

בנין מגורים
רחוב עליה ראשונה 1, 3, 5 רמת גן
גוש 6180 חלקה 316
תת חלקה _____

הסכם מכר (פינוי בינוי)

שנערך ונחתם ביום _____

ב ין: 1.

2.

מרחוב _____

ביחד ולחוד, יקראו/ להלן - "הדייר",

מצד אחד

אפרים פלינר חברה לבנין והשקעות בע"מ

ח.פ. 51-056418-0

מרחוב ההסתדרות 26, פתח-תקוה.

להלן - "החברה ו/או "היזם",

בין:

מצד שני

הואיל:

והדייר הינו המחזיק, בין בעצמו ובין באמצעות שוכר לפי הסכם שכירות בלתי מוגנת, ובעל זכויות הבעלות ו/או החכירה ו/או הזכאי להירשם כבעל זכויות הבעלות ו/או החכירה, לגבי דירת מגורים הנמצאת בבנין המגורים ברחוב עליה ראשונה 1, 3, 5 רמת גן והידועה כגוש 6180 חלקה 316 תת חלקה _____ ולרבות כל הזכויות הצמודות לה ביחס לדירה ו/או לבנין ו/או לחלקה כמפורט בנסח רישום מקרקעין של הדירה המצ"ב כנספת א' להסכם זה; (להלן: "הדירה הנוכחית").

והואיל:

והבנין רשום בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, כשהדירה הינה אחת מחלקות המשנה אשר בבית המשותף;

והואיל:

והדייר מצהיר כי למיטב ידיעתו וזכויותיו בדירה נקיות וחופשיות מכל עיקול, חוב, שיעבוד או כל זכות אחרת של צד ג' אחר כלשהו למעט כאלו הרשומות היום בנסחי המקרקעין (נספת א') ולמעט משכנתא כמפורט בטבלת המשכנתאות נספת ח', אשר תסולק בהתאם להוראות הסכם זה, ככל שקיימת משכנתא על הדירה הנוכחית, וככל שהדבר תלוי בו הוא מתחייב להשאיר את זכויותיו נקיות וחופשיות מכל זכות צד ג' כאמור עד להשלמת מלוא הפעולות מושא הסכם זה, אלא אם וככל שנאמר אחרת בהסכם זה להלן;

והואיל:

והחברה יוזמת יחד עם דיירי המתחם, פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי) במתחם ברחוב עליה ראשונה 1, 3, 5 ברמת גן, הכולל 3 בניינים בני 18 דירות בכל בנין ובסה"כ 54 דירות קיימות במתחם הממוקמים על חלקה 316 בגוש 6180 (להלן - "החלקה") במסגרתו, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות ולהתקיימות התנאים המתלים כמפורט בהסכם זה, תבנה על החלקה, במקום בנייני המגורים הקיימים כיום, בנייני מגורים חדשים, הכוללים יחד כ- 190 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר עקרי ליח"ד (לא כולל ממדי"ם) (להלן: "הפרויקט ו/או המתחם"), והדייר יהיה זכאי לקבל בתמורה למלוא זכויותיו בדירה הנוכחית, דירה חדשה בפרויקט, הכל כמפורט בהסכם זה להלן ובכפוף להוראות התב"ע / התב"ע החדשה;

והואיל:

וידוע לצדדים כי מימוש הפרויקט כאמור אפשרי אך ורק במצב בו כל בעלי הדירות בחלקה יחתמו על הסכם בנוסח הסכם זה עם החברה וכי חתימת הדיירים כאמור מהווה אחד התנאים המתלים לתוקפו של הסכם זה כפי שיפורט להלן;

אפרים פלינר
חברה לבנין והשקעות בע"מ
ההסתדרות 26-28, פי"ת
טל. 03-9310713

והואיל: ובכפוף למילוי התחייבויותיהן של החברה עפ"י הסכם זה, הדייר מעוניין למכור לחברה את זכויותיו בדירה הנוכחית ובתמורה לקבל מאת החברה דירה חדשה כהגדרתה להלן, בפרויקט, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, כותרות, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה והנספחים לו כמפורט להלן, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו, וכל אימת שיש התייחסות להסכם זה, הכוונה גם למבוא ולנספחים, אלא אם נאמר אחרת.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה הינן למען הנוחות בלבד, ואין להיעזר בהן לצורך פרשנותו של ההסכם.
- 1.3. בהסכם זה על נספחים, יינתן לביטויים המובאים להלן המובן כמפורט להלן:

- **"הדירה הנוכחית"**
כהגדרתה במבוא להסכם זה.
- **"הבנין/ הבניינים הנוכחי"**
שלושת הבניינים ברחוב עליה ראשונה 1, 3, 5 בני 18 יח"ד כל אחד (סה"כ 54 יח"ד) הידועים כחלקה 316 בגוש 6180 והרשום בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף, אשר הדירה מהווה אחת מחלקות המשנה שלו.
- **"החלקה"**
החלקה עליה בנוי הבנין, הידועה כחלקה 316 בגוש 6180.
- **"התב"ע החדשה"**
תוכנית בנין ערים, כפי שתוכן ותוגש ע"י החברה ותאושר ע"י הרשויות המוסמכות, בהתאם לה תוכרז החלקה כמתחם "התחדשות עירונית" ושתאושר הקמת פרויקט לבינוי פינוי ו/או פינוי בינוי על החלקה, כמתחם נפרד, ואשר לפיה ניתן יהיה להקים על החלקה במקום הבנין הנוכחי כ- 190 יח"ד חדשות בשטח עקרי ממוצע של 105 מ"ר ליחידה (לא כולל ממדים).
ייעודי הקרקע המותרים במתחם במסגרת התוכנית יהיו בכפוף ובהתאם לדרישת והנחיית רשויות התכנון.
- **"התב"ע"**
כל תוכנית בנין עיר, תוכנית מתאר, לרבות תמ"א 38, ו/או תוכנית מתאר כוללת, אשר הוראותיה חלות ו/או יחולו על הבניין והמגרש ולרבות כל תוכנית בנין עיר מפורטת שתוכן ע"י החברה ככל שיידרש הדבר ע"י רשויות התכנון המוסמכות לצורך ביצוע עבודות הבניה נשוא הסכם זה. ייעודי הקרקע המותרים במתחם במסגרת התוכנית יהיו בכפוף ובהתאם לדרישת והנחיית רשויות התכנון.
- **"הממכר ו/או זכויות החברה בדירה"**
מלוא הזכויות הנובעות ו/או הקשורות בדירה הנוכחית של כ"א מהבעלים, לרבות זכויות הבניה החלות ו/או שתוחלנה על החלקה ו/או זכויות בניה הנובעות ו/או שינבעו מהתב"ע ו/או התב"ע החדשה (כהגדרתה לעיל) (ולמעט זכות הדיירים לקבלת הדירה החדשה כאמור בהסכם זה).
- **"הזכויות הנוספות"**
זכויות ביח"ד (לפי שווי קרקע ללא בניה) העולות על 19,950 מ"ר עקרי, לא כולל ממדים) (לפי 190 יח"ד בשטח עקרי ממוצע של 105 מ"ר) **פטורים מהיטל ההשבחה**.
- **"הדירה החדשה"**
דירה חדשה אותה תבנה החברה עבור הדייר במקום הדירה הנוכחית, בהתאם לסעיף 6.7 ולהוראות הסכם זה להלן, בבניין החדש שייבנה ע"י החברה במתחם.

- **"שטח פלדלת"**
משמע, שטח עיקרי + ממ"ד (לא כולל מרפסת לא מקורה ומחסן) אשר יחושב בהתאם לאופן החישוב כמפורט בצו מכר דירות (טופס של מפרט), (תיקון), התשס"ח-2008. יובהר, כי שטח הדירה אינו כולל מרפסות לא מקורות, חלק יחסי מהרכוש המשותף ואת שטח החניות והמחסנים.
- **"הפרויקט / המתחם"**
כהגדרתו במבוא להסכם, לרבות כל עבודות הבניה והפיתוח בחלקה בהתאם להוראות תוכנית המתאר שתאושר, היתר הבניה ודרישות הרשויות המוסמכות.
- **"הבניינים החדשים"**
הבניינים החדשים שיוקמו על החלקה במקום הבניינים הקיימים אשר יהרסו.
- **"הבניין החדש"**
הבניין החדש בו תמוקם הדירה החדשה, שיבנה ע"י החברה במסגרת הפרויקט בהתאם להיתר.
- **"היתר הבניה"**
היתר לבניית הבנין החדש / הבניינים החדשים ו/או הפרויקט בהתאם להוראות התב"ע/ התב"ע החדשה ותוכניות הבנין, כפי שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות, מעת לעת.
- **"היתר חפירה ודיפון"**
היתר לחפירה ודיפון ו/או היתר לבניית מרתפים.
- **"המפרט"**
מפרט מכר עקרוני של הדירה החדשה, שיותאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, המצ"ב **נספח ב'** להסכם זה. וכן לא יפחת מהמפרט של דירות החברה לגבי דירות מאותו טיפוס שייבנו בבנין אשר הדירה החדשה מצויה בו (למעט שינויים שיוזמנו בתשלום על ידי רוכשי הדירות ו/או הבעלים).
- **"דירות החברה"**
כלל הדירות אשר יבנו על ידי החברה בבנין החדש, למעט הדירות אשר יבנו עבור הבעלים כדירות חדשות.
- **"בעלי הדירות / הדייר / הדיירים/ הבעלים"**
בעלי הזכויות של הדירות הקיימות כיום בבנין הנוכחי, או הבאים בנעליהם כדין.
- **"סטיות מותרות"**
כהגדרתן בחוק המכר (דירות).
- **"מועד פינוי הדירה"**
המועד בו יפנה הדייר את הדירה הנוכחית, וימסור את החזקה בה לידי החברה לצורך הריסתה והריסת הבנין, כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, כאמור בסעיף 9 להסכם להלן.
- **"מועד המסירה" ו/או "מועד המסירה בפועל"**
המועד בו אפשרה החברה לדייר לקבל את החזקה בדירה החדשה, כשהיא ראויה למסירה על פי הוראות הסכם זה.
- **"נציגות הדיירים"**
נציגות שנבחרה ע"י הדיירים, אשר שמותיהם הינם:
הדיירים יקבעו בינם לבין עצמם את דרך מינוי ו/או החלפה של חברי הנציגות. סמכויות הנציגות יהיו כמפורט בסעיף 6.9 להלן בהסכם זה.
- **"השמאי"**
שמאי מקרקעין מוסמך על פי דין, שימונה בהסכמת החברה ונציגות הדיירים, ובהיעדר הסכמה בדבר זהות השמאי ימונה לפי בקשת החברה או נציגות הדיירים על ידי יו"ר אגודת השמאים בישראל, שכרו של השמאי ישולם על ידי החברה, בשיעור כפי שישוכם בין השמאי לחברה.

- "האדריכל" האדריכל שימונה מטעם החברה לתכנן את הפרוייקט והבנין.
- "המודד" מודד מוסמך שימונה ע"י החברה.
- "חוק המכר (דירות)" חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו.
- "חוק מיסוי מקרקעין" חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 (לרבות התקנות שהותקנו ו/או יותקנו על פיו).
- "חלק יחסי ברכוש המשותף" חלק המהווה את היחס שבין שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של יתר הדירות בבית המשותף.
- "ערבות חוק מכר" ערבות בנקאית על פי הוראות חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974 לטובת הבעלים בסכום שישקף את שווי הדירה החדשה בבניין החדש ולא פחות מהסכום שיקבע לשווי הדירה החדשה שמאי מקרקעין מטעם הבנק המלווה בדו"ח אפס שיכין עבור הבנק המלווה לצורך מימון הפרוייקט, שתועמד להבטחת מלוא התחייבות החברה כלפי הבעלים על-פי הסכם זה.
- "ערבות דמי שכירות" ערבות בנקאית אוטונומית, צמודת מדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס יהיה המדד הידוע במועד הנפקתה), להבטחת דמי השכירות בהתאם להוראות סעיף 11 להלן למשך תקופה של 12 חודשים, שתוצא על שם כל אחד מיחיד הבעלים, ואשר החברה מתחייבת לחדשה/להאריכה 30 יום לפני מועד פקיעתה עד להשלמת הבניה ומסירת הדירה החדשה.
- "הבנק המלווה" ו/או "הגורם המלווה" בנק ו/או חברת ביטוח אשר יעמיד ליווי פיננסי לחברה לשם ליווי הקמת הפרוייקט.
- "עורכי הדין / עוה"ד" באי כח החברה, עו"ד אורית רימון ו/או כל עו"ד ממושרד דן בר - אל ושות', מרח' ויצמן 42, כפר סבא.
- "ב"כ הדיירים" עוה"ד אילן יונש ממושרד חי בר-אל אילן יונש ושות' ברחוב דרך אבא הלל סילבר 12 רמת גן

הנספחים להסכם זה

2. ואלה הנספחים להסכם זה מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מן ההסכם

- נספח א' נוסח מקרקעין של הדירה הנוכחית.
- נספח ב' מפרט עקרוני של הדירה החדשה.
- נספח ג' תשריט הדירה החדשה והבנין החדש - יצורף בהמשך לאחר אישור התב"ע החדשה ו/או הכנת תכניות הגשה להיתר.
- נספח ד' נוסח ייפוי הכוח לביצוע פעולות התכנון.
- נספח ה' נוסח ייפוי הכוח לביצוע פעולות רישום.
- נספח ו' נוסח ייפוי הכח למחיקת הערות האזהרה.
- נספח ז' נוסח ייפוי הכח דייר סרבן.
- נספח ח' טבלת משכנתאות.

הצהרות הבעלים

3. הבעלים מצהיר ומאשר בזה כי:

3.1 הוא בעל זכות החכירה הרשום ו/או זכאי להירשם כבעל זכויות הבעלות ו/או החכירה בדירה הנוכחית והינו המחזיק הבלעדי בה, בין בעצמו ובין באמצעות שוכר לפי הסכם שכירות בלתי מוגנת ואין זולתו אדם או גוף כלשהו בעל זכות לתבוע זכות כלשהי בדירה הנוכחית.

במידה וזכויות הבעלים בדירה הנוכחית אינן רשומות על שמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או שזכויותיו בדירה הנוכחית אינן מהוונות, מתחייב הבעלים לפעול על-פי הנחיות החברה ועורכי-הדין על מנת לרשום את זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין ו/או להוון את זכויותיו בדירה הנוכחית ובאחריותו הבלעדית, וזאת בתוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד חתימת הסכם זה ובכל מקרה במועד שלא יעכב שלב כלשהו בפרויקט.

למען הסר ספק, מובהר כי ככל שדרושה הסכמת ו/או אישור אפוטרופוס ו/או בית משפט להתקשרות הבעלים בהסכם זה ו/או לבצוע הוראה כלשהי מהוראותיו, מתחייב הבעלים לקבל את ההסכמה ו/או האישור כאמור, לפי העניין, במסגרת לוחות הזמנים הקבועים בסעיף זה ובכל במקרה במועד שלא יגרום לעיכוב בקיום התחייבויותיו בהתאם להסכם, והכל על חשבונו ובאחריותו הבלעדית.

למען הסר ספק, מובהר כי במידה והבעלים מתגורר בחו"ל הרי שאז כל העלויות הדרושות והכרוכות בחתימת המסמכים עליהם הוא התחייב לחתום ו/או נדרש לחתום בהתאם להוראות הסכם זה בפני קונסול ישראל ו/או בפני כל גורם אחר שיאושר על ידי המוסד הפיננסי המלווה ו/או הבנק הממשכן ו/או לשכת רישום מקרקעין ו/או משרד מיסוי מקרקעין ו/או כל גורם רלוונטי אחר, יחולו עליו וישולמו על ידו.

3.2 למיטב ידיעתו הדירה והזכויות בה חופשיים ונקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או זכות צד ג', למעט הערה ו/או משכנתא לטובת בנק כמפורט בנספח א' ובנספח ח' להסכם זה ואשר תוסרנה בהתאם להוראות ההסכם, וכי הוא לא התחייב בכל צורה, בין בעצמו ובין על ידי מי מטעמו ליתן למאן שהוא אחר כל זכות בדירה הנוכחית, למעט שוכר בשכירות בלתי מוגנת (ככל שישנו), וכי ישמור על מצב זה עד למילוי כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

היה וייווצרו זכויות צד ג' חדשות לאחר חתימת הסכם זה מתחייב הדייר להסירן בתוך 60 יום מיום שנודע לו על היווצרותן ולא יאוחר ממועד רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה.

3.3 כי ככל שקיימת משכנתא על מי מזכויות הבעלים כמפורט בטבלה המצורפת כנספח ב' לטובת מוסד פיננסי (להלן - "בנק למשכנתאות"), הינו מתחייב לפעול לשם קבלת הסכמת הבנק למשכנתאות / מכתב כוונות למחיקת המשכנתא מהדירה הנוכחית כנגד המצאת בטוחה חלופית בהתאם להוראות הסכם זה.

כמו כן, מיפה הבעלים את החברה ו/או את בא כוחן להעמיד בטוחה לבנק למשכנתאות לצורך הבטחת המשכנתא באמצעות ערבות בנקאית אוטונומית בסכום הנקוב במכתב כוונות מהבנק למשכנתאות בתנאים ובכפוף לאישור הגורם המלווה. מובהר כי מסכום ערבות חוק המכר יופחת סכום הערבות שניתנה לבנק למשכנתאות.

