

הסכם מכר (פינוי בינוי)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

בין: כל הבעלים/הזכאים להירשם כבעלים של היחידות במקרקעין ברחוב הידועים גם כחלקה בגוש.

אשר שמותיהם ופרטיהם מפורטים בטבלה בסוף ההסכם (להלן: "הטבלה")

כתובתם של הבעלים לצורכי הסכם זה אצל ב"כ הבעלים משרד אילן גלזר ושות', עורכי-דין מרחוב הנחשת 3, בניין B קומה 5, תל-אביב

(שייקראו להלן ביחד וכל אחד לחוד: "הבעלים" או "הדיירים" או "בעלי היחידות"; כל אחד מיחיד הבעלים יקרא להלן: "יחיד הבעלים" או "הדייר" או "בעל היחידה")

מוסכם בזאת כי בכל הנוגע להתחייבויות ו/או הצהרות יחיד הבעלים לפי הסכם זה, יהיה כל אחד מהבעלים אחראי בלעדי להתחייבויות ו/או הצהרותיו בלבד, זאת למעט במקרה בו יש מספר בעלים לדירה נוכחית אחת שאז התחייבויות והצהרות הבעלים ביחס לאותו דירה הינה ביחד ולחוד. במקרה של טענה ו/או דרישה ו/או תביעה של היזם כנגד מי מיחיד הבעלים בשל הפרה של איזו מהתחייבויות ו/או הצהרותיו של אותו יחיד בעלים, לא תהיה לזים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד יתר יחיד הבעלים או מי מהם ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 27.4 להלן.

מצד אחד;

1. צמח המרמן בע"מ ח.פ. 512531203

מרחוב הארבעה 30, תל אביב

באמצעות מנהלה ומורשה החתימה מטעמה

ח"ה _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____ ;

2. קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ ח.צ. 52-004100-5

מדרך מנחם בגין 154 ת"א

באמצעות מנהלה ומורשה החתימה מטעמה

מר _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____ ;

(להלן: "היזם" או "החברה")

מצד שני;

הואיל:

והבעלים הינם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של הזכויות בדירות הקיימות וכן הינם המחזיקים הבלעדיים (בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם על פי הסכמי שכירות בלתי מוגנת) של הדירות הקיימות, כהגדרת מונח זה להלן (כל אחד ביחד ליחידתו הקיימת כמפורט בטבלה שבתחתית הסכם זה);

והואיל:

והבעלים מצהיר, ביחס ליחידה הנוכחית, כי זכויותיו במקרקעין נקיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או הערה ו/או זכות צד שלישי כלשהו למעט משכנתא הרשומה, ככל שרשומה, ו/או עיקולים ו/או צווים ו/או הערות הרשומים, ככל שרשומים, על זכויות חלק מהבעלים במקרקעין כמפורט בנסח רישום המקרקעין **נספח א'** ואשר לגביהם יחולו הוראות הסכם זה להלן;

והואיל:

והחברה, אשר הינה חברה העוסקת ביזום ובבניה של פרויקטים מסוג פינוי בהיקף נרחב, כדוגמת הפרוייקט נשוא הסכם זה, הציעה לבעלים להתקשר עימה בעסקה מסוג פינוי בינוי – לפיה החברה תפעל לאישורה של תב"ע חדשה למתחם במסגרתה תיוספנה זכויות בנייה למקרקעין ואשר תאפשר את ביצוע הפרוייקט, הבעלים יפנו את הדירות הנוכחיות בבניין הקיים לצורך הריסתו ע"י החברה ביחד עם שאר הבניינים הקיימים, לצורך בניית הבניין החדש, בו תוקצה לכל אחד מיחיד הבעלים דירה חדשה, והכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל:

ובכפוף למילוי כל התחייבויות החברה והבעלים ולהתקיימות התנאים המתלים כאמור בהסכם זה, ימכרו הבעלים לחברה את מלוא זכויותיהם במקרקעין לרבות זכויות הנובעות ו/או הקשורות בדירות הנוכחיות, קיימות או עתידיות אשר ינבעו מכוח התב"ע החדשה (כהגדרתה להלן), ובתמורה להן תבנה החברה לבעלים את הדירות החדשות בבניינים החדשים, תפעל לרשום בלשכת רישום המקרקעין של הבניינים החדשים כבתים משותפים ולרשום על שם כל אחד מיחיד הבעלים את זכויות הבעלות בדירה החדשה שתוקצה לו לרבות הצמודותיה, כשהן חופשיות ונקיות (כהגדרתן להלן), וכן תיתן לבעלים את התמורה הנוספת כהגדרתה להלן (ככל שתיתן) בהתאם להסכם זה, והכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והבעלים מקבלים את הצעת החברה בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכם זה להלן;

והואיל

והצדדים מעוניינים להסדיר את היחסים ביניהם, בתנאים כמפורט להלן בהסכם זה להלן.

והואיל

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1.

- 1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות ההסכם לא ישמשו לצורך פרשנותו והן מובאות למען הסדר הטוב והנוחות בלבד.
- 1.3. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראות כלשהן בהסכם גופו לבין הוראות כלשהן בנספחים, יגברו הוראות ההסכם, ככל שקיימות הוראות, ובהיעדרן של הוראות מסוימות בהסכם, תגברנה ההוראות הקבועות בנספח הרלוונטי, אלא אם כן נכתב והוסכם אחרת במפורש על ידי הצדדים בהסכם ו/או בנספח הרלוונטי.
- 1.4. בהסכם זה "הבעלים", "יחיד הבעלים", "הדיירים", "הדייר" ו- "בעלי היחידות", "בעל היחידה", משמעותם גם בלשון זכר וגם בלשון נקבה - לפי העניין.
- 1.5. נספחי ההסכם הינם כמפורט להלן:

נספח א'	-	נסח רישום עדכני של המקרקעין;
נספח א'1	-	טבלת ריכוז יתרות עדכניות של משכנתאות הבעלים.
נספח א'2	-	דו"ח מדידת יחידות הבעלים הנוכחיות [יצורף בהמשך].
נספח א'3	-	כתב הסכמת בן/בת זוג או ידועה/ה בציבור שזכויותיו/ה ביחידה אינן רשומות ביחידה להסכם.
נספח א'4	-	נוסח שאלון מס ויפוי כוח מיסים.
נספח א'5	-	נוסח יפוי כוח בעלים.
נספח א'6	-	נוסח ייפוי כוח תכנון.
נספח א'7	-	נוסח ייפוי כוח לפנייה לבנקים בעלי המשכנתאות הרשומות על יחידות הבעלים הקיימות.
נספח א'8	-	נוסח ייפוי כוח לנקיטה בהליכים משפטיים.
נספח א'9	-	ייפוי כוח בלתי חוזר לביטול רישום הבית המשותף.
נספח ב'	-	ייפוי כוח יזם (נוטריוני) לב"כ הבעלים למחיקת הערת האזהרה ולמתן הסכמות בשם מוטב הערת האזהרה בצירוף פרוטוקול חברה המאשר את העסקה לרבות יפוי הכח למחיקת הערת האזהרה ו/או מתן ההסכמות כאמור.
נספח ב'1	-	יפוי כח מהיזם (נוטריוני) לב"כ היזם, לביצוע פעולות רישום.
נספח ג'	-	עקרונות המפרט הטכני כהגדרתו להלן;
נספח ג'1	-	מפרט מפורט על פי צו המכר יחידות (טופס של מפרט), תשס"ח - 2008, ייערך ויצורף להסכם עד ולא יאוחר מהודעת הפינוי כהגדרתה בסעיף 10.1.6, ובלבד שלא יפחת מעקרונות המפרט המצורף כנספח ג' לעיל וממפרט יחידות היזם (שאינן היחידות המיוחדות) כאמור בהגדרת המפרט הטכני להלן.
נספח ג'2	-	פירוט יחידות הבעלים ומיקומן בבניינים החדשים, לרבות פירוט ההצמדות לכל אחת מיחידות הבעלים – [יצורף בהמשך בהתאם להוראות סעיפים 6.1.3 ו- 6.2 להלן].
נספח ג'3	-	תכניות יחידה, קומה, העמדה ופיתוח הכל כמפורט וכנדרש על פי צו המכר יחידות (טופס של מפרט), תשס"ח - 2008 - [יצורף בהמשך].
נספח ד'1, נספח ד'2, נספח ד'3, נספח ד'4, נספח ד'5, נספח ד'6 (בהתאמה)	-	נוסח הערבות לפי חוק מכר [יצורף בהמשך במסגרת מסמכי הבנק המלווה]; נוסח ערבות דמי השכירות; נוסח ערבות המיסים; נוסח ערבות הבדק; נוסח ערבות הרישום - [יצורפו בהמשך]; נוסח הערבות להבטחת הוצאות משפטיות.
נספח ה'1, נספח ה'2, נספח ה'3, נספח ה'4, נספח ה'5, נספח ה'6	-	כתב הוראות לב"כ הבעלים בקשר עם ערבות המיסים; כתב הוראות לב"כ הבעלים בקשר עם ערבות השכירות; כתב הוראות לב"כ הבעלים בקשר עם השימוש ביפוי הכוח למחיקת הערת האזהרה; כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות הרישום - [יצורפו בהמשך]; כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות להבטחת הוצאות משפטיות;
נספח ו'	-	הסכם שכ"ט ב"כ הבעלים.
נספח ו'1	-	הסכם שכ"ט השמאי מטעם הבעלים.

נספח ו'2	-	הסכם התקשרות עם המפקח מטעם הבעלים.
נספח ו'3	-	הסכם ההתקשרות עם החברה המארגנת.
נספח ז'	-	כתב מינוי הנציגות מטעם בעלי היחידות בבניין הקיים.
נספח ח'	-	נוסח תצהיר הבעלים בפניו יחידה נוכחית.
נספח ט'	-	טבלת פרטי קשר של הבעלים.
נספח י'	-	אישור ביטוח [יצורף בהמשך].
נספח י"א	-	נספח קשישים/החולה הנוטה למות.
נספח י"ב	-	נוסח התחייבות שוכר
וכן כל מסמך אחר ככל שיצורף ע"י הצדדים בהסכמה כנספח להסכם		
(*) חלק מהנספחים כמצוין לעיל יצורפו בשלב מאוחר יותר.		

הגדרות

2.

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות והפירוש כפי שמופיעים לצידם כמפורט להלן:

"[ה]אדריכל"	משרד האדריכלים אשר יבחר ע"י החברה לצורך תכנון הפרויקט, בשיתוף הנציגות כמפורט להלן. ככל והחברה תבקש להחליף את האדריכל היא תהא רשאית לעשות כן בכפוף לכך שטרם בחירת אדריכל חדש כאמור, תציג החברה לנציגות הבעלים את האדריכלים המועמדים ולנציגות הבעלים תינתן הזכות לאשר/לפסול אדריכל ככל שלאדריכל החלופי היעדר ניסיון מתאים בתכנון פרויקטים ומתחמי מגורים מסוג ובהיקף הפרויקט נשוא הסכם זה ו/או על רקע שיקולים אחרים ענייניים בלבד.
"ב"כ הבעלים"	עו"ד אילן גלזר ו/או כל אחד מעורכי הדין ממשרד אילן גלזר ושות' מרח' הנחושט 3, תל אביב.
"ב"כ היזם"	משרד עו"ד ארדינסט בן נתן טולידנו (יחד עם המבורגר עברון) מרח' ברקוביץ 4 תל אביב.
"[ה]בניין הקיים" או "[ה]בניין הנוכחי"	הבניין שבו מצויה היחידה הנוכחית של כל אחד מיחיד הבעלים.
"[ה]בניין/נים החדש/ים"	<p>הבניין/נים החדש/ים אשר יבנה/ו על החלקות/חלק מהחלקות במקום הבניין/נים הקיים/מים, שייחורס/ו, בהתאם להוראות התב"ע החדשה (כהגדרתה להלן) ובו יבנו יחידות הבעלים החדשות ויחידות היזם.</p> <p>במקרה בו רשויות התכנון תדרושנה כי התב"ע החדשה תכלול "עירוב שימושים" (קרי, שילוב שטחי ציבור ו/או שטחי מסחר ו/או שטחי משרדים וכיוצ"ב) בבניין/נים החדש/ים הכוללים דירות מגורים לבעלים (להלן: "בניינים מעורבים"), הצדדים יפעלו בתאום ביניהם, טרם הפקדת התב"ע החדשה להתנגדויות, על מנת לצמצם את הדרישה, ככל הניתן והכל בהתאם להנחיות הרשות.</p> <p>ואולם במקרה כאמור, יפעל היזם לתכנן, בכפוף לאילוצי תכנון, הפרדה בין שטחי הציבור / שטחי המסחר לבין שטחי המגורים בבניינים החדשים, לרבות בכל הנוגע לדרכי גישה, לובאים, חדרי מדרגות, מעליות וכד'. כן יפעל היזם לייצר בחניון הפרדה באמצעות מחיצות ו/או שערים חשמליים בין מתחם החניות שמיועד ליחידות המגורים לבין מתחם החניות אשר משרת את שטחי הציבור / שטחי המסחר, וכן יפעל באופן סביר, בכפוף לבקשת נציגות הבעלים ולהנחיות הרשויות ויועצי התנועה, על מנת שהכניסה והיציאה מהחניון למסחר תהינה בנפרד מהכניסה והיציאה מהחניון המשרת את יחידות המגורים.</p> <p>בנוסף מוסכם כי שעות הפעילות יהיו שעות הפעילות בבניינים מעורבים תהיינה מתאימות לסביבת מגורים, ולמעט עסקים הנותנים שירותים חיוניים/רפואיים (דוגמת מוקד רפואי, בתי מרקחת וכיוצ"ב), העסקים בבניינים מעורבים כאמור לא יפעלו בשבתות/חגים. כמו כן, ובכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות, יפעל היזם לשלב במסמכי התב"ע/הבית המשותף של בבניינים מעורבים, איסור על קיום אטלז, ממכר לחנויות דגים טריים, מזון מהיר דוגמת פלאפל, שווארמה, ברים, מועדונים וכיוצ"ב. מובהר כי האיסור לא יחול על ממכרי מזון מסוג אחר, בתי קפה.</p>
"[ה]בניינים הקיימים" או "[ה]בניינים הנוכחיים"	הבניין הקיים (כהגדרתו להלן) ושאר הבניינים המהווים את ביחד את המתחם (כהגדרתו להלן).

<p>"[ה]בנק המלווה"</p>	<p>אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל ו/או אחת מחמשת חברות הביטוח הגדולות בישראל, לרבות בשיתוף עם גופי מימון חוץ בנקאיים מקובלים לבחירת היזם ובהתאם לשיקול דעתו המוחלט והבלעדי, עימו יתקשר היזם בהסכם מימון לפרויקט בנייה, כהגדרתו בחוק המכר (הבטחת השקעות) כאמור, ובלבד שהליווי יתנהל במתכונת של "ליווי סגור".</p>
<p>"[ה]בקשה להיתר בניה"</p>	<p>בקשה/ות למתן היתר/י בנייה לביצוע הפרויקט, בניית הבניינים החדשים הכוללים את יחידות הבעלים החדשות ויחידות היזם וכן ביצוע של עבודות פיתוח ו/או בניה של כל שטח ציבורי שיקבע בתב"ע החדשה, כי באחריות היזם לבצעו, הכל לצורך ביצוע הפרויקט. הבקשה תכלול היתר/ים להריסת הבניינים הקיימים, לביצוע עבודות חפירה ודיפון ולבניית הבניינים החדשים, וכל המסמכים והתוכניות המהווים חלק הימנה ו/או הדרושים לצורך קבלת היתר הבנייה.</p>
<p>"היתר הבניה"</p>	<p>היתר בניה שיתקבל בהתאם לבקשה להיתר בניה שתוגש לוועדה המקומית לרבות כל שינוי שיעשה בו מעת לעת, בהתאם להוראות הסכם זה וכדין. מובהר בזאת, כי היתר הבניה יכול ויצא בשלבים כשהוא כולל הריסה, חפירה ודיפון וכל היתר נוסף לביצוע עבודות בניית הבניינים החדשים ו/או כל היתר בניה נוסף שיהא נחוץ לצורך ביצוע הפרויקט ובלבד שבמקרה של היתר בניה חלקי כאמור, במועד הוצאתו כבר ניתנה החלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר בניה בתנאים, לפיה ניתן לבנות את הבניינים החדשים (או חלק מהם - ככל שהפרויקט יבוצע בשלבים) בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר ניתן להפיק את ההיתר לבניית הבניינים החדשים כאמור עד למועד השלמת קומת/ות המרתפים.</p>
<p>"השלמת ביצוע הפרויקט"</p>	<p>השלמת בניית/ות של הבניין/נים החדש/ים בהתאם להוראות ההסכם ונספחיו כאשר: (1) יחידות הבעלים החדשות מוכנות וראויות למגורים לאחר קבלת טופס 4 הכולל אישור איכלוס, בהתאם להיתר הבניה ולתוכניות כשהן מחוברות חיבור של קבע לרשת החשמל, המים, הגז והביוב כשהמעליות בכל בניין מותקנות וניתנות להפעלה בכפוף לקבלת החזקה בהם ע"י הנציגות/חברת ניהול; (2) הרכוש המשותף ראוי לשימוש, הגישה לבניינים תקינה, בטוחה וסבירה, החניונים פועלים והגישה אל הבניינים החדשה ולחניונים נאותה וסבירה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה. מובהר כי יתכן ובמועד השלמת ביצוע הפרויקט עדיין ידרש להשלים ביצוע מטלות ציבוריות ו/או עבודות פיתוח ו/או עבודות פנים בתוך יחידות היזם, בגינם יחולו המועדים המפורטים בהסכם ולא ימנעו מסירת יחידות בפרויקט ובלבד שאין בהם כדי למנוע את הגישה הנאותה והבטוחה לחניונים ולדירות הבעלים החדשות, אולם, רק השלמתם במלואם תחשב להשלמת הפרויקט כולו.</p> <p>למען הסר ספק, במקרה שבו יבוצע הפרויקט במספר שלבים, אזי, השלמת ביצוע העבודות תהא ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט בנפרד.</p> <p>מודגש, כי בכל מקום בהסכם זה בו קיימת התייחסות ל"מועד השלמת הפרויקט", הכוונה הינה להשלמת ביצוע עבודות הבנייה כאמור (בכפוף לאמור לעיל), ולא למועד לרישום הבית המשותף והיחידות החדשות בבניין החדש. המועדים לרישום הבית המשותף והיחידות בבניין החדש יהיו בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.</p>
<p>"[ה]וועדה המחוזית"</p>	<p>הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז דרום.</p>
<p>"[ה]וועדה המקומית"</p>	<p>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע.</p>
<p>"זכויות הבניה"</p>	<p>כל זכויות הבניה החלות ו/או שתחולנה על המקרקעין מכוח התב"ע החדשה ו/או מכוח כל תכנית אחרת קיימת ו/או שתקבל תוקף ו/או כל הקלה ו/או תקנה מכל סוג, לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות ו/או זכויות בניה שיתקבלו לאחר חתימת הסכם זה ועד לגמר הפרויקט.</p>
<p>"חוק המכר (דירות)"</p>	<p>חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו.</p>
<p>"חוק המכר (הבטחת השקעות)"</p>	<p>חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי יחידות), התשל"ה-1974 (לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו).</p>
<p>"חוק המקרקעין"</p>	<p>חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.</p>
<p>"חוק מיסוי מקרקעין"</p>	<p>חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, על כל תיקוניו, עדכונים וכל תוספת לחוק כאמור, ולרבות התקנות ו/או ההוראות ו/או הוראות הביצוע ו/או הוראות השעה המחייבות מכוחו, המאושרות והתקפות במועד החתימה על הסכם זה ו/או שתאושרנה בעתיד.</p>
<p>"חוק פינוי בינוי"</p>	<p>חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006.</p>
<p>"חוק ארגון עסקאות"</p>	<p>חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.</p>

"צו מכר דירות"	צו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
"חלקה" או "המקרקעין"	חלקה _____ [רשום שם החלקה] בגוש 38116 שבה בנוי הבניין הקיים ויחידות הבעלים הנוכחיות.
"החלקות"	8, 14, 15, ו-23 בגוש 38116 שעליהן בנויים הבניינים הקיימים (ללא הבניין הקיים).
"טופס 4"	אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981 הכולל אישור אכלוס כנהוג וכפי שיאושר בוועדה המקומית.
"יועץ המס"	עו"ד אלישע קסנר ממשרד גולדפרב זליגמן שות' או יועץ מס שיבחר בהסכמה ע"י הנציגות והיזם, מתוך רשימה של 3 יועצי מס שיעביר היזם לנציגות אשר יתחייב לפעול לטובת בעלי הדירות ושהיזם יישא במלוא שכר טרחתו.
"יחיד בעלים"	כל מי שהינו בעל זכויות בעלות/חכירה בלפחות חלק מיחידה אחת נוכחית, בין אם זכויותיו רשומות בלשכת רישום המקרקעין ובין אם הוא זכאי שזכויותיו יירשמו.
"יחידות הבעלים החדשות" או "דירות הבעלים החדשות" כל אחת מיחידות/דירות הבעלים החדשות תקרא להלן "יחידת/דירת הבעלים החדשה"	<p>יחידות מגורים בבניינים החדשים כל אחת מהן בשטח ובמיקום כמפורט בהגדרה זו להלן, לרבות כל השטחים הצמודים ליחידות כמפורט להלן ולרבות חלקן היחסי במקרקעין וברכוש המשותף (לפי סעיף 26 להלן), אשר תיוחדנה ליחיד הבעלים בהתאם למפורט בנספח ג' 2.</p> <p><u>מיקום וכיווני אוויר יחידות הבעלים החדשות</u> - כל יחידות הבעלים החדשות ימוקמו בשליש האמצעי מעל ללובי בבניין החדש. מיקום הבניין החדש בו תמוקם יחידת הבעלים החדשה יהא קרוב ככל הניתן למיקום הבניין הקיים בו מצויה היחידה הקיימת (מבלי לגרוע מזכות הבחירה של הבעלים כמפורט בסעיף 6.1.3 להלן), והכל בהתחשב באופן העמדת הבניינים החדשים, באילוצי תכנון שאינם בשליטת היזם ויתואמו עם הנציגות והמפקח מטעם הבעלים מראש בקשר עם מיקום הבניין החדש בו תמוקם יחידת הבעלים החדשה.</p> <p>מיקומה המדויק של דירת הבעלים החדשה יקבע על ידי הבעלים עצמו על בסיס שיטת הניקוד כמפורט בסעיף 6.1.3 להלן ובכל מקרה לכל בעלים תינתן האפשרות לבחור דירה בעלת כיוונים דומים לכיווני האוויר הקיימים, זאת בכפוף לאילוצים תכנוניים לרבות כאלו הקשורים בהפניית הבניינים החדשים.</p> <p>כמו כן, לכל אחת מיחידות הבעלים החדשות יהיו שני כיווני אוויר לפחות, ובכל מקרה יחידות הבעלים החדשות לא תהיינה יחידה בעלות כיוון אוויר מלא אחד בלבד. תינתן העדיפות לשמירה על כיווני האוויר הקיימים בכל דירה בכפוף לאילוצי תכנון, והתחייבות היזם לתמורות המפורטות בהסכם זה והוראות סעיף 6.1.3.1.</p> <p><u>תוספת שטחים ליחידות הבעלים החדשות</u> - שטחה של כל יחידה חדשה יהיה יהיה בהתאם לעקרונות המפורטים להלן: שטח היחידה הנוכחית (כהגדרתו להלן) בתוספת של 25 (עשרים וחמישה) מ"ר, חלק מתוספת השטח האמורה תיוחד להקמת ממ"ד בכל דירה, ככל שלא יוקמו ממ"קים, שהרי אז תוספת השטח לא תכלול ממ"ד.</p> <p>מרפסות, חניות ומחסנים –</p> <p>לכל דירה חדשה תתוסף מרפסת בשטח של 12 מ"ר (שניים עשר) אשר שטחה אינו כלול בשטח הדירה החדשה. היזם מתחייב כי המרפסות בדירות הבעלים החדשות ייבנו באופן שצורתן תהיה רגולרית ככל הניתן, בכל מקרה יפעל היזם לתכנן את המרפסות בכפוף לאילוצי תכנון, כך שעומק המרפסת לא יפחת מ-2 מ"ר וללא עמודים בתוך שטח המרפסת (בשונה מהיקף המרפסת).</p> <p>לכל יחידת בעלים חדשה תוצמד חניה אחת קונבנציונאלית תת קרקעית ובכל מקרה לא במתקן חניה/מכפיל חניה/חניון רבובטי.</p> <p>לכל יחידת בעלים חדשה יוצמד מחסן בשטח של 6 מ"ר (בכפוף להוראות סעיפים 6.2.4 - להלן).</p> <p>גימור יחידות הבעלים החדשות יהיה על פי המפרט, כאשר מוסכם בזאת כי, יחידות חדשות המיועדות ליחיד בעלים עם מוגבלויות, תותאמנה לצרכיו על חשבון היזם. לעניין זה, יהיה הבעלים הרלוונטי זכאי להזמין במסגרת הזמנת שינויי דיירים, כמפורט בסעיף 14 להלן, וללא תשלום, ובכפוף לאילוצי תכנון, הרחבה של דלתות הפנים בדירה ו/או התקנת מאזני יד ו/או התקנת מקלחון רחב המאפשר הצבת ספסל/כסא ו/או הנמכת המטבח, וכיוצ"ב התאמות בדירה החדשה, הכל בהתאם לצרכים המיוחדים של הבעלים הרלוונטי.</p> <p>למען הסר ספק, שטח המחסן, החניות ומרפסת שמש כמפורט להלן אינם</p>

כלולים בשטח הדירה החדשה ויהיו בנוסף לו. הגדרת דירת הבעלים החדשה תתייחס לדירה החדשה, לרבות המרפסת, החניה והמחסן כמפורט לעיל, וכן לחלקה היחסי ברכוש המשותף. שטח ומיקום כל אחת מדירות הבעלים החדשות יהיה בהתאם למופיע בנספח ג' אשר יצורף להסכם זה לאחר השלמת בחירת הדירות החדשות על ידי הבעלים. לעניין חישובי שטחים מוסכם כי כל השטחים הנקובים בהסכם זה יחושבו בהתאם לצו המכר דירות, כהגדרתו להלן.	
כלל יחידות הבעלים הנוכחיות כהגדרת מונח זה להלן, במתחם.	"דירות/יחידות הבעלים הנוכחיות"
כל היחידות שייבנו על החלקות על פי התב"ע החדשה בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות כל השטחים הצמודים ליחידות כאמור ולרבות חלקן היחסי ברכוש המשותף, למעט יחידות הבעלים החדשות.	"יחידות היזם/ דירות החברה"
דירות גן ו/או דופלקסים ו/או פנטהאוזים ו/או מיני פנטהאוזים ו/או דירות ששטחן עולה על 130 מ"ר, שייבנו בבניין החדש. מוסכם ומובהר בזאת כי לצורך יישום הוראות הסכם זה לעניין סדר בחירת חניות ומחסנים, דירות היזם המיוחדות בבניין החדש לא יהוו יותר מ-6 דירות בכל בניין חדש עד 12 קומות ועד 8 דירות בבניין העולה על 12 קומות.	"[ה]יחידות המיוחדות"
יחידות הבעלים החדשות ויחידות היזם, יחדיו.	"[ה]יחידות החדשות"
דירות בבניין הקיים כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב כנספח א' לעיל, לרבות השטחים הצמודים להן, חלקן ברכוש המשותף, מרפסות וכן כל הזכויות השייכות ו/או הצמודות להן לרבות זכויות הבניה הקיימות השייכות להן ו/או המיוחדות/שייכות להן.	"יחידת הבעלים הנוכחית" או "היחידה הנוכחית"
מהנדס מתחום הבנייה שימונה בהסכמה על ידי באי כוח הצדדים ובהעדר הסכמה ימונה על ידי ראש ארגון המהנדסים בתל אביב ואשר תפקידו מוגדרים בסעיף 31 להלן.	"[ה]מהנדס" או "[ה]מהנדס המכריע"
המועד שבו הסכם זה נחתם על ידי היזם ועל ידי הרוב המיוחס כהגדרתו להלן.	"[ה]מועד הקובע"
מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, ביחידות הנוכחיות ובזכויות הבנייה כהגדרתן לעיל מוסכם. ככל שיוותרו זכויות בנייה שלא נוצלו לטובת הפרויקט או לא נולדו על ידי היזם עד לקבלת טופס 4 לכל הבניינים החדשים במסגרת הפרויקט ו/או ככל שיוקנו למקרקעין זכויות בניה נוספות לאחר גמר הפרויקט (להלן: "זכויות הבנייה הנוספות"), אזי אלו יהיו יהיו רכוש משותף של כל בעלי הזכויות (בעלים ורוכשי דירות היזם) בבניין החדש.	"[ה]ממכר"
כהגדרתו בסעיף 12 להלן.	"[ה]מפקח מטעם הבעלים"
עקרונות המפרט הטכני המצורפים להסכם זה ומסומן כנספח ג' ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו או, לפי העניין, המפרט הטכני הסופי לביצוע הבניין החדש ודירת הבעלים החדשה שיערך על פי צו המכר יחידות (טופס של מפרט) תשס"ח-2008, אשר ימסר לבעלים ויצורף להסכם זה בסמוך למתן הודעת הפינוי ויסומן כנספח ג'1 , ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו, כהגדרתו בסעיף 10.1.6 להלן, ואשר על פיו תיבנינה יחידות הבעלים החדשות. המפרט הטכני הסופי נספח ג' 1 יהיה לכל הפחות זהה ברמתו למפרט הטכני לפיו יבנו יחידות היזם בבניין החדש למעט היחידות המיוחדות. האמור לעיל לא יחול לגבי שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמנו ע"י רוכשי יחידות היזם וכן הטבות קבוצתיות כגון חבר, הוט, אשמורת וכיוצ"ב מבצעי מכירות לקבוצה שגודלה לא יעלה על 30% מיחידות היזם.	"[ה]מפרט הטכני"
ככל שרשויות התכנון ו/או הרישוי ידרשו שינויים במפרט המהווים שינוי ביחס לעקרונות המפרט הטכני (נספח ג') ו/או ככל שיחולו שינויים בתקנים המחייבים אשר ידרשו שינוי מהותי ביחס לעקרונות המפרט הטכני כאמור, יסוכמו שינויים אלו, טרם ביצועם, בין היזם למפקח מטעם הבעלים.	

"המתחם"	<p>כלל הבניינים הקיימים והחלקות, לרבות שטחים ציבוריים המצויים בסמיכות למקרקעין.</p> <p>היזם יוכל לצרף בניין או בניינים סמוכים נוספים למתחם ככל שיתאפשר מבחינה תכנונית ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ובלבד שלא יהיה בצירוף כאמור כדי לפגוע או לגרוע מזכויות הבעלים על פי הסכם זה, ולא תינתן עדיפות בפינוי לבניינים נוספים כאמור, אלא בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות. ככל שמלוא בעלי הזכויות באחד או יותר מהבניינים הקיימים לא יחתמו על הסכם זה, יהיה רשאי היזם לגרוע אותם מהמתחם ולבצע את הפרויקט בלעדיהם ו/או לבצע את חלקם בפרויקט בשלב מאוחר יותר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי, ככל ולאותו בניין/בניינים שיצרף היזם למתחם כאמור, ינתנו הטבות או תנאים העדיפים על אלו הקבועים בהסכם, הסכם זה יתוקן באופן שאותן הטבות או תנאים עדיפים תחולנה גם על הבעלים וזאת אלא אם אותו חלק שונה במהותו מיתר החלקות, דוגמת מגרש ריק או היקף בניה נמוך שהיזם חתם עם אותו בעלים עסקת קומבינציה או במקרה שמדובר במגרש שבבעלות הרשויות המוסמכות ו/או שבנויים עליו יחידות שאינן למגורים וכיוצ"ב.</p>
"נסיבות פוטרות"	<p>לגבי כל מועד שעל היזם לעמוד בו בהסכם, ונוסף על כל הוראה מפורשת אחרת בהסכם ו/או בדין המאפשרת ליזם לאחר בביצוע התחייבויות שיש לו בהסכם, לרבות לעניין מועדי קיום התנאים המתלים, מוסכם כי כל אחת מהנסיבות המנויות להלן תהווה עילה לדחיית בביצוע התחייבות היזם שעל פי ההסכם (או לדחיית המועד לקיום התנאים המתלים, לפי העניין) בפרק זמן שבו תתקיים הנסיבה הרלוונטית כאמור אשר לא יימנה במניין המועדים לקיום התחייבויות היזם ו/או התנאים המתלים (בצירוף עד 14 ימי התארגנות במידת הצורך על פי אסמכתאות בכתב) בלי שהדבר ייחשב כהפרה מצידו ובלי שיהיה בכך כדי לחייב אותו בתשלום פיצוי כלשהו לבעלים, למעט המשך תשלום דמי השכירות המוסכמים בגין תקופת הפיגור כאמור (אם וככל שהעיקוב אירע לאחר שהבעלים פינוי את יחידותיהם בהתאם להוראות הסכם זה באישור היזם), ובלבד שאותה נסיבה גרמה לעיכוב בקיום התחייבויות היזם בפעול שאין ביכולתו של היזם למנעה ושהיזם פעל כמיטב יכולתו באמצעים מקובלים וחוקיים על מנת להסירה/לצמצמה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאים שהם בחזקת כוח עליון ואשר אינם בשליטת היזם או מי מטעמו ולא היו ניתנים לחיזוי במועד כריתתו של הסכם זה. • מלחמה או פעולות איבה מעין מלחמתיות בהיקף ניכר אשר יש בהן כדי לשבש באופן מהותי את הפעילות בענף הבניה בכלל ו/או באזור המקרקעין. • עיצומים, השבתות השבתה כללית במשק ו/או בענף הבניה. • עיכוב הנובע מהתנגדות רשות העתיקות לביצוע העבודות בפרויקט עקב נסיבה הקשורה בחשד להימצאות עתיקות במקרקעין או בסביבתם. • מחסור כללי בחומרי / פריטי / אבזרי בניה הדרושים לביצוע הפרויקט ו/או מחסור כללי בעובדים, עקב התפשטות נגיף בישראל ו/או מגפה לאומית ו/או עולמית, שהוכרה ככזו על ידי משרד הבריאות ו/או ארגון הבריאות העולמי, אשר יש בהם כדי לעכב בפועל את ביצוע העבודות. • ביחס לתקופה שעד לפינוי כלל דירות הבעלים ורישום השעבוד לטובת הבנק המלווה כמפורט בהסכם זה - בשל עיכוב הנובע מהפרה של מי מיחידי הבעלים במתחם את הוראות הסכם זה. • בשל עיכוב חיבור הדירה או הבניין לרשת החשמל ו/או לצנרת ו/או לרשת הביוב והתיעול ואשר יהיו תלויים בחברת החשמל ו/או בחברות ממשלתיות ו/או ברשות מקומית, ובלבד שהיזם פעל בשקידה ובסבירות, בהתאם ללוחות הזמנים המקובלים אצל הרשויות הנ"ל, לשם הזמנת החיבורים הנדרשים, באופן שיאפשר את חיבור הבניין והדירות במועד הקבוע למסירת הדירות.
"הנציגות"	כהגדרתה בסעיף 29.1 להלן.
"העירייה"	עיריית באר שבע.

<p>"[ה]פרויקט" או "העבודות"</p>	<p>פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי שאותו יבצע היזם על פי הסכם זה, כפוף להתקיימות התנאים המתלים ועל פי התב"ע החדשה, במסגרתו תבוצע הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות כל עבודות התכנון, הפיתוח והבניה הקשורים והכרוכים בהקמתם, עד השלמת הפרויקט כהגדרת מונח זה לעיל, הכל בהתאם להיתר הבניה, כהגדרתו לעיל, שיתקבל/ו והכל בכפוף להוראות הסכם זה, לרבות רישום הבניינים החדשים כבתים משותפים ורישום היחידות החדשות בבניינים החדשים על שם הבעלים, היזם (על שמו או לפקודתו) ו/או רוכשי היחידות מהיזם, לפי העניין ובהתאם להוראות ההסכם וניהול חברה משכנת עד להשלמת הרישום כאמור. ככל והיזם יידרש על ידי הרשויות המוסמכות לבצע את הפרויקט במספר שלבים או (לפי העניין) ככל והיזם יחליט לפי שיקול דעתו לבצע את הפרויקט במספר שלבים - ובתנאי שלא יהיה באמור כדי לגרוע מהתחייבות היזם להשלים את ביצוע הפרויקט במלואו, ייחשבו המקרקעין עליהם נבנה כל אחד משלבי הפרויקט לצורך הסכם זה כ"מתחם" עצמאי (להלן בהתאמה: "שלב" או "שלבים").</p> <p>חלוקת הפרויקט לשלבים תהיה מותנית בתנאים המצטברים הבאים: (1) מספר השלבים בפרויקט לא יעלה על שלושה שלבים; (2) כל אחד מהשלבים יבטיח ליזם רווחיות (כהגדרתה לעיל) של 15% לפחות; (3) השלב הבא יחל לא יאוחר מאשר תוך 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות של השלב הקודם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ביחס לשלב זה ולכך שלא נגרם עיכוב שמקורו בחתימת מי מהבעלים על הסכם זה ו/או קיום התחייבויות של מי מהבעלים.</p> <p>על אף האמור ככל שתדרש חלוקה אחרת לשלבים ע"י הרשויות המוסמכות או ככל שהוצאתו לפועל של שלב כלשהו תהא מותנית בביצוע עבודות על ידי הרשויות המוסמכות, יתאפשר שינוי במספר השלבים ו/או לוחות הזמנים הנקובים לעיל, ובלבד שהיזם: (1) עדכן את ב"כ הבעלים ונציגות הבעלים בתנאים / עיכובים הני"ל מבעוד מועד (2) פעל בנמרצות מול הועדות / הרשויות הרלוונטיות לשם שינוי הדרישות והתאמתן להוראות סעיף זה לעיל ו/או, לפי העניין, לשם ביצוע המוטל על הרשויות לשם הוצאת הפרויקט/השלב הרלוונטי אל הפועל, בלוחות הזמנים כאמור. במקרה כאמור, יפעל היזם בשיתוף פעולה עם נציגות הבעלים וב"כ הבעלים, לרבות קיום פגישות משותפת עם הרשויות הרלוונטיות, הכל לשם הוצאת הפרויקט/שלב הביצוע, אל הפועל בלוחות הזמנים.</p> <p>ככל ויבוצע הפרויקט בשלבים, אזי, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות, היזם יתעדף את המקבץ בו 100% מהבעלים חתמו על הסכמי פינוי בינוי.</p>
<p>"[ה]קבלן"</p>	<p>חברת צמח המרמן בע"מ ו/או חברת אל – הר הנדסה ובניין בע"מ, לרבות חברות בנות של החברות הנ"ל או בנסיבות חריגות בהן איזו מהחברות הנ"ל אינן יכולות לבצע את הפרויקט מסיבות אובייקטיביות אשר הוצגו לנציגות - קבלן אחר בעל ידע וניסיון מוכחים בבניית פרויקט בסדר גודל דומה, שייבחר ע"י היזם (באישור הנציגות שלא תסרב אלא מטעמים סבירים) ואשר יבצע את עבודות הבניה כקבלן ראשי (לרבות הזכות למנות קבלני משנה כרצונו), ובלבד שיהיה קבלן רשום ובעל סיווג מתאים על פי הדין לביצוע העבודות המוטלות עליו בקשר עם הפרויקט.</p>
<p>"רוב מיוחס"</p>	<p>הבעלים של 66.66% (שני שלישי) מיחידות הבעלים הנוכחיות המצויות במתחם, ובלבד ומתקיימים בהם שני התנאים שלהלן במצטבר: (1) הם הבעלים של 60% לפחות מיחידות הבעלים הנוכחיות בכל בניין הקיים; (2) ליחידותיהם הנוכחיות בבניין הקיים, מוצמדים לפחות 50% מהרכוש המשותף, או לחילופין, על פי כל רוב חוק אחר שיקבע על פי הדין, לרבות הוראות חוק פינוי בינוי.</p>
<p>"רכוש משותף"</p>	<p>כמשמעותו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, לרבות כל שטח המקרקעין והבניין החדש, למעט השטחים שירשמו כיחידות הבעלים ויחידות היזם והשטחים ו/או הזכויות ו/או זכויות הבנייה שיוצמדו ליחידות אלה ויוצאו מן הרכוש המשותף, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.</p>
<p>"שטח היחידה הנוכחית"</p>	<p>שטח היחידה הקיימת על פי שיטת המדידה הקבוע בצו המכר, דהיינו שטח היחידה הקיימת במלוא היקפה (בהתעלם מקירות פנימיים), כולל קירות חיצוניים במלוא עוביים וקירות משותפים עם יחידות קיימות צמודות במחצית עובים וכולל מרפסות סגורות (אף אם נסגרו ללא היתר, ובלבד שגג ורצפת המרפסת הינן בהיתר) וביחס למרפסות פתוחות תוספת לשטח הדירה לפי מקדם של 0.33 מ"ר תוספת לשטח הדירה בגין כל 1 מ"ר מרפסת פתוחה.</p> <p>שטח היחידה הנוכחית יכלול כל תוספת בניה שבוצעה מכח היתר בניה שניתן כדין והתוספת נבנתה בפועל לפני חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים. אולם חישוב שטח היחידה הנוכחית לא יכלול כל תוספת בניה שבוצעה שלא כדין ו/או שבנייתה הסתיימה לאחר מועד זה. מדידת שטחי היחידות הנוכחיות תבוצע בהתאם לצו המכר דירות כהגדרתו לעיל ובכפוף להוראות</p>

	<p>ולכללים הקבועים להלן בהסכם זה.</p> <p>מוסכם בין הצדדים, כי שטחי הדירות הנוכחיות יקבעו לפי מדידה שתבוצע לדירות הטיפוסיות (ומדידות פרטניות ליחידות שאינן טיפוסיות) על ידי מודד מוסמך שימונה בהסכמה מראש ובכתב של החברה ושל נציגות הבעלים ושכרו ישולם על ידי החברה. המדידה תעשה בתיאום עם ב"כ הבעלים והנציגות וכן עם הבעלים הרלוונטיים, לא יאוחר מאשר עד למועד הקובע כאמור בסעיף 8.1 להלן או במועד מוקדם יותר שיהיה בכל מקרה לאחר חתימת הסכם זה ע"י ראשון הבעלים.</p> <p>שטח דירת הבעלים הנוכחית יפורט בדו"ח המדידות שיצורף כנספח א'2 להסכם זה ויהווה את שטח היחידה הנוכחית לצורך קביעת שטח היחידה החדשה של כל אחד מהבעלים.</p>
<p>"[ה]שמאי מטעם הבעלים"</p>	<p>משרד השמאים נחמה בוגין בע"מ אשר מונה ע"י הבעלים ואשר יבצע את הפעולות המוטלות על השמאי מטעם הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה וזאת בהתאם ובכפיפות להסכם שכר הטרחה המצורף להסכם זה, מסומן באות 1/1 ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה שכר הטרחה יאושר מראש ע"י היזם, בהתאם למקובל בפרויקטים דומים וישולם על ידי היזם.</p>
<p>"[ה]שמאי המוסכם"</p>	<p>שמאי שיבחר בהסכמה בין ב"כ הבעלים לבין היזם או ב"כ היזם, או בהעדר הסכמה, ע"י המוסד ליישוב סכסוכים של לשכת שמאי המקרקעין.</p>
<p>"שינויים מהותיים"</p>	<p>שינוי מהותי לעניין הסכם זה יחשב אחד מאלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שינוי מהותי בר פיצוי – <p>שינויים בתוכניות ההגשה להיתר, באופן שבו שטח דירת הבעלים החדשה כפי שיאושר במסגרת היתר הבניה, יקטן בלמעלה מ 2% ועד 5% משטחה של הדירה החדשה עפ"י הסכם זה (לעניין זה – שינוי מהותי ייבדק לגבי דירות מאותו טיפוס ביחס לשטח הממוצע בקירוב של הדירות באותו טיפוס, כאשר דירות בשטח שהפרש ביניהם עומד עד 6 מ"ר קרי שההפרש בין הדירה הגדולה ביותר בקבוצה לדירה הקטנה ביותר בקבוצה הינו 6 מ"ר באופן שהדירה הקטנה ביותר קטנה בעד 3 מ"ר משטח הדירה הממוצעת בקבוצה והדירה הגדולה ביותר גדולה בעד 3 מ"ר משטח הדירה הממוצעת בקבוצה, תחשבה כדירות מאותו טיפוס), ו/או ששטח הצמודותיה של דירת הבעלים החדשה (מרפסות ומחסנים) יקטן בלמעלה מ 1 מ"ר ועד 2 מ"ר משטחו, והכל ביחס להתחייבות היזם בהתאם להסכם זה. בכל מקרה, הפחתה כאמור תותר רק ככל שהתקיימו התנאים המצטברים הבאים: (1) הדרישה לשינוי כאמור מקורה בדרישת רשויות התכנון המוסמכות ו/או בשל דרישת יועצי היזם הנובעת מאילוצים תכנוניים; (2) אין חלופה תכנונית סבירה אחרת המונעת את הפחתת השטח כאמור; (3) הפחתה זוהי (לכל הפחות) תחול גם על דירות היזם הממוקמות באותו אגף בו ממוקם דירת הבעלים החדשה ששטחה יקטן ו/או, לפי העניין, דירות היזם מאותו טיפוס בבניין החדש. מובהר כי שינוי שאינו עולה 2% השטח הדירה החדשה או 1 מ"ר בשטח המרפסת, ואשר נובע מאילוץ תכנוני כאמור, לא יהווה שינוי המקנה פיצוי (להלן: "סטיה מותרת"). אולם במקרה שהדירה החדשה עפ"י היתר הבניה לבניין החדש, תכלול סטיה העולה על הסטיה המותרת, ישולם הפיצוי בגין כל הסטיה.</p> <p>בכל מקרה של שינוי בר פיצוי כאמור, יהיו הבעלים ששטח דירתם החדשה ו/או הצמודותיה יקטן כאמור לעיל, זכאים לקבל מהיזם פיצוי, בגין מלוא השטח שנגרע מדירתם החדשה ו/או מהצמודותיה, על פי קביעת השמאי מטעם הבעלים שתהא מבוססת על מחיר ממוצע למ"ר באותה קומה בה ממוקמת הדירה החדשה בדוח השמאי מטעם הבעלים. השמאי מטעם הבעלים יהיה רשאי להסתמך על מכירות בפועל שבוצעו עד מועד מתן הודעת פינוי או על דו"ח האפס שהוגש לבנק המלווה, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>הפיצוי כאמור ישולם לכל המאוחר במועד מסירת הדירה החדשה בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ממועד קביעת השמאי מטעם הבעלים. הפיצוי ינתן ראשית במסגרת תשלומים לביצוע שינויים בדירות הבעלים החדשות או באפשרות החלפת דירה בהתאם להוראות ההסכם, וככל שהבעלים, לפי שיקול דעתו, לא יבצע פעולות כנ"ל, ינתן הפיצוי</p>

	<p>במזומן. יובהר כי ככל שיוטל מס כלשהו בקשר עם תשלום הפיצוי כאמור בס"ק זה, ישולם המס ע"י היזם.</p> <p>• שינוי מהותי המקנה זכות ביטול –</p> <ul style="list-style-type: none"> - במקרה בו יקטן שטח דירת הבעלים החדשה שיאושר במסגרת היתר הבניה כאמור ביותר מ-5% משטחה ו/או יקטן שטח הצמדותיה (לרבות מרפסות) ביותר מאשר 2 מ"ר משטחן ביחס להתחייבות היזם בהתאם להסכם זה. - אי הקצאת חניה או (לפי העניין) הקצאת חניה שאינה תקנית ; - הקצאת יחידה כלואה (כלומר - יחידה עם שני כיווני אוויר מקבילים) או יחידה שיש לה פחות משני כיווני אוויר ; <p>תהיה לבעלים הנפגעים ברוב הנדרש לביטול (כהגדרתו להלן), זכות להודיע על ביטול ההסכם וזאת בתוך 60 (שישים) יום מיום שהיזם הודיעה להם על השינוי המהותי המקנה זכות ביטול ותחולנה הוראות סעיפים 7.6 להלן בכל הנוגע לביטול כאמור, בשינויים המחויבים. לא התקבלה החלטה ברוב הנדרש כאמור או (לפי העניין) לא התקבלה כלל, יהיו הבעלים שנפגע מהשינוי כאמור זכאים לפיצוי על פי קביעת השמאי מטעם הבעלים כמפורט לעיל בגין השינוי.</p>
<p>"[ה]תב"ע החדשה" או "התב"ע"</p>	<p>תכנית מתאר מחוזית ו/או מקומית ו/או תכנית מפורטת עפ"י חוקי התכנון והבניה לרבות לאיחוד וחלוקה של החלקות או חלק מהן, אשר תקנה למתחם זכויות בניה נוספות ו/או יח"ד נוספות, ואשר מכוחה ניתן יהיה להוציא את היתר הבניה, כולל כל שינוי לתוכנית הנ"ל. ייעודי הקרקע במתחם במסגרת התוכנית יהיו: מגורים ו/או דרכים ו/או שימושים נוספים כמפורט בסעיף 8.8 להלן, לרבות שפ"פ (שטח פרטי פתוח), שצ"פ (שטח ציבורי פתוח), שב"צ (שטח בנייני ציבור) בכפוף למגבלות המפורטות לעיל בדבר עירוב שימושים בבנינים החדשים, חניה/ות עילית/ות (וככל שאינן בבעלות העירייה/ציבורית - שלא למטרות עסק או בתשלום) ו/או מטלות ציבוריות בשטחי הקרקע, הכול כפי שיאושר כדן ע"י הגורמים המוסמכים לשם בנייה של הבניינים החדשים על המקרקעין ו/או חלק מהן כמפורט לעיל. התוכנית אף עשויה לכלול הוראות בנוגע לזכויות לבניית חניות, מחסנים, מרפסות, שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בנויים, מעברים ו/או מבני ציבור בשטחי הקרקע, מטלות ציבוריות בשטחי הקרקע, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, אופן העמדת הבניינים (נספח בינוי) הכול בכפוף לדרישות ותנאים של הרשויות המוסמכות והוראות הסכם זה.</p>
<p>"[ה]תמורה [ה]נוספת"</p>	<p>בסמוך לאחר אישור התב"ע החדשה יערך ע"י שמאי הבנק המלווה דו"ח כלכלי עבור הפרויקט במתכונת דו"ח תקן 21, אשר יפרט את שיעור הרווחיות (רווח לפני מס חברות/הכנסה על סך ההוצאות הכולל של הפרויקט, ללא מע"מ) הצפוי של הפרויקט, לאחר שיקח בחשבון את מלוא ההוצאות וההכנסות הצפויות מהפרויקט (להלן: "רווחיות" או "שיעור הרווחיות"). הדו"ח יעבור להתייחסות השמאי מטעם הבעלים. בהיעדר הסכמה בין שמאי שני הצדדים ביחס לדו"ח הכלכלי, יועבר הדו"ח להכרעת השמאי המוסכם (כהגדרת מונח זה להלן) והכרעת תהיה סופית. (הדו"ח הכלכלי שיוסכם בין שמאי הבנק המלווה ושמאי הבעלים או לפי העניין, שיאושר ע"י השמאי המוסכם, להלן: "הדו"ח הכלכלי"). ככל ששיעור הרווחיות בדו"ח הכלכלי יעלה על 19% (הרווחיות כאמור תקרא להלן – "הרווחיות העודפת"), אזי יזכו הבעלים בתמורה כספית אשר הבעלים יהיה רשאי לנצל לטובת שינויים בדירה כמפורט בסעיף 14 או שדרוגים (החלפת דירה כמפורט בסעיף 13 להלן) או רכישת מוצרי חשמל/ריהוט. הבחירה תהיה בידי הבעלים, כאמור וככל ויחולו מיסים בקשר לתוספת התמורה, הם ישולמו מתוך חלקם של הבעלים ברווחיות העודפת כאמור.</p>
<p>"תקן 21"</p>	<p>תקן 21 (בדיקות שמאיות כלכליות של תוכניות פינוי בינוי), או כל תקן אחר שיחול במועד הדיון בוועדה המחוזית.</p>
<p>"תקנות מיסוי מקרקעין" או "[ה]תקנות"</p>	<p>תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי) תשס"ד-2004, לרבות כל תיקון, עדכון ושינוי לתקנות כאמור, כפי שיקבע מעת לעת.</p>
<p>"בנק ממשכן"</p>	<p>בנק או חברת ביטוח ישראלים, אשר העניקו או יעניקו לבעלים (בהתאם להוראות הסכם זה) הלואה המובטחת במשכנתא על זכויות הבעלים.</p>

כל אחד מהבעלים מצהיר (לחוד וביחס ליחידתו) ומתחייב בזה, כדלקמן :

- 3.1 כי הינו הבעלים הרשום והבלעדי או (לפי העניין) זכאי להרשם כבעלים בלעדי, בלשכת רישום המקרקעין של יחידתו, הכל כמפורט ברישא להסכם זה וכי הינו בעל זכות החזקה הבלעדית ביחידתו וכי זכויותיו ביחידה נקיות וחופשיות מזכויות צדדי ג', בכפוף לאמור **בנספח א'1** להסכם זה.
- 3.2 כל יחיד בעלים שזכויותיו ביחידה הנוכחית אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין או שפרטיו בנסח הרישום אינם מעודכנים ו/או שגויים, מתחייב לרשום ו/או להסדיר את זכויותיו כאמור בפועל בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידיו, ובכל מקרה במועד שלא יעבד את ביצוע הפרויקט, על חשבונו ובאחריותו הבלעדית. היזם יישא בתשלום שכר טרחת עו"ד לצורך השלמת רישום/ ניקוי נסח וכיו"ב עבור אותם יחידים בעלים אשר יאושרו על ידי ועדת החריגים ולא יותר מ 3,000 ₪ בתוספת מע"מ לדירה.
- 3.3 למיטב ידיעתו כל המיסים והתשלומים בגין רכישת הזכויות על ידו ביחידה הנוכחית שולמו במלואם, וככל שלא שולמו, ישולמו על ידי יחיד הבעלים בתוך 12 חודשים ממועד חתימתם על הסכם זה.
- 3.3 ככל שדרושה או תהיה דרושה הסכמת ו/או אישור אפטרופוס ו/או בית משפט להתקשרות מי מהבעלים בהסכם זה ו/או לביצוע הוראה כלשהי מהוראותיו, מתחייבים הבעלים לקבל את ההסכמה ו/או האישור כאמור, לפי העניין, עד ולא יאוחר מ-12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ובכל מקרה לא יאוחר אשר עד למועד הקובע, והכל על חשבונו ובאחריותו הבלעדית.
- 3.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מהבעלים מצהיר כי הינו בעל הזכויות הבלעדי ביחידה (למעט אם מפורט בעלים נוסף **בנספח א'1**), וכי אין עוד אדם בגיר הזכאי להתגורר עימו ביחידה, לרבות בן או בת זוג ו/או הורים ו/או ילדים מעל גיל 18 ו/או ידועה/ בציבור ו/או צד שלישי אחר כלשהו שאינו רשום כבעל זכויות ביחידה הנוכחית בלשכת רישום המקרקעין והעלול לטעון לזכויות ביחידה הנוכחית ו/או במקרקעין ו/או העלול לעכב או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה. ככל שידוע על צד שלישי כלשהו כאמור, יפעל הבעלים הרלוונטי בשקידה לשם הסרת הזכות של צד שלישי כאמור או לחילופין, לחתימת הצד השלישי על הסכמתו להסכם בנסח הרצ"ב **בנספח א'3**, בסמוך לחתימת הבעלים על ההסכם ועד ל-6 חודשים מחתימתו על ההסכם. ככל שלא תוסר זכות צד השלישי, יהיה רשאי היזם לפעול להסרת/קבלת הסכמת זכות צד שלישי כאמור, ויחול לעניין זה הוראות סעיף 20.8. ככל שיתברר בעתיד (לאחר חתימת ההסכם ע"י הבעלים) כי קיים צד שלישי כאמור לעיל ו/או במקרה שידרוש זאת הבנק המלווה כהגדרתו לעיל, מתחייב כל אחד מיחיד הבעלים להסיר כל מניעה, תביעה, דרישה ו/או עיכוב בצד שלישי כאמור לאלתר וללא כל דיחוי, ובמקרה של בן/בת זוג - לרבות החתמת בן הזוג ו/או את הצד השלישי כאמור על כל מסמך שידרוש הבנק המלווה, בתוך 30 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב מהיזם.
- 3.5 כי זכויותיו במקרקעין וביחידתו נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או עיקול ו/או הערה ו/או זכויות צד שלישי כלשהן, לרבות זכות שכירות מוגנת, למעט המשכנתאות וההערות כמפורט **בנספחים א' ו-1א** ולמעט שכירויות בלתי מוגנות, וכי בכפוף להתחייבות הבעלים להסיר את זכויות הצד השלישי ו/או לקבל את הסכמתם בהתאם להוראות הסכם זה, זכויותיו כאמור תשאנה במצבן זה עד למועד רישום הזכויות ביחידתו החדשה בלשכת רישום המקרקעין.
- 3.6 כי ממועד חתימת הסכם זה ועד להשלמת הפרויקט על ידי היזם, מסירת כל יחידות הבעלים ורישום כל היחידות החדשות כיחידות נפרדות ועצמאיות במסגרת רישום הבניין החדש כבית משותף, הוא מתחייב שאם יבקש למכור ו/או לשעבד ו/או למשכן ו/או להעניק כל זכות אחרת כלשהי לצד שלישי כלשהו ו/או לעשות עסקה כלשהי בזכויותיו ביחידה הנוכחית ו/או במקרקעין יעשה זאת בכפוף להוראות סעיף 3.12 וסעיף 22 להלן.
- 3.7 ידוע לבעלים כי ככל ויהיה בעיכוב בהסרת זכויות צד ג' ביחס לזכויותיו של מי מיחיד הבעלים כאמור כדי למנוע את קיום התחייבויות היזם, ידחה הדבר את המועד שנקבע לקיום התחייבויותיו של היזם עד למועד הסרת המניעה, ובלבד שהיזם הודיע על כך לב"כ הבעלים בכתב וזאת מבלי שתהא לבעלים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היזם בגין כך, ומבלי לגרוע בכל סעד או תרופה נוספים המוקנים ליזם כלפי יחיד הבעלים המפר על פי הסכם זה והעובדה כי העיכוב בהסדרת הרישום כאמור יהווה הפרה של הסכם זה.
- 3.8 כל אחד מיחיד הבעלים יהיה רשאי להקנות לצד שלישי כלשהו זכות שכירות בלתי מוגנת בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת ביחידה הנוכחית.
- 3.9 ככל שהיחידה תושכר בשכירות בלתי מוגנת לתקופה העולה על 4 שנים (כולל תקופות אופציה), ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון על הסכם זה או ככל שהיחידה תושכר בשכירות בלתי מוגנת לאחר אישור התבי"ע החדשה או לחילופין יוארך הסכם שכירות קיים בתקופה חדשה שלאחר אישור התבי"ע החדשה, מתחייב הבעלים לכלול בהסכם השכירות ו/או בתוספת להסכם השכירות הצהרה של השוכר לפיה ידוע לו דבר התקשרות הבעלים עם היזם בהסכם זה וכן התחייבות מוחלטת של השוכר לסיים את השכירות ולפנות את המושכר בהתראה של 90 ימים מראש, על אף כל הוראה אחרת בהסכם השכירות, בנסח המצ"ב **בנספח י"ב** להסכם זה, כך שלא ייגרמו כל מניעה ו/או עיכוב בביצוע הסכם זה.
- 3.9 מוסכם במפורש, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של יחיד הבעלים לפנות בפועל את יחידתו הנוכחית במועד הפינני כהגדרתו להלן, ולמסור את החזקה ביחידה הנוכחית ליזם כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ בהתאם להוראות ההסכם, באחריותו ועל חשבונו בכפיפות להוראות סעיף 10.8 להלן.
- 3.9 כל יחיד בעלים אשר יחידתו הנוכחית מושכרת במועד החתימה על הסכם זה מצהיר כי נכון למועד חתימתו על ההסכם לא ידוע לו על עיכוב צפוי בפינוי היחידה וכי תקופת השכירות (כולל אופציות) אינה עולה על 4 שנים ממועד חתימת ראשון הבעלים על ההסכם; כי ימסור ליזם את העתק הסכם שכירות עליו חתם, לרבות כל נספח, תיקון, עדכון או תוספת להסכם כאמור, לפי דרישת היזם.
- 3.9 כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, מאשר ומתחייב כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין היחידה הנוכחית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור כל המיסים, הארנונות, ההיטלים והתשלומים האחרים החלים עליו על פי כל דין, ומתחייב להמשיך ולשלם כל תשלום כאמור עד למועד פינוי היחידה הנוכחית בפועל וזאת בהתאם להוראות ההסכם, וכן ממועד מסירת יחידתו החדשה לחזקתו על פי הוראות ההסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה. ככל שהיחידה הנוכחית מושכרת על ידו לידי צד ג' אחר, מצהיר הבעלים הרלוונטי כי למיטב ידיעתו כל החובות השוטפים הרובצים על היחידה כאמור בסעיף זה שולמו ו/או משולמים במלואם וככל שלא שולמו, ישולמו על ידי יחיד הבעלים עד ולא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר אישור התביעה החדשה. ידוע ליחיד הבעלים כי אי תשלום כלשהו כמפורט לעיל, עלול לגרום לעיכוב ו/או למניעה ברישום המשכנתא לבנק המלווה, בקבלת היתר הבנייה לפרויקט ו/או בביצוע הפרויקט בפועל, ומבלי לגרוע בכל סעד ו/או תרופה העומדים לזום בגין הפרה זו, יהיה הזים רשאי לשלם את החוב כאמור בהתאם להוראות סעיף 20.8 להלן.

3.10. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר, כי בדק את תנאי החוזה וכן בחן ובדק כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו להתקשר בחוזה זה ומצא אותם מתאימים לצרכיו ומשביעים את רצונו מכל הבחינות ובכפוף להצהרות הזים ולמילוי התחייבויותיו על-פי חוזה זה, הוא מוותר על כל טענה של טעות או אי-התאמה בקשר לעסקה מושא חוזה זה.

3.11. כי למיטב ידיעתו אין כל איסור, הגבלה ו/או מניעה כלשהי, לרבות מכח כל דין ו/או הסכם, להתקשרות הבעלים בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיו לפי ההסכם, ואין בחתימת מי מהבעלים על ההסכם משום הפרת כל דין ו/או הסכם ו/או התחייבות אחרת כלשהי.

3.12. משכנתאות על יחידות הבעלים :

כל אחד מהבעלים אשר על זכויותיו במקרקעין ו/או על יחידתו הנוכחית רובצת ו/או תרבוץ משכנתא ו/או משכון ו/או שעבוד, מתחייב, מצהיר ומאשר כדלקמן :

3.12.1. כי יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת המובטחת במשכנתא כאמור, הינה כמפורט בנספח א' 1 להסכם זה, והינו מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם הזים כדי לקבל את הסכמת הבנק לטובתו רשומה המשכנתא כאמור (להלן: "הבנק הממשכן") לביצועו של הסכם זה, באופן ובמועד שלא תהיה מניעה ו/או עיכוב בביצועו של ההסכם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעניין שעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה ומחיקת המשכנתא הרשומה לטובת הבנק הממשכן, הכול בתנאים המפורטים בהסכם זה ובאופן שלא יגרם לעיכוב כלשהו באיזה משלבי ביצוע הסכם זה ו/או הפרויקט.

3.12.2. לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הזים להסדרת וביצוע רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה (לרבות, אך לא רק, פניות והתייצבויות בסניף הבנק הממשכן ככל שיידרש, חתימה על מסמכי הבנק המלווה ו/או הממשכן לביצוע האמור לעיל לרבות המצאת אישור מס רכוש ואישור עירייה עדכני על היעדר חובות, בהתאם לדרישת לשכת רישום המקרקעין ולצורך רישום השעבוד כאמור), ומחיקת המשכנתא הרשומה לטובת הבנק הממשכן, כנגד התחייבות הזים או הבנק המלווה להעמיד ערבות בנקאית או בטוחה אחרת, הכול כפי שיידרש על ידי הבנק הממשכן, בגובה שיידרש ע"י הבנק הממשכן, או בכל דרך אחרת כפי שתסוכם בין הזים, הבנק המלווה והבנק הממשכן בתאום עם ב"כ הבעלים. הבעלים מתחייבים לחתום על כל מסמך סביר שיידרש כאמור, לרבות חתימה על מסמכים בין-בנקאיים אחרים ו/או נוספים, בתיאום עם הבנק המלווה והבנקים לטובתם רובצות המשכנתאות על יחידות הבעלים כאמור והכל ובלבד שנוסח כל מסמך כאמור יאושר על ידי ב"כ הבעלים מראש ושזכויות הבעלים על פי הסכם זה לא תיפגענה. יובהר כי סכום הבטוחה שתועמד לטובת הבנק הממשכן לצורך מחיקת המשכנתא – יופחת מסכום ערבות המכר או פוליסת המכר שתועמד לטובת הבעלים.

3.12.3. להמציא לזים, תוך זמן סביר לפני חתימת מסמכי הליווי עם הבנק המלווה, בתיאום עם הזים ולא יאוחר מ- 21 ימים ממועד דרישתו, מסמכי יתרות עדכניות של המשכנתא ו/או מכתבי כוונות, מאת הבנק הממשכן ולשתף פעולה עם הזים לצורך קבלת אישור הבנק הממשכן לרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה.

3.12.4. למען הסר ספק, מובהר כי הזים אחראי לנהל את ההליכים מול הבנק הממשכן, בכפוף להוראות הסכם זה, לצורך קבלת נוסח אישור הבנק הממשכן כאמור, ובלבד שהדבר יעשה בשיתוף פעולה מצד הבעלים ובלבד שלא תוטל על הזים כל אחריות ו/או הוצאה שלא נטל על עצמו במפורש בהסכם זה.

3.12.5. למען הסר ספק, מובהר כי בעלים המתגוררים בחו"ל יישאו בכל העלויות הדרושות והכרוכות בחתימת המסמכים עליהם הם התחייבו לחתום ו/או נדרשו לחתום בהתאם להוראות הסכם זה בפני קונסול ישראל ו/או בפני כל גורם אחר שיאושר על ידי הבנק המלווה ו/או הבנק הממשכן ו/או לשכת רישום מקרקעין ו/או משרד מיסוי מקרקעין ו/או כל גורם רלוונטי אחר ושיגור המסמכים המקוריים לב"כ הבעלים באמצעות שליחת החבילה באמצעות חברת שילוח, בינלאומי.

3.12.6. לשלם באופן שוטף וקבוע את כל התשלומים לבנק הממשכן בגין המשכנתא כאמור.

3.12.7. כי המשכנתא אינה בגדר "משכנתא הפוכה" אשר על פי תנאיה יתרת ההלוואה המובטחת בה גדלה ואם וככל שזו קיימת, עדכן את הזים על כך במועד חתימתו על הסכם זה.

יובהר כי אי קיום הוראות סעיף 3.12 זה לעיל על תנאי סעיפיו מהווה הפרה של ההסכם.

3.13. עד למועד חתימתם קבלת החלטת הוועדה המקומית המאשרת את היתר הבניה (בתנאים), בעלי היחידות יהיו רשאים ליצור משכנתא חדשה ו/או להגדיל את שיעור המשכנתא הקיימת, ובלבד ששיעור המשכנתא (לאחר הגדלתה ו/או יצירתה) אינו עולה על 70% משווי היחידה הנוכחית כפי שיקבע ע"י השמאי מטעם הבנק הממשכן של היחידה הנוכחית וכי בכל מקרה, הלוואות כאמור ינטלו מ"בנק ממשכן" כהגדרת מונח זה לעיל. על אף האמור, במקרה של מכירת זכויות הבעלים בדירתו, יתאפשר לרוכש ליטול משכנתא מבנק ממשכן כאמור לעיל, עד להחלטת ועדה בתנאים ואישור ועדת אשראי של הבנק המלווה בדבר ליווי הפרויקט (שאני התנאים במצטבר).. במקרים כאמור ולמען הסר ספק, הזים יישא בהפרש העמלות (בין ערבות חוק המכר לבין הערבות שתועמד לבנק הממשכן) שיידרש הבנק המלווה לשם העמדת הערבות לטובת הבנק הממשכן. בנוסף, יאשר הזים נטילת משכנתאות מעבר למועדים הנ"ל, במקרה של צרכים הומניטריים מיוחדים.

לאחר המועדים הנ"ל, כל נטילת משכנתא נוספת או הגדלתה של משכנתא קיימת, תהיה כפופה לאישור הבנק המלווה ובהתאם לתנאיו.

הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה על כל צד שלישי שירכוש מהבעלים את היחידה הנוכחית.

בכפוף לאמור בסעיף זה, במקרה בו יבקש מי מהבעלים ליצור ו/או לרשום משכנתא חדשה ו/או ליטול הלוואה מובטחת במשכנתא ו/או הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת בנק ממשכן כאמור, אזי מתחייב היזם לשתף פעולה עם הוראות הבנק הממשכן ובכלל זה לחתום, לאחר אישור ב"כ היזם, בתוך 7 ימי עסקים על כל מסמך סביר ומקובל שיידרש על ידי הבנק הממשכן ובלבד שלא יהא בכך כדי להטיל על היזם הוצאה ו/או אחריות כלשהי של נטל במפורש בהתאם להוראות ההסכם.

אי קיום הוראות סעיף 3.13 זה לעיל מהווה הפרה של ההסכם.

3.14

כל אחד מיחיד הבעלים, אשר על זכויותיו ביחידה הנוכחית רשומה ו/או תירשם בפנקס המקרקעין הערה ו/או עיקול ו/או חוב ו/או שיעבוד ו/או זכות לטובת צד שלישי כלשהו (למעט משכנתא לטובת בנק ממשכן כאמור, אם קיימת כמפורט בנסח המקרקעין עליה תחולנה הוראות סעיף 3.12 לעיל) (להלן ביחד, לענין סעיף 3.14 זה, לעיל: "**זכות צד שלישי**"), מתחייב להסיר ולמחוק כל זכות צד שלישי כאמור או להשיג הסכמת הצד השלישי, באופן מיידי וללא כל דיחוי ככל שהדבר תלוי בו, לא יאוחר מתום 12 חודשים מחתימתו על הסכם זה וככל שהוטלו לאחר חתימתו על הסכם זה – בתוך 120 ימים מהטלתם (ולאחר קבלת החלטת ועדה המאשרת את היתר הבניה (בתנאים) - בתוך 60 ימים מהטלתם, ובאופן שלא תהיה מניעה ו/או עיכוב לביצועו של הסכם זה ו/או של כלשהו משלבי הפרויקט ו/או קיום התחייבויות הצדדים בהתאם להוראותיו, לרבות ובדגש על רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, וזאת עד למועד בו יתבקשו הבעלים למחוק את זכות הצד השלישי ו/או לקבל הסכמתו כאמור על ידי היזם ו/או הבנק המלווה, והכל באחריותו ועל חשבונו הבלעדי של הבעלים. למען הסר ספק, יובהר כי עיכוב בהסרת זכות צד שלישי המונע מהיזם לקיים את התחייבויותיו כלפי הבעלים יאריך את מועד התחייבות היזם בתקופה מקבילה.

לא הוסרה זכות הצד השלישי בפועל במועדים הנ"ל, יהיה רשאי היזם (אך לא חייב) לפעול להסרתה על חשבון יחיד הבעלים, אולם מודגש כי אין באמור כדי לחייב את היזם לפעול כאמור ו/או כדי לגרוע מהיות אי ההסרה כאמור הפרה של ההסכם של יחיד הבעלים. מוסכם במפורש, כי התקופה בה יפעל היזם לביצוע האמור לעיל תדחה בהתאמה את מועדי קיום התחייבויות היזם בהתאם להוראות ההסכם וכן את המועדים לקיום התנאים המתלים, לתקופה מקבילה אשר לא תימנה במועדי ההסכם לקיומם, ובלבד שהדבר גרם לעיכוב בקיום התחייבויות בפועל.

3.15

למען הסר ספק, במקרה בו לא שילמו הבעלים את התשלומים החלים עליהם בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל ו/או ככל שלא קוּזְזו מלוא התשלומים ששילם היזם בקשר עם הסרת זכות צד שלישי כאמור, יהא היזם רשאי (אך לא חייב) לפעול בהתאם להוראות סעיף 20.8 להלן, והוראות סעיף 20.8 כאמור תחולנה בשינויים המחויבים. מבלי לגרוע מזכות היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח בהתאם להוראות ההסכם, כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב לשתף פעולה ככל שיידרש על ידי היזם, לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לצורך קיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות המצאת מסמכים ו/או אסמכתאות בגין רכישת היחידה ו/או מסמכים נוספים כפי שיידרשו ע"י היזם ו/או מי מטעמו, הכל במועדים הקבועים לכך בהסכם זה, ובהיעדר מועד - בתוך 30 ימי עסקים ממועד שיידרש לכך על ידי היזם ובתנאי שהתקבל קודם לכן אישור ב"כ הבעלים לחתימה על כל מסמך ו/או לביצוע כל פעולה כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, חתימה על תצהירים, הצהרות, כתבי הסכמה, יפויי כוח, דיווחים והודעות לרשויות המס, לרבות מסמכים כאמור שיידרשו בעתיד ולאחר החתימה על ההסכם, בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת היזם (שתיחתם במועד החתימה על ההסכם ותימסר ליזם), כל המסמכים לצורך רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, מסמכים, תכניות ובקשות לקבלת היתר הבניה לפרויקט ו/או בקשר לתכנית המפורטת, לרבות כל הקלה ו/או תוספת ו/או שינוי לכל תכנית החלה על המקרקעין, בכפוף להוראות ההסכם, תכניות שינויים להיתר הבניה לפרויקט (ואף לאחר אישור היתר הבניה כאמור) ובלבד שתהיינה בהתאם להוראות ההסכם, על כל המסמכים הנדרשים לביטול הרישום הקיים בספרי המקרקעין ורישום יחיד הבעלים במושעא וכן על כל מסמך נוסף לביצוע כל פעולה אחרת המתחייבת לשם קיום הוראות הסכם זה והכל על חשבונו הבלעדי של הבעלים ובמועד שימוע עיכוב או מניעה כלשהם בכל שלב בפרויקט.

3.16

ככל שישהה יחיד בעלים כלשהו בחו"ל, ידוע לו והוא מתחייב בין היתר להגיע על חשבונו לקונסוליה/שגרירות/מדינת ישראל ללא דיחוי ועד ולא יאוחר מ- 30 ימים מהמועד שבו יתבקש לעשות כן על ידי היזם לחתום על מסמכים ו/או לצורך אימות חתימתו, אם וככל שתידרש חתימה מאומתת כאמור ולמסור את המסמכים לב"כ הבעלים באמצעות חברת שליחויות ולשאת על חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך.

הפרת ההתחייבות דלעיל על ידי מי מיחיד הבעלים, תגרום לדחיית המועדים לקיום התחייבויות היזם ו/או התנאים המתלים בהתאם להסכם, בהתאמה, לפרק זמן זהה אשר לא יימנה במועדי ההסכם לקיומם ובלבד שגרמה או עלולה לגרום לעיכוב קיום התחייבויות היזם בפועל.

3.17

בעל יחידה שיחידתו מוחזקת על-ידי דייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, יעדכן את היזם מיד עם חתימתו על ההסכם בדבר זכות הדיירות המוגנת ותנאיה, מתחייב למסור את יחידתו כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ולעשות על חשבונו כל פעולה שתידרש לצורך כך ובכלל זה נקיטת הליכים משפטיים מתאימים ותשלום דמי פינוי או כל הוצאה אחרת לדייר המוגן ו/או אספקת דיור חלוף ו/או החתמתו על כל מסמך שיידרש עבור היזם ו/או הבנק המלווה, והכל על מנת שבמועד מסירת החזקה ליזם כהגדרתו בהסכם זה, תהיה היחידה פנויה ולא תתעכב התחלת הבניה. מובהר כי הוראות ס"ק זה מתייחסות לבעלים שבמועד תחילת חתימת הסכם זה ע"י הבעלים קיימת זכות דיירות מוגנת ביחס לדירתם וכל יחיד בעלים מצהיר כי לא ייקנה זכויות ביחידתו לדייר מוגן או מי שעלול לטעון כי הינו כזה, כאמור לעיל.

3.18

הבעלים מצהירים ומתחייבים, כי לא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה כלפי היזם בגין אי ביצועו של הסכם זה עקב אי חתימת כל יחיד הבעלים על הסכם זה ו/או בשל אי קיום הוראות הסכם זה על ידם באופן המונע את קיומו של הסכם זה. היזם יפעל באופן סביר ובהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, ע"מ למנוע ו/או לצמצם מניעה או עיכוב כאמור, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים עפ"י הסכם זה.

3.19. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת, כי בכל הקשור לזכויותיו במקרקעין, הוא מסר את כל המידע שהתבקש על ידי היזם בהסכם זה ונספחיו והידוע לו (לרבות פרטי הבעלים ושאלון המס - **נספח א'4**).

3.20. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אחד מהבעלים מצהיר בזאת כי מילא את כל הפרטים להם נדרש **נספח א'4** להסכם באופן מלא ומדויק; כי ברור לבעלים כי **נספח א'4** זה כולל הצהרות ומצגים של כל אחד מהבעלים בנוגע לזכאותם לפטור ממס שבח במכירת זכויותיהם במקרקעין לזם; כי כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר ומתחייב כי כל הפרטים המפורטים ב**נספח א'4** בכל הנוגע אליו וליחידתו הנוכחית הינם למיטב ידיעתו נכונים, שלמים ומדויקים; כי ידוע לו שהיזם הסתמך בבואו להתקשר עמו בהסכם זה על נכונות מצגיו והצהרותיו בהסכם זה, בנושאים הקשורים לתנאים לקבלת פטור או הטבות מתשלום מס שבח. לפיכך, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 24.9 להלן, מוסכם כי אם וככל שיחול מס שבח על יחיד הבעלים בגין מכירת זכויות ביחידה הנוכחית לזם ו/או מס רכישה ו/או מע"מ על היזם, בשל אי נכונות מצג כלשהו של יחיד הבעלים בהסכם זה ו/או אי קיום התחייבות שיש לו, אשר גרם כתוצאה מכך להיעדר פטור כלשהו ממס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, לפי חוק מיסוי מקרקעין לעניין הסכם זה, אזי יחול מס השבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ האמורים אך ורק על יחיד הבעלים, באחריותו ועל חשבונו.

3.21. 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 לבעלים האחרים ו/או לחברה, ולפיכך הוא מתחייב לשתף פעולה ולקיים את ההתחייבויות האמורות בהסכם זה על מנת שלא ייגרמו חלילה נזקים לבעלים האחרים ו/או לחברה, כאמור.

3.22. כמו כן מצהיר כל אחד מהבעלים כי ידוע לו שהסכם זה יכול ויתבטל ו/או יכול ויגרמו עיכובים בפרויקט ו/או ביטול של הפרויקט, גם אם אותו יחיד בעלים קיים את כל התחייבויותיו שעל פי הסכם זה וזאת בשל הפרת התחייבויות של יחיד/י בעלים אחרים בפרויקט, ולא תהייה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי החברה במקרה בו התעכב הפרויקט ו/או בוטל ו/או בוטל הסכם זה בשל הפרות של מי מבין יחיד הבעלים האחרים, וזאת ובלבד שהיזם פעל באופן סביר ובדרכים המקובלות על מנת להתגבר על ההפרה מצד יחיד הבעלים ו/או להסירה. יובהר כי אין באמור לעיל לגרוע מזכות התביעה העומדת ליחיד הבעלים שיקיימו הסכם זה כלפי מי מבין יחיד הבעלים שהפרו אותו ו/או מזכות התביעה העומדת לזם כנגד מי מבין יחיד הבעלים שיפרו הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי, בכפוף לאמור לעיל בדבר הארכת לוחות הזמנים וזכות הביטול של היזם, התחייבויות הבעלים הינן התחייבויות לחוד וכי, לא תוטל על יחיד/י בעלים אחריות ו/או חבות מכל מין וסוג שהוא במקרה של אי קיום התחייבויות יחיד/י בעלים אחר.

3.23. כי הוא מתחייב שלא להתנגד לכל הליך תכנוני ו/או אחר ו/או בקשה כלשהי שתוגש על ידי היזם לצורך ביצוע הוראות הסכם זה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור התביעה החדשה, איחוד וחלוקה של המקרקעין, הקצאת שטחים לרשויות ולצדדים שלישיים רלוונטיים (כגון: זיקות הנאה, זכויות מעבר, שטחים ציבוריים פתוחים וכיוצא ב"ב), וכל הליך תכנוני לקבלת היתר בנייה לפרויקט וכל שינוי ו/או תיקון להיתר כאמור וכן בקשות להקלות כלשהן, ובלבד שכל הליך ו/או בקשה כאמור הינם בהתאם להוראות הסכם זה.

אי קיום הוראות סעיף 3.23 זה לעיל מהווה הפרה של ההסכם.

3.24. כי לא יגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 או לפי צו אחר בגין התוכניות (לרבות בגין התכנית המפורטת ככל ותוגש) ו/או בגין שינויים והקלות שיבקש היזם לצורך הקמת הפרויקט על פי הוראות הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם ומזכויות הבעלים עפ"י הסכם זה.

אי קיום הוראות סעיף 3.24 זה לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

3.25. יובהר, כי ההצהרות, האישורים וההתחייבויות של הבעלים המפורטות בסעיפים 3.23 ו-8.5 לעיל להלן מותנות בכך שלא תיפגע זכותם של הבעלים להתנגד להצבת אנטנות סלולריות/מתקנים סלולריים ו/או אנטנות לתשדורת רדיו, בבניינים החדשים ו/או בחלק מהם ו/או בסמוך להם. לבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מצידה מתחייבת לא להציב אנטנות סלולריות/מתקנים סלולריים ו/או אנטנות לתשדורת רדיו, בבניינים החדשים ו/או בחלק מהם ו/או בסמוך להם, למעט ממסרים אשר נועדו להגביר את רמת השירות בתוך הבניינים עצמם (בשונה ממתן שירות לבניינים בסביבה).

3.26. כי חתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה של הבעלים לקבלת החלטה לביצוע הפרויקט כאמור בהסכם זה ולמינויו של ב"כ הבעלים כמייצגו וכבא כוחו לצורך קיום הוראות הסכם זה ובכלל זאת בכל הנוגע ו/או הקשור למימוש הפרויקט.

3.27. כי לא קיבל ולא יקבל כל תמורה נוספת על התמורה המופיעה בהסכם זה לרבות כספים, שינויים ושדרוגים ביחידות וכל טובת הנאה שהיא ללא מתן תשלום נפרד בגינם או מבלי שהדבר אושר ע"י נציגות הבעלים מראש ובכתב, כאמור בסעיף 33 לעיל.

3.28. מתקיימים בכל אחד מיחיד הבעלים המצגים הבאים:

3.28.1. יחידת הבעלים הקיימת אינה מסווגת ואף אינה צריכה להיות מסווגת בידיו כ-"מלאי עסקי";

3.28.2. יחיד הבעלים אינו רשום כעוסק מורשה ביחס ליחידת הבעלים שברשותו ואף לא צריך להיות רשום כעוסק מורשה ביחס אליה;

3.28.3. יחידת הבעלים לא הגיע לידי יחיד הבעלים אגב פירוק חברה ו/או "חילוף" כמשמעותו בפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין;

3.28.4. יחידת הבעלים הקיימת אינה מפוצלת;

- 4.1. כי יש לו את הידע, הכישורים, כוח האדם, היכולת, האמצעים והמשאבים הכספיים, הניסיון והמיומנות הדרושים להקמת הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות היכולת להתקשר עם בנק מלווה לשם ליווי הפרויקט והעמדת הערבויות לבעלים, וכי לא ידוע לו, על כל מניעה משפטית ו/או תכנונית ו/או אחרת, אשר עלולה לגרום לאי התקיימותם של התנאים המתלים ו/או להתקיימותם של התנאים המפסיקים ו/או המונעת ממנו מלהתקשר עם הבעלים בהסכם זה ולמלא אחר הוראותיו במועדן.
- 4.2. כי הוא ראה, בחן ובדק בין בעצמו ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמו, את זכויות הבעלים, את המקרקעין ואת סביבתם, את מצבם הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני, ואת אפשרות הניצול והשימוש בהם, לרבות ברשויות הרלוונטיות, וכי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולנכונות מצגי והצהרות כל אחד מהבעלים ולמילוי הבעלים אחר מלוא התחייבויותיהם, כאמור בהסכם זה, מצא אותם מתאימים למטרותיו ולמילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, וכי אין לו ולא תהייה לו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהיא כלפי הבעלים ו/או בקשר להתאמת המקרקעין לשם ביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה ובכפוף להוראות הסכם זה.
- עוד מצהיר היזם כי בכל הנוגע לאפשרויות הבניה והתכנון במקרקעין, בדק בדיקות עצמאיות ובבדיקותיו לא הסתמך על הצהרות הבעלים.
- 4.3. כי יחיד היזם הינן חברות שהתאגדו ורשומות כדין בישראל וההחלטה על התקשרותו בהסכם זה נעשתה כדין, בהתאם למסמכי התאגדות היזם, וכי החתומים מטעמו על הסכם זה הינם הרשאים לחתום בשמו ולחייבו בחתימתם בהתאם להחלטתו כאמור.
- כמו כן, מצהיר היזם : כי נכון למועד זה לא מתקיימים נגדו ו/או נגד מי מבעלי מניותיו הליכי פשיטת רגל ו/או פירוק ו/או כינוס נכסים ונכון למועד חתימת הסכם זה לא התקבלו התראות לכך ולא ידוע לו על כל סיבה העשויה לגרום לכך ; כי לא מתנהלים הליכים משפטיים משמעותיים כלשהם, נגד יחיד היזם, אשר עלולים למנוע מהיזם לקיים את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, לרבות התראות לפי נקיטה בהליכים כאמור, ולא ידוע ליזם על עילה כלשהיא לנקיטת הליכים משפטיים כאמור כנגדו וכן לא ניתן פסק דין בהליכים משמעותיים כאמור כנגד היזם ו/או מי מבעלי השליטה בקשר עם פרויקטי בניה ו/או ייזום אחרים כאמור.
- 4.4. כי בניית יחידות הבעלים החדשות והשלמתן בהתאם לתוכנית ולמפרט הטכני (בהתאם לנספחים ג', ג'1 ו- ג'3) והיתר הבניה, ומסירתן לבעלים, ביצוע עבודות פיתוח בבניין ובכל השטחים המשותפים וכן ביצוע התשלומים והחזר הוצאות המפורטים בהסכם והחלים על היזם מכוח עסקת פינוי בינוי, מתן ערבויות כמפורט בהסכם זה, ביצוע תיקוני בדיק, אחריות וביצוע הרישומים החלים על היזם וקיומן של יתר התחייבויות היזם בהתאם להוראות הסכם זה, מהווים את התמורה המלאה והכוללת הניתנת על-ידי היזם לבעלים על-פי הסכם זה.
- 4.5. כי הקבלן שיועסק על ידו לצורך ביצוע עבודות הבניה על פי הסכם זה בהתאם ובכפיפות להגדרת הקבלן המבצע לעיל, יהיה קבלן רשום כדין בפנקס הקבלנים עפ"י חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, המורשה על פי סיווגו ועפ"י הוראות כל דין לבצע מטעמו את העבודות המפורטות בהסכם זה וכהגדרתו בהסכם זה.
- 4.6. כי יבצע את הפרויקט בטיב, ברמה ובחומרים טובים. מקום שנקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יהיו החומר או העבודה באיכות, שאינה נחותה מן הרמה הקבועה בתקן הישראלי.
- 4.7. כי למרות שהוא רשאי להעסיק קבלני משנה, רשות זו לא תגרע מאחריותו על פי דין בהתאם להוראות הסכם זה וביחס לפרויקט כולו ולא תשחרר אותו מאיזו מהתחייבויותיו בהתאם להסכם. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי כל העובדים, בעלי המלאכה וקבלני המשנה (על עובדיהם), שיועסקו ע"י היזם בביצוע העבודות, לא ייחשבו כעובדי הבעלים, ולא תחול על הבעלים אחריות כלשהי כלפי העובדים או בעלי המלאכה או קבלני המשנה או כלפי ספקי ציוד וחומרים של הקבלן או כלפי צד שלישי כלשהו.
- 4.8. כי הוא וכל מי מטעמו יבצעו וימלאו את כל הוראות הבטיחות לפי כל דין ו/או הוראות משרד העבודה ו/או כל הוראות מחייבות של כל גוף מוסמך אחר בהתאם למקובל, וינקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים והמקובלים בביצוע העבודות מסוג העבודות נשוא הפרויקט.
- 4.9. כי לא יתקין אנטנות ו/או מתקנים לתקשורת סלולארית ו/או לתשדורת רדיו, במקרקעין ו/או על גג הבניין החדש וכי דירותיו לא יימכרו ו/או יושכרו על ידו לחברות תקשורת ו/או סלולר. כמו כן מתחייב היזם לכלול בתקנון הבית המשותף הוראה בדבר איסור התקנת ו/או הצבת מתקנים כאמור (למעט ממסרים כמפורט בסעיף 3.25 לעיל).
- 4.10. כי הוא מודע להיקף הכספי המשמעותי של הפרויקט, וכי ידוע לו שבין היתר על בסיס הצהרותיו ומצגיו בקשר עם איתנותו הפיננסית מתקשרים הבעלים עמו בהסכם זה.
- 4.11. כי העבודות יבוצעו בהתאם להוראות הדין, תוך שמירה על קיום התנאים שבהיתר הבנייה והנחיות הרשויות השונות. למען הסר ספק, היזם ו/או הקבלן מטעמו יהיה אחראי כלפי הבעלים בגין כל עבירה ו/או חריגה במהלך ביצוע העבודות וכן תשלום כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין חריגות ו/או עבירות אלו. כמו כן היזם יפצה ו/או ישפה את הבעלים בגין בשל כל תביעה ו/או קנס בקשר לכל עבירות ו/או חריגות ו/או הפרות של כל דין, אשר בוצעו ע"י היזם או מי מטעמו במסגרת העבודות נשוא הסכם זה ובלבד שהבעלים המציאו ליזם את כתב התביעה/האישום/קנס בסמוך למועד קבלתם ואפשרו ליזם להתגונן עד למתן פסק דין אשר לא עוכב ביצועו, וישתפו עמו פעולה ככל שמתחייב. מובהר בזאת כי, הבעלים לא יתפשרו בכל תביעה ו/או דרישה שתופנה אליהם, ללא אישור היזם מראש ובכתב.
- 4.12. כי יסלק מאתר העבודה את כל מצבורי החומרים, הפסולת והאשפה שהצטברו במהלך ביצוע העבודות ויהיה אחראי לניקיון האתר, כמתחייב עפ"י כל דין ובהתאם להוראות הסכם זה. לאחר ביצוע העבודות, היזם מתחייב לסלק ולפנות מהמקרקעין את כל המתקנים, החומרים והעודפים, הציוד, הכלים, המכשירים והמכונות, האשפה והפסולת, המבנים הארעיים מכל סוג שהוא וידאג למסור את הבניין החדש כשהוא וסביבתו נקיים מסודרים ומתאימים לשימוש בהתאם להיתר הבנייה ומתאפשרת גישה סבירה ובטוחה בהם. מובהר כי ככל שיוטלו קנסות ו/או תשלומים בגין אי פינוי הפסולת במועד, יישא בהם היזם באופן בלעדי, בהתאם להוראות סעיף 4.11

לעיל.

- 4.13. כי הוא מתחייב לשאת בכל ההוצאות, המסים וההיטלים הכרוכים בביצוע פרויקט זה לרבות אלו המפורטים בסעיף 24 להלן ולשפות ולפצות את הבעלים בנסיבות האמורות בסעיף 18.4 ו- 32.4 להלן והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 4.14. היזם מתחייב לפעול בשקידה ראויה, ברציפות ובמיומנות, מיד לאחר חתימת הסכם זה, על מנת לקדם ולהביא לאישורה של התביעה החדשה והיתר בניה, בהתאם לנדרש, על מנת שניתן יהיה להרוס את הבניינים הקיימים ולהקים את הבניינים החדשים בהתאם לאמור בהסכם זה.
- 4.15. לא הבטיח ליתן, לא נתן למי מיחיד הבעלים במתחם ו/או בכל מקרקעין שיצורפו למתחם, ככל ויצורפו, או למי מטעמם, תמורה נוספת על התמורה המופיעה בהסכם זה לרבות כספים, שינויים ושדרוגים ביחידות וכל טובת הנאה שהיא ללא קבלת תשלום נפרד בגינם, מבלי שנתן זאת לכל יחיד הבעלים כולם או מבלי שהדבר אושר ע"י נציגות הבעלים מראש ובכתב, כמפורט בסעיף 33 לעיל. ככל והבטיח היזם ליתן או נתן למי מיחיד הבעלים במתחם ו/או בכל מקרקעין שיצורפו למתחם, ככל ויצורפו, או למי מטעמם, תמורה נוספת כאמור - תחול התמורה הנוספת על כלל הבעלים במתחם. מובהר כי הוראות סעיף זה לא תחולנה בכל הנוגע לבעלים הנמנים על אוכלוסיות מיוחדות כהגדרת מונח זה בסעיף 13.1 להלן. מובהר כי חתימת הסכמים נפרדים בגין יחידות שהינן בבעלות המדינה ו/או מנהלות על ידי הרשויות המוסמכות, דוגמת עמידר, חלמיש, קק"ל, יחידות בבעלות הועדה המקומית וכיוצ"ב, בהתאם לתנאים שיסוכמו עם הגופים הנ"ל לא תהווה תמורה חריגה/נוספת כאמור לעיל. כן מובהר כי תוספת לדירת הבעלים החדשה לשם עמידה בשטח דירה מינימאלי שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות, יישום החלטות של הערכאות המוסמכות במסגרת הליכים משפטיים כמפורט בסעיף __ לעיל.
- 4.16. החברה תמסור עדכון שוטף בכתב לבעלי הדירות, באמצעות הנציגות, ובא כוח בעלי הדירות על התקדמות הפרויקט ועל כל אירוע מהותי בסמוך להתרחשותו.
- 4.17. החומרים ו/או הפריטים המופיעים במפרט הכלול בנספח ג' 1 יהיו בעלי תו תקן ישראלי ועמדו בתקניי בניה ירוקה. החומרים או מלאכות שונות, שאין לגביהם תקנים מטעם מכון התקנים הישראלי, יתאימו לתקן אחר שייקבע על ידי המפקח מטעם החברה בהתאם למקובל ולנהוג.
- 4.18. יבצע על חשבונו ואחריותו את כל הפעולות המשפטיות הדרושות לצורך רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום תקנון מוסכם, באופן המתחייב מהפרויקט ומההסכמות על פי הסכם זה, לרבות קבלת טופס 4 ותעודת גמר לבניין החדש.
- 4.19. כל הצהרות והתחייבויות היזם הינן סעיף יסודי בהסכם זה.

העסקה

- 5.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם להלן) מתקשרים הצדדים בעסקת פינוי בינוי (מכר מלא) לפיה הבעלים מוכרים ליזם את מלוא זכויותיהם במקרקעין ובחלקות הנובעות ו/או הקשורות ביחידות הבעלים הנוכחיות, לרבות זכויות הנובעות ו/או שינבעו מהתביעה החדשה אשר יאפשרו ליזם לבנות את הפרויקט ולמכור את יחידות היזם וכן כל זכות שיוזרית נוספת במקרקעין אשר אינה שמורה לבעלים ומתחייבים להעביר לבעלות היזם ו/או לפקודתו ולזכותו את מלוא הזכויות בממכר כהגדרתו לעיל, ובתמורה מתחייב היזם לתכנן את הפרויקט, להכין ולפעול לאישור התביעה החדשה ולהוצאת היתר הבניה, לבנות עבור הבעלים את יחידות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה, ולרשום בית משותף ואת הזכויות בגין יחידות הבעלים החדשות על שם יחיד הבעלים, ולשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המיסים ותשלומי החובה הדרושים לביצוע הפרויקט (למעט תשלומים שהוטלו במפורש על הבעלים בהסכם זה), הכל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.2. על אף האמור, היזם יהא רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לראות ב"בממכר" כמכר חלקי, לפיו הבעלים מוכרים ליזם את מלוא זכויותיהם במקרקעין ובחלקות הנובעות ו/או הקשורות ביחידות הנוכחיות, לרבות זכויות הנובעות ו/או שינבעו מהתביעה החדשה ולמעט חלק המקרקעין וזכויות הבניה לבניית יחידות הבעלים החדשות כהגדרתן אשר יישארו בבעלות הבעלים, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.3. למען הסר ספק מובהר כי הגג העליון החדש, כהגדרתו לעיל, יהווה "רכוש המשותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ולהסרת ספק, מובהר בזאת, כי בכפוף להוראות כל דין, שטחי הגג העליון החדש - ישמשו על פי כל דין לצורך הצבת קולטים ו/או אנטנות ו/או מתקני מיזוג אוויר (לא אנטנות סולריות ו/או רדיו ו/או כל מתקן פולט קרינה אחר) ו/או כל מתקן או התקן אחר לשימוש כלל בעלי הדירות החדשות (או מעבי מיזוג אוויר עבור חלק מהדירות, בקומות העליונות) ושימוש בלבד, ויהיו רכוש המשותף של כלל בעלי הדירות החדשות, ותתאפשר גישה אליו לכלל בעלי הדירות החדשות לצורך הצבת ותחזוקת מתקנים כאמור (ולצורך זה בלבד).
- 5.4. הבעלים מתחייבים בזאת, בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם באופן, במועדים ובתנאים המפורטים בהסכם זה, למכור ליזם את כל זכויותיהם במקרקעין לרבות חלקם ברכוש המשותף וזכויות הבניה אשר ידרשו לצורך בניית דירות היזם על הצמדותיהן וחלקן ברכוש המשותף, ובתנאי שהיזם יעשה שימוש בכל זכויות הבניה אשר ידרשו לצורך בניית דירות הבעלים החדשות (על הצמדותיהן) וחלקן ברכוש המשותף לצורך בניית דירות הבעלים החדשות על הצמדותיהן וחלקן ברכוש המשותף. הבעלים מתחייבים למכור ליזם את כל זכויותיהם במקרקעין כאמור, כשהזכויות נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד שלישי כלשהן ו/או כל זכות מגבילה אחרת, ומתחייבים לפנות את דירותיהם הקיימות מכל אדם וחפץ (אלא אם החליטו להשאיר חפצים, שאז היזם רשאי להרוס ו/או להעבירם, לפי שיקול דעתו והבעלים לא יבואו ליזם בכל תלונה ו/או תביעה ו/או דרישה לעניין זה) במועד שהיזם יורה להם על כך ובהתאם

להוראות הסכם זה, ומאפשרים ליזם להרוס את הבניינים הקיימים, לבנות את הבניין החדש תחתיו כשהוא כולל את יחידות הבעלים החדשות ודירות היזם אשר אותן יהיה היזם רשאי למכור לרוכשים מטעמו, ולקבל לידיהם את החזקה בדירות הבעלים החדשות כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד שלישי כלשהן, למעט זכויות מעבר במקרקעין וזיקות הנאה במקרקעין, ככל שיידרשו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ולמעט משכנתאות ו/או שעבודים ו/או משכונות ו/או עיקולים ו/או הערות אזהרה שירשמו על זכויות הבעלים בדירות הבעלים החדשות, לבקשת הבעלים ו/או בקשר לבעלים, והכול בתנאים כמפורט בהסכם זה, במועד סיום ביצוע העבודות ובמועד שיודיע להם היזם והכל כמפורט בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראותיו.

5.5. היזם מתחייב, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ולקיום התחייבויות הבעלים, לרכוש מהבעלים את מלוא זכויותיהם במקרקעין לרבות חלקם ברכוש המשותף כאמור, כשהזכויות נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או חוב ו/או צו מנהלי ו/או צו שיפוטי ו/או זכויות צד שלישי כלשהן, ובכלל זאת היזם מתחייב - להרוס את הבניינים הקיימים ולבנות את הבניין החדש תחתיו בהתאם להיתר בניה כדין, כשהוא כולל את דירות הבעלים החדשות ודירות היזם, בהתאם לאמור ב**נספחים ג', ג'1, ג'2 ו- ג'3** להסכם זה, לשלם לכל אחד מהבעלים דמי שכירות, כאמור בסעיף 6.3 להלן, לתקופה שמיום הפינוי בפועל של הדירה הנוכחית ועד למועד המסירה בפועל של דירת הבעלים החדשה, לממן עלויות פירוק, הובלת והרכבת תכולת היחידה הנוכחית לדירה החלופית ובחזרה ליחידת הבעלים החדשה (לגבי אותם בעלים המתגוררים או משתמשים ביחידה), כאמור ובהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן, למסור ולהפקיד בידי ב"כ הבעלים עבור כ"א מהבעלים את המסמכים והבטוחות המפורטים בהסכם זה, לבטל ולרשום מחדש הבית המשותף כך שיתאים לבניין החדש ולרשום את זכויות הבעלים בדירות הבעלים החדשות על שמם ואת זכויות רוכשי דירות היזם על שמם ולשאת בכל תשלומים ו/או הוצאות ו/או עלויות ו/או מיסים ו/או היטלים ו/או חובות ו/או חיובים מכל מין וסוג בגין ביצועו המלא והסופי של הסכם זה (למעט תשלומים שהוטלו במפורש על מי מהבעלים), והכל כמפורט בהסכם זה ומבלי לגרוע מהוראה מהוראותיו.

5.6. רישום יחידות הבעלים החדשות ורישום דירות היזם במסגרת רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 26 להלן, יתבצע כשזכויות הבעלים ביחידותיהם החדשות נקיות וחופשיות, מכל משכנתא, עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן, למעט הערות שנדרשות על ידי רשויות התכנון והעירייה ובכלל זה זיקות הנאה ו/או הערה על תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 ולמעט אלה הקשורים בבעלים עצמם ו/או אשר נעשו ו/או נרשמו לבקשתם.

5.7. מוסכם בזאת, כי רמת המפרט הטכני של דירות הבעלים החדשות לא תפחת מרמת המפרט הטכני של דירות היזם בבניין החדש (למעט הדירות המיוחדות), ולא תפחת מרמת המפרט הטכני כמצורף **נספח ג'** להסכם זה, הכל כמפורט בהגדרת המפרט לעיל.

5.8. מובהר, כי בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים בשאלוני המס המצורפים להסכם זה **נספח א'4** אשר יש באי נכונותן כדי לגרוע מזכות הבעלים לקבלת פטורים ממס שבח, מס רכישה ומע"מ בהתאם להוראות כל דין, הבעלים לא יידרשו לשאת בתשלום כלשהו בגין התקשרותם עם היזם בהסכם זה, והיזם יישא בכל העלויות, התשלומים וההוצאות בגין תכנון והקמת הפרויקט ורישומם למעט תשלומים שחובת תשלומם הוחרג במפורש במסגרת הוראות הסכם זה, לרבות עפ"י סעיף 24.9 וסעיף 24.5 להסכם זה.

6. התמורה והחזר הוצאות הבעלים

6.1. **בתמורה למילוי כל התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה, מתחייב היזם כלפי הבעלים כדלקמן:**

6.1.1. **מסירה, תכנון ובניית יחידות הבעלים** - לתכנן, לבנות ולמסור לבעלים, במועדים שנקבעו לכך בהסכם זה, את יחידות הבעלים החדשות בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות אשר מצורפים ו/או יצורפו **נספחים ג', ג'1 ו- ג'3** להסכם זה, להיתר הבניה ולתכניות המכר הסופיות, אך בכפוף לאמור בסעיפים 7, 9 ו- 8 להלן, וכן לרשום את הבניין החדש בבית משותף ולרשום את זכויות הבעלות של הבעלים ביחידות הבעלים החדשות על שם הבעלים בלשכת רישום המקרקעין, כשזכויות אלה נקיות מכל שעבוד, משכון, עיקול ו/או זכות צד שלישי כלשהו, כמפורט בהסכם זה, למעט כאלה שמקורן בבעלים.

6.1.2. יודגש כי יחידות הבעלים תיבנינה בהתאם להיתר הבנייה שיתקבל לפרויקט וכפי שיאושר בפועל על ידי רשויות התכנון המוסמכות ובהתאם למוסכם בהסכם זה והמפורט ב**נספח ג'3** למעט השינויים המהותיים ברי הפיצי כהגדרתם בהסכם זה, והסכומים המותרות/קבילות לפי סעיפים 6 ו- 7 לצו מכר דירות.

6.1.3. בחירת וחלוקת היחידות החדשות

6.1.3.1. חלוקת היחידות החדשות תעשה בהתאם לניקוד שיערך על ידי השמאי מטעם הבעלים, וזאת לאחר קבלת היתר בניה (בתנאים) בהתאם להוראות המפורטות להלן:

סמוך לאישור התב"ע, השמאי מטעם הבעלים, ינקד את היחידות הנוכחיות בהתחשב במדדים שמאיים מקובלים, כגון קומה, גודל, כיוונים, הצמדות רשומות ו/או בהיתר כדין גם אם טרם נרשמו ושימושים גם ללא היתר כדין, במועד החתימה על הסכם זה.

ככל שקיימות קבוצות או טיפוסים של יחידות נוכחיות בעלות שטחים דומים (עפ"י ממוצע של שטחי יחידות קיימות שההפרש ביחס ליחידה הממוצעת לא יעלה על 3 מטר +/-) אזי היחידות הנוכחיות תחולקנה לקבוצות/טיפוסים (להלן: "**קבוצות ייחוס**"), כאשר ניקוד היחידות הנוכחיות שיערך השמאי מטעם הבעלים כאמור בסעיף זה (בהתאם ליתר המדדים השמאיים) יעשה בין היחידות הנוכחיות באותה הקבוצה

ספציפית ולא ביחס לכל היחידות הנוכחיות. במקרה כאמור יחידה הבעלים ביחידות הנוכחיות יבחרו את יחידתם החדשה בהתאם לשיוכם לקבוצת היחוס הרלבנטית לאחר שהשמאי יקבע את סדר הבחירה בין הקבוצות.

בנוסף במסגרת שיוך היחידות לקבוצות היחוס, השמאי מטעם הבעלים, יקח בחשבון את כיוון הדירה הקיימת ומיקום הבניין הנוכחי ולבעלים תינתן עדיפות בבחירת דירה באותו כיוון ומיקום ו/או בכיוון ומיקום מקורב ככל הניתן מבחינת העמדת הבניינים, מתוך היחידות הניתנות לבחירה ע"י הבעלים באותו קבוצת יחוס, וככל הנדרש, השמאי יהיה רשאי לקבוע תתי קבוצות בתוך קבוצת היחוס, לשם מתן עדיפות בבחירת כיווני האוויר ומיקום כאמור.

6.1.3.2

ניקוד היחידות הנוכחיות שייקבע על ידי השמאי מטעם הבעלים כאמור, יקבע את סדר בחירת היחידות החדשות בתוך קבוצת היחוס, כאשר יחיד בעלים שיחידתו הנוכחית הינה בעלת הניקוד הגבוה ביותר יבחר ראשון את יחידתו החדשה ויחיד בעלים שיחידתו הנוכחית הינה בעלת הניקוד הנמוך ביותר יבחר את יחידתו החדשה אחרון. ככל שתהיינה יחידות נוכחיות בעלות ניקוד זהה (ביחס לאותה קבוצה כאמור לעיל) תיערך הגרלה בין אותן יחידות שניקודן זהה, בפיקוח ב"כ הבעלים, לשם קביעת סדר הבחירה שלהן.

מובהר ומודגש, קביעת הניקוד של היחידות הנוכחיות על ידי השמאי מטעם הבעלים תהיה סופית ותחייב את כל יחידה הבעלים, ללא זכות ערעור על כך.

לאחר אישור הבקשה להיתר בניה בכפוף לתנאים המפורטים בה, על ידי הוועדה המקומית, יעביר היזם לשמאי מטעם הבעלים, לב"כ הבעלים ונציגות הבעלים את התוכניות שאושרו כאמור בהן יסומנו היחידות המוקצות לבעלים בהתאם לקבוע בהסכם זה לשם חלוקת היחידות החדשות ובחירתן ע"י הבעלים בהתאם לניקוד היחידות הנוכחיות. השמאי מטעם הבעלים וב"כ הבעלים, יפקחו על בחירת היחידות על ידי הבעלים, במטרה לוודא שהבעלים בוחרים את היחידות החדשות בהתאם לסדר שנקבע בטבלת הניקוד כאמור ובהתאם יתר הוראות הסכם זה לעניין השטח והקומה.

6.1.3.3

חלוקת הדירות החדשות תעשה במסגרת כנס בו ישתתפו כל הבעלים או חלקם (לפי קבוצות היחוס), זאת לפי קביעת ב"כ הבעלים בהתייעצות עם הנציגות. הזמנת הבעלים לכנס תעשה בכתב 14 (ארבע עשרה) יום קודם לפחות. להזמנה יצורפו הניקוד שיערך על ידי השמאי מטעם הבעלים ותוכניות הקומות הטיפוסיות. בעלים שלא יוכל להשתתף בכנס, ימנה בכתב נציג אשר יבחר את דירת הבעלים החדשה במקומו. בעלים אשר לא יגיע לכנס ולא ימנה נציג מטעמו, מסמיך את ב"כ הבעלים לבחור את דירת הבעלים החדשה במקומו, לפי שיקול דעתו הבלעדי של ב"כ הבעלים ולאחר שהתייעץ עם השמאי מטעם הבעלים. במקרה זה לא תהיה לבעלים שנקדד כאמור, כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי ב"כ הבעלים ו/או השמאי מטעם הבעלים, בקשר לבחירה שנעשתה. לשם ייעול הכנס יהיה רשאי ב"כ הבעלים לאפשר את ההשתתפות בכנס ובחירת יחידת הבעלים באמצעות היוועדות חזותית.

6.1.3.4

בסיום הליך בחירת היחידות החדשות על ידי הבעלים בהתאם לטבלת הניקוד כאמור, ולא יאוחר מ-60 (שישים) ימים ממועד העברת התוכניות כאמור בסעיף 6.1.3.2.6.1.3.2 לעיל, יעביר ב"כ הבעלים פרוטוקול חלוקה של היחידות החדשות, המשקף את תוצאות ההליך (להלן: "פרוטוקול החלוקה").

כל אחד מיחידה הבעלים מתחייב לחתום על פרוטוקול החלוקה במועד בחירת יחידות הבעלים החדשות וככל שהצטרף בהיוועדות חזותית הינו מסמיך את ב"כ הבעלים לחתום בשמו ומתחייב לצרף את חתימתו, לבקשת היזם או ב"כ הבעלים, בתוך 7 ימים מיום עריכת הכנס. לא עשה כן יחיד הבעלים הרלוונטי בתוך המועד הנ"ל, הרי שאז פרוטוקול החלוקה יחייב את אותו יחיד בעלים ללא זכות ערעור, אף אם לא נחתם ע"י אותו יחיד בעלים. כל אחד מיחידה הבעלים מוותר כלפי היזם ו/או בא כוח הבעלים ו/או השמאי מטעם הבעלים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר עם פרוטוקול החלוקה ועם האמור בסעיף זה לעיל.

6.1.3.5

הבעלים מתחייבים לשתף פעולה ככל שיידרש עם היזם, השמאי מטעם הבעלים וב"כ הבעלים בהליך ניקוד היחידות הנוכחיות ובחירת וחלוקת היחידות החדשות כמפורט לעיל, לאפשר לשמאי להיכנס לדירתם הקיימת, להתייצב בכל מקום ובכל עת ולחתום על כל מסמך שיידרש לביצוע האמור, לרבות על פרוטוקול החלוקה ו/או על כל מסמך שיידרש לדיווח לרשויות המס בדבר החלוקה. מוסכם במפורש, כי ככל שמי מיחידה הבעלים לא ישתף פעולה כאמור ו/או ככל שתתגלע מחלוקת כלשהי בין יחידה הבעלים בקשר עם ניקוד היחידות הנוכחיות, לא יהא באמור כדי לגרום לעיכוב כלשהו בניקוד היחידות הנוכחיות וחלוקת יחידות החדשות בין הצדדים. ככל שמי מיחידה הבעלים יסרב לחתום על פרוטוקול החלוקה - כל יחידה הבעלים מסמיכים בזה בחתימתם על הסכם זה את ב"כ הבעלים לחתום בשמם ובמקומם על פרוטוקול החלוקה כאמור, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי ב"כ הבעלים בקשר עם החתימה על פרוטוקול החלוקה.

6.2 חניות ומחסנים

6.2

6.2.1 כלל אחת מיחידות הבעלים החדשות בבניינים החדשים תוכשר ותוצמד חניה אחת רגילה בחניון תת קרקעי שיוקם במקרקעין כאשר חניות הבעלים תהיה חניות "רגילות" (ללא שימוש במכפיל ו/או

מתקן חניה). מוסכם במפורש כי לעניין חלוקת החניות בכל בניין חדש תחולנה ההוראות שלהלן:

(א) ראשית, יבחר היזם שני (2) מקומות חניה ומחסן אחד לכל יחידה מיוחדת, כהגדרתה לעיל, באותו בניין חדש.

(ב) לאחר בחירת היזם כאמור, תיבחר נציגות הבעלים בהתייעצות עם השמאי מטעם הבעלים וב"כ הבעלים, את מלאי החניות עבור הבעלים ומתוך מלאי החניות עבור הבעלים יגרילו הבעלים את החניות ליחידותיהם החדשות, חניה אחת לכל אחת מיחידות הבעלים החדשות וזאת בתוך 30 יום מהמועד שבו תיבחר הנציגות את מלאי החניות עבור הבעלים. בחירת מקומות החנייה והמחסנים בין הבעלים לבין עצמם יעשה בהגרלה שיערוך ב"כ הבעלים בנוכחות ובפיקוח הנציגות והשמאי מטעם הבעלים ואשר תוצאותיה יהיו סופיות ובלתי ניתנות לערעור. הודעה על מיקום ההגרלה תינתן לכל הבעלים ומי מבין הבעלים שירצה להשתתף בהגרלה יהיה מוזמן לעשות כן.

מיקום המחסנים ושיוגורלו ביחד עם החניות יקבע על ידי ב"כ הבעלים, בהתייעצות עם הנציגות והשמאי מטעם הבעלים, כאשר במידת האפשר לצורך ביצוע ההגרלה מחסן הצמוד לחניה יוגרל ביחד עם אותה חניה. תוצאות ההגרלה יתועדו בפרוטוקול ההגרלה אשר יערך על ידי ב"כ הבעלים ויחתם על הנציגות, ב"כ הבעלים והשמאי מטעם הבעלים (להלן: "**פרוטוקול ההגרלה**").

ככל שמי מהבעלים הינו בעל תו נכה בתוקף במועד בחירת החניות, הוא יהא זכאי לבחור את חניית הנכה עובר לבחירת חניות היזם או הבעלים ולא ישתתף בהגרלה כמפורט בסעיף זה לעיל. ככל ולא יהיו די חניות נכה עבור כלל הבעלים הזכאים, תערך הגרלה בין הבעלים הזכאים, ובעלים שלא יעלו בגורל יבחרו את חניותיהם ראשונים מבין החניות המוקצות לבעלים, טרם עריכת הגרלת החניות בהתאם להוראות שלעיל. מובהר כי בחירת חניית נכה כאמור בס"ק זה לעיל, והצמדתה לדירה החדשה, כפופה להוראות הדינים המחייבים במועד בחירת החניות כאמור.

(ג) יתרת מקומות החנייה בפרויקט יוקנו ליזם.

6.2.2. מקומות החנייה בפרויקט (למעט חניות אורחים ככל שתוכשרנה) יוצאו מהרכוש המשותף ויוצמדו ליחידות היזם וליחידות הבעלים החדשות בהתאם לחלוקה דלעיל והמוסכם לעיל.

6.2.3. ככל שתהיינה חניות במכפיל (אשר תוצמדנה ליחידות היזם בלבד כאמור), היזם יהא רשאי על פי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי לרשום אותן בצמידות משותפת ולקבוע בתקנון המוסכם את היחסים בין בעלי היחידות להן הוכשרה והוצמדה חניה במכפיל. מובהר, כי ככל שיוכשרו ויוצמדו מכפיל/מתקני חניה, אזי עלות תחזוקתן וביטוחן תחול על בעלי אותן חניות במכפיל/מתקן חניה. על אף האמור לעיל, יובהר, כי עלות צריכת החשמל בגין השימוש במכפיל/מתקני החניה, תשולם ע"י כל בעלי היחידות בבניין החדש.

6.2.4. לכל אחת מיחידות הבעלים החדשות בבניינים החדשים יוצמד מחסן בשטח של 6 מ"ר. הוראות בחירת והגרלת החניות כמפורט לעיל, יחולו גם לעניין חלוקת המחסנים, בהתאמה ובשינויים המחויבים כאשר מס' המחסנים שיוצמדו ליחידות המיוחדות בכל אחד מהבניינים החדשים לא יעלה על מחסן אחד עבור כל אחת מיחידות המיוחדות. היזם מתחייב להקים את המחסנים בכפוף להוראות התב"ע החדשה ולכך שמחסנים יאושרו בקומת המרתף/כניסה שבבניינים החדשים (כשטחי שירות ולא כחלק מהשטחים העיקריים/העיליים) ולכך שהקמתם לא תחייב את היזם לחפור קומת מרתף נוספת או חלק ממנה, לאחר שעמד בתקני החניה הנדרשים באמצעות חניות רגילות (ללא מתקן חניה) והצבת המערכות הנדרשות במסגרת החניון ע"י הרשויות המוסמכות. ככל שלא יאושרו בפועל על ידי רשויות התכנון בניית מחסנים כאמור לעיל בכמות מספקת לכל יחידות הבעלים החדשות (כאשר גם במקרה זה המחסנים יחולקו בין יחידות הבעלים החדשות בדרך של הגרלה שתערך על ידי ב"כ הבעלים בנוכחות ובפיקוח הנציגות והשמאי מטעם הבעלים, אשר תוצאותיה יתועדו בפרוטוקול ההגרלה), בעלים שלא יוצמד ליחידתם החדשה מחסן יקבלו מהיזם תמורה כספית בשווי מחסן בגודל של 6 מ"ר על פי קביעת השמאי מטעם הבעלים על בסיס מחיר השוק של מחסן בשטח זה, סמוך למועד מסירת החזקה ביחידות הבעלים הקיימות. התמורה כאמור תהא צמודה למדד תשומות הבניה, תשולם במועד מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה (או במועד מוקדם יותר לפי שיקול דעת היזם) וכל עוד לא שולמה התמורה כאמור, סכומה יצטרף לסכום ערבות חוק המכר בקשר לאותה דירה. במקרה כאמור ובכפוף לתשלום התמורה הכספית, אי הקצאת המחסן לא תחשב כהפרה של התחייבויות היזם כלפי הבעלים. ביצע מי מהבעלים שינויים ו/או שדרוגים בדירה ו/או החליף את דירתו החדשה בהתאם להוראות הסכם זה, יקוזזו התשלומים הנ"ל מסכום הפיצוי, ויתרת הפיצוי ככל שתהא תשולם במועד הנקוב לעיל.

לא הוקצו מחסנים לדירות הבעלים החדשות בכלל, כל הבעלים יהיו זכאי לפיצוי כספי כאמור.

כל שטחי המחסנים בפרויקט שיוותרו לאחר החלוקה כאמור לעיל יהיו שייכים ליזם בלבד.

6.2.5. המחסנים, החניות ושטחים המיועדים עפ"י היתר הבנייה לאילו מהדירות בפרויקט, יוצאו מהרכוש המשותף בבניין החדש ויוצמדו ליחידות הבעלים החדשות ו/או יחידות היזם, לפי העניין בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ו/או ירשמו באופן חוקי אחר, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של היזם ובהתחשב באופן רישומו של הבניין בלשכת רישום המקרקעין.

6.3. דיור חלופי בתקופת הבנייה

6.3.1. בתקופה שממועד מסירת החזקה על ידי כל אחד מיחיד הבעלים ביחידות הנוכחיות בפועל לידי

היזם, ועד למועד מסירת החזקה ביחידה החדשה לבעלים בהתאם לאמור בהסכם זה, יישא היזם בהוצאות דמי שכירות לכל אחד מיחידה הבעלים, בסכום חודשי קבוע ומוסכם, לכל חודש מחודשי תקופת השכירות כאמור (להלן: "**דמי השכירות המוסכמים**") גובה דמי השכירות שישולמו לכל אחד מיחידה בעלים יקבע ע"י השמאי המוסכם כהגדרתו בהסכם זה על בסיס דמי השכירות הנהוגים באזור רחוב מוריה לשכירת יחידות בשטח ומאפיינים דומים ליחידות הנוכחיות (ולא יחידות הבעלים החדשות) (להלן: "**השומה**") ועבור בעלים המתגוררים ביחידתם הנוכחית במועד הפינוי - במידת הצורך שמאי הבעלים ייקח בחשבון את העובדה שמספר רב של בעלים יפנונו בעת ובעונה אחת, עובדה אשר עשויה להשפיע על עליית מחירי השכירות באזור הפרויקט, אולם בכל מקרה לא תפחת התוספת מ-10%. קביעת השמאי מטעם הבעלים על פי סעיף זה תהיה סופית ולא ניתן יהיה לערער עליה. במקרה שמי מהבעלים משכיר את יחידתו במועד הודעת הפינוי, אזי הוא יהיה זכאי לפי בחירתו לדמי השכירות לפי השומה כאמור או לדמי שכירות בגובה דמי השכירות אותם הוא מקבל בפועל בהתאם להסכם השכירות תקף עם צד שלישי שאינו קרוב משפחה, כפוף להצגת הסכם שכירות תקף ב-12 חודשים האחרונים קודם לפינוי והמצאת אסמכתאות להפקדות התשלומים בפועל, ובלבד שדמי השכירות עפ"י המתקבלים בפועל אינם עולים על דמי השכירות שייקבעו על ידי השמאי המוסכם במסגרת השומה, בתוספת של עד 10%. דמי השכירות ישולמו ע"י היזם, לכל יחיד בעלים החל מתחילת תקופת הפינוי ופינוי יחידתו הנוכחית בפועל, בין אם שכר יחיד הבעלים יחידה זמנית בפועל ובין אם לאו, וללא קשר או תלות בגובה דמי השכירות בגין היחידה הזמנית שישכור יחיד הבעלים, ככל וישכור יחידה זמנית.

דמי השכירות המוסכמים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו מידי שנה בהתאם לשינוי שחל במדד, החל ממועד קביעתם ועד למסירת החזקה ביחידה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה, ללא הפחתה מתחת למדד הבסיס. למען הסר ספק מובהר בזאת כי יחידות המושכרות בשכירות קצרת טווח ו/או יחידות מפוצלות, יהיו זכאיות לדמי שכירות בהתאם לקביעת השמאי מטעם הבעלים כאמור לעיל ובהתעלם מהפיצול/ההשכרה לטווח קצר.

מציאת היחידה החלופית וחתימת הסכם השכירות ביחס אליה יבוצע על ידי כל אחד מיחידה הבעלים בעצמו ובאחריותו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יעמיד, על חשבונו, עבור בעלים שהינם בני 65 ומעלה או בעלים בעלי צרכים מיוחדים/שמצבם הרפואי מחייב סיוע ו/או מי שקיבל אישור לכך ע"י ועדת החריגים, מתווך אשר יסייע לבעלים באיתור יחידות חלופיות. בעלים אשר נעזרו בשירותיו של מתווך שאינו מטעם היזם, יהיו זכאים לדמי תיווך בשיעור של חודש שכירות אחד, בכפוף להמצאת חשבונית מס ע"ש היזם.

6.3.2 היזם מתחייב להעביר בהעברה בנקאית או באמצעות המחאה לכל אחד מיחידה הבעלים, במועד הפינוי בפועל כהגדרתו להלן וכנגד מסירת החזקה ביחידות הנוכחיות, את דמי השכירות המוסכמים כהגדרתם לעיל בגין 3 (שלוש) חודשי השכירות הראשונים. יתר דמי השכירות המוסכמים ישולמו לבעלים על ידי היזם בתשלומים רבעוניים (3 חודשי דמי שכירות מראש) בהעברות בנקאיות מראש בתחילת כל רבעון. כפוף לאישור הבנק המלווה, ההעברות הבנקאיות יוסדרו בהוראת קבע אשר תוסדר בהסכם עם הבנק המלווה. להסרת ספק, אי אישור הבנק המלווה להסדרת תשלומי השכירות בהוראת קבע כאמור, לא תהווה הפרה של הסכם זה על ידי היזם ולא תקנה לבעלים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם ו/או כלפי הבנק המלווה ובלבד שהיזם ישא בתשלומי השכירות להם זכאים הבעלים על פי ובהתאם הסכם זה.

6.4 דמי הובלה

6.4.1 היזם מתחייב לשאת בעלויות האריזה, פירוק, הרכבה וההובלה שיהיו לבעלים שהוא ו/או בן משפחתו מדרגה ראשונה מתגורר בדירה, או יחיד בעלים המשכיר את דירתו כשהיא כוללת ריהוט מלא, עד לסך של 5,000 שקלים חדשים בתוספת מע"מ לכל כיוון (לרבות עבור אריזה ופירוק תחולה למי שזכאי לכך) וזאת עבור הובלה ליחידה חלופית ברדיוס של 20 ק"מ מדירות הבעלים הקיימות, וללא פריטים מיוחדים כדוגמת פסנתר (להלן: "**דמי ההובלה**"). דמי ההובלה ישולמו לכל אחד מהבעלים, כנגד פינוי היחידה הקיימת בפועל בהתאם להוראות ההסכם וכנגד הצגת חשבונית מס כדין שתוצא על שם היזם. הוספת תשלום לדמי ההובלה עבור בעלים אשר מחזיקים פריטים מיוחדים בדירתם, ו/או לבעלים קשישים/בעלי צרכים מיוחדים, לא תהווה תמורה חריגה.

6.4.2 על אף האמור לעיל וכהוראה גוברת, מוסכם כי היזם יהא רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להתקשר ישירות עם חברת הובלות מטעמו ובלבד שתהיה בעלת ניסיון ורישיון עסק בתוקף וביטוחים כמקובל ומתחייב, ובמקרה זה תשולם תמורה ההובלה ישירות לחברת ההובלות כאמור, בהתאם למחיר שישכם היזם עם חברת ההובלות.

6.5 **ייצוג משפטי** - היזם יישא במלוא עלות הייצוג המשפטי של הבעלים באמצעות ב"כ הבעלים בגין הסכם זה וזאת בהתאם לסכומים ולמועדי התשלום הנקובים בהסכם שכר הטרחה, המצ"ב **כנספת 1'** להסכם זה. סעיף זה מהווה הוראה לטובת צד ג' כאשר צד ג' הוא ב"כ הבעלים.

6.6 **שמאי מטעם הבעלים** - היזם ישא בשכר הטרחה לשמאי מטעם הבעלים בתמורה לשירותים בגין הפרוייקט שינתנו על ידיו, הכל כמפורט בהסכם שכר הטרחה המצ"ב **כנספת 1'** להסכם זה. סעיף זה מהווה הוראה לטובת צד ג' כאשר צד ג' הוא השמאי מטעם הבעלים.

6.7 **המפקח מטעם הבעלים** - היזם ישא בשכר הטרחה למפקח מטעם הבעלים בתמורה לשירותים בגין הפרוייקט שינתנו על ידיו, הכל כמפורט בהסכם שכר הטרחה המצ"ב **כנספת 2'** להסכם זה. סעיף זה מהווה הוראה לטובת צד ג' כאשר צד ג' הוא המפקח מטעם הבעלים.

6.8 מענק מיוחד - היזם יעניק לכל יחיד בעלים שובר בסך 10,000 ₪ (עשרת אלפים ₪) כולל מע"מ לביצוע שינויים ותוספות בדירה החדשה ו/או שדרוג יחידת הבעלים ו/או באמצעות שובר שיימסר בסמוך למסירת הדירה

החדשה, לרכישת מוצרי חשמל ו/או מוצרי ריהוט ברשתות עמם תתקשר החברה ובלבד שהן מפעילות סניפים בעיר באר שבע.

6.9.

קרן תחזוקה - היזם ישלם עבור יחיד/י הבעלים הזכאים (כהגדרתם להלן) שישוב להתגורר בדירה בפועל עם מסירת דירת הבעלים החדשה, השתתפות בהוצאות התחזוקה בבניין החדש, למשך תקופה של 10 (עשר) שנים ממועד מסירת יחידת הבעלים החדשה, בסך השווה להפרש בין סכום ועד הבית אשר ישולם בפועל בגין הבניינים הקיימים בטרם מתן הודעת הפינוי ובין ועד הבית/דמי הניהול כפי שיהיו במועד תחילת מסירת דירות הבעלים החדשות בבניין החדש (להלן: "**הקרן**").

בטרם מועד מסירת יחידת הבעלים החדשה הראשונה בפריקט וכתנאי נוסף להשבת הערבויות עפ"י הוראות הסכם זה, יעמיד היזם את סכום הקרן על ידי העמדתו לקרן מיוחדת שתנוהל על ידי עו"ד או חברת נאמנויות שישמשו כנאמן. זהות הנאמן תקבע בהסכמת היזם והנציגות.

כספי הקרן שיצטברו, לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק לצורך תשלומי דמי הניהול והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בבניין שיחולו על הבעלים הזכאים (כהגדרתם להלן) בגין היחידות החדשות. סכום הקרן שיצטבר, לרבות הפירות בגין השקעתם, יחולק בין יחיד/י הבעלים אשר, ישוב להתגורר בפועל בבניין החדש עם מסירת דירת הבעלים החדשה (להלן: "**יחיד/י הבעלים הזכאים**") ישמשו אך ורק לצורך השתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית לצורך הבטחת תחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפריקט, עבור הדיירים הממשיכים (כמפורט להלן).

סכום ההשתתפות של כספי הקרן בתשלומי ועד הבית של הדיירים הממשיכים יעמוד על סכום חודשי קבוע מראש כפי שיקבע בהסכם פינוי הבינוי לתקופה שתקבע כאמור, או עד ניצול כספי הקרן, המאוחר מבניהם.

כל אחד מיחיד/י הבעלים אשר יהא מעוניין להימנות על קבוצת יחיד/י הבעלים הזכאים, יחתום בתחילת כל שנה קלנדרית, על תצהיר לפיו הוא יצהיר, בין היתר, כי הוא יתגורר ביחידה החדשה במהלך השנה העוקבת או חלקה. היה ובמהלך תקופת הקרן, חדל מי מיחיד/י הבעלים הזכאים לעיל, להתגורר ביחידה החדשה, אזי אותו יחיד/י בעלים לא יהא זכאי עוד להנות מסכום ההשתתפות.

יובהר, כי ככל שמי מיחיד/י הבעלים (המתקיימים בו או בן זוגו המתגורר עמו בדרך של קבע, התנאים הקבועים בסעיף 19(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 במצטבר) יקבל הנחה מתשלום דמי הניהול בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, אזי סך ההנחה שקיבל אותו יחיד בעלים, יופחת מהקרן.

למען הסר ספק, במקרה של העברת זכויות ביחידת התמורה לצד ג' כלשהו, למעט במקרה של ירושה ו/או העברה ללא תמורה לבן משפחה מקרבה ראשונה של הבעלים, לא יוכל אותו צד ג' ליהנות מכספי הקרן, וכי במקרה כאמור, אותו צד ג' יישא על חשבונו במלוא עלויות תחזוקת הבניין. אולם, ככל שמי מבין הדיירים הממשיכים יחדול להתגורר בפריקט, לא יחול כל שינוי בסכום הקרן המוחזק בחשבון הנאמנות, וזה ישמש את כל יתר הדיירים הממשיכים אשר ימשיכו להתגורר בפריקט בפועל.

ככל שידרשו שינויים במנגנון הקבוע לעיל, ע"י הרשויות המוסמכות, יותאם המנגנון, ובלבד שלא יפחת סכום קרן התחזוקה שעל היזם להעמיד לבעלים עפ"י הקבוע לעיל.

7. תנאים מתלים

7.1. תוקפו של הסכם זה יהיה מותנה בקיומם המצטבר של התנאים המתלים המפורטים להלן (להלן: "**התנאים המתלים**"): .

7.1.1. **התנאי המתלה הראשון** - חתימת רוב המיוחס עד תום 12 (שנים עשר) החודשים מיום חתימת ראשון יחיד/י הבעלים על הסכם זה, יוארך המועד להחתמת הרוב המיוחס באופן אוטומטי בעד 6 (שישה) חודשים נוספים. נחתם הסכם זה על ידי 40% מהבעלים עד למועד הנ"ל, יוארך המועד ב 6 (ששה) חודשים נוספים. חתימה לצורכי הסכם זה הינה, לרבות הסדרת רישום הזכויות ע"ש הבעלים כשהן נקיות מזכויות צד ג' למעט לטובת בנק ממשכן, או לאחר שנתקבלה הסכמת צד ג'. על אף האמור, ככל שנחתם ההסכם ע"י הרוב הנדרש מבין הבעלים לשם הגשת התביעה החדשה לרשויות המוסמכות, יהיה רשאי היזם, כי החלו המועדים לאישור התביעה החדשה המפורטים בסעיף 7.1.3 להלן, ובמקרה כאמור, להאריך את המועד לחתימת רוב מיוחס, עד לחלוף 8 חודשים מפרסום התביעה ברשומות.

7.1.2. לא חתמו כל בעלי היחידות תוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד אישור התביעה החדשה, יוארך מועד זה באופן אוטומטי בעד 6 (שישה) חודשים נוספים. נקט היזם בשם הבעלים, בהליכים כנגד יחיד/י הבעלים המסרבים, בהתאם להוראות סעיף 28 להלן, יוארך המועד עד למועד קבלת פסק דין סופי כנגד הבעלים המסרבים, שלא עוכב ביצועו.

היזם יחתום על הסכם זה בתוך 10 יום מחתימת הרוב המיוחס על הסכם זה כהתחייבות יסודית בהסכם זה (להלן: "**המועד הקובע**").

7.1.3. **התנאי המתלה השני** - התביעה החדשה תאושר ותפורסם למתן תוקף ברשומות עד לתום 48 (ארבעים ושמונה) חודשים מהמועד הקובע, ובמסגרת המועדים הנקובים באבני הדרך הקבועים בסעיף 8.1 להלן וכפוף להוראות סעיף 8.1.6.

מוסכם, כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיחסר לאישורה הסופי של התב"ע החדשה אישור שר הפנים או פרסום התב"ע ברשומות בפועל, ייחשב הדבר כעיכוב טכני בלבד והמועדים יוארכו בהתאמה עד למתן אישור/סירוב שר הפנים ו/או הפרסום ברשומות בפועל.

7.1.4. **התנאי המתלה השלישי** - עד לתום 18 חודשים ממועד קיום התנאי המתלה השני, יתקיימו כל התנאים להכרזת הפרויקט או המתחם כמתחם "פינוי בינוי" בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, המפורטים להלן, **במצטבר**:

7.1.4.1. כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין בקשר עם המקרקעין, המקרקעין בשלמותם הוכרזו כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין שהגדרתו לעיל, על ידי המנהלים, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 כח לחוק הנ"ל ו/או לפי כל דין שיהיה בתוקף ויהא רלוונטי ויאפשר ביצוע העסקה דנן בפטור ממס שבח, מס רכישה ומע"מ בשיעור אפס.

7.1.4.2. היזם ישלים את הפנייה למנהלים כאמור לעיל, ויפעל כמיטב יכולתו לקידום אישור הפרויקט ברשויות המס באופן שיאפשר הפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין ועל פי חוק מע"מ, לגבי כל יחיד דיירים, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

7.1.5. **התנאי המתלה הרביעי** - בתוך 24 (עשרים וארבעה) חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה והתקיימות התנאים הנדרשים להגשת בקשת בקשה להיתר בניה, יתקבל חשבון אגרות והיטלים לקבלת היתר בניה ראשון לפרויקט.

7.1.6. **התנאי המתלה החמישי** - בתוך 90 (תשעים) ימים מהמועד בו נתקבל חשבון אגרות והיטלים לקבלת היתר בניה לפרויקט, ייחתם הסכם ליווי "סגור" בין היזם לבין הבנק מלווה.

לעניין זה, היזם מתחייב לעמוד בכל התנאים הנדרשים על ידי הבנק למתן הלווי הבנקאי, לרבות העמדת ההון העצמי ותשלומי עמלות המימון, חתימה על הסכמי ומסמכי הלווי והעמדת כל היועצים הדרושים על ידי הבנק ללווי הפרויקט.

7.2. מובהר להסרת כל ספק, כי האחריות והטיפול בקבלת האישורים הנדרשים וביצוע הפעולות הנדרשות להתקיימות כל אחד מן התנאים המתלים, יהיו של החברה ועל חשבוניה בלבד, למעט המוטל על הבעלים במפורש בהסכם זה. הבעלים מצידם ישתפו פעולה עם החברה באופן סביר בנסיבות העניין וייענו לפנייה של החברה בכל הנוגע לחתימה נדרשת של הבעלים על מסמכים הנחוצים לצורך התקיימות התנאים וזאת בכפוף להוראות הסכם זה בדבר אישור ב"כ הבעלים קודם לחתימה על כל מסמך כאמור.

7.3. מוסכם בזאת, כי התקופה בכללותה להתקיימות כל התנאים המתלים כמפורט לעיל, כולל אורכות מותרות ולמעט תקופות שלא ייספרו במניין הזמנים בהתאם להוראות הסכם זה בשל נסיבות שאינן בשליטת היזם ו/או הפרת התחייבות הבעלים/הליכים מול בעלים המסרבים לחתום על ההסכם, לא תעלה על 96 (תשעים ושישה) חודשים מחתימת **רוב דרוש ע"י דין מבין בעלי הזכויות במתחם להגשת התוכנית החדשה**.

7.4. למרות כל האמור לעיל, מוסכם כי ליזם עומדת הזכות להודיע לדיירים כי ההסכם יכנס לתוקף גם אם המתחם ו/או החלקות לא יוכרזו כמתחם "להתחדשות עירונית" באופן הפוטר ממיסוי את מכירת היחידה הנוכחית ליזם ורכישת היחידה החדשה על ידי הדייר (ובלבד שהיזם יישא בכל המיסים, האגרות וההיטלים של הבעלים במקרה כנ"ל) ו/או במקרה שבו שיעור רווחיות הפרויקט יפחת מהמפורט בסעיף 7.5.2 להלן, הכל על פי שיקול דעתו המוחלט של היזם, ובלבד שככל והודיע היזם כאמור, הבעלים יקבלו את היחידה החדשה, כקבוע בהסכם זה והכל ייעשה על חשבון היזם, מבלי לגרוע מהתמורה אשר ניתנת לדיירים בהתאם להסכם זה.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ליזם תעמוד הזכות להודיע לגבי התנאי המתלה הראשון והתנאי המתלה השלישי, כי התנאים המתלים הנ"ל התקיימו, וזאת מבלי לגרוע מכל ארכה העומדת ליזם עפ"י סעיף זה ו/או עפ"י ההסכם.

הודיע היזם, כאמור, יכנס הסכם זה לתוקף בהקשר של אותו תנאי מתלה ולא תעמוד לדיירים זכות לבטל הסכם זה בקשר עם אותו תנאי מתלה, כאמור.

חלף פרק הזמן המוקצב לקיום איזה מהתנאים המתלים כאמור לעיל, והיזם לא הודיע על התקיימותו עד 30 ימים לאחר המועד, או, לפי העניין, המועד המוארך להתקיימותו, יחולו הוראות סעיף 7.6 להלן בכל הנוגע לזכות הביטול העומדת לכל אחד מהצדדים.

זכות הביטול תפקע ככל שבטרם מתן הודעת הביטול ע"י מי מהצדדים יתקיים אותו תנאי מתלה בגינו היא קמה.

7.5. כן מוסכם כי היזם יהיה רשאי לבטל הסכם זה, בהודעה בכתב שתימסר לדייר, ובלבד שביטול ההסכם ייעשה לא יאוחר מ-90 (תשעים) ימים ממועד קבלת חשבון אגרות והיטלים סופי לשם הוצאת היתר הבניה הראשון להקמת הבניין/בניינים חדש/חדשים במסגרת הפרויקט בכפוף לתנאים המפורטים בה, אם יתקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן (להלן: **"התנאים המפסיקים"**):

7.5.1. יבוטל תוקף הכרזת החלקות ו/או הפרויקט כמתחם "התחדשות עירונית" מכל סיבה שהיא לפני קבלת היתר בניה הראשון כאמור.

7.5.2. הרווח היזמי בפרויקט יפחת מ- 16% על פי תקן 21 לפרויקט ו/או דו"ח האפס שעל בסיסו יועמד הליווי הפיננסי של הפרויקט.

גם במקרה בו בוטל הסכם זה על ידי היזם עקב התקיימות אחד או יותר מהתנאים המפסיקים, יהיו בעלי היחידות זכאים לתוצרי התכנון – כנגד ההתחייבות לגרום לכך שהיזם החלופי יישא בהוצאות כמפורט בסעיף 7.7 להלן.

7.6. התקיים אחד או יותר מהתנאים המפסיקים ו/או לא התקיים איזה מהתנאים המתלים שלעיל במועדו כאמור, וככל שלא נתקבלה הודעה מהיזם כאמור בסעיף 7.4 לעיל, יהא רשאי כל צד, להודיע למשנהו על בטלות ההסכם לכל דבר ועניין (להלן: "**הודעת הביטול**"). ככל ובתוך 30 יום ממועד קבלת הודעת הביטול לא התקיימו התנאים המתלים, יראו הסכם זה כבטל ומבוטל מבלי שהביטול כאמור יהווה הפרה כלשהי של ההסכם על ידי הצד המבטל ומבלי שצד להסכם יידרש להשיב ו/או לשלם פיצוי כלשהו למשנהו ולא יהיו לכל צד כלפי משנהו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר להסכם זה. הודעת ביטול על ידי הבעלים תהיה באמצעות הנציגות לאחר קבלת החלטה בכתב בדבר בטלות ההסכם על ידי יותר מ- 60% מהבעלים שחתמו על הסכם זה עד לאותו מועד. לא התקבלה החלטה על ידי 60% מהבעלים שחתמו על הסכם זה בתוך 30 ימים מפניית הנציגות, יוארך המועד לקיום התנאים המתלים באופן אוטומטי לתקופה נוספת בת 6 חודשים ובתום תקופה זו ככל ועדיין לא התקיים אותו תנאי מתלה, תתקיים הצבעה חוזרת וחוזר חלילה.

במקרה בו בוטל ההסכם כאמור, כל תוצרי התכנון יועברו לדיירים, תוך התחייבות לגרום לכך שהיזם החלופי שיכנס בנעלי היזם יישא בהוצאות התכנון שהוצאו ע"י היזם עד לאותו המועד.

הצדדים יחתמו על כל הצהרה ו/או הודעה שידרשו לשם ביצוע הדיווחים לרשויות המס בגין ביטולו של הסכם זה בהתאם לדרישת עורכי הדין.

7.7. בנסיבות ביטול (בטלות) ההסכם כאמור עקב אי התקיימות התנאים המתלים ו/או בשל קיום איזה מהתנאים המפסיקים, בכפוף להתחייבות היזם ו/או העברת כל תוצרי התכנון כאמור, לא יהיו לצדדים טענות ו/או תביעות האחד כלפי השני וכל צד יישא בהוצאותיו, והוא לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בקשר עם הסכם זה, ולרבות המו"מ לכריתתו ו/או ביטולו, ובלבד שהצדדים פעלו בתום לב, בשקידה ראויה ובמקצועיות לשם קיום הוראות הסכם זה וביטולו. מובהר כי בנסיבות כאמור היזם לא יהיה זכאי לכל תמורה שהיא ו/או שיפוי בגין פעולותיו שנעשו במסגרת קיום התנאים המתלים. ככל והבעלים יתקשרו עם יזם/קבלן חלופי ויהיו מעוניינים להשתמש בתוצרי התכנון שהוכנו במסגרת הפרויקט, אזי הדבר יעשה בכפוף לתשלום החזר ההוצאות הישירות שהוצאו בקשר לתכנון על ידי היזם ליד היזם על פי העתקי חשבוניות מאומתות או אישור מאומת כדן של רו"ח היזם. בנוסף ובמעמד תשלום החזר ההוצאות, ימסור היזם לב"כ הבעלים יפוי כוח בלתי חוזר לביצוע כל פעולה בקשר עם החלפת שם "בעל ההיתר" והעברת תוצרי התכנון לרשות הבעלים. היזם מתחייב שההסכמים שיחתמו עם האדריכל ובעלי המקצוע המהותיים יכללו הוראות המאפשרות העברה כאמור של תוצרי התכנון, בכפוף להתחייבות היזם החלופי בהמשך העסקתו.

7.8. היה ושילם היזם בפועל כספים לרשויות שונות, אשר במקרה של ביטול העסקה בהתאם לאמור בסעיף 7.6 לעיל ועל פי כללי אותן רשויות נוצרת זכות להשבה לבעלים, הרי שהבעלים ממחה ליזם כל זכות לקבל החזר של הכספים ששולמו על ידו. כ"א מהבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם לצורך השבת הכספים כאמור, ומורה בזאת לבאי כוחו להשתמש לצורך כך בייפוי הכוח מטעמו. למרות האמור לעיל, ככל שהכספים יושבו לידי הבעלים, לרבות על דרך של קיזוז מחובות אחרים שיש לבעלים, מתחייבים הבעלים להעביר את סכום החזר (לרבות הסכום שקוזז) לידי היזם בתוך 14 ימים מיום קבלת החזר או הקיזוז כאמור בסעיף זה.

7.9. מובהר בזה, כי למעט אם נאמר אחרת בסעיף 7 זה לעיל, אין באמור בסעיף 7 זה כדי לגרוע מחובת הצדדים למלא את כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה, גם עד למועד התקיימות התנאים המתלים.

8. התב"ע החדשה

8.1. מיד לאחר המועד הקובע או לפני כן לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם ומבלי שחלה עליו חובה לפעול לפני המועד הקובע, יחל היזם לפעול לצורך אישורה של התב"ע החדשה ע"י הרשויות המוסמכות בהתאם לאבני הדרך הקבועות להלן:

8.1.1. תוך 6 (שישה) חודשים מהמועד הקובע תוגש טיוטת התב"ע החדשה לוועדה המקומית. אין באמור כדי לגרוע מסעיף 8.3 להלן. ככל שתנאי לקידום התכנון מול הוועדה המקומית, תדרוש הוועדה המקומית אישור תוכנית אב/מדיניות לשכונה, הלו"ז יחל מאישור תוכנית האב/המדיניות.

8.1.2. תוך 18 חודשים מהמועד הנקוב בסעיף 8.1 לעיל תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התב"ע החדשה (להלן: "**מועד קבלת ההמלצה**").

8.1.3. תוך 6 חודשים ממועד קבלת ההמלצה יוגשו לוועדה המחוזית כל מסמכי התכנית שנדרשו ע"י כל אגפי הוועדה המקומית (להלן: "**מועד הגשה לוועדה המחוזית**").

8.1.4. תוך 24 חודשים ממועד ההגשה לוועדה המחוזית, תפורסם התב"ע החדשה להפקדה בוועדה המחוזית (להלן: "**מועד הפרסום להפקדה**") ותאושר למתן תוקף, לרבות פרסום ברשומות (לעיל ולהלן בכל הטיה שהיא: "**מועד מתן תוקף לתב"ע החדשה**").

8.1.5. למרות האמור, אם התב"ע החדשה לא תקבל תוקף במועד זה, והנציגות השתכנעה כי היזם פעל בשקידה ראויה וכי קיים סיכוי סביר שהתב"ע החדשה תאושר, אזי יוארך המועד הנ"ל, עד פעמיים, ב-6 (שישה) חודשים נוספים כל תקופה ובסה"כ לא יותר מ-12 (שנים עשר) חודשים נוספים. היזם ישלח לנציגות דיווח מפורט מלווה באסמכתאות בגין הפעולות שביצע לצורך מתן תוקף לתב"ע החדשה וזאת מבלי לגרוע מחובתו לעדכן ולדווח מפעם לפעם את נציגות הדיירים בדבר הפעולות.

8.1.6. מובהר כי במקרה בו ננקטו הליכי התנגדויות, השגות, עררים, ערעורים, ו/או עתירות מכל מין וסוג סוג שהוא בקשר עם התב"ע החדשה (להלן: "ההליך"), (בין אם על ידי הזים בשל דחיית התב"ע החדשה או חלקה ובין אם על ידי מי מהבעלים ו/או צדדים שלישיים) ו/או כל עיכוב שמקורו בנסיבות פוטרת מהגדרתן לעיל, לרבות הצורך בעדכון תכנית/מדיניות להתחדשות עירונית בשכונה, ו/או בשל תכניות תשתית לאומיות, אשר הזים לא יכול היה למנעם ואשר בגינם היתה מניעה להגיש את התכנית החדשה ו/או בשל היעדר דיונים בוועדות, תקופות בהן לא יאושרו תכנית מתאר נקודתיות ו/או היתרים בסביבת המקרקעין בשל רצון הוועדה המקומית לקדם מדיניות כללית לאזור או חתימת חוזה פיתוח מול הוועדות, וכן עיכובים כגון שביתות, השבתות, עיצומים בהיקף חריג, ו/או ככל שידרשו תיקונים או תוכניות משלימות לתב"ע החדשה כתנאי לאישור התב"ע או להפקת היתר הבניה, דוגמת תכנית איחוד וחלוקה הרי שפרק הזמן החל ממועד הגשת ההליך/הנסיבות הנ"ל ועד למתן החלטה סופית וחלוטה בהליך ו/או פרק הזמן בו חל עיכוב עקב הנסיבות הפוטרות, לא יימנה במניין הזמנים לאישור התב"ע החדשה דלעיל, והכל בלבד ובכפוף לכך שהזים יפעל כמיטב יכולתו בשקידה על מנת להימנע מדחיית פרקי הזמן הנ"ל ולהשיב לדרישות הרשות המוסמכת בהקדם האפשרי, ובכפוף למהות הדרישה.

8.2. כל הטיפול בהכנת התב"ע החדשה עד לאישורה ייעשה ע"י הזים ועל חשבונו, באופן בלעדי וללא הפרעה ו/או התנגדות מצד הבעלים, במישרין ו/או בעקיפין, ובלבד שהתב"ע החדשה וההליך לאישורה יהיה בהתאם לכל האמור בהסכם זה, והבעלים מתחייבים שלא לזום בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם ו/או צד שלישי אחר כלשהו תכנית כלשהי בקשר עם המקרקעין.

8.3. התב"ע החדשה המוצעת, בנוסח הראשון, על כל מסמכיה, תימסר לעיון נציגות הבעלים, ב"כ הבעלים והמפקח מטעם הבעלים. הערות בקשר לתב"ע החדשה, ככל שהן נוגעות לחלקות וככל שהן עומדות בסתירה להתחייבויות הזים בהתאם לאמור בהסכם זה ביחס ליחידות הבעלים החדשות ושטחי ההצמדות להן, יועברו בכתב לזים בתוך 21 (עשרים ואחד) ימים מיום הצגתה, אולם מודגש ומוסכם במפורש, כי הזים יהיה מחויב לדון עם נציגות הבעלים והמפקח מטעמם בהערותיהם, ולפעול להתאמת מסמכי התב"ע החדשה כך שתתאים להוראות הסכם זה. כמו-כן, נציגות הבעלים ו/או המפקח מטעם הבעלים יהיו רשאים להציע הצעות בנוגע לתכנון הפרוייקט והזים מתחייב כי אדריכלי הפרוייקט ו/או המתכננים ייקחו בחשבון ויתייחסו להערות הנציגות ו/או המפקח. מובהר כי התכנון הסופי שיוגש למוסדות התכנון המוסמכים יהא עפ"י שיקול דעת הזים ובכפוף לאילוצי תכנון ו/או דרישות המוסדות המוסמכים ובאישור הנציגות, אשר לא תסרב ליתן הסכמתה לתכנון, מקום בו התכנון תואם להוראות הסכם זה והתמורות שנקבעו לבעלי הדירות. לבקשת הנציגות, יערוך הזים פגישה עם נציגות הבעלים והמפקח מטעמם על מנת להציג את תוצרי התכנון, טרם הגשת התב"ע לרשויות המוסמכות. מוסכם, כי היעדר תגובה בפרק הזמן האמור מכל סיבה שהיא ייחשב כאישור הנציגות למסמכי התב"ע החדשה ויהווה הסכמה לכך שהתב"ע החדשה בנוסח שהועבר תואמת את הוראות ההסכם, לכל דבר ועניין.

ככל שלנציגות/למפקח לא תהיינה הערות יאושרו מסמכי התב"ע החדשה באמצעות חתימת חברי הנציגות.

עם אישור הנציגות, ניתנת בזאת הוראה מפורשת ובלתי חוזרת ל ב"כ הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכוח, **נספח א'6**, לביצוע פעולות התכנון ולחתום באמצעותו על מסמכי התב"ע החדשה ו/או כל תכנית שינויים כאמור בשם ומטעם כ"א מיחיד הבעלים. במסגרת זו, כ"א מיחיד הבעלים מאשר בזאת לב"כ הבעלים באופן בלתי חוזר לחתום בשמו ומטעמו מכוח ייפוי הכוח לאחר קבלת אישור הנציגות במועד כאמור לעיל וכי יחיד הבעלים מוותרים בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי ב"כ הבעלים עקב שימוש בייפוי הכוח כאמור.

אישור הנציגות לצרכי סעיף זה משמע - הינו אישור רוב חברי הנציגות או אי מסירת התייחסות הנציגות למסמכי התב"ע החדשה במועד שנקבע לכך לפי סעיף זה לעיל.

מוסכם, כי כל תקופת המתנה החורגת מהמועדים המוקנים לכך בהסכם זה לשם להתייחסות ו/או הערות ו/או אישור הנציגות למסמכי התב"ע החדשה כאמור לא תימנה במועדים הקבועים בהסכם זה להגשת תכניות התב"ע החדשה על ידי הזים לרשויות התכנון ו/או לאישור התב"ע החדשה.

8.4. הזים מתחייב לפעול בשקידה ראויה ולנקוט בכל האמצעים הסבירים העומדים לרשותו על מנת לגרום לאישורה הסופי של התב"ע החדשה במועדים הקבועים בהסכם זה.

8.5. בתנאי מוקדם שהוראות התב"ע החדשה הינן בהתאם להוראות הסכם זה, הבעלים מתחייבים שלא להגיש במישרין או בעקיפין התנגדות כלשהי לתב"ע החדשה שתוגש ע"י הזים, ומתחייבים לחתום על כל מסמך ככל שידרש לצורך אישור התכנית, לרבות התחייבות שלא להגיש תביעה בקשר עם אישור התב"ע החדשה ו/או כל תכנית מתאר ו/או חלקה ו/או שימוש חורג שיפעל הזים לאשר במקרקעין לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי (בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה) ובכל מקרה מתחייבים הבעלים באופן בלתי חוזר להימנע מהגשת תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") וכן מתחייבים הבעלים שלא להתנגד ו/או לעכב ו/או לפעול כנגד פעולות תכנון שיבצע הזים במקרקעין כאמור לעיל.

הפרת התחייבויות הבעלים לפי סעיף 8.5 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8.6. בחתימתם על הסכם זה, מאשרים הבעלים ומסכימים לתב"ע החדשה שתיערך על ידי הזים, ובלבד שלא תהא בניגוד להוראות הסכם זה, וכן מאשרים ומסכימים הם מראש ובמפורש לכל איחוד ו/או חלוקה של המגרשים ו/או החלקות המהווים את המקרקעין או כל חלק מהם, בין אם כחלק מתכנית כאמור בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בין אם בתשריט חלוקה כמשמעותו בפרק ד' לחוק כאמור ובין אם בכל דרך אחרת, והכל ללא תשלומי איוון כלשהם.

8.7. במקרה שידרש ע"י הוועדה המקומית כתב שיפוי בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הנוגעות לתב"ע החדשה, יחתום הזים על כתב שיפוי זה, למעט ככל שתדרושנה רשויות התכנון חתימת יחיד הבעלים בעצמם באופן אישי על כתב השיפוי כאמור כבעלי המקרקעין, מתחייבים הבעלים לחתום על כתב השיפוי לאלתר וללא דיחוי, כנגד חתימת הזים על כתב שיפוי מקביל כלפי יחיד הבעלים, בנוסח שיוסכם בין

ב"כ הצדדים, העברת כל דרישה ו/או תביעה לזים מיד בסמוך לאחר קבלתה על ידי הבעלים, מתן הזדמנות סבירה לזים להתגונן, וכן בכפוף לכך שיחיד הבעלים לא יגיעו לכל פשרה ו/או הסדר, לא ישלמו תשלום כלשהו ולא יודו בכל עובדה ו/או טענה מבלי לקבל את הסכמת הזים מראש ובכתב - כל התנאים במצטבר. בעניין זה מוסכם במפורש, כי אם הסכם זה יפקע ו/או יבוטל עקב אי התקיימות התנאים המתלים או מכל סיבה אחרת, לאחר שהזים חתם על כתב שיפוי כאמור (כלפי ועדת התכנון ו/או כלפי הבעלים, לפי העניין), ייעשו ההסדרים המתאימים לשחרור הזים מכל התחייבות כלפי הבעלים ו/או מוסדות התכנון ו/או כל צד שלישי, תוך שיתוף פעולה מצד הבעלים, ושחרורו בכתב כאמור יהווה תנאי נוסף לכל תנאי אחר בקשר עם מחיקת הערות ו/או שעבודים לטובת הזים ו/או הבנק המלווה.

8.8. מוסכם, כי ככל שהוועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ידרשו הוספת שינויים ו/או תוספות בתב"ע החדשה שתוגש לאישורן, וככל שהזים יסכים לעריכת השינויים כאמור, הזים יוסיף ו/או יבצע את השינויים הנדרשים, בכפוף לכך שלא מדובר בשינויים מהותיים כהגדרתם וכן בכפוף להתאמתם להוראות הסכם זה ויצגים בפני נציגות הבעלים והמפקח מטעם הבעלים, באמצעות האדריכל, ותחולנה הוראות סעיף 8.3 לעיל בדבר נציגות הבעלים בשינויים המחויבים.

8.9. לאחר אישור הנציגות בהתאם להוראות סעיף 8.3 לעיל, הזים ומיפוי הכוח מטעמו רשאים לפעול מכוח ייפוי הכוח שנמסרו להם בכל עניין בקשר עם קידום התב"ע החדשה, תיקונה, עדכונה, בקשת הקלות מכוחה, הופעה בדיונים, הגשת התנגדות עצמית לתב"ע, ניהול כל הליך תכנוני, משפטי או אחר במסגרת הליכי תכנון ואישור התב"ע החדשה, בשם ובעבור הזים ו/או הבעלים, לרבות ייצוג בהתנגדויות, עררים, עתירות ו/או כל הליך אחר ו/או נוסף, חתימה על ו/או מתן כל ויתור ו/או הסכמה לתב"ע וכל פעולה אחרת ו-ו/או נוספת שתידרש לדעת הזים לצורך אישורה, ללא צורך בקבלת הסכמה נוספת מהבעלים, הכל בתנאי מוקדם שכל חתימה של הבעלים שתדרש לצורך קידום אישור התב"ע החדשה תעשה אך ורק על ידי ב"כ הבעלים או באישורו ובנוסף הזים יעדיך את ב"כ הבעלים קודם לביצוע כל פעולה מהותית מהפעולות האמורות ויודיע לב"כ הבעלים ולנציגות על כל דיון מהותי (שאינו דיון מקצועי בלבד) שיתקיים בכל הנוגע לקידום התב"ע החדשה ויאפשר להם להשתתף בו.

9. היתר בנייה

9.1. בתוך 6 (שישה) חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה (ותכנית עיצוב אדריכלית ככל שתדרש ע"י הוועדה המקומית), הזים מתחייב להכין את תוכנית הבקשה להיתר להעביר לאישור נציגות הבעלים. את תכנית ההגשה לקבלת היתר בנייה לפרויקט וכי הינו מתחייב לפעול ברציפות ובשקידה ראויה ולנקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לגרום לקבלת היתר הבנייה לפרויקט בהקדם ולא יאוחר מאשר תוך 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד הגשתן של תוכניות ההגשה להיתר כאמור, בכפוף לדחיות המותרות ולנסיבות הפוטרות בהתאם להוראות הסכם זה ובכלל זה לבצע את כל תיקונים הנדרשים בתוכניות לצורך קבלת היתר הבנייה, לפי דרישות ועדת התכנון ובכפוף להוראות הסכם זה (להלן: "**המועד לקבלת היתר הבנייה**"). על אף האמור, ככל שתידרש הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית כתנאי להגשת תוכנית בקשה להיתר בניה, ידחה המועד להכנת תוכנית הבקשה להיתר והעברתה לאישור הבעלים עד לאישור תוכנית העיצוב האדריכלית אולם לא יותר מ- 12 חודשים נוספים. הוראות פרק זה ביחס לאישור תוכנית הבקשה להיתר ע"י נציגות הבעלים, יחולו בשינויים המחויבים על אישור תוכנית העיצוב.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי עיכוב בהגשת תכנית ההגשה לקבלת היתר בנייה לפרויקט שאינו עולה על 90 ימים, מכל סיבה שהיא, מותר ולא יהווה הפרה של ההסכם על-ידי הזים.

כמו כן, ככל שלא יתקבל היתר בניה במועד האמור בסעיף זה, והנציגות השתכנעה כי הזים פעל בשקידה ראויה וכי קיים סיכוי סביר שהיתר הבניה יתקבל, אזי יוארך המועד הנ"ל, בתקופה אחת של עד 6 (שישה) חודשים נוספים. הזים ישלח לנציגות דיווח מפורט מלווה באסמכתאות בגין הפעולות שביצע לצורך קבלת היתר הבניה וזאת מבלי לגרוע מחובתו לעדכן ולדווח מפעם לפעם את נציגות הדיירים בדבר הפעולות.

9.2. למרות כל האמור בסעיפים 7.1.3, 7.1.5, 8.1 ו-9.1 לעיל, מובהר כי איחור בהגשת התב"ע החדשה ו/או אישורה וכן, איחור בהגשת הבקשה להיתר הבניה ו/או באישורה ו/או בהוצאת היתר הבניה כתוצאה מאילו מהנסיבות הפוטרות ו/או ממניעה תכנונית שאינה בשליטת הזים ואין ביכולתו למנעה, לרבות (אך לא רק) התמשכות ההליכים במוסדות התכנון עקב הגשת התנגדויות, השגות, ערעורים, עררים ו/או עתירות כלשהן ודיון בהן (בין אם על ידי הזים בשל דחיית התב"ע החדשה ו/או הבקשה להיתר בניה ובין אם על ידי מי מהבעלים ו/או צדדים שלישיים), דרישת הרשויות לעריכת טבלת הקצאות במסגרת הליכי תכנון התב"ע החדשה/תכנית עיצוב אדריכלית ו/או עיכוב מהנסיבות הפוטרות ו/או בשל הנסיבות המפורטות בסעיף 8.1.6, יהא מותר ולא יהווה הפרה, ובלבד שהזים עמד בכל התחייבויותיו כלפי הרשויות עד לאותו מועד, לרבות הגשת מסמכים ותשלומים במועד בהתאם לדרישתן. במקרה כזה, יוארך המועד להגשת ו/או אישור התב"ע החדשה ו/או להגשת הבקשה להיתר בניה ו/או לקבלת היתר הבניה ו/או בהתחלת ביצוע העבודות בפרק הזמן בו נגרם העיכוב כאמור.

9.3. כ"א מהבעלים נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת ל ב"כ הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכוח לביצוע פעולות התכנון (נספח א') על מנת להסיר ו/או להתמודד עם כל התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה מנהלית שתוגש ו/או להסרת כל מניעה באישור היתר הבניה ולחתום באמצעותו על כל מסמך שיידרש לשם כך בשם ומטעם כ"א מיחיד הבעלים. במסגרת זו, כ"א מיחיד הבעלים מאשר בזאת ל ב"כ הבעלים באופן בלתי חוזר לחתום בשמו ומטעמו מכוח ייפוי הכוח וכי הבעלים מוותרים בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי ב"כ הבעלים ו/או כלפי ב"כ הזים ו/או מי מטעמו של הזים (בנסיבות בהן יעשו שימוש בייפוי הכוח כמפורט להלן), עקב שימוש בייפוי הכוח כאמור.

מוסכם כי ב"כ הבעלים יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח לביצוע פעולות התכנון על מנת להסמיק את ב"כ הזים או מי מטעמו של הזים, על מנת לפעול לצורך הסרת ו/או התמודדות עם כל התנגדות ו/או ערר ו/או עתירה מנהלית שתוגש ו/או להסרת כל מניעה באישור היתר הבניה.

9.4. הזים יגיש את התוכניות והמפרטים הנלווים להן לאישור הנציגות והמפקח מטעם הבעלים טרם הגשתן לרשויות. הנציגות, לרבות באמצעות המפקח מטעם הבעלים, תמסור הערותיה לתוכניות, ככל והתוכניות עומדות בסתירה להתחייבויות הזים בהתאם לאמור בהסכם זה ובמפרט, בתוך 21 (עשרים ואחד) ימים מיום

קבלת התוכניות לידיה. לא מסרה הנציגות/המפקח הערותיה לתוכניות בתוך מועד זה, ייחשב הדבר כאישור הנציגות לתוכניות ויהווה הסכמה לכך שהתוכניות תואמות את הוראות ההסכם, לכל דבר ועניין.

ככל ולנציגות/מפקח לא תהיינה הערות הרי שהיא מתחייבת לאשר את התוכניות באמצעות חתימת חברי הנציגות.

עם אישור הנציגות, ניתנת בזאת הוראה מפורשת ובלתי חוזרת לב"כ הבעלים לעשות שימוש בייפוי הכוח לביצוע פעולות התכנון, **נספח א'6**, ולחתום באמצעותו על התוכניות ו/או כל תכנית שינויים כאמור בשם ומטעם כ"א מיחיד הבעלים. במסגרת זו, כ"א מיחיד הבעלים מאשר בזאת לב"כ הבעלים באופן בלתי חוזר לחתום בשמו ומטעמו מכוח ייפוי הכוח לאחר קבלת אישור הנציגות במועד כאמור לעיל וכי יחיד הבעלים מוותרים בזה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי ב"כ הבעלים עקב שימוש בייפוי הכוח כאמור.

אישור הנציגות לצרכי סעיף זה משמע - הינו אישור רוב חברי הנציגות או אי מסירת התייחסות הנציגות לתוכניות במועד שנקבע לכך לפי סעיף זה לעיל.

מסרה נציגות הבעלים, לרבות באמצעות המפקח מטעם הבעלים, הערותיה לתוכניות, וככל שההערות כאמור עומדות בסתירה להתחייבויות היזם בהתאם להוראות ההסכם, אזי בכפוף לאילוצי התכנון (כהגדרתם לעיל), דרישות הוועדה ואישור יועצי הפרויקט, היזם מתחייב לערוך את ההתאמות הנדרשות כך שהתוכנית תתאמה להוראות ותנאי הסכם ולדרישות הדין ו/או הרשויות זה ולהגישן לאישור חוזר של נציגות הבעלים בתוך 14 (ארבע עשרה) ימים. במקרה שכזה, יחול ההסדר שבסעיף 9.4 זה לעיל ואילך בשינויים המחויבים.

9.5

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי כל תקופת המתנה להתייחסות ו/או הערות הנציגות ו/או הבעלים למסמכי התב"ע החדשה ו/או למסמכי הבקשה להיתר כאמור ו/או כל מסמך אחר עליו תידרש חתימת בעלי היחידות, מעבר למועדים הקבועים לחתימתם על פי הסכם זה, לא יימנה במועדים הקבועים בהסכם להגשת התב"ע החדשה ו/או מסמכי הבקשה להיתר על ידי היזם לרשויות התכנון ו/או לקבלת היתר הבנייה.

9.6

מודגש, כי בכפוף לכך שלא יחולו בתוכניות שינויים מהותיים כהגדרתם לעיל, בכפוף לאישור יועצי הפרויקט ורשויות התכנון המוסמכות וקבלת היתר בניה כדין לפרויקט, היזם יתכנן את הפרויקט לפי שיקול דעתו הבלעדי, ולא תידרש הסכמה כלשהי מצד מי מהבעלים לתוכניות ו/או לכל תיקון ו/או עדכון ו/או תוספת להן לרבות, אך לא רק, לעניין שלבי התכנון ו/או קבלת היתרי בנייה לפרויקט, ייעודי שטחי הפרויקט (בכפוף לקיום התחייבויות היזם לבניית יחידות הבעלים החדשות ולשאר התחייבויות היזם כלפי הבעלים לפי הוראות ההסכם זה), קביעת שטחי השירות בפרויקט ו/או בתב"ע החדשה רישום הפרויקט בבית משותף אחד או בבית מורכב או בכל דרך חוקית אחרת וכן עדכון כל פרמטר תכנוני אחר או נוסף לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם, בכפוף להוראות ההסכם זה.

מבלי לגרוע מהאמור, אין בכך כדי לגרוע מהוראות צו המכר יחידות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 ו/או על פי כל דין.

9.7

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי כל שינוי ו/או תיקון ו/או עדכון לתוכניות שיידרש על ידי ועדת התכנון ו/או רשות מוסמכת אחרת ו/או על פי הוראות כל דין ו/או ככל והדבר יתחייב על פי קביעת יועצי הפרויקט, יחייב את הצדדים, לא יהווה שינוי ו/או סטייה ו/או סתירה כלשהי מהוראות ההסכם ונספחיו ולפיכך היזם יהיה רשאי לבצע גם שינויים המתחייבים מכך, ללא צורך בהסכמת הבעלים ובלבד שאין מדובר בשינויים מהותיים, כמוגדר לעיל. אולם מוסכם בזאת במפורש כי היזם לא יהיה רשאי לערוך בתוכניות שינויים מהותיים המקנים זכות ביטול ואף לא יהיה רשאי לערוך שינויים מהותיים המקנים זכות פיצוי, אלא במקרים ובתנאים הקבועים בהסכם זה ובכפוף לחובה לפצות את הבעלים.

9.8

מוסכם בזאת, כי ככל שתוכניות הבקשה להיתר/התב"ע לא תהיינה בהתאם להוראות ההסכם ונספחיו ובשל כך תהא מחלוקת בין נציגות הבעלים לבין היזם, יפסוק בכל מחלוקת כאמור המהנדס כאמור בסעיף 31 להלן. מובהר בזאת, כי תוכניות ההגשה לא ייחתמו ולא יוגשו עד לקבלת הכרעה בעניין המחלוקת בין הצדדים כאמור ע"י המהנדס.

9.9

על אף האמור לעיל, ככל שנדרש שינוי מהותי במסגרת היתר הבנייה, היזם יציג בפני הבעלים את דרישות הרשויות כאמור והצדדים יפעלו בתום לב למציאת פתרון שישקף את דרישת רשויות התכנון לשינויים ו/או תיקונים ו/או עדכונים כאמור, תוך שמירה על זכויות הצדדים בהתאם להוראות ההסכם זה ונספחיו.

9.10

כל התשלומים הכרוכים בטיפול בקבלת היתר בניה ו/או אישור התב"ע החדשה, אגרות בניה, היטלי בניה לרבות ביוב, כבישים, מדרכות, תוכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שישיעו להכנת תוכניות וקבלת היתר בניה ו/או אישור התב"ע החדשה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש לצורך הוצאת היתר הבנייה ו/או אישור התב"ע החדשה, יחולו על היזם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבנייה, לבצע תשלום שלפי הבנתו אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתו אינה מעוגנת בדין, יהיה רשאי היזם להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה, ובלבד שהדבר לא יעכב את הוצאת ההיתר, למעט במקרה שהנ"ל גורם אי התקיימות התנאי המפסיק הנקוב בסעיף 7.5.2 לעיל, שאז במקרה של עיכוב העולה על 6 חודשים, עיכובים נוספים ככל שידרשו יהיו לאחר קבלת אישור ב"כ הבעלים, לאחר שהוצג בפניו ובפני שמאי הבעלים מלוא המידע הרלוונטי. להסרת ספק מובהר ומודגש, כי הבעלים ממחים לזום כל זכות שיש ו/או שהייתה ו/או שתהיה להם בקשר עם הקלות, זיכויים, הכרה בתשלומים ופטורים, בכל הקשור באגרות בניה ו/או באגרות ובהיטלי פיתוח, היטלי השבחה כלשהם, והיזם יהיה זכאי ליהנות מכל אלה ללא תשלום נוסף. אין באמור בסעיף זה כדי להוות הסכמה מצד הבעלים להמחות החזרים כספיים להם הם זכאים טרם חתימת ההסכם זה לזום.

9.11

להבטחת התחייבויות הבעלים דלעיל ועל פי יתר הוראות ההסכם זה, הבעלים יחתמו במעמד החתימה על ההסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף **נספח א'6**, לפיו הבעלים מייפים את כוחם של כל אחד מב"כ הצדדים לפעול בשמם ובמקומם של הבעלים בכל הקשור להכנת ו/או הגשת התוכניות ו/או לחתימה עליהן ו/או לטיפול בהוצאת היתר הבניה שינוי היתר הבניה ו/או לשם הסרת התנגדויות ו/או עררים ו/או עתירות מנהליות. ייפוי הכוח יופקד בנאמנות בידי ב"כ היזם וב"כ הבעלים, כאשר כל אחד מהם יהיה רשאי לעשות בו שימוש על מנת להוציא לפועל את הוראות ההסכם זה ובכפוף להוראות ההסכם כאמור, ובלבד שטרם השימוש בייפוי הכוח

ע"י ב"כ היזם, ימסור ב"כ היזם לבי"כ הבעלים הודעה מראש על כוונתו לעשות שימוש כאמור של לפחות 10 ימים מראש.

מוסכם, כי הבעלים ישתפו פעולה עם היזם ככל שיידרש הדבר באופן סביר, לרבות חתימתם בעצמם באופן אישי על כל מסמך סביר לדרישת היזם ובכפוף לעדכון מוקדם של ב"כ הבעלים, על מנת שניתן יהא לקבל את היתר הבניה בהקדם האפשרי.

9.12. מובהר כי היזם יהיה רשאי להשיג ו/או לערער ו/או לנקוט בכל הליך על-פי דין כנגד החלטת ו/או תנאי הועדה המקומית להוצאת היתר הבניה ו/או לאישור התב"ע החדשה, ככל שיהיו כאלו, לרבות אך לא רק - לעניין גובה היטל ההשבחה.

למי מהצדדים להסכם זה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים בקשר עם פעולותיו באמצעות יפוי הכוח לתכנון והינם פוטרים בזאת, באופן סופי, מוחלט ובלתי חוזר, את ב"כ היזם ו/או ב"כ הבעלים מכל אחריות בגין כל פעולה שננקטה או (לפי העניין) שלא ננקטה על ידו בקשר עם פעולותיו כאמור ובלבד שפעל בתום לב, וייראו באמור כהוראה לטובת צד שלישי, כמשמעות המונח בפרק ב' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973, כשהצד השלישי הינו ב"כ היזם.

9.13. היזם מתחייב להמציא לנציגות העתק/צילום מתוכנית ההגשה לקבלת היתר הבניה וכן לעדכן את הנציגות אודות קצב התקדמות הליכי ההיתר על פי בקשת הנציגות ולא פחות מתדירות של אחת ל-3 (שלושה) חודשים וכן בכל מקרה של אירוע חריג.

9.14. מובהר כי ליזם הזכות לנייד את זכויות הבניה בהן לא עשה שימוש במסגרת הפרוייקט מהמקרקעין למקרקעין אחרים וממקרקעין אחרים למקרקעין כהגדרתם לעיל, וכן לנייד זכויות בנייה בין הקומות השונות בבניין החדש ובין הבניינים השונים בפרוייקט ובלבד שנייד הזכויות יעשה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים: (1) נייד הזכויות יעשה עד לתום 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4 לפרוייקט בכללותו; (2) נייד הזכויות יעשה ביחס לזכויות שהוענקו ליזם בהגדרת הממכר; (3) נייד הזכויות לא יגרע מזכויות הבעלים במקרקעין בהתאם להוראות הסכם זה ו/או יטיל על הבעלים חביות כספיות מכל סוג שהוא. (4) הבעלים קיבלו את החזקה ביחידות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר כי היזם רשאי לנייד זכויות בין חלקות, בתוך מקרקעי הפרוייקט, עד להשלמת בנייתן.

10. פינוי היחידות הנוכחיות

10.1. עם קבלת היתר בנייה בתנאים, המותנה אך ורק בתשלום האגרות ו/או היטל השבחה בלבד, ובכפוף לקיום מלוא התנאים המצטברים לפינוי המפורטים בסעיף 10.2 להלן, ולא יאוחר מאשר 90 (תשעים) ימים ממועד הודעת הפינוי כאמור בסעיף 10.1.6 להלן, מתחייבים הבעלים, בשלב הרלוונטי, להעמיד את כל הזכויות במקרקעין וביחידות הנוכחיות שהפינוי שלהם נדרש לצורך מימוש השלב הרלוונטי בפרוייקט לרשות היזם לצורך בניית הפרוייקט לפי הוראות הסכם זה, כשהמקרקעין פנויים מכל אדם וחפץ, וכשזכויות הבעלים ביחידות הנוכחיות ובמקרקעין נקיות מכל משכנתא (בכפוף להוראות הסכם זה בעניין הסדרת רישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת הבנק המלווה והסרת המשכנתא הרשומה לטובת הבנק הממשכן) ו/או עיקול ו/או חוב ו/או שיעבוד ו/או הערה ו/או זכות צד שלישי כלשהו (פינוי כל היחידות הנוכחיות והמקרקעין בשלמותם ו/או היחידות הנוכחיות שהפינוי שלהם נדרש לצורך מימוש השלב הרלוונטי בפרוייקט - לפי העניין, ומסירתן לידי היזם בפועל במצבם כאמור לעיל ייקרא להלן: "**הפינוי בפועל**"). הפינוי בפועל יעשה בהתאם למפורט להלן:

10.1.1. בסמוך למועד אישור הועדה המותנה בתשלום האגרות והיטל השבחה כאמור לעיל, ימסור היזם לב"כ הבעלים את כל המסמכים הדרושים לשם רישום המשכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה ואת כל יתר המסמכים הנלווים המקובלים בבנק המלווה ואשר עליהם תידרש חתימת הבעלים. ב"כ הבעלים יעביר את הערותיו לנוסח המסמכים הנ"ל בתוך 14 ימים ממועד קבלתם. המסמכים המתוקנים יועברו לב"כ הבעלים והוא יעביר את הערותיו למסמכים המתוקנים בתוך 7 ימים ממועד קבלתם וחוזר חלילה עד לתיקונם של המסמכים לשביעות רצון ב"כ הבעלים. עם אישור נוסח המסמכים הנ"ל ע"י ב"כ הבעלים, יזומנו הבעלים על ידי היזם לחתום עליהם לפי הנחיות ונהלי הבנק המלווה.

10.1.2. לפי דרישת היזם, בסמוך למועד אישור הועדה המותנה בתשלום האגרות והיטל השבחה כאמור, יפעלו כל יחיד הבעלים אשר על זכויותיהם ביחידה הנוכחית רובצת משכנתא לטובת בנק ממשכן, על מנת לקבל מכתב כוונות עדכני מאת הבנק הממשכן (ולחארך את תוקפו לפי דרישת היזם), חתום ומאושר על ידי הבנק הממשכן ובנוסף אשר יסוכם בין היזם, הבנק המלווה והבנק הממשכן.

10.1.3. הבעלים מתחייבים להתייצב ולחתום על המסמכים כאמור וכן למסור ליזם את מכתבי הכוונות ו/או מסמכי אישור יתרות המשכנתאות הרשומות על זכויות הבעלים במקרקעין לטובת הבנק הממשכן בהקדם האפשרי, עד ולא יאוחר מ- 21 ימים מהמועד שבו נדרשו לכך על ידי היזם כאמור בסעיף 10.1.2 לעיל.

10.1.4. עד לחתימת כל הבעלים על מסמכי השעבוד, ומסירת הערבויות ומכתבי ההחרגה המותנים או לחילופין כתב ההתחייבות כהגדרתו להלן לידי ב"כ הבעלים, יוותרו מסמכי השעבוד הנ"ל אצל ב"כ הבעלים בנאמנות. כנגד מסירת הערבויות כאמור או כתב ההתחייבות, יעביר ב"כ הבעלים לבנק המלווה את מסמכי השעבוד שנחתמו ע"י הבעלים. האמור לעיל כפוף לדרישות הבנק המלווה, לרבות ככל שידרוש את חתימת והפקדת מלוא מסמכי השעבוד אצל הבנק המלווה בתאום עם ב"כ הצדדים. ב"כ הצדדים יהיו רשאים להסכים על ייעול ההליך, באופן שיאפשר את קידום הרישום ו/או הפקת הודעת הפינוי, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע בזכויות הבעלים עפ"י הסכם זה.

10.1.5. ב"כ הצדדים ישתפו פעולה ויתאמו ביניהם את מועד רישום הערת אזהרה (ככל שידרוש הבנק המלווה) והמשכנתא לטובת הבנק המלווה בהתאם להוראות ההסכם בהקדם המעשי האפשרי לאחר חתימת כל יחיד הבעלים על מסמכי המשכנתא ו/או משכון, כנגד מסירת ערבויות חוק מכר/פוליסות ביטוח והערבויות המוסכמות, לפי העניין, או כתב התחייבות כאמור, לידי ב"כ הבעלים.

מוסכם כי לעניין רישום השעבודים לטובת הבנק המלווה, מסירת הערבויות הבנקאיות או פוליסות הביטוח בנאמנות לידי ב"כ הבעלים וביצוע יתר הפעולות בהתאם להוראות סעיפים 10.1 לעיל ו- 10.2 להלן הדרושות תיאום מול הבנק המלווה, יפעלו הצדדים בהתאם לכל מנגנון סביר שיקבע הבנק המלווה ואשר יבטיח את זכויות הבעלים לשיעור רצון ב"כ הבעלים, לרבות על דרך של מסירת כתב התחייבות מהבנק המלווה לב"כ הבעלים, מופנה ליחיד הבעלים, בדבר התחייבותו להעמיד את הערבויות או הפוליסות כאמור לבעלים לאחר רישום המשכנתא ו/או הערת אזהרה ומשכון מלוא זכויות הבעלים במקרקעין ומכוח הסכם זה בפועל לטובת הבנק המלווה, מחיקת המשכנתאות הרשומות לטובת הבנקים הממשכנים ופינוי כל היחידות הנוכחיות בפועל בהתאם להוראות ההסכם, ללא הנפקת הבטוחות בפועל עד לרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין ופינוי כלל הבעלים (להלן: "**כתב ההתחייבות**"). ככל שהתנאים נשוא כתב ההתחייבות לא יתקיימו עד למועד שיסוכם עם הבנק המלווה, יפעל הבנק המלווה להסרת המשכנתא שנרשמה לטובתו. התחייבות הבנק המלווה כאמור, תלווה בהתחייבות נוספת של הבנק המלווה, לפיה הוא או מי מטעמו לא יהיה רשאי לפעול למימוש המשכנתא קודם לקיום התנאים נשוא כתב ההתחייבות ומסירת הערבויות או הפוליסות לידי ב"כ הבעלים.

10.1.6. לאחר רישום בפועל של הערת האזהרה ו/או משכון ו/או המשכנתא לטובת הבנק המלווה על המקרקעין בשלמותם או לפני השלמת הרישומים כאמור, הכול לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של היזם, ימסור היזם לבעלים הודעה בכתב כי עליהם לפנות את המקרקעין ויחידותיהם הנוכחיות בתוך 90 ימים ממועד קבלת הודעת הפינוי (להלן: "**הודעת הפינוי**" ו- "**מועד הפינוי**", בהתאמה) והבעלים מתחייבים לפנות את המקרקעין ויחידותיהם הנוכחיות שהפינוי שלהם נדרש לצורך מימוש השלב הרלוונטי בפרויקט, עד תום תקופת הפינוי בהתאם להוראות סעיף 10 לעיל עד ולא יאוחר מהמועד הנ"ל. היזם יהא רשאי למסור הודעת פינוי אף לפני השלמת הסדרת מלוא הרישומים כאמור, ובלבד שהנ"ל יעשה בתיאום עם ב"כ הבעלים תוך הבטחת זכויות הבעלים עפ"י ההסכם. תנאי נוסף למתן הודעת הפינוי הינו כי במועד הפינוי יימסרו לבעלים תוכניות (אשר על גביהן יסומנו יחידות הבעלים החדשות שהוקצו לבעלים כמפורט בהסכם בהתאם להוראות סעיפים 6.1.2, 6.1.3 ו- 6.2 לעיל) ומפרט טכני (לפי צו המכר יחידות (טופס של מפרט), תשס"ח-2008, נספחים **ג' 2** ו- **ג' 3**, ככל ואלו לא נמסרו לידיהם קודם למועד זה.

למען הסר ספק, מובהר כי בעלים שפינו את יחידותיהם יהיו זכאים לקבלת דמי השכירות המוסכמים מהיזם החל מחלוף 60 ימים ממתן הודעת הפינוי וכנגד פינוי יחידתם הנוכחית בפועל.

10.1.7. על פעולות הצדדים במועד הפינוי בפועל תחולנה הוראות סעיף 10.2 להלן.

10.2. מוסכם, כי עד למועד הפינוי, יבצעו הצדדים את הפעולות המפורטות להלן:

10.2.1. הבעלים יפנו את היחידות הנוכחיות ותימסר החזקה במקרקעין בשלמותם בהתאם למפורט בסעיף 10.1 לעיל.

10.2.2. ב"כ הבעלים ימסור ליזם יפוי כוח הבעלים, **נספח א' 5**, לטובת ביטול רישום הבית המשותף, חתומים ומאומתים כדין.

10.2.3. הבעלים ימסרו ליזם תצהיר חתום ומאומת כדין לפיו היחידה הנוכחית מבחינתם ריקה וניתנת להריסה, בנוסח המצ"ב **כנספת ח'**.

10.2.4. הבעלים ישתפו פעולה עם היזם לשם קבלת אישור עירייה עדכני המעיד על היעדר חובות כלפי הרשות המקומית המאפשר את רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה וככל שיהיו חובות המונעים את הנפקת האישור, ישלמו את החובות.

10.2.5. נמחקו בפועל כל המשכנתאות (ככל שלא הוסדר רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה בהתאם להוראות ההסכם) ו/או העיקולים ו/או השעבודים ו/או ההערות (ככל שלא נמחקו עד למועד זה). פעולות אלו יכול שתבוצענה בד בבד עם האמור בסעיף 10.2.6 להלן אם כך ידרוש הבנק המלווה.

10.2.6. נרשמה בפועל משכנתא לטובת הבנק המלווה בהתאם להוראות סעיף 20.3 להלן.

10.2.7. היזם ימסור לב"כ הבעלים את ערבות חוק המכר או פוליסת הביטוח, ערבות השכירות כהגדרתה להלן וערבות המיסים כהגדרתה להלן. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 10.1.5 לעיל.

10.2.8. היזם ימסור לב"כ הבעלים אישור בדבר קיום הביטוחים כאמור בסעיף 19 להלן.

10.2.9. היזם יעביר ליחיד הבעלים המפנה את דמי השכירות בגין 3 (שלושה) חודשי השכירות הראשונים, בתוספת הסדרת נושא הוראת הקבע לתשלום דמי השכירות במסמכי הליווי עליהם תתבקש חתימת הבעלים.

10.2.10. היזם ימסור ליחיד הבעלים המפנה את יחידתו הנוכחית את ההמחאה ו/או יבצע העברה בנקאית לתשלום עבור הובלת תכולת היחידה הנוכחית ליחידה החלופית או לחילופין יעמיד לרשות יחיד הבעלים כאמור את שירותי חברת ההובלה מטעמו, הכל בהתאם ובכפוף להסדר המפורט בסעיף 6.4 לעיל.

10.2.11. מובהר כי קיום הוראות סעיפים 10.2.7, 10.2.9 ו- 10.2.10 לעיל, הינם תנאי לפינוי הדירה ע"י הבעלים (להלן: "**התנאים המצטברים לפינוי היחידה הנוכחית**"), וכי הנ"ל מהווים התחייבויות שלובות, אשר באי קיום איזו מהן על ידי מי מהצדדים תדחה התחייבות הצד האחר לקיים את התחייבויותיו כאמור, עד לקיום ההתחייבות. חרף האמור מוסכם כי בהתאם לסיכומים עם הבנק המלווה ובהתאם להגעת הצדדים לסיכום עם הבנק/ים הממשכנ/ים, יתכן שהפעולות לעיל לא תיעשנה כפעולות

שלובות, ובמקרה כאמור יפעלו הצדדים בהתאם לסיכום שבין עורכי הדין, בתיאום ביניהם, בשים לב לדרישות הבנקים השונים, והכל תוך שמירה על מלוא זכויות כל הצדדים והעדר פגיעה בהם.

10.3.

כל אחד מהבעלים מתחייב כי במועד הפינני כאמור לעיל, תהא יחידתו הנוכחית פנויה מכל אדם ומסכים כי כל שיימצא ביחידתו הנוכחית וברכוש המשותף לאחר הפינני בפועל, ייהרס ויופנה. האחריות לפינני כל המחזיקים במבנה הקיים, לרבות נקיטת כל פעולה שתידרש לצורך הבטחת הפינני במועד, ובכלל זה הגשת תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד המחזיק, תחול על כל אחד מהבעלים ביחס ליחידתו הנוכחית בלבד וכי על היזם ועל יתר הבעלים לא חלה ולא תחול חובה כלשהי לעניין זה. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב להודיע ליום בכתב ללא דיחוי, בדבר כל חשש לאי-פינני יחידתו הנוכחית במועד, וכן בדבר כל הליך הננקט על ידו לשם פינני של יחידתו הנוכחית. אין באמור לעיל ו/או במסירת ההודעה כאמור ו/או בנקיטת הפעולות על ידי יחיד הבעלים כדי לגרוע מאחריות כל יחיד בעלים למסור את היחידה הנוכחית כשהיא פנויה כאמור עד למועד הפינני, באחריותו ועל חשבונו הבלעדיים.

הפרת התחייבויות הבעלים בהתאם להוראות סעיף 10.3 לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10.4.

הבעלים מצהירים, כי ידוע להם שהפרת התחייבותם (בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים לפינני הדירה) לפינני הדירה הקיימת במועד, עלולה להביא לדחיית הפרויקט (או לביטולו), להפרת התחייבויות היזם כלפי צדדים שלישיים, לרבות הקבלן המבצע ורוכשי יחידות מהיזם, ולגרוע ליזם ולשאר הבעלים לנזקים כבדים ביותר, ממוניים, תדמיתיים ואחרים, וכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שיגרמו בעטייה של הפרה מצד מי מיחיד הבעלים כלשהו, תושת עליו בלבד, מבלי לגרוע מהיות כל הפרה כאמור, הפרה יסודית של ההסכם.

10.5.

מוסכם בזאת, כי ככל שמי מיחיד הבעלים לא יפנה את יחידתו הנוכחית במלואה במועד הפינני, למרות שהתקיימו התנאים המצטברים לפינני הדירה, יהווה אי הפינני כאמור הפרה יסודית של ההסכם על ידי אותו יחיד בעלים שלא פינה ומאותו מועד יידחה מועד תחילת ביצוע העבודות, עד להסדרת ההפרה האמורה, בפרק זמן מקביל אשר לא יימנה במניין המועדים לקיום התחייבויות היזם, ובתוספת 21 ימים להתארגנות.

10.6.

בגין כל יום איחור העולה על 7 ימים במסירת החזקה במקרקעין וביחידות הנוכחיות לידי היזם כשהם פנויים מכל אדם וחפץ בהתאם להוראות הסכם זה, ישלם הדייר שלא מסר את החזקה ביחידתו הנוכחית ליזם מהיום הראשון לאיחור, סך של 1,000 ₪ (אלף שקלים חדשים) ליום בשבעת הימים הראשונים, ו- 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים) עבור כל יום איחור נוסף עד למועד הפינני/הסרת המניעה בפועל (או ביטול ההסכם חלילה), ללא צורך בהוכחת נזק, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינני ו/או לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוסף העומד ליזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין. היזם יהיה רשאי לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותו דייר בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות דמי השכירות, הקטנת הערבות להבטחת דמי השכירות בהתאמה ולעכב את מסירת יחידת הבעלים לאותו דייר עד להסדרת החוב כאמור.

10.7.

מובהר, כי אותו יחיד בעלים שלא פינה את יחידתו הנוכחית במועד הפינני כאמור לעיל, יחויב, מלבד הפיצוי המוסכם הנקוב לעיל בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ו/או ליחיד הבעלים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, עקב אי פינני יחידתו הנוכחית במועד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות וכן עמלות של הנפקת ערבויות שהוצאו לטובת יחיד הבעלים כאמור, הוצאות שוטפות בגין היחידות הנוכחיות והוצאות ההובלה של יחיד הבעלים שפינו את יחידותיהם הנוכחיות במועד, הפרות התחייבויות של היזם כלפי צדדי ג', וכיוצא ב"ב, וכן יישא הוא בכל ההוצאות הנובעות מביטול ההסכם, ככל שיבוטל, עקב ההפרה שביצע כאמור לעיל, לרבות עלויות תכנון הפרויקט, עלויות מימון וכל הוצאה נוספת שהוציא היזם בקשר עם הפרויקט והכל מבלי לגרוע מזכויות, סעדים ותרופות היזם בהתאם להוראות ההסכם ו/או על פי כל דין כלפי מי מיחיד הבעלים שלא פינה את יחידתו והפר את התחייבויותיו דלעיל, בהיות האמור הפרה יסודית של ההסכם.

10.8.

ככל שהיחידה הנוכחית מושכרת על ידי יחיד הבעלים לצדדים שלישיים ואותם צדדים שלישיים יסרבו לפנות את היחידה במועד הנדרש, הרי שאז לא ייחשב אי פינני זה כהפרה של ההסכם על ידי אותו יחיד בעלים והוראות סעיפים 10.5 (פסקה רביעית) ו- 10.7 לעיל לא יחולו, בכפוף לכך שאותו יחיד הבעלים הרלוונטי החתים את השוכר על התחייבות לפינני המושכר כמפורט בסעיף 3.8 (בין אם בדרך של התחייבות נפרדת ובין אם בדרך של הכללת ההוראות הרלוונטיות בהסכם השכירות), הודיע ליזם מיד עם קיומו של חשש ביחס לאי פינני היחידה ע"י השוכר ונקט, על חשבונו, בכל האמצעים לשם הבטחת הפינני במועד הפינני. לשם סעיף זה יחיד בעלים יחשב כמי שנקט בכל האמצעים אם הגיש תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד השוכר מן היחידה בתוך 7 ימים מהמועד הקבוע לפינני היחידה או המועד בו נודע לו כי אין ככוונת השוכר לפנות את היחידה. לדרישת היזם, יאפשר הבעלים ליזם לנהל את ההליך מול השוכר באמצעות ב"כ מטעמו, וישתף עם היזם פעולה, יחתום על תצהירים, יתייצב בבית משפט וכיוצא ב"ב פעולות שידרשו לשם השלמת פינני הדירה.

10.9.

למען הסר ספק, מובהר כי היזם לא יהיה חייב לשלם את האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים שיש לשלם כדי לקבל את היתר הבניה, עד למועד הפינני בפועל וכל עוד לא הוסרה המשכנתא לטובת הבנק הממשכן וכל עוד לא הסיירו הבעלים כל הערה ו/או כל זכות צד שלישי אחרת הרשומה על זכויותיהם במקרקעין או ביחידותיהם הנוכחיות וזאת מבלי לגרוע מזכויות של היזם להסירן על חשבונו הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, אך מבלי שהוא יהיה חייב לעשות כן, וכן כל עוד לא נרשמו המשכנתא ו/או הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה בפועל על מלוא הזכויות במקרקעין, כל האמור במצטבר.

10.10.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 10.5 לעיל ו- 10.11 להלן, במקרה של אי פינני כל יחידות הבעלים, אזי מאותו מועד יהיה היזם רשאי לפנות לערכאות משפטיות ולאכוף את התחייבות יחיד הבעלים לפנות את היחידה בהתאם להוראות ההסכם (מבלי שמועדי ההליכים המשפטיים יימנו במועדי ההסכם, כאמור לעיל) או לחילופין לבטל את ההסכם בהודעה בכתב לב"כ הבעלים. במקרה שההסכם יבוטל כאמור, ישובו הבעלים שהתפנו מיחידתם החלופית, ליחידותיהם הנוכחיות ובלבד שמצבן יהא כמצבן במועד בו הבעלים פינו אותן, הבעלים ישיבו ליזם את יתרת דמי השכירות המוסכמים והצדדים נותנים בזאת לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת במקרה כאמור להשיב לאלתר ולא יאוחר מ- 90 ימים ממועד קבלת הודעת ביטול ההסכם מהיזם, את כל הערבויות הבנקאיות ופוליסות הביטוח לב"כ היזם באמצעות ב"כ הבעלים בנאמנות, כנגד קבלת החזקה ביחידה הנוכחית בידי יחיד הבעלים כשהיא במצבה במועד בו פינו אותה הבעלים. בסמוך לאחר מסירת הערבויות ופוליסות הביטוח בחזרה לידי הנאמנות של ב"כ היזם בפועל, ובכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה בדבר הפעולות

לביצוע על ידי הצדדים במקרה של ביטול ההסכם, יפעל ב"כ היזם בנאמנות עבור הבנק המלווה-היזם והבעלים וימחק את המשכנתאות ו/או השעבודים ו/או הערות האזהרה שנרשמו לטובת הבנק המלווה ו/או היזם, ככל שנרשמו, למעט השעבודים והערות האזהרה שנרשמו על זכויות הבעלים ללא קשר להסכם זה, ולאחר מחיקת המשכנתאות, השעבודים והערות האזהרה ישיב את הערבויות ופוליסות הביטוח לבנק המלווה.

בכל הנוגע לערבויות המוסמכות עם הבנק/ים הממשכן, תוחזר הערבות המוסמכת לבנק המלווה בהתאם לסיכום אליו יגיעו ב"כ היזם, הבנק המלווה והבנק הממשכן.

10.11. מוסכם בזאת כי במקרה בו הבעלים יאלצו לחזור ליחידותיהם הנוכחיות, בשל אי פינוי מי מיחיד הבעלים את יחידתו הנוכחית, אזי היזם מתחייב לפעול לכך על חשבונו שמצבן של היחידות הנוכחיות במועד החזרה יהא כמצבן במועד הפינוי ובכפוף לכך הבעלים מתחייבים לפנות את יחידותיהם הזמניות בהקדם האפשרי ובכל מקרה עד 90 ימים מיום קבלת הודעה על כך. מוסכם בזאת כי היזם יישא בדמי השכירות המוסכמים וכן בהוצאות השוטפות של היחידות הנוכחיות, בגין אותה תקופה ועד 90 ימים לכל היותר ממועד ההודעה בדבר הביטול לב"כ הבעלים. הבעלים מתחייבים להשיב ליזם כל תשלום בגין דמי שכירות אשר שולם על ידו בגין התקופה שלאחר תום 90 הימים האמורים. כמו כן, מוסכם כי לאחר התקופה הנ"ל הבעלים נותנים בזאת ליזם הוראה בלתי חוזרת לבטל את הוראות הקבע שניתנו להם בגין דמי השכירות ולא תהא למי מהם כל טענה, דרישה או תביעה כלפי היזם בגין ביטול התשלומים כאמור.

10.12. היזם יהא רשאי, אך לא חייב, להשתמש בכל אמצעי חוקי לפנות את יחיד הבעלים מהיחידה הנוכחית, זאת מבלי לגרוע מכל זכות, סעד או תרופה אחרים או נוספים שיש ליזם בהתאם להוראות ההסכם ו/או לפי כל דין, לרבות תביעות נוספות כנגד אותו יחיד בעלים. התחייבות יחיד הבעלים לפנות את יחידתו הינה אף התחייבות לטובת צד שלישי קרי לטובת כל יתר הבעלים.

הבעלים נותנים בזה את הסכמתם הבלתי חוזרת לכך, כהסכמה דיונית, שיחול עליהם פרק י"ב לתקנות סדר הדין האזרחי דהיינו שמעמד לעניין תביעת הפינוי יהיה כמעמד של שוכרים של יחידתם הקיימת. למען הסר ספק מובהר בזה, כי חרף הסכמת היזם לפעול כאמור בס"ק זה לא תחשב אי הצלחה של היזם לפנות את מי מהבעלים כהפרה של היזם לפי ס"ק זה ואין באמור כדי לגרוע מהתחייבותו ואחריותו הבלעדית של כל יחיד בעלים לפנות את יחידתו הנוכחית במועד הפינוי.

11. בניית הפרויקט

11.1. לא יאוחר מאשר 90 (תשעים) ימים ממועד הפינוי בפועל, בהתאם להוראות סעיף 10.1 לעיל, במהלכם יהא היזם רשאי לבצע פעולות התארגנות במקרקעין לביצוע העבודות (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), יתחיל היזם בבניית הפרויקט (להלן: "**מועד תחילת ביצוע העבודות**"), ויתמיד בבניה בקצב סדיר וסביר, עד להשלמתו המלאה של הפרויקט לפי תנאי הסכם זה, לפי תנאי כל היתר הבנייה ולפי כל דין החל על בניית הפרויקט.

מובהר, כי במהלך אותם 90 ימים ממועד העמדת המקרקעין, יוכל היזם ו/או הקבלן לבצע עבודות גידור, חפירה, פינוי ו/או כל עבודת הכנה אחרת, מבלי שהדבר יחשב כתחילת ביצוע עבודות לעניין הסכם זה.

11.2. בכפוף להוראות שלהלן, היזם ישלים את בניית כל הבניינים החדשים בכל מבנה, בתוך 40 (ארבעים) חודשים, ממועד תחילת ביצוע העבודות עבור בניינים עד 15 קומות, וכן 30 ימים נוספים עבור כל קומה נוספת, וימסור לבעלים את יחידות הבעלים כשהן בנויות לפי תנאי והוראות הסכם זה ולאחר קבלת טופס 4 (אכלוס) הכולל אישור מהרשות המקומית (להלן: "**מועד המסירה**"). היזם יהיה רשאי להקדים מועד זה בהודעה של 60 יום מראש ובכתב לדיירים בכפוף לאמור בסעיף 16.2 ו-16.3 להלן. מוסכם כי השלמת עבודות פיתוח בגבולות המגרש של הבניין החדש יכול ותעשה תוך שישה (6) חודשים נוספים לאחר מועד המסירה כאמור ובלבד שלא יהיה בביצוע עבודות אלו כאמור כדי למנוע שימוש ו/או גישה סבירים ותקינים לבניין, לחניות, למתקני הרכוש המשותף (לרבות המעליות) וליחידות הבעלים החדשות. בנוסף, היזם יהא רשאי להודיע במועד מתן הודעת פינוי על לוו"ז קצר מהאמור לעיל, ובמקרה כאמור, יעודכן מועד המסירה וכן ערבות השכירות, בהתאם ללו"ז בו נקב היזם.

11.3. על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי עיכוב של עד 30 ימים במועד המסירה, מכל סיבה שהיא, לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי היזם ולא תזכה את הבעלים בסעד ו/או תרופה ו/או פיצוי כלשהם (להלן: "**תקופת הגרייס**").

11.4. בנוסף לדחיית המועדים בסעיף 11.3 לעיל ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם במפורש כי היזם יהא רשאי לדחות את מועד המסירה ו/או השלמת עבודות הפיתוח בקרות אחד או יותר מהנסיבות הפטורות ו/או המקרים שלהלן והכל בלבד שמקרים אלו גרמו לעיכוב במועד המסירה בפועל, שהמקרים הנ"ל לא נגרמו עקב מעשה או מחדל מצד היזם ולא ניתנים היו לצפייה באופן סביר, ושהיזם פעל באמצעים סבירים בכדי למנוע ו/או לקצר את תקופת העיכוב:

11.4.1. בשל עיכוב הנובע במישרין כתוצאה מהפרה של מי מהבעלים את הוראות הסכם זה.

11.4.2. במקרה שבו הופסקו העבודות לבניית הפרויקט עקב צו שיפוטי שניתן נגד היזם לפי בקשת הבעלים במקרקעין וכי עלה בהחלטה השיפוטית כי הצו שניתן היה בלתי מוצדק.

11.4.3. בשל עיכוב הנובע מחסימת הגישה למקרקעין באופן חלקי או מוחלט בתקופה המיועדת לעבודות ו/או בחלק הימנה עקב עבודות הנעשות על ידי צדדים שלישיים באישור העירייה וחרף נקיטת אמצעים סבירים מטעם היזם לא ניתן היה להתגבר עליה.

11.4.4. בשל עיכוב הנובע מזיהומי קרקע המחייבים את טיהור הקרקע באמצעים שאינם איטום בלבד (להבדיל מזיהום הניתן לטיפול באמצעות איטום בלבד, אשר לא יהווה עילה לדחיית מועדים לפי הסכם זה).

11.4.5. טיפול במי תהום שיתגלו במהלך הבניה, בהיקף גבוה מזה שהופיע בבדיקת יועץ קרקע/הידרולוג

מטעם היזם. דחיית המועדים בגין סעיף זה, תהא בכפוף לחוות דעת מומחה שהיזם יישא בשכר טרחתו. מובהר בזאת, כי אין בסעיף זה בכדי לגרוע מאחריות היזם לבצע כל בדיקת מי תהום שתידרש על ידי הרשויות לפני תחילת העבודות.

11.4.6. בשל עיכוב הנובע מהפסקה בבניה ו/או בביצוע העבודות עקב צו שיפוטי שהוציאו הבעלים ו/או מי מהבעלים האחרים במקרקעין או בסביבתם ו/או מטעמים כנגד היזם, וכל עוד לא הוסר הצו. אם נמצא שהצו שהוציאו הדיירים היה מוצדק בנסיבות העניין – לא תחשב העילה הנ"ל כעיכוב מותר מצד היזם. ככל שיתברר כי הצו לא היה מוצדק, הבעלים אשר הגישו את הבקשה לצו, ישאו בכל הנזקים שייגרמו ליזם בגין הצו, מבלי לגרוע מזכותו של היזם להארכת מועדים בהתאם.

(הדחיות המצטברות מסירת היחידות לבעלים כמפורט בסעיפים 11.3 ו- 11.4 לעיל, תקראנה להלן: **"הדחיות המותרות"**).

11.5. במקרה של עיכוב עקב הסיבות הנזכרות בסעיף 11.4 לעיל או אחת מהן, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 11.2-11.3 לעיל, יידחה מועד המסירה בהתאמה לתקופה בה לא התנהלה עבודת הבניה כסדרה, אשר לא תימנה במניין המועדים לקיום התחייבויות היזם, בתוספת 14 ימי התארגנות.

11.6. מבלי לגרוע מכל הוראות הסכם זה, או מהוראות כל דין, מוסכם כי במקרה של איחור במועד המסירה מעבר לתקופת הגרייס ואשר לא נבעה בשל אחת או יותר מהדחיות המותרות, ישלם היזם לבעלים, בתום כל חודש איחור החל מיום האיחור הראשון לאחר תקופת הגרייס פיצוי מוסכם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), מבלי לגרוע מחובתו של היזם להמשיך בתשלום דמי השכירות המוסכמים כסדרם ובניכוי דמי השכירות. (להלן: **"הפיצוי המוסכם"**). הפיצוי המוסכם שנקבע לעיל הינו סופי ומוסכם לעניין איחור במסירת הדירות. ככל שהיזם ישלם את הפיצוי המוסכם לכל דיוור וכן, ככל שאיחור במסירת החזקה לא יעלה על 12 חודשים, מעבר לתקופות האיחור המותרות בהסכם זה, לא יעלו הדיירים כלפי היזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאיחורים מצד היזם והם מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס לכך עכשיו ומראש.

11.7. החל ממועד קבלת המלצת הוועדה המקומית לתב"ע החדשה, יהיה רשאי היזם להציב שלט פרסומת במקרקעין והחל ממועד אישור התב"ע החדשה או בכל מועד קודם לפי החלטת נציגות הדיירים, יהיה רשאי היזם להציב במקרקעין שלטים לפרסום הפרויקט ו/או החברה, ובלבד שכל הצבת השילוט כאמור לא תחסום את חלונות ו/או קולטי השמש ביחידות הנוכחיות. לאחר מועד הפינוי בפועל יהא היזם רשאי להציב שלטים במקרקעין ללא הגבלה ומבלי שיידרש לקבל אישור כלשהו מהבעלים. כל האישורים, ההיתרים, המיסים, האגרות, וההיטלים הקשורים בהצבה ובאחזקה של השלטים שיציב היזם במקרקעין יחולו על היזם וישולמו על ידו. השילוט שיוצב באתר ואשר יפרט את שמות יועצי הפרויקט והחברה המבצעת, יכלול את שמות בא כוח הבעלים, המפקח מטעם הבעלים והשמאי מטעם הבעלים.

11.8. חדרי שנאים

11.8.1. הצדדים מאשרים כי ככל שאספקת החשמל לבניינים החדשים, עפ"י תנאי היתר הבניה ודרישת חברת החשמל לישראל בע"מ (חח"י), תותנה בהקמת חדר טרנספורמציה (להלן: **"חדר שנאים"**), חדר השנאים יוקם בקומת המרתף בבניין החדש או מתחת לשטחים ציבוריים, או בכל מקום אחר בהתאם לדרישת חח"י ובלבד שהיזם פעל אל מול חח"י בכדי למקם את חדר השנאים בקומת המרתף או מתחת לשטחים ציבוריים, וכי חדר השנאים שיוקם, ישרת גם את הבניינים החדשים ולשם כך, היזם יישא בכל עלויות הבניה של חדר השנאים וכל התקבולים בגין חדר השנאים, כפי שיתקבלו מחברת חשמל, יהיו שייכים ליזם. ואולם מובהר כי בניית חדר השנאים תיעשה על ידי הקבלן מטעם היזם על פי התקנים הרלוונטיים. היזם מתחייב כי חדר השנאים יבנה עפ"י התקנים הנדרשים ודרישות היועצים וחברת החשמל. אין באמור כדי לגרוע מאחריות חברת החשמל וחב' הניהול לתחזוקה וניהול חדר השנאים. ככל שתהיה דרישה להקמת חדר כאמור, אזי לבקשת הנציגות/המפקח מטעם הבעלים, היזם יעסיק על חשבונו יועץ קרינה מוסמך, אשר יאשר כי החדר נבנה בהתאם לדרישות התקנים הרלוונטיים. ככל שעל פי המלצת יועץ הקרינה תידרש נקיטת אמצעים לשם צמצום הקרינה על מנת להבטיח עמידה בתקנים כאמור, היזם יישא על חשבונו בעלות נקיטתם של אמצעים אלו. היזם ימציא לידי הנציגות, במסגרת מסירת הרכוש המשותף, אישור יועץ הקרינה כי חדר השנאים עומד בתקנים כאמור.

11.8.2. חדר השנאים (אם יוקם) ירשם כיחידה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים בבעלות חח"י, כנגד תשלום ליזם כמקובל בחח"י. בתקנון המוסכם שירשם לגבי הבניין יכללו הוראות לגבי חדר השנאים לפי דרישות חח"י, לרבות, פטור מתשלום דמי ניהול בגין חדר השנאים וכן הענקת זכויות בעלות/חכירה לחח"י בחדר השנאים וכן זכות לשימוש ו/או זכויות חכירה ו/או מעבר לחדר השנאים ו/או הצבת מערכות/תשתיות דרך חלקים מהרכוש המשותף והתחייבויות בעלי היחידות בבניין כלפי חברת החשמל וכלפי חדר השנאים, הכל כפי שייקבע ע"י חח"י.

11.8.3. הוראות סעיף זה בקשר לחדר השנאים (טרנספורמציה) זה תחולנה גם אם תהיה דרישה של בזק להקמת חדר מיתוג ו/או בגין דרישה להקמת כל חדר טכני דומה מכל רשות מוסמכת דומה או תאגיד דומה המספק תשתיות לפרויקט, בשינויים המחייבים.

11.9. גישה למערכות ברכוש המשותף בבניין החדש

ידוע לבעלים כי ברכוש המשותף בבניין החדש תעבורנה מערכות מכל סוג, לרבות אינסטלציה, חשמל, ביוב (לרבות פתחי ביוב), מים, כבלי טלוויזיה וכבלים אחרים מכל סוג שהם וכד', בין אם מטרתן לשמש את כלל בעלי היחידות בבניין החדש/בפרויקט או כל חלק מהן ו/או בעל יחידה אחת כלשהי ו/או את הרשויות המוסמכות, ובהעדר אפשרות סבירה אחרת אף לטובת ציבור אחר (בין כללי ובין לטובת בנינים אחרים) והבעלים מתחייבים לאפשר גישה למערכות אלה לצורך טיפול בהם. בגין התחייבות זו ניתן יהיה לרשום זיקת הנאה מתאימה. והכל ובלבד שזכויות הבעלים על פי הסכם זה לא תיפגענה.

12. מפקח מטעם הבעלים

12.1. הבעלים מינו מפקח מטעמם, שיסייע מטעם הבעלים בשלבי הכנת המפרט הטכני והערות על המפרט שיערוך היזם, שיפקח עבורם על התאמת התב"ע ותוכניות ההגשה להיתר בנייה, להוראות ההסכם, ביצוע העבודות לבניית יחידות הבעלים החדשות והרכוש המשותף בלבד, והתאמתן לתוכניות ההיתר המאושרות והוראות ההסכם זה ונספחיו ועל וליווי ופיקוח בתקופת הביצוע, מסירת יחידות הבעלים החדשות ותקופת הבדק (לעיל ולהלן: "**המפקח מטעם הבעלים**").

12.2. היזם ימסור למפקח מטעם הבעלים, על פי דרישתו, בתיאום מראש ובמועדים סבירים, פרטים, הסברים ומסמכים הנוגעים לתכנון ולעבודות הכרוכות בבניית הפרויקט. כמו כן יאפשר למפקח מטעם הבעלים להיכנס לאתר הבנייה בשעות העבודה הרגילות, בהתאם לנוהלי העבודה באתר, על מנת לאפשר למפקח לבדוק ולבחון את התאמת העבודות כאמור לתוכניות ההיתר המאושרות ולהסכם ונספחיו וכן ישתף עימו פעולה ככל הנדרש לשם מימוש תפקידו ובכלל זאת ימסור לידי את כל התוכניות, המפרטים, הפרטים ושאר המסמכים הדרושים לצורך מילוי תפקידו.

12.3. היזם יישא בתשלום שכר המפקח מטעם הבעלים בהתאם להסכם בין הבעלים לבין **נספח ו'2**.

12.4. למען הסר ספק, מוסכם במפורש כי המפקח מטעם הבעלים יתאם את עבודתו ואת כניסתו לאתר מראש מול היזם ו/או מי מטעמו.

12.5. למפקח מטעם הבעלים לא תהא כל סמכות ניהולית ו/או ביצועית כלפי היזם בפרויקט, אולם היזם מתחייב להתייחס לכל הערה של המפקח מטעם הבעלים, בתוך זמן סביר בנסיבות העניין, ממועד כתיבתה/משלוחה ולא יאוחר מ 7 ימי העסקים. בכל מקרה בו מאשר היזם את הערתו של המפקח מטעם הבעלים, יגרום היזם לתיקון המתחייב. בכל מקרה בו חולק היזם על הערתו של המפקח, יהיו רשאים הבעלים לפנות למהנדס המכריע להכרעתו.

יחד עם זאת, על פי הוראות ההסכם ההתקשרות של הבעלים עם המפקח מטעם הבעלים, תהא למפקח חבות ואחריות מקצועית כלפי הבעלים בפיקוחו על ביצוע העבודות על פי הוראות ההסכם זה.

12.6. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בעבודת המפקח כדי לגרוע מהתחייבויות ו/או אחריות היזם ו/או מי מטעמו בהתאם להוראות ההסכם זה ולהוראות כל דין.

13. שדרוגים/שנמוכים ותוספת חניה

13.1. מוסכם בין הצדדים, כי קודם לתחילת שיווק דירות החברה ובמשך 30 הימים הראשונים מהמועד שבו נמסרה לבעלים הודעת החברה (כהגדרתה להלן) (ובתקופה זו בלבד) (להלן: "**תקופת השיווק המוקדמת**"), ובכפוף לאמור בהסכם זה ובנספחיו, יהיה רשאי יחיד הבעלים לשדרג/לשמן את הדירה החדשה לה הוא זכאי :

13.1.1. שדרוג לאחת מדירות היזם ולהוסיף את ההפרש בין שווי דירתו החדשה לשווי דירת היזם המבוקשת. בגין שדרוג הדירה כאמור ישלם הבעלים הרלוונטי לחברה את ההפרש בין שווי הדירות, ובהנחה של 7% הנחה בגין ההפרש. ההפרש כאמור יחושב עפ"י מחיר הדירה המשודרגת במחירון היזם במועד השדרוג, ומחיר דירת הבעלים החדשה הקבוע בדו"ח האפס (ללא מע"מ). אולם, ככל שמחיר הדירה המשודרגת במועד השדרוג עלה על מחירה הקבוע בדו"ח האפס, יעלה מחיר הדירה החדשה המקורית לצורך חישוב ההפרש באותו שיעור (אחוז) (להלן: "**שדרוג הדירה**").

13.1.2. שנמוך לאחת מדירות היזם ולקבל את ההפרש בין שווי דירתו החדשה לשווי הדירה המשונמכת המבוקשת, שניהם בהתאם למחירון היזם כאמור לעיל (להלן: "**שנמוך הדירה**"). יובהר בזאת, כי התמורה שתשולם לבעלים המשנמך תהיה בהתאם להפרש שווי היחידות ללא מע"מ.

13.2. עוד מוסכם כי בתקופת השיווק המוקדמת תינתן לבעלים או לבן משפחתו מדרגה ראשונה בלבד, זכות ראשונים לרכישת דירה אחת נוספת מבין דירות היזם בפרויקט במחיר מחירון הפריסייל של היזם בהנחה של 3%.

יובהר למען הסר ספק כי היזם מתחייב כי במהלך תקופה של 2 (חודשיים) חודשים החל מתום תקופת השיווק המוקדמת, מחירי השיווק של דירות היזם הרלוונטיות לא יפחתו ממחירון הפריסייל שהוצג לבעלים כאמור בסעיף זה.

עד לתום תקופת השיווק המוקדמת היזם מתחייב לא להתחיל במכירת דירות היזם שיוקצו לו.

13.3. כמו כן, במהלך תקופת השדרוג/שנמוך לבעלים ובכל עת לאחר מכן (בכפוף למלאי היזם) יהיו זכאים הבעלים לרכוש מהחברה חניה אחת נוספת, בהנחה של 5% ממחיר מקום חניה לפי דו"ח האפס (והחברה מתחייבת לגרום לכך כי במסגרת דו"ח האפס יקבע השמאי מחיר לרכישת חניה), וזאת ככל וקיימת יתרת חניות אשר לא הוצמדו על ידי החברה לדירות החברה – לאחר הצמדת/בחירת חניה אחת לכל דירה "רגילה" ושני מקומות חניה לכל דירת יזם מיוחדת (להלן: "**החניות העודפות**").

ככל ומספר הבעלים אשר ירצו לרכוש חניה נוספת כאמור, יהיה גדול מכמות החניות העודפות אזי תערך הגרלה בין אותם בעלים אשר מבקשים לרכוש חניות על ידי ב"כ הבעלים. מובהר כי לכל היותר יהיה כל יחיד בעלים זכאי לרכוש חניה אחת נוספת בלבד.

13.4. היזם יעדכן את הבעלים בכתב בנוגע לתחילת מועד תקופת השיווק המוקדמת והבעלים לא יעלו כלפי היזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר למועד הנ"ל. הודעת היזם כאמור תציג ותפרט את דירות היזם בצורה דומה לזו אשר תוצג על ידו לרוכשים הפוטנציאליים בשוק החופשי (להלן בסעיף זה: "**הודעת היזם**").

13.5. ככל ומי מיחידי הבעלים יבקש לשדרג את דירתו החדשה באחת מדירות היזם ו/או לרכוש את אחת מדירות היזם במהלך תקופת השיווק המוקדמת, בהתאם לאמור לעיל, הוא יידרש לחתום, בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד הודעת היזם, על טופס בקשה לרכישה בנוסח אשר יהיה מקובל באותה העת אצל היזם (להלן: "**טופס בקשה**").

לרכישה" ולבצע התשלומים בהתאם ללוח התשלומים שיוסכם בינו לבין היזם באותה עת. באם בתוך תקופת השיווק המוקדמת, תוגש בקשה ביחס לאותה דירת יזם מבוקשת ע"י מס' בעלים, אזי יערוך ב"כ היזם הגרלה אשר תוצאותיה יהיו סופיות ובלתי ניתנות לערעור, ויעבירן ליזם, אשר יחתים את הדייר הזוכה על בקשת הרכישה.

במקרה של שנמוך, ההפרש שישולם לבעל הדירה, יועבר אליו לא יאוחר ממועד מסירת דירת הבעלים החדשה ויהיה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים. יצוין, כי עד למועד העברת הכספים כאמור בפועל, הבעלים המשנמך יקבל ערבות חוק המכר על מלוא שווי דירת הבעלים החדשה שבחר, לפני השנמוך.

13.6. ככל ולא ייחתם הסכם מכר/הסכם שנמוך (לפי העניין) בין היזם לבין הבעלים אשר חתם על טופס הבקשה לרכישה, מכל סיבה שהיא, וזאת עד לתום מועד תקופת השיווק המוקדמת, יהיה היזם משוחרר מכל התחייבות כלפי אותו דייר והיזם יהיה רשאי להציע ולמכור את הדירה אשר בגינה נחתם טופס הבקשה לרכישה לכל רוכש, מבלי שלבעלים תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם.

13.7. מובהר בזאת כי :

13.7.1. כל מס ו/או היטל שיחול, אם יחול, בקשר עם השנמוך ו/או השדרוג (ובכלל זה : מס רכישה, מע"מ ומס שבח בגין עסקת הפינוי בינוי – ככל ויחול בגין פעולת השנמוך), ישולם על ידי הבעלים. מס הכנסה שיחול, על פי דין על היזם, בגין מכירת הדירה המשודרגת לבעלים ישולם על ידי היזם. היזם יטפל בהגשת כל הדיווחים לרשויות מיסוי מקרקעין בקשר לשנמוך או לשדרוג כאמור, וכן יעמיד לטובת יחיד הבעלים את יועץ המיסוי שלו לשם בחינת המתווה הנכון ביותר לביצוע השנמוך ו/או השדרוג על ידיהם (באופן שיפחית עד כמה שניתן את חבויות המס). ככל ורשויות המיסוי יחליטו למסות את השדרוג כעסקת חליפין של דירות במלוא שוויין (ולא רק למסות את ההפרש) אזי הבעלים יהיה רשאי לבטל את עסקת השדרוג, ללא שתהא ליזם שום טענה כנגדו.

13.7.2. אין באמור לעיל בכדי להקנות זכות סירוב ראשונה לבעלים.

13.7.3. מובהר כי הוראות פרק זה אינן חלות ביחס לדירות יזם מיוחדות והיזם יהא ראשי להחליט האם ובאילו תנאים תתאפשר זכות החלפת דירה/רכישת דירה כאמור בסעיף זה, ביחס לדירות יזם מיוחדות, כהגדרתן לעיל.

13.8. הדירות שישודרגו/ישונמכו על ידי הבעלים בהתאם לסעיף זה תחשבנה לכל דבר ועניין כ"דירות הבעלים החדשות" ויחולו לגביהן כלל הוראות הסכם זה.

14. שינויים ותוספות

14.1. הבעלים יהיו רשאים לבקש מהקבלן המבצע לבצע ביחידות הבעלים החדשות שינויים פנימיים בשונה מהאמור במפרט הטכני והתוכניות הסופיות אשר יצורפו להסכם זה (להלן : **"השינויים"**).

14.2. הזמנת השינויים ע"י הבעלים תיעשה בהתאם להוראות סעיף זה להלן, עד למועד האחרון שיקבע לעניין זה ע"י היזם, בהתראה בכתב בת 3 חודשים מראש, ואשר תימסר לא מוקדם ממועד הפינוי (להלן : **"המועד האחרון להזמנת שינויים"**).

14.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מתחייב היזם לאפשר לבעלים לקיים עד 3 פגישות בנות 10 שעות סה"כ, ללא עלות, עם מעצב פנים/מתאם שינויים, מטעמו של היזם לצורך תכנון השינויים כאמור.

14.4. הקבלן לא יתנגד לביצוע השינויים המבוקשים אלא מטעמים סבירים בלבד, לרבות, אך בלא למצות, השלכות השינוי המבוקש על היחידה, מבנה הבניין, הקונסטרוקציה ו/או מערכות הבניין, תקנים מחייבים, התמחות מיוחדת הנדרשת לשם ביצוע השינוי המבוקש, התיקון יחייב עריכת שינוי בהיתר הבניה, לוח הזמנים הצפוי לגמר הבניין ו/או היחידה וכיוצא באלו נתונים, ולכך שהשינויים המבוקשים אינם פוגעים בחזית הבניין ו/או ברכוש המשותף ו/או משפיעים על יתר היחידות בבניין ו/או מהווים "עבודות אומן" דוגמת נישות מיוחדות, עבודות פסיפס או עבודות המצריכות התמחות מיוחדת.

14.5. מוסכם בזאת כי הבעלים שיבקשו, הזזה ו/או ביטול של מחיצות הפנים, הזזה של נקודות חשמל, מאור ונקודות מים עד ולא יאוחר מהמועד האחרון להזמנת שינויים, כהגדרת מונח זה לעיל, לא יחויבו בתשלום בגין שינוי זה ולא יידחו את מועד מסירת הדירה החדשה לבעלים לידיעת החברה ובכלל זה לא ידרשו לשלם בגין פתיחת תיק שינויים, וזאת כפוף להוראות המפורטות להלן :

14.5.1. נחתם חוזה שינויים, כהגדרתו להלן, בין יחיד בעלים לבין היזם עד ולא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע להזמנת השינויים כאמור לעיל.

14.5.2. שינוי במיקום / ביטול מחיצות יעשה כפוף לכל התנאים המצטברים להלן : (1) השינוי המבוקש אינו שינוי של קירות תומכים ו/או קירות בהם עוברות מערכות ורטיקליות (אנכיות) או משנה את מיקום הקירות החיצוניים של הדירה ; (2) השינוי המבוקש אינו של מחיצות מבטון ו/או של עמודים מבטון המשולבים במחיצות ; (3) השינוי המבוקש לא יגדיל את שטח ו/או עובי ו/או גובה המחיצות לעומת המתואר בהיתר הבניה ; (4) המחיצות במיקומן החדש תהיינה בקווים ישרים וניצבים ; (5) השינוי לא יצריך חציבה בקירות ו/או בתקרה ו/או ברצפה ; (6) השינוי המבוקש לא יחייב שינוי במיקום/בגודל היחידות ו/או תעלות מיזוג האוויר (המחייב שינוי תכנון של יועץ מיזוג) (7) ככל שתידרש תוספת חיפוי לקירות בגין הגדלת שטח חדרים יישא הבעלים בעלויות הנוספות, לרבות

14.5.3. שינוי בנקודות מים כפוף לכלל התנאים המצטברים להלן: (1) השינוי ניתן לביצוע מבחינה טכנית (לרבות שאינו משפיע מהותית על שיפועים, עובי המילוי, קירבה למערכות הראשויות ואפשרות חיבור לצנרות הרלוונטיות של הבניין החדש וכן תנאים הנדסיים רלוונטיים אחרים) (2) השינוי המבוקש הוא במיקום של נקודות בתוך החדר עצמו ועל אותו הקיר להבדיל מבין החדרים או קירות אחרים;

14.5.4. שינוי במיקום שקעי החשמל, הטלפון, נקודות המאור, מפסקי החשמל ושקעי הטלויזיה ביחידה, יעשה כפוף לכל התנאים המצטברים להלן: (1) השינוי לא יגרום לפיצול נקודה אחת, רבת חיבורים, לנקודות נפרדות; (2) השינוי אינו מצריך חציבה בקירות בטון/תומכים או בתקרה (3) השינוי המבוקש הוא במיקום של נקודות בתוך החדר עצמו.

14.6. למען הסר ספק, מובהר כי תוספת של מחיצות ונקודות בנוסף לאמור במפרט הטכני, תהא כרוכה בתשלום נוסף בהתאם לאמור בסעיף זה להלן (ולמעט אם נקבע במפרט הטכני כי לא תחול עלות). התמורה בגין ביצוע שינויים נוספים אשר אינם עונים לקריטריונים הנקובים בסעיף 17.4 לעיל, תקבע על ידי הקבלן, על פי מחירון דקל שינויי בעלים (בהנחה של 6%), והכל במועדים ובתנאים עליהם יוסכם קודם לביצועה של העבודה.

14.7. ככל שישכמו יחיד הבעלים והקבלן על ביצוע שינויים כאמור בסעיף זה לעיל, ייערך בין הקבלן המבצע לבין אותו יחיד בעלים, חוזה שינויים מראש ובכתב (להלן: "חוזה השינויים").

14.8. לחוזה השינויים תצורף תכנית שינויים. תכנית שינויים בגין שינויים ללא תשלום המפורטים לעיל, תוכן ע"י אחראי השינויים מטעם הקבלן המבצע, במסגרת שעות היעוץ כמפורט לעיל, ללא עלות מצד הבעלים. ככל שמי מהבעלים יבקש לבצע שינויים אשר דורשים אישור יועצי הפרויקט, תהא הזמנת השינוי כפופה בתשלום ליועץ הרלוונטי ואישורו. חוזה השינויים יכלול את פרטי השינוי הנדרש, מחירו והזמן בו תידחה מסירת יחידת הבעלים החדשה נשוא חוזה השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים, ככל ונדרשת דחיית המסירה. מובהר בזאת כי, במקרה שבו נדחתה מסירת יחידת הבעלים החדשה בעקבות הזמנת שינויים על ידי יחיד הבעלים, לא יהא יחיד הבעלים זכאי לדמי שכירות בגין תקופת הדחייה.

14.9. הבעלים יהיו זכאים לקבל זיכוי בגין פרטי גמר המגיעים להם על פי המפרט הטכני, בהתאם למחירון הזיכויים הנקוב במפרט הטכני הסופי. להסרת ספק, הבעלים לא יהא זכאי לדרוש זיכוי כלשהו בשל עבודות ו/או חומרים שלא יכללו ביחידת הבעלים החדשה עקב הזמנת השינויים מטעמו, אלא רק בגין פרטי גמר המוזמנים מספקי הפרויקט דוגמת ארונות מטבח, ברזים, ריצופים, כלים סניטריים וכיוצא בזה.

14.10. בטרם מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה לידי הבעלים, לא יהיו הבעלים זכאים לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות ביחידת הבעלים החדשה, אלא באמצעות הקבלן המבצע ו/או להכניס ליחידת בעלים החדשה מתקנים ו/או חפצים, והכל בין בעצמם ובין באמצעות אחרים מטעמם. מובהר כי ביצוע עבודות ו/או שינויים ע"י הבעלים או מי מטעמם ביחידת הבעלים החדשה, לאחר מסירת החזקה לידיהם, יפטור את היזם מאחריותו לתקן ליקויים או אי התאמות, ביחס לעבודות הנ"ל בלבד.

14.11. על אף האמור לעיל דירת בעלים חדשה אשר תהיה מיועדת ליחיד בעלים אשר הוא אדם עם מוגבלות פיזית, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין ("בעלים בעלי מוגבלות"), תותאם על ידי היזם ועל חשבוננו לפי כל דין לצרכיו של אותו יחיד בעלים עם מוגבלות, לפי בקשתו של אותו יחיד בעלים, והוראות פרק זה לעיל, יחולו בשינויים המחויבים על ביצוע עבודות ההתאמה כאמור. הוראות סעיף זה יהיו כפופות למועדים להזמנת שינויים כמפורט **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל.

14.12. יחיד בעלים שיבקש לבצע שינויים פנימיים בדירתו החדשה כאמור לעיל, יהיו פטור מעלות פתיחת תיק שינויי דיירים ויהיו פטורים מעלות בדיקת תוכנית השינויים על ידי יועצי היזם, בגין שינויים ללא תשלום, כהגדרתם לעיל.

15. בחירת פרטי גמר ביחידות הבעלים החדשות

15.1. היזם או הקבלן המבצע יעבירו אל הבעלים, בטרם ביצוע העבודות הנדרשות להתקנת פרטי הגמר ביחידת הבעלים החדשה, את רשימת הספקים המורשים לספק פרטי גמר ליחידות הפרויקט. כל בעלים של יחידה חדשה יהיו רשאים לבחור מבין אפשרויות הבחירה שיתנו לבעלים ספק מטבחים אחד, וספק אחד עבור כלים סניטריים, אביזרי אינסטלציה וריצוף.

15.2. הבעלים מתחייבים לבחור את הספקים כאמור ואת פרטי הגמר שיוקנו ביחידת הבעלים החדשה, וזאת עד למועד אשר יקבע בהודעה כאמור ובלבד שהמועד לא יפחת מ- 60 ימים.

15.3. ידוע לבעלים כי עיכוב בבחירת פרטי הגמר ע"י מי מהבעלים יגרום לדחייה במועד מסירת יחידתו לפרק זמן המתחייב כתוצאה מהעיכוב, וכן עלול לגרום למחסור במלאי המוצרים הניתנים לבחירה וכן לעכב את השלמת בניית הפרויקט וקבלת טופס אכלוס. דחייה במועד מסירת יחידת הבעלים החדשה בנסיבות האמורות לא תהווה הפרת הסכם מצד היזם ולא תזכה את יחיד הבעלים בפיצוי או בדמי שכירות בגין הדחייה במועד המסירה.

15.4. לא בחר מי מיחיד הבעלים את פרטי הגמר עד למועד הנקוב בהודעת היזם או הקבלן, יישא יחיד הבעלים הרלוונטי בהוצאותיו של היזם ו/או מי מטעמו, הנובעים מהעיכוב בבחירת פרטי הגמר כאמור.

15.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מסכימים הבעלים ומאשרים בזאת כי היה ולא יבחר מי מיחיד הבעלים את פרטי הגמר עד למועד האחרון שנקבע בהודעת היזם, יהא היזם רשאי, לאחר משלוח התראה בת 10 (עשרה) ימי עסקים, לבחור את פרטי הגמר עבור יחיד הבעלים, מתוך פרטי הגמר להם זכאים הבעלים עפ"י הסכם זה והנספחים לו, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ולהתקנים ביחידת הבעלים החדשה, ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי היזם בעניין זה בין אם בחר את פרטי הגמר עבור הבעלים ובין אם לאו, ובתנאי כי במקרה זה פרטי הגמר שיבחר היזם לדירות הבעלים לא יפחתו מפרטי הגמר בדירות היזם הטיפוסיות.

השלמת הפרויקט ומסירה

16.1. בכפוף לכל הדחיות והעיוכים המוקנים ליזם בהתאם להוראות הסכם זה, ככל שמוקנות, היזם מתחייב להשלים את יחידות הבעלים והבניין החדש, על כל מערכותיו, כולל עבודות הפיתוח, ולמסור לבעלים את יחידות הבעלים במועד המסירה כהגדרתו לעיל, כשבנייתן הסתיימה (לרבות תיקונים ושינויים שהוסכמו, ככל שהוסכמו), נקיות, פנויות מכל אדם, ציוד וחומרים וראויות למגורים בהתאם לתוכנית, למפרט הטכני ובהתאם ליתר הוראות הסכם זה, לאחר קבלת טופס 4 לבניין/ים החדש/ים (בהתאם לשלב הרלוונטי) כשכל המעלות מותקנות כנדרש וכאשר לפחות 50% מהמעלות בו פועלות, לאחר חיבור יחידות הבעלים לרשתות החשמל, המים, הגז והביוב (וזאת בכפוף לכך שהבעלים יחתום על חוזה עם הרשויות המוסמכות והגופים ונותני השירות וישלם את התשלומים ככל שכרוכים בכך וחלים על הבעלים עפ"י הסכם זה והכל לפני מסירת החזקה ביחידה) וכל זאת במועדים הקבועים בהסכם זה.

היחידה תחשב לבנויה וראויה למסירה במועד המסירה גם אם במועד הנ"ל טרם הושלמו עבודות הפיתוח של הבניין ו/או סביבתו ו/או הרכוש המשותף שבו. לפיכך, הבעלים מאשרים כי ידוע להם ביחידות היזם ובבניין תוכלנה להמשיך אף לאחר מועד המסירה ובלבד שהעבודות תבוצענה בתוך המועד הקבוע לכך בהסכם זה, ולבעלים או מי מהם לא תהיינה טענות בקשר לכך ובלבד שעבודות אלו תבוצענה בשעות סבירות, שלא יפגע השימוש הסביר ביחידות הבעלים ובדרכי הגישה אליהן ברכב וברגל והמעלות פועלות בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל וכן שלא ייפגע השימוש הסביר בשטחים הציבוריים בבניין.

16.2. בנוסף לאמור לעיל, מוסכם, כי במועד מסירת יחידות הבעלים וכתנאי למסירתן, יבצעו הצדדים את כל הפעולות שלהלן, כהתחייבויות שלובות שבאי קיום איזו מהן על ידי מי מהצדדים תפקע חובת הצד האחר לקיום התחייבויותיו כאמור:

16.2.1. הבעלים השיבו לב"כ הבעלים את כל ערבויות חוק המכר, פוליסות הביטוח, וערבויות השכירות כהגדרתן להלן (ככל והועברו לידיהם מב"כ הבעלים) (וכן המחאות מעתודות לתשלום דמי השכירות, ככל שנמסרו לבעלים ונותרו בידיהם במועד זה).

הערבויות המוסכמות, ככל שניתנו, לבנקים הממשכנים יוחזרו בהתאם לסיכום עם הבנקים הממשכנים אך הבעלים מתחייבים לחתום מראש וכתנאי למסירת דירת הבעלים החדשה על כל המסמכים שידרשו ע"י הבנק הממשכן לצורך השבת הערבות המוסכמת לרבות מסמכי רישום שעבוד/התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכון לטובת הבנק הממשכן.

הבעלים יפרעו כל חוב ליזם ו/או לבנק המלווה, לרבות ובדגש על יתרת החוב כהגדרתה להלן (ככל שיהיו).

16.2.2. היזם ימסור לבעלים את החזקה ביחידות הבעלים, בהתאם להוראות ההסכם.

16.2.3. לאחר מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה וכתנאי להשבת הערבויות שהופקדו בידי ב"כ הבעלים, היזם ימסור לבעלים את מכתבי ההחרגה הסופיים בגין אותה יחידה שנמסרה. נוסח מכתב ההחרגה הסופי יהיה בנוסח המקובל בבנק המלווה באותה העת ובלבד שלא יהיה בו כדי לגרוע מזכויות הבעלים לפי הסכם זה. על אף האמור מוסכם כי, ככל ובמסמכי הליווי עליהם יחתמו הבעלים, הבנק יתחייב להוציא את מכתב ההחרגה הסופי בתוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד התקיימות תנאי ההחרגה שיפורטו במסמכי הליווי עליהם יחתמו הבעלים או ככל והבנק המלווה יתנה את החרגת כל אחת מיחידות הבעלים מהשעבוד לטובת הבנק המלווה בהחזרת הערבויות והבטחות הנ"ל לידי (ללא ביטולן אך מבלי שנדרש פירעון), אזי ייחשב האמור בסעיף זה כתנאי שהתקיים.

16.2.4. הבעלים יתקשר בחוזה עם הרשויות המוסמכות והגופים ונותני השירות (חברת החשמל, חברת המים, הגז ועיריית באר שבע) לצורך חיבור היחידה החדשה לתשתיות וישלם את התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

16.3. היזם מתחייב לשלוח לבעלים או לב"כ הבעלים הודעה מוקדמת בכתב, לא פחות מאשר 30 (שלושים) ימים קודם למועד בו היזם מבקש למסור לבעלים את יחידות הבעלים. מועד המסירה המדויק, יקבע בתיאום בין הבעלים לבין הקבלן ונציג היזם (להלן: "**מועד המסירה**"). היה ולא יתאפשר למי מהבעלים להגיע ולקבל את החזקה במועד המסירה, יודיע על כך אותו בעלים רלוונטי בכתב לקבלן וליזם 10 ימים מקבלת ההודעה על מועד המסירה ויתאם עם הקבלן והיזם מועד מסירה חלופי שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממועד המסירה (להלן: "**מועד המסירה החלופי**"). למען הסר ספק יובהר כי ככל שהבעלים לא יגיע לקבל את יחידתו במועד המסירה החלופי, מכל סיבה שהיא, יקבע מועד המסירה החלופי כמועד המסירה לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה, לרבות (אך לא רק) לעניין תחילת תקופות הבדק והאחריות וכן לעניין אחריות יחיד הבעלים בקשר עם היחידה החדשה. המפקח מטעם הבעלים יוזמן גם הוא למועד המסירה וכן (לפי העניין) למועד המסירה החלופי. כמו כן, ישלם היזם דמי שכירות כמפורט בהסכם זה למשך תקופת התארגנות בת 30 ימים נוספים מהמועד שנקבע למסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה כמפורט לעיל וזאת עבור בעלים אשר הם או בני משפחתם מדרגה ישכרו יחידה חלופית (להלן בסעיף זה: "**תקופת ההתארגנות**"). ככל ההסכם השכירות של הדירה החלופית הסתיים במהלך תקופת ההתארגנות, תפסק הזכאות גם לדמי השכירות.

בעת מסירת יחידות הבעלים ליחיד הבעלים אשר בה ישתתפו בנוסף לקבלן או נציגו, הבעלים או נציגו והמפקח

מטעם הבעלים, ייערך על ידי הקבלן, פרטיכל מסירה סופי (להלן: "**הפרטיכל הסופי**"), אשר יחתם על ידי הבעלים והקבלן ובו יצוינו כל הערותיהם וטענותיהם של הבעלים באשר למצב יחידות הבעלים, הליקויים, הפגמים בהן ואי התאמה ביחס לתוכניות ולמפרט הטכני - אם יהיו כאלה.

16.4. מודגש, כי עד למסירת החזקה ביחידות החדשות לבעלים, לא יהיה מי מהבעלים רשאי להיכנס לבניין ו/או לשטח הפרויקט ללא תיאום מראש עם הקבלן ו/או מנהל העבודה ו/או היזם ו/או לתפוס בחלק כלשהו ממנו ו/או ביחידה החדשה חזקה כלשהי.

על אף האמור לעיל, 21 (עשרים ואחד) ימים לפחות לפני מסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לבעלים, יאפשר היזם לבעלים ו/או למי מטעמם ולמפקח מטעם הבעלים, לבדוק את התאמתה למפרט הטכני, לתוכניות ולהיתר הבניה, ואלו מתחייבים לבצע את הבדיקה הנדרשת. במסגרת בדיקה מקדמית זו, ייערך וייחתם בין כל בעלים או מי מטעמו והמפקח מטעם הבעלים לבין נציג היזם ונציג הקבלן, פרטיכל בו יצוינו כל הליקויים ו/או אי התאמה ו/או פגמים בדירה (להלן: "**הליקויים הראשוניים בדירה**"). היזם ו/או מי מטעמו יתקן את כל הליקויים המונעים שימוש סביר בדירה עד למועד המסירה.

16.5. להסרת ספק, מובהר כי הבעלים יהיו חייבים לקבל את החזקה ביחידה החדשה אף אם יהיו בה ליקויים, בכפוף לחבות הקבלן לתקנם כאמור לעיל, ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר ביחידה. תיקון ליקויים בלתי מהותיים אחרים יבוצע במהלך שנת הבדק ביחד עם ביצוע התיקונים המרוכזים בשאר היחידות בפרויקט, לפי שיקול דעת הקבלן ואילו תיקונים מהותיים יתוקנו בהקדם האפשרי ללא דיחוי ובהתאם למהות הפגם ו/או הליקוי. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 17 להלן.

16.6. ככל שיהיו בין הצדדים חילוקי דעות בדבר קיומו של ליקוי המצריך תיקון או השלמה וכן לעניין היות פגם או ליקוי ככזה המונע שימוש סביר ביחידה, יוכרע הנושא בין המפקח מטעם הבעלים ומהנדס/מנהל הפרויקט מטעם החברה ובהיעדר הסכמה ביניהם - בהתאם להוראות סעיף 31 להלן.

16.7. כל טענה של הבעלים בדבר ליקויים ו/או פגמים ביחידות הבעלים ו/או בבניין לא תשמש עילה לאי קבלת יחידות הבעלים על ידם, למעט אם לא ניתן לעשות שימוש סביר ביחידה.

16.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 16.3 לעיל, מוסכם בזאת כי היה וניתנה למי מהבעלים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה ביחידתו החדשה, ואותו יחיד בעלים לא עשה כן במועד המסירה ו/או במועד המסירה החלופי (לפי העניין), שלא כתוצאה מליקוי או פגם מהותי אשר בגינו לא ניתן לעשות שימוש סביר ביחידה כאמור, יחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה ביחידה לאותו יחיד בעלים במועד המסירה ו/או במועד המסירה החלופי שנקבע (לפי העניין), לצורכי כל האמור בהסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב הדבר כמילוי התנאים המזכים את היזם בהחזרת ערבות חוק המכר או פוליסת הביטוח (כאשר חלף התנאי האמור בסעיף 21.2.2 להלן - יבוא "אישור המפקח על השלמת הבנייה של היחידה החדשה על פי תקנות המכר (יחידות) (הבטחת השקעות של רוכשי יחידות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של יחידה), התשל"ז - 1976, בצירוף מכתב של היזם המופנה אל הבעלים הזכאים לקבלה והמודיע שהיחידה נמסרה להם), ערבות המיסים (בתנאי שהיזם ימסור לב"כ הבעלים את כל אישורי המיסים בקשר לעסקה נושא הסכם זה עם אותו יחיד בעלים) וערבות השכירות; בכל הנוגע לסיום אחריות וחבות היזם לתשלום דמי שכירות המוסכמים כאמור בסעיף 6.3 לעיל; וכן בהעברת האחריות ליחידת הבעלים לאותו יחיד הבעלים והתחלת תקופת הבדק והאחריות כאמור בסעיף 17.1 להלן. ערבות חוק המכר תחשב החל ממועד זה כבטלה ומבוטלת והצדדים מורים בזאת לב"כ הבעלים בהוראה בלתי חוזרת להשיב ליזם את הערבויות שנמסרו לו עבור יחיד הבעלים במקרה כאמור. כן מובהר, למען הסר ספק, כי מניין הימים המועד המסירה ועד מועד המסירה החלופי או לפי העניין המועד בו הגיע הבעלים לבצע הליך מסירה, לא ייכלל במניין ימי עיכוב, ככל ויהיה במסירת החזקה בדירת הבעלים החדשה לידי יחיד הבעלים הרלוונטי וכי יחיד הבעלים לא יהיה זכאי לתשלום שכ"ד בגין תקופה זו.

מובהר כי היזם לא יהיה אחראי כלפי אותו בעלים בקשר לשמירת היחידה, או לאי שמירתה (לרבות במקרה שהיחידה תיתפס על ידי פולש או צד שלישי כלשהו), וכן לתיקון ו/או פיצוי בגין כל אובדן ו/או כל קלקול, פגם או נזק שיגרמו ליחידה לאחר מועד המסירה בשל אי קבלת החזקה בפועל על ידי אותו יחיד בעלים ו/או בשל היות היחידה ללא שימוש ו/או טיפול ו/או השגחה ו/או שמירה ובלבד שהיזם דאג לנעול את דלתות וחלונות היחידה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיה היזם רשאי אף לנקוט, אם ימצא זאת לנכון, בצעדים שידרשו, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לשם שמירה על היחידה וכל הוצאותיו בנדון יחולו על הבעלים וישולמו ליזם על ידו.

16.9. מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים ומערכות הבניין, לדירי הבניין החדש באמצעות חברת הניהול, תבצע בטרם מסירת יחידות בבניין החדש, וייחתם פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף בידי נציג היזם ובידי הנציגות והמפקח.

מובהר כי תנאי לקבלת החזקה ביתר היחידות החדשות יהיה קבלת חזקה ברכוש המשותף, ומאותו יום ואילך יהיו הבעלים ורוכשי יחידות היזם אשר כבר נמסרה להם החזקה ביחידות החדשות, אחראים לתקינות ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין החדש (מבלי לגרוע מאחריות הקבלן לביצוע תיקוני בדק בהתאם להוראות ההסכם) וכן ימנו באחריותם ועד בית מבין בעלי היחידות בבניין לשם ניהול ענייני הבית המשותף (עד למינוי "ועד הבית" תשמש הנציגות לפי הסכם זה כ"ועד הבית" של הבניין החדש).

17. תיקונים ואחריות

17.1. היזם יהיה אחראי כלפי הבעלים לתיקון ליקויים, פגמים או אי התאמות בתקופת הבדק ובתקופות אחריות לגבי כל מרכיבי העבודה כמפורט בהוראות חוק המכר (יחידות), תשל"ג - 1973 (להלן: "**חוק המכר**"), כאילו היה היזם "מוכר" של יחידה חדשה ואילו הבעלים "רוכש" של יחידה חדשה.

17.2. לצורך הסכם זה, "תקופת הבדק" ו"תקופת האחריות" פירושו: תקופת הבדק ותקופות האחריות הקבועות בחוק המכר. מניינה של תקופת הבדק כלפי כל אחד מיחיד הבעלים יתחיל מיום מסירת יחידת הבעלים לידי בהתאם להוראות ההסכם זה, וביחס לרכוש המשותף - ממועד מסירתו לנציגות הבית המשותף או למי מיחיד הבעלים או לחברת הניהול, לפי העניין ובהתאם להוראות ההסכם.

17.3. הקבלן יתקן כל פגם או ליקוי או אי התאמה שנדרש לתקנם, ושהינו אחראי לתקנם כאמור לעיל ובכפוף לאמור

להלן:

- 17.3.1. היה הליקוי או הפגם כזה שתיקונו אינו סובל דיחוי והמונע שימוש סביר ביחידה, יתקנס הקבלן באופן מידי ובדחיפות הראויה, בהתאם למהות הליקוי, ממועד קבלת הודעה בכתב מהבעלים.
- 17.3.2. כל פגם או ליקוי אחרים שאינם מונעים שימוש סביר ביחידה יתוקנו באופן מרוכז במסגרת התיקונים בשאר היחידות בבניין במהלך שנת הבדק.
- הקבלן יבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין החדש בעת ובעונה אחת אך בכל מקרה לא יאוחר מסוף תקופת הבדק.
- 17.3.3. הליקוי או הפגם או אי ההתאמה לא נגרמה בשל מעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או של כל מי שאינו מטעם הקבלן ו/או תחזוקה שלא בהתאם להנחיות מקובלות בכתב של היזם ו/או הקבלן (או הספק/יצרן נותן כתב האחריות לפי סעיף 17.6 להלן, לפי העניין) ו/או בשל שימוש לא סביר.
- אחריות היזם ו/או הקבלן לפי סעיף זה לא תחול על שינויים שלא בוצעו על ידו/ם ו/או מי מטעמו/ם ומתקנים וחומרים שלא סופקו על ידי היזם ו/או הקבלן ו/או על ידי מי מטעמם.
- 17.4. הבעלים מתחייבים לאפשר לקבלן ו/או למי מטעמו להיכנס ליחידות הבעלים בכל עת סבירה, בכפוף לתיאום מראש (למעט במקרים דחופים), לשם ביצוע התיקונים שעל היזם לבצע על פי הוראות הסכם זה. כמו כן, הבעלים יפנה, ככל שיידרש, מהסביבה בה יבוצעו התיקונים ומדרך הגישה לסביבה זו, חפצים, מתקנים או כל גורם אחר שיהיו בדרך הגישה ובסביבה כדי לאפשר ביצועם של התיקונים.
- מוסכם בזה, כי אם מי מיחיד הבעלים לא יאפשר את ביקור הבדק ביחידתו או במקרה שלא יאפשר ביצוע התיקונים ביחידתו, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו לאחר תיאום מראש - יראו את אותו יחיד בעלים כמוותר על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי היזם ו/או הקבלן מטעמו ואת היזם ו/או הקבלן כמשוחרר מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או כל נזק ישיר או עקיף שנגרם ליחידה, כתוצאה מאי מתן האפשרות לבדוק את הליקויים ולתקנם.
- 17.5. בזמן ביצוע התיקונים יפעל הקבלן לכך שההפרעה שתיגרם (אם תיגרם) לבעלים תהיה מינימאלית, ככל הניתן בנסיבות העניין, ולא תחרוג מן הדרוש באורח סביר לשם ביצוע עבודות התיקונים הרלבנטיות. יובהר כי, על היזם מוטלת האחריות להחזיר את המצב לקדמותו ככל הניתן.
- 17.6. הקבלן ו/או היזם יסב לטובת הבעלים ורוכשי יחידות היזם את אחריות היצרן הניתנת לגבי מעליות, דודי השמש, המנגנונים החשמליים ו/או כל מתקן אחר שיוקצן ביחידות החדשות או בבניין החדש ושתינתן לגבי אחריות של יצרן ו/או ספק חיצוני. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי הבעלים בהתאם להוראות ההסכם ולכל דין, ובלבד שהבעלים פנו תחילה ליצרן ו/או הספק ו/או המתקין האחראי ו/או הקבלן בהתאם לתעודת האחריות כאמור ונדחו ו/או לא נענו על ידו ו/או במקרה והיצרן ו/או הספק ו/או המתקין ו/או הקבלן, לפי העניין, לא תיקן את הליקוי בתוך זמן סביר ממועד קבלת פניית הבעלים ו/או מי מהם.
- 17.7. מובהר, החל ממועד מסירת החזקה ביחידה החדשה, היזם לא יהא אחראי לכל נזק ו/או פגם שיגרמו לפריטים שהוספו ו/או שונו על ידי מי מיחיד הבעלים ביחידתו החדשה ואשר אינם נכללים במפרט הטכני כאמור, זולת אם הנזק נגרם ממעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו בעת התקנתם על ידי היזם ו/או מי מטעמו. מובהר כי עד למסירת החזקה היחידה החדשה, לא יוכל מי מהבעלים להתקין אביזר ו/או פריט שאינם מתוך ספקי הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור לעיל במקרה בו יזמין הבעלים שינויים בפרטי הגמר הסטנדרטיים, דוגמת מטבח, שיש, ריצופים, חיפויים ארוגות, כלים סניטריים וכיוצא"ב, לא יהא היזם אחראי לאספקתם ו/או טיבם ואיכותם של מוצרים ואביזרים אשר הוזמנו ע"י הבעלים ואשר אינם כלולים במוצרים ו/או אביזרים הניתנים לבחירה ע"י הבעלים, עפ"י המפרט הטכני ו/או רשימת האביזרים לבחירה שתימסר לבעלים ע"י הקבלן המבצע, אלא בגבולות המוצר המקורי לבחירה (טרם השדרוג) וזאת מבלי לגרוע מאחריות היזם לליקוי בקשר עם התקנת הפריטים הנ"ל ככל שלא בוצעה ע"י הספק אלא ע"י הקבלן המבצע.

18. אחריות היזם

- 18.1. מבלי לגרוע מכל התחייבות אחרת של היזם בהתאם להסכם זה, יהא היזם אחראי מעת קבלת החזקה במקרקעין בשלמותם בפועל ועד להשלמת ביצוע העבודות בפרויקט, לביצוע האמור להלן:
- 18.1.1. לגרום לבטיחות העבודות באתר הפרויקט, גידורו ושמירה עליו כמתחייב מהוראות כל דין.
- היזם מתחייב להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הדרושים על פי דין לשם שמירה על שלומם של העובדים במהלך ביצוע העבודות על ידו. היזם יספק לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו כל ציוד מגן וציוד בטיחות, הדרוש בהתאם להוראות כל דין ו/או אשר נהוג להשתמש בהם לשם ביצוע עבודה מסוגה של העבודה נשוא הסכם זה.
- 18.1.2. לקיים הוראות כל דין בנוגע לבטיחות הפרויקט, לרבות קיום ההגבלות וההתניות שבהיתר הבנייה וכן לביצוע הוראות כדין של הרשויות.
- 18.1.3. לבטח את המקרקעין בחברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין בישראל, בביטוחים הנדרשים לפי היקף הפרויקט, בהתאם להנחיות יועץ הביטוח מטעם היזם אשר תאושרנה על ידי יועץ הביטוח מטעם הבעלים אשר שכרו בשיעור על פי הנהוג והמקובל ישולם על ידי היזם, בכפוף לדרישות הבנק המלווה אשר תגברנה.
- 18.1.4. לגרום לבטיחות עובדיו, מורשיו, קבלני משנה, נותני שירותים וספקים מטעם היזם וכן לבטיחות עובדי הרשויות ומוזמנים לאתר הפרויקט באישור היזם מראש, והכל בהתאם לדרישות כל דין החל

- 18.2. היזם יהיה אחראי על פי דין לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק רכוש, או כל נזק אחר, שייגרם לכל צד שלישי כתוצאה ממעשה או ממחדל של היזם ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו בגין ביצוע העבודות בפרויקט.
- 18.3. היזם יהיה אחראי על פי דין לכל נזק רכוש או גוף, שייגרמו לעובדיו או לשולחיו או לכל אדם אחר שנמצא בשירותו או לצד ג' כלשהו, כתוצאה מתאונה או פגיעה גופנית כלשהי או כל נזק אחר, שייגרם תוך כדי או עקב ביצוע של העבודות להקמת הפרויקט על ידי היזם ו/או מי מטעמו.
- 18.4. הבעלים לא יישאו באחריות כלשהי לנזקים כלשהם בין נזקי גוף ובין נזקי רכוש שייגרמו ליזם ו/או לעובדיו ו/או למועסקיו ו/או על ידי גורמים אלה לצד ג' כלשהו במהלך העבודות, למעט נזק שייגרם עקב מעשה או מחדל של מי מהבעלים והיזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל נזק או הוצאה אשר יגרמו להם במהלך ו/או בקשר לביצוע העבודות כשלעניין זה המונח - "עבודות", יתייחס גם לכל עבודת הכנה או עבודה מקדימה שיבצע היזם או מי מטעמו במקרקעין ו/או גם לעבודות הבדק כהגדרתן בהסכם זה, הכל בהתאם להוראות סעיף 4.11 לעיל.
- 18.5. היזם מתחייב לבצע את העבודות תוך ציות לכל דין, ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים או חוקי עזר, שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן יבצע כל הוראה שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבנייה בפרויקט וכל הכרוך בה, וימלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום מיסים, אגרות וכל תשלום אחר, החל בגין כל אלה.
- 18.6. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי המפורט בהסכם זה, מובהר ומוסכם בזה כי היזם יהא רשאי להעסיק קבלנים וקבלני משנה לביצוע העבודות בפרויקט, וכן יהא רשאי להעסיק מהנדסים ויועצים, קבלנים, עובדים ובעלי מלאכה אחרים בביצוע העבודות בפרויקט.
- 18.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מצהיר בזה היזם, שהוא מכיר את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954, ופקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים, שפורסמו על פיהם, וכי הוא מתחייב לדרוש מהקבלן המבצע לנהוג על פיהם.
- 18.8. בכל מקרה בו חלה חובת שיפוי על היזם בהתאם להוראות הסכם זה, אזי, ישפה היזם את הבעלים בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו להם ואשר הם יחויבו לשלם על פי פסק דין ו/או החלטה שיפוטית שלא עוכב ביצועה, והכל בכפוף לתנאים המצטברים הבאים להלן: (א) ניתן פסק דין שלא עוכב ביצועו או בדרישה מנהלית, כי קיימת לבעלים חבות בגין מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו בקשר לפרויקט; (ב) הבעלים הודיעו ליזם על כל תביעה או דרישה כאמור עם קבלתה; (ג) הבעלים יאפשרו ליזם להתגונן בשם הבעלים בפני כל דרישה ו/או תביעה כאמור וזאת בין היתר ע"י המצאת ייפוי כוח לבא כוח מטעם היזם אשר יאפשר הגנה אף בשם הבעלים; (ד) הבעלים ישתף פעולה עם היזם במסגרת ההתגוננות מפני כל תובענה ו/או דרישה כאמור, על חשבון היזם, במטרה להדוף כל תובענה ו/או דרישה כאמור; (ה) בשום מקרה הבעלים לא יתפשר בכל תובענה ו/או הליך משפטי, ללא קבלת אישור מראש בכתב מהיזם.
- 18.9. למען הסר ספק, הוראות סעיף 17 זה, על תתי סעיפיו, תחולנה גם על פגיעה, אבדן או נזק שייגרמו תוך כדי או עקב ביצוע עבודות הבדק בהתאם להוראות סעיף 17 להלן.
- 18.10. מובהר כי אחריות היזם לנזקים כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן ובפרק זה בפרט חל אך ורק במסגרת היחסים בין הבעלים (או מי שיבוא בנעליהם) ובין היזם ואינו מהווה חוזה לטובת צד שלישי או מונע זכויות וטענות שיעמדו ליזם כלפי צדד ג'.

19. ביטוחים

- 19.1. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי דין, ומבלי שהדיירים נוטלים על עצמם אחריות כלשהי כלפי החברה, החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כי קודם וכתנאי לתחילת הריסת הבניינים הקיימים היא תבטח, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, על חשבונה, בחברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות במהדורת ביט, על כל ההרחבות שבה, את עצמה, את הקבלן המבצע וקבלנים אחרים וקבלני משנה, את הבעלים, בעלי זכויות אחרים בנכסים וכן את כל העבודות לרבות מבנה הבניין, כנגד אובדן, נזק ו/או אחריות הקשורים ו/או הנובעים מביצוע העבודות שבהסכם זה - וזאת למשך כל תקופת הבנייה ובאופן רצוף עד השלמת העבודות ולרבות תקופת "תחזוקה מורחבת" בת 24 חודשים ממועד השלמת העבודות, וזאת על פי מפרט שייקבע על ידי יועץ ביטוח שימונה על ידי החברה על פי המקובל בפרויקטים מסוג ובהיקף פרויקט זה, יועץ ביטוח שימונה על ידי הבעלים, באמצעות הנציגות ואשר שכרו לפי הנהוג והמקובל ישולם על ידי היזם. מחלוקת בין יועצי הביטוח תועבר על ידיהם להכרעת פוסק, בעל מומחיות בתחום הביטוח על מנת שיקריע ותחולנה הוראות סעיף 31 להלן, בשינויים המחויבים לפי העניין.
- על בסיס המפרט המוסכם תנפיק חברת הביטוח פוליסה/פוליסות ביטוח מתאימות ותערוך את אישור הביטוח אשר יצורף להסכם זה **כנספח י'** ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**אישור הביטוח**").
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תפורטנה להלן הוראות כלליות בנושא הביטוח כאמור.
- 19.2. המועד שיירשם ברשימה לפוליסה כמועד תחילת הביטוח יהא טרם תחילת ביצוע העבודות וסיום תקופת הביטוח יהיה עם סיום עבודות הפרויקט ומסירתו לבעלים.
- 19.3. הדיירים יירשמו בפוליסות הביטוח לצד החברה כמבוטחים על פיהן. כן בפוליסת ה"עבודות הקבלניות" יירשם שהמבטחת מוותרת על זכות התחלוף (סוברוגציה) נגד הדיירים.
- 19.4. פרק א' לפוליסה יכלול כיסוי בגין נזק ו/או אובדן פיזי פתאומי ובלתי צפוי שייגרמו לעבודות באתר בתקופת ביצוע העבודות, לרבות הרחבת רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים בהתאם לסכום הנקוב בפוליסה בהתאם לאישור יועץ הביטוח וכן הרחבה בגין ציוד קל המשמש לבניה ואינו חלק מעבודות הפרויקט, מתקנים ומבני עזר. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הרחבה זו אינה חלה לגבי ציוד מכני הנדסי הפועל באתר העבודה.

- 19.5. פרק ב' לפוליסה יכלול אחריות כלפי צד ג' על פי דין בגין נזקי גוף ו/או רכוש שנגרמו בתקופת ביצוע העבודות ו/או בתקופת התחזוקה, לרבות חבות החברה על פי דין בגין נזקים שייגרמו לכל צד ג' בגין פגיעה בהם ו/או ברכושם על ידי העבודות או הפועלים של החברה ו/או כל אדם אחר שיפעל באתר, וכן חבות החברה על פי דין בגין כל נזק שייגרם להם בגין כניסה כדין לאתר. גבולות האחריות כלפי צד שלישי יהיו בסך שייקבע על ידי יועץ הביטוח לאירוע ובמצטבר לתקופת הביטוח, הביטוח כולל אחריות צולבת.
- 19.6. פרק ג' לפוליסה יכלול אחריות מעבידים.
- 19.7. ביטוח מפני אובדן או נזק לציוד ולרכוש אחר, המובא לאתר על ידי החברה או מטעמה לשם פעילותו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יכסה ביטוח זה גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים, עגורנים וכלי הרמה אחרים, ציוד, פיגומים וכלי עבודה כלשהם באופן שיכלול גם ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים. על אף האמור, החברה רשאית שלא לערוך ביטוח זה ובלבד ופוטרת את הבעלים מנזק שייגרם לרכושה.
- 19.8. ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב שימוש בכלי רכב, וכן ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב, בסך 400,000 ₪, בגין נזק אחד. למען הסר ספק, המונח כלי רכב כולל גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכלי הרמה אחרים ובלבד שחייבים בביטוח על פי הדין.
- 19.9. בנוסף, ומבלי לגרוע מאחריות החברה לפי הסכם זה או לפי כל דין, החברה תוודא כי בהסכם עם הקבלן הראשי ייכלל סעיף לפיו הקבלן הראשי ירכוש, על חשבונו, ביטוח חבות המוצר בגבול אחריות שלא יפחת מסך שייקבע על ידי יועץ הביטוח, לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח שנתית, בגין חבות על פי דין בשל פגיעה גופנית או נזק לרכוש הנובעים מפגם כלשהו בעבודות, וזאת לאחר מסירתם לידי הבעלים, יהיו בתוקף כל לתקופה של 36 חודש ממועד מסירת הפרויקט כולו או חלקים ממנו, לפי המאוחר מביניהם. הביטוח יורחב לשפות את הבעלים בגין אחריות הנובעת מהעבודות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע, שאינו מאוחר מתאריך תחילת העבודות.
- 19.10. החברה מתחייבת כי הביטוחים והפוליסות יכללו את כל התנאים המפורטים לעיל והלן ויחולו לגביהם ההוראות הבאות:
- 19.10.1. בפוליסת עבודות קבלניות – שם המבוטח יכלול גם את הבעלים ו/או הדיירים, בעלי זכויות בנכסים ו/או קבלנים ו/או קבלני המשנה.
- 19.10.2. החברה מתחייבת לשאת לבדה בכל דמי הביטוח, השתתפות עצמית ויתרה תשלומים מכל סוג שיידרש ועל ידי חברת הביטוח.
- 19.10.3. החברה מתחייבת שהיא וכל מי מטעמה יעמדו בכל התנאים של פוליסה זו על מנת שלא לפגוע בזכות הבעלים וכל מי מטעמם לקבלת שיפוי על פי פוליסה זו.
- 19.11. הפוליסות יכללו בין השאר גם את הסעיפים כדלקמן:
- 19.11.1. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכלול כיסוי למתקנים, מבני עזר ומשרדי מכירות לרבות תכולתם וציוד קל הציוד והכלים המובאים לאתר לשימוש החברה.
- 19.11.2. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכלול פריצה וגניבה.
- 19.11.3. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות תכלול סעיף לפיו אי עמידת החברה בתנאי הפוליסה בתום לב לא תפגע בזכותם של שאר המבוטחים לקבלת שיפוי על פי פוליסה זו.
- 19.11.4. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכלול כיסוי של נזקים לעבודות כתוצאה מרעידת אדמה, נזק טבע ואש וכן נזקים עקב פרעות ונזקים שייגרמו בזדון.
- 19.11.5. פרק א' לפוליסת עבודות קבלניות יכלול הוצאות בגין תכנון, מדידה, פיקוח וכו' לשם כינון הנזק, לרבות נזק למבני עזר, נזק לרכוש רשיות ציבוריות, רכוש סמוך והוצאות נוספות בהתאם לסכומי הביטוח הנקובים בפוליסה.
- 19.12. החברה תמסור בכל עת במהלך תקופת ההסכם על פי דרישת הנציגות ו/או ב"כ הבעלים ו/או המפקח אישורים בדבר קיומן של הפוליסות המפורטות לעיל.
- 19.13. אין בקביעת סכומי הביטוחים כאמור לעיל כדי להגביל את אחריות החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הדין או כדי להגביל את זכויות הבעלים כלפי החברה.
- 19.14. כל הוראה בסעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו בקשר לביטוח אינה באה לגרוע מכוחם של הוראות ההסכם בדבר אחריות החברה לנזקים אם יגרמו במהלך ביצוע העבודות ו/או עקב העבודות כאמור בהסכם זה.
- 19.15. המצאת הביטוחים ו/או תיקונם לא יהיו אישור כלשהו מהבעלים ו/או ב"כ הבעלים ו/או הנציגות ו/או המפקח על התאמת הביטוחים ולא יטיל עליהם אחריות כלשהי בקשר לכך ואין בהם כדי לצמצם את אחריות החברה על פי הסכם זה או על פי דין.
- 19.16. ביטוח העבודות הקבלניות יכלול תנאי לפיו ביטול הפוליסה לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה לבעלים בדבר השינוי או הביטול.
- 19.17. היה ולדעת החברה יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל, רשאית החברה לערוך ולקיים את הביטוחים הנוספים ו/או המשלימים כאמור.

19.18. למען הסר כל ספק, מובהר כי, למעט לבנק המלווה, החברה לא תהיה רשאית להעביר / להסב / למשכן / לשעבד / להמחות את פוליסות ביטוח עבודות קבלניות, ללא הסכמה בכתב ומראש מאת ב"כ הבעלים ויועץ הביטוח.

ליווי פיננסי

20.1. היזם יתקשר עם הבנק המלווה כהגדרתו לעיל לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט וזאת במסגרת חוזה במתכונת של ליווי סגור וזאת למטרת הבטחת מימון ביצוע העבודות והבניה של הפרויקט, למתן ערבויות ו/או פוליסות ביטוח לבעלים לפי חוזה זה ולמתן שירותים בנקאיים נוספים שייתן הבנק המלווה ליזם ו/או לפי הוראותיו.

20.2. בכפוף להתחייבות הבנק המלווה להפקיד בידי ב"כ הבעלים את ערבות חוק המכר, ערבות השכירות, ערבות המיסים והערבות לניהול הליכים משפטיים על פי הוראות סעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל, הבעלים נותנים בזה את הסכמתם לשעבוד מלוא זכויותיהם במקרקעין לטובת הבנק המלווה ו/או כל גורם מממן אחר מטעם היזם, כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או חוב ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכות צד שלישי כלשהו זאת בכפוף להתקיימות מלוא התנאים המפורטים להלן:

20.2.1. בתנאי השעבוד יקבע כי השעבוד יהיה בתנאי non-recourse (ללא זכות חזרה כלפי הבעלים) וכי הסעד היחיד של הבנק המלווה כנגד הבעלים בגין הפרות היזם במסגרת הסכם הליווי עם הבנק המלווה יהיה במימוש המשכנתא.

20.2.2. כתנאי לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה תימסר לידי ב"כ הבעלים כנאמן ערבות בנוסח חוק המכר או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 21.1 להלן או לחילופין כתב התחייבות כהגדרתו בסעיף 10.1.5 לעיל. מוסכם כי ככל שהבנק המלווה ימציא את כתב התחייבות כאמור, יחשב תנאי זה כאילו התקיים, לכל דבר ועניין.

20.2.3. במועד המסירה של כל יחידה מיחידות הבעלים החדשות לידי הבעלים, ובכפוף למילוי מלוא התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה שמועד התקיימותן חל במועד זה לרבות ובדגש על פירעון יתרת החוב במלואה, אם וככל שהועמדה הלוואה על ידי היזם בהתאם להוראות סעיף 20.8 להלן) ולהשבת כל הערבויות הבנקאיות נשוא הסכם זה, ימסור הבנק המלווה לידי הבעלים מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה לפיו במקרה של מימוש השעבוד, לא ימומש השעבוד מאותה יחידת בעלים (להלן: "**מכתב ההחרגה**"). על אף האמור מוסכם כי, הבנק המלווה יהיה רשאי להתנות את החרגת כל אחת מיחידות הבעלים בהחזרת הערבויות ו/או כל הלוואה או אשראי שניתנו בגין אותה יחידה על ידי הבנק המלווה ו/או היזם שניתנו לאותו יחיד בעלים.

20.3. המשכנתא שתירשם לטובת הבנק המלווה כאמור תהיה משכנתא ראשונה, ללא הגבלה בסכום או מוגבלת בסכום, כפי שיקבע הבנק המלווה ובתנאים כפי שיקבע הבנק המלווה וכן יירשמו כל הערה ו/או הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד אחר ו/או נוסף כפי שידרוש ו/או יאשר הבנק המלווה בקשר עם הזכויות במקרקעין ו/או הסכם זה כאמור בהסכם (להלן: "**המשכנתא**"). בכפוף לאמור בסעיף 20.2 לעיל, הבעלים מתחייבים לחתום לדרישת היזם, תוך 14 ימי עסקים מהיום שיתבקשו לעשות כן, על הסכם משולש/מרוכב עם הבנק המלווה וכל המסמכים הדרושים לרישום המשכנתא כאמור, בכפוף ולאחר אישור ב"כ הבעלים לנוסח המסמכים לרבות הערות אזהרה לטובת הבנק המלווה, לרבות התחייבות בדבר ויתור יחיד הבעלים על זכותם לבטל את הסכם זה, על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה וכהוראה גוברת, לרבות ויתור סופי ומוחלט על מלוא הזכויות במקרקעין ו/או ביחידות הנוכחיות ו/או ביחידות החדשות במקרה של מימוש ערבויות חוק המכר, ולבצע כל פעולה, ככל שיידרש על ידי היזם, לצורך רישום המשכנתא האמורה, ולהסיר באחריותם ועל חשבונם כל מגבלה ו/או הערה אשר חלה ו/או תחול על מי מהבעלים והקשורה בזכויותיהם ביחידות הנוכחיות ו/או בהסרת המשכנתא לטובת הבנק הממשכן, ואשר יהיה בה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא במועד הנדרש לכך.

ידוע לבעלים כי הפרת התחייבויותיהם בהתאם לאמור לעיל לא תאפשר את ביצוע הפרויקט, לא תאפשר להעמיד להם ערבויות בנקאיות ופוליסות ביטוח בהתאם להסכם, תגרום ליזם ולשאר הבעלים לנזקים כבדים ותהווה הפרה יסודית של ההסכם של מי מיחיד הבעלים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם היזם ועם הבנק המלווה, לרבות כלפי הבנק הממשכן, להגיע באחריותם ועל חשבונם ובזמינות גבוהה לסניף הבנק הממשכן ו/או הבנק המלווה ו/או לכל מקום אחר שיידרש, לפי העניין, לחתום בעצמם באופן אישי על כל מסמך שיידרש לרישום המשכנתא, לפי העניין - לפעול על מנת לגרום לחתימת הבנק הממשכן על מסמכי הבנק המלווה להסרת המשכנתא הרשומה לטובת הבנק הממשכן על זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית, לא לגרום לעיכוב ו/או מניעה כלשהי ברישום המשכנתא ולאפשר את רישום המשכנתא כהגדרתו לעיל בפועל בהתאם להוראות ההסכם.

כמו כן, ככל שהזכויות ביחידה הנוכחית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הבעלים לדאוג לחתימתו/ה של בן/בת הזוג על הסכמתו/ה לשעבוד וכן על כל מסמך נוסף בעניין זה, אם ידרוש זאת הבנק המלווה ובנוסח המקובל בבנק המלווה.

במסגרת התחייבות הבעלים לחתום על כל המסמכים הדרושים כלפי הבנק המלווה, יחתמו הם גם על כל מסמך שיש בו כדי להבטיח כי היה ותמומש ערבות חוק המכר עקב התקיימות אחת מעילות המימוש המפורטות בה, והבנק העביר לידי הבעלים את סכום ערבות חוק המכר, הבעלים יוותרו באופן בלתי חוזר על כל זכות בקשר עם המקרקעין ו/או היחידה הנוכחית ו/או יחידת הבעלים החדשה ו/או הסכם זה.

20.4. יחיד בעלים שעל זכויותיו ביחידתו הנוכחית רובצת משכנתא לטובת בנק ממשכן, רשאי להסב ו/או לשעבד את ערבות חוק המכר או פוליסות הביטוח (כולה או חלקה בהתאם למכתב כוונות עדכני) שתינתן לו כאמור בסעיף 21.1 להלן לטובת הבנק הממשכן כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרישום משכנתא ראשונה לטובת הבנק המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון היחידה הנוכחית, והכל בכפוף להסכמת הבנק המלווה והבנק הממשכן.

לחילופין, וככל שהבנק הממשכן ידרוש ערבות בנקאית שאינה ערבות בנוסח חוק מכר בגובה יתרת סכום ההלוואה הבלתי מסולקת והמובטחת במשכנתא לשם מחיקת המשכנתא הרשומה לטובתו על היחידה הנוכחית ורישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, אזי, בד בבד עם קיום התחייבויות הצדדים בהתאם להוראות סעיף 10.2 לעיל, בדגש על ביטול המשכנתאות לטובת הבנק הממשכן ורישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה בפועל בהתאם להוראות הסכם זה, ימצא היזם לבנק הממשכן ערבות בנוסח ובסכום שיוכסם עם הבנק הממשכן (לעיל ולהלן: **"הערבות המוסכמת"**). במקרה כזה הסכום הנקוב בערבות חוק המכר יהיה הסכום האמור בסעיף 21.1 להלן בניכוי והפחתת סכום הערבות המוסכמת.

על אף האמור בסעיף 20.4 וסעיף 20.5 זה לעיל, מובהר כי ככל והבנק הממשכן יהיה הבנק המלווה בפרויקט או אחד מהבנקים למשכנתאות של הבנק המלווה, אזי הבעלים יחתמו על כתב הוראות בלתי חוזרות לפיו במקרה שהבנק הממשכן יחליט על העמדה לפירעון מידי של ההלוואה שניתנה לאותו יחד בעלים (אם קמה עילה לכך לפי כל מסמך שבין הבנק הממשכן לבין הבעלים), יעביר הבנק המלווה מחשבון הפרויקט לחשבון ההלוואה של אותו יחיד בעלים אצל הבנק הממשכן את הסכומים שידרשו על ידי הבנק הממשכן לצורך סילוק החוב לבנק הממשכן וזאת מבלי שתועמד ערבות כלשהי לטובת הבנק הממשכן או לחילופין מבלי שערבות חוק המכר (כולה או חלקה) תוסב לטובת הבנק הממשכן.

למען הסר ספק, עם העברת הסכום שיידרש על ידי הבנק הממשכן מחשבון הפרויקט לחשבון ההלוואה של אותו בעלים אצל הבנק הממשכן, יקטן סכום ערבות חוק המכר שניתן לבעלים בסכום זהה וזאת ללא צורך בהסכמה כלשהי מאת הבעלים, והכל מבלי לגרוע מכל סעד, תרופה או זכות המוקנים ליזם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לפי כל דין.

בטבלה **נספח א' 1** יפורט מהו הסכום העדכני במועד החתימה על הסכם זה של כל משכנתא הרובצת על כל יחידת בעלים, ככל שקיימת, ויחיד הבעלים ימציאו אישור עדכני על יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת מהבנק הממשכן בתוך 21 ימים ממועד קבלת ההודעה המוקדמת כהגדרתה לעיל.

מימוש הערבות המוסכמת על ידי הבנק הממשכן (או העמדת ההלוואה שניתנה ליחיד הבעלים על ידי הבנק הממשכן כאמור לעיל לפירעון מידי, לפי העניין), מכל סיבה שהיא הקשורה בהפרת הסכם ההלוואה על ידי הבעלים, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה על ידי יחיד הבעלים הרלוונטי, ובין היתר יחולו על סכום הערבות שחולט כאמור, הוראות סעיף 20.8 להלן, ובלבד שעילת מימוש הערבות אינה קשורה בהפרת ההסכם על ידי היזם שלא תוקנה במועדים ולאחר קבלת ההתראות בהתאם להוראות ההסכם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים הבעלים שעל דירותיהם רובצות משכנתאות כאמור, ויונקו עבור הבנקים הממשכנים מטעמים ערבות מוסכמת כאמור, יאפשרו ליזם לרשום שעבוד מדרגה שניה (שני בדרגה לאחר השעבוד שיירשם לטובת הבנק המלווה) על כל זכויותיהם במקרקעין ובדירות החדשות, וזאת להבטחת ביצוע כל התשלומים שיגיעו ליזם מאת הבעלים במקרה של חילוט הערבות המוסכמת או חלק ממנה ע"י הבנק הממשכן, בתוספת הריבית שתיגבה על ידי המוסד הפיננסי ובתוספת כל הנזקים ו/או ההוצאות שיגרמו ליזם כתוצאה מחילוט הערבות כאמור. נוסח השעבוד יקבע בהסכמה בין ב"כ הצדדים, ובהיעדר הסכמה, יהא נוסח מסמכי השעבוד הנוסח הנהוג באתר נטילת משכנתאות מאת הבנק המלווה, ובתנאים המפורטים בסעיף 20.8 להלן.

היזם יישא בתשלום בגין רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או בגין כל הכרוך בליווי הפיננסי של הפרויקט. האמור לא חל על אשראי שייטלו הבעלים מהבנק המלווה, באחריותם ועל חשבונם, לרבות ובדגש על ההלוואה לתשלומי הבעלים כאמור בסעיף 20.8 להלן, שאז בין היתר יפחת סך ערבות חוק המכר בהתאם ליתרת ההלוואה הלא מסולקת ו/או ייערך הסדר אחר בתיאום עם הבנק המלווה (מבלי לגרוע מכל זכות, סעד או תרופה המוקנים ליזם בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות קיזוז יתרת החוב כהגדרתה להלן מכל סכום שיחיד הבעלים זכאי לקבל מהיזם לפי ההסכם ו/או זכות העיכוב בגין היחידה החדשה עד לפירעון יתרת החוב כאמור, וכן רישום ו/או מימוש המשכנתא ליזם כהגדרתה להלן), ובכל מקרה תחול כל האחריות להחזר ההלוואה ולקיום התחייבויות הבעלים כלפי הבנק המלווה על הבעלים בלבד.

הבעלים מתחייבים שלא להפר את הסכם ההלוואה מול הבנק הממשכן ויישאו בכל תשלום לבנק הממשכן ו/או בגין כל הכרוך והקשור במשכנתא הרובצת על זכויותיהם במקרקעין במועד החתימה על הסכם זה, באחריותם ועל חשבונם הבלעדי, וכן הינם מתחייבים שלא להפר התחייבות כלשהי כלפי הבנק המלווה בהתאם למסמכי הליווי והמשכנתא עליהם יחתמו.

הפרת הוראות סעיף 20.7 זה לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

20.8 הלוואה לתשלומי בעלים

20.8.1 אם וככל שהבעלים יפרו איזו מהתחייבויותיהם לשלם תשלום כלשהו החל עליהם בהתאם להוראות הסכם זה, ככל שלא ישלמו תשלום כלשהו החל עליהם כאמור עד למועד המתחייב על-פי הסכם זה ו/או על-פי הדין, ולא יתקנו את ההפרה ו/או לא ישלמו את התשלומים כאמור במועד החל עליהם על פי הסכם זה (ובהעדר מועד נקוב, בתוך 30 ימים מדרישת היזם בכתב) ולא יעשו כן גם לאחר 21 ימי עסקים נוספים ממועד התראה בכתב, אזי, מבלי לגרוע בכל סעד העומד ליזם לפי הסכם זה, יהיה היזם רשאי (אך לא חייב) לפעול להעמדת מסגרת אשראי בבנק המלווה ו/או מהיזם לפירעון התשלומים החלים על הבעלים כאמור (כולם או כל חלק מהם), לרבות כל תשלום כל מס, אגרה, היטל או תשלום חובה לרשות כלשהי, תשלום לבנק הממשכן ו/או כל תשלום לסילוק ומחיקת כל עיקול ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או הערה ו/או לפירעון לאלתר של יתרת ההלוואה מהבנק הממשכן החדש וסילוק ומחיקת כל משכנתא ו/או הערה ו/או זכות אחרת לטובת צד שלישי כלשהו, לפי העניין, ללא צורך בקבלת הסכמה של יחיד הבעלים.

20.8.2 כל תשלום שישלם היזם ו/או הבנק המלווה במקום ועל חשבון הבעלים כמפורט בסעיף 20.8.1 לעיל, ייחשב כנטילת הלוואה על ידי הבעלים מאת היזם ו/או הבנק המלווה, לפי העניין, לאלתר במועד התשלום כאמור ובגובה הסכום ששולם בפועל, כאשר הסכום הנ"ל יישא ריבית שנתית בגובה 5% אך בתוספת מע"מ בגין הריבית, ככל שתחול (להלן: **"הלוואת המסגרת"**). היה והבעלים לא יפרע את יתרת החוב, כהגדרתה להלן, בתוך 6 חודשים מביצוע התשלום ע"י היזם, יתעדכן אחוז הריבית ויעמוד על 10% לשנה.

- 20.8.3. הבעלים יישאו בכל תשלומי הלוואת המסגרת, לרבות תשלומי קרן ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה וכן המע"מ בגין ריבית ההלוואה (קרן ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה והמע"מ ייקראו להלן במאוחד וכמקשה אחת להלן: **"יתרת החוב"**) והכל עד לפירעון בפועל של יתרת החוב במלואה.
- מבלי לגרוע מחובת יחיד הבעלים לפרוע את יתרת החוב כאמור, ומבלי לגרוע מכל סעד, תרופה או זכות המוקנית לזים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לפי כל דין, יהא הזים רשאי, בין היתר, גם וכן להפחית ו/או לקזז כל סכום כאמור מכל התחייבות של הזים לבעלים ו/או תשלומים ו/או הכספים המגיעים ליחיד הבעלים מהזים לפי ההסכם, בגובה יתרת החוב, ובלבד שהתשלום שישלם הזים במקום יחיד הבעלים כאמור ייחשב כתשלום על חשבון יתרת החוב. האמור לעיל יחול בהתאמה ובשינויים המחויבים גם במקרה של מימוש הערבות המוסכמת ו/או העמדת ההלוואה ליחיד הבעלים לפירעון מיידי על ידי הבנק הממשכן.
- 20.8.4. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם הבנק המלווה והזים, להתייצב בכל מקום ולחתום על כל מסמך שיידרש לביצוע כל האמור בסעיפים 20.8.1, 20.8.2 ו- 20.8.3 לעיל, והכל בהתאם להוראות ותנאי הבנק המלווה והזים.
- 20.8.5. בהתקיים האמור לעיל, מורים הבעלים לב"כ הבעלים בהוראה בלתי חוזרת, למסור לזים במועד הפינני בפועל את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל ואשר החובה להמצאתם חלה על הבעלים, והצדדים יבצעו את התחייבותיהם השלובות כאמור בסעיפים 10.1 ו- 10.2 לעיל, כאשר גובה הערבויות הבנקאיות, לרבות ערבויות חוק המכר או פוליסות הביטוח לבעלים ו/או הערבויות המוסכמות ו/או ערבויות השכירות, לפי העניין, יופחת בגובה יתרת החוב.
- 20.8.6. הזים יהא רשאי, כתנאי לביצוע תשלום כאמור בסעיף 20.8.1 לעיל, לרשום לטובתו משכנתא מדרגה ראשונה ו/או שנייה (לאחר הבנק המלווה) על זכויות יחיד הבעלים הרלוונטי במקרקעין ו/או ביחידתו החדשה בסכום יתרת החוב אשר תבטיח את פירעון יתרת החוב לזים (להלן: **"המשכנתא לזים"**). כמו כן חרף כל הוראה אחרת בהסכם אך מבלי לגרוע מיתר ההוראות והתנאים בעניין מסירת יחידות הבעלים לבעלים, ידוע לבעלים והם מסכימים לכך, כי כל עוד לא תיפרע יתרת החוב במלואה בפועל, לא תימסר ליחיד הבעלים אשר טרם פרע את יתרת החוב כאמור החזקה ביחידת הבעלים, לזים תהא זכות עיכבון על יחידת הבעלים הרלוונטית, היחידה כאמור לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה ולא יימסר מכתב החרגה בגינה, הזים יהא רשאי לפרוע תשלומים לבנק הממשכן ו/או לבנק המלווה ולהיכנס בנעליהם כבעל החוב, כמלווה וכנושה כלפי יחיד הבעלים, הכל לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של הזים, והזים יהא רשאי לחתום על כל מסמך שיידרש לרישום המשכנתא לזים ו/או לכניסה בנעלי הבנק המלווה ו/או הממשכן, לפי העניין, מכוח ייפוי הכוח **נספח א' 5**, ליחיד הבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי הזים ו/או הבנק המלווה בגין דחיית מועד המסירה ו/או רישום המשכנתא כאמור לעיל אשר לא תהווה הפרה כלשהי של ההסכם על-ידי הזים והזים לא יידרש לשלם ליחיד הבעלים פיצוי כלשהו, לרבות דמי שכירות כלשהם החל מהמועד בו הייתה נמסרת יחידת הבעלים בהתאם להוראות ההסכם באם היה יחיד הבעלים פורע את יתרת החוב.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם במפורש כי ככל שלא ישלם ויפרע יחיד הבעלים את יתרת החוב במלואה גם לאחר 12 חודשים ממועד העמדת הלוואת הבעלים או בתוך 6 חודשים מהמועד שנקבע למסירת יחידת הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה (לפי המוקדם, וביחס לסכומים נמוכים מ- 100,000 ₪ לא לפני 6 חודשים ממועד המסירה), יהיה הזים רשאי לממש את המשכנתא לזים, ותחולנה ההוראות שלהלן:
- 20.8.6.1. הזים יהא רשאי לנקוט בהליכים משפטיים ולפעול בכל דרך חוקית לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי למימוש המשכנתא לזים, למכירת היחידה החדשה של יחיד הבעלים ולהעברת הזכויות בגינה לכל מי שימצא לנכון (לרבות לצד שלישי הקשור לזים ו/או למי מטעם הזים), ולעשות שימוש ביפוי הכוח **נספח א' 5** להסדרת מכירת הזכויות ביחידה החדשה כאמור ולחתימה על כל מסמך לביצוע האמור. למען הסר ספק, מובהר כי מימוש המשכנתא בדרך של מכירת היחידה החדשה, יעשה באמצעות פניה מסודרת לערכאה המשפטית המוסמכת לשם כך.
- 20.8.6.2. יחיד הבעלים כאמור מוחל ומוותר בזאת מראש על כל טענה או דרישה או תביעה כנגד הזים ו/או ב"כ הזים ו/או מי מטעמם (לרבות בשל מכירה במועד הנמוך משווי היחידה החדשה באותו מועד ובכפוף לביצוע המכירה באמצעות בימ"ש כאמור), בגין כל מעשה שלהם או של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהא מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך.
- 20.8.6.3. נמכרו זכויות יחיד הבעלים ביחידה החדשה כאמור, כי אז כל הסכומים שיתקבלו בתמורה למכירת היחידה כאמור, ישולמו לבנק המלווה או לזים (לפי העניין) וישמשו ראשית - לתשלום כל המיסים, האגרות ההיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מהמכירה הנ"ל. שנית - לפירעון מלוא יתרת החוב. יתרת התמורה, אם וככל שתיוותר לאחר ניכוי כל הסכומים דלעיל, תשולם לידי יחיד הבעלים.
- 20.8.6.4. היה והתמורה שהתקבלה בגין מכירת הזכויות ביחידה החדשה לא תספיק לכיסוי מלוא התחייבויות יחיד הבעלים וביצוע יתר התשלומים המפורטים החלים עליו בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייב יחיד הבעלים להשלים את ההפרש תוך 14 יום מיום שיידרש לכך על ידי הזים.
- 20.8.6.5. ליחיד הבעלים לא תהיה כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, כאמור לעיל, ויחיד הבעלים יהא מנוע מלהתנגד באופן כלשהו למימוש המשכנתא לזים זאת מבלי לגרוע מזכויותיו על פי כל דין.

20.8.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים הבעלים לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים עליהם בהתאם להוראות ההסכם בגין יחידות הבעלים, זאת החל מהמועד בו הייתה נמסרת להם החזקה ביחידות הבעלים בהתאם להוראות ההסכם, אף אם תידחה מסירת החזקה בפועל כאמור בהתאם להוראות סעיף 20.8.6 לעיל.

ערבויות/פוליסות

21.

ערבות בנקאית/משופרת" או פוליסת ביטוח (עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות ובתוספת מיוחדת)

21.1. בכפוף להוראות סעיף 19 לעיל, כנגד שעבוד מלוא הזכויות במקרקעין ורישום הערת אזהרה ומשכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום (או בסכום מוגבל, לפי דרישת הבנק המלווה) בפועל על כל זכויות הבעלים במקרקעין לטובת הבנק המלווה בהתאם להוראות ההסכם זה, היוזם מתחייב להמציא לכל אחד מיחיד הבעלים ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח (לעיל ולהלן: "**הפוליסה**" או "**פוליסת הביטוח**"), לפי שיקול דעתו הבלעדי של היוזם, בנוסף של ו/או בדומה לערבות או הפוליסה שלפי הוראות חוק המכר הבטחת השקעות בשווי ערכה המלא של יחידתו החדשה של יחיד הבעלים כשהיא בנויה וראויה למגורים (כולל רכב המע"מ) בסכום כפי שיקבע על ידי השמאי מטעם הבנק המלווה בדו"ח האפס המעודכן למועד שלא יעלה על 6 חודשים מהמועד בו התקבלו מסמכי הליווי עליהם מתבקשת חתימת הבעלים אצל בא כוחם. כשהסכום הנ"ל צמוד למדד תשומות הבניה הידוע במועד הפקת דו"ח האפס (לעיל ולהלן: "**ערבות חוק המכר**"), או לחילופין למסור לב"כ הבעלים את כתב ההתחייבות כהגדרתו בסעיף 10.1.5 לעיל מהבנק המלווה. תזמון מסירת הערבות ו/או הפוליסה כאמור לעיל כפופה להסדר המפורט בסעיף 10.1.5 לעיל לעניין מסירת כתב ההתחייבות כהגדרתו בסעיף כאמור. ערבות חוק המכר או הפוליסה שלפי חוק המכר הבטחת השקעות תהא בנוסף המקובל בבנק המלווה (ובלבד שלא תגרע מזכויות הבעלים ביחס לנוסח הערבות המפורסם על ידי המפקח על הבנקים) ותהא בתוקף עד מועד מסירת היחידה בהתאם להוראות ההסכם זה. נוסח לדוגמא של ערבות חוק המכר לפי חוק המכר הבטחת השקעות מצורף **כנספח ד'1** להסכם זה.

לערבות חוק המכר תיווסף הוראה נוספת, לפיה מימוש השעבוד לטובת הבנק המלווה יהווה עילה למימוש הערבות על ידי הבעלים.

ערבות חוק המכר תהא צמודה למדד תשומות הבניה החל ממועד עריכת הדוח השמאי לקביעת ערכה.

להסרת ספק, מובהר כי כל הוראות ההסכם זה בקשר עם ערבות חוק המכר כהגדרתה לעיל תחולנה בהתאמה ובשינויים המחויבים גם על פוליסת הביטוח.

21.2. כל אחד מיחיד הבעלים מתחייב להחזיר ליוזם באמצעות ב"כ הבעלים את ערבות חוק המכר שקיבל וזאת כתנאי למסירת החזקה באותה יחידה בגינה ניתנה הערבות כאמור וככל שניתנה ערבות לבנק הממשכן, לרבות ערבות אחרת לבנק ממשכן, חתימת מלוא המסמכים הנדרשים ע"י הבנק הממשכן, לרבות מסמכי שעבוד ו/או התחייבות לרישום משכנתא, הנדרשים לשם השבת הערבות מהבנק הממשכן לידי היוזם. ערבות חוק המכר בגין כל יחידה שיחולו עליה התנאים המפורטים להלן, תוחזר ע"י ב"כ הבעלים לב"כ היוזם או לבנק המלווה בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

21.2.1. יחידת הבעלים גמורה וראויה למגורים בהתאם להוראות ההסכם זה.

21.2.2. נמסרה החזקה ביחידת הבעלים ליחיד הבעלים (בהתאם לאמור בסעיף 13 לעיל), וזכויות הבעלים ביחידתם החדשה הובטחו בהתאם לאחת מהחלופות הקבועות בסעיף 26.226.4 להלן.

21.2.3. נמסר לידי הבעלים מכתב החרגה סופי;

על אף האמור מוסכם כי, ככל ובמסמכי הליווי עליהם יחתמו הבעלים, הבנק המלווה יתחייב להוציא את מכתב החרגה הסופי בתוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד התקיימות תנאי החרגה שיפורטו במסמכי הליווי עליהם יחתמו הבעלים או ככל והבנק המלווה יתנה את החרגת כל אחת מיחידות הבעלים מהשעבוד לטובת הבנק המלווה בהחזרת הערבויות לידי (ללא ביטולן אך מבלי שנדרש פירעון), אזי ייחשב תנאי זה כאילו התקיים.

עם התקיימות התנאים שבסעיף 0 זה לעיל במצטבר, ניתנת לב"כ הבעלים הוראה בלתי חוזרת להעביר את ערבויות חוק המכר הנ"ל חזרה לידי היוזם ו/או הבנק המלווה.

21.3. הבעלים מצהירים ומאשרים, כי ידוע להם והם מסכימים מראש ובאופן בלתי חוזר כי ככל שיממשו את ערבויות חוק המכר ו/או פוליסת הביטוח (בהתאם ובכפוף לתנאי המימוש הנקובים בערבות חוק המכר ו/או בפוליסת הביטוח), בכל עת ומכל סיבה שהיא, יהיה רשאי הבנק המלווה לממש את השעבוד על זכויותיהם ולא תיוותרנה להם זכויות כלשהן במקרקעין ו/או בבניין הקיים ו/או בבניין החדש ו/או ביחידה החדשה ו/או בבניינים הקיימים ו/או בבניינים חדשים. במקרה של מימוש ערבות חוק המכר ו/או פוליסת הביטוח, מותר באופן בלתי חוזר כל יחיד בעלים המממש על חלקו ו/או זכויותיו במקרקעין ו/או ביחידה הנוכחית ו/או ביחידתו החדשה, ובמקרה זה לא תהיינה ליחיד הבעלים שמימש את ערבות חוק המכר ו/או פוליסת הביטוח כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי הבנק המלווה ובכלל זה לקבלת היחידה החדשה המיועדת לו, והינו מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש בנוסף המקובל בבנק המלווה בעניין זה אך כל זאת מבלי לגרוע מיתרת טענותיו לשיפוי על יתרת נזקיו במקרה זה מהיוזם.

ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות

21.4. עבור כל אחד מיחיד הבעלים תהא ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וניתנת לפירעון תוך 7 (שבעה) ימים ממועד הדרישה, צמודה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הידוע החל ממועד קביעת השמאי את גובה דמי השכירות כמפורט בסעיף 6.3.1 לעיל (ללא ירידה מתחת למדד בסיס) ובהתאם לנוסח המצורף **כנספח ד'2** להסכם זה. סך הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות יהיה בגובה דמי השכירות להם זכאים יחיד הבעלים בגין 24 חודשי שכירות ותיוותר בתוקף עד למועד קבלת החזקה בדירה החדשה על ידי הבעלים. הערבות תהייה תקפה במשך כל תקופת השכירות (קרי עד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה על ידי הבעלים בהתאם

להוראות הסכם זה. (להלן: "תקופת הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות"), כך שבידי הבעלים תהא ערבות תקפה החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת דירות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה.

21.5. מוסכם בין הצדדים, כי כאשר יוותרו 24 חודשים לסיום העבודות, ובכפוף לאישור בכתב שיינתן ע"י המפקח מטעם הבעלים כל רבעון, לפיו הפרויקט מתקדם בהתאם ללוחות הזמנים של הפרויקט, יפחת סכום ערבות דמי השכירות מידי רבעון, בסכום דמי השכירות של הרבעון שחלף ובלבד שבכל עת לא יפחת גובה הערבות מדמי שכירות בגין תקופה של 12 (שניים עשר) חודשי שכירות.

היה ותהיה דחייה במועד מסירת החזקה יאריך היזם את תקופת הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות בהתאם. למען הסר ספק, ההוצאות הכרוכות בהוצאת ערבות דמי השכירות ו/או הארכתה, יחולו על היזם.

21.6. הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות תופקד בנאמנות אצל ב"כ הבעלים קודם וכתנאי לפינוי הדירה הנוכחית וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה והפקדת ערבות הבדק והרישום בידי ב"כ הבעלים ו/או מועד מימוש ערבות חוק המכר, לפי העניין. כתב ההוראות לנאמן מצורף **כנספח ה'2** להסכם זה.

21.7. הצדדים מורים בזאת לב"כ הבעלים להחזיק בנאמנות בערבות דמי השכירות ולהשיבה ליזם במועד המסירה הנקוב בהודעה שימסור היזם לבעלים גם במקרה בו היחידה הנוכחית לא נמסרה בפועל ליחיד הבעלים מאחר והבעלים לא הגיע לקבלה ו/או סירב לקבלה מהטעמים המפורטים בסעיף 16.5 לעיל ובלבד שעד למועד זה הופקדו בידי ב"כ הבעלים ערבות הבדק וערבות הרישום.

21.8. בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים יעביר ב"כ הבעלים לדיירים את ערבות דמי השכירות והבעלים יהיו רשאים להעמיד את הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות לחילוט:

21.8.1. היזם לא האריך את תוקף הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות בניגוד להוראות הסכם זה ולאחר שניתנה ליזם התראה בכתב ובדואר רשום מטעם ב"כ הבעלים אשר לא נענתה תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מיום קבלתה.

21.8.2. היזם איחר בתקופה העולה על 14 (ארבעה עשר) ימים בתשלום דמי השכירות לדיירים בניגוד להוראות הסכם זה ולאחר שניתנה ליזם התראה בכתב ובדואר רשום מטעם ב"כ הבעלים אשר לא נענתה תוך 7 (שבעה) ימים מיום קבלתה.

21.9. מובהר, כי במקרה בו חולטה ערבות דמי השכירות בהתאם להוראות סעיף 21.8 לעיל, בטרם נותרו 24 חודשים לסיום העבודות, מתחייב היזם להעמיד ערבות דמי שכירות חדשה בגובה 24 חודשים. חולטה ערבות שכירות לאחר שנותרו פחות מ-24 חודשים לסיום העבודות, יעמיד היזם ערבות שכירות חלופית, בגובה סכום הערבות יתרת תקופת העבודות, בהתאם והוראות פרק זה לעיל יחולו על ערבות זו בהתאמה.

21.10. **ערבות מיסים**

21.11. להבטחת כל תשלומי מס שבח החלים על הבעלים בעסקה זו ואשר היזם התחייב לשלם בהתאם להוראות הסכם זה, יפקיד היזם בידי באי כוח הבעלים, או רשויות המס, לפי בחירתו, במועד המפורט להלן, ערבות בנקאית אוטונומית אשר תשמש כערבות להבטחת תשלומי המס כדלקמן:

(א) עד למועד הפינוי בפועל כהגדרתו בסעיף 10.1.6 לעיל, יציג היזם אישור לב"כ הבעלים על תשלום מס השבח ומס הרכישה (בסעיף זה: "**המיסים**") (היה ויש בידו האישורים) החלים על הבעלים בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה ואשר היזם התחייב לשאת בהם בהתאם להוראות ההסכם, בהתאם לשומות שיתקבלו מרשויות המס, או אישור בדבר פטור מתשלום המיסים כאמור.

(ב) ככל שבמועד זה יוגשו שומות עצמיות בלבד ו/או ינוהל הליך של השגה על קביעת המנהל בשומות כאמור, יציג היזם לב"כ הבעלים אישור כי שילם את המיסים בהתאם לשומות העצמיות שהגיש היזם בשם הבעלים, והיזם יפקיד בידי ב"כ הבעלים עד למועד הפינוי בפועל ערבות בנקאית אוטונומית בגובה החלק ממס השבח השנוי במחלוקת, לפקודת רשויות מיסוי מקרקעין, עבור כל יחיד בעלים אשר בגינו מתנהל ו/או בכוונתו לנהל הליך ההשגה כאמור, בנפרד או יפקיד ערבות כאמור בידי רשות המס, עפ"י דרישת הרשות (להלן: "**ערבות המיסים**"). ככל ועד למועד הפינוי לא התקבלנה שומות, אזי ערבות המיסים תהא בסך חבות המס הפוטנציאלית של אותו יחיד בעלים בקשר עם הסכם זה כפי שיקבע על ידי יועץ המס (כהגדרתו לעיל).

הערבות תהא בהתאם לנוסח המצורף **כנספח ד'3** להסכם זה ותוחזק בידי ב"כ הבעלים בנאמנות על פי כתוב הוראות המצורף **כנספח ה'1** להסכם זה והיא תפחת ככל שיוכח כי חבות המס הפוטנציאלית קטנה, וככל שיבקש היזם לקבל אישור המעיד על היעדר חובות במס השבח להעברת הזכויות בממכר על שמו ו/או לפקודתו, יעביר ב"כ הבעלים את ערבות המיסים ישירות לרשות המס המתאימה בתוך 7 ימים מבקשת היזם כנגד קבלת אישור מס שבח המופנה ללשכת רישום המקרקעין. גובה הערבות יפחת בהתאם לשומות מס שיונקו בפועל ובניכוי כל סכום ששילם היזם על חשבון השומות ו/או כל ערבות שהעמיד לטובת רשויות מס השבח.

ערבות המיסים תוחזר ליזם ע"י ב"כ הבעלים במועד קבלת אישור בגין תשלום מס השבח כמפורט בשומות הסופיות שתוצאנה על ידי רשויות המיסים לפיהם סולק מלוא סכומי המס שנדרשו על ידי משרד מיסוי מקרקעין (לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות פיגורים, אם וככל שיחולו כאלו), או במועד קבלת אישור בגין פטור מתשלום.

מובהר, כי ערבות המיסים תינתן אך ורק להבטחת תשלומי מס השבח החלי על הבעלים ואשר היזם התחייב לשאת בהם לפי הסכם זה.

ערבות הבדק וערבות הרישום

21.12. להבטחת התחייבויות היזם לתיקון ליקויים ביחידות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה וכנגד השבת ערבויות חוק המכר ו/או פוליסות הביטוח והערבות להבטחת תשלום דמי השכירות לידי היזם, ימסור היזם בנאמנות לידי ב"כ הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית בסך השווה ל- 15,000 ₪ (חמישה עשר אלף שקלים חדשים) לכל יחידת בעלים חדשה באותו בניין, שתהיה בתוקף עד לתום 16 חודשים ממועד מסירת יחידת הבעלים הראשונה בבניין הרלוונטי, בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "**ערבות הבדק**"). מובהר, כי היזם יהא רשאי להפיק ערבות אחת עבור כלל הבעלים, או לפי העניין, עבור כלל הבעלים בבניין החדש, כאשר לכל בעלים יהיה חלק יחסי בערבות בהתאם לסכום הנ"ל. במקרה של מחלוקת לגבי מימוש ערבות הבדק, תוארך תקופת הערבות כל עוד המחלוקת נמצאת בביור.

הערבות תהא בהתאם לנוסח המצורף **כנספח 4'ד** להסכם זה ותוחזק בידי ב"כ הבעלים בנאמנות על פי כתוב הוראות המצורף **כנספח ה'3** להסכם זה

21.13. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי תנאי לחילוט ערבות הבדק על ידי ב"כ הבעלים, הינו שהיזם הפר איזה מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה ולא תיקן את הטעון תיקון במועד, וגם לאחר מתן התראה מראש ובכתב של 30 (שלושים) יום אשר במהלכם לא תוקנו הליקויים אשר פורטו ע"י הבעלים.

21.14. בתום 16 חודשים ממועד מסירת יחידת הבעלים הראשונה בבניין הרלוונטי בהתאם להוראות הסכם זה וככל שיתקיימו התנאים לביטול ערבות חוק המכר ביחס ליחידת הבעלים החדשה, בכתב ההוראות לנאמן, תופחת ערבות הבדק לסך של 3,500 ₪ (שלושת אלפים וחמש מאות שקלים חדשים) בגין כל יחידת בעלים ותשמש כערבות לשם הבטחת רישום הבניינים החדשים בכל שלב כבתיים משותפים (להלן: "**ערבות הרישום**"). ערבות הרישום תהיה בתוקף עד לתום 12 חודשים ממועד הנפקתה (או, לפי העניין, הפחתת ערבות הבדק) ותוארך מעת לעת 30 יום לפני פקיעתה לתקופה של 12 חודשים נוספים וזאת עד להשלמת רישום הבניינים החדשים/הבניין החדש כבית/בתים משותפים ורישום יחידות הבעלים החדשות על שם הבעלים כשהן נקיות מכל חוב (למעט חובות, שעבודים, עיקולים ו/או כל זכות צד שלישי אחרת אשר מקורם בבעלים ו/או אשר נרשמו בעתים), הכל כנדרש לפי הסכם זה. הצדדים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים להשיב את ערבות הרישום עם רישום הבניינים החדשים כבתיים משותפים או לצמצם את הערבות, במקרה של רישום חלק מהבעתים המשותפים.

הערבות תהא בהתאם לנוסח המצורף **כנספח 5'ד** להסכם זה ותוחזק בידי ב"כ הבעלים בנאמנות על פי כתוב הוראות המצורף **כנספח ה'5** להסכם זה

במקרה ובו הבניינים החדשים לא נרשמו כבית משותף בתוך 24 חודשים מהשלמת בניית הבית המשותף או במסגרת המועדים הקבועים בסעיף 26.2 להלן, לפי המאוחר, יהיו רשאים הבעלים, לאחר התראה מראש ובכתב של 45 יום לזום לחלט את ערבות הרישום וכספי הערבות ישמשו את ב"כ הבעלים לשם ביצוע הרישום כאמור. מובהר כי עיכובים ברישום הבית המשותף הנובעים מסיבות שאינן קשורות ביזם ו/או אינן בשליטתו ידחו בהתאמה את המועד לרישום הבית המשותף ואת זכאותם של הבעלים (באמצעות ב"כ) למימוש ערבות הרישום, ובלבד שהיזם עשה כל שביכולתו ופעל בשקידה ראויה כדי להסיר את המניעה לרישום. במקרה של מימוש ערבות הרישום, כאמור היזם וב"כ היזם מתחייב לשתף פעולה עם ב"כ הבעלים ככל הדרוש על מנת לאפשר לו לבצע את הרישום ובכלל זאת להעביר לידי את כל הנתונים הנוגעים לרוכשי דירות היזם ואת יפויי הכח עליהם חתמו לצורך ביצוע הרישום.

21.15. למען הסר ספק, מובהר כי חילוט ערבות הרישום תפטור את היזם מאחריותו כלפי הבעלים לביצוע הרישום בפועל ו/או לתקינות הרישום זאת מבלי לגרוע מהתחייבותו לשתף פעולה ככל הנדרש ולהמציא בעצמו ו/או להורות לב"כ היזם להמציא כל מסמך ו/או אישור שיידרש לשם ביצוע הרישום.

ערבות להבטחת הוצאות משפטיות

21.16. לשם הבטחת הוצאות הבעלים לרבות הוצאות משפטיות במקרה של כשל, אשר יאפשר את מימוש הערבות הבנקאית היזם יעמיד לטובת הבעלים בכללם, במועד העמדת ערבות חוק המכר הראשונה במתחם לידי הבעלים, ערבות בנקאית אוטונומית בסכום של 100,000 (מאה אלף) ₪ בנוסח המצורף **כנספח 6'ד** להסכם זה ותהיה בתוקפה למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט (ממועד העמדת ערבות חוק המכר הראשונה ועד למסירת ערבות הרישום כמפורט בסעיף 21.13) ותוחזק בידי ב"כ הבעלים עד לקבלת אישור אכלוס לכלל יחידות הבעלים במתחם, בהתאם לכתב ההוראות המצורף **כנספח 6'ה** להסכם זה ותמומש על ידיו, על פי שיקול דעתו.

הערבות להבטחת הוצאות משפטיות תהיה צמודה לעליה במדד המחירים לצרכן החל ממועד הנפקתה.

21.17. ב"כ הבעלים מתחייב ליתן התראה בכתב 7 (שבעה) ימי עסקים מראש ליזם ולב"כ היזם טרם דרישתו מהבנק לחלט וכן לשלוח העתק מדרישת החילוט שהועברה לבנק.

21.18. מוסכם במפורש, כי כל הערבויות ו/או הפוליסות לפי הסכם זה תימסרנה בנאמנות לידי ב"כ הבעלים אשר יחזיק בהן עבור יחיד הבעלים בכל תקופת ביצוע הפרויקט, ויעשה בהן שימוש או יחזירן לידי ב"כ היזם בהתאם להוראות ההסכם וכתב ההוראות לנאמן.

21.19. ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות האמורות לעיל, יחולו על היזם.

21.20. ככל שנמסרה לב"כ הבעלים ערבות אחת (שכירות/מיסים/בדק/רישום) עבור כלל הבעלים או לפי העניין, עבור כלל הבעלים באותו הבניין, יהיה לכל בעלים חלק יחסי בערבות בהתאם לסכום לו זכאי הבעלים, בהתאם להוראות פרק זה לעיל.

22. מכירת יחידות בפרויקט ורישום הערות אזהרה לטובת היזם ו/או רוכשי יחידות היזם

22.1. בכפוף לאמור בסעיף 13 לעיל ולזכות הבעלים לרכוש יחידות בתקופת השיווק המוקדמת, היזם יהיה רשאי למכור את יחידות היזם בפרויקט כהגדרתן לעיל, ללא התערבות הבעלים וללא כל הגבלה ובכפוף להוראות חוק המכר.

הסכמי מכר בגין מכירת יחידות היזם שייחתמו טרם קבלת היתר הבניה, פינוי המקרקעין על ידי כלל הבעלים בבניינים הקיימים, רישום המשכנתאות לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות כלל הבעלים במקרקעין יכללו

את התנאים המתלים המפורטים להלן: (1) קבלת היתר בניה סופי לבניית הפרויקט וקבלת פנקס שוברים מהבנק המלווה; (2) המקרקעין והיחידות הנוכחיות פונו ע"י כלל יחיד הבעלים; (3) הרוכש לא ישלם יותר מ- 7% ממחיר היחידה עד להנפקת שוברי תשלום מהבנק המלווה (א) להשיב סכום זה לרוכש בנסיבות בהן לא התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 22.1(1) - (2) לעיל; (ב) לחילופין, בנסיבות בהם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 22.1(1) - (2) לעיל, להעביר את התשלום הנ"ל לחשבון הפרויקט שינוהל ע"י הבנק המלווה. למען הסר ספק, ככל והסכם זה יבוטל כדין על ידי מי מהצדדים, מכל סיבה שהיא, אזי יבוטל גם הסכם המכר עם הרוכש.

היזם לא יהא רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם ו/או לטובת בנקים למשכנתאות שיממנו את רכישת היחידות כאמור אלא כמפורט בסעיף 26.4 להלן.

בלי לגרוע מהאמור בסעיף 22.1 לעיל מובהר כי לבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי יחידות היזם ביחס להתחייבויות היזם לבנות את הדירה החדשה ולמסור אותה לרוכשי היחידה. היזם מתחייב לכלול הוראה מפורשת בחוזי המכר של יחידותיו שתכלול את האמור בסעיף זה.

22.2.

היזם יהיה רשאי לרשום לטובתו הערות אזהרה מכוח הסכם זה לגבי כל יחידה מהיחידות הנוכחיות, מיד לאחר חתימת יחיד הבעלים בעל הזכויות ביחידה כאמור על הסכם זה (לאחר חתימה של לפחות 50% מבעלי הזכויות במתחם על הסכם זה). בד בבד עם חתימת ההסכם יחתמו הבעלים גם על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת היזם שיימסרו לידי היזם במועד חתימת הסכם זה, אולם מוסכם כי אם יבוטל ההסכם כדין עקב התקיימות אילו מהתנאים המפסיקים או עקב אי התקיימות התנאים המתלים במועדים הנקובים בחוזה זה או עקב הפרת הסכם זה בהפרה יסודית על ידי היזם שלא תוקנה גם לאחר 90 ימים ממועד קבלת הודעה בכתב מהבעלים, ימחק היזם את כל ההערות שנרשמו לטובתו בתוך 30 ימים ממועד ביטול ההסכם בפועל לאחר תקופת ההתראה כאמור וזאת כנגד השבת כל הערבויות הבנקאיות ופוליסות הביטוח ליזם, ככל ונמסרו, וביצוע כל יתר הפעולות הכרוכות בביטול ההסכם בהתאם להוראותיו. למען הסר ספק, מובהר כי לא תירשם הערת אזהרה לטובת היזם על פי האמור בסעיף זה, אלא אם בד בבד נחתם על ידי היזם ונמסר לב"כ הבעלים יפוי הכוח הנוטריוני הנזכר בסעיף 25.8 להלן ופרוטוקול חברה המאשר מחיקה כאמור וככל שההסכם טרם נחתם ע"י היזם, יאשר היזם בכתב, כי למרות שההסכם טרם נחתם ע"י יחיד היזם, ההוראות העוסקות בביטול ההסכם מאושרות על ידם, וכי ב"כ הבעלים יהא רשאי לפעול למחיקת הערות האזהרה בהתאם להוראות ההסכם ומסמך זה יאומת ע"י ב"כ היזם.

מכירת יחידות הבעלים

22.3.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.6 לעיל, גם החל ממועד חתימת הסכם זה ועד מסירת נוסח המסמכים מאת הבנק המלווה להערות ב"כ הבעלים וגם החל ממסירת החזקה ביחידה החדשה לידי יחיד הבעלים והחרגתה מהשעבוד לטובת הבנק המלווה ועד להשלמת רישום הבית המשותף ורישום הזכויות ביחידות הבעלים על שם הבעלים, יהיו רשאים הבעלים למכור ו/או להעביר את זכויותיהם ביחידתם הנוכחית ו/או במקרקעין ו/או ביחידות הבעלים בכפוף להתקיימות התנאים שלהלן:

22.3.1. כל מכירה כאמור תהיה כפופה להוראות הסכם זה. מוסכם ומוצהר, כי הוראות הסכם זה יגברו על הוראות כל הסכם מכר אשר יחתם במועד מאוחר לו ככל שתהיה סתירה ביניהם.

22.3.2. לא תירשם הערת אזהרה לטובת הנעבר בטרם חתימתו על הסכם זה ונספחיו.

22.3.3. לאחר מסירת מסמכי הבנק המלווה כאמור - הבעלים ימציא הסכם מכר חתום כדין בין יחיד הבעלים לבין מקבל ההעברה.

22.3.4. יחיד הבעלים ומקבל ההעברה יישאו במלוא המיסים, ההיטלים והתשלומים החלים בגין העברת הזכויות לרבות מס שבח, מס רכישה ומס רכוש בגין ההעברה כאמור. תשלומים לרשויות המוסמכות ולועדה המקומית ובכלל זה ארנונה והיטל השבחה בקשר לזכויות הנמכרות ו/או כל תשלום אחר לכל רשות מוסמכת בגין תשלום אשר יהא מקובל באותה עת בקשר עם העברת הזכויות הדרושים וכתוצאה מהעברת הזכויות כאמור. לאחר מסירת מסמכי הבנק כאמור, וניהול חברה משכנת ע"י היזם, כמפורט להלן, ימציאו הבעלים והנעבר ליזם את כל האישורים בגין ביצוע התשלומים כאמור, המופנים ללשכת רישום המקרקעין הדרושים לצורך ביצוע העברת הזכויות ללשכת רישום המקרקעין ובספרי היזם. על אף האמור, ככל שלאחר מסירת החזקה בדירה החדשה ימכור מי מהבעלים את דירתו ויתברר כי קיים חוב בהיטל השבחה החל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה, ולא שולם על ידו, יעביר הבעלים את דרישת התשלום ליזם, עם קבלתה, והיזם יפעל להסרת הדרישה ו/או ישלם את התשלום שיחול עפ"י שומה/החלטה חלוטה.

22.3.5. יחיד הבעלים ומקבל ההעברה יחתמו על כתב העברת הזכויות והחובות על פי הסכם זה לטובת מקבל ההעברה, בנוסח כפי שייקבע ו/או יאושר על ידי היזם ויאושר על ידי בא כוח הבעלים, ואשר בו, בין היתר, יקבל על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות יחיד הבעלים לפי הסכם זה ו/או מכוחו, ומקבל ההעברה יחתום על נוסח תקנון הבית המשותף ועל כל מסמכי רישום הבית המשותף, ככל שיתבקש על ידי ב"כ היזם.

22.3.6. הבעלים ימציא אישור מאת הבנק הממשכן המעיד כי המשכנתא - אם הייתה כזאת - סולקה או כי הבנק הממשכן הסכים להעברתה על שם מקבל ההעברה וכי תנאי הבנק נתמלאו - באם ישנם תנאים כאלה, וכי הבנק שחרר את היזם מהתחייבותו לרישום המשכנתא על היחידה בגין ההלוואה שתן הבנק לאותו יחיד בעלים. להסרת ספק מובהר בזאת כי תקופה שתחילתה מתום 30 ימים מהמועד בו הודיע היזם לב"כ הבעלים על קבלת אישור עקרוני בכתב של ועדת אשראי של הבנק המלווה למימון או נמסר לב"כ הבעלים אישור בכתב של ב"כ היזם כי התקבל אישור עקרוני של ועדת האשראי מהבנק המלווה והפרויקט ועד ולהחרגת יחידות הבעלים מהשעבוד לטובת הבנק המלווה. הקונה לא יהיה רשאי לרשום משכנתא ו/או הע"א לטובת הבנק ממנו נטל את ההלוואה בלשכת רישום המקרקעין לצורך רכישת יחידת הבעלים ואולם יהיה רשאי ליטול הלוואה מובטחת

במשכנתא (עד לגובה המשכנתא של המוכר או בסכום גבוה יותר בתנאי כי יישא בעלויות הישירות העודפות שייגרמו עקב כך לזיס). הלוואה זו תובטח עד למסירת החזקה ביחידות הבעלים החדשות בדרך המקובלת להבטחת משכנתאות אצל אותו בנק למשכנתאות בו ייטול הרוכש "הלוואה מובטחת במשכנתא" ללא רישום של כל משכנתא ו/או הע"א בנסח הרישום.

22.3.7. במכירה לאחר מועד מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה, הבעלים שילם את דמי הניהול לחברת הניהול, ככל שתהיה ו/או לנציגות הבית המשותף, לרבות תשלום מלוא הסכומים המגיעים לחברת הניהול ו/או לנציגות מהמעביר, ומקבל ההעברה חתם עם חברת הניהול, על הסכם ניהול, בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל חברת הניהול, ככל שתהיה חברת ניהול וככל שחברת הניהול תדרוש חתימה על הסכם כאמור.

22.3.8. יחיד הבעלים יפרע כל חוב לזיס ו/או לבנק המלווה, לרבות ובדגש על יתרת החוב כהגדרתה בסעיף 20.8 לעיל, כתנאי נוסף להעברת זכויותיו ביחידת הבעלים.

22.3.9. מקבל ההעברה יחתום על כל יפוי הכוח בנוסח עליו חותם הבעלים במסגרת הסכם זה.

22.3.10. במכירה לאחר מסירת מסמכי הבנק המלווה, המעביר ייתן תצהיר בנוסח המקובל אצל הזיס המעיד שזכויותיו על פי ההסכם ו/או זכויותיו ביחידה חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא וזכות צד שלישי כלשהו. הבעלים ו/או מקבל ההעברה ישלמו לזיס ו/או לעוה"ד המטפלים ברישום ו/או עוה"ד המטפלים בהעברת זכויות - לפי העניין - עבור הוצאותיהם הכרוכות בטיפול וברישום העברת הזכויות בהתאם להוראות הדין.

22.3.11. מקבל ההעברה יחתום על הסכם זה, התוספות לו (ככל שיהיו) ונספחיו ועל כך מסמך אחר אשר נחתם ע"י הבעלים המוכר טרם העברת זכויותיו לידי מקבל העברה.

22.3.12. אם הוטלו על זכויות הבעלים עיקולים ו/או צווים ו/או ננקטו נגדו ו/או זכויותיו הליכים על ידי כל גוף מוסמך שהוא, לרבות בתי משפט ו/או לשכות הוצאה לפועל (להלן: "**המגבלות**"), ימציא המעביר לזיס אישור תקף מאותו גוף/פנים, לפי העניין, על הסרת המגבלות.

22.3.13. לא יהיה בהעברה כדי לפגוע בפטור מתשלום מס ו/או אגרה ו/או היטל כלשהו החל על מכירת הזכויות במקרקעין לזיס בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות פטור ממס שבח ו/או היטל השבחה אלא אם כן המעביר או הנעבר יישאו בסכום הפרשי המס ו/או האגרה ו/או ההיטל שיחול עקב ההעברה.

22.3.14. הבעלים יישאו בכל העלויות הכרוכות כתוצאה מעסקה זו, לרבות כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות ביניהם וכן בכל הפרש מס ו/או היטל נוסף שיוטל על הזיס בעקבות העברת הזכויות כאמור.

22.3.15. במכירה לאחר מסירת יחידת הבעלים החדשה, יחיד הבעלים ומקבל ההעברה יישאו בהוצאות הזיס עבור הטיפול המשפטי בהעברה, בשיעור המירבי המותר על פי כל דין, בצירוף מס ערך מוסף כחוק, אלא אם נקבע אחרת בהוראת דין שלא ניתן להתנות עליה ובהתאם להוראה האמורה. מובהר כי הסך האמור לעיל ישולם במלואו בטרם יחל הזיס בטיפול בהעברה כאמור לעיל ולהלן, וכתנאי לתחילת הטיפול האמור.

22.3.16. ככל שמכירת הזכויות התבצעה לאחר חתימת הבעלים על מסמכי הבנק המלווה - תנאי נוסף להעברת הזכויות כאמור הינו כי התקבל אישור הבנק המלווה למכירתו ולהסבת ערבות חוק המכר או פוליסת הביטוח מהבעלים למקבל העברה (אם וככל שיתקבל אישור הבנק המלווה) וכי יחיד הבעלים והנעבר קיימו אחר מלוא תנאי הבנק להעברה כאמור, באחריותם ועל חשבונם הבלעדיים. כמו כן, ישא הבעלים המוכר או מקבל העברה על חשבונם בעלויות הסבת הערבויות לטובת מקבל העברה ובכל תשלום ו/או עמלה אחרים או נוספים לבנק המלווה בגין העברת הזכויות כאמור.

22.3.17. ככל שמכירת/העברת הזכויות נעשתה לאחר מועד המסירה - הבעלים יקבל את החזקה ביחידת הבעלים (לאחר שהשעבוד לטובת הבנק המלווה הוחרג ביחס ליחידה זו) וימלא את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה. למען הסר ספק כל עוד לא הוחרגה יחידת הבעלים מהשעבוד הרשום לטובת הבנק המלווה יהיה ביצוע כל מכירה ו/או העברה מותנית גם באישור הבנק המלווה.

22.3.18. יחיד הבעלים ו/או מקבל ההעברה ימציאו לזיס, מיד עם דרישה ראשונה, כל מסמך אחר ו/או נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות תוך שמירה על זכויות הצדדים.

22.3.19. ככל שהמכירה נעשה לאחר מסירת החזקה ביחידת הבעלים החדשה, שולמה לזיס כל תמורה המגיעה לו, לרבות במקרה בו יחיד הבעלים ביצע שינוי פנים ביחידתו החדשה ו/או שידרג יחיד הבעלים את היחידה החדשה, ולא קיים כל חוב לזיס.

הפרה של הוראות סעיף זה תחשב להפרה יסודית.

22.4. בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להתקיימות התנאים כאמור, החברה נותנת בזאת את הסכמתה להעברת הזכויות/למכירת זכויות לצד שלישי, והיא תחתום על כל מסמך שיידרש לשם העברת זכויות כאמור, וזאת בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים מהמועד שבו תידרש לכך והשלמת כל המוטל על הבעלים והנעבר כמפורט לעיל, שאם לא כן ב"כ הבעלים יחתום, לאחר מתן התראה בכתב בת 7 ימים, על כל מסמך כאמור בשם החברה (מכוח יפוי הכוח שיהיה בידיו למתן הסכמות והפרוטוקול **נספח ב'** להסכם זה), ולחברה לא תהיה כל טענה בעניין.

22.5. מובהר בזאת כי כל התנאים הנזכרים בפרק זה לעיל ולהלן על סעיפי המשנה שבהם יחולו בהתאמה גם על רוכש/נעבר שיבקש להעביר זכויותיו לאחר, וכך הלאה.

22.6. כמו כן, כל התנאים הנזכרים בפרק זה לעיל ולהלן יחולו בשינויים המחויבים על כל העברת זכויות וכל רישום נוסף אחר בכ"א מיחידות הבעלים: לרבות בדרך של מכר, העברה ללא תמורה, ירושה, צוואה, מינוי אפוטרופוס רישום משכנתא, רישום הע"א לטובת העמדת הלוואות, זכות סירוב ראשונה, הערה בדבר הימנעות מעסקה מכל סיבה שהיא וכיוצא ב.

22.7. למען הסר ספק, החל ממועד חתימת הבעלים על מסמכי הבנק המלווה, לא תיערך העברת זכויות כלשהן ו/או ביצוע כל דיספוזיציה בזכויות הבעלים במקרקעין, על ידי יחיד הבעלים, אלא בהסכמת הבנק המלווה, בכפוף לכל תנאי הבנק המלווה לפעולה כאמור ובכפוף לתשלום כל התשלומים, העמלות והאגרות הכרוכים בכך, באחריות ועל חשבון יחיד הבעלים, ובכל מקרה זכויות הבעלים המוכר ביחידה הנוכחית ורישום הזכויות על שם הנעבר תבוצענה באופן שלא יגרום לעיכוב כלשהו בפריקט ו/או ברישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, לרבות על דרך של רישום הערת אזהרה בלבד (בכפוף להסכמת הבנק המלווה ובכפוף למסירת כתב הסכמה, יפוי כוח וכל מסמך אחר ו/או נוסף שיידרש לדעת ב"כ היזם להבטחת רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה). מובהר כי הבנק המלווה יהא רשאי שלא לאשר את העברת /מכירת הזכויות כאמור על פי שיקול דעתו הבלעדי. כמו כן מובהר כי ככל שבמועד שנקבע לחתימת הבעלים על מסמכי הבנק המלווה, טרם הושלם רישום של העברת זכויות מי מהבעלים בלשכת רישום המקרקעין, ידרשו הבעלים המוכר והנעבר לחתום על מסמכי הבנק המלווה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים והנעבר לפעול בשקידה להשלמת הרישום ולבצע את כל התשלומים הנדרשים לצורך קבלת האישורים הנדרשים מהרשויות המסומכות לרישום הזכויות במקרקעין ע"ש המעבר.

מובהר, כי ביחס להעברות זכויות שיבוצעו/יחתמו, ככל שיחתמו, החל ממסירת מסמכי הבנק המלווה לב"כ הבעלים ועד להשלמת רישום זכות הבעלות במקרקעין על שם היזם, זכויות יחיד הבעלים המוכר ביחידה הנוכחית ו/או במקרקעין ו/או ביחידה החדשה לא ירשמו על שם הנעבר ותיירשם לטובתו הערת אזהרה בלבד (בכפוף להסכמת הבנק המלווה). כמו כן מובהר, כי במקרה של מכר זכויות כאמור על ידי הנעבר לצד שלישי אחר, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הצד השלישי כאמור אלא כנגד ובד בבד עם מחיקת הערת האזהרה הרשומה לטובת הנעבר (אם וככל שנרשמה), והכל על חשבון ובאחריות הנעבר.

22.8. כל עסקה אשר תבוצע על ידי מי מיחיד הבעלים כאמור לעיל, תעשה בהתאם להוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למנוע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע הפריקט ו/או רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות היזם על פי הסכם זה.

22.9. להסרת ספק מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים ו/או היטלים (לרבות היטל השבחה) ו/או תשלומי חובה כלשהם ו/או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי מי מיחיד הבעלים, לרבות במקרה שבעטייה של העברת הזכויות יישלל ו/או לא יחול הפטור ו/או ההטבה המוקנה ליחיד הבעלים ו/או ליזם בהתאם לאמור בהסכם זה ו/או בכל מצב שבו יוטל מס ו/או תשלום חובה כלשהם בגין העברת הזכויות כאמור, כי אז יהיה אותו יחיד בעלים האחראי הבלעדי לתשלום כל המיסים, ההיטלים, תשלומי החובה וההוצאות החלים בגין העברת הזכויות ו/או החלים עקב כל פטור ו/או הפחתה ו/או הטבה תחול החובה על אותו יחיד בעלים המבצע את העברת הזכויות כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ו/או שנשללו בעטייה וכי אותו יחיד בעלים מתחייב לשלם לאלתר ומיד עם דרישה ראשונה מרשויות המס ו/או מהיזם ובכל מקרה במועד שלא יגרום לעיכוב כלשהו בקיום התחייבויותיו בהתאם להוראות ההסכם.

הפרת הוראות סעיף 22.9 לעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

22.10. למען הסר ספק מובהר במפורש כי היזם לא יישא ולא יהיה אחראי לתשלום היטל ו/או מס כלשהו בגין מכירת ו/או העברת זכויותיו של מי מיחיד הבעלים לצד שלישי כאמור לעיל וכי הבעלים והצד השלישי רוכש הזכויות יהיו האחראים הבלעדיים לתשלום כל המיסים ו/או ההיטלים כאמור בהתאם לדרישת רשויות המס ובכל מקרה במועד שלא יגרום לעיכוב כלשהו בקיום התחייבויותיהם ו/או בביצוע הפריקט בהתאם להוראות ההסכם זה.

22.11. כמו כן, להסרת ספק מובהר כי היזם אינו אחראי בשום אופן להצהרות המוכרים ו/או להתחייבויותיהם כלפי הרוכש/נעבר והמוכרים יהיו האחראים הבלעדיים בכל הקשור בהסכם עליו חתמו עם הרוכש/נעבר.

22.12. הבעלים מאשרים ומצהירים כי ידוע להם שהעברת זכויותיהם לצד שלישי, כולן או מקצתן, ללא קיום כל האמור לעיל במצטבר, מהווה גם הפרה יסודית של ההסכם ותגרום, בין היתר, לביטולה של כל בטוחה שהמוכרים קיבל מהיזם, וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים ו/או נוספים המוקנים לבעלים על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

22.13. בנוסף על האמור לעיל, בתקופה שמיום מסירת מסמכי הבנק המלווה לב"כ הבעלים ועד לתיקון צו הבית המשותף ורישום דירות הבעלים החדשות כיחידות נפרדות ועצמאיות ע"ש הבעלים, ינהל ב"כ היזם את רישום הזכויות בדירות הבעלים החדשות והיזם ינפיק אישור בדבר פרטי דירת הבעלים החדשה וייחודה על שם הדייר הרלוונטי ובדבר היותה מוחרגת מכל הערות ו/או השעבודים ו/או כל זכויות צד ג' אחרות שמקורן ביזם ו/או רוכשי דירות היזם ו/או מוסדות פיננסים מטעמם ויגבה תשלום בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

22.14. הפרת הוראות סעיפים 22.1 - 22.13 לעיל, על סעיפי המשנה בהם, תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

23. ניהול הבניינים החדשים

הרכוש המשותף בבניינים החדשים ינוהל על ידי חברת ניהול. הנציגות, יחד עם נציגים ככל שיהיו מבין רוכשי דירות היזם, תמנה את חברת הניהול מבין 3 חברות ניהול שהיזם יציע לה. החברות שיציע היזם תהיה חבורת מנוסות בניהול בניינים מסוג זה והבחירה תעשה על פי שיקולי טיב ומחיר. נציגות הבית המשותף תהיה רשאית לבחון שמות נוספים ובלבד שההתקשרות עם חברת הניהול תעשה 6 חודשים לפחות לפני המועד הצפוי להשלמת בניית הבניין החדש ותחילת מסירת הדירות. תקופת הניהול לא תעלה על 24 חודשים ממועד מסירת היחידות לבעלים (מסירת היחידה הראשונה). ככל שלא נבחרה חברת ניהול כאמור, ולא תבחר חברת ניהול ע"י הנציגות או נציגים בבניין החדש מבין בעלי הזכויות בבניין, יהא רשאי היזם, לאחר מתן התראה בת 60 ימים, למנות חברת ניהול, ובלבד שתהא חברה בעלת מוניטין ותנאי החוזה יהיו תנאים הנהוגים באותו המועד בבניינים דומים.

מיסים, היטלים, אגרות ותשלומים

24.1. כפוף לנכונות הצהרות הבעלים לפי סעיף 3.28 וכן מילוי מלא נכון ומדויק של שאלוני המס, היזם יישא בכל התשלומים, ההוצאות, מס שבח, מע"מ מס רכישה, וההיטלים החלים ו/או שיחולו בקשר לפרויקט, לרבות אלה המפורטים להלן (הכל למעט תשלומים שנקבע לגביהם במפורש בהסכם זה כי חלים על הבעלים):

24.1.1. כל ההוצאות הכרוכות בייזום ואישור התב"ע החדשה ותכנון הפרויקט.

24.1.2. קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט.

24.1.3. תשלומים שיידרשו לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין החלקות (לרבות אגרות והיטלים בגין סלילת כבישים, מדרכות, תיעול, צנרת וכיוצ"ב) לרבות היטלי השבחה, ככל שיחול, כפי שיידרש לצורך מתן היתרי בנייה ו/או לצורך קבלת היתרי אכלוס ותעודת גמר לבניינים החדשים, לרבות חיבור הבניין החדש ויחידות הבעלים החדשות לרשת החשמל (כולל תלת פאזי), המים, הטלפון והגז (למעט תשלום פיקדונות בחוזי ההתקשרות עם הגז, שיעשה על ידי הבעלים ובאחריותם). בהתאם, למעט פיקדון בגין מונה הגז לדירה הקיימת, ממחים בזאת הבעלים את זכויותיהם להחזירים בגין פיקדונות ו/או מוני חשמל, מים וכיוצ"ב.

24.2. אגרות ותשלומים

24.2.1. היזם יישא בכל התשלומים בקשר עם בניית הפרויקט, לרבות חומרים, ציוד, מתקנים, שכר עבודה, שכר קבלני משנה, אדריכלים, מהנדסים, יועצים, מתכננים, מדידות, תכנון ובדיקות.

24.2.2. בכפוף להוצאות סעיף 24 זה לעיל ולהלן ולקיום התנאים המתלים ואי התקיימות אילו מהתנאים המפסיקים, היזם יישא בכל ההיטלים ו/או אגרות פיתוח ו/או הוצאות פיתוח לצורך קבלת היתר הבנייה.

24.2.3. היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בחיבור הבניין והיחידות החדשות לרשתות החשמל, המים, הגז (למעט פיקדון בגין מונה גז החל על הבעלים), הביוב, התיעול, הטלפון, כבישים ומדרכות.

24.2.4. היזם יישא בעלויות תיקון צו הבית המשותף, לרבות עריכת תשריט הבית המשותף, באגרות רישום הבית המשותף, שכ"ט עו"ד לרישום הבית המשותף ורישום יחידות הבעלים החדשות ע"ש הבעלים.

למען הסר ספק, מובהר כי מדובר ברישום ראשון ע"ש הבעלים. על כן, ככל ומי מהבעלים ימכור את זכויותיו ביחידתו החדשה, יישא אותו בעלים ו/או הנעבר מטעמו בכל האגרות הכרוכות בהחלפת הרישום וכן בכל העלויות הכרוכות בכך ובכלל זה הסבת ערבויות ותשלומי מיסים והיטלים שיחולו בגין העברת הזכויות.

24.2.5. היזם יישא בשכ"ט ב"כ הבעלים, שמאי הבעלים והמפקח מטעם הבעלים, בהתאם להסכם שכ"ט המצורף להסכם זה **כנספחים ו', ו'1, ו'2** להסכם זה.

24.3. מבלי לגרוע מהוצאות התנאי המתלה בעניין זה, ביצוע מטלות ציבוריות שתטיל הוועדה המקומית על היזם, ככל ויוטלו, יבוצעו וישולמו על ידי היזם, בהתאם לתנאים שסוכמו בין היזם והוועדה המקומית.

24.4. מובהר, כי בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים ולקיום התחייבותיהם בהתאם להוצאות ההסכם, הבעלים לא יידרשו לשאת בתשלום כלשהו בגין התקשרותם עם היזם בהסכם זה שלא הוטל עליהם בהסכם זה במפורש.

24.5. על אף האמור בסעיף 24.4 לעיל, התשלומים ו/או החיובים המפורטים להלן יחולו על הבעלים וישולמו על ידי הבעלים:

24.5.1. כל התשלומים בקשר עם הסדרת הזכויות הקנייניות לרבות רישום עדכני ומלא על שמם בלשכת רישום המקרקעין, קבלת כל אישור מאת כל צד שלישי להתקשרות יחיד הבעלים בהסכם זה ולרישום הזכויות בממכר על שם היזם ו/או לפקודתו, לרבות (אך לא רק) אישור ביהמ"ש, אפוטרופוס, נאמן וכיו"ב.

24.5.2. התשלומים השוטפים בלבד החלים על הבעלים כהגדרתם בסעיף 24.6 להלן.

24.5.3. כל תשלום ו/או הוצאה שתחול בגין אחריות הבעלים לפינוי היחידות הנוכחיות, לרבות מכל מחזיק, שוכר, דייר מוגן ו/או כל צד שלישי אחר (למעט בכל הנוגע לדמי ההובלה עבור הבעלים או קרוב משפחה מדרגה ראשונה הגר בדירה כמפורט בסעיף 6.46.4 לעיל).

24.5.4. אחריות הבעלים לסילוק כל הערה ו/או שיעבוד ו/או חוב ו/או עיקול ו/או זכות צד שלישי כלשהו הרשומים על זכויותיהם במקרקעין ו/או ביחידות הנוכחיות וכן אחריותם לאפשר את רישום המשכנתא בפועל לטובת הבנק המלווה, למחוק את המשכנתא הנוכחית ותשלום על עמלה או תשלום לבנק הממשכן בקשר עם מחיקתה.

24.5.5. התחייבות הבעלים שעל זכויותיהם במקרקעין רשומות משכנתאות, לשלם את ההחזרים החודשיים של המשכנתאות וכן כל עמלה או תשלום לבנק הממשכן בקשר עם המשכנתא כאמור.

24.5.6. תשלום הפיקדון בעבור מוני הגז (לרבות מקדמת על תצרוכת הגז) בגין יחידות הבעלים בבניין החדש, ככל שיידרשו על ידי ספק הגז.

24.5.7. כל תשלום אחר שלגביו נקבע בהסכם זה במפורש שהוא יחול על הבעלים.

24.6. כל התשלומים, לרבות המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים והממשלתיים השוטפים החלים בגין הבעלות ו/או החזקה של הבעלים ו/או מי מטעמם ביחידות הבעלים, ובכלל זה בגין מים, ארנונה, חשמל, גז, טלפון וועד בית וכיו"ב (להלן: "**התשלומים השוטפים**"), אשר חלים ו/או יחולו על יחידות הבעלים, בעליה או מחזיקה עד למועד פינוי היחידות בפועל על ידי הבעלים ומסירתן בפועל ליזם בהתאם להוראות הסכם זה, יחולו על הבעלים וישולמו על ידם, ואילו כל התשלומים השוטפים עבור התקופה שממועד זה ואילך, יחולו על היזם וישולמו על ידו ובאחריותו, עד למועד מסירת החזקה ביחידות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה. ממועד מסירת יחידות הבעלים החדשות כאמור, יישא כל צד בתשלומים השוטפים החלים עליו בגין היחידות הבעלים החדשות בבניין החדש (הבעלים בגין יחידות הבעלים והיזם או רוכשי יחידות היזם בגין יחידות היזם).

24.7. שילם היזם אגרות, מיסים, היטלים ותשלומים כיוצ"ב לרשות כלשהי, זכאי היזם לכל יתרת זכות שתהיה בגין תשלומים אלו, וככל ויבוטל הסכם זה מכל סיבה שהיא, זכאי היזם לדמי החזר והשבה מלאים מאותה הרשות. סעיף זה מהווה המחאה בלתי חוזרת, מוחלטת וגמורה ליזם של כל זכות להשבת ו/או החזר מלוא התשלומים כאמור.

מוסכם במפורש כי בכל מקרה שרשות כלשהי תשיב לבעלים כספים כלשהם ששולמו לה על ידי היזם בשם ו/או בעבור הבעלים בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה, לרבות על דרך של קיזוז כנגד חוב אחר כלשהו של הבעלים, מתחייבים הבעלים להשיב ליזם את כל הסכומים ששולמו על ידו, על הפרשי הריבית וההצמדה בגינם, לאלתר ולא יאוחר מ- 7 ימים ממועד קבלת החזר המס ו/או התשלום מהרשות לה שולמו הכספים או ממועד קבלת הודעה על קיזוז התשלומים כנגד חובות אחרים של הבעלים כאמור, לפי העניין. על אי תשלום הכספים ליזם בהתאם לאמור בסעיף זה תחולנה הוראות ההסכם החלות על הלוואת המסגרת ויתרת החוב, בשינויים המחויבים.

24.8. **מס שבח ומס רכישה**

24.8.1. היזם יטפל בדיווח על העסקה נשוא הסכם זה למשרד מיסוי מקרקעין בשם שני הצדדים. הבעלים יחתמו על ייפוי כוח מיסויי לטובת ב"כ היזם ולטובת יועצי המס מטעם היזם על מנת שאלה יוכלו לפעול בשם אצל רשויות המס וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותם לחתום באופן אישי על כל טופס והודעה לרשות המיסים ככל שיתבקשו לעשות כן.

24.8.2. יועץ המס יהא רשאי לערוך שומות מס שבח ומס רכישה בשם יחיד הבעלים ולהגישן לרשויות מיסוי מקרקעין, ויחיד הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עימו ועם היזם, לחתום על כל מסמך ו/או הצהרה ולהמציא כל מסמך שיידרש כדי לתמוך בשומה כאמור לרבות מסמכים להוכחת יום ושווי רכישה, גם לאחר החתימה על ההסכם.

24.8.3. הבעלים מצהירים ומתחייבים בזה, כי כל זכות ו/או זיכוי ו/או יתרה ו/או פטור אשר הינם זכאים לקבל מאת ו/או כלפי כל רשות, ובכלל זה העירייה, בכל הנוגע לאגרות ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים כלשהם אשר חובה לשלםם כתנאי להוצאת היתר בנייה וביצוע העבודות להקמת הפרויקט, ושם יזקפו אותם לטובת היזם, יוכלו הם להביא לחיסכון בעלויות היזם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, אגרות בנייה ו/או אגרות והיטלי פיתוח, סלילת כבישים ומדרכות, ביוב, תיעול וניקוז, הנחת צינורות וכיו"ב, ממחית בזה ליזם בהמחאה גמורה ומוחלטת, לרבות זכותם לקבלת כל קיזוז ו/או זיכוי ו/או פטור מהתשלומים כאמור באופן שייזקפו כל תשלומיהם ו/או זכויותיהם לטובת היזם, והם מתחייבים לשתף פעולה עם היזם ולעמוד בכל ההתחייבות החלה עליהם מכוח כל דין ו/או הסכם על מנת שהיזם יוכל לנצל פטור ו/או הטבה כאמור ובלבד שלא יהיה בניצול כל הזכות ו/או הזיכוי ו/או היתרה ו/או הפטור כאמור, כדי לחייב את הבעלים לגור ביחידתו למשך תקופה מסוימת ו/או לא למכור את יחידתו לאחר. האמור יחול גם על זכויות כלפי חברת החשמל. כמו כן, יהא היזם זכאי לעשות שימוש בפטור מארנונה בגין "נכס ריק" ככל שעומד לזכות מי מהבעלים, ובלבד שלא יהיה בשימוש בפטור הנ"ל כדי לגרוע מזכות הבעלים לעשות שימוש בפטור הנ"ל ביחס ליחידתו החדשה.

24.8.4. הבעלים מתחייבים שלא לבצע כל פעולה שתפגע בזכאותם לפטור ממס שבח/רכישה כקבוע בהסכם זה, שאם לא כן, מס השבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ יחול על הבעלים והבעלים יישאו בתשלום המס כאמור באופן בלעדי.

24.8.5. הבעלים ישתפו פעולה ככל שיידרש על ידי היזם, כל יחיד בעלים חותם במעמד חתימת הסכם זה על בקשה לפטור ממס שבח לפי פרק חמישי 4 ו/או פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין, על מנת שיעשה בהם שימוש לצרכי קבלת פטור ממס שבח בגין מכירת הממכר ליזם והיזם יהיה רשאי להשתמש בייפוי הכוח **נספח ג' 1** גם למטרה זו, בלי לגרוע מחובת כל יחיד בעלים לעשות כל פעולה כאמור בעצמו.

מבלי לגרוע מהאמור ובכפוף לאמור בסעיף 23 לעיל, הבעלים מתחייבים לחתום על בקשה לפטור ממס שבח לפי פרק חמישי 1 ו/או פרק חמישי 4 ו/או פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין ועל הודעה אודות דחיית יום המכירה לפי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין ולעשות שימוש בכל הטבת מס על מנת להביא להפחתת עלויות היזם, לרבות פריסת שבח ו/או הפחתת שיעור מס השבח ו/או לאפשר ליזם לפתוח שומות מס שבח שנערכו בעבר בגין עסקאות קודמות של מי מיחיד הבעלים ולהחליף שימוש בכל פטור ממס שבח, ככל שניתן ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם, ולנצל באופן מרבי ומיטבי את כל הפטורים 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, ובין אם יחולו ו/או יאושרו בעתיד מכוח כל האמור לעיל הכל לרבות אפשרות לחשב את המס בפריסה בהתאם להוראות סעיף 48א(ה) חוק מיסוי מקרקעין -

ולעמוד בכל ההתחייבויות והתנאים הדרושים לצורך כל פטור כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבויות במסגרת חבות במס שבח ו/או בהיטל השבחה או במסגרת פטור מתשלום והכל ובלבד שלא תוטל על הבעלים כל חבות או אחריות בקשר לכך שאיננה מפורטת במסגרת הוראות הסכם זה ומבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הבעלים על פי הסכם זה.

24.8.6. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה בכל הקשור בחבות במס שבח ובמס הרכישה כאמור לעיל, ובכלל זאת להמציא את כל המסמכים והנתונים הרלבנטיים כפי שיידרשו על ידי ב"כ הצדדים ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש ו/או להגיש השגה ו/או ערר על החיוב במס שבח.

24.8.7. היזם ישלם את מס הרכישה החל עליו בגין העסקה נשוא הסכם זה.

24.9. מובהר בזאת, כי ככל ולא יאושר פטור מלא כאמור בפרק ה' 4 לחוק מיסוי מקרקעין למי מיחיד הבעלים, בגין מכירת היחידה הנוכחית ליזם, או בגין רכישת היחידה החדשה מהיזם בשל אי קיום התנאים לפטור בסעיף 49.ב. (ב) לחוק מיסוי מקרקעין (לרבות אם היחידה מוחזקת על ידי מי מהבעלים כמלאי עסקי או אם היחידה לא שימשה למגורים שנתיים רצופות לפחות בטרם חתימת מי מהבעלים על הסכם זה ו/או תחלל לשמש למגורים) ו/או אי קיום התחייבות שיש לו בקשר עם עמידה בתנאי החוק לקבלת כל פטור ממס כאמור, אזי אותו יחיד בעלים רלוונטי יידרש, ככל ויחול מס שבח או רכישה או מע"מ או כל תשלום אחר, לשאת בתשלומים אלו. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיפים 3.28 ו-24.8. לעיל. מובהר כי בעלים שאינו מקיים מי מתנאי הפטור יוכל להעביר ליזם שומה עצמית מטעמו לשם הגשתה לרשות המיסים. ככל ולא יעביר שומה עצמית מטעמו עד 5 ימים לפני המועד האחרון לדיווח על העסקה, יערוך יועץ המס שומה עצמית בשם הבעלים על סך המידע כפי שיהיה בידיו באותה עת ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד היזם ו/או יועץ המס. בעלים שיבקש להגיש השגה ו/או ערר על שומה שהונפקה לו והוא חייב בתשלומה, יעשה כן בעצמו ועל חשבונו.

24.10. כל העלויות הכרוכות ו/או הנדרשות לשם ביצוע הפרויקט באמצעות הבנק המלווה, לרבות עמלות הבנק, עמלות ערבויות ו/או הארכתן, ריביות וכיוצא"ב יחולו על היזם וישולמו על ידו, למעט עמלות ותשלומים כאמור אשר הוטלו על הבעלים במפורש בהסכם זה.

24.11. כל מס שיחול בגין מכירת יחידות היזם, יחול וישולם ע"י היזם ו/או רוכשי יחידות היזם, לפי העניין ובהתאם להוראות הדין.

24.12. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 24 זה לעיל ולהלן, מוסכם במפורש כי הבעלים מתחייבים לאפשר ליזם לנצל ולמצות כל פטור ו/או הנחה ו/או הפחתה אחרים ו/או נוספים בתשלום מס ו/או היטל כלשהם, אם וככל שיאושרו בכל עת בעתיד בגין ו/או מכוח פינוי בינוי, על כל תיקוניה ו/או עדכוניה ו/או כל תוספת לפינוי בינוי כאמור (להלן: "**הפטור הנוסף**"). מוסכם כי היזם יהא רשאי לנצל את הפטור מהיטל השבחה המוקנה לבעלים (המתגורר ביחידה בעצמו ו/או בן משפחתו המתגורר ביחידה) ובלבד שבמועד מסירת יחידות הבעלים החדשות לבעלים, ימציא היזם לב"כ הבעלים ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור של 50% מסכום ההיטל בהתאם לחוות דעת שמאית חלוטה שתוקפה ל-4 שנים מיום המצאתה. הערבות הבנקאית תושב ליזם בתום 4 שנים ממועד מסירת יחידות הבעלים החדשות לבעלים. במקרה בו עקב ניצול הפטור תקום חבות למי מיחיד הבעלים - היזם מתחייב לשלם את ההיטל (מבלי לגרוע מזכותו להשיג על גובה ההיטל) בהתאם להוראות כל דין וככל שזה לא יושלם, יהווה הדבר הפרה יסודית של הוראות הסכם זה, ומבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה עומדים לרשות הבעלים יהא רשאי ב"כ הבעלים להגיש בקשה לחילוט הערבות בגובה סכום היטל ההשבחה והיזם מתחייב להמציא לב"כ הבעלים ערבות חדשה.

24.13. האמור לעיל יחול בהתאמה גם על כל פטור נוסף כאמור לעיל שיאושר מכוח כל חקיקה נלווית ו/או משלימה לפינוי בינוי כאמור, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור כל תיקון ו/או עדכון בחוק מיסוי מקרקעין כהגדרתו לעיל ו/או בחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או כל חוק אחר, ולרבות כל הוראת שעה ו/או הוראת ביצוע ו/או תקנה מכוח כל האמור לעיל.

24.14. לקיום כל האמור לעיל, מתחייבים הבעלים לחתום לאלתר על כל מסמך ו/או בקשה סבירים שיידרשו על ידי היזם גם לאחר החתימה על הסכם זה, ובלבד שכל מסמך כאמור אושר תחילה על ידי ב"כ הבעלים ושלא יהא בחתימתם כאמור כדי להטיל עליהם הוצאה ו/או אחריות שלא נטלו במפורש בהתאם להוראות ההסכם.

24.15. אין באמור בסעיף 23 זה לעיל על תתי סעיפיו כדי לגרוע מכל התחייבויות הבעלים לפי הסכם זה ובהתאם להוראותיו.

25. ייפוי כוח על פי הסכם זה

25.1. הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ היזם ויועצי המס מטעם היזם, בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספת א'4**, לייצוגם בפני רשויות המס בקשר עם הסכם זה ולרבות לבקש ו/או לקבל ו/או להחליף כל פטור ממס שבח במקום ו/או בשם הבעלים. ייפוי הכוח כאמור לעיל יימסרו לידי היזם במועד חתימת היזם על ההסכם.

25.2. במעמד חתימת הסכם זה על ידם, חותמים יחיד הבעלים על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ היזם וב"כ הבעלים לביטול ומחיקת רישום הבית המשותף הקיים במועד החתימה על הסכם זה בנוסח הרצ"ב **כנספת א'9** ולרישום יחיד הבעלים כבעלים במשותף (מושעא) במקרקעין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף בבניין הקיים. ייפוי הכוח יימסר לב"כ הבעלים במועד חתימת ההסכם על ידי כל אחד מיחיד הבעלים ויחיד הבעלים מורים לב"כ הבעלים למסור את כל ייפוי הכוח כאמור לידי היזם במועד הפינוי כהגדרתו לעיל, כתנאי וכנגד מסירת ערבויות או פוליסות חוק המכר ו/או הערבויות המוסכמות לב"כ הבעלים, או לחילופין מסירת כתב ההתחייבות כהגדרתו לעיל, וקיום ההתחייבויות השלובות על ידי הצדדים בהתאם להוראות סעיף 10.2 לעיל.

25.3. להבטחת מילוי כל התחייבויותיהם של הבעלים לפי הסכם זה, חותמים הבעלים במעמד חתימת הסכם זה על ידם, על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף בזאת **כנספת א'5** לחוזה זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממנו והמקנה לב"כ היזם את כל הכוחות המפורטים בו, בו מייפיים הבעלים את כוחם של ב"כ היזם וב"כ הבעלים 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 ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול הרישום הקיים בנוגע ליחידות הנוכחיות, רישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, ביטול או תיקון הבית המשותף הקיים ורישום בית משותף בהתאם להוראות הסכם זה, רישום וייחוד הערות אזהרה, רישום הזים כבעלים במקרקעין, ייחוד ורישום הממכר ויחידות הזים על שם הזים ו/או לפקודתו ורישום יחידות הבעלים על שם הבעלים ולשם קיום שאר התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

ייפוי הכוח הרצ"ב **נספח א' 5** לעיל, יימסרו לידיהם הנאמנות של ב"כ של הבעלים במועד חתימת כל אחד מיחיד הבעלים ויחיד הבעלים מורים לב"כ הבעלים למסור את כל יפוי הכוח כאמור לידי הזים במועד מסירת יחידות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה.

25.4. הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה על ידם, על בקשה לרישום הערת אזהרה, לרישום הערת אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין לטובת הזים. הבקשה כאמור לעיל יימסר לידי הזים במועד חתימת כל יחיד בעלים על ההסכם והזים יהא רשאי לעשות בו שימוש לצורך רישום הערת האזהרה לטובתו בהתאם להוראות הסכם זה.

25.5. הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה על ידם, על יפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הזים וב"כ הבעלים בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח א' 8**, לניהול הליכים כנגד הדייר הסרבן כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות סעיף 28 להלן. ייפוי הכוח כאמור לעיל יימסרו לידיהם הנאמנות של ב"כ של הבעלים במועד חתימת כל אחד מיחיד הבעלים ויימסרו לידי הזים במועד חתימת הסכם זה על ידי הזים, והזים יהא רשאי לעשות בו שימוש לצורך ניהול ההליכים כאמור בהתאם להוראות הסכם זה.

25.6. הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה על ידם, על יפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הבעלים וב"כ הזים בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח א' 6**, לניהול כל הליכי התכנון אל מול רשויות התכנון המוסמכות והכל בכפוף להוראות הסכם זה. ייפוי הכוח כאמור לעיל יימסרו לידי ב"כ הבעלים במועד חתימת כל יחיד בעלים על ההסכם, וכ"א מב"כ הצדדים יהא/ו רשאי/ים לעשות בו שימוש לצורך תכנון הפרויקט כאמור בהתאם להוראות הסכם זה.

25.7. הבעלים חותמים במעמד חתימת הסכם זה על ידם, על יפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הזים וב"כ הבעלים בנוסח המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח א' 7**, המאפשר לב"כ הצדדים לפנות לבנקים בעלי המשכנתאות הרשומות על יחידות הבעלים הנוכחיות, לצורך קבלת הסכמתם לביצוע הפרויקט. ייפוי הכוח כאמור לעיל יימסרו לידי הזים במועד חתימת כל יחיד בעלים על ההסכם.

25.8. הזים חותם על יפוי כוח נטריוני **נספח ב'** פרוטוקול החברה למחיקת הערת אזהרה לטובתו במקרה של בטלות הסכם זה מכל סיבה שהיא וכן, על יפוי כוח נטריוני ופרוטוקול החברה למחיקת הערות האזהרה ולמתן הסכמות שיעשה בו שימוש כמפורט בכפוף להוראות הסכם זה.

25.9. אין במסירת ייפוי הכוח דלעיל כדי לגרוע או לשנות בצורה כלשהי מהתחייבויותיו של כל צד לחתום על כל מסמך שהוא חייב בחתימתו לפי חוזה זה ומכוחו, במועד שיידרש לכך ובהתאם להוראות ההסכם.

26. רישום

26.1. מובהר ומוסכם בזה, כי הזים רשאי לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של הסכם זה עם חתימתו ובלבד שהפקיד בידי ב"כ הבעלים יפוי כוח בלתי חוזר ופרוטוקול חתום ומאומת כדין לשם מחיקת הערת האזהרה **נספח ב'**, לפי הוראות הסכם זה.

26.2. הזים יגרום לרישום הפרויקט כבית משותף בהתאם לפרק ד' לחוק המקרקעין, לרבות בדרך של תיקון צו הבית המשותף שניתן בנוגע למקרקעין, ויגרום לרישום היחידות החדשות בבניין החדש כיחידות נפרדות במסגרת הבית המשותף שירשמו כתתי החלקות, על הצמודותיהן ועל חלקן היחסי ברכוש המשותף, הכל תוך המועדים הקבועים לכך בחוק המכר יחידות. על אף האמור, עיכובים ברישום הבית המשותף ו/או ייחוד היחידות בפרויקט הנובעים מסיבות שאינן קשורות בזים ו/או אינן בשליטתו ידחו בהתאמה את המועדים המפורטים לעיל.

26.3. מוסכם, כי לאחר הריסת המבנה הקיים יאפשרו יחיד הבעלים לזים לפעול למחיקת וביטול רישום הבית המשותף הקיים במועד החתימה על הסכם זה ולרישום זכויות יחיד הבעלים במקרקעין בבעלות משותפת (מושעא) במקרקעין, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף בבניין הקיים לפי נסח רישום המקרקעין הרצ"ב **נספח א'** להסכם זה, לרבות פנייה לבנק ממשכן וקבלת אישורו לרישום כאמור, לפי העניין לקיום האמור, חותמים הבעלים על יפוי הכוח על המסמכים לביטול הבית המשותף.

26.4. החל ממועד קבלת טופס 4 ומתן הודעת המסירה לבעלי היחידות, יהא הזים רשאי להעביר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, את מלוא הזכויות של הבעלים במקרקעין ו/או בחלקה. לשם יעול הליכי הרישום יהיו ב"כ הצדדים רשאים להסכים על הקדמת המועד הנ"ל ובלבד שהתקבל אישור המפקח מטעם הבעלים כי טופס 4 צפוי להתקבל בתוך 3 חודשים וכי הזים לא מצוי בהפרה יסודית כמפורט בסעיף 27.4.

כמו כן, לאחר קבלת טופס 4 ולא מוקדם חודשיים (2 חודשים) לפני תחילת משלוח הודעות על מסירת יחידות הבעלים החדשות, יהיה הזים רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לרשום על זכויותיו ו/או על זכויות הבעלים הערות אזהרה מפורטות (המציינת את פרטי ותיאור כללי של היחידה הנמכרת) לטובת רוכשי יחידות הזים ו/או לטובת בנקים למשכנתאות שיממנו את רכישת היחידות כאמור, ולהבטיח את זכויות הבעלים במקרקעין ו/או בחלקה בהתאם לאחת החלופות שלהלן (לפי שיקול דעתו של הזים):

א. ירשום בפנקסי המקרקעין על שם יחיד הבעלים את זכות הבעלות או החכירה, לפי העניין, בחלק מהחלקה עליה נבנתה יחידת הבעלים החדשה וזאת בהתאם לשטח רצפת יחידת הבעלים החדשה ביחס לשטח הרצפות של כלל היחידות בבניין;

במקרה כאמור, לאחר ביצוע הרישומים האמורים והמפורטים בסעיף זה לעיל, הוראות הסכם זה יהיו לשם כך הסכם שיתוף כמשמעותו בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, באופן שבו ייוחדו לכל אחד מהצדדים (הזים וכל אחד מהבעלים) מלוא זכויות החזקה והשימוש הייחודיים והבלעדיים בחלק מהחלקה ו/או המקרקעין המהווה את יחידותיהם החדשות (יחידות הזים ויחידת הבעלים החדשה, בהתאם להוראות הסכם זה), וכי

בכפוף להוראות הסכם זה, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לנהוג בחלק שייוחד לו, כאמור לעיל, מנהג בעלים לכל דבר ועניין, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל רישום הערות אזהרה לטובת רוכשים ו/או רישום שעבודים לטובת בנקים מממנים. פירוק השיתוף בין הצדדים יעשה בדרך של רישום בית משותף.

ב. ירשום בפנקסי המקרקעין על זכויותיו של היזם ו/או הבעלים במקרקעין ו/או בחלקה עליה נבנתה יחידת הבעלים החדשה - הערת אזהרה מפורטת (המציינת את פרטי ותיאור כללי של יחידת הבעלים החדשה), לטובת יחיד הבעלים לגבי זכויותיו ביחידה החדשה. על אף האמור לעיל, מובהר כי רישום הערת אזהרה לטובת הבעלים על זכויות הבעלים במקרקעין ו/או בחלקה עליה נבנתה יחידת הבעלים החדשה יכול ויבוצע אף בטרם טופס 4 ומשלוח הודעות על מסירת יחידות הבעלים החדשות.

מובהר, כי רישום הזכויות כאמור בסעיף (א) ו- (ב) דלעיל יבוצע באופן שבו זכויות יחיד הבעלים תהיינה נקיות וחופשיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד שלישי (למעט המשכנתא לבנק המלווה - (בכפוף למכתב ההחרגה הסופי מהבנק המלווה אשר ימסר לבעלים כתנאי לביטול ערבות חוק המכר), הע"א לטובת היזם, הערות שנרשמו על המקרקעין לצורכי הפרויקט שנדרשות על ידי רשויות התכנון והעירייה ובכלל זה זיקות הנאה ו/או הערה על פי תקנה 27 וכיו"ב) וכן למעט משכנתאות ו/או שעבודים ו/או משכונות ו/או עיקולים ו/או הערות אזהרה שירשמו לבקשת הבעלים הרלוונטי ו/או בעטיו).

מוסכם, כי החל מהנפקת מסמכי השעבוד לבנק המלווה ועד למועד רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום יחיד הבעלים, כבעלים של יחידות הבעלים החדשות בהתאם להוראות הסכם זה, העברת זכויות של מי מהבעלים במקרקעין לא תבוצע בלשכת רישום המקרקעין, אלא בספרי היזם כחברה משכנת, והיזם מתחייב לנהל על חשבונו ספרי חברה משכנת ולהנפיק אישורי זכויות לבעלים במקרה של מכירה ו/או העברה של זכויות הבעלים ביחידת הבעלים החדשה והכל בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999.

הבעלים מתחייבים לשאת פעולה עם היזם ולחתום בעצמם באופן אישי על כל מסמך הדרוש לביצוע פעולות הרישום כאמור, מבלי לגרוע מזכות היזם לעשות שימוש ביוני הכוח בהתאם להוראות ההסכם.

26.5 בתוך 6 חודשים ממועד רישום הבניין החדש כבית משותף, יחידות הבעלים החדשות לרבות כל השטחים הצמודים להן תיוחדנה ותירשמו על שם יחיד הבעלים ו/או לפקודתם והממכר, לרבות יחידות היזם וכל השטחים הצמודים להן, ייוחדו וירשמו על שם היזם ו/או לפקודתו. חלקי הצדדים ברכוש המשותף ייקבעו בהתאם להוראות סעיפים 26.6 – 26.8 להלן.

26.6 תקנון הבית המשותף ינוסח על ידי ב"כ היזם בכפוף לאישור המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ולהערות ב"כ הבעלים (אשר יינתנו בתוך 14 ימי עבודה ממועד המצאת מסמכי הרישום לידי ב"כ הבעלים וככל שהוראות מסמכי הבית המשותף עומדים בסתירה להוראות הסכם זה). ליחידות בבניין החדש יוצמדו במסגרת חניות, שטחי אחסנה, מרפסות לא מקורות ככל שתהיינה ושטחים אשר ניתן להוציאם עפ"י דין ובכפוף להוראות הסכם זה ממסגרת הרכוש המשותף, לפי שיקול דעת היזם ובאופן שזכויות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה לא תפגענה. כמו כן, לכל יחידה בבית המשותף יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם לשטח רצפת היחידה ביחס לשטח כלל היחידות בבית המשותף (ללא שטחי הצמודות). למען הסר ספק, היזם והבעלים יפעלו בהתאם להוראות והנחיות המפקח על בתים משותפים. כמו כן, בכפוף לאישור המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים, בתקנון הבית המשותף תיכלל הוראה האוסרת הקמת אנטנה סלולארית, וכן הוראה המאפשרת לכל בעל יחידה בבניין החדש לדרוש כי מעלית אחת בבניין החדש המותקן בה "מגנון פיקוד שבת" תופעל כ"מעלית שבת". דרש בעל יחידה כאמור, תופעל המעלית כמעלית שבת לכל הפחות מכניסת השבת או החג ועד השעה 24:00 בערב השבת או החג ומשעה 7:00 בבוקר יום השבת או יום חג ועד השעה 13:00 באותו יום והכל בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בתקנות (זמני הפעלת מעלית שבת בבית משותף שבו שתי מעליות לפחות), התשע"ד-2014 (או בתקנות שיחליפו אותן), והכל למעט אם יקבע אחרת בדין קוגנטי. הוצאות האחזקה וההפעלה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת, יחולו על כלל הבעלים בבית המשותף (בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף), אלא אם יקבע אחרת בהוראת דין קוגנטי. "מגנון פיקוד שבת" ו- "מעלית שבת" לצורכי סעיף זה - כהגדרתם מונחים אלה בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 ואילו הפעלת המעלית כמעלית שבת משמעותה הפעלת פיקוד השבת כמעלית שבת.

היזם יפעל להכללת האמור בסעיף זה בכל הסכמי המכר עם רוכשיו.

למען הסר ספק, במקרה ובו זמני הפעלת מעלית שבת כאמור לעיל ו/או אופן השתתפות הוצאות תחזוקת והפעלת מעלית השבת לא תאושר על ידי המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים, אזי יחולו הוראות המפקח/ת על רישום הבתים המשותפים ו/או הדין הקוגנטי והדבר לא יהווה הדבר הפרה של הסכם זה על ידי היזם ובמקרה כאמור בעלי היחידות מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד היזם.

26.7 היזם יהיה רשאי להוציא מהרכוש המשותף חניות, גגות, מרפסות לא מקורות, מחסנים, קירות חיצוניים, שטחים לבניית מערכות כגון חדר טרנספורמציה וחדר תקשורת, שטחי קרקע וכל שטח אחר שמותן על פי הדין להוציא מהרכוש המשותף, ולהצמידו ליחידות כלשהן לבחירת היזם בבית המשותף, הכל בכפוף להוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בהגדרת היחידות לבעלים או בהוראות במפרט הטכני לגבי חלקים/שטחים שאין להוציא ממסגרת הרכוש המשותף, וההצמידות ליחידות הבעלים כאמור.

26.8 לעניין רישום שטחי האחסנה בפרויקט, מוסכם כי היזם יהא רשאי להצמיד ליחידות הבעלים ויחידות היזם או שלא להצמידם אך להסדיר את זכויות השימוש והחזקה הבלעדיים של כל יחיד בעלים (בכפוף לכך שיאושרו שטחי אחסנה בהיקף מתאים לפי הוראות ההסכם) ו/או היזם ו/או רוכש יחידה מהיזם בשטחי האחסנה כאמור בתקנון הבית המשותף ו/או להסדיר את כל האמור בכל דרך חוקית אחרת, ובלבד שאופן הסדרת הזכויות כאמור יחול על יחידות היזם והבעלים באופן זהה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חלק מהרכוש המשותף שיוצמד לכל יחידה בבניין החדש יהא בהתאם לשטח הרצפה של כל יחידה לעומת שטח הרצפה של כלל היחידות בבניין החדש כאמור (לא כולל שטחי ההצמודות), לרבות יחידות היזם. על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש ובהוראה גוברת, כי במקרה שלא ינצל היזם או ינייד את מלוא זכויות הבנייה המוקנות לממכר כהגדרתו לעיל בגמר הפרויקט בכללותו - יהיו זכויות הבנייה הבלתי

- 26.9. הצדדים מתחייבים להופיע במשרד ב"כ הבעלים ו/או ב"כ היזם, לפי העניין, ולחתום על כל הבקשות ו/או ההצהרות ו/או המסמכים הדרושים לצורך רישום הפרויקט בבית משותף, לרישום ו/או ייחוד היחידות בבניין ו/או לכל פעולת רישום אחרת על פי הסכם זה, בתוך 7 ימים ממועד הודעת היזם בכתב.
- 26.10. הבעלים מתחייבים, להסיר ולשלם כל חוב הדרוש לצורך קבלת אישורי העירייה הנדרשים לצורך רישום צו בתים משותפים לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד הדרישה על ידי היזם וזאת לרבות לשלם בגין חובות ארנונה ומים עד למועד פינוי המבנה הקיים וממועד מסירת היחידות החדשות לבעלים, והיזם מצידו יוכל לעשות שימוש בייפוי הכוח (**נספח א'9**) לצורך הוצאת האישורים הנדרשים, מבלי לגרוע מהתחייבויות הבעלים כאמור.
- 26.11. במעמד רישום צו הבתים המשותפים, תיוחדנה ליחידות היזם הערות האזהרה וכל הרישומים האחרים שיירשמו לגבי יחידות היזם לפי תנאי הסכם זה וכן תיוחדנה הערות האזהרה לטובת הבעלים, וכל רישום אחר הנוגע לבעלים, ליחידות הבעלים (כל בעלים ביחס ליחידתו).
- 26.12. הבעלים מתחייבים שלא לבצע ושלא להרשות לאחרים לבצע ושלא להסכים לבצע בפרויקט שינויים ברכוש המשותף, בגגות הבניינים, בחזית המרפסות ובכל קיר חיצוני אחר של הבניין, בלי לקבל תחילה את הסכמתו מראש ובכתב של היזם. לאחר רישום הפרויקט בבית משותף, לא יהיו עוד הצדדים כפופים להוראות סעיף זה, אלא לתקנון הבית המשותף.
- 26.13. מוסכם, כי לשם ביצוע הפעולות והרישומים כאמור בסעיף זה לעיל, יהיו עוה"ד רשאים לחתום בשם הבעלים ובמקומם על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או הסכמות ו/או השטרות ו/או על כל מסמך אחר, הכול כפי שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל.

27. הפרות ותרופות

- 27.1. על הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"ג - 1973, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 27.2. פוגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על פי הסכם זה, יישא הסכום שבפיגור, כל עוד לא נקבע אחרת בהסכם זה, החל מהיום ה- 7 לפיגור, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע במועד תשלום הסכום בפועל לעומת המדד שהיה ידוע במועד שנועד לביצוע אותו תשלום וריבית פיגורים בשיעור של 4%, מחושבת לשנה (להלן: "**ריבית הפיגורים**"), החל מהיום השביעי מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות מכוח ההסכם ו/או על-פי כל דין.
- כן מובהר בזאת במפורש, כי אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות, סעד וזכות אחרים העומדים לרשות הבעלים ו/או היזם על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים אחרים ו/או נוספים לפי הסכם זה ו/או לפי הדין.
- 27.3. כל אחד מיחיד הבעלים מצהיר בזאת כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות חוזה זה, עלולה לגרום לנזקים כבדים לשאר יחיד הבעלים ו/או ליזם, וכי הוא עלול להיטבע לשלם את נזקיהם של כל הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה כאמור.
- יובהר מעל לכל ספק כי כל אחד מיחיד הבעלים אחראי באופן אישי למילוי וקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה בנפרד מיתרת יחיד הבעלים. לפיכך עוד מובהר כי הפרה של מי מיחיד הבעלים בקשר עם הוראות הסכם זה עלולה לזכות את היזם ואת יתר הבעלים בפיצוי אך ורק מאותו יחיד בעלים בלבד אשר הפר את ההסכם ובכל מקרה היזם ו/או הבעלים לא יוכלו לתבוע ו/או לדרוש כל פיצוי מכל יתר יחיד הבעלים שלא הפרו את ההסכם. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 26.5 להלן. עם זאת, הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים משותפים של יחידה מסוימת, יהיו אחראים ביחד ולחוד ובערבות הדדית ביניהם לחיובי הבעלים של אותה היחידה כלפי היזם.
- 27.4. על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה, מוסכם במפורש כי הפרת הסכם זה על ידי מי מיחיד הבעלים המונעת מהיזם לקיים את התחייבויותיו כלפי כל הבעלים ו/או עלולה לגרום ליזם לנזקים (גם אם הנזק טרם השתכלל), תקנה ליזם גם את הזכויות המפורטות להלן:
- 27.4.1. לעכב את קיום התחייבויותיו גם כלפי יחיד הבעלים המקיימים את התחייבויותיהם לתקופה מקבילה בתקופת העיכוב ו/או עד לתיקון ההפרה כאמור, אשר לא תימנה במניין המועדים לקיום התחייבויות היזם, בתוספת 21 ימים להתארגנות, מבלי שהאמור יהווה הסכמה כלשהי לעיכוב ו/או לקיום ההפרה כאמור על ידי יחיד הבעלים המפר ומבלי שהעיכוב כאמור ייחשב כהפרה של ההסכם על ידי היזם ומבלי שהיזם יידרש לשלם לבעלים פיצוי כלשהו בגין העיכוב כאמור. מובהר כי אין בעיכוב בפינוי אילו מדירות הבעלים הנוכחיות כדי להקנות ליזם זכות לעכב תשלומי דמי שכירות עבור יתר הבעלים שעמדו בהתחייבותם בהתאם להוראות ההסכם.
- 27.4.2. לבטל את ההסכם כלפי יחיד הבעלים המפר ו/או גם כלפי כל הבעלים המקיימים.
- 27.4.3. מוסכם במפורש כי עיכוב בקיום התחייבויות היזם ו/או ביטול ההסכם על ידי היזם בהתאם לאמור בסעיף 27.4 זה לא יהווה הפרה כלשהי של ההסכם על ידי היזם כלפי יחיד הבעלים המקיימים, וליחיד הבעלים המקיימים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי היזם בגין העיכוב ו/או הביטול כאמור, והכל גם אם חלק ו/או כל יתר הבעלים קיים את כל התחייבויותיו בהתאם להסכם.
- 27.4.4. לדרישת היזם, הבעלים יצטרפו לכל תביעה כנגד יחיד/י הבעלים המפר/ים כאמור ו/או ינקטו בכל הליך משפטי עצמאי ונפרד כנגדו/ם ו/או ייפו את כוחו של ב"כ היזם לנקוט בכל הליך ו/או תביעה כאמור לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של היזם ובלבד שכל ההוצאות הכרוכות בניהול ההליך ו/או התביעה והאחריות בגין תוצאותיה (לרבות שיפוי הבעלים בגין כל הוצאה או תשלום שיידרשו לשלם במסגרת ההליך בכפוף להמצאת אסמכתאות בגין ההוצאה או התשלום) יחולו על היזם בלבד.

27.5. כל אחד מהמקרים המפורטים להלן ייחשב להפרה יסודית של הסכם זה המזכה את הבעלים, לאחר מתן התראה בכתב בת 30 ימים, בכל הסעדים על פי הסכם ו/או הדין לרבות בסעד של ביטול ההסכם (עד שלב חתימת מסמכי הליווי הבנקאי בלבד):

27.5.1. נתמנה ליום נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או כונס נכסים ו/או מפרק ו/או מפרק זמני או אם ניתן כנגד היום צו או החלטה על פירוק (קבוע או זמני) או צו כינוס נכסים (קבוע או זמני) או צו הקפאת הליכים והמינוי ו/או הצו לא בוטלו ו/או הוטלו בתוך 120 ימים מהיום שנודע ליום הדבר. ואולם, ככל שהליכים כאמור נפתחו כנגד אחד מיחיד היום, והיום הנוסף נטל על עצמו מלוא החובות והזכויות כלפי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, ימשיך ההסכם לחול בין הבעלים ובין היום המקיים.

27.5.2. הוטל עיקול על זכויות היום במקרקעין באופן המונע ממנו ו/או ממי מטעמו המשך העבודות והעיקול לא בוטל בתוך 120 ימים ממועד הטלתו.

27.5.3. אם היום הסב את זכויותיו על פי הסכם זה שלא עפ"י הוראות הסכם זה.

על אף האמור אחרת בהסכם זה, במקרה של ביטול ההסכם בשל הפרתו היסודית על ידי היום כאמור ואשר היום לא פעל לתיקונה, יועברו כל זכויות היום בהיתר הבניה ו/או בתוצרי התכנון האחרים לרשות הבעלים ותפקענה כל זכויות היום בעבודות שבוצעו עד לאותו מועד והבעלים יהיו רשאים להמשיך בביצוע הבניה בעצמם ו/או באמצעות יזם או קבלן אחר בכפוף להסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב, ככל שנחתם ההסכם המשולש בין היום, הבעלים והבנק המלווה.

27.6. מוסכם כי לאחר התקשרות היום עם הבנק המלווה בהסכם לליווי פיננסי של הפרויקט, זכות הבעלים לביטול ההסכם ו/או הזכות לסלק את ידו של היום ו/או הזכות להשלים את העבודות באמצעות יזם או קבלן אחר, תהא כפופה להסכמת הבנק המלווה.

28. דיירים סרבנים

28.1. החל מהמועד הקובע ובתוך 4 חודשים מאישור התביעה החדשה ולאחר התקיימות עילה משפטית והתנאים המאפשרים בדין לעשות כן, מתחייב בזה היום לנקוט בהליך משפטי בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי וכן יהיה רשאי לנקוט בכל הליך משפטי אחר כנגד יחיד/יחידים בעלים אשר יסרבו לחתום על ההסכם בנוסח הסכם זה (לעיל ולהלן: "**הדייר הסרבן**" לרבות ברבים), לרבות הגשת כל תביעה ו/או הליך בפני הערכאה המשפטית המוסמכת בהתאם לחוק פינוי בינוי ו/או כל תיקון ו/או עדכון ו/או תוספת לחוק האמור ו/או הגשת תביעה נזיקית ו/או אחרת כלשהי ו/או כל דין שיחליף דין זה או שיבוא בנוסף כנגד הדייר הסרבן כאמור, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של היום ולטובת השלמת התנאי המתלה הראשון, ובמקרה זה מסכימים הבעלים בזה מראש לנקיטת ההליכים כאמור ומסמיכים הבעלים בזה את ב"כ היום ו/או כל עו"ד אחר שימונה על ידי היום לשם כך (ובהסכמת הנציגות לזהות עו"ד שלא תסרב אלא מטעמים סבירים) לנקוט על חשבונו של היום בהליכים המשפטיים המתבקשים, ובלבד שלא תחול על הבעלים אשר חתמו על ההסכם כאמור כל הוצאה או חבות בקשר עם כך וישפה את הבעלים החתומים על הסכם זה בגין כל תשלום, ככל שיושט עליהם, בגין ההליכים הנ"ל, ובלבד שיאפשרו ליום לנהל את ההליכים כאמור. למען הסר ספק, אין באמור כדי לחייב את היום להגיש ערעור על פסק הדין שיינתן במסגרת הליכים אלו. בחתימתם על הסכם זה חותמים הבעלים על ייפוי הכוח בנוסח **נספח ה'8** על מנת לאפשר ליום ולעורכי הדין מטעמו לפעול בהתאם להוראות סעיף זה. במקרה בו מתנהלת התדיינות בין נציגי היום לדייר הסרבן, וב"כ היום ימסור לב"כ הבעלים כי לדעתו ישנה אפשרות להסדיר את החתימה של דייר סרבן ללא תביעה, יהיה היום, בהסכמת ב"כ הבעלים רשאי לדחות את הגשת התביעה.

28.2. ב"כ היום ו/או בא כוח הבעלים ו/או כל עו"ד אחר שימונה לשם ניהול ההליכים הנ"ל וייצג את הבעלים-התובעים בהליך המשפטי כאמור בשמם ועל חשבון היום, וכשיתקבל פס"ד בערכאה ראשונה שביצעו לא עוכב לטובת יחיד בעלים-תובע, מסכימים ומאשרים הבעלים באופן בלתי חוזר כי התשלום על פי פסק הדין ישולם במלואו ליום. מוסכם כי היום רשאי להורות לבעלים בכל עת על הפסקת הליכים משפטיים כלשהם כנגד דייר סרבן אם וככל שזה ייאות לחתום על הסכם זה ו/או ככל שיחליט היום לזנוח את ההליכים בכל עת ומכל סיבה שהיא.

28.3. מוסכם במפורש, כי בכל תקופה בה ינהל היום הליכים כאמור כנגד הדייר הסרבן כאמור ו/או יקדם היום את הפרויקט בטרם חתמו על ההסכם מלוא 100% (אם וככל שיחליט לחתום על ההסכם לאחר חתימת הרוב המיוחס כאמור ומבלי שחלה עליו חובה לעשות כן), לפי העניין, יידחו כל המועדים לקיום התחייבויות היום ו/או המועדים לקיום התנאים המתלים בהתאמה ולתקופה מקבילה בתקופה שבה התנהלו ההליכים כאמור אשר לא תימנה במועדי הסכם זה, הכל לפי שיקול דעתו ובלבד שהיום נקט בהליכים כאמור.

28.4. כל צד יעשה את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, ייפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, לרבות ייפוי כוח לטובת ב"כ היום, וייתייב בכל מקום שידרש, באופן סביר ובתיאום מראש או על פי החלטה של רשות שיפוטית. מובהר כי היום יפעל לצורך טיפול כאמור בדיירים הסרבנים בהקדם האפשרי במטרה להימנע ככל הניתן מעיכוב במועדים הקבועים לביצוע התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

29. איסור על העברת זכויות

29.1. היום לא יהיה רשאי להסב או להעביר ו/או לשעבד לאחר את התחייבויותיו שלפי הסכם זה, לרבות באמצעות העברת ו/או מכירת ו/או שעבוד, ללא קבלת הסכמת 60% מהבעלים החתומים על הסכם זה אשר לא ימנעו העברה כאמור אלא מטעמים סבירים ומנומקים בכתב בלבד ובתנאי מוקדם לפיו ככל ותינתן הסכמה כאמור, היום יישאר אחראי כלפי הבעלים, ביחד ולחוד עם הצד הנעבר כאמור, בקשר עם מלוא התחייבויותיו של היום על פי הסכם זה. אין באמור כדי לגרוע מזכות היום למכור ו/או להשכיר זכויות כלשהן מזכויותיו בקשר עם יחידות היום כהגדרתן לעיל, וכן אין בו כדי לגרוע מזכות היום לפעול באמצעות קבלנים, יועצים וכיוצא באלה ו/או לשעבד זכויותיו לבנק המלווה, מבלי שתידרש הסכמה כלשהי מהבעלים ובלבד שלא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבויותיו כלפי הבעלים כאמור בהסכם זה.

על אף האמור לעיל, מוסכם במפורש כי העברת מניות לציבור ו/או הנפקת מניות לציבור (לרבות במי מבעלי המניות ביזם שהינו חברה ציבורית) ו/או העברת זכויות ו/או התחייבויות ו/או מניות בין בעלי המניות ביזם

ביום חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה לבין עצמם הינה/ מותרות/ ללא כל מגבלה/ ומבלי שיידרש אישור כלשהו מהבעלים. כמו כן, העברת זכויות ו/או התחייבויות היזם בהתאם להסכם כולן או חלקן, לרבות העברת מניות, כולן או חלקן, לחברת אם ו/או בת ו/או קשורה ו/או כל תאגיד בבעלות ו/או בשליטה של היזם ו/או מי מבעלי מניותיו, ו/או העברת הזכויות בפרויקט בין יחיד היזם, מותרת ללא כל הגבלה ומבלי שיידרש אישור כלשהו מהבעלים.

30. הנציגות

30.1. בחתימתו על הסכם זה ועל כתב המינוי המצורף להסכם זה **כנספח ז'**, מסכים הבעלים למינויים של הנציגים אשר ישמשו כנציגי הבעלים אל מול היזם ולבצע בשמו ובשם יתר הבעלים ועבורם את הנדרש, בהתאם וכאמור להוראות הסכם זה (להלן: "**הנציגות**").

30.2. בכל עניין בו דרושה החלטת נציגות יתקבלו ההחלטות ברוב קולות חברי הנציגות. במקרה של שוויון קולות, יתקבלו ההחלטות בקשר עם העניין הנדרש על פי החלטת בא כוח הבעלים.

30.3. מוסכם בזאת כי הבעלים יהיו רשאים להחליף את חברי הנציגות בהחלטה שתתקבל ברוב של 51% מהבעלים, כולם או חלקם בכל שלב. במקרה שבו אחד או יותר מחברי הנציגות החליט להתפטר מתפקידו כנציג, אזי הנציגות תקבע נציג חלופי מטעמו וזאת עד לבחירת נציג חלופי על ידי הבעלים. הודעה בכתב ליזם בדבר החלפת מי מחברי הנציגות תוך ציון זהות הנציגים החדשים, אשר תהיה חתומה על ידי נציגות הבעלים היוצאת ומאושרת על ידי ב"כ הבעלים ו/או הודעה כאמור שתחתם על ידי ב"כ הבעלים, תחייב את כל הבעלים לכל ועניין, וממועד מתן הודעה בכתב כאמור ליזם - תהיה הנציגות החדשה הנציגות המחייבת את כלל הבעלים לכל דבר ועניין. הנציגות תשמור על רציפות פעולותיה וכל ההחלטות שנתקבלו ו/או ההוראות שניתנו ע"י הרכב הנציגות הקודם ימשיכו לחול ולחייב את הבעלים. הבעלים מצהירים ומאשרים כי כל מתן הסכמה, בשם ו/או עבור הבעלים, בכל דבר ועניין הקשור לביצועו של הסכם זה על-פי הוראותיו שתעשה בכתב ובחתימתם של הנציגות, תחייב את כלל הבעלים ובלבד שהיא נעשית שלא בניגוד להוראות הסכם זה.

30.4. בחתימתו על הסכם זה, מייפה יחיד הבעלים החותם באופן בלתי חוזר את כוחה של הנציגות וב"כ הבעלים כאמור לפעול בהתאם להוראות ההסכם ומצהיר כי חתימת נציגות כאמור תחייבו לכל דבר ועניין ובלבד שאין בה כדי להטיל חבות כספית כלשהי על מי מהבעלים. לשם קבלת החלטות בנציגות תהא רשאית זו - אך לא חייבת - הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקיים אסיפה כללית של בעלי היחידות בבניין בהתראה של 3 ימי עסקים ו/או משאל טלפוני ו/או משאל מדלת לדלת ו/או בדואר אלקטרוני בין בעלי היחידות בבניין. בעלי היחידות מתחייבים לשתף פעולה עם הנציגות ולהיות זמינים לנציגות באורח רציף באחד מאמצעי הקשר הנ"ל - בין בעצמם ובין באמצעות נציג מטעמם.

30.5. על-אף האמור לעיל, מוסכם כי אין לנציגות סמכות בעניינים הבאים, בלבד, המהווים רשימה סגורה של כל הנושאים בגינם נדרשת הסכמת הבעלים להחלטת הנציגות: החלטה על ביטול הסכם זה; אישור לשינוי מהותי המקנה זכות ביטול כהגדרת מונח זה לעיל; בנושאים הקשורים למשכנתאות הרשומות על יחידות הבעלים; אישור או הסכמה ביחס לשעבוד זכויות הבעלים; מתן הקלה או פטור ביחס לערבויות הנזכרות בהסכם זה; שינוי תכנון פנים יחידתם של יחיד הבעלים ולמסירת החזקה ביחידות הבעלים.

ככל שתידרש הנציגות לאשר שינוי שאינו בסמכותה כאמור לעיל, תעביר הנציגות את אישורה / החלטתה ליזם אך ורק לאחר שהתקבלה החלטה של 66% מהבעלים או על ידי יחיד הבעלים אשר השינוי קשור ביחידתו החדשה, לפי העניין, ובלבד שלא ייגרם עיכוב כלשהו בקיום התחייבויות הבעלים בהתאם להוראות ההסכם ו/או בביצוע הפרויקט. מובהר כי כל הסכמה שתושג בין הנציגות לבין היזם תחייב את בעלי היחידות החתומים על ההסכם בכפוף לאמור בהסכם זה. מובהר בזאת, כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי חוזה זה.

30.6. לנציגות הבעלים תהייה הסמכויות המוקנות לה בכל סעיף בהסכם בו מסורה סמכות לנציגות.

30.7. מוסכם במפורש, כי אין בהוראות סעיף 30 זה לעיל ולהלן כדי לגרוע ו/או לשנות את המועדים הקבועים בהסכם זה לקיום התחייבויות הבעלים ולא יהא באמור כדי להוות עילה כלשהי לעיכוב כלשהו בקיום התחייבויות הבעלים.

30.8. עוד מובהר בזה כי לא יהיה במינוי הנציגות כדי להטיל עליה או על מי מחבריה, אחריות איזו שהיא, חוזית, נזיקית או אחרת לרבות בקשר עם טיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוי"ז או כל נושא אחר הקשור בביצועו של הסכם זה. כל בעלי היחידות בחתימתם על הסכם זה מוותרים באופן בלתי חוזר על כל תענה ו/או דרישה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת הנציגות אלא אם כן פעלה הנציגות בזדון או מתוך ניגוד אינטרסים. היזם מתחייב להעמיד לטובת הנציגות ייצוג משפטי בכל מקרה בו ינקטו כנגדה הליכים וכן יפצה וישפה את הנציגות בגין כל אובדן, נזק או הפסד ובלבד שזה נקבע בפסק דין סופי שלא עוכב ביצועו, למעט אם יקבע שהנציגות פעלה בזדון או מתוך ניגוד אינטרסים.

31. מהנדס מכריע

31.1. בכל מקרה בו תיווצר מחלוקת בין הבעלים ליזם בנוגע לטיב העבודות, התאמתם למפרט הטכני ו/או להיתר הבניה ו/או לתקן ישראלי החל בנדון ו/או להוראות הסכם זה ו/או כל עניין טכני / הנדסי אחר הכרוך בתכנון הפרויקט ו/או בביצוע העבודות והפרויקט, במסירת הדירות החדשות והרכוש המשותף ובקיומם של ליקויים באלו - יובאו עניינים אלה להכרעת המהנדס המכריע כהגדרתו בסעיף 2 לעיל. מובהר כי סמכות המהנדס המכריע מוגבלת לאמור בסעיף קטן זה בלבד, ואינה דנה במחלוקות אחרות בין הצדדים.

31.2. בפעולותיו במסגרת הסמכות שהוקנתה לו כאמור לעיל, יפעל המהנדס המכריע כפוסק ומכריע מקצועי בלבד בין הצדדים ולא כבורר (אין באמור כדי להוות תניית בוררות ועל הכרעת הבורר לא תחולנה הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח-1968). המהנדס המכריע יחויב לנמק החלטתו ולא יהא כפוף לדין המהותי או לסדרי הדין או הפרוצדורה, וכן יחויב המהנדס לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. בכפוף לכך, פסיקתו תהיה סופית ומוחלטת, ללא אפשרות ערעור ותינתן תוך 30 ימים ממועד פניית הצדדים אליו, אלא אם כתוב מועד אחר בהסכם זה. קודם לתחילת עובדתו יצהיר מהנדס כי אין קשרי עבודה בינו לבין היזם ו/או למי

- 31.3. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה עם המהנדס המכריע, להמציא כל מסמך ולהופיע בפניו ככל שיידרש, על מנת לעמוד בלוח הזמנים האמור לעיל.
- 31.4. הצדדים יישאו בשכר טרחתו של המהנדס המכריע, בחלקים שווים ביניהם, אלא אם כן הורה המהנדס המכריע אחרת.
- 31.5. ככל ויהיה ספק ו/או לא תהיה הסכמה בין הצדדים באם המחלוקת הינה בסמכות המהנדס המכריע, כהגדרתו להלן, הצדדים יעבירו את המחלוקת להחלטת ב"כ הצדדים, וככל שלא יסכימו ביניהם גם לאחר 14 ימים, תועבר המחלוקת לבית המשפט המוסמך אשר יכריע אם הנ"ל בסמכותו של הפוסק, וככל שיקבע כי הנ"ל אינו בסמכות הפוסק, תוכרע המחלוקת ע"י ביהמ"ש המוסמך.
- 31.6. לאחר מסירת יחידת הבעלים החדשה לידי יחיד הבעלים, לא יחולו הוראות סעיף זה לעיל, ולבתי המשפט המוסמכים בתחום באר שבע תהא הסמכות הייחודית לדון בכל תובענה והליך משפטי אחר בין הצדדים להסכם זה בכל עניין הקשור בו.

32. היעדר יחסי עובד-מעביד ומעמד היזם ועובדיו

- 32.1. הואיל ומדובר בפרויקט המתבצע במתחם הכולל מס' בניינים, מובהר כי בכפוף לאמור בהגדרת "המתחם" לעיל, בין היזם לבין כל בעלי הזכויות במתחם ייחתם ההסכם בנוסח אחיד בלבד, מבלי שמי מן הבעלים יהיה זכאי לתוספות ו/או הטבות, ו/או לתמורה עודפת, ביחס למי מיתר בעלי הזכויות במתחם מעבר למפורט בהסכם זה. למען הסר ספק, מובהר כי (1) ההגדרה "הבעלים" ו/או "יחיד הבעלים" ו/או "בעל היחידה" ו/או "הדייר" בהסכם מתייחסת לכלל הבעלים במתחם, בכפוף להוראות ההסכם החלות לגבי יחידים בעלים ספציפיים; (2) הרוב המינימלי הנדרש מבין כלל הבעלים במקרקעין לקידום הסכם זה, הינו חתימת הרוב המיוחס (כהגדרתו לעיל) או כל רוב אחר הנדרש על פי הוראות הדין, על הסכם זה.
- 32.2. מובהר בזאת כי היזם נותן את שירותיו לבעלים ומבצע את כל התחייבויותיו על פי הסכם זה כקבלן עצמאי, ולא יחולו בשום מקרה יחסי עובד - מעביד בין הצדדים.
- 32.3. כל העוסקים בבניה יועסקו ע"י היזם ו/או ע"י הקבלן המבצע ועל הבעלים לא תוטל אחריות כלשהי או חיוב כלשהוא ביחס לעובדים ו/או קבלני המשנה ו/או לבעלי המלאכה או ביחס לפעולותיהם ו/או מחדליהם, אלא על היזם בלבד אשר יהיה אחראי באופן מוחלט כלפי הבעלים.
- 32.4. היזם מתחייב לפצות ו/או לשפות את הבעלים, מיד עם קבלת דרישה, בגין כל נזק ו/או הוצאה (לרבות הוצאות משפטיות) שיגרמו לבעלים עקב דרישה ו/או תביעה ו/או טענה שתופנה כלפיהם באיזה מבין העניינים הנ"ל המצויים באחריותו הבלעדית והמוחלטת של היזם, ובלבד שתינתן ליזם אפשרות הולמת להתגונן מפני כל תביעה ו/או דרישה ובכפוף להוראות סעיף 4.11 לעיל.
- 32.5. למניעת ספק מובהר בזאת כי כל תשלום לעובדי היזם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שכר עבודה, גמול שעות נספות, תשלום עבור זכויות סוציאליות, פיצויי פיטורין וכיוצ"ב תשלומים, יבוצע ע"י היזם ולבעלים לא תהיה כל חבות לשלם סכום כלשהו לעובדי היזם.

33. ועדת חריגים

- 33.1. אוכלוסיות מיוחדות לעניין הסכם זה משמען, השתייכות של אחד לפחות מבעלי הזכויות ביחידה הנוכחית או מי מבני משפחתו מדרגה ראשונה לאחת הקטגוריות הבאות ובלבד שאותו יחיד בעלים התגורר בבניין הקיים עד למועד הפינוי או מי מבני משפחתו של אותו יחיד בעלים מדרגה ראשונה התגורר עמו ביחידה הנוכחית עד למועד הפינוי שנתיים לפחות: א. אחד לפחות מבעלי זכויות ביחידה הנוכחית הינו בן 70 ומעלה במועד חתימת הבעלים הראשון בבניין הקיים; ב. בעלי מוגבלויות מיוחדות; ג. בעלים שעל פי אישור ב"כ הבעלים והנציגות מצבו הכלכלי ו/או הרפואי מחייב זאת. ראייה לכאורה להוכחת מצבו הכלכלי של הבעלים הינו קבלת קצבת הבטחת הכנסה מהמל"ל (לעיל ולהלן: "אוכלוסיות מיוחדות").
- 33.2. במקרה בו היזם נתן או יתן הטבה כלשהי, ביחס לתמורה (לרבות בכל הקשור ליחידת הבעלים החדשה, שטחה והמפרט), למי מהבעלים במתחם (לרבות במקרה שהתווספו בניינים קיימים למתחם – לבעלים בבניינים אלו) ו/או אם יחתמו נספחי שינויים לגבי נוסח הסכם זה עם מי מהבעלים במתחם שעניינם הטבה שתינתן למי מהבעלים האחרים - אזי יחולו השינויים הנ"ל, בהתאמה הנדרשת, על כלל הבעלים במתחם, למעט החריגים הקבועים בהסכם זה (לרבות ביחס לאוכלוסיות חריגות) ו/או הסכמות אישיות שאינן מהותיות ואינן קשורות לתמורה (להלן: "התמורה העודפת").
- 33.3. תמונה ועדת חריגים בהשתתפות נציג הנציגות, נציג היזם, ב"כ הבעלים והיועץ החברתי מטעם החברה כמשקיף (להלן: "ועדת החריגים"), אשר תטפל בפניות של אוכלוסיות חריגות (נכים ובעלי מוגבלויות, מעוטי יכולת, קשישים וכיו"ב) מקרב הבעלים המתגוררים ביחידות או (לפי העניין) הבעלים העתידיים להתגורר ביחידות החדשות ובני משפחותיהם מדרגה ראשונה, אשר אליהן יצורפו המסמכים והאישורים, ובמצאית פתרונות מתחייבים ממצבם, לרבות לעניין אריות תכולת היחידה הקיימת ופריקתה במעבר ליחידה החלופית ובמעבר ממנה ליחידה החדשה, תוספת דמי שכירות, איתור היחידה החלופית, התאמת היחידה החלופית והיחידה החדשה לצרכים וכיו"ב.

החברה תממן את ההוצאות הכרוכות בפתרונות האמורים אשר אושרו על ידה, עד לסך של 20,000 ₪ ל ליחידה ועד ל 1,000,000 ₪ בפרויקט, בכפוף לאישור ועדת החריגים לאחר בדיקת נסיבות המקרה והנתונים שהוצגו על ידי אותו בעלים. בכפוף לאישור ועדת החריגים כאמור, מוסכם ומאושר ע"י כלל בעלי היחידות כי לא יראו בתנאים החריגים שיקבלו האוכלוסיות החריגות כתמורה עודפת.

- 34.1. לא יהיה שום תוקף לשום מסמך, מצגת, הדמיה, הצעה, הבטחה, הסכם, מודעה, הצעה, ברושור, פרוספקט, פרסום, מודעה, מכתב, מצג, ו/או התחייבות קודמת כלשהי ו/או חילופי דברים כלשהם, בכתב ו/או בעל פה שניתנו למי מהבעלים לפני שנחתם הסכם זה ע"י היזם ו/או עובדיו ו/או סוכניו ו/או שליחיו ו/או נציגיו ו/או כל מי מטעמו, והסכם זה, על נספחיו, והוא בלבד ממצה את כל התחייבויות הצדדים, באופן מוחלט וכי היזם לא מחויב כלפי הבעלים בשום התחייבות, מצג או הבטחה שאינם מפורטים בהסכם זה ו/או בנספחיו.
- 34.2. לא יהיה תוקף לכל שינוי ו/או תוספת להסכם זה, אלא אם יערכו בכתב ויחתמו כדין על ידי הצדדים.
- 34.3. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במעודה או ארכה שתיתן, לא ייחשבו כוויתור מצד הבעלים או היזם על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.
- 34.4. הבעלים מצהירים כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקיפות גם לגבי חליפיהם של הבעלים כולל יורשיהם, בני זוגם וכל מי שיבוא או עתיד לבוא בנעליהם.
- 34.5. הצדדים מתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת שלא לבוא בכל דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כנגד עוה"ד המייצגים את הצדדים בהסכם זה בכל מקרה שעוה"ד פעלו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 34.6. כל הודעה של אחד הצדדים למשנהו תינתן בכתב ותשלח לכתובת הצד הנמען כקבוע בהסכם זה להלן (הודעה שנמסרה לב"כ הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, יראוה כנמסרה לכל אחד מיחיד הבעלים). הודעה שנשלחה בדואר רשום לכתובת הקבועה בהסכם זה יראוה כאילו הגיעה לידיעתו של הצד הנמען לאחר 72 שעות ממועד אישור סניף הדואר כי הודעה על קבלת דבר דואר נמסרה למען של הנמען. הודעה שנמסרה ביד יראו אותה כאילו נתקבלה במועד מסירתה, הודעה שנשלחה בדואר אלקטרוני יראו אותה כאילו נתקבלה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד המשלוח ובלבד שנתקבל אישור (לרבות בדיעבד) על קבלתה, והודעה בפקס תיחשב כנמסרה בכפוף ובהתאם לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984.
- 34.7. על הסכם זה יחולו דיני מדינת ישראל. מוסכם בזאת על הצדדים, כי בכפוף לאמור בהסכם זה, סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל מחלוקת שתתעורר בין הצדדים תהא נתונה לבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב - יפו.
- 34.8. כל עוד לא ניתנה הודעה אחרת בכתב על ידי מי מהצדדים, קובעים הצדדים את כתובותיהם לצורך קבלת הודעות בהתאם להוראות הסכם זה, כפי שצוין במבוא להסכם זה. בחתימת הבעלים על הסכם זה, מאשרים בזאת הבעלים כי ב"כ היזם הודיע להם באופן מפורש, כי הוא מייצג את היזם בלבד בעסקה נשוא הסכם זה, וכי הבעלים הינם רשאים להיות מיוצגים על ידי עורך דין אחר, וכי הם מאשרים כי הם קיבלו את נוסח ההסכם לעיון ולבדיקה על ידי עורך דין מטעמם, זמן סביר לפני החתימה עליו.
- 34.9. בנוסף לאמור, הבעלים מאשרים ומצהירים שנמסר להם, שהבינו ושמקובל עליהם, שב"כ היזם אינו מייצג אותם, למרות שהוא פועל לביצוע כל פעולות הרישום במקרקעין, גם עבורם, ואחריותו הינה אך ורק לביצוע הרישום מבחינה טכנית, ולא לשום דבר אחר וכי הינם מצהירים ומאשרים, כי ב"כ היזם אינו מטפל או מייצג את הבעלים בנושא מיסוי ו/או בנושא אחר כלשהו. וכי ככל שיחול על הבעלים מס בגין התקשרותם בהסכם מכל סיבה שהיא, ובכלל זה סיבות הקשורות בניצול פטורים מתשלום מיסים בעבר, וככל שיחול עלינו מס בעתיד, בעת מכירת היחידה הנוכחית או יחידת הבעלים, לא תהיה להם כל דרישה, טענה ו/או תביעה שהיא כלפי היזם ו/או מי מעורכי הדין שטיפלו בפרויקט מטעמו, שכן עליהם לקחת עורך דין נפרד מטעמם, כאמור לעיל.
- יראו באמור לעיל זכות לטובת צד שלישי (כל עו"ד שהוא שפעל מטעם היזם) כמשמעות המונח בפרק ב' לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:

הבעלים:

חלקת משנה	שם פרטי	שם משפחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי	תאריך	חתימה	אימות חתימה על ידי עורך דין

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____, מעיד כי כל בעל הזכויות שחתימתו אומתה על ידי כמפורט לעיל, התייצב לפניי ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות העסקה שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, חתם לפניי מרצונו.

אני מאמת את החתימות על הסכם זה כפי שמאמתים שטר לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011.

חתימה

חותמת

תאריך

היזם

הבעלים

היזם :

אישור עורך דין

אני הח"מ, _____ עו"ד, המשמש כיועץ משפטי של _____ מאשר בזאת כי הסכם זה נחתם בפניי כדין ע"י
היזם הנ"ל, ביום _____, וזאת על ידי מורשי החתימה שלו כדין המורשים לחתום בשמה על הסכם זה.

חותמת וחתימה

תאריך