

הסכם לפינוי ובינוי

(תת"ח 61-46)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2018

בין: בעלי היחידות בבניין שברחוב השלם 12-הטייסים 5, ברמת גן, חלקה 232 גוש 6142 כמפורט ברשימה המצורפת להסכם זה, כל אחד לגבי יחידתו הקיימת, ובעלי זכויות משותפות ביחידה אחת, ביחד ולחוד ביניהם;
(להלן: "הבעלים" או "הדייר")

מצד אחד:

לבין: תדזהר התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515287258
מרחוב התדזהר 14, רעננה

(להלן: "היזם")

מצד שני:

הואיל וכל אחד מהבעלים מצהיר, לגבי "יחידתו הקיימת", כי הינו הבעלים או החוכר הרשום והמחזיק הבלעדי [בעצמו או באמצעות מי מטעמו] של מלוא הזכויות בדירת מגורים ו/או הזכאי להירשם כבעלים של דירת המגורים, כמפורט בטבלה **נספח א'**, וכמפורט בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב המצויה ב"בנין הקיים", כהגדרתו להלן, הבנוי על "המקרקעין" כהגדרתם להלן, והמצוי ברחוב השלם מס' 12 ברמת גן;

והואיל והיזם הציע לבעלים להתקשר עימו בעסקת פינוי בינוי במסגרתה היחידה הקיימת והבניין הקיים, ייהרסו ובמקומם ייבנה "הפרויקט" כהגדרתו להלן, בהיקף בניה שלא יפחת מהתכולה המינימאלית כהגדרתה להלן ובו תוקצה לבעלים "היחידה החדשה";

והואיל והבעלים מסכים להיענות להצעת היזם ולהתקשר עם היזם בהסכם לביצוע עסקת פינוי בינוי, בכפוף למילויים של התנאים המפורטים בהסכם זה;

והואיל: וכל אחד מן הבעלים מעוניין למכור ליזם את "ממכר הפינוי בינוי", כמשמעות מונח זה להלן, המהווה את כל זכויות הבעלות שיש לו בתת חלקה אחת במקרקעין, כמפורט בטבלה המצורפת **כנספח א'** לחוזה זה, לרבות כל הצמוד לה ו/או שיוחס לה בעתיד וזאת במסגרת עסקת פינוי-בינוי, בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר את היחסים ביניהם, כמפורט להלן בהסכם זה;

הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים וכוותרות

1.

1.1. המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים בו והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כל נספח הנזכר בהסכם זה אשר יצורף אליו לאחר מועד חתימתו, יחשב אף הוא לאחר צירופו כחלק בלתי נפרד מן ההסכם.

- 1.3. כותרות הסעיפים בחוזה זה נועדו לצרכי נוחות בלבד, ולא יינתן להן כל משקל ולא ייעשה בהן כל שימוש לצרכי פרשנות חוזה זה.
- 1.4. במקרה של סתירה או אי התאמה או דו משמעות בין הוראה מהוראות הסכם זה לבין האמור בנספחים, יגברו הוראות הסכם זה. בכל מקרה בו קיימות הגדרות שונות בנספחים להסכם לעומת ההגדרות המופיעות בהסכם, גוברות ההגדרות המופיעות בהסכם, אלא אם כן הוסכם במפורש ובכתב על ידי הצדדים אחרת. במקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין תוספות שנחתמו לאחריו, יגברו הוראות התוספות המאוחרות.

הגדרות:

2.

- בהסכם זה (להלן: "**ההסכם**" / "**החוזה**") יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצדם:
- 2.1. "**היחידה**" או "**היחידה הקיימת**" או "**היחידה הנוכחית**" – יחידה בשטח בשטח כמפורט ב**טבלה נספח א'** הנמצאת במבנה ברחוב השלם מספר 12 ברמת גן בחלקה 232 בגוש 6142, לרבות השטחים הצמודים לה, חלקה ברכוש המשותף וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות השייכות לה ו/או המיוחסות / שיוחסו לה.
 - 2.2. "**בעלי הזכויות במקרקעין**" / "**הבעלים**" – כל הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים, במקרקעין ו/או בכל חלק ממנו, ובכלל זאת הדייר, והמפורטים ב**נספח א'** להסכם זה ובנסח הטאבו המצ"ב להסכם זה כ**נספח ב'**.
 - 2.3. "**המקרקעין**" – חלקה 232 בגוש 6142, בה **מצוי הבניין** הקיים ובו היחידה הקיימת.
 - 2.4. "**המתחם**" ו/או "**תחום התכנית**" – המקרקעין, על כל הבנוי עליהם, וכן חלקות נוספות (להלן: "**החלקות הנוספות**"), על כל הבנוי עליהן, שתיכללנה בתכנית החדשה, אם תהיינה כאלה, ואשר בתחומן מתוכנן ו/או יתוכנן להיבנות הפרויקט. ביחס לחלקות הנוספות מוסכם כי היה והחלקות הנוספות תתווספנה ביוזמת היזם, אין היזם רשאי לדחות את השלמת הפרויקט מעבר ל-18 חודשים. המגבלה האמורה לא תחול מקום בו הוספת החלקות החדשות תיעשה בהנחיית הרשויות.
 - על אף הגדרת המתחם, תחום הפרויקט עשוי להשתנות עקב משתנים שונים ובהן, בין היתר, דרישת רשויות התכנון, אי החתמה של חלק מהבניינים במתחם, באופן שלא ניתן יהיה להוציא לפועל את הפרויקט או כל חלק ממנו לגביהם ו/או בגינם או צירוף חלקות ו/או בניינים לפרויקט. ככל שיחול שינוי כאמור, תשתנה הגדרת המתחם בהתאמה ויחול האמור בהסכם זה על המתחם ו/או הפרויקט במתכונתו/ם המעודכנת כאמור.
 - 2.5. "**הפרויקט**" – פרויקט למגורים (ולמסחר – ככל שיכללו שטחי מסחר בתב"ע החדשה) במתכונת של "פינוי בינוי" הכולל הריסת המבנים הקיימים **במתחם** ו/או כל חלק ממנו ובניית הבניין/נים החדשים בהתאם להוראות "התב"ע החדשה", כהגדרתה להלן, ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת בתוקף ובהתאם להיתר הבניה, התכניות והמפרט הטכני, ואשר במסגרתו תתאפשר הקמתה של התכולה המינימלית לפרויקט בתחום המתחם.
 - 2.6. "**הדירה החדשה**" או "**דירת הבעלים**" או "**יחידת הבעלים**" – הדירה/ות שתיבנה/נינה על ידי היזם עבור הבעלים מתוך כלל יחידות המגורים החדשות המתוכננות להבנות בבניין החדש ו/או בפרויקט, לרבות חלק יחסי מהרכוש המשותף, וכל שטח שיוצמד לה/ן על פי הוראות הסכם זה, אשר פרטיהן כמפורט ב**סעיף** התמורה, וכזיהוין בפרטיכל החלוקה שיצורף **כנספח ג'** לחוזה זה.
 - 2.7. "**דירות היזם**" / "**יחידות היזם**" – כל חלקי המקרקעין, הדירות והשטחים שייבנו בפרויקט ובמתחם, לרבות השטחים הצמודים להם והחלקים ברכוש המשותף הצמודים להם, וכן כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות שיוקנו מכוח התב"ע החדשה או כל תכנית בניין עיר אחרת עד לקבלת אישור **אכלוס** לפרויקט, למעט זכויות הבניה אשר תשמשנה לצורך הקמת דירות הבעלים, בהתאם לאמור בהסכם זה להלן ולמעט יחידות ו/או זכויות שיוקצו לבעלי זכויות נוספים במתחם בהתאם להסכמים שייחתמו איתם.
 - 2.8. "**ממכר הפינוי בינוי**" / "**הממכר**" – מלוא **זכויות הבעלים** המפורטים ב**נספח א'** בכל תתי

החלקות הרשומות במקרקעין, לרבות כל הצמוד להן (לרבות מלוא זכויות הבניה בגינן עפ"י תכניות תקפות ותכניות שתהיינה תקפות, לרבות הקלות והכל עד לקבלת אישור אכלוס לפרויקט).

2.9. **"תעודת גמר"** – תעודת גמר בהתאם לדין או כל אישור אחר שיאפשר את אכלוס הבנין החדש ע"פ דין אך למעט היתר אכלוס זמני.

2.10. **"הבניין"** או **"הבניין הקיים"** – הבניין/נים הקיים/ים כיום על המקרקעין (במידה וכתנאי לבניית הבניין החדש בו תימצאנה דירות הבעלים ו/או כתנאי לביצוע הפרויקט יש להרוס מספר בניינים בהם קיימות **היחידות** שבבעלות הבעלים/בעלי זכויות נוספים במתחם, הרי לצורך הסכם זה כל אותם בניינים יכוננו יחדיו הבניין הקיים.

2.11. **הבניינים הנוספים** – כל מבנה הקיים כיום במתחם אשר הריסתו/ם נדרשת לשם ביצוע הפרויקט.

2.12. **"בעלי הזכויות הנוספים"** – הבעלים הרשומים ו/או החוכרים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או כחוכרים של מלוא הזכויות בבניינים הנוספים ו/או ביתר חלקי המתחם שאינם המקרקעין.

2.13. **"הבניין החדש"** – כל בניין או בנייני מגורים ו/או שטחי מסחר שייבנה או ייבנו במסגרת הפרויקט תחת הבניין הקיים ואשר יכלול, בין היתר, את היחידות ושטחי הדירות החדשות, את יחידות ושטחי היזם, את מרתפי החניה ואת שטחי מסחר והתעסוקה שיוחדו ליזם, אשר יוקמו על פי הסכם זה.

2.14. **"היתר הבניה"** – היתר או היתרי בניה אשר יאפשרו, את בניית הפרויקט ובכלל זאת, את הבניין החדש בו תימצא הדירה החדשה, ו/או כל שינוי שיערך בהם ו/או כל הקלה, לפי החלטת היזם או **רשויות** התכנון ובכפיפות להוראות הסכם זה, לרבות היתרי חפירה ו/או דיפון ו/או מרתפים.

2.15. **"הועדה"** – **הועדה** המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, או ועדת משנה לה, או רשות הרישוי שלה, או הועדה **המחוזית** לתכנון ובניה, או ועדת משנה לה, ו/או ועדת ערר ו/או כל רשות תכנון אחרת, הכל לפי העניין.

2.16. **המפרט** – המפרט הטכני הסופי של דירות הבעלים על פי חוק המכר, אשר יומצא לדיירי לאחר קבלת היתר בניה ואשר יוצא על בסיסו של המפרט הטכני העקרוני המצ"ב **נספח ד'** להסכם זה. טופס המפרט הסופי יהיה בנוסח המצורף בתוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008 (להלן: **"צו המכר"**) באותה עת.

המפרט הסופי יוכן ע"י היזם בסמוך לאחר מתן היתר הבניה בהתבסס על התוכניות המאושרות של היתר הבניה, והוא לא יפחת מן האמור בעיקרי המפרט הטכני **נספח ד'** (בכפוף לשינויים שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות). המפרט הטכני לא יפחת מהמפרט הטכני של הדירות היזם (הדומות לדירות הדיירים), וזאת למעט מפרטי דירות מיוחדות ומפרטי דירות שנמכרות במבצעי מכירות של היזם.

2.17. **"עוה"ד/ב"כ הבעלים"** – עו"ד אילן יונש, חי בר-אל, אילן יונש ושות' מרח' אבא הלל 12, רמת גן.

2.18. **"עוה"ד/ב"כ היזם"** – משרד עוה"ד עמית, פולק מטלון ושות' מרחוב ראול ולנברג 18, בניין D, תל-אביב טל' 03-5689000, פקס' 03-5689001.

2.19. **"האדריכל"** – משרד אדריכלים **ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ** או כל אדריכל אחר שייבחר ע"י היזם, ליזום ואישור התב"ע החדשה ו/או לתכנון המפורט של הפרויקט.

2.20. **"הגורם המממן/הבנק המלווה"** – בנק או כל גוף פיננסי ו/או חברת ביטוח ו/או קרן מימון ו/או כל שיתוף פעולה בין הגופים הנ"ל, אשר יעמיד ליזם מימון וליווי, לרבות השלמת הון עצמי ורישום שעבוד מדרגה שניה לטובתה, לצורך בנית הפרויקט במסגרת הסכם ליווי סגור בין היזם לבינו ואשר יעמיד לבעלים את הערבויות הבנקאיות ו/או הפוליסות, כאמור בהמשך הסכם זה להלן.

- 2.21. **"התכניות הקיימות"** – התכניות התקפות החלות על המתחם נכון למועד חתימת הסכם זה.
- 2.22. **"התכנית החדשה"** / **"התב"ע החדשה"** – תכנית שבכוונת היזם ליזום במתחם לשם הוצאת הפרויקט אל הפועל, ואשר מכוחה (וכן על פי התכניות הקיימות) מתוכנן הפרויקט, בכפוף לאישורה ולפרסומה למתן תוקף, ובכפוף לתנאים המפורטים להלן ביחס ל"תכולת המינימלית" ויתר תנאים, אשר תקנה זכויות בנייה שיאפשרו בנייה של התכולה המינימלית לפרויקט, או כל כמות פחותה אחרת של דירות או זכויות בנייה שהיזם יסכים לה. תכולה מינימלית לעניין זה משמעה בניית 2 מגדלי מגורים אשר יכללו שטח דירות (פלדלת) של 18,620 מ"ר לפחות וביחס של 1/3.5 בין הזכויות המיועדות לדירות התמורה אל מול סך הזכויות בפרויקט ו-1,000 מ"ר לפחות למסחר.
- 2.23. **"העירייה"** – עיריית רמת גן.
- 2.24. **"ועד הדיירים" או "נציגות הדיירים"** – נציגות של 6 מבין בעלי הזכויות במקרקעין, שכתובתה תהא אצל ב"כ הבעלים, כאשר בחתימתו על הסכם זה, ממנה הבעלים את ה"ה שרית קול זילברברג, מיכאל פינקלשטיין, יוסף מורדי, סבטלנה מלמוד, לאה שפיר ו-גילה מוסלאוי להיות נציגיו כלפי היזם לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה.
- מוסכם כי ניתן יהיה להחליף איזה מחברי נציגות הדיירים בהודעה בכתב ליזם חתומה על ידי 75% לפחות מבעלי הזכויות במקרקעין. הבעלים נותן בזה את הסכמתו לאופן מינוי ו/או החלפת נציגות הדיירים, גם אם לא נתן את הסכמתו המפורשת לכך בעת עריכת ההחלפה. הנציגות תעמוד בקשר רצוף וישיר עם היזם בכל הנוגע להסכם זה וביצועו; כל ההודעות תימסרנה לנציגות ותיחשבנה כהודעות שנמסרו לדיירים; הנחיה מהנציגות כמוה כהנחיה מכלל הדיירים ותחייב את כלל הדיירים.
- 2.25. **"רכוש משותף"** – כמשמעו בסעיף 52 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1959 (להלן **"החוק"** או **"חוק המקרקעין"**) אך למעט חלקים שיוצאו ממנו בהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.26. **"חוק המכר דירות"** – חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.
- 2.27. **"חוק המכר (הבטחת השקעות)"** – חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
- 2.28. **"חוק מיסוי מקרקעין"** – חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 על כל תיקוניו, עדכוניו 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.
- 2.29. **"חוק פינוי בינוי"** – חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006.
- 2.30. **"הקבלן המבצע"** – קבלן רשום בעל הסיווג המתאים לבניית פרויקט מסוג זה, בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988 או כל קבלן אחר שיבוא במקומו, אשר יבצע את העבודות בפועל כקבלן ראשי, שעמו יתקשר היזם לפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם.
- 2.31. **"אירוע בנסיונות פוטרים"** – הוראות כל חוק, תקנה או צו, פריצת מלחמה ו/או מבצע צבאי ו/או גיוס כללי, איסור ו/או הגבלה על בניה ע"י רשות מוסמכת ו/או הוראות רשויות מוסמכות ו/או הקפאת בניה עפ"י דין ו/או כתוצאה מכוח עליון ו/או פגעי טבע ו/או שביתה ו/או השבתה ו/או מחסור ארצי חריג ומהותי בחומרי ומשאבי בניה ו/או בפועלי בניה מקצועיים (לרבות ובפרט הגבלה מהותית ע"י הרשויות של שהיית עובדים זרים בתחום הבניה בישראל) ו/או בשירותי ציוד לבניה ו/או הובלה ו/או גילוי עתיקות ו/או קברים ו/או זיהומי קרקע ו/או מי תהום ו/או עקב כל גורם או סיבה אחרים, שליוזם אין שליטה עליהם או שאינם באשמתו, וישנו קשר סיבתי בין האירוע לבין האירוע.
- 2.32. **"נקיות וחופשיות"** או **"נקי וחופשי"** (או כל הטיה אחרת של מונח זה) – נקי מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או חוב ו/או עיקול ו/או תביעה ו/או צו ו/או הליך מנהלי ו/או אחר ו/או הערה ו/או התחייבות ו/או מחזיק ו/או זכויות צד ג' מכל מין וסוג, למעט אם נרשמו לטובת היזם ולמעט שעבוד ו/או משכנתא שירשמו בעטיו של היזם לטובת מימון הפרויקט על

ידי הגורם המממן.

- 2.33. **"רוב מיוחס"** – מי שבבעלותם 80% (שמונים אחוזים) מהדירות בבניין הקיים, אשר 75% (שבעים וחמישה אחוזים) מהרכוש המשותף צמוד לתתי החלקות שבבעלותם וכן בבעלותם לפחות 2/3 מתתי החלקות בבית המשותף וכן 2/3 מהרכוש המשותף בבית המשותף צמוד לתתי החלקות שבבעלותם או אחוז מינימאלי אחר שיידרש עפ"י דין. רוב מיוחס כאמור יידרש לצורך קיום התנאים המתלים וכן לצורך קבלת החלטות מהותיות כמפורט בחוזה זה להלן, למעט החלטה על ביטול ההסכם אשר תתקבל ברוב של 85% מבעלי היחידות בבית המשותף.
- 2.34. **"תוצרי תכנון"** – התב"ע שקידם היזם (ככל וקידם) וכן כלל התוכניות והתשריטים שהוכנו על ידי היזם ו/או מי מטעמו בקשר עם הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.

3.

נספחים:

הנספחים המפורטים להלן הינם חלק בלתי נפרד מהסכם זה:

נספח א'	פירוט בעלי הזכויות במקרקעין, יחידות קיימות, משכנתאות, יתרה לסילוקן, פירוט שכירויות ופירוט הערות נוספות / זכויות לטובת צד ג'
נספח ב'	נסחי לשכת רישום המקרקעין
נספח ג'	פרטיכל החלוקה (יצורף בהמשך)
נספח ד'	עיקרי המפרט הטכני
נספח ה'	- החלטת דירקטוריון להתקשר בעסקה
נספח ו'	יפוי כוח מאת הבעלים לניהול הליכים כנגד דיירים סרבנים
נספח ז'	יפוי כוח מאת הבעלים - תכנוני ומיסוי
נספח ח'	יפוי כוח מאת הבעלים - לנקיטת פעולות מול בנק הבעלים
נספח ט'	אישורי מס רכוש ליחידות הקיימות ולמקרקעין
נספח י'	נוסח פרטיכל מסירת היחידה הקיימת
נספח יא'	הסכם שכ"ט עם ב"כ הבעלים
נספח יב'	כתב הוראות לנאמן
נספח יג'	מסמכי מיסוי (טופס 7006, 7009, תצהיר ביטול ותצהיר תושב חוץ)
נספח יד'	יפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים לביצוע התחייבויותיהם לפי הסכם זה ("יפוי כוח הבעלים")
נספח טו'	מכתב יתרות לסילוק
נספח טז'	יפוי כוח לרישום ה"א + בקשת רישום ה"א
נספח יז'	החלטת דירקטוריון בקשר עם מחיקת ה"א, יפוי כוח למחיקה ובקשת ביטול ה"א
נספח יח'	נספח ביטוח
נספח יט'	נוסח ערבויות

4.

העסקה

- 4.1. העסקה נשוא הסכם זה הינה במתכונת "פינוי ובינוי", לפיה בתמורה למכירת מלוא זכויותיו של הדייר במקרקעין ובדירה הקיימת (עפ"י התכניות הקיימות והתב"ע החדשה וכל תכנית כפי שתהא בתוקף עד מועד הוצאת תעודת גמר לפרויקט) ומסירת החזקה במקרקעין ליזם, כמפורט בהסכם זה, יקבל הדייר לחזקתו ולבעלותו את דירת הבעלים החדשה.
- 4.2. למען הסר ספק, יובהר כי זכויות הדייר בדירה הקיימת, הנמכרות ליזם כאמור לעיל, כוללות את כל "זכויות הבנייה העודפות" הצמודות לדירה הקיימת מכוח כל תכנית שתהיה תקפה במתחם במועד הוצאת תעודת גמר.

לצורך הסכם זה, "זכויות הבניה העודפות" הן כל זכויות הבניה הניתנות לניצול במקרקעין בניכוי זכויות הבניה שתנוצלנה לשם הקמת דירת הבעלים החדשה כמפורט בהסכם זה.

4.3 בתמורה ל"השלמת העבודות" (כמשמעות מושג זה להלן) ובכלל זה הקמת יחידות הבעלים בעסקת הפינוי בינוי כאמור בחוזה ובכפוף לכל תנאיו, הבעלים יעבירו לבעלותו של היזם את ממכר הפינוי בינוי, וירשמו אותו על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין כאמור בחוזה זה, ותירשמה הערות אזהרה מפורטות לטובת כל הבעלים בגין יחידות הבעלים בפינוי בינוי.

4.4 על אף האמור, בכפוף לאמור בתב"ע החדשה ושיקול דעתו של היזם ייתכן כי הפרויקט יבוצע במתכונת של "בינוי-פינוי" והבעלים מסכים לכך, באופן שעד לקבלת הדירה החדשה, יישאר הבעלים בדירה הקיימת, ולפיכך לא יהיה זכאי לקבלת דמי שכירות, ערבות דמי השכירות ו/או ערבות חוק המכר. יתר הוראות ההסכם יחולו בשינויים במחויבים לעניין ביצוע הפרויקט במתכונת של בינוי פינוי.

4.5 העסקה מותנית בתנאים מתלים המפורטים בהסכם זה להלן, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות ליזם, כמפורט להלן.

5. תנאים מתלים

5.1 הסכם זה יכנס לתוקף בכפוף לקיומם של כל התנאים המצטברים הבאים (להלן יחד: "התנאי המתלה"):

5.1.1 חתימת הרוב המיוחס כהגדרתו לעיל בבית המשותף על הסכם זה, וזאת בתוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הזכויות הראשון במקרקעין על הסכם זה (להלן: "מועד קיום התנאי המתלה הראשון").

בתוך לא יאוחר מ-5 ימים, מיום שסבור ב"כ הבעלים כי הסכם זה נחתם על ידי הרוב המיוחס, יודע ב"כ הבעלים לב"כ היזם כי יש בידיו את כלל ההסכמים החתומים על ידי הרוב המיוחס וכן את העתקי תעודות הזהות של הבעלים החתומים על ההסכם כאמור בהעתק נאמן למקור.

בתוך לא יאוחר מ-10 ימים מיום קבלת ההודעה כאמור, יוודא ב"כ היזם את חתימת הרוב המיוחס.

במידה וב"כ היזם סבור כי טרם חתם הרוב המיוחס ו/או במידה וחסרים מסמכים כלשהם להוכחת זהות הבעלים ו/או במידה וטרם הוסדרו הזכויות כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן, יפעלו הבעלים לקיום התחייבויותיהם בעניין זה.

מובהר כי המועדים הרלוונטיים בהסכם זה ו/או בכל התחייבות אחרת של היזם לא יחלו להימנות עד לאישורו של ב"כ היזם כי ההסכם אכן נחתם על ידי הרוב הנדרש.

5.1.2 תאושר סופית "התב"ע החדשה" (על דרך פרסום למתן תוקף וכניסה לתוקף מלא), לרבות תכנית איחוד וחלוקה מכוחה, ובאופן שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לפרוייקט, וזאת בתוך 5 שנים מיום התקיימות התנאי המתלה הראשון.

היה ובמועד לקיום תנאי זה, תהיה התב"ע החדשה ו/או תכנית האיחוד והחלוקה מכוחה, בשלב מתקדם של הפקדה להתנגדויות, יוארך המועד לקיום תנאי זה עד לסיום כל הליכי ההתנגדות ו/או העררים ו/או עתירות מנהליות כנגד התב"ע החדשה ו/או תכנית האיחוד והחלוקה (להלן: "התנאי המתלה השני").

5.1.3 נחתם הסכם ליווי עם גורם מממן לצורך מימון ביצוע הפרויקט, ובוצעו שעבודים ונרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן על המקרקעין ועל מגרשי הבניה שלפי התב"ע החדשה, נקייה מזכויות צד ג' וניתן למשוך כספים מחשבון הליווי כאמור, בתוך 3 חודשים ממועד קבלת היתר בניה מותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד (להלן: "התנאי המתלה השלישי"). המועד הקבוע בסעיף זה הוא בכפוף לפעולה של היזם בשקידה ראויה לקבלת הליווי הבנקאי בתנאים סבירים וכמקובל אצל היזם ובכפוף לשיתוף פעולה של הבעלים לצורך רישום המשכנתא.

5.1.4. המתחם הוכרז כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי, דהיינו ניתנה הכרזה על פי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 ועל פי סעיף 49 כ"ח(ב) לחוק מיסוי מקרקעין או בהתאם לכל מסלול אחר, וזאת בתוך 18 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה; ההכרזה תהא בתוקף לכל הפחות 24 חודשים מיום קיום מלוא התנאים המתלים בפועל, על מנת שניתן יהיה לעשות שימוש בפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל יחיד בעלי הזכויות במתחם ועל פי חוק מע"מ. היזם והבעלים יפעלו בשקדנות וברציפות לשם קבלת צו ההכרזה מוקדם ככל שניתן לאחר התקיימות התנאים הנדרשים לקבלת צו ההכרזה. (להלן: **"התנאי המתלה הרביעי"**).

5.1.5. יתקבלו הסכמות הבנקים ו/או צדדים שלישיים שלטובתם רשומה משכנתא על זכויות הבעלים להסרת המשכנתא בהתאם למנגנון המפורט בהסכם זה וזאת לא יאוחר מ- 120 ימים ממועד אישור התב"ע החדשה או מועד מאוחר יותר לבקשת היזם (להלן: **"התנאי המתלה החמישי"**).

5.1.6. התקיימו כל התנאים המתלים דלעיל ביחס למקרקעין וכן ביחס לחלקות נוספות ו/או בניינים נוספים הכלולים במתחם אשר הריסתם תידרש לשם הקמת הבניין החדש ו/או בניינים נוספים חדשים בהתאם להוראות התב"ע החדשה ו/או דרישת הרשויות ו/או שיקול דעת היזם (להלן: **"התנאי המתלה השישי"**).

התנאים המתלים דלעיל ייקראו יחד להלן: **"התנאים המתלים"**.

5.2. בנוסף, מוסכם בזאת כי לנציגות או ליזם תעמוד הזכות להאריך את המועד להתקיימות כל תנאי מתלה ב- 6 חודשים נוספים.

5.3. עוד מוסכם, כי היזם יהיה רשאי לפי שיקול דעתו להודיע בכתב כי הוא מוותר על קיום איזה מן התנאים המתלים ובמקרה זה יראו את התנאי כתנאי שהתקיים.

5.4. לא התקיימו התנאים המתלים כאמור לעיל, עד לתום התקופות דלעיל, על אורכותיהן **(להלן: "המועד לקיום התנאים המתלים"/"המועד הקובע")**, וזאת חרף פעולות הצדדים לקיומו, יהיה הסכם זה ניתן לביטול ע"י כל צד לו (מצד הבעלים טעונה החלטת ביטול כאמור החלטה של 85% מהבעלים) ולא תהיינה למי מהצדדים זכויות ו/או התחייבויות כלשהן על פיו, והצדדים מוותרים האחד כלפי משנהו על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. הצדדים מתחייבים לפעול בשקידה וברציפות לקיום התנאים המתלים.

5.5. בוטל הסכם זה בנסיבות כאמור לעיל, יחתמו הצדדים על מסמכי ביטול בתוך 30 ימים ממועד הודעת היזם, לרבות תצהיר בנוסח הנדרש על ידי מנהל מיסוי מקרקעין וכן על כל מסמך אחר לשם ביטול העסקה ע"פ דרישת הרשויות והיזם. הבעלים ממחים ליזם כל זכות לקבל החזר כספים שיגיעו להם מהרשויות אך שולמו בפועל ע"י היזם, והם מתחייב לשתף פעולה עם היזם לצורך החזרתם.

6. זכות ביטול ליזם:

6.1. במידע ויארע אחד או יותר מהאירועים הבאים, רשאי היזם לבטל הסכם זה מבלי שתהא לצד מן הצדדים טענה ו/או תביעה כלפי משנהו, למעט סעיף 6.1.8 לגביו תעמוד ליזם ו/או לבעלים אשר חתמו על ההסכם, זכות תביעה כנגד דייר/ים סרבן/ים (להלן: **"זכות ביטול ליזם"**):

6.1.1. הוטלו בגין הסכם זה והפריקט, מיסים ו/או היטלים חדשים, לעומת הידוע ביום חתימת הסכם זה, לרבות עקב שינוי הוראות חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה - 1965 ו/או חוק מיסוי מקרקעין ו/או כל חוק ו/או תקנה על פיהם.

- 6.1.2. לא התקבלו הפטורים המפורטים בסעיף 49(כב) לחוק מיסוי מקרקעין.
- 6.1.3. חל מע"מ שהיזם לא יהיה רשאי לנכות בגינו מס תשומות ו/או בכל מקרה שבו חל מס ערך מוסף על שרותי הבנייה הניתנים לבעלים.
- 6.1.4. הוטל היטל השבחה בגין התכנית החדשה ו/או בגין העסקה נשוא הסכם זה ו/או על הוצאתו לפועל של הפרויקט.
- 6.1.5. לא קיימת כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט או כל חלק ו/או שלב ממנו בהתאם להחלטתו ושיקול דעתו הבלעדי של היזם, לרבות בגין הטלת מטלות ציבוריות על היזם ולרבות בגין תשלום הפיצוי נשוא סעיף 9.11.3.
- 6.1.6. .
- 6.1.7. לא התאפשר ביצוע הפרויקט בתכולה המינימאלית.
- 6.1.8. לא נחתם הסכם זה על ידי כל הבעלים ו/או לא התקבלה החלטה שיפוטית כנגד דייר/ים סרבן/ים המאפשרת את קיום הפרויקט ואשר כתוצאה ממנה יחתום כל דייר סרבן על חוזה זה.
- 6.1.9. לא נחתם הסכם עם בעלי הזכויות הנוספים במתחם, באופן שיאפשר את תכנון וביצוע הפרויקט במתחם כולו.
- 6.1.10. לא התקבלה הסכמת קק"ל או רשות הפיתוח או מדינת ישראל, על פי העניין, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ככל שנדרשת כזאת, לביצוע הפרויקט כפרויקט פינוי בינוי ו/או לאישור התב"ע החדשה ו/או הפרויקט אינו פטור מכל תשלום לרמ"י.
- 6.1.11. במקרה של ביטול כאמור לא תהיה לצד טענה כלשהי כלפי משנהו ויחולו הוראות סעיף 5.5 בשינויים המחויבים.

7. הצהרות והתחייבויות הבעלים:

- כל אחד מהבעלים מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:
- 7.1. כי הרישום בפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב הנו נכון, כי הוא הבעלים הרשום ו/או הזכאי הבלעדי להירשם כבעליה בפנקסי המקרקעין והמחזיק היחיד של מלוא הזכויות ביחידה הקיימת.
- 7.2. הבעלים מתחייב כי במידה וזכויות הבעלות ביחידה הנוכחית רשומות על שמו של אחר ו/או במידה ויש צורך לבצע תיקון בזיהוי הבעלים, ירשום/יתקן הוא הזכויות על שמו על חשבונו המלא, וישלים את הרישום/תיקון עד ולא יאוחר מ-6 חודשים ממועד חתימת הסכם זה על ידו.
- 7.3. לפי שיקול דעת היזם, רק עם השלמת הרישום על שם הבעלים כאמור, תובא חתימת הבעלים על הסכם זה במניין החתימות הנדרשות לצורך התקיימות התנאים המתלים שלעיל. הבעלים מצהיר כי במידה ואינו רשום בלשכת רישום המקרקעין כבעל הזכויות, כי שולמו במלואם כל המיסים והתשלומים הכרוכים ברכישת הזכויות ביחידה הקיימת על ידו, כי יש בידיו את כל אישורי המסים וכל מסמך נדרש אחר, לרבות יפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים הרשום של היחידה הקיימת, הנחוצים לרישום היחידה הקיימת על שמו.
- בסמוך לאחר הסדרת הרישום ימציא הדייר אישור על כך ליזם ולב"כ היזם. מבלי לגרוע מהאמור, ככל שאיזה/אילו מן התשלומים והמסים כאמור טרם שולמו מצהיר הבעלים כי תשלומם המלא מובטח באמצעות פיקדונות, ובאופן שישלים את הרישום על שמו בתוך 6 חודשים כאמור לעיל, וכי מסר לב"כ הבעלים את מלוא המסמכים המעידים על כך.
- 7.4. עוד ידוע לבעלים כי ככל והיזם יכיר בחתימתו טרם רישומו כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, אזי הכרה בחתימה לצרכי כל האמור בהסכם זה הינה לרבות ע"י כך שהבעלים ימציאו האישורים / המסמכים הבאים, לפי העניין והמקרה: קבלת צווי ירושה ו/או אישורי אפוטרופוס ו/או הסכמות בית משפט ו/או היוון זכויות החכירה בדירות הנוכחיות ברשות מקרקעי ישראל ומסירת אישורי היוון עדכניים ליזם (למען הסר ספק דמי ההיוון יחולו וישולמו על ידי הדיירים), ו/או הומצא יפוי כוח נוטריוני חתום מאת הבעלים עבור החותם בשמו, בנוסף שיהיה מקובל על היזם ו/או התקבלו הסכמות מצדדים שלישיים אשר לטובתם רשומה הערה על זכויות הדיירים בדירות הנוכחיות ו/או הוסרו ו/או ניתנה הסכמה להסרתם של עיקולים ו/או שעבודים

שלא לטובת בנקים למשכנתאות (שעליהן יחול הסדר האמור בהסכם זה) ו/או זכויות החותם על הסכם זה נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ו/או הרישום תוקן כך שיתאים לפרטי החותם על הסכם זה. הדיירים מתחייבים לבצע את כל הנ"ל בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מ 150 ימים מיום חתימתם על הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יהיה רשאי שלא להביא בחשבון את חתימתו של מי מהחותמים על הסכם זה אשר לא קיים את האמור בסעיף זה לעיל והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם.

7.5. כי זכויותיו ביחידה הקיימת נקיות וחופשיות מכל צו, משכון, חוב, תביעה, שעבוד, משכנתא, עיקול, הערת אזהרה או זכויות צד שלישי (להלן, יחד: "**זכויות צד ג'**"), למעט [1] משכנתא או משכנתאות לטובת בנק כמפורט ב**נספח א'** (להלן: "**בנק הבעלים**"), אשר יתרתה לסילוק על פי אישור בכתב מאת בנק הבעלים נכון למועד האישור הינה כמפורט ב**נספח א'** (להלן: "**המשכנתא**" או "**המשכון**" או "**משכנתת הבעלים**"); [2] זכויות צד ג' השוכר ו/או אשר ישכור את היחידה הקיימת בהתאם להוראות חוזה שכירות בלתי מוגנת; [3] רשומים על זכויות הבעלים ביחידה הנוכחית **זכויות צד ג', כמפורט בנספח א' (להלן: "המניעה/ההערה")**.

7.6. הבעלים מתחייבים להסיר כל מניעה הקיימת על דירתם במועד חתימת הסכם בתוך לא יאוחר מ 180 ימים מיום חתימתם על הסכם זה ו/או בתוך 90 ימים מיום שתוטל (במקרה ותוטל לאחר חתימת הסכם זה) והכל לפי המוקדם וככל ותוטל לאחר מועד קבלת היתר בניה בתנאים תוסר המניעה תוך 30 ימים ולאחר חתימת הסכם הלווי בזמנים הנקובים בו.

במקרה שבו לא הסירו הבעלים את המניעה, אזי מבלי לגרוע מיתר זכויות היזם, יהיה היזם רשאי לפנות בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו בשם הבעלים, והבעלים מייפים בזאת את כוחו (באופן בלתי חוזר) לעשות כן, לנושים / בעלי ההערות ו/או השעבודים וכו' ולקבל את הסכמתם ולצורך כך, לנקוט בכל הליך משפטי ו/או לבצע כל תשלום בשם וע"ח הבעלים, לאחר שניתנה לבעלים התראה מראש של 14 ימים על כוונתה לבצע תשלום כאמור, לשם קבלת ההסכמה כאמור ולקזזו מכל תמורה המגיעה לאותו בעלים ולראות בסכום האמור לאחר תשלומם על ידי היזם כחוב הבעלים ליזם, כהגדרתו להלן. אין באמור כדי לגרוע מאחריות הבעלים לפעול להסרת הרישומים ו/או קבלת כתבי ההסכמה בעצמם ועל חשבונם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, נמנעו הדיירים לעשות כן, מוסכם בזאת, כי החברה תהיה רשאית לעכב את התחייבויותיה, כולן או חלקן, על פי הוראות הסכם זה עד להסרת כל מניעה כאמור וזאת, מבלי שהדבר ייחשב להפרה מצד החברה ו/או יזכה את הדיירים בסעד כלשהו וזאת, מבלי לפגוע בכל סעד ו/או זכות אחרים של היזם כלפי יחיד הבעלים המפר לפי הסכם זה ועל פי כל דין.

7.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה שלא תתקבל הסכמת מי מהנושים / בעלי ההערות ו/או השעבודים וכו' באופן המסכל את ביצוע הפרויקט, תהיה רשאית החברה להודיע אם יש בכוונתה להתקדם בביצוע הפרויקט אם לאו ותעמוד לה הזכות בנסיבות כנ"ל לבטל את ההסכם מבלי שתהא לבעלים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיה.

7.8. ככל שרשומה המשכנתא לבנק הבעלים כאמור, מתחייבים הבעלים להסיר את המשכנתא ו/או המשכון בלשכת רישום המקרקעין וכן אצל רשם המשכונות או רשם החברות, לפי העניין, וזאת בהתאם להוראות הסכם זה ולקבל את הסכמת בנק הבעלים, לביצועו של הסכם זה באופן שלא תהיה מניעה לביצועו ולרבות שיעבוד היחידה והמקרקעין לטובת הגורם המממן של היזם הכל כמפורט בהסכם זה. ככל ולא תתקבל הסכמת בנק הבעלים, יהיה היזם רשאי לבטל את הסכם זה כלפי הבעלים וכלפי יתר בעלי היחידות במתחם.

לצורך ביצוע הפעולות שבסעיף זה לעיל, ומבלי לגרוע מחובתם להסיר את המשכנתא, לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, יפקידו הבעלים יפוי כוח בנוסח **נספח ח'** להסכם זה שיאפשר לעורכי הדין ולב"כ הבעלים לפנות בשמם ובמקומם לבנק הבעלים על מנת לקבל את הסכמתו ו/או להגיע עמו להסדרים כאמור.

7.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מתחייבים הבעלים כי החל ממועד חתימת הסכם זה ומבלי לגרוע מהתחייבותם להסרת זכויות צד ג' או המשכנתא כאמור, תישאר היחידה נקייה וחופשית ובכלל זה הם מתחייבים שלא להגדיל את הסכום שביגנו רשומה המשכנתא ללא קבלת הסכמת ב"כ היזם מראש ובכתב וכי לא יאפשרו, במעשה או במחדל, יצירת זכות נוספת על אלה המפורטות בסעיף 7.5 לעיל לטובת צד ג' כלשהו, אלא בהסכמת היזם מראש ובכתב ולמעט כאלה שמקורם ביזם,

וזאת עד לביצוע רישום הממכר על שם ולטובת היזם. כן מוסכם כי כל העברת זכויות שתתבצע ע"י הבעלים תהא כפופה להוראות סעיף 25 להלן. כי היה ויעבירו ו/או ימכרו את זכויותיהם בדירה לצד ג' כלשהו, הדייר המוכר יהיה אחראי לתשלום כל מס שבח ו/או היטל, לרבות היטל השבחה, אשר יחול עקב העברה כאמור.

7.10. הבעלים מצהירים ומתחייבים כי זכויות החכירה שלהם בדירות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ומהוונות ומתחייבים כי בתוך 90 ימים ממועד חתימתם על הסכם זה, כל יחיד הבעלים ישלימו מול קק"ל הליך של הקניית בעלות או כל הליך אשר מעניק לבעלים זכויות מקבילות והוצאות הליך זה יחולו על הבעלים.

7.11. כי הוא המחזיק היחיד והבלעדי ביחידה או שהיחידה מושכרת על ידו בשכירות חופשית בלבד וכי לא קיימים דיירים מוגנים בדירתו ו/או כל מי שיכול להעלות טענה לדיירות מוגנת. במידה והיחידה מושכרת, הבעלים מתחייב לכך שתהא פנויה מכל אדם וחפץ בהתאם למועדים ולתנאים הקבועים בהסכם זה ומתחייב להודיע לשוכרים מטעמו, כי התקשר בהסכם כחלק מפרויקט התחדשות עירונית.

7.12. הבעלים מתחייב לכלול בכל הסכם שכירות שייחתם לאחר הפקדת התב"ע ו/או תיקון/תוספת/הארכה להסכם שכירות קיים, הוראה מפורשת על זכותו של הבעלים להורות לשוכר על פינוי היחידה הקיימת טרם תום תקופת השכירות, בהודעה מראש של 90 ימים ולעניין זה מתחייב הבעלים לעמוד בהוראות כל דין וככל והדבר דרוש לאפשר לשוכר לעשות כן גם כן. כמו כן, יכלול הסכם השכירות סעיף המגדיר את סעיף הפינוי והסכם השכירות כהסכם לטובת צד שלישי אשר במקרה של הפרה יקנה ליזם זכות תביעה כנגד השוכר, וזאת מבלי לגרוע מאחריות הבעלים לפינוי הדירה הקיימת במועד האמור בהסכם זה. הבעלים יכללו אף בהסכם השכירות או בחידושו הודעה של הבעלים לשוכר בדבר חתימתם על הסכם זה. יובהר כי אי פינוי הדירה הקיימת ע"י השוכר כמזה כאי פינוי ע"י הבעלים, לרבות לעניין תשלום פיצויים ליזם.

7.13. כי אין לו בן/ת זוג שהוא נשוי לו/ה או ידועה/ה בציבור המתגוררים עמו בדירה הנוכחית וידוע לו כי אם יש לו בן/בת זוג שכזה הוא חייב להחתימם גם כן על חוזה זה ולהחתימו על כל מסמך שיידרש לרבות חתימתו על מסמכי הליווי שינפיק הבנק המלווה.

7.14. כי היחידה הקיימת היא יחידתו היחידה במתחם, וידוע לו כי במידה והנו בעל זכויות ו/או ירכוש זכויות ביחידה/ות נוספות במתחם, לא יהיה זכאי לפטור ממס שבח ו/או רכישה בגין כל יחידה נוספת כאמור. במקרה כזה, יישא הבעלים בתשלומי המיסים בגין היחידה/ות הנוספת/ות במועד החוקי לתשלוםם ואי תשלוםם במועד החוקי יהווה הפרה יסודית של ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שיעמדו ליזם על פי דין ו/או הסכם זה ובכלל זאת מזכות היזם לשלם את כל אותם התשלומים והמיסים בשם הבעלים ואותם התשלומים יהפכו לחוב הבעלים ליזם כהגדרתו בהסכם זה.

7.15. כי היחידה הקיימת אינה מהווה מלאי עסקי בידי הבעלים, וזאת לצורך קבלת הפטור ממס שבח ו/או מס רכישה ו/או הטלת מע"מ בשיעור אפס. ככל והצהרה זו של הדייר אינה נכונה, ועקב כך לא יוקנו פטורים ממס שבח ו/או מס רכישה ו/או יושת מע"מ בשיעור מלא, יישא הדייר בתשלום המלא של המסים כאמור, ככל ויחולו.

7.16. הבעלים מצהירים ומתחייבים כי לא קיבלו את היחידה הנוכחית מקרוב במהלך 24 חודשים עובר לחתימתו על הסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 49כב(ב) בחוק מיסוי מקרקעין, וככל שיתברר שמסיבה זו הבעלים אינם זכאים לפטור ממס שבח ו/או רכישה ו/או מע"מ, יהיו הבעלים חייבים לשאת במיסים כאמור במועד החוקי ואי תשלוםם במועד החוקי יהווה הפרה יסודית של ההסכם וזאת מבלי לגרוע מכל זכות או סעד אחר שעומדים ליזם על פי דין ו/או הסכם זה.

7.17. כי אין חוב במס רכוש בגין היחידה והמקרקעין בהתאם לאישור מס רכוש המצ"ב **כנספח ט'** להסכם זה.

7.18. כי לצורך קיום הפרויקט, הוא מתחייב לנצל את מלוא ההטבות שהוא יכול לקבל מכל רשות, לרבות מרשויות מיסוי מקרקעין, הוועדה המקומית ו/או עיריית רמת גן וכל רשות מוסמכת המגיעות לו מכוח כל דין.

7.19. כי כל עוד הסכם זה בתוקף, מכירת ו/או העברת זכויותיו ביחידה הנוכחית לצד אחר, תיעשה אך

ורק בכפוף לסעיף 25 להלן ובכלל זאת, המכירה ו/או ההעברה לא תגרע ו/או תפגע בפטורים ו/או הקלות מס שהיו מגיעים ו/או ניתנים לולא המכירה, שאחרת תחול האחריות על הבעלים לשאת בכל המיסים וההוצאות הכרוכים בביטול הפטורים או להשתמש תחתם בפטור אחר המוקנה להם ע"פ הדין.

7.20. למען הסר ספק, במידה והבעלים יעביר ללא תמורה את זכויותיו בדירה כולן או מקצתן, החל ממועד חתימת הסכם זה, אזי מתחייב הבעלים לשאת בכל חבות מס שתחול בגין הסכם זה, ככל ויחול בשל העברה כאמור.

7.21. מוסכם כי התחייבויות הבעלים על פי סעיף זה שלובות בהתחייבויות היזם לביצוע הוראות הסכם זה, לרבות התחייבויותיו ללוחות הזמנים לביצוע הסכם זה, וידוע לבעלים כי קיומן של זכויות צד ג' כאמור ו/או שעבוד זכויותיו ביחידה הנוכחית בניגוד לקבוע בהסכם זה, ימנעו ו/או יעכבו קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ו/או את ביצוע הפרויקט, וכי כל עיכוב כאמור בהסרת המניעה, יגרור דחייה מתאימה בלוחות הזמנים הנקובים בהסכם זה למילוי התחייבויות היזם מבלי שהדבר יהווה הפרה של ההסכם על ידו.

7.22. כי לא מתקיימים הליכים משפטיים ו/או מנהליים בקשר ליחידתם הקיימת ו/או לחלקם במקרקעין ו/או זכויותיהם בהם ולא ידוע להם על כל כוונה לנקוט בהליכים כאמור.

7.23. כי יכול ובמקרקעין קיימים זיהומים ו/או קיימת כל מניעה ו/או פגמים ו/או אי התאמות נסתרות במקרקעין ו/או מגבלה, פיזית, תכנונית או אחרת, לפיתוח המקרקעין, לקבלת היתר בניה במקרקעין, להקמת הפרויקט, ובכלל זאת לביצוע בנייה במקרקעין ולניצול זכויות הבניה בהם, לרבות כזו הנובעת מקיומן של עתיקות ו/או מי תהום ו/או תשתיות על קרקעות ו/או תת קרקעיות ו/או מטעמים/סיבות גיאולוגיות. מוסכם על הצדדים, כי באם יידרש היזם לבצע עבודות/פעולות לטיהור המקרקעין ו/או להסרת מניעות ו/או מגבלות כמפורט בסעיף זה, אזי, יידחו המועדים להם התחייב היזם כלפי הבעלים בחוזה זה בהתאם למשך הזמן הסביר שנדרש בפועל עקב ביצוע הפעולות כאמור, וכל ההוצאות הכרוכות בכך יחולו על היזם, אלא אם הבעלים ידע על כך ולא גילה זאת ליזם.

7.24. מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים שבסעיף 7 זה, מסמיכים הבעלים את ב"כ הבעלים ו/או את ב"כ היזם לפעול על פי יפוי כח הבעלים **נספח יד'**, ככל שהבעלים לא ימלאו את התחייבויותיהם שבפרק זה לעיל ולהלן במלואן ובמועדן ולחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך ובקשר עם הקמת הפרויקט וקיום חיוביהם עפ"י חוזה זה, בשמם ועבורם. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הבעלים מתחייבים כי כל התנהלותם, לרבות פניות ו/או הודעות, מול היזם תתבצע באמצעות הנציגות (אשר הוראותיה ו/או פעולותיה ו/או החלטותיה מחייבות את הבעלים) ו/או הצוות המקצועי (המורכב מב"כ הבעלים והמפקח מטעם הבעלים), וכי כל הודעה אשר תימסר לנציגות על ידי היזם, תיחשב כהודעה אשר נמסרה לבעלים ישירות.

7.25. כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי התחייבויות היזם כלפיו עפ"י הסכם זה, לרבות ובמיוחד בקשר עם שטח הדירה החדשה לה הוא זכאי עפ"י הסכם זה, תהינה ותחושבנה בהתאם לשטח היחידה הנוכחית אשר נבנה בהתאם להיתר בניה שהוצא על ידו כדין עד ליום חתימתו ובהתאם למדידת הדירות הקיימות שתתבצע ע"י היזם.

7.26. כי ידוע לו כי ביצעו ומימושו של הסכם זה מותלים בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים מצטברים וכן באי ביטולו עקב זכות הביטול המוקנית ליזם כאמור לעיל, וכי לא תהיה לו כל דרישה ו/או טענה כלפי היזם בשל אי ביצועו של הסכם זה, היה ואי הביצוע נובע מאי התקיימות התנאים המתלים ואו חלקם ו/או עקב ביטול ההסכם על פי תנאיו כאמור, ובלבד שהיזם פעל בשקידה ראויה לקיום התקיימות התנאים המתלים והבעלים שיתף פעולה עימו.

7.27. כי ידוע לו כי ככל שקיימות חריגות בנייה בדירות הנוכחיות עלול הדבר להקשות ואף למנוע קבלת היתר בנייה. במקרה כאמור - היה ויוטלו ו/או הוטלו קנסות ו/או אגרות בניה ו/או היטל השבחה בגין חריגות הבניה כאמור, הרי שתשלומם יחול הבעלים, והוא מתחייב לשלם במועד פי דרישת היזם. מובהר כי קנסות ו/או אגרות ו/או היטל השבחה כאמור שלא ישולמו במועד ואשר שולמו ע"י היזם ייחשבו כ"חוב ליזם" ויחולו עליהם ההוראות הרלוונטיות לעניין זה בהסכם זה.

- 7.28. הבעלים מתחייבים להסדיר ו/או לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, לרבות חתימה לטובת ו/או עבור דיירים אחרים במתחם כדי להסדיר כל בנייה שבניגוד לדין בהקדם האפשרי ו/או מיד עם דרישת העיריה ו/או כל רשות מוסמכת ו/או לגרום להסרת המניעה לקבלת היתר הבנייה בכל דרך אחרת אשר יעלה בידי הדיירים לממש ובלבד שלא יגרמו עיכובים כלשהם או נזקים לזום ו/או ליתר הדיירים. מבלי לגרוע מן האמור, ידוע לבעלים והוא מסכים לכך מראש, כי תשלומים ו/או חובות עבר (קרי – חובות מכל מין וסוג שהוא, שמועד התגבשותם הינו עובר למועד חתימת הסכם זה ו/או שיתגבשו עד מועד קיום התנאים המתלים וכניסתו של חוזה זה לתוקף), ובכלל זאת כל קנס ו/או תשלום, וכן כל תשלום עבור הכשרת חריגות הבניה, בשל בנייה ללא היתר ו/או חריגה מהיתר כאמור, יחולו על הבעלים וישולמו על ידו עם דרישת הזום ו/או במועד החוקי שנקבע לתשלומם, ובכל מקרה, באופן שלא ימנע ו/או יעכב את ביצוע התחייבויות הזום עפ"י הסכם זה. כי החל ממועד חתימת הסכם זה ישלם באופן שוטף את כל חובותיו (לרבות כל חוב עבר) לכל רשות שלטונית בגין המקרקעין והיחידה לרבות מסים, ארנונות, היטלים ותשלומים אחרים והוא מתחייב להתמיד בכך בקשר עם היחידה הקיימת.
- 7.29. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבעלים מתחייב כי החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך לא יבצע ביחידה ו/או בבניין הקיים כל עבודה ו/או בנייה הטעונה היתר ללא היתר כדין וכי לא יבקש לבצע בניה כאמור ו/או היתר כאמור מכל רשות מוסמכת.
- 7.30. כי אין לו כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים (לרבות אנשי מקצוע ויועצים שונים) כלשהם העומדות בסתירה או עלולות לעמוד בסתירה להתחייבויותיו על פי הסכם זה וכי מעת חתימת הסכם זה ואילך ועד להשלמת מלוא התחייבויותיו כלפי הזום על פי הסכם זה לא יתחייב כלפי צדדים שלישיים בהתחייבויות סותרות כלשהן וכי הוא מוסמך לפי כל הסכם, התחייבות ודין להתקשר בהסכם זה ולקיימו במלואו.
- 7.31. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר הבעלים כי לגבי היחידה הנוכחית לא התקשר בהסכם אחר לעסקת פינני-בינוי ו/או בעסקת מכירת זכויות בניה וכי לא נתן לצד ג' כתב הרשאה ו/או יפוי-כח בלתי חוזר להתחייב למכירת היחידה הקיימת בשמו בהסכם אחר לעסקת פינני-בינוי ו/או בעסקת מכירת זכויות בניה. מבלי לגרוע מהצהרתו דלעיל, בחתימתו על הסכם זה מבטל הבעלים את חתימתו על כל הסכם או יפוי-כח הניתנים לביטול בנוגע לעסקת פינני-בינוי קודמת, והזום או עוה"ד ו/או ב"כ הבעלים, לפי דרישת הזום, יהיו רשאים לפעול בהתאם לכך מכח יפוי-הכח **נספח יד'**.
- 7.32. כי הוא מעוניין להתקשר בהסכם זה וזאת לאחר שהבין היטב את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה ושוכנע על יסוד בדיקתו והערכותיו הזהירות כי התמורה בהסכם זה מהווה תמורה הוגנת עבור הממכר ותמורת כל יתר התחייבויותיו לפי ההסכם; ולאחר שקיבל יעוץ משפטי מעו"ד מטעמו לפי בחירתו (והובהר לו כי עוה"ד של הזום מייצגים אך ורק את הזום) ולאחר שקרא ובדק היטב הסכם זה וכל הנספחים לו וניתנה בידיו שהות מספקת לכך וקיבל את כל ההסברים שנדרשו על ידו והבין את תוכנו, מצא את תנאי ההסכם וההתקשרות מתאימים לצרכיו ולמטרותיו, מכל הבחינות, לשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי הזום ו/או מי מטעמו בקשר לכך.
- 7.33. כי ידוע לו והוא מסכים שעיקרי המפרט והתכניות העקרוניות המצורפות להסכם זה הינן תוכניות ראשוניות ובלתי מחייבות, וכי הן תוכנה לאחר אישור התב"ע החדשה וקבלת היתר בניה וכן כי התב"ע החדשה וכל יתר התכניות כפופות לאישור הרשויות ולשינויים ו/או תוספות שידרשו על ידן.
- 7.34. הבעלים נותן הסכמתו ומסמך את הזום לעשות שימוש ביפוי הכח לביצוע פעולות תכנון (**נספח ט'**), אשר יחתם ע"י הבעלים במעמד חתימת הסכם זה) הן בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו ו/או בשיתוף עם גופים או חברות נוספות, לרבות עם הרשות המקומית ורשויות התכנון ו/או רשויות ו/או משרדי הממשלה, לשם עשיית כל הדרוש לצורך קידום ומימוש תכנון והקמת הפרויקט, לרבות בכל הקשור להכרזה על המתחם כ"מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי", וכן לקדם את אישור התב"ע החדשה ותכנית איחוד וחלוקה מכוחה, ולערוך בה כל שינוי, לרבות הגשת בקשות להקלות מכל סוג וזאת על מנת שהפרויקט יאושר להיבנות כאמור בהסכם זה. הזום ישתף פעולה עם ב"כ הבעלים

- בדבר ביצוע פעולות כאמור.
- 7.35. הבעלים מתחייב שלא לפעול לשינוי תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת החלה על המקרקעין ו/או המתחם, ולא לפעול לשינוי המצב התכנוני של הבניין הקיים וסביבתו או לשינוי כל תכנית שהיא (לרבות איחוד או פיצול חלקות) כל עוד הסכם זה הינו בתוקף. כן מתחייב הבעלים שלא לפעול כנגד התב"ע החדשה ו/או תכנית איחוד וחלוקה מכוחה, לא להתנגד לה ולא לגרום לעיכובים כלשהם באישורה ו/או שינויים בתב"ע. למרות האמור לעיל, מובהר, כי אם לצורך קידום התב"ע החדשה ואישורה היזם יהא בדעה, כי על הדייר להגיש התנגדות לתב"ע החדשה (לרבות תכנית האיחוד והחלוקה), אזי אך ורק בתאום עם היזם, בהתאם להנחייתו ולאישורו מראש יגיש הבעלים התנגדות לתב"ע החדשה ו/או לתכנית האיחוד והחלוקה.
- 7.36. הבעלים מתחייב שלא להגיש תביעה לקבלת פיצוי (בין על פי ס' 197 לחוק התכנון והבניה או על פי עילה אחרת) בגין אישור התב"ע החדשה ו/או תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה בנוגע למתחם.
- 7.37. הבעלים יסכים ולא יתנגד להכללתן בתב"ע החדשה של הוראות והקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר, להקצאה ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים, לשינוי תכנית הבניין, וייפה את כוחו של ב"כ היזם לחתום על כל מסמך ושטר בנוגע לכך, וכל זאת בתנאי שזכויותיו על פי הסכם זה בנוגע לדירה החדשה לא תפגענה.
- 7.38. מובהר כי ככל שחתימת הבעלים על כתב שיפוי או כל התחייבות אחרת בקשר עם הליכי אישור התב"ע החדשה כאמור תידרש כתנאי על ידי הרשויות, אזי יחתמו הבעלים על כתב השיפוי יחד עם היזם (ככל שהדבר יתאפשר), וככל שהדבר לא יתאפשר יחתמו הבעלים בעצמם על כתב השיפוי, ובכפוף לאישור נוסחו מול ב"כ היזם, מראש, היזם ישא בכל תשלום שיושת על הבעלים בגין כתב שיפוי זה.
- 7.39. כי כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות וגגות הבניין וזכויות הבנייה על הגגות האמורים, מחסנים, חניות, חדר צוברי גז, חדר טרנספורמציה למעט הדירות החדשות והצמדותיהן יוענקו ליזם שיוכל לנהוג בהם מנהג בעלים ובלבד שלא יוכל היזם להצמיד שטחים משותפים שעל פי טיבם ישמשו את כל או רוב מדיירי הבניין החדש.
- 7.40. כי ככל שדייר או דיירים מבין בעלי הזכויות במתחם יפר את תנאי ההסכם באופן העלול להפריע למימוש הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה במועד הפינוי, כי אז מתחייבים הבעלים לשתף פעולה עם היזם ויתר בעלי הזכויות במתחם לצורך נקיטה בכל הליך שיבחר היזם, לרבות תביעה כנגד אותם הדיירים, בהתאם להוראת חוק פינוי ובינוי כאמור לעיל. מבלי לגרוע מהאמור, כל עיכוב בביצוע התחייבות כלשהי של היזם הנובעת מהפרת התחייבות של דייר או דיירים מבין בעלי הזכויות במתחם על פי ההסכם שנחתם עימם, לא תהווה הפרה של התחייבויות היזם על פי הסכם זה, ולוחות הזמנים לביצועו של הסכם זה יידחו בהתאמה, וזאת מבלי לגרוע מזכות היזם לבטל את ההסכם בשל הפרה כאמור.
- 7.41. הבעלים מצהיר כי בכל הקשור לזכויותיו בחלקה, בדירה ובבניין, הוא מסר את כל המידע שבידו אשר עשויה להיות לו השלכה מסוג כלשהו על הפרויקט. כי ימצא כל מסמך המצוי בידו לצורך כל עניין ובמיוחד לצורך הוצאת היתר הבניה או כל היתר או רשיון אחר הדרושים להקמת הבניין החדש והפרויקט לרבות אישורי חברת חשמל, בזק, הג"א וכיוצ"ב.
- 7.42. כי יחתום על כל המסמכים הדרושים וימצא כל מסמך המצוי נדרש ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובמיוחד לצורך רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה הוצאת היתר הבניה או כל היתר או רשיון אחר הדרושים להקמת הבניין החדש והפרויקט ובכל מקרה הינו מסמך את ב"כ הבעלים לחתום בשמו על כל מסמך לצורך אישורה של התב"ע החדשה ותכנית האיחוד והחלוקה וזאת מכוח יפוי הכוח התכנוני הבלתי חוזר אשר נחתם על ידו ומצ"ב להסכם זה ומסומן כנספח ט'.
- 7.43. כי ידוע לו כי היזם יהיה רשאי להבטיח את הליווי הבנקאי שיקבל לצורך בנית הפרויקט בשעבוד מלוא הזכויות במקרקעין, במתחם, ובמגרשי הבנייה שיווצרו על פי התב"ע החדשה, לטובת הבנק המממן וזאת לפני תחילת הבניה, כמפורט בהמשך הסכם זה להלן. הבעלים מתחייב לחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך שעבוד זכויותיו בדירה ו/או במקרקעין ולשתף פעולה עם היזם ככל

- שיידרש לצורך כך, לרבות חתימה על ייפוי כח, הודעה לערב, הסכמת בן/בת זוג וכל מסמך אחר/נוסף שיידרש על ידי הגורם המממן.
- 7.44. למעט אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה או במקרה שבו מוסמכת לכך הנציגות, הבעלים מצהירים כי ידוע להם שבכל עניין בו תידרש הסכמת הבעלים עפ"י הסכם זה או בכל עניין בו נתונה להם זכות החלטה, יתקבלו ההחלטות בקשר עם העניין הנדרש ברוב רגיל (קרי, 51%) של קולות הבעלים שחתמו על הסכם זה עד למועד קבלת ההחלטה, והבעלים יהיו כפופים לכל החלטה שתתקבל כאמור. לכל אחת מהדירות הקיימות יהיה קול אחד בכל הצבעה כאמור. הבעלים רשאים להצביע בעצמם או באמצעות מיופה כוח.
- 7.45. הבעלים מצהיר, כי ידוע לו שקיימת אפשרות כי הפרויקט יבוצע בשלבים (ובמקרה כאמור, יחולו הוראות הסכם זה בהתאמה ביחס לכל שלב רלוונטי) ו/או במתכונת של בינוי פינוי אשר יכלול חלקות סמוכות, ויתכן שהדירה החדשה שתוקצה לו תיבנה בבניין אשר יוקם על חלקות סמוכות, והוא נותן בזאת את הסכמתו לכך.
- 7.46. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, הבעלים מצהירים ומסכימים לכך כי תהיה שונות בתמורה ו/או בהסדרים אחרים בהסכם זה במסגרת הסכמים שיחתמו עם מדינת ישראל ו/או כל גוף ו/או תאגיד מטעמה ו/או כל חברה ממשלתית/עירונית ו/או רשויות מקומיות וכיו"ב ו/או עם יחיד בעלים שהינו תאגיד ו/או הסוכנות היהודית וזאת מבלי שהדבר יחול על מי מהבעלים האחרים במתחם ובלא שתקום להם הזכאות ליהנות מההטבה הנוספת. במקרה כאמור לא תהא למי מיחיד הבעלים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כל הטבה נוספת שתתקבל כאמור.
- 7.47. מבלי לגרוע בהוראת סעיף זה, היזם יהא רשאי לאשר מול נציגות הבעלים (ברוב רגיל מבין חבריה) מתן תמורה אחרת לבעלים אשר טרם חתמו על הסכם זה ו/או החלת הסדר שונה על מי מהבעלים שטרם חתמו על הסכם זה בשל נסיבות מיוחדות לרבות אך לא רק, מצב בריאותי, גיל מתקדם, נכות ויראו את הבעלים כמי שנתנו הסכמתם ללא כל צורך בחתימתם.
- 7.48. בכפוף לאמור לעיל, מובהר כי הסכם זה יחתם בנוסח אחיד לכל הבעלים ולא יחתמו כל הסכם או תוספת להסכם בנפרד בין היזם לבין מי מיחיד הבעלים אלא אם הדבר מתחייב מנסיבות העניין בהתאם להוראות דלעיל.
- 7.49. יחיד הבעלים יאפשר ליזם לפרסם את דבר ביצוע הפרויקט ו/או מכירת יחידות היזם בכל דרך ומדיה, בהתאם לשיקול דעת היזם, לרבות באמצעות הצבת שילוט במתחם, בכפוף לקבלת היתר/רישיון ותשלום אגרות שילוט בידי היזם, באם נדרש, כדון.
- 7.50. ידוע לבעלים כי ההתחייבות המפורטת בסעיף זה הינה התחייבות יסודית היורדת לשורשו של הסכם זה.

8. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

- 8.1. כי היזם הינו חברה שהתאגדה ונרשמה כדון בישראל לצרכי הפרויקט בלבד.
- 8.2. כי התקבלו אצלו כל האישורים הנדרשים ע"פ מסמכי ההתאגדות שלו לביצוע העסקה נשוא הסכם זה.
- 8.3. כמו כן, מיום התאגדות היזם, לא נפתחו נגד היזם הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים וכי למיטב ידיעתו, נכון למועד חתימת ההסכם לא הוגשו בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים, לא התקבלו התראות לכך. כ"כ, לא עומדות ותלויות נגד היזם תביעות או הליכים משפטיים כלשהם ולא קיימים נגדו פסקי דין שטרם מולאו בשלמותם ואף לא ידוע ליזם כל סיבה מהותית בגינה צפויה להיות מוגשת נגדו תביעה ו/או להיפתח הליך אזרחי ו/או פלילי, שיש בהם כדי למנוע מהיזם להתקשר בהסכם זה.
- 8.4. כי הינו בעל הידע, הכישורים, הניסיון המקצועי, היכולת, המיומנות, וכי יפעל באמצעות עובדים/מועסקים, הציוד התנאים והאמצעים הדרושים לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות באמצעות הקבלן המבצע והגורם המממן.
- 8.5. כי הקבלן המבצע יהיה רשום בפנקס הקבלנים כבעל סיווג מתאים לביצוע העבודות נשוא הסכם זה, וכי ייוותר רשום כאמור עד להשלמת הפרויקט.

- 8.6. להסרת ספק מובהר בזאת כי אין בביצוע העבודות על ידי הקבלן בכדי לגרוע מאחריותו המלאה של היזם כלפי הבעלים לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם ונספחיו.
- 8.7. כי יזום, יתכנן ויבצע את הקמת הפרויקט על פי תכנון כפי שיקבע על ידי האדריכל והיועצים שייבחרו ע"י היזם.
- 8.8. כי ישכור את שירותי היועצים הנדרשים לשם קיום התחייבויותיו בהתאם להוראות הסכם. יובהר, כי כל יועץ הינו בעל ניסיון בתחומו, מיומן ובעל יכולת לבצע את עבודתו בצורה מקצועית ובאיכות טובה. **"יועצים"** – כלל בעלי המקצוע בתחומים הדרושים לשם ביצוע העבודות כהגדרתן להלן ואשר היזם מתחייב להשתמש בשירותיהם במסגרת בניית הפרויקט, שייבחרו ע"י היזם, אשר ילוו את תכנון העבודות וביצוען, לרבות אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אדריכל, קונסטרוקטור, יועץ אינסטלציה, יועץ חשמל, שמאי, מודד, יועץ אקוסטיקה ויועץ איטום.
- 8.9. כי ראה ובדק את המקרקעין, בדיקות מוקדמות, לרבות סביבתם מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, ובכלל זה ראה ובדק את התוכניות שבתוקף, את הרישומים בלשכת רישום המקרקעין, את ההיבטים התכנוניים הנוגעים לעסקה לפי הסכם זה, את אפשרויות הניצול של המקרקעין וכי לאחר שביצע את כל בדיקותיו המוקדמות הוא מצא אותם מתאימים למטרותיו ולצרכיו, ובכפוף לנכונות הצהרות הבעלים בהסכם זה וקיום התחייבויותיו, הוא מוותר על כל טענת אי התאמה ו/או פגם בנוגע למקרקעין, למעט פגם נסתר.
- 8.10. כל ההוצאות והתשלומים מכל סוג ומין שהוא הכרוכים בביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם זה יחולו על היזם, והבעלים לא יהיה חייב בכל תשלום או השתתפות בתשלום, למעט תשלומים שהוטלו על הבעלים במפורש בהסכם זה.

9. תכנון רישוי וביצוע

- 9.1. על מנת לקדם את הוצאת היתר הבניה (לרבות היתר הריסה/חפירה ודיפון/מרתפים) בהתאם להוראות התב"ע החדשה, היזם מתחייב לפעול כמיטב יכולתו, על חשבונו ועל אחריותו, מיד בסמוך לאחר קיום כל התנאים הבאים, **במצטבר** :
- 9.1.1. התקיימות התנאים המתלים הראשון, השני והרביעי.
- 9.1.2. ניתן להוציא היתר בניה לבנין בו ימוקמו דירות הבעלים בהתאם לשלבויות אשר תיקבע בתב"ע החדשה וכן התמלאו כל התנאים המקדמיים על פי התכנית החדשה אשר השלמתם נדרשת לשם הוצאת היתר הבניה בפרויקט ואשר ביצועם תלוי ביזם ובכלל זאת אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- 9.1.3. נחתמו ע"י הרוב הדרוש של הבעלים על פי דין ו/או על פי דרישת הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית ו/או מי מטעמן, כל המסמכים הנדרשים לשם הגשת הבקשה להיתר, ובכלל זאת הבקשה להיתר, תכניות, תשריטים ולרבות בקשות להקלות והכל כאמור בהסכם זה להלן.
- 9.1.4. היזם לא עשה שימוש באחת או יותר מברירות הביטול/עילות הביטול המוקנות ליזם לעיל עד התקיימות התנאים המפורטים בסעיפים 9.1.1-9.1.3.
- (להלן: **"התנאים להוצאת היתר"**).
- על אף האמור בסעיף זה לעיל, היזם יוכל לוותר על התקיימות התנאים שלעיל או על איזה מהם, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- 9.2. תוך 9 חודשים מיום התקיימות התנאים בסעיפים 9.1.1-9.1.2 ובטרם הגשת הבקשה להיתר בניה לבניין החדש, היזם ימסור לנציגות את טיוטת הבקשה להיתר בניה (להלן: **"טיוטת הבקשה"**), לשם חתימתם של הדיירים על הבקשה, ולצורך האמור מוסכם בין הצדדים המנגנון הבא:
- 9.2.1. היזם או האדריכל מטעמו, יציגו לנציגות, לב"כ הדיירים וכן למפקח מטעם הדיירים, כהגדרתו להלן, את טיוטת הבקשה עם סיום הכנתה.
- 9.2.2. לנציגות תעמוד הזכות להעיר הערותיה לטיוטת הבקשה, ככל ואינה תואמת באופן מהותי את התמורות לבעלים כאמור בהסכם זה, וזאת עד לא יאוחר מתום 14 יום ממועד הצגת טיוטת הבקשה בפניה כאמור לעיל.

- 9.2.3. במידה ולנציגות תהיינה הערות כאמור לעיל, לטיוטת הבקשה, היזם יתקן את הבקשה להיתר ויפנה שוב לנציגות ע"מ לקבל אישורה, בתוך 45 יום. במקרה שכזה יחול ההסדר שלעיל בשינויים המחויבים ככל ותיקון התוכנית לא יהיה מקובל על מי מהצדדים אזי כל אחד מהצדדים יוכל לפנות לפוסק כדי שיכריע בעניין זה.
- 9.2.4. על אף האמור, נדרש היזם לבצע בתכניות, תיקונים ביחס לשטחים הציבוריים ו/או ביחס למערכות משותפות בבניין או תיקונים הדורשים את אישורם של גורמים חיצוניים (כגון הג"א, כיבוי אש, חח"י וכיוצא באלו) בשל הערות הנציגות ו/או המפקח מטעם הדיירים כאמור לעיל, יתקן היזם את הבקשה להיתר ויפנה שוב לנציגות על מנת לקבל את אישורה, בתוך 90 יום. במקרה שכזה, יחול ההסדר שלעיל בשינויים המחויבים.
- 9.2.5. לאחר התהליך לעיל, מתחייבים הבעלים לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הוצאת היתר וזאת בתוך לא יאוחר מ 14 ימים. היה ומי מיחידי הדיירים אשר חתם על הסכם זה לא יגיע לחתום על הבקשה להיתר בניה בתוך המועד הקבוע לעיל, יחשב כל יחיד בעלים כמסכים לחתימה על הבקשה להיתר הבניה, ומשכך ניתנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לבא כוח הדיירים לעשות שימוש בייפוי הכוח התכנוני ולחתום באמצעותו על הבקשה להיתר בניה.
- 9.3. עם קיום התנאים להוצאת היתר כהגדרתם לעיל, יגיש היזם את הבקשה להיתר הבניה ביחס לבניין בו תמוקמנה דירות הבעלים, למכון הרישוי ו/או לכל גורם רלוונטי אחר בוועדה המקומית ו/או ברשות המקומית.
- 9.4. הבעלים מתחייב כי לא יתנגד בצורה כלשהי, ישירה או עקיפה למתן הקלות ו/או כל שינוי בתוכניות ההיתר לרבות למספר הקומות ולמספר הדירות, לא יפעל כנגדם ולא יעכבם בצורה כלשהי, לרבות לא יגיש התנגדויות ו/או תביעות, והכל בכפוף לכך שלא תיפגענה זכויותיו לקבלת הדירה החדשה. הבעלים מסמך את היזם ו/או את עוה"ד לחתום במקומו על כל מסמך שיידרש לצורך מתן הסכמתו לפעולות הנ"ל, והם יהיו רשאים לעשות שימוש לצורך כך בייפוי הכוח לתכנון.
- 9.5. היזם יפעל בשקידה ראויה וברציפות להוצאת היתר בניה, מול הרשויות והגורמים המוסמכים, לרבות מכון הרישוי, ומתחייב להוציא את היתר ההריסה ו/או היתר חפירה ודיפון ו/או היתר הבנייה להקמת הבניין החדש בו תימצא הדירה החדשה, לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה (חתומה על ידי הרוב הדרוש למכון הרישוי או לוועדה המקומית ו/או לכל גורם אחר שתורה הוועדה המקומית), בכפוף לפינוי בפועל של כל חלק משטח המתחם הדרוש לשם הקמת הבניין החדש לאחר שנמסרו ערבויות חוק המכר לבעלים, להתקיימות מלוא התנאים המתלים, לחתימת 100% מהבעלים על הסכם זה ולשעבוד המקרקעין לטובת הגורם המממן. עיכובים בהוצאת ההיתר מסיבות התלויות ברשויות ו/או בצדדים שלישיים ו/או במי מהבעלים, לא ייחשבו כאיחור מצד היזם.
- 9.6. בוטל
- 9.7. שינויים שיחולו בבקשה להיתר בניה כתוצאה מדרישת הרשויות השונות ויהיו מקובלים על היזם, מכל סיבה שהיא, יעוגנו במסמכי ההיתר וייחשבו כמוסכמים על הבעלים. ככל שיהיה בשינויים הללו כדי לפגוע בתמורות לבעלים מעבר למותר עפ"י הסכם זה, הרי ששינויים אלו יובאו לאישור הבעלים בטרם יוטמעו במסמכי ההיתר, אשר לא יסרבו ליתן הסכמתם אלא מטעמים סבירים. מוסכם על הצדדים כי במקרה של שינויים כאמור, יידחו המועדים הרלוונטיים להגשת הבקשה להיתר ו/או להוצאתו של היתר הבניה בתקופה הנדרשת בנסיבות העניין.
- 9.8. היזם יהא רשאי להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, בבקשה להיתר הבניה ובתב"ע החדשה, ליזום ולבקש תוספות בניה או הקלות בבינוי וביצוע של הדירה החדשה, הבנין החדש והפרויקט, ובכלל זה בעבודות הפיתוח הקשורות בהם, לרבות שינוי ביעוד, בשטח, במספר הבניינים, במספר הקומות בהם, בצורתם, במיקומם, במספר היחידות ו/או במקומות החניה ו/או במחסנים בכל בנין, ככל שישנם, בין היתר בדרך של פיצולם או חיבורם, וכד', וכן ולהסדיר מעברים לכלי רכב ולהולכי רגל, להקצאה ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים ולערוך בהם שינויים, להפריש חלקים מהמתחם, בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור, והכל, בתנאי שאין פגיעה בזכויות הבעלים ביחס לדירה החדשה על פי

- הסכם זה והמועדים הרלוונטים בהסכם יידחו בהתאם לעניין בהתאם להחלטת המפקחים.
- 9.9. בכל מקרה בו יידרש היזם על ידי רשויות התכנון ו/או מי מטעמן להכין תכנית עיצוב לפרויקט, יוארכו המועדים בהסכם זה בהתאם לזמן הנדרש לצורך הכנת תכנית העיצוב האמורה. בכל מקרה, הארכה כאמור בסעיף קטן זה לא תעלה על 24 חודשים.
- 9.10. הבעלים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שידרשו, לרבות התב"ע החדשה ו/או תכנית איחוד וחלוקה מכוחה וכן בכל הקשור לביטול צו רישום הבית המשותף וליתר הפעולות הנדרשות לביצוע בלשכת רישום המקרקעין לצורך הקמת הפרויקט ורישומו, וזאת תוך 14 ימי עסקים מקבלת דרישה בכתב מאת היזם. במידה ולא יחתמו הבעלים כאמור, הם מורים באופן בלתי חוזר לעוה"ד של הבעלים לחתום במקומם על כל מסמך ושטר בנוגע לכך, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לחתום על מסמכים כאמור בעצמם היה ויידרשו לכך, בכפוף לכך שהינם תואמים את הוראות הסכם זה.
- בחתימתם על המסמכים האמורים, לא תושת על הבעלים כל מחויבות נוספת מעבר להתחייבויות שנטלו על עצמם בהסכם זה, והיזם ישפה את הבעלים (על פי פס"ד חלוט שלא עוכב ביצועו) ככל שתופנה כנגד הבעלים טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם חתימתם על איזה מהמסמכים האמורים. חובת השיפוי כפופה לכך שהבעלים יאפשרו ליזם להתגונן מפני התביעה, וכן כי לא תיערך כל פשרה ע"י הבעלים ללא הסכמת היזם מראש ובכתב. בכל מקרה חובת השיפוי לא תחול על תביעה שהוגשה על ידי הדיירים עצמם.
- 9.11. למרות האמור בהסכם זה ביחס לשטח הדירה החדשה, סטייה בתכנון בין שטח הדירה החדשה המפורט בהסכם זה לשטח הדירה החדשה ע"פ ההיתר כפי שייתקבל בפועל, עקב מגבלות תכנוניות ו/או דרישת הרשויות, בשיעור שאינו עולה על 2% (כולל) משטח הדירה החדשה, לא יהווה הפרה של הסכם זה מצד היזם ולא יזכה את הבעלים בכל סעד ו/או פיצוי.
- במקרה של סטייה בשטח הדירות עקב מגבלות תכנוניות ו/או דרישת הרשויות העולה על 2% משטח הדירה החדשה (להלן: "**סטייה בתכנון**") ינהגו הצדדים כמפורט להלן:
- 9.11.1. בגין סטייה בתכנון בשיעור העולה על 2% ועד 5%, יפצה היזם את יחיד הבעלים שנגרמה לו כאמור סטייה בתכנון, על המטרים שנגרעו מדירתו מעבר ל 2% וזאת בסך השווה לשווי מ"ר (או חלק ממנו) ע"פ מחיר למ"ר בהתאם למחיר מכירה בפועל של יחידות היזם בפרויקט (ככל ולא יבחר היזם לבטל הסכם זה בשל הסטייה).
- 9.11.2. בגין סטייה בתכנון בשיעור העולה על 5% בשטח הדירה החדשה, תעמוד לדיירים ברוב הקבוע בסעיף 2.33 לעיל, זכות ביטול – לא בחרו הבעלים לבטל הסכם זה ברוב כאמור, בהודעה בכתב ליזם בתוך 14 יום מיום הודעת היזם לב"כ הבעלים על הסטייה כאמור, כי אז בגין הסטייה בתכנון, יפצה היזם (ככל ולא יבחר לבטל הסכם זה היזם בשל הסטייה) את יחיד הבעלים שנגרמה לו כאמור סטייה בתכנון, על המטרים שנגרעו מדירתו מעל 2% ועד לסטייה של 5% כפי שתהיה במסגרת התכנון.
- 9.11.3. הפיצוי כאמור, ישולם ביום מסירת הדירה בכפוף לשטח הדירה בפועל ולסטייה שתהיה בפועל בהתאם למדידת הדירה לאחר בנייתה, כאשר הבעלים יישאו בכל המיסים שיחולו עליהם ככל ויחולו בשל מתן הפיצוי כאמור.
- 9.11.4. ביחס לשטחי הצמדות גגות ומרפסות שיעור הסטייה המותר יהיה 10%, ואלו יחושבו כחלק בלתי נפרד מחישוב שטח הדירה החדשה לצורך האמור לעיל (תוך התחשבות ביחס אקוילנט מ"ר דירה למ"ר של הצמדות, מרפסות וכיו"ב), ויראו בהצמדות ובדירה כיחידה אחת לצרכי חישוב השטח.
- 9.12. סטייה בשטח הדירה החדשה כתוצאה מביצוע בפועל, תהיה בכפוף לסטייה המותרת לעניין שטח הדירה בהתאם להוראותיו של חוק המכר (דירות) ושל צו המכר דירות (טופס של מפרט)(תיקון) התשס"ח – 2008, באופן בו סטייה מותרת כאמור, לא תהווה הפרה של הסכם זה ולא תזכה את הבעלים בכל סעד ו/או פיצוי.
- 9.13. מוסכם, כי אם וככל שהיזם יידרש, כתנאי לקבלת היתר הבניה, לבצע תשלום שלפי הבנתו אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתו אינה מעוגנת בדין, יהיה רשאי להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה.

לו"ז לביצוע

- 9.14. היזם מתחייב להתחיל בעבודות ההריסה הנדרשות להריסת כל בניין קיים בתוך 90 ימים מיום שנתקבל היתר הריסה לגביו, ולהתחיל בבניית כל בניין חדש מבנייני הפרויקט עצמו תוך 90 ימים מיום קבלת ההיתר המלא לגביו ובלבד שכלל הבעלים הרלוונטים פינוי את דירותיהם בפועל והקרקע שועבדה (להלן: **"מועד תחילת הבניה"**). למרות האמור, אם ניתן יהא לבנות את הפרויקט או חלק ממנו מבלי להרוס קודם לכן את הבניינים הקיימים או חלקם, אזי היזם יהיה רשאי, אם וככל שיחליט לעשות כן, לבנות את הפרויקט או חלקו ורק לאחר מעבר הדיירים לדירות החדשות להרוס את הדירות הנוכחיות או חלקן.
- על אף האמור לעיל ולהלן, מובהר כי תנאי לתחילת הבנייה ולתשלום האגרות וההיטלים הנדרשים במסגרת הוצאת היתר הבניה, הינו פינוי מלוא בעלי הזכויות במתחם שפינויים נדרש לשם הקמת הבניין החדש וככל ויחול עיכוב בפינוי כאמור, יידחה בהתאמה מועד תחילת הבנייה. כמו כן, ככל שיחול עיכוב בשעבוד המקרקעין באשמת הבעלים ו/או עיכוב בשעבוד מגרשי הבנייה לפי התב"ע החדשה, יידחה בהתאמה מועד תחילת הבנייה עד להסרת המניעה שמקורה בבעלים לרישום וביצוע שעבוד המקרקעין ומגרשי הבנייה במתחם, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם בקשר עם הדחייה כאמור.
- 9.15. היזם מתחייב לסיים את בניית הבניין החדש לא יאוחר מ-42 חודשים ממועד תחילת בנייתו, והכל בכפוף לביצוע והקמת כל מטלה ציבורית שתיכלל בתב"ע ואשר ביצועה ע"י הרשות המקומית ו/או מע"צ ו/או כל רשות מוסמכת אחרת הינו תנאי למתן תעודת גמר ו/או לאכלוס הבניין החדש כאשר היזם יהא רשאי להקדים מועד זה בהודעה בכתב לבעלים (**"מועד סיום הבנייה"**). יובהר כי מועד סיום הבנייה של כל בניין בפרויקט מתייחס לבניין בן 20 קומות כולל 3 קומות מרתף. מוסכם כי לכל תוספת קומה טיפוסית עילית, יוארך מועד הביצוע ב-45 ימים, ולכל תוספת קומה טיפוסית של מרתף, יוארך מועד הביצוע ב-70 ימים, כאשר מועד ביצוע קומת מרתף נוספת כאמור כפוף לשינויים וזאת בהתאם לנתוני הקרקע, לרבות מי תהום וזיהומי קרקע. מובהר כי האמור בסעיף זה גובר על כל הוראה סותרת ו/או אחרת בהסכם והמועדים הנקובים בהם יוארכו בהתאם למפתח הנ"ל.
- 9.16. פיתוח סביבתי של החצר והשטחים המשותפים למגרש הבניין החדש רשאי היזם להשלים בתוך 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לבניין החדש האחרון שיוקם במתחם ובלבד שתתאפשר גישה נאותה ונוחה לבניין החדש וליחידות שבו (עבודות חוץ ביתר המתחם ועבודות פנים ביחידות אחרות בבניין תוכלנה להימשך אף לאחר מועד זה), ובכפוף להיעדר כל מניעה ו/או אילוץ ו/או עיכוב שמקורם אינם ביזם, לרבות הרשויות השונות). בניית החניון, ככל שיהיה משותף לבניינים נוספים, תסתיים בתוך 6 חודשים מסיום הבניין החדש האחרון מבין הבניינים המשתמשים בחניון.
- 9.17. הדיירים מצהירים כי ידוע להם שהדירה החדשה והבניין החדש נבנים במסגרת פרויקט חדש ורחב היקף, אשר היזם יוזם במתחם ועתיד להיבנות לאורך זמן. בנסיבות אלה, ומטבעם של פרויקטים מסוג זה, תכניות היזם בקשר עם הפרויקט עשויות להשתנות בשל גורמים שונים ונסיבות מגוונות. על רקע זה, ברורה מטרתם של הצדדים בהסכם זה - מחד, להבטיח בנייתה ומסירתה של הדירה לבעלים, לשביעות רצונו, בתנאים ובמועדים הנקובים בהסכם זה, ומאידך, לאפשר ליזם את הגמישות ושיקול הדעת הנדרשים לתכנונו, מימונו, הקמתו ושיווקו של הפרויקט, באופן ובמועדים המיטביים בעיניו. לפיכך מוסכם כדלקמן:
- 9.17.1.
- 9.17.2. תכנון הפרויקט אינו סופי, ועשוי להשתנות מעת לעת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היזם ו/או בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות ו/או בהסכם עם צדדים שלישיים, לרבות בעלי מקרקעין סמוכים. מבלי לגרוע מן האמור, נתוני הפרויקט, כפי שתוארו במסגרת הסכם זה, או איזה מהם עשויים להשתנות, בין היתר, בשל שינוי בהוראות הדין, ו/או התב"ע ו/או הוראות הרשויות הרלבנטיות, ו/או היתר הבניה, לרבות שינויים כאמור על פי החלטת היזם, בכל עת.
- 9.17.3. היזם יהא זכאי, לנצל בכל עת זכויות בניה ו/או אחוזי בניה לגבי המקרקעין או הבניין שלא נוצלו או שניתן יהיה לנצלם מפעם לפעם ו/או להעבירם לאחרים, לפי שיקול דעתו הבלעדי. למרות האמור, עם רישום הבנין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, זכויות בניה שלא

נוצלו כאמור, שלא נויידו ע"י היזם למקרקעין סמוכים או אחרים ו/או אשר לא הוצמדו ליחידה/ות מסויימת/ות בבית המשותף, וכן זכויות בניה עתידיות, יוקנו לכלל הדירות בבית המשותף וכפי חלקם היחסי בבית המשותף.

9.18. בהסכם זה - "השלמת עבודות הבניה" / "סיום עבודות הבניה" פירושן: השלמת כל העבודות בבניין החדש ובדירה החדשה, בהתאם להיתר הבניה, למפרט הטכני וכן קבלת תעודת גמר המאפשר את אכלוס הבניין החדש בו מצויה הדירה החדשה לרבות אישור לחיבור של קבע לרשת החשמל, מים, ביוב, גז (בכפוף לחתימת הבעלים על הסכמים עם הגופים המתאימים ותשלום פקדונות עבור מונים), מתן אפשרות גישה סבירה להולכי רגל ולכלי רכב, מערכות הבניין החדש פועלות לרבות מעלית קיימת ופועלת ויחידת הבעלים ראויה למגורים/ שימוש, ובכפוף לאמור בסעיף 9.15 ו- 9.16 לעיל.

10. התמורה

10.1. תמורת מכירת הממכר והעברתו על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב היזם לבנות את הפרויקט, לרבות הבניין החדש ולבנות במסגרתו עבור הבעלים את הדירה החדשה, בהתאם למפרט הסופי ולהיתר הבניה ולמסור את הדירה החדשה לחזקת הבעלים כשהיא בנויה על פי הוראות הסכם זה ובמועדים הנקובים לכך בהסכם זה.

10.2. הקצאת היחידות החדשות בבניין החדש

10.2.1. היזם יתכן את הבניין החדש באופן שבעלי דירות המגורים יהיו זכאים לקבל בבניין החדש סה"כ 5320 מ"ר אשר יחולקו ביניהם באופן שכל דירה חדשה תהא בשטח הדירה הקיימת (עפ"י המדידה אשר בוצעה ע"י מודד מטעם הצדדים ביום 25.4.18) בתוספת כ-15 מ"ר בכפוף לסטייה כאמור בהסכם זה לעיל, כשלדירה תוצמד מרפסת שמש בגודל שבין 10-14 מ"ר (בכפוף לאישור מוסדות התכנון), חניה קונבנציונלית אחת תת קרקעית (ככל הניתן קרוב לבניין בו תוקצה ליחיד הבעלים דירתו), מחסן בשטח שלא יפחת מ-5 מ"ר (במידה ובתנאי ויתאפשרו מחסנים לכל הדירות בבנין החדש ובשטחי המרתף. במידה ולא, לא ייחשב המחסן כחלק מהתמורה), וחלק יחסי מהרכוש המשותף (לעניין סעיף זה להלן - "דירות התמורה").

10.2.2. לעניין בעלי יחידות המסחר הקיימות, אלו יהיו זכאים לקבל בבניין/בניינים החדשים תוספת שטח של 16% מהשטח הקיים (עפ"י מדידה שיערוך היזם) ובנוסף, ככל הניתן, חניה אחת או פחות, הכל על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובלבד שהוקצו מקומות חניה לשטחי המסחר של היזם.

10.2.3. ככל וזכויות הבניה שיוקצו למקרקעין תעלנה על הסך של 18,620 מ"ר, זכויות בניה נוספות אלה תחולקנה בין יחיד הבעלים ובין היזם ע"פ היחס שייקבע בהתאם לחוות דעתו של שמאי ממשד ירון ספקטור וזאת בכפוף לכך שבכל מקרה- תשמר כדאיות כלכלית ליזם בפרויקט, ורווחיות היזם לא תפחת מ-20% כאמור בסעיף 6.1.5 לעיל (ומובהר כי היזם יוכל, על פי שיקול דעתו הבלעדי לקבוע רווחיות נמוכה יותר מ-20% לעניין זה). בבחינת הכדאיות הכלכלית, יונחה השמאי לקחת בחשבון כל מס ו/או היטל ו/או מטלה ציבורית ו/או כל הוצאה אחרת בקשר עם הפרויקט שיושתו על היזם בקשר עם הזכויות הנוספות בסעיף זה.

למען הסר ספק, מובהר כי היזם לא יהא חייב לנצל את זכויות הבניה הנוספות שיינתנו, אם יינתנו.

10.2.4. שטחי הדירות כאמור יהיו בהתאם להוראות המעודכנות ביותר של צו המכר.

10.2.5. דירות התמורה לא תהיינה מסוג דירות גן, דופלקס, מיניפנטהאוס או פנטהאוס.

10.2.6. דירות התמורה ימוקמו החל מקומת המגורים השלישית בכל בניין חדש והדירות ימוקמו ככל הניתן ברצף. על אף האמור, יוכלו בעלים לקבל דירה גם בקומות המגורים הנמוכות יותר, על בסיס מקום פנוי ובלבד שהודיעו על כך לחברה לא יאוחר ממועד אישור התב"ע ובכפוף להצהרתם כי לא יבואו בכל דרישה או טענה לחברה בשל הפרשי שווי בין הדירה

שבחרו לדירה שיועדה להם לפי הסכם זה.

10.2.7. ידוע ומוסכם על הבעלים כי החניונים או כל חלק מהם יכול וייבנו תחת שטח ציבורי פתוח ו/או שב"צ, ויכול והזכויות בחניה יוענקו להם על דרך של חכירה או בכל דרך אחרת על פי שיקול דעתו הבלעדי של היזם ובכפוף לאישורו של רשם המקרקעין. בהקצאת מקומות חניה כאמור לא יופלו בעלי הדירות לרעה לעומת רוכשי יחידות מהיזם, ובאופן שלבעלי הדירות יקצה היזם מספר חניות מן הסוג האמור בסעיף זה, על פי היחס שבין מספר דירות התמורה בבניין לבין סך כל הדירות בבניין.

10.2.8. מובהר בזאת, כי שטח הדירה החדשה ושווי התמורה הכוללת לבעלים על-פי הסכם זה וכל תמורה אחרת ו/או נוספת כפי שיוסכם ביו היזם לבינם, ככל שיוסכמו לא יעלו, בכל מקרה, על התקרה הקבועה בסעיף 49 כב' (א) (1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג-1963 והבעלים מוותרים על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך. למרות האמור, היה ודירת התמורה תעלה על תקרת השווי הפטורה ממס על פי סעיף 49כב(א) לחוק מיסוי מקרקעין, יישא הבעלים הרלוונטי בכל המיסים הנובעים מכך לגבי יתרת השווי שאינה פטורה ממס.

10.2.9. מובהר כי לצרכים אחרים, כגון ארנונה, רישום בספרי המקרקעין וכו', עשוי אופן חישוב שטח הדירה החדשה להיערך באופן שונה מהאופן בו הוא נערך על פי האמור לעיל והדבר לא יחשב כהפרה מצד היזם ולבעלים לא יהיו כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם ו/או מי מטעמו בקשר לכך.

10.3. **חלוקת דירות התמורה בין יחידים הבעלים** מוסכם כי בתוך 60 יום ממועד כניסת התב"ע לתוקף, יערך השמאי שומה אשר מטרתה להעניק ניקוד לדירה הנוכחית לצורך קביעת סדר בחירת הדירות החדשות ע"י הבעלים:

10.3.1. הדירות הנוכחיות תחולקנה לקבוצות בהתאם לשטחי הדירות הנוכחיות כאשר כל קבוצת ייחוס תכלול את כלל הדירות אשר שטחן נמצא בטווח השטחים שיקבע על ידי החברה (טווח השטחים בכל קבוצת ייחוס יהיה בסטיה של +/- 2 מ"ר). אין באמור בכדי לגרוע באופן חישוב שטח הדירות הנוכחיות, אופן חישוב שטח הדירות החדשות והתמורה לה זכאים הבעלים כמפורט בהסכם זה.

10.3.2. במסגרת השמאות יקבע השמאי ניקוד לכל דירה נוכחית, אשר יראה את שוויה היחסי ביחס לדירות הנוכחיות האחרות. השמאי יתחשב בכל הנתונים הרלוונטיים ביחס לשטח, לקומה, כיווני האוויר של הדירה, וההשפחות שבוצעו בדירות הנוכחיות טרם חתימת הסכם זה, ככל ובוצעו וככל שיש להן שווי, והכל בהתאם לכללי השמאות המקובלים לעניין זה בפרויקטים מסוג זה.

ככל שיבוצעו השבחות, לרבות הרחבת הדירות, לאחר חתימת הסכם זה לא ישנה הדבר לעניין השמאות והניקוד של הדירה הנוכחית.

10.3.3. היזם יקצה לבעלי הדירות הקיימות במתחם, דירות חדשות בבנין החדש בהתאם להוראות סעיף 10.2.1 לעיל. הדירות החדשות תוקצינה על ידי היזם (בתיאום עם השמאי לגבי חלוקת הדירות לכל אחת מקבוצות הייחוס) באופן בו הדירות החדשות תעמודנה בתנאי התמורה (שטח הדירות החדשות) הקבועים בהסכם זה לעיל לגבי כל אחת מקבוצות הייחוס (להלן- "**מקבץ הדירות החדשות**").

למען הסר ספק, מובהר, כי השמאות הינה רק ביחס לכיוון, קומה, שטח הדירה, והשבחות בדירות הנוכחיות, ובכל מקרה שטח הדירה החדשה יהא בהתאם להגדרת הדירה החדשה בהסכם זה.

10.3.4. סדר הקדימות לבחירת הדירות החדשות בתוך כל קבוצת ייחוס יהיה על פי טבלת הניקוד, כאשר הבעלים של הדירה הנוכחית בעלת הניקוד הגבוה ביותר בתוך אותה קבוצת ייחוס יבחרו את דירתם ראשונים וכן הלאה. סדר הקדימות לבחירת החניה/ות והמחסן יהיה אף הוא על פי טבלת הניקוד

כאמור (בכפוף לכך שלכל דירה ייבנה מחסן).

10.3.5. בעלי הדירות (ביחסים בינם לבין עצמם) יבחרו את החניות ומחסנים שלהם, בהתאם לסדר הקדימות כאמור בסעיף 10.3.4 לעיל.

10.3.6. ב"כ הבעלים יזמין בכתב את בעלי הדירות לאסיפה לבחירת החדשות, שתיערך ע"י ב"כ הבעלים. בהזמנה יצוין מיקום האסיפה, התאריך ושעת האסיפה. האסיפה תערך בתוך 60 ימים ממועד קבלת טבלת הניקוד הסופית (לאחר כל ההליכים כמפורט בסעיפים 10.3.7 ו- 10.3.8 להלן) וחלוקת הדירות החדשות לפי קבוצות הייחוס כאמור בסעיף 10.3.1 לעיל.
במועד האסיפה יבחרו בעלי הדירות את החדשות בבניינים החדשים.

כל אחד מבעלי הדירות באותה קבוצת ייחוס, עפ"י סדר הבחירה שקבע השמאי (ניקוד גבוה יותר, מעניק זכות קדימה בבחירה, במקרה של ניקוד זהה לבעלים באותה קבוצת ייחוס תערך הגרלה בתוך קבוצת הייחוס לקביעת סדר הבחירה) יבחר את דירתו החדשה.

ראשית תבוצע הבחירה על ידי בעלי הדירות בקבוצת הייחוס לה הוקצו הדירות החדשות בעלות השטח הגדול ביותר וכן הלאה.

ב"כ הבעלים ינהל את האסיפה.

מיקום (קומה וכיוון) של הדירות החדשות, החניה/ות והמחסן ומספרם הזמני יוצגו על גבי לוח. ב"כ הבעלים יקריא בקול את בחירת יחיד הבעלים וירשום אותו בפרטיכל הישיבה.
לא התייצבו כל בעלי הדירות האמורים לאסיפה שנערכה, יבחר על פי מיטב הבנתו ב"כ הבעלים את הדירות החדשות עבור יחיד הבעלים שלא התייצבו. הפעולה שיבצע ב"כ הבעלים תחייב את הדייר שלא התייצב לכל דבר ועניין. הבעלים פוטרים בזאת מכל אחריות את ב"כ הבעלים בגין ביצוע הבחירה עבור אותו בעלים של התייצב, כאמור. הבעלים רשאי להתייצב באמצעות מיופה כח ובלבד שטרם מועד האסיפה נמסר לב"כ הבעלים יפוי כח נוטריוני המייפה את כוחו של מיופה הכח לפעול בשם הבעלים לבחירת הדירה, בנוסח שאושר על ידי ב"כ הבעלים.

10.3.7. השמאי יעביר את טבלת הניקוד לחברה ולבעלים. כל דייר יהא רשאי לתת הערות והתייחסות לטבלה בתוך 14 ימים מיום קבלתה על ידו. לא העביר דייר את התייחסותו תוך 14 ימים כאמור, תפקע זכותו ליתן הערותיו ויראו אותו כמי שאין לו הערות לטבלה האמורה והוא מסכים לה.

10.3.8. מוסכם על ידי הדייר כי לאחר קבלת ההערות וההתייחסויות, ככל ויהיו, ייתן השמאי טבלת ייחוס סופית, אשר הדיירים מסכימים ומצהירים מראש כי היא אינה ניתנת לערעור או להשגה נוספים וכי היא סופית ומחייבת ואין בלתה. למרות האמור, מוסכם כי כל אחד מהדיירים יהא רשאי להגיש את השגותיו בפני השמאי על החלטתו לגבי ניקוד דירתו הנוכחית וזאת בתוך 14 יום ממועד קבלת טבלת הייחוס הסופית כאמור, והשמאי ייתן את החלטתו תוך 14 יום. החלטתו תהיה סופית ומחייבת.

10.3.9. ככל ובשל שינוי בתכנון הפרויקט, מנגנון בחירת הדירות לא יהיה רלוונטי, תחליט נציגות הדיירים על ביטול הבחירה שנערכה ויקבע על ידי ב"כ הבעלים מועד חדש לאסיפה חלופית ויחולו כלל הוראות הסכם זה על האסיפה החלופית בשינויים המחויבים.

10.3.10. חילוקי דעות בין בעלי הזכויות לבין עצמם, כולם או מקצתם, או בין בעלי הזכויות לבין החברה, בכל הנוגע ליישום מנגנון החלוקה יוכרעו על ידי שמאי הצדדים והצדדים מסכימים אותם להכריע בעניין זה ומתחייבים לקבל את הכרעתם שתהא סופית ולא ניתנת לערעור או השגה בפני גורם או ערכאה כל שהיא.

10.3.11. בסיום הליך החלוקה דלעיל, יחתמו הבעלים על פרוטוקול תוצאות אשר ישקף את חלוקת דירות התמורה, החניות והמחסנים בין הדיירים וזה יצורף **כנספח** __ לחוזה זה. הפרוטוקול החתום הנ"ל יחייב את הדיירים ללא זכות ערעור. ב"כ הבעלים יעבירו ליזם את פרוטוקול

תוצאות בחירת דירות החלוקה, חתום ומאושר על-ידי עורכי-דין הבעלים. הבעלים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כלפי ב"כ הבעלים ו/או היזם ו/או מי מטעמו בקשר לכך.

10.3.12. מובהר כי היזם לא יהא צד ו/או אחראי לביצוע חלוקת ובחירת דירות הבעלים ו/או החניות והמחסנים בין בעלי הזכויות במקרקעין, וזו תתבצע בינם לבין עצמם.

10.4 שדרוג דירות התמורה

10.4.1. מוסכם בזאת, כי בכפוף לכל מגבלה על-פי דין, בתוך 14 יום ממועד שנשלחה הודעה בכתב לנציגות ובה נמסר לנציגות מחירון היזם למכירת דירות היזם בפרויקט, יהיה רשאי כל אחד מיחיד הבעלים להמיר את דירת התמורה שנבחרה בהליך החלוקה ולהחליפה בדירה אחרת בעלת שווי גבוה יותר, וזאת ע"י מתן הודעה בכתב ליזם בפרק הזמן כאמור כי ברצונו לשדרג את דירת התמורה (לפי שווי הדירה כקבוע בדוח האפס) (להלן, בהתאמה: "**הדירה האחרת**" ו-"**החלפת הדירות**"). יובהר כי החל מתום 14 הימים יתאפשר שדרוג רק בכפוף לשיקול דעתו הבלעדי של היזם.

היה ובחר מי מהבעלים להמיר את דירת התמורה בדירה אחרת בעלת שווי גבוה יותר, ישלם ליזם את ההפרש בין שווי היחידה לה הוא זכאי מכוח החלוקה בהתאם לשווי היחידה כקבוע בדוח האפס לבין שווי הדירה האחרת, ובהנחה של 5% על ההפרש בין שווי הדירה לה הוא זכאי מכוח החלוקה לבין שווי הדירה המשודרגת שנתבקשה על ידו (להלן: "**מחירון דירות היזם**"), והכל בכפוף לתנאים שיקבעו בהסכמה בין היזם לבין הבעלים בקשר להחלפת הדירות ושיעוגנו בנספח שדרוג, אשר יחתם בתוך 7 ימים ממועד הודעת הבעלים כי ברצונם לבצע שדרוג כאמור (להלן: "**שדרוג**").

10.4.2. החלפת הדירות המפורטת לעיל, תתאפשר בכפוף לכך שאין בהחלפת הדירות כדי לפגוע באישור הפרויקט כפרויקט פינני-בינוי במסלול מיסוי ו/או בפטורים הניתנים במסגרתו ו/או כדי לסטות מהוראות פרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין.

10.4.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל מס אשר יחול על רוכש דירה, אם וככל שיחול, בגין החלפת הדירות, ישולם ע"י הבעלים המשדרגים וכן בכל מס שיחול על תדהר, אשר לא חל על תדהר במכירת הדירה החלופית. היה ולא שילם הבעלים את המסים כאמור, במועד החוקי לתשלומם, יהא רשאי היזם לשלם את המס במקום הבעלים (ובלבד שנתן לבעלים הודעה בכתב בת 14 יום מראש טרם ביצוע התשלום, במהלכם לא שילם הבעלים את המס הנדרש), והתשלום ייחשב כ"חוב ליזם", ולעניין זה יחולו ההוראות הרלבנטיות בהסכם זה להלן.

10.4.4. מוסכם בזאת, כי הערבות אותה יקבל הבעלים המשדרג הינה הערבות המגיעה לו בהסכם זה וכן ערבות חוק מכר (ככל רוכש דירה מהיזם) בגין הכספים ששילם, ככל ושילם, ליזם במסגרת שדרוג דירתו והאמור יוסדר בהתאם לנספח השדרוג שייחתם בינו לבין היזם בנוסח המקובל אצל היזם וכל מסמך נוסף המקובל אצל היזם וכפוף להסכמות הבנק המלווה.

10.4.5. יובהר כי שדרוג דירות הבעלים החדשות כאמור לעיל תתאפשר עפ"י מנגנון "כל הקודם זוכה" – בין כלל יחיד הבעלים, ולבעלים אשר לא יתאפשר לשדרג את דירתם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי היזם בקשר עם כך.

11. שינויים ותוספות בדירות התמורה

11.1. דירת הבעלים החדשה תיבנה על פי המפרט הטכני הסופי והיתר הבניה.
11.2. עד למועד המסירה בפועל לא יהיה הבעלים זכאי לבצע ביחידה החדשה שינויים ו/או תוספות, אלא באמצעות הקבלן המבצע בלבד ולאחר קבלת הסכמת היזם והקבלן המבצע לשינויים ולתוספות מראש ובכתב.

11.3. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 11.1 לעיל ובנוסף, הבעלים רשאי לבקש שינויים תכנוניים פנימיים בדירתו ובלבד שאינם שינויים המצריכים תיקון/שינוי בהיתר הבנייה, לא ישנו את הבניין או את חזיתו, לא יפגעו ויהיו תואמים לתכנון הקונסטרוקציה ו/או קירות ו/או עמודים יסודיים ו/או

מיקום המערכות בבניין קרי, השינויים אינם כרוכים בהזזה של מערכות הבניין ו/או אינם בסטייה מתכניות הקונסטרוקציה של הבניין וכן אינם נוגדים כל דין ו/או תקן ו/או את היתר הבנייה (להלן: "שינויים תכנוניים פנימיים").

11.4. שינויים תכנוניים פנימיים כאמור, יבוצעו ללא תוספת תשלום, על פי תכנית שתוגש על ידו ושתוכן על חשבונו, ולאחר שיחתום על הסכם השינויים כאמור בסעיף 11.8 להלן ובתנאים הבאים במצטבר:

11.4.1. השינויים כאמור הינם שינויים במיקום מחיצות הדירות (למעט שינויים בקירות הדף) ו/או הזזת מיקום של נקודות חשמל ו/או תקשורת ו/או נקודות אינסטלציה (למעט שינויים במיקום ביוב ו/או ניקוז), ובלבד שכמות החומרים וטיב הבניה לא יעלה על הכמות המוגדרת של שטחי וחומרי הבניה המוגדרים מלכתחילה בתוכניות שתימסרנה לקבלן המבצע ו/או במפרט הטכני הסופי, ושהזזת נקודות אינסטלציה תהא ניתנת לביצוע מבלי שתידרש הזזת מיקום קווי המים, הביוב והניקוז המרכזיים של הבניין ו/או של אותה דירה;

11.4.2. על הבעלים להגיש בקשת שינויים כאמור, כולל תכניות סופיות ב- 4 העתקים, חתומה על ידם עד ולא יאוחר מ-60 ימים טרם ביצוע עבודות השלד בקומה שבה ממוקמת דירת הבעלים שלגביה מבוקשים השינויים כאמור (להלן: "שינויים ללא תשלום"). ככל והבעלים יבקש שינויים תכנוניים פנימיים כאמור בסעיף זה במועד מאוחר יותר, יהיה היזם/הקבלן המבצע רשאי לסרב לביצוע השינויים כאמור. הסכים היזם/הקבלן המבצע לביצוע השינויים התכנוניים הפנימיים במועד מאוחר יותר, ייתכן והשינויים יהיו כרוכים בתוספת תשלום ויתומחרו בהתאם למחירון דקל שיפוצים (שינויי דיירים).

11.5. יבקש בנוסף הבעלים שינויים תכנוניים פנימיים אשר אינם שינויים ללא תשלום מאחר וכרוכה בהם, בין היתר, תוספת עבודה ו/או תוספת חומרים, לרבות תוספת כל עלות אחרת שאינה מצוינת מפורשות בסעיף זה, תהא בקשה כאמור בכפוף להגשת תכנית שתוגש על ידי הבעלים ושתוכן על חשבון הבעלים בלבד. שינויים אלו יחושבו ויתומחרו ביחס לקבוע במפרט הטכני הסופי ובתוכניות ובהתחשב למצב עבודות הבניה בדירה במועד הגשת השינויים (כלומר, טרם ביצוע, בשלבי ביצוע או לאחר ביצוע העבודה בגינה מבוקש השינוי) וכאמור בסעיף 11.6 להלן.

11.6. מבלי לגרוע מן האמור, הבעלים יהיה זכאי בכל מקרה לשינויים תכנוניים פנימיים אשר אינם שינויים ללא תשלום על פי התנאים שייקבעו על ידי היזם או הקבלן המבצע ולאחר שיחתום על הסכם השינויים כאמור בסעיף 11.8 להלן ובתמורה שתיקבע בהתאם למחירי מחירון דקל (שינויי דיירים) לגבי שינויים כאמור, כפי שיהיה באותה עת, (ולמעט לצורך תמחור מערכות מיזוג אוויר ו/או שינויים אשר יתומחרו לפי ניתוח עלויות – ובתוספת של 20%). תינתן ליחיד הבעלים שבחר לבצע שינויים כאמור הנחה של 10% על מחירון דקל וזאת בגין שינויים שערכם אינו עולה על 20,000 ש"ח.

11.7. כל השינויים הנ"ל יתבקשו על ידי הבעלים לא יאוחר מ-60 ימים טרם ביצוע עבודות השלד בקומה שבה ממוקמת דירת הבעלים שלגביה מבוקשים השינויים כאמור. כל שינוי, שאינו שינוי ללא תשלום, שיתבקש במועד מאוחר יותר ממועד זה, יהיה היזם/הקבלן המבצע רשאי לסרב לבצעם.

11.8. השינויים המפורטים בסעיפים 11.4 ו/או 11.5 לעיל יבוצעו ע"י הקבלן המבצע, ובין הבעלים לבין הקבלן המבצע יחתם עד ולא יאוחר מהמועד שנקבע ע"י היזם/הקבלן המבצע הסכם שינויים בנוסח כפי שייקבע ע"י הקבלן המבצע ובו ייקבעו השינויים, המועדים לביצועם, התמורה שתשולם בגינם ומועד המסירה החדש (ככל ומדובר בשינויים אשר כרוכים בתוספת תשלום ו/או בדחייה של מועד המסירה) וכיוצא ב" (להלן: "הסכם השינויים"), ואולם בכל מקרה התשלום בגינם יבוצע לא יאוחר ממועד המסירה וכתנאי לה. לא נקבעה תקופת דחייה בהסכם השינויים, לא יחול כל שינוי במועדים הקבועים בהסכם זה. היזם/הקבלן המבצע לא יסכים בכל מקרה לביצוע שינויים ותוספות שיש בהם כדי לעכב את השלמת הפרויקט.

11.9. ככל שבהתאם להוראות המפרט הטכני הסופי, זכאים הבעלים לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים לדירה, יעשו כן ויודיעו ליזם/הקבלן המבצע בכתב על בחירתם, עד המועדים שיתבקשו לכך ע"י היזם/הקבלן המבצע. לא הודיע הבעלים ליזם/הקבלן המבצע על דבר בחירתו בתוך

המועדים כאמור, יהא היזם רשאי לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים כאמור במקום הבעלים ועבורו, ובלבד שנתן על כך התראה מוקדמת בכתב לבעלים בת 14 יום, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם.

11.10. היזם והקבלן המבצע לא יהיו אחראים באופן כלשהו לכל ציוד ו/או לטיב חומרים, מתקנים ו/או אביזרים שיסופקו ע"י הבעלים, לצורך התקנתם בדירת הבעלים החדשה במסגרת השינויים והתוספות וכן לכל נזק ו/או חסר שיגרמו לבעלים בגין פריטים שהוספו או שונו על ידו בדירת הבעלים החדשה ואשר אינם נכללים במפרט הטכני הסופי. כמו כן, היזם לא יהיה אחראי לטיב ו/או לאיכות עבודות השינויים, והאחריות לכך תחול על הקבלן המבצע בלבד.

11.11. התעוררו חילוקי דעות בין הבעלים לבין הקבלן המבצע ביחס לשינויים, למחירם או בקשר לביצועם, יהא הבעלים רשאי לבדוק בכל עת את כל התחשיבים שנעשו ע"י הקבלן המבצע על מנת להיווכח כי אכן מתאימים למחירון השינויים ו/או לניתוח עלויות. מוסכם כי בכל מקרה היזם הוא זה שיכריע בחילוקי דעות אלו.

11.12. **היזם רשאי לערוך שינויים במפרט כתוצאה מאילוצים טכניים, תכנוניים או אחרים. כמו כן, יוכל היזם להחליף את אחד מהפריטים שבמפרט ובלבד שכל אביזר או מתקן המחליף את זה שבמפרט לא יפחת ממנו בערכו.**

מתאמי שינויים

11.13. הקבלן המבצע ימנה נציג שינויי דיירים מטעמו, על חשבונו, אשר יטפל וירכז את נושא השינויים והתוספות בדירות הבעלים החדשות ישירות מול הבעלים ויפעל בשיתוף פעולה עם הבעלים (להלן: **"מתאם השינויים"**).

11.14. מתאם השינויים ישהה במשרדי המטה של הקבלן המבצע וייתן מענה לבעלים בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00 ולמעט בערבי חג ובתקופות החגים. למען הסר ספק יובהר, כי מתאם השינויים ו/או הקבלן המבצע לא יגבו כל תשלום נוסף בקשר עם פגישות הייעוץ שיינתנו, באם יינתנו, לבעלים.

11.15. מתאם השינויים יהיה אחראי לזימון הבעלים לפגישות (לפי הצורך), הפניית הבעלים לספקי החומרים, הכנת חשבונות שינויים, החתמת הבעלים על השינויים.

11.16. מובהר כי תפקיד מתאמי השינויים אינו בא להחליף אדריכל ו/או מעצב פנים מטעם הבעלים ככל שנדרש על ידם כזה.

פינוי היחידה הקיימת

12.

12.1. היזם יודיע לבעלים, בהודעה בכתב בת 90 יום מראש לפחות, על המועד שבו יידרש הבעלים למסור לזים את החזקה ביחידה הקיימת (להלן - **"הודעת הפינוי"** ו- **"מועד הפינוי"**, בהתאמה) והבעלים מתחייב למסור את החזקה ביחידה הקיימת לידי היזם במועד שיפורט בהודעת הפינוי. תנאי לפינוי הדירה ומסירת החזקה בה לידי היזם הינו מסירת הערבות הבנקאית וערבות השכירות כהגדרתן להלן ובכפוף לכך שהמקרקעין שועבדו לטובת הגורם המממן וכן בכפוף לכך שנמחקו והוסרו כל מגבלות ו/או זכויות צד שלישי על היחידה הנוכחית, לרבות משכנתת הבעלים ולכך שהמתחם שועבד לטובת הגורם המממן של היזם בשעבוד ומשכנתא מדרגה ראשונה שלא קודמת להם זכות כלשהי. הערבויות תוחזקנה בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים על לפינוי מלא של הבניין ו/או של הבניינים/מבנים האחרים שהריסתם נדרשת לשם בניית הבניין החדש.

12.2. היזם יהיה רשאי ליתן את הודעת הפינוי לאחר קבלת החלטת וועדה לאשר היתר בתנאים הראשון במתחם (ולעניין זה – כולל היתר להריסה, חפירה ודיפון) ובכפוף להצגת אישור עקרוני לליווי בנקאי.

12.3. ככל שהיחידה הקיימת שפניוה נדרש כאמור מושכרת על ידי הבעלים לצדדים שלישיים, ואותם צדדים שלישיים יסרבו לפנות את היחידה הקיימת במועד הנדרש, ינקוט הבעלים, על חשבונו, בכל האמצעים לשם הבטחת וביצוע הפינוי במועד, ובכלל זה הגשת תביעה לבית המשפט המוסמך לסילוק יד השוכר מן היחידה הקיימת לכל המאוחר תוך 14 יום מן המועד שבו היה הבעלים מחויב לפנות את היחידה הקיימת. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה, לא תחשב היחידה הקיימת

- כפנויה עד לפינויה בפועל והדבר יהווה הפרה של הסכם זה על ידי הבעלים.
- 12.4. הבעלים מתחייב לעדכן את היזם בכתב מיוזמתו ללא דיחוי, בדבר כל חשש לאי-פינוי היחידה הקיימת במועד, וכן בדבר כל הליך הננקט על ידו לשם פינויה של היחידה הנוכחית.
- 12.5. מסירת החזקה ביחידה הקיימת בהסכם זה משמעה מסירת מפתח היחידה הקיימת בבניין הקיים ליזם והעמדת היחידה הקיימת לרשות היזם כשהיא פנויה מכל אדם וחופשיה מכל זכות צד ג' כלשהו ובכלל זה צו, משכון, חוב, תביעה, שעבוד, משכנתא, עיקול, הערת אזהרה או כל זכות אחרת, למעט משכנתת הבעלים שתוסר בהתאם להוראות הסכם זה ו/או השעבוד לגורם המממן. מוסכם, כי כל רכוש ו/או פריטים ו/או ציוד וכד' אשר יישארו ביחידה הקיימת במועד הפינוי, חזקה שניתן לפנותם ולהורסם ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם ו/או מי מטעמו בקשר עם פינוי ו/או הריסת הציוד כאמור.
- 12.6. הבעלים מצהיר כי ידוע לו שהפרת התחייבויותיו ביחס לפינוי היחידה הקיימת תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, ועלולה להביא לדחיית מימוש הפרויקט במתחם כולו, על כל הכרוך בכך. מוסכם על הבעלים, כי הפרת התחייבות זו תהווה עילה ליזם ולשאר דיירי המתחם לתבוע אותו בגין הפרת הסכם ובגין הנזקים שייגרמו להם. הבעלים שלא פינה במועד ישפה את היזם על כל הנזק ו/או ההוצאות שנגרמו לו כתוצאה מאי הפינוי במועד. ככל ולא בוטל הסכם זה, ייראו את הפיצויים כאמור כחוב הבעלים ליזם, ותחולנה ההוראות הרלבנטיות בהסכם זה לעניין זה.
- 12.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי היה והבעלים לא יפנה את יחידתו או יגרוע לפינויה במועד כמפורט לעיל, הוא יחוייב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם ו/או לשאר הבעלים במתחם שעמדו בהתחייבויותיהם לפינוי, עקב אי פינוי יחידתו במועד, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, דמי שכירות, עמלות הנפקת ערבויות, הוצאות שוטפות בגין היחידות הנוכחיות והוצאות הובלה של הבעלים שפינו את יחידותיהם. כמו כן מובהר, כי בעלים אשר יחידתו לא פונתה במועד שנקבע בהסכם זה, לא יהיה זכאי לקבלת ערבות חוק המכר ולדמי השכירות, אלא החל ממועד הפינוי בפועל של היחידה, ולתקופה שהחל ממועד הפינוי בפועל ובקיזוז כל ההוצאות והנזקים שנגרמו ליזם עקב אי הפינוי במועד.
- 12.8. הבעלים נותנים בזה את הסכמתם הבלתי חוזרת לכך, כהסכמה דיונית, שיחול עליהם פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי דהיינו שמעמדם לענין תביעת הפינוי יהיה כמעמד של שוכרים של דירתם הקיימת. למען הסר ספק מובהר בזה, כי חרף הסכמת היזם לפעול לפינוי הבעלים אשר לא פינוי את דירתם לא תחשב אי הצלחה של היזם לפנות את הבעלים כהפרה של חיוביו.
- 12.9. היה ולא פינה מי מהבעלים את היחידה במועד שנקבע ע"י היזם, לרבות בשל כך שקיים שוכר בדירה שלא פינה, מתחייבים יתר הבעלים לנקוט הליכים משפטיים כנגד דייר זה. היזם ישתף פעולה עם הדיירים בהליכים המשפטיים כאמור ויישא בהוצאות המשפטיות לניהול ההליכים. כל פיצוי ו/או סעד אשר יקבעו לזכות הבעלים בהליכים כאמור, יוקנו ליזם ויראו בסעיף זה כהמחאת זכויות לטובת היזם מבלי שתדרש בנוסף גם חתימת הבעלים על מסמך נוסף.
- 12.10. היזם יהא רשאי לבטל הסכם זה כלפי כלל הבעלים היה והיחידה לא פונתה גם בחלוף 3 חודשים מהמועד בו היה על הדייר הרלוונטי לפנות את דירתו ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד היזם בקשר עם ביטול הסכם זה, וזאת בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב לכלל הבעלים בדבר הכוונה לבטל את ההסכם בשל אי פינוי כאמור והיחידה לא פונתה גם במהלך 14 הימים שלאחר משלוח ההודעה המוקדמת.
- 12.11. בוטל ההסכם כאמור, תפקענה התחייבויות הצדדים עפ"י הסכם זה, באופן שבו כנגד מחיקת השיעבוד לטובת הגורם המממן ומחיקת הערת האזהרה שנרשמה, ככל שנרשמה לטובת היזם, ישיב ב"כ הבעלים ליזם את כל הערבויות שהופקדו בידיו הנאמנות.
- 12.12. עוד מוסכם, כי במקרה בו בעלי היחידות הקיימות במתחם יאלצו לחזור ליחידותיהם הקיימות, בשל אי פינוי יחידה/ות נוכחיות על ידי מי מהבעלים, אזי מתחייבים הבעלים לפנות את יחידתם השכורה בהקדם האפשרי. במקרה כאמור דמי השכירות ישולמו ע"י היזם לתקופה שעד פינוי היחידות השכורות, אך לא לתקופה העולה על 30 ימים ממועד הודעת ביטול ההסכם על ידי היזם. הבעלים מתחייבים להשיב ליזם כל תשלום בגין דמי שכירות אשר שולם על ידו בגין התקופה

שלדאחר תום ה-30 הימים האמורים, ככל ושולם.

- 12.13. מבלי לגרוע מיתר זכויות היזם כאמור, מוסכם בזאת, כי בגין כל יום איחור בפינוי ישלם הבעלים שלא פינה את דירתו במועד לידי היזם סך של 3,000 ₪ (שלושת אלפים ₪) והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי ומבלי לגרוע מזכותו של היזם לתבוע כל נזק נוסף שנגרם לו. אין באמור כדי לגרוע מחובת הדייר לפנות את הדירה הנוכחית ומזכות היזם להשתמש בכל אמצעי חוקי על מנת לפנות את הדייר מהיחידה הנוכחית. יובהר כי הפיצוי הקבוע לעיל, ישולם ליזם ע"י הבעלים גם במקרה של אי פינוי הדירה הקיימת ע"י שוכר. סכום הפיצוי ייחשב כחוב של הדייר ליזם, ויחולו עליו ההוראות הרלוונטיות לעניין זה בהמשך הסכם זה להלן.
- 12.14. החל ממועד מסירת החזקה ביחידה ליזם בפועל בהתאם להוראות הסכם זה, תחול על היזם האחריות לשמירה על היחידה, ובכלל זה מניעת פלישות.
- 12.15. מוסכם בין הצדדים מפורשות כי אם במועד הנקוב לפינוי היחידה הקיימת לא יהיה בידי הבעלים למסור את היחידה כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ונקייה מזכויות צדדים שלישיים, אזי, מבלי לגרוע מאחריות ומחויבות הבעלים להסיר כל מניעה ו/או מגבלה, באחריותם ועל חשבונם, היזם יהיה זכאי (אך לא חייב) לשלם במקום הבעלים כל תשלום לצורך הסרת מניעה ו/או מגבלה ו/או זכות לטובת צד שלישי כאמור וכל תשלום הכרוך בה, לרבות כל מס והוצאה, לאחר מתן הודעה לב"כ הבעלים מראש ובכתב, ולקזז תשלום זה מדמי השכירות המגיעים לבעלים לאחר הצגת אסמכתאות לב"כ הבעלים. ככל ותיוותר יתרה לתשלום, היזם יהיה זכאי לשיפוי בגינו, ותשלום זה ייחשב "חוב הדייר ליזם" כאמור בחוזה זה.
- 12.16. במועד מסירת היחידה הקיימת ליזם, יערך וייחתם פרטיכל שיצורף להסכם זה **כנספח י'.**

13. דמי שכירות לתקופת הפינוי

- 13.1. היזם ישלם לבעלים בגין התקופה שמפינוי הדירה הקיימת בפועל ומסירת החזקה בה ליזם אך לא לפני חלוף 60 יום ממועד הודעת הפינוי והעמדת הליווי הבנקאי ליזם ועד למסירת החזקה בדירת הבעלים לידיהם (בכפוף לכל הוראה מפורשת אחרת בהסכם זה), דמי שכירות אשר ייקבעו, בסמוך למועד הפינוי, ע"י שמאי מקרקעין ממושרד ירון ספקטור ששכרו ישולם ע"י היזם, על פי מחירי השוק של שכירויות בגין יחידות דומות באזור המתחם ליחידה הקיימת (להלן, בהתאמה: **"תקופת השכירות"** ו-**"דמי השכירות"**).
- 13.2. היזם ישלם את שכר הדירה בעבור כל רבעון שנתי עד 7 ימים לפני תחילת הרבעון הרלוונטי, באמצעות שיקים או העברה בנקאית לחשבון הדייר שיימסר ליזם בכתב, לבחירת היזם. תנאי לתשלום השכירות הינו שב"כ הבעלים ייתן ליזם הודעה בכתב ובה הכתובת ומספר הטלפון של הדייר/ים הרלוונטי/ים במהלך תקופת הבנייה ופרטי חשבון הבנק הפרטי שלהם. על אף האמור לעיל, דמי השכירות בגין הרבעון הראשון יופקדו בנאמנות בידי ב"כ הבעלים, עד 7 ימים לפני מועד הפינוי, כתנאי לפינוי הדירות הקיימות ומסירת החזקה בהן ליזם.
- 13.3. הבעלים מתחייבים כי בכל הסכם שכירות שיתקשרו בתקופת השכירות תינתן להם האפשרות הבלעדית, ללא צורך במציאת שוכר חלופי במקומם, לקצר את תקופת השכירות בהודעה מוקדמת של 60 יום לצורך קבלת החזקה בדירה החדשה או לצורך חזרה לדירה הקיימת במקרה שיאלצו לשוב לדירתם בהתאם להוראות הסכם זה.
- 13.4. יובהר כי במידה וייווצר עיכוב בקבלת החזקה בדירה החדשה מצד הבעלים, לא יהיה היזם מחויב בתשלום דמי שכירות בגין התקופה שלאחר המועד שבו הוזמנו הבעלים לקבל את החזקה לידם ולא תהא להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי היזם.
- 13.5. היזם יעמיד על חשבוננו לרשות הבעלים שירותי הובלה, עבור הבעלים המתגוררים בדירה בלבד או עבור הוצאת ריהוט לדירות שהושכרו מרוהטות, להובלת תכולת היחידה הקיימת ליחידה חלופית או למקום אחר עליו יורה הבעלים, וכן להובלת תכולת היחידה הקיימת אל הדירה החדשה. ההובלה תתבצע באמצעות חברת הובלות מקצועית ותכלול ביטוח תכולה בעת ההובלה. לחלופין, יהא זכאי היזם ליתן לבעלים להם מגיעה הובלה כאמור לעיל, סך של 3,000 ₪ לכל כיוון (כנגד קבלת חשבונית מס ליזם).

13.6. להבטחת התחייבות היזם לתשלום דמי השכירות, ימסור היזם לב"כ הבעלים, בנאמנות, במעמד פינוי הדירה הקיימת, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה שכ"ד ל-12 חודשי שכירות, ובתוקף ל 12 חודשים (אשר תוארך מדי 11 חודשים, עד לתום תקופת הזכאות לדמי השכירות), אשר תוחזק על ידו לאורך כל תקופת הפרויקט. ב"כ הבעלים יהא רשאי לממש את ערבות השכירות אם לא הוארך תוקפה 14 יום לפני פקיעתה או בהתאם לאמור בכתב ההוראות לנאמן המצורף **כנספח יב'** להסכם זה.

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

14. ביצוע העבודות ואופן הבנייה

14.1. כל עבודות הבניה בפרויקט, יבוצעו על ידי קבלנים הרשומים בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט – 1969, ומורשים על פי סיווגם ועל פי כל דין לבצע את העבודות נשוא החוזה וזאת ככל שנדרש על פי דין.

14.2. העבודות יבוצעו עד להשלמתן במועד הנקוב בהסכם זה, בהתאם למפרט הטכני ולהיתר הבניה ולכל תוספות או שינויים להיתר בהתאם לקבוע בהסכם זה. סטיות מהתוכניות ו/או מהמפרט המותרות ע"פ צו המכר לא יהוו הפרה ולא יזכו את הבעלים בסעד כלשהו.

14.3. היזם מתחייב לבצע את העבודה באיכות גבוהה ובחומרים בעלי תו תקן רשמי מחייב (ככל ויש כזה).

14.4. היזם יישא בכל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים בביצוע הבניה של הבניין החדש. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יישא היזם, בכל התשלומים עבור החומרים, ציוד, מתקנים, שכר עבודה, מהנדסים, יועצים וביטוחים, היטלים, אגרות בניה, סלילה, ביוב וכיוצ"ב, ככל שהם כרוכים ונדרשים לביצוע הבניה והשלמת התחייבויותיו על-פי הסכם זה, והכל למעט חובות ותשלומים שנתגבשו עד מועד קיום התנאים המתלים, בהם יישא הבעלים, ולמעט אם נאמר אחרת בהסכם זה.

14.5. כמו כן יישא היזם בכל ההוצאות עבור עבודות הפיתוח של מגרשי הבניה והבניין החדש, בניית הרכוש המשותף, לובי, מעליות וכיוצ"ב. היזם בלבד יהיה אחראי לכל תשלומי קנסות ו/או תוספות לאגרות בניה שיוטלו, אם יוטלו, בגין כל עבירה או חריגה שיבוצעו על ידו ו/או ע"י מי מטעמו במהלך הבניה ובלבד ואלו בוצעו לאחר שהיזם קיבל את החזקה בפועל של המתחם (ואם קיבלו בחלקים, תחול האחריות הנ"ל לגבי כל חלק, מיום קבלת החזקה בו). היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל חיוב ו/או הוצאה שיוטלו עליו בפסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו, עקב דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדו בגין נזק אשר היזם אחראי בגינו כאמור לעיל, ובתנאי שהדייר יודיע ליזם על קיומה של דרישה ו/או תביעה מיד עם היוודע לו על כך, יאפשר ליזם להתגונן בפניה, ישתף עמו פעולה, ככל שמתחייב, ולא יתפשר בכל תביעה ו/או דרישה כאמור, ללא הסכמת היזם מראש ובכתב. בכל מקרה חובת השיפוי לא תחול על תביעה שהוגשה על ידי הדיירים עצמם.

14.6. היזם (באמצעות הקבלן) מתחייב לדאוג לשמירת כל החומרים והציוד הנמצאים באתר הבניה. כל אבדן או נזק שייגרם לחומרים ולציוד יחולו על היזם, על אחריותו ועל חשבונו.

14.7. היזם (באמצעות הקבלן) מתחייב להעסיק על חשבונו, בביצוע העבודה, פועלים מומחים לכל מקצוע כמקובל בענף, בעלי רמה מקצועית גבוהה, ובמספר הדרוש לשם ביצוע העבודה והשלמתה במועד. היזם יהיה רשאי להעסיק קבלן ראשי ו/או קבלני משנה לביצוע שלבים שונים בעבודה, ובלבד שאלה יעמדו ברמה המקצועית האמורה לעיל.

14.8. מסירת עבודות שונות על ידי היזם לקבלן הראשי ו/או לקבלני משנה, לא תגרע מאחריותו המלאה על פי הסכם זה, ביחס לעבודה כולה.

14.9. למניעת ספק מובהר כי כל העובדים, בעלי המלאכה, הספקים וקבלני המשנה (על עובדיהם) שיועסקו ע"י היזם או על ידי הקבלן / קבלני המשנה בביצוע העבודות או בקשר אליהן לא ייחשבו כעובדי הבעלים, ולא תחול על הבעלים אחריות כלשהי כלפיהם או כלפי כל צד שלישי כלשהו שהיזם התקשר עמו בקשר לביצוע העבודות, כולן או חלקן.

- 14.10. מנהל עבודה מוסמך מטעם הקבלן ימצא בשטח וינהל את הבניה מטעם היזם ויפקח על עבודת קבלני המשנה, אופן ביצועה והתקדמותה. מנהל הפרוייקט מטעם היזם יענה לפניית הבעלים באמצעות מפקח מטעם הדיירים, גם ביחס לכל חלק מהעבודה שתבוצע באמצעות קבלני המשנה.
- 14.11. היזם (באמצעות הקבלן) יסלק מאתר העבודה מעת לעת, את כל מצבורי החומרים והאשפה שהצטברו במהלך ביצוע העבודה ויהיה אחראי לניקיון האתר כמתחייב על פי כל דין. מובהר, כי חומרי החפירה שנכרו על ידי היזם יהיו רכושו הבלעדי.
- 14.12. עם גמר ביצוע הבניה, ינקה היזם את אתר העבודה, את הבניין וסביבתו, וימסור את הבניין החדש כשהוא וסביבתו נקיים ומתאימים למגורים ובהתאם להיתר הבניה.
- 14.13. היזם יהיה רשאי להקים בבנין החדש או בסמוך לו, חדר שנאים (טרנספורצמיה) ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל, לצורך אספקת חשמל לבנין החדש ו/או לבניינים סמוכים ו/או ליתר הפרוייקט או חלקו וכן צוברי גז ו/או יחידה/ות לצרכי תקשורת ו/או תקשורת מחשבים ו/או טל"כ ו/או כל מתקן ו/או שצ"פ ו/או שפ"פ על-פי דרישת הרשויות המוסמכות. היזם יהיה רשאי לרשום את היחידות/השטחים הנ"ל כיחידות/שטחים נפרדים במסגרת רישום הפרצלציה ו/או הבית המשותף ולהעניק את הזכויות בהן לחברת חשמל ו/או לחברת הגז ו/או לחברת בזק ו/או לחברת תקשורת ו/או לעיריית רמת גן לפי העניין. כמו כן יהיה היזם רשאי להעניק לגופים אלה זכויות מעבר לאחזקה ולתיקונים, זכויות להנחת כבלים וצנרת, זיקות הנאה, וכל זכות אחרת שתידרש על ידם. כל תמורה שתשולם ע"י מי מבעלי הזכויות כאמור תגיע ליזם. הוראות סעיף זה תחולנה גם אם תהיה דרישה של בזק להקמת חדר מיתוג, בשינויים המחויבים.
- 14.14. היזם יהיה רשאי, אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך המתחם והבניין החדש, בעצמו או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבניין החדש לבדו ובין אם הן משמשים, מחברים ומקשרים בניינים אחרים. הבעלים יאפשרו ליזם ו/או לרשויות ו/או לגופים העוסקים בנ"ל, לפקדיהם ולפועליהם, להיכנס לבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, ובלבד שהיזם יפעל ככל הניתן לצמצום ההפרעה לבעלים ויאפשר בכל עת גישה סבירה לבניין ולדירות החדשות.
- 14.15. אופן והיקף ההוצאה לפועל של העבודות שיבוצעו על ידי היזם כלעיל, כולל המיקום, הגודל, הצורה והחומרים בקשר לכך יקבעו על ידי היזם לפי שיקול דעתו, ובהתחשב בדרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לתקנים והוראות הדין.

15. מפקח מטעם הבעלים

- 15.1. כלל הבעלים במתחם, ולאחר החלטת הנציגות, יהיו רשאים למנות מפקח אחד מטעמם, ולא חברת ביקורת מבנים, על מנת לוודא כי היזם מבצע את פעולות התכנון והבניה בהתאם להוראות הסכם זה, המפרט והתכניות המפורטות (לעיל ולהלן: "**המפקח מטעם הבעלים**"). היזם יישא בשכר טרחת המפקח בסכומים ובמועדים כפי שייקבעו בין המפקח מטעם הבעלים לבין היזם. יובהר כי המפקח מטעם הבעלים יהא רשאי לבקר את עבודות הקמת ותכנון הפרוייקט בקשר עם דירות הבעלים החדשות, בלבד.
- 15.2. היזם יאפשר למפקח מטעם הבעלים לבדוק את התכניות ומצב העבודות בשטח ויספק לו, לבקשתו, העתק מכל תכנית ו/או תרשים ו/או מסמך אחר הדרוש לצורך בדיקה ופיקוח על ביצוע העבודות. היזם יאפשר למפקח מטעם הבעלים לבצע ביקורות באתר הבניה, לפחות אחת לשבוע. העתק מדוחות הפיקוח שיופקו על ידי המפקח מטעם הבעלים יועברו ליזם.
- 15.3. 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 מהתחייבויותיה ואחריותה על פי הסכם זה.
- 15.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם לא יהיה כפוף למפקח מטעם הבעלים ולא יהיה מחויב לנהוג בהתאם להוראותיו ו/או הנחיותיו ו/או פניותיו. פניותיו של המפקח מטעם הבעלים ישמשו כהמלצה בלבד והיזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם יהיה רשאים לשקול את הדברים ולנהוג בהתאם

16. תשלומים ומסים

- 16.1. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודות ובמילוי התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה, ישולמו ע"י היזם, והכל בכפוף למילוי התחייבויות הבעלים ולנכונות הצהרותיהם, ואלא אם הושתו במפורש על הבעלים.
- 16.2. היזם יישא בשכ"ט עוה"ד של הבעלים כמפורט בהסכם שכ"ט בין הבעלים לבין עוה"ד של הבעלים כפי שיאושר על ידי היזם בכתב ומראש.
- 16.3. היזם יישא בהוצאות קידום ואישור התב"ע החדשה בהתאם להוראות הסכם זה וכלל הוצאות התכנון והיועצים בפרויקט.
- 16.4. היזם יישא בכל ההוצאות בגין הריסת המבנים הקיימים במקרקעין, ובניית הפרויקט לרבות הוצאות מים וחשמל לבניה, ביטוח קבלנים, חומרים, עבודה, גידור, שילוט, מהנדסים, אדריכלים, מתכננים, יועצים, מודדים וכו'.
- 16.5. ככל וההסכם ייכנס לתוקף עקב התקיימות התנאים המתלים ובלבד שההסכם לא בוטל ע"י היזם, ובכפוף לניצול כל פטור אפשרי העומד לזכות הבעלים, היזם יישא בהיטל ההשבחה בגין הפרויקט.
- 16.6. היזם יישא באגרות והיטלי פיתוח, לרבות פיתוח תשתיות והיטלי סלילת כביש ומדרכה הנדרשים לצורך קבלת היתרי בניה לבניית הבניין החדש ו/או דירת הבעלים (אלא אם מדובר בהיטלים שחיובם נדרש ו/או נוצר עובר להגשת הבקשה להיתר הבנייה או שלא בקשר עם הפרויקט, שאז יחולו וישולמו ע"י הבעלים).
- 16.7. היזם יישא בהוצאות חיבור הבניין החדש לרשת החשמל, המים הביוב הגז למעט מונים.
- 16.8. היזם יישא במלוא ההוצאות הנדרשות והקשורות לרישום הפרצלציה בגין התב"ע החדשה, אגרות והוצאות רישום הבית המשותף ורישום הבעלות ביחידה החדשה על שם הבעלים ולמעט אגרות רישום משכנתת הבעלים, אשר יחולו וישולמו ע"י הבעלים.
- 16.9. הבעלים מסכימים, מתחייבים וממחים בזאת באופן בלתי חוזר ליזם כל זכות ו/או יתרה ו/או פטור בקשר לדירתם אשר יעמדו ככל שיעמדו לרשותם על פי כל דין מאת וכלפי כל רשות, ובכלל זה עיריית רמת גן והוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, בכל הנוגע לאגרות בנייה ו/או היטלים (לרבות היטל השבחה), אם וככל ויהיו, אשר חובה לשלםם כתנאי, בין היתר, להוצאת היתר בניה ובניית הבנין החדש וכן לביצוע העסקה או למימוש הפרויקט בכללותו, לרבות קבלת זיכוי בגין החיבורים הקיימים בדירה לחשמל, גז ומים, ושם יזקפו אותם לטובת היזם יביא הדבר לחסכון בעלויות היזם, לרבות זיכוי בגין אגרות בניה ששולמו בגין היחידות הקיימות, אשר ייזקף לזכות היזם ולרבות ניצול כל פטור מארנונה לנכס ריק. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם על מנת שייזקפו תשלומיהם או זכויותיהם לטובת היזם כאמור ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך. היזם רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח התכנוני ו/או המיסוי ו/או בייפוי הכוח הבלתי חוזר לצורך שימוש בזיכוי האגרות ו/או ההיטלים ו/או הפטורים כאמור, בהודעה מראש לב"כ הבעלים. היזם יהא רשאי לעשות שימוש בפטור מארנונה בגין נכס ריק.
- 16.10. היזם יפעל ככל יכולתו לצורך אישור הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי בהתאם לסעיף 49יט לחוק מיסוי מקרקעין אשר יהיה בו כדי לפטור את הבעלים, במידה ויהיו זכאים לכך, מתשלום מס שבח בגין עסקה זו. במידה ולא יינתן אישור הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי כאמור (והיזם ויתר על התקיימות תנאי מתלה זה) ו/או שווי דירת התמורה יעלה על תקרת השווי הפטורה ממס לפי חוק מיסוי מקרקעין, והיזם לא מימש את זכות הביטול המוקנית לו שעניינה חבויות מס, ובמידה ומוקנה לבעלים פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 49 ב' לחוק מיסוי מקרקעין או מוקנה לו כל פטור אחר/חישוב לינארי על פי החוק הנ"ל, כי אז מתחייב הבעלים להשתמש בפטור הנ"ל.
- 16.11. הבעלים מתחייבים, כי ככל שלא ינתן הפטור על פי סעיף 49 כב בחוק מיסוי מקרקעין, לעשות שימוש בפטור ממס שבח ומס רכישה במכירת הדירה הנוכחית ובקבלת ורכישת הדירה החדשה עפ"י החלופות בחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "הפטורים"), ככל ויהיו זכאים במועד בו התבקשו לעשות כן ע"י היזם. הבעלים מתחייבים (גם במקרה שינתנו הפטורים לפי סעיף 49 כב) להשתמש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת להם

עפ"י דין, ככל ויהיו זכאים במועד בו התבקשו לעשות כן, בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על היזם על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור מתשלום היטל השבחה ו/או פטור מתשלום מס שבח ו/או פטור ממס רכישה לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין, לרבות פטור בגין דירת מגורים יחידה ו/או חישוב לינארי ו/או בהתאם לכל הוראת חוק אחרת ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או נכות ו/או גובה הכנסה ו/או חישוב מס עפ"י פריסה ו/או עולה חדש ו/או שכול חו"ח ו/או כל פטור או הקלה אחרת הקשורה בבעלים אשר תביא לחסכון מרבי במס. הבעלים מתחייב לשתף פעולה עם היזם, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה, והוא מסמך בזאת את היזם לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכוח מטעם הבעלים.

16.12. ככל שמי מיחידי הבעלים אינו רשום כעוסק לצרכי מע"מ ואין לו תיק במע"מ, תוצא ע"י היזם חשבונית עצמית לפי תקנה 6 ב לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976 .

16.13. ככל שיתברר מסיבה כלשהי כי הבעלים אינם זכאים לפטור ממס שבח כאמור, בשל כך שהם בעלים של יותר מדירה אחת במתחם או שהדירה מהווה אצלם מלאי עסקי או שקיבלו את הדירה הנוכחית מ"קרוב" במהלך 24 חודשים שקדמו לחתימת הסכם זה בהתאם לקבוע בסעיף 49כב(ב) בחוק מיסוי מקרקעין או מכל סיבה אחרת, וככל שמיסים כאמור יוטלו בגין העסקה נשוא הסכם זה, ישאו בהם הבעלים כאמור וישלמו אותם במועד החוקי. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם את מס השבח כאמור והסכומים שישולמו על ידו יהיו חוב של הבעלים ליזם ויחולו ההוראות הרלבנטיות.

16.14. היזם ישלם 100% מתשלומי ועד הבית בגין דירות היזם שלא תימכרנה.

16.15. היזם יהא רשאי להתקשר עם חברת ניהול למתן שירותי ניהול ותחזוקה לבניין החדש, בתיאום עם הנציגות, והבעלים מתחייב לחתום ולהתקשר עם חברת הניהול ולשאת בתשלומי חברת הניהול בהתאם להסכם הניהול שיסוכם בין היזם וחברת הניהול, לתקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד אכלוס 3 דירות בפרויקט, ולאחריה יחליטו בעלי הדירות בפרויקט אם להמשיך את ההתקשרות עם חברת הניהול, אם לאו (אלא אם תהיה דרישת רשות מוסמכת הקובעת אחרת).

16.16. שולמו על ידי היזם אגרות, מיסים, היטלים וכיוצ"ב תשלומים לרשות כלשהי, זכאי היזם, במידה ויבוטל ההסכם, לדמי החזר או ההשבה במידה והוא שילם סכומים אלה מאת הרשויות ו/או מאת הבעלים, ככל והרשויות השיבו כספים אלו לבעלים. סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה של הזכות להשבת התשלומים. להבטחת האמור, יחתמו הבעלים על כתב המחאה מתאים שיופקד בידי הנאמנות של ב"כ היזם, אשר יהיה רשאי להעבירו ליזם לאחר מתן התראה מוקדמת בכתב בת 21 יום לב"כ הבעלים.

16.17. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי לא תחול על היזם חבות לשאת בהוצאות משפטיות מעבר לקבוע בחוזה זה, לרבות הסדרת הליכי רישום של הדיירים במצבם טרם התקשרותם בחוזה זה.

הבעלים מצידם ישאו בתשלומים הבאים כדלהלן:

16.18. כל תשלום אשר הושת במפורש על הבעלים בהסכם זה לעיל ולהלן.

16.19. כל התשלומים והמיסים העירוניים ו/או הממשלתיים החלים על היחידה הקיימת ובגין חלקה היחסי ברכוש המשותף עד למועד בו פונתה על ידם היחידה הקיימת בפועל, לרבות אך לא רק גז, חשמל, מים, ארנונה, היטלים, מס רכוש, וכיו"ב, וכן תשלומים בהם היה נושא הבעלים אילולא נכרת היה הסכם זה ואשר הוטלו טרם מועד הפינוי. מוסכם בזאת כי היזם יהא רשאי להשתמש בכל פטור מארנונה לנכס ריק אשר הבעלים זכאים לו.

16.20. כל חובות עבר (קרי: חובות שהוטלו או התגבשו טרם מועד חתימת הסכם זה או מועד הפינוי, לפי העניין), לרבות בגין היטלי פיתוח, ככל שקיימים וכן כל קנס ו/או תשלום עקב חריגות בנייה ו/או בנייה קיימת ללא היתר במקרקעין, ככל שקיימים, והבעלים יהא אחראי לסילוק כל טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור, על חשבונו. ככל וניתנו ו/או יינתנו ע"י רשות מוסמכת זיכויים כלשהם בקשר עם הבנייה במקרקעין, לרבות בכל הנוגע לאגרות ו/או היטלים ו/או לזיכויים בגין החיבורים הקיימים ביחידות הקיימות לחשמל, גז ומים, יהיו אלו של היזם.

16.21. כל התשלומים ו/או המסים ו/או ההיטלים שיחולו על דירת הבעלים החדשה ובגין חלקה היחסי ברכוש המשותף מיום מסירת הדירה החדשה ו/או מהיום שנקבע לקבלת החזקה בה (במקרה בו הבעלים לא הגיע/סירב לקבל חזקה), לפי המוקדם. יובהר, כי אם מועד המסירה יתעכב בשל סיבות התלויות בבעלים,

יהיה הבעלים אחראי לתשלומים הנ"ל לגבי יחידת הבעלים, החל מהמועד המקורי שנקבע למסירה לפי חוזה זה.

16.22. הבעלים אחראי להתקשר עם הרשויות בקשר עם חיבור דירתו החדשה לרשת המים חשמל גז, בזק טל"כ וכו'. למען הסר ספק החיבורים למערכות ישולמו על ידי היזם למעט דמי פיקדון ותשלום עבור המונים שיחולו על הבעלים.

16.23. מס רכישה בגין קבלת הדירה החדשה, מס שבח בגין מכירת יחידת המגורים המקורית וזכויות הבנייה הצמודות לה ומס ערך מוסף בגין שירותי הבנייה שמעניק היזם, ככל ומסים אלו יחולו (ככל ויתברר ביחס למי מיחיד הבעלים כי על אף ההכרזה אינו זכאי באופן ספציפי לפטור ו/או במקרה בו מוקצית לבעלים דירה ששוויה עולה על תקרת הפטור לפי חוק מיסוי מקרקעין).

16.24. (בוטל)

16.25. במקרה והבעלים לא ישלם איזה מהמסים, התשלומים וההיטלים אשר חויב בהם עובר לחתימת הסכם זה ו/או חויב בהם במפורש עפ"י הסכם זה – במועד, לרבות תשלומים להסרת שעבודים ו/או מניעות מזכויות הבעלים ו/או לפינוי שוכרים, ויהיה בכך כדי לעכב את העברת הזכויות בממכר לידי היזם או את הוצאת היתר הבניה או השלמת איזו מהתחייבויות היזם, רשאי היזם לשלם חיובים אלו של הדייר, לאחר התראה בת 21 ימים או במועד מוקדם יותר, ככל והמועד לתשלום נקבע עפ"י דין. תשלומים אלה ייחשבו כחוב ליזם ויחולו עליהם ההוראות הרלבנטיות להלן.

16.26. מובהר, כי בכל מקרה בו חב הבעלים בתשלום כספי כלשהו ליזם או לכל צד ג' שהוא על פי הסכם זה לרבות מקום בו נשא היזם בהוצאות ו/או תשלומים עבור או בשם הבעלים (לעיל ולהלן: "**החוב ליזם**"/"**חוב הדייר ליזם**"/"**חוב הבעלים ליזם**" או **כל הטיה דומה**), יישא החוב ליזם הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור של 8% ובכל מקרה לא פחות מהריבית הנקובה בהסכם הליווי, ומע"מ עליהם, וזאת ממועד היווצר החוב ו/או ביצוע התשלום ע"י היזם. ככל והבעלים לא ישיב את החוב ליזם, לאחר שיקבל התראה על כך מראש ובכתב של 14 ימים, יהיה היזם רשאי לנהוג בכל אחת או יותר מהחלופות להלן:

16.26.1.1. תעמוד ליזם זכות קיזוז כנגד הבעלים. היזם זכאי לקזז את החוב ליזם מכל סכום ו/או תמורה אשר מגיע לבעלים מאת היזם, לרבות דמי השכירות.

16.26.1.2. לעכב את מסירת הדירה החדשה עד לפירעון החוב ויראו אותו כמי שקיבל את הדירה ויחולו עליו כל התשלומים והחובות כמפורט בהסכם זה החל מהמועד שנועד להיות יום המסירה בהתאם להוראות הסכם זה.

16.26.1.3. למסור לבעלים את הדירה החדשה כשהיא כוללת הפחתות ממפרט הדירה החדשה בסכום השווה לגובה החוב על פי אישור המפקחים מטעם הצדדים (לעניין שווי ההפחתה מהמפרט), כך, למשל, שלא יסופקו לדירה מתקנים ו/או כלים ו/או כל חלק מהם, כגון כלים סניטריים, ארונות וכד', ובמקרה כזה הבעלים מתחייבים לקבל את הדירה החדשה במצבה כאמור, כשהיא כוללת את ההפחתות כאמור.

16.26.1.4. להקצות לו דירה בקומה נמוכה יותר ו/או במיקום אחר בסכום השווה לגובה החוב (על פי מחירון היזם שיהיה באותה עת) ו/או למסור לבעלים את הדירה החדשה כשהיא כוללת הפחתות משטח הדירה החדשה בסכום השווה לגובה החוב (על פי מחירון היזם שיהיה באותה עת), ובמקרה כזה הבעלים מתחייבים לקבל את הדירה החדשה בשטחה ו/או במיקומה כאמור.

במקרה של ביצוע שנמוך כאמור, ינוכה/יקוזז מכל שווי שנמוך שביצע היזם רכיב המע"מ בגינו. לשם הדוג, ככל שהיזם שינמך את דירת הבעלים מדירה שהוקצתה לו בהליך הבחירה כאמור וההפרש יעמוד על סך של 200,000 ₪ כשהוא כולל מע"מ, אזי משווי זה יופחת רכיב המע"מ (אשר נכון למועד חתימת הסכם זה עומד על 17%) דהיינו, הסכום שידווח בגין השנמוך יהיה סך של 170,940 ₪ והכל מבלי לפגוע בזכויות היזם ע"פ הסכם זה ו/או ע"פ הדין.

16.26.1.5. לשעבד את זכויות הבעלים בקשר לדירה לטובת היזם ו/או לטובת מוסד פיננסי כלשהו לבחירת היזם. הבעלים מתחייב לחתום על כל מסמך, שטר משכון, שטר משכנתא, הודעת משכון, ייפוי כח ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך רישום השעבוד ו/או המשכון ו/או

המשכנתא כאמור לעיל, בפנקסי המקרקעין ו/או במרשם המשכונות ו/או במרשם החברות. זכות היזם על פי סעיף זה תובטח בהוראות מתאימות ביפוי הכוח הבלתי חוזר מאת הבעלים. להבטחת האמור לעיל וביצוע הפעולות עפ"י סעיף זה, רשאי היזם ו/או ב"כ היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח אשר ניתן לו ע"י הבעלים. לא יוחזרו הסכומים ששולמו או חולטו כאמור, בתוספת הריבית שנצברה עליהם וההוצאות, בתוך 180 יום מהמועד שנקבע למסירת דירת הבעלים החדשה לידי (כהגדרתו להלן) יהיה היזם רשאי לממש את השעבוד שנרשם לטובתו.

16.27. היו חלוקים הצדדים ביחס לגובה החוב ו/או היו חלוקים המפקחים בנוגע לגובה ההפחתה במפרט כאמור לעיל, יכריע בנושאים הנ"ל הפוסק.

16.28. ב"כ היזם/קבלן ו/או ב"כ הבעלים יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכח שניתן על ידי הבעלים על פי הסכם זה לצורך ביצוע כל פעולה האמורה בסעיף זה, לפי בקשת היזם בכתב, בהתראה בת 21 ימים לב"כ הבעלים.

16.29. כל אחד מיחיד הבעלים מסכים כי אין באי קבלת החזקה בדירה בשל עכבון כאמור לעיל בכדי לגרוע מחובתו לשלם את כל החובות בקשר עם דירת הבעלים החל מהמועד שנועד למסירת הדירה לבעלים בהאם להוראות הסכם זה, כאילו קיבל את החזקה ובכלל זה יישא אותו הבעלים בתשלומי ארנונה ומים, תשלומים לנציגות הבית המשותף וכן אין בכך כדי לגרוע מחובתו של הבעלים להחזיר ליזם את ערבות דמי השכירות ואת ערבות חוק המכר וכן לספק כל אישור אחר שיידרש ליזם לצורך מסירת החזקה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.

16.30. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדת ליזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.

17. ליווי בנקאי ומשכנתת הבעלים

17.1. הבעלים מצהיר כי ידוע לו שבכוונת היזם לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי שיקבל מהגורם המממן בשיטת "פרויקט סגור".

17.2. כנגד מסירת הערבות הבנקאית לבעלים כהגדרתה להלן, ו/או הסדר אשר יבטיח הנפקת הערבות הבנקאית היזם יהיה רשאי לשעבד לטובת הגורם המממן, בשעבוד ומשכנתא בדרגה ראשונה (וכן מדרגה שניה לטובת הקרן שתשלם, ככל ותשלם את ההון העצמי), את כל זכויות הבעלים במקרקעין וביחידה הקיימת, לרבות כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות, כאשר הן נקיות מכל זכות צד שלישי כלשהו.

הבעלים מתחייב לשתף פעולה, להמציא ולחתום כל מסמך עם היזם ו/או עם הגורם המממן על מנת להסדיר את העמדת השעבודים לטובת הגורם המממן ולשם כך ימשכן זכויותיו ביחידה ובמקרקעין לטובת הגורם המממן במשכנתא מדרגה ראשונה שתירשם בלשכת רישום המקרקעין, וכן ימשכן את זכויותיו אצל רשם המשכונות ואצל רשם החברות (לפי העניין) והכל בהתאם לדרישות הגורם המממן. ככל וידרש לשם שעבוד זכויות הבעלים לטובת הגורם המממן, הבעלים מתחייב להמציא אישור עירייה (לרבות אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה) המופנה ללשכת רישום המקרקעין בדבר היעדר חובות וכן לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או כתב הסכמה ו/או הודעה לערב/לממשכן ו/או ייפוי כוח לטובת הגורם המממן ו/או כל מסמך אחר שיידרש ע"י היזם ו/או ע"י הגורם המממן, בנוסח ובתנאים שייקבעו ע"י הגורם המממן, בכפוף לזכות ב"כ הבעלים להעיר הערות סבירות ומקובלות על מסמכי הגורם המממן אשר הבעלים נדרשים לחתום עליהם, באופן שבו המשכנתא תהיה בתנאי נון ריקורס, כך של גורם המממן לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הבעלים למעט מימוש השעבוד.

17.3. ב"כ הבעלים יעביר את התייחסותו בתוך לא יאוחר מ- 7 ימי עבודה מיום שהועברו אליו מסמכי הגורם המממן אשר הבעלים נדרשים לחתום עליהם. מוסכם בזאת, כי ככל וב"כ הבעלים לא העיר הערותיו בתוך 7 ימי עבודה מיום שהועברו אליו מסמכי הגורם המממן אשר הבעלים נדרשים לחתום עליהם, יראו בבעלים כמי שהסכימו לאמור במסמכים אלו.

17.4. ככל שהדבר יידרש, היזם והבעלים (או עוה"ד בשמם) יבצעו הליך של "קלוזינג" בלשכת רישום המקרקעין בו באותו המעמד תירשם המשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן של היזם ובד בבד יוסרו כל המגבלות על זכויות הבעלים ביחידה הקיימת, לרבות משכנתת הבעלים ותימסר

- לב"כ הבעלים ערבות הבעלים.
- 17.5. ככל והזכויות ביחידה הקיימת רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הבעלים לדאוג לחתימתו של בת/בן הזוג על הסכמתם לשעבוד, אם ידרוש זאת הגורם המממן וכן על כל מסמך אחר אשר יידרש ע"י הגורם המממן, לרבות מסמך ויתור על זכויותיהם בדירה.
- 17.6. חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הסמכה בלתי חוזרת לעוה"ד של הבעלים והיזם לנהל בשמם ובמקומם מגעים עם הגורם המממן, להגיע לכל הסדר עימו ביחס לתנאי הליווי הבנקאי ו/או השעבוד ולחתום בשמם על כל מסמך, הסכם והתחייבות בקשר עם האמור.
- 17.7. מוסכם, כי הערבות הבנקאית או פוליסת הביטוח שתימסר לבעלים תהיה ערבות/פוליסה בנוסח הקבוע חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות), והכל בסכום שישקף את שווי הדירה החדשה בבניין החדש כפי שיקבע על-ידי שמאי הגורם המממן בדו"ח אפס שיכין עבור הגורם המממן (להלן ולעיל: **"הערבות הבנקאית" ו/או "ערבות חוק המכר" ו/או "הערבות" ו/או "הערבות לבעלים"**).
- 17.8. כל העלויות הכרוכות בהנפקת הערבות תחולנה על היזם. הערבות הבנקאית תהיה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים, החל ממועד הנפקת הערבות. הערבות תועמד עבור כל אחד מבעלי הדירות הקיימות בנפרד (ולבני זוג ושותפים יחדיו).
- 17.9. הערבות תופקד בנאמנות בידי עוה"ד של הבעלים, אשר ינהגו בה בהתאם לכתב ההוראות לנאמן המצורף **כנספח יב'** לחוזה זה. יובהר כי הערבות תוחזק בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים עד לפינוי כל הדירות הקיימות במקרקעין.
- 17.10. מוסכם כי מימוש הערבות לבעלים יוכל להתבצע רק בהחלטת הרוב המיוחס מבין הבעלים כהגדרתו לעיל (מתוך המתחם ו/או מתוך המקרקעין הנכללים באותו שלב פינוי ע"פ התב"ע החדשה לפי העניין) ובהתראה בכתב ליזם ולב"כ היזם של 45 ימים מראש. בהתראה תפורט העילה הנטענת למימוש הערבות, ויצורף לה תצהיר התומך בעובדותיה, ערוך כתצהיר לבית המשפט ותינתן ליזם אפשרות סבירה לתיקון עילת המימוש, בטרם תועבר הערבות כאמור. כנגד מימוש הערבות כאמור, מוותרים הבעלים על כל זכויותיהם בקשר עם היחידות הקיימות ו/או היחידות החדשות ו/או המקרקעין ו/או המתחם, בהתאם לאמור בחוזה זה, וכן ישתפו פעולה עם היזם והבנק על מנת להעביר זכויותיהם במקרקעין לטובת היזם ו/או מי שעליו יורה הגורם המממן ויחתמו על כל המסמכים ו/או טפסים ו/או ההצהרות הדרושים לצורך כך.
- 17.11. ידוע לבעלים והם מסכימים לכך כי בכל מקרה של מימוש הערבות הבנקאית כאמור לעיל מתחייבים הבעלים לחתום על כל מסמך ו/או שטר ו/או בקשה ו/או הצהרה ככל שיידרש. בלי לגרוע מהתחייבות הבעלים כאמור, יהא ב"כ היזם רשאי (אך לא חייב) לעשות שימוש בייפוי הכוח על מנת לבצע בשם הבעלים ובמקומם איזו מהפעולות האמורות לעיל.
- 17.12. הבעלים נותנים בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ הצדדים לחתום על כל מסמך שידרש לשם ביצוע אילו מהפעולות הנזכרות בסעיף זה ככל שהדבר יידרש והם לא יבואו בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לכך. חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת למי מב"כ הצדדים לפעול מכוח יפוי הכח כאמור.
- 17.13. בכל מקרה בו יממש הבעלים את הערבות ויקבל את סכום הערבות, יהיה הבעלים חייב להשיב ליזם את ערבות דמי השכירות והצדדים מורים בזאת לב"כ הבעלים להשיב במקרה כנ"ל את ערבות דמי השכירות לידי היזם, ולפנות את המקרקעין (ככל שנמסרו לו).
- 17.14. ככל ורשומה משכנתא לטובת בנק הבעלים על זכויות הבעלים ביחידה הקיימת, ולשם הסרתה, יסכים היזם להסב לטובת הבנק הממשכן את הערבות שתועמד לבעלים, כולה או חלקה, וזאת כנגד מחיקת השעבוד לטובת בנק הבעלים (להלן: **"הסבת הערבות"**), ובלבד שלא תיפגענה זכויות היזם או הגורם המממן על פי הסכם זה.
- ככל ויחול תשלום עמלה ו/או אגרה בגין הסבת הערבות, יישא היזם בתשלום זה. יובהר כי ככל שבנק הבעלים לא ייתן הסכמתו למחיקת המשכנתא כנגד הסבת הערבות, מתחייב היזם להעמיד בטוחה אחרת/נוספת לבנק הבעלים (להלן, **"הבטוחה האחרת"**), ובלבד שסכומן הכולל, עבור כלל הבעלים, לא יעלה על הסך של 20,000,000 ₪, (להלן: **"הסכום המקסימאלי"**) ובכפוף לכך שהבעלים עמדו בהתחייבותיהם לפי הסכם זה לעיל שלא להגדיל את סכום ההלוואות ושלא ליטול

- הלוואות חדשות. על סכום הבטוחה האחרת שעל היזם להעמיד לטובת הבנקים הממשכנים של הבעלים על הסכום המקסימאלי כהגדרתו לעיל, יהא רשאי היזם לבטל הסכם זה בהודעה לבעלים ולבעלים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דירשה כלפי היזם בשל כך.
- עוד כפופה העמדת הבטוחה האחרת לבנק הבעלים, לכך שהבעלים ובנק הבעלים יחתמו עם היזם על הסדר מקובל ביחס לתנאי מימוש הבטוחה האחרת ולזכותו של היזם לבוא בנעלי בנק הבעלים, כבעל המשכנתא/המשכון במקרה של חילוט הערבות. מומשה הבטוחה האחרת ייחשב הסכום שמומש כחוב של הבעלים ליזם ויחולו הוראות ההסכם הרלבנטיות לעניין זה.
- 17.15. הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך מקובל ואשר נוסחו הוצג לב"כ הבעלים והדרוש לצורך הסבת הערבות.
- 17.16. לבעלים ידוע כי ככל ותוסב הערבות או חלק ממנה כאמור לעיל ו/או תינתן לבנק הבעלים בטוחה אחרת, יופחת סכום הערבות המוסבת וסכום הבטוחה האחרת מסכום הערבות הבנקאית לה היו זכאים אילולא הייתה להם משכנתא (להלן: "**הערבות המופחתת**").
- 17.17. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד הסבת הערבות כאמור לעיל, יימחקו גם המשכון אצל רשם המשכונות ו/או השעבוד ברשם החברות על זכויות הבעלים, ככל ורשומים כאלה.
- 17.18. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ובסעיף סעיף 25 להלן, הבעלים מצהירים ומתחייבים כי, ככל ויבקשו להעביר זכויותיהם בדירה לאחר חתימת הסכם זה (ולפני חתימת הסכם הליווי מול הגורם המממן), יידעו את הנעבר ואת הבנק אשר יעמיד לנעבר מימון לצורך רכישת הדירה, בדבר חתימת הסכם זה וקיום הפרויקט, וכי יקבלו אישור בכתב מאת הבנק שיעמיד לנעבר מימון כאמור, כי ידוע לו שהוא עתיד לקבל ערבות בתנאי חוק מכר ולא ערבות בנקאית אוטונומית לצורך הבטחת זכויותיו בדירה, וזאת אף אם בנק הבעלים המעביר, קיבל במקור ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת זכויותיו.
- 17.19. הבעלים בחתימתם על הסכם זה נותנים הוראה בלתי חוזרת לעוה"ד של הבעלים להחזיר את הערבות שהופקדה בידיו לגורם המממן ו/או ליזם לצורך ביטולה, וזאת בהתמלא התנאים המצטברים הבאים:
- 17.19.1. התקבלה תעודת גמר לבניין בו מצויה דירת הבעלים הרלוונטית.
- 17.19.2. הדירה החדשה נמסרה לידי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה.
- 17.19.3. נמסר לבעלים מהגורם המממן מכתב החרגה בלתי מותנה בנוגע לדירה החדשה, והדירה החדשה נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהו, למעט זכויות צד ג' שמקורן בסיבה התלויה בבעלים ו/או זיקת הנאה ו/או הערות תכנוניות לבקשת הוועדה, כגון תקנה 27.
- 17.19.4. ניתנה לבנק הבעלים התחייבות לרישום משכנתא לטובתו על זכויות הבעלים בדירה החדשה (וכנגד זאת ישיב בנק הבעלים את הערבות שהוסבה לטובתו ואת הבטוחה האחרת, ככל וניתנה).
- 17.20. הבעלים מצהירים כי ידוע להם שבמסמכי הליווי יוסכם כי מעת שעבוד המקרקעין והעמדת הערבות לבעלים, הבעלים יוותרו כלפי הבנק על זכותם לבטל חוזה זה לפי תנאיו ו/או לפי הדין.
- 17.21. ככל שהבנק ידרוש מהיזם לפעול לביטול רישום צו הבית המשותף ולרישום שעבוד הליווי על זכויות הבעלים במקרקעין (הבלתי מסוימות) לאחר ביטול הרישום כאמור, יפעלו הבעלים בשיתוף עם היזם לצורך ביצוע פעולות הרישום כאמור, יבצעו כל פעולה הנדרשת מהם לצורך כך ובכלל זאת יחתמו על כל מסמך נדרש שיוצג ויאושר על ידי באי כוחם כאמור לעיל.
- 17.22. ב"כ הבעלים ייעשה שימוש בייפוי כוח הבעלים אם נבצר מהבעלים לחתום על המסמכים האמורים לעיל, או אם הם סירבו לעשות כן בניגוד להוראות חוזה זה. חתימת הבעלים על חוזה זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לב"כ הבעלים לפעול מכוח יפוי הכח כאמור.

18. מסירת הדירה החדשה לבעלים

- 18.1. היזם ימסור את החזקה בדירה החדשה לבעלים ו/או יעמידה לרשותו, כשהיא ראויה למגורים ולאחר קבלת תעודת גמר לבניין וכשלפחות מעלית אחת שמישה בבניין, לא יאוחר ממועד סיום הבנייה, על האורכות המותרות לפי הסכם זה (להלן: "**מועד המסירה**"), ובכפוף לכך שלא יחולו עיכובים התלויים בבעלים ו/או בבעלי זכויות אחרים במתחם במהלך תקופה זו. כל עיכוב התלוי בבעלים ו/או בבעלי זכויות אחרים במתחם,

ידחה את מועד המסירה בתקופה הזוהה לתקופה במהלכה התעכב ביצוע העבודה ו/או העבודה לא התנהלה כסדרה עקב העיכוב. על אף האמור, יהיה היזם רשאי להקדים את מועד המסירה בכפוף למתן הודעה בכתב בת 30 יום מראש לבעלים.

18.2. על אף האמור, אם כתוצאה מאירוע בנסיבות פוטורות, תחול הפרעה בבניה או יחול עיכוב בהשלמת הדירה החדשה אשר היזם עשה כמיטב יכולתו ובסבירות הנדרשת בנסיבות העניין לסלקם ואשר בגינם תתעכב השלמת הבניה ו/או חיבור הדירה החדשה ו/או הבניין החדש לרשת החשמל ו/או לרשת המים ו/או לרשת התיעול והביוב ו/או אשר יהיו תלויים בספק החשמל ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או עירוניות והיזם פעל ובסבירות הנדרשת בנסיבות העניין לסלקם, אזי מועד המסירה יידחה בהתאמה בתקופת העיכוב וכן תקופה נוספת של 30 יום נוספים, לצורך הערכות לחזרה לעבודה סדירה. דחייה במועד המסירה בנסיבות דלעיל לא תזכה את הבעלים בסעד.

18.3. איחור שלא יעלה על תשעים יום במועד המסירה מכל סיבה שהיא, לא יחשב כהפרת ההסכם על ידי היזם ולא יזכה את הבעלים בתרופה כלשהי (להלן: "**תקופת הגרייס**"). יובהר כי תקופת הגרייס תיכנס לתוקפה אוטומטית, למעט אם הודיע היזם אחרת לב"כ הבעלים. היזם יישא בדמי השכירות בתקופת הגרייס, אלא אם כן העיכוב נוצר בשל מעשה ו/או מחל של הבעלים.

18.4. ככל שהבעלים יבצע שינויים ו/או תוספות בדירה הרי שמועד המסירה ידחה בהתאם לפרק הזמן הנדרש לביצוע שינויים/תוספות שנתבקשו ע"י הבעלים, אם וככל שהדבר נאמר במפורש בכתב ההזמנה/הסכם השינויים.

18.5. במהלך התקופה בה ידחה מועד המסירה עקב ביצוע השינויים בדירת הבעלים לבקשת הבעלים, לא ישולמו לבעלים דמי השכירות.

18.6. הבעלים לא יתפסו ולא יהיו זכאים לתפוס חזקה בדירה החדשה לפני שהדירה החדשה תימסר לרשותם בהתאם להוראות הסכם זה.

18.7. במועד המסירה וכתנאי למסירת הדירה החדשה בפועל (ובלבד שבאותו מועד קיימת תעודת גמר לבנין החדש), ימציא הבעלים ליזם את כל המסמכים והאישורים הבאים. יובהר כי תנאי למסירה הוא שבמועד המסירה תהיינה כל זכויות הבעלים בדירה החדשה ובממכר נקיות מכל זכות צד שלישי (למעט הערות תכנוניות שנרשמו לטובת מוסדות התכנון וכן זיקות הנאה ככל ותידרשנה וזכויות צד ג' אשר נרשמו בגלל הבעלים ו/או משכנתא לטובת בנק הבעלים) ובאופן שאין מניעה לרישום זכויות היזם בממכר כשהן נקיות מכל זכות צד ג' כאמור:

18.7.1. יפוי כוח הבעלים - יפוי כח זה יימסר ליזם על ידי ב"כ הבעלים, ככל ומסיבה כלשהיא לא נמסר ליזם במועד מסירת הערבויות.

18.7.2. ערבות חוק המכר וערבות השכירות אשר תימסרנה ליזם על ידי ב"כ הבעלים;

18.7.3. אישור מס שבח ואישור מס רכוש (ככל הנדרש) וכן אישור מס רכישה (ככל וחל חיוב במס בגין הדירה החדשה), מקוריים ומופנים ללשכת רישום המקרקעין, המאפשרים העברת הממכר ע"ש היזם;

18.7.4. אישור עיריית רמת גן הכולל אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מקור, מופנה ללשכת רישום המקרקעין, בדבר היעדר חובות, המאפשר העברת הממכר ע"ש היזם, שיהיה בתוקף 60 יום לפחות, לאחר מועד העמדת אחרונת יחידות הבעלים;

18.7.5. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין;

18.7.6. יפוי כוח בנוסח המקובל אצל היזם לרוכשי יחידות חתום ומאומת כדין, בצירוף המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערות אזהרה מפורטות לטובת הבעלים, כשהם מאומתים כדין.

18.8. יובהר, כי אין במסמכים המפורטים לעיל להוות רשימה סופית וממצה, והבעלים מתחייבים להמציא ליזם כל מסמך שחובת המצאתו על פי החוזה ו/או הדין ו/או הנוהג חלה על הבעלים וכן לחתום על כל מסמך, לצורך רישום הזכויות בממכר על שמו של היזם.

18.9. הבעלים מתחייב, כי עד למועד המסירה וכתנאי לה, ישלים ויבצע את כל החיובים המוטלים עליו על פי הסכם זה, ככל שחלים, לרבות אך לא רק, סילוק כל חוב ליזם ו/או הקבלן המבצע. לא שילם הבעלים את תשלומיו כאמור, כי אז בנוסף לכל סעד המוקנה לו, יהיה רשאי היזם לשלם במקום הבעלים את התשלומים והתשלומים ייחשבו כחוב ליזם ויחולו עליו ההוראות הרלבנטיות בהסכם זה, ולבעלים

לא תהינה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין כך.

18.10. עד לרישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה החדשה ע"ש הבעלים לא יהיה הבעלים רשאי לבצע שינויים כלשהם המצריכים תיקון צו ו/או תשריט הבית המשותף ו/או שינויים שעלולים לפגוע בקבלת תעודת גמר לבניין החדש.

18.11. מסירת הדירה תבצע בכפוף לחתימת חוזי הספקה ע"י הבעלים עם הרשויות המתאימות.

18.12. סמוך לפני מועד השלמת עבודות הבניה יודיע על כך היזם לבעלים בכתב ויציין את המועד הקבוע למסירת החזקה של יחידת הבעלים החדשה (להלן: "**מועד המסירה בפועל**"). בהודעה יתבקשו הבעלים, לפני מועד המסירה בפועל, וכתנאי לקבלת החזקה ביחידת הבעלים, למלא את כל התחייבויותיהם אשר עליהם למלא על פי הסכם זה לפני מועד המסירה בפועל וכן לפנות לרשות המקומית, לחברת החשמל והגז והטלפון ולחתום על חוזים הנדרשים לצורך חיבור היחידה החדשה למערכות הנ"ל. הבעלים מתחייבים לקבל את החזקה בדירה החדשה במועד המסירה בפועל שנקב בהודעת היזם, ובלבד שנמסר לפחות 14 יום מראש.

18.13. היה מועד המסירה בפועל מאוחר למועד המסירה, כהגדרתו לעיל, ובכפוף לתקופת הגרייס, לאירוע בנסיבות פוטורות ולדחייה במסירה מסיבה התלויה בבעלים, לרבות עקב שינויים בדירות הבעלים (להלן: "**דחיות מותרות**"), ישלם היזם לבעלים פיצוי כספי חודשי של תוספת מדמי שכירות שאותם מקבלים הדיירים על פי הוראות הסכם זה לכל חודש או חלק יחסי ממנו של עיכוב. התוספת ופרקי הזמן יקבעו בהתאם לסעיף 5א לחוק המכר דירות. סכום הפיצוי ישולם במהלך תקופת האיחור יחד עם תשלום דמי השכירות על פי הסכם זה. לצורך חישוב התקופה בגינה יהיו הבעלים זכאים לפיצוי כאמור בסעיף זה, לא יובאו בחשבון תקופת הדחיות המותרות.

מובהר כי איחור במועד מסירת יחידת הבעלים עד 18 חודשים, מעבר לדחיות המותרות עפ"י הסכם זה, לא יקנו לבעלים כל סעד ו/או פיצוי נוסף מעבר לפיצוי הקבוע בסעיף זה לעיל. איחור במסירה של למעלה מ-18 חודשים, מעבר לעיכובים המותרים בהסכם זה, וככל שהעיכוב לא נבע בשל מעשה ו/או מחדל של הבעלים, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה והבעלים יהיו זכאים לכל סעד ו/או תרופה העומדים להם עפ"י כל דין.

18.14. לא יאוחר מ-14 יום לפני מועד המסירה, יהיה הבעלים הרלבנטי רשאי לערוך סיור בדירה החדשה, בנוכחות נציג היזם, הקבלן, הדייר הרלבנטי ו/או מי מטעמו מצויד ביפוי כח הדין ו/או המפקח מטעם הדיירים, במסגרתו יהא רשאי הבעלים לבדוק אם הדירה תואמת את האמור בהסכם זה. הדייר יהא רשאי להביא איש מקצועו מטעמו. הצדדים יחתמו על פרטיכל טרום מסירה (להלן, בהתאמה: "**סיור טרום מסירה**" ו- "**פרטיכל טרום מסירה**") בו יצוין כל ליקוי ו/או אי התאמה ככל שתהיה בין המפרט לבין האופן שבו נבנתה הדירה החדשה.

18.15. היזם ישלם ו/או יתקן עד למועד מסירת החזקה את כל ההשלמות ו/או הליקויים ו/או הפגמים אשר נרשמו בפרטיכל המסירה ואשר מונעים שימוש סביר בדירה.

18.16. מוסכם כי במקרה של ליקויים ו/או אי התאמות שאינם גורעים מאפשרות המגורים הסבירים בדירה תימסר החזקה בדירה בפועל, והיזם/קבלן יהיה רשאי לבצע את התיקונים עד תום שנת הבדק. העתק מפרטיכל טרום המסירה יימסר במקום לבעלים.

18.17. במועד מסירת החזקה בפועל ייערך פרטיכל בו יצוינו אי-התאמות ו/או ליקויים שיתגלו בבדיקה, ככל שיהיו (להלן: "**פרטיכל המסירה**"). הפרטיכל ייחתם על-ידי נציג היזם ו/או על-ידי מי שהיזם יסמך לשם כך ועל-ידי הבעלים או אחד מיחיד הבעלים או נציג הבעלים מכוח יפוי כוח חתום ומאומת כדין. חתימת הפרטיכל-כל כאמור ע"י הבעלים מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה לידי הבעלים על-ידי היזם. מובהר כי אין בחתימת נציג היזם על הפרטיכל כדי להוות כשלעצמו הודאה מצד היזם בנכונות אי ההתאמות והליקויים או בחובתו לתקן. אין בכך כדי לגרוע מאחריות הקבלן לבד ואחריות עפ"י סעיף 19 להסכם זה.

18.18. הפרטיכל יהווה ראיה לכאורה לכך שלמעט אי ההתאמות המפורטות בו לא היו במועד המסירה אי התאמות נוספות, והיזם לא יהא אחראי לאי התאמה אשר תתגלה במועד מאוחר יותר ולא פורטה במפורש בפרטיכל, אם במועד המסירה היה באפשרותו של הבעלים, כבעלים רגיל וסביר, לגלותה ולהכלילה בפרטיכל.

- 18.19. לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי היזם ביחס לאי התאמות נוספות שתתגלנה, למעט אי התאמות שלא ניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה. אם אכן הייתה אי התאמה, יגרום היזם לביצוע תיקון הליקויים תוך זמן סביר, בהתחשב בסוג הליקוי. מובהר, כי מועד המסירה לא ידחה בשל ביצוע התיקונים והבעלים יהיו חייבים לקבל את החזקה בדירה, גם אם יימצאו בה ליקויים או יוותרו עבודות השלמה לא מהותיות לביצוע, ובלבד שלא יהיה באלה כדי למנוע שימוש סביר של הבעלים בדירה החדשה.
- 18.20. קבלת מפתחות הדירה על-ידי הבעלים תהווה ראייה לכאורה לכך כי הדירה החדשה נבנתה ונמסרה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הבעלים לתיקוני בדק על פי חוק המכר דירות ובכפוף להודעות בדבר אי התאמות שנמסרו ליזם במועדים הקבועים בחוק.
- 18.21. במעמד המסירה יהיה היזם רשאי לתת לבעלים הוראות ו/או הנחיות בדבר תכונות מיוחדות של הדירה החדשה ו/או מתקניה ו/או הוראות תחזוקה ושימוש בהנ"ל, והבעלים מתחייב לפעול בהתאם להוראות, ככל שניתנו לו, ולמלא אחר כל החובות המוטלות על פיהן כתנאי לקיום אחריות הבדק של היזם כמפורט בהסכם זה. במועד המסירה ימסור היזם לבעלים תעודות אחריות לכל המוצרים אשר מקובל ליתן עליהם אחריות (כגון מזגנים, דודי שמש וכיוצ"ב).
- 18.22. ככל והבעלים לא יופיע לקבל לחזקתו את יחידת הבעלים במועד המסירה בפועל, אף אם הוזמן לכך בהתאם להוראות הסכם זה, ואף לא במועד נוסף שייקבע בין הצדדים בהודעה מוקדמת בת 7 ימים מראש לפחות, או סרב לקבל החזקה בניגוד לאמור לעיל, או מועד המסירה בפועל נדחה בשל סיבות התלויות בבעלים, או לא יהיו זכאים הבעלים לקבל את הדירה החדשה לרשותם עקב אי מילוי התחייבויותיהם שבהסכם זה, ייחשב המועד שנקבע למסירת יחידת הבעלים כאמור לעיל כמועד בו נמסרה החזקה בהן, על כל המשתמע מכך, לרבות כל דבר ועניין הקשור בהתחייבויות הבעלים על פי חוזה זה ובקשר עם זכויות היזם לפי חוזה זה, ולרבות החובה לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת יחידת הבעלים, החל ממועד המסירה עליו הודיע היזם בהודעתו, והיזם לא יהיה אחראי כלפי הבעלים בקשר עם שמירת הדירה החדשה או אי שמירתה ולא לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שיגרם ליחידת הבעלים בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה עליה, וזאת בכפוף לכך שהיזם דאג לנעילת דלת יחידת הבעלים. כמו כן יהיה היזם פטור מהמשך תשלום דמי שכירות החל מהמועד שנועד למסירת החזקה בפועל, וכן ב"כ הבעלים ישיב ליזם את ערבות חוק המכר שהופקדה בידי הנאמנות ביחס לאותו בעלים ואת ערבות דמי השכירות, ימסור ליזם את יפוי הכוח הבלתי חוזר של אותו יחיד בעלים והיזם יהא זכאי לרישום הממכר על שמו. כמו כן, יובהר כי היזם יהא זכאי למסור את יחידות היזם לידי היזם ו/או רוכשי יחידות היזם, החל ממועד קבלת תעודת גמר לבניין החדש.
- 18.23. מסירת הרכוש המשותף בבניין החדש תעשה עבור כל רוכשי הדירות בבניין, בבת אחת או בחלקים, עם השלמת בנייתם של חלקי הרכוש המשותף הנוגעים לעניין. מסירת החזקה ברכוש המשותף תעשה לחברת ניהול (ככל ותמונה) או לנציגות הבעלים ובמועד זה ייחשב הרכוש המשותף או אותו חלק ממנו שהושלם כנמסר לחזקתם המשותפת של כל הבעלים ורוכשי יחידות היזם והיזם, ככל שנותרו בבניין החדש דירות בחזקתו. אין באמור כדי להעניק לבעלים חזקה ברכוש המשותף ו/או בדירה החדשה לפני מועד מסירת החזקה כקבוע בהסכם זה.
- 18.24. לצורך קבלת הרכוש המשותף או חלקים ממנו, ממנים בזאת הבעלים, בחתימתם על הסכם זה, את נציגות הבעלים, לקבל עבורם ובשם את הרכוש המשותף. למען הסר ספק, מוסכם כי בכל הקשור לרכוש המשותף, מסירתו, תקינותו והתאמתו להוראות ההסכם, תהיה הנציגות נציגתם הבלעדית של כל הבעלים. היזם יהיה רשאי למסור לנציגות את החזקה ברכוש המשותף לפני מסירת החזקה בראשונה מבין דירות הבעלים ובכפוף לכך שנציגות הבעלים שקיבלה את החזקה ברכוש המשותף חתמה על הסכם שירות עם חברת המעליות.
- 18.25. סירבה הנציגות לתאם מועד לקבלת הרכוש המשותף, יודיע היזם על מועד בהתראה של 7 ימים מראש. לא הופיעה הנציגות במועד שנקבע על ידי היזם או הופיעה וסירבה לקבל את החזקה ברכוש המשותף שלא כדין ו/או בניגוד להוראות הסכם זה ו/או סירבה לחתום על פרטיכל המסירה של הרכוש המשותף, ייחשב מועד מסירת החזקה ברכוש המשותף שנקבע עפ"י הוראות סעיף זה, כמועד מסירת החזקה לכל דבר ועניין לרבות, לעניין האחריות למצב הרכוש המשותף, אחזקתו ושמירתו, והחבות לשאת בכל התשלומים, ההוצאות, המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הרכוש המשותף ו/או הבעלות בו, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לזכות היזם עפ"י הסכם זה ו/או כל דין. לחילופין, היזם רשאי לקבוע, כי ככל ולא נתקבל הרכוש

המשותף ע"י הנציגות בהתאם להוראות הסכם זה, יחול עיכוב במסירת החזקה בדירות החדשות שטרם נמסרו עד למועד כאמור, וזאת עד לקבלת הרכוש המשותף ע"י הנציגות ומבלי לפגוע בכל סעד אחר שיעמוד לזיום עפ"י הסכם זה ו/או כל דין ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם האמור. 18.26. מובהר כי תקופת הבדק ביחס לשטחי הרכוש המשותף תחל במועד מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור לעיל, אפילו קדם מועד מסירת הרכוש המשותף למועד מסירת החזקה בדירה החדשה.

19. בדק ואחריות

- 19.1. הזים יהא אחראי כלפי הבעלים לתיקון אי התאמות שיתגלו בדירה החדשה בהתאם ולמשך התקופות כאמור בחוק המכר דירות וזאת בנוסח החוק כפי שהיא מעת לעת. הזים יהא רשאי להמחות החבות לעניין זה לקבלן. כן מובהר כי הזים אינו אחראי לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות בעבודות השינויים והתוספות שהוזמנו ישירות מאת הקבלן, ולא להא להיה אחראי הקבלן בלבד וכי הזים ו/או הקבלן לא יהיו אחראים לשינויים ותוספות אשר בוצעו ע"י הבעלים באופן עצמאי.
- 19.2. אחריות הזים לתיקון כאמור לעיל, מותנית וכפופה לקיום כל החיובים המוטלים על הבעלים בקשר לכך עפ"י הסכם זה ועפ"י חוק המכר דירות, לרבות מתן הודעות על ליקויים כאמור בחוק המכר דירות.
- 19.3. התגלו פגמים כאמור הניתנים לתיקון, יהיו הבעלים רשאים לדרוש את ביצוע תיקונים בלבד ובשום מקרה לא יהיו זכאים לתבוע ו/או לקבל פיצויים או דמי נזק או תשלום אחר כלשהו בגין פגמים כאמור, אלא אם לפי שיקול דעתו המקצועי של הזים לא ניתן היה לתקן הפגם שאז הרוכש יהיה זכאי לקבל פיצוי כספי בגין הנזקים שיגרמו לו, אם יגרמו, כתוצאה מפגם כלעיל, וזו תהא תרופתו היחידה.
- 19.4. הזים יבצע את התיקונים הדרושים כאמור סמוך לאחר תום שנה ממועד המסירה או תוך זמן סביר לאחר מכן, בהתאם לאופי הליקוי, בכפוף לכך שהבעלים הודיע לזים בכתב על קיום הפגם בהתאם לחוק המכר דירות.
- 19.5. הזים לא יהיה חייב בתיקון כל פגם, אי התאמה או נזק אשר נגרמו או הוחמרו בשל מעשה רשלני או מחדל של הבעלים, עקב תכנון או ביצוע שינויים ותוספות שלא באמצעות הזים ו/או עקב אחזקה לקויה ו/או שימוש לקוי ביחידת הבעלים ו/או במתקניה ו/או באביזרים על-ידי הבעלים ו/או עקב סירוב הבעלים לאפשר לזים את ביצוע התיקון מטעמים בלתי סבירים. כמו כן לא יהא הזים חייב בתיקון נזקים שנגרמו על-ידי מי מדיירי הפרויקט ו/או מי מכוחם, וכן לא יהיה אחראי לכל פגם או קלקול או ליקוי ביחידת הבעלים וברכוש המשותף הנובעים מבלאי סביר.
- 19.6. בוצעו שינויים או תוספות או תיקונים ע"י הבעלים או מי מטעמם בדירה החדשה, לרבות אם נעשה שימוש במסגרת השינויים שנתבקשו ע"י הבעלים בחומרים ו/או אביזרים שסופקו על ידי הבעלים, הרי מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה לא יהיה הזים אחראי לתיקון הפגמים שיתגלו בדירה החדשה הנובעים משינויים כאמור, והבעלים יהיו מנועים מלטעון כל טענה כלפי הזים בקשר לכך. אין באמור בסעיף זה כדי להסיר אחריות מהקבלן המבצע בקשר עם ביצוע עבודות השינויים שבוצעו על ידו, ובהתאם להוראות הסכם זה.
- 19.7. הבעלים מתחייב לאפשר לזים, לקבלן או לקבלני משנה, להיכנס, בתיאום מראש ובמועד סביר, ליחידת הבעלים לשם בדיקתה וכדי לבצע את התיקונים בה, וכן לבצע מתוך יחידת הבעלים תיקונים הנוגעים לדירה אחרת בפרויקט ו/או לרכוש המשותף, ובלבד שהזים יבצע תיקונים אלו תוך זמן סביר ובשעות סבירות והבעלים מצהירים כי לא תהיה להם כל תביעה או טענה לגבי זמן ביצוע העבודות ואי הנוחות או ההפרעה שייגרמו להם כתוצאה מכך.
- 19.8. לא אפשרו הבעלים ביצוע התיקונים כלעיל מטעמים בלתי סבירים, ייחשב הדבר כוויתור מוחלט מצידם על ביצוע התיקונים ו/או על כל טענה או תביעה בקשר לפגמים ו/או על כל סעד משפטי אחר והבעלים לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה כלפי הזים.
- 19.9. הזים יהיה רשאי להמציא לבעלים כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין החדש או מספקים של מערכות הבניין החדש או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק אחריות ישירה כלפי הבעלים לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי ככל והמציא הזים לבעלים כתב התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הבעלים לפנות

ישירות לקבלנים או לספקים בכל דרישה בקשר לביצוע התיקונים ולהעביר העתק פנייתם לזים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריותו הכוללת של הזים שתמשיך לחול בינו ובין הבעלים, במקרה בו הקבלן או הספק סירב לבצע את התיקון שלא כדין, ובלבד שהבעלים פנה אליו כאמור בסעיף זה, ועשה את מירב המאמצים להביא את העניין לפתורנו מול הספק ו/או הקבלן הרלוונטי.

19.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבים הבעלים לנקוט באמצעים סבירים הדרושים לאחזקה מתמדת של כל חלקי הרכוש המשותף, כהגדרתו להלן, ושל המתקנים והמערכות המצויים בו במצב טוב ותקין וראוי לשימוש ליעודו וזאת בהתאם להוראות הזים כלעיל ו/או להוראות היצרנים ו/או הספקים של אותם המערכות והמתקנים.

19.11. ידוע לבעלים כי תנאי מוקדם לתוקף אחריות היצרנים והספקים לטיב המתקנים והמערכות (במיוחד לגבי מעלית), וכן לאחריות וחבות הזים כלפי הבעלים לגבי אותם מתקנים ומערכות הינו ביצוע האחזקה, התפעול והשירות של אותם מתקנים ע"י הספקים כנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם. לפיכך, מתחייבים הבעלים ביחד עם יתר בעלי הזכויות במתחם ו/או בבניין (לפי העניין) ועם רוכשי יחידות הזים, לגרום לכך שבעלי הדירות ו/או נציגות הבית המשותף יתקשרו עם הספקים הנ"ל ו/או נותני שירותים המאושרים על ידם לביצוע עבודות האחזקה והשירות של המתקנים והמערכות, למשך כל תקופות הבדק והאחריות.

19.12. הזים לא יהיה אחראי לכל פגם שיתגלה בדירה החדשה ו/או בבנין החדש ו/או ברכוש המשותף שינבע מאי מילוי ההוראות דלעיל ו/או עקב תפעול או שימוש רשלני במערכות או במתקנים או בשטחים הנ"ל והבעלים ו/או מי מטעמם, לרבות נציגות הבית המשותף, לא יהיו רשאים לדרוש תיקון כל פגם כנ"ל או לבוא בדרישה או בתביעה אחרת כלשהי כלפי הזים בקשר לכך.

19.13. כל חבויות הזים עפ"י סעיף זה לא תעלינה על החבויות עפ"י הוראות חוק המכר דירות.

19.14. היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לאי ההתאמה ותיקונה יחליט בדבר הפוסק, והכרעתו תהא סופית ומחייבת. הצדדים למחלוקת יישאו בשכר הפוסק בחלקים שווים ביניהם, או כפי שיקבע הפוסק.

19.15. להבטחת התחייבויות הזים לבדק ואחריות בגין הבנייה של יחידות הבעלים, ימציא הזים לב"כ הבעלים, ערבות בדק בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספת יט'**, או בנוסח דומה לו (על פי המקובל בבנק המלווה) אשר סכומה הינו בשיעור של 2.5% מעלויות בניית דירות הבעלים החדשות ע"פ דו"ח האפס של הזים (להלן: **"ערבות הבדק"**), ותוקפה יהיה ל-12 חודשים החל מיום מסירת דירת הבעלים הראשונה.

19.16. ערבות הבדק תופקד בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים במועד קבלת טופס 4, **כנגד** השבת הערבות לזים כשהיא בלתי נדרשת. ב"כ הבעלים יהיה רשאי להעביר את ערבות הבדק לידי הבעלים לשם מימושה בהתאם לאמור בכתב ההוראות לנאמן.

19.17. להסרת ספק יובהר, כי הבעלים לא יהיו רשאים להסב את ערבות הבדק, כולה ו/או חלקה לטובת צד שלישי כלשהו.

20. מכירת שטחי ודירות הזים

20.1. הזים יהיה רשאי בכל עת לשווק ולמכור את יחידות השטחי הזים בפרוייקט, לרוכשים שונים הכול לפי שיקול דעתו ומבלי התערבות הבעלים, בכפוף לאמור להלן.

20.2. מכירת יחידות ושטחי הזים על ידי הזים תיעשה אך ורק כנגד הבטחת זכויות הרוכשים בערבויות בנקאיות לפי חוק המכר הבטחת השקעות ו/או פוליסות ביטוח לפי חוק המכר הבטחת השקעות. מסירת דירות הזים תיעשה לאחר קבלת אישור אכלוס לבנין החדש.

20.3. הזים לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי שטחי יחידות הזים וכן לטובת בנקים למשכנתאות שיעמידו הלוואות לטובת רוכשי שטחי ויחידות הזים, הערות אזהרה במקרקעין, אלא אך ורק לאחר סיום בניית הבניין החדש וקבלת טופס 4. ב"כ הזים יהיה רשאי לחתום בשם הבעלים על כל המסמכים שיידרשו בקשר לכך.

לצורך כך יחתמו הבעלים על ייפוי כוח בלתי חוזר, המייפה את ב"כ הזים לחתום על בקשות לרישום הערות אזהרה, בהתאם לנוסח המצ"ב **כנספת יד'** להסכם זה. ייפוי כוח אלו (של כלל הבעלים) יופקדו בידי ב"כ הבעלים ויימסרו לב"כ הזים עם תחילת מסירת יחידות הבעלים לבעלים או העמדתן לרשותם בהתאם להוראות הסכם זה, וכתנאי לכך. אין באמור בכדי לגרוע מזכות הזים

- להחתים רוכשים על הצעות רכישה אף בטרם המועד כאמור.
- 20.4. מובהר כי לבעלים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי דירות היזם, למעט אם נדרשת חתימתם על מסמכים קנייניים לצורך ביצוע הסכם זה. היזם מתחייב 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 וכן שאין לבעלים אחריות כלפי הרוכשים לפי חוק המכר או כל יריבות.

21. רישום הערת אזהרה לטובת היזם

- 21.1. מיד לאחר חתימת הסכם זה על ידי היזם, היזם יהיה רשאי לרשום, על כל אחת ואחת מדירות הבעלים, הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין בגין קיומו של הסכם זה. הצדדים יחתמו על בקשה לרישום הערת אזהרה מתאימה במעמד חתימת חוזה זה. עם חתימת הסכם זה ימציאו הבעלים ליזם העתקים של תעודות הזוהות (נאמן למקור) וזאת לשם רישום הערות האזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- 21.2. כתנאי לרישום הערת האזהרה לטובת היזם כאמור לעיל, יפקיד היזם בידי ב"כ הבעלים ייפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה, בקשה חתומה בידי היזם לביטול הערת האזהרה הנ"ל וכן פרוטוקול דירקטוריון היזם לביטול הערת האזהרה חתום ומאומת (נספח יז'). ב"כ הבעלים יהיה רשאי לפעול למחוק את הערת האזהרה בהתאם למסמכים שנמסרו לידיו, מהמועד בו בוטל ההסכם כדין ו/או עקב ביטולו עקב אי קיום התנאי המתלה ו/או עקב מימוש זכות ביטול ובכפוף להתראה שתימסר 45 ימים מראש ובכתב.

22. רישום הממכר ע"ש היזם ורישום הבית המשותף

- 22.1. לאחר פינוי כל הדירות בבניין הקיים ולאחר תחילת ביצוע הפרויקט יהא רשאי היזם לפעול לביטול ו/או לתיקון צו הבית המשותף, ובאופן שהבעלים יירשמו כבעלי הזכויות במקרקעין במושע (על פי חלקם היחסי ברכוש המשותף ערב ביטול צו הבית המשותף), בכפוף לזכויות הגורם המממן על פי המשכנתא לטובתו, ובכפוף לזכויות היזם על פי הערת/ות האזהרה שנרשמו לטובתו בגין הסכם זה. הבעלים מתחייב לעשות כל הדרוש ולחתום על כל מסמך ו/או שטר שיידרש לשם ביצוע הרישום כאמור.
- 22.2. הבעלים מתחייבים, מיד לאחר העמדת החזקה בדירה החדשה לרשות הבעלים, להעביר על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין את הבעלות בממכר (ואם במועד הרישום כבר נרשמה התכנית החדשה – במגרש החדש שלפי התב"ע החדשה, בו יוקצו לבעלים זכויות) באופן הבא: הבעלים יעבירו וירשמו על שם היזם את מלוא זכויותיהם במקרקעין.
- 22.3. במעמד העברת רישום זכויות הבעלות כאמור, תירשמנה על זכויות הבעלות של היזם כאמור, הערות אזהרה מפורטות לטובת הבעלים בעסקת הפינוי בינוי, בגין יחידות הבעלים החדשות.
- 22.4. מובהר כי עד להעברת כל זכויות הבעלים במקרקעין על שם היזם, תירשמנה הערות אזהרה מפורטות לטובת רוכשי יחידות היזם על בעלות הבעלים במקרקעין.
- 22.5. זכויות היזם במקרקעין ובממכר תירשמנה כשהן נקיות וחופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות לטובת צד שלישי כלשהו, ובכפוף לשעבוד לטובת הגורם המממן (להלן: "**הרישום לטובת היזם**"). הבעלים מתחייבים להופיע בכל מקום שיידרש על ידי עוה"ד של היזם, לעשות את כל הפעולות הדרושות מצידם לצורך ביצוע הרישום לטובת היזם, ולהמציא כל מסמך הנדרש לצורך ביצוע הרישום, לרבות המצאת אישור עירייה (לרבות אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה) מופנה ללשכת רישום המקרקעין בדבר היעדר חובות, ואישורי מס שבח ורכישה מופנים ללשכת רישום המקרקעין.
- 22.6. מוסכם, כי הוראות חוזה זה על כל נספחיו, לרבות פרוטוקול החלוקה שיצורף **כנספח ג'** לחוזה זה, ככל שהן מתייחסות ו/או נוגעות ליחסי השיתוף במקרקעין בין הצדדים, מהוות הסכם שיתוף וייחוד דירות בין היזם לבין הבעלים.
- 22.7. הבעלים מאשרים כי ידוע להם שקיים צורך לבצע במתחם הליכי תכנון, חלוקה ורישום, כך שייתכן

והמתחם, לבדו או ביחד עם מקרקעין סמוכים לו, יחולק למספר חלקות רישום נפרדות באופן שהבנין החדש לבדו או ביחד עם בניינים סמוכים לו יירשם כחלקת רישום נפרדת (להלן: "**החלקה החדשה**") וכי ההליכים כלעיל עשויים להימשך תקופה ארוכה, והבעלים מוותרים בזה על כל תביעה או טענה כלפי היזם בקשר לכך. היזם יפעל, ככל התלוי בו, לקידום רישום הפרצלציה בשקידה ראויה, על מנת שלא ייגרם עיכוב בלתי סביר ברישומה ו/או ברישום הבית המשותף לאחריה.

רישום הבית המשותף

- 22.8. בגמר בניית הבניין החדש, ובכפוף לרישום זכויות היזם במקרקעין כאמור, ולרישום הפרצלציה על פי התכנית החדשה, היזם יגרום לכך כי הבניין החדש, לבדו או עם בניינים נוספים בפרויקט, יירשם על חשבוננו של היזם כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, בין כבתים משותפים נפרדים ובין כבית משותף אחד (להלן, בהתאמה: "**חוק המקרקעין**" ו- "**הבית המשותף**"), בתוך 24 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר אחרונה לפרויקט ו/או רישום הפרצלציה, לפי המאוחר, ובתוך 12 חודשים ממועד רישום הבית המשותף, תירשם הדירה החדשה על שם הבעלים כיחידת רישום נפרדת במסגרת הבית המשותף עפ"י הוראות החוק.
- 22.9. תקופות עיצומים ו/או שביתות ו/או עיכוב הנובע מכוח עליון ו/או מלחמה ו/או עיכוב מנסיבות שלזים אין שליטה עליהן ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל על היזם, והיזם נקט באמצעים סבירים למניעת העיכוב לא יובאו בחשבון במניין התקופות הנ"ל, והן תוארכנה בהתאם.
- 22.10. היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, יהיה היזם רשאי לגרום שרישום הבית המשותף יעשה ברוח הוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי, הכל לפי שיקול דעתו של היזם.
- 22.11. לכל דירה חדשה יוצמד החלק היחסי שלה ברכוש המשותף, אשר שיעורו יהיה לפי יחס, הקרוב ככל האפשר, ליחס שבין שטח הרצפה של הדירה (כולל השטח שמתחת לקירות פנימיים והצמדות מיוחדות, למעט חניות ומחסנים), לבין סך שטח הרצפות של כל היחידות בבניין החדש (כולל שטח שמתחת לקירות פנימיים והצמדות מיוחדות, למעט חניות ומחסנים), כולל הדירה הרלבנטית לגביה נעשה החישוב, ופרט לאותם חלקים שהוצאו או שיוצאו על ידי היזם ממסגרת הרכוש המשותף, והכל בכפוף לאמור להלן ובהתאם בכפוף להנחיות לשכת רישום המקרקעין והמפקחת על רישום המקרקעין.
- 22.12. הבעלים מתחייבים שלא לבצע עבודות ו/או שינויים כלשהם ביחידותיהם וכל שינוי אחר, שיש בו כדי לפגוע ו/או לשנות את אחידות המראה החיצוני של הבניין החדש או של הפרויקט, או שיש בו כדי לפגוע בעמידות או בשלד הבניין או שיש בו כדי להפריע בכל צורה שהיא לרישום הבית המשותף, וזאת בנוסף לכל אישור הנדרש על פי כל דין בעת ביצוע שינויים ברכוש משותף בבית משותף. הצדדים ידאגו לכך כי בכל מקרה שימכרו ו/או ימסרו יחידות בפרויקט לאחרים, יכללו בחוזה עמם את ההתחייבויות הנ"ל ויכללו בחוזה דרישה כי התחייבות זו תשמר עד לרישום הבניין כבית משותף.
- 22.13. במידה ויוותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות הרי שאלו יוצמדו לכלל היחידות במתחם באופן יחסי בהתאם להוראות הסכם זה. הגג העליון יוצמד לשטחי ו/או יחידות היזם, לפי שיקול דעתו. חצרות הבניין החדש לרבות גינות שלא יוצמדו לדירות גן יישארו כרכוש משותף.
- 22.14. היזם יהא רשאי להוציא חלקים מהרכוש המשותף לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות, חניות, גגות, מרפסות לא מקורות, מחסנים, קירות חיצוניים, שטחים לבניית חדרי טרנספורמציה וחדר תקשורת וכו', שטחי קרקע, זכויות בניה בלתי מנוצלות, מרתפים, שטחי בניה המיועדים למטרות ציבוריות ולהצמיד ו/או להסכים להצמדת חלקים ליחידות אחרות בבית המשותף, לרבות ליחידות השייכות ליזם או לרשם כיחידות נפרדות ו/או לעשות בהם עסקה כלשהי, והכל בלא צורך באישור הבעלים. היזם אינו רשאי להוציא חלקים ברכוש המשותף המשמשים את כל בעלי הדירות, אלא אם מותר להוציאם על פי דין וכן לא יוציא מהרכוש המשותף חלק הגג המשמש למתקנים מקובלים, כדוגמת אנטנות, צלחות לוויין, דודים, קולטי שמש וכו"ב.
- 22.15. היזם יהיה רשאי לרשום הערות בתקנון וכן הערות אזהרה, חכירות וזיקות הנאה על המקרקעין ו/או המתחם

ו/או מגרשי הבנייה ו/או הבניין החדש ו/או הרכוש המשותף שתידרשנה, עפ"י שיקול דעתו ועל פי דרישת רשות מוסמכת, בין היתר להבטחת זכויות דרך ו/או חניה ו/או זכויות שימוש ו/או זכויות אחרות במתקנים ובמערכות, כולל חדר טרנספורמציה שנועדו לשימוש הבניין החדש ו/או שימוש בניינים אחרים או של בעלי זכויות ביחידות אחרות במתחם או של בעלי זכויות בדירות אחרות בבנין החדש או של בעלי זכויות בחלקות סמוכות למתחם ו/או לטובת עיריית רמת גן ו/או הציבור, וכן להבטחת הזכויות הנזכרות בסעיף לעיל. היזם יהיה זכאי, אף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת חלקות ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, ו/או צירופן לחלקות סמוכות. כל זאת ובלבד שלא תפגענה זכויות הבעלים בדירה החדשה על פי הסכם זה.

22.16. היזם יערוך תקנון לבית המשותף בהתאם לשיקול דעתו ויהיה רשאי לערוך את תקנון הבית המשותף בנוסח התקנון המצוי בחוק המקרקעין ובכפוף לאמור בהסכם זה. מבלי לגרוע מן האמור, היזם יהיה רשאי לקבוע בתקנון, בין היתר, הוראות בעניינים המפורטים להלן:

22.16.1. הוראה בדבר שיעור החלק היחסי של הרכוש המשותף שיוצמד לכל יחידה בעת רישום הבית המשותף ו/או היחידות אשר ייקבע בהתאם להוראות חוזה זה ובהתאם לשטחי היחידות.

22.16.2. בתקנון תרשמנה כל ההצמדות, כפי שישוכם בין הצדדים במסגרת חלוקת השטחים בפרויקט, לרבות שטחי החניה ומחסנים שיוצמדו לשטחי מי מן הצדדים.

22.16.3. התקנון יכיל הוראות, הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו, לרבות המתקנים המשותפים, מרתפי החניה, לובי הבניין, המעברים, חדרי המדרגות, וכיו"ב, והכל בכפוף לדין, ולרבות הוראות בדבר חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף (כל דייר בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף).

22.16.4. הוראה לפיה אם נמכרה דירה בבית המשותף, יראו את הבעלים החדש, מעצם חתימתו על החוזה לרכישת הדירה עם הבעלים המקורי על פי חוזה זה, כמחויב על ידי הוראות התקנון.

22.16.5. הוראות בדבר הולכה, תחזוקה, תפעול ותיקון תשתיות, לרבות כאלה המצויות בתחום חלקים שהוצמדו ליחידה/ות אחרת/ות בבנין ו/או בפרויקט ו/או במתחם.

22.16.6. הוראות המעניקות פטור לכל ספק שירותים כגון חברת החשמל, חברת הבזק, חברת טל"כ וכו' המחזיקים שטח בבניין מתשלום מיסי ועד הבית או תשלומים דומים אחרים, וזכויות מיוחדות כגון זכויות גישה ומעבר וכו'.

22.16.7. הוראות האוסרות על התקנתם של מתקנים שונים בבניין, לרבות על גג הבית המשותף. למרות האמור, היזם מודיע בזאת לבעלים כי יתקין ו/או קיימת האפשרות כי יתקין מערכות על גג הבית המשותף (כגון יחידות דוד וקולט שמש, ויחידות עיבוי פריטיות) אשר תשמנה את כל או חלק מהיחידות בבניין, וזאת מבלי שבעלי היחידות הנ"ל ידרשו לשלם כל תשלום ו/או דמי שימוש בגין האמור. בתקנון תקבענה הוראות המבטיחות את זכות הנחת המתקנים כאמור וכן את זכות הגישה למתקנים אלה לצורך תחזוקתם ו/או תיקונם ו/או תפעולם.

22.16.8. סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף.

22.16.9. הוראה הקובעת כי התקנון המצוי בחוק לא יחול או יחול בחלקו על הבניין ו/או הבית המשותף אשר יירשם בקשר אליו.

22.16.10. ליזם זכות לקבוע, בכל עת שהיא, עפ"י שקול דעתו הבלעדי, את שם הבניין ו/או הפרויקט ואת הדרך בה יוצג שם זה.

22.16.11. כל הוראה אחרת אשר היזם ימצא לנכון לשם ביצועו של חוזה זה ו/או הסכמים אחרים בהם הוא עתיד להתקשר ושלם תיפגענה בזכויות הבעלים עפ"י חוזה זה.

22.17. בכל שלב, אף לאחר מסירת דירת הבעלים לבעלים ואף לאחר רישום כל הזכויות ביחידות שייבנו במתחם על שם רוכשיהן, יהיה היזם רשאי להגיש בקשות לתיקון ו/או שינוי צו רישום הבית המשותף ולתיקון ו/או שינוי התקנון והצמידויות המיוחדות, וכן יהא היזם רשאי להגיש בקשות לשינויים ו/או תיקונים כאמור הנובעים מהכללת יחידות ו/או מבנים נוספים במסגרת הבית המשותף או שינויים במבנים קיימים לרבות שינוי הרכוש המשותף וחלק דירת הבעלים ברכוש המשותף הנובעים מכך, ולרבות הוספת שטחים ו/או מתקנים

לרכוש המשותף ולפי שיקול דעתו הבלעדי של היזם. כל זאת, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הבעלים על פי הסכם זה בדירה החדשה. מוסכם כי בכל מקרה היזם לא יתיר הצבת אנטנות ומתקנים סלולריים בבניין החדש, והוראות התקנון תכלולנה הוראות ברוח זו.

22.18. היזם יהיה זכאי, בכל שלב ואף לאחר הרישום, לבצע כל פעולה שמטרתה חלוקת החלקה הקיימת או החלקה החדשה, לפי העניין, ו/או איחודה ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים ממנה לצרכי ציבור, בין בתמורה ובין ללא תמורה, ולצורך כך יוכל לעשות שימוש בייפוי הכח מטעם הבעלים הכל בכפוף להוראות הסכם זה.

22.19. הבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם לצורך רישום הבניין החדש כבית משותף ולצורך רישום זכויות הבעלים והיזם, לפי העניין, על שמם, ולשם כך מתחייבים לחתום על כל מסמך, תכניות, תשריטים, הצהרות ו/או להמציא כל מסמך ו/או להופיע בכל מקום לשם כך.

22.20. כל האמור בחוזה זה בקשר עם רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הבעלים ו/או רוכשי יחידות היזם, כפוף להנחיות כל רשות מוסמכת, לרבות המפקח על רישום המקרקעין, רשם המקרקעין, ודרשות מי מהם.

22.21. היזם יבצע את כל האמור לעיל בכל דרך המוכרת עפ"י הדין, עפ"י שיקול דעתו.

22.22. היזם ו/או בא כוח היזם, יהיו רשאים (אך לא חייבים) לפעול על פי ייפוי הכוח שהופקד בידיהם כאמור בחוזה זה, ולהשלים ו/או לבצע את כל הפעולות הנדרשות ו/או הטעונות השלמה, כולן או חלקן, והכל בהתאם להוראות חוזה זה, לפי העניין, ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי היזם ו/או באי כוח היזם בקשר עם כל האמור לעיל.

22.23. הבעלים מתחייב להשתמש בדירה החדשה אך ורק בהתאם להוראות החוק, הרשות המקומית, התב"ע ובהתאם להוראות הסכם זה, והם יהיו אחראים בלעדית לכל עבירה או נזק הנובעים מהשימוש בדירה החדשה על ידם ו/או על ידי הבאים מכוחם או ברשותם. הבעלים מתחייבים כי בשימושם בדירה החדשה לא יהיה משום מטרד.

רישום דירת הבעלים החדשה

22.24. היזם ירשום את הדירות החדשות על שם הבעלים בתוך 12 חודשים ממועד רישום הבית המשותף, וזאת בתנאי שהדייר המציא את כל המסמכים הנדרשים לרישום בהתאם להסכם זה והשלים את כל התחייבויותיו לצורך כך ובכלל זה – חתם על כל המסמכים הנדרשים לרישום הזכויות בדירה על שמו במועד והמציא את כל המסמכים הדרושים לרישום הזכויות בדירה החדשה על שמו, מיד לאחר דרישת היזם (להלן: "**הרישום**").

22.25. רישום הבית המשותף ורישום זכויות הדיירים יהיה באמצעות היזם ו/או מי מטעמו.

22.26. הדיירים מתחייבים להמציא ליזם עובר למועד הרישום כאמור את כל המסמכים והאישורים הנדרשים מהם לצורך רישום הזכויות וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע הרישום.

22.27. כל צד מתחייב לעשות את הפעולות המוטלות עליו על פי הסכם זה לשם ביצוע פעולות הרישום דלעיל והצדדים מתחייבים להמציא את כל המסמכים והאישורים שידרשו מהם ולחתום על כל המסמכים בקשר לכך על מנת לאפשר את ביצוע הרישום דלעיל (לרבות אישור עירייה).

22.28. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה ובכפוף להוראותיו מתחייב כל צד לשלם במועד את המסים המגיעים ממנו בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה כגון, מסי רכוש, מס שבח, מס רכישה, מס הכנסה ומסים והיטלים אחרים על מנת שלא ייגרם עיכוב בבצוע התחייבויות כלפי רוכשים והעברת היחידות על שם היזם ו/או על עם רוכשי יחידות היזם.

22.29. היזם ישלח לבעלים הודעה בכתב בה יציין את היום, השעה והמקום שבו על הבעלים להופיע על מנת לחתום על מסמכי הרישום (להלן: "**מועד הרישום**"). בהודעה יתבקש הבעלים למלא, לפני מועד הרישום, אחר ההתחייבויות שנתרו להם למלא עד למועד הרישום. הבעלים מתחייבים למלא אחר ההתחייבויות האמורות לפני מועד הרישום, וכן להופיע במועד הרישום במקום הנקוב בהודעה, להצהיר ולחתום ככל שיידרש כדין לשם ביצוע הרישום.

22.30. לא הופיע הבעלים במועד הרישום או לא בוצע הרישום מחמת שהבעלים לא מילאו קודם לכן אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, ידחה מועד הרישום עד להשלמת כל התחייבויות הבעלים. היזם יהיה פטור מכל אחריות לביצוע רישום הזכות בדירה ע"ש הבעלים בחלוף שנה ממועד הרישום, אם הרישום לא בוצע בשל כך שהבעלים לא עמד בהתחייבותו על פי סעיף זה.

- 22.31. מובהר ומוסכם כי המועדים הנקובים בסעיף זה לעיל יוארכו בשל כל מעשה ו/או מחדל ו/או נסיבה אשר ליזם אין שליטה עליהם. הבעלים משחרר את היזם מכל אחריות באשר להשהיית הרישום עקב כך ובלבד שהיזם פעל באופן סביר להשלמת הרישומים במועד.
- 22.32. לפני הרישום מתחייבים הבעלים להמציא ליזם אישור מרשויות המס העירוניות והממשלתיות, מופנה לרשם המקרקעין, המאשר כי כל המיסים החלים על הדירה לתקופה ממועד המסירה ועד חודשיים לאחר מועד הרישום, שולמו במלואם.
- 22.33. מוסכם כי לשם ביצוע הפעולות והרישומים כאמור בסעיף זה לעיל, יהיו עוה"ד של היזם ו/או של הדיירים רשאים לחתום בשם הבעלים ובמקומם על כל הבקשות ו/או המסמכים ו/או ההסכמות ו/או השטרות ו/או על כל מסמך אחר, הכל כפי שיידרש לשם ביצוע האמור לעיל.

23. יחסי עבודה

- 23.1. היזם או מי מטעמו מתחייב לשלם לעובדיו במועד את כל המגיע להם על פי חוק ועל פי דין. בייחוד מתחייב היזם לשלם תשלומים המגיעים ממנו לרשויות המס ולמוסד לביטוח לאומי וזאת במועדים הקבועים לכך בחוק.
- 23.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא חלים כל יחסי עובד ומעביד בין הבעלים לבין היזם או בינו לבין מי מעובדיו של היזם, והיזם מבצע את העבודות כיוזם עצמאי לכל דבר.
- 23.3. הצדדים מצהירים שהעסקה נשוא הסכם זה אין בה כדי ליצור יחסי שותפות ביניהם.

24. ביטוח

- 24.1. היזם מתחייב לבטח על חשבונו את הפרויקט או ידאג שהקבלן המבצע יבטח על חשבונו לפני תחילת ביצוע העבודות וכתנאי לפינוי הדירות הקיימות, לטובתו ולטובת הבעלים יחדיו בפרויקט מסוג לרבות הרחבות התואמות את אופי הפרויקט, ביטוחים כגון ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות הכולל כיסוי לנזקים לעבודות עצמן, ביטוח צד ג' וביטוח חבות מעבידים (להלן: "פוליסות עבודות קבלניות") ביטוח חבות מוצר וביטוחי צ.מ.ה, ביטוח אחריות מקצועית, אשר לא יפחתו מהקבוע באישור על עריכת ביטוח המצ"ב **כנספח יח'** (להלן: "פוליסות הביטוח").
- 24.2. מובהר כי פוליסות הביטוח יערכו באמצעות חברת ביטוח מוכרת בישראל. להסרת ספק יצוין כי הבעלים יכללו כמבוטח נוסף בפוליסת עבודות קבלניות ללא זכות שיבוב כנגד הבעלים למעט אם גרמו לנזק בזדון. בנוסף הביטוחים ישועבדו לטובת הבנק המלווה של הפרויקט ואף ייתכן והבנק יכלול כמבוטח נוסף בפוליסות הביטוח, בהתאם לדרישותיו.
- 24.3. שם המבוטח בפוליסת עבודות הקבלניות יכלול את היזם, קבלנים וקבלני משנה מטעמו, עובדים מכל סוג הפועלים בשמם ומטעמם של היזם וקבלני המשנה, מפעילי ציוד מכני כבד ועובדיהם.
- 24.4. היזם מתחייב לקיים את תנאי כל הביטוחים הנערכים על פי הסכם זה ולשלם הפרמיות במועדן. כן מתחייב היזם להודיע מיד בכתב למבוטח ולבעלים על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם הבעלים לשם שמירה ומימוש של זכויותיהם על פיהם.
- 24.5. מובהר בזאת כי הצגת פוליסת הביטוח ברת תוקף או אישור על עריכת ביטוחים לב"כ הבעלים והנציגות מהווה תנאי מקדים למסירת החזקה בבניין הקיים לידי היזם ו/או מי מטעמו במועד הפינוי.
- 24.6. הפוליסות תכלולנה סעיף מפורש השולל ביטול הפוליסות או צמצום היקפן, אלא לאחר שנשלחה לב"כ הבעלים הודעה מוקדמת של 30 יום מראש והכל כאמור ב**כנספח יח'**.
- 24.7. תשלומי חברת הביטוח במקרה של נזקים ישמשו, בראש ובראשונה, לשיקום וכינון הנזק ולהשלמת העבודות וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של היזם ו/או הקבלן מטעמו למקרה, ומבלי לגרוע מאחריותו להשלמתן של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, זאת בכפוף לאישור הבנק המלווה.
- 24.8. היזם מתחייב למלא אחר תנאי הפוליסות, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולדאוג ולוודא כי פוליסות ביטוחי היזם תחודשנה מעת לעת לפי הצורך ותהינה כל משך תקופת ביצוע העבודות ועד לסיומן המלא עם קבלת תעודת גמר אולם ביטוח חבות המוצר יחל במועד תום העבודות ומסירתן ויוחזק לתקופה נוספת של 4 שנים ממועד זה.
- 24.9. למען הסר ספק, היזם יישא בעצמו בסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בפוליסות הביטוח.

- 24.10. למען הסר ספק מובהר בזה כי אין בעריכת הביטוחים הנ"ל כדי לגרוע מאחריותו ומהתחייבותו של היזם על פי הסכם זה.
- 24.11. סעיפי הביטוח יותאמו להסכם הליווי של הבנק המלווה.
- 24.12. לא עשה היזם את פוליסות הביטוח לפי הוראות סעיף זה או לא שילם הפרמיות או חלק מהן, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה.
- 24.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור קיום ביטוחי היזם לבין האמור בהסכם זה מתחייב היזם לגרום באופן סביר לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה והכל בכפוף להמלצות יועץ הביטוח של היזם. כן מתחייב היזם להודיע מיד ובכתב למבטח ולבעלים על קרות אירוע נזק ולשתף פעולה עם הבעלים לשם שמירה ומימוש של זכויותיהם על פיהם.
- 24.14. בטרם יחל היזם בביצוע העבודות ימציא לבעלים עותקים של אישור קיום הביטוחים.
- 24.15. ידוע לצדדים כי יכול ויחולו שינויים בסעיפי הביטוח לאור דרישות שיועלו על ידי הבנק המממן ו/או מי מטעמו.

25. העברת זכויות הבעלים

- 25.1. החל ממועד חתימת הסכם זה ועד לביצוע השעבוד לטובת הגורם המממן, הבעלים מתחייבים שלא למכור או להעביר זכויותיהם בדירה לצד ג' כלשהו בכל דרך שהיא (להלן: "**הנעבר**") ולא לאפשר רישום של הערת אזהרה לטובת צד ג' ללא קבלת הסכמה בכתב ומראש של היזם, אלא אם התקיימו התנאים הבאים:
- 25.1.1. כתנאי להעברה יחתום הנעבר על הסכם עם היזם בנוסח זה. ההעברה תהיה בכפוף לכך שהנעבר יטול על עצמו את מלוא התחייבויות הבעלים שבהסכם זה ובכפוף לחתימת הנעבר על כל נספח להסכם וייפויי הכח על פי הסכם זה.
- 25.1.2. הסכים הבנק המעמיד מימון לנעבר לצורך רכישת הדירה הקיימת להוראות הסכם זה, וכן הסכים להבטחת ההלוואה שתינתן על ידו לנעבר, באמצעות ערבות חוק מכר מוסבת לטובתו ולמחיקת המשכנתא שתירשם לטובתו, במועד רישום השעבוד והמשכנתא לטובת הגורם המממן.
- 25.1.3. לא יהיה בהעברת הזכויות כדי לפגוע בפטורים ממיסים ותשלומים לפרוייקט ו/או החלים על הבעלים, שאחרת יישא הנעבר בכל המיסים והתשלומים הכרוכים בביטול הפטורים על הבעלים ו/או הנעבר.
- 25.1.4. הבעלים והרוכש ישלמו את כל ההוצאות, האגרות, המסים והתשלומים שיחולו בגין העברת הזכויות ביניהם, אם יהיו כאלה, ימציאו ליזם את כל האישורים המתאימים, לרבות אישור הרשות המקומית להעברת הזכויות ביניהם וזאת תוך לא יאוחר מ- 8 חודשים מחתימת ההסכם ביניהם.
- 25.1.5. היזם לא יישא בשום תשלום מכל סוג שהוא בשל העברה כאמור והבעלים יהיו האחראים הבלעדיים בכל הקשור בהסכם עליו חתמו עם הרוכש. כי עלות ישירה או עקיפה שתיגרם למוכר ו/או לקונה של הדירה בגין הסבת זכויות כאמור לרבות מיסוי תחול עליהם בלבד, ולא על היזם.
- 25.2. מוסכם כי בתקופה שמיום שעבוד המקרקעין והדירה הקיימת לטובת הגורם המממן, ועד למסירת החזקה בדירה החדשה והשבת ערבויות חוק המכר שניתנו לבעלים לפי הסכם זה לידי הגורם המממן, לא תבוצע ע"י הבעלים כל העברת זכויות בזכויותיו במקרקעין ו/או בדירה הקיימת ו/או בדירה החדשה. הוראות סעיף 25.2 זה לא תחולנה על העברה שתידרש מכוח פטירת מי מהבעלים (חו"ח) ואולם בכל מקרה של העברה שנעשתה בשל פטירת מי מהבעלים (חו"ח) יישא מי שיבוא בנעלי הבעלים בכל התשלומים ו/או המיסים שידרשו בשל ביצוע העברה כאמור ככל ויחולו.
- 25.3. העברות זכויות בדירות התמורה שיתבצעו לאחר השבת ערבויות חוק המכר שניתנו לבעלים לגורם המממן ועד לרישום הבית המשותף, יתבצעו בכפוף לנהלי היזם ביחס להעברת זכויות, כפי שיחולו על רוכשי יחידות היזם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הנעבר יחתום על ייפוי כוח נטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר להלן וימסרו ליזם; הנעבר ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו, אם וככל שיחולו, בגין העברת הזכויות וימציא ליזם את כל האישורים

המתאימים בקשר לכך; הבעלים ו/או הנעבר ו/או שניהם כאחד, ימציאו אישורים ויחתמו על מסמכים כפי שיידרש על-ידי היזם לשם שמירת זכויות היזם ולשם ביצוע יעיל ונכון של העברת הזכויות. היזם יהיה רשאי לגבות כל תשלום בגין הטיפול בהעברת זכויות כאמור.

26. המחאת זכויות היזם

- 26.1 היזם לא יהיה רשאי להמחות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד לאחרים את זכויותיו ו/או התחייבויותיו ו/או חובותיו כלפי הבעלים שעל פי הסכם זה ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט. האמור לעיל לא יחול בקשר עם יצירת שעבודים לטובת הגורם המממן הן בקשר עם שעבוד הזכויות ו/או החובות על פי הסכם זה והן בקשר עם שעבוד הזכויות ביזם וכן לא יחול בקשר עם התקשרות עם קבלן מבצע.
- 26.2 על אף האמור, היזם יהא רשאי להעביר או להמחות את זכויותיו והתחייבויות על פי הסכם זה, לכל תאגיד במישרין או בעקיפין (לרבות בדרך של העברת זכויות במי מהתאגידים המחזיקים, במישרין ו/או בעקיפין, ביזם) וכל זאת בתנאי שקבוצת תדהר בע"מ, ח.פ. 512728932 (להלן: "תדהר"), תישאר בעלת שליטה ביזם, במישרין או בעקיפין (לרבות באמצעות שרשור חברות/תאגידים) ובכפוף לכך, שכל תאגיד או חברה נעברת יקבל על עצמו את קיום כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה במלואן ובמועדן תוך שהיזם מתחייב ליידע את הנעבר המותר על התחייבויותיו של היזם כלפי הבעלים.
- 26.3 העברה ו/או המחאה של זכויות היזם לתאגידים בשליטת תדהר או בשליטת מי מבין בעלי המניות בתדהר (להלן: "נעבר מותר") לא תיחשב כהעברה ו/או המחאה לעניין סעיף זה ובכפוף לכך שכל תאגיד או חברה נעברת יקבל על עצמו את קיום כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה במלואן ובמועדן תוך שהיזם מתחייב ליידע את הנעבר המותר על התחייבויותיו של היזם כלפי הבעלים.
- 26.4 לעניין "שליטה" בסעיף זה – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- 26.5 מובהר כי כל מחלוקת בעניין העברת הזכויות ביזם כאמור בסעיף זה בין הצדדים תועבר להכרעת הפוסק ו/או המגשר, בהתאם להוראות סעיף 30.

27. ביטול, הפרות ותרופות

- 27.1 היה והסכם זה יבוטל כדין, שלא בשל הפרה, ו/או לא יתקיימו התנאים המתלים ו/או יתקיימו התנאים המפסיקים/תנוצל ברירת הביטול, לא תהיה לאיזה מן הצדדים כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי משנהו ולא יהיו הצדדים זכאים לפיצוי ו/או השבה בגין הוצאות ו/או עלויות שהוציאו בגין הסכם זה, אלא אם צוין אחרת בהסכם זה במפורש.
- 27.2 הצדדים יחתמו על כל בקשה ו/או הצהרה ו/או כל מסמך אחר הנדרש לצורך ביטול הסכם זה, לרבות מסמכים לביטול העסקה המופנים לשלטונות המס. לצורך כך, יהיה רשאי היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח התכנוני-מיסוי בתנאי שהודיע על כך לב"כ הבעלים 21 ימים מראש ובכתב.
- 27.2 ככל ומי מיחידי הבעלים יפר הסכם זה הפרה יסודית אשר תמנע את המשך ביצוע הפרויקט, גם לאחר העמדת המקרקעין לידי היזם, ואם וככל שההפרה לא תוקנה תוך 21 ימים מדרישת היזם, אזי, תעמוד ליזם הזכות לבטל חוזה זה עם כלל יחידי הבעלים, גם אם לא הופר חוזה זה על ידם ולא תהיה לבעלים טענה ו/או תביעה כלפי היזם בגין הביטול כאמור. במקרה של ביטול ההסכם בשלב שלאחר פינוי דירות הבעלים וככל והיזם הורה לדיירים לשוב לדירותיהם, יחולו הוראות סעיף 12.12.
- 27.3 ככל ובשל ביטול העסקה יהיה הבעלים זכאי להחזרי מס ו/או להחזרי תשלומים כלשהם ובמידה והכספים הגיעו בשוגג לידי היזם, יהיה חייב היזם בהשבתם לבעלים בתוך 21 ימים מיום קבלתם מבלי שיידרש הבעלים לדורשם ממנו. על אף האמור, ככל שיהיה מדובר בהחזרי מס ו/או בהחזרי תשלומים כלשהם שבפועל שולמו על ידי היזם, כולם או חלקם, חב הבעלים, במידה והכספים הגיעו בשוגג לידי, בהשבתם ליזם בתוך 21 ימים מיום קבלתם מבלי שיידרש היזם לדורשם ממנו. לעניין סעיף זה דין זיכוי ו/או קיזוז שקיבל הבעלים כפועל יוצא מביטול העסקה כדין החזר.
- 27.4 ממועד חתימת הצדדים על מסמכי הליווי הבנקאי או ממועד פינוי כלל הבעלים בפועל והעמדת

- המקרקעין בפועל לידי היזם, לפי המוקדם, לא יהיה רשאי מי מהצדדים לבטל הסכם זה, אלא לפי ההסכמים מול הגורם המממן ואלא אם קיבל הצד המבקש לבטל הסכם זה – פסק דין הצהרתי חלוט מבית המשפט המוסמך, המתיר את הביטול.
- 27.5. בכפוף לאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל אחד מן המקרים הבאים, יהיו בעלי הזכויות במקרקעין יחדיו (ברוב המיוחס, כהגדרתו לעיל) רשאים לבטל הסכם זה, והביטול יחול על כלל הבעלים, לאחר מתן התראה מראש ובכתב בת 90 ימים שבמהלכה לא תוקנה ההפרה:
- 27.5.1. היזם איחר מעל 90 יום במועד שנקבע לתחילת ביצוע העבודות, ובלבד שהעיכוב לא נבע ממעשה ו/או מחדל של מי מהבעלים ו/או כתוצאה מקורות אירוע בנסיבות פוטורות.
- 27.5.2. היזם הוכרז פושט רגל או הוגשה כנגדו בקשה לפירוק או כינוס אשר לא בוטלה תוך 180 יום או אם ניתן נגדו צו פירוק, או צו כינוס ואלו לא בוטלו תוך 180 יום.
- 27.5.3. היזם הפסיק את העבודות למשך תקופה רצופה של 45 יום, או תקופה מצטברת של 90 ימי עבודה במשך שנה אחת שלא מסיבות של אירוע בנסיבות פוטורות.
- 27.6. אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה, היה הביטול כתוצאה מהפרתו היסודית של ההסכם על ידי מי מהצדדים, זכאי הצד שכנגד למלוא הסעדים על פי כל דין בגין הפרת ההסכם.
- 27.7. במקרה של ביטול הסכם זה שלא עקב הפרה שמקורה ביזם, אזי, ככל ותוצע לבעלים הצעה קונקרטית מצד שלישי (להלן: "**המציע**") לביצוע הפרויקט במועד כלשהוא לאחר מועד הביטול כאמור, תינתן ליזם בהודעה מפורטת בכתב והתקשרות הבעלים עם היזם תהא בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 27.10 להלן, זכות קדימה להתקשרות עם הבעלים בתנאי הצעת המציע. לא הודיע היזם לבעלים בתוך 60 ימים ממועד קבלת ההודעה כי הוא מממש את זכותו כאמור, יהיו הדיירים רשאים להתקשר עם המציע. בנוסף, בכל מקרה של ביטול הסכם זה שלא עקב הפרה מצד היזם, יושבו ליזם הוצאות תכנון הפרויקט, לרבות הוצאות בגין תוצרי התכנון וזאת כתנאי מוקדם לכל התקשרות אחרת של הבעלים עם יזם/קבלן אחר.
- 27.8. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדת לצדדים עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין.
- 27.9. אין לראות בשיהוי או במניעת פעולה מצד כלשהו משום ויתור על זכויותיו.
- 27.10. היה וההסכם בוטל ו/או לא התקיימו התנאים המתלים ונמצא יזם אחר המעוניין להמשיך את קיום הפרויקט, יהיו התנאים הבאים תנאי להתקשרות הבעלים עם אותו יזם ו/או כל צד ג' אחר:
- 27.10.1. יופקד בידי הועדה המקומית כתב שיפוי אשר יחליף את כתב השיפוי שנתן היזם, ככל שהופקד כתב שיפוי כאמור ושהיזם האחר יתחייב לשפות את היזם בכל תשלום בו הוא חויב, בגין כתב השיפוי הנ"ל, עד למועד הפקדת כתב השיפוי החליפי.
- 27.10.2. השבת כל הוצאות היזם בגין הכנת התב"ע החדשה והתכנון המפורט בכפוף להצגת אסמכתאות, ובכפוף למסירת כל תוצרי התכנון לידי המציע. למרות האמור בסעיף זה, היה וביטול ההסכם נבע כתוצאה מהפרתו על ידי הבעלים - הרי שהיזם יהיה זכאי לכפל הוצאותיו בגין הכנת התב"ע החדשה והתכנון המפורט.

28. ייפוי כוח

- 28.1. להבטחת כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, יחתום הבעלים במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ היזם ולב"כ הבעלים, בנוסח המצ"ב **כנספח יד'** להסכם זה ("**ייפוי כוח הבעלים**"). ייפוי הכוח יופקד בידי הנאמנות של ב"כ הבעלים, והוא יפעל ויחתום מכוחו מקום בו הבעלים לא מילא בעצמו אחר התחייבויותיו לפי הסכם זה. יפוי כוח הבעלים יימסר לב"כ היזם כנגד מסירת הערבות הבנקאית לב"כ הבעלים וכתנאי לתחילת ביצוע העבודות.
- 28.2. בנוסף במעמד חתימת הסכם זה יחתום וימסור הדייר על ייפוי כוח נוטריוני/מיוחד ליזם לתכנון ולמיסוי, בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** לחוזה זה, אשר יוכל מיד לאחר חתימת הסכם זה, לעשות בו שימוש לשם טיפול בתב"ע החדשה, בתכנית האיחוד והחלוקה מכוחה, בהוצאת היתר/י הבניה לבנית הפרויקט, וכל פעולה תכנונית אחרת הנדרשת לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט נשוא הסכם זה, ובלבד שלא יהיה בשימוש בייפוי הכוח כדי להשית על הבעלים חיובים מכל מין וסוג שהוא.

- 28.3. במעמד חתימת הסכם זה חותמים הבעלים, על ייפוי כוח בלתי חוזר לב"כ הבעלים ולב"כ היזם בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **כנספח ו'**, לטפל מול כל ערכאה משפטית בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי ו/או כל דין אחר ובכל ערכאה משפטית אחרת ולייצג אותם בכל הנוגע לתביעה כנגד דיירים סרבנים. ייפוי הכוח יימסר לב"כ היזם במועד החתימה על הסכם זה.
- 28.4. מובהר כי חתימת הבעלים על הסכם זה מהווה הרשאה בלתי חוזרת למיפוי הכוח לפעול בהתאם לאמור בייפוי הכוח דלעיל, וביתר יפויי הכוח הנזכרים בהסכם זה.
- 28.5. מתן ייפוי הכוח הנ"ל לא ישחרר את הבעלים מהחובה למלא בעצמו את התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ולחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם ע"י היזם ו/או עוה"ד.
- 28.6. היזם יישא בשכר הנוטריון, ככל ויידרש.
- 28.7. לא התקיימו התנאים המתלים או בוטל ההסכם מסיבה כלשהי כדין, יוחזרו ייפויי הכוח לבעלים כנגד ביטול ההסכם והשבת כלל הערבויות שהועמדו לבעלים וכל דמי השכירות ככל וניתנו.

29. כללי

- 29.1. חוזה זה מהווה חוזה לטובת צד ג', לטובת כל בעלי הדירות בבניין הקיים ולטובת כל בעלי הדירות בבניינים הקיימים האחרים.
- 29.2. מוסכם על הצדדים כי יום חתימת הסכם זה ייחשב כיום בו חתם היזם על הסכם זה ויש לראות את ההסכם, שחתום על ידי הבעלים, כהזמנה להציע הצעות עד למועד חתימתו על ידי היזם ככל וייתמנו בעלים נוספים על הסכם זה לאחר חתימת היזם, ייחשב יום החתימה לגביהם כיום חתימתם.
- 29.3. זכויות והתחייבויות הבעלים לפי הסכם זה הינן לחוד, אולם בעלי זכויות משותפים ביחידה קיימת אחת – זכויותיהם והתחייבויותיהם לפי הסכם זה הינן ביחד ולחוד בינם לבין עצמם.
- 29.4. מוסכם בין הצדדים כי תנאי חוזה זה משקפים במלואם את המותנה והמוסכם בין הבעלים ליזם לגבי העסקה נשוא חוזה זה והצדדים לא יהיו קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים, התחייבויות, הסכמים בעל פה שאינם נכללים בחוזה זה ושנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו.
- 29.5. כל תוספת ו/או שינוי ו/או תיקון של חוזה זה על כל נספחיו לא יהיו תקפים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים (מטעם הבעלים על ידי הנציגות).
- למען הסר ספק, עלונים, דגמים ו/או איורים של הפרויקט שנערכו לצרכי המחשה בטרם הוצאת היתר בניה סופי לפרויקט ו/או חומר פרסומי אחר שהוחלפו בין הצדדים או מטעמים לפני ו/או לאחר חתימת הסכם זה לא יחייבו את הצדדים.
- 29.6. הבעלים מצהירים כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקיפות גם לגבי חליפיהם של הבעלים כולל יורשיהם או רוכשי היחידות מהם וכי הוא לא ימכור ולא יעביר זכויות בדירה אלא בכפוף להסכם זה.
- 29.7. חתימת צד אחד בלבד על הסכם זה לא תחייב את הצד שכנגד בדבר ותיחשב להצעה בלבד. רק עם חתימת הצד שכנגד יחייב החוזה את הצדדים בכפוף לתנאים המתלים.
- 29.8. אם יבקש הבעלים לבקר באתר הבנייה במהלך הבנייה יוכל הוא לעשות כן בכפוף לתאום מוקדם עם היזם ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הנדרשים באתר בניה על פי כל דין, אך לא יהא רשאי להכניס חפצים, לקבל חזקה כלשהי או לבצע עבודות כלשהן בטרם יקבל את החזקה בהתאם להוראות הסכם זה. מבלי לגרוע בעצם הפרת הוראה זו כהפרת ההסכם על ידי הבעלים, ליזם לא תהא כל אחריות כלפי הבעלים ככל והופרה הוראה זו.

30. יישוב מחלוקות

- 30.1. במידה ותתגלע מחלוקת בין הצדדים בכל הקשור להסכם זה אשר אינה בגדר סמכות האדריכל ו/או המהנדס, תובא המחלוקת בפני באי כוח הצדדים, אשר ישמשו כמפשרים בין הצדדים (להלן: "**המפשרים**") והחלטתם המשותפת - ככל שיגיעו להסכמה - תהא סופית ומכרעת. המפשרים יהיו זכאים להסתייע במהנדסים, שמאים או אנשי מקצוע אחרים לצורך ההכרעה במחלוקת כאמור ויהיו רשאים ליתן צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים.

- 30.2. במידה ותתגלע מחלוקת בין היזם לבין הבעלים או מי מהם, בעניינים תכנוניים (להלן: "**חילוקי דעות תכנוניים**"), תובא המחלוקת בפני אדריכל מוסמך אשר ימונה בהסכמה ע"י ב"כ הצדדים ובהיעדר הסכמה בתוך 7 ימים ממועד שפנה אליהם מי מהצדדים בעניין זה, ימונה האדריכל ע"י יו"ר אגודת האדריכלים והאינג'נירים (לעיל ולהלן: "**האדריכל המכריע**"). האדריכל יהיה מוסמך להכריע בשאלות הקשורות בחילוקי דעות תכנוניים, אך הוא לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות.
- 30.3. במידה ותתגלע מחלוקת בין היזם לבין הבעלים או מי מהם, בעניינים טכניים ו/או הנדסיים (להלן: "**חילוקי דעות טכניים ו/או הנדסיים**"), בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות עפ"י חוזה זה ו/או ההתאמה לתכניות ולמפרט הטכני, יפנו הצדדים להכרעה בעניין זה למהנדס מוסמך אשר ימונה בהסכמה על ידי ב"כ הצדדים ובהיעדר הסכמה בתוך 7 ימים ממועד שפנה אליהם מי מהצדדים בעניין זה, ימונה המהנדס ע"י יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות בישראל (לעיל ולהלן: "**המהנדס**"). המהנדס יהיה מוסמך להכריע בשאלות הקשורות בביצוע העבודות והתאמתן לתכניות ולמפרט הטכני, אך הוא לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות.
- 30.4. המהנדס ו/או האדריכל, כל אחד לחוד ושניהם ביחד, ייקראו בחוזה זה לעיל ולהלן – "**הפוסק**".
- 30.5. הפוסק ייחשב כמומחה ולא כבורר והחלטתו תהיה סופית ומכרעת. הפוסק ייתן את החלטתו בתוך 14 יום מיום הפנייה אליו ע"י מי מהצדדים, וינמק את החלטתו בכתב.
- 30.6. הפוסק יהיה רשאי לקבוע מי מהצדדים יהיה חייב בתשלום שכר טרחתו בכל מחלוקת בה הכריע. ככל והבעלים לא שילם את חלקו בשכר טרחת הפוסק לאחר קבלת התראה בכתב בת 14 יום מראש, רשאי היזם לשאת בשכר טרחת הפוסק במלואו, וחלק הבעלים ייחשב כחוב ליזם כאמור בהסכם זה ויחולו עליו ההוראות הרלבנטיות.
- 30.7. הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח - 1968 לא תחולנה על ההליכים המתנהלים כאמור בפני הפוסק.
- 30.8. בכל מקרה בו יתגלעו סכסוכים ו/או חילוקי דעות ו/או מחלוקות בין הצדדים אשר לא הוכרעו על ידי הפוסק ו/או ככל שהתגלעה מחלוקת אחרת בין הצדדים, לרבות משפטית ו/או שמאית ו/או בכל עניין הנוגע לכריתתו ו/או להפרתו ו/או לביצועו ו/או לפירושו ו/או לביטולו של חוזה זה, יעשה תחילה ניסיון בתום לב בין הצדדים עצמם ו/או המפשרים להסדיר וליישב המחלוקות ואם לא צלחו מאמציהם הכנים ימסרו הצדדים את סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור והנובע מהסכם לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב.
- 30.9. מוסכם בזה בין הצדדים כי אין בעצם הפניה לפוסק ו/או בניהול הליכים בפניו כדי להוות עילה להימנעות מביצוע חיוביהם על פי הסכם זה, כסדרם, זולת אם וככל שיורה הפוסק אחרת.
- 30.10. בכל מחלוקת שלא עלה בידי הצדדים ליישב, בעצמם ו/או באמצעות פניה למגשר, כאמור לעיל, סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע לחוזה זה, מוקנית לבתי המשפט המוסמכים בתל – אביב בלבד.

31. סירוב מיעוט מבין הבעלים לחתום על הסכם זה

- 31.1. בכל מקרה בו יסרבו מי מבין יחיד הבעלים לחתום על הסכם זה, תהא ליזם, בהתאם למועדים ולתנאים הקבועים בדין, לרבות הוראות חוק פינוי בינוי (או הוראת דין אחרת שתאפשר זאת) להורות לבעלים על רצונו להגיש תביעה כנגד הבעלים הסרבנים ואז יחולו ההוראות הבאות:
- 31.1.1. הבעלים מתחייב לנקוט בכל הליך על פי דין לרבות להגיש תביעת פיצויים על פי חוק פינוי בינוי נגד יחיד הבעלים אשר מסרבים לחתום על הסכם זה ו/או תביעה אחרת ע"פ כל דין אשר תאפשר ליזם ולבעלים להוציא הסכם זה אל הפועל. כל אחד מיחיד הבעלים יעשה את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, ייפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, ויתייצב בכל מקום ככל שיידרש שלם כך.
- 31.1.2. היזם יהיה רשאי לקחת על עצמו ניהול ההליכים לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 31.1.3. תביעה כאמור תוגש בסמוך לאחר המועד שבו יתקיימו התנאים הקבועים בדין להגשתה והבעלים מתחייב לפעול ביעילות ובשקידה על מנת לקבל החלטה המאשרת את ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם הוצאת הסכם זה לפועל, חרף סירובו של מי מהבעלים.
- 31.1.4. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בהליכים דלעיל, לרבות אגרות, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד והבעלים לא יישאו בכל הוצאה כספית בקשר לפעולות כאמור. להסרת ספק מובהר כי במקרה

- של זכייה בתביעה כאמור. כל פיצוי ו/או סעד שיקבעו לזכות הבעלים בהליכים כאמור, יוקנו ליזם ויראו בהוראות סעיף זה כהמחאת זכויות לטובת היזם.
- 31.2. להבטחת חתימת יתר יחיד הבעלים על המסמכים הדרושים כאמור יחתמו יחיד בעלי הדירות (שחתמו על הסכם זה) על יפוי כח לנקיטת הליכים משפטיים המצורף **נספח ו'** להסכם זה, המסמך את ב"כ היזם ו/או כל עורך דין אחר מטעם היזם להגיש בשמם ובמקומם כל בקשה ו/או תביעה שנועדה לאפשר את קיום הפרויקט.
- 31.3. מוסכם בזאת כי כל המועדים המפורטים בהסכם זה, ידחו למשך כל תקופת ההליכים ו/או התחביויות הקבלן הקשורים לפרויקט. ככל והליך משפטי נמצא בעיצומו, יוארכו המועדים עד לסיום אותו הליך באופן אוטומטי.
- 31.4. עם קבלת כל החלטה של כל רשות ו/או ערכאה אשר תאפשר ביצוע הפרויקט, יפעלו הצדדים החתומים על הסכם זה, כדי לבצעה במהירות האפשרית והכל לשם ביצוע הפרויקט.
- 31.5. ככל שבמהלך ההליכים האמורים יחתמו הבעלים מבין המיעוט הסרבן על הסכם זה, וההליכים יתייתרו, יבוצע הפרויקט כאילו המועדים שערכבו את הפרויקט בפועל יתווספו על המועדים הקבועים בהסכם.
- 31.6. באם יינתן פס"ד חלוט (אשר היזם לא הורה לבעלים לערער עליו לפי שיקול דעתו), הדוחה את התביעה כנגד הדייר הסרבן, מוסכם על הצדדים לחוזה זה, כי הדבר יהווה תנאי מפסיק לחוזה זה, שתוצאתו ביטול ההסכם. במקרה כאמור, לא תהא למי מהצדדים שחתמו על חוזה זה כל טענה ו/או תביעה כלפי משנהו.

32. הודעות

- 32.1. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן כנוזכר במבוא. לאחר מועד הפינוי תהיה כתובתם של הבעלים זו שיודעו עליה ליזם מיד עם הפנוי וממועד מסירת הדירה החלופית תהיה כתובת הבעלים בדירה החלופית אלא אם נמסרה הודעה אחרת בכתב. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד הנשגר תוך 5 (חמישה) ימים מעת שנשלחה אליו.
- 32.2. הודעה שתימסר במסירה אישית תחשב כאילו הגיעה לידיעתו ולרשותו של הצד השני מיד בעת מסירתה.
- 32.3. כתובת הנציגות תהא אצל ב"כ הבעלים.
- 32.4. לא הודיעו הבעלים ליזם על כתובתם בתקופת פינוי הדירה, כל הודעה שתימסר לב"כ הבעלים, תיחשב כאילו נמסרה להם באופן אישי.
- 32.5. היזם ישלח העתק מכל הודעה שימסור לבעלים גם לנציגות וגם לב"כ הבעלים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

(בטבלה להלן)

הבעלים

היזם

הבעלים:

חתימה	תאריך חתימה	מספר זיהוי	שם ומשפחה	תת חלקה
				46
				47

48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				

אישור

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

חתימת הבעלים

תאריך

[ימולא במידה והבעלים הינו אחד מבני זוג נשואים או יש לו ידוע/ה בציבור, ובת/בן הזוג לא חתמו כבעלים על הסכם פינוי פינוי עם.....]

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, מאשר/ת את התקשרות הבעלים בהסכם בהסכם פינוי- פינוי עם ("ההסכם") לעניין מלוא הזכויות בדירה המקורית כהגדרתה בהסכם, ונותן/ת את הסכמתי, באופן בלתי חוזר, לכל האמור בהסכם, על נספחיו, לרבות לכל הסכם ו/או הנוסח המתוקן ו/או כל נספח להסכם שייחתם ע"י הבעלים.

חתימת בן/ת הזוג/ ידוע/ה בציבור

תאריך

אישור עורך דין הבעלים

אני מעיד כי היום התייצבו לפני ה"ה _____, ת.ז. _____, ו- _____, ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על הסכם זה כפי שמאמתים שטר לפי הוראות תקנה 16 (א) לתקנות

תאריך

חתימה וחותמת