



הסכם פרויקט התחדשות עירונית פיננסי בינוי בעיר אופקים



הסכם

שנעשה ונחתם בין הצדדים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2022

ב י ן :

קבוצת מרום התחדשות עירונית.

מרחוב עין הקורא 10 (מגדל היובל) ראשון לציון

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

ל ב י ן :

בעלי הזכויות ברחוב _____ כמפורט בטבלה מטה:

-רשימת הדיירים-

(אשר ייקראו ביחד להלן: "הבעלים" ולחוד "יחיד/י הבעלים")

מצד שני;

הואיל (1)

וכל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי הינו הבעלים ו/או החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים ו/או החוכר של דירת מגורים נוכחית (כהגדרת מונח זה להלן) הנמצאת באחד מהבניינים הקיימים הבנויים (כהגדרתם להלן) על החלקה (כהגדרתה להלן), לרבות החלקים ברכוש המשותף הקיים (כהגדרתם להלן), הכל כמפורט בנסחי רישום המקרקעין המצ"ב כנספח א' (להלן: "נסחי הרישום") ובטבלת החתימות בסוף הסכם זה (להלן: "טבלת החתימות") הרצ"ב כנספח ב'1.

והואיל (2)

וכל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, ביחס לדירתו הנוכחית, כי הינו בעל החזקה הבלעדית בדירה הנוכחית [בכפוף לזכויות שוכר לפי הסכם שכירות שאינה שכירות מוגנת, ככל שקיימות], וכי זכויותיו בדירה הנוכחית נקיות מכל שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או צווים ו/או הערות ו/או עיקולים וחופשיות מכל זכויות צד ג' [ולמעט אלו המפורטות בנסחי רישום המקרקעין המצורפים כנספח א' אשר יחולו עליהן הוראות הסכם זה להלן];

והואיל (3)

ובהסתמך על נכונות הצהרותיהם בהסכם זה, החברה והבעלים מסכימים בזה להתקשר בעסקה מסוג פינוי-בינוי ו/או בינוי פינוי, במסגרתה החברה תפעל לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה (כהגדרתה להלן) שתחול על החלקה, במסגרתה יתווספו זכויות בנייה לחלקה ו/או לחלקות סמוכות, ועם התקיימות התנאים המתלים ותנאים נוספים הקבועים בהסכם זה ובכפוף למילוי כל התחייבויות החברה במלואן, ימכרו הבעלים לחברה את כל זכויותיהם בחלקה (לרבות זכויות הבעלות ו/או החכירה והחזקה הבלעדית) בדירות הנוכחיות, לרבות זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות אשר תידרשנה לצורך מימוש הסכם זה ובניית דירות החברה (להלן: "הממכר") ופינוי הדירות הנוכחיות, ובתמורה לכך, יבנו עבור הבעלים את דירות

הבעלים החדשות (כהגדרתן להלן), והכל בהתאם לתנאי והוראות הסכם זה;

והואיל (4) והבעלים מעוניינים להתקשר עם החברה בעסקה מסוג פינוי בינוי וואו בינוי פינוי, בהתאם לשיקול דעת החברה וואו החלטת רשויות התכנון, בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל (5) והבעלים והחברה מצהירים כי ידוע להם שבשל חוסר כדאיות כלכלית לפרויקט, יידרש לקבל קרקע משלימה, אשר תצורף לפרויקט, ויהיה בכך כדי לעזור לפרויקט לצאת לפועל מבחינה כלכלית, והחברה והבעלים יפעלו במשותף ובסבלנות כפי שיידרש, למול הרשויות על מנת לקבל את הקרקע המשלימה לפרויקט, ככל ותידרש (להלן: "**הקרקע המשלימה**").

והואיל (6) וברצון הצדדים לקבוע, להגדיר ולהסדיר בכתב את תנאי ההתקשרות ביניהם, לרבות ביצוע עבודות הבניה על החלקה, ויתר הנושאים הקשורים בביצועו של הפרויקט, כולל ייחוד הדירות בבניין החדש לכל אחד מיחיד הבעלים או לזום, הכל כמפורט וכמותנה בהסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

1.1 המבוא והנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, ומחייבים כגופו.

כל סתירה משפטית בין הוראות ההסכם לנספחיו יגברו הוראות ההסכם אלא אם צוין בנספח אחרת באופן מפורש.

כל סתירה הנדסית בין הוראות ההסכם לתוכניות או מפרטים יגברו הוראות התוכניות או המפרטים על הוראות החוזה.

1.2 כל התייחסות להסכם זה כוללת את נספחיו.

1.3 תוכן העניינים וכל הכותרות בהסכם זה ניתנו לנוחות בלבד ולא תשמשה ככלי לפרשנות ההסכם.

1.4 כל התייחסות ל"צד" כוללת את כל יחידיו.

1.5 כל התייחסות ל"אדם" כוללת בן אדם, תאגיד או גוף לא מאוגד (בכל מקרה בין אם יש להם אישיות משפטית נפרדת או לא) וכן את מנהלי עזבונו, יורשיו וחליפיו החוקיים.

1.6 כל התייחסות ל"חברה" כוללת כל חברה, תאגיד או גוף מאוגד אחר, ללא קשר למקום ולדרך שבהם התאגדו או הוקמו.

1.7 התייחסות למין כלשהו כוללת את המין האחר.

1.8 מילים בלשון יחיד כוללות את לשון רבים, וכן להיפך.

- 1.9 כל מלה הבאה אחרי "לרבות" או "כולל" או "במיוחד" או כל מילה או ביטוי דומה יתפרש כאילו הוא נותן דוגמה בלבד ולא יגביל את משמעות כל מלה, צרוף לשון, ביטוי, הגדרה או תיאור שבא לפני אותן מילים.
- 1.10 כל התייחסות ל"כתב" או ל"דבר בכתב" כוללת כל שיטה של הצגת מילים בצורה קריאה שאינה זמנית.
- 1.11 כל הפניה לחיקוק הינה הפניה לאותו חיקוק כפי שתוקן, הוארך, נחקק מחדש או שולב מעת לעת, למעט ככל שתיקון, הארכה או חקיקה מחדש כאמור יגדיל או ישנה את אחריותו של צד כלשהו לפי הסכם זה.
- 1.12 כל התייחסות לחקיקה כוללת כל חקיקה משנית שהותקנה מפעם לפעם בהתאם לאותה חקיקה או הסדרה תחיקתית אחרת שתחליף את ההסדרה הקיימת.

2. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות שלהלן :

- 2.1 **"החלקה" "החלקות"** – בעיר אופקים, כמפורט בנסח רישום המקרקעין נספח א'.
- 2.2 **"הבניין/נים הקיים/ים"** – בניינים, הבנויים במועד חתימת הסכם זה על החלקות בהם יחידות מגורים בסה"כ המהוות את דירות הבעלים הנוכחיות.
- 2.3 **"הבניין/נים החדש/ים"** – הבניין/נים אשר ייבנה/ו על החלקה ו/או החלקות ו/או בשטח החלופי שיתקבל כקרקע משלימה לפרויקט, במקום הבניינים הקיימים שיהרסו, הכל בהתאם לתב"ע החדשה ולהוראות הרשויות הרלוונטיות.
- 2.4 **"בית משותף"** – כפי הגדרתה בפרק ו' של חוק המקרקעין או כפי הגדרתה בפרק ו'1 של חוק המקרקעין. כל בית משותף קיים כולל בניין קיים (אחד או יותר, לפי הרישום ובהתאם לחוק המקרקעין). כל בית משותף חדש יכלול בניין חדש (אחד או יותר, לפי הרישום ובהתאם לחוק המקרקעין).
- 2.5 **"הדירות הנוכחיות"** – דירות מגורים הקיימות בבניין/נים הקיימים נכון למועד חתימת הסכם זה, השייכות ליחיד הבעלים כמפורט בנסחי הרישום נספח א' ובטבלת החתימות נספח ב'1.
- 2.6 **"שטח הדירה הנוכחית"** – השטח הנקוב לצד כל דירה נוכחית בנספח כה'. מדידת שטחי הדירות הנוכחיות תבוצע בהתאם לצו המכר דירות בהתאם להגדרת מושג זה להלן, במועד שיקבע על פי שיקול דעתה של החברה.
- 2.7 **"הבעלים"** – הבעלים או החוכרים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים או כחוכרים של הדירות הנוכחיות, כמפורט בנסח הרישום נספח א' ובטבלת החתימות נספח ב'1.
- 2.8 **"העירייה"** – אופקים.
- 2.9 **"הוועדה המקומית"** – הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באופקים.

- 2.10 **"הוועדה המחוזית"** – הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז דרום.
- 2.11 **"התב"ע החדשה"** או **"התב"ע"** – תכנית התחדשות עירונית אשר תחול על החלקה ו/או על חלקות סמוכות, בהתאם לחוק התכנון והבניה, תכלול תוספת זכויות בניה (כולל דירות הבעלים החדשות, דירות החברה והשטחים המסחריים), ותאפשר הריסת הבניינים הקיימים ובנייה של הבניינים החדשים על החלקות כמפורט לעיל, הכל כפי שיאושר כדן ע"י הגורמים המוסמכים. מובהר כי יכול והתב"ע החדשה תכלול גם חלקות נוספות בסביבת החלקה ויתכן שתכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה של חלקות אלה ו/או חלקות סמוכות, ו/או על קרקע משלימה שתוקצה לפרויקט.
- 2.12 **"המפרט הטכני"** – המפרט הטכני, על פיו תיבנינה דירות הבעלים החדשות, שיימסר בהקדם האפשרי בסמוך לאחר מתן היתר הבנייה ושיצורף **כנספח ג'1**.
- 2.13 **"דירות הבעלים החדשות"** או **"דירות התמורה לבעלים"** – הדירות החדשות שייבנו בבניין/ים החדש/ים עבור הבעלים, במקום הדירות הנוכחיות, כמפורט בסעיף 8.4 להלן, כולל הצמדותיהן והחלק היחסי ברכוש המשותף החדש שיוצמדו אליהן.
- 2.14 **"דירות החברה"** – כל הדירות שייבנו על פי התב"ע החדשה, אשר אינן מהוות דירות הבעלים החדשות (והצמדותיהן והחלק היחסי ברכוש המשותף החדש שיוצמד להן), ושיהיה מותר לבנותן בהתאם לתב"ע החדשה ולהיתר הבנייה, וכל הזכויות בקשר עם החלקה, לרבות כל זכות ברכוש המשותף ו/או בזכויות הבנייה בחלקה.
- 2.15 **"דירות החברה המיוחדות"** או **"הדירות המיוחדות"** – דירות מסוימות מבין דירות החברה, כגון דירות גן, דירות גג, פנטהאוז, מיני-פנטהאוז, דופלקס וכל הדירות שיזוהו ככאלה על ידי החברה לפי שיקול דעתה. דירות אלה יוקצו לחברה בלבד והן חלק מ"דירות החברה".
- 2.16 **"הדירות החדשות"** – "דירות הבעלים החדשות" ו-"דירות החברה".
- 2.17 **"שטחי המסחר"** – שטחי מסחר שיוקמו, ככל שיוקמו, שתידרש הקמתם בהתאם לשיקול דעת החברה ו/או כנדרש על ידי הרשויות המוסמכות ו/או ככל שהתב"ע והיתר הבנייה יאפשרו לבנות שטחי מסחר כאמור, כולל מחסנים ומקומות חניה שיועדו לשימוש מסחרי. במקרה כאמור, החברה תהא זכאית לכלל השטח המסחרי, ושטח זה לא יהיה כלול במסגרת דירות הבעלים החדשות. יחד עם זאת מוסכם בזאת כי בנוסף לכל האמור בהסכם בכלל ולתמורות שמקבלים בעלי הדירות בפרויקט הרי יקבלו הבעלים בנוסף חלק מכל הזכויות הנ"ל כפי שיוסכם ושיצורף כנספח להסכם הנ"ל (להלן: הנספח לבניה למסחר).
- 2.18 **"שטחי מסחר קיימים"** – כל שטחי המסחר הקיימים בחלקה, ככל וקיימים.
- 2.19 **"המתחם"** – חלקה אחת (או מספר חלקות), שבה מצויות הדירות הנוכחיות של הבעלים בהתאם **לנספחים א' ו-ב'1**, לחוד ו/או ביחד עם חלקות נוספות בסביבת החלקות ו/או הקרקע המשלימה והשצ"פים, כהגדרתן לעיל, הכל כפי שייקבע לפי ה"קו הכחול" של התב"ע.
- 2.20 **"מתחם בר-ביצוע"** – המתחם כולו או חלק מהמתחם.

מובהר כי ככל שעל פי דרישות התב"ע החדשה ו/או הבנק המלווה ו/או אם יהיה צורך בכך מכל סיבה אחרת, יהיה צורך לבנות את הפרויקט – בכל הנוגע למתחם – ביותר משלב אחד, אזי כל חלק מן המתחם כאמור לעיל יהווה "מתחם בר ביצוע" בפני עצמו לצרכי הסכם זה, ובמקרה כאמור, כל הוראות ההסכם תחולנה בהתאמה ביחס לכל מתחם בר-ביצוע, בפני עצמו.

2.21 **"הפרויקט"** – פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי, שאותו תבצע החברה במתחם ו/או במתחם בר-ביצוע, לפי העניין, על פי הסכם זה, כפוף להתקיימות התנאים המתלים ולהוראות התב"ע החדשה, בשלב אחד (המתחם בשלמותו) ו/או בשלבים שונים לכל מתחם בר-ביצוע, במסגרתו, במקרה של פרויקט מסוג פינוי בינוי:

(1) כל הבעלים במתחם או במתחם בר-ביצוע יפנו את דירותיהם הנוכחיות מכל מחזיק ו/או חפץ ו/או מחוברים שניתן להעבירם ו/או זכות צד ג';

(2) החברה תהרוס את הבניינים הקיימים המהווים את המתחם או מתחם בר-ביצוע;

(3) החברה תבנה במקומם, בעצמה או באמצעות הקבלן המבצע (לפי שיקול דעתה) את הבניין/נים החדש/ים בהתאם לתב"ע החדשה ולהיתר בנייה שיינתנו;

וכן (4) תימסרנה לבעלים כל דירות הבעלים החדשות, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

2.22 **"התנאים המתלים"** – כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 7 להלן.

2.23 **"המועד הקובע"** – כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן.

2.24 **"נציגות הבעלים"** ו/או **"הנציגות"** – נציגות שנבחרה ע"י הבעלים כקבוע בסעיף 5.13 להלן.

2.25 **"שמאי הבעלים" או "השמאי"** – שמאי מקרקעין בעל ניסיון, מוסמך על פי חוק שמאי מקרקעין, תשס"א-2001, שיבחר מתוך שלושה שמאים מוכרים על ידי הבנקים, בתיאום עם ב"כ הבעלים, ואשר מקובלים על בנקים אשר מעניקים ליווי פיננסי לפרויקטים מסוג זה. השמאי יערוך את חלוקת דירות הבעלים החדשות בין הבעלים לבין עצמם, על פי העקרונות הקבועים בהסכם זה.

2.26 **"שמאי פינוי בינוי" או "שמאי החברה"** – שמאי מקרקעין מוכר ובעל שם בתחום, שימונה על ידי החברה וזהותו תאושר על ידי הבנק המלווה בפרויקט.

שירותיו של שמאי הפינוי והבינוי יחול ביחס לכל חוות הדעת לקביעת כדאיותה הכלכלית של העסקה/התמורה (לפי העניין) של הפרויקט, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

2.27 **"המפקח"** – מפקח מטעם הבעלים בהתאם לקבוע בסעיף 28 להסכם זה.

2.28 **"הסטיות המותרות"** – הסטיות והשינויים ביחס להיתר הבנייה או למפרט המותרים על פי כל דין, לרבות הסטיות המותרות על פי המפרט שבתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974. הסטיות המותרות הינן

בבחינת שינוי מותר, לא יהוו הפרה של הסכם זה והבעלים לא יהיו זכאים לכל סעד בגין.

2.29 **"הפוסק"** – מהנדס או אדריכל (בהתאם לנושא שבמחלוקת) מוסמך, רשום, מוכר ובעל ניסיון, שזהותו תיקבע בהסכמת החברה וב"כ הבעלים, ובהיעדר הסכמה, זהותו תיקבע על ידי יו"ר אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל.

2.30 **"הקבלן המבצע" או "הקבלנים המצבעים"** – קבלן ראשי שייבחר ע"י החברה, רשום במרשם הקבלנים, ובעל סיווג מתאים על פי הדין ובעל כישורים מתאימים וניסיון בהקמת פרויקטים למגורים ויבצע את עבודות הבנייה כקבלן ראשי (אך תהא לו הזכות למנות קבלני משנה). החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, למסור את העבודות למספר קבלנים מבצעים, אשר כל אחד מהם יהיה קבלן ראשי ביחס למתחם ולמתחם בר-ביצוע.

2.31 **"עורכי הדין של הבעלים" או "ב"כ הבעלים"** – משרד עורכי דין אסף יוחאי ושות' עורכי דין מרחוב התע"ש 10 רמת גן מתחם הבורסה.

2.32 **"עורכי הדין של החברה" או "ב"כ החברה"** – משרד עו"ד שייבחר על ידי החברה.

2.33 **"חוק החוזים"** – חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

2.34 **"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.

2.35 **"חוק המכר (דירות)"** - חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו הקיימים ו/או העתידיים.

2.36 **"חוק המכר (הבטחת השקעות)"** - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו).

2.37 **"חוק הרשות הממשלתית"** - חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

2.38 **"חוק מיסוי מקרקעין"** – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו).

2.39 **"חוק פינוי בינוי"** - חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (כולל תיקון מס' 6).

2.40 **"חוק התכנון והבניה"** - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

2.41 **"רכוש משותף נוכחי"** - כל חלקי המבנה בבית המשותף הנוכחי, למעט החלקים הרשומים כדירות או שלפי חוק יש לרשום אותן כדירות (כמשמעות מונח זה בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), למעט שטחי המסחר נוכחיים ולמעט החלקים שהוצאו מכלל הרכוש המשותף והוצמדו בצמידות ספציפית לאיזו מהדירות הנוכחיות לפי החוק, ולרבות הקרקע, הגינות (למעט הגינות שהוצמדו לדירות הגן, ככל שישנן), הגגות (למעט הגגות שהוצמדו לדירות הגג, ככל שישנן), הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, וכן מתקני הסקה או מים, מקומות חנייה בלתי מסומנים (ככל שישנן), וכיוצא באלה חלקי מבנה המיועדים לשמש את כל

בעלי הדירות או מרביתם, וכן זכויות בניה קיימות שאינן צמודות לדירה נוכחית כלשהי.

- 2.42 **"רכוש משותף חדש"** - כל חלקי המבנה בבית המשותף החדש, למעט החלקים הרשומים כדירות (כמשמעות מונח זה בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969), למעט שטחי המסחר ולמעט החלקים שהוצאו מכלל הרכוש המשותף והוצמדו בצמידות ספציפית לאיזו מהדירות החדשות בהתאם להוראות הסכם זה, ולרבות הקרקע, הגינות (למעט הגינות שיוצמדו לדירות הגן, ככל שתהיינה), הגגות (למעט הגגות שיוצמדו לדירות הגג/הפנטהאוז), הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, וכן מתקני הסקה או מים, מקומות חנייה בלתי מסומנים לשימוש אורחים (ככל שיהיו), וכיוצא באלה חלקי מבנה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, וכן זכויות בניה עתידיות שיתקבלו, ככל ולא נוצלו.
- 2.43 **"הצמדה"** - הצמדה של חלקים מסוימים משטחי החלקה ו/או מהשטחים (כגון: גינות, גגות, חניות ומחסנים) לאיזו מהדירות החדשות או מהדירות הנוכחיות בפרויקט (לפי העניין).
- 2.44 **"חלק יחסי ברכוש המשותף"** - חלק בלתי-מסוים (יחסי) המהווה את היחס שבין שטח הרצפה של כל דירה קיים או חדש ושטח מסחרי (לפי העניין) לשטח הרצפה של יתר הדירות בבית המשותף ושטח המסחר, לא כולל שטחי הצמדות.
- 2.45 **"הבנק המלווה"** - אחד או יותר מהבנקים המסחריים בישראל ו/או חברת ביטוח ו/או גורם מממן אשר יש לו את כל הרישיונות הנדרשים בדיון, אשר ייבחר ע"י החברה למתן ליווי פיננסי סגור לביצוע לצורך ליווי הפרויקט, וכן ערבויות בנקאיות על פי הוראות חוק המכר, לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.46 **"האדריכל"** - משרד אדריכלים בעל ניסיון בתחום הפיננסי בינוי שייבחר על ידי החברה.
- 2.47 **"היתר הבניה"** - היתר בניה הדרוש להקמתו/ם של הבניין/נים החדש/ים, הדירות החדשות וכו', לרבות כל שינוי שיעשה בו מעת לעת, בהתאם להוראות הסכם זה וכל דין שיחול. מובהר בזאת, כי ככל שהפרויקט יבוצע בשלבים (כלומר, במתחמים ברי-ביצוע), היתר הבניה פירושו - היתר הבניה שהוצא ביחס לשלב הרלוונטי.
- 2.48 **"מחזיק/ים"** - כל המחזיקים בדירות הנוכחיות מכוח הסכם שכירות ו/או הרשאה ו/או רישיון ו/או רשות ו/או זכות אחרת כלשהי להשתמש בדירה, ולרבות מי שמחזיק שלא על-פי זכות ו/או רשות.
- 2.49 **"תקן 21"** - התקן המחייב של הועדה לתקינה שמאית, שהוא כיום תקן 21 שישתמש בו שמאי הפיננסי בינוי לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית ו/או כל תיקון ו/או שינוי לו.
- 2.50 **"היתר בניה קיים"** - היתר בניה לצורך הקמתה או שינויה או תיקונה של דירה נוכחית שניתן לפי הדין החל.
- 2.51 **"זכות צד שלישי"** - פירושו כל משכנתא, הערה, שעבוד, ערבון, עיקול, משכון, מימוש, העברה בדרך של שעבוד, זכות שביושר, תביעה, זכות קדימה, אופציה, הבטחה, הגבלה, סייג, שכירות, נאמנות, צו, הכרזה, פסק דין, צו מניעה, זכות בעלות, פגם (לרבות שמירת טענה בדבר זכות קניין),

הליך משפטי ו/או מינהלי, או זכויות צד ג' כלשהו, טענת זכות קניין סותרת או כל שעבוד מסוג אחר כלשהו (בין אם הושלם או לא).

- 2.52 **"ערבויות בנקאיות"** – כהגדרתן בסעיף 20.1 להלן.
- 2.53 **"דמי השכירות"** – כהגדרתם בסעיף 8.7(א) להלן.
- 2.54 **"דמי ההובלה"** – כהגדרתם בסעיף 8.8 להלן.
- 2.55 **"מועד הפינוי"** – כהגדרתו בסעיף 8.6 (ב) להלן.
- 2.56 **"מועד הפינוי בפועל"** – המועד שבו כלל הדירות במתחם או במתחם בר ביצוע פונו בפועל לפי להסכם זה והחזקה בדירה הנוכחית נמסרה בפועל לחברה.
- 2.57 **"הממכר"** – כהגדרתו ב"הואיל" השלישי לעיל.
- 2.58 **"תביעות דייר סרבן"** – כהגדרתן בסעיף 7.1(ד) להלן.
- 2.59 **"הרוב הדרוש"** – כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן.
- 2.60 **"מכתב החרגה מותנה"** – הודעת או מכתב לבעלי הדירות מאת הבנק המלווה שהשעבודים שנרשמו לטובת הבנק המלווה לא יתממשו מתוך דירות הבעלים החדשות וכי רישומם יימחק, בכפוף לקיום התנאים הנאמרים בהודעה.
- 2.61 **"טופס 4"** – אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון עבר בניין חדש לפי חוק התכנון והבנייה.
- 2.62 **"השלמת הפרויקט"** – ביצוע כל העבודות האמורות בתכניות ההגשה, בהיתר הבנייה ובמפרט הטכני בקשר למתחם או למתחם בר-ביצוע, לפי העניין, לא כולל עבודות פיתוח ועבודות גמר בדירות החברה.
- 2.63 **"מועד השלמת הפרויקט"** – כהגדרתו בסעיף 12.3 להלן.
- 2.64 **"מסירת החזקה"** – מסירת החזקה הפיסית בדירות הבעלים החדשות.
- 2.65 **"מועד המסירה"** – כהגדרתו בסעיף 17.2 להלן.
- 2.66 **"מועד המסירה של הדירה החדשה בפועל"** – התאריך שבו החזקה בדירה החדשה נמסרה בפועל ליחיד הבעלים הרלוונטי, או כפי שנקבע בסעיף 17.18 להלן.
- 2.67 **"ייפוי הכוח של החברה"** – כהגדרתו בסעיף 21.3 להלן.
- 2.68 **"זכויות שדרוג"** – כהגדרתן בסעיף 9.7.1 להלן.
- 2.69 **"דירה משודרגת"** – כהגדרתה בסעיף 9.7.1 להלן.
- 2.70 **"צו המכר"** – צו המכר (דירות) (טופס מפרט), תשל"ד-1974.
- 2.71 **"שטח הדירה החדשה"** – כהגדרתו בסעיף 8.4(א)-(ב) להלן.
- 2.72 **"ליווי בנקאי"** – כהגדרתו בסעיף 19.1 להלן.

- 2.73 **"זכות צד ג' פטורה"** – משכנתא לטובת בנק או חברת ביטוח, ככל שישנה, כמפורט בנסח הרישום **נספח א'** ו**בנספח ב'3**, שתהיה כפופה להוראות הסכם זה להלן.
- 2.74 **"טענה"** – כל טענה, הליכים, דרישה, הפסד, אחריות, הוצאה, עלות ו/או תביעה.
- 2.75 **"חכירה מהוונת"** – הסכם חכירה מאת רמ"י, כאשר דמי החכירה שולמו מראש עבור כל תקופת החכירה בהסכם האמור בו והחכירה טרם הסתיימה או חודשה.
- 2.76 **"חכירה לא מהוונת"** – הסכם חכירה מאת רמ"י, כאשר דמי החכירה לא שולמו מראש עבור כל תקופת החכירה בהסכם האמור בו, או כאשר החכירה הסתיימה ולא חודשה.
- 2.77 **"שכירות מוגנת"** – שכירות הכפופה לחוק הגנת הדייר.
- 2.78 **"מתווה בינוי-פינוי"** – כהגדרתו בסעיף 5.7.4(ב) להלן.
- 2.79 **"הודעת פינוי"** – כהגדרתה בסעיף 8.6(ב) להלן.
- 2.80 **"דייר סרבן"** – אחד מיחידי הבעלים המסרב לחתום על הסכם זה.
- 2.81 **"כתב התחייבות"** – כהגדרתו בסעיף 5.7.2 להלן.
- 2.82 **"הכרזה"** – כהגדרתה בסעיף 7.3 להלן.
- 2.83 **"דו"ח אפס"** – דו"ח שיכין אותו שמאי פינוי-בינוי לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, שיאושר על ידי הבנק המלווה.
- 2.84 **"תכניות הגשה"** – כפי שהוגדר בסעיף 11.2 להלן.
- 2.85 **"שיעבוד"** – שיעבוד בדרגה ראשונה או שנייה, ללא הגבלה בסכום או בסכום שייקבע על ידי הבנק המלווה ו/או בעיקול ו/או ברישום הערות אזהרה לטובת הבנק המלווה, על כל זכויותיהם כל הבעלים בחלקה ובכל הדירות הנוכחיות, לפי התנאים שייקבעו על ידי הבנק.
- 2.86 **"היטל השבחה"** – היטל שעל הבעלים או החוכר לשלם כתוצאה מעלייה בשווי של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תב"ע חדשה או מתן הקלה או היתר שימוש חורג, לפי חוק התכנון והבנייה.
- 2.87 **"מס שבח מקרקעין"** – כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין.
- 2.88 **"מס רכישה"** – כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין.
- 2.89 **"מע"מ"** – כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף.
- 2.90 **"מועד תחילת העבודות"** – כאמור בסעיף 12.2 להלן.
- 2.91 **"גוף"** – יחידים, שותפויות, אגודות, תאגידים, עמותות.
- 2.92 **"הפרה יסודית"** – כפי שהוגדרה בסעיף 26.1 להלן ובחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

- 2.93 **"הנאמן"** – ב"כ הבעלים כהגדרתו לעיל.
- 2.94 **"הסכם פיקוח"** – כהגדרתו בסעיף 28.3 להלן.
- 2.95 **"רמ"י" או "רשות מקרקעי ישראל"** – רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל (קק"ל) ו/או רשות הפיתוח.
- 2.96 **"הבנק הממשכן"** – כהגדרתו בסעיף 19.8 להלן.
- 2.97 **"כתב שיפוי"** – כהגדרתו בסעיף 19.8 להלן.
- 2.98 **"דמי הסכמה"** – הסכום שהחוכר חייב לשלם לרשות מקרקעי ישראל כתנאי למימוש זכויות במקרקעין שלא הוענקו לו בהסכם החכירה שלו, לפי נהלי רשות מקרקעי ישראל.
- 2.99 **"חוק הבוררות"** – חוק הבוררות, תשכ"ח-1968.

3. נספחים

מספר הנספח	שם הנספח	המועד בו יצורף הנספח
3.1	נספח א'	נסח הרישום של המקרקעין. מצורף.
3.2	נספח ב' 1	טבלת חתימות הבעלים. מצורף.
3.3	נספח ב' 2	פרטי כל דירות הבעלים החדשות (לרבות שטחיהן ומיקומן בבניין/נים החדש/ים) יצורף בהמשך לאחר חלוקת דירות הבעלים החדשות בין הבעלים לבין עצמם. מצורף.
3.4	נספח ב' 3	דפי יתרות המשכנתאות לפי דרישת החברה. מצורף.
3.5	נספח ג'	עיקרי המפרט טכני. מצורף.
3.6	נספח ג' 1	המפרט הטכני. יצורף לאחר קבלת היתר הבניה. מצורף.
3.7	נספח ד'	ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לחברה בנושאי תכנון הפרויקט, הגשת תביעות נגד דיירים סרבנים והליכים משפטיים אחרים, לטיפול במיסוי ולפניה לבנקים בעלי המשכנתאות הרשומות על דירות הבעלים הקיימות. מצורף.
3.8	נספח ה'	ייפוי כוח בלתי חוזר מהבעלים לב"כ החברה לכל הליכי הרישום לרבות לצורך רישום הערות אזהרה לטובת החברה, רישום וביטול צו רישום הבניין הקיים כבית משותף. מצורף.

3.9	נספח ו' 1	ייפוי כוח בלתי חוזר מאת החברה לעוה"ד של הבעלים למחיקת הערות אזהרה שירשמו לטובת החברה.	מצורף.
3.10	נספח ו' 2	בקשה למחיקת הערות האזהרה שירשמו לטובת החברה.	מצורף.
3.11	נספח ו' 3	דוגמת כתב הוראות לנאמן בקשר למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת החברה.	מצורף.
3.12	נספח ז'	פרוטוקול של החברה להתקשרות בהסכם זה ולהמצאת ייפוי כוח למחיקת הערות אזהרה לעוה"ד של הבעלים, מאושר על ידי עו"ד החברה בדבר מורשי החתימה מטעם החברה.	מצורף.
3.13	נספח ח'	מכתב ביטול זכויות צד ג'.	יצורף בהמשך במועד הקבוע לכך בהסכם זה.
3.14	נספח ט'	דוגמת נוסח ערבות לפי חוק מכר להבטחת התמורה.	הנוסח מצורף. בהמשך יצורף נוסח של הבנק המלווה.
3.15	נספח י'	דוגמת נוסח ערבות השכירות (לא תומצא אם הפרויקט יבוצע במתווה בינוי-פינוי).	מצורף.
3.16	נספח י' 1	דוגמת כתב הוראות לנאמן ביחס למימוש ערבות השכירות.	מצורף.
	נספח יא'	דוגמת נוסח ערבות הבדק.	מצורף.
	נספח יא' 1	דוגמת כתב הוראות לנאמן ביחס למימוש ערבות הבדק.	מצורף.
3.17	נספח יב'	דוגמת נוסח ערבות הרישום.	מצורף.
3.18	נספח יב' 1	דוגמת כתב הוראות לנאמן ביחס למימוש ערבות הרישום.	מצורף.
3.19	נספח יג'	דוגמת נוסח ערבות המסים.	מצורף.
3.20	נספח יג' 1	כתב הוראות לנאמן ביחס למימוש ערבות המסים.	מצורף.
3.21	נספח יד'	נוסח פרוטוקול מסירת דירות הבעלים החדשות לכל אחד מהבעלים.	יצורף בהמשך [במועד מסירת הדירות החדשות].
3.22	נספח טו'	תכניות קומות טיפוסית.	יצורפו בהמשך [בזמן קבלת היתר].
3.23	נספח טז'	תכניות של הדירות החדשות.	יצורפו לאחר קבלת היתר בניה.

3.24	נספח יז'	טפסי מיסוי מקרקעין- משח 7000 ו/או 7002, וטופס הודעה על פי חוק מיסוי מקרקעין.	ימולא במעמד חתימת הסכם.
3.25	נספח יח'	תצהיר בן זוג/ידוע בציבור שאינו רשום כבעלים המאשר את הסכם זה.	מצורף.
3.26	נספח יט'	הסכם פיקוח.	יצורף כאשר ימונה מפקח.
3.27	נספח כ'	טופס שאלון מס.	ימולא במעמד חתימת הסכם.
3.28	נספח כא'	תעודת התאגדות של החברה.	יצורף לאחר הקמתה.
3.29	נספח כב'	דוגמת בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת החברה.	מצורף.
3.30	נספח כג'	דוגמת נספח ביטוח.	מצורף.
3.31	נספח כד'	דו"ח מדידת דירות הבעלים הקיימות.	יצורף בהמשך, לאחר ביצוע מדידות הדירות בפועל.
3.32	נספח כה'	נספח חלופות דייר קשיש.	מצורף.
3.33			

כל נספח המצורף ו/או נספח תיקונים להסכם שיצורף בהמשך להסכם, יהווה חלק בלתי נפרד מההסכם והוראותיו תחשבנה להוראות ההסכם לכל דבר ועניין.

ככל שמי מיחידי הבעלים הינו תאגיד או דבר דומה, ייפוי הכוח שיחתמו על ידו יהיו נוטריוניים ויצורפו להם פרוטוקול עסקה, חתום ומאושר כדן, וכן העתק נוטריוני של תעודת ההתאגדות.

במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו הבעלים, בנפרד, על נספחים ד', ה', ח', יז', יח', כ' ו-כב', שיימסרו לב"כ החברה ביום שהחברה תחתום על ההסכם, וכן יחתמו נספח ה', שיימסר לב"כ החברה במועד הנזכר בהסכם זה.

החברה תחתום על נספחים ו'1, ו'2, ו'3 ו-ז', שיימסרו לב"כ הבעלים במועד שבו החברה תוסיף את חתימתה על ההסכם וכנגד קבלת הנספחים הנ"ל כאשר הם תתומים על ידי הבעלים.

4. הדירות הנוכחיות והפרויקט

4.1 הדירות הנוכחיות

4.1.1 המיקום והשטח של כל אחת מהדירות הנוכחיות הינו כמפורט **בנספח כד'** להסכם זה. מדידת שטחי הדירות הנוכחיות תבוצע בהתאם לצו המכר דירות, במועד שייקבע על פי שיקול דעתה של החברה.

השטח של דירה חדשה המגיע לכל הבעלים לפי הסכם זה יתבסס על שטח הדירה הנוכחית.

4.1.2 כל תוספת בשטח של דירה נוכחית שנבנתה בפועל לפי היתר בנייה, שניתן כדין לפני חתימת ראשון החותמים על חוזה זה - תתווסף לשטח הדירות הקיימות.

כל תוספת לשטח של דירה נוכחית לאחר חתימת הדייר הראשון על הסכם זה (למעט סגירת מרפסת קיימת, אף אם לא הוצא היתר בגינה) או שלא ע"פ היתר בנייה קיים כדין - לא תזכה את הבעלים בכל תמורה נוספת.

4.2 שיתוף במקרקעין

4.2.1 מובהר כי במידה ומי מהבעלים של דירה נוכחית ספציפית כולל יותר מאישיות משפטית אחת, הרי שכל יחיד הבעלים של אותה דירה נוכחית יהיו מחויבים ביחד ולחוד להצהרות ולהתחייבויות של יחיד הבעלים האחרים של אותה דירה נוכחית.

4.3 דירות החברה ושטחי מסחר

4.3.1 החברה תהא רשאית לנייד את זכויותיה ו/או להצמידן לכל דירת החברה שהיא ו/או לכל שטח מסחר ו/או לכל מגרש אחר כלשהו, כפי שתבחר החברה לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

4.3.2 לכל אחת מדירות החברה ושטחי המסחר יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף החדש (כהגדרת המונח לעיל) וכן כל יתר החניות והמחסנים שלא הוצמדו לדירות הבעלים החדשות יוקצו לכל אחת מדירות החברה ולשטחי המסחר, בהתאמה (לפי הוראות סעיף 9 להלן).

4.4 הפרויקט

4.4.1 מתווה הפרויקט

(א) מובהר, כי לצורך קידומה ואישורה של התב"ע, יכלול הפרויקט, גם את השטח של הקרקע המשלימה ככל ותהיה לפרויקט, וכן את כל השטחים שיהיו תחומים (מסומנים) ב"קו הכחול" של התב"ע החדשה, אולם לצורך ביצועו של הפרויקט – יהוו כל הבניינים הקיימים הבנויים על החלקות, ככל הניתן ובכפוף להוראות התב"ע והנחיות הרשויות המוסמכות, מתחם נפרד (או כמה מתחמים ברי ביצוע) מיתר המתחמים שיהיו כלולים בתב"ע החדשה, ובמקרה כאמור כל הוראות הסכם זה המתייחסות לבנייה של הפרויקט תחולנה ביחס לכל אחד מהמתחמים או לכל מתחם בר ביצוע בנפרד.

(ב) החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה ובכפוף להוראות התב"ע החדשה, להחליט כי בניין אחד או יותר מבין הבניינים הקיימים לא ייכלל בפרויקט בשל העדר חתימות מספיקות של הבעלים של הדירות הנוכחיות באחד או יותר מבין הבניינים הקיימים או לאור הוראות התב"ע החדשה, ובמקרה כאמור, לא תהיינה לבעלים של הבניין הקיים ו/או הבניינים הקיימים שלא נכללו בפרויקט כל טענה כלפי החברה. במקרה כזה יבוצע על ידי החברה פרויקט מצומצם, אשר יכלול רק חלק מהחלקות ומהבניינים הקיימים,

והוראות הסכם זה יחולו, בשינויים המחויבים, ביחס לפרויקט המצומצם כאמור. החברה תשלח הודעה לנציגות או לב"כ הבעלים בסמוך לאחר המועד שבו נודעו לה הנסיבות הנ"ל. במקרה זה, תחולנה הוראות סעיף 7.10 להלן ביחס לבניין הקיים הרלוונטי.

4.4.2 שלבים וקצב הבנייה

(א) על אף האמור בהוראות האחרות של בהסכם זה, נוכח ולהוראות התב"ע החדשה ו/או לתנאי הליווי הבנקאי, החברה תהא רשאית, לקבוע את קצב הקמת הפרויקט. כל חלק כאמור מהמתחם שיוגדר על ידי החברה כשלב נפרד יקרא "מתחם בר-ביצוע" נפרד לצורך הסכם זה, ובמקרה כאמור, כל הוראות הסכם זה, לרבות בקשר לתנאים המתלים ו/או לביצוע הפרויקט ו/או למועדים הנזכרים בהתאם זה, ו/או כל יתר הפרטים הרלוונטיים בהתאמה, תחולנה בהתאמה על מתחם בר-ביצוע הרלוונטי, לרבות, בין היתר, הדרישה להשלמת 100% חתימות באותו/ם בניין/נים הקיים/ים, אשר חתימתם נדרשת לצורך ביצועו של אותו שלב בניה.

(ב) בחרה החברה להקים את הפרויקט בשלבים, תחולנה כל הוראות הסכם זה לכל שלב בנפרד ולחוד, בשינויים המחויבים, ביחס לבניינים הכלולים בשלב הבניה הרלוונטי, והמועדים הקבועים לביצוע התחייבויות החברה, ובכלל זה קבלת היתר הבניה, תחילת ביצוע עבודות הבניה, תקופת עבודות הבניה ומועד סיום העבודות ומסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לבעלים יידחו בהתאם, לפי בחירת החברה.

4.4.3 המפרט הטכני

(א) **המפרט הטכני של דירות הבעלים החדשות יהיה תואם את הוראות להסכם זה, ולא יפחת מרמת המפרט של דירות החברה, לרבות כל שינוי שיבוצע לגביהם, אך למעט שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמו ע"י החברה או על ידי רוכשי דירות החברה ו/או האמור במפרט דירות החברה המיוחדות.**

(ב) **המפרט הטכני בדירות החדשות של הבעלים לא יפחת ברמתו מעקרונות עיקרי המפרט הטכני המצ"ב כנספח ג'.**

4.4.4 מתווה אחר של הפרויקט

(א) על אף האמור בכל הוראות אחרת של הסכם זה, הצדדים להסכם זה מסכימים כי למרות העובדה שבמסגרת הסכם זה נעשה שימוש בביטוי "פינוי-בינוי" על מנת לתאר את הפרויקט נשוא הסכם זה, רשאית החברה, לפי שיקול דעתה ובכפוף לאישור רשויות התכנון, לבצע את הפרויקט, כולו או חלקו, בדרך של הריסה ובניה, בין לפי תמ"א 38/2 ובין לפי כל תכנית אחרת ו/או חוק אחר שיהיה בתוקף באותו זמן, ובמקרה כאמור, הוראות הסכם זה המתייחסות לפרויקט של פינוי-בינוי לפי התב"ע החדשה (כגון אישור התב"ע

החדשה והגדרת המתחם כ"מתחם", וכו') לא תחולנה, והבעלים נותנים את הסכמתם מראש לכל השינויים שיידרשו בהסכם זה.

(ב) בנוסף, הצדדים להסכם זה מסכימים כי למרות העובדה שהסכם זה משתמש בביטוי "פינוי-בינוי" לתאר פרויקט זה, רשאית החברה, ובכפוף לאישור רשויות התכנון, לבצע את הפרויקט, כולו או חלקו, בדרך של "בינוי-פינוי", כלומר, בדרך של קבלת היתר בניה שיאפשר ראשית לבנות בנייני מגורים חדשים בשטח מסוים, לרבות בקרקע משלימה שתתקבל כעזרה להוצאת הפרויקט (להלן: "**קרקע משלימה**"), ורק לאחר השלמת בניית חדש (כהגדרתו בהסכם זה), תימסר הדירה החדשה תמורת פינוי הדירה הקיימת, והכל כמפורט להלן, ובמקרה כאמור, הוראות הסכם זה המתייחסות לפרויקט של פינוי-בינוי (כגון: תשלום דמי שכירות, המצאת ערבות דמי שכירות וכד') לא תחולנה או תחולנה בשינויים המחויבים (למשל: דמי ההובלה ישולמו לפי הסכם זה רק לגבי מעבר מהדירה הנוכחית אל דירת הבעלים החדשה), והבעלים נותנים את הסכמתם מראש לכל השינויים בהסכם שיידרשו (לעיל ולהלן: "**מתווה בינוי-פינוי**").

5. הצהרות והתחייבויות של הבעלים .5

בכפוף לסעיף 5.2.1 לעיל, הבעלים מצהירים, מאשרים ומתחייבים, במצטבר, כדלקמן:

מובהר בזאת כי כל הצהרה או התחייבות בקשר עם זכויותיו המסוימות של יחיד בעלים הנה הצהרה אישית שלו, ולפיכך יתר הבעלים לא יהיו אחראים לה. ואולם, להסרת ספק, הפרת הסכם זה על ידי מי מהבעלים, המזכה את החברה לבטל הסכם זה בהתאם להוראותיו, תקנה לחברה זכות ביטול ההסכמים עם כל שאר הבעלים, וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים להם היא זכאית מאת הבעלים המפר, ומבלי שליתר הבעלים (כמו גם ליחיד הבעלים המפר) תהיינה תביעה כלשהיא כלפי החברה.

כל יחיד הבעלים מצהיר בזה כי התחייבויותיו תקפות גם לגבי חליפיו, יורשיו ו/או כל מי שיקנה ו/או יקבל דירות מאת יחיד הבעלים.

5.1 רישום בעלות

5.1.1 כל יחיד הבעלים מצהיר שהינו הבעלים הרשום או החוכר הרשום מאת רשות מקרקעי ישראל או הינו זכאי להירשם כבעלים או כחוכר של הדירה הנוכחית כמפורט **בנספחים א' ו-ב' 1** וכי הרישום הרלוונטי לכל אחד מיחיד הבעלים כמופיע **בנספח א'** הינו נכון, מלא ומעודכן למועד החתימה על הסכם זה.

5.1.2 כל אחד מיחיד הבעלים שהרישום לגביו אינו נכון, מלא או מדויק מסיבה כלשהי וכן כל אחד מיחיד הבעלים שזכויותיו בדירה הנוכחית אינן רשומות על שמו בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב להסדיר ו/או לתקן את הרישום ו/או לרשום את הבעלות או את החכירה, לפי העניין, בדירה הנוכחית בלשכת רישום המקרקעין על

שמו, מוקדם ככל הניתן ועד לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד מתן החלטת הוועדה המקומית בדבר המלצה להפקיד את התביעה החדשה או לא יאוחר מתום 18 חודשים ממועד חתימתו על הסכם זה, לפי המוקדם מבין המועדים, והוא מצהיר כי, למיטב ידיעתו, לא קיימת מניעה כלשהי מלעשות כן. ידוע לבעלים כי במקרה שמי מיחידי הבעלים לא יסדיר ו/או לא יתקן את הרישום, החברה תהא רשאית לדחות את המועד לקיום התחייבויותיה הרלוונטיות על פי הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים להם היא זכאית על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מבלי שלמי מהבעלים תהיינה כל טענה או תביעה כלפי החברה.

5.1.3 יחיד הבעלים מצהיר כי אין לו בן/בת זוג (לרבות ידוע בציבור) ו/או צד שלישי אחר שזכאי להירשם יחד עימו כבעל זכויות בדירה הנוכחית בלשכת רישום המקרקעין, העלול לטעון לזכויות כלשהן בדירה הנוכחית ו/או העלול לעכב או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה, ואם וככל שיתברר כי יש לו בן/בת זוג ו/או קיים צד ג' אחר כאמור, יהיה עליו להסיר כל מניעה, תביעה, דרישה ו/או עיכוב עקב כך באופן מידי, וזאת לרבות כלפי הבנק המלווה, ו/או לגרום כי בן/בת הזוג ו/או הצד השלישי יחתום אף הוא על ההסכם על נספחיו וכן על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה.

5.1.4 בעלים אשר יש להם בן או בת זוג ו/או הורים ו/או ילדים מעל גיל 18 ו/או ידועה/ה בציבור כגון הערה על הגבלת העברה, מתחייבים להחתים את הנ"ל על הסכמה להסכם ולאמור בו, לרבות בעניין פינוי הדירה הנוכחית בהתאם לקבוע ב**נספח ח'**, וזאת ככל הניתן במועד סמוך לסיום החתימה על ההסכם, וכן יהיה עליהם לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הבנק המלווה, ככל ויידרש בהמשך.

5.2 זכויות צד ג'

5.2.1 נכון ליום חתימת הסכם זה, כל יחיד מיחידי הבעלים מצהיר כי זכויותיו בדירתו הנוכחית נקיות מכל זכות צד ג', למעט "זכות צד ג' פטורה" (כהגדרת מונח זה לעיל), וכי, בכפוף לסעיף 5.6 להלן, הוא מתחייב לפעול לכך שזכויותיו בדירתו הנוכחית ו/או זכויותיו בחלקה יוותרו נקיות מכל זכות צד ג' כאמור עד למועד רישום הזכויות בדירתו החדשה על שמו.

5.2.2 ככל שבמועד החתימה על הסכם זה, רשומה זכות צד ג' בפנקס המקרקעין בקשר לדירה נוכחית (למעט "זכות צד ג' פטורה") ו/או ככל שתקום/תירשם זכות צד ג' לאחר חתימת הסכם זה, אזי הבעלים מתחייב כי יפעל, על אחריותו ועל חשבונו, לסילוקה, ביטולה ולמחיקתה של כל זכות צד ג' (לרבות כל רישום שיבוצע בגינה), ללא דיחוי לאחר מועד היוודע לו דבר קיומה של זכות צד ג' כאמור ובאופן שלא תהיה מניעה ו/או עיכוב לביצועו של הסכם זה ו/או שלב כלשהו משלבי הפרויקט, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד קבלת הודעת הפינוי.

5.2.3 לא הוסרה זכות צד ג' כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל, תהיה החברה רשאית לבחור, לפי שיקול דעתה, לאחר משלוח התראה בכתב ליחיד בעלים, לפעול להסרתה על חשבון יחיד הבעלים, ויחולו הוראות מכתב ביטול זכויות צד ג' ב**נספח ח'**, הכל על חשבון יחיד הבעלים. מודגש כי אין באמור כדי לחייב את החברה לפעול כאמור וכי כל

עיכוב שיגרם בשל אי הסרת זכות צד ג' כאמור לעיל, ידחה בהתאמה את מועדי קיום התחייבויות החברה הרלוונטיות בהתאם להוראות ההסכם וזאת מבלי לגרוע מיתר הסעדים להם היא זכאית על פי הסכם זה ו/או על פי דין, מבלי שלמי מהבעלים תהיה כל תביעה כלפי החברה, ומבלי לגרוע מיתר הסעדים שהחברה תהיה זכאית להם בקשר להפרת ההסכם מאת יחיד הבעלים הרלוונטי, ומבלי לגרוע מזכותה לבטל הסכם זה לגבי כל הבעלים או לגבי כל הבעלים בבניין הנוכחי הרלוונטי או בחלקה הרלוונטי.

5.2.4 כמו כן, ככל שלא הוסרה זכות צד ג', אז כל סכום שתשלם החברה בפועל בגין ו/או בקשר עם הסרת זכות צד ג' כאמור לעיל יישא ריבית וקנסות בשיעור שישולם בגין העמדת אשראי לחברה במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט, וזאת החל מהמועד בו שילמה החברה את הסכום הנדרש ועד להשבתו בפועל לחברה על ידי אותו יחיד בעלים, בצירוף הפרשי ההצמדה והריבית כאמור. החברה תהיה רשאית לקזז סכומים אלה מתוך הכספים (לרבות דמי השכירות ו/או דמי ההובלה כהגדרתם להלן) ו/או הערבויות ו/או התמורה שעליה לתת ליחיד בעלים הרלוונטי בהתאם להוראות הסכם זה, הכל בהתאם לשיקול דעתה. כמו כן, בהתאם לשיקול דעת הבלעדי של החברה, תהיה החברה רשאית למשכן את דירת הבעלים החדשה לטובת החברה בגלל החוב האמור ולמסור אותה לבעלים כאשר היא ממושכנת. המשכנתא תוסר אך ורק לאחר תשלום החוב. החברה תהיה רשאית לקבוע בתנאי המשכנתא תאריך אחרון לפירעון החוב, ולאחר תאריך זה תהיה רשאית לממש את המשכנתא.

5.2.5 כי זולת המניעות הקיימות בנסח הרישום כיום לא יוטל כל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' על מי מדירותיהם ואם יוטל הם יפעלו להסירו בתוך 90 ימים ממועד ההטלה על חשבונם, כאשר הם מתחייבים לטפל במניעות המופיעות בנסח הרישום במועדים הקבועים בפרק זה. ידוע לבעלים שאי ביצוע הפעולה עלולה לגרום נזק רב ליתר בעלי הדירות וליזם, שכן, הפרויקט יתעכב בשל כך.

5.3 בעלי זכויות חכירה

5.3.1 בעלי זכויות חכירה בדירה הנוכחית אשר חכירתם איננה מהוונת ו/או אינה בתוקף נכון למועד חתימת הסכם זה או צפויה להסתיים במהלך הפרויקט - מתחייבים להוון אותה ו/או להאריך אותה, על אחריותם ועל חשבונם, כך שזכויות החכירה תהיינה בתוקף ומהוונות לכל הפחות במשך כל התקופה שעד השלמת הפרויקט ולעשות כן עד ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד מתן החלטת הוועדה המקומית בדבר המלצה להפקיד את התב"ע החדשה ובאופן שלא תהיה מניעה ו/או עיכוב לביצועו של הסכם זה ו/או שלב כלשהו משלבי הפרויקט.

5.3.2 אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות הבעלים לערור על גובה דמי ההיוון, ובלבד שלא יהא בהגשת הערעור/ערר כדי לעכב את הארכת תקופת החכירה ו/או היוונה.

5.3.3 לא הוונה החכירה או הסתיימה החכירה כאמור לעיל, יחולו בהתאמה ובשינויים המחויבים הוראות סעיפים 5.2.3-5.2.4 לעיל.

5.3.4 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב, כי אם לאחר חתימת הסכם זה ישכיר את דירתו הנוכחית ו/או יחדש את שכירות השכירות הקיימת ביחס לדירתו הנוכחית, אזי בהסכם השכירות החדש ו/או בתוספת המאריכה את ההסכם יובהר כי מדובר בשכירות בלתי מוגנת בלבד. כמו כן, בהסכם השכירות החדש (או בתוספת המאריכה את הסכם השכירות הקיים), יכלול יחיד הבעלים את האמור להלן: (א) הצהרה בפני השוכר כי הוא חתם על הסכם זה ו-(ב) לרשום התחייבות של השוכר כלפי יחיד הבעלים לפנות את הדירה הנוכחית במועד הפינוי, וזאת על אף כל מועד שנקבע בהסכם השכירות, כך שלא ייגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הסכם זה, וכן (ג) ניתן יהיה להביא את הסכם השכירות לסיומו בהתראה של 90 יום מראש.

5.3.5 יחיד בעלים שדירתו הנוכחית הושכרה עפ"י הסכם שכירות שנחתם לפני חתימתו על הסכם זה, מתחייב להודיע לשוכר תוך 60 יום מיום החתימה על הסכם זה, כי הוא חתם על הסכם זה, ובכל מקרה לגרום לפינויה על ידי השוכר במועד הפינוי בהתאם להוראות הסכם זה. אין בהודעה האמורה לעיל כדי למצות את אחריות הבעלים לפי הסכם זה לפנות את דירתם הנוכחית במועד הפינוי.

5.3.6 יחיד הבעלים מתחייבים כי כל עסקאות עתידיות שיעשו הבעלים בקשר לדירה הנוכחית, לרבות מכירת הדירה לצד שלישי, תהיינה כפופות להוראות הסכם זה.

5.3.7 החל מיום חתימת הסכם זה ואילך, כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב שלא יעשה עסקה הנוגדת חיוב מחויביו או זכות מזכויותיה של החברה לפי הסכם זה, ולעניין זה, כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב שלא להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או להעניק שום זכות צד שלישי בחלקות ו/או בדירה הנוכחית לטובת צד שלישי כלשהו, אלא בהסכמת החברה בכתב ובכפוף לתשלום כל המסים, כולל מס שבח מקרקעין, מס רכישה וכו', בגין התקשרותו באותה עסקה, ככל ויהיו.

5.3.8 מובהר כי אין באמור לעיל כדי למנוע מכל אחד מיחיד הבעלים למכור/להעביר את דירתו הנוכחית, בכפוף לסעיף 23 להלן ולפני המוקדם מבין שני המועדים: (א) הריסת הדירה, או (ב) זכות צד שלישי תירשם על הדירה הנוכחית ו/או על החלקה לטובת הבנק המלווה. הקונה/נעבר יהיה חייב למלא אחר כל ההוראות המפורטות בסעיף 23 להלן ולקבל על עצמו את כל חיוביו והתחייבויותיו של יחיד הבעלים המוכר את זכויותיו על פי הסכם זה ויחתום על הסכם זה (על כל נספחיו וכל תוספת לו, ככל שתהיה), והכול במטרה שלא לעכב את הפרויקט.

5.3.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב כי החל מיום חתימת הסכם זה ואילך, לא ישעבד ו/או ימשכן את הדירה הנוכחית ו/או את זכויותיו בחלקות, בשלמות ו/או בחלק, או זכות מזכויותיו על פי הסכם זה, אלא למוסד בנקאי/פיננסי מוכר ואלא אם בעל השעבוד יאשר בכתב כי ידועה לו חתימת הסכם זה וכי הוא מסכים לכך ומתחייב למלא אחר להוראות הסכם זה. כמו כן, לאחר שלב הגעה בו ייכנס לפרויקט בנק מלווה, ויעברו לב"כ הבעלים מסמכי השעבוד של הבנק המלווה, לא יהיו

הבעלים רשאים לשעבד ו/או למשכן את הדירה הנוכחית ו/או זכויותיהם בדירה החדשה ו/או בחלקה, אלא בכפוף להסכמתו ולהוראותיו של הבנק המלווה, ובכפוף לאמור בסעיף 23 להלן.

מחזיקים

5.4

5.4.1 כל אחד מיחיד הבעלים (בהתחשב בסעיף 4.2 לעיל) מצהיר שהוא המחזיק הבלעדי בדירה הנוכחית ואין לאף אדם ו/או גוף אחר כל זכות בזכויות בדירה הנוכחית ו/או בחלקה, למעט שוכר בשכירות בלתי מוגנת ולמעט זכויות צד ג' פטורות, אשר תחולנה לגביהן הוראות הסכם זה.

5.4.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי דירתו אינה מוחזקת על ידי דייר מוגן.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים וככל שאיזו מהדירות מוחזקת ע"י דייר מוגן, או ככל שלאחר חתימת הסכם זה תועלה טענה כלפי בעל דירה שדירתו מוחזקת על ידי דייר מוגן כאמור, מתחייב אותו יחיד בעלים למסור את דירתו כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ולעשות על חשבונו כל פעולה שתידרש לצורך כך, ובכלל זה נקיטת הליכים מתאימים, משפטיים או אחרים, ותשלום דמי פינוי או כל הוצאה אחרת לדייר המוגן ו/או אספקת דיור חלוף ו/או החתמתו על כל מסמך שיידרש עבור החברה ו/או הבנק המלווה, והכל על מנת שבמועד הפינוי ומסירת החזקה בדירה הנוכחית לחברה, תהיה הדירה פנויה ולא תתעכב התחלת הבנייה. כל יחיד בעלים מצהיר כי לא יעניק זכויות בדירתו לדייר מוגן או מי שעלול לטעון כי הינו כזה, כאמור לעיל.

מסים ותשלומים שוטפים

5.5

5.5.1 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין הדירה הנוכחית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: מיסים, ארנונות, היטלים ותשלומים אחרים החלים עליו על פי דין וככל שזכויותיו בדירה הנוכחית ממושכנות – להמשיך ולשלם את התשלומים החודשיים לגורם הממשכן, ומתחייב להמשיך לעשות כן עד ליום פינוי הדירה הנוכחית בפועל על ידו, ככל שהדין מחייב, ובכפוף לתנאיו, והוא מתחייב להמשיך ולעשות כן מיום קבלת דירת הבעלים החדשה בפועל לחזקתו, הכל בהתאם להסכם זה ועל פי כל דין (וביחס לתשלומי המשכנתא – במהלך כל התקופה ללא יוצא מן הכלל).

5.5.2 לא סולק החוב כאמור, תחולנה בהתאמה ובשינויים המחויבים הוראות סעיף 5.2 לעיל.

הצהרות והתחייבויות אישיות

5.6

5.6.1 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי הוא מתקשר בהסכם זה מרצונו החופשי, בכפוף להתחייבויות החברה ולקיום התנאים המתלים, לפי העניין.

5.6.2 כי הם אינם קטינים או חסויים, ולחילופין כי נחתם הסכם זה על ידי אפוטרופוסייהם הטבעיים או הממונים, וכי הם מתחייבים לאפשר לב"כ היזם לפעול עבורם ו/או בשמם על מנת להמציא

אישור בית המשפט להתקשרותם בהסכם זה וכן לשתף פעולה בעניין זה.

5.6.3 כי גילה ליזם כל מידע וכל מסמך רלבנטי שנדרש לגלות בקשר לדירה הנוכחית ו/או לזכויותיו בה.

5.6.4 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי ניתנה לו השהות המספקת לעיין בהסכם זה על נספחיו והוא מכיר את תוכנם ומבין את משמעותם, וכי חתם על ההסכם בנוכחות עו"ד ממועד עורך הדין של ב"כ הבעלים שהסביר לו את תוכן ההסכם ואת המשמעות המשפטיות הנובעות ממנו.

5.6.5 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, כי למיטב ידיעתו, אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם, להתקשרותו עם החברה בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואן ובמועדן.

5.6.6 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי לא חתם ולא התחייב לחתום עם כל אדם אחר ו/או חברה אחרת, על הסכם פינוי בינוי בקשר לדירה הנוכחית שלו ו/או על פרויקט אחר בחלקות.

5.6.7 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי אינו מחזיק בדירתו הנוכחית כ"מלאי עסקי" כהגדרתו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

5.6.8 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב כי דירתו הנוכחית תמשיך לשמש למגורים בחטיבה אחת גם לאחר חתימת הסכם זה ועד למועד הפינוי.

5.6.9 כל אחד מיחיד בעל מצהיר כי דירתו הנוכחית לא התקבלה ללא תמורה (במתנה) מ"קרוב" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, בתקופה של 24 חודשים לפני החתימה על הסכם זה, אלא אם כן הצהיר על כך במועד חתימתו.

5.7 התחייבות למתן שעבוד והרשאות

5.7.1 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לאפשר רישום שעבוד לטובת הבנק המלווה, על זכויותיו באופן שהן תהיינה נקיות מכל זכות צד שלישי, בכפוף להוראות סעיף 5.7.3 להלן.

5.7.2 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש, בכפוף לאמור בסעיף 19.5 להלן, וזאת בתנאי שלפני רישום השעבודים ימציא הבנק המלווה כתב התחייבות לפיו הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה המותנים כאמור יונפקו לטובת הבעלים בסמוך ככל האפשר לאחר רישום השעבודים לטובת הבנק המלווה. בכפוף לקיום כל התנאים המתלים, החברה מתחייבת למסור לידי ב"כ הבעלים את הערבויות הבנקאיות ואת מכתבי ההחרגה המותנים (בנוסח שימצא הבנק המלווה לנכון בין אם במסגרת מכתב לבעלים ובין אם במסמך עצמאי) סמוך ככל האפשר לאחר הנפקתם (לאחר רישום השעבודים לטובת הבנק המלווה) (להלן: מכתב החרגה של הבנק המלווה לפני ביצוע השעבוד), וכתנאי מוקדם לפינוי הדירה הנוכחית. מובהר בזה כי בתנאי השעבודים ייקבע כי השעבוד יהיה בתנאי non-recourse (בלתי חוזר לבעלים) וכי הסעד היחיד של הבנק המלווה כנגד הבעלים יהיה במימוש השעבודים (מבלי שתוטל כל אחריות ו/או

חבות נוספת כלשהי כלפי הבעלים, וזאת אף אם עלה האשראי המובטח והלא מובטח שהועמד לחברה על שווי הזכויות המשועבדות). והבעלים לא יערבו באופן כלשהו להתחייבויות החברה.

5.7.3 כל אחד מיחיד הבעלים, אשר זכויותיו בדירה הנוכחית כפופות לזכות צד ג', מייפה את כוחם של החברה ושל עורכי הדין מטעמה לפעול בשמו לשם קבלת הסכמת הצד השלישי להתקשר בהסכם זה, לרבות לעניין הסרת המשכנתא הרשומה בנסח הרישום ולרבות לעניין רישום משכנתא על החלקה לטובת הבנק המלווה, הכל בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בסעיפים 19.8-19.10 להלן. כמו כן, מתחייב כל אחד מיחיד הבעלים לשתף פעולה עם החברה ולעשות כל פעולה סבירה להשגת כתב ההסכמה מאת בנק המשכנתאות שלו בהתאם, ולהשגת המסמכים ו/או האישורים שיידרשו ממנו לשם כך, ככל ויתבקשו, והכל באופן שלא יגרום לעיכוב כלשהו באיזה משלבי ביצוע הסכם זה ו/או הפרויקט.

5.7.4 במקרה שבו הדירה החדשה תיבנה בטרם תיהרס הדירה הנוכחית, על קרקע סמוכה ו/או על קרקע משלימה (להלן: "מתווה של בינוי-פינוי") ועל זכויות הבעלים רשומה משכנתא לטובת בנק ממשכן, תיגורר המשכנתא כאמור לדירה החדשה, וזאת בכפוף ובהתאם להסכמת הבנק המלווה ולהסכמת הבנק הממשכן, והכל באופן שלא יגרום לעיכוב כלשהו באיזה משלבי ביצוע הסכם זה ו/או הפרויקט. הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם החברה ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לשם כך ע"י הבנק המלווה וע"י הבנק הממשכן.

5.8 התחייבות לגבי חריגות בנייה קיימות

5.8.1 ידוע לבעלים כי קיומן של חריגות בניה בדירה הנוכחיות (כלומר, בניה קיימת שלא ניתן היתר בניה לביצועה, כאשר ההיתר היה דרוש לצורך הבנייה ו/או הבנייה לא נעשתה בהתאם להיתר הבניה שניתן) עלולות להקשות ואף למנוע קבלת היתר בניה על ידי החברה. הבעלים מתחייבים להסדיר את כל חריגות הבנייה האמורות (כולל תשלום כל קנס, היטל השבחה וכו') וכן, אם יהיה צורך בכך, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, לרבות חתימה לטובת ו/או עבור בעלים אחרים בחלקות כדי להסדיר כל חריגות בנייה בניגוד לדין בהקדם האפשרי ו/או מיד עם קבלת דרישת העירייה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת ו/או לגרום להסרת המניעה לקבלת היתר הבנייה כאמור בכל דרך אחרת, באופן שלא יגרמו עיכובים כלשהם או נזקים לחברה ו/או ליתר יחיד הבעלים. הבעלים מתחייבים שלא לבצע חריגות כאמור לאחר חתימת הסכם זה, ואולם למען הסר ספק האמור לעיל יחול גם לגבי כל חריגה אשר תבוצע, ככל שתבוצע, לאחר מועד החתימה על הסכם זה.

5.9 התנגדויות, תביעות, דרישות או התחייבות

5.9.1 כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב כי לא יתנגד לכל הליך תכנוני שתיזום החברה בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בקשר עם התב"ע החדשה וכל שינוי בה, לבקשות להיתר בניה ו/או למתן הקלות במקרקעין, ובלבד שהם יעמדו בקנה אחד עם הוראות הסכם זה. כמו כן, מתחייב כל אחד מיחיד הבעלים שלא להגיש

נגד החברה ו/או מי מטעמה תביעה לפי סעיף 197 לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או כל תביעה אחרת בגין התב"ע החדשה.

5.9.2 לא תהיה לבעלים כל טענה כלפי החברה בגין אי ביצועו של הסכם זה (א) עקב אי חתימת כל יחיד הבעלים על הסכם זה, (ב) בשל אי קיום הוראות הסכם זה על ידי אחד מיחיד הבעלים באופן המונע את קיומו של הסכם זה וכן (ג) במקרה שאיזה מהתנאים המתלים המפורטים בסעיף 7 להלן לא התקיים או במקרה בו התקיים תנאי מפסיק.

5.10 התחייבות לחתום מסמכים ולבצע פעולות

5.10.1 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, מאשר ומתחייב כי יחתום על כל מסמך שאושר ע"י ב"כ הבעלים ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חתימה על בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת החברה בגין התחדשות עירונית המצורפת **נספח כב'** (אשר תירשם, רק לאחר מסירת יפוי כוח למחיקתה **(נספח ו'1)**) ובקשה לביטולה **(נספח ו'2)**), על המסמכים לצורך רישום שעבודים לטובת הבנק המלווה (בהתקיים התנאים הקבועים לכך בהסכם זה), וכן חתימה על בקשות לאישור ו/או שינוי תוכנית בניין עיר ועל כל יתר המסמכים הנדרשים לקבלת היתר/י הבניה לצורך הקמת הפרויקט נשוא הסכם זה, לשינוי הרישום הקיים בספרי המקרקעין, לרבות ביטול רישום הבית/בתים המשותף/פים ורישום הבניין/נים החדש/ים כבית/בתים משותף/ים חדש/ים, רישום איחוד וחלוקה של החלקה ו/או חלקות נוספות, כולן או חלקן (ככל שיידרש), רישום הקצאות שטחים לצרכי ציבור, זיקות הנאה, זכויות מעבר, מסמכי גילוי לממשכן של הבנק, מסמכי שיעבוד של הבנק, וביצוע כל פעולה אחרת המתחייבת לשם קיום הוראות הסכם זה, כל זאת בהתאם להסכם זה. להבטחת כל התחייבויות הבעלים בהסכם זה יחתום כל אחד מיחיד הבעלים על יפוי כוח כמפורט בסעיף 21 להלן.

5.11 גילוי מידע

5.11.1 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר כי מסר את כל המידע שידוע לו לגבי זכויותיו בדירה הנוכחית ובחלקה ואשר עלול או עשוי להיות לו השלכה מסוג כלשהו על הפרויקט ו/או היתכנותו (לרבות פרטי הבעלים ושאלון המס – **נספח כ'**) ובפרט כי כל הפרטים שמסר הינם מדויקים ונכונים, וכן מצהיר כל אחד מיחיד הבעלים כי לא נמנע מלמסור מידע כלשהו המצוי בידיעתו ואשר יש בו כדי להשליך על זכויותיו במקרקעין, והוא מתחייב לנהוג כך לאורך כל תקופת הפרויקט.

5.12 אישור ידיעה

5.12.1 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, כל אחד מהבעלים מצהיר כי ידוע לו שאי קיום איזו מהתחייבויותיו שלפי ההסכם זה עלול לגרום לעיכובים בפרויקט ואף לביטולו של הפרויקט ו/או לביטולו של הסכם זה ולנזקים משמעותיים, ולפיכך הוא מתחייב לשתף פעולה ולקיים את ההתחייבויות האמורות בהסכם זה על מנת שלא

ייגרמו חלילה נזקים לחברה ו/או לבעלים האחרים ו/או לצד ג' אחר כלשהו, כאמור.

5.12.2 כל אחד מהבעלים מצהיר כי ידוע לו שהסכם זה יכול ויתבטל ו/או יכול ויגרמו עיכובים בפרויקט ו/או אי מימוש של הפרויקט, גם הוא קיים את כל התחייבויותיו שעל פי הסכם זה וזאת בשל הפרת התחייבויות של יחיד/י בעלים אחר/ים בפרויקט. כל אחד מהבעלים מאשר כי לא תהיינה לו כל תביעה כלפי החברה במקרה בו התעכב הפרויקט ו/או לא מומש ו/או בוטל הסכם זה בשל הפרות של מי מבין יחידים הבעלים האחר. אין באמור לעיל לגרוע מזכות התביעה שתעמוד ליחידים הבעלים שיקיימו הסכם זה כלפי מי מבין יחידים הבעלים שהפרו אותו ו/או מזכות התביעה שתעמוד לחברה כנגד מי מבין יחידים הבעלים שיפרו הסכם זה.

5.13 הנציגות

5.13.1 הבעלים מתחייבים בזה להודיע לחברה על מינוי נציגות דיירים מתנדבים מטעם כל בניין נוכחי, אשר תפעל בהתאם להוראות הסכם זה ובמסגרת הסמכויות שהוקנו לה בהסכם זה (להלן: **"נציגות הבניין"**), שתבצע את כל הפעולות הנדרשות ממנה בכל הנוגע והקשור בביצוע הסכם זה.

כל הנציגויות כל הבניינים הקיימים יהוו להלן, ביחד: **"הנציגות"**.

ב"כ הבעלים ישלח לחברה פרוטוקול, שיפרט מיהם חברי הנציגות שנבחרה למתחם, וזאת לאחר חתימת לפחות של 60% מהבעלים בכל בניין נוכחי.

ככל שלא תתמנה נציגות עד למועדים המפורטים בסעיף זה, ב"כ הבעלים יפעל למינוי נציג מהבניין הנוכחי הרלוונטי אשר ישמש כחבר נציגות מתנדב זאת עד לבחירת נציג על ידי הבעלים באותו בניין, או עד לאישור מינויו של אותו נציג על ידי הבעלים באותו בניין.

5.13.2 לעניין הנציגות יחולו ההוראות הבאות:

(א) הבעלים יהיו רשאים להחליף בכל שלב את חברי הנציגות, כולם או חלקם, בהחלטה שתתקבל ברוב של לא פחות מ 75% מהבעלים בבניין הקיים ועליה סימוכין חתומים בכתב על ידי לא פחות מ 75% מהבעלים. הודעה בדבר החלפת הנציגות תישלח לחברה בתוך 24 שעות ממועד קבלת ההחלטה כאמור הודעה בכתב, תוך ציון זהות הנציגים החדשים, ותהיה חתומה על ידי נציגות הבעלים היוצאת ועל ידי ב"כ הבעלים. הודעה כאמור תחייב את כל הבעלים, לכל דבר וענין, ממועד מתן הודעה בכתב כאמור לחברה. המספר המזערי של חברי הנציגות עבור המתחם או מתחם בר-ביצוע (לפי העניין) יהיה שלושה בכל עת. אם לא יושג רוב לבחירה, ב"כ הבעלים ימנה את הנציגות בעצמו. הוראות אלה תחולנה גם על מתחם בר-ביצוע ונציגות המתחם.

- (ב) הבעלים מצהירים ומאשרים כי כל החלטה בכל דבר ועניין הקשור לביצועו של הסכם זה שתעשה בכתב ובחתימתה של הנציגות תחייב את כלל הבעלים, ובלבד שהיא נעשית בהתאם להוראות הסכם זה.
- (ג) הנציגות תשמור על רציפות פעולותיה וכל ההחלטות שנתקבלו ו/או ההוראות שניתנו ע"י הרכב הנציגות הקודם ימשיכו לחול ולחייב את הבעלים.
- (ד) הנציגות רשאית למנות יושב ראש מבין חבריה ("יושב הראש").
- (ה) ההחלטות בנציגות תתקבלנה ברוב קולות. במידה והקולות יהיו שקולים, דעתו של יושב הראש תכריע.
- (ו) הנציגות תהא מוסמכת לקבל כל החלטה בשם כל הבעלים, לאחר חתימת הסכם זה על ידי הבעלים, הדרושה לשם ביצוע הסכם זה והוצאתו אל הפועל. אין במינוי הנציגות כדי להטיל עליה כקבוצה ו/או על מי מחבריה באופן אישי אחריות חוזית ו/או נזיקית ו/או אחרת, וכל הבעלים מוותרים בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה כלפי הנציגות למעט אם פעלה בזדון.
- (ז) מוסכם, כי על אף האמור לעיל, אין לנציגות סמכות בעניינים הבאים: שינוי תוספת המ"ר לדירות הבעלים החדשות ומיקום הדירה החדשה של מי מהבעלים, והנציגות לא תהא רשאית לגרוע מכל הביטחונות של הבעלים וכן מהתמורות ו/או מהזכויות של הבעלים לקבלת הדירה החדשה כמפורט בהסכם זה.
- (ח) הודעה שתימסר לב"כ הבעלים תיחשב כמתן הודעה לבעלים לכל דבר ועניין, ובלבד שתימסר כמפורט בסעיף 29.9 להלן.
- 5.13.3 הוראות סעיף 5 זה על כל סעיפיו הקטנים הינן יסודיות והפרתן תהווה הפרה יסודית בהתאם לחוק החוזים על ידי מי מיחידי הבעלים שהפר אותן.

6. הצהרות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזאת, כדלקמן:

- 6.1 כי יש לה את הידע המקצועי והמומחיות לקידום הפרויקט וכי תעמיד את כל הדרישות הפיננסיות הנדרשות, לביצוע העבודה הנדרשת לפי הסכם זה, וכי ביצוע כל העבודות בפרויקט, יבוצע על ידיה או על ידי "קבלן ראשי", העומד בכל התנאים שלהלן (להלן: "הקבלן"):
- א. **קבלן רשום בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.**
- ב. **בעל סיווג קבלני ג' - 5 - המתאים לביצוע העבודות בפרויקט.**
- ג. **בעל ניסיון בביצוע פרויקטים למגורים מסוג פרויקט זה.**

ד. בעל איתנות פיננסית מוכחת לביצוע הפרויקט.

ה. עבודות הפרויקט יבוצעו על ידי אחת החברות המובילות בישראל, בעלת ניסיון רב בביצוע פרויקטים מסוג זה, כגון: אלקטרה בניה, אשטרום, דניה סיבוס, תדהר, אפקון בניה, אפריקה ישראל, וכדומה.

6.2 כי לא נפתחו נגד החברה הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ובמועד חתימת הסכם זה לא הוגשו בקשות לפירוק ו/או כינוס נכסים, לא התקבלו התראות לכך ולא ידוע על כל סיבה מהותית העשויה לגרום לכך ואף לא ידוע לחברה כל סיבה מהותית בגינה צפוי להיפתח הליך פלילי כנגדה וזאת נכון למועד חתימת הסכם זה, כמו כן לא קיימים נגד החברה פסקי דין שטרם מולאו בשלמותם.

6.3 כי ראתה ובדקה את המקרקעין, את הבניין וסביבותיו, את מצבו הפיזי, ההנדסי, התכנוני, המשפטי, ופרטי רישומו ורישום הדירות בלשכת הרישום כפי שהם עובר למועד חתימת הסכם זה, וכי מצאה את כל שראתה, בחנה ובדקה, כאמור לעיל, מתאים למטרותיה ולצרכיה, לשם ביצוע הפרויקט ולמילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם זה, ובכפוף לנכונות הצהרות הבעלים ולקיום כל התחייבויותיהם בהסכם זה, היא מוותרת בזה על כל טענת פגם ו/או אי התאמה כלפי הבעלים בקשר עם המקרקעין והממכר.

6.4 כי בביצוע העבודות יועסק מטעם הקבלן המבצע, מנהל עבודה מוסמך על פי דין, מיומן ומנוסה, שיהיה נוכח בבניין במהלך ביצוע העבודות ויפקח על ביצוען. להסרת ספק מובהר בזאת, כי אין בביצוע העבודות על ידי הקבלן כדי לגרוע מאחריותו המלאה של החברה כלפי הבעלים, לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם ונספחיו. החברה תודיע לב"כ הבעלים, על זהות מנהל העבודה. בנוסף ימונה איש הנדסי מטעמה, בעל ניסיון וותק, שיפקח על ביצוע עבודות הפרויקט ע"י הקבלן המבצע.

6.5 כי קודם לחתימה על ההסכם ונספחיו השונים, בדקה את כל הדרוש בדיקה ע"י חברה סבירה לרבות זכויות הבעלים במבנה ובמקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, בועדות התכנון וברשויות הרלוונטיות השונות, בדקה את תכניות הבניין החלות עליהם ואת דרישות ותנאי כל הרשויות המוסמכות בקשר עם המבנה והמקרקעין, בדקה את מצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני, ביקרה במבנה, בחנה ובדקה את המבנה, את סביבתו, את מיקומו ואת הגישה אליו, ומצאה את אלו לשביעות רצונה המלא, בכפוף לקיום התנאים המתלים להלן ולקיום שאר התנאים והתחייבויות והצהרות הבעלים על פי הוראות הסכם זה ונספחיו.

6.6 כי, היא מתחייבת לנקוט בכל הפעולות הדרושות לשם קבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות על-ידי הגופים המוסמכים בהתאם להוראות התב"ע החדשה, והכול עפ"י תוכניות בנייה מאושרות, ובכלל זה, לשלם את כל האגרות, ההיטלים והתשלומים שידרשו לשם כך, לרבות תשלומים כאמור בגין היטלי פיתוח, היטלי השבחה, כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב ומים וחניות לרבות העסקת כל היועצים (מהנדסים, אדריכלים, עו"ד וכו'), כמפורט להלן) הנדרשים לשם כך על חשבונה וכן לספק על חשבונה, את כל החומרים, האביזרים, הכלים והמתקנים מכל מין וסוג שהוא הנדרשים לצורך ביצוע הבניה, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

6.7 הקבלן המבצע מתחייב להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על פי דין, הרלוונטיים לביצוע העבודות, לשם שמירה של העובדים וכל אדם אחר במהלך ביצוע העבודה אשר רשאי להיות נוכח במקרקעין בעת ביצוע העבודות.

- 6.8 החברה, באמצעות קבלן מטעמה, יספק לעובדיו, לשולחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו, כל ציוד מגן וציוד בטיחותי, הדרוש בהתאם להוראות החוק לשם ביצוע העבודה מסוגה של העבודה על פי הסכם זה.
- 6.9 החברה מצהירה כי היא מכירה את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ג-1954 ופקודת הבטיחות בעבודה, התקנות והצווים שפורסמו על פיהם, וכי היא מקבלת על עצמה, באמצעות הקבלן מטעמה, לנהוג לפיהם, ככל שהוראותיהם תהיינה רלוונטיות לביצוע העבודות, ולוקחת על עצמה את כל האחריות לכל תביעה שתוגש נגדה או נגד החוכרים עקב הפרתם.
- 6.10 החברה מתחייבת בזה כי ישולמו למוסד לביטוח לאומי כל דמי הביטוח על פי חוק ביטוח לאומי, תשי"ד-1954, עבורה ועבור כל הפועלים המועסקים ו/או אלו אשר יועסקו על ידה בביצוע העבודות על פי הסכם זה ואשר עמם יש לחברה יחסי עובד מעביד במשך כל תקופת הבניה. החברה מתחייבת, במקרה של ביצוע עבודה על ידי קבלני משנה, תיכלל הוראה דומה בכל הסכם שהחברה תערוך עם קבלן המשנה.
- 6.11 החברה מתחייבת לשמור אחר כל תנאי היתר הבניה ולא לחרוג מהם. במקרה של שינויים בתכניות כמפורט בהסכם זה, תהיה החברה אחראית להשיג כדין את כל הרישיונות הדרושים, במידה ודרושים, לביצוע אותם שינויים. החברה בלבד תהיה אחראית עבור כל קנסות, מיסים ו/או תוספות לאגרות הבניה שיוטלו עליה או על הבעלים בגין כל עבירה או חריגה, שבוצעה במהלך ביצוע העבודות מהתכניות המאושרות, או בגין בניה בחריגה מהיתר הבניה, או בגין כל עבירה על הוראות הרשויות המוסמכות בכל הנוגע לפרויקט ותישא באופן בלעדי בכל אחריות שהיא בקשר עם כך והיא פוטרת את הבעלים מכל אחריות בקשר לכך (למעט קנסות שהוטלו בגין מעשה או מחדל של הבעלים).
- 6.12 כי בכפוף לקיום התחייבויות הבעלים והתקיימות כל התנאים המתלים כקבוע בהסכם זה, יש באפשרות החברה להשלים את בצוע הפרויקט והעבודות בלוח הזמנים הקבוע בהסכם זה, ומתחייבת כי אכן תשלים את הפרויקט במועד זה, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 6.13 כי תדאג שהקבלן ינהל, בכל תקופת ביצוע הפרויקט, יומן עבודה, שבועי, אשר ישקף נאמנה את המצב העובדתי ומהלך הביצוע של הפרויקט.
- 6.14 היא תבצע על חשבונה את כל פעולות המשפטיות הדרושות לצורך ביצוע רישום צו בתים משותפים ורישום תקנון מוסכם, באופן המבטא את הפרויקט ואת ההסכמות עפ"י הסכם זה, הכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 6.15 כי לא ידוע לה על כל מניעה על פי דין או הסכם להתקשרותה עם הבעלים בהסכם זה ולמילוי אחר הוראותיו, וכי היא מעוניינת להתקשר עם הבעלים בעסקה זו, וכי בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים וקיום התחייבויותיהם על פי הסכם זה - מצאה אותה מתאימה לקידום הפרויקט.
- 6.16 היא מתחייבת לנקוט בכל הפעולות הדרושות לשם קבלת כל ההיתרים והרישיונות לביצוע העבודות מאת הגופים המוסמכים הרלוונטיים, בהתאם להוראות התב"ע החדשה, לשלם את התשלומים החלים עליה על פי הסכם זה, וכן למלא אחר כל הוראות הדין והיתר/י הבניה שיינתנו, וכן לציית לכל צו שיפוטי או מעין שיפוטי, זמני או סופי, ככל שיינתן במהלך ביצוע התחייבויותיה.

7. תנאים מתלים ותנאים מפסיקים

תוקפו של הסכם זה מותנה ומותלה בהתקיימם, במצטבר, של כל התנאים המתלים המפורטים בסעיפים 7.1-7.6 שלהלן, ו/או בויתור עליהם:

7.1 התנאי המתלה הראשון חתימת רוב בעלי הדירות

תוך 40 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידי יחיד הבעלים הראשון, נחתם הסכם זה ע"י (1) לפחות 80% מבעלי הדירות הנוכחיות במתחם, (2) חלקם היחסי של בעלי הדירות הנ"ל ברכוש המשותף הנוכחי הוא לכל הפחות 75% מהרכוש המשותף הנוכחי במתחם, (3) בעלי הדירות הנ"ל מחזיקים לכל הפחות שני שלישים מהדירות הנוכחיות בכל בית משותף במתחם, וכן (4) בעלי הדירות הנ"ל מחזיקים לכל הפחות בשני שלישים מהחלק היחסי ברכוש המשותף הנוכחי בכל בית משותף במתחם (להלן: **"הרוב הדרוש"**; המועד בו נחתם הסכם זה ע"י הרוב הדרוש ייקרא להלן: **"המועד הקובע"**).

(א) מובהר כי לעניין זה תבואנה במניין החתימות גם חתימות עבור דירות בדיור ציבורי (חברות ממשלתיות, עירוניות, וכו') (להלן: **"הדיור הציבורי"**), ובלבד שמורשי החתימה בדיור הציבורי חתמו בראשי תיבות על הסכם זה ו/או אישרו באופן בלתי חוזר כי הם יחתמו על הסכם זה.

למען הסר ספק, מובהר כי לצורך קביעת מנין של 100% חתימות תידרש חתימה מלאה ובפועל של הדיור הציבורי על הסכם זה.

(ב) לצרכי הסכם זה, מובהר כי חתימת הבעלים תיחשב כחתימה תקפה לצורך מניין החתימות כאמור לעיל או לצורך מניין של 100% מכל החתימות, ובלבד שניתנו לב"כ הבעלים ונמסרו לב"כ החברה כל צווי ירושה ו/או צווי קיום צוואה ו/או אישורי בימ"ש למינוי אפוטרופוס ו/או אישורי המיסים ו/או ייפוי כוח בלתי חוזרים להעברת הזכויות ו/או כל מסמך או אישור אחר הנדרש לשם הוכחת הזכויות והשלמת החתימה של מי מהבעלים, באופן שתהיה תקפה לצרכי כל האמור בהסכם זה. ב"כ הבעלים ימציא לחברה אישור בדבר חתימת הבעלים כאמור באופן מלא ושלם וללא חוסרים שיש להשלים ביחס אליהם (בצירוף האסמכתאות הנ"ל).

(ג) על אף האמור לעיל, מובהר כי אם בתוך 36 חודשים ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון לא חתמו בעלי הזכויות הרוב הדרוש על הסכם זה, אזי החברה תהא רשאית להודיע בכתב לנציגות, עפ"י שיקול דעתה, בתוך 14 יום מתום תקופת 18 החודשים כאמור, כי בחרה באחת משלוש החלופות הבאות:

(1) היא מוותרת על קיום התנאי המתלה הראשון. במקרה כזה, יחול המועד הקובע בתום היום ה-14 ממועד מתן הודעת החברה לנציגות או לב"כ הבעלים כי בחרה לוותר על קיום התנאי האמור.

(2) היא מאריכה את המועד לקיום התנאי המתלה הראשון בתקופה נוספת בת 12 חודשים (לאחר 36 החודשים כאמור בסעיף 7.1 לעיל), ואם לא התקיים התנאי המתלה גם בתום התקופה המוארכת כאמור, תהיה החברה רשאית לבחור

פעם נוספת באחת משלוש החלופות הנזכרות בסעיף 7.1(ג) זה.

(3) ההסכם לא נכנס לתוקף והיא בוחרת לבטל את ההסכם, וביטול ההסכם על ידי החברה לא יהווה הפרה של ההסכם על ידי החברה ולא תהיה לבעלים שום טענה ו/או ודרישה, בקשר לביטול האמור.

(ד) בכפוף להוראות כל דין ובתנאי שהדבר יתאפשר מבחינת הדין החל, החל מהמועד בו חתם הרוב הדרוש, תנקוט החברה, בשיתוף פעולה של יחיד הבעלים שחתמו על הסכם זה, בהליכים משפטיים נגד הבעלים שלא חתמו על ההסכם (להלן: **"דייר סרבן"** ו-**"תביעות דייר סרבן"**, בהתאמה) במסגרתם יפעלו לתבוע תביעות לפיצויים מאת כל דייר סרבן, ככל שניתן לעשות זה ע"פ דין, לרבות בדרך של הגשת תביעות לפיצויים ו/או לקבל אישור לבצוע הסכם זה על פי חוק פינוי בינוי ו/או הוראת כל דין חוק רלוונטי אחר, הכל בהתאם לשקול דעתה של החברה. תביעות דייר סרבן יינקטו ע"י החברה והעלויות הכרוכות בהן תחולנה על החברה, כאשר החברה תקבע מי יהיה עורך הדין אשר יטפל בתביעות דייר סרבן. החברה תודיע לב"כ הבעלים ולנציגות בכתב ומראש על נקיטת תביעות דייר סרבן וכן תעדכן את הבעלים בקשר ההליכים בתוך זמן סביר מקבלת דרישת ב"כ הבעלים לכך. כל צד, כולל הבעלים המצטרפים לחברה בתביעות דייר סרבן, יעשה את כל הדרוש ממנו לסייע בהליכים, יחתום על כל מסמך, תצהיר, ייפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, וייתייצב בכל מקום ככל שיידרש, לרבות חתימה על ייפוי כוח בלתי חוזר לניהול תביעות דייר סרבן לטובת ב"כ החברה ו/או החברה, הכל בהתאם להסכם זה. במקרה שיושגו פיצויים ו/או תשלום הוצאות ושכ"ט עו"ד על הדייר הסרבן, אזי ישמשו הפיצויים/ההוצאות קודם כל להחזר הוצאות החברה בקשר עם ניהול תביעות דייר סרבן (לרבות שכר טרחת עו"ד, שכר מומחים וכו'), והיתרה (ככל שתיוותר ואשר תשולם מתוך חלקם של הבעלים בפסיקת ההוצאות ע"י ביהמ"ש כאמור) תחולק בין החברה לבין כלל יחיד הבעלים בהתאם ליחס זכויותיהם בכל הבניין/נים החדש/ים או במתחם או במתחם בר-ביצוע, לפי העניין. באם יחולו מסים כלשהם על הפיצוי כאמור – יישא כל צד במיסים החלים עליו על פי דין בהתאם לחלקו בפיצוי.

(ה) מובהר בזה שאם, בכל שלב (לרבות במהלך ההליכים נגד הדיירים הסרבנים), ואף אם טרם חלפו המועדים הנזכרים בסעיף זה, תקבע החברה (לפי שיקול דעתה) כי אין סבירות לכך שיושג הרוב הדרוש, או כי אין סבירות לכך שכל הבעלים (100%) יחתמו על הסכם זה אף לאחר ניהול ההליכים נגד הדיירים הסרבנים, אזי תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה בהודעה בכתב שתישלח לנציגות ולב"כ הבעלים. ביטול כאמור של ההסכם על ידי החברה לא יהווה הפרת ההסכם על ידי החברה ולא תהיה לבעלים טענה כלשהי בקשר לביטול כאמור.

(ו) מתן פסק דין הצהרתי לעניין הסדרת מחסנים או הסדרת הרישום

(ז) ידוע לבעלים והם נותנים הסכמתם לכך כי ייתכן ואגב הליך משפטי זה יידרש הליך של החייאת החברה אשר מחזיקה בתתי חלקות 9-16, במצב זה

וככול שתידרש החייאת החברה, יעוכב ההליך
ההצהרתי ו/או יתוקן כך שיכלול את החייאת
החברה.

(ח) בעלי הדירות מתחייבים לשתף פעולה עם היוזם
ועם בא כוחו לצורך הליך הליטיגציה ו/או המו"מ
בעניין זה. על אף האמור, ככול שהתוצאה
המסתברת מההליך אינה משנה את התמורה
לדיירים על פי חוזה זה לא יהיה היוזם חייב בקבלת
הסכמת הבעלים אלא ביידועם בלבד.

התנאי המתלה השני אישור תב"ע

7.2

תוך 60 חודשים מהמועד הקובע, תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף,
לרבות פרסום ברשומות (להלן: "**אישור התב"ע**" ו-"**מועד אישור
התב"ע**").

(א) הוגשו התנגדויות ו/או התקיימו הליכי ערר ו/או ערעור ו/או עתירה
מנהלית ו/או הליכים משפטיים אחרים ביחס לתב"ע החדשה ו/או
חלו נסיבות שאינן תלויות בחברה (ובכלל זה שביתות ו/או אי קיום
דיונים בוועדות התכנון), התקופות בהן התקיימו ההליכים ו/או חלו
נסיבות כאמור לא יבואו במניין 48 החודשים הנ"ל.

(ב) למרות האמור, אם התב"ע החדשה לא תאושר בתוך המועדים
הנ"ל, אזי תהיה רשאית החברה להאריך את המועד הנ"ל בתקופות
נוספות שלא תעלינה, במצטבר, על 12 חודשים, בנוסף לעיכובים
כאמור בסעיף 7.2(א) לעיל.

(ג) ככל שבאיזה משלבי התכנון תתקבל או צפויה להתקבל החלטת
הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית בדבר סירובן לקלוט ו/או
לדון ו/או לאשר תב"ע מסוג התב"ע החדשה, כי אז תהא החברה,
לפי שיקול דעתה, רשאית להודיע לבעלים על בטלות ההסכם תוך 60
יום מיום קבלת החלטה כאמור, ובמקרה כזה יראו בכך אי
התקיימות התנאי המתלה השני, מבלי שהדבר יהווה הפרה של
ההסכם מצד החברה ומבלי תהא לבעלים כל טענה, מכל מין וסוג
שהוא, כלפי החברה.

(ד) במקרה שאישור התב"ע החדשה יותנה בתנאים שלדעת החברה יהיו
בלתי סבירים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, דרישה
מהחברה ליזום תב"ע חלופית, אזי תוך 90 יום מקבלת החלטה בדבר
התנאים לאישור התב"ע החדשה כאמור, תהא לחברה הזכות
להודיע לבעלים על בטלות ההסכם ותהיה זכאית לבטל את ההסכם,
ובמקרה כזה יראו בכך אי התקיימות התנאי המתלה השני, מבלי
שהדבר יהווה הפרה של ההסכם מצד החברה ומבלי שתהא לבעלים
כל טענה כלפי החברה.

(ה) אם התב"ע החדשה תכלול זכויות בנייה בהיקף שאינו מאפשר
לפרויקט לעמוד ברווח היזמי, המאושר על ידי בנקים מלווים
מסחריים בישראל, אזי תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה,
להודיע לנציגות הבעלים, תוך 90 יום מיום שהתקבלה ההחלטה
למתן תוקף לתב"ע החדשה, על בטלות ההסכם ולבטל את ההסכם,
ובמקרה כזה יראו בכך אי התקיימות התנאי המתלה השני מבלי

שהדבר יהווה הפרה של ההסכם מצד החברה ומבלי שתהא לבעלים כל טענה כלפי החברה.

(ו) מובהר כי התנגדויות ו/או עררים ו/או הליכים משפטיים בגין עניינים הנובעים מהתב"ע לא יימנו במניין המועדים.

התנאי המתלה השלישי הכרזה :

7.3

עד (א) 36 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה השני (אישור התב"ע) אן עד (2) למועד אישור הבקשה להיתר בניה בתנאים, לפי המאוחר מבניהם, הוכרז המתחם כ"מתחם" על ידי הרשות לפי חוק הרשות הממשלתית, וכן יתקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות הרלוונטיות לצורך קבלת הפטורים ממס שבח, מס הכנסה, מס רכישה ומע"מ (להלן: "**ההכרזה**"). החברה, בשיתוף עם ב"כ הבעלים, תטפל בפנייה לרשויות הרלוונטיות כאמור לעיל, ותפעל לקידום הכרזת המתחם כאמור.

מוסכם בזאת כי ככל שההכרזה תותנה בתנאים שלדעת החברה יהיו בלתי סבירים, או שתקבל הודעה כי לא תינתן הכרזה, אזי תוך 120 יום מיום ההודעה, החברה תהיה רשאית להודיע לבעלים על בטלות ההסכם, ובמקרה כזה יראו בכך אי התקיימות התנאי המתלה השלישי, מבלי שהדבר יהווה הפרה של ההסכם מצד החברה ומבלי שתהא לבעלים כל טענה כלפי החברה.

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לוותר על התנאי המתלה השלישי, ובלבד שתישא בתשלום המסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ (מבלי לגרוע מסעיפים 16.1.12, 16.9, 16.16, ו-16.3 להלן).

התנאי המתלה הרביעי הסכמת רמ"י

7.4

(1) ניתנה הסכמת רשות מקרקעי ישראל ככל ותידרש לביצוע הפרויקט והתקבלה פטור מתשלום דמי הסכמה, במקום שיש צורך בפטור כאמור עד למועד התקיימות התנאי המתלה השלישי.

הואיל ואחד התנאים לקבלת הסכמת רמ"י לפרויקט הינו כי כאשר רמ"י הינה הבעלים של הדירה הנוכחית, אזי נדרש הסכם חכירה מהוון לדירות הנוכחיות שבבעלותה, מתחייבים כל יחידים החוכרים ו/או הדיור הציבורי (במידה ורמ"י תדרוש זאת) שטרם היוונו את חכירותיהם לעשות כן על חשבונם, וכל יחידים בעלים הזכאים לקבל זכויות בעלות בדירותיהם הנוכחיות מאת רמ"י (ללא תשלום תמורה) יפעלו כדי לקבל את זכויות הבעלות (כולל רישום זכויות הבעלות על שמם). זכויות הבעלות כאמור תתבקשנה ותירשמנה במועד שלא יימנע/יעכב (א) את מתן הפטור האמור מתשלום דמי הסכמה/היתר, כל תשלום דומה אחר הדרוש על מנת לקבל את הסכמת רמ"י עבור ביצוע הפרויקט; (ב) קבלת הסכמתה של רמ"י, אם נדרש; (ג) אישור התב"ע וקבלת היתר הבנייה. האמור לעיל יחול גם על דירות חדשות שהן בבעלות קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח.

החברה תטפל על חשבונה בפנייה לרמ"י ולחברות הדיור הציבורי בכל הנוגע לקבלת אישורן כאמור לעיל (אם נדרש), ותפעל כמיטב

יכולתה לקידום קבלת הסכמת רמ"י לפרויקט ולצורך קבלת פטור מתשלום דמי הסכמה כאמור לעיל, והבעלים, באמצעות ב"כ הבעלים, ישתפו פעולה ככל הנדרש לצורך קיום האמור, והכל מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים בקשר עם תשלום דמי היוון ו/או תשלומים אחרים שיידרשו כתנאי להארכת/חידוש/היוון חכירותיהם על חשבונם.

היה והסכמת רמ"י לפרויקט ו/או קבלת פטור מתשלום דמי הסכמה כאמור לעיל או מתשלום כל תשלום דומה אחר בדרוש על מנת לקבל את הסכמת רמ"י לביצוע הפרויקט יותנו ע"י רמ"י בתנאים שלדעת החברה חורגים מאלה הנדרשים בדרך כלל לביצוע הפרויקט והופכים את תחזית הרווח היזמי ללא כלכלי, במובן זה שלא יתאפשר קבלת ליווי בנקאי לפרויקט, אזי תוך 180 יום מיום קבלת האישור המותנה של רמ"י, תהא לחברה הזכות להודיע לבעלים על בטלות ההסכם, ובמקרה כזה יראו בכך אי התקיימות התנאי המתלה הרביעי מבלי שהדבר יהווה הפרה של ההסכם מצד החברה ומבלי שתהא לבעלים כל טענה כלפי החברה. לא הודיעה החברה דבר בתוך 150 יום למן מועד קבלת התנאים של רמ"י, ייחשב הדבר כמתן הסכמת החברה לתנאי רמ"י לצורך קיום התנאי המתלה הרביעי (מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנהל הליכים כנגד רמ"י בעניין זה).

(2) ניתנה הסכמת רמ"י להעברת הזכויות בחלקות מהבעלים לחברה, לפי האמור בהסכם זה, לפני קבלת היתר הבנייה (במקרה שדרושה הסכמה כאמור).

(3) מובהר בזה שאם, בכל שלב, ואף אם טרם חלף המועד הנזכר בסעיף זה, תקבע החברה (לפי שיקול דעתה) כי אין זה צפוי שתתקבל הסכמת רמ"י ו/או יינתן פטור מתשלום דמי הסכמה, או כי אין זה צפוי שיתקבל אישור להעברת הזכויות ו/או לרישום הזכויות בשם החברה, ו/או כי אין זה צפוי כי יושג הרווח היזמי בפועל בגלל דרישות רמ"י, או שהחברה קיבלה הודעה על כך, אזי תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה בהודעה בכתב שתישלח לנציגות ולב"כ הבעלים, מבלי שלמי מהבעלים תהיה כל טענה כלפי החברה.

התנאי המתלה החמישי היתר בניה

7.5

בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה לרשויות לפי סעיף 11.1 להלן ביחס לפרויקט או למתחם בר ביצוע הרלוונטי, ניתן היתר בניה להקמת הפרויקט או מתחם בר-ביצוע, לפי העניין. האמור לעיל לא יגרע מהוראות סעיף 4.4.2 לעיל.

(א) הוגשו התנגדויות ו/או התקיימו הליכי ערר ו/או ערעור ו/או עתירה מנהלית ו/או הליכים משפטיים אחרים ביחס לתב"ע החדשה או היתר הבנייה ו/או חלו נסיבות שאינן תלויות בחברה (ובכלל זה שביתות ו/או אי קיום דיונים בוועדות התכנון והרישוי ו/או סירוב הועדה המקומית לקבל בקשות להיתרים ו/או קיומם של הליכים משפטיים וכיו"ב), – התקופות בהן התקיימו הליכים ו/או חלו נסיבות כאמור לא יבואו במניין 24 החודשים הנ"ל.

(ב) החברה תהיה רשאית להאריך את המועד לקיומו של התנאי המתלה החמישי בתקופות נוספות שלא תעלינה, במצטבר, על 12 חודשים.

(ג) על אף האמור בסעיף זה, מוסכם כי במקרה שהסכם זה לא נחתם על ידי כל הבעלים במתחם בר-ביצוע הרלבנטי, החברה לא תהא מחויבת לגרום להוצאת היתר הבניה עד לחתימת כל הבעלים על הסכם זה.

(ד) מובהר בזה שאם, בכל שלב לפני קבלת היתר הבניה, ואף אם טרם חלפו המועדים הנזכרים בסעיף זה, תקבע החברה כי הרווח היזמי בפועל נמוך מהרווח היזמי המקובל לקבלת ליווי פיננסי בבנקים מסחריים בישראל, במועד הגשת התב"ע (או סכום נמוך יותר, אם החברה הסכים לכך מראש ובכתב במהלך תהליך אישור התב"ע), אזי תהיה החברה רשאית לבטל הסכם זה בהודעה בכתב שתישלח לב"כ הבעלים. ביטול כאמור של ההסכם על ידי החברה לא יהווה הפרת ההסכם על ידי החברה ולא תהיה לבעלים טענה כלשהי בקשר לביטול כאמור.

התנאי המתלה השישי ליווי בנקאי

7.6

ליווי בנקאי לביצוע הפרויקט או מתחם בר-ביצוע (לפי המתאים) הינו בתוקף וניתן לאכוף אותו, כאשר קוימו כל התנאים המאפשרים קבלת הליווי הבנקאי, והוצאו, במועד הפינוי או לפניו, כל הערבויות שהחברה תידרש להמציאן לבעלים הרלוונטיים לפי הסכם זה.

מוסכם כי ככל שהתב"ע החדשה שתאושר תכלול זכויות בנייה בהיקף אשר אינו עומד בקריטריונים המקובלים על ידי בנקים הגדולים בישראל להעמדת ליווי פיננסי בפרויקטים מסוג זה או תותנה בתנאים אחרים או בנסיבות אחרות שיימנעו את קבלת הליווי הבנקאי, תהא לחברה הזכות להודיע לבעלים על בטלות ההסכם ולבטל את ההסכם, ובמקרה כאמור יראו בכך אי התקיימות התנאי המתלה השישי מבלי שהדבר יהווה הפרה של ההסכם מצד החברה ומבלי שתהא לבעלים כל טענה, מכל מין וסוג שהוא, כלפי החברה.

1.1 הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה לשם מילוי התנאים המתלים, ובלבד שלא יהיה בכך להטיל עליהם התחייבויות כספיות שאינן חלות עליהם על פי הסכם זה.

תנאים מפסיקים

7.7

7.7.1 מוסכם בין הצדדים כי אף אם יתקיימו התנאים המתלים במלואם ובמועד, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, להודיע על ביטולו של הסכם זה ולסיים את הסכם זה בהתקיים אחד מן התנאים המפסיקים המפורטים בסעיף זה, מבלי שהדבר יהווה הפרה של ההסכם מצד החברה ומבלי שתהא לבעלים כל טענה, מכל מין וסוג שהוא, כלפי החברה :

(א) אם החברה תחויב על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית בביצוע מטלה/ות ציבוריות שלא על פי דין או שאין לוועדה המחוזית סמכות לדרוש זאת, או שלא התקבלה דרישה בכתב לביצועה של מטלה זו מאת הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לפני מועד אישור התב"ע החדשה.

(ב) בנסיבות שאין לחברה שליטה עליהן ו/או אין היא יכולה להתגבר עליהן באמצעים סבירים, כמפורט בסעיף 12.13

להלן, ולאורן החברה סבורה כי אין ביכולתה למלא על התחייבויותיה על פי הסכם זה.

7.7.2 החברה לא תהא רשאית לבטל את ההסכם בשל הסיבות המפורטות בסעיף 7.8.1 לעיל לאחר שליחת הודעות הפינוי (מבלי לגרוע מאפשרות של ביטול ההסכם בגלל דייר סרבן).

בחרה החברה לבטל הסכם זה כאמור בסעיף 7.8.1 זה לעיל, יהא עליה להודיע על כך בכתב לב"כ הבעלים, תוך 120 יום מיום שנודע לה על קיום אחד מהאירועים המפורטים בסעיף 7.8 זה לעיל, או תוך 120 יום מיום שקבלה את חוות הדעת של שמאי הפינוי-בינוי (לפי המאוחר מבין המועדים). לא הודיעה החברה על ביטול ההסכם במועדים כאמור, יראו אותה כמי שוויתרה על זכותה לבטל הסכם זה בשל הסיבות המנויות בסעיף 7.8 זה לעיל.

7.7.3 מובהר כי לאחר פינוי כל הדירות הנוכחיות ע"י הבעלים בפרויקט או במתחם בר-ביצוע (לפי העניין) ומסירתן לחברה בהתאם להוראות הסכם זה, לא תהיה רשאית עוד החברה לבטל הסכם זה עם אותם יחידי הבעלים שפינו את דירותיהם הנוכחיות בשל אי התקיימות התנאים המתלים או בשל איזו מהסיבות המנויות בסעיף 7 לעיל. האמור לעיל לא יגרע מתביעות החברה כלפי יחיד הבעלים שלא פינו את דירותיהם הנוכחיות ולא יגרע מזכותה של החברה לבטל הסכם זה בקשר למתחם בר-ביצוע מסוים ככל שלא התקיימו לגביו תנאי הסכם זה בקשר לרווח היזמי.

7.7.4 הסכם זה ניתן לביטול על ידי החברה ככל שהתנאים המתלים (כולם או חלקם) לא יתקיימו בקשר לפרויקט או בקשר למתחם בר-ביצוע (לפי העניין) או שהחברה לא ויתרה עליהם. בוטל הסכם זה בכלל אי קיום אחת או יותר מהתנאים המתלים כאמור לעיל, או מאחת הסיבות האמורות בסעיף 7 לעיל, לא תהיה לבעלים כל טענה, מכל מין וסוג שהוא, כלפי החברה.

7.8 הארכת מועדים

7.8.1 אם לא יתקיים איזה מהתנאים המתלים במועדים הקבועים לעיל מסיבות שאינן בשליטת החברה ושהן תלויות בהליכים כגון התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות, השגות, הליכים משפטיים, אי קיום דיונים במוסדות התכנון והרישוי, שביתות ו/או עיצומים ברשויות התכנון ו/או עיכובים במתן החלטות ברשויות התכנון למיניהם ו/או בבנקים ו/או אסונות ו/או מגפות למיניהם וכיו"ב נסיבות שאינן תלויות בחברה והחברה הציגה את אותם עיכובים לב"כ הבעלים יידחה בהתאמה המועד לקיום התנאי הרלוונטי עד לסיום המניעה, ולא תתקבל שום טענה נגד החברה.

7.9 פעולות שהצדדים מחויבים בביצוען במקרה של ביטול ההסכם

בכל מקרה של ביטול ההסכם כקבוע בהסכם זה ובהתאם לדין, יבצעו הצדדים לאתגר את כל הפעולות המפורטות להלן:

7.9.1 יחתמו הצדדים לאתגר על כל מסמכי הביטול הדרושים לצורך ביטול העסקה נשוא הסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, על תצהיר ביטול עסקה בנוסח הנדרש על ידי מנהל מיסוי

מקרקעין וכן על בקשות לביטול כל הערת אזהרה שנרשמה לטובת החברה על זכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, ככל ונרשמו.

7.9.2 להבטחת האמור בסעיף 7.10.1 לעיל, תחתום החברה על יפוי כוח בלתי חוזר לצורך מחיקת הערות אזהרה שתירשמה לטובת החברה, המצורף **כנספח ו'1**, ותמסור אותו לב"כ הבעלים, יחד עם פרוטוקול החברה המאשר את מסירת יפוי הכוח הנ"ל לב"כ הבעלים למחיקת הערות האזהרה, המצורף **כנספח ז'**, ובקשות למחיקת הערות האזהרה המצורפות **כנספח ו'2**. השימוש במסמכים הנ"ל ייעשה אך ורק בהתאם להוראות סעיף 21.3 להלן. כמו כן, להבטחת האמור, יחתמו הבעלים על יפוי כוח בלתי חוזר לעוה"ד של החברה כקבוע בסעיף 21.1 להלן.

7.9.3 החברה תחזיר לבעלים את כל נספחי ד', ח', יז' (ככל לא הוגשו) ו- כב' (ככל שלא הוגשו) שניתנו על ידם.

7.9.4 במידה ויבוטל ההסכם בשל יחיד בעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית, יפעלו הצדדים על פי סעיף 8.6(ו) להלן.

7.9.5 יבוצעו כל הסידורים המתאימים ככל ויידרשו מאת הבעלים על מנת לשחרר את החברה מכל התחייבות כלפי הבעלים ו/או מוסדות התכנון ו/או כלפי כל צד שלישי, לרבות מכתב השיפוי (אם ניתן).

7.9.6 כנגד החזרת הערבויות ו/או כתבי ההתחייבות לב"כ החברה, תפעל החברה לפי סעיפים 7.8.4 ו-7.10 לעיל (למעט בקשר להליכים נגד דייר סרבן שהחברה תנקוט בהם), וכן תפעל על מנת לבטל את השעבודים ו/או הערות האזהרה שנרשמו על ידי החברה, ככל שנרשמו, וכנגד מחיקת כל השעבודים והערות האזהרה, יחזיר ב"כ החברה את הערבויות הבנקאיות לבנק המלווה, והצדדים יחתמו על כל המסמכים הדרושים על מנת לבטל הסכם זה (במלואו או ביחס למתחם בר-ביצוע, לפי העניין), לרבות הצהרות ודיווחים לרשויות המס.

7.9.7 **מסירת הפרויקט ותוצרי העבודות**

(א) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי ככל שבמקרה של ביטול ההסכם עקב אי קיום אחד או יותר מהתנאים המתלים, או מאיזו מהסיבות המנויות בסעיף 7 לעיל, הבעלים יבקשו מאת החברה לקבל את התוצרים של עבודת החברה (ולעניין זה - רק מסמכי התב"ע החדשה, כגון תקנון התב"ע, תשריטים וכיו"ב) (להלן: **"תוצרי העבודות"**) – מסירתם תהיה מותנית בהתקיימות שני התנאים שלהלן (במצטבר):

(1) הבעלים יתחייבו באופן בלתי חוזר כי במקרה של ביטול ההסכם, ככל והבעלים יתקשרו עם צד ג' בקשר עם התקשרות עם צד שלישי בקשר לתכנון ו/או לביצוע של הפרויקט, הרי שהוא זה שישא בכל עלויות השבת ההוצאות של החברה בקשר לתכנון שהוצאו עד למועד ביטול ההסכם (תשלומים למתכנן, ליועצים ולעו"ד). במסגרת ההתקשרות, צד ג' יתחייב לכך באופן בלתי חוזר ויחתום על כך מסמך שיידרש לשם כך; וכן

(2) החברה תשחרר מכל התחייבות שנטלה על עצמה, אם נטלה, כלפי צד ג' בקשר עם התוכניות ו/או התב"ע החדשה ו/או הפרויקט, לרבות שחרור מכתבי שיפוי, מערבויות וכיו"ב.

(ב) בכפוף לקיום כל התנאים דלעיל, החברה תחתום, לבקשת הבעלים, על כתב המחאת זכויות ביחס לתוצרי העבודות כאמור. העברת תוצרי העבודות כאמור תהא כפופה גם לזכויות היוצרים של היועצים השונים.

7.9.8 למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה בו בוטל הסכם זה כדין ובהתאם להוראות הסכם זה עקב אי קיום איזה מהתנאים המתלים המפורטים לעיל או עקב התקיימות איזה מהתנאים המפסיקים, יהיו הבעלים רשאים להתקשר עם כל צד ג' אחר בכל עסקה שהיא, ולחברה ו/או למי מטעמה לא תהיה כל טענה כלפי הבעלים, לרבות בגין חתימתם על הסכם עם אותו צד ג', בכפוף לאמור בסעיפים 7.10.7 ו-7.10.10 לעיל.

7.9.9 ואולם, על אף האמור לעיל, ככל שישתנו הנסיבות באופן שניתן יהיה לקיים את התנאים המתלים או שהתנאי המפסיק לא יתקיים עוד, וזאת בתוך 6 חודשים מהמועד בו בוטל ההסכם כאמור בסעיף זה לעיל, תהא לחברה זכות סירוב ראשונה לביצוע הפרויקט בתנאי הסכם זה. נציגות הבעלים תשלח לחברה הודעה על כך בדואר רשום, והחברה תשיב לנציגות ככל שברצונה לממש את זכות הסירוב כאמור, וזאת בתוך 60 ימים ממועד קבלת הודעות הנציגות. למען הסר ספק, לאחר 6 חודשים מהיום שבו בוטל ההסכם, לא תהיה לחברה זכות סירוב ראשונה, והבעלים יהיו רשאים להתקשר עם כל צד שלישי.

8. עסקת הפינוי בינוי ותמורתה

8.1 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים או ויתור עליהם ובהתאם לכלל הוראותיו של הסכם זה, מתקשרים הצדדים בעסקת פינוי בינוי, לפיה בתמורה למתן שירותי הבניה לבניית דירות הבעלים החדשות ומילוי התחייבויות החברה כלפי הבעלים על פי הסכם זה, מתחייבים הבעלים להעביר לבעלות החברה ולזכותה את הממכר, לרבות כל הזכויות שינבעו מהתב"ע החדשה (למעט זכותם של הבעלים לקבלת דירות הבעלים החדשות והצמדותיהן, כאמור בהסכם זה), כך שכנגד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלים החברה תהא הבעלים הבלעדי של הממכר ובאופן אשר יאפשר לחברה לבנות את הפרויקט ולמכור ו/או להשכיר את דירות החברה ו/או את שטחי המסחר ואת הצמדותיהן לטובתה.

8.2 כנגד הפינוי כאמור וקיום יתר התחייבויות הבעלים בהסכם זה שהמועד לביצועו הינו עד למועד הפינוי, החברה מתחייבת לרשום את הזכויות בדירות הבעלים החדשות על שם הבעלים כיחידות נפרדות ועצמאיות, ולמסור את החזקה בהן לידי הבעלים כשהן נקיות מכל זכות צד ג' אחרות, למעט "זכויות צד ג' פטורות" אשר מקורן בבעלים ולמעט זיקות הנאה, זכויות מעבר, הערות לפי תקנה 27 לתקנות התכנון והבניה וכיו"ב הערות שיוטלו על המקרקעין/החלקה ו/או על זכויות הבעלים במקרקעין על פי

דרישת הרשויות המוסמכות ו/או שמקורן אינו בהפרת התחייבויות החברה.

8.3 הצדדים מסכימים כי (א) קבלת תב"ע חדשה, (ב) ביצוע שירותי הבנייה כדי לבנות את דירות הבעלים החדשות, (ג) מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לבעלים וביטול רישום הדירה הנוכחית וביצוע רישום הדירה החדשה והזכויות בדירה החדשה בשם הבעלים לפי צו רישום בית המשותף, (ד) מתן הערבויות הבנקאיות, (ה) תשלום דמי השכירות ודמי ההובלה, (ו) השגת המימון עבור (א) ו-(ב), וכן (ז) ביצוע כל התשלומים שהחברה חייבת בהם כאמור בהסכם זה - מהווים תמורה מלאה וסופית לבעלים, הכל לפי הסכם זה ומבלי לגרוע מהוראה מהוראותיו.

8.4 דירות הבעלים החדשות

(א) לאחר מדידה של הדירה על ידי מודד מוסמך, בהתאם להנחיית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בישראל, יתווסף לכל דירת בעלים חדשה שטח של 12 מ"ר נוספים ברוטו לדירה (להלן: "התמורה לכל בעל דירה").

מובהר בזה כי "שטח הדירה החדשה" (והצמודותיה) יחושב לפי שיטות החישוב שנקבעו בצו מכר דירות (כולל סטיות מותרות).

(ב) דירות הבעלים החדשות תמוקמנה בקומה אחת לפחות מעל לקומת הדירות הנוכחיות של כל בעלים. ספירת הקומות בהן יקבלו הבעלים את דירותיהם החדשות תחל בקומת המגורים הראשונה שמעל קומת הלובי והעמודים. אם בבניינים החדשים תהיינה דיר(ו)ת גן, אזי לא תיכלל הקומה בה ממוקמ(ו)ת דיר(ו)ת הגן בספירת הקומות לצורך קביעת מיקום דירות הבעלים החדשות, והבעלים לא יקבלו את דירותיהם החדשות בקומת דירות הגן, והן תתחלנה החל מהקומה הראשונה שמעליה, חרף כל הוראה אחרת.

בכפוף לאמור בסעיף 8.4(ג) זה לעיל החברה תהיה רשאית להקצות, במאגר דירות הבעלים החדשות, דירות בקומות לפי שיקול דעתה, כאשר חלוקת הדירות בין הבעלים לבין עצמם תעשה בהתאם למנגנון הדיירים המפורט להלן וללא מעורבות ואחריות של החברה.

על אף האמור לעיל, הבעלים מסכימים כי בעלים המוגדרים "קשישים" או "בעלי מוגבלות" (כהגדרת מונחים אלה בחוק פינוי בינוי) או "דתיים" יהיו רשאים לקבל דירות בקומות הנמוכות בבניין החדש (שאינן דירות מיוחדות), בכפוף למגבלות תכנון.

האמור לעיל אינו גורע מהוראות סעיף 9.7 להלן.

(ג) לכל דירת בעלים חדשה יהיו שני כיווני אוויר לפחות.

(ד) בנוסף, לדירות הבעלים החדשות תוצמד מרפסת שמש בשטח של כ 10-12 מ"ר. החברה תבקש בכפוף למגבלות תכנון לעשות גם מרפסות סוכה לציבור הדתיים.

(ה) בנוסף, כל בעל דירה יקבל שלוש שעות ייעוץ עם מעצבת פנים לצורך תכנון פנים דירתו החדשה, ללא כל עלות.

(ו) מוסכם בזאת כי החברה תיתן זיכוי לטובת רכישת מוצרי חשמל על סך של 15,000 שקל לכל דייר ודייר בפרויקט לרכישת מוצרי חשמל לדירה החדשה.

(ז) מוסכם בזאת כי החברה תישא בעלות דמי הניהול בבניין החדש, עבור כל בעל דירה נוכחי שימשיך להיות בעל דירה בפועל בדירה החדשה, וזאת במשך תקופה של 60 חודשים לפחות החל ממועד מסירת הדירה החדשה. (להלן: "השתתפות בעלות דמי הניהול").

(ח) מוסכם כי החברה תקים קרן תחזוקה בהתאם להוראות סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו - 2016, בכל הקשור בנשיאה בהוצאות הבית המשותף.

(ט) מוסכם כי החברה תטפל בהתאמת הדירה החדשה ו/או בדירה המושכרת, בכל הקשור לבעלי זכויות המוגבלים בניידות (לרבות בן משפחה מקרבה ראשונה שגר עמם), על פי חוות דעת של יועץ הנגשה לפי חוק.

(י) סטיות מותרות בשטח התוספת לדירה החדשה או בשטח מרפסת השמש (בנפרד, ולא במצטבר) לא יהוו הפרת הסכם זה ולא תזכינה את הבעלים בסעד כלשהו. סטיות שאינן סטיות מותרות כאמור לעיל, תהיינה מותרות אך ורק ככל שהן דרושות לפי או נוכח הוראות התב"ע החדשה.

(יא) העקרון התכנוני לא יפחת מ- 5.3 יחידות דיור על כל דירה נהרסת.

הצמדות לדירות הבעלים החדשות

8.5

(א) לכל דירת בעלים חדשה תוצמד חניה אחת, לא במתקן חנייה אוטומטית.

(ב) **לכל דירת בעלים חדשה יוצמד מחסן בשטח של כ 5 מטרים בהתאם לסעיף 9.4 להלן (מנגנון בחירת מחסנים), בכפוף לאפשרות הקמת מחסנים לפי התכנון והתב"ע החדשה.**

8.6 פינוי הדירות הנוכחיות במתווה פינוי בינוי

(א) ככל והפרויקט יבוצע במסגרת פינוי בינוי, הבעלים מתחייבים לפנות, להעביר ולמסור את החזקה בדירות הנוכחיות, כל שטח החלקות (או כל הדירות הנוכחיות וכל שטח החלקות הדרושות למימוש הפרויקט או מתחם בר-ביצוע בפרויקט, ככל שהפרויקט ייבנה בשלבים), לרבות כל הזכויות הדרושות לצורך עסקה זו, כשהן נקיות מכל זכות צד ג', מחזיק, מחובר וחפץ (למעט מה שמחובר חיבור של קבע, אלא אם יבחרו הבעלים, לפי שיקול דעתם, לפרקו ולהוציא מהדירה הקיימת טרם הפינוי ומבלי שיהיה בכך כדי לגרום לעיכוב בפינוי, וחופשיות מכל זכות צד ג', למעט משכנתאות קיימות שעליהן יחול האמור בהסכם זה להלן (הכל לפי סעיפים 5.2 ו- 5.4.2 לעיל).

מובהר כי לא יהיה למי מהבעלים כל טענה כלפי היזם בגין רכוש שנותר בדירתם וידוע להם שרכוש זה יהרס.

(ב) לאחר שהוועדה המקומית תאשר את הוצאת היתר הבנייה לפרויקט או לשלב מסוים של הקמת הפרויקט ללא תנאים, למעט תשלום אגרות בניה (או בתנאים שאין בהם כדי לשנות את היחידות החדשות וההצמדות להן, לפי שיקול דעת החברה) ו/או לאחר חתימת הבעלים על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה (יש להניח שזה יתבצע תוך ימים ספורים), תודיע החברה בכתב לבעלים אשר פינויים יידרש לצורך התחלת הבנייה או לביצוע שלב כלשהו של הפרויקט, כי עליהם לפנות את הדירות הנוכחיות עד לא יאוחר מ- 90 יום ממועד קבלת ההודעה, אך לא מוקדם מ-60 יום מקבלת ההודעה (להלן "**הודעת הפינוי**"), והיום ה-90 להלן "**מועד הפינוי**", בהתאמה), והבעלים מתחייבים לפנות את דירותיהם הנוכחיות לפני מועד הפינוי, ולמסור את החזקה בהן לחברה כשהן פנויות מכל אדם מחובר וחפץ, בכפוף לקיום האמור בסעיף (ג) להלן.

(ג) מוסכם, כי עד ולא יאוחר מ-14 ימים טרם המועד לפינוי, ובלבד שקודם לכן נרשמו השעבודים לטובת הבנק המלווה בהתאם להסכם זה, תמסור החברה לב"כ הבעלים, עבור כל אחת מדירות הבעלים החדשות אשר יידרש פינויין ושעבודן כאמור: (א) את האישור בגין עריכת הביטוח הדרוש כמפורט בנספח הביטוח (**נספח כג'**), (ב) את הערבויות הבנקאיות כקבוע בסעיף 20.1 להלן ו/או התחייבות בכתב וכן מכתבי ההחרגה המותנים וכן (ג) המחאות הבעלים הרלוונטיות עבור תשלום דמי שכירות כקבוע בהסכם זה להלן.

ב"כ הבעלים יחזיקו בערבויות הבנקאיות ובמכתבי ההחרגה המותנים [או בכתבי ההתחייבות] בנאמנות בעבור הבעלים אשר דירותיהם הנוכחיות ממושכנות לטובת בנקים למשכנתאות ויפעלו להסרת המשכנתא בהתאם לאמור בסעיף 19.8 להלן, בנוסף לאמור לעיל.

(ד) על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי במקרה בו הבנק המלווה לא יאשר הוצאת הערבויות הבנקאיות לפני רישום השעבודים לטובתו,

תומצא התחייבות בכתב של הבנק המלווה, שבה יתחייב הבנק המלווה למסור את הערבויות סמוך ככל הניתן לאחר רישום השעבוד לטובתו (להלן: **"מכתב ההתחייבות"**). במקרה כאמור, הבעלים מתחייבים לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה לפני הוצאת הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה המותנים, ועם רישום השעבוד, יועברו לעוה"ד של הבעלים הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה המותנים. מסירת מסמכי השעבוד לחברה תהיה מותנית בקבלת ההתחייבות הנ"ל.

(ה) בכפוף לסעיף 8.6 (טו), מובהר בזאת כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כל הדירות הנוכחיות או הדירות שפינוין נדרש לביצוע שלב כלשהו של הפרויקט, לא תתחיל החברה בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא לגבי הבניינים הקיימים.

(ו) מוסכם בזאת כי במידה ומי מיחידי הבעלים לא יפנה את יחידתו הנוכחית במועד הפינוי (או לפינוי), אזי לאחר מתן התראה בכתב בת 5 ימים מראש לאותו יחיד בעלים במהלכן לא יפנה את הדירה הנוכחית (להלן: **"יחיד הבעלים שלא פונה את דירתו הנוכחית"**), החברה תהא רשאית לנקוט כנגד אותו יחיד בעלים בהליך משפטי בגלל שהדבר מהווה הפרה יסודית (וב"כ הבעלים ישותף בו כנציג הבעלים המפנה) בסמוך לאחר חלוף תקופת מתן ההתראה ו/או לבטל הסכם זה (בכלל או ביחס למתחם בר-ביצוע) מאותו מועד ואילך באמצעות מתן הודעה בכתב לנציגות ו/או לב"כ הבעלים, ובמקרה כאמור להשלים את הפעולות המפורטות בסעיף 7.10 לעיל.

(ז) כל יחיד בעלים שלא פונה את דירתו הנוכחית יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו לחברה ו/או ליחידי הבעלים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, עקב אי פינוי דירתו הנוכחית במועד בהתאם להסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות, דמי הובלה, עמלות של הנפקת ערבויות שהוצאו לטובתו והוצאות שוטפות בגין הדירה הנוכחית והוצאות ההובלה של יחידי הבעלים שפינו את דירותיהם הנוכחיות במועד (ככל שהתגוררו במתחם במועד הפינוי), וכן יישא הוא בכל הנובע מביטול ההסכם עקב ההפרה שביצע כאמור לעיל ולחברה יהיו כנגדו כל הסעדים והתרופות שלפי ההסכם ו/או לפי כל דין.

(ח) על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי איחור של 3 ימים בפינוי הדירה לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא יזכה את החברה בכל פיצוי כספי ו/או סעד כלשהו.

(ט) הבעלים לא יבואו בטענות כלפי החברה ביחס למעשה ו/או מחדל של החברה שמקורם באי פינוי כל הבעלים כאמור בסעיף זה את דירותיהם במועדים הנקובים לעיל.

(י) מובהר, כי יחידי הבעלים האחרים, אשר פינו את דירתם הנוכחית במועד ובהתאם להוראות הסכם זה, אינם אחראים לנזקים שייגרמו, ככל שייגרמו, לחברה כתוצאה מאי פינוי דירה נוכחית (או יותר) ע"י יחיד בעלים (אחד או יותר), במועד הקבוע לכך בהתאם להסכם זה, אולם הם מתחייבים לשתף פעולה עם החברה, ככל שיידרש, לצורך נקיטת הליכים משפטיים או הליכים חוקיים אחרים כנגד יחיד בעלים שלא פונה את הדירה הנוכחית במועד.

(יא) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת כי במקרה של ביטול ההסכם שבו הבעלים יאלצו לחזור לדירותיהם הנוכחיות, בשל אי פינוי מי מיחידי הבעלים את דירתו הנוכחית, אזי החברה תישא בדמי השכירות של הדירות הנוכחיות שבעליהן פינו אותן בפועל ממועד הפינוי בפועל (אך לא לפני המועד הקבוע בסעיף 8.7(א) להלן) של כל דירה נוכחית שבעליה אינו יחיד הבעלים שלא פונה את דירתו הנוכחית עד מועד הפינוי של הדירה שהושכרה וסיום הסכם השכירות שנתחם לגביה אך לא יותר מ-6 חודשים, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיהם של אותם בעלים לדרוש ו/או לתבוע את יתרת דמי השכירות מאותו יחיד בעלים שלא פונה את דירתו הנוכחית ומבלי לגרוע מזכות החברה לדרוש פיצויים מאת יחיד הבעלים שלא פונה את דירתו. ככל שהבעלים שאינו בעל דירה שלא פונה את דירתו הנוכחית אינו יכול לפנות את הדירה החלופית ששכר, אזי תהיה החברה תהא רשאית להשכיר את דירתו הנוכחית לתקופה מקבילה כדי להקטין את נזקיה.

(יב) במידה והבעלים שפינו את דירותיהם הנוכחיות יאלצו לחזור אליהן בגלל בעלי דירה שלא פינו את דירותיהם הנוכחיות לאחר מתן פסק דין או לאחר קבלת הודעה מאת החברה כי בוטל הסכם זה, החברה מתחייבת, כנגד החזרת כל הערבויות ותשלומי דמי השכירות, למסור את החזקה של דירת הבעלים הנוכחיות שנמסרה לחזקתה בחזרה לבעליה, כאשר היא נקייה מכל אדם, חפץ ומחובר (אם נמסר במצב זה לחברה) באותו מצב שהבעלים מסרו את הדירות הנוכחיות לחברה, בכפוף לבלאי סביר. האמור לעיל אינו גורע מזכות החברה לנקוט בהליכים משפטיים נגד בעלי הדירות שלא פינו את דירותיהם.

(יג) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8 ומיתר זכויות החברה בהסכם זה מוסכם בזאת, כי, בכפוף להתראה בכתב בת 5 ימים מראש של החברה ליחיד הבעלים שלא פונה את דירתו לפי סעיף 8.6(ו) לעיל, בגין כל יום איחור במסירת החזקה בדירה הנוכחית לידי החברה, ישלם יחיד הבעלים שלא פונה את דירתו לחברה, החל מהיום הראשון שלאחר מועד הפינוי, סך של 1,000 ₪ עבור כל יום איחור עד למועד הפינוי בפועל, והכל מבלי שיש בכך כדי לתת הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי והחברה תהיה רשאית לקזז סכום זה מכל סכום ו/או ערבות ו/או תמורה המגיעים לאותו יחיד בעלים בהתאם להוראות הסכם זה, ככל ומגיע סכום כזה, הכל מבלי לגרוע מיתר הסעדים להם זכאית החברה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

(יד) בנוסף, ולפי שיקול דעתה של החברה, תהיה החברה זכאית לרשום שעבוד על הדירה החדשה של בעלים שלא פונה את דירתו הנוכחית לרבות על דרך של רישום משכנתא לטובת החברה לגבי החוב הנ"ל ולמסור אותה לבעלים כאשר היא משועבדת. המשכנתא תוסר אך ורק לאחר פירעון מלוא החוב. החברה תהיה זכאית לקבוע המשכנתא תאריך סופי לפירעון החוב, ולאחר תאריך זה תהיה רשאית לממש את המשכנתא.

(טו) מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 8 זה, מובהר, כי החל ממועד הפינוי תהיה החברה רשאית לפעול לניתוקו של הבניין הקיים מחיבור לרשת החשמל, המים והביוב וככל שיהיה צורך בנקיטת הליכים משפטיים – יצורפו להליכים אלה, כמשיבים, באמצעות ב"כ הבעלים, יחידי הבעלים שפינו את דירותיהם. לצורך נקיטת הליכים

כאמור תהיה החברה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח שניתנו לה על ידי הבעלים לפי סעיף 20.1. כמו כן, החל ממועד הפינוי, תהיה רשאית החברה להתחיל בביצוע עבודות (כולל שילוט, גידור, וכו') בבניין הקיים, במתחם ובפרויקט, ולדיירים שלא פינו את דירותיהם במועד הפינוי לא תהיה כל טענה כלפי החברה בקשר לכך.

(טז) למען הסר כל ספק, ביחס לבעלים שבדירותיהם מתגוררים מחזיקים, חובת פינויים של מחזיקים אלו וכן כל העלויות הכרוכות בכך - תחול על הבעלים בלבד, ואי פינוי מחזיקים אלו בתוך מועד הפינוי הקבוע לעיל ייחשב לכל דבר ועניין כאי פינוי דירות הבעלים הנוכחיות.

(יז) הבעלים מתחייבים כי ככל שיבוצע הפרויקט, כולו או חלקו, במתווה של בינוי-פינוי, אז תנאי למסירת החזקה מהחברה לבעלי הדירה החדשה הינו פינוי הדירה הנוכחית ומסירת החזקה בה לידי החברה, כשהיא פנויה מכל אדם, חפץ ו/או מחובר, לרבות מכל שוכר ו/או מחזיק אחר, ושכל התשלומים בגין אחזקת הדירה שולמו, וכל יחיד בעלים מתחייב לנקוט, על אחריות ועל חשבונו, בכל ההליכים והאמצעים האחרים הנדרשים לפינוי של כל שוכר/מחזיק בדירה הנוכחית כאמור עד למועד הקבוע למסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לבעלים.

(יח) במקרה של ביצוע פרויקט במתווה של בינוי-פינוי, תחולנה הוראות סעיף 8.6 בהתאמה ביחס ליחיד בעלים שלא פינו את דירתו הנוכחית במועד ו/או שלא קיבל את החזקה בדירת הבעלים החדשה, החל מהמועד בו הועמדה לרשותו דירת הבעלים החדשה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לסעדים נוספים מאותו יחיד בעלים בגין כל נזק שייגרם לה כתוצאה מעיכוב בביצוע הפרויקט ו/או במסירת הדירה הנוכחית ו/או אי קבלת דירת הבעלים החדשה.

דמי השכירות במתווה פינוי בינוי

8.7

(א) במהלך תקופת הבנייה, החברה תשלם לכל אחד מהבעלים שפינה את דירתו – אך ורק במקרה של פינוי בינוי - דמי שכירות חודשיים בסכומים שייקבע ע"י שמאי הבעלים לפי סכום דמי השכירות נטו שישולם עבור דירה דומה (באותו אזור ובאותו מצב), המצוי באותו אזור של הדירות הנוכחיות לצורכי מגורים ובחטיבה שלמה אחת (להלן: "דמי השכירות") למשך כל התקופה שהחל ממועד הפינוי בפועל של הדירות הנוכחיות לחברה (אך בכל מקרה לא מוקדם מתום 60 ימים ממועד מסירת הודעת הפינוי כאמור) ועד למסירת החזקה בדירות החדשות ליחיד הבעלים הרלוונטי בהתאם להסכם זה.

(ב) טרם משלוח הודעת הפינוי, יקבע שמאי הפינוי בינוי, את גובה דמי השכירות, נכון לאותו מועד, כאמור בסעיף זה לעיל.

(ג) דמי השכירות ישולמו ע"י החברה, בין אם שכרו הבעלים דירה זמנית ובין אם לאו. דמי השכירות ישולמו במישרין לכל יחיד בעלים באמצעות העברה בנקאית מהבנק המלווה ישירות לחשבון הבנק של הבעלים או באמצעות המחאות חודשיות דחיות מחשבון הליווי שיפתח אצל הבנק המלווה, עבור כל חודש מראש. ההמחאות, במקרה המתאים, תימסרנה לכל יחיד הבעלים לפני מועד הפינוי

(לפי סעיף 8.6(ג) לעיל). דמי השכירות לתקופה הראשונה ישולמו באמצעות המחאה כנגד פינוי בפועל לב"כ הבעלים, החל מיום הפינוי בפועל (אך לא לפני המועד הקבוע בסעיף 8.7(א) לעיל) ועד סוף הרבעון הראשון לפי חישוב יומי.

(ד) ככל וידחה מועד מסירת הדירות החדשות לבעליהן, שלא מסיבות הקשורות בשינויים ותוספות שהוזמנו על ידי הבעלים (כל אחד לגבי דירתו) ו/או שלא כתוצאה מהפרת ההסכם ע"י הבעלים, תמסור החברה לבעלים המחאות נוספות בגין התקופה הצפויה עד למסירת הדירות החדשות לבעלים, כאשר תקופה זו תיקבע על ידי החברה, עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום התקופה בגינה ניתנה ההמחאה האחרונה.

(ה) על אף האמור, במקרה של יחיד הבעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית, תפקיד החברה בידי ב"כ הבעלים בנאמנות המחאות דחיות עבור שלושת החודשים הראשונים עבור בעל דירה כאמור. במועד פינוי בפועל של אותו יחיד בעלים שלא פינה את דירתו הנוכחית וככל שלא בוטל הסכם זה בהתאם להוראותיו, ב"כ הבעלים יעביר לו את ההמחאות האמורות ואת יתרת ההמחאות הדחיות, ולעניין פירעון חובו לחברה כתוצאה מהאיחור - תחולנה הוראות סעיף 5.2.4 לעיל בהתאמה.

(ו) למען הסר ספק, כל יחיד בעלים שפינה בפועל את דירתו הנוכחית במועד הפינוי יקבל את דמי השכירות שיופקדו אצל ב"כ הבעלים ע"י החברה, וזאת אף אם ישנם יחידים בעלים אחרים לא פינו בפועל את דירותיהם הנוכחיות.

(ז) המחאות שתימסרנה ליחידים הבעלים ביחס לתקופה שממועד מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לבעלים ואילך תושבנה לידי החברה, מבלי שנעשה בהן שימוש, במועד מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לבעלים וכתנאי למסירת החזקה. אם המסירה תבוצע במהלך החודש, דמי השכירות עבור יתר הימים שנותרו עד לסיום החודש לא יוחזרו לחברה במועד המסירה.

(ח) מובהר כי במקרה של בינוי פינוי, קרי במצב בו בעלי הדירות לא יפנו מביתיהם בשלב הבינוי פרק זה לא יחול על יחסי הצדדים.

הובלה ואריזה

8.8

(א) כל אחד מיחידים הבעלים אשר יתגורר בפועל במתחם במועד הפינוי יהיה זכאי למימון דמי הובלה עבור הובלת תכולת הדירה לדירה הזמנית (החלופית) ועבור הובלת התכולה בחזרה לדירה החדשה, בסך כולל שלא יעלה על 2,500 ₪ לכל כיוון. לחילופין, תהיה החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לשכור שירותי הובלה כדי לעזור למתגוררים במתחם במעבר מהמתחם ובחזרה אליו (להלן: "דמי הובלה").

(ב) החברה תשלם את דמי הובלה ישירות לחברת ההובלה כנגד חשבונית שתונפק כדין על שם היזם.

(ג) על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, מובהר כי ככל שהפרויקט ימומש במתווה של בינוי-פינוי, כי אז החברה לא תהא מחויבת בקיום הוראות סעיף (א) לעיל. ואולם, במקרה כאמור, לעניין "דמי

ההובלה" - כל אחד מיחיד הבעלים אשר יתגורר בבניין החדש יהיה זכאי למימון הובלת התכולה מהמקום שבו הוא גר באותה עת אל הדירה החדשה (כיוון אחד בלבד), בסך כולל שלא יעלה על 3,000 ₪. לחילופין, תהיה החברה רשאית לפי שיקול דעתה, לשכור שירותי הובלה כדי לעזור לבעלים במעבר לדירות הבעלים החדשות.

(ד) החברה תישא בעלות אריזה בדירה הנוכחית ובדירה השכורה, פירוק והרכבה, לבעלי זכויות מוגבלים וואו קשישים, שגרים בדירות הבעלים וואו על פי דרישה פרטנית של דיירים בשל מצבם הפיסי.

9. בחירת וחלוקת דירות הבעלים החדשות והצמדותיהן

9.1 הוראות התכניות האדריכליות לאחר היתר הבנייה

9.1.1 לאחר קבלת החלטת הועדה המאשרת את היתר הבנייה בתנאים ביחס למתחם או למתחם בר-ביצוע, לפי העניין (כאשר אין בהחלטה תנאים שיש בהן כדי לשנות את תכנון הדירות או כאשר תנאים מסוג זה קוימו, לפי שיקול דעתה של החברה), תעביר החברה לב"כ הבעלים ולנציגות הבעלים את התכניות של –

(א) הדירות החדשות במתחם או במתחם בר-ביצוע, לפי העניין, בהן יסומנו על ידי החברה דירות הבעלים החדשות לצורך הקצעתן בהתאם למנגנון ההקצעה הקבוע בהסכם זה.

(ב) מקומות החניה והמחסנים במתחם או במתחם בר-ביצוע, לפי העניין, בהן יסומנו מקומות החניה והמחסנים שהוקצו לכל אחד מהבניינים החדשים הכלולים בפרויקט, שמתוכם תידרש נציגות הבעלים להקצות מקומות חניה ומחסנים ספציפיים מאלה העומדים לרשותה לכל אחת מדירות הבעלים החדשות.

9.2 בחירת דירות הבעלים החדשות

הדירות החדשות שייבנו בבניין החדש עבור הבעלים, במקום הדירות הקיימות (לאחר ביצוע מדידה), אשר תמוקמנה בקומה גבוהה אחת לפחות מקומת דירתם הנוכחית, לפי בחירת החברה, תוך שמירה על כיווני האוויר הקיימים, ככל הניתן בכפוף למגבלות התכנוניות, ולא פחות משני כיווני אויר לפחות. חלוקת דירות הבעלים החדשות בין הבעלים לבין עצמם במתחם או במתחם בר-ביצוע (לפי העניין) תיעשה על ידי הבעלים עצמם בסיוע ב"כ הבעלים והשמאי, ללא מעורבות ואחריות של החברה. ככל ויידרש, בשיקול דעתה של החברה לעלות קומה נוספת, לצורך מיקום דירות הבעלים החדשות וואו ליתן פתרון לבעלי נכויות וואו מוגבלויות למיניהם.

9.3 מנגנון בחירת החניות

9.3.1 חלוקת החניות תתבצע לפי הסדר הבא :

(א) תחילה תבחר החברה חניות שתוצמדנה לכל אחת מדירותיה המיוחדות (2 חניות לכל דירה מיוחדת) מתוך החניות שתוקצענה לכל בניין חדש בתוכניות היתר הבנייה במתחם

או במתחם בר-ביצוע. התכניות שיומצאו לבעלים כאמור בסעיף 9.1 לעיל יכללו סימון של החניות שבחרה החברה כאמור בסעיף זה.

(ב) הבעלים יבחרו מבין החניות הנותרות בבניינים החדשים הרלוונטיים, את החניות שיוצמדו לדירות הבעלים החדשות במתחם או במתחם בר-ביצוע, לפי העניין, על פי שיטת הפינג-פונג, בינם לבין החברה, לפי היחס שבין מס' היחידות הקיימות של הבעלים, למספר היחידות החדשות שאושרו לבניה ע"י החברה, על פי הכמות שתהיה לכל מתחם בר ביצוע, שיצא לפועל. סדר הבחירה בין הבעלים ייקבע בדרך של הגרלה שתתבצע על ידי השמאי וב"כ הבעלים.

9.3.2 חלוקת החניות תעשה בין הבעלים לבין עצמם על ידי השמאי וב"כ הבעלים, ללא מעורבות ואחריות של החברה.

9.3.3 חניות נכים יוקצו לחברה, אלא אם כן מי מבין הבעלים יהיה זכאי על פי דין לקבלת "חניית נכה", שאז תהיה לו עדיפות על פני החברה ויהיה זכאי לבחור "חניית נכה" אחת. האמור לעיל אינו מהווה התחייבות להקים מספר חניות נכים מעבר לדרישות התקן הרלבנטי.

9.3.4 החברה לא תמכור חניות במתחם לגורמים שאינם רוכשי דירות החברה או רוכשי שטחי המסחר או בעלי זכויות בבניין הקיים.

9.3.5 החברה אינו אחראית לחלוקת החניות בין יחיד הבעלים ולא תשמע כלפיה כל טענה בקשר לכך.

9.3.6 ככול שיחיד בעלים לא יתייצב לבחירת חניה במועד שנקבע לכך, תיחבר במקומו חניה על ידי נציגות בעלי הדירות מבלי שיהיה לו כל טענה בעניין זה.

מנגנון בחירת מחסנים 9.4

9.4.1 ככל שיוקמו מחסנים בפרויקט, והיתר הבנייה יאפשר את הקמתם של מחסנים, אזי חלוקת המחסנים תתבצע לפי הסדר הבא:

(א) בתחילה החברה תבחר את המחסנים שיוצמדו לכל אחת מדירותיה המיוחדות מתוך המחסנים שיוקצו לכל בניין חדש בתכניות היתר הבנייה (בשלב זה, לא יותר ממחסן אחד לכל דירה מיוחדת). התכניות שיומצאו לבעלים כאמור בסעיף 9.1 לעיל יכללו סימון של המחסנים שבחרה החברה כאמור בסעיף זה.

(ב) מתוך המחסנים שיוותרו יקבלו הבעלים מחסנים, על פי שיטת הפינג-פונג, לפי היחס שבין מס' היחידות הקיימות של הבעלים, למספר היחידות החדשות שאושרו לבניה ע"י החברה. סדר הבחירה בין הבעלים ייקבע בדרך של הגרלה שתתבצע על ידי השמאי וב"כ הבעלים.

(ג) ככל שייבנו מחסנים בפרויקט, והוראות היתר הבנייה לא תאפשרנה בניית מחסן אחד לכל אחת מדירות הבעלים החדשות כי אז המחסנים יחולקו ויוגורלו בין הבעלים לבין

עצמם, באסיפה שיכנסו הבעלים, יחד עם ב"כ הבעלים והשמאי, ללא מעורבות ו/או אחריות של החברה.

9.4.2 חלוקת המחסנים תיעשה בין הבעלים לבין עצמם על ידי ב"כ הבעלים והשמאי, ללא מעורבות ואחריות של החברה.

9.4.3 החברה אינה אחראית לחלוקת המחסנים ולהגרלה בין יחידי הבעלים, ולא תשמע כלפיה כל טענה בקשר לכך.

9.4.4 ככול שיחיד בעלים לא יתייצב לבחירת מחסן במועד שנקבע לכך, תיחבר במקומו חניה על ידי נציגות בעלי הדירות מבלי שיהיה לו כל טענה בעניין זה.

9.5 בחירת הדירות החדשות, החניות והמחסנים תתבצע בתוך 30 ימים ממועד המצאת התכניות המאושרות לידי ב"כ הבעלים.

9.6 פרוטוקול החלוקה :

9.6.1 בסיום הליך בחירת דירות הבעלים החדשות והליך בחירת החניות והמחסנים, ועד לא יאוחר מתום 15 ימים ממועד סיום ההליך, יעביר ב"כ הבעלים והשמאי פרוטוקול חלוקה של דירות הבעלים החדשות, המחסנים והחניות, המשקף את תוצאות ההליך (להלן: "**פרוטוקול החלוקה**"). פרוטוקול החלוקה יחייב את הבעלים ללא זכות ערעור, אף אם לא נכחו בהליך, והחברה תהא רשאית לראות בו כפרוטוקול סופי ומוחלט, לרבות לצורך מכירת דירות החברה ולצורך רישום הבית המשותף וייחוד הדירות החדשות. הבעלים מוותרים כלפי ב"כ הבעלים והשמאי על כל טענה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם פרוטוקול החלוקה. כל מי שלא יהיה נוכח ב"כ הבעלים ייכנס לנעליו וישמש כנאמן לדייר שלא הגיע לרבות יהיה רשאי לבחור במקומו.

9.6.2 להסרת ספק, ככל שב"כ הבעלים לא ימציא לחברה את פרוטוקול החלוקה בתוך 15 ימים כאמור, כי אז החברה תהא רשאית להקצות לבעלים דירות, חניות ומחסנים בהתאם לשיקול דעתה ומבלי שלמי מהבעלים תהיינה כל טענה בקשר לכך.

9.6.3 לאחר שהוועדה המקומית תנפיק היתר בנייה לפרויקט ללא תנאים וקבלת היתר הבנייה תהיה מותנית בתשלום היטלים ואגרות בלבד, החברה תמציא לב"כ הבעלים את התכניות הסופיות של דירות הבעלים החדשות והצמדותיהן בהתאם לפרוטוקול החלוקה.

זכות לשדרג דירה לדירה גדולה יותר

9.7

9.7.1 **הבעלים יהיו רשאים לשדרג (להלן: "זכות שדרוג") את הדירה החדשה שהוקצתה להם, לה הם זכאים לפי הסכם זה, לדירה אחרת מדירות החברה בעלת שווי גבוה יותר (להלן: "דירה משודרגת") (לפי ערכה לפי דו"ח מחירון החברה), וזאת כנגד תשלום לחברה של ההפרש בין שווי דירת הבעלים החדשה לה הוא זכאי, לבין שווי הדירה המשודרגת בה בחר, כאשר הערכים ייקבעו על יסוד הערכים במחירון של החברה (פריסייל) לאחר הנחה של 5% על מחירון זה (להלן: "תשלום ההפרש").**

9.7.2 זכות השדרוג תעמוד לבעלים עד חלוף 14 ימים ממועד הוצאת פרוטוקול החלוקה לבעלים או לב"כ הבעלים, ובכל מקרה לא יאוחר מתחילת תקופת המכירות על ידי החברה.

9.7.3 יחיד הבעלים המבקש להשתמש בזכות השדרוג שלו יתבקש לתת הודעה בכתב לחברה תוך המועד שהוסכם בסעיף 9.7.2 לעיל ולציין את הדירה המשודרגת (להלן: "**נספח ההחלפה**").

9.7.4 הבעלים יישאו במס הרכישה, תשלום המע"מ, היטל השבחה, מס הכנסה ותשלום מס השבח, ככל שיחולו עליהן, בגין הפרש התמורה וכל מס אחר שיוטל כתוצאה מהשימוש בזכות השדרוג.

9.7.5 כאשר יהיה שימוש בזכות השדרוג:

(א) החברה והבעלים יחתמו על נספח ההחלפה תוך שבעה ימים מהיום הקבוע בסעיף 9.7.2 לעיל (יום החתימה להלן: "**מועד ההחלפה**"), וכל התקופה להלן: "**תקופת זכות השדרוג**"), כאשר החברה תהיה רשאית להאריך תקופות אלה לפי שיקול דעתה.

(ב) הבעלים יידרש לשלם את תשלום ההפרש לחברה, על פי מועדים שיסוכמו עם הבעלים.

(ג) ההחלפה תהיה בלתי חוזרת.

9.7.6 ככל שנספח ההחלפה לא נחתם על ידי הצדדים בתוך התקופה הקבועה בסעיף 9.7.5(א) ו/או לא ישולם תשלום ההפרש עד מועד ההחלפה, יראו את אותו יחיד בעלים כמי שחזר בו מכוונתו להשתמש בזכות השדרוג, ותוקצה לו דירת הבעלים החדשה המקורית בהתאם לפרוטוקול החלוקה, מבלי שתהיה לו כל טענה כלפי החברה בקשר לכך.

9.7.7 נמסרו מספר הודעות שדרוג ביחס לאותה דירה, הבעלים הראשון שיחתום על נספח ההחלפה ושיתחייב לרכוש אותה ללא תנאים וישלם את תשלום ההפרש יוכר כרוכש.

9.7.8 מוסכם כי מרגע החתימה על נספח ההחלפה יחולו הוראות הסכם זה ביחס לדירה המשודרגת, לרבות בנוגע לתחולת המסים על פי דין (אך למעט ביחס למיסים הנזכרים בסעיף 9.7 זה), ויראו אותה כדירת הבעלים החדשה (במקום הדירה שיועדה לו על פי פרוטוקול החלוקה כמפורט לעיל). מובהר כי במקרה כאמור תיחשב דירה הבעלים החדשה שיועדה לבעלים במקור לפני השימוש בזכות השדרוג החל ממועד ההחלפה כדירת החברה לעניין הסכם זה.

זכות לשנמך לדירה קטנה יותר

9.8

9.8.1 **הבעלים יהיו רשאים לשנמך (להלן: "זכות שנמך") את דירת הבעלים החדשה להם הם זכאים לה לפי הסכם זה, לדירה אחרת מתוך דירות החברה שהיא בעלת שווי נמוך יותר (להלן: "דירה משונמכת").**

9.8.2 הסעיפים הנוגעים לזכות השדרוג יחולו בהתאמה ובשינויים המחויבים על זכות השנמך. אולם, במקרה כאמור, ההפרש בין

שווי דירת הבעלים החדשה להם הם זכאים לה והשווי של הדירה המשונמכת שתיבחר על ידי הבעלים ייקבעו לפי השווי בדו"ח האפס, בקיזוז המע"מ. התמורה הכספית בגין ההפרש הנ"ל תשולם לבעלים על ידי החברה במועד מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה בכפוף להוראות המס, באם ידרשו תשלום בגין האמור מהבעלים, כפי שיהיו בתוקף באותו המועד.

רכישת דירה נוספת לבעל הדירה או לבן\בת ממשיכים

9.9

9.9.1 בנוסף לזכות השדרוג בסעיף 9.7 לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי עד תום 14 ימים מסוף תקופת זכות השדרוג (או מועד ארוך יותר שייקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה), תציע החברה תחילה (בדרך של הודעה) **לבעלי הדירות ולילדיהם מקרבה ראשונה (בן או בת ממשיכים)** האופציה לרכוש, בנוסף לדירת הבעלים החדשה, את הדירות של החברה המיועדות למכירה בפרויקט **בהנחה של 5% ממחיר המחירון, לפני שתימכר לרוכש צד שלישי (להלן: "תקופת הפרי-סייל לבעלים" ו-"זכות הקדימה של הבעלים"**, בהתאמה). להודעת זכות הקדימה תצרף החברה החומר השיווקי, כולל מפרט ומחירון. הבעלים יישאו בתשלומים כאמור בסעיף 16.9 להלן.

9.9.2 רכישת הדירה הנוספת ע"י הבעלים כאמור תהא כפופה לכל אלו :

(1) הוגשה בקשה בכתב מתאימה לחברה המצביעה על דירת החברה שתרכש עד ולא יאוחר מ- 14 יום (או כל מועד מאוחר יותר שייקבע על ידי החברה, לפי שיקול דעתה) מהמועד שבו הודיעה החברה בכתב לבעלים או לב"כ הבעלים על תקופת הפרי-סייל לבעלים (להלן: **"הודעת הרכישה"**) ; ו-

(2) יחיד הבעלים שישתמש בזכות הקדימה של הבעלים יתחייב לשאת בתשלום שווי הדירה המבוקשת בהתאם למחירון החברה באותה העת ובתנאים המקובלים אצל החברה במועד המכירה ; ו-

(3) יחיד הבעלים שישתמש בזכות הקדימה של הבעלים יתחייב לשאת בכל עלות המיסים החלה עליו בגלל רכישת הדירה החדשה ו-

(4) עד תום 10 ימים לאחר תקופת הפרי-סייל לבעלים (או כל מועד מאוחר יותר שייקבע על ידי החברה, לפי שיקול דעתה) ייחתם הסכם הרכישה בין הבעלים שהשתמשו בזכות הקדימה של הבעלים לבין החברה, בתנאים המקובלים אצל החברה וכפי שיוסכם בין החברה לבין יחיד הבעלים שישתמש בזכות הקדימה של הבעלים ותשולם מקדמה ע"ח הדירה בהתאם להוראות אותו הסכם ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידי החברה.

9.9.3 עד לתום תקופת הפרי-סייל לבעלים, לא תציע החברה את דירות החברה לגורמים אחרים.

9.9.4 נמסרו יותר מהודעת רכישה אחת ביחס לאותה דירת החברה, הבעלים הראשון שיתחייב לרכוש אותה ללא תנאים ושישלים את התמורה לפי תנאי החברה עבור רוכשי דירות החברה החדשות יוכר כרוכש.

9.10 ככל שלא תתקבלנה על ידי החברה בקשות להחלפה או לרכישה לגבי דירות החברה כולן ו/או חלקן במועד שנקבע לכך בסעיפים 9.7, 9.8 ו-9.9 לעיל או לא ייחתם נספח החלפה ו/או הסכם מחייב לרכישה עד למועד שנקבע לכך, או במקרה של זכות השדרוג הבעלים לא יקיים את התנאים לפי סעיף 9.7.5 לעיל או במקרה של זכות קדימה הבעלים לא יקיים את התנאים לפי סעיף 9.9.2 לעיל, תהיה החברה רשאית למכור את כל דירות החברה.

10. התב"ע החדשה

10.1 ככל והרשויות לא פעלו לקדם ולאשר את התב"ע למתחם הפרויקט, תתחיל החברה לפעול, בכפוף לתנאים המתלים בהסכם זה, לצורך אישורה של התב"ע החדשה ע"י הרשויות המוסמכות.

10.2 כל הטיפול בהכנתם ובהגשתם של מסמכי התב"ע החדשה עד לאישורה ייעשה ע"י החברה ועל חשבונה, באופן בלעדי וללא הפרעה מצד הבעלים, במישרין ו/או בעקיפין, ובלבד שהתב"ע החדשה תיערך בהתאם לקבוע בהסכם זה.

10.3 מסמכי התב"ע החדשה המוצעת, בנוסחה הראשון, תימסר לעיון עוה"ד של הבעלים וזאת לא יאוחר מ-15 חודשים מהמועד הקובע ("מועד מסירת הטיוטה הראשונה של התב"ע החדשה").

10.4 הערות ביחס לתב"ע החדשה, ככל שהן נוגעות לחלקה ולדירות הבעלים החדשות בהתאם לסעיף 11.4 להלן, תועברנה בכתב לחברה בתוך 14 ימים ממועד מסירת הטיוטה הראשונה של התב"ע החדשה. מודגש ומוסכם במפורש, כי למעט קבלת הערות סבירות המיועדות להתאמת הוראות התב"ע להתחייבויות החברה בהסכם זה, לא תהיה החברה מחויבת לקבל בקשות או הערות אחרות של ב"כ הבעלים. במקרה של מחלוקת בעניין זה, תחולנה הוראות סעיף 27 להלן. אי מתן הערות בתוך פרק הזמן האמור, מכל סיבה שהיא, יהווה הסכמה לכך שהתב"ע החדשה בנוסח שהועבר תואמת את הוראות ההסכם, לכל דבר ועניין.

10.5 החברה תגיש את מסמכי התב"ע החדשה לוועדה המקומית לאחר שהבעלים קיימו את התחייבויותיהם כקבוע לעיל, או ככל שלא יקיימו את התחייבויותיהם בתוך המועד הקבוע לעיל - במועד לפי שיקול דעתה.

10.6 החברה תעדיכן מעת לעת את ב"כ הבעלים, בנוגע להתקדמות ההליכים הנוגעים לאישור התב"ע החדשה, ככל שתידרש לכך ע"י ב"כ הבעלים.

10.7 הבעלים מתחייבים שלא להגיש במישרין או בעקיפין התנגדות לתב"ע החדשה שתוגש ע"י החברה, ומתחייבים לחתום על כל מסמך ככל שיידרש לצורך אישורה, לרבות התחייבות שלא להגיש תביעה בקשר עם אישור התב"ע החדשה, ולרבות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ובלבד שהתב"ע החדשה נערכה בהתאם להוראות ההסכם זה.

- 10.8 במקרה שיידרש ע"י הוועדה המקומית כתב שיפוי בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה הנוגעות לתב"ע החדשה, תחתום החברה על כתב שיפוי ("כתב השיפוי").
- 10.9 מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, פקע הסכם זה או בוטל כדין עקב אי התקיימות התנאים המתלים או מכל סיבה אחרת, לאחר שהחברה חתמה על כתב שיפוי כאמור, ייעשו כל ההסדרים המתאימים לשחרור החברה מכל התחייבות כלפי הבעלים ו/או מוסדות התכנון ו/או כל צד ג', תוך שיתוף פעולה מצד הבעלים.
- 10.10 הבעלים נותנים הסכמתם מראש לאיחוד או פיצול של החלקה ככל שיידרש לצורך קיום הסכם זה, ובלבד שלא יגרע מזכויות הבעלים בהתאם להסכם זה ובכפוף לכך שלא יטיל על הבעלים תשלומים נוספים.
- 10.11 ככל ש-(א) הוועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ידרשו שינויים ו/או תוספות בתב"ע החדשה שתוגש לאישורן, או (ב) תידרשנה סטיות מותרות המשפיעות על דירות הבעלים החדשות, החברה תוסיף ו/או תבצע את השינויים הנדרשים לתב"ע החדשה, בכפוף להתאמתם להוראות הסכם זה ובכפוף למגבלות תכנוניות ותציג את השינויים ו/או התוספות בפני ב"כ הבעלים לפני הגשתם לוועדה המקומית ו/או המחוזית. ב"כ הבעלים יהיה רשאי להתנגד לכך אך ורק אם השינויים ו/או התוספות אינם תואמים את הוראות הסכם זה (תוך 14 יום מיום הודעת החברה על השינויים, אחרת ייחשב כאילו הסכים להם). במקרה של חילוקי דעות בעניין זה, תחולנה הוראות סעיף 27 להלן.
- 10.12 החברה וב"כ החברה יהיו רשאים לפעול מכוח יפויי הכוח שנמסרו להם בהתאם לסעיף 21.1 להלן בכל עניין בקשר עם קידום התב"ע החדשה, תיקונה, הופעה בדיונים וכל פעולה נוספת שתידרש לדעת החברה לצורך אישורה.
- 10.13 כל המועדים הנקובים בהסכם זה לעניין הגשתה או אישורה של התב"ע החדשה יוארכו בהתאמה ככל שיהיה עיכוב מסיבות שאינן תלויות בחברה, לרבות מסיבות התלויות ברשויות התכנון ו/או רשויות מוסכמות אחרות ו/או מסיבות התלויות בבעלים ו/או בתביעות דייר סרבן ו/או בהליכים משפטיים אחרים בקשר עם הפרויקט ו/או בצדדים שלישיים כלשהם שמעכבים את הליכי אישור ו/או פרסום התב"ע החדשה.

11. היתר הבנייה

- 11.1 בתוך 18 חודשים מיום אישור ופרסום התב"ע החדשה (מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה), החברה תוציא היתר בניה לפרויקט.
- 11.2 החברה תציג בפני ב"כ הבעלים את תכניות ההגשה עבור רשות הרישוי לקבלת היתר בנייה לפרויקט או למתחם בר-ביצוע הראשון, לפי העניין, והכל בכפוף לסעיף 4.4.2 לעיל.
- 11.3 החברה תכין על חשבונה את כל התכנוניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבנייה מאת רשות הרישוי לבניית הפרויקט או מתחם בר-ביצוע (להלן: "**תכניות ההגשה**"). סעיף זה הינו בכפוף לסעיף 4.4.2 לעיל.

- 11.4 מפקח הדירים יהא רשאי להעיר הערות בקשר לתוכניות ההגשה, רק ככל שהן אינן תואמות את האמור בהסכם זה ובכפוף למגבלות תכנוניות, כפי שנדרשו על ידי הרשויות ו/או על פי הוראות הדין, וזאת עד ולא יאוחר מ-14 יום ממועד הצגת תכניות ההגשה בפניו.
- 11.5 בכפוף לסעיף 11.3 לעיל, במידה ולמפקח הדירים תהיינה הערות בקשר לתוכניות ההגשה לפי סעיף 11 – ככל וניתן לתקנם - תתקן את תכניות ההגשה בתוך 14 יום ממועד קבלת ההערות הסבירות של המפקח ותציג שוב למפקח את תכניות ההגשה המתוקנות. במקרה של חילוקי דעות בעניין זה, תחולנה הוראות סעיף 27 להלן.
- 11.6 אם לא תהיינה הערות למפקח (שאז ייחשב כאילו הסכים לתכניות ההגשה), או בחלוף המועד שבו ניתן לב"כ הבעלים להעיר את הערותיו, תגיש החברה לרשויות המוסמכות את תכניות ההגשה ותחתום עליהן בשם הבעלים, מכוח ייפוי הכוח **(נספח ד')** עליהם חתמו הבעלים במעמד חתימת הסכם זה.
- 11.7 כל אחד מיחיד הבעלים מאשר בזאת לב"כ הצדדים ולב"כ החברה באופן בלתי חוזר לחתום על תכניות ההגשה בשמו ומטעמו מכוח ייפוי הכוח **(נספח ד')** וכ"א מיחיד הבעלים מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה כלפי החברה ו/או ב"כ החברה א/או ב"כ הבעלים עקב שימוש בייפוי הכוח כאמור לחתום על תכניות ההגשה.
- 11.8 ככל שתידרש חתימת הבעלים על תכניות ההגשה, הם מתחייבים לחתום על תכניות ההגשה עד 14 ימים מיום פנייתה הראשונה של החברה אל נציגות הבעלים ו/או אל עורכי הדין של הבעלים, לפי העניין, ובלבד התכניות ההגשה תואמות את הוראות הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לעשות שימוש בייפוי הכוח לפי הצורך. כמו כן, הבעלים יחתום על כל תכנית ו/או מסמך שיידרש ע"י בזק, הג"א וכיוצ"ב רשויות וצדדים שלישיים שאישורם דרוש לצורך קבלת היתר הבנייה ו/או להתחלת העבודות ו/או בקשר אליהן.
- 11.9 במידה ותידרש החברה ע"י מי מהרשויות המוסמכות לבצע שינוי כלשהו בתוכניות ההגשה לשם קבלת היתר הבנייה, תהיה החברה רשאית לבצע שינוי כנדרש, בכפוף להוראות סעיף 11.7 להלן. הנ"ל אינו גורע מזכות החברה לפי סעיף 7.5 לעיל.
- 11.10 ככל שרשויות התכנון תדרושנה שינויים בתוכניות ההגשה החורגים מהסטיות המותרות על פי הסכם זה, תציג החברה בפני ב"כ הבעלים והנציגות, ככל וקיים, את דרישות הרשויות כאמור, והצדדים יפעלו בתום לב למציאת פתרון שישקף את דרישת רשויות התכנון לשינויים כאמור, תוך שמירה על זכויות הצדדים בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף להוראות הסכם זה לגבי הרווח היזמי בפועל.
- 11.11 מבלי לגרוע מכלליות האמור, היה והיתר הבנייה יגרע מדירות הבעלים החדשות מעבר לסטייה המותרת, הצדדים מסמיכים את שמאי הפינוי בינוי, ליתן חוות דעת לפיצוי הנדרש לבעלים.
- 11.12 בכל מקרה שלא יוכלו החברה וב"כ הבעלים והמפקח להגיע להסכמה בקשר עם תכניות ההגשה ו/או היתר ובקשר עם קיום הוראות הסכם זה, הפוסק כאמור בסעיף 27 להלן יתמנה ע"י הבורר. במקרה כאמור, תכניות ההגשה לא ייחתמו ולא יוגשו עד לקבלת הכרעת הפוסק. האמור לעיל אינו גורע מסעיפים 7.2(ד), (ה), (ו) ו-7.5(ד) לעיל.

- 11.13 בכפוף לחתימת כל הבעלים על הסכם זה, החברה תנקוט במיטב המאמצים על מנת לגרום לקבלת היתר הבנייה למתחם או למתחם בר-ביצוע ו/או לפרויקט (לפי העניין) בתוך המועד הקבוע בסעיף 7.5 לעיל, בכפוף לדחיות המותרות בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לסעיף 11.15 להלן.
- 11.14 כל המועדים הנקובים בהסכם זה לעניין קבלת היתר בניה יוארכו ככל שיהיה עיכוב מסיבות שאינן תלויות בחברה ו/או מסיבות התלויות ברשויות הרישוי ו/או רשויות מוסכמות אחרות ו/או הוראות התב"ע שאינן בשליטת החברה ו/או מסיבות התלויות בבעלים ו/או בתביעות דיירים סרבנים ו/או בהליכים משפטיים אחרים בקשר לפרויקט ו/או בצדדים שלישיים ו/או אירועים שלא בשליטתה, כלשהם שמעכבים את קבלת היתר הבנייה.
- 11.15 מוסכם כי אי קבלת היתר הבנייה לפרויקט תוך המועדים הנ"ל לא תהווה הפרה של הסכם זה על ידי מי מהצדדים, אלא אם אי-קבלתו נבעה מחמת פעולות שנעשו בזדון על ידי מי מהצדדים למניעת קבלת ההיתר ו/או לעיכובו, אולם יחולו הוראות סעיף 7 לעיל לעניין אי-קיום התנאים המתלים.
- 11.16 להסרת ספק, אין בהוראות בסעיף 11 כדי לגרוע מזכות החברה לבצע את הפרויקט במספר שלבים.
- 11.17 עוד מוסכם, כי ככל שאי קבלת היתר בנייה לכל הפרויקט תוך המועדים הנ"ל נובעת מביצוע הוראות התב"ע החדשה בשלבים, הרי שלא יראו בכך הפרה, ובמקרה כאמור תוארך התקופה לקבלת היתר הבנייה בהתאם לשלבים הנ"ל (או למתחמים ברי-ביצוע) בתקופה נוספת שתידרש, ולאחריה יתבקשו היתרי בנייה עבור כל מתחם בר-ביצוע, בפני עצמו.
- 11.18 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי אם וככל שהחברה תידרש, כתנאי לקבלת היתר הבנייה, לבצע תשלום או להמציא ערבות או בטחונות אחרים אשר לדעת החברה אינו מעוגן בדין, תהיה רשאית החברה להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או לשינויה, מבלי שהדבר יהווה הפרה, ובמקרה כאמור יידחו בהתאמה המועדים הקבועים לקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה.
- 11.19 להסרת ספק, מובהר ומודגש, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כי הבעלים ממחים לחברה כל זכות שיש ו/או שהייתה ו/או שתהיה להם בקשר עם הקלות, זיכויים, הכרה בתשלומים ופטורים, בכל הקשור באגרות בנייה ו/או באגרות ובהיטלי השבחה ופיתוח כלשהם, והחברה תהיה זכאית ליהנות מכל אלה ללא תשלום נוסף.
- 11.20 כל התשלומים מכל מין וסוג שהוא הכרוכים בהכנתו או בהגשתו או באישורו של היתר בנייה ושל התב"ע החדשה, כולל אגרות בנייה, היטלי בנייה לרבות ביוב, כבישים, מדרכות, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שיסייעו בהכנת תכניות וקבלת היתר בנייה ו/או אישור התב"ע החדשה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש לצורך קבלת היתר הבנייה ו/או אישור התב"ע החדשה, יחולו על החברה, למעט תשלומים שיחולו על הבעלים לפי להוראה מפורשת בהסכם זה.
- 11.21 הבעלים מתחייבים שלא להתנגד לקבלת היתר/י בניה על ידי החברה ו/או לעכב הוצאתו/ם בדרך אחרת, ככל שאלו התבקשו ו/או התקבלו בהתאם להוראות ההסכם.

11.22 הבעלים לא יתנגדו לבקשת החברה לקבלת הקלות כלשהן שניתן לבקשת אותן בקשר לחלקה ושאינן בהן כדי לפגוע בזכויותיהם לפי ההסכם בקשר עם הדירות החדשות, ולפי הוראות ההסכם כולו.

12. לוח הזמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו

12.1 הבעלים מצהירים, כי ידוע לכולם שהחברה לא תתחיל בבניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו לפני שכל הבעלים (או כל הבעלים לגבי במתחם בר-ביצוע, ככל שהפרויקט יבנה בשלבים כאמור לעיל), חתמו על הסכם זה, ומילאו את יתר התחייבויותיהם על פיו מיום חתימת ההסכם עד למועד התחלת הבנייה.

12.2 בכפוף ל-(א) עמידת כל הבעלים בהתחייבויותיהם לרבות פינוי כל הדירות הנוכחיות (או כל הדירות הנוכחיות הדרושות למימוש מתחם בר-ביצוע בפרויקט, לפי העניין) ומסירת החזקה בהן לידי החברה לפי סעיף 8.6 לעיל וכן בכפוף ל-(ב) קבלת היתר בנייה, מתחייבת החברה להתחיל בביצוע עבודות ההריסה והבנייה על פי היתר הבנייה תוך 90 ימים ממועד הפינוי או ממועד פינוי אחרון הבעלים/המחזיקים, לפי המאוחר מבניהם (במתווה של בינוי-פינוי, שלא צריך הריסת הבניין של הבעלים, החברה תתחיל לבצע את העבודות תוך 90 יום מקבלת היתר הבנייה) (להלן: **"מועד תחילת העבודות"**).

12.3 השלמת בניית הפרויקט (או מתחם בר-ביצוע, לפי העניין), ממועד הפינוי בכפוף של הדירה האחרונה מבין דירות הבעלים הנוכחיות (ובתנאי שהיה בידי החברה היתר בניה לבניית הבניין) ועד לקבלת טופס 4 לפרויקט/למתחם בר-ביצוע, לפי העניין, תימשך **36 חודשים** ממועד תחילת העבודות (להלן: **"מועד השלמת הפרויקט"**), בכפוף לדחיות והעיכובים המותרים לחברה על פי הסכם זה, לרבות סעיפים 12.11, 12.12 ו-12.13. להלן, ובכפוף לסעיף 12.6 להלן.

12.4 דירות הבעלים החדשות תימסרנה (א) רק אם הן ראויות למגורים, לרבות כשהן מחוברות לרשתות, החשמל המים והביוב; (ב) רק לאחר קבלת טופס 4 מהרשות המקומית עבור הבניין הרלוונטי; (ג) כשלפחות מעלית אחת פועלת בבניין החדש הרלוונטי; וכן (ד) כאשר ניתן לעשות שימוש בחניות בבניין החדש.

12.5 ככל שהפרויקט יבוצע במתווה של בינוי-פינוי, מועד השלמת עבודות הריסת הבניינים הקיימים במתחם לא ייכלל בהגדרת "השלמת הפרויקט" לעניין זה. אולם, אם יש בניינים אחרים שיש להשלים את בנייתם בהם תחילה, אזי מועד הריסת הבניינים האלה כן ייכלל בהגדרה זו.

12.6 כמו כן, על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית להשלים את עבודות פיתוח בחלקה בה ייבנה הבניין החדש (כגון גינון, מדרכות, וכו', וכל עבודות פיתוח נוספת שתידרש לפי היתר הבנייה) בתוך 12 חודשים ממועד השלמת הפרויקט כולו או מתחם בר-ביצוע (לפי העניין).

12.7 בנוסף, להסרת ספק מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע השלמות בדירות החברה גם לאחר מועד השלמת הפרויקט – הכל בכפוף לכך שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש הסביר בדירות הבעלים החדשות ובהצמדותיהן.

12.8 החברה תהיה רשאית להקדים את מועד השלמת הפרויקט ע"י מתן הודעה בכתב של 30 ימים מראש לבעלים (המועד שייקבע בהודעה יקרא להלן:

"מועד המסירה המוקדם" ובמקרה כזה מתחייבים הבעלים לקבל את החזקה בדירות החדשות במועד המסירה המוקדם שתקבע החברה, ובכפוף לסעיפים 12.9 ו-12.10 להלן, מתחייבים לדאוג להביא לסיומה של השכירות בדירה הזמנית ששכרו, עד ולא יאוחר ממועד המסירה המוקדם כאמור.

12.9 במקרה שהבעלים ישכרו דירות זמניות, אזי הם יפעלו בשקידה לכלול בחוזה השכירות של הדירות הזמניות הוראה המאפשרת להם לסיים את הסכם השכירות בהתראה של 30 יום מראש, ללא מתן פינוי לבעלים, וככל שיקבעו הוראות בחוזה השכירות המחייבים מציאת שוכר חלופי, תסייע החברה במציאתו.

12.10 היה ולא עלה בידי מי מיחידי הבעלים לכלול בהסכם השכירות הוראה כאמור בסעיף 12.9 לעיל, והוקדם מועד המסירה, כלומר יהיה עליהם לשלם את דמי השכירות בגין הדירה הזמנית עד למועד המסירה המקורי המתוכנן, החברה תמשיך לשלם את דמי השכירות בהתאם להסכם זה עד למועד המסירה המקורי המתוכנן, מבלי לגרוע מחובת אותו בעלים לקבל את החזקה בדירתו החדשה, ולא יותר מששה (6) חודשי דמי שכירות ממועד המסירה המוקדם.

12.11 איחור במועד השלמת הפרויקט, מכל סיבה שהיא, שאינו עולה על 60 ימים לא יהווה הפרה של הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לשלם דמי שכירות לבעלים עד למועד המסירה, כקבוע בהסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מדחיות נוספות המותרות על פי הסכם זה.

12.12 להסרת ספק, דחיית מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה בעקבות שינויים ו/או תוספות שהוזמנו בה על ידו לא תהווה הפרה של הסכם זה ולא תזכה את אותו יחיד בעלים בסעד כלשהו.

12.13 עיכובים בלוחות הזמנים הקבועים בסעיף 12 זה, הנובעים מנסיבות שלחברה אין שליטה עליהן ו/או אין לה אפשרות להתגבר עליהן באמצעים סבירים, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, הגשת התנגדויות ו/או ערר ו/או הליך משפטי/מנהלי אחר, מלחמה, מבצע צבאי רחב, מחסור ארצי בכוח אדם ו/או בחומרים, שביתות בענף הבנייה, ברשויות הרישוי והתכנון, צווים שיפוטיים, ממשלתיים או עירוניים וכל גורם אחר שניתן לראותו בנסיבות העניין ככוח עליון, עיכוב הנובע במישרין או בעקיפין כתוצאה מהפרה ו/או אי שיתוף פעולה מצד מי מהבעלים, ונסיבות הקשורות בהימצאות שרידים ארכאולוגיים או עתיקות לא ייחשבו כהפרת הסכם זה ע"י החברה. משך כל עיכוב כאמור, ככל שיחול, יתווסף לתקופה הרלוונטית בלוחות הזמנים הנ"ל בהתאמה, בתוספת 14 ימי התארגנות והיערכות לחזרה לעבודה סדירה, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או זכות לכל פיצוי ו/או סעד אחר כלשהו מאת החברה ו/או מי מטעמה.

12.14 בגין איחור במועד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלים, לאחר כל מועדי ההארכה המוקנים לחברה על פי סעיפים 12.11, 12.12 ו-12.13 לעיל, תשלם החברה לכל אחד מהבעלים, בגין כל חודש איחור, את הפיצוי הכספי הקבוע בסעיף 5א לחוק המכר (דירות), אשר יכלול את תשלום דמי השכירות בהם חייבת החברה על פי הסכם זה (כלומר, הפיצוי לא יהיה בנוסף לדמי השכירות). בגין עיכוב כאמור של פחות מחודש, ישולם הסכום היחסי.

12.15 החברה תגיש בקשה לתעודת גמר בתוך המועד הקבוע לכך בחוק, בכפוף לעיכובים שאינם בשליטת החברה.

13. שינויים ותוספות בדירות הבעלים החדשות.

13.1 מובהר, כי לעניין סעיף זה, "שדרוג" ייחשב כל דרישה להתקין ו/או לבצע כל סוג אביזר או אלמנט שאינו מופיע במפרט הטכני (**נספח ג'** ו**נספח ג'1**) ו"תוספת" תיחשב כל הוספת כמויות לאביזרים או לאלמנטים המפורטים במפרט כאמור.

13.2 לפני המוקדם מבין (1) השלב שבו נוצקה רצפת הקומה שמתחת לזו שלגביה מתבקשת בקשת השינוי, (2) מועד אחר לפי שיקול דעת החברה, ובלבד שהחברה או הקבלן המבצע הודיעו לבעלים 60 ימים לפני כל אחד מהמועדים, לפי העניין, יהיו הבעלים רשאים לבקש מהקבלן המבצע לבצע בדירותיהם החדשות, ללא תשלום נוסף, שינויים במיקום קירות, מחיצות פנים (ובלבד שלא ישונה גודלו או מיקומו של הממ"ד ובתנאי שלא מדובר בקירות קונסטרוקציה ו/או "קירות רטובים", כלומר קירות שיש בהם צינורות) ומיקום דלתות, וכן הזזת נקודות חשמל ושינוי לא מהותי במיקום נקודות אינסטלציה, מיקום מפסקים, נקודות חשמל, גז, טלפון ותקשורת, מיקום כיור האמבטיה, האסלה בחדר האמבטיה ומיקום החיבור למכונת כביסה בחדר האמבטיה או בחדר המיועד לכך, ובתנאי שהשינויים לא יצריכו שינויים של מערכות מרכזיות של הבניין ו/או הדירות, ובכלל זה לא יצריכו שינוי קונסטרוקטיבי, שינוי במיקום צנרת האינסטלציה, שינוי במערכת המיזוג ו/או הספרינקלרים ו/או בלוחות החשמל ו/או שינוי תכניות החשמל, ו/או הניקוז ו/או האינסטלציה, וכן בתנאי שביצועם אינו מצריך תיקון היתר בנייה ובתנאי שלא יתווספו כמויות ו/או חומרים למפרט הטכני ו/או לתוכניות, והכל בכפוף למגבלות תכנוניות ואי פגיעה בתכנון של יתר הדירות בבניין החדש. בעלים המעוניין בשינויים כאמור יידרש להמציא לקבלן המבצע תכנית שינויים במועד האמור לעיל. למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהא רשאית לדחות בהתאמה את מועד המסירה עבור דירת הבעלים החדשה הרלוונטית בגין שינויים שיתבקשו על ידו בהתאם לסעיף זה, מבלי שיחיד הבעלים יהיה זכאי לסעד כלשהו בגין הדחייה, ומבלי שלאותו יחיד בעלים תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בנוגע לדחייה.

13.3 אם יבקשו הבעלים לבצע שינויים ו/או תוספות ו/או שדרוגים אחרים שאינם מהסוג מהאמור בסעיף 13.2 לעיל, ויוסכם ביניהם לבין הקבלן המבצע על ביצועם בהתחשב בשלב הבנייה, יהיו הבעלים זכאים לביצוע השינויים ו/או השדרוגים כאמור, בכפוף לתוספת תשלום לקבלן המבצע על פי מחירון השינויים של הקבלן המבצע.

13.4 על מנת לתכנן את השינויים כאמור לעיל, הבעלים של כל דירה **נוכחית יהיו זכאים לפגישה בת 3 שעות עם מעצב פנים מטעם החברה, ללא תשלום.**

13.5 מוסכם, כי החברה תהא רשאית לסרב לבצע שינויים מבוקשים, מטעמים הנדסיים ו/או ביצועיים, לרבות שינויים העלולים לעכב את סיום בניית הפרויקט או חלקו ו/או פוגעים בחזית הבניין/נים החדשים ו/או ברכוש המשותף ו/או מורידים את סטנדרט הבנייה של יחידות הדיוור ו/או פוגמים במידת היוקרה של יחידות הדיוור או הבניין/נים החדשים ו/או כאלו המחייבים שינוי ו/או תיקון של היתר הבנייה ו/או כאלו שאינם עומדים בהוראות הדין ו/או התקנים המחייבים ו/או שינויים שלשם ביצועם נדרשת התקשרות עם בעל מקצוע נוסף ו/או שינויים שלשם עריכתם יש לבצע

עבודה מיוחדת אשר איננה נמנית על העבודות המבוצעות במסגרת הפרויקט.

13.6 מוסכם כי עד לקבלת החזקה בדירות הבעלים החדשות, שינויים ותוספות בדירות יבוצעו אך ורק על ידי הקבלן המבצע ו/או ספקים וקבלני משנה מטעמו ולא בכל דרך אחרת, והבעלים מתחייבים שלא לבצע ו/או להזמין שינויים ותוספות כאמור, אלא באמצעות הקבלן המבצע ו/או הספק ו/או קבלני המשנה מטעמו. רק לאחר קבלת החזקה בדירות הבעלים החדשות, יהיו הבעלים חופשיים לבצע שינויים בפנים דירותיהם החדשות על ידי מי שיחפצו. מובהר כי במקרה כאמור, לא תחול כל אחריות שהיא על החברה ו/או הקבלן המבצע ו/או מי מטעמם לשינויים ו/או תוספות, לרבות לעניין ביצועם ו/או אי ביצועם ו/או טיב ו/או בדק ו/או אחריות ביחס אליהם ו/או הנובע מהם.

13.7 בכל מקרה שבו הבעלים יוותר על פריט אשר לו הוא זכאי עפ"י המפרט הטכני או יבקש להחליף פריט, יינתן לו על ידי החברה זיכוי בהתאם למחירון הזיכויים של החברה או הקבלן המבצע (אם הוסכם על זיכוי לאותו פריט). הזכות לקיזוז הינה בכפוף לכך שהבעלים הודיע על ההחלפה המבוקשת במועד ובתנאים הקבועים אצל אותו ספק בהסכם זה. בגין פריט חדש (במקום או בנוסף לפריט קיים), לרבות בגין התקנתו, ככל שאושרה במסגרת השדרוג, יחויב יחיד הבעלים בהתאם למחירון הקבלן המבצע.

13.8 מובהר כי עד למועד מסירת דירת הבעלים החדשה לידי הבעלים, בחירת כלים סניטריים, חומרי ריצוף וחיפוי תבוצע אך ורק אל מול הספקים המאושרים על ידי הקבלן המבצע.

13.9 להסרת ספק, החברה לא תהא אחראית לטיב פריט חדש ככל שיסופק שלא על ידה ו/או באמצעותה כאמור.

13.10 כל הוראה לביצוע שינויים כאמור בסעיף 13.2 ו/או 13.3 לעיל תינתן בדרך של הסכם שינויים שייערך בין הקבלן המבצע לבין הבעלים, מראש ובכתב (להלן: "**הסכם השינויים**"), ויכלול את פרטי השינוי הנדרש, מחירו, מועד התשלום ומשך הזמן בו תידחה מסירת דירות הבעלים החדשות נשוא הסכם השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים. למען הסר ספק, מובהר כי היה והשינויים הנ"ל יהיו כרוכים בדחיית מועד המסירה ליחיד בעלים, החברה תהא פטורה מתשלום דמי שכירות לאותו יחיד בעלים בגין תקופת הדחייה הנ"ל, ואותו יחיד בעלים יהיה זכאי לדמי שכירות רק עד למועד המסירה שהיה אמור להתקיים, אלמלא הדחייה עקב ביצוע שינויים כאמור.

13.11 התעוררו חילוקי דעות בין הבעלים לבין החברה ביחס לשינויים המבוקשים, לרבות ביחס לסירוב לבצעם, יכריע במחלוקת הפוסק והכרעתו תהיה סופית ותחייב את שני הצדדים.

14. אחריות

14.1 אחריות החברה לדירות הבעלים החדשות תהא בהתאם לחוק המכר (דירות).

14.2 החל ממועד מסירת כל אחת מהדירות הנוכחיות לחברה ועד למועד מסירת כל אחת מדירות הבעלים החדשות לבעלים בפועל, החברה תהא אחראית

לפי חוק המכר (דירות) לכל נזק ו/או אובדן (אם בכלל) לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו עקב ביצוע הפרויקט לבעלים ו/או מי מטעמם ו/או לכל צד שלישי, כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה ו/או מי מעובדיה בכפוף להוראות הסכם זה, למעט נזק או הפסד שנגרם ע"י מעשה או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם.

14.3 ממועד הפינוי בפועל של הדירה הנוכחית האחרונה ע"י הבעלים ועד למועד המסירה בפועל של דירת הבעלים החדשה הראשונה, תציב החברה שילוט וגידור (וכן חברת שמירה, במידת הצורך) למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר.

14.4 החברה תקיים באתר העבודות סדרי בטיחות נאותים ותקיים את הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 על תקנותיה.

14.5 החברה תקיים אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995, וכל הצווים, והתקנות, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, באופן שכל עובדיה, שלוהיה ו/או הבאים מטעמה, שיעסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, יהיו זכאים לכל הזכויות על פי החוק הנ"ל.

14.6 אחריות החברה לפי הסכם זה לכל דירת בעלים חדשה תסתיים במועד מסירת הדירה החדשה ליחיד הבעלים הרלוונטי והאחריות לשטחים המשותפים בבניין/נים החדש/ים תסתיים עם מסירתם בפועל לבעלים ו/או לרוכשי דירות החברה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות חוק המכר (דירות).

14.7 בכל מקרה, הבעלים לא יישאו באחריות כלשהי לנזקים כלשהם, בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש, שייגרמו לחברה ו/או לעובדיה ו/או למועסקיה ו/או לצד ג' כלשהו במהלך ביצוע העבודה ו/או במקרקעין ו/או באתר הבניה ו/או בסמוך לו, למעט נזק שייגרם עקב מעשה או מחדל של הבעלים. מובהר כי אין באמור בסעיף זה לגרוע מחובת החברה לבטח את הפרויקט כמפורט להלן.

14.8 הבעלים מצהירים כי ידוע להם שחל איסור מוחלט על כניסה לאתר הפרויקט לאחר מועד הפינוי בהתאם להסכם זה, אלא בתיאום מראש עם החברה ו/או מי שהחברה תורה, ובכפוף לקיום הוראות הבטיחות ובליוי צמוד של מי מטעם החברה ו/או מטעם הקבלן המבצע. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לפעול בהתאם להוראות הבטיחות שיינתנו לו כאמור, בהיותו מודע לכך שבאתר הפרויקט מבוצעות עבודות בניה, על כל הסיכונים הכרוכים בכך.

15. ביטוח

15.1 מבלי לגרוע מהתחייבות הצדדים עפ"י הסכם זה ו/או הדין, הוראות הביטוח אשר תחולנה על הצדדים מפורטות ב**נספח כג'** המצ"ב ומהוות חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

15.2 למען הסר ספק, החברה תעשה כיסוי ביטוחי שיעמוד בדרישות שתקבענה בהסכם הליווי הבנקאי לפרויקט שיחתם עם הבנק המלווה.

15.3 זכויות החברה כמוטב על פי הפוליסות תהיינה כפופות לשעבוד הפוליסות לטובת הבנק המלווה.

16. הוצאות, מיסים ותשלומים שונים.

16.1 בכפוף לאמור בסעיף 16.9 להלן, החברה תישא בכל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, לרבות המיסים, האגרות וההיטלים בגין ביצוע ההסכם והפרויקט וכן בניית הפרויקט עד להשלמתו כמפורט לעיל ולהלן:

16.1.1 ההוצאות הכרוכות בהכנתה, הגשתה ואישורה של התב"ע החדשה.

16.1.2 ההוצאות הכרוכות בקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט.

16.1.3 התשלומים בגין –

(א) הוצאות עבור תשתיות ופיתוח בגין החלקה (לרבות אגרות והיטלים בגין סלילת כבישים, מדרכות, תיעול, צנרת וכיוצ"ב).

(ב) הוצאות לצורך הבנייה.

(ג) הוצאות לצורך קבלת טופס 4.

(ד) הוצאות לצורך קבלת תעודת גמר לבניין/נים החדש/ים, לרבות חיבור הבניין/נים החדש/ים בחיבור של קבע לרשת החשמל (כולל תלת פאזי), המים, הטלפון והגז (למעט תשלום פיקדונות לספקי השירותים והתשתיות בנוגע לדירות הבעלים החדשות, שישולם על ידי הבעלים, על חשבונם ועל אחריותם);

(ה) החברה תהא זכאית לקבל מחברת החשמל השבה ו/או את התשלום בגין בניית חדר טרנספורמציה, ככל שיידרש, וכן תהיה זכאית לכל ההכנסות מבנייתו והקשורות בו, בין ממכירתו לחברת החשמל ובין אחרת. מוסכם כי במקרה זה, תהיה החברה רשאית לכלול בתקנון הבתים המשותפים הוראות וזיקות הנאה ו/או זכויות מעבר לטובת חברת החשמל, ככל שיידרש על ידי חברת החשמל. הבעלים מתחייבים לחתום, על פי דרישת החברה, על כל המסמכים שיידרשו לשם כך, לרבות לשם העברת חדר הטרנספורמציה ורישומם על שם חברת החשמל, ובכלל זה – כל תכנית ו/או היתר, וזאת לא יאוחר מ-14 ימים מיום קבלת הדרישה.

(ו) כמו כן החברה תהיה זכאית לקבלת דמי השבה מחברת הגז ו/או תשלום אחר מחברת הגז בגין הקמת צובר גז, ככל שיידרש. מובהר כי אין באמור בפסקה זו כולה ו/או חלקה לגרוע מזכויות הבעלים בהתאם להסכם זה.

16.1.4 מס רכישה בקשר עם רכישת זכויות הבעלים בחלקות לפי הסכם זה, אם יחול.

16.1.5 היטלי השבחה, ככל ויחולו.

16.1.6 התשלומים הדרושים לרישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים בדירותיהם החדשות.

16.1.7 ככל שיידרש על ידי הוועדה המקומית שיפוי ו/או פיצוי בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, יחול הדבר על החברה בלבד, בהתאם לסיכום שתגיע אליו עם הוועדה המקומית, הכל כפוף להתקיימות התנאים המתלים ולכך שההסכם יהיה בתוקף.

16.1.8 ביצוע מטלות ציבוריות שתטיל הוועדה המקומית.

16.1.9 בכפוף לאמור בסעיף 7.3 לעיל, תישא החברה כדין במס ערך מוסף אשר תשלמו יתחייב בקשר עם העסקה, אם בכלל, בין בגין מתן שירותי הבניה (כאשר תיתן אותם) ובין בגין מכירת הממכר לחברה.

16.1.10 שכרו של השמאי לפי התעריף ובמועדים כפי שסוכמו בין השמאי לבין החברה.

16.1.11 שכרו של שמאי פינוי בינוי לפי התעריף ובמועדים כפי שסוכמו בין שמאי פינוי בינוי לבין החברה.

16.1.12 בכפוף להוראות סעיף 16.9(15) להלן ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.3 לעיל (דהיינו, אם החברה תבחר לשלם את המסים כאמור) - מס שבח ומס רכישה, אם יחול, בגין מכירת הממכר לחברה, בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים בשאלוני המס כאמור בהסכם זה, ובפרט בסעיף 5.17.1 לעיל, ולקיום התחייבויות הבעלים כאמור בסעיפים 16.2-16.5 להלן. בעלים אשר הצהיר הצהרה שגויה בשאלוני המס יישא בכל חבות בגין המיסים כאמור שתחול, אם תחול, אשר לא הייתה ידועה לחברה מראש.

16.1.13 תשלומים לרמ"י, כפוף לאמור בהסכם זה, למעט (א) דמי היוון בקשר לחכירה מהוונת; (ב) כל תשלום אחר שיידרש לצורך חידוש/הארכת החכירה בדירות הנוכחיות שיחולו על הבעלים בהתאם לקבוע בהסכם זה; (ג) חובות עבר של הבעלים לרמ"י, אשר ישולמו ע"י הבעלים; (ד) כל תשלום נוסף שיידרש על ידי רמ"י, ככל שיידרש, לשם רישום זכויותיהם בדירות הנוכחיות.

16.1.14 כל העלויות הכרוכות ו/או הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט באמצעות הבנק המלווה, לרבות עמלות הבנק, עמלת ערבויות ו/או הארכתן, ריביות וכיו"ב.

16.1.15 כל מס שיחול בגין מכירת דירות החברה, יחול וישולם ע"י החברה ו/או רוכשי דירות החברה, לפי העניין ובהתאם להוראות הדין.

16.1.16 כל האגרות התשלומים עבור רישום או מחיקה או תיקון של צו רישום הבית המשותף, וכן כל האגרות שיחולו בגין רישום הזכויות בדירות הבעלים החדשות ע"ש הבעלים או רישום המשכנתאות לטובת הבנקים הממשכנים של הבעלים, ככל והמשכנתאות לטובתם נמחקו ו/או האגרות של הרישום מחדש של כל סוגי ההערות וזכויות של צדדים שלישיים שנמחקו.

16.1.17 שכר טרחת עורכי הדין של הבעלים בגין הייצוג בהסכם זה, וכן תשלום למעצבת פנים לטובת הדיירים, ומפקח מטעם הדיירים, וכן מודד ויועץ ביטוח.

16.1.18 כל המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים השוטפים החלים בגין הבעלות ו/או החכירה ו/או החזקה בחלקה ו/או בדירות הנוכחיות

(להבדיל מאלו החלים בגין התב"ע החדשה ו/או ההיתרים לביצוע העבודות או הנובעים מהעבודות שיבוצעו בחלקה), ובכלל זה מס רכוש, ארנונה עירונית, חשמל, גז, טלפון, היטלים (לרבות היטלי עבר) וכל תשלומים אחרים ככל שחלים, יחולו וישולמו כדלקמן:

(א) בתקופה מיום חתימת הסכם זה עד להעמדת הדירות הנוכחיות לרשות החברה (אף אם הדרישה תישלח לאחר מכן) – כל אחד מיחיד הבעלים יהיה אחראי לתשלום המתחייב.

(ב) בתקופה שמיום הפינוי בפועל ועד ליום מסירת כל אחת מדירות הבעלים החדשות לבעלים הרלוונטיים בפועל – החברה תהיה אחראית לתשלום המתחייב. בתקופה זו, החברה תהא רשאית לבקש בשם הבעלים פטור מארנונה בגין נכס שאינו ראוי לשימוש, ולשם כך הבעלים ימסרו לחברה בקשה חתומה כדין לקבלת פטור מתשלום ארנונה בגין הדירה הקיימת. הבקשה המופנית לרשות המקומית תהיה בנוסח שיהיה מקובל באותה עת בעירייה, בכפוף להערות סבירות של ב"כ הבעלים. למען הסר ספק, אין באחריות החברה כאמור לעיל כדי לגרוע מחובת הבעלים לשלם חובות, ככל שישנם כאלה, בגין הדירה הנוכחית לפני העמדתה לרשות החברה.

(ג) מיום המסירה בפועל (או במקרה כאמור בסעיף 17.18 להלן), החברה ו/או רוכשי דירות החברה ו/או הבעלים יהיו אחראים לתשלום המתחייב, כל אחד בגין דירותיו.

16.1.19 כל התשלומים ליועצים, אדריכלים, מהנדסים, חברת ניהול, קבלנים וכיוצ"ב שיועסקו על ידה לצורך קידום וביצוע הפרויקט וכן בכל עלויות התכנון השונות והביצוע, הכל כמפורט בהסכם זה.

16.2 להבטחת קיום הוראות סעיף 16.1 לעיל, הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה הדרושים לצורך כך, בתוך 10 ימים מיום קבלת הודעה על כך. ככל שמי מהבעלים לא יקיים את התחייבותו כאמור כי אז הוא יישא בכל התשלומים הנובעים מכך, לרבות קנסות בגין איחור בדיווח, וכן הפרשי הצמדה וריבית. הבעלים מתחייבים לנצל כל פטור ו/או הפחתה בתשלום מס השבח, לרבות (א) בדרך של ניצול פטור במכירת דירת מגורים מזכה ו/או (ב) פטור בגין דירת מגורים מזכה חייבת (בשיעור מס מוטב) ו/או (ג) פריסת מס ו/או (ד) כל פתרון משפטי אחר שיאפשר הקטנת חבות המס. הבעלים מתחייבים לנצל באופן מרבי ומיטבי את כל הפטורים וההטבות אשר מוקנים להם על פי כל דין ו/או שיינתנו להם – בין אם קיימים כיום בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין כהגדרתו לעיל על כל תיקוניו, עדכוניו או כל תוספת לו וכן בהתאם לכל הוראת שעה מכוחו, לרבות אם יחולו ו/או יאושרו בעתיד ועד למועד השלמת העבודות מכוח כל האמור לעיל, ולעמוד בכל ההתחייבויות והתנאים הדרושים לצורך מימוש כל פטור ו/או הטבה כאמור.

16.3 להבטחת ניצול כל הפטורים ואת ההפחתות לפי סעיף 16.2, יחתום כל אחד מהבעלים על ייפוי כוח המצ"ב **כנספת ד'** ועל שאלון המס המצ"ב **כנספת ב'** במעמד החתימה על הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מחובת כל יחיד בעלים לחתום באופן אישי על ההצהרות והמסמכים הנוספים שיידרשו לשם מימוש הפטור ו/או ההטבה ולבצע כל פעולה שתידרש לשם כך לפי סעיף

16.2, ובכלל זאת להמציא את כל המסמכים והנתונים הרלוונטיים כפי שיידרשו על ידי ב"כ הצדדים, וזאת בתוך 10 ימים מקבלת דרישת החברה לכך ו/או להגיש השגה ו/או ערר על החיוב במס שבח בהתאם להסכם זה.

16.4 הבעלים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי כל זכות ו/או יתרה ו/או הטבה ו/או פטור אשר יעמדו לרשותם מאת וכלפי כל רשות, ובכלל זה עיריית _____, בכל הנוגע לאגרות והיטלים ו/או תשלומי חובה אחרים כלשהם ("הזכויות להטבות"), אשר חובה לשלם כתנאי להוצאת היתר בנייה ו/או ביצוע העבודות בפרויקט, ייזקפו לטובת החברה. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם החברה על מנת להמחות או לנצל את זכויותיהם להטבות באופן שייזקפו זכויותיהם להטבות לטובת החברה. הבעלים מתחייבים לעמוד בכל ההתחייבות החלה עליהם מכוח כל דין על מנת שהחברה תוכל לנצל פטור ו/או הטבה כאמור, למעט הפטור מהיטל השבחה המתנה את קבלתו בכך שהמחזיק במקרקעין או קרובו ישתמש בדירה החדשה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים, בהתאם להוראות סעיף 19(ג) 2 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבנייה. למען הסר ספק, יאפשרו הבעלים לחברה שימוש בכל מסמך ו/או מידע ו/או שומה ו/או מאזן ו/או הוצאה לרבות שימוש בהפסדים. להסרת ספק, אין באמור בכדי לאשר לחברה לנצל בשם הבעלים פטור מארנונה בגין נכס ריק (להבדיל מפטור בגין נכס שאינו ראוי לשימוש) ו/או פטור ו/או הנחה בארנונה בשל גילו של מי מיחיד הבעלים.

16.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבעלים ישתפו פעולה ככל שיידרש לצורך ניצול כל הטבת/הפחתת מס, מכל סוג שהוא, והחברה תהיה רשאית להשתמש בייפוי הכוח הנחתמים ע"י הבעלים למטרה זו, מבלי לגרוע מחובת כל יחיד בעלים לעשות כל פעולה כאמור בעצמו.

16.6 שילמה החברה אגרות, מיסים, היטלים, תשלומים וכיו"ב לרשות כלשהי, תהא החברה זכאית, במידה ויבוטל הסכם זה כדין, לדמי ההחזר או ההשבה מאותה הרשות עד לגובה התשלום אותו שילמה בפועל (בצירוף ריבית והפרשי הצמדה). סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה מאת כל אחד מיחיד הבעלים לחברה של הזכות להשבת תשלומים מהרשויות אל החברה, לרבות מס שבח, מע"מ, מס רכישה, וכל תשלום אחר ששולם. להבטחת התחייבויות אלה, במעמד חתימת הסכם זה, יחתמו הבעלים על ייפוי הכוח המצ"ב כנספת ד'. במקרה של חילוקי דעות בעניין זה, תחולנה הוראות סעיף 27 להלן.

16.7 **להסרת ספק, מובהר בזאת כי הבעלים לא יישאו בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל אשר תשלומם לא הוטל עליהם במפורש בהסכם זה.**

16.8 החברה תקבע ולפי שיקול דעתה האם הרכוש המשותף בפרויקט ינוהל ע"י חברת ניהול, אם לאו. אם תחליט החברה על מינוי חברת ניהול, היא תחליט על זהותה ועל ההתקשרות עמה. הבעלים יחתמו, כתנאי לביצוע מסירת דירותיהם החדשות, על הסכם ניהול, בנוסח זהה להסכם הניהול שיחתם על ידי רוכשי דירות החברה, ויבצעו את התשלומים החלים עליהם מכוח ביחס לדירתם החדשה. בכל מקרה – תקופת ההתקשרות עם חברת הניהול תוגבל ל-12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירה הראשונה בבניין/נים החדשים, או כקבוע בדין (ככל שיהיה).

16.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל יחיד הבעלים מתחייבים לשאת בכל התשלומים שלהלן:

- (1) התשלומים, הארנונות והמסים לרשויות מקומיות החלים על הבעלים עד למועד המסירה בפועל של הדירה הנוכחית לידי החברה כאמור בסעיף 16.1.18 לעיל.
- (2) עלויות הסדרת חריגות בנייה בדירה הנוכחית, ככל שישנן, לפי סעיף 23.5 להלן.
- (3) עלויות פינוי הדירה הנוכחית ממחזיקים, לשם מסירתן לחברה.
- (4) ככל שהבעלים הינו בעל משכנתא - תשלום ההחזרים החודשיים של המשכנתא לפי סעיף 19.10 להלן.
- (5) העלויות הכרוכות ברישום הזכויות על שמו ו/או בסילוק רישום זכויות נוגדות כקבוע בסעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל ו/או התשלומים הכרוכים בהיוון ו/או הארכת החכירה כקבוע בסעיף 5.3.1 לעיל.
- (6) כל התשלומים עבור תחזוקת הרכוש המשותף בבניין הקיים, ככל שחלים, לפי החלק היחסי של הדירה ובהתאם לכל דין שיחול, וזאת עד למועד מסירת הדירה הקיימת בפועל לידי החברה.
- (7) תשלום הפיקדון לחברת הגז כמקובל בגין דירות הבעלים החדשות, ככל שיידרש על ידי חברת הגז. הבעלים יזדכה על מונה קיים של חשמל, מים וגז, וידאג להתקנת המונה החדש לפי סעיף 17.4 להלן.
- (8) ככל שהבעלים ביקש לשדרג את דירת הבעלים החדשה לפי זכות השדרוג לה הוא זכאי בהתאם להוראות הסכם זה, כולל תשלום ההפרש, מס הרכישה ו/או מס שבח מקרקעין ו/או היטלים ו/או אגרות אחרים ככל שיחולו בגין השדרוג כאמור.
- (9) כל התשלומים הכרוכים במימוש זכות השדרוג, זכות השנמוך או זכות הקדימה לרכוש דירה נוספת והנובעים ממנה, כאמור בסעיף 9 לעיל.
- (10) כל הוצאות התחזוקה והניקיון ביחס למקומות החניה והמחסנים הצמודים לדירה החדשה, ממועד המסירה בפועל (אלא אם כן מסירת החזקה של דירת הבעלים החדשה נדחתה בגלל שינויים ו/או תוספות שהוזמנו על ידו ו/או עקב הפרה של הסכם זה על ידו או בנסיבות כאמור בסעיף 17.18 להלן). תקנון הבית המשותף יכולול הוראה ספציפית בעניין הוצאות התחזוקה, ניקיון וניהול של המחסנים ו/או מקומות החניה ו/או הפעלתם, אם ישנן, שתחייב את הבעלים שאל דירותיהם יוצמדו מקומות חניה ו/או מחסנים.
- (11) כל התשלומים עבור אחזקת הרכוש המשותף החדש, כאמור בסעיף 17.13 להלן לרבות תשלום דמי הניהול לפי הסכם הניהול שיחול בבניין החדש בגין דירת הבעלים החדשה.
- (12) כל הסכומים הכרוכים בהגדלת המשכנתא הרשומה על הדירה הנוכחית או בנטילת משכנתא חדשה, כאמור בסעיף 19.11 להלן.
- (13) עלויות במכירת דירה נוכחית, כאמור בסעיף 23.1.3 להלן וכל מס הנובע מסעיף 23.3 להלן (מכירת לצד ג') לרבות עלות המחאת ערבות, כאמור בסעיף 23.5 להלן.
- (14) רישום הזכויות על שם רוכשי הדירה החדשה מאת הבעלים, כאמור בסעיף 25.17 להלן.
- (15) מס שבח, מס רכישה ומע"מ במקרה שהבעלים אינו זכאי לפטור (למשל, במקרה שלבעלים יש יותר מדירה אחרת במתחם, אחת מהדירות אינה מזכה בפטור) או זכאי לפטור חלקי.

(16) עלות השינויים שיוזמנו על ידו לדירתו החדשה בהתאם לסעיף 13 לעיל.

(17) כל הוצאה אחרת שנקבע בהסכם זה שתחול על הבעלים.

17. מסירת דירות הבעלים החדשות לבעלים ומסירת הרכוש המשותף

17.1 בכפוף לכל הדחיות והעיקובים המוקנים לחברה בהסכם זה, ולביצוע כל תשלומי הבעלים החלים עליהם במפורש בהתאם להסכם זה ומהווים תנאי למסירת הדירה על ידי החברה, כולל כל תשלום עבור שינויים ותוספות בדירות ו/או שדרוגים וכו', כקבוע בהסכם זה, החברה מתחייבת להשלים ולמסור את דירות הבעלים החדשות כקבוע בסעיף 12 לעיל.

17.2 60 ימים לפחות לפני המועד המשווער לסיום הפרויקט או מועד המסירה המוקדם במתחם בר-ביצוע, תשלח החברה לבעלים (ובמקרה על פרויקט שיתבצע בשלבים, לבעלים של המתחם בר-הביצוע המתאים) הודעה בכתב בה יצוין מועד מסירת החזקה שלא יהיה מוקדם מ- 60 יום ממשלוח ההודעה (להלן: "**מועד המסירה**") ותזמין את הבעלים לקבל את החזקה בדירות החדשות.

17.3 החברה תישא בתשלומים שיידרשו על ידי הגופים הנ"ל לצורך חיבור הדירה החדשה לרשת החשמל, המים והגז (לא כולל פיקדונות בגין מונים בנוגע לדירות הבעלים החדשות, שיופקדו ע"י הבעלים) ולצורך ביצוע ההסכמים עם כל ספק שירותים כאמור.

17.4 הבעלים יירשמו בעיריית אופקים ובתאגיד המים (ע"י החברה שתפעל בשמם) כמחזיקים של דירות הבעלים החדשות לצורך חיוב ארנונה, מים וביוב למן מועד קבלת החזקה בדירות החדשות לבעלים בפועל.

17.5 מודגש, כי עד למועד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלים, לא יהיו יחיד הבעלים רשאים להיכנס לבניין החדש ו/או לשטח הפרויקט ללא תיאום מראש עם החברה ו/או לתפוס בחלק כלשהו ממנו ו/או בדירות החדשות חזקה כלשהי.

17.6 לפחות 30 יום לפני מועד מסירת החזקה בדירות לבעלים, תאפשר החברה לבעלים, יחד עם המפקח ו/או כל גורם אחר מטעמם, לבדוק את התאמת הדירה החדשה למפרט המוסכם. במעמד זה, ייערך בין כל יחיד בעלים לבין נציג הקבלן המבצע פרוטוקול שייחתם ע"י נציג החברה, נציג הקבלן המבצע ויחיד הבעלים (להלן: "**פרוטוקול המסירה המקדמי**"), שיפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירה החדשה (אם יהיו לדעתם) לעומת תיאורם במפרט (להלן "**הליקויים בדירה**"). הקבלן יהיה רשאי להעיר הערות ביחס להערות הבעלים ולהסכים (או לא להסכים) להן. העתק מפרוטוקול המסירה של כל דירת בעלים חדשה יימסר לכל יחיד בעלים ביחס לדירה החדשה שלו. מובהר כי אין בעצם רישום הליקויים הנטענים על ידי הבעלים בפרוטוקול המסירה המקדמי משום הסכמה של החברה ו/או הקבלן המבצע לעצם קיומם של הליקויים או לאחריותם לתיקונם.

17.7 החברה תגרום לכך שהקבלן המבצע יתקן את כל הליקויים המוסכמים בדירה שאושרו במפורש ע"י נציג הקבלן המבצע בפרוטוקול המסירה המקדמי ושהחברה אחראית לתיקונם לפי הסכם זה (להלן: "**הליקויים המוסכמים**"), בתוך זמן סביר בהתחשב בסוג הליקוי אך בכל מקרה לא

יאוחר ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלים בפועל וזאת בכפוף לקבוע בסעיפים 17.9 ו-17.12 להלן.

17.8 ככל שיוותרו ליקויים מוסכמים ושאינם מאפשרים מגורים ושימוש בטוח וסביר באיזו מדירות הבעלים החדשות, כי אז לא תבוצע מסירה בטרם תוקנו הליקויים, הפגמים והקלקולים, כאשר תיקונים אלה יושלמו בהקדם האפשרי בנסיבות העניין.

17.9 הייתה מחלוקת בין הצדדים באם הליקויים המוסכמים מונעים מגורים ושימוש סבירים ובטוחים, יכריע במחלוקת זו הפוסק, וזאת בתוך 7 ימי עבודה מיום שפנה אליו אחד מיחידה הצדדים.

17.10 החברה תנקוט במירב המאמצים על מנת למסור את דירות הבעלים החדשות לבעליהן לאחר שתוקנו בהן הליקויים המוסכמים המפורטים בסעיפים 17.8 ו-17.9 לעיל או שנפסק לפי סעיף 17.10 שיש צורך לתקנם, בכפוף לסעיפים 17.7 לעיל ו-17.12 להלן.

17.11 במועד המסירה בפועל, יערך פרוטוקול בכתב לגבי מצב דירות הבעלים החדשות. הפרוטוקול יחתם בידי נציג החברה, נציג הקבלן המבצע וכל אחד מיחידה הבעלים (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). הקבלן יהיה רשאי להעיר הערות ביחס הערות הבעלים ולהסכים (או לא להסכים) להן. אין בעצם רישום הליקויים הנטענים על ידי הבעלים בפרוטוקול המסירה משום הסכמה של החברה ו/או הקבלן המבצע לעצם קיומם של הליקויים ו/או לאחריותם לתיקונם. היה ובמועד המסירה יוותרו בדירת הבעלים החדשה ליקויים מוסכמים אשר אינם פוגעים באפשרות הבעלים להתגורר ולהשתמש בדירה ובמערכותיה באופן סביר ובטוח, כי אז תימסר דירת הבעלים החדשה לבעלים וליקויים אלו יתוקנו במהלך שנת הבדק הראשונה בהתאם לדין.

17.12 מסירת הרכוש המשותף בכל בניין, לרבות מתקנים כגון מעלית, תיעשה לנציגות ותתבצע בסמוך ככל האפשר לאחר מסירת החזקה בפועל בשלוש מבין הדירות החדשות בבניין/נים החדש/ים. מאותו יום ואילך, יהיו בעלי הדירות בבניין/נים החדש/ים (הבעלים ורוכשי דירות החברה או החברה בכל הנוגע לדירות החברה שטרם נמכרו ו/או דירות החברה שהחזקה בהן טרם נמסרה לרוכשיהן בהתאם להסכם זה), כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ועל פי כל דין, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין החדש, על חשבונם, ואם יוחלט על מינוי חברת ניהול – באמצעות חברת הניהול.

17.13 כמו כן הבעלים ימנו, ביחד עם רוכשי דירות החברה, נציגות מבין כל בעלי הדירות החדשות בבניין לשם ניהול ענייני הבית המשותף, וזאת בתוך 30 יום ממועד המסירה של כל הדירות החדשות הראשונות. ככל שלא מונתה נציגות כאמור, תמנה החברה נציגים ולא תישמע שום טענה נגד החברה בעניין זה.

17.14 בכל מקרה, מובהר כי מעת שנמסרה החזקה ברכוש המשותף בהתאם לאמור לעיל, לא תחול על החברה אחריות כלשהי בגין הרכוש המשותף, מלבד מה שקבוע בכל דין.

17.15 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהנציגות לא תתייצב לקבל את הרכוש המשותף במועד שייקבע בהודעת החברה, שתימסר 14 יום לפני מועד המסירה הנקוב בה, תהיה החברה רשאית למסור את הרכוש המשותף

לשלושת בעלי הדירות הראשונים (בעלים ורוכשי דירות החברה) שיקבלו את החזקה בדירות החדשות בכל בניין חדש.

17.16 בעת מסירת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 17.13 לעיל, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י המפקח (כמי שנכח במסירה), הנציגות הזמנית של הבניין (ו/או ע"י הבעלים הראשון שייקבע ע"י החברה, ככל שטרם מונתה נציגות) וכן ע"י החברה וע"י חברת הניהול, ככל שמונתה. ככל שלא מונתה נציגות, החברה תמנה נציגים ולא תישמע שום טענה נגד החברה בעניין זה.

17.17 מוסכם בזאת, בכפוף לסעיף 17.20 להלן, כי ככל שניתנה לבעלים הודעה ובה הוזמן לקבל את החזקה בדירת הבעלים החדשה, והבעלים לא עשה כן אף בתוך 7 ימים מיום המסירה, שלא בשל ליקויים מוסכמים שנתגלו בדירה ואשר מונעים שימוש סביר בה כמפורט לעיל – אזי תדרוש החברה מהמפקח מטעמה לאשר בכתב כי אין מניעה למסירת דירת הבעלים החדשה, ואישורו כאמור ייחשב כאילו נמסרה החזקה בדירת הבעלים החדשה ליחיד הבעלים הרלוונטי במועד הנקוב בהודעת החברה כמפורט בסעיף 17.2 לעיל ויראו במועד זה כמועד המסירה בפועל לכל דבר ועניין. במקרה כאמור, לצורך מילוי כל התנאים המזכים את החברה לפי סעיף 17.19.1 לעיל, מסירת מכתב החרגה בלתי מותנה לב"כ הבעלים ואישור המפקח כאמור, ייחשב כמילוי התנאי לביטול והחזרת כתבי הערבויות לבנק. במקרה כאמור, בנעילת דירות הבעלים החדשות והפקדת מפתחות דירות הבעלים החדשות במשרדה של החברה, תצא החברה ידי חובתה כלפי הבעלים. למען הסר ספק, הבעלים של אותה דירה יחויב בכל התשלומים החלים על בעלים ו/או מחזיק בדירה, החל ממועד המסירה כנקוב בהודעת החברה ובהסכם זה.

17.18 כנגד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים (או אם ניתן אישור המפקח לפי סעיף 17.18 לעיל) וכתנאי למסירת הדירה החדשה ועמידה בהוראות החוק בעניין הביטחונות שנדרשת החברה לעמוד בהם :

17.18.1 הבעלים הרלוונטי –

- (א) יחזיר את הערבויות הבנקאיות לב"כ הבעלים ("הנאמן"), שיחזיר את הערבויות הבנקאיות לב"כ החברה;
- (ב) יחזיר את מכתבי ההחרגה המותנים לנאמן, שיחזיר את מכתבי ההחרגה המותנים לב"כ החברה;
- (ג) ישלם כל חוב שיש לבעלים (ככל שיש) כלפי החברה לפי הסכם זה, לרבות לפי סעיף 19.10 להלן;
- (ד) יחזיר את ההמחאות הדחיות שניתנו עבור דמי השכירות;
- (ה) יירשם כמחזיק בעיריית אופקים ובתאגיד המים ויחתום על המסמכים הדרושים לשם כך (סעיף 17.5);
- (ו) יפקיד את הפיקדונות, שנדרש מבעלי הדירה, עבור המונים (סעיף 17.4 לעיל);
- (ז) יחתום על הסכם עם חברת החשמל וחברת הגז שהתקינה את מערכת הגז בבניין.
- (ח) יחתום על הסכם ניהול לפי סעיף 16.8; וכן
- (ט) ישלם כל תשלום שחל עליו במפורש לפי הסכם זה כתנאי למסירת הדירה על ידי החברה, לרבות כל תשלום בגין שינויים בדירה ו/או עבור שדרוגים וכו', לפי הסכם זה.

(א) תגרום לכך שהדירות הבעלים החדשות תהיינה נקיות מכל חוב, שעבוד ו/או זכות צד ג', למעט אלה השייכים לבעלים ו/או שהוטלו על ידי הרשויות המוסמכות שלא בגלל מעשה או מחדל של החברה (כגון הערה לפי תקנה 27, זיקות הנאה, וכו'); וכן

(ב) תמציא את ערבות הבדק; וכן

(ג) תמסור את ספרי הוראות האחזקה והשימוש; וכן

(ד) תמסור את מכתבי ההחרגה הלא-מותנים עבור אותו יחיד הבעלים מאת הבנק המלווה בקשר לדירת הבעלים החדשה (להלן: "**מכתב ההחרגה**"), שלפיו השעבוד, ככל שימומש, לא ימומש כנגד דירת הבעלים החדשה (או התחייבות של הבנק המלווה להוציא מכתבי החרגה אל ב"כ הבעלים תוך 30 יום ממועד החזרת הערבויות הבנקאיות אל הבנק המלווה).

17.19 בכל מקרה של מחלוקת בין החברה לבין הבעלים בכל עניין הנוגע למסירת הדירה החדשה כאמור, תועבר המחלוקת להכרעתו של הפוסק שיתבקש לתת את החלטתו תוך 7 ימים מעת שהמחלוקת תועבר אליו, והכרעתו תחייב את הצדדים לעניין המסירה בלבד. ככל ונקבע כי הדירה ראויה למגורים, לא יהיה יחיד הבעלים רשאי לסרב לקבל את החזקה בה. סירב יחיד בעלים לקבל את החזקה בדירה אשר הייתה ראויה למגורים, לא יהיה זכאי לקבל עוד את דמי שכירות.

17.20 ככל שהפרויקט יבוצע במתווה של בינוי-פינוי, כל אחד מיחיד הבעלים יתחייב, בנוסף לאמור בסעיפים 17.19.1 (א), (ב), (ג), (ה), (ו), (ז), (ח), (ט) ו- (י) לעיל, למסור את הדירה הנוכחית לחברה, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ונקיה מכל זכות צד ג' וכל התשלומים בגין אחזקת הדירה לרבות מים ארנונה חשמל ועד הבית גז שולמו עד למועד המסירה, וכשזכויות הבעלות בה רשומות על שמו בספרי המקרקעין, כנגד מסירת הדירה החדשה לאותו יחיד בעלים וכתנאי נוסף למסירת החזקה בדירה החדשה לידי אותו יחיד בעלים.

18. אחריות ובדק

18.1 החברה תהא אחראית כלפי הבעלים לתיקוני תקופת בדק ולתקופות אחריות כמפורט בהוראות חוק המכר (דירות). תקופות הבדק והאחריות תהיינה כקבוע כמובן בחוק המכר (דירות), והן נמנות מיום מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלים כמפורט בסעיף 17 לעיל.

18.2 מבלי לגרוע מהוראות חוק המכר, ככל שיתהוו בעבודות נשוא הסכם זה, תוך תקופת הבדק כהגדרתה בחוק המכר, פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה

ו/או נזק ו/או קלקול (להלן: "הליקויים"), תתקן החברה ו/או מי מטעמה את הליקויים בכפוף לאמור להלן:

18.2.1 היה הליקוי או כזה שתיקונו אינו סובל דיחוי ומונע מגורים ושימוש סבירים בדירה, תתקנם החברה בהקדם האפשרי בנסיבות העניין.

18.2.2 כל ליקוי אחר שהחברה אחראית עליו לפי הסכם זה ושאינו כלול בסעיף 18.2.1 לעיל יתוקן תוך זמן סביר ממועד ההודעה על קיומם, אך בכל מקרה לא יאוחר מאשר 12 (שנים עשר) חודשים ממועד הודעת הבעלים אודות הליקוי (ובלבד שהאמור חל בתוך תקופת הבדק או תקופת האחריות) או עד לא יאוחר מ-30 יום מתום תקופת הבדק, לפי העניין, בכפוף לכך שהבעלים הודיע לחברה עליו לפני חלוף אותם 12 חודשים.

18.2.3 בתום תקופת הבדק, ישלח כל אחד מהבעלים של הדירות החדשות הודעה בכתב לחברה, המפרטת את כל הליקויים שעל החברה לתקן בהתאם להוראות הסכם זה (אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות הבעלים להודיע על דבר קיומו של ליקוי מיד עם גילויו).

18.2.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע תיקונים כאמור, באופן מרוכז בכל או חלק מהדירות בפרויקט. ביצוע עבודת בדיק לא יפטור את החברה מאחריותה לתקן ליקויים, אם יתגלו פעם נוספת שנשארים כאלה למרות התיקון שכבר בוצע על ידי החברה, והוראות סעיף זה תחולנה גם על תיקון נוסף כזה, והכל עפ"י הוראות חוק המכר (דירות).

18.2.5 חובת החברה לתקן ליקויים תחול אך ורק ככל שאלו לא נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או של כל אחד שאינו מטעם החברה ו/או בשל אי מילוי הוראות חוברת התחזוקה שתימסר לבעלים במועד המסירה בפועל.

18.2.6 הבעלים יאפשרו לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס לדירה החדשה, בכל זמן סביר ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת הליקוי ו/או תיקונו.

18.2.7 הבעלים מתחייבים לאפשר בדיקה ו/או ביצוע התיקונים (ולא לסרב לכך מטעמים בלתי סבירים) בדירות החדשות או בבניינים/חדשים, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין/נים החדשים, וביצועם ייעשה רק לאחר תיאום מראש עם הבעלים כאשר יהיה צורך לבצע את התיקונים מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה, ובלבד שביצוע תיקונים כאמור ייעשה מתוך הדירה רק כאשר אין דרך סבירה אחרת לבצע תיקונים כאמור, ושיבוצע התיקון לא יפגע במגורים ובשימוש סבירים בדירה. מובהר כי לאחר הבדיקה ו/או התיקון, תשיב החברה את מצב הדירה לקדמותו בכפוף לתיקון הליקוי.

18.2.8 הבעלים מסכימים לביצוע התיקונים כאמור בסעיף 18.2.7 גם לאחר מועד מסירת החזקה בפועל ו/או לאחר רישום הזכויות בדירות החדשות על שמם.

18.2.9 הבעלים מאשרים כי ייתכן והחברה תצטרך לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים בפרויקט ו/או בבניין/נים החדשים ו/או בדירה ו/או ברכוש המשותף, הכל עפ"י הוראות חוק המכר (דירות). בנוסף, הם מאשרים כי ייתכן ותצטרך החברה לבצע שינויים זמניים ו/או

להתקין מתקנים זמניים כדי לבצע את העבודות, ובלבד שהחברה מסכימה לנקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן, ובסוף העבודות תפרק את המתקנים הזמניים ותשיב המצב לקדמותו.

18.2.10 במידה וניתן, החברה תסב לטובת הבעלים את אחריות היצרן הניתנת לגבי מעליות, מזגנים, משאבות, דודי השמש, המנגנונים החשמליים ו/או כל מתקן אחר שיותקן בדירות הבעלים החדשות ו/או ברכוש המשותף ושתינתן לגביו אחריות של יצרן ו/או ספק חיצוני. אין באמור כדי לגרוע מאחריות החברה ביחס למתקנים ומערכות אלה. במידה ואלו לא יתוקנו על ידי היצרנים ו/או הספקים, או במידה והיצרנים ו/או הספקים לא נענו תוך פרק זמן סביר בנסיבות העניין ממועד הפנייה, יפנו הבעלים לקבלן המבצע.

18.2.11 בכל הנושאים הקשורים בתיקון הליקויים, יפנו הבעלים ישירות לקבלן המבצע, ורק אם לא יענו תוך פרק זמן סביר בנסיבות העניין, יפנו לחברה.

18.2.12 אחריות החברה לביצוע תיקונים לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות החברה ו/או מי מטעמה ו/או חליפיה, ו/או משימוש בחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הבעלים ישירות שלא באמצעות החברה ו/או הקבלן המבצע, ו/או בשל אחזקה לא נאותה ו/או רשלנית של הדירה על ידי הבעלים.

18.2.13 לאחר ביצוע תיקונים על ידי החברה או הקבלן המבצע כאמור לעיל, ייחתם על ידי הבעלים ונציג החברה והקבלן המבצע פרוטוקול עריכת תיקונים.

18.2.14 כל ההוראות דלעיל, יחולו, בשינויים המחויבים, על ובקשר עם הרכוש המשותף לעניין ליקויים, מהותם, אופן תיקונם, דרכי ההודעה, מועד ביצועם, הסבת האחריות לקבלן המבצע וכיו"ב.

19. ליווי בנקאי לפרויקט

19.1 החברה תתקשר עם הבנק המלווה כהגדרתו לעיל, שייבחר על ידה לפי שיקול דעתה, לצורך קבלת ליווי פיננסי סגור לפרויקט (כלומר, הלוואה שתשמש אך ורק לצורך הבנייה במתחם או במתחם בר-ביצוע) (להלן: "**ליווי בנקאי**"). כחלק מהליווי הבנקאי, יינתנו שירותים בנקאיים נוספים על ידי הבנק המלווה לחברה ו/או לפי הוראותיו. "הבנק המלווה" יכול ויהיה מספר בנקים מלווים ו/או חברות ביטוח ו/או קרנות מימון מאושרות כדין, שייבחרו על ידי החברה לפי שיקול דעתה והמוחלט.

19.2 החברה תפעל בשקידה להחתים את כל הגורמים שחתימתם דרושה לצורך קבלת הליווי הבנקאי ורישום השעבודים לטובת הבנק המלווה, ובכלל זה רמ"י, בכפוף להתחייבויות הבעלים למסור ולתחום על מסמכים כאמור ולמילוי כל התחייבויותיהם האחרות בקשר עם הליווי הבנקאי. נוסחי מסמכי השעבוד יועברו תחילה לאישור ולהערותיו הסבירות והמקובלות של ב"כ הבעלים ביחס לפרויקטים מסוג זה, ובלבד שהערות אלה יתייחסו רק לדברים שאינם תואמים את הוראות הסכם זה.

- 19.3 הבעלים ישעבדו, במשכנתא מדרגה ראשונה ו/או שנייה, ללא הגבלה בסכום או בסכום שייקבע ע"י הבנק המלווה, ו/או במשכון ו/או על דרך רישום הערות אזהרה בגין ההסכם, לטובת הבנק המלווה, את כל זכויותיהם בחלקה ובדירות הנוכחיות, בתנאים כפי שיקבע הבנק המלווה (להלן: **השעבודים**) כשהן נקיות מכל זכות צד ג', בכפוף להוראות סעיף 5.2 לעיל וכן האמור בסעיף 5.7.2 לעיל.
- 19.4 הבעלים מתחייבים לחתום לאחר שהשלימו את התייחסותם הסבירה למסמכי הבנק, תוך 14 ימים מיום ההודעה על בקשה כאמור, על כל המסמכים הדרושים לבצע כל פעולה, ככל שיידרשו על ידי החברה בהתאם להוראות סעיף 19.3 לעיל, ובלבד שלפני רישום השעבודים, הבנק המלווה ינפיק את מכתבי ההחרגה המותנים לטובת הבעלים (להלן: **"מכתב ההחרגה"**). החברה מתחייבת למסור לב"כ הבעלים מכתבי החרגה מותנים (בנוסף עצמאי או כחלק ממכתב לבעלים) מוקדם ככל האפשר לאחר הנפקתם (אולם בכל מקרה לפני רישום השעבודים לטובת הבנק המלווה) וכתנאי מתלה לפינוי הדירות הנוכחיות לפי סעיף 20 להלן. כן מתחייבים הבעלים להסיר על חשבונם כל מגבלה אשר חלה עליהם והקשורה בזכויותיהם בדירתם הנוכחית, ואשר יהיה בה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא במועד הנדרש לכך.
- 19.5 מובהר בזה כי לפי תנאי השעבוד יהיה השעבוד מסוג non-recourse וכי הסעד היחיד של הבנק המלווה כנגד הבעלים יהיה בדרך של מימוש השעבודים (ללא הטלת אחריות ו/או מחויבות נוספת על הבעלים, אף אם האשראי המובטח והלא-מובטח שניתן לחברה עולה על שווי הזכויות המשוועבדות). הבעלים לא יערבו לחובות החברה בכל דרך שהיא.
- 19.6 לא חתמו הבעלים על המסמכים כאמור לעיל בסעיף 19 זה במועד הנ"ל, יחתמו ב"כ הבעלים עפ"י ייפוי כוח לפי סעיף 21, ובלבד שהתקיימו כל התנאים עפ"י הסכם זה לביצוע השעבוד. חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים לחתום על המסמכים בשם כאמור. מובהר כי אין במתן ייפוי הכוח כדי לשחרר את הבעלים מהתחייבותם לחתום בעצמם על כל המסמכים הנדרשים על ידי הבנק המלווה (לרבות הודעות לערב יחיד, ייפוי כוח נוטריוני לבנק, חתימת בן זוג שאינו בעל זכויות בדירה וכיו"ב), ככל שהבנק המלווה ידרוש חתימת הבעלים בעצמם ולא באמצעות מיופה כוח.
- 19.7 ידוע לבעלים, כי ללא ביצוע האמור לעיל, לא יתאפשר ביצוע הפרויקט ולא ניתן יהיה להעמיד להם ערבויות בנקאיות כקבוע בהסכם זה, ולפיכך יתכן כי הוראות סעיף 19 זה תשתנינה בהתאם לדרישות סבירות ומקובלות של הבנק המלווה.
- 19.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל ובמועד קבלת האישור בתנאים להיתר הבניה, דירתו הנוכחית של מי מהבעלים משמשת כבטוחה לטובת מתן אשראי ממוסד פיננסי מוכר (להלן: **"הבנק הממשכן"**) ועל הזכויות בדירה הנוכחית רשומים משכון ו/או משכנתא לטובת הבנק הממשכן, אזי החברה וב"כ הבעלים, בשיתוף פעולה עם אותם יחידים בעלים, תפנה לבנק הממשכן של יחידים הבעלים לצורך הסבת ושעבוד ערבות חוק המכר שתינתן לבעלים כאמור בסעיף 20.1 להלן (כולה או חלקה בהתאם למכתב כוונות עדכני) חלף המשכנתא ו/או המשכון הרשומים על הדירה הנוכחית לטובת הבנק הממשכן. המשכנתא הרשומה הקיימת לטובת הבנק הממשכן תימחק, כך שלא תהיה מניעה לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה. החברה מתחייבת לפנות אל הבנקים למשכנתאות באמצעות ייפוי הכוח שניתן לה והמצורף

כנספת ד' להסכם זה. בכל מקרה, מובהר כי אין באמור בכדי לגרום לכך שמי מהבעלים יישא בהוצאות או בתשלומים נוספים או בתשלומי החזר משכנתא גבוהים יותר או בעמלות פירעון מוקדם וכל תשלום אחר לבנק הממשכן.

19.9 לחילופין, וככל שהבנק הממשכן ידרוש ערבות בנקאית שאינה ערבות חוק המכר בגובה יתרת סכום המשכנתא לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על מי מהדירות הנוכחיות, ורישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, אזי בכפוף לחתימת הבעלים בעל המשכנתא על **נספת ח'** ובד בבד עם ביטול המשכנתא לטובת הבנק הממשכן ורישום משכנתא חדשה לטובת הבנק המלווה, תמציא החברה לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית (כלומר, ערבות הניתנת למימוש אוטומטית במקרה על הפרה ללא כל הליך נוסף) בגובה יתרת סכום ההלוואה שהבעלים הרלוונטיים חייבים לבנק הממשכן, (להלן: "**הערבות האוטונומית**"). להסרת ספק, יובהר כי במקרה שתונפק הערבות האוטונומית לבנק הממשכן, הסכום הנקוב בערבות חוק המכר יהיה הסכום האמור בסעיף 20.2 להלן בניכוי יתרת סכום הערבות האוטונומית שהונפקה עבור הבנק הממשכן.

19.10 כל אחד מהבעלים מתחייב לעמוד בתנאי ההלוואה שנטל מהבנק הממשכן ולשלם את ההחזרים החודשיים בגינה במועד ובמלואם. הבעלים ימציאו מכתב כוונות עדכני המעיד על יתרת ההלוואה מהבנק הממשכן במועד שתדרוש החברה. מובהר בזאת, כי המצאת הערבות האוטונומית או ערבות חוק המכר (לפי העניין) תותנה בכך שהבנק הממשכן יתחייב כלפי החברה כי במקרה של מימוש הערבות האוטונומית או ערבות חוק המכר (לפי העניין), יומחו לחברה, בהמחאה מלאה ובלתי חוזרת, כל זכויותיו של הבנק הממשכן כלפי הבעלים המפר. במקרה כזה, הבעלים המפר יהיה מחויב בפירעון מלוא סכום הערבות האוטונומית או ערבות חוק המכר (לפי העניין) לחברה, והחברה תהיה זכאית לרישום משכנתא מדרגה ראשונה או שניה, בהתאם להסכמת הבנק המלווה, לטובתה על זכויותיו של הבעלים המפר במקרקעין ו/או בדירה החדשה להבטחת הפירעון של הסכום המגיע. הבעלים המפר יהיה חייב, במקרה שמומשה הערבות האוטונומית או ערבות חוק המכר (לפי העניין) לפרוע את מלוא הסכום כאמור, בתוספת הריבית כמפורט להלן, במישרין לחברה עד ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד מימוש הערבות או ערבות חוק המכר (לפי העניין) ואם לא השיב הבעלים המפר את הסכום לחברה, תהיה החברה רשאית לממש את המשכנתא שנרשמה לטובתה (להסרת ספק, הבעלים לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה החדשה עד להשבת מלוא הסכום כאמור, בתוספת הריבית כמפורט להלן). סכום ההשבה יישא הפרשי הצמדה וריבית בשיעור הריבית בגין העמדת אשראי לחברה במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט, החל ממועד מימוש הערבות האוטונומית או ערבות חוק המכר (לפי העניין). ייפוי הכוח הניתנים על ידי הבעלים על פי הסכם זה ישמשו גם להבטחת זכויות החברה בהתאם להוראות סעיף זה.

19.11 יחיד מיחיד הבעלים שייטול משכנתא חדשה לאחר חתימת הסכם זה ו/או יגדיל לאחר חתימת הסכם זה את סך ההלוואה נשוא המשכנתא הקיימת במועד חתימת הסכם זה יישא בכל העלויות שתהיינה כרוכות בהנפקת הערבויות בגין המשכנתא החדשה ו/או בגין הסכום שנוסף על המשכנתא הקיימת.

19.12 בנוסף, החברה תהא רשאית להתקשר גם עם משלים הון עצמי ו/או לגייס הון באמצעות הנפקת אג"ח ו/או קרנות אשר אינם בגדר "ליווי פיננסי" או "מימון לפרויקט בנייה", כהגדרתם של מונחים אלה בחוק המכר (דירות)

(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, וזאת מבלי לגרוע ממחויבותה של החברה להנפקת הערבויות בהתאם לסעיף 20 להלן.

19.13 בנוסף לבעלי הדירות, יינתן סיוע וייעוץ מאת יועצי משכנתאות לצורך לקיחת משכנתא.

20. ערבויות ובטחונות

20.1 להבטחת בנייתו של הפרויקט ומסירת דירות הבעלים החדשות לבעלים במועד המסירה על פי הסכם זה, תמציא החברה לכל אחד מהבעלים ערבות בנקאית בנוסח של ערבות שלפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) או פוליסת ביטוח לפי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (לעיל ולהלן: "**ערבות חוק המכר**"), אשר תהיה מותנית בפינוי בפועל של הדירה הקיימת ומסירת החזקה בה לחברה, וכן תמציא החברה ערבות בנקאית לכל יחיד בעלים בנפרד להבטחת דמי השכירות, כאמור בסעיף 20.3 להלן, הניתנת לפירעון תוך 14 ימים ממועד דרישת החילוט (להלן: "**ערבות השכירות**") (ערבות חוק המכר וערבות השכירות ייקראו לעיל ולהלן: "**הערבויות הבנקאיות**").

20.2 ערבות חוק המכר

20.2.1 ערבות חוק המכר תהא בנוסח המקובל בבנק המלווה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) והתקנות שמכוחו, בשינויים המחויבים. כמו כן, כל אחד מיחיד הבעלים יקבל מאת הבנק המלווה מכתב החרגה מותנה ביחס לדירת הבעלים החדשה לה הוא זכאי לפי הסכם זה, לפיו, בכפוף להשבת הערבויות הבנקאיות במעמד קבלת החזקה בדירת הבעלים החדשה, תוחרגנה דירת הבעלים החדשה מהמשכנתא/שעבוד הרשומה/לטובת הבנק המלווה (להלן: "**מכתב ההחרגה המותנה**").

20.2.2 ערבות חוק המכר תהיה ניתנת להסבה רק בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, וככל שהיא תוסב ע"י הבעלים או מי מטעמם בניגוד להוראות הסכם זה, אזי הערבות או ההסבה תהא בטלה ומבוטלת.

20.2.3 בכפוף להוראות סעיף 19.9 לעיל, סכום כל ערבות חוק המכר, שתמסור החברה בגין כל דירה חדשה, יהיה בסך שייקבע ע"י השמאי שיערוך את דוח האפס לבנק המלווה, לפי שווי הדירה החדשה הספציפית כשהיא בנויה ומושלמת בהתאם להוראות ההסכם, נכון למועד הוצאת ערבות חוק המכר (בכפוף לקבוע בסעיפים 19.8 ו-19.9 לעיל). ערבות חוק המכר תהא צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים נכון למדד שפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במועד הוצאת הערבות.

20.2.4 הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה המותנים יוצאו לטובת הבעלים, מוקדם ככל האפשר לאחר רישום השעבודים לטובת הבנק המלווה. כל הערבויות ומכתבי ההחרגה המותנים יוחזקו בידיהם הנאמנות של ב"כ הבעלים, והצדדים נותנים בזה לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת לפעול בהתאם להוראות הנאמנות בהסכם זה. הערבויות הבנקאיות תוחרנה לחברה במעמד מסירת החזקה לפי סעיף 17.19 לעיל.

20.2.5 כחלק מהתחייבות הבעלים לחברה לחתום על כל המסמכים שידרוש הבנק המלווה, הבעלים יחתמו על כל מסמך שיבטיח שהבעלים מוותרים על כל זכות בקשר לחלקה ו/או לדירות הנוכחיות ו/או לדירות החדשות אם הבנק המלווה ישלם להם בפועל את מלוא סכום ערבויות חוק המכר.

20.2.6 במקרה של ביצוע הפרויקט במתווה של בינוי-פינוי :

(א) אם הבעלים יידרשו לרשום שעבוד לטובת הבנק המלווה, אז לפני מועד הפינוי של הדירה הנוכחית יחולו יתר ההוראות בהסכם זה לעניין השעבוד, בשינויים המחויבים, והבעלים ישעבדו את זכויותיהם בדירות הנוכחיות לפני הפינוי, אך בכפוף לקבלת ערבויות חוק המכר או התחייבות להנפיק אותן, וכן מכתבי ההחרגה המותנים.

(ב) במקרה כאמור, ערבויות חוק המכר ומכתבי ההחרגה יימסרו מוקדם ככל האפשר מבחינה מעשית לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה על החלקות, ובהתאם לכל הוראות הסכם זה.

20.3 ערבויות השכירות

20.3.1 כל אחת מערבויות השכירות תהא ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית (כלומר, ערבות הניתנת למימוש אוטומטית במקרה של הפרה ללא כל הליך נוסף) בנוסח הרצ"ב **כנספח י'**, וניתנת לפירעון ככל שהחברה לא שילמה את דמי השכירות בתוך 14 יום לאחר המועד שנקבע בהסכם לתשלומם, ולאחר שניתנה ע"י ב"כ הבעלים התראה בת 7 ימים לחברה על הכוונה לממש את הערבות במהלכה לא תוקנה ההפרה. ערבויות השכירות תוחזקנה בידי ב"כ הבעלים עד להשבתן לחברה בהתאם להוראות הסכם זה אשר יפעל כאמור בכתב ההוראות לנאמן הרצ"ב **כנספח י'1**. תוקף כל אחת מערבויות השכירות יהיה לכל תקופת הבנייה, ובמקרה האחרון הערבות תוארך מעת לעת, והבעלים יהיו רשאים לדרוש מהבנק את הארכתה בסמוך לפני מועד פקיעת תוקף הערבות, והחברה מתחייבת לאשר את הארכתה, כך שתשמש כבטוחה לכל תקופת הבנייה כולל תקופת הגרייס והאיחור המותר. ככל שתוקף הערבות לא הוארך עד 7 ימים לפני תום תוקפה, יהיה רשאי ב"כ הבעלים לדרוש את חילוטה של ערבות השכירות ובלבד ששלח התראה לחברה, לפחות 21 יום מראש, בדרישה כי תיתן אישורה להארכה, ככל שיידרש. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 20.9 להלן.

20.3.2 הסכום הנקוב בכל אחת מערבויות השכירות יהיה הסכום המלא של דמי השכירות ויוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון ליום הוצאתן.

20.3.3 מוסכם בין הצדדים, כי הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות תופחת, תהא שווה לגובה דמי השכירות למשך 12 חודשים ובתוקף ל 12 חודשים. 3 חודשים לפני מועד סיום התקופה כאמור, החברה תאריך את הערבות לתקופה נוספת (להלן: **תקופה השנייה**). בתקופה השלישית תוארך שוב ערבות השכירות, אולם תהא הערבות פוחתת מאליה מדי תום כל 3 חודשים, ממועד תשלום

הרבעון החולף, ששולם לכל בעל דירה בפועל. בכל מקרה הערבות לא תופחת בכל מצב לפחות מ 3 חודשי שכירות.

20.3.4 על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, מובהר כי ככל שהפרויקט יבוצע במתווה של בינוי-פינוי, כי אז החברה לא תמציא לבעלים את ערבויות השכירות, מאחר ולא משולמים במקרה זה דמי שכירות.

20.4 ערבות הרישום

20.4.1 במועד מסירת החזקה של הדירה האחרונה מבין דירות הבעלים החדשות לבעלים האחרון מבין הבעלים בבניינים החדשים, וכנגד השבת הערבויות חוק המכר וערבויות להבטחת דמי השכירות, מתחייבת החברה להפקיד בידי ב"כ הבעלים, בנאמנות עבור הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית (כלומר, ערבות הניתנת למימוש אוטומטית במקרה של הפרה ללא כל הליך נוסף) בסך של **100,000** ₪ (מאה אלף שקלים חדשים) לכל מתחם בר-ביצוע, צמודה למדד המחירים לצרכן שהתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במועד חתימת הסכם זה, לטובת הבטחת ההוצאות לתיקון ולרישום הבית המשותף (להלן: "**ערבות הרישום**"), שתהיה בתוקף לתקופה של 36 חודשים. נרשם הבית המשותף בהתאם לסעיף 25 להוראות הסכם זה, יחזיר ב"כ בעלים את ערבות הרישום לידי החברה, אף אם טרם חלף המועד להשבתה. נרשם הבית המשותף לפני מועד הנפקת ערבות הרישום כאמור, הנפקת ערבות הרישום עבור הבעלים ביחס לאותן דירות חדשות תתייטר, והחברה תהא רשאית שלא להנפיק אותה. ב"כ הבעלים יהיה רשאי לממש את ערבות הרישום ככל שהחברה לא תרשום את הבית המשותף (1) בתום 24 חודשים (א) ממועד מסירת הדירה האחרונה מבין הדירות החדשות או (ב) ממועד רישום הפרצלציה של החלקה (ככל שנדרש רישום כאמור), לפי המאוחר, אלא אם חלו נסיבות שאינן בשליטת החברה שאז הם לא יבואו במניין תקופת הרישום, לפי המאוחר מבין המועדים, או (2) ככל שלא חודשה הערבות 7 יום לפני פקיעתה (כל אחת: "**עילות מימוש הערבות**"), לפי המוקדם ואולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סעיף 20.9 להלן. כל אחת מעילות המימוש הערבות מותנית במתן התראה בכתב בת 30 יום מראש של ב"כ הבעלים לחברה. ככל והחברה לא סיימה הרישום 6 חודשים לפני פקיעת הערבות מתחייבת להאריך את הערבות רישום לעוד 12 חודשים נוספים. ערבות הרישום תמומש על ידי ב"כ הבעלים רק בתום התקופות הנ"ל או לפני כן באם יתברר לו שהחברה לא פועלת לסיום הרישום וכספי הערבות ישמשו את ב"כ הבעלים לשם השלמת הליכי הרישום עבור הבעלים בלבד. נוסח ערבות הרישום מצורף להסכם זה **כנספח יב'.**

20.5 ערבות המיסוי

20.5.1 ככל שהחברה החליטה לוותר על קיומו של התנאי המתלה השלישי ולשאת על חשבונה בכל תשלומי המס הכרוכים בביצוע הפרויקט לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף (מבלי לגרוע מסעיפים 16.1, 16.2, 16.9, 16.12 ו-16.3 שבכל מקרה יחולו על הבעלים), אזי בתוך 30 ימים ממועד קבלת דרישת התשלום שתופנה לבעלים (או לבא כוחם), ככל שהחברה טרם שילמה את המסים החלים עליה (אם הם חלים עליה ולא על הבעלים לפי הסכם זה), תפקיד החברה, לפני תחילת הבניה, בידי ב"כ הבעלים או בידי רשות המסים ערבות

בנקאית אוטונומית (כלומר, ערבות הניתנת למימוש במקרה של הפרה ללא כל הליך נוסף) לטובת רשות המסים, צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסך שייקבע בשומה מטעם רשויות המסים או שייקבע על ידי משרד עורכי דין המוביל בתחום המיסוי, אשר תעמוד בתקופה לתקופה עד יום ההודעה על קבלת אישורים בדבר פטור או ההודעה בדבר סילוק כל המסים ו/או ההיטלים החלים על החברה על פי הוראות הסכם זה או הודעה על הסכם פשרה חלוט (להלן: **"ערבות המיסים"**). נוסח ערבות המסים מצורף להסכם זה **כנספח יג'**. למען הסר ספק, מובהר כי החברה רשאית לבקש להאריך את התקופה שנקצבה בדרישת התשלום ו/או השומה ו/או את ההקפאה ו/או הדחיה של חובת התשלום, והבעלים ישתף פעולה עמה ככל הנדרש, ובלבד שאין בכך לגרוע מזכויות הדיירים בהתאם להסכם זה.

20.5.2 סכום ערבות המסים יופחת ו/או יעלה בהתאם לדרישות התשלום ו/או השומות אשר יתקבלו בפועל מהרשויות ו/או פטורים שיינתנו, וזאת בתוך לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד קבלת דרישות התשלום ו/או השומות ו/או הפטורים, ובמקרה של דרישת תשלום, לא יאוחר מהמועד הקבוע כמועד אחרון לתשלום. סכומה של ערבות זו יופחת או ערבות המיסים תוחזר לחברה (לפי העניין), בהתאם לאישורים שתציג החברה לגבי ביצוע תשלומים ו/או לגבי מתן פטורים.

20.5.3 ערבות המסים תופקד בנאמנות בידי ב"כ הבעלים, אשר יהיה רשאי לממש רק בהתקיים התנאים הבאים והכל בהתאם ובכפוף לכתב ההוראות לנאמן המצורף להסכם זה **כנספח יג' 1**: (1) חלפו 18 חודש ממועד מסירת כל דירות הבעלים החדשות לבעלים במתחם בר-ביצוע, וטרם הומצאו מלוא אישורי מס הרכישה ומלוא אישורי מס שבח מקרקעין החלים על החברה בהתאם להסכם זה, אלא אם כן השומות מצויות בהליכי השגה ו/או ערר; (2) בשל אי תשלום במועד של מס שבח שעל החברה מוטלת החובה לשלמו בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר אי התשלום גרר אחריו נקיטת הליכי גביה כנגד הבעלים, אשר לא עוכבו ו/או לא בוטלו תוך 30 יום מיום שהחברה נדרשה על ידי ב"כ הבעלים לעשות כן, אלא אם כן השומות מצויות בהליכי השגה ו/או ערר. במקרה של השגה או ערעור, התקופה הרלוונטית תיפסק, מהיום שבו הבהירה החברה שהיא רוצה להתקדם עם הליכי ההשגה ו/או הערר ועד היום שבו תתקבל החלטה סופית שלא ניתן לערער עליה. הבעלים מתחייבים להודיע לחברה על כל דרישה ו/או הודעה ו/או שומה אשר תישלח אליהם בעניין זה, בסמוך לאחר קבלתה ותוך 10 ימים. (3) ערבות המסים לא הוארכה עד 60 ימים לפני פקיעתה. האמור אינו גורע מהוראות סעיף 20.9 להסכם

20.6 ערבות הבדק

20.6.1 החברה מתחייבת להמציא ערבות להבטחת תיקוני הבדק והאחריות בהתאם לסעיף 18 לעיל. החברה תמסור לב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 3% משווי עלות ביצוע של יחידת הבעלים ולא פחות מסך של 7,000 ₪ לדירת בעלים (להלן: **"ערבות הבדק"**) כנגד החזרת יתר הערבויות הבנקאיות לבנק המלווה. ערבות הבדק תעמוד בתוקף למשך 14 חודשים ממועד המסירה

בפועל של דירות הבעלים החדשות לידי בעלים. בתום תקופה של 14 חודשים, תבוטל ערבות הבדק ותוחזר לחברה, אלא אם כן תחולט קודם לכן בהתאם להוראות הסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי סכום ערבות הבדק ניתן ביחס לכל אחת מדירות הבעלים החדשות בנפרד, ומימוש הערבות ו/או חלק ממנה ייעשה בהתאם לסכומים שיידרשו בפועל אך אלו יוגבלו לסכום המלא של ערבות הבדק שניתנה ביחס לכל דירה. נוסח ערבות הבדק מצורף כנספח יא' להסכם זה. מובהר כי החברה תהא רשאית להסב את ערבות הבדק שהיא תקבל מהקבלן המבצע, אולם אם נדרש, החברה תשלם אותה, אם הסכום שניתן במסגרת ערבות הקבלן המבצע נמוך מהסכום המצוין לעיל. בהסבת ערבות הקבלן המבצע, תקיים החברה את התחייבותה להמציא את ערבות הבדק, כולה או חלקה, אם: (1) היא הוסבה לטובת הבעלים; (2) היא אינה מותנית; (3) היא אינה פוחתת מתנאי ערבות הבדק שבנספח יא'; וכן (4) אין מניעה להסב את ערבות הבדק לבעלים על ידי החברה.

20.6.2 הבעלים רשאים לדרוש לחלט את ערבות הבדק רק אם החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה לפי הסכם זה בכל הנוגע לתיקוני הבדק ולא תיקנה את ההפרה תוך 15 יום ממועד קבלת הודעה על הפרה כאמור. ב"כ הבעלים רשאי להעביר את ערבות הבדק לבעלים הרלוונטיים על מנת שיממשו את ערבות הבדק בהתאם לכתב ההוראות לב"כ הבעלים המצורף כנספח יא' 1 לאחר שנתן התראה בכתב בת 30 ימים מראש במהלכה לא התקבלה תגובת החברה. במקרה של מחלוקת ביחס להפרה בעניין זה, תתברר המחלוקת בפני הפוסק, עד להכרעה החברה מתחייבת להאריך הערבות עד לסיום כל ההליכים את תוקף הערבות. הערבות תחולט ערבות הבדק אם יכריע לטובת הבעלים אזי החברה תפעל בהתאם להחלטת הפוסק.

20.7 ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות האמורות בסעיף 20 זה ו/או בהארכת תוקפן ו/או בהסבתן לבנקים הממשכנים ככל שיידרש על פי הוראות הסכם זה יחולו על החברה. אי העמדת ו/או הארכת ו/או הסבת הערבות האמורות הנ"ל כאמור תחשב הפרה יסודית של הסכם זה על ידי החברה.

20.8 החברה לא תישא בעלות הסבת ערבות כאמור בסעיף 23.5 לעיל; הנפקת ערבות חדשה/נוספת בגין הגדלת משכנתא ו/או נטילת משכנתא חדשה לאחר חתימת הסכם זה כאמור בסעיף 19.9 לעיל, מעבר לעלות האמורה תחול על יחיד הבעלים הרלוונטי.

20.9 מובהר כי האחריות לעניין הארכת כל סוגי הערבויות, ככל שיידרש, חלה על החברה בלבד אשר תידרש שכל הערבויות יהיו בתוקף.

20.10 כל הוצאה שהיא הכרוכה בהוצאות הערבויות לפי סעיף 20 זה תחול על החברה, למעט אם נקבע במפורש אחרת.

21. ייפוי כוח

21.1 ייפוי כוח מהבעלים לחברה בנושאי תכנון, מיסוי ופנייה לבנקים למשכנתאות וכו'

21.1.1 הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ החברה וליועצי המס מטעמה, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח ד'**, לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על פי הסכם זה, שעניינן חתימה על מסמכים וייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות:

- (א) בכל הנוגע להכנתה, להגשתה ולאישורה של התביעה החדשה, קבלת היתרי בנייה, ובכלל כל נושא תכנוני אחר;
- (ב) בכל הנוגע למיסוי בגין העסקה נשוא הסכם זה, על פי הוראות הסכם זה;
- (ג) בכל הנוגע לפעולות הכרוכות בפנייה לבנקים למשכנתאות; וכן
- (ד) בכל הנוגע לפעולות בקשר לרשויות אחרות.

21.1.2 ייפוי הכוח בסעיף 21.1 זה יימסר לידיהם הנאמנות של עורכי הדין של הבעלים, אשר ימסרו אותו לידי החברה עם חתימת החברה על הסכם זה.

21.2 **ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לחברה להעברת זכויות ורישומים:**

21.2.1 להבטחת מילוי יתר התחייבויות הבעלים לפי הסכם זה, חותמים הבעלים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף בזאת כ**נספח ה'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, בו מייפים הבעלים את כוחם של ב"כ הבעלים ו/או ב"כ החברה, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הסרת כל משכון ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או כל הערה ו/או זכות לטובת צד ג' הרובצת על הדירות הנוכחיות, ביטול צו הרישום הקיים בנוגע לדירות הנוכחיות, רישום בתים משותפים חדשים, רישום הערות אזהרה, רישום דירות החברה על שם רוכשיהן וכיוצ"ב.

21.2.2 ייפויי כוח של הבעלים לפי סעיף 21.2 זה יימסרו לידיהם הנאמנות של עורכי הדין של הבעלים, ועורכי הדין האלו ימסרו אותם לידי ב"כ החברה במועד הפיננסי וכנגד (א) מסירת הערבויות הבנקאיות ומכתבי ההחרגה המותנים לידי הבעלים ו-(ב) מסירת ייפוי כוח למחיקת הערות אזהרה ובקשה לביטול הע"א עפ"י הסכם זה מהחברה לעוה"ד של הבעלים, ו-(ג) פרוטוקול של החלטת החברה לתת ייפוי כוח זה ו-(ד) תעודת ההתאגדות של החברה. מוסכם, למרות האמור בסעיף זה, כי מיופי הכוח יהיו רשאים לפעול על פי ייפוי הכוח גם לפני מועד הפיננסי, ככל שתידרשנה פעולות לשעבוד המקרקעין לבנק המלווה ו/או לקיום התנאים המתלים, ואולם לא יהיו רשאים לבצע כל פעולה להעברת זכויות בחלקה לחברה ו/או לרוכשי דירות החברה אלא אם כן השלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי הבעלים על פי הסכם זה.

21.2.3 ייפויי כוח שניתנו לפי סעיף 21.2 זה יוחזרו בהתאם לסעיף 17.20.

21.3 **ייפוי כוח בלתי חוזר מאת החברה לב"כ הבעלים בנוגע להערת האזהרה:**

21.3.1 מוסכם כי כתנאי לקבלת חתימות הבעלים לצורך רישום הערת אזהרה לטובת החברה, תחתום החברה על ייפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחם של ב"כ הבעלים למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובת החברה על זכויות הבעלים וכן לביטול פעולות נוספות שבוצעו [במהלך רישום הערת האזהרה] כגון ביטול דיווחי המס וכו', בצירוף הבקשה למחיקת הע"א ופרוטוקול החברה בנוסחים המצורפים **כנספחים ו'1, ו'2 ו- ז'** להסכם זה. ייפוי הכוח יופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים אשר יעשה בו שימוש כקבוע בכתב ההוראות לנאמן המצורף **כנספח ו'3** ובהתקיים אחד התנאים הבאים:

(א) לא התקיימו התנאים המתלים במועדים הקבועים בהסכם זה ובוטל הסכם זה כדין, והחברה לא מחקה בעצמה את הערות האזהרה תוך 45 יום מן המועד שנתבקשה לעשות כן בכתב על-ידי ב"כ הבעלים;

(ב) במידה והחברה תפר בהפרה יסודית התחייבות כלשהי מבין התחייבויותיה על פי הסכם זה אשר בגינה בוטל ההסכם כדין, ובלבד שניתנה לחברה הודעה בכתב מאת ב"כ הבעלים על ההפרה האמורה, והחברה לא תיקנה הפרה זו בתוך 45 יום ממועד קבלת ההודעה (או בתוך תקופה ארוכה יותר, אם הסכימו הצדדים על כך בהסכם זה). ב"כ הבעלים ישלח לחברה התראה בכתב בת 30 ימים מראש טרם השימוש בייפוי הכוח.

21.3.2 מובהר כי הערות האזהרה תימחקנה אך ורק במקרה בו בוטל ההסכם כדין.

21.3.3 אין במסירת ייפוי הכוח הנ"ל כדי לגרוע או לשנות בצורה כלשהי מהתחייבויותיו של כל צד לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי הסכם זה ומכוחו, מיד לכשיידרש לכך. עוה"ד של הצדדים יעשו שימוש בייפוי הכוח אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה.

21.3.4 מובהר כי הצדדים להסכם זה מוותרים על כל טענה כלפי עו"ד החותמים מכח ייפוי הכוח הנ"ל על כל טענה שהיא למעט טענה לנזק מכוחו/או מעשה זדוני.

21.3.5 ייפוי הכוח הניתן לפי סעיף 21.3 זה יוחזר לחברה, כתנאי למסירת החזקה בדירות הבעלים.

22. רישום הערות אזהרה מסוג התחדשות עירונית לטובת החברה ומכירת דירות החברה

22.1 בכפוף להפקדת ייפוי הכוח של החברה בנוסחים המצורפים **כנספחים ו'1 ו- ז'** בידי ב"כ הבעלים, תהיה החברה רשאית לרשום לטובתה הערות אזהרה מכוח הסכם זה על זכויות הבעלים. למען הסר ספק החברה תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה בגין כל דירה שחתמה על הסכם זה ובלבד שייפוי הכוח הופקד בידי ב"כ הדיירים.

- 22.2 לאחר הודעת הפינוי כקבוע בסעיף 8.6 לעיל, ובכפוף להענקת זכויות ראשוניות וזכויות שדרוג לבעלים, החברה תהיה רשאית למכור את דירות החברה ואת שטחי המסחר, ללא התערבות הבעלים.
- 22.3 כמו כן, מוסכם בזאת כי גם כאשר החברה תוציא למכירה את דירות החברה (לאחר שניתנה זכות ראשונית לבעלים כאמור לעיל), לא תהיה רשאית החברה לרשום לטובת רוכשי הדירות הערות אזהרה מכל מין וסוג שהוא עד למועד הקבוע בסעיף 22.4 להלן.
- 22.4 בכפוף להעברת הבטוחות לבעלים כאמור בהסכם זה, החברה תהיה רשאית לרשום, הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות החברה ו/או לטובת הבנקים למשכנתאות שילוו כספים לרוכשי דירות החברה, ובתנאי שרוכשי דירות החברה יחתמו על ייפוי כוח שיאפשר לחברה לבצע את כל פעולות הרישום הדרושות, כולל רישום פרצלציה ובתים משותפים.
- 22.5 בכל מקרה, לבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי דירות החברה, למעט אם נדרשת חתימתם על מסמכים קנייניים לצורך ביצוע הסכם זה. החברה תכלול הוראה מפורשת בחוזי המכר של דירותיו שתכלול את האמור בסעיף זה.
- 22.6 החל מחתימת כל הצדדים על הסכם זה, תהיה החברה רשאית להציב שלטים לצרכים שיווקיים באופן שלא יפריע לשימוש במקרקעין, וכן לפרסם את דבר הביצוע של הפרויקט בכל אמצעי כפי שתמצא החברה לנכון.

23. מכירת דירות הבעלים הנוכחיות

- 23.1 החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לרישום הבניין החדש כבית משותף ורישום דירות הבעלים החדשות ע"ש הבעלים הזכאים להן, הבעלים יהיו רשאים למכור את דירותיהם הנוכחיות לצדדים שלישיים, אך ורק בהתקיים התנאים שלהלן (במצטבר), והכל בכפוף לכך שלא יהיה בהעברה כדי לפגוע בהכרזה על הפרויקט כ"מתחם", כאמור לעיל, או בפטורים על פי חוק מיסוי מקרקעין ובפטור מתשלום היטל השבחה כאמור לעיל:
- 23.1.1 הרוכש ו/או הנעבר של זכויות מי מיחיד הבעלים יקבל על עצמו מראש ובכתב את ההתחייבויות והזכויות על פי הסכם זה כלפי החברה ויתר יחיד הבעלים.
- 23.1.2 הרוכש ו/או הנעבר יחתום על הסכם זה, על כל נספחיו לרבות ייפוי הכת, וימסור את כל המסמכים ואישורי המס לרישום זכויות לפי דרישת ב"כ החברה וכן את יתר המסמכים שיידרשו ע"י ב"כ החברה.
- 23.1.3 הבעלים-המוכר והרוכש ו/או הנעבר יישאו בכל המיסים ובכל ההוצאות האחרות החלים על העברה כאמור ו/או הנובעים ממנה.
- 23.2 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 החברה על פי הסכם זה.

- 23.3 להסרת ספק מובהר בזאת כי אם וככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי מי מיחיד הבעלים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או בכל מצב שבו יוטל כל מס שהוא בין המוכר לקונה בעסקה כאמור וכל תשלום חובה שהוא), כי אז תחול החובה על אותו יחיד בעלים המבצע העברה כאמור לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם, או על הנעבר, ככל וסוכם ביניהם בכתב ע"כ, ובכל מקרה המיסים וההוצאות בגין ההעברה ו/או כתוצאה ממנה לא יחולו על החברה.
- 23.4 מבלי לגרוע מאחריות החברה לרשום את הדירה החדשה על שם יחיד הבעלים המוכר את הדירה, מוסכם כי האחריות לרישום הזכויות בדירה הנוכחית ו/או בחלקה על שם הנעבר תחול על יחיד הבעלים-המוכר והנעבר, ולא על החברה, והבעלים-המוכר מתחייב להשלים את רישום הזכויות על שם הנעבר באופן שלא יגרום כל עיכוב בביצוע הפרויקט, לרבות עיכוב ברישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה. להסרת הספק, מובהר כי החברה לא תישא בעלויות העברת הזכויות לרוכשיהם של הבעלים, לרבות עלויות שנובעות מטיפול של עורכי הדין.
- 23.5 במקרה ויחיד בעלים יבקש למכור/להעביר את זכויותיו בדירה החדשה לאחר חתימת הסכם הליווי עם הבנק המלווה ורישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, יעשה הדבר בכפוף להסכמת הבנק המלווה, והוראות סעיף 23 לעיל תחולנה בהתאמה. עלויות הסבת הערבויות ו/או הנפקת ערבות חדשה, ככל שיידרש, יחולו על הבעלים.

24. העברת זכויות

בכפוף לעמידת צד שלישי בכל הוראות הסכם זה, החברה תהא רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למכור ו/או להמחות ו/או לשעבד, חלק מזכויותיה ו/או מלוא זכויותיה ו/או חובות מהתחייבויותיה (להלן ביחד - "העברה"), בקשר ו/או על פי הסכם זה ו/או כנובע הימנו לכל צד שלישי, בין במישרין ובין בעקיפין. החברה תמסור לב"כ הבעלים הודעה, במידה ופעלה כאמור.

25. רישום

- 25.1 לאחר קבלת היתר בתנאים, והעמדת הערבויות הבנקאיות, תורשה החברה לבטל את כל אחד צווי הרישום של הבניין הקיים בבית משותף ולרושמו כמושע לצורך שעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה, ו/או לעשות כל פעולה רישומית שתידרש.
- 25.2 לאחר קבלת טופס 4 לבניין החדש, מסירת הודעות לבעלים או לבא כוחם כי דירתם החדשה מוכנה למסירה (לעניין זה – בעלים אשר ביצעו תוספות ו/או שינויים בדירתם – לא יובאו בחשבון במניין מסירת ההודעות כאמור ויקבלו הודעה עם סיום העבודות בדירתם) וקבלת אישור המפקח מטעם הבעלים שהמעלות פועלות ושיש גישה בטוחה לבניין, תהיה החברה רשאית להעביר ולרשום על שם החברה בספרי המקרקעין חלק יחסי מהחלקה בהתאם ליחס שבין שטח דירות החברה ושטחי המסחר לשטח כלל הדירות בפרויקט, וזאת עד לתיקון צו הבית המשותף ע"י החברה בהתאם להסכם זה.

- 25.3 החל ממועד הפינוי (במתווה של עסקת פינוי-בינוי) או ממועד מסירת ערבויות חוק המכר לבעלים בגין הדירות הנוכחיות (במתווה של עסקת בינוי-פינוי) תהיה החברה רשאית לפעול לביטול ו/או לתיקון צו הבית המשותף הקיים, ולהשתמש לשם כך בייפוי הכוח שהופקד בידיה לפי סעיף 21.2 לעיל.
- 25.4 לאחר השלמת העבודות בפרויקט ומסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות לבעלים, תפעל החברה, על חשבונה, להכנת המסמכים הדרושים לרישום הבניין/נים החדש/ים בכל הפרויקט כבית/בתים משותף/פים, לרבות ייחוד דירות הבעלים החדשות על שם הבעלים, לפי חוק המקרקעין. יובהר, כי רישום הבית המשותף ייעשה לא יאוחר מתום 12 חודשים מ: (א) מסירת ההחזקה בדירות הבעלים החדשות; (ב) סיום ביצוע הליכי איחוד וחלוקה, הכל בכפוף להוראות חוק המכר (דירות). ככל שבעת רישום הבית/בתים המשותף/פים לא יבוצע ייחוד הזכויות בדירות על שם הבעלים ועל שם החברה, לפי העניין, תפעל החברה לרישום החכירה לדורות (או בעלות – ככל שיתאפשר בהתאם להחלטות רמ"י, ובלבד שלא תוטל בשל כך חבות כספית נוספת על החברה) בדירות החדשות על שם הבעלים בתוך 12 חודשים מיום רישום הבית/בתים המשותף/פים, הכל בכפוף למוסכם בסעיף 25.12 להלן. הבעלים הרשומים כיום כחוכרים מצהירים כי ידוע להם כי ככל והדירות תירשמנה בבעלותם, תירשם הערת אזהרה על זכויות הבעלות של כל יחיד בעלים בדבר אי העברת זכויות לנתין זר, וזאת בהתאם לדרישת רמ"י.
- 25.5 למען הסר ספק, דירות הבעלים החדשות תיוחדנה על שם הבעלים ותירשמנה כיחידות נפרדות כשהזכויות בהן חופשיות מכל חוב, עיקול, שעבוד ו/או מכל זכות של צד ג' אחרת שמקורם בחברה.
- 25.6 תקנון הבית המשותף ינוסח ע"י עורכי הדין של החברה, ביעוץ עם עוה"ד של הבעלים. מסמכי רישום הבית המשותף יועברו לעיון של ב"כ הבעלים לפני הגשת הבקשה לרישום צו הבית המשותף ללשכת רישום המקרקעין. ככל ותהיינה לב"כ הבעלים הערות למסמכי רישום הבית המשותף, התואמות הוראות הסכם זה, יעביר את הערותיו בכתב בתוך 30 ימים מהמועד בו קיבלו לידי את הבקשה. במקרה של מחלוקת בעניין זה, תחולנה הוראות סעיף 27 להלן.
- 25.7 בתקנון הבית המשותף תיקבענה הוראות לעניין הצמדת חניות, מחסנים, מרפסות לא מקורות ככל שתהיינה, וחלק יחסי מהרכוש המשותף לדירות הבעלים החדשות ולדירות החברה ולשטחי המסחר, בהתאם להוראות הסכם זה. הוראות התקנון יכללו גם הוראות שיתייחסו לחברת ניהול, ככל ותמונה חברת ניהול.
- 25.8 בין היתר, מתחייבת החברה להכניס את ההוראות הבאות בתקנון הבית המשותף:
- 25.8.1 השימוש בדירות החדשות יוגבל למגורים בלבד (או בשילוב עם מקצוע חופשי, ובלבד שהמגורים יהיו השימוש העיקרי), למעט אם יהיו שטחי מסחר/משרדים/שטחים ציבוריים – שאז יקבעו הוראות מיוחדות לגביהם.
- 25.8.2 ייקבע כי עלות תחזוקת מתקני חניה (ככל שיהיו) תחול על בעלי היחידות שהחניות שהוצמדו לדירותיהם הינן במתקני חניה אלה.
- 25.8.3 יחול איסור מפורש על התקנת אנטנות סלולריות.

25.8.4 חלק הרכוש המשותף שיוצמד באופן בלתי מסוים לכל דירה בהתאם לסעיף 52 לחוק המקרקעין יהא כדלהלן: שטח הרצפה של כל דירה (כולל שטחי ההצמדות) לעומת שטח הרצפה של כלל הדירות בבניין/נים החדשים, לרבות דירות החברה (כולל שטחי ההצמדות).

25.9 החברה תהיה רשאית להוציא מהרכוש המשותף חניות, מרפסות לא מקורות, מחסנים, קירות חיצוניים, שטחים לבניית מערכות כגון חדר טרנספורמציה וחדר תקשורת, שטחי קרקע, שטחי גינה לדירות גן, שטחי גגות לדירות הגג/פנטהאוז וכל שטח אחר שמותר על פי הדין להוציא מהרכוש המשותף, לרבות שטחי מסחר ושימושים נוספים, שטחי מעבר וגישה לאותם שטחים, ולהצמידו לדירות כלשהן, והכל לפי שיקול דעת החברה, ובלבד שלא יגרעו שטחים מדירות הבעלים החדשות וחניות המוצמדות להן.

25.10 החברה תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או מעבר ו/או שימוש במקרקעין ו/או להקצות שטחים לפי דרישת הרשויות על פי התנאים בתב"ע החדשה ובהיתר הבנייה.

25.11 החברה תטפל, באמצעות עורכי דין מטעמה ועל חשבונה, בכל הרישומים הקשורים עם ביצועו של הסכם זה, לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, ביטול רישום הבית/בתים המשותף/פים הקיים/מים, רישום הבניין/נים החדשים/ים כבית/בתים משותף/פים בלשכת רישום המקרקעין ורישום דירות הבעלים החדשות על שם הבעלים בהתאם לאמור בסעיף 25.4 לעיל ודירות החברה ושטחי המסחר על שם החברה, אגב ייחוד ורישום הדירות כאמור.

25.12 הצדדים מתחייבים להופיע, או לגרום לנציגיהם להופיע, במשרדם של עוה"ד שיטפלו ברישום הבית המשותף ולחתום על כל המסמכים, הבקשות וההצהרות הדרושים לשם ביטול רישום הבית/בתים המשותף/פים ורישום הבניין/נים החדשים/ים כבית/בתים משותף/פים ולשם רישום ו/או ייחוד הדירות אגף רישום הבית/בתים המשותף/פים כאמור, ולהמציא מיד עם דרישה ראשונה כל מסמך מקובל שיידרש לביצוע הרישום.

25.13 מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, מובהר כי החברה תהא רשאית לדרוש מהבעלים ו/או מחליפיהם כל מסמך ו/או אישור הדרוש באופן סביר, לפי שיקול דעת החברה, כדי לקיים רישום תקין ומדויק והבעלים מתחייבים לספק כל מידע כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הבעלים מתחייבים, כי אם לשם יחוד זכויותיהם על שמם בדירות החדשות יידרשו להמציא אישור מרשות כלשהי, כדוגמת אישור העירייה, ו/או לחתום על מסמך כלשהו, כדוגמת שטר משכנתא, ימציאו לחברה ו/או לעוה"ד של החברה כל מסמך הדרוש לשם רישום הזכויות על שמם ו/או על שם מי מטעמם, לרבות כל בעלי הזכויות בדירתם כגון בנקים ממשכנים, בעלי הערות אזהרה וזכויות צדדים שלישיים וכיו"ב, תוך 15 ימים ממועד בקשה כאמור.

25.14 במעמד רישום צו הבית המשותף החדש, תיוחדנה לדירות החברה הערות האזהרה וכל הרישומים האחרים שיירשמו לגבי הדירות של החברה לפי תנאי הסכם זה, והערות אזהרה וכל הרישומים האחרים שיירשמו לגבי דירות הבעלים החדשות ייוחדו לכל אחת מדירות הבעלים החדשות, לפי העניין.

- 25.15 זכויות הבנייה שטרם נוצלו ו/או זכויות בנייה עתידיות, אם יהיו כאלו לאחר סיום הבניה, יהיו שייכות לכלל הבעלים בבניין/נים החדשים (קרי, לבעלים ולרוכשי דירות החברה (וכן לחברה בכל הנוגע לדירות החברה שטרם נמכרו לצד ג')) לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף ו/או לפי הצמדות שיעשו בפועל.
- 25.16 החברה תישא בכל הוצאות הרישום, בהכנת התשריטים ובאגרות רישום הבית המשותף, ותהא רשאית לגבות את ההוצאות הנ"ל מרוכשי דירות החברה. בכל מקרה הבעלים לא יישאו בעלויות הכרוכות בכך.
- 25.17 מובהר כי רישום זכויות על שם רוכשי הדירות החדשות (שעשו עסקאות מכר) מאת הבעלים הינו באחריות הבעלים ועל חשבונם.
- 25.18 החברה תהיה רשאית אף לאחר מסירת דירות הבעלים החדשות ואף לאחר הרישום, להגיש בקשות לשינוי צו רישום הבית המשותף ביחס לשינוי ההצמדות המיוחדות של דירות החברה (כגון שינוי הצמדת חניות ושטחי אחסנה וכיו"ב), ללא צורך בקבלת הסכמתם של הבעלים לכך ומבלי שהם יהיו זכאים להתנגד לכך, ובתנאי שלא יפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה.
- 25.19 נבצר מן החברה לבצע את הרישום מסיבה שאינה תלויה בה, יידחו מועדי הרישום כמפורט בסעיף 25.4 לעיל בהתאמה לתקופת המניעה ו/או העיכוב, ולא ייחשב הדבר כהפרת הסכם זה כל עוד נמשכו העיכוב ו/או המניעה, ובלבד שהחברה נקטה בכל האמצעים הסבירים, ככל שעומדים לרשותה, להסרת הסיבה לעיכוב ו/או המניעה.

26. הפרות ותרופות

- 26.1 הפרת כ"א מהסעיפים הבאים אשר לא תוקנה בתוך 30 יום מיום קבלת התראה בכתב על כך תחשב הפרה יסודית של הסכם זה, אלא אם נקבע אחרת במפורש בסעיפים הבאים ו/או בסעיפי משנה שלהם – 5, 10.5, 10.7, 11.6, 11.7, 11.8, 12.3, 12.4, 15, 16, 19, 20, 22, 23, ו-25. על הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"ג-1973, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 26.2 פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלם למשנהו על פי הסכם זה, יישא הסכום שבפיגור, החל מהיום ה- 14 לפיגור, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע במועד תשלום הסכום בפועל לעומת המדד שהיה ידוע במועד שנועד לביצוע אותו תשלום וריבית בשיעור הריבית בגין העמדת אשראי לחברה במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט, החל מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.
- 26.3 אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הבעלים ו/או החברה על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים לפי הסכם זה ולפי הדין.
- 26.4 לא ינקטו הבעלים בכל צעד של ביטול הסכם זה או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לחברה אלא אם יודיעו הבעלים או עוה"ד של הבעלים לחברה בהתראה מוקדמת בכתב וב"דואר רשום" בת 30 יום לפחות על כוונתם

לעשות כן ונתנו לחברה הזדמנות סבירה לתקן את ההפרה הנטענת ובהתאם להוראות הסכם זה.

26.5 לא תנקוט החברה בכל צעד של ביטול הסכם זה אלא אם הודיעה החברה לבעלים או עוה"ד של הבעלים בהתראה מוקדמת בכתב ובדואר רשום בת 14 ימים לפחות על כוונתה לעשות כן ונתנה לבעלים הזדמנות נאותה לתקן את ההפרה הנטענת.

26.6 בכפוף לסעיף 4.2.1, כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן אישי עצמאי ונפרד לקיום התחייבויותיו ואין מי מיחיד הבעלים חב ו/או אחראי להתחייבויות ו/או הצהרות ו/או מעשי ו/או מחדלי יחיד הבעלים האחרים ולא תחול בעניין זה חבות ו/או ערבות הדדית בין הבעלים.

26.7 לעניין זה מובהר כי הפרת הסכם על ידי מי מיחיד הבעלים לא תשמש עילה לעיכוב או הפרת התחייבות הבעלים האחרים, אך כן תהווה עילה לעיכוב ולדחיית המועד לקיום התחייבויות החברה כלפי כל הבעלים (לרבות אלו שקיימו התחייבויותיהם) בהתאם למשך העיכוב שנגרם בשל הפרת התחייבות מי מיחיד הבעלים, במידה וההפרה של יחיד הבעלים מעכבת או מונעת את ביצוע התחייבות החברה כלפי יתר יחיד הבעלים, וזאת מבלי לגרוע מהסעדים להם תהא זכאית החברה מאותו יחיד בעלים אשר הפר הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4.

26.8 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת, כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הבעלים ו/או לחברה ו/או לצדדים שלישיים, וכי הוא עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של כל הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

27. הפוסק, הבורר והשמאי

27.1 היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין 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:

27.2 חילוקי דעות בכל נושאי התכנון וביצוע הבנייה לפי הסכם זה, יובאו להכרעתו של הפוסק. הפוסק לא יחשב בורר. הפוסק יחויב לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטות ויציגו לא את כל החומר הרלוונטי. הוא יהיה כפוף לדין המהותי, אך לא לדיני הראיות ולסדרי הדין, ויחויב לנמק החלטתו. בכפוף לכך, פסיקתו של הפוסק תהיה סופית ומוחלטת ותינתן תוך 14 ימים ממועד פניית מי מהצדדים אליו.

27.3 חילוקי דעות בכל יתר העניינים, 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 או של השמאי בהתאם להסכם זה, יובאו להכרעתו של עו"ד המתמחה בתחום המקרקעין והבנייה, בעל ותק של 10 שנים לפחות בתחום, אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים (להלן: "הבורר") כבורר דן יחיד.

27.4 במקרה והבורר שנבחר כאמור לעיל לא יוכל או יסרב לשמש כבורר בין הצדדים או שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות הבורר בתוך 14 ימים

ממועד דרישת מי מהם בכתב להבאת חילוקי דעות ביניהם להכרעת בורר, ימונה בורר, בעל כישורים כאמור לעיל, לפי בקשת כל אחד מהצדדים, על ידי יו"ר לשכת עוה"ד.

27.5 הבוררות בפני הבורר וההליך בפני הפוסק, לפי העניין, יתקיימו בחיפה. החברה תהיה זכאית לקבל את כל מסמכי הבוררות ואת הפרוטוקולים בשפה האנגלית (על חשבונה).

27.6 הבורר יחויב לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטות, יהיה כפוף לדין המהותי, אך לא לדיני הראיות ולסדרי הדין, ויחויב לנמק החלטותיו. בכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית ומוחלטת.

27.7 מוסכם בזאת כי הבורר יפסוק בכל עניין שיובא לפניו תוך 14 יום, מהמועד שבו פנו אליו הצדדים או מי מהם, אך יהיה מוסמך להאריך תקופה זו בהתחשב בנסיבות עד 14 ימים נוספים.

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

27.9 למען הסר ספק, סמכותו של הבורר לדון בכל מחלוקת שיעלה בפניו מי מהצדדים בקשר לכל עניין הנוגע להסכם זה והנובע ממנו, למעט עניינים המסורים במפורש לפוסק עפ"י הוראות הסכם זה, אינה מיוחדת אך ורק למחלוקות הנזכרות בהסכם זה לעיל שלגביהן נקבע כי הבורר יחליט בהן, אלא היא משתרעת כאמור על כל מחלוקת הנוגעת והנובעת מהסכם זה ללא יוצא מהכלל, למעט עניינים המסורים במפורש לפוסק, וזאת גם אם לא נקבע במפורש בהסכם לגבי אותה מחלוקת כי היא תוכרע ע"י הבורר כאמור.

27.10 במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים אם מחלוקת כלשהי הינה בסמכות הפוסק, יכריע בכך הבורר, והכרעתו תחייב הן את הצדדים והן את הפוסק.

27.11 קביעותיהם של הפוסק ושל השמאי תהיינה סופיות ומחייבות.

27.12 על החלטות הבורר יחולו הוראות חוק הבוררות בכל הנוגע לאפשרות הערעור עליהן.

27.13 עלויות הליכי הבוררות ו/או השמאות ו/או הפוסק יחולו על הצדדים, בהתאם לפסיקת הבורר / הפוסק / השמאי.

27.14 מוסכם כי בכל מקרה ההליכים בפני הפוסק ו/או הבורר לא יעכבו את המשך בניית הפרויקט, למעט אם הבנייה נעשית בניגוד להוראות הסכם זה ו/או הדין ו/או למעט אם הפוסק ו/או הבורר הורו אחרת, שאז יהיה רשאי הצד הנפגע לפנות לבית המשפט המוסמך ולעתור להפסקת הבנייה או למתן הוראות לגבי המשך הבנייה תוך כדי קיום הליכי הבוררות.

27.15 מוסכם כי פניה לפוסק, לבורר או לשמאי תוכל להיעשות על ידי החברה או על ידי הבעלים באמצעות נציגות הבעלים בלבד, למעט במקרים בהם המחלוקת נוגעת לבנייתה של דירה בעלים ספציפית, שאז יהיה רשאי יחיד הבעלים הרלוונטי לנקוט בהליכים בעצמו וללא הנציגות.

28. פיקוח על עבודות הבנייה

28.1 ב"כ הבעלים בתיאום עם חברי הנציגות יהיה רשאי למנות מפקח בניה מוסמך מטעם הבעלים, לשם בדיקת הליכי התכנון, ופיקוח על ביצוע הפרויקט והתאמתו לתוכניות במהלך הבניה (לעיל ולהלן: "**המפקח**" או "**המפקח מטעם הבעלים**"). המפקח יהא מהנדס מוסמך, רשום בלשכת המהנדסים, מוכר ובעל כישורים מתאימים וניסיון בפיקוח על פרויקטים דוגמת הפרויקט נשוא הסכם זה. המפקח ימונה לצורך פיקוח מטעמם על ביצוע הפרויקט ו/או עמידת החברה במפרט הטכני (**נספח ג'**), להיתרי הבניה ולתכניות. המפקח מטעם הבעלים ישתף פעולה עם החברה ויסייע כמיטב יכולתו לחברה.

28.2 החברה תשתף פעולה עם המפקח בהתאם לאמור להלן:

28.2.1 החברה תאפשר למפקח, בכפוף למתן הודעה לנציג הקבלן המבצע של לפחות 2 ימי עסקים מראש, להיכנס לאתר הבניה בשעות העבודה הרגילות (מהשעה 09:00 עד השעה 17:00 בימי עבודה) על מנת לבדוק את טיב החומרים, אופן ביצוע העבודות וקצב התקדמותן ומידת התאמתן לתוכניות, להיתר הבניה, למפרט הטכני ולהסכם זה. החברה תיתן למפקח הסברים לכל שאלה סבירה בקשר לבניה כאמור לעיל.

28.2.2 החברה ו/או הקבלן המבצע מטעמה ימסרו לעיון המפקח הסברים לכל שאלה סבירה תוך 15 ימים ממועד קבלת בקשה כני"ל, כולל כל פרט, הסבר, מפרט ותכנית שידרשו, ככל שסביר ומקובל בנסיבות העניין לצורך ביצוע עבודתו עבור הבעלים.

28.2.3 המפקח יהיה רשאי לדרוש מעת לעת מהקבלן המבצע העתקים מיומני עבודה (כולל כל ההערות לגבי כל הנושאים הכרוכים בביצוע העבודה, ככל שישנן).

28.2.4 מבלי לגרוע מכל סמכות שהוקנתה למפקח בהסכם זה, ובכפוף לאמור בהסכם זה, מוסכם כי במידה ויסבור המפקח כי חומרים או ציוד, אשר החברה או הקבלן המבצע מטעמה משתמש בהם, אינם באיכות הדרושה על פי הדין ו/או הוראות הסכם זה ו/או כי כל חלק של העבודה המתבצע או שבוצע אינו בהתאם לתוכניות, להיתר הבניה ולמפרטים ו/או אינו עומד ברמה הדרושה על פי הסכם זה, יתריע המפקח על כך בפני החברה והנציגות ויעביר את התייחסותו לנציגות הבעלים ולחברה בתור חלק מההודעה.

במקרה של מחלוקת בעניין, הצדדים יפנו לפוסק.

28.2.5 ככל שהערות המפקח יהיו מקובלות על החברה לפי סעיף 28.2.4 לעיל אזי היא תבצע את התיקונים לפי הוראות המפקח, והבעלים לא יהיו רשאים להעלות כל טענה נגד החברה לגבי התיקונים הנ"ל שבוצעו בהתאם להנחיות המפקח מטעמם.

28.2.6 למפקח לא תהיה כל סמכות להפסיק ו/או לעכב את ביצוע איזה מהעבודות נשוא הפרויקט.

28.3 החברה מתחייבת לממן את שכרו של המפקח בהתאם להסכם הפיקוח שיצורף **נספח יט'** להסכם זה בעלות חודשית שתקבע בהתאם לשכר הממוצע שיוצע במסגרת הצעות שיינתנו ע"י 3 מפקחים (בכפוף לכך שהן לא

תחרוגנה מהשכר המקובל המשולם למפקחים הממונים מטעם בעלים, ולא יעלה על סך של 8,000 ש"ח), לכל מתחם, בתוספת מע"מ, למשך כל חודש וזאת למשך 36 חודשים בנוסף, ישולם למפקח סכום חד פעמי בגין בדיקת תכניות ההגשה לקבלת היתר הבניה והמפרטים הטכניים הסופיים בסך כולל שלא יעלה על 5,000 ₪ בתוספת מע"מ. השכר ישולם ישירות למפקח, כנגד חשבונית מס שימציא לחברה. שכרו של המפקח לא יעלה על הסך הנקוב בסעיף זה.

28.4 בקשה שתופנה לחברה על ידי המפקח מטעם הבעלים כמוה כבקשה שהופנתה על ידי הבעלים בעצמם, ויחולו עליה הוראות הסכם זה בהתאמה.

29. שונות

29.1 הסכם זה בא במקום כל הסכם קודם (לרבות אך מבלי לגרוע, כל מסמך, מצגת, הדמיה, הצעה, הבטחה, הסכם, מודעה, מכתב) ו/או התחייבות קודמת בקשר לנושא הסכם זה שניתנו למי מהבעלים על ידי החברה או על ידי מי מטעמה. הסכם זה ממצה את כל מה שהוסכם בין הצדדים בקשר לחובותיהם בנושא הסכם זה. מובהר, כי תמצית ההסכם המצורפת להסכם זה נועדה לנוחיות הבעלים בלבד ואין היא מהווה תחליף להסכם המלא, ובכל מקרה שתהיה סתירה ו/או אי-התאמה בין הוראות תמצית ההסכם המצ"ב ובין האמור בהסכם זה, יגברו הוראותיו של הסכם זה בלבד.

29.2 מבלי לגרוע מההוראות האחרות של הסכם זה, כל צד רשאי לשלם, במקום הצד האחר, כל סכום שתשלומו חל על-פי הסכם זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתירה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו תוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שנדרש לעשות כן. שילם צד סכום כלשהו החל על-פי הסכם זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר או לקזזו מכל סכום שהוא חייב לאותו צד. הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא ריבית בשיעור הריבית בגין העמדת אשראי לחברה במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל, וכן הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור לצד המשלם.

29.3 כל הצדדים יחתמו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטרי מכר, שטרי חכירה, חוזי חכירה, בקשות לייחוד/רישום הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה, הארכת תקופת חכירה, ביטול חכירה וכיוצא באלו מסמכים שיידרשו על-פי כל דין או נוהל כדי לאפשר קיום הוראות הסכם זה, וכדי לאפשר ביצוע של כל התחייבויות הצדדים.

29.4 לא יהיה תוקף כלשהי לכל תוספת, תיקון, מחיקה או ביטול של הוראה מהוראות ההסכם אלא אם כן יערכו בכתב וייחתמו ע"י הצדדים.

29.5 שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שניתן, לא ייחשבו כוויתור מצד הבעלים ו/או החברה על זכות מזכויותיהם, והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.

29.6 הבעלים מצהירים כי ידוע להם שהסכם זה ייחשב אף כ"הסכם לטובת צד שלישי" ביחס לכל יתר הבעלים, ובמקרה של הפרת הוראה מהוראות הסכם זה באופן שעלול לגרום נזק למי מיחידי הבעלים, יעמדו לאותם הבעלים כל הסעדים כנגד יחיד הבעלים בגין הפרת הסכם.

29.7 מוסכם מפורשות בין החברה לבין כלל הבעלים בחלקה, כי הסכם זה ייחתם בלא שמי מן הבעלים יהיה זכאי לתוספות ו/או הטבות ו/או שדרוגים במפרט, אלא אם כן שמאי הבעלים ציין זאת, בשמאות ברורה בחוות דעת שנתן, בשל נסיבות מיוחדות שציין אותם בחוות הדעת.

29.8 בכל מקום בו נדרש אישור ו/או הסכמת הבעלים למתן ארכת זמן כלשהי לקיום התחייבויות החברה, יהיה די במתן אישור בכתב על ידי נציגות הבעלים וכן עוה"ד של הבעלים. סעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לנציגות ולעוה"ד של הבעלים לתת ארכת מועדים לחברה מכוח יפוי הכוח שנמסר לעוה"ד הבעלים.

29.9 כתובות הצדדים לעניין הסכם זה, הינן כנקוב בכתורות להסכם זה. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח לבית הדואר של הנמען (אף אם לא קיבל בפועל את דבר הדואר), ואם נמסרה ביד, יום עסקים אחד לאחר מסירתה. לא הודיעו הבעלים בכתב לחברה לאחר פינוי הדירה הנוכחית על כתובתם העדכנית, כל הודעה שנמסרה לעוה"ד מטעם הבעלים תחשב כאילו נמסרה ליחיד בעלים באופן אישי.

29.10 הסכם זה יהיה כפוף לחוקי מדינת ישראל וכל האמור בו יתפרש לפיהם.

29.11 אם יוחלט כי הוראה אחת או יותר מהוראות הסכם זה הוא בטל, בלתי חוקי או בלתי אכיף בכל עניין בהתאם לחוק שחל עליה, לא ייפגע או ייגרע בשום צורה תוקפן של כל שאר הוראות ההסכם, חוקיותן או האפשרות לאכוף אותן.

ולאחר שקראנו את ההסכם והבנו את תוכנו, באנו על **החתום:**

הבעלים:

החברה:

באמצעות מורשה חתימה –

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של החברה, מאשר בזה כי הסכם זה נחתם בפניי כדין ע"י החברה, ביום _____, וזאת על ידי מורשי החתימה שלה ה"ה

המורשים לחתום בשמה על הסכם זה ולחייבה בחתימתם בהתאם להחלטת הדירקטוריון שהתקבלה אצל החברה כדין.

נספחים

להסכם

נספח ג' - עיקרי המפרט הטכני

עיקרי מפרט טכני בפרויקט התחדשות עירונית

❖ מעטפת הבניין -

- קירות בטון בעובי 20-30 ס"מ לפי הנחיית המהנדס, מחופים בצידם הפנימי בטיח / בלוק איטונג כ - 5 ס"מ / גבס חד קרומי. או בלוקי בטון / איטונג בעובי 20 ס"מ.
- מחיצות בין דירות, בלוקי בטון או איטונג בעובי 20 ס"מ.
- חיפוי הבניין באבן נסורה בשילוב טיח דקורטיבי.
- אלמנטי הסתרה דקורטיביים (לכביסה ומזגנים) לפי הנחיות העירייה.

❖ לובי כניסה -

- לובי מפואר ומעוצב ע"י מעצב פנים המשלב ריצוף אבן, מראת קריסטל, ותקרה דקורטיבית בשילוב תאורה.
- דלת כניסה - מערכת אלומיניום וזכוכית הכוללת דלת כניסה, מערכת אינטרקום טלוויזיה במעגל סגור, מתקן תיבות דואר משולב בכניסה או בחדר דואר.

❖ לובי קומתי -

- מעוצב כחלק מעיצוב השטחים הציבוריים, ריצוף וחיפוי קירות בגרניט פורצלן.
- הנמכות גבס ותאורה.
- ארונות פח מגלוון צבוע בתנור.
- דלת אש תקנית לפי הנחיות בטיחות.

❖ פיתוח סביבתי -

- ריצוף באבנים משתלבות בשבילים ומעברים.
- חיפוי קירות פיתוח וקופינגים.
- שערים, גדרות ומעקים לפי תקן.
- תאורת חוץ היקפית דקורטיבית.

- גינון עשיר עם מערכת השקיה בפיקוד מחשב.

❖ **כיבוי אש -**

- מערכת מתזים בשטחים ציבוריים ומערכת מים ואביזרים לכיבוי אש לפי הנחיית שירותי הכבאות.

❖ **חדר אשפה, חדר עגלות/אופניים וחדר דיירים -**

- בגמר מלא על פי הנחיית העירייה ותכנון האדריכל.

❖ **אספקת גז -**

- במיכלים או בצובר בכפוף לתכנון ואישור רשויות לרבות צנרת ושעונים ראשיים וקומתיים.

❖ **חניון תת קרקעי -**

- שער כניסה חשמלי - פתיחה בקודן או שלט.
- רצפת בטון מוחלקת עם סימוני חניות
- מערכות כיבוי אש לפי הנחיית שירותי הכבאות.
- תאורה ותאורת חירום.

❖ **מעליות -**

- מעלית מפוארת בכל בניין, דלתות נירוסטה, ריצוף שיש כדוגמת לובי הכניסה ועיצוב תא מודרני.

מפרט פנים הדירה

❖ **הכנה למערכת אזעקה**

❖ **מחיצות פנים -**

- מבלוקי גבס / איטונג או בטון בעובי 10 ס"מ, עם גמר טיח ו/או שפכטל וצבע, איטום ובידוד לפי התקן.

❖ **תקרות -**

- בטון או גבס בגימור טיח / שפכטל וצבע.

❖ **דלת כניסה -**

- דלת מיגון מעוצבת בכניסה לדירה כדוגמת רב בריח / רשפים או ש"ע.

❖ **דלתות פנים -**

- איכותיות , צבועות כולל פרזול, דלת מלאה במילוי פלקסבורד של חברת פנדור / חמדיה או ש"ע.

❖ **ממ"ד -**

- דלת וחלון הדף, בנוסף, דלת עץ פנים.
- חלון אטימה תיקני ותריס נגרר.
- צנרת אוורור, חשמל, תקשורת ותאורה לפי הנחיות פיקוד העורף.
- מערכת סינון תקנית.

❖ **מערכת מתזים -**

- פנים דירתית לפי הנחיית שירותי הכבאות.

❖ **אלומיניום -**

- חלונות וויטרינות מסדרות קליל 9000, 7000, 4500 בזיגוג כפול לפי תקן, פרזול מלא אינטגרלי.
- תריסי גלילה חשמליים משלבי אלומיניום (למעט בחדרים רטובים ומרפסות כביסה).

❖ **מעקות מרפסות -**

- זכוכית משולבת באלומיניום או מסגרות אומן לפי תקן על פי תכנון ועיצוב אדריכל ובאישור העירייה.

❖ **ריצוף וחיפוי -**

- אריחי גרניט פורצלן במידות 80x80 ו/או 60x60 בגוונים וסוגים לבחירה מתוך לפחות 6 אפשרויות.
- אופציה לבחירת פרקט למינציה בחדר הורים.
- בחדרי רחצה ובמרפסות ריצוף אנטי סליפ במידות 30x30 ו/או 45x45 בגוון וסוג לבחירה מתוך 4 אפשרויות לפחות. חיפוי קירות עד לגובה 2.2 מ' בקרמיקה או פורצלן במידות 30x30 ו/או 45x45.
- במטבח חיפוי מעל משטח עבודה בין הארונות.

לפרויקט יבחרו לפחות 2 ספקי ריצוף וכלים סניטריים כדוגמת נגב, מודי ויארקדיה וכו'.

❖ מטבח –

ארונות מטבח (מעץ סנדוויץ או שו"ע) תוצרת אחת מהחברות המובילות כדוגמת רגבה, סמל, זיו, אביבי, דקל או ש"ע.

- ארון תחתון - גוף ארון סנדוויץ, בגובה 90 ס"מ מונח על סוקל נשלף ובעומק 60 ס"מ. מידות כ- 5 מ"א.

- דלתות עץ בציפוי פורמאיקה, ובשילוב מגירות בטריקה שקטה, פרזול מלא כולל ידיות.
- הכנות למדיח ותנור BI .
- ארון עליון - מפרט כנ"ל בעומק 30 ס"מ. מידות כ- 3 מ"א.
- משטח עבודה מאבן קיסר או ש"ע.
- סה"כ ארון עליון ותחתון כ- 8 מ"א
- כיור מסוג אקרילי או נירוסטה בהתקנה שטוחה.
- לאוכלוסיה החרדית ינתנו 2 כיורים במטבח.

❖ כלים סניטריים -

- במטבח, סוללה מים חמים קרים עם מזלף נשלף כרום ניקל, התקנה פרח. הכנה למדיח כלים.
- בחדרי האמבטיה והשירותים - אסלה תלויה עם מנגנון הדחה סמוי ומושב אסלה תואם, כיור רחצה מובנה בתוך ארון עשוי סנדוויץ עם דלתות במידות של 80-100 ס"מ כולל מראה, סוללה מים חמים קרים דגם פרח מיקסר כרום ניקל, אמבטיה אקרילית 1.6 מ"א, סוללה מים חמים קרים עם מזלף או אינטרפוף 4 דרך כולל מזלף עם מוט מתכוונן.
- במקלחת אינטרפוף 3 דרך עם מזלף ומוט מתכוונן.

❖ צנרת מים -

- פקסגול או S.P כולל ברז ראשי וחיבור לדוד.
- הכנה למכונת כביסה.
- מים חמים ע"י מערכת סולארית עם קולטי שמש בגג ומערכת סחרור (כולל דוד מים חמים דירתי חשמלי בנפח של 150 ליטר).

- דירות שלא ניתן לחברן למערכת סולרית יקבלו לפי בחירתם דוד מים חשמלי דירתי בנפח של 150 ליטר או מערכת חימום מים בגז, בכפוף לאישור הרשויות.

❖ מיזוג אויר -

- מזגן מיני מרכזי דירתי כדוגמת אלקטרה או ש"ע, כולל הנמכת תקרה, מפזרים בכל חדר, טרמוסטט ושלט.

❖ מערכת חשמל -

- חיבור תלת פאזית 25x3 אמפר, כוללת לוח דירתי עם מפסקים חצי אוטומטיים

וממסר פחת.

- אביזרי חשמל מסוג גוויס או ביטוצ'ינו או ש"ע.
- בכל חדר שינה יותקנו לפחות 3 שקעים ונקודת תקשורת לטלפון, לטלוויזיה ומחשב. וכן מפסק תאורה מחליף ונק' מאור מעל המיטה, בחדר הורים הכנה למאוורר תקרה.
- הכנה לרמקולים בחדר דיור.
- נקודות למכשירים כגון מדיח, מכונת כביסה, מייבש, תנור, מיקרוגל, מקרר,
- שקע מוגן מים במרפסת ובחדרי הרחצה
- הכנה לתנור חימום בחדרי הרחצה.
- אינטרקום טלוויזיה צבעוני במעגל סגור בחדר הדיור, ויח' שמע בחדר ההורים.
- הכנה למערכת קולנוע ביתית.
- תוספת של 3 נקודות חשמל ומאור לכל דירת תמורה.

❖ מתקן תליית כביסה במרפסת הכביסה.

מוסכם כי מפרט דירות הדיירים בפרויקט לא יפחת ממפרט

דירות היזם בפרויקט (למעט דירות מיוחדות של היזם).

- ❖ עיקרי המפרט הינם לצורך המחשה בלבד וכפופים לתכנון מפורט, היתר הבנייה שיתקבל ואישור הרשויות לתכנון וכן למלאי קיים, סדרות, ספקים, גוונים שנבחרו ע"י האדריכל והיזם.