3.4 כי בכל מקרה בו ישכיר את דירתו הנוכחית לאחר חתימת הסכם זה ו/או יאריך את השכירות הקיימת (ככל שקיימת), יכלול הסכם השכירות הצהרת השוכר כי ידוע לו שהוראות הסכם השכירות כפופות להסכם זה וכן יתחייב השוכר לפנות את הדירה הנוכחית בהתראה של 90 ימים מראש ובכתב בשל אפשרות בניית הפרויקט מבלי שהדבר ייחשב להפרת הסכם השכירות על ידי יחיד הבעלים הרלוונטי ומבלי שהדבר יזכה את השוכר בפיצוי כלשהו.

מוסכם כי באם השוכר יסרב לפנות את הדירה הנוכחית בהתאם להודעה שתימסר לו 90 יום מראש כאמור בהסכם זה, לא יחשב אי הפינוי כהפרה של ההסכם על-ידי הבעלים ולא יזכה את החברה בכל פיצוי כספי כאמור, בכפוף לכך שאותו בעלים רלוונטי נקט על חשבונו בכל האמצעים לשם הבטחת הפינוי במועד ובכלל זה הגשת תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד השוכר מן הדירה.

3.5 כי הדירה אינה מהווה מלאי עסקי בעסקו של הדייר (ככל שהינו עוסק) במידה והדירה הינה חלק ממלאי עסקי – הבעלים מצהיר כי ידוע לו שהעסקה איננה פטורה ממס שבח מקרקעין וכי ככל שיחול מס שבח בקשר עם הדירה הנוכחית מן הסיבה שהדירה הינה חלק ממלאי עסקי - הבעלים יישאו בתשלום המס.

3.6 לא קיבל לידיו את הזכויות ביחידתו הנוכחית מ"קרוב" בפטור ממס החל מהתקופה של 24 חודשים לפני חתימת הסכם זה ואילך, וכי הדירה שימשה למגורים למעלה משנתיים רצופות בטרם חתימת הסכם זה ובטרם מתן צו ההכרזה על המתחם כפינוי בינוי.

הבעלים מתחייב לא לבצע העברה ללא תמורה לקרוב בדירה הנוכחית החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לקבלת הדירה החדשה.

3.7 אין בבעלותו דירות נוספות ו/או חלק מהן בפרוייקט מלבד הדירה הנוכחית. כל בעל דירה נוכחית מצהיר כי דירתו הנוכחית הינה דירתו היחידה בחלקה. בן זוג וילד שטרם מלאו לו 18 ייחשב כבעלים אחד.

כי ידוע לו שהפטורים ממס (שבח, רכישה ומע"מ) על פי חוק מיסוי מקרקעין פרק חמישי סעיף 49 כב' ו/או להוראות סעיף 49 לג' (1) וחוק מס ערך מוסף, הינו בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים כאמור בס"ק 3.5-3.7 לעיל, וככל שאמור בס"ק 3.5-3.7 אינו מתקיים כלפי הדייר, הדייר יישא בתשלומי המס בהתאם.

3.8 מובהר כי, בכפוף לאמור לעיל ולנכונות הצהרות הדייר, ככל שיחול מס שבח ו/או השבחה יחול המס על החברה ושולם על ידה, לרבות ככל שיוטל עיקול בגין חיוב במס כאמור תדאג החברה להסירו באופן מיידי.

3.9 הוסברו לו עקרונות הפרוייקט ועקרונות התב"ע החדשה, כפי שתוכן ותוגש ע"י החברות לאישור ובין היתר כי:

3.9.1 הדירה הנוכחית, כמו גם הבניין הנוכחי כולו (בו מצויה הדירה הנוכחית) יחד עם שאר המבנים במתחם, יהרסו על ידי החברה, ובמקום הדירה הנוכחית תיבנה עבור הדייר הדירה החדשה בבניין החדש, בהתאם להוראות הסכם זה, לתב"ע / התב"ע החדשה, למפרט ולהיתר הבניה

3.9.2 בהתאם להסכם זה ובכפוף להעמדת ערבות חוק מכר לטובת הדייר כאמור בסעיף 22 להלן, תהיינה החברה רשאית לשעבד את מלוא הזכויות בחלקות ובפרוייקט לטובת הבנק במסגרת ליווי בנקאי לפרוייקט. לצורך רישום השיעבוד לבנק המלווה ימציא הדייר לידי ב"כ החברה אישור הרשות המקומית לרישום המשכנתא ויחתום על כל המסמכים הנדרשים לשם כך, הכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה. מוסכם כי ב"כ החברה יהא רשאי לעשות שימוש ביפוי כח לצורך קבלת אישור הרשות המקומית לרישום השיעבוד כאמור והדייר יחתום על כל המסמכים הנדרשים לרישומה, הכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מחובת הדייר להמצאת אישור כאמור, ככל שיידרש.

3.9.3 צו רישום הבית המשותף הרישום כיום בלשכת המקרקעין יבוטל ו/או יתוקן, ובמקומו, לאחר השלמת בניית הפרוייקט, יירשם צו חדש המתייחס לבניין החדש שיוקם, ובמסגרת הצו החדש ייוחדו לדייר הזכויות בדירה החדשה שיקבל לידיו כאמור בהסכם זה להלן, בדרך של רישום בעלות ו/או חכירה מהוונת, בכפוף להנחיית הרשויות.

3.9.4 בהתאם לכך, בכפוף להעמדת מלוא הערבויות הבנקאיות לטובת הדייר, בהתאם להוראות הסכם זה, תהיינה החברה בעלת מלוא הזכויות בחלקה ו/או בחלקות ו/או בבניין/בבניינים החדשים, לרבות כל הדירות, המחסנים, החניות וכל שאר השטחים בבניינים החדשים למעט בדירות החדשות על הצמדותיהן שיימסרו לדייר ו/או ליתר בעלי הדירות בפרויקט, ככל שיימסרו להם בפועל דירות כאלה על פי ההסכמים עימם. החברה תהיינה רשאית למכור לכל צד ג' שהוא את יתר הדירות ו/או שאר השטחים בבניין/בניינים החדשים שייבנו במסגרת הפרויקט, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

3.10 ניתנה לו האפשרות לבחון את המסמכים הנוכחים בהסכם זה, וכן את המפרט העקרוני המתייחס לדירה החדשה שתבנה עבורו, כי הוא בדק לשביעות רצונו את כל האמור לעיל ואת כל הבדיקות האחרות שהיה ברצונו לבדוק, והוא מוותר בזה על כל טענת פגם או אי התאמה בעניין זה, למעט אחריות החברה עפ"י חוק המכר (דירות) והכל בכפוף לנכונות הצהרות החברה כמפורט בהסכם זה.

ידוע לדייר כי החברה ו/או מי מטעמה, פועלת לאישור תב"ע וכי, בכפוף לכך שהוראות התב"ע החדשה כפי שיאושרו יעמדו בתנאים הנדרשים לקיום התנאים המתלים עפ"י הסכם זה, ולא יהיה בתב"ע החדשה ו/או בכל שינוי בהוראותיה, כדי לשנות איזו מחובותיו ו/או זכויותיו של צד לפי הסכם זה. הדייר נותן בזאת את הסכמתו לכל שינוי כאמור ולא יתנגד לכל בקשה כאמור.

3.11 מוסכם בין הצדדים, כי ככל שתידרש ע"י רשויות התכנון כתנאי לביצוע הפרויקט ואישור התב"ע הוספת שטחי מסחר בפרויקט ו/או מטלה לצרכי ציבור, ייבנו שטחי מסחר בפרויקט ע"י החברה בהתאם לדרישת רשויות התכנון הדייר נותן בזאת את הסכמתו לכך. במקרה כאמור מתחייבת החברה, כי תבוצע הפרדה בין שטחי המסחר לבנייני המגורים בפרויקט, לרבות הפרדה בתשתיות, ככל שניתן ולרבות כניסה נפרדת לבנייני המגורים ולשטח המסחרי בפרויקט, הכל בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון. כמו כן, במקרה כאמור יחולו סעיפי ההסכם גם על שטחי המסחר, בהתאמה.

הצהרות החברה

4. החברה מצהירה ומאשרת כי :

4.1 יש בידיה האמצעים הטכניים והכספיים, הידע המקצועי, הציוד, הנסיון והיכולת הביצועית הדרושים לצורך הקמת ובניית הפרויקט בכלל והבניין החדש והדירה החדשה בפרט ולקיים שאר התחייבויותיהן לפי הסכם זה.

4.2 היא בדקה ובחנה את החלקה ואת נותניה התכנוניים והמשפטיים, את הבנין והדירה הנוכחים, ומצאה אותה לשביעות רצונה המלאה ולא תהיה לה כל טענה ו/או תביעה כנגד הדייר, והיא מוותרת על כל טענת ברירה או אי התאמה פרט לאמור בהסכם זה, הכל בכפוף לנכונות הצהרת הדייר עפ"י הסכם זה.

4.3 בכפוף לקיום התנאים המתלים, אין כל מניעה ו/או הגבלה עפ"י דין ו/או הסכם המונעים ממנה מלקיים את התחייבויותיה עפ"י הסכם זה.

4.4 תבצענה את עבודות ההריסה של הבנין והמבנים הנוכחיים והבניה של הבניינים החדשים, בעצמה ו/או באמצעות קבלנים מורשים מטעמה אשר הינם בעלי הסיווג המתאים ברשם הקבלנים, הכל בהתאם לתקנים, להוראות כל דין, ובהתאם למפרט הטכני.

4.5 לצורך התקשרותן בהסכם זה עם הדייר התקבלו אצלה כל ההחלטות הדרושות בהתאם לדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה והחלטותיה.

4.6 כי תפעל כמיטב יכולתה, בשקידה וביעילות, לצורך קידום הפרויקט והגשת תוכניות בניה ו/או אישור התב"ע החדשה, ככל שיידרש, במועד שנקבע לכך בהסכם זה, וקבלת הסכמת הגופים הרלוונטיים לפרויקט ו/או כל גוף אשר הסכמתו נדרשת לצורך תכנון והקמת הבניינים החדשים.

4.7 כי בסמוך לאחר חתימת הסכם זה על ידי 80% (שמונים אחוזים) מבעלי הדירות הכלולות בחלקה, פרויקט, היא מתחייבת לפעול, בשקידה ובנחישות הראויים אל מול רשויות התכנון השונות, ולעשות את המאמצים הנדרשים על מנת לקדם את התב"ע/התב"ע החדשה ולהביא לאישורה על מנת שניתן יהיה להקים את הבניין החדש/הבניינים החדשים בהתאם ובכפוף לתנאים ולהוראות חוזה זה.

תנאים מתלים

5.1.5 תוקפו של הסכם זה יהיה מותנה בקיומם של כל התנאים המתלים המפורטים להלן:

5.1.1 תנאי מתלה ראשון - חתימתם של 100% מבעלי הדירות בחלקה / במתחם על הסכם בנוסח הסכם זה עם החברה וזאת תוך 48 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על ההסכם.

על אף האמור לעיל מוסכם כי ככל שיחתמו 80% מהבעלים בתוך המועד האמור, יוארך המועד האמור בסעיף זה עד להשלמת ההליכים כנגד הדיירים הסרבנים.

החברה תהא רשאית, לאחר חתימת 80% מהבעלים כאמור, לנקוט בשם הבעלים, בהליכים משפטיים, כנגד הדיירים הסרבנים, וזאת לאחר קבלת החלטת ועדת התכנון לאישור הבקשה להיתר (בתנאים).

הבעלים יחתמו במועד החתימה על הסכם זה על ייפוי כוח לנקיטת הליכים משפטיים שיסמך את ב"כ החברה לחתום בשמם ובמקומם על המסמכים ו/או ההליכים הדרושים נגד הדיירים הסרבנים, אשר יימסר לב"כ החברה במועד החתימה על הסכם זה. החברה תודיע לב"כ הבעלים בטרם תיפעל להגשת תביעה כאמור לעיל, על כוונתה לעשות כן ובכלל זה לעשות שימוש בייפוי הכוח אשר ניתן לה כאמור בסעיף זה.

5.1.2 תנאי מתלה שני – התב"ע החדשה תאושר באופן שהפרוייקט ו/או החלקה תוכרו כמתחם "התחדשות עירונית (פינוי בינוי)" ע"י הרשויות המוסמכות, בין במסלול מיסוי ובין בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה (להלן – "ההכרזה"), וניתן יהיה לבנות במסגרת התב"ע החדשה על החלקה פרויקט הכולל לכל הפחות 190 דירות מגורים בשטח של 19,950 מ"ר (עקרי), וזאת תוך 60 חודשים מיום חתימת הסכם זה על ידי 80% מהבעלים בחלקה בהתאם לתכנית.

5.1.3 תנאי מתלה שלישי – במסגרת הכרזת החלקה כמתחם התחדשות עירונית "פינוי בינוי" כאמור לעיל, יינתן ע"י הרשויות המוסמכות, פטור מהיטל השבחה לגבי הפרוייקט ו/או התב"ע החדשה, ולא יחולו תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, תשלומי מס ערך מוסף ומסי שבח ורכישה בגין מכירת הדירה הנוכחית לחברה וקבלת הדירה החדשה ע"י הדייר וזאת תוך 60 חודשים מיום חתימת הסכם זה על ידי 80% מהבעלים בחלקה.

5.1.4 למרות האמור לעיל, מוסכם, כי לחברה עומדת הזכות להודיע לבעלים כי ההסכם יכנס לתוקף גם אם לא התקיימו התנאים המתלים האמורים בס"ק 5.1.2 ו/או 5.1.3, קרי גם אם יותרו בתב"ע החדשה פחות יחיד ו/או שטחים מהאמור בס"ק 5.1.2 לעיל, ו/או לא ינתן פטור מהיטל השבחה ו/או ככל והמתחם ו/או החלקה לא יוכרזו כמתחם "להתחדשות עירונית" באופן הפוטר ממיסוי את מכירת הדירה הנוכחית לחברה ורכישת הדירה החדשה על ידי הבעלים, הכל על פי שיקול דעתה המוחלט של החברה, ובלבד שככל והודיעה החברה, כאמור, הבעלים יקבלו את הדירה החדשה, כקבוע בהסכם זה, ללא תוספת תשלום כלשהו.

5.2 לא התקיים איזה מהתנאים המתלים כאמור לעיל, תוך פרק הזמן שנקצב לשם כך בהסכם זה, יהיו רשאים הבעלים ו/או החברה, ליתן הודעה בכתב על ביטול הסכם זה וזאת החל ממועד חלוף המועד הנ"ל וכל עוד לא התקיים איזה תנאי מהתנאים המתלים הנ"ל.

5.3 על אף האמור לעיל, מוסכם כי היה ויחלוף הזמן שהוקצב לקיום תנאי מתלה מהתנאים הנ"ל וזה לא יתקיים, והבעלים מסר הודעה בכתב ובמועד על ביטול ההסכם מטעם זה, תהיה רשאית החברה לדרוש את הארכת פרק הזמן שהוקצב לקיום אותו תנאי בתקופה סבירה נוספת, של עד 12 חודשים, אם נראה כי בתוך פרק זמן זה עתיד התנאי המתלה להתקיים. בכל מקרה של מחלוקת בין הצדדים בעניין זה, יכריע בדבר בורר משפטן מוסכם, ויחולו הוראות סעיף הבוררות בהסכם זה.

5.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שכלל שקיום התנאי כאמור בסעיף 5.1.2 יידחה בין מפאת התנגדויות שיוגשו כנגד התב"ע/ התב"ע החדשה או הבקשה להיתר בניה ובין מפאת עיכובים שייגרמו כתוצאה מסיבות ו/או גורמים שאינם תלויים בחברה, לא יחשב משך הזמן שיגרם עד למועד קבלת החלטה סופית בעניינים המפורטים בסעיף זה, בחישוב התקופה לקיום התנאי כאמור בסעיף 5.1.2, ובלבד שהחברה תעשה כל מאמץ על מנת לקצר את תקופה ההתנגדויות.

5.5 כן מוסכם כי החברה תהיה רשאית לבטל הסכם זה, בהודעה בכתב שתימסר לדייר, ובלבד שביטול ההסכם לא יעשה לאחר פינוי הדירה, אם יתקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן (להלן - "התנאים המפסיקים")

5.5.1 יבוטל תוקף הכרזת החלקה ו/או הפרוייקט כמתחם התחדשות עירונית מכל סיבה שהיא שאינה בגין מעשה או מחדל של החברה, לפני קבלת היתר בניה לפרוייקט.

5.5.2 יתברר לחברה כי למרות ההכרזה על החלקה כמתחם התחדשות עירונית, חל היטל השבחה בגין אישור התב"ע.

5.5.3 יתברר כי רשות מקרקעי ישראל דורשת דמי היתר ו/או דמי היוון ו/או כל תשלום אחר בעבור בניית הבניינים עפ"י התב"ע החדשה ו/או כל תב"ע אחרת שתחול על החלקה עד למועד כאמור.

5.5.4 התברר לחברות כי למרות ההכרזה על המתחם ו/או החלקה כמתחם "התחדשות עירונית" חלים תשלומי מע"מ ו/או מס רכישה בגין רכישת הדירה החדשה ו/או מס שבח בגין מכירת הדירה הנוכחית לחברה ו/או כל תשלום אחר בעבור בניית הבניינים החדשים עפ"י התב"ע החדשה ו/או כל תב"ע אחרת שתחול על החלקות עד למועד כאמור

5.6 במקרה של ביטול ההסכם כאמור, מתחייבים הצדדים לפעול בשיתוף פעולה מלא, לחתום על כל מסמך ו/או תצהיר שיידרש לשם ביטול הסכם זה, למסור דיווחים מתאימים לשלטונות המס ו/או לכל רשות אחרת, ולמחוק כל הערה ו/או רישום שנעשו, אם בכלל, מכח הסכם זה. החברה תטפל, על אחריותה ועל חשבונה, בביטול העסקה למול שלטונות המס וכל רשות אחרת. מובהר, כי ב"כ הצדדים יהיו רשאים לעשות לשם כך שימוש בייפוי הכח המצורפים להסכם זה הכולל הוראות לעניין ביטול ההסכם וחתימת מסמכי ביטול.

5.7 בוטל ההסכם בשל אי קיום התנאים המתלים, או בשל קיום איזה מהתנאים המפסיקים כאמור בהסכם זה, על סעיפי המשנה שלו, לא יהיו לצדדים טענות ו/או תביעות האחד כלפי האחר. כמו כן, ולמען הסר כל ספק מובהר בזה, כי בנסיבות כאמור לא יהיו הצדדים זכאים לתמורה כלשהי ו/או להחזר הוצאות כלשהן מכל מין וסוג בעד פעולותיהם עד לבטלות ההסכם.

5.8 מוסכם בין הצדדים כי ביטול ההסכם ע"י הדייר בהתאם להוראות סעיף 5 לעיל ולהוראות סעיפי הסכם זה, לעיל ולהלן, יהא באמצעות נציגות הדיירים ובכפוף לקבלת הסכמה בכתב של 75% מהדיירים בפרוייקט לביטול ההסכם, כן יובהר כי זכות הביטול תפקע במידה ובטרם מתן הודעת הביטול ע"י מי מהצדדים יתקיים אותו תנאי מתלה בגינו קמה זכות הביטול.

ההתקשרות והממכר

6.1. על יסוד הצהרות הצדדים כאמור לעיל ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים ואי קיום התנאים המפסיקים, כמפורט בסעיף 5 לעיל, הבעלים מוכרים ומתחייבים להעביר לחברה את הממכר והחברה רוכשת ומתחייבת לקבל מהבעלים את הממכר, להרוס את הבניין/הבניינים הנוכחיים, לבנות תחתיו את הבניין/בניינים החדשים, למסור לבעלים את הדירות החדשות, בהתאם להיתר בניה שיוצא כדן, לרשום את הבניין החדש כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים ולייחד את הבעלות/החכירה בדירות הבעלים ע"ש הבעלים, והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

6.2. בכפוף לאמור לעיל, בתמורה לקיום התחייבויות החברה על פי הסכם ומסירת הדירות החדשות, הבעלים מוותרים על כל הזכויות במבנה הקיים, שאין הדירות החדשות, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, זכויות הנובעות ו/או הקשורות בדירות הנוכחיות, ולרבות כל זכויות הבנייה המוקנות ו/או שיוקנו למקרקעין בהתאם להוראות התב"ע/התב"ע החדשה כהגדרתם לעיל ו/או כל תוכנית שתחול ו/או חלה על החלקה והכל למעט זכויות הבעלים בדירות הבעלים בבניין החדש, על כל השטחים הצמודים להן לרבות זכויותיהם ברכוש המשותף ובכפוף לסעיף 6.8 להלן בדבר הזכויות הנוספות.

הבניין החדש שיבנה במסגרת הפרויקט ייבנה בהתאם לתקן ישראלי מס' 413 לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה או כל תקן עדכני אחר, המחייב על פי דין, שיחול במועד היתר הבניה.

6.3. מוסכם כי בכפוף למילוי התחייבויות החברה כלפי הבעלים, דירות החברה שיבנו בהתאם להוראות הסכם זה יהיו בבעלות הבלעדית של החברה אשר תהיה רשאית למכור/להעביר אותם לצד ג' בהתאם להוראות הסכם זה ולקבל את התמורה בגין ולבעלים אין זכות כלשהי בדירות הנ"ל ו/או בתמורה אשר תתקבל בגין מכירתם לצד ג' והכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

כמו כן, זולת הצמדת החניה והחלק היחסי ברכוש המשותף כפי שיקבע במועד רישום הבית המשותף לפי שיקול דעת החברה, לא תהיה לבעלים כל זכות בחלקיו האחרים של הבנין החדש שייבנה ו/או הפרויקט, והוא מסכים בזה כי כל שטח הניתן להצמדה לדירות על פי דין, יוצמד לאיזו מהדירות בבנין החדש ו/או יהווה חלק מהרכוש המשותף, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה בלבד.

6.4. כן מוסכם ומוצהר כי התמורה המגיעה לחברה כאמור בהסכם זה הינה זכויות הבניה והממכר כהגדרתו בהסכם זה וכי החברה לא תהיה זכאית לכל תמורה כספית נוספת וזאת גם בכל מקרה של התייקרות חומרים ו/או שכר עבודה ו/או תשומות בניה ו/או כל הוצאה אחרת הכרוכה בביצועו של הסכם זה, אשר תשלומם חל על החברה עפ"י הסכם זה.

6.5. מובהר, כי הבעלים לא יידרשו לשאת בתשלום כלשהו בגין התקשרותם עם החברה בהסכם זה, למעט בגין תשלומים המפורטים במפורש בהסכם זה, והכל מבלי לגרוע מהתחייבותם המוחלטת להמחות ו/או לאפשר לחברה לנצל את מלוא הפטורים ממס שבח ו/או היטל השבחה ו/או מאגרות בניה ו/או פיתוח כלשהן, ככל שקיימים והחברה תשא בכל העלויות, התשלומים וההוצאות בגין תכנון והקמת הפרויקט.

למרות האמור לעיל מוסכם כי ככל שיחיד בעלים לא ימשיך לעמוד בתנאי הפטור מהיטל השבחה, למשל החזקת הדירה החדשה ו/או מגורים בה לעתיד בזמן הנדרש עפ"י החוק, תישא החברה בהיטל ההשבחה שיחול, אם יחול כתוצאה מכך.

6.6. הדייר ממנה בזה את עוה"ד לפעול בשמו ובעבורו בהתאם להוראות הסכם זה, אצל רשות מקרקעי ישראל ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או משרד השיכון ו/או רשויות המס ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, למימוש הסכם זה, לרבות בכל הקשור לתכנון והכרזת המתחם ולהגשת ואישור התב"ע / התב"ע החדשה ו/או הליכי הרישום בלשכת רישום המקרקעין לרבות ביטול רישום הבית המשותף ו/או ביטול רישום הבעלות על הדירה הנוכחית, קבלת ו/או רישום הבעלות על הדירה החדשה ו/או התקשרות בהסכם חכירה ביחס לדירה החדשה וכל הליך ו/או פעולה שידרשו לצורך מימוש הוראות הסכם זה.

תמורת מילוי התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה והעברת הממכר לחברה, מתחייבת החברה לבצע עבור הבעלים, על חשבונה את עבודות הבניה של הדירות החדשות לבעלים בהתאם לאמור להלן ולהוראות הסכם זה:

6.7.1 שטח הדירה החדשה לבעלי הדירות אשר בוצעה בדירתם הנוכחית הרחבה כדין (כיום בשטח מאושר של כ- 100 מ"ר), יקבלו דירה חדשה בשטח שלא יפחת מ- 115 מ"ר "פלדלת" ו-דירתם החדשה תמוקם קומה אחת לפחות מעל ממיקומה של הדירה הנוכחית.

6.7.2 שטח הדירה החדשה לבעלי הדירות אשר לא בוצעה בדירתם הנוכחית הרחבה כדין (כיום בשטח מאושר של כ- 65 מ"ר), יקבלו דירה חדשה בשטח שלא יפחת מ- 80 מ"ר "פלדלת" ו-דירתם החדשה תמוקם 2 קומות לפחות מעל ממיקומה של הדירה הנוכחית.

6.7.3 לדירה החדשה תוצמד חניה, ו-מרפסת שמש בשטח של כ- 8-10 מ"ר (בכפוף לאילוצי תכנון ואישור הרשויות המוסמכות), וחלק בלתי מסוים מהרכוש המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין

6.7.4 כל דירה חדשה תכלול לפחות 2 כיווני אוויר ובכפוף למגבלות תכנוניות, תפנה לכיוון אליו פנתה הדירה הישנה (קרי: חזית/עורף), ככל שניתן.

האמור בסעיף זה לעיל הינו בהתאם ובכפוף להנחיות ולתקני וועדות התכנון המקומיות והמחוזיות, תקן מס' 21 והוראות כל דין.

6.8 זכויות נוספות

זכויות נוספות - זכויות ביח"ד (לפי שווי קרקע ללא בניה) העולות על 19,950 מ"ר עיקרי למגורים (לפי 190 יח"ד בשטח עקרי ממוצע של 105 מ"ר) פטורים מהיטל ההשבחה.

מוסכם בזה כי ככל שיאושרו לחברה **זכויות בניה נוספות** מעבר ל- 19,950 מ"ר עקרי למגורים, פטורים מהיטל השבחה, והחברה תממשנה את הזכויות הנוספות ותוציא היתר בניה בגין, לרבות ניווד הזכויות לחלקות אחרות, בעלי הדירות הנוכחיות יהיו זכאים לתמורה משווי הזכויות הנוספות (ללא מע"מ), בניכוי תשלום היטל השבחה והיטלי פיתוח למיניהם, ככל שישולם בגין הזכויות הנוספות ו/או הפרויקט, לפי חלקם היחסי בכלל שטחי הבנין בהתאם לאופן האמור להלן:

6.8.1 כל דייר יהא זכאי לקבל את חלקו בזכויות הנוספות בשיעור החלק היחסי של דירתו החדשה מכלל שטחי הדירות בבנין (שטח פלדלת). (דהיינו שטח דירתו החדשה חלקי סך שטחי הדירות בבנין).

6.8.2 התמורה תחושב על ידי שמאי מוסכם, אשר יקבע את השווי של זכויות הבנייה הנוספות, לפי שווי קרקע בלבד (ללא בנייה) של כל מ"ר שהתווסף, וקביעתו תהא סופית ומכרעת.

ככל שיחול היטל השבחה על הזכויות הנוספות ו/או הפרויקט ו/או תחוייב החברה בדיוור בר השגה דהיינו תחוייב להקצות מספר יח"ד במחיר ממוקח ו/או להקצות מספר יח"ד להשכרה ו/או מטלה ציבורית, ילקח בחשבון שווי העלות לחברה בגין תשלום היטל השבחה והעלות בגין האמור לעיל, ויקוּזוּ מסך שווי הזכויות הנוספות

6.8.3 התמורה תינתן לדיירים כתמורה כספית ו/או שדרוג המפרט הטכני, לפי בחירת הדייר וזאת עד למועד מסירת הדירות החדשות, או לחלופין בהתאם להחלטת וסק"ד החברה, וככל שניתן בהתאם לשלב התכנוני בפרוייקט, התמורה תינתן לדיירים באמצעות תוספת מטרים לדירתם החדשה.

6.8.4 במקרה כאמור, הדיירים יישאו במס שבח ו/או היטל השבחה ו/או מס הכנסה בגין מכירת הזכויות הנוספות לחברה, ככל שיחול ואילו מס רכישה ככל שיחול ישולם על ידי החברה.

6.9 נציגות הבעלים

6.9.1 נציגות הבעלים הינה כמפורט בהגדרות הסכם זה, (להלן – "הנציגות או נציגות הבעלים").

כל הסכמה בין החברה לנציגות הבעלים תחייב את הבעלים, למעט במקרים בהם נדרשת חתימת הבעלים באופן אישי עפ"י דין.

כל הסכמה בין החברה לנציגות הבעלים תחייב את הבעלים, למעט במקרים בהם נדרשת חתימת הבעלים באופן אישי עפ"י דין או עפ"י ההסכם.

6.9.2 נציגות הבעלים יהיו אנשי הקשר מטעם הבעלים מול החברה בקשר עם ובמהלך ביצוע העבודות, ומובהר כי בכל מקום בהסכם זה בו נדרשת הסכמת הבעלים ו/או ניתנת לבעלים זכות לביצוע פעולה כלשהי, תבוצע זו ע"י נציגות הבעלים. למען הסר ספק, חברי נציגות הבעלים, לא יהיו רשאים לוותר בשם מי מהבעלים על זכויות קנייניות ו/או להפחית מהתמורות המגיעות להם על פי הסכם זה, ומינוי נציגות הבעלים נועד לייעל את ההליכים התכנוניים והמעשיים בפרוייקט.

6.9.3 חברי נציגות הבעלים יהיו רשאים לבדוק, בכל עת ובתיאום מראש עם החברה את העבודות, להשגיח על ביצוען, לבדוק את טיב החומרים והמלאכה וכן לבדוק אם החברה מבצעת כהלכה את ההסכם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותה הבלעדית של החברה בנוגע לביצוע העבודות ולכל יתר התחייבויותיה בהתאם להוראות הסכם זה.

6.9.4 מובהר כי חברי נציגות הבעלים לא יוכלו, מטעמי בטיחות, להיכנס לאתר הבניה ללא ליווי החברה ו/או נציג מטעמה.

החברה ונציגות הבעלים מתחייבים לשתף פעולה ולמסור האחד לשני כל מידע סביר שיידרש לצורך קיום הסכם זה, ובלבד שאין במסירת המידע כאמור להטיל התחייבות ו/או הוצאה כלשהי על מי מהצדדים, שלא נתחייב בהם במפורש בהסכם זה.

6.9.5 החלפת חברי הנציגות תהא באמצעות החלטה בכתב ע"י רוב הבעלים.

7. התכנון והיתר הבניה

7.1 .7 החברה מתחייבת להכין ולהגיש לועדה המקומית לתכנון ולבניה, בתוך 6 חודשים מיום קיום כל התנאים המתלים, ובלבד שלא התקיים תנאי מפסיק, בקשה להיתר חפירה ודיפון ו/או בקשה להיתר בניה ביחס לבניינים החדשים, שתכלול את הזכויות הניתנות לניצול בהתאם לתב"ע. החברה תממן על חשבון את כל התכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבניה לבניית הפרוייקט (להלן: "תכניות ההגשה/תוכניות").

7.2 מובהר כי החברה תהיינה רשאית לבצע ולבנות את הבניינים/המבנים החדשים בפרוייקט ו/או במתחם בשלב אחד ו/או בשלבים נפרדים, באופן שבניין ו/או בניינים מסויימים ייבנו לאחר השלמת אחרים, ובהתאם לכך להוציא את היתרי הבניה ביחס לכלל הפרוייקט ו/או לחלק מהבניינים הכלולים בו, כל זאת עפ"י שיקול דעתן הבלעדי בלבד ולדייר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכך.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מהחברה את האפשרות לקבל בשלב הראשון היתר לחפירה ודיפון ובשלב מאוחר יותר היתר מרתפים וכן היתר לבניית הבניין החדש

7.3 לדייר ידוע כי הוראות התב"ע/ התב"ע החדשה, תהווה בסיס לתכנון הבנין החדש ואולם החברה תהיה רשאית להכניס שינויים בתכנון הפרוייקט ו/או המתחם ו/או הבנין החדש מכל סיבה שהיא ולרבות בשל דרישת הרשויות ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או בעקבות שינוי הוראות התב"ע/ התב"ע החדשה, ו/או בשל הקלה ו/או בהתאם לשינויים אחרים בתכנית הבינוי המתאפשרים לביצוע מבלי שישנו הוראות התב"ע, / התב"ע החדשה ו/או בשל כל שינוי אחר מכל סיבה שהיא ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע משטח הדירה החדשה והצמודותיה עפ"י הסכם זה.

בכפוף להעדר כל שינוי מהותי בתוכניות ובמיפרט של הדירה החדשה, נותן הדייר את הסכמתו לכל שינוי כאמור, והינו מתחייב שלא להתנגד לבקשות ולשינויים אלה

7.4 מובהר כי כל זכויות הבניה הנוספות ככל שתאושרנה עד לסיום הבניה, תהיה שייכות לחברה ותנוצלנה על ידה בלבד, והדייר יהא זכאי רק לדירה החדשה, לחניה ולחלק ברכוש המשותף שיוצמדו לה, כאמור בהסכם זה וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.8 בדבר הזכויות הנוספות.

7.5 הדייר מתחייב לחתום לפי בקשת החברה, על כל בקשה ועל כל פניה לרשות מקרקעי ישראל ורשויות התכנון, הנדרשות לצורך מימוש הסכם זה, וזאת, מבלי לפגוע בסמכות מיופי הכח לחתום בשם הדייר באמצעות יפוי הכח שימסור לבאי כוחה של החברה, כאמור בהסכם זה.

7.6 החברה תהיינה רשאית לנייד אחוזי בניה/זכויות בניה מהפרוייקט ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הדייר לגבי הדירה החדשה על פי הסכם זה ובכפוף לכך שהחברה תישא במלוא ההוצאות ו/או התשלומים ו/או ההיטלים מכל מין וסוג שהוא שיחולו בגין כך.

8. היתר הבניה

8.1 החברה תכין על חשבונה את כל תכניות ההגשה והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבניה לבניית הבנין ו/או הפרוייקט. תכנון הפרוייקט יהא בהתאם לשק"ד של החברה, בכפוף להתחייבויותיה בהתאם להוראות הסכם זה.

8.2 ככל שתידרש חתימת הדיירים על תכניות ההגשה יחתמו אלה על התכניות בתוך 30 ימים מיום פניית החברה, וזאת מבלי לפגוע בסמכות מיופי הכח לחתום בשם הדייר באמצעות יפוי הכח שימסור לבאי כוחה של החברה, כאמור בהסכם זה. החברה תשתמשנה ביפוי הכח שנמסר לה ע"י הדיירים בכפוף לשמירת זכויות הדיירים והתחייבויות החברה עפ"י הסכם זה.

8.3 כל התשלומים הכרוכים בטיפול בקבלת היתר בניה ו/או אישור התב"ע החדשה, אגרות בניה, היטלי בניה לרבות ביוב כבישים, מדרכות, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שיסייעו להכנת תכניות וקבלת היתר בניה ו/או אישור התב"ע החדשה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש לצורך הוצאת היתר הבניה ו/או אישור התב"ע החדשה, יחולו על החברה. להסרת ספק מובהר ומודגש, כי הדיירים ממחים לחברה 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 כלשהם ו/או בהיטלי השבחה, והחברה תהינה זכאיות ליהנות מכל אלה ללא תשלום נוסף.

8.4 החברה מתחייבת לגרום להוצאת היתר בניה בתוך **24** חודשים ממועד הגשת תוכניות ההגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך הוצאת היתר בניה .

על אף האמור לעיל, מוסכם כי היה ויחלוף הזמן שהוקצב לקבלת היתר הבניה וההיתר טרם התקבל, תהייה רשאית החברה להאריך את פרק הזמן שהוקצב לקבלת ההיתר כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן בתקופה סבירה נוספת, שלא תעלה על 12 חודשים, אם סביר כי בתוך פרק זמן זה עתיד להתקבל היתר הבניה, ובלבד שהעיכוב בקבלת היתר הבניה לא נובע ממעשה או מחדל של החברה.

החברה מתחייבת לפעול ברציפות ובשקידה ראויה ולנקוט בכל האמצעים הסבירים על מנת לגרום לקבלת היתר הבניה לבנין ו/או לפרוייקט בהקדם ובכלל זה לבצע את כל תיקונים הנדרשים בתוכניות לצורך קבלת היתר הבניה, לפי דרישות ועדת התכנון ולעדכן את נציגות הדיירים על כל שינוי מהותי הנדרש בתוכניות כאמור

8.5 בכפוף להעדר כל שינוי מהותי בתוכניות הדירה החדשה ובמפרט של הדירה החדשה, נותן הדייר את הסכמתו לכל שינוי כאמור, והינו מתחייב שלא להתנגד לבקשות ולשינויים אלה.

שינוי מהותי לענין סעיף זה הינו- שינוי בתוכניות הדירה לפיהם שטח הדירה החדשה יקטן מעבר ל- 5% מהשטח הקבוע בסעיף 6 לעיל, ו/או ישונה מיקום הדירה בבנין באופן שהדירה החדשה תמוקם בקומה נמוכה מהקומה האמורה בהתאם להסכם זה ו/או העדר חניה לדירה החדשה.

מוסכם כי סטייה בשטח הדירה (שטח עיקרי) שהינה בין 2% ועד 5% מהשטח הקבוע בסעיף 6.7.1, 6.7.2, לעיל תחשב כסטייה מותרת אך תזכה את הבעלים בפיצוי בסך של 10,000 ₪ בגין כל מ"ר שנגרע מעבר ל-2% כאמור לעיל, במידה והבעלים לא יבטלו את ההסכם למרות שינוי של מעל 5%, אזי הפיצוי יהיה כדלקמן: בין 2% ל- 5% - 10,000 ₪ למ"ר ומעל 5% - 15,000 ₪ לכל מ"ר.

פינוי הדירה הנוכחית ע"י הדייר

9.1.9 הבעלים מתחייב לפנות את הדירה הנוכחית בבנין הנוכחי מכל אדם וחפץ ולמסור את החזקה בה לחברה לצורך הריסתה ובניית הבנין החדש, בתוך 90 יום מהיום שהבעלים יקבל הודעה בכתב מהחברה על קבלת החלטה של הועדה המקומית לתכנון ובניה למתן היתר בניה המותנים בתנאים המקובלים וקבלת אישור בכתב כי מולאו התנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית למעט תשלום האגרות וההיטלים בגינם, וכנגד מסירה של הערבות חוק מכר כאמור בס' 22 להלן וכן מסירה לב"כ הבעלים של ערבות השכירות.

9.2 מסירת החזקה בדירה ובבנין משמעם: מסירת המפתחות של הדירה לידי החברה וסיוע לנציגות הבעלים בהעמדת הבנין לרשות החברה, כשהם פנוים מכל אדם וחפץ וחופשיים מכל זכות צד ג' כלשהו לרבות משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או הערות אזהרה למעט כאלה התלויים בחברה. הבעלים יהיה רשאי לפרק מהדירה את מערכת המיזוג האוויר, החשמל, מנורות ו/או נברשות ו/או מאווררים המחוברים לתקרה, כיריים, מכשירי חשמל, וכל ארון ו/או מחובר אחר שיבקש, למעט דלת הכניסה לדירה, תריסי הדירה ודלת הכניסה לבנין, ככל שקיימת, אשר יושארו ע"י הבעלים כשהם שלמים ומורכבים.

ידוע לדייר שכל פריט שיישאר בדירה הנוכחית במועד הפינוי ייהרס, ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה.

תשלום דמי שכירות בגין תקופת הפינוי

10.1.10 במשך התקופה שממועד פינוי הדירה הנוכחית ומסירת החזקה בה לחברה ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעלים, מתחייבת החברה, לשלם לבעלים, דמי שכירות בהתאם לאמור להלן, לכל חודש שכירות ו/או לכל שלושה חודשים מראש, בהתאם להסכמי השכירות שיחתום כל בעלים, בשיק/בהעברה בנקאית/בהוראת קבע לחשבון הבעלים בהתאם לפרטי החשבון שימסור הבעלים.

10.2 גובה דמי השכירות יהיה בשיעור של דמי השכירות המקובלים בגין דירה דומה באזור, במועד הפינוי של הדירה. במקרה של מחלוקת יקבעו דמי השכירות על פי שמאי מוסכם והחלטתו תהיה סופית ומחייבת.

10.3 דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן בתחילת כל שנת שכירות מראש, כשמדד הבסיס יהיה מדד המחירים לצרכן במועד הפינוי. מובהר כי המדד לא יפחת בכל מקרה ממדד הבסיס.

מובהר בזאת למען הסר ספק, כי סכום שכר הדירה החודשי ישולם לבעלים במשך כל תקופת הפינוי ועד למסירת יחידות הבעלים בפועל, לבעלים, וזאת גם אם לא ישכרו דירה חלופית מכל סיבה שהיא.

למען הסר ספק מובהר כי חובת תשלום דמי השכירות כאמור לעיל, תחול גם בתקופת העיכוב המוצדקת כאמור בסעיף 25 להסכם זה.

אפרים פליג
חברה לבנין והשקעות בע"מ
החשירות 26-28, פיית
טל. 03-9310713

הובלה

החברה תממן לכל אחד מיחיד הדיירים המתגוררים בבנין במועד הפינוי וכתנאי לפינוי, את הובלת תכולת הדירה הנוכחית אל הדירה השכורה ואת תכולת הדירה השכורה אל הדירה החדשה, עם השלמתן ומסירתן של הדירות החדשות בסך כולל של 5,000 ₪+ מע"מ (דהיינו 2,500 ₪ + מע"מ לכל כיוון), או לחלופין תעמיד לרשות הדייר חברת הובלה לביצוע פינוי הדירה אל הדירה השכורה והובלת תכולת הדירה השכורה אל הדירה החדשה.

ערבות דמי שכירות

להבטחת דמי השכירות לדייר, תמסור החברה בידיו של בא כוח הדיירים, ערבות בנקאית אוטונומית, עבור כל דייר, בגובה דמי השכירות לתקופה של 12 חודשים. והיא תוארך בכל פעם לשנה נוספת, עד מועד מסירת הדירה החדשה לבעלים, או לחלופין, תשלם החברה לדייר דמי שכירות עבור 12 חודשים מראש, מידי שנה בהתאם לשק"ד.

מובהר, כי אי חידוש ערבות דמי השכירות בהתאם להוראות הסכם זה ואי תשלום דמי השכירות במועד הקבוע בהסכם זה, יקנה לב"כ הבעלים/לבעלים את הזכות לממש את הערבות ובלבד שניתנה על כך הודעה לחברה 21 יום מראש ובכתב והחברה לא תיקנה את ההפרה בתקופה זו.

הבעלים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הדיירים להשיב לחברה את ערבות דמי השכירות במקור, במועד מסירת החזקה ביחידת הבעלים וכתנאי לה.

הבניה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים וקבלת היתר הבניה לבניית הבניין החדש והדירה החדשה, ובכפוף לפינוי הדירות כאמור בהסכם זה ע"י הבעלים, מתחייבת החברה להתחיל בעבודות הריסת הבניין הנוכחי ובניית הבניין החדש בתוך 90 ימים מפינוי הדירות בבנין (להלן: "מועד תחילת העבודות").

החברה מתחייבת לבנות על חשבונה את הבנין החדש / הבניינים החדשים, לרבות את הדירה החדשה, על פי היתר הבניה והוראות הסכם זה, תוך שימוש בחומרים בעלי תו תקן ישראלי, ככל שקיים, ובאיכות כמקובל בבניינים מסוג זה ובכל מקרה בסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה לגבי דירות מאותו טיפוס שתמכרנה בבנין החדש ע"י החברה (למעט שינויים שיוזמו בתשלום על ידי רוכשי הדירות ו/או מי מהבעלים).

12.2 החברה תהיה רשאית לבצע את עבודות הבניה או כל חלק מהן באמצעות קבלן מבצע מטעמה שיהיה קבלן ורשום כחוק בסיווג המתאים לפרויקט בסדר גודל נשוא הסכם זה, אך לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריות החברה כלפי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

12.3 החברה מתחייבת למסור על חשבונה מדגמי בטון וכל דגימות אחרות הנדרשות עפ"י כל דין ו/או נוהל מחייב וכן להזמין על חשבונה את כל הביקורות והבדיקות הנדרשות על ידי הרשויות המוסמכות ולבצע את העבודות נשוא הסכם זה בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוקים, תקנות, הוראות, צווים וחוקי עזר מחייבים

12.4 ידוע לבעלים ומוסכם עליהם כי ברכוש המשותף בבנין החדש תעבורנה מערכות מכל סוג, לרבות אינסטלציה, חשמל, תקשורת, ביוב (לרבות פתחי ביוב), מים, כבלי טלוויזיה וכבלים אחרים מכל סוג שהם, וכו', בין אם מטרתן לשמש את כלל בעלי הדירות בבנין החדש או כל חלק מהן ו/או בעל דירה אחת כלשהי, ואף לטובת ציבור אחר (בין כללי ובין לטובת בנינים אחרים) והבעלים מתחייב לאפשר גישה למערכות אלה לצורך טיפול בהם. בגין התחייבות זו ניתן יהיה לרשום זיקת הנאה מתאימה.

12.5 החברה מתחייבת להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות במהלך ביצוע העבודות, לרבות גידור מתאים, אספקת ציוד מגן וציוד בטיחות, הכל בהתאם להוראות כל דין ו/או נוהל מחייב.

כמו כן מתחייבת החברה כי במהלך ביצוע העבודות בבניין, יימצא באתר מנהל עבודה מוסמך ובעל ניסיון מטעם החברה וכמו כן ינוהל יומן עבודה מסודר המתעד את מהלך העבודה באתר.

12.6 החברה מתחייבת להעסיק, בעצמה, על חשבונה ועל אחריותה רק עובדים מקצועיים ומנוסים, בעלי הרישיונות וההיתרים הדרושים, במספר וברמה מקצועית שיבטיחו את ביצוע העבודות עפ"י הסכם זה.

12.7 החברה בלבד תהא אחראית בגין כל עבירות ו/או חריגות במהלך ביצוע העבודות בבניין וכן לתשלום כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין כך.

12.8 מבלי לגרוע מן האמור, במהלך ביצוע העבודות בבנין, תהיה החברה חייבת לפצות ו/או לשפות את הבעלים בגין כל תשלום ו/או הוצאה בשל כל דרישה ו/או תביעה ו/או קנס ו/או תשלום חובה מינהלי אחר בקשר לכל עבירות ו/או חריגות ו/או הפרות של כל דין הנובעות מביצוע העבודות כאמור.

הבעלים מצידו, יעביר לידיעת החברה ולטיפול כל דרישה ו/או תביעה כאמור לעיל, מיד עם קבלתם.

12.9 החברה מתחייבת לבצע את כל העבודות באופן רציף בהתאם להיתר הבנייה. ככל שיווצרו שינויים בהיתר הבנייה לאחר הוצאתו תהיה החברה אחראית להוצאת היתר הבניה מתוקן ו/או כל היתר אחר שיידרש לביצוע השינויים ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

12.10 מובהר ומוסכם כי הבניין לא ייהרס, בטרם יקבלו הדיירים את מלוא הערבויות המפורטות בהסכם זה, ובכללן ערבות חוק מכר בשווי הדירה החדשה, ערבות מיסים וערבות להבטחת תשלום דמי השכירות בתקופת הבנייה ובכפוף לקבלת היתר בניה כדין להריסה והיתר בניה לבנין או הבניינים החדשים או היתר חפירה ודיפון (למעט תשלום האגרות בגין היתר זה).

12.11 עם גמר ביצוע העבודות, תנקה החברה את אתר העבודה, את הבנין וסביבתו, תסלק ותפנה מהם את כל המתקנים, הציוד, הכלים, החומרים העודפים והפסולת וכן את המבנים הארעיים מכל סוג שהוא, ותדאג לעריכת כל הביקורות המתחייבות מגמר ביצוע העבודות ולצורך קבלת טופס 4 (אישור איכלוס) ואיכלוס הדירות והבנין החדש / הבניינים החדשים שייבנו בהתאם להסכם זה.

שינויים ותוספות

13.1. מוסכם כי עד למסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים, יבוצעו כל שינויים ו/או תוספות בדירה החדשה באמצעות החברה בלבד ו/או קבלן מבצע מטעמה, והבעלים לא יהא רשאי להכניס לדירה החדשה בעלי מקצוע ו/או קבלנים כלשהם ו/או לבצע שינויים ו/או תוספות כלשהם שלא באמצעות החברה, וזאת מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה להלן.

הבעלים ישלם לחברה ו/או לקבלן המבצע עבור כל שינויים ו/או תוספות שיבוצעו עפ"י הזמנת הבעלים, ואשר אינם כלולים במפרט הטכני ובהתחייבויות החברה עפ"י הסכם זה, וזאת בהתאם להסכמות בכתב בין הבעלים לבין החברה ו/או בין הבעלים לבין הקבלן המבצע.

13.2 מוסכם כי כל הזמנה של שינויים ו/או תוספות תהיה בכפוף להנחיית החברה ולחתימת הבעלים על מסמך/הסכם לביצוע השינויים והתוספות, ובמסגרת זו ייקבעו לוחות הזמנים להגשת התוכניות הנדרשות לשם ביצועם, נוהל אישורם של השינויים והתוספות, מחירם של השינויים והתוספות לבעלים, מועד התשלום בגינם וכן פרק הזמן הנוסף שיידרש לביצועם.

13.3 מוסכם כי שינויים במיקום מחיצות פנים בדירה, לפני בנייתן, לא כולל נישות, ומחיצות שאינן ישרות ושינויים במיקום נקודות חשמל ותקשורת, לפני בנייתם/התקנתם שהתבקשו ע"י הקונה לא יאוחר משלב יציקת רצפת קומת המרתף תחתון, לא יחייבו בתשלום נוסף, וזאת בתנאי שלא תידרש הריסה של בניה שבוצעה, שלא יהא בכך תוספת של אלמנטים ו/או אביזרים ובכפוף לכך שלא יהא בכך שינוי ו/או פגיעה במערכות ראשיות של הבנין/התחנה. תיקון לרבות מערכות ביוב או אינסטלציה או בקונסטרוקציה של הבנין וביצועם אינו

מצריך תיקון היתר בניה. החברה תבצע שינויים אלה בכפוף לחתימת חוזה שינויים כאמור לעיל.

13.4 מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל ולהלן כדי לחייב את החברה לביצועם של שינויים ו/או תוספות כלשהם, והדבר יהיה בשיקול דעת של החברה והיועצים מטעמה ומובהר כי בכל מקרה, לא יוכנסו בדירה שינויים ו/או תוספות המחייבים קבלת היתר בניה ו/או שינויים בהיתר הבניה, אולם אם ובמידה והחברה תסכים לביצוע שינויים ו/או תוספות כאמור, יהא הבעלים אחראי באופן בלעדי לקבלת כל ההיתרים ולתשלום כל האגרות ו/או ההיטלים ו/או התשלומים שיידרשו בקשר לכך, וזאת בנוסף לתשלום לחברה בגין ביצועם

החברה לא תסרב לביצוע שינויים בדירה כאמור בהסכם זה לעיל, אלא מטעמים סבירים ומקובלים.

13.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הבעלים מתחייב גם לאחר מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים, וכל עוד לא הועברו הזכויות בדירה החדשה על שמו להימנע מביצוע שינויים המחייבים מתן היתר בניה ו/או שינוי של היתר הבניה, ומובהר כי ביצוע של שינויים כאמור, עלול לגרום לדחייה ו/או לעיכוב ברישום הזכויות ובחיוב הבעלים בגין כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים בכך, לרבות עדכון מסמכי רישום הבית המשותף ותשריט הבית המשותף.

כמו כן הבעלים מתחייב להימנע מעשיית שינויים אשר יש להם השפעה על הקירות החיצוניים או החזית החיצונית של הבניין ו/או על הרכוש המשותף, לרבות שינויים הפוגעים ו/או עלולים לפגוע ו/או לסכן את הרכוש המשותף ו/או הבניין ו/או יחידות אחרות בבניין.

13.6 מוסכם כי הבעלים לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה החדשה, כל עוד לא שולמו לחברה כל התשלומים עבור ביצוע השינויים והתוספות כאמור לעיל.

13.7 מוסכם כי ככל שדייר מסוים יבצע שינוי ו/או תוספת בדירה החדשה, הרי שלגביו מועד המסירה יידחה בהתאם לתקופה הנדרשת לביצוע השינוי / התוספת שיבוצעו בדירה החדשה כפי שיוסכם מראש ובכתב בין הדייר לבין החברה/הקבלן מטעמה. במקרה כזה הדייר לא יהא זכאי לקבלת דמי שכירות ו/או פיצוי כלשהו בגין תקופת העיכוב במסירה אשר נבעה כתוצאה מביצוע השינויים והתוספות שהוזמנו על ידי הדייר כאמור בהסכם זה ובלבד שהחברה מסרה לאותו דייר בסמוך למועד שבו ביקש את השינויים את משך הזמן של הדחייה במסגרת מסמך השינויים.

מסירת החזקה בדירה החדשה

14.1. 14.1 החברה תמסור לבעלים את החזקה בדירה החדשה כשהיא בנויה ומושלמת בהתאם לתכנית ולמפרט לא יאוחר מ- 45 חודשים ממועד תחילת העבודות כאמור בסעיף 12.1 לעיל, (להלן - "מועד המסירה"), לאחר שניתן לגבי הבנין החדש טופס 4 וכשהדירה ראויה לשימוש, נקיה מפסולת בנין ופנויה מכל אדם וחפץ, וכאשר הבנין החדש מחובר לרשת החשמל המים והביוב ולפחות מעלית אחת מוכנה להפעלה (בכפוף להתקשרות הדיירים עם חברת המעליות).

14.2 למרות האמור לעיל, מוסכם כי עבודות הפיתוח בבנין החדש ובחלקה עליה הוא נבנה יכולות להמשך עד 6 חודשים לאחר מועד המסירה ובלבד שלא תיפגע היכולת הסבירה להתגורר בדירה החדשה ותובטח גישה נאותה אליה ולצמוד לה.

14.3 החברה תודיע לבעלים על גמר בניית הדירה החדשה ותזמן אותו לקבלה לידיו במועד שתקבע החברה, ואשר יהיה לפחות 14 יום לאחר משלוח ההודעה. הבעלים מתחייב לקבל את הדירה החדשה במועד זה.

הבעלים יהיה רשאי לערוך סיור מקדים בדירה, בליווי המפקח מטעם הבעלים ו/או מי מטעמו בליווי נציג החברה עד 14 ימים לפני מועד המסירה הנקוב בהודעה והחברה, בתיאם מראש ובליווי נציג מטעמה, תאפשר לו לערוך סיור זה.

14.4 במעמד המסירה יהיה רשאי הבעלים או מי מטעמו לבדוק את הדירה החדשה בנוכחות נציג החברה, ויערך פרוטוקול שיציין את הערות הבעלים (להלן - "פרוטוקול המסירה").

אפרים פלינר
חברה לבנין והשקעות בע"מ
החשדרות 26-28, פ"ת
טל. 03-9310713

- 14.5 היה ויתגלו ליקויים בדירה החדשה, תהיינה החברה רשאית לדחות את המסירה בפועל של הדירה החדשה לידי הבעלים, על מנת שתוכל לתקן את הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה, עוד בטרם מסירתה לבעלים, אולם לא יהיה בכך כדי להאריך את המועדים הקבועים למסירת הדירה לפי הסכם זה.
- 14.6 תידחה מסירת הדירה על פי האמור בס' 14.5 לעיל, ייקבע מועד המסירה בפועל למועד חדש בו יוזמן הבעלים לקבל את הדירה החדשה לאחר תיקון הליקויים.
- 14.7 במידה ולא יהיה בליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה כדי למנוע מגורים סבירים בדירה החדשה, תהיה החברה רשאית למסור את הדירה החדשה בו במקום, ולתקן את הליקויים במועד מאוחר יותר.
- מובהר כי ליקויים בדירה החדשה במערכות החשמל, ו/או המים, ו/או האינסטלציה ו/או מיזוג האוויר באופן שאינו מאפשר מגורים סבירים בדירה, יתוקנו טרם מסירת הדירה החדשה לבעלים.
- הייתה מחלוקת בין הצדדים ביחס באם הליקויים מונעים מגורים סבירים, יכריע במחלוקת זו המהנדס מומחה אשר ימונה בהסכמת הצדדים, ובהעדר הסכמה לגבי זהות המהנדס, ימונה מהנדס אשר יקבע ע"י יו"ר אגודת האינג'נירים והארכיטקטים, והכרעתו של המהנדס כאמור תחייב את הצדדים לכל דבר וענין.
- מוסכם כי הוצאות המהנדס כאמור לעיל, יחולו על הצדדים, בחלקים שווים ביניהם וכל צד ישא בהוצאותיו, ללא קשר לתוצאות הדיור ו/או ההליך, אלא אם יקבע המהנדס אחרת בהכרעתו.
- 14.8 הוזמן הבעלים לקבל את החזקה בדירה החדשה, ולא הופיע לקבלה במועד שנקבע בהודעה, ייחשב הדבר למסירת חזקה לכל דבר וענין והבעלים יהיה חייב בכל התשלומים החלים עליו כאמור בהסכם זה עם מסירת הדירה החדשה, ובכלל זה תשלומי ארנונה, מים, חשמל, גז ועד בית וכיו"ב, ולכל דבר וענין בהסכם זה ייחשב המועד בו הוזמן הבעלים לקבלת החזקה כמועד המסירה בפועל.
- מוסכם ומובהר כי בכל מקרה לא יקבל הבעלים את החזקה בפועל בדירה החדשה אלא אם סילק את כל התשלומים אותם הוא חייב לחברה, ולא יהיה בכך כדי לשנות את מועד המסירה בפועל לענין הוראות סעיף זה.
- 14.9 איחור שלא יעלה על 60 יום במסירת החזקה בדירה החדשה לדייר, מכל סיבה שהיא, לא ייחשב כהפרת ההסכם זה על ידי החברה ולא יזכה את הדייר בפיצוי כלשהו. איחור מעבר לתקופה זו ובכפוף לסעיף 25 להלן, יזכה את הדייר בפיצוי מוסכם כאמור בסעיף 27.3 להלן.
- 14.10 במועד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים וכתנאי למסירתה, ישיב הבעלים לחברה את הערבויות הבנקאיות (ערבות חוק מכר, ערבות דמי השכירות וערבות מיסים, ככל שניתנה) בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

מסירת הרכוש המשותף

- 15.1. 15 לחברה תהא הזכות למסור את הרכוש המשותף בכל עת לנציגות בעלי הדירות בבנין, ככל שלא תהא נציגות באותה עת, אז לרוכשי דירות החברה או בעלי הזכויות שקיבלו את החזקה, לפי העניין.

בכל מקרה, מוסכם ומובהר בזאת כי לא יהיה במסירת הרכוש המשותף כדי לחייב את הדייר ו/או מי מהנציגות יותר מחלקו היחסי באחזקת הרכוש המשותף, וביתר הסכום לאחזקתו השוטפת של הרכוש המשותף יישאו יתר הדיירים או רוכשי דירות החברה או החברה, בהתאם לחלקים היחסיים שברכוש המשותף.

- 15.2 ההוראות בדבר אופן ומועד מסירת הדירה, עריכת פרוטוקול מסירה והאחריות לתיקון ליקויים, כאמור בסעיף 14 לעיל יחולו בהתאמה גם בהתייחס למסירת הרכוש המשותף.

15.3 מוסכם כי במידה ובמועד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים יוותרו בבעלות החברה דירות בבנין אשר טרם נמכרו לרוכשי דירות, תשתתף החברה בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף של הבנין בגין הדירות שיוותרו בידה, בשיעור שהיה משתלם אילו הדירה נמכרה.

אחריות לתיקונים

16.1. 16. הצדדים מסכימים ומבהירים כי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, יחול על היחסים שביניהם בכל הקשור לנושא בדק ותיקונים בדירה החדשה. החברה מתחייבת לתקן על חשבונה את כל הפגמים והליקויים בדירה החדשה המצויה באחריותה, בהתאם וכאמור בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

16.2. מבלי לגרוע באמור לעיל, בתוך 12 חודשים ממועד המסירה (להלן - "תקופת הבדק") החברה תתקן את הפגמים שיתגלו בגמר תקופת הבדק, אלא אם כן בשל אופיו של הפגם נדרש תיקון מהיר או דחוף יותר אזי תבצע החברה את התיקון בפרק זמן סביר בהתאם לאופי הליקוי.

16.3. הבעלים יאפשר לחברה לבצע את התיקונים הנדרשים בדירתו, והוא מתחייב לאפשר לחברה להיכנס לדירה בתאום סביר מראש, על מנת לאפשר את תיקון הדירה החדשה ו/או דירה אחרת ו/או הרכוש המשותף. הבעלים יהיה אחראי לפינוי דרך גישה מספיקה למקום התיקון בדירתו.

16.4. מוסכם כי החברה רשאית להסב את אחריותה לפי סעיף זה לקבלן המבצע, ככל שיהיה כזה. במקרה זה תשאר החברה ערבה ואחראית לביצוע התיקונים, אך הבעלים מתחייב למצות תחילה את אפשרויות התיקון באמצעות הקבלן המבצע.

16.5. החברה תהיה רשאית להסב לזכות הבעלים תעודות אחריות שקיבלה מספקים בגין אביזרים או מתקנים שהותקנו בדירה החדשה, ואולם לא יהיה בכך כדי לפטור אותה מאחריות לתקנות אביזרים אלה, היה ואלו לא יבוצעו ע"י הספקים נותני האחריות.

16.6. למרות כל האמור לעיל, מוסכם כי החברה רשאית להחליט עפ"י שיקול דעתה הבלעדי כי פגם שנתגלה אינו בר תיקון, או שתיקונו אינו מוצדק כלכלית, ובמקרה זה יהיה זכאי הבעלים בדירתו קיים הליקוי לפיצוי כספי בגין הנזק שנגרם לו עקב אי תיקון הפגם בהתאם לקביעת הבורר כאמור בסעיף 28 להלן.

אחריות לאירועים ונזקים

17.1. 17. החברה בלבד תהא אחראית לאירועים ו/או לנזקים מכל סוג במידה ויקרו בקשר עם ביצוע העבודות בבנין, לרבות עבודות הפיתוח כאמור בהסכם זה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תהא החברה אחראית לכל נזק שיגרם לחברה ו/או לעובדיה ו/או לקבלני המשנה ולעובדיהם ו/או לבעלי הדירות ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לרכושם.

17.2. החברה תהא אחראית לכל נזק שייגרם לרכוש ציבורי כלשהו, בקשר עם ביצוע העבודות, לרבות דרכים, מדרכות, שבילים, רשתות חשמל, מים ביוב, תיעול, טלפון, וכדומה, והיא תהא אחראית לתיקון כל נזק כאמור לעיל, בהתאם לדרישת הגורמים הנ"ל ו/או בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

17.3. מוסכם בין הצדדים, כי באם הבעלים ישלם כדן ו/או יחוייב כדן בתשלום כלשהו בגין מעשים ו/או מחדלים ו/או אירועים שיקרו במהלך ביצוע העבודות ו/או עבודות הפיתוח ו/או בקשר אליהן, ואשר הינם באחריות החברה עפ"י הסכם זה, מתחייבת החברה לפצות ו/או לשפות את הבעלים בגין כל תשלום ו/או חיוב כזה.

האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהבעלים ו/או נציגיו יודיעו לחברה על כל תביעה ו/או דרישה לתשלום ו/או חיוב כאמור תוך 15 יום מעת קבלתם, ולחברה תהא הזכות לדרוש מהבעלים כי ימסור לידיה את הטיפול ו/או ההגנה בקשר לכל תביעה ו/או לתשלום ו/או חיוב כנ"ל וזאת תוך 14 יום מן המועד שבו יודיע הבעלים ו/או נציגיו לחברה על התביעה ו/או הדרישה ו/או החיוב כאמור לעיל.

ביטוח

18.1.18. החברה מתחייבת לערוך ביטוחים מתאימים, לביטוח הבנין עצמו והעבודות, המכסה אותה ואת הבעלים כנגד כל הסיכונים והביטוחים כאמור יכללו את מרכיבי הביטוח הבאים:

18.1.1 ביטוח של הבנין, החומרים, הציוד, המתקנים וכל האמצעים האחרים שהובאו לאתר הבניה לצורך ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהם, במלוא ערכם וכנגד כל נזק ו/או אובדן.

18.1.2 ביטוח של כל נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין תוך כדי ביצוע העבודות לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי הקבלן, קבלני המשנה ועובדיהם וכל אדם אחר מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו.

18.1.3 הביטוחים כאמור לעיל יכללו ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש, ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים וביטוח אחריות מעבידים.

18.1.4 פוליסות הביטוח כאמור לעיל, ייערכו באופן שבו המוטבים ו/או המבוטחים, יהיו הקבלן ו/או החברה והבעלים גם יחד.

18.2 החברה מתחייבת להציג בפני בא כוח הבעלים ונציגות הבעלים את פוליסות הביטוח כאמור לעיל עם קבלת היתר הבניה לביצוע העבודות ו/או עם תחילת ביצוע העבודות, לפי המועד המוקדם מבניהם.

18.3 מוסכם ומוצהר כי עצם עריכת הביטוחים כאמור לעיל, לא תשחרר את החברה מאחריותה וחובתה בגין נזקים ו/או אירועים כאמור בסעיף 17 לעיל.

18.4 מוסכם כי, ככל, שפוליסות הביטוח כאמור לעיל, יהיו טעונות אישור של הבנק אשר ייתן לחברה ליווי בנקאי במסגרת הפרויקט, הן תותאמה לדרישות הבנק הנ"ל.

אי קיום יחסי עובד מעביד

18.5 מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי החברה ו/או עובדיה ו/או פועליה ו/או כל קבלן מבצע ו/או קבלני המשנה מכל סוג שהוא ו/או עובדיהם ו/או כל מי שיבוא מכוחם ו/או מטעמם, הינם לגבי הבעלים בגדר של קבלן עצמאי ולא ייווצרו בינם לבין הבעלים יחסי עובד ומעביד בכל נסיבות שהן.

מוסכם בין הצדדים כי החברה בלבד תישא בתשלום שכר עובדיה ו/או קבלנים ו/או קבלנים מבצעים ו/או קבלני המשנה וכן בתשלום התנאים הסוציאליים /או הניכויים המוטלים עליהם עפ"י הסכם כלשהו ו/או לפי כל דין.

מיסים ותשלומים והוצאות 19.

19.1 המיסים, האגרות והתשלומים מכל סוג שהוא לרבות ארנונה כללית, מים וחשמל עד למועד מסירת החזקה בדירה הנוכחית לחברה יחולו על הבעלים וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך יחולו על החברה וישולמו על ידה.

בהקשר זה, הבעלים מתחייב לחתום על כל בקשה ו/או מסמך שיידרשו על ידי החברה, ככל שיידרש, לצורך קבלת פטור מארנונה (לרבות בגין נכס ריק) בגין הדירה הנוכחית החל ממועד מסירת הדירה הנוכחית לחברה.

19.2 כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר החל על דירתו החדשה של הבעלים החל ממועד מסירת הדירה החדשה לבעלים, יחולו על הבעלים וישולמו על ידו.

19.3 מס רכישה בגין העסקה נשוא הסכם זה, יחול על החברה וישולם על ידה.

19.4 מס ערך מוסף, אם וככל שחל, לרבות בגין מכירת הממכר ו/או עבור בניית הדירה החדשה, ישולם ע"י החברה.

19.5 בכפוף לנכונות הצהרות הבעלים כמפורט בהסכם זה לעיל, מס שבח ככל שיחול על הבעלים בגין מכירת הממכר לחברה עפ"י הסכם זה ישולם על ידי החברה בכפוף לאמור להלן.

הבעלים מתחייב לנצל כל פטור ממס שבח, במידה ומגיע לו, לרבות פטורים בהתאם לפרק חמישי 1, 4, 5 לחוק מיסוי מקרקעין, בהתאם לשיקול דעת החברה, ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם כך.

בנוסף, הבעלים מתחייב לאפשר לחברה להמיר פטור שנוצל בעסקה קודמת בפטור אחר או בחיוב כאשר החברה תשא בכל מס ככל שיחול יוטל בגין המרה כאמור.

19.6 פקדונות ותשלום עבור מונה דירתי למדידת צריכת החשמל והמים ישולמו על ידי החברה. החברה תהיה רשאית להזדכות בשם הבעלים על סכומי הפקדונות הקיימים בגין הדירה הקיימת. ספק הגז בפרוייקט ייקבע ע"י החברה והבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם התקשרות עם הספק כאמור. הבעלים ישלם כל תשלום ו/או יפקיד פקדון עבור מונה הגז הדירתי ויהיה רשאי להזדכות על הפקדון בגין המונה המותקן בדירה הנוכחית. הבעלים יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך ההתקשרות עם נותני השירותים הנ"ל.

הוצאות

19.7 כל ההוצאות והתשלומים לשם ביצוע העבודות בבנין וביצוע הפיתוח ולרבות בגין תכנון, אישור תוכניות, קבלת היתרי בנייה, אגרות בנייה, היטלים, חומרים, שכר עבודה, קבלנים, קבלני משנה, ביצוע הפיתוח הצמוד לבנין וביצוע הפיתוח הסביבתי ו/או הציבורי ו/או שכ"ט יועצים ו/או התשלום בגינם וכל הוצאה ו/או תשלום הקשורים ו/או הכרוכים בכך ללא כל יוצא מן הכלל יחולו על החברה וישולמו על ידה והבעלים לא ישא בכל תשלום ו/או הוצאה כאמור, הכל בהתאם ובכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה.

19.8 כמו כן ובכפוף לכל יתר הוראות הסכם זה, לרבות הצהרת הבעלים, מובהר כי כל ההוצאות והתשלומים הנדרשים לשם ביצוע הפרוייקט, לרבות מיסים, היטלים, אגרות, מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה ו/או כל הוצאה אחרת תהא אשר תהא, יחולו על החברה.

19.9 מבלי לגרוע מן האמור לעיל כל ההוצאות והתשלומים בגין חיבור הבנין לרשת החשמל, המים והגז יחולו על החברה וישולמו על ידה.

19.10 כל הוצאות הכרוכות ברישום הבנין כבית משותף ורישום רישום זכויות הבעלים בדירה החדשה יחולו על החברה וישולמו על ידה, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה.

רישום הערת אזהרה, רישום זכויות, רישום הבנין כבית משותף והתקנון

20.1. 20. החברה תהיה זכאית לרשום הערת אזהרה בגין זכויותיה עפ"י הסכם זה על זכויות הבעלים לאחר חתימת הסכם זה, עם זאת מובהר כי לפני קבלת היתר בנייה או חתימה על הסכם הליווי או קבלת ערבות חוק מכר כאמור בסעיף 22.1, לא תהא רשאית החברה לרשום הערות אזהרה לזכות רוכשי דירות החברה. בנוסף וטרם רישום הערות אזהרה לזכות החברה, תפקיד החברה בידי בא כוח הבעלים, יפוי כוח והחלטת חברה, המתירים לו למחוק את הערות האזהרה, במידה והסכם זה יבוטל כדין, על ידי הדיירים, ובלבד שימסור הודעה על כוונתו לעשות שימוש ביפוי הכוח, לחברה 21 יום מראש.

20.2 החברה תבצע על חשבונה, את כל הרישומים שיידרשו לצורך רישום הבנין החדש שייבנה כבית משותף, וייחוד זכויות הבעלים לדירה החדשה הנבנית עבורו עפ"י הסכם זה.

20.3 לאחר קבלת היתר בנייה והריסת הבנין הנוכחי, צו רישום הבית המשותף של הבנין הנוכחי יבוטל ויימחק בלשכת רישום המקרקעין, וזכויות הבעלים תרשמנה בחלקה במושע בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

20.4 לאחר סיום הבניה וגמר הליכי האיחוד והחלוקה עפ"י התב"ע, ככל שיידרש, מתחייבת החברה לרשום את הבנין החדש / הבניינים החדשים כבית משותף לרבות רישום זיקת הנאה ו/או זכות מעבר, ככל שיידרש, לצורך מתן מעבר ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב. מובהר כי החברה תפעל לרישום הבנין / הבניינים החדשים בתור בית משותף אחד הכולל

אגפים נפרדים ו/או בתים משותפים נפרדים לבניינים החדשים בפרוייקט ו/או במתחם, הכל בהתאם לשק"ד החברה ובהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 או כל חוק אחר אשר יבוא במקומו, וזכויות הבעלים בדירה החדשה כולל ההצמדות וכולל חלקו היחסי של הבעלים ברכוש המשותף יירשמו על שמו וייוחדו כיחידה נפרדת בבית המשותף. הזכויות לגבי שאר הדירות והשטחים בבנין שלא יהיו רכוש משותף יירשמו ע"ש החברה ו/או לפקודתה ו/או ע"ש רוכשי דירות ממנה, או ע"ש חליפיהם עפ"י דין של אלה.

ככל שתידרש, תירשם זיקת הנאה ו/או זכות מעבר בכל אחת מהמגרשים, לצורך מתן מעבר ו/או גישה להולכי רגל ו/או כלי רכב.

20.5 במסגרת הליכי רישום הבנין החדש כבית משותף יירשם תקנון מוסכם לפי סעיף 62 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, שיכלול, בין היתר, הוראות כדלקמן:

20.5.1 פירוט כל השטחים שלא ייכללו במסגרת הרכוש המשותף, לרבות גג הבנין, מרפסות מקורות ובלתי מקורות, מחסנים, שטחי החניה, חצר (למעט שטחים שיוצמדו לדירות גן, ככל שיהיו כאלה), קרקע, וכל שטח אחר, זולת שטחים ומתקנים משותפים שיש להשאירם עפ"י דין כרכוש משותף. מובהר כי החברה רשאית לצרף במועד רישום הבית המשותף איזה משטחים אלה לרכוש המשותף ו/או להוציאם ממנו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

מובהר בזאת מפורשות כי לחברה הזכות לקבוע את ההצמדות ואיזה מהשטחים הניתנים עפ"י דין להצמדה, בכפוף לכך שזכויות הבעלים בדירה החדשה עפ"י הסכם זה, לא תפגענה, וכי זולת מקום חניה, ככל שיהיה, לא יהיה זכאי הבעלים לכל הצמדת שטח אחר.

מובהר כי במסגרת רישום הבנין כבית משותף, לא יוצאו מגדר הרכוש המשותף חלקים ו/או שטחים אשר מעצם טיבם וטבעם ובהתאם להוראות החוק הינם משמשים ו/או מיועדים לשמש בפועל כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבנין. כן מוסכם כי החברה לא תגרע מהשטחים המשותפים אשר הוגדרו בהיתר הבניה כשטח משותף ותצמיד אותם לאחת הדירות בפרוייקט

20.5.2 קביעה כי הדירות בבנין החדש ישמשו למגורים.

20.5.3 קביעה בדבר מפתח חלוקת ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף, תוך הכללת אפשרות מתן פטור לגופים שיקבלו לידיהם שטחים לצורך מילוי תפקידם ולא לצרכי מגורים, דוגמת חב' החשמל, חב' הבזק, כבלים וכו'.

זכויות הבניה שלא נוצלו על ידי החברה לבנייה בקרקע ו/או בקומה מפולשת ו/או בקומת הגג, יהיו שייכות לאחר סיום ביצוע מלוא העבודות, כמפורט בהסכם זה ונספחיו, לכלל הבעלים, כולל בעלי הזכויות בדירות החברה לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

20.6 מובהר בזאת, כי יתכן ועל פי דרישות הרשויות או לפי הצורך, תינתן זיקת הנאה לטובת צד ג', ו/או תידרש הפרשת חלקים מהחלקה לצרכי ציבור, וכן יתכן כי תידרש הקצאת שטחים בתחומי החלקה לצרכי אספקת שירותים לבנין החדש כגון, חדרי בזק, חדרי טרנספורמציה ומתן זיקת הנאה לטובת החברה המספקת שירותים אלה וכיוצ"ב, והבעלים נותן בזאת את הסכמתו לכך.

20.7 מובהר כי בתקנון הבנין יירשם כי הדיירים ו/או החברה אינם רשאים לאפשר להציב בגג הבנין או בכל חלק ממנו אנטנות סלולריות או מתקנים סלולארים, אך לא יהיה בהוראה זו כדי לפגוע בהצבת מתקני תקשורת אחרים ככל שקיבלו היתר קרינה כדין.

20.8 הרישום האמור בסעיף זה לעיל יבוצע על ידי החברה תוך 48 חודשים מיום גמר הבניה ו/או מיום סיום הליכי הפרצלציה / איחוד ורישום זיקות הנאה, לפי המאוחר, ובכפוף לעיכובים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה מילוי כל התחייבויות בעלי הדירות, וחתמתם על כל מסמך והמצאת כל אישור שידרשו.

יובהר, כי כל ההוצאות הכרוכות בין במישרין ובין בעקיפין ברישום הצו, לרבות אך לא רק הוצאות הכנת התשריטים, תוכניות, מסמכים, אגרות, שכ"ט עו"ד, שכ"ט מודדים ויועצים ישולמו ע"י החברה ו/או ע"י רוכשי דירות החברה בלבד ובכל מקרה לא ע"י הבעלים.

לאחר הריסת הבנין הנוכחי וביטול צו רישום הבית המשותף של הבנין הנוכחי תהא החברה רשאית לפעול לרישום הבעלות במקרקעין על שמה בחלק היחסי בהתאם לתנאי העסקה והיתר הבניה בין באופן פרטני לגבי כל אחת מהדירות ובין במושע בהתאם לחלקם היחסי של כ"א מהצדדים במקרקעין בהתאם להסכם ולהיתר הבניה.

במקרה כאמור רישום הערות אזהרה לטובת רוכשי הדירות החדשות תהינה על הבעלות של החברה בלבד בחלקה היחסי במקרקעין.

לצורך ביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה לעיל, מתחייבים הבעלים לחתום על כל המסמכים הדרושים ולהופיע בכל המקומות, ולהמציא את כל האישורים ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע התחייבויותיהם כאמור בהסכם זה וזאת ללא שיהיו ובכל מקרה לא יאוחר מחלוף 14 יום ממועד קבלת הודעה בכתב מאת החברה.

ליווי פיננסי

21.1.21. החברה תתקשר עם בנק / גוף פיננסי בהסכם לליווי פיננסי להלן – **"הגורם המלווה"** לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט, במסגרת חוזה ליווי לפרויקט סגור כמקובל בבנקים וזאת למטרת הבטחת מימון ביצוע העבודות והבניה של הפרויקט, למתן ערבויות ו/או פוליסות ביטוח לבעלים לפי חוזה זה ולמתן שירותים בנקאיים נוספים שייתן הגורם המלווה ליזם ו/או לפי הוראותיו, והכל אך ורק לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט. מובהר כי הליווי הבנקאי לפרויקט יעשה בדרך של ליווי סגור וכי הגוף המלווה יהיה בנק ו/או חברת ביטוח אשר יעמיד ליווי פיננסי לחברה.

21.2. לאחר קיום התנאי כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, תהיה רשאית החברה לשעבד לטובת הבנק המלווה את מלוא הזכויות במקרקעין/בחלקה ו/או במגרש ו/או בדירה הנוכחית, ובכלל זה את זכויות הבעלים בחלקה, וזאת כנגד מסירת הערבות חוק מכר כאמור בסעיף 22 להלן לטובת הבעלים אשר תופקד בנאמנות בידי ב"כ הבעלים.

מוסכם כי מתן כתב התחייבות של הגורם המלווה, לידי בא כוח הבעלים, להנפקת הערבויות לבעלים (להלן – **"כתב ההתחייבות"**) יאפשר רישום שיעבוד לטובת הגורם המלווה, גם טרם הנפקת הערבויות בפועל ובלבד שהערבויות יימסרו לב"כ הבעלים תוך 30 יום ממועד רישום השיעבוד כאמור.

21.3. הערבות חוק מכר תוחזק בידי ב"כ הבעלים בנאמנות עד למועד פינוי ומסירת החזקה בדירה הנוכחית לחברה בהתאם להוראות סעיף 9 להלן ותמסר ע"י עורכי הדין לבעלים כנגד מסירת החזקה בדירות הנוכחיות לידי החברה.

בא כוח הבעלים ישיב את הערבות חוק מכר לבנק המלווה בכל עת לפני מסירת החזקה בדירה הנוכחית לחברה, וזאת בכל מקרה בו לפני מסירת החזקה יבוטל ההסכם בגין קיום איזה תנאי מהתנאים המפסיקים ו/או בכל מקרה בו יבוטל ו/או יוחלף הליווי הבנקאי מכל סיבה שהיא עפ"י שיקול דעת החברה ו/או הבנק.

מובהר כי השבת הערבות חוק מכר תעשה כנגד קבלת מסמכי ביטול השעבוד ו/או התחייבות לביטול השיעבוד מאת הבנק המלווה.

21.4. הבעלים מתחייב, בכפוף לאישור המסמכים ע"י ב"כ הבעלים, לחתום על כל מסמך ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או משכנתא בהתאם למסמכי הבנק לצורך ביצוע השעבודים כאמור לעיל. הבעלים מסמך בזאת את עורכי הדין לפעול במקומו ולחתום בשמו ובמקומו מכח יפוי הכח המופקדים בידיהם כאמור בסעיף 24 לעיל וחתמתו על הסכם זה מהווה הוראות בלתי חוזרות למיפיה הכח לפעול בהתאם להוראות סעיף זה.

21.5. הבעלים נותנים בזה את הסכמתם לשעבוד מלוא זכויותיהם במקרקעין לטובת הגורם המלווה, כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או חוב ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכות צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להתקיימות מלוא התנאים המפורטים להלן:

21.5.1. בתנאי השעבוד יקבע כי השעבוד יהיה בתנאי non recourse (בלתי חוזר לבעלים) וכי הסעד היחיד של הגורם המלווה כנגד הבעלים יהיה במימוש המשכנתא ומכירת המקרקעין.

21.5.2 כתנאי לרישום השעבוד לטובת הגורם המלווה תימסר לידי ב"כ הבעלים כנאמן ערבות חוק המכר או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 22 להלן בשווי הדירה החדשה המגיעה לכל דייר כמפורט בהסכם זה או לחילופין כתב התחייבות כהגדרתו לעיל. מוסכם כי ככל שהגורם המלווה ימציא את כתב התחייבות כאמור, יחשב תנאי זה כאילו התקיים, בכפוף להתחייבות היזם למסור לידי ב"כ הבעלים את הערבות מכר הנ"ל מיד בסמוך לאחר הנפקתה כאמור ולא יאוחר מ-30 יום מרישום השעבוד.

21.5.3 נוסח מסמכי השעבוד יהיו כמקובל בפרויקטים מסוג זה. השעבוד יהיה בכפוף לכך שלמעט מימוש הזכויות המשועבדות וזכות הגורם המלווה להיפרע מהמקרקעין במימוש המשכנתא וכנגד פירעון הערבות. לא תוטל כל חבות ו/או אחריות כלשהי כלפי הבעלים בקשר עם מימוש השעבוד, אף אם עלה האשראי המובטח והלא מובטח שהועמד לזים על שווי הזכויות המשועבדות והבעלים לא יערבו באופן כלשהו להתחייבויות היזם.

21.5.4 במועד המסירה של כל דירה מדירות הבעלים לידי הבעלים, ובכפוף למילוי מלוא התחייבויות הבעלים על פי הסכם זה ולהשבת הערבויות חוק מכר נשוא הסכם זה, ימסור הגורם המלווה לידי הבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה ולפיו במקרה של מימוש השעבוד, לא ימומש השעבוד מאותה דירת בעלים (להלן: "**מכתב ההחרגה**"). על אף האמור מוסכם כי, הגורם המלווה יהיה רשאי להתנות את החרגת כל אחת מיחידות הבעלים בהחזרת הערבויות ו/או כל הלואה או אשראי שניתנו לבעלים בגין אותה יחידה על ידי הגורם המלווה ו/או החברה.

21.6 המשכנתא שתירשם לטובת הגורם המלווה כאמור תהיה משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום כפי שיקבע הגורם המלווה ובתנאים כפי שיקבע הגורם המלווה וכן יירשמו כל הערה ו/או הערת אזהרה ו/או משכון ו/או שעבוד אחר ו/או נוסף כפי שידרוש הגורם המלווה בקשר עם הזכויות במקרקעין ו/או הסכם זה כאמור בהסכם (להלן: "**המשכנתא**").

21.7 בכפוף לאמור בסעיף 21.2 לעיל, הבעלים מתחייבים לחתום לדרישת החברה, תוך 14 ימים מהיום שיתבקשו לעשות כן, על כל המסמכים הדרושים בנוסח המקובל בגורם המלווה לרישום המשכנתא כאמור, לרבות הערות אזהרה לטובת הגורם המלווה ולרבות התחייבות בדבר ויתור יחידי הבעלים על זכותם לבטל את הסכם זה ועל זכותם למכור את דירות הבעלים (החדשות או הישנות) ממועד החתימה על הסכם הליווי ועד למסירתן בהתאם להוראות הסכם זה, על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה וכהוראה גוברת, ולבצע כל פעולה, ככל שיידרש על ידי החברה, לצורך רישום המשכנתא האמורה, ולהסיר באחריותם ועל חשבונם כל מגבלה, לרבות עיקול ו/או הערה ו/או משכון אשר תחול על מי מהבעלים והקשורה בזכויותיהם בדירות הנוכחיות.

אין באמור לעיל, כדי להטיל על הבעלים חובה להעמיד בטוחות ו/או לפרוע את ההלוואה בגין המשכנתא הרשומה על הדירה. מחיקת המשכנתא תעשה ע"י הדייר והחברה, בכפוף לכך שהחברה תעמיד לבנק בעל המשכנתא, את הבטוחות אשר יידרשו על ידו לשם קבלת הסכמתו להסרת המשכנתא הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

ידוע לבעלים כי הפרת התחייבויותיהם בהתאם לאמור לעיל לא תאפשר את ביצוע הפרויקט, לא תאפשר להעמיד להם ערבויות חוק מכר ופוליסות ביטוח בהתאם להסכם, תגרום לזים לנזקים כבדים ותהווה הפרה יסודית של ההסכם.

21.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם החברה ועם הגורם המלווה, לרבות כלפי הבנק למשכנתאות, לגרום לחתימת הבנק למשכנתאות על מסמכי הגורם המלווה להסרת המשכנתא הרשומה לטובת הבנק למשכנתאות על זכויות הבעלים בדירה הנוכחית ולאפשר את רישום המשכנתא כהגדרתה לעיל בפועל בהתאם להוראות ההסכם.

כמו כן, ככל שזכויות בדירה הנוכחית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הבעלים לדאוג לחתימתו/ה של בן/בת הזוג על הסכמתו/ה לשעבוד, אם ידרוש זאת הגורם המלווה.

21.9 לשם הסרת המשכנתא ע"י מי הבעלים, ככל שקיימת משכנתא, יהא הבעלים שעל זכויותיו בדירתו הנוכחית רובצת משכנתא לטובת בנק למשכנתאות, רשאי להסב ו/או לשעבד את ערבות חוק המכר או פוליסות הביטוח (כולה או חלקה בהתאם למכתב כוונות עדכני) שניתן לו כאמור בסעיף 21 להלן לטובת הבנק למשכנתאות כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרשום משכנתא ראשונה לטובת הגורם המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון הדירה הנוכחית, והכל בכפוף להסכמת הגורם המלווה והבנק למשכנתאות.

ככל שהבנק למשכנתאות ייסרב להחלפת המשכנתא הרשומה לטובתו בהסבת ערבות חוק המכר, תעמיד החברה לטובת הבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית בסך יתרת החוב בגין המשכנתא בהתאם למכתב כוונות שניתן ע"י הבנק למשכנתאות, אשר תוחזק בידי הבנק למשכנתאות עד לרישום משכנתא לטובתו על זכויות הבעלים בדירה החדשה. סכום הערבות הבנקאית האוטונומית יופחת מסכום ערבות חוק המכר שתמסר לבעלים בהתאם להוראות סעיף 22 להלן.

21.10 עם מסירת הדירה החדשה לבעלים, יפעלו החברה והבעלים לרישום המשכנתא הקיימת ו/או התחייבות לרישום משכנתא, על זכויות הבעלים בדירה החדשה. עם הרישום כאמור, יחזרו לידי החברה הערבות הבנקאית האוטונומית

21.11 הבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או התחייבות ו/או שטר שידרשו ע"י הבנק למשכנתאות ו/או הגורם המלווה לצורך מחיקת המשכנתא מזכויות הבעלים בדירה הנוכחית בלשכת רישום המקרקעין והחלפת הבטוחה להלוואת המשכנתא בערבות בנקאית וכן ברישום המשכנתא/התחייבות לרישום משכנתא חזרה על זכויותיו בדירה החדשה.

21.12 במסגרת התחייבות הבעלים כלפי החברה לחתום על כל המסמכים הדרושים כלפי הבנק המלווה, יחתמו הם גם על כל מסמך שיש בו כדי להבטיח כי הבעלים יוותרו באופן בלתי חוזר על כל זכות בקשר עם המקרקעין ו/או הדירות הנוכחיות ו/או דירות הבעלים החדשות ו/או הסכם זה, אם וככל שהבנק המלווה ישלם את סכום ערבות חוק המכר בפועל.

21.13 בטבלה **נספח ח'** יפורט מהו הסכום של כל משכנתא הרובצת על כל דירת בעלים, ככל שקיימת, ויחיד הבעלים ימציאו אישור עדכני על יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת מהבנק הממשכן תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת החברה.

הבעלים שלהם משכנתא כאמור מתחייבים שלא להגדיל את קרן האשראי המובטח בה, ואלו שאין להם משכנתא כאמור בטבלה, מתחייבים שלא ליצור משכנתא כלשהי לאחר חתימת הסכם זה ועד למסירת הדירה החדשה.

21.14 מוסכם כי החברה תהיה רשאית להתקשר עם גורם מממן לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש ע"י הבנק המלווה לשם קבלת האשראי הדרוש למימון הפרויקט (להלן "הגורם המממן"). ככל שיידרש רישום שיעבוד שני של הגורם המממן על המקרקעין, הוא יינתן בכפוף לתנאים הבאים: (1) ניתן היתר בנייה לבניין (2) הערבויות הבנקאיות הקבועות בהסכם זה תונפקנה ע"י הבנק המלווה (3) לא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הדיירים על פי הסכם זה ו/או להטיל עליהם כל חבות ו/או אחריות כלשהי בקשר עם כך; (4) תינתן הסכמת הבנק המלווה לכך.

בכפוף לאמור לעיל, הדיירים נותנים בזאת את הסכמתם לשעבוד כל זכויותיהם במקרקעין, במשכנתא מדרגה שניה לטובת הגורם המממן, בסכום ההלוואה שניתנה על ידו לצורך השלמת ההון העצמי (להלן: "השעבוד השני"). מובהר, כי במקרה של שעבוד שני ו/או כל שעבוד אחר לטובת הגורם המממן, כל האמור ביחס למכתבי ההחרגה (הסופי והמותנה) יחול גם ביחס לגורם המממן והחברה תהיינה מחויבות להנפיק מכתבי החרגה בנוסח דומה גם ביחס לשעבוד השני.

למען הבהירות יצויין כי מימוש המשכנתא ע"י הגורם המממן (הרשום כשיעבוד שני) תתאפשר רק לאחר מימוש השיעבוד ע"י הבנק המלווה (הרשום כבעל השיעבוד הראשון).

21.15 פירוט תוראת סעיף זה, תגבר על כל הוראה סותרת אחרת בהסכם זה

חברה לבנין והשקעות בע"מ
ההסתדרות 26-28, פיית
טל. 03-9310713

22.1 22. להבטחת קיום התחייבות החברה לבניית הדירה החדשה ולהבטחת רישום מלוא הזכויות בדירה החדשה ע"ש הבעלים, תמציא החברה לבעלים, על חשבונה, ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1975 בסך בשקלים השווה לשווי הדירה החדשה הנמסרת לבעלים, נכון ליום הוצאת היתר הבניה כשהיא צמודה למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן (לעיל ולהלן - **"הערבות חוק מכר"**).

סכום הערבות חוק מכר יקבע בהתאם לשווי הדירה החדשה (כולל מע"מ), כפי שיקבע ע"י השמאי מטעם הבנק המלווה במסגרת דו"ח "0", שיערך לצורך הליווי הבנקאי לפרויקט. הפרת הוראת סעיף זה תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

22.2 החברה מתחייבת לגרום לכך שעם גמר בניית הבנין החדש והעמדת החזקה בדירת החדשה לרשות הבעלים, יינתן אישור של הבנק המלווה, בדבר שחרור הדירה מתחולת המשכנתא, באופן שהדירה החדשה תהיה חופשייה מכל חוב, שעבוד וזכויות צד ג' כלשהן (למעט אלה הקשורים לבעלים עצמו), (להלן - **"מכתב החרגה"**) וכל זאת בכפוף להשבת הערבות חוק מכר לבנק ומסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים

22.3 הבעלים מתחייב להחזיר את הערבות חוק מכר שתימסר לידי בהתאם להוראות הסכם זה, לחברה ו/או לבנק המלווה מיד עם קבלת הדרישה לכך, וזאת עם מסירת החזקה בדירה החדשה לידי בכפוף וכנגד שחרור הדירה החדשה מתחולת המשכנתא בדרך של המצאת אישור הבנק - מכתב החרגה כאמור לעיל, כאשר הדירה נקיה מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג', למעט אלו הקשורות לדייר עצמו, הכל בהתאם להוראות הסכם זה.

מוסכם כי ככל שבמועד מסירת החזקה בדירה החדשה כאמור לעיל טרם הונפקו מכתבי ההחרגה, יופקדו ערבויות חוק המכר בנאמנות בידי ב"כ הדיירים וזאת עד לקבלת מכתבי ההחרגה.

22.4 הבעלים מתחייבים שלא לעשות שימוש בערבויות, לרבות ערבות חוק המכר ולא להציגה לפירעון, אלא בכפוף למסירת הודעה בכתב ליום ולב"כ החברה 30 ימים לפחות מראש ובתנאי שהחברה לא תיקנה את ההפרה בגינה מבקשים הבעלים לממש את ערבות חוק המכר בתקופה המפורטת לעיל.

מכירת דירות החברה

23.1 23. בכל עת לאחר חתימת הסכם זה והתקיימות התנאי המתלה כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בבנין החדש שאינן בגדר הדירה חדשה, ולהבטיח את זכויות רוכשי דירות אלה, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). וזאת, ללא התערבות הבעלים וללא כל הגבלה, אולם תהא רשאית לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות החברה ו/או לטובת בנקים למשכנתאות שיממנו את רכישת הדירות כאמור, על זכויות הבעלים, רק כ-10 חודשים טרם השלמת הבנייה (לא כולל פיתוח) בהתאם להוראות הסכם זה והוצאת טופס 4 לבנין החדש.

מובהר, כי החברה לא תהיה רשאית לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות היזם ו/או בנקים למשכנתאות מטעם רוכשי הדירות בטרם קיבלו כל הדיירים את הביטחונות בהתאם להוראות הסכם זה (ערבות חוק המכר וערבות השכירות).

בכל מקרה בו רשאית החברה לרשום הערת אזהרה לטובת רוכש דירה בבנין החדש היא תהיה רשאית אף לרשום הערת אזהרה לטובת מוסד שיעניק אשראי לרוכש אותה דירה.

23.2 בלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי לבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי דירות החברה, למעט אם נדרשת חתימתם על מסמכים קנייניים לצורך ביצוע הסכם זה. החברה מתחייבת לכלול הוראה מפורשת בחוזי המכר של דירותיו שתכלול הצהרה ואישור של רוכשי הדירות באופן מפורש, כי ידוע להם והם מסכימים לכך שאין לבעלים כל התחייבות משפטית כלפיהם ואחריות כלפיהם להשלים את בניית דירות היזם

24.1.24 להבטחת התחייבויותיו של הבעלים ועל מנת לאפשר את ביצועו של הסכם זה, בשלבים השונים, יחתמו הבעלים על יפוי כח המייפה את כוחם של עורכי הדין דן בר-אל ו/או משה אביבי ו/או יעקב זליגמן ו/או טליה אביבי ו/או אורית רימון ו/או עדי וידר וליץ ו/או שרון ציבורטרו ו/או אילן יונש ו/או חי בר-אל ו/או קרן שאול ו/או אפרת גלר (להלן - "עורכי הדין"), בהתאם לאמור להלן:

24.1.1 יפוי כח המסמיך את עורכי הדין הנ"ל לחתום בשם הבעלים ובמקומו על כל הבקשות ו/או התוכניות לשם קבלת היתר הבניה ולביצוע העבודות בבניין עפ"י הסכם זה, לרבות בקשות לאישור תב"ע ו/או הקלה, בהתאם לנדרש (להלן - "יפוי הכוח לתכנון").

24.1.2 יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של עורכי הדין לפעול בשם הבעלים בכל הנוגע לחלקה ו/או למגרש ו/או לבניין, ולחתום בשמו ובמקומו על הבקשות ו/או המסמכים השונים שיידרשו לשם ביצועו של הסכם זה, לרבות בכל הנוגע לרישום משכנתאות ו/או שעבודים ו/או הערות אזהרה, להעברת הבעלות בדירות הנוספות ולביטול ו/או לתיקון ו/או רישום צו הבית משותף וכן לכל פעולה ו/או חתימה שיידרשו לשם ביצוע התחייבויות הבעלים עפ"י הסכם זה ובכלל זה לצורך רישום זכויות החברה על שמה בדרך של בעלות ו/או חכירה ו/או רישום הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או שיעבודים אחרים לטובת החברה, רוכשי דירות ממנה, מוסדות שילוו את הפרויקט בליווי פיננסי, מוסדות שיעניקו אשראי לרוכשי דירות מהחברה, וככל שזכויות הבעלים הינן זכויות חכירה, ביטול החכירה הרשומה על שם הבעלים ורישום חכירה חדשה ו/או תיקון החכירה הקיימת ו/או המרת החכירה לבעלות, ייחוד חכירות לרבות רישום זכויות חכירה לגבי שאר הדירות בבנין ושטחים בו אשר אינם חלק מהרכוש המשותף וייחודן ע"ש החברה ו/או לפקודתה, ייחוד הערות אזהרה וכל זכות אחרת שתהיה רשומה לטובת הבעלים לדירה החדשה, רישום זיקות הנאה, חתימה על מסמכים בענייני תכנון ובניה לרבות היתר בניה ו/או כל בקשה לשינוי תב"ע ו/או הקלה, חתימה על מסמכים שיידרשו על ידי רשויות המס, וכל מסמך אחר שיידרש לצורך ביצועו המלא של הסכם זה וכן על מסמכי תביעה כנגד צדדים שלישיים בהתאם לחוק המקרקעין (להלן - "יפוי הכוח לרישום").

יפוי הכח האמור בסעיף זה לעיל יופקד בידי עורכי הדין, אולם מוסכם בין הצדדים כי ניתן יהיה לעשות שימוש ביפוי כח זה רק לאחר הוצאת היתר הבניה לביצוע העבודות עפ"י הסכם זה ו/או היתר לביצוע עבודות הריסה, החפירה והדיפון בקשר לבנין החדש, לפי המוקדם מבין המועדים.

למרות האמור לעיל מוסכם כי עורכי הדין יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח כאמור גם לפני קבלת ההיתרים כאמור לעיל וזאת לצורך ביצוע הליכי התכנון המתחייבים עפ"י הסכם זה או לצורך רישום השעבודים כאמור בהסכם זה.

24.1.3 יפוי כוח בלתי חוזר המייפה את כוחם של עורכי הדין לטפל בשם ובמקומם של הדיירים בכל הקשור לדיווח לכל רשות מיסוי, לייצגם בכל הליך הקשור לכל בקשת פטור ו/או הקלה מכל מס ו/או היטל ו/או אגרה, לטפל בשם ובמקומם בכל הקשור להיטל השבחה, למס שבח מקרקעין, למס ערך מוסף ולכל תשלום אחר בכל רשות שהיא וכן לבצע כל פעולה לשם דחייה ו/או הקפאת הליכי גבייה ודרישות תשלום מס ו/או השגה ו/או ערר ו/או להפחתת שיעור המס ו/או ביצוע כל פעולה מול רשויות מיסוי מקרקעין ו/או הרשות המקומית ו/או כל רשות רלוונטית אחרת לצורכי יישום הסכם זה.

24.1.4 יפוי כח בלתי חוזר המייפה את כוחם של עורכי הדין לטפל בכל הקשור ב- "בעל דירה סרבן" כהגדרתו בחוק, לרבות הגשת תביעה כנגד בעל דירה סרבן ובכלל זה הגשת בקשה למינוי "שמאי פיננסי בינוי". (להלן - "יפוי כח דייר סרבן")

24.2 החברה תחתום במועד חתימת הסכם זה על יפוי המסמך את עורכי הדין הנ"ל לפעול בשמה ובמקומה ולחתום על כל המסמכים, השטרות, ההצהרות וכל יתר המסמכים הנדרשים במסגרת הסכם זה וביצועו, לרבות בכל הנוגע להליכי הרישוי לשם קבלת היתר הבנייה לביצוע העבודות, בכל הנוגע להעברת הבעלות / החכירה בדירות הנוספות שייבנו עבור החברה, בכל הנוגע למכירת דירות החברה לרוכשים, בכל הנוגע למשכנתאות ו/או הערות אזהרה, לרבות ביטול הערת האזהרה ו/או לכל עניין שיידרש לצורך הסכם זה וביצועו.

24.3 מוסכם כי עורכי הדין יפעלו בתוקף יפויי הכח האמורים לעיל, בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם זה, ומובהר כי אין ביפויי הכח כאמור לעיל לשחרר את הצדדים או מי מהם ממילוי התחייבויותיהם עפ"י הסכם זה.

24.4 מבלי לפגוע בסמכויות מיופי הכח כאמור, מתחייב הדייר להופיע בכל מקום ולחתום על כל מסמך שיידרש ממנו לצורך ביצועו המלא של הסכם זה.

25. כח עליון - עיכוב במסירה

למרות כל האמור בהסכם זה לעיל בדבר מועדי מסירת הדירה החדשה, ובדבר כל מועד אחר שנקבע בהסכם זה כמועד ביצועו של חיוב כלשהו, מוסכם כי איחור באיזה מן המועדים הנזכרים בהסכם זה, לא ייחשב להפרת הסכם זה ע"י החברה במקרה בו האיחור נבע מהבעלים ולרבות איחור שייגרם בשל הזמנת שינויים ותוספות על ידי בעלים אשר בגינו נדחה מועד המסירה במסגרת הסכם השינויים שנחם בין הבעלים לבין החברה או הקבלו המבצע, וכן במקרים בהם האיחור נבע מכוח עליון או מנסיבות שאין לחברה שליטה עליהן, ואשר יש בהם כדי לגרום לעיכובים בביצוע עבודות בניה, כגון מלחמה או פעולות מלחמתיות השבתות ארציות, צו הפסקת עבודה או כל צו ממשלתי או עירוני אחר שהוצאו שלא בגין מעשה או מחדל של החברה ככל שאותו כח עליון מונע בפועל את המשך ביצוע העבודות, מחסור ארצי בפועלים ו/או חומרים, הכל ובלבד שהחברה פעלה באופן סביר ועשתה את הנדרש מבחינתה על מנת למנוע האיחור כאמור.

עיכוב בשל סיבה המנויה לעיל, יצדיק את דחיית החיוב בו מדובר למשך התקופה בה שררה אותה סיבה, בתוספת 30 יום להתארגנות מחודשת (סה"כ תקופת הדחייה האמורה תכונה להלן - **"תקופת עיכוב מוצדקת"**).

מוסכם כי הוראות ס"ק 5 א' (א') ו - (ב') לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 (להלן - "חוק המכר"), לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת הקבלן/החברה והסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו/ה.

26. העברת זכויות וחובות

26.1 הבעלים מתחייב שלא להעביר, למשכן, להעניק חזקה, להקנות זכות כלשהי אחרת בדירה הנוכחית, ולא לעשות בדירה הנוכחית או בזכויותיו בה כל פעולה אחרת, וכן לא לתחייב כאמור, מיום חתימתו על הסכם זה ועד לגמר בניית הבנין ומסירת הדירה החדשה לבעלים, וזאת ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב וזאת למעט שכירות לא מוגנת בדירה הנוכחית ובכפוף לכך שבתנאי השכירות יכללו הוראות פינוי הדירה הנוכחית בהתאם להוראות הסכם זה.

26.2 מכירת הדירה הנוכחית ע"י הדייר

למרות האמור בסעיף 26.1 לעיל, מוסכם כי הבעלים יהא רשאי למכור את דירתו הנוכחית לצד ג' וזאת עד למועד שיעבוד הזכויות לבנק המלווה ו/או עד למועד קבלת ערבות חוק מכר כאמור בסעיף 22 לעיל, לפי המוקדם, בכפוף למילוי התנאים האמורים להלן:

26.2.1 תינתן לחברה ע"י הבעלים, הודעה בכתב ומראש בדבר כוונתו למכור את הדירה הנוכחית לצד ג'.

26.2.2 הבעלים יכלול בהסכם מכירת דירתו הנוכחית לצד ג' (להלן - **"הסכם המכר"**) סעיף הצהרות לפיו יצהיר הקונה כי ידוע לו שהוראות הסכם המכר כפופות להוראות הסכם זה וכי הינו מתחייב למלא אחר התחייבויות הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות לגבי מועד פינוי הדירה הנוכחית וחתימה על מסמכי השיעבוד לבנק המלווה וזאת באופן שלא יגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הסכם זה.

- 26.2.3 הסכם המכר יכלול סעיף לפיו מתחייב הקונה לחתום עם החברה על הסכם בנוסח הסכם זה, לרבות על כל המסמכים הנלווים להסכם זה וזאת בתוך 30 יום ממועד ביצוע תשלום מלא התמורה לבעלים עפ"י הסכם המכר.
- 26.2.4 הסכם זה יצורף כנספח להסכם המכר ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 26.2.5 אם וככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי הבעלים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות, לא יחול הפטור ממס שבח בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין), כי אז תחול החובה על אותו בעלים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם במועדם כדין.
- 26.2.6 הבעלים ימציא לב"כ החברה העתק הסכם המכירה, ייפוי כח נוטריוני מאת הרוכש לצרכי רישום והעברת הזכויות בעת הרישום בגין אותה עסקה, אישורי מיסים וכל אישור אחר שיידרש לצורך רישום הזכויות ע"ש הרוכש או הנעבר וכן את חתימת הרוכש על הסכם זה וכל יתר המסמכים ויפוי הכח הנחתמים ע"י הדייר במעמד חתימת הסכם זה.
- 26.2.7 מוסכם בזאת, כי כל עסקה אשר תבוצע על ידי מי מיחיד הבעלים כאמור לעיל, תיעשה בהתאם להוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למנוע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע הפרויקט, ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות החברה ו/או להטיל על החברה חיובים מעבר לאמור בהסכם זה
- 26.3 מוסכם כי החברה תהייה רשאית להסב חלק ו/או כל זכויותיה וחיוביה לפי הסכם זה ובלבד שהחברה תשאיר אחראית כלפי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה וכי אחזקותיה בפרויקט לא יפחתו מ- 51% מהזכויות בפרויקט, והכל בכפוף לכך שלא יפגעו זכויות הבעלים על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

27. הפרה ופיצוי

- 27.1 27. צד אשר יפר התחייבויותיו לפי הסכם זה, יהא עליו לפצות ו/או לשפות את משנהו בגין כל הנזקים ו/או ההפסדים ו/או התשלומים ו/או ההוצאות ו/או מניעת רווח שיגרמו עקב וכתוצאה מן ההפרה וזאת מבלי לגרוע מזכויותיהם של הצדדים לסעד של אכיפת ההסכם או ביטולו או לכל סעד אחר או נוסף על פי הסכם זה ו/או בהתאם להוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 ו/או בהתאם להוראות כל דין.
- 27.2 27. מבלי לגרוע מן האמור לעיל היה ויאחר הבעלים במסירת החזקה בדירה הנוכחית לחברה בנסיבות שאינן בגין מעשה או מחדל של החברה, ישלם אותו בעלים לחברה פיצוי מוסכם בסך של - 600 ש"ח, בגין כל יום פיגור, החל ממועד האיחור במסירה ועד ליום מסירת החזקה בפועל.
- מוסכם כי איחור של עד 7 ימים במסירת החזקה בדירה לא יהווה הפרה של ההסכם ולא יזכה את החברה בכל סעד.
- מוסכם כי איחור במועד מסירת החזקה בדירה הנוכחית לחברה, מעבר לאמור בהסכם זה, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה מצד הבעלים ויקנה לחברה זכות לפנות את הבעלים מדירתו הנוכחית ולנקוט בכל הפעולות המתחייבות בקשר לכך וכל ההוצאות ו/או הנזקים שייגרמו בגין כך לחברה ו/או לצדדים שלישיים, יחולו על הדייר בלבד.
- 27.3 27. איחור במסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים מעבר לתקופת העיכוב המוצדקת, ושאינו עולה על 60 יום מהיום הקבוע למסירת החזקה (להלן - "תקופת האיחור המוסכמת"), לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא יזכה את הבעלים בכל פיצוי ו/או בכל סעד אחר, אולם זאת מבלי לגרוע מחובת החברה להמשיך לשלם את דמי השכירות, כאמור בסעיף 10 לעיל.

עלה האיחור במסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים על תקופת האיחור המוסכמת, יהיה הבעלים זכאי לפיצוי הנקוב בסעיף 5א' לחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, במקום דמי השכירות הנקובים בסעיף 10 לעיל.

איחור במסירת החזקה העולה על 12 חודשים יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ויזכה את הבעלים בנוסף לסכום הפיצוי המוסכם בכל פיצוי ו/או סעד עפ"י כל דין/או הסכם.

27.4 באם צד מן הצדדים לא ישלם תשלום ו/או חיוב החל עליו עפ"י הסכם זה, יהא הצד השני רשאי, לפי שיקולו, לאחר חלוף 21 ימים ממועד מתן הודעה בכתב ובדואר רשום לצד החייב בתשלום, לשלם את התשלום ו/או החיוב במקום הצד החייב בתשלום.

בכל מקרה כאמור, יהא על הצד החייב בתשלום לשפות את הצד ששילם ו/או להחזיר לו סכומים אלה מיד לדרישתו הראשונה, כשהסכום צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד תשלומו ועד למועד ההחזר (ובכל מקרה לא פחות מהסכומים הנומינליים ששולמו ע"י הצד הזכאי להחזר), וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד.

27.5 מוסכם בין הצדדים כי ביטול ההסכם ע"י הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, יהא באמצעות נציגות הדיירים ובכפוף לקבלת הסכמה בכתב של 75% מהבעלים בפרויקט לביטול ההסכם, אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה.

27.6 מוסכם בין הצדדים כי במקרה של אי ביצוע תשלומי דמי השכירות כאמור בסעיף 10 לעיל, יהיה הבעלים ו/או ב"כ הבעלים רשאי לממש את ערבות השכירות ובלבד שניתנה על כך הודעה לחברה 21 יום מראש ובכתב והחברה לא תיקנה את ההפרה בתקופה זו. במקרה של מימוש ערבות השכירות כאמור, תהא החברה מחוייבת בהמצאת ערבות שכירות חדשה לבעלים.

28. בוררות ותניית שיפוט

28.1 כל סכסוך או חילוקי דעות בעניינים טכניים/הנדסיים, כגון טיב הבניה וצורתה, התאמת הדירות החדשות לתוכניות ו/או למפרט, תיקון הליקויים, אפשרות השימוש בדירה החדשה למגורים סבירים, וכיו"ב מחלוקות מקצועיות, יובאו להכרעת בורר מהנדס אשר יוסכם עליו, ובהעדר הסכמה ימונה בורר זה על ידי יו"ר אגודת המהנדסים והאינג'נים בישראל.

28.2 בוטל

28.3 הבורר יהיה כפוף לדין המהותי אך יהיה משוחרר מכל דיני הראיות והפירוצדורה ויהיה עליהם לנמק את פסק הבוררות.

28.4 הוראות הבוררות שבהסכם זה תשמשנה כשטר בוררין קבוע בין הצדדים.

28.5 בכפוף להוראות הבוררות, תהיה הסמכות המקומית נתונה לבית המשפט המוסמכים במחוז מרכז.

28.6 הצדדים מצהירים ומתחייבים לפעול בזריזות וביעילות על מנת לאפשר לבורר להכריע בכל מחלוקת, ככל שתתגלע במהירות ובאופן שלא יעכב את ביצוע הפרויקט והם מורים בזאת לבורר, באופן בלתי חוזר, להכריע בכל עניין שיובא בפניו.

28.7 הצדדים ישאו בהוצאות הבורר בחלקים שווים, אלא אם יוחלט אחרת בהחלטת הבורר.

28.9 למרות האמור לעיל, מוסכם כי החל ממועד השלמת הפרויקט ואילך יהיו רשאים הצדדים לפנות לבית המשפט המוסמך ולא רק לבורר כהגדרתו בהסכם זה.

29. חברת ניהול

הבעלים מאשר שידוע לו ומוסכם עליו כי החברה תהיה רשאית אך לא חייבת למנות חברת ניהול לפרויקט אשר תספק שירותי ניהול ותחזוקה לפרויקט ו/או לבניין בכלל זה, כאשר ההתקשרות בהסכם הניהול תהיה ישירות בין חברת הניהול לבין נציגות חוקית של בעלי הדירות ו/או החברה.

ככל שתחליט החברה על מינוי חברת ניהול, תיעשה בחירתה בשיתוף עם נציגות הדיירים ויחתם עימה הסכם ניהול כאמור לעיל. הדייר מתחייב לקיים את כל ההתחייבויות שיחולו עליו במסגרת זו, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, יחול האמור להלן:

- 29.1 הבעלים מתחייב לנהוג בהתאם להוראות הסכם הניהול ו/או בהתאם להוראות חברת הניהול כפי שיפורסמו בנפרד, בכל הקשור לאחזקת הפרויקט ו/או הבניין ומערכותיהם, אחזקתם וניהולם, וכן אופן ומועדי תשלום דמי הניהול והכל מתוך מגמה לסייע באחזקת הבניין והפרויקט ולנהלם ברמה הנדרשת.
- 29.2 הבעלים מתחייב לגרום לכך שכל מי שהקונה יעביר ו/או ימכור ו/או ישכיר לו את זכויותיו בדירה הנוכחית ו/או חלק מהם, יתחייב גם הוא לקיים את כל ההתחייבויות עפ"י הסכם הניהול, ויחתום לפי הצורך על הסכם הניהול.
- 29.3 הבעלים מסכים כי החברה תהיה רשאית להחליט כי הסכם הניהול ו/או הוראות ההסכם בעניין זה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין, בדרך של הכללתם בתקנון הבית המשותף ו/או על ידי צירוף הסכם הניהול/תקנון ו/או בכל דרך אחרת שהיא.
- 29.4 בוטל
- 29.5 מבלי לגרוע מן האמור, מוסכם כי גם טרם רישום הבית המשותף והתקנון יראו את הסכם הניהול כאילו הוא מהווה חלק מתקנון הבית המשותף המחייב את כל בעלי הזכויות בפרויקט ו/או בבניין, והדייר מסכים כי ככל שתתמנה נציגות לבית המשותף כמשמעותה בחוק המקרקעין, יהיו סמכויות הנציגות כפופות להוראות הסכם הניהול.
- 29.6 התחייבות הדייר לגבי חברת הניהול כאמור לעיל תהא לתקופה של 18 חודשים ממועד השלמת בניית הפרויקט וקבלת החזקה בדירה החדשה, בתום 18 חודשים כאמור, תהא לבעלים זכות להחלפת חברת הניהול כאמור, בכפוף לקבלת החלטה מסודרת על כך ע"י הנציגות החוקית של בעלי הדירות.

30. מפקח מטעם הבעלים

- 30.1 הבעלים באמצעות נציגות הדיירים יהיו רשאים למנות מפקח בנייה מטעמם שיפקח על ביצוע העבודות ע"י החברה או ע"י קבלן מטעמה, בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן - "המפקח מטעם הבעלים").
- 30.2 המפקח מטעם הבעלים, יהיה רשאי, בתאום עם החברה ו/או עם מי שתורה החברה, לבדוק את אופן ביצוע העבודות, קצב התקדמותן ומידת התאמתן לתכניות, למפרט הטכני ואם החברה או מי מטעמה פועלים על פי היתר הבנייה ומקיימים הוראות כל דין והסכם זה. החברה והקבלן המבצע יאפשרו למפקח מטעם הבעלים להיכנס למקרקעין, בתיאום מראש ובליוי נציג החברה ו/או הקבלן המבצע וישתפו פעולה עם המפקח מטעם הבעלים במתן הסברים סבירים בקשר לבנייה.
- 30.3 המפקח מטעם הבעלים לפי דרישתו יקבל לידיו, מהבעלים את התוכניות אשר הועברו להם ובנוסף יוכל לעיין במשרדי החברה (בתאום מראש) בתוכניות הבניה ותוכניות העבודה המפורטות (לרבות תכניות אינסטלציה, חשמל וכיוצ"ב) המפקח מטעם הבעלים ייתן לבעלים, מעת לעת, דיווח אודות ממצאי הבדיקות שערך. במקרה של ממצא המחייב התייחסות דחופה יעביר המפקח מטעם הבעלים דיווח מיידי לבעלים וכן ימסור לחברה העתק ממכתב הדיווח בעניין.
- 30.4 למען הסר ספק, מובהר, כי אין במינויו של המפקח מטעם הבעלים או בסמכויות הניתנות לו וביישומן בפועל, כדי להטיל על בעלים או מי מבעלי הזכויות אחריות כל שהיא לטיב הבניה ובכלל ו/או כדי לגרוע ו/או לשחרר את החברה מההתחייבויותיה ואחריותה על פי הסכם זה. כמו כן יובהר, כי סמכותו של המפקח היא דווח לבעלים אודות ממצאים רלוונטיים שמצא על בסיס בדיקותיו, כאמור לעיל.
- 30.5 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מוסכם, כי החברה תישא בשכרו של המפקח מטעם הבעלים בסך כולל של 135,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור כלל הבעלים בפרויקט, אשר ישולם בתשלומים חודשים החל מתחילת תקופת הבניה ועד סופה.

- 31.1 החברה מודיעה בזה כי משרד עורכי הדין דן בר - אל ושות' מרחוב וייצמן 42 בכפר-סבא מייצג את החברה ויטפל ויבצע את כל הרישומים הכרוכים בביצוע הסכם זה.
- הבעלים מודיעים כי משרד חי בר-אל, אילן יונש ושות' מדרך אבא הלל 12 רמת גן מייצג אותם בכל הקשור להסכם זה.
- 31.2 הבעלים מאשר כי ניתנה לו הודעה בהתאם לכלל 2 לכללי לשכת עורכי הדין (ייצוג בעסקאות בדירות), התשל"ז - 1977 כי עורכי הדין הנ"ל ו/או מי ממשרדם מייצגים את החברה בלבד ואינם מייצגים אותו בעסקה זו, אלא לצורך רישום הדירה החדשה על שמו כיחידה נפרדת בבית המשותף.
- 31.3 הבעלים מאשר כי הודע לו שעליו להיות מיוצג ע"י עו"ד מטעמו, בין בעצמו ובין יחד עם דיירים נוספים, לכל דבר וענין הקשור בהסכם זה ובביצועו, זולת הרישומים הכרוכים בעסקה אשר יבוצעו, כאמור, על ידי עורכי הדין כאמור.
- 31.4 מוסכם בזאת כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים וכי החברה לא תהיה קשורה בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, הסכמים והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינם נכללים בהסכם זה ושנעשו, אם בכלל, לפי חתימתו.
- 31.5 החברה מתחייבת כי ניהול וביצוע הפרוייקט יהיה בשקיפות מלאה בין כל דיירי הפרוייקט.
- 31.6 כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתישלח על ידי צד אחד למשנהו על פי הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות מעת שנשלחה בדואר רשום, או בעת מסירתה אם נמסרה במסירה אישית

ולראיה באו הצדדים על החתום

הדייר

החברה