

הסכם תמ"א 38

(להריסה ובניה מחדש)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ 2018

בין:

שמי התחדשות עירונית בע"מ חפ/512879719

ע"י מנהלה והמורשה לחתום בשמה ומטעמה מר יורם שמי ת.ז. [REDACTED]

מרחוב מוהליבר 12 פתח תקוה

(להלן: "היזם")

לבין:

להלן:

"צד ב"

להלן: צד א' ביחד עם צד ב'

כולם בעלי הזכויות בבית המשותף ברחוב זמנהוף 29 + 31 תל אביב
הידוע כחלקות 22,23 בגוש 6951 וכתובתם לעניין הסכם זה היא :
אצל עו"ד אילן יונש דרך אבא הלל 12, מגדל ששון חוגי, רמת גן 5250606
(כולם ביחד וכל אחד לחוד : "הבעלים" או "הדיירים")

למען הסר ספק, מובהר כי הבעלים יהיו אחראים כלפי היזם כל אחד לחוד, ובאופן שלא תחול
אחריות הדדית של מי מהבעלים לקיום חיובי יתר הבעלים בהסכם זה כלפי היזם והכל בכפוף
להוראות ההסכם. בעלים הרשומים כבעלים משותפים של דירה מסוימת, יהיו אחראים ביחד
ולחוד לחיובי בעלי אותה הדירה כלפי היזם)

הואיל ויחידי הדיירים (כל אחד מהם בגין עצמו ובקשר לדירתו הוא) מצהירים, כי הינם
רשומים ו/או זכאים להירשם כבעלי זכויות הבעלות של כל הדירות בבית משותף בן 4
קומות, הכולל מרתף ו - 21 דירות, הממוקם ברחוב זמנהוף 29 + 31 תל אביב והידוע
כחלקות 22,23 בגוש 6951 עפ"י נסחי הרשום המצורפים המסומנים כנספח א'1/2
בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב (להלן : "הבניין הקיים")

והואיל ובהתאם לתכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה מספר 38, על תיקוניה,
קיימת אפשרות להריסת בניינים העומדים בדרישות הקבועות בתכנית המתאר הארצית האמורה
והקמתם מחדש עם תוספות בניה ;

והואיל והיזם הינו חברה העוסקת בייזום, תכנון וביצוע פרויקטים על פי תמ"א 38, וברשות
היזם המקורות הכספיים, הניסיון, המשאבים, הידע וכוח האדם הנדרשים לצורך ביצוע
הפרויקט (כהגדרתו להלן) ולצורך קיום מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם

והואיל והצדדים מעוניינים להתקשר בעסקה, אשר במסגרתה ימכרו הדיירים ויעבירו ליזם חלק
מתוך כלל זכויותיהם במקרקעין, ובתוך כך גם יפנו את דירותיהם הקיימות על מנת

שהיזם יהרוס את הבניין הקיים ויבנה במקומו בניין חדש ולו שני אגפים שירשמו כבית משותף אחד בקיר משותף בין שני האגפים היינו לצד א' אגף נפרד ולצד ב' אגף נפרד או שני בניינים נפרדים אך בשל הצורך בחניון משותף – עם זיקות הנאה של כל בנין על החלקה השניה שתאפשר מעבר משותף רמפה וכו' – עפ"י אילוצי התכנון (מעל קומת קרקע) בסטנדרט גבוה, בהתאם למפרט ולתוכניות ובהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון מס' 2 ו/או תיקון מס' 3 (לעיל ולהלן: "**הבניין החדש**"), וימסור לכל דייר דירה חדשה אחת בהתאם למפורט בהסכם זה להלן, כשהיא נקיה מכל משכנתא, עיקול או זכויות צד ג' (למעט משכנתאות ו/או עיקולים ו/או הערות שמקורן בדיירים) וירשום את הבניין החדש כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין וירשום את הבעלויות בדירות החדשות שיוקצו לדיירים על שמם בלשכת רישום המקרקעין, ובתמורה יקנו הדיירים ליזם את זכויות הבניה לבניית דירות היזם כהגדרתן בהסכם זה, מכירתן לצדדים שלישיים ורישום הזכויות בהן על שם אותם צדדים שלישיים (להלן: "**העסקה**" או "**הפרויקט**") ;

והואיל והתקשרות הצדדים בהסכם זה נערכת בהתבסס על ההנחה כי ניתן לקבל אישור מאת רשויות התכנון המוסמכות, לפיו הוראות תמ"א 38 חלות על הפרויקט ובהתאם ניתן לקבל ביחס לפרויקט את התמריצים ו/או ההקלות ו/או ההטבות ו/או הזכויות המוענקות לפי כל דין בקשר עם תמ"א 38 מבלי לגרוע מכל תכנית אחרת החלה על המקרקעין ;

והואיל והדיירים והיזם מעוניינים להתקשר ביניהם בהסכם זה, ולהסדיר את מערכת היחסים החוזית ביניהם.

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן:

לפיכך, הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים שבצידם :

"ב"כ הדיירים" עו"ד אילן יונש, חי בר-אל, אילן יונש ושות' רחוב אבא הלל 12 ר"ג טל': 03-6122220 פקס 03-6122260.

"ב"כ היזם" עו"ד אורנה שגיב ו/או עדי שגיב מפ"ת רח' ההסתדרות 26 פ"ת טל': 03-9342715 פקס 9311907.

"דירות היזם" עד 15 דירות אך לא פחות מ-14 דירות אשר יבנה היזם בבניין החדש פרט לדירות התמורה, לרבות הצמדותיהן וחלקן היחסי ברכוש המשותף, למעט דירות התמורה, ואשר ייוחדו ליזם או לרוכשי דירות מטעם היזם.

דירות שיבנה היזם בבניין החדש מתוך כלל הדירות המתוכננות להיבנות בבניין החדש והמיועדות עבור הבעלים כמפורט בנספח ב'1 (חלוקת הדירות), + מקום חניה אחד (שאינו במתקן חניה כפוף לסעיף 8.1.5 להלן) אשר יוצמדו לכל אחת מדירות התמורה מתוך חניות הדיירים (כהגדרתן להלן) מחסן אשר יוצמד לכל אחת מהדירות וחלק יחסי ברכוש המשותף.

האדריכל גל מרום אשר מונה ע"י היזם לביצוע תכנון ורישוי הפרויקט.

כהגדרתו בסעיף 25 להלן.

כהגדרתו ב"הואיל" מספר 4 לעיל.

כהגדרתו ב"הואיל" הראשון לעיל.

בנק וגם או חברת ביטוח מהמוכרים בישראל שיעמידו מימון וליווי לצורך בניית הפרויקט במסגרת הסכם ליווי סגור, אשר יעמיד את הערבויות לטובת הדיירים וכן לטובת הרוכשים מטעם היזם.

הבנקים לטובתם רשומות משכנתאות על דירותיהם של חלק מהדיירים, כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב ומסומן **כנספח א'**.

דירתו של כל אחד מיחיד הדיירים בבניין הקיים.

כמוגדר במבוא להסכם זה.

היתר/י בנייה ו/או היתר/י הבניה אשר יינתן/נו ע"י הועדה המקומית לתכנון לבניה תל אביב לבניית הבניינים החדשים ו/או הבנין החדש כאמור בהואיל (4) לעיל ועפ"י אלוצי התכנון ו/או דרישת הרשויות והכול בכפוף להוראות הסכם זה, אשר האחריות להוצאתו, מימונו והשגתו מוטלת על היזם בלבד.

יום חתימת כל בעלי הזכויות של חלקות 22,23 וכן חתימת היזם על הסכם זה, אך בכפוף לתנאים המתלים שבסעיף 6 להלן.

המפקח על הפרויקט שימונה כאמור בסעיף 11 להלן.

המפרט המצורף **כנספח ג'** להסכם זה, אשר לפיו ייבנו דירות התמורה, המעליות והשטחים המשותפים, החניות וכיוצ"ב.

חלקות 22-23 בגוש 6951 אך תוך הדגשה שגם הגדרה זו תשתנה בהתאם לאילוצי התכנון ולדרישת הרשויות כאשר אפשר שתהיה לעתים חלקות נפרדות ולעתים ביחד.

"דירות התמורה" או

"דירות הבעלים"

"האדריכל"

"הבורר"

"הבניין החדש"

"הבניין הקיים"

"הבנק המלווה" או

"הבנק"

"הבנקים בעלי

המשכנתאות"

"הדירה הקיימת" או

"הדירות הקיימות"

"היזם"

"היתר/י הבניה"

או "היתר/י בניה"

"המועד הקובע"

"המפקח"

"המפרט הטכני"

"המקרקעין"

נציגות הדיירים שתיבחר בהתאם לקבוע בסעיף 24 להלן והיא נציגות משותפת לשתי החלקות.	"הנציגות" או "נציגות הדיירים"
הריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו, בכפוף ובהתאם להיתרי הבנייה.	"העבודות"
כהגדרתה לעיל וכמפורט בהרחבה בסעיף 5 להלן.	"העסקה"
כהגדרתו "בהואיל (4)" לעיל.	"הפרוייקט"
היזם עצמו שהינו רשום כקבלן ו/או קבלן בעל סיווג מתאים לביצוע העבודות אשר יבצען בפועל כקבלן ראשי, אשר עמו יתקשר היזם בהסכם להזמנת שירותי בניה.	"הקבלן"
השלמת בניית הבניין, לרבות דירות הבעלים, בהתאם למפרט הטכני ולהיתרי הבניה שיינתן, קבלת טופס 4, וחיבור קבע לחשמל (מבלי לגרוע מהתחייבות היזם להשלים את עבודות הפתוח ולקבל טופס 5 לאחר מכן), כשלפחות מעלית אחת תקינה במקרה של חדר מדרגות אחד ושתי מעליות תקינות במקרה של שני חדרי מדרגות, ומקומות החניה שמישים. (למען הסר ספק בסה"כ בכל אגף או בנין תהיה מעלית אחת בלבד).	"השלמת הפרוייקט"
השמאי/כלכלן שיערוך את "דו"ח האפס" עבור הבנק המלווה.	"השמאי"
תכנית סכמטית של קומה טיפוסית בבניין החדש, כהגדרתו בהואיל (4) לעיל המצורפת כנספח ב'2 להסכם זה, לרבות כל שינוי שיעשה בה בהתאם להוראות הסכם זה, בהתאם לאילוצי התכנון ובהתאם לדרישת הרשויות.	"התכניות"
התנאים המתלים לעסקה שעפ"י הסכם זה כמפורט בסעיף 6 להלן.	"התנאים המתלים"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.	"חוק המכר (דירות)"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.	"חוק המכר (הבטחת השקעות)"
חלק יחסי במקרקעין השווה ליחס שבין שטח דירות התמורה (לא כולל הצמדות) לשטח כלל הדירות שייבנו בבניין החדש (לא כולל הצמדות)...	"חלק הדיירים במקרקעין"
חלק יחסי במקרקעין השווה ליחס שבין שטח דירות היזם (לא כולל הצמדות) לשטח כלל הדירות שייבנו בבניין החדש (לא כולל הצמדות).	"חלק היזם במקרקעין"
מקום חניה תקני אחד (שאינו במתקן חניה) אשר יוקצה לכל אחת מדירות התמורה באופן כאמור בסעיף 8.1.4 להלן, אשר יוצמדו לדירות התמורה במסגרת רישום הבניין החדש כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין (בכפוף להגדרתו לעיל בהואיל (4)).	"חניות הדיירים"
כמשמעו בסעיף 157א לחוק התכנון והבניה, לגבי הבניין החדש.	"טופס 4"

המחירון שייקבע ע"י היזם לשנויים בדירות הבעלים בלבד אשר לא יעלה על מחירון "דקל" שינויים בהפחתה של 15%.	"מחירון היזם לדיירים"
המסמכים שיוכנו לצורך רישום הבניין החדש בכפוף להגדרתו לעיל בהואיל (4) כבית משותף כאמור בסעיף 15 להלן.	"מסמכי רישום הבניין החדש"
כהגדרתו בסעיף 10.16 להלן.	"סיום עבודות הבניה"
ב"כ הדיירים ו/או ב"כ היזם, לפי העניין.	"עורכי הדין" או
כהגדרתה בסעיף 17.14 להלן.	"עוה"ד"
"ערבות בדק"	"ערבות בדק"
הערבויות הבנקאיות אשר יועמדו על ידי היזם להבטחת התחייבויותיו למסירת דירות התמורה לדיירים, כמפורט בסעיף 17.3 להלן.	"ערבות דירות התמורה"
כהגדרתה בסעיף 17.18 להלן.	"ערבות מיסים"
כהגדרתה בסעיף 17.10 להלן	"ערבות שכירות"
עיריית תל אביב	"רשות מקומית"
תכנית מתאר ארצית מספר 38 לחיזוק בניינים בפני רעידות אדמה על תיקוניה (קיימים או עתידיים), לרבות תיקון מס' 2, תיקון מס' 3, לתמ"א 38 וכל תוספת ו/או כל תיקון לתמ"א.	"תמ"א 38"
כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר/י, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.	"תעודת גמר"
כהגדרתה בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.	"תקופת הבדק"
מדד תשומות הבניה או מדד המחירים לצרכן, אשר מדד הבסיס הינו המדד המפורסם במועד חתימת הצדדים על ההסכם. מובהר, כי כל הסכומים בהסכם זה, לרבות תשלומי שכר הדירה והערבויות הניתנות על פי הסכם זה, יהיו מוצמדים למי מהמדדים המפורטים לעיל, על פי הקבוע בהסכם, ובאין קביעה מפורשת, ההצמדה תעשה למדד תשומות הבניה.	"מדד"

2. נספחים

הנספחים להסכם זה המפורטים להלן, הינם חלק בלתי נפרד מהסכם זה:

נספח א': נסחי רישום מרוכזים של הבניין הקיים (ובכלל זה המקרקעין) (שתי החלקות).	
נספח ב': תשריט עקרוני של קומה טיפוסית של דירות הבעלים בבניין (להלן: "התוכניות העקרוניות"). יצויין בשלב זה התוכניות העקרוניות הן של בנין אחד	

למקרקעין עם גרעין אחד ושתי מעליות על חלקה 23 אך ככל שיחול שינוי בתוכניות עם ישום דרישות הרשויות התכנון באופן שמעלית אחת תעבור לחלקה ויוכנס "גרעין" לחלקה 22, אזי תהא לכך כמובן השלכה על הקטנת שטחי התוספת לדירות בשטח שלא יעלה על 3 מ"ר לדירה.

- נספח ג':** המפרט הטכני.
- נספח ד':** תעודת התאגדות של היזם, בצירוף פרוטוקול זכויות חתימה.
- נספח ה':** שאלוני מיסוי.
- נספח ו'1:** ייפוי כוח לתכנון לעוה"ד .
- נספח ו'2:** ייפוי כוח הדיירים ליזם לנקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים.
- נספח ו'3:** ייפוי כוח לפניה לבנקים בעלי המשכנתאות.
- נספח ו'4:** ייפוי כוח לפניה לרשויות.
- נספח ו'5:** ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה.
- נספח ו'6:** ייפוי כוח בלתי חוזר מהיזם לבא כוח הדיירים למחיקת הערת אזהרה.
- נספח ו'7:** ייפוי כוח בלתי חוזר של הדיירים לעורכי הדין.
- נספח ז':** פרוטוקול היזם המאשר ההתקשרות עם הדיירים.
- נספח ח':** עקרונות תקנון מוסכם
- נספח ט':** תוספת לחוזה

3. **הצהרות והתחייבויות הדיירים**

כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר ומתחייב לגבי עצמו בלבד (כל אחד מהם בגין עצמו ודירתו הוא), וזאת מבלי להיות ערב להצהרות והתחייבויות משנהו (בסייג שבמידה ומספר דיירים חתומים על הסכם זה ביחס לאותה דירה קיימת כלשהי, אזי הנ"ל יהיו מחוייבים ביחד ולחוד להצהרותיהם ולהתחייבויותיהם ביחס לדירתם המשותפת הנ"ל), כדלקמן:

3.1 כי הינו הבעלים הרשום או הזכאי להירשם כבעלים הרשום והבלעדי בלשכת רישום המקרקעין של דירתו וכי זכויותיו בדירה הקיימת נקיות מכל שעבוד, משכנתא, עיקול, תביעה או זכויות צד שלישי למעט משכנתאות הרשומות לטובת הבנקים כמפורט בנסח המצ"ב **כנספת א'**, אשר יתנו הסכמתם לביצוע העסקה על פי הוראות הסכם זה להלן. מי מבין הדיירים שטרם נרשם כבעלים מתחייב להשלים את רישום הבעלות על שמן תוך 6 (שישה) חודשים מיום חתימתו על חוזה זה ובאופן שלא יעכב את האפשרות לקידום היתרי/י בניה ו/או את קבלת הליווי הבנקאי.

3.2 כי דירתו הקיימת אינה בגדר "מלאי עסקי" כהגדרתו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

- 3.3 כי הוא מסכים כי לאחר חתימתו על הסכם זה תירשם על זכויותיו במקרקעין הערת אזהרה לטובת היזם. לשם כך מתחייב הדייר לחתום במועד חתימת הסכם זה על בקשה לרישום הערת אזהרה לגבי דירתו הקיימת ובקשה זו תימסר ליזם.
- רישום הערה יהיה כפוף ומותנה בהפקדת ייפוי כוח בלתי חוזר של היזם בידיו הנאמנות של ב"כ הדיירים (נספח ו'6) בצירוף פרוטוקול חברה מתאים המאפשר ביטול ומחיקת ההערה במקרה של ביטול הסכם זה ו/או במקרה של הפרתו על ידי היזם לרבות במקרה של אי הוצאת היתר/י בניה במועד.
- מובהר כי כנגד שעבוד המגרש לטובת בנק מלווה כהגדרתו בהסכם זה ובכפוף להמצאת הבטוחות לידי הבעלים בהתאם להוראות הסכם זה- יוחזרו ליזם נספח ו' 6 ולא יהיו עוד רשאים הבעלים ו/או ב"כ הבעלים למחוק את ההערה ו/או משכנתא לטובת היזם ו/או לטובת הבנק המלווה.
- 3.4 כי מיום חתימת הסכם זה רשאי הדייר להשכיר את הדירה הקיימת ובלבד שבהסכם השכירות אשר ייחתם בין הדייר לבין השוכר יירשם סעיף לפיו ידוע לשוכר כי הבניין בו מצויה הדירה מיועד לפרויקט תמ"א 238(2) על תיקוניה, וכי במקרה של ביצוע הפרויקט, מתחייב השוכר לפנות את המושכר (דהיינו, את הדירה הקיימת) מהחזקתו ו/או מהחזקת כל שוכר משנה (ככל שקיים), בתוך 90 ימים מיום שיקבל הודעה על כך. לחלופין, וככל שהדירה הקיימת מושכרת היום, מתחייב הדייר להודיע לשוכר, לרבות לשוכר משנה (ככל שקיים), כי הוא חתם על חוזה זה ועל התחייבותו לגרום לפינויה בהתאם להוראות הסכם זה ולהכניס התחייבות של השוכר כאמור לעיל בכל הארכה של הסכם השכירות הנוכחי ובכל הסכם שכירות עתידי שייחתם ביחס לדירה הקיימת. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הדייר כלפי היזם לפינוי הדירה הקיימת בהתאם להוראות הסכם זה.
- 3.5 כי בכל מקרה הוא ידאג, יגרום ויהיה אחראי לפינוי של הדירה הקיימת עד ולא יאוחר ממועד הפינוי, כאמור בהסכם זה.
- 3.6 כי הוא משלם באופן שוטף וכסדרם את כל חובותיו לכל גוף שהוא ביחס לדירה הקיימת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור: ארנונה, היטלים, חשבונות מים וחשמל, וכן כל תשלום אחר ביחס לדירה הקיימת, וכי הוא מתחייב להמשיך לעשות כן עד למועד פינוי הדירה הקיימת בהתאם להוראות הסכם זה. ככל שלא שולמו כל התשלומים האמורים בסעיף זה לעיל בגין הדירה הנוכחית, מתחייב הדייר להסדיר את כל חובותיו הנ"ל עד לא יאוחר ממועד הפינוי.
- 3.7 כי לא ידוע לו על כל מניעה מכל מין וסוג שהוא, בין על-פי דין ובין מכח חוזה או התחייבות אחרת או נוספת האוסרת או מגבילה או מונעת ממנו לחתום על הסכם זה ולקיים התחייבויותיו על-פי הסכם זה או כנובע ממנו.
- 3.8 כל אחד מיחיד הדיירים שהינו בעל זכויות לגבי דירה אחת מצהיר בזאת כי כל הנתונים המפורטים בשאלוני המיסים החתומים על ידו נכונים, מדויקים ומלאים (נספח ה') וכי הוא זכאי לממש פטור לפי סעיף 49 לג' לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל הזכויות שלו

הכלולות בחוזה ובאופן שמוסכם על הבעלים שהיזם לא נושא במס שבח אלא בהיטל השבחה, מע"מ ותשלום דמי שכירות ידוע לו שהיזם מסתמך עליהם ועל כן כל יחיד בעלים בלבד ישא בהפרש כל מס ככל שיהיה, ככל שיתברר כי הנתונים ו/או כל אחד מהם אינם נכונים ו/או ככל שחרף הצהרותיו הוא יחוייב במס שבח ולא יקבל פטור לפי סעיף 49 לגי לגבי כל זכויותיו ואם בכ"ז יוצא חיוב במס שבח יחוייב אותו יחיד בעלים בגין השומה שתוצא לו ובאופן שבכל מקרה היזם לא ישא במס שבח

4. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 4.1 כי הוא התאגד כדין בישראל, כתובתו הרשומה ברח' מוהליבר 12 פ"ת ונתקבלו כל ההחלטות הנדרשות עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלו להתקשרותו בהסכם זה, והחותמים מטעמו ה"ה יהורם שמי ת.ז. 22683387 ו/או ליאור שמי ת.ז. 029640422, מוסמכים ומורשים לחתום בשם החברה וכי חתימת מחייבת את היזם, כמפורט בפרוטוקול היזם המצורף כנספח ד'.
- 4.2 כי מיום התאגדותו, לא נפתחו נגדו הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים, ובמועד חתימת ההסכם לא הוגשו בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים, לא התקבלו התראות לכך ולא ידוע לו על כל סיבה מהותית העשויה לגרום לכך וכי לא ידוע לו על כל מניעה משפטית או אחרת המונעת ממנו מלהתקשר עם הבעלים בהסכם זה ולמלא אחר הוראותיו במלואן ובמועדן. כ"כ, לא עומדות ותלויות נגדו תביעות או הליכים משפטיים כלשהם ולא קיימים נגדו פסקי דין שטרם מולאו בשלמותם ואף לא ידוע לו כל סיבה מהותית בגינה צפויה להיות מוגשת נגדו תביעה ו/או להיפתח נגדו הליך פלילי.
- 4.3 כי יש לו הידע המקצועי, הניסיון, היכולת, הכישורים, המומחיות, האמצעים הכלכליים להעמיד את ההון העצמי הדרוש לצורך קבלת ליווי בנקאי לצורך ביצועו של הפרויקט בשלמותו בהתאם ללוח הזמנים והמועדים הקבועים בהסכם זה ובאופן, בתנאים המפורטים בהסכם זה ובהתאם להוראות כל דין וכי מכל בחינה אחרת ע"פ חוק, הוא מסוגל לפעול להוצאת היתר/י הבניה, לביצוע, הקמה והשלמה של הבניין החדש וזאת באיכות הנדרשת ובלוח הזמנים שנקבעו לכך, הכול בהתאם למפורט בהסכם זה ונספחיו.
- 4.4 כי קודם לחתימה על ההסכם ועל נספחיו השונים, הוא ראה ובדק את כל הדרוש בדיקה לשם התקשרותו בהסכם זה לרבות בדיקת זכויות הדיירים בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, בוועדות התכנון וברשויות הרלוונטיות השונות, בדק את תכניות בניין עיר החלות על הבניין בהתאם להוראות תמ"א 38 והחלקה עליה הוא בנוי ואת דרישות ותנאי כל הרשויות המוסמכות בקשר עם החלקה, בדק את מצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני של החלקה, ביקר בבניין, בחן ובדק את הבניין הקיים והחלקה, את סביבתם,

את מיקומם ואת הגישה אליהם, ומצא אותם לשביעות רצונו המלאה, ועל בסיס בדיקותיו וממצאיו מצא אותו מתאים לצרכיו ועולה בקנה אחד עם התחייבויותיו על פי הסכם זה ובכפוף לתנאי המתלה ולהצהרות והתחייבויות הבעלים והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או ברירה שיש לו לרבות בשל טעות, כפיה, אי התאמה, פגם ו/או מום כלשהו וכי בכפוף לנכונות הצהרות הדיירים לגבי זכויותיהם הקיימות בדירותיהם, הוא יהיה מנוע מלהעלות נגד הבעלים טענות כאלו בעתיד, במישרין ובעקיפין, בכפוף לנכונות כל הצהרות הדיירים בסעיף 3 לעיל ולקיום שאר התנאים והתחייבויות הדיירים על פי הוראות הסכם זה ונספחיו.

4.5 כי על פי בדיקות ראשוניות שנערכו על ידו ניתן לקבל את היתר/י הבניה בהתאם לתכניות ולמפרט, וכי הוא מתחייב לנקוט בכל הפעולות הדרושות לשם קבלת כל ההיתר/יים והרישיונות הדרושים לשם ביצוע הפרויקט, בהתאם להוראות תמ"א 38 ובהתאם לתב"ע החלה על החלקה. בכפוף למדיניות העיריה כמפורט במבוא.

4.6 כי יבצע כל בדיקה הנדסית, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לצורך קבלת היתר/י ו/או ביצוע העבודות, ויבצע את העבודות בהתאם לדרישות היתר/י הבניה ודרישות הרשויות המוסמכות והתקנים הרלבנטיים.

4.7 כי בכפוף לכך שכל בעלי הדירות הרשומים בנספח א – א1 ובכללם אלו הזכאים להרשם ירשמו בפועל ויחתמו על הבקשה להיתר/י בניה ועל כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביצוע הבניה ולצורך ביצוע הסכם זה בהתאם להסכם זה, וכי בכפוף למילוי התחייבויות הדיירים (ובפרט לגבי פינוי הדירות הקיימות) ולקיום התנאים המתלים ולמדיניות העיריה כמפורט במבוא אין כל מניעה משפטית ו/או כללית ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ו/או למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה.

4.8 הוא בעל יכולת, אמצעים וכישורים לבצע את הפרויקט בעצמו או על ידי מי מטעמו מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי למרות שהיזם יהיה רשאי להעסיק קבלני משנה, רשות זו לא תגרע מאחריותו המלאה על-פי הסכם זה וביחס לפרויקט כולו ולא תשחרר את היזם מאיזו מהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה.

4.9 כי יבצע את העבודות (כהגדרתן לעיל) בטיב, ברמה גבוהה ובחומרים טובים, וזאת בהתאם להוראות היתר/י הבניה ועל פי הוראות כל דין ובמידה ונקבע תקן ישראלי לחומר או לעבודה מסוימים, יהיו החומר או העבודה באיכות, שאינה נחותה מן הרמה הקבועה בתקן הישראלי.

4.10 כי בכפוף לקבוע בסעיף 22 להלן, לא יעביר ו/או ימחה ו/או יסב את זכויותיו בפרויקט ו/או על פי הסכם זה לכל מאן דהוא, למעט הזכות למכור את דירות היזם בהתאם למפורט בהסכם זה ולמעט העברה לחברה בשליטתו.

4.11 היזם מצהיר כי הינו בעל היכולת המקצועית וכי נמצא ברשותו כוח אדם מספיק ומיומן על מנת לבצע את הפרויקט, בכפוף להתקשרות עם קבלן מבצע במקרקעין

ועם בעלי מקצוע נוספים, בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בהסכם זה, ובכפוף לקיום התחייבויות הדיירים ופינוי הדירות בפועל.

4.12 הוא בעל היכולת הכלכלית להעמדת הון עצמי לפרויקט ולביצועו בכפוף לקבלת ליווי בנקאי.

4.13 לפעול בשקידה ראויה לשם מימוש הפרויקט.

4.14 כי יעדכן את הנציגות והמפקח כהגדרתו בס' 11 להלן באופן שוטף בדבר הליכי הוצאת ההיתר/י הננקטים על ידיו וימסור למפקח מטעם הדיירים ולנציגות כל מסמך ו/או מידע מקובל בקשר לכך.

4.15 היזם מתחייב, שלא להעסיק בעצמו וככל שהדבר תלוי בו גם באמצעות קבלנים מטעמו, עובדים שאינם חוקיים ו/או עובדים ששהייתם בישראל אסורה על-פי כל דין.

4.16 בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל ולקיום התחייבויות יחידי הדיירים בהתאם להוראותיו ולאישור הבנק לאחר שתורשם המשכנתא שלטובת הבנק, היזם מתחייב כי במקרה בו יבקש מי מהדיירים למכור את דירתו ו/או להעביר את זכויותיו בדירה בכל דרך אחרת, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בטרם השלמת הפרויקט ותיקון צו הבית המשותף, יחתום היזם על כל מסמך נדרש לצורך העברת הזכויות בדירה הרלוונטית ע"ש רוכש הדירה ו/או להבטחת זכויות בנק אשר יממן עבורו את רכישת הדירה (במקרה בו הרוכש כאמור לעיל יבקש לממן חלק מתמורת רכישת הדירה באמצעות משכנתא כנגד הסבת ערבויות חוק המכר כהגדרתן להלן – הכול בכפוף לאישור הבנק המלווה), בכפוף להערותיו הסבירות של ב"כ היזם לכל מסמך כאמור ובלבד שאין בחתימת היזם על מסמך כלשהו כדי להטיל על היזם התחייבות ו/או הוצאה שלא נתחייב בהן במפורש בהסכם זה וזאת בתוך 21 ימים ממועד קבלת פניה מהדייר הרלוונטי ובכפוף לכך שהדייר הרלוונטי והנעבר יחתמו על מסמכי העברת זכויות ו/או כל מסמך מקובל אחר, בנסיבות העניין, שיידרש על ידי היזם ו/או הבנק המלווה. באם הסכמת הבנק להסבת הערבות ו/או העמדת ערבות חדשה לרוכש תהא כרוכה בתשלום לבנק ו/או נלוות נוספות יחול תשלום זה על בעל הדירה הרלבנטי ו/או על הרוכש ולא על היזם.

מודגש: יחיד דיירים יתייחס בחוזה המכירה להגדרת הבנין למקרקעין והערת אזהרה שתורשם לטובת רוכש הדירה ממנו תורשם אך ורק על זכויותיו בחלקה המקורית כפי שבה הוא מופיע כבעלים ביום חתימת חוזה זה. ואך ורק בכפוף לכך שרוכש הדירה יחתום על המסמכים הנדרשים אצל ב"כ היזם כמפורט בסעיף 15.9.7 להלן.

4.17 כי בכפוף למפורט בהסכם זה על נספחיו ובכפוף לתנאים המתלים לא ידוע לו על מניעה מכוח הסכם ו/או עפ"י דין להתקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו.

בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים כאמור להלן, מוכרים הדיירים בזאת ליזם (כל אחד ביחס ליחידתו הוא), והיזם רוכש בזאת מן הדיירים, חלק מתוך כלל זכויותיהם במקרקעין, מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל הזכויות הנובעות מן התוכניות ו/או מן התמ"א ו/או מן התב"ע, וזאת בתמורה וכנגד מילוי כל התחייבויות היזם, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור - ליזם, לקדם ולקבל תוקף לתכניות הבניה הדרושות, להרוס את הבניין הקיים, לבנות במקרקעין את הבניין החדש, להקים עבור הדיירים את דירות התמורה, לבצע את כל העבודות הנדרשות על פי היתרי הבניה, הסכם זה, התוכניות והמפרט, לשלם את דמי ההשתתפות ועלות ההובלה, את מיסוי המקרקעין בגין עסקה זו ואת כל התשלומים שעל היזם לשאת בהם בהתאם להוראות הסכם זה, ולייחד ולמסור לדיירים את דירות התמורה ולרשמן על שמם בלשכת רישום מקרקעין והכל בכפוף לתוכניות, למפרטים, ללוח הזמנים ולכל הוראות הסכם זה.

6. תנאים מתלים ותנאי מפסיק

תוקפו של הסכם זה מותנה בהתקיימם במצטבר של כל התנאים המתלים שלהלן:

1. התנאי המתלה הראשון - חתימת הבעלים - כל בעלי הזכויות החוקיים של המקרקעין על הסכם זה

הסכם זה מותנה בכך כי בתוך 120 ימים מיום חתימת הדייר הראשון, יחתמו כל בעלי דירות 1-21 על הסכם זה כאשר כל מי מבין הבעלים שטרם נרשם כבעלים – ישלים רישומו כבעלים. לאחר התקיימות תנאי מתלה זה, היזם מתחייב לחתום על ההסכם תוך 7 ימים. למען הסר ספק אין בין החותמים חסוים ו/או פסולי דין.

6.1.1. במידת הצורך, ובכפוף לאמור בסעיף 6.1.3 להלן, היזם מתחייב להגיש, בשם הדיירים באמצעות בא כוח היזם, תביעה למפקח (כהגדרתו בסעיף 1 לחוק המקרקעין) לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (לרבות תיקון התשע"א) או לנקוט בהליך משפטי אחר על פי שיקול דעתו, לשם מילוי התנאי המתלה שבסעיף 6.1.1 לעיל וכן להגיש את ההליך להחייאת החברה כולל הוספת הח.פ. של החברה לצורך הסדרת הרישום תוך 60 יום מיום חתימת החברה על החוזה ולשם הוצאתו לפועל של הפרויקט.

מוסכם, כי היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בהליכים דלעיל, לרבות אגרות, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד והדיירים לא יישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות כאמור. להסרת ספק מובהר כי ההוצאות שבהן יישא היזם בקשר עם הפעולות שינקוט כאמור לא יוחזרו לידי אף אם התנאים המתלים לא יתקיימו וההסכם לא יצא לפועל.

6.1.2. מובהר כי ככל שבתוך 120 ימים מיום חתימת הדייר הראשון על הסכם זה לא יחתמו כל יחיד הבעלים, יהיה רשאי היזם להודיע לדיירים (באמצעות הנציגות) על ביטולו של חוזה זה בהודעה שתיעשה בכתב. לחלופין, יהיו היזם ונציגות הדיירים רשאים בהסכמה להאריך את התקופה הנקובה לעיל. היזם יחתום רק אחרי חתימת כל יחיד הבעלים מקרב חלקות משנה 1-21. על אף האמור בסעיף זה

יובהר כי הצדדים לא יוכלו להודיע על ביטול ההסכם לאחר חתימת הרוב הנדרש לנקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים וזאת כל עוד לא ננקטו הליכים אלה.

6.2. התנאי המתלה השני - החלטת ועדה לאישור התוכניות:

6.2.1. הסכם זה מותנה בכך כי בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה/ות להיתר/ים החתומה/ות תאושרנה התוכניות שהוגשו ע"י היזם לועדה התואם את הוראות הסכם זה, למעט במקרה של עיכובים הנובעים מהתנגדויות ו/או עררים על החלטה/ות הוועדה המקומית ו/או הליכים משפטיים ו/או כל דרישה ו/או כל הוראה שנדרשה ע"י הרשויות המעכבת החלטה לאישור התוכניות ו/או להוצאת היתר/י בניה ו/או כתוצאה מכח עליון שליוזם אין יכולת שליטה עליו ו/או אי חתימת 100% מהבעלים ו/או הליכים כנגד דייר סרבן (להלן: "**עיכובים שאינם תלויים ביזם**") למען הסר ספק: התוכניות יהיו בהתאם לאילוצי התכנון של גרעין אחד או שני גרעינים.

6.2.2. מובהר כי עיכובים שמקורם בדיירים אשר יעכבו את מתן היתר/י הבניה יאריכו את המועדים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי עיכוב בקבלת היתר/י הבניה ו/או הסדרת הליווי הבנקאי כתוצאה מאי הסדרת רישום הבעלות ע"ש הבעלים לא יהווה הפרה של הסכם זה, אך יאריך המועדים בהתאמה ובלבד שגם היזם פעל בשקידה ראויה בנסיבות הנ"ל להסדיר את נושא ולקדם במקביל את ההיתר/ים. להסרת ספק הבעלים מודעים ומסכימים לכך שללא רישום שיעבוד לטובת הבנק המלווה על כל המקרקעין לא יינתן/ו היתר/י בניה ולא יינתנו הערבויות להם מתחייב בהסכם זה להלן ולפיכך עיכוב ברישום השיעבוד יאריך גם הוא את המועדים.

6.2.3. מובהר כי היזם יהיה רשאי להשיג ו/או לערור ו/או לנקוט בכל הליך על פי דין נגד החלטת ו/או תנאי הוועדה המקומית להוצאת היתר/י הבניה, ככל שיהיו כאלו, לרבות (אך לא רק) לעניין גובה היטל ההשבחה ו/או היטלים אחרים. כל פעולה כמפורט בסעיף זה לעיל, לא תהווה אישור להארכת הזמנים לקבלת היתר/י בניה. אולם הכל בכפוף ליתר התנאים המתליים.

6.2.4. על אף האמור לעיל מוסכם כי הסכם זה מותנה בכך, שיתקבל/ו היתר/י לבניה של כמות דירות שלא תפחתנה מ- 36 יח"ד. ובאופן שליוזם יאושרו לא פחות מ- 15 דירות. היה ויאשרו ליזם פחות מ- 15 דירות יהיה היזם בלבד רשאי לוותר על התנאי הקבוע בס"ק זה.

היה וניתן יהיה להוציא היתר/י בניה לשטח עיקרי של לא פחות מ-3700 מ"ר (לא כולל שטחי שירות וקומות מרתף) יהיה היזם בלבד רשאי לוותר על התנאי הקבוע בס"ק זה ובלבד ששטח דירות הבעלים וההצמדות לא יפחת מהשטח כאמור בהגדרת יחידות הבעלים.

6.2.5. סה"כ החיובים שמקבל על עצמו היזם לענין תשלום מס שבח, מע"מ, השבחה לא יעלה על 8,000,000 ₪ בכפוף לנכונות הצהרות הדיירים והתחייבויותיהם בסעיף 3.8 לעיל וסעיף 8 לתוספת להסכם.

6.2.6. הצהרות הצדדים בהסכם הן יסודיות כאשר כל צד מסתמך על הצהרות הצד האחר.

6.3 תנאי מפסיק

6.3.1 היזם מתחייב להמציא לב"כ הדיירים ולנציגות אישור עקרוני מהבנק המלווה או חברת ביטוח גדולה ומוכרת בישראל למתן ליווי בנקאי לפרויקט וזאת לא יאוחר מ- 8 חודשים ממועד קבלת החלטת הוועדה המאשרת את קיום הפרויקט בכפוף לתנאים ורישום הערת אזהרה לזכותו של היזם. ככל והיזם לא המציא את האישור כאמור, לבעלים תהא האפשרות לבטל הסכם זה (בהחלטת של כל בעלי דירות מקרב בעלי הדירות אשר חתמו על ההסכם) תוך 60 ימים מהמועד האחרון שעל היזם היה להמציא את האישור כאמור לעיל, ולצדדים לא יהיו טענות ו/או תביעות כלפי משנהו. במקרה כאמור יהיה זכאים הדיירים לקבל לידיהם, ללא כל עלות או תשלום מצדם את כל תוצרי הליך התכנון והרישוי בהם נקט היזם, לרבות הבקשה להיתר/י/י בניה אשר הוכנה על ידי היזם באמצעות האדריכל. מובהר כי האישור העקרוני של הבנק לא יינתן לפני הסדרת חתימה של 100% הבעלים של כל חלקות המשנה היינו 1-21, ובתנאי שמוצה ההליך כנגד דיירים סרבנים.

6.3.2 פקע ההסכם בשל אי התקיימות התנאים המתלים כאמור, יחתמו הצדדים (ככל שיהיה בכך צורך) על מסמכי ביטול, לרבות הסכם ביטול (ככל שנדרש) וכן על הצהרה מתאימה לרשויות המס בדבר ביטול התקשרותם על פי הסכם זה.

6.4 הדיירים ממחים ליזם כל זכות לקבל החזר כספים שיגיעו לו ממשרדי מיסוי מקרקעין אשר שולמו בפועל ע"י היזם, והם מתחייבים לשתף פעולה עם היזם לצורך זה. ולצורך זה חותמים גם הבעלים על יפוי כח בלתי חוזר בנוסח המצורף.

6.5 בכפוף לביצוע האמור בסעיף זה לעיל, לא תהיה לאף אחד מהצדדים כל תביעה ו/או טענה כלפי משנהו בכל הנוגע להסכם זה ו/או הנובע ממנו. למען הסר ספק מובהר כי במקרה זה לא ישיבו הדיירים ליזם סכום כלשהו בגין הוצאות שהוציא, לרבות סכומים ששילם למתכננים וליועצים, לרבות ליועצים מטעם הדיירים.

6.6 למען הסר ספק, בחר מי מהצדדים לבטל את ההסכם בשל אי התקיימות תנאי מתלה או מפסיק כלשהו, יהיה חייב הצד המבטל ליתן הודעה בכתב לצד השני לפחות 21 ימים מראש ובהודעה יפרט את התנאי שלא התקיים לטענתו.

7. התכנון

7.1 היזם יהיה אחראי לקבלת היתר/י הבניה וכל אישור ו/או הסכמה הנדרשים, מכל גורם, רשות עירונית ו/או ממשלתית, לרבות הג"א, רשויות כיבוי אש וכו' לצורך קבלת היתר/י הבניה ובניית הבניין החדש (כהגדרתו בהואיל (4) לעיל).

7.2 מיד לאחר חתימת לפחות 90% בעלי הזכויות (וככל שיחליט לעשות כן, במועד מוקדם יותר), ועוד בטרם קיום התנאים המתלים במצטבר, יחל היזם לפעול ברציפות ובשקדנות לצורך קבלת היתר/י הבניה ויכין, על חשבונו, בקשה לקבלת היתר/י לבניית הבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל בהתאם לתכניות (בכפוף לשינויים והתאמות שידרשו עקב התכנון המפורט) ולמפרט הטכני. היזם מתחייב להשלים את הכנת הבקשה/ות להיתר/י בניה ולמסור עותק ממנה/מהן לנציגות הדיירים תוך 3 חודשים ממועד חתימת הבעלים על ההסכם. עיכוב בהכנת טיוטת הבקשה/ות להיתר/י שאינו עולה על 60 ימים לא יהווה הפרה של ההסכם.

מובהר, כי על התוכניות המצורפות להסכם זה, יידרש אישור מהועדה המקומית לתכנון ובניה בכפוף לקיום התנאים המתלים. היזם יפעל כמיטב יכולתו לקבלת היתר/י בניה בהתאם לתכניות המצורפות להסכם זה ויבצע בהן כל תיקון ו/או שינוי שיידרש על ידי הוועדה המקומית על מנת להביא לאישור הבקשה להיתר/י, ובלבד ששטח דירות התמורה לא יפחת מהאמור בהוראות הסכם זה להלן ולעיל ויישמר מיקומן היחסי של דירות התמורה בבניין החדש, לרבות כיווני האוויר של כל דירה ודירה ועליה של קומה אחת למעט דירות בקומת קרקע. ככל האפשר וכפוף לאילוצי התכנון ומדיניות העירייה

היה והיזם לא יעביר את הבקשה/ות להיתר/י בניה לעיון נציגות הדיירים כאמור, בתוך 3 חודשים מהמועד הקובע כאמור, יהיו הדיירים רשאים להודיע בכתב על ביטול ההסכם ולצדדים לא תהיינה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחד כלפי השני.

7.3 לפני הגשת הבקשה/ות להיתר/י בניה, ימסור היזם לב"כ הדיירים ולנציגות עותק מהבקשה לשם בדיקת התאמתה להוראות הסכם זה לרבות נספחיו, התוכניות והמפרט הטכני. במידה ויש להם הערות [שעניינן אי התאמה להסכם זה ונספחיו, כמפורט בסעיף 7.2 לעיל] יעבירו אותן בצורה מרוכזת ליזם והכול בתוך לא יאוחר מתוך 21 יום מיום שהועברה להם הבקשה/ות להיתר/ים.

7.4 במידה ולנציגות לא תהיינה הערות, היא מתחייבת לאשר את הבקשה להיתר/י בניה תוך 14 יום ממועד הצגת טיוטת הבקשה להיתר/י וזאת באמצעות חתימה על טיוטת הבקשה/ות להיתר/ים. ניתן אישור הבעלים כאמור, מתחייבים הבעלים לחתום על תוכניות, בקשות ושאר המסמכים הדרושים לשם הגשת הבקשה להיתר/י בניה מאת מוסדות התכנון ו/או הרשויות המוסמכות, בכל הנוגע לביצוע הפרויקט, לרבות בקשה/ות להקלות וכן לשינויים בבניה ו/או לכל הליכים תכנוניים שיידרשו, וזאת תוך 14 ימים מהמועד בו ניתן אישור הנציגות.

- 7.5 במקרה בו מי מהבעלים יסבור כי אין התאמה בין דירות הבעלים החדשות המופיעות בבקשה/ות להיתר/י בנייה לרבות לפי התוכניות והמפרט לאלו המופיעות בהסכם זה, הנציגות והיא בלבד תהא רשאית להעביר את ההערות ליזם בתוך 21 הימים כאמור. בהעדר הסכמה בין היזם לבין הנציגות בדבר אי ההתאמה, יפנו הצדדים את ההכרעה למתכנן יחד עם המפקח מטעם הבעלים ויחד עם נציגות הדיירים לצורך הכרעה משותפת. במידה ולא תושג הכרעה בסוגיה יפנו הצדדים להכרעה בבוררות בכפוף להוראות הסכם זה.
- למען הסר ספק, מובהר כי ליחיד הדיירים שלא מסרו התנגדות מפורשת ומנומקת בכתב ובמועד הנ"ל, לא תהא כל טענה כלפי עוה"ד ו/או היזם ו/או העירייה ו/או נציגות הדיירים בגין כך.
- 7.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי סירוב לאשר את הבקשה/ות למתן היתר/ים או לחתום עליה, על ידי הנציגות או מי מהדיירים, שלא עקב אי התאמה, כאמור לעיל, תהווה הפרה של ההסכם העלולה לגרום ליזם וליתר הדיירים נזקים.
- במקרה של סירוב או התנגדות מנימוקים כאמור יהיו היזם ו/או יתר הדיירים – לפי העניין – רשאים להודיע לדייר המתנגד כי הבקשה להיתר/י בניה תחתם באמצעות יפוי הכוח חתום ע"י ב"כ הבעלים ותוגש/נה לוועדה המקומית בתוך 7 ימים ממועד ההודעה. לא יתקבל צו מניעה מהבורר בתוך התקופה לעיל, תחתם/נה הבקשה/ות ותוגש/נה.
- 7.7 באם לאחר הגשת הבקשה להיתר/י בניה כאמור לעיל יהיו שינויים מהותיים שידרשו ע"י הרשויות השונות בבקשה/ות להיתר/י לשם אישורה, ינהגו הצדדים בהתאם למנגנון האישור שבסעיפים 7.2 ו- 7.3 לעיל.
- לעניין זה, שינוי (לרעה) בשטח דירת מי מהדיירים (בהשוואה לתכניות ולמפורט בהסכם זה) העולה על 1% יחשב לשינוי מהותי אשר בגינו יהיו הדיירים רשאים לדרוש מהיזם פיצוי כספי על פי הערכת השמאי. במקרה שינוי לרעה בשטח דירות הבעלים (בהשוואה לתכניות ולמפורט בהסכם זה) העולה על 6% יהיו רשאים הבעלים להודיע על ביטולו של הסכם זה וזאת בהחלטה של רוב הבעלים. לעניין זה "רוב הבעלים" פירושו רוב רגיל של בעלי הזכויות במתחם, אולם אם הפגיעה באחד הבניינים גבוהה מהפגיעה בבניין השני, אזי יספיק רוב רגיל של הבעלים בבניין שנפגע יותר.
- מוסכם כי מדידת כל השטחים בהסכם זה תבוצע בהתאם להוראות שבצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, בנוסחו העדכני. ובלבד שהמדידות יערכו ע"י מודד מוסמך.
- 7.8 היזם מתחייב לטפל על חשבונו ועל אחריותו בכל התנגדות שתוגש לבקשה/ות להיתר/י הבניה (ככל שתוגש) אולם הבעלים מתחייבים לשתף עימו פעולה בנושא לפי הצורך ולפי פניית ב"כ היזם
- 7.9 היזם מתחייב לטפל בשקדנות וביעילות באישור הבקשה/ות להיתר/י בניה בוועדה המקומית ובכל גוף ו/או מוסד שאישורו יידרש לשם קבלת היתר/י בנייה לבניית הבניין

החדש לרבות לעשות את כל הפעולות ולהגיש את כל התוכניות שתידרשנה על ידי הגופים הנ"ל.

7.10 לאחר קבלת היתר/י הבניה, יוכנו על ידי היזם תכניות עבודה מפורטות לביצוע העבודות, בהתאם להיתר/י הבניה והמפרט הטכני (לעיל ולהלן: "**התכניות המפורטות**"). התכניות המפורטות יועברו לעיון המפקח מטעם הדיירים שיעבירן לנציגות ככל שיתבקש.

7.11 מובהר בזאת, כי היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע הליכי התכנון והרישוי, לרבות בקבלת היתר/י בניה, פרסומים, דיונים בהתנגדויות (ככל שיהיו), תשלומי אגרות, היטלים, מסים וכל כיוצא בזה, וכי לדיירים לא תהא כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לכך. הדיירים לא יישאו בכל אחריות ו/או כל חבות ו/או הוצאה כספית בקשר לפעולות התכנון ו/או הגשת הבקשה/ות להיתר/י בניה ו/או קבלת היתר/י הבניה, והיזם בלבד יהיה אחראי לכך.

7.12 במועד החתימה על הסכם זה, יחתמו הדיירים על יפוי כוח לתכנון שיסמך את עורכי הדין מטעם שני הצדדים ביחד ולחוד לחתום בשמם ובמקומם על המסמכים הדרושים לביצוע התכנון כאמור, לרבות לחתום בשמם ובמקומם של הדיירים על בקשות לרשויות התכנון והבניה וכל הכרוך בכך. נוסח יפוי הכוח לתכנון מצורף להסכם זה כנספח ו'1 (לעיל ולהלן: "**יפוי הכוח התכנוני**"). יפוי הכוח הנ"ל יופקד בידי ב"כ הדיירים במעמד חתימת הסכם זה ויועבר לב"כ היזם מיד לאחר ההסכמה על התוכניות.

7.13 היזם מתחייב להודיע לדיירים, באמצעות בא כוחם, על קבלת החלטת וועדה בדבר מתן היתר/י עקרוני לפרויקט כפוף לתנאים וכן להודיע לדיירים על קבלת היתר/י בניה לביצוע הפרויקט, וזאת תוך 7 ימים ממועד קבלת החלטת הוועדה או קבלת היתר/י הבניה.

8. התמורה

התמורה שייתן היזם לדיירים תמורת ביצוע כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, תהיה כמפורט להלן:

8.1 דירות התמורה

כל דייר יהא זכאי לדירת תמורה אחת בבניין החדש, (כהגדרתו בהואיל (4) לעיל) וזאת לפי הפירוט הבא:

8.1.1 לשטח (פלדלת-כהגדרתו בחוק המכר דירות) כל דירה קיימת כפי שימדד על-ידי מודד מוסמך יתווספו 10 (עשרה) מ"ר, כולל ממ"ד בבניין 29 וכ-7 מ"ר כולל ממ"ד בבניין 31.

8.1.2 כל דירה תכלול בנוסף לתוספת השטח הנ"ל גם מרפסת שמש שלא תפחת משטח של 12 מ"ר לדירות עורפיות ולא פחות מ-8 מ"ר לדירות חזיתיות.

8.1.3 כל דירה חדשה (פרט לקומת הקרקע הקיימת) תהיה בקומה אחת לפחות מעל הקומה הקיימת ובאותם כיווני אוויר, בכפוף למגבלות תכנוניות.

לכל דירה חדשה בבניין מספר 31 יוצמד מחסן בשטח של כ-6 מ"ר.

8.1.4 לכל דירה חדשה תוצמד חנייה תת קרקעית ללא מכפיל ובלבד שינתן פתרון לחניות בשני מרתפי חניה. היזם לא יחוייב לרדת למרתף מינוס 3. ואם לא יהיה פתרון בשני מרתפים ללא מכפילים ההפרש החסר יהיה במכפילים. ובלבד שזכות קבלת חניה שלא במכפיל חניה תינתן תחילה לבעלי הדירות הנוכחים. ובהגרלה. סדר בחירת החניות יהיה בניין 31 תחילה, לאחריו בניין 29 ולאחריו דירות היזם. בתוך כל קבוצה יקבע סדר הבחירה בהגרלה שיערוך עו"ד הדיירים.

8.1.5 מובהר כי המפרט הטכני של כל הדירות החדשות המצויות (דירות התמורה ודירות היזם) בבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל ובקומות הטיפוסיות יהיה בסטנדרט אחיד, למעט מפרט דירות הגג ודירות הגן ולמעט שינויים ותוספות שידרשו הדיירים תמורת תשלום נוסף, ככל שידרשו.

8.1.6 היזם יקצה 3 שעות אדריכל לכל בעל דירה, לתכנון שינויים פנימיים ובלבד שהשינויים הפנימיים יתאפשרו ללא סתירה עם מיקום הממ"ד, מערכת האינסלציה הסאניטרית, העמודים והקונסטרוקציה.

8.1.7 על אף האמור לעיל, היה ולא תדרש בניית חדר מדרגות שני, אזי התמורה תהיה שווה לשני הבניינים באופן בו כל דירה תקבל תוספת של 10 מ"ר כולל ממ"ד, מחסנים יחולקו בין כלל בעלי הדירות וסדר בחירת החניות יקבע בין כל בעלי הדירות בשני הבניינים באמצעות הגרלה. כמו כן כל הטבה נוספת שתינתן לבניין מס' 31 תתבטל במקרה של השוואת תוספת השטח כאמור בסעיף זה.

8.2 דמי שכירות

היזם ישלם לכל בעל דירה בתקופה שממועד פינוי דירתו (כאמור בסעיף 9.1 להלן) ועד להשלמת דירת התמורה הרלבנטית ומסירתה (בהתאם להוראות הסכם זה), עבור דמי שכירות לדירה חלופית, סכום חודשי בסכום אשר יקבע כדלקמן:

א. דירות שהושכרו עד למועד הפינוי יקבלו את שכר הדירה לפי הגבוה מבין שלושת השנים האחרונות בהסכמי השכירות.

ב. דירות שאינן מושכרות יושכרו בהתאם לדמי שכירות מקובלים שיקבע השמאי.

ג. למען הסר ספק, הסכום הקבוע בסעיף א' יהיה סכום השכירות לדירה שאינה מפוצלת ולשכירות ארוכת טווח בלבד (12 חודשים לפחות).

ד. במקרה של מחלוקת לעניין שכר הדירה, יכריע שמאי שיוסכם בין היזם לבעל הדירה שבמחלוקת.

מובהר, כי היזם ימשיך לשאת בתשלום דמי השכירות של הבעלים בדירה החלופית, גם לאחר מועד המסירה כהגדרתו להלן, וזאת עד למועד המוקדם מן השניים – מועד סיום השכירות או המועד בו ניתן לסיים את תקופת השכירות של הבעלים בדירה החלופית ובתנאי שבחזרה השכירות ניתנה לבעלים האפשרות לסיים את ההתקשרות עם המשכיר של הדירה החלופית בהודעה של 90 ימים מראש. מובהר בזאת כי הדיירים מתחייבים להכניס להסכם השכירות כאמור אופציית יציאה בהודעה של 90 ימים מראש. למען הסר ספק, הבעלים מתחייבים להודיע למשכיר הדירה החלופית הודעה על סיום ההתקשרות בתוך 72 שעות מקבלת מועד המסירה ליזם. (כלומר היזם לא יישא בשכירות הבעלים מעבר ל 60 יום ממועד המסירה).

8.2.1 היזם ישלם את דמי השכירות כאמור מדי 3 חודשים מראש לכל אחד מהדיירים, באמצעות העברה בנקאית לחשבון בנק שפרטיו יימסרו ליזם, למעט התשלום הראשון בגין 3 חודשי השכירות הראשונים, אשר יופקד אצל ב"כ הדיירים כקבוע בס' 9.1.3 להלן.

8.2.2 להסרת הספק מובהר כי תשלום דמי השכירות ישולם ישירות לדיירים ואין בהסכם זה כדי ליצור יחסים משפטיים כלשהם בין היזם לבין משכיר או צד שלישי אחר כלשהו.

8.3 דמי הובלה

8.3.1 היזם ישלם ליחיד הדיירים את עלויות ההובלה של חפצי הדיירים הגרים בפועל בדירה ו/ או ריהוט ציוד וחפצים של בעל הדירה המושכרת. הקיימת במועד הפינוי, מהדירה הקיימת למקום המגורים החלופי של אותם דיירים ו/או לכל מקום אחר עליו יורו הדיירים ובלבד שמקום המגורים החלופי ו/או המקום האחר עליו הורו הדיירים הינו באזור גוש דן. וכן את עלויות ההובלה של חפצי הדיירים לדירות התמורה בסמוך לאחר מסירת החזקה בהן.

8.3.2 למען הסר ספק, מובהר ומוסכם, כי בסך הכל יישא היזם בעלות של 2 הובלות בלבד בגין דירה קיימת שהבעלים גרים בה או משכירים אותה כדירה מרוהטת, אשר הובלה כאמור נחוצה לבעלי הזכויות בה, בעת ולצורך המעבר מהדירה הקיימת, בפעם הראשונה, ובעת ולצורך המעבר לדירת התמורה, בפעם השנייה.

8.3.3 להסרת הספק מובהר כי דיירים שדירתם מושכרת ו/או שלא יעברו להתגורר בפועל באחת מדירות התמורה במועד המסירה, לא יהיו זכאים לקבל דמי

הובלה בגין אותה העברה כאמור, אלא אם עליהם להשיב ריהוט לדירה טרם השכרתה או שהשכירו את הדירה כדירה מרוהטת כאמור לעיל.

8.3.4 מוסכם כי חלף תשלום הוצאות ההובלה לדיירים כאמור יהא רשאי היזם, על פי שיקול דעתו, לשכור שירותי הובלה מקצועיים, בעלי ביטוחים מתאימים לביצוע ההובלות האמורות לעיל ולשלם את עלותם במישרין ובמקרה כאמור הדיירים לא יהיו זכאים להחזר הוצאות הובלה.

9. פינוי הדירות הקיימות וקלואינג

9.1 היזם יודיע לדיירים על המועד הנדרש לפינוי הבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל (להלן – **"מועד הפינוי"**), אשר יחול ע"י הודעה מוקדמת של לא פחות מ- 100 מיום מתן ההודעה וזאת בכפוף להצגת החלטה של הועדה המקומית למתן היתר/ בניה וכן אישור (**"טופס טיולים"**) לפיו מולאו כל התנאים שנקבעו בהחלטת הועדה הנ"ל, למעט תשלום אגרות והיטלים וכן יוצג המכתב המשולש של הבנק ונוסח הערבות. בתוך 20 ימים ממועד הודעת היזם כאמור בסעיף 9.1 לעיל ובכפוף להצגת הסכם ליווי חתום (ע"י היזם והבנק המלווה) יתכנסו הדיירים, באמצעות ב"כ הדיירים ו/או מי מטעמם, היזם, נציג הבנק המלווה בלשכת רישום המקרקעין בתל-אביב יתבצע קלואינג, אשר בו ייערכו בו-זמנית ובאופן שלוב הפעולות הבאות:

9.1.1 תירשם לטובת הבנק המלווה משכנתא בדרגה ראשונה ולא מוגבלת בסכום על המקרקעין.

9.1.2 היזם ימסור לב"כ הדיירים ערבות בנקאית כמפורט בסעיף 17.3 (להלן: **"ערבות דירות התמורה"**).

9.1.3 היזם ימסור לב"כ הדיירים את ערבות השכירות כהגדרתה בסעיף 17.10 להלן וכן סכום של שלושה חודשי שכירות עבור כל אחד מן הבעלים.

9.1.4 היזם ימסור לב"כ הדיירים מכתבי החרגה מותנים ביחס לכל אחת מדירות הדיירים החדשות, אשר לפיהם יוחרג השעבוד מכל דירה חדשה עם מסירת החזקה בדירה החדשה והשבת הערבויות הבנקאיות לבנק המלווה בלא שנדרש פרעון (להלן: **"מכתב ההחרגה המותנה"**).

9.1.5 תימחקנה המשכנתאות הרשומות לטובת הבנקים למשכנתאות וזאת כנגד מסירה (ע"י היזם לב"כ הדיירים) של ערבות בנקאית אוטונומית לבנק למשכנתאות או כל בטוחה אחרת בהתאם להסכמות מול הבנק שלטובתו רשומה המשכנתא.

לחילופין, וככל שיוסכם כך בין הבנק למשכנתאות לבנק המלווה – ימסור הבנק המלווה לבