התנאי המתלה הרביעי), על חשבונו ואחריותו, בכל הצעדים הדרושים לשם קבלת כל הרישיונות, ההיתרים וההקלות הדרושים לשם בניית הפרויקט (להלן: "היתר הבניה"), ובכלל זה לשלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לשם כך, בכפוף להוראות הסכם זה ולהעמיד את כל הערבויות שידרשו על ידי העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או כל גוף אחר כתנאי לקבלת היתר הבניה, לרבות היטל השבחה בגין אותו היתר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבניה, לבצע תשלום שלפי הבנתו אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתו אינה מעוגנת בדין, תהא ליזם הזכות להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה, על אחריותו ועל חשבונו, ובלבד שמקום שניתן לבצע התשלום ו/או להעמיד ערבות תחת מחאה ולאחר מכן לנהל הליכים לביטולם, מבלי לעכב את קבלת היתר הבניה, יעשה כן היזם, ובכפוף לכך שבמקרה בו לא ניתן יהיה להעמיד ערבות לביצועו של התשלום תחת מחאה, ולאחר מכן לנהל הליכים לביטולם, בלי

לעכב את התקדמות הפרוייקט, ובגין הליכים כאמור לא יינתן היתר הבניה תוך המועדים הקצובים בהסכם זה לעיל ולהלן ובסיום ההליכים שינהל הקבלן ידחו טענותיו, כי אז ייחשב העיכוב כאי עמידה של הקבלן במועדים הקבועים בהסכם זה וכהפרתו, לכל דבר וענין.

היזם מתחייב להודיע לב"כ הבעלים בכתב, בהקדם עם אישור התב"ע החדשה.

15.2 כן מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש לשלם היטל השבחה, שלפי הבנתו, הוא ו/או שיעורו אינם מעוגנים בדין, יחול האמור לעיל, בשינויים המתחייבים מכך שהיזם יהיה חייב לפעול בענין זה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (ערובות להבטחת תשלום היטל השבחה ודחיית תשלומים), תשמ"א-1981 ו/או לכל הוראת דין תקפה אחרת.

15.3 תכניות ומסמכי הבקשה להיתר בניה, לרבות כל תיקון או שינוי להן, יהיו כפופות לאישור הנציגות כשהן מבוססות על המפורט בהסכם ובמפרט העקרוני. הבעלים מתחייב בזאת, כי בתוך 45 ימים מיום מסירתן לידי הנציגות ולידי המפקח מטעם הבעלים, תיבדק התאמתן להסכם ולמפרט העקרוני, כאשר הנציגות ו/או המפקח מטעם הבעלים, יעבירו ליזם, בכתב, במסגרת 45 ימים אלו, את כל הסתייגויותיהם ו/או הערותיהם לתכניות ההגשה, ככל שיהיו כאלה, וזאת במידה שהתכניות אינן תואמות את הסכם זה או את המפרט העקרוני, שאז היזם מתחייב בזאת לתקן את תוכניות הבקשה להיתר בניה בהתאם להערות והסתייגויות נציגות הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים, אם יהיו. בכל מקרה של הקטנת שטחי יחידות הבעלים יחול האמור בסעיף 9.2 לעיל. אם נציגות הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים לא יעבירו ליזם, תוך המועד הקבוע בסעיף זה, הערות והסתייגויות לתוכניות הבקשה להיתר בניה, ייחשב הדבר כהודעה לפיה אין לבעלים הערות ו/או הסתייגויות לתוכניות הבקשה להיתר בניה שנמסרו להם.

15.4 באם תכניות ומסמכי הבקשה להיתר יאושרו על-ידי הנציגות כאמור, תאשר הנציגות ליזם את התכניות תוך 14 ימים ותורה לב"כ הבעלים לחתום בשם הבעלים על הבקשה להיתר (במקום המיועד לחתימת הבעלים) ותעבירו לידי החברה. כל הבעלים החתומים על הסכם זה מורים לב"כ הבעלים בהוראה בלתי חוזרת לחתום בשםם על התכניות מיד עם הוראת הנציגות לו לעשות כן.

15.5 היזם מתחייב, בהתחייבות יסודית, להתחיל את הקמת הפרוייקט בתוך 30 ימים מיום שנתקבל היתר בנייה סופי כדין, וכן שכלל הבעלים (הרלוונטיים לשלב הביצוע) פינו את דירותיהם בפועל (לפי המאוחר) (להלן: "**יום תחילת ביצוע העבודות**"). בכפוף לקיומן של מלוא התחייבויות היזם, היזם יהיה רשאי לעלות על המקרקעין לצורך התחלת הבניה, כאשר הבעלים יפנה את הדירה הקיימת מכל אדם, רק כנגד קיום כל התנאים הבאים (שיחולו בנפרד לגבי כל שלב בהקמת הפרוייקט), במצטבר, כדלקמן:

15.5.1 בידי היזם היתר בניה כדין להריסת הבניינים הקיימים ולהקמת הבניינים החדשים, לאחר ששילם את מלוא האגרות, ההיטלים והתשלומים הנדרשים.

15.5.2 בידי היזם אישורי ביטוח ופוליסות ביטוח תקפות בהתאם להוראות הסכם זה.

15.5.3 היזם הפקיד בידיהם הנאמנות של ב"כ הבעלים ו/או המציא לידי הבעלים, לפי העניין ובהתאם להוראות הסכם זה, את כל הערבויות שעליו להעמיד להם על פי הוראות הסכם זה.

15.5.4 במקרה של פינוי שלא כנגד מסירת דירה חדשה, היזם הפקיד בידיהם הנאמנות של ב"כ הבעלים את דמי השכירות הראשוניים שעליו להפקיד בידיהם על פי הוראות הסכם זה.

15.5.5 היזם התקשר עם הבנק המלווה בהסכם לקבלת ליווי בנקאי סגור לפרוייקט.

היזם לא יהיה רשאי לעלות על המקרקעין ולהתחיל בעבודות במקרקעין בטרם התמלאו התנאים לעלייה על המקרקעין כאמור לעיל, אולם הוא יהיה רשאי להיכנס למקרקעין בטרם אותו מועד ובאחריותו הבלעדית, לצורך מדידות ו/או בדיקות ו/או קידום פעולות תכנון בלבד, בתאום מראש, בכפוף להשבת המצב לקדמותו ככל שיידרש, והכל כאמור בהסכם זה.

15.6 היזם מתחייב להמשיך בבנייה רציפה של הפרויקט, ולסיים את בנייתו של כל אחד מהשלבים בפרויקט **לא יאוחר מ- 24 חודשים** מיום תחילת ביצוע העבודות כהגדרתן לעיל ("**מועד המסירה הצפוי**"), וזאת עבור בנין חדש בן עד 9 קומות כאשר בגין כל קומה נוספת יוארך משך בניה בחודש אחד (לדוגמא: תקופת הביצוע של בניין בן 33 קומות תהיה 48 חודשים). סיום בניית שלב בפרויקט משמעו השלמת עבודות הבניה ביחס לאותו השלב, כהגדרת מונח זה לעיל אך למעט בניית הפיתוח הסביבתי של החצר ושל השטחים המשותפים שלגביו יחולו הוראות סעיף 15.8 להלן. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת היזם לקבל תעודת גמר לפרויקט.

15.7 ידוע לבעלים כי ייתכן שבהתאם להוראות התב"ע החדשה הבניה במתחם תיעשה בשלבים, קרי הריסת חלק מהבניינים במתחם ובניית בניינים חדשים תחתם ולאחר מכן הריסת בניינים נוספים ובניית בניינים חדשים תחתם, והכל בהתאם להוראות התב"ע החדשה ולשלביות שתידרש ע"י רשויות התכנון.

15.8 מוסכם, כי היזם רשאי לסיים את בניית הפיתוח הסביבתי של החצר ושל השטחים המשותפים הנוגעות לבניין מסוים תוך 8 חודשים מקבלת טופס 4 לאותו בניין, ובלבד שתתאפשר גישה סבירה למבנה, לרבות לחניה, למחסן וליחידות הדיור.

15.9 מוסכם, כי ככל שהיזם יבנה חניון אשר הינו משותף למספר בניינים בפרויקט, בנייתו תסתיים טרם מסירת הדירה הראשונה בבניין הראשון שיבנה מבין הבניינים המשתמשים בחניון, וככל שהחניון ישמש את הדיירים של בניין אחד בלבד, תסתיים בנייתו טרם מסירת הדירה הראשונה בבניין.

15.10 מוסכם על הצדדים כי בשום מקרה לא יראו בעיכובים במסירת מכתב החרגה ו/או באי סיום עבודות הפיתוח, כאי סיום הבניה ע"י היזם, וזאת מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה לעניין עיכובים במסירת מכתב החרגה ו/או באי סיום עבודות הפיתוח.

15.11 מחלוקות בין הצדדים לענין תכניות הבקשה להיתר בניה, אם יהיו, יובאו להכרעתו של הפוסק.

16. מסירת החזקה בדירת התמורה

16.1 הבעלים יהא זכאי לקבלת דירת התמורה (כשהיא מוכנה בהתאם למפרט הטכני ולאחר קבלת "טופס 4" כשכל מערכותיה תקינות ופועלות כסדרן, שלפחות מעלית אחת בבניין פועלת וכשיש גישה סבירה ובטוחה לבניינים, לרבות לחניות, למחסנים ולדירות התמורה והדירה מחוברת לכל התשתיות חשמל, מים, גז, ביוב ותקשורת, במועד עליו יודיע היזם למוכר בהודעה בכתב בת 60 יום מראש לפחות כאשר מועד המסירה הספציפי יימסר לפחות 14 ימים מראש (להלן: "**מועד מסירת החזקה בדירת התמורה**") וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשאת בתשלום דמי השכירות עד תום 90 הימים ממועד ההודעה במקרה שבו לא תמה תקופת השכירות טרם לכן והבעלים יחויב בפועל בתשלום דמי השכירות בגין תקופה זו.

16.2 באם מועד מסירת החזקה בדירת התמורה אינו אפשרי מבחינת הבעלים, עליו להודיע על כך ליזם ללא כל דיחוי, על מנת לתאם מועד מסירה חלופי, אשר יהיה עד **לא יאוחר מ- 10 ימים** מהמועד עליו הודיע היזם כאמור.

16.3 הבעלים יהא רשאי להודיע ליזם בכתב כי, מיופה-כח ו/או נציג מטעמו שזהותו המדויקת תפורט בהודעתו, יהיה זה שיקבל את החזקה בדירה החדשה בשמו ובמקומו, ובמקרה כזה תהווה מסירת החזקה בדירת התמורה לנציג הבעלים האמור כמסירה לבעלים לכל דבר וענין.

16.4 כתנאי לקבלת דירת התמורה, יחזיר הבעלים ו/או בא כוחם, לפי הענין, את הערבויות ככל שהופקדו בידיו כאמור בהסכם זה, לבנק המלווה מוציא הערבות, בהתמלא התנאים המצטברים הבאים:

- 16.4.1 מסירת החזקה בדירת התמורה תבוצע בהתאם להוראות הסכם זה;
- 16.4.2 נמסר לבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה ביחס לדירה החדשה מאת הבנק המלווה;
- 16.4.3 ככל שבמועד זה הזכויות במקרקעין יהיו רשומות על שם היזם, תירשם הערת אזהרה לטובת הבעלים בקשר לדירת התמורה, בהתאם לס' 2(4) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות").
- 16.4.4 כמו כן, ייפוי הכוח מאת היזם (נספח יב) יושב לידי ב"כ היזם.
- 16.4.5 כל יחיד בעלים יחתום על חוזה עם חברת החשמל. ככל שהיזם ידרש לתשלום מראש בגין המונים, ישיב לו הבעלים את הסך שישולם על ידו לפני מסירת דירת הבעלים החדשה לידיהם.
- 16.5 ככל שבעלים יבצע שינויים ו/או תוספות בדירת התמורה, הרי שמועד קבלת החזקה על דירת התמורה יידחה בהתאם לפרק הזמן הנדרש לשינויים ו/או התוספות שבוצעו על-ידי הבעלים ואשר צוינו בפרוטוקול הזמנת השינויים לאחר שנקבעו בהסכמה בין הבעלים הרלוונטי לבין היזם, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.4 לעיל לעניין מועד דחייה בלתי סביר אשר יהיה כפוף להחלטת הפוסק.
- 16.6 במעמד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים, יאפשר היזם לבעלים יחד עם המפקח מטעם הבעלים לבדוק את התאמתה למפרט ולהסכם שינויים אם קיים, והיזם / קבלן מתחייב לאפשר ביצוע הבדיקה הנדרשת.
- 16.7 בעלים יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה החדשה אף אם יהיו בה ליקויים ובלבד שלא מדובר בליקויים חמורים המונעים שימוש ראוי למגורים בדירה או בחלק ממנה. אם הליקויים ימנעו שימוש ראוי למגורים בדירה או בחלק ממנה, לא יהיו הבעלים חייבים לקבלה עד לביצוע תיקונים באופן שיאפשר שימוש סביר בדירה (או בחלק ממנה), ויחולו בעניין זה הוראות האיחור במסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים.
- 16.8 מוסכם, כי גם לו בעלים לא יגיע לשם קבלת החזקה בדירת התמורה במועד שנקבע בהודעת היזם, כאמור בס' 16.1 לעיל (ובלבד שהדירה הייתה מוכנה למסירה בהתאם להוראות הסכם זה), המועד האמור יראה כמועד המסירה לעניין כל המיסים, האגרות וההיטלים החלים על בעלים ממועד המסירה וכן ייחשב מועד זה כמועד המסירה לעניין הפסקת החובה של היזם לתשלום שכר דירה למוכר, לעניין ההסדרים בדבר הערבות הבנקאית ולעניין מרוץ תקופת הבדק, כאמור בחוק המכר. על אף האמור לעיל, ככל שבעלים לא יוכל להתייצב לקבלת החזקה בדירת התמורה במועד שנקבע, יתואם מועד חדש למסירה כאמור בסעיף 16.2 לעיל, ורק אם בעלים לא יתייצב לקבל את החזקה גם במועד זה, אזי ייחשב המועד המקורי כמועד המסירה לצרכי כל האמור בהסכם זה. בכפוף להוראות ההסכם והוראות הדין, הבעלים מתחייב לשאת בכל התשלומים ו/או המיסים ו/או ההיטלים שיחולו על דירת התמורה מיום מסירת החזקה בדירת התמורה, או מהמועד אשר יראה ויוסכם על ידי שני הצדדים להיות מועד המסירה כאמור בס"ק זה לעיל.
- 16.9 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 16.1 לעיל, היזם ימסור לבעלים את החזקה בדירת התמורה, כשדירת התמורה והבניינים החדשים (לרבות שטחי הרכוש המשותף וחצרות הבניינים) נקיים מפסולת בניין, כלים, מתקנים, ציוד, מבנים ארעיים וכד', וכאשר דירת התמורה פנויה מכל אדם וחפץ ונקייה וראויה למגורים מידיים, חופשיה ונקיה מכל חוב, שעבוד או זכות צד ג' כלשהו, למעט שעבוד או זכות צד ג'

שנעשו ביוזמת ו/או בהסכמת הבעלים או בקשר עם זכויותיהם, בכפוף לכך שכתבי הערבויות יושבו ע"י הבעלים ויוחזקו בנאמנות ע"י ב"כ הבעלים בכפוף לחתימתו על גבי כתב הוראות בלתי חוזר לנאמן, בנוסח המקובל על הבנק המלווה ובכפוף להמצאת מכתבי החרגה בלתי מותנים, כהגדרתם להלן.

17. איחור במסירת החזקה בדירת התמורה

- 17.1 מבלי להוסיף על תקופת האיחור המותרת בסעיף 5א לחוק המכר (דירות), דחיית מסירת דירת התמורה לבעלים, מכל סיבה שהיא, שלא תעלה על ששים (60) יום ממועד מסירת החזקה בדירת התמורה (כהגדרתה בהסכם זה), לא תהווה הפרה של התחייבויות היזם שבהסכם ולא תזכה את הבעלים בתרופה כלשהי.
- 17.2 אם כתוצאה ישירה מגורמים שאינם תלויים ביזם או שאין ליזם שליטה עליהם, והיזם עשה ככל שביכולתו למנוע אותם, כולל, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מחסור ארצי בחומרי בניה, מלחמה, שביתות כלליות, צווים ממשלתיים או עירוניים או צווי בית משפט (שאינם מסיבה הקשורה במעשה או מחדל של היזם או מי מטעמו), עיכובים עקב מעשה או מחדל של הרשות המקומית או של חברת החשמל (ובתנאי שהעיכוב אינו תלוי ביזם ובתנאי שהיזם פעל על מנת להימנע מעיכוב כאמור), עיכובים שמקורם במעשה ו/או במחדל של הבעלים כנגד הוראות הסכם זה ו/או הדיון, עיכוב לאחר הוצאת ההיתר כתוצאה ממחדל ו/או טעות של הרשות ו/או וועדת התכנון ו/או מעיצומים או שביתות במוסדות התכנון ושלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ובתנאי שהיזם פעל בכדי למנוע את העיכוב ובתנאי שהיזם פעל באופן סביר להוצאת היתר הבניה ו/או היתר הפירה ודיפון ו/או למניעת העיכוב הנ"ל (ולמעט עיכובים כאמור עקב מעשה או מחדל של היזם), עיכובים שמקורם באי פינוי הדירה הקיימת והנוגד את הוראות הסכם זה ו/או בפלישה לדירות הקיימות ו/או כתוצאה מהזמנת שינויים על ידי הבעלים (ובלבד שהאיחור נקבע במפורש בטופס הזמנת השינויים) ו/או במקרה והבעלים פעל כנגד הוראות הסכם זה ולא השיב את הערבויות שניתנו לו ו/או כח עליון, **תחול הפרעה בבניה או יחול עיכוב בהשלמת הבנין החדש ו/או דירת התמורה או במסירתם**, יידחה המועד שבו על היזם להשלים את בניית דירת התמורה ולמוסרה בתקופת הזמן המקבילה ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בשל כך ובלבד שהיזם עשה ככל יכולתו על מנת למנוע את העיכובים כאמור.
- 17.3 הפר היזם את ההסכם בכך שאחר בגמר ובמסירת דירת התמורה לתקופה העולה על חיבור התקופות שעפ"י סעיפים 17.1 ו-17.2 לעיל (להלן: "**איחור**"), יהיה היזם חייב לשלם לדיירים בתוך 7 ימי עסקים מתום כל חודש איחור, חלף דמי השכירות על פי הסכם זה, פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בשיעור השווה לסכום דמי השכירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (להלן: "**הפיצוי**"), וזאת לכל חודש איחור או חלק יחסי ממנו. מובהר כי תקופת האיחור לא תהווה הפרה של הסכם זה מצד היזם, ולא תזכה בשום מקרה את הבעלים בפיצוי כלשהו, מעבר לאמור בסעיף זה, ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בשל איחור כאמור, וזאת בכפוף לכך כי במקרה של פינוי שלא כנגד מסירת דירה חדשה היזם ימשיך לשאת בתשלומי הפיצוי וכן יאריך את ערבות דמי השכירות.
- 17.4 איחור העולה על 10 חודשים מעבר לתקופת האיחור שבסעיף 17.1 ו-17.2, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 17.5 כל תפיסת חזקה בדירת התמורה, כנגד הוראות הסכם זה ושלא באישור היזם, לא תהווה קבלת חזקה בדירת התמורה, אלא השגת גבול, והיזם יהא רשאי לפנות את הדיירים מדירת התמורה ללא צורך בכל אישור של כל גוף שהוא וללא צורך בכל הליך שהוא, הכל בכפוף לדיון, ובכפוף להתראה בכתב שתימסר למוכר 7 ימים טרם ביצוע פעולה כלשהי בנדון.
- 17.6 מובהר כי בכל אחד מן המקרים המפורטים לעיל, לא יהיה היזם אחראי כלפי הבעלים בקשר לשמירת דירת התמורה או לאי שמירתה ולא לתיקון כל קלקול פגם או נזק שייגרמו לדירת התמורה מחמת שהבעלים לא קיבל את דירת התמורה במועד או לא שמר עליה, והבעלים לא יהיה זכאי לפיצוי בגין קלקול, פגם או נזק כנ"ל שנגרמו מסיבה שאינה קשורה ביזם או מי מטעמו, ובלבד שהיזם ידאג לנעול את דלת הכניסה של הדירה.

17.7 כמו כן, הבעלים מתחייב לפצות ו/או להחזיר ליזם, מיד לפי דרישתו הראשונה לכך וכנגד המצאת אסמכתאות מתאימות, כל הוצאה, נזק או הפסד שיגרמו לחברה עקב אי קבלת החזקה בדירה על ידו ובכפוף להוראות הסכם זה, ובכלל זה הוצאות בגין ביטוח, פיקוח, שמירה, אחזקה, טיפול בדירה ובגין כל החובות והתשלומים המוטלים על הבעלים בקשר עם אחזקת הדירה או הבעלות עליה, הרכוש המשותף והבניין, בתוספת הצמדה וריבית פיגורים ויובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של היזם לכל סעד ו/או תרופה על פי הסכם זה ועל פי כל דין, בשל הפרת ההסכם על ידי הבעלים כאמור.

17.8 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, אין בעיכוב בקבלת החזקה בדירת התמורה, כדי להטיל על היזם כל חבות שהיא לביטוח, לפיקוח, לשמירה, אחזקה או טיפול בדירה החדשה ו/או אחריות למצב הדירה החדשה ולכל ליקוי ו/או פגם ו/או קלקול ו/או נזק שנגרמו לדירה לאחר מועד המסירה, כאמור ובלבד שהיזם ידאג לנעול את דלת הכניסה לדירה.

18. מימון, ליווי בנקאי ומשכנתאות למוכר

18.1 ידוע לבעלים, כי בכוונת היזם לממן את רכישת הממכר ו/או ביצוע הפרויקט ולתת לבעלים ערבויות בהתאם להוראות הסכם זה, באמצעות בנק מלווה, כהגדרתו לעיל, והוא מתחייב לאפשר ליזם לשעבד בשעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק המלווה, את כל זכויותיו בדירה (בשיעבוד מסוג "נון-ריקורס"), בכפוף להוראות 18.4 להלן

18.2 הבעלים מתחייבים לשעבד את זכויותיהם במקרקעין ובדירות הנוכחיות לטובת הבנק המלווה ולחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה לצורך הבטחת הליווי האמור ורישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה.

18.3 בכפוף להוראות סעיף 18.4 להלן, מתחייב הבעלים לחתום, לאחר קבלת התייחסות ב"כ הבעלים, על כל מסמך שיידרש ו/או יומצא על-ידי היזם, לצורך רישום השעבוד האמור וכן לחתום על משכנתא לטובת הבנק המלווה, בתוך 14 ימים ממועד שיידרש לכך, ויסכים, בין היתר, למחיקת זכויות החכירה, לביטול רישום הבית כבית משותף, או לחילופין, ועל-פי דרישת הבנק המלווה, ירשום הבעלים משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

הליווי יהיה בשיטת ה- construction loan וישמש אך ורק לביצוע הפרויקט.

ההלוואה תהיה non recourse, קרי, הבנק המלווה יהיה רשאי להיפרע רק באמצעות מימוש המקרקעין. הבנק המלווה לא יהיה רשאי להיפרע מן הבעלים בכל מקרה, לרבות במקרה של אי-פירעון ההלוואה ו/או חילוט ערבויות, אלא אך ורק מתוך מימוש המקרקעין.

הבנק המלווה יתחייב, כי במועד המסירה של דירות התמורה יוחרג השעבוד כאמור לעיל באופן סופי (לא מותנה) מדירות התמורה, בכפוף להחזר ערבויות חוק המכר.

מסמכי הבנק המלווה לא יגרעו ו/או יפגעו בזכויות הבעלים על פי חוזה זה.

18.4 התחייבות הבעלים, כמפורט בסעיף 18.3 לעיל, כפופות למסירת הערבות הבנקאית לבעלים. מבלי לגרוע מן האמור, היזם מתחייב להמציא לבעלים התחייבות של הבנק המלווה שלא להעמיד אשראי המובטח בשעבוד כאמור בס' 18.3 לעיל, עד להעמדת ערבות בנקאית לטובת הבעלים.

18.5 ידוע לבעלים, כי אי חתימה על המסמכים האמורים יכול ותסב נזק ליזם ובעלי זכויות אחרים במקרקעין והוא מתחייב לשפותם בגין נזקים אלה כנגד קבלת פס"ד חלוט שביצעו לא עוכב.

18.6 בעלים שדירתם הישנה משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לגורם ממשכן אחר כהגדרתו להלן, ואשר לא הסירו את המשכנתא עד למועד רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה, יהיה רשאי להסב ולשעבד את ערבות חוק המכר

שתינתן לו מטעם הבנק המלווה, או חלק הימנה, שתינתן להם על פי הוראות הסכם זה, לטובת הגורם הממשכן כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרשום משכנתא לטובת הבנק המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון הדירה הישנה, והכול בכפוף להסכמת הבנק המלווה והבנק הממשכן. לשם הסבת הערבות יחתום בעלים על כל המסמכים הדרושים לשם כך באופן שיאפשר את רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה עד ולא יאוחר ממועד הפינוי. היזם והבנק המלווה יסייעו וישתפו פעולה, ככל שהעניין תלוי בהם, עם הבעלים בהסבת ושעבוד הערבות לטובת הבנק למשכנתאות ככל שיתבקשו על ידי הבעלים.

מובהר כי אין בהתחייבויות הבעלים לפי סעיף זה כדי לחייבם לפרוע או לסלק את המשכנתא וכי הבעלים יהא רשאי לגרור את המשכנתא לדירה החדשה / להגדיל את היקף המשכנתא שתירשם על הדירה החדשה, כפוף להסכמת הבנק המלווה ממועד חתימת היזם על הסכם הליווי.

18.7 אם הגורם הממשכן יתנגד להסבת הערבות הבנקאית כאמור לעיל ויהיה צורך בהמצאת ערבות כספית אוטונומית לצורך מחיקת המשכנתא מהדירה הקיימת, כי אז ימציא היזם ערבות בנקאית אוטונומית לבנק בעל המשכנתא לצורך הסרת המשכנתא מהדירה הקיימת כפי שיסוכם עם הבנק בעל המשכנתא (להלן: **"הערבות הבנקאית לבנק"**) וסכומה ינוכה מסכום ערבות חוק המכר. הבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך הנדרש לשם כך ובלבד שלא יוטלו עליו התחייבויות מעבר לקבוע בהסכם זה במידה ויחול תשלום עמלה ו/או אגרה ו/או מס בולים בגין גרירת המשכנתא, שעבוד או משכון כאמור לעיל, יישא היזם בתשלום זה.

18.8 למען הסר ספק, מוסכם כי סכום הבטוחה להסרת משכנתאות ו/או כל סכום ערבות (לפי חוק המכר) שתונפק לבנק שנתן משכנתא לבעלים יופחת מסכום הערבות הכולל הניתן לבעלים. אם במהלך תקופת הבנייה תסולק המשכנתא של הבעלים והבנק למשכנתאות ישיב ליזם את הערבות הבנקאית שהועברה אליו, תוגדל בהתאמה הערבות לבעלים.

18.9 כל יחידי הבעלים הרלוונטיים מתחייבים להמשיך ולשלם את כל תשלומי המשכנתא החלים עליהם וכי ככל שמי מיחידי הבעלים יפסיק לשלם ובעקבות כך תמומש המשכנתא ע"י הנושה המובטח במשכנתא בטוחה שהועמדה לו ע"י היזם, יהיה היזם זכאי, על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה, לרשום לטובתו משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא עד לגובה החוב, על זכויות הבעלים בדירת הבעלים החדשה ולעכב את מסירת דירת הבעלים החדשה לידיו עד להחזר הסכומים שחולטו ו/או שולמו כאמור בתוספת ריבית בשיעור שתיגבה על ידי הבנק המלווה ובתוספת מע"מ על תשלום הריבית וכל הוצאה נוספת שנגרמה ליזם בקשר עם האמור. אין באמור בסעיף זה מכדי לגרוע מזכות היזם להיפרע בכל דרך מהבעלים בגין כל נזקיו. לצורך כך נותן הבעלים הוראה בלתי חוזרת לב"כ הצדדים לעשות שימוש ביפוי הכח שניתן על ידו.

18.10 חרף כל הוראה אחרת בהסכם מובהר כי גם לאחר קבלת החזקה בדירה החדשה, תחול ההחרגה מהמשכנתא ו/או השעבוד מאת הבנק המלווה רק בגין האשראי ו/או ההלוואה שנטל היזם, אולם המשכנתא ו/או המשכון אותם לקח הבעלים ימשיכו להיות רשומים ולחול על זכויות הבעלים הרלוונטיים להבטחת החזר הלוואת הבעלים הרלוונטיים, ככל שנלקחה, ולפיכך לא יימסר מכתב המחריג את המשכנתא ו/או המשכון באופן מלא, כאמור.

18.11 הבעלים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם כנגד מימוש הערבות הבנקאית כאמור במלואה וקבלת מלוא התמורה על-פיה, מוותרים הבעלים על כל זכויותיהם בקשר עם דירת התמורה המיועדת לו, על כל הצמדותיה, בהתאם לתנאי הסכם זה ו/או המתחם ו/או המקרקעין. ידוע לבעלים והם מסכימים לכך כי בכל מקרה של מימוש הערבות הבנקאית, כל זכות קיימת ו/או עתידית הקיימת לבעלים ע"פ הסכם זה תהיה שייכת במלואה ליזם או לבנק המלווה או לטובת מי שיורה לו הבנק המלווה, לפי העניין, ובמקרה זה לא תהיינה לבעלים שמימש את הערבות הבנקאית וקיבל את תמורתה במלואה כל טענה ו/או תביעה לקבלת דירת התמורה המיועדת לו. לשם קיום ההוראה שבסעיף זה מתחייבים הבעלים לחתום על כל

מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה ככל שיידרש. בלי לגרוע מהתחייבות הבעלים כאמור, יהא ב"כ היזם רשאי (אך לא חייב) לעשות שימוש בייפוי הכוח על מנת לבצע בשם הבעלים ובמקומם איזו מהפעולות האמורות לעיל. הבעלים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הצדדים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע אילו מהפעולות הנזכרות בסעיף זה ככל שהדבר יידרש והם לא יבואו בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לכך. חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת למי מב"כ הצדדים לפעול מכוח יפוי הכח כאמור.

18.12 אי השבת הערבות במועד (בהתאם לתנאי הסכם זה) תיחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ע"י הבעלים.

18.13 אם הזכויות בדירה הנוכחית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייב הבעלים לדאוג לחתימתו של בן/בת הזוג על הסכמתם לשעבוד לטובת הבנק המלווה, אם ידרוש זאת הבנק. הבעלים נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים לפעול ולהשתמש בייפוי הכח הבלתי חוזר החתום על ידו אף לצורך שעבוד הדירה הנוכחית, כאמור לעיל.

18.14 ידוע לצדדים כי הוראות סעיף זה ו/או כל הוראה אחרת בהסכם זה כפופים לאישור הבנק המלווה, עמו יתקשר היזם. ככל שהבנק יבקש לערוך שינוי ו/או התאמה בהתאם לדרישות הבנק יפעלו הצדדים כדי להגיע להסכמות כך שיועמד הליווי לפרויקט ובלבד שלא תפגענה זכויות הבעלים לפי הסכם זה לרבות התמורה המגיעה להם לפי הסכם זה.

18.15 מובהר בזאת כי היזם הינו האחראי הבלעדי לרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, כפוף לקיום התחייבויות הבעלים, כאמור בסעיף זה לעיל וכן הינו האחראי הבלעדי לסילוקה של המשכנתא (לרבות בדרך של מתן מכתב החרגה סופי) לאחר מסירת הדירות החדשות לידי הבעלים.

19. ערבויות מטעם הבנק ובטחונות

הביטחונות שיקבלו הבעלים לצורך קיום הסכם זה יהיו כמפורט בסעיף זה להלן, ולא יפחתו מכל הוראות כל חיקוק והנחיות בנק ישראל במועד הוצאת הערבויות ובכפוף להוראותיהם.

19.1 ערבות חוק מכר

19.1.1 להבטחת חיוביו של היזם על פי חוזה זה, לרבות בנייתו של הפרויקט ומסירת הדירה החדשה לבעלים על פי חוזה זה וכתנאי לשעבוד הדירה הישנה והמקרקעין לטובת הבנק המלווה ופינוי דירות הבעלים ומסירתן ליזם, ימציא היזם לבעלים, על חשבונו של היזם, ערבות חוק מכר בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 (לעיל ולהלן: "ערבות חוק מכר") בנוסח המצ"ב כנספת ו' (הנוסח הסופי כפוף לאישור הבנק המלווה) וכן מכתב החרגה מותנה כהגדרתו לעיל. הערבות מטעם הבנק תהיה ניתנת להסבה ו/או שיעבוד ו/או המחאה לטובת הגורם הממשכן בלבד כהגדרתו בהסכם זה, וזאת לצורך קבלת הסכמתם של הגורמים הממשכנים לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה ולמחיקת המשכנתא הרשומה לטובתם, ככל שהדבר נדרש.

19.1.2 ערבות חוק המכר שימסור היזם לבעלים תהא בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בשווי דירת הבעלים החדשה על הצמדותיה (כולל מרכיב הקרקע ומרכיב המע"מ) בהתאם לדו"ח השמאי מטעם הבנק המלווה ולהוראות הסכם זה נכון למועד הוצאת הערבות, שתהא בתוקף עד למועד מסירת הדירה החדשה לידי הבעלים. שווי ערבות חוק המכר תינתן בש"ח, ותהיה צמודה בהתאם למנגנון ההצמדה אשר יחול לגבי ערבויות חוק המכר אשר יומצאו לרוכשי דירות היזם החל מיום הוצאתה, אשר לא יפחת ממדד

הבסיס הידוע ביום הוצאתה. היזם יישא בעלות הוצאת ערבות חוק המכר ו/או הסבתה.

19.1.3 מוסכם כי לערבות חוק המכר תתווספנה 2 עילות מימוש נוספות: 1. במקרה של הפסקה בביצוע העבודות לתקופה העולה על 20 חודשים מהמועדים הקבועים בהסכם זה, ברציפות או במצטבר. 2. איחור בסיום העבודות בתקופה העולה על 20 חודשים מהמועדים הקבועים בהסכם זה, ברציפות או במצטבר.

19.1.4 ערבות חוק המכר לבעלים, אשר על זכויותיהם נרשמה המשכנתא, וכן מכתב ההחרגה המותנה, יופקדו בנאמנות אצל ב"כ הבעלים ולזכותם, לאחר רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה ובמועד שאינו מאוחר מ- 30 ימים טרם מועד הפינוי או שטרם הפינוי יומצא כתב התחייבות בלתי חוזר ובלתי מסויג מאת הבנק לפיו הבנק המלווה מתחייב להנפיק את הערבות הבנקאית עד ולא יאוחר מ-30 ימים לאחר פינוי כל הדירות שבמתחם בפעול ע"י הבעלים ו/או מי מטעמם.

19.1.5 עם קיום התנאים שנקבעו במכתב ההחרגה המותנה כמפורט לעיל, ימסור היזם לבעלים מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה מאת הבנק המלווה אשר לו ישועבדו המקרקעין, ביחס לדירה החדשה, לפיו שעבוד המקרקעין - לרבות באמצעות משכון ומשכנתא, אם ימומש, לא יחולו על הדירה החדשה. עלות הוצאת מכתבי ההחרגה תחול על היזם.

19.1.6 הערבות הבנקאית שניתנה לבעלים תושב לידי היזם, באופן נפרד ביחס לכל יחיד בעלים, כתנאי וכנגד מסירת כל דירת תמורה ליחיד הבעלים הרלוונטי. כתנאי למסירת הדירה החדשה לחזקתם של הבעלים באופן כמתחייב ע"פ הסכם זה, ימסור ב"כ הבעלים אשר יחזיק בהם כנאמן את הערבויות שבידיו לידי היזם, אשר יהיה רשאי להשיבם לבנק המלווה לצורך ביטולה וזאת אך ורק כנגד התקיימותם של כל התנאים הבאים במצטבר :

19.1.6.1 הדירה החדשה נמסרה לידי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

19.1.6.2 נמסר לבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המאשר כי השעבוד אינו חל על דירת הבעלים (להלן: **"מכתב ההחרגה"**).

19.1.6.3 בחתימתם על הסכם זה, נותנים הבעלים הוראות בלתי חוזרות לנאמן להשיב את הערבות הבנקאית ליזם, לצורך ביטולן.

ערבות דמי שכירות 19.2

במקרה שבו פינוי הדירה הישנה יעשה שלא כנגד מסירת הדירה החדשה יחולו הוראות אלו:

19.2.1 טרם מועד פינוי הדירה הישנה וכנגד מסירת החזקה בה ליזם או למי מטעמו, ימסור היזם בנאמנות לב"כ הבעלים, ערבות דמי שכירות לטובת הבעלים, היינו ערבות בנקאית של הבנק המלווה, אוטונומית, צמודת מדד, בנוסח המצ"ב **כנספת ח'1**, בסך בש"ח השווה לדמי השכירות בגין כלל תקופת הבנייה הרלוונטית לכל אחד מיחיד הבעלים בניכוי דמי השכירות לרבעון הראשון אשר שולמו כנגד פינוי הדירות, אשר תוקפה ממועד פינוי הדירה הישנה ועד למסירת הדירה החדשה בפועל לבעלים (כפוף להוראות הסכם זה). היזם יהיה רשאי להוציא ערבות בתוקף ל 12 חודשים ולהאריכה מעת לעת כך שתעמוד בתוקף עד מסירת הדירה החדשה בפועל כאמור, אשר תפחת כאמור להלן. **אי המצאת ערבות בתוקף לידי ב"כ הבעלים בתוך 7 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב, תהווה הפרה יסודית של ההסכם.** הבעלים יהא רשאי לממש את ערבות דמי השכירות במקרה בו היזם איחר מעל 7 ימים בתשלום דמי השכירות שעליו לשלם על פי הסכם זה שלא בשל שביתות במערכת הבנקאית, ולא

תיקן את ההפרה תוך 3 יום מיום שהתבקש בכתב לתקן אותה, ובלבד שהמימוש יעשה בגובה דמי השכירות שלא שולמו במועד כאמור בלבד ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כאמור בהסכם זה. היזם מתחייב להמציא ערבות חלופית בסכום התואם להוראות סעיף זה.

19.2.2 לאחר 3 חודשים ממועד הפינוי, תפחת הערבות מדי רבעון בסכום השווה ל-3 חודשי שכירות, ובלבד שלא הוגשה בקשה למימושה (כולה או חלקה), ובכפוף לאמור להלן. מובהר כי בכל מקרה לא תפחת ערבות דמי השכירות מסך של 6 חודשים. ואולם באם במועד כלשהו יש לדעת המפקח מטעם הבנק המלווה צפי לעיכוב במועד מסירת החזקה בדירות התמורה, אזי הערבות תופחת בסכום קטן יותר באופן המבטיח את תשלום דמי השכירות לכל יתרת תקופת הבניה הצפויה עד למסירת החזקה בדירות.

19.2.3 הערבות תוחזק בנאמנות בידי ב"כ הבעלים, והצדדים נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים למסור את הערבות לידי הבעלים לצורך מימושה כדי סכום דמי השכירות שבפיגור, במקרה בו היזם איחר בתשלום דמי השכירות מעבר ל- 3 ימים מיום שקיבל היזם התראה בכתב על כך מאת ב"כ הבעלים, כאמור בסעיף 19.2.1 לעיל.

19.2.4 מובהר בזאת, כי היה והעבודות יסתיימו תוך פרק זמן הקצר מהמועד הקבוע בהסכם זה, ישיבו לפי העניין הבעלים ו/או ב"כ הבעלים ליזם את ההמחאות ו/או דמי השכירות בהם לא נעשה שימוש עקב מסירה מוקדמת של הדירה/ות החדשה/ות לבעלים וב"כ הבעלים ישיב את הערבויות ליזם, ובלבד שהסתיים הסכם השכירות של הבעלים בדירתו הזמנית אותה שכר או שחלפו 90 ימים מהמועד שבו נמסרה לבעלים הודעה על סיום העבודות ומסירת הדירה החדשה אף אם טרם תמה תקופת השכירות. ככל שטרם הסתיים, ישיב הבעלים/ב"כ הבעלים את המחאות דמי השכירות/ערבות השכירות רק עם תום תקופת השכירות של הבעלים בדירתו הזמנית או בתום 90 הימים כאמור במקרה שבו לא תמה תקופת השכירות, אלא אם כן שולמו למשכיר מלוא דמי השכירות טרם תום 90 הימים.

19.2.5 הערבות הבנקאית לשכירות תיוותר בידי ב"כ הבעלים עד אשר תוחזר לידי היזם כנגד מסירת החזקה בדירות התמורה לבעלים בבניין החדש ואולם מובהר בזאת, כי ככל וחלק מהבעלים יקבלו את החזקה במועד מוקדם יותר מבעלים אחרים מכל סיבה שהיא, יעביר ב"כ הבעלים את הערבות לשכירות שניתנה לבטחת תשלום דמי השכירות לאותם בעלים, לידי היזם באופן מיידי.

19.2.6 השבת הערבות הבנקאית לשכירות לידי היזם תהווה תנאי למסירת החזקה בדירה החדשה לידי הבעלים.

19.2.7 כל אחד מיחיד הבעלים נותן הוראה בלתי חוזרת לנאמן (ב"כ הבעלים) הנ"ל להשיב ליזם את ערבות דמי השכירות במקור, במועד מסירת החזקה בדירה החדשה. פרוטוקול המסירה החתום בידי הבעלים יהווה אישור הבעלים על קבלת הדירה לעניין זה. ככל שהבעלים יסרב לקבל את הדירה החדשה בניגוד לאמור בהסכם זה ו/או לא יתייצב לקבלה בהתאם להוראות הסכם זה, ישיב הנאמן את הערבות ליזם והכל בהתאם להוראות הסכם זה לעניין נשיאה בהוצאות הדירה החל ממועד בו לא הגיע יחיד הבעלים. יחיד הבעלים לא יבוא בכל טענה לב"כ הבעלים בגין השבת הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות ככל שלא הגיע לקבל את החזקה בדירה החדשה.

20. רישום בית משותף ורישום דירת התמורה

20.1 רישום בית משותף ורישום דירת התמורה על שם הבעלים יתבצעו על ידי היזם בהתאם למועדים האמורים בחוק המכר (דירות).

- 20.2 לשם ביצוע הרישום, יופיע הבעלים בפני ב"כ היזם ויחתום על כל הצהרות, תעודות, שטרות, תשריטים, תקנון מוסכם ומסמכים אחרים הנדרשים לצורך ביצוע הרישום ע"ש הבעלים כמפורט לעיל.
- 20.3 ההוצאות הנדרשות לרישום כאמור בסעיף 20.1 לעיל - לרבות הוצאות בגין איחוד וחלוקה (כולל הוצאות בגין תשריטים) ורישום בית משותף כולל אגרות טאבו, תשריטים, שכ"ט מודד ושכ"ט עו"ד - וכל הכרוך בכך, לרבות שכ"ט עו"ד והוצאות בקשר לאיחוד וחלוקה ככל שתהיינה – יחולו על היזם.
- 20.4 עד לרישום הבית המשותף, היזם יהא רשאי, בכפוף להוראות הדין, להוציא חלקים מהרכוש המשותף בבניין החדש ולהצמיד ו/או להסכים להצמדת חלקים ליחידות בבית המשותף בבניין החדש (למעט הגג העליון ו/או חניה ומחסן ו/או כל חלק המופיע במפרט הטכני, שיהיו צמודים לדירת התמורה וזאת מבלי לפגוע בזכויות הבעלים בדירות התמורה ובתמורה על פי הסכם זה). הובהר לבעלים כי כל זכויות הבניה לרבות עתידיות (שאינן לצורך בניית דירות התמורה), מקומות החניה, מחסנים, חצרות דירות הגן (אם ייבנו) והגג שיוצמד לדירות הגג, אשר לא הוצמדו במפורש לדירות החדשות על פי נספח ה', אינם בגדר הרכוש המשותף.
- 20.5 הבעלים מסכים כי התקנון החל כיום על הבניין הקיים יהא בטל ומבוטל והוא מסמיך את היזם ואת עוה"ד לרשום בהתאם להוראות הדין 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 ו/או בהתאם לכל חוק אחר.
- 20.6 התקנון ייערך על-ידי ב"כ הבעלים ויאושר על-ידי היזם. במסגרת תקנון הבית המשותף ייקבעו הוראות בכל הנוגע לתחזוקה ו/או לשימוש ו/או לנשיאה בהוצאות התחזוקה והשימוש לגבי שטחים ו/או מתקנים של הפרויקט, בין בחלוקה לפי אגפים ובין אם לאו. חלוקת ההוצאות בבית המשותף תהיה באופן יחסי לפי שטח הדירות בצו הבית המשותף, ללא הצמדות. התקנון יכלול סעיף לפיו תיאסר התקנת אנטנות סלולריות במתחם כולו, לרבות על גג הבניין החדש ו/או בכל חלק אחר ברכוש המשותף.
- 20.7 ככל שיידרש, יקים היזם במתחם, במקום שייקבע על ידו, תחנת טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל למתחם, ובכלל זה לדירה החדשה (להלן: "התחנה/חדר טרנספורמציה"), הכל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו-1996 ותקנותיו ו/או לכל הוראה רלוונטית אחרת בדין, ובהתאם לדרישות והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ (לעיל ולהלן: "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. היזם בלבד יהיה זכאי לקבלת מלוא התמורה בגין מכירת חדר הטרנספורמציה ו/או חדר בזק והוא בלבד ישא בכל מס ו/או חיוב ו/או תשלום שיהיה כרוך במכירה זו.
- 20.8 היזם יהיה רשאי לרשום הוראות בתקנון וכן הערות אזהרה וזיקות הנאה על הבניין החדש ו/או על הדירה החדשה ו/או על יחידות היזם שתידרשנה על פי שיקול דעתו ועל-פי דרישת רשות מוסמכת, בין היתר, להבטחת זכויות דרך וחניה וזכויות שימוש במתקנים ובמערכות במתחם, כולל לגבי התחנה, או של בעלי יחידות אחרות בפרויקט או של בעלי חלקות סמוכות למתחם והכל בכפוף להוראות הסכם זה ולשמירת זכויות הבעלים בדירה החדשה.
- 20.9 ככל ובמידה ותידרש חתימת או הסכמת הבעלים לביצוע האמור לעיל, מסמיך בזאת הבעלים את היזם ואת ב"כ היזם ו/או את ב"כ הבעלים לחתום בשמו על כל מסמך שיידרש באמצעות יפוי הכח הבלתי חוזר המצ"ב נספח י' להסכם זה. הבעלים ימציא לפי דרישת עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים כל מסמך או אישור הנדרשים

- לצורך הרישום וייתייצב לחתום על כל מסמך. אין באמור בכדי לגרוע מחובת הבעלים לחתום על כל מסמך בעצמם ככל שידרשו לכך.
- 20.10 לאחר פינוי כל הדירות בבניין הקיים ולאחר תחילת ביצוע הפרויקט יהא רשאי היזם ו/או ב"כ היזם לפעול לביטול ו/או לתיקון צו הבית המשותף ולהשתמש לצורך כך בפיזי הכח התכנוני מטעם הבעלים.
- 20.11 יחיד הבעלים ימציא לפי דרישת ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים כל מסמך או אישור הנדרשים לצורך ביצוע רישום כאמור וייתייצב לחתום על כל מסמך בהתאם לבקשת היזם ו/או ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים.
- 20.12 ממועד הפינוי ועד לרישום הבית המשותף, הבעלים לא יהיה זכאי לבצע בדירה החדשה שינוי כלשהו הדורש היתר בניה בשום מקרה, לאחר מסירת דירת התמורה ורישום הבית המשותף הבעלים לא יהיה זכאי לבצע בדירה החדשה שינוי כלשהו הדורש היתר בניה אלא בכפוף להוראות כל דין ולתקנון הבית המשותף.
- 20.13 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 בניגוד להוראות סעיף זה, יישא הוא בכל העלויות וההוצאות הנדרשות וכן יהיה אחראי בלעדי לכל עיכוב ברישום הבית המשותף וזאת מבלי לגרוע מזכות היזם ו/או הבעלים האחרים ו/או רוכשי דירות היזם לתבוע את נזקייהם בגין כך.
- 20.14 הבעלים מתחייב להשתמש בדירה החדשה אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התב"ע ובהתאם להוראות הסכם זה, והם יהיו אחראים בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה החדשה על ידם ו/או על ידי הבאים מכוחם או ברשותם. הבעלים מתחייבים כי בשימושם בדירה החדשה לא יהיה משום מטרד.

ביטוח .21

- 21.1 מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין, ומבלי שהבעלים נוטל על עצמו אחריות כלשהי כלפי היזם ו/או כלפי אחרים לרבות כל צד שלישי, מוסכם כי היזם ידאג לקיומם של ביטוחים בחברת ביטוח מורשית ומוכרת, טרם תחילת ביצוע העבודות בפרויקט, כדלקמן:
- 21.1.1 ביטוח "עבודות קבלניות" אשר יכלול בשם המבוטח את הבעלים, היזם, קבלנים וקבלני משנה והמפקח, ועל פיו ישפה המבטח את המבוטחים בגין אבדן או נזק פיזי תאונתי ובלתי צפוי לעבודות המבוטחות במשך תקופת ביצוען.
- 21.1.2 הביטוח יכלול כיסוי "תחזוקה מורחבת" לתקופה של 12 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע. בפרק הרכוש יבוטח הפרויקט במלוא ערכו (ערך כינון), לרבות בביטוח נגד רעידת אדמה. הביטוח יכלול פרק לביטוח אחריות היזם ו/או הבעלים על-פי דין, כלפי צד שלישי, לרבות, אך לא רק, מפני נזק ו/או אבדן תאונתי ובלתי צפוי העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, במשך תקופת ביצוע העבודות ועקב ביצוע העבודות, למבנים ו/או לגופו ו/או לרכושו של כל צד ג' שהוא ויכלול סעיף "אחריות צולבת".
- 21.1.3 ביטוח אחריות מעבידים אשר יורחב לכסות את הבעלים אם יימצא מי מהם אחראי כמעביד למי מעובדי היזם, וזאת מבלי לגרוע מן הקבוע בהסכם זה, הקובע, כי אין יחסי עובד-מעביד בין הבעלים לבין היזם ו/או מי מעובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו.
- 21.1.4 הביטוח יכלול אף הרחבה לכיסוי אחריות הבעלים ו/או היזם כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, היה והמבוטח ייחשב למעבידם, וזאת בגין נזק או אירוע תאונתי שארע תוך כדי ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

- 21.2 היזם מתחייב להמציא לנציגות, לא יאוחר ממועד כניסתו לאתר העבודות, וכתנאי לכניסתו לאתר, אישור על עריכת ביטוח כאמור, בנוסח המצורף בזאת **כנספח יד'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. למען הסר ספק מובהר, כי אין במה שייאמר באישור הנ"ל ו/או במה שלא ייאמר בו כדי להוות אסמכתא לכך שהביטוחים שיעשה הקבלן בפועל תואמים את הנדרש על-פי הסכם זה ו/או כדי למצות את זכויות הבעלים בענין זה.
- 21.3 מוסכם, כי הקבלן אחראי בתשלום הפרמיות על-פי כל פוליסות הביטוח כמפורט בנספח יד'.
- 21.4 כל תשלום שיתקבל על-ידי היזם או הבעלים מאת חברת הביטוח בגין כל אבדן או נזק לבניינים ו/או לחומרים ו/או לציוד המשמש בבנייתם של הבניינים, ישמש לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת הבניה.
- 21.5 המצאת אישור בדבר קיומן של פוליסות הביטוח המפורטות בסעיף זה לנציגות הבעלים, בגין הפרוייקט, מהווה תנאי למתן רשות לקבלן להיכנס למגרש הבניה עליו יוקם הפרוייקט הנ"ל לצורך ביצוע העבודות.
- 21.6 למען הסר ספק, מכר יחידות מהבעלים לצדדים שלישיים, לא יגרע מאחריותו של היזם בכל הקשור לתקופות הבדק, האחריות וההתיישנות.
- 21.7 היזם מתחייב כי תקבולי ביטוח ישמשו ראשית ובראשונה לקימום כל נזק שייגרם לבעלים.
- 21.8 במסגרת פוליסת ביטוח הבניה החדשה, תקבע הרחבה של פרק א' לרכוש סמוך ולרכוש עליו עובדים, בגובה 10 מיליון ש"ח לכל הרחבה כנ"ל.

22. מכירת יחידות היזם ורישום הערות אזהרה לטובת היזם ולטובת רוכשי יחידות מהיזם

- 22.1 היזם יהיה רשאי למכור את דירות היזם כהגדרתן לעיל, לפי שיקול דעתו וזאת ללא צורך בהסכמת הבעלים וללא התערבות הבעלים, ובכפוף ל: הפקדת מלוא הכספים בגין מכירת כ"א מדירות היזם בחשבון הליווי הבנקאי הסגור, לאחר שהסכם זה יחתם על ידי כל הצדדים לו (הן הבעלים והן היזם), ולצורך כך לחתום בשם הבעלים על הסכמות, שטרות ומסמכים. היזם לא ירשום הערות אזהרה כאמור, אלא בכפוף להוראות סעיף 22.3 מטה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכותו של היזם להתחייב לרוכשים פוטנציאלים ולהחתימם על בקשות הרשמה וכן לערוך הליך מכירה מוקדמת אף טרם פתיחת חשבון הליווי הבנקאי ובלבד שכספי התמורה שיתקבלו עד מועד פתיחת החשבון הליווי הבנקאי יופקדו בחשבון נאמנות.
- 22.2 לבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי יחידות היזם, לרבות בכל הנובע והקשור בדירה, מסירתה, תיקון ליקויים בה ורישום הזכויות בדירה ע"ש הרוכשים, והרוכשים יהיו מנועים מלהעלות כנגד הבעלים כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר עם האמור לעיל, והיזם מתחייב לכלול הוראה מפורשת בחוזה המכר של יחידותיו שתכלול את האמור בסעיף זה.
- 22.3 לאחר המועד הקובע וחתירת היזם על הסכם זה, תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת היזם, ובלבד שכתנאי לרישום הערת האזהרה יימסר לב"כ הבעלים ייפוי כח בנוסח **נספח יב'**, מאת היזם. היזם אינו רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות ממנו ו/או לטובת בנקים שנתנו להם הלוואות, אלא לאחר קבלת טופס 4 (ביחס לאותו שלב). מוסכם כי אם יבוטל חוזה זה כדין ו/או לא התקיימו התנאים המתלים והיזם החליט שלא לבצע את הפרוייקט, הכל בכפוף להוראות הסכם זה, ימחק היזם את כל ההערות שנרשמו לטובתו על חשבונו באופן מידי ולא יאוחר מ-30 יום ממועד הביטול, בכפוף לאמור בהסכם זה. להבטחת התחייבות היזם על פי סעיף זה, יחתום היזם על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח יב'** לעיל אשר יופקד בנאמנות בידי ב"כ הבעלים. לא תירשם הערת אזהרה על פי האמור בסעיף זה, אלא אם בד בבד נחתם על ידי היזם ונמסר לב"כ הבעלים ייפוי הכוח הנזכר לעיל.
- הבעלים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על כל המסמכים הנדרשים לרישום הערת אזהרה לטובת היזם על זכויותיהם בחלקה.

22.4 אם לא יתקיימו התנאים המתלים במועדים הנקובים בחוזה זה, או אם יבוטל חוזה זה כדין, יוחזרו ייפויי הכח הנזכרים בהסכם זה לידי נותני ייפויי הכח, ובלבד שהוסרו כל ההערות שנרשמו, ככל שנרשמו, על המקרקעין, וייחתמו תצהירי הביטול במס שבח וכל הדרוש לצורך הביטול.

23. בוררות והתדיינות משפטית

היה ויתגלעו עד למסירה, בין היזם למפקח מטעם הבעלים ו/או בין היזם לנציגות ו/או בין היזם לבעלים, חילוקי דעות, בכל ענין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, יחול האמור להלן:

23.1 חילוקי דעות בכל נושאי תכנון, בניה וקבלנות לפי הסכם זה ללא יוצא מהכלל, יובאו להכרעתו של אדריכל או מהנדס בנין (להלן: "הפוסק"), אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים, ובמקרה שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות הפוסק בתוך 14 ימים ממועד דרישת מי מהם בכתב להבאת חילוקי דעות ביניהם להכרעת הפוסק, ימונה הפוסק, לפי בקשת כל אחד מהצדדים, על ידי בית המשפט המחוזי מרכז, שיתבקש למנות כפוסק אדריכל, או שמאי מקרקעין, או מהנדס בנין, בכירים וותיקים, העוסקים בפיקוח על פרויקטים של בניה בעבור בנקים מלווים. הפוסק לא ייחשב בורר, ופסיקתו תהיה סופית ומוחלטת ללא אפשרות ערעור ותינתן תוך 30 ימים ממועד פניית הצדדים אליו.

23.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בסמכותו של הפוסק לדון בכל מחלוקת שיעלה בפניו מי מהצדדים בקשר לכל ענין שבתחום סמכותו של הפוסק, כאמור בסעיף 23.1 לעיל ו/או המסור להכרעתו במפורש בכל מקום נוסף בהסכם זה.

23.3 חילוקי דעות בכל יתר הענינים, ללא יוצא מהכלל, הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, שאינם בסמכותם של הפוסק כאמור ושל השמאי, יובאו להכרעתו בורר דן יחיד (להלן: "הבורר").

23.4 הבורר שייבחר לכהן בסכסוך כאמור, יהיה שופט בדימוס או עורך דין פעיל בעל וותק וניסיון רלבנטי של 15 שנים לפחות בתחום המקרקעין.

23.5 הבורר יבחר בהסכמה ובהיעדר הסכמה בתוך 10 ימים ממועד פניית צד למשנהו יפנו באי כוח הצדדים ליו"ר לשכת עורכי הדין בישראל בבקשה למינוי עו"ד המתמחה במקרקעין כבורר.

23.6 הפוסק והבורר יהיו רשאים לתת צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים.

23.7 בשכר טרחת הבורר/פוסק יישאו הצדדים בחלקים שווים וזאת עד להחלטת הבורר פוסק בעניין ההוצאות.

23.8 הבורר יהיה כפוף לדין המהותי, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים ולנמק את הכרעתו וזו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.

23.9 במקרה של מחלוקת בין הצדדים לעניין תוספת המס שחלה, אם חלה תוספת מס, בנסיבות האמורות לעיל, ימנו באי כוח הצדדים עורך דין מומחה מס כבורר (להלן: "מומחה המס"), אשר יפסוק במחלוקת בתוך 7 ימי עסקים ממועד פניית הצדדים אליו במחלוקת זו. בהיעדר הסכמה, יפנו באי כוח הצדדים ליו"ר לשכת עו"ד בבקשה למינוי עו"ד המתמחה במיסוי מקרקעין כבורר. מומחה המס לא יהיה כפוף לסדרי הדין ו/או לדיני הראיות ויפסוק על פי הדין המהותי בלבד. פסיקתו של מומחה המס כאמור לא תהיה ניתנת לערעור.

23.10 חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על הסכם בוררות.

24. העברת זכויות ומכירת דירות הבעלים

24.1 ממועד החתימה על הסכם זה ועד לרישום הבית המשותף ורישום דירות הבעלים על שם הבעלים בהתאם להוראות חוזה זה, היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או

להעביר ו/או למסור לאחר או אחרים את זכויותיו והתחייבויותיו על-פי חוזה זה, כולן או חלקן אולם אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם למכור את דירות היזם לצדדים שלישיים (רוכשי יחידות היזם) וכן אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לרישום משכנתא ו/או לשעבד את זכויותיו במקרקעין ובפרויקט לבנק המלווה, בהתאם להוראות הסכם זה. על אף האמור, היזם יהיה רשאי להעביר ממניות היזם ללא כל מניעה ובלבד שיוותר בעל שליטה ביום מ-51% בתאגיד אשר יהווה את היזם. היזם ישלח הודעה בכתב לנציגות ולב"כ הבעלים מיד עם ביצוע כל העברת המניות כאמור ולהודעה זו יועברו הפרטים המלאים לגבי השותף. מובהר בזאת כי העברת המניות לחברת אם ו/או חברת בת ו/או חברה קשורה לא תהווה העברה אסורה ולא תדרוש הסכמת הבעלים. יובהר כי במקרה של העברת זכויות כאמור, לא יהיה בכך בכדי לגרוע מהוראות הסכם זה וכי זכויות הבעלים על פי הסכם זה לא תיפגענה והיזם מתחייב כי הנעבר ימציא לבעלים, בתוך 14 ימים מביצוע ההעברה, אישור בכתב מאת הנעבר לפיו הנעבר מתחייב לקבל על עצמו את הסכם זה ולהיכנס בנעלי היזם, בין אם באופן חלקי ובין אם באופן מלא.

24.2 בנוסף ועל אף האמור ברישא לסעיף 24.1 לעיל, לאחר מועד אישור התב"ע החדשה, יהיה רשאי היזם להסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר או אחרים, במישרין ו/או בעקיפין, את זכויותיו והתחייבויותיו על-פי חוזה זה, כולן או חלקן בהתקיים כל התנאים הבאים:

24.2.1 הנעבר יהיה בעל מוניטין ואיתנות פיננסית המתאימה לביצוע הפרויקט וכן בעל ניסיון מוכח בביצוע פרויקטים לבנייה למגורים בסדר גודל של הפרויקט נשוא חוזה זה.

24.2.2 נתקבל אישור בכתב מאת הנעבר כי הוא מאשר ולוקח על עצמו את מלוא התחייבויות היזם ע"פ חוזה זה.

24.2.3 לא יהיה בהעברת הזכויות כאמור כדי לפגוע בזכויות הדיירים ע"פ חוזה זה.

במקרה של מחלוקת בין הצדדים באשר להתקיימות התנאים הנ"ל, יכריע במחלוקת הבורר כהגדרתו בחוזה זה.

24.3 הבעלים מצהיר כי התחייבויותיו על פי הסכם זה תקפות גם לגבי חליפיו של הבעלים כולל יורשיו או רוכשי היחידות ממנו וכי הוא לא ימכור ולא יעביר זכויות בדירה אלא בכפוף להסכם זה ובתנאי שרוכש הדירה מהבעלים מסר לב"כ היזם ייפוי כוח זהה לזה שמסר הבעלים. ככל שהבעלים יבקש להעביר זכויותיו על פי הסכם זה לצד שלישי, לא יוכל הוא לעשות כן אלא אם חתם הצד השלישי על כל המסמכים הנדרשים, לרבות על חוזה זה וכן על ייפוי כוח בלתי חוזר, בקשה למחיקת הערת אזהרה וכל מסמך אחר שיידרש, בשינויים המתחייבים מן המצב בו מצוי הפרויקט, הכול על מנת לבוא בנעלי הבעלים לצרכי הסכם זה. הבעלים יישא באופן בלעדי בכל המיסים הנובעים או החלים על העברת זכויותיו לצד שלישי.

24.4 מי מבעלי הדירות הקיימות (להלן: "המעביר") שיבקש למכור את זכויותיו בדירה לצד שלישי כלשהו (להלן: "הנעבר") לאחר חתימת הסכם זה ועד לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה, יוכל לעשות זאת בכפוף לכך שהנעבר חתם במעמד חתימתו של הסכם המכר על כתב הסכמה לפיו הוא מצהיר ומאשר כי קרא והבין הוראות הסכם זה והוא מקבל על עצמו לקיים ולמלא את כל הוראותיו כאילו היה מלכתחילה צד מקורי להסכם. כמו כן, יחתום הנעבר על יפויי הכוח ו/או כל מסמך אחר עליהם חתם לפי ההסכם המעביר וכן ההעברה תהיה כפופה לאמור להלן:

24.4.1 כל מכירה כאמור תהיה כפופה להוראות הסכם זה והסכם זה יצורף לעסקת המכירה עם הנעבר וייחתם ע"י הנעבר.

24.4.2 המעביר והנעבר יודיעו לחברה בכתב תוך 14 ימי עבודה מחתימת ההסכם ביניהם על ביצוע העסקה ויעבירו לב"כ החברה עותק מההסכם החתום כולל כל נספחיו.

24.4.3 הסכם המכירה לנעבר יכלול סעיף בלתי מסויג לפיו תוקף המכירה ורישום הערת אזהרה לטובת הנעבר, מותנים בכך שהנעבר יחתום

במשרד ב"כ בעלי הדירות על כל המסמכים הנדרשים לצורך מימוש הסכם זה, לרבות יפויי כח וכתב העברת זכויות הכולל אישור והסכמה להוראות הסכם זה והסכמה לקיום כל ההתחייבויות של הבעלים בהסכם זה.

24.4.4 נטילת אשראי ע"י הרוכש מבנק מממן תיעשה בהתאם להוראות הסכם זה ובתיאום מראש עם היזם כדי לוודא קבלת הסכמת הבנק המממן להוראות הסכם זה.

24.4.5 המעביר והנעבר מתחייבים לפעול בתום לב ובשקיזה להשלמת העברת זכויותיהם בפנקסי רשם המקרקעין, ולשלם את כל המסים הנובעים מהעסקה ביניהם. למען הסר ספק, המעביר ו/או הנעבר, לפי העניין, יהיו האחראים הבלעדיים לביצוע עסקת המכר ביניהם והם שיישאו בכל העלויות והמיסים הקשורים עם העסקה וימציאו לעיון ב"כ החברה עותק מכל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים בגין ביצוע העסקה, לרבות אישורי מיסוי מקרקעין, וכן יטפלו על חשבונם ובעצמם בכל הכרוך בהסדרת העברת הזכויות ביניהם ורישום הזכויות על שם הנעבר (לרבות הערות אזהרה) והכל בתיאום מראש עם ב"כ היזם ובאופן שלא ימנע ו/או יעכב את ביצוע הפרויקט ורישום הזכויות בפרויקט. מובהר כי אחריות היזם הינה לרישום הזכויות בדירה החדשה במסגרת הבית המשותף על שם יחיד הבעלים (הרלוונטי) הרשום בלבד או על שם הנעבר לו מכר יחיד הבעלים את זכויותיו בדירה, לרבות רישום משכנתא לטובת בנק שנתן/יתן להם מימון וזאת רק במידה ואתו נעבר המציא את מלוא המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות משמו של הבעלים אל הנעבר שאחרת חובת היזם תהיה אך ורק לרישום הבעלות על שם הבעלים בלבד והערות אזהרה לטובת הנעבר ו/או בנק שנתן/יתן לנעבר מימון.

24.4.6 העסקה תעשה בהתאם להוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למנוע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע הפרויקט, ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות החברה על פי הסכם זה.

24.4.7 החברה מתחייבת לשתף פעולה באופן מלא ככל שיידרש לצורך ביצוע האמור לעיל, לרבות חתימה על כתבי הסכמה, מתן אישורים לנעבר בקשר עם הוראות הסכם זה וכיוצ"ב, והכל באופן שלא יחולו עיכובים ומכשולים בהעברת זכויות כאמור, ובלבד שנעשתה בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל.

24.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שבו העברת הזכויות תתבצע לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה, אזי ההעברה תהא כפופה להסכמת הבנק המלווה ולהוראות שלהלן:

24.5.1 הבעלים מעביר הזכות ימציא לחברה אישור מאת הבנק הרלבנטי, המעיד כי ההלוואה אשר ניתנה למעביר הזכות ואשר בגינה נרשם שעבוד על זכויותיו, אם ניתנה כזו, סולקה במלואה ו/או אשור מהבנק בדבר הסכמתו להעברה.

24.5.2 הבעלים החזיר לחברה את כל הבטוחות שקיבל בצירוף כל תצהיר ביטול שיידרש על ידי הבנק.

24.5.3 החברה מתחייבת כי חלף הבטוחה שהחזיר המעביר לבנק ו/או לחברה תומצא חלופה מקבילה לנעבר.

24.6 הבעלים מתחייב בכל מקרה שלא להעביר ו/או למכור את הדירה הקיימת לצדדים שלישיים, בתמורה או שלא בתמורה, במהלך הפרויקט, לצד ג' אשר אינו עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 7.3 לעיל. על אף האמור, הבעלים יהיה רשאי להעביר ו/או למכור את הדירה הקיימת, גם טרם השלמת הפרויקט, ובלבד שיישא לבדו בכל העלויות הנלוות ו/או הנדרשות בגין חבות המס אשר תחול במקרים דלעיל.

24.7 בכפוף לאמור לעיל, יחתום היזם תוך 7 ימי עסקים מהמועד בו הומצאו לידי מלוא המסמכים אשר נדרש הבעלים להמציא לצורך העברת הזכויות על פי הסכם זה, על הסכמה לרישום הערת אזהרה לטובת הצד השלישי ו/או בנק מממן מטעמו על זכויות הבעלים הרלוונטי. כן מתחייב היזם לחתום ולהמציא, במסגרת 7 ימי

העסקים, כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה הנ"ל לרבות קבלת הסכמת הבנק המלווה להעברה, ככל שתינתן.

24.8 עבור העברת זכויות כאמור בסעיף זה ישולם הסך הקבוע בהתאם להוראות צווי הפיקוח לב"כ הבעלים בגין הפעולות הנדרשות כאמור בסעיף זה.

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

24.10 ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד לרישום זכויות הבעלים במסגרת הבית המשותף בהתאם להוראות הסכם זה, תחולנה ההוראות הבאות:

24.10.1 היזם, באמצעות ב"כ הבעלים, ינהל רישום של זכויות הבעלים וצדדים שלישיים במקרקעין, באופן שישקף את זכויות הבעלים והצדדים השלישיים לדירות החדשות וכן ביחס לכל ההצמדות לדירות אלה;

24.10.2 היזם, באמצעות ב"כ הבעלים, יספק על פי דרישה, לכל מוכר המבקש למכור זכויותיו ביחידות הבעלים בהתאם להסכם זה, אישור בדבר זכויות המוכר בהתאם להוראות הסכם זה;

24.10.3 היזם יחתום על התחייבויות לרישום משכנתאות לטובת בנק למשכנתאות או חברת ביטוח, ככל שתדרש, בכפוף להערות ב"כ הבעלים, ובלבד שלא יהיה בחתימה על התחייבויות כאמור להטיל על היזם התחייבות כספית כלשהי או אחרת, למעט רישום המשכנתא בחד עם רישום הבית המשותף כאמור בהסכם זה;

24.10.4 היזם, באמצעות ב"כ הבעלים, מתחייב לקבל כל מידע שיסופק לו בכתב על ידי הבעלים ו/או חליפיהם ביחס לזכויותיהם ביחידות הבעלים וביחס להתחייבויות שנטלו על עצמם ביחס ליחידות הבעלים, ובכלל זה התחייבויות לרישום משכנתה, ובלבד שאלה נעשו על פי הסכם זה;

24.10.5 היזם יהיה זכאי לדרוש מן מהבעלים ו/או מחליפיהם כל מסמך ו/או אישור הדרוש באופן סביר, לפי שיקול דעת היזם, כדי לקיים רישום תקין ומדויק של זכויות הבעלים ו/או של חליפיהם והבעלים מתחייבים לספק כל מידע כאמור;

24.10.6 מובהר, כי היזם לא אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחברה משכנת וכל רישום זכויות כאמור נעשה מכוח התחייבות חוזית על פי הסכם זה בלבד;

25. שונות

25.1 הסכם זה והנספחים לו מגבש ומבטא את מערכת היחסים, הזכויות וההתחייבויות שבין היזם והבעלים, לא יהיה תוקף לכל המסמכים המוקדמים, התחייבות, הצהרה, מצג, הסכם, הבטחה או הסכמה בין הצדדים, אשר קדמו להסכם זה ולא נכללו בו לרבות עלונים, דגמים ו/או איורים של הפרויקט שנערכו לצרכי המחשה בטרם הוצאת היתר בניה סופי לפרויקט ו/או חומר פרסומי ו/או טיוטות הסכם ו/או חומר אחר שהוחלפו בין הצדדים או מטעמם לפני ו/או לאחר חתימת הסכם זה.

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

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

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

25.5 אם יבקש הבעלים או מי מטעמו לבקר באתר הבנייה במהלך הבנייה יוכל הוא לעשות כן בליווי נציגי היזם בלבד בכפוף לתאום מוקדם עם היזם ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הנדרשים באתר בניה על פי כל דין, אך לא יהא רשאי להכניס

חפצים, לקבל חזקה כלשהי או לבצע עבודות כלשהן בטרם יקבל את החזקה בהתאם להוראות הסכם זה.

25.6 חוזה זה ייחשב אף כחוזה לטובת צד שלישי ביחס לכל יתר הדיירים בשטח הפרויקט. הפר הבעלים הוראה מהוראות הסכם זה באופן העלול לגרום או הגורם בפועל נזק למי מיתר הדיירים בשטח הפרויקט, יעמדו לאותם דיירים כל הסעדים בגין הפרת חוזה.

25.7 כל צד מתחייב לשתף פעולה עם משנהו ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם קידום הפרויקט, אף שלא נזכר מפורשות בהסכם זה, ובלבד שלא תפגענה זכויותיו על פי הסכם זה.

25.8 כתובות הצדדים לצורכי הודעות הינן כמפורט ברישא להסכם והיה ומי מן הצדדים ישנה את כתובתו, יודיע הוא על כך למשנהו בכתב בתוך 7 ימים, ומאותו מועד ואילך, יראו את המען החדש ככתובת לצורכי הודעות.

26. הודעות

26.1 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כנזכר במבוא. לאחר מועד הפינוי תהיה כתובתו של הבעלים זו שיודיע עליה ליזם מיד עם הפינוי ובהיעדר הודעה כתובת הבעלים תהא כנזכר במבוא והבעלים יהיה אחראי להפעלת שירות "דואר עוקב" בדואר ישראל (או כל שירות מקביל בכל גוף אחר) על-מנת להבטיח כי מכתבים שיישלחו לכתובת האמורה יגיעו אליו. בנוסף לכך, לאחר הריסת הדירה וטרם מועד מסירת החזקה בדירת התמורה, כל הודעה שתימסר במשרד בא-כח הבעלים תיחשב כאילו נמסרה למוכר באופן אישי 7 ימים לאחר מסירתה במשרד בא-כח הבעלים. לאחר מועד מסירת החזקה בדירת התמורה תהא כתובת הבעלים בדירת התמורה, אלא אם יודיע הבעלים אחרת מראש בכתב. כל הודעה שתשלח בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לכתובת אליה נשלחה בהתאם לאמור לעיל, ולידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר, תוך 72 שעות מעת שנשלחה אליו.

26.2 הודעה שתימסר במסירה אישית עם אישור מסירה תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד השני במועד המופיע באישור המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ ו _____
היזם (באמצעות ה"ה)
המורשים לחתום בשמה)

_____ (כמפורט בטבלה המצ"ב)

אישור הנאמן: הריני מתחייב לפעול בנאמנות עבור הצדדים להסכם, לפי ההוראות הנוגעות לנאמנותי כמפורט בהסכם:

עו"ד

אימות חתימות

אני מעיד כי היום התייצבו/ו לפני החותמים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

(שם וכתובת)

ח ת י מ ה + חותמת

אישור

[ימולא במידה והבעלים הינו רק אחד מבני זוג נשואים או יש לו ידועה בציבור] (*)

אנו הח"מ, _____, ת.ז. _____ מצהירים כי אין /יש (*) (למחוק המיותר) לנו בת/בן זוג מנישואין ו/או ידועה/בציבור שלא חתום/ה כבעלים על הסכם זה. זהו שמי זאת חתימתי והצהרתי הנ"ל הינה אמת לאמיתה.

חתימת הבעלים/המצהיר

תאריך

אישור ב"כ היזם

אני הח"מ, _____ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ח.פ. _____, מאשר בזאת כי הסכם זה זה נחתם בפני כדין ע"י החברה הנ"ל ביום _____ וזאת על ידי מורשי החתימה של החברה המורשים לחתום בשמה על פי הוראות ההסכם זה.

חתימה

תאריך

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
424	1	אוחיון חווה - 022295919 אוחיון מרדכי - 058458027		
424	2	איזנברג חיה - 05801691		
424	3	סמדג'יה גרר אלבר - 012984555 סמדג'יה מרטין מארי -		
424	4	אריאלי ניר - 027154293		
424	5	קוברט דניס - 1216738 קוברט אלכסנדרו - 6726199		
424	6	בינייב אלברט - 312821812 בינייב רדמילה - 317244564		
424	7	מולכו רועי - 035824739 שאוט עדי - 301272944		
424	8	בראונשטיין אליק - 308654102 בראונשטיין מילה - 308654128		
424	9	טורצ'ינסקי בוריס - 305821233		
424	10	שילמן אפרים - 307668970 שילמן גלינה - 307669010		
424	11	שרעבי ציונה - 0961365		
424	12	נתן אפרת - 032311318		
424	13	וישניוב יורי - 319650214 וישניוב ילנה - 319650255		
424	14	יונסקו יולנדה ברנרדה - 15736093		

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
424	15	עמית ענת - 5356022		
424	16	בלוקה פרץ - 064628100		
424	17	קוברט פליק - 6726197 קוברט אלכסנדרו - 067261990		
424	18	ארוילי רחמים - 046081436 ארוילי אבלין - 070917547		
424	19	סופר גיא - 060956000		
424	20	כהן סטיווראט - 011459963		
424	21	גוילי יעקב - 4123492 גוילי מאסו - 561944		
424	22	לא מופיע		
424	23	רומאני חיים - 056814064		
424	24	פלדמן צבי - 057108417		
424	25	פומין ויקטור - 308650753		
424	26	נפטגיי אברהם - 040687105 בן שטרית נפטגיי קארין אברהם נטלי - 021901863		
424	27	סולומון אולגה - 006547509		
424	28	רצאבי שירן - 037110632		
424	29	חיים נעים - 022948962 חיים מוריס - 056681935		
424	30	זיו קלינסקי עדה - 310534680		
424	31	אפרתי תקוה - 7263113		
424	32	לא מופיע		
424	33	איונוב ולדיסלב - 306650227		
424	34	נפטגיי אברהם - 040687105 בן-שטרית נפטגיי קארין נטלי - 021901863		
424	35	לזריאן דינה-לבנה - 6945034		
424	36	מעודה רחמים - 050321199 מעודה דפנה - 050690924		
424	37	יצחק סלמן - 049442718 יצחק דוד - 051289130		
424	38	בניאמינוב סרגיי - 311843106		

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
424	39	סאייג מרים - 054683727		
424	40	חגיבי שלמה - 41549668		
424	41	לוי ידין - 025513763 לוי דקלה - 025080920		
424	42	נופדגי רחל - 5221815		
424	43	זיגלוב סטניסלב - 317152973 זיגלוב אירינה - 317153054		
424	44	שטרן מיכאל נואל - 2601580		
424	45	נופדגי יצחק - 037097573		
424	46	גבהריאן יפה - 27901909 גבהריאן רם - 22990501		
424	47	בן ציון שולה - 061965034		
424	48	שרעבי יהושע - 375473		
424	49	לזר לימור - אליזבט - 029365533 צברי אבלין - 076402833		
424	50	אמברבר למלם - 307084368 אמברבר אנדלהו - 309606085		
424	51	לקס יוסף - 286377 לקס מרים - 372513		
424	52	גלוסקין יבגניה - 310232533 גלוסקין מיכאל - 310232497		
424	53	ברטפלד אדוארד - 305858417 ברטפלד עינבל - 303973424		
424	54	כרמי אטי - 065518458		
424	55	מזרחי אברהם - 5335612		
424	56	גרוס דבורה - 054597570		
424	57	פנחסוב אדוארד - 308672450		
424	58	שרמה שרה - 058344409		
424	59	דיאמנט אלן - 016432734 דיאמנט שירין - 01717499		
424	60	רובין דניאלי לאה - 2780609 רובין אלון - 22408736		
424	61	כהן בני - 069399244 כהן ערן - 040704231		
424	62	גורדון אסתר - 032156440		

חלקה	תת חלקה	שם החוכר/ים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
424	63	בר טל מרים - 065723975		
424	64	מסעוד יהודית - 141623378 מסעוד יהודית - 141623378 מסעוד יהודית - 141623378 מסעוד שרונה - 024379356		
424	65	משה אילנה - 055022149		
424	66	סגל מוריס - 6469388 סגל חני - 5654833		
424	67	לוי מנשה יורם - 024236606		
424	68	יחיאל עופר - 58639675		
424	69	ברקסון סראפינה - 2693306 ברקסון סימה(סראפינה) - 02693306		
424	70	כהן יעקב - 030789294 כהן זיווה - 007921588		
424	71	קרחלב ניקולאי - 314201591 קרחלב פולינה - 314201641		
424	72	מיכל שטיין סופי - 6720180		
424	73	עיני יעקב - 052062098 עיני עליזה - 057225948		
424	74	סיטי עמליה - 7014076 סיטי עמליה - 070140769		
424	75	מועלם בלהה - 058441262		
424	76	לא מופיע		
424	77	שפיקי רחים - 3856531 שפיקי מלכה - 856532		
424	78	צברי יוסף - 003790037		
424	79	אזובל משה - 5127554 אזובל רותי - 5639097		
424	80	גבע מודי - 058711557		
424	81	פלד גאולה - 030392864 פלד יאיר - 051192300		
424	82	סטינגר שלמה - 6917262 סטינגר סופי - 6917272		
424	83	מרקוביץ מינה - 6914107		
424	84	פלדמן ליליה - 013343751 קמיע אמיל - 013343744		
424	85	ללאזרי פרנגיס - 01541653		
424	86	שטרן חיים - 28573335 ויספיש (שטרן) נועה - 025170502		

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
424	87	חיים שרון - 027152966 חיים חן - 040322356		
424	88	קוטלר מיכאל - 022863690		
424	89	סלומון אביעד - 032541153 סלומון שלומית - 301352910		
424	90	דיגורקר דנית - 036067692 דיהטרקר שרון - 027314640		
424	91	טובים יעקב - 10729721		
424	92	הרשקוביץ סדי - 6919519		
424	93	עמר אלירן - 039722947		
424	94	רייכמן דליה - 6752576		
424	95	סוזנה ברינהולץ - 067343277		
424	96	סולמה יהודית - 041047697 סולמה יהודית - 041047697 סלע יצחק - 052725124 סלע יעקב - 056438908		
424	97	טרכטר תומר - 38279949		
424	98	איסייב חיים משה - 311770770 איסייב טטיאנה - 327062543		
424	99	שמעיה חיים - 041396656		
424	100	שפיים(קנימח) בנימין - 050629971		
424	101	הרץ יהודית - 026769281		
424	102	רותם יהודית - 042440750		
424	103	וידא אנדור - 6569984 וידא רוזה - 6569985		
424	104	שמש מיכל מרסל - 27809318		
424	105	פלד עידן - 039867965		
424	106	בלאו ברוך חיים - 015413461		
424	107	מרחבי יואב - 003890456		
424	108	כהן צבי - 591163 כהן יוכבד - 591161		
424	109	וייס לאה - 067950907		
424	110	ויגמן מרי - 026966077		

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
424	111	קופרמן רייזה - 026087940		
424	112	פלד דיקלה - 033536376		
424	113	שהרבני דוד - 22311450		
424	114	קרפיטיאן אידה - 311761803		
424	115	אשול אבשלום - 056689987 אשול אוסנת - 056385107		
424	116	נגאר מיכאל - 055612097 נגאר צפורה - 058266099		
424	117	טבת יפה - 4515524 טבת יעקב - 727926		
424	118	דניאל פרץ - 309960862		
424	119	שמש דוד - 7265973 שמש מלכה - 5164701		
424	120	ריטשלד ארז פרדו - 055881783		
424	121	בן צבי שרה - 003619129		
424	122	הוכמן פני ולנטינה - 011249109		
424	123	רומנו אליהו - 7745751 רומן לידיה - 666441		
424	124	טל סימה - 009717711 חתוכה חיה אהובה - 050017107		
424	125	כהן צבי - 165300 כהן חנה - 165301		
424	126	כביר עופר - 059568436		
424	127	פירורגר אברהם - 265288 פירורגר צפורה - 383643		
424	128	סטאניצקי חיים אהרן - 038584926		
424	129	נברו שושנה - 026741033 ישרים אלישבע - 067749325 מאיר ישרים (ע"ר) - עמותה - 580431708		
424	130	שניר רגב - 301438990		
424	131	אפרימוב נינה - 310543657		
424	132	לוי סגלית - 023895568 לוי רחמים - 058645268		
424	133	לינדר שלומית - 010386159		
424	134	קרדליק יצחק - 893347 קרדליק בתיה - 6540882		

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
424	135	מנשה מיכל - 56122682		
424	136	אבונה אמבט - 327412185		
424	137	בוגדן פטרו יון - 017543174 אלפנט אוה אקטרינה - 017676560		
424	138	בלי אקטרינה - 309549897 גולוב אביגל - 309549897		
424	139	שהרבני אכרם - 4822251 דינה לולו - 7/822201 רחמים מתנה - 8425062		
424	140	לוי יחזקל - 02854582 לוי (מנצור) שרונה) - 025618455		
424	141	רצאבי צבי - 054876495 רצאבי עופרה - 057416372		
424	142	גוטמן סרינה - 1543949 גוטמן יוסף - 1543931		
424	143	צוקרמן אלון - 038715892		
424	144	לפה אהרון יהודה - 204108260 לפה שרה שושנה - 312516495		
425	1	שווץ נאוה - 028729994 שווץ בוריס - 310508825		
425	2	שרף משה - 6740528		
425	3	שם טוב סנאנס רחל - 22983621 שם טוב חיים - 55439046		
425	4	ברונשטיין אוה - 306765421 סלוצקי זינה - 303411813		
425	5	מלול אלי אליעזר - 038308516 מידן אלונה - 033145376		
425	6	ברמפוב מרק - 307789669 ברמפוב סופיה - 307789727		
425	7	שהם יואב - 059132514 שהם שולי - 024090862		
425	8	דרנובסקי שרית - 034020909		
425	9	יצחייק שלום דרורי - 024832131		
425	10	אהרוני מאיר - 071839567 אהרוני שרה - 051957868		
425	11	רומני דוד - 022299887 רומני חיה - 023085194		
425	12	לא מופיע		
425	13	רוזין אלינה - 317039832		
425	14	לימואי ישראל - 066443300 לימואי אסתר - 200898922		

חלקה	תת חלקה	שם החוכר/ים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
425	15	לנקרי אושר - 036899227		
425	16	רודיאנוב מיכאל - 319344743		
425	17	יעקב אברהם - 741241 יעקב לטיפה - 141771		
425	18	בינישתי איתן - 34288316		
425	19	טמלק פליקס - 306016817 גורביץ אלה - 306016759 פליקס טמלק - 306016817 גורביץ אלה - 306016759		
425	20	חיים חיים - 6723876 חיים בלומה - 6723877		
425	21	חרזי זאב - 004401089		
425	22	אברגל דזי - 4756461 אברגל אלי - 7660131		
425	23	גולדברגר אלוי - 305147027 גולדברגר מור - 301807806		
425	24	היטנר מימונה - 2682158 היטנר אליעזר - 979855 היטנר מימונה - 2682158 היטנר אליעזר - 979855		
425	25	רחמים חתון - 7443853 רחמים צלח - ז/387231		
425	26	החברה הממשלתית עירונית לשיקום משכנות עוני פת בעמ		
425	27	גרמידר מרק - 310375837		
425	28	פבלוצקי אלכסנדר - 304002991 שוהם אריה - 62714449 שוהם ורה - 069220192		
425	29	זהבי ברנשטיין גליה - 029634813 ברנשטיין אייל - 029314739		
425	30	פיסרבסקי ולדימיר - 312617004		
425	31	אליהו פנינה - 079212866		
425	32	בנדרסקי מרה - 015947849 בנדרסקי דניאל - 017444290 בנדרסקי מרה - 15947849 דובוב טטיאנה - 301927489		

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
425	33	סכנובסקי אלכסנדר - 307091512 סכנובסקי סבטלנה - 307091736 סכנובסקי אלכסנדר - 307091512 סכנובסקי סבטלנה - 307091736		
425	34	כץ רפאל - 2682156 כץ מריה - 2682157		
425	35	בן עמי דורית - 034246371		
425	36	לא מופיע		
425	37	לוי דן - 055603229 ועקנין נאוה - 059169300 לוי יעקב דרורי - 023099906		
425	38	וולובסקי רוזליה - 310291927		
425	39	רבינוביץ מרדכי - 3002211 רבינוביץ צופיה - 0386331		
425	40	שקרשי מרסל - 376282 שקרשי מאיר - 7376283		
425	41	הלל רחל - 361101		
425	42	אולינסקי ארקדי - 304064256 אולינסקי יבדוקיה - 304064272		
425	43	ברך זינובי - 306744111 ברך זינאידה - 306744194		
425	44	ילנצ'וק נונה - 317405033		
425	45	בובר גלינה גילה - 311637656 בובר קלבדיה - 311637722		
425	46	לא מופיע		
425	47	לא מופיע		
425	48	אגמי רויטל - 058728403 אגמי יוסף - 058441031		
425	49	גלוס אברהם - 065498404		
425	50	ווייס שמשון - 054688353 ווייס אסתר צעריל - 056166218		
425	51	ליריסמן מיכאל - 319454278 ליריסמן פרידה - 319454302		
425	52	ליברצ'וק מיכאל - 313069320 ליברצ'וק טטיאנה - 313069338		
425	53	שלו אדית - 067904656		

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
425	54	שלמה הלן - 057172116		
425	55	דודו דן - 5093663		
425	56	גולדברק ולדימיר - 316639103 קריבושייב גולדברק סטלינה - 316639145		
425	57	פיירמן (יוסרה) שרה - 6931041		
425	58	משה אורית - 022794986		
425	59	סובולב אלכסנדר - 321373474 סובולב ליודמילה - 321373482		
425	60	גרבן מיכאל - 310587530		
425	61	הלל תמר - 386325		
425	62	ברדוגו יואב אליעזר - 029042397 ברדוגו מירב - 025320433		
425	63	אקשטיין דב - 57421992 אשקטיין ענב - 58645656		
425	64	ריסלר מרכוס - 6760701 רוסלר פרדי - 6760705		
425	65	מילר אליהו - 65806580		
425	66	פלחובסקי בלה - 042772988		
425	67	גרמידר אדוארד - 310375761 גרמידר ולנטינה - 310375811		
425	68	בלזר ליאור - 046112157		
425	69	איתן דוד - 5187295		
425	70	שוורץ טטיאנה - 303444368		
425	71	ברוק טניה - 317104925		
425	72	קרמר בלנקה - 6790729		
425	73	לויין אולג - 309165421 לויין אולג - 309165421 לויין ציפה - 309165488 לויין ציפה - 309165488		
425	74	קמינצקי מרים לאה - 1446925		
425	75	כהן משה - 058882002 שריתי כהן שרית כהן - 023823040		
425	76	סולומון צחי - 025367236 סולומון קרן - 025581984		

חלקה	תת חלקה	שם החוכרים ו-ת.ז.	בניין/כניסה/מס' דירה	חתימה/ות
425	77	זינדני אורה - 3029724		
425	78	רויסטצר ראיסה - 309534568 רויסטצר סולומון - 308815240		
425	79	אגרנוב דבורה - 0386356 אגרנוב יעקב - 0352036		
425	80	גואטה ערן - 042838631		
425	81	קושלין פייביש - 014475081		
425	82	עומר טל רות - 058126723		
425	83	מישוריס לב - 314368481 מישוריס טטיאנה - 316755933		
425	84	עמארה סעידה - 7279237 עמארה נדיה - 56006299 עמארה ששון - 5489709		
425	85	הרב שרה - 05875539		
425	86	גלבוע ניר - 028574887 ברקוביץ רינת - 05804679		
425	87	מדמון הדסה - 056591639		
425	88	שורץ זינאידה - 304376361		
425	89	נגר אהרון - ז/048221 נגר סלימה - ז/372631		
425	90	חסיד שרה - 050226752		
425	91	אונה זהבית - 5567763		
425	92	צאיק משה - 2840401		
425	93	לא מופיע		
425	94	רוט רחל - 067484378 רוט ארוין - 068271477		
425	95	לא מופיע		
425	96	נופדגי יניב - 036052165 נופדגי נעמה - 041850082 נופדגי יצחק - 302533914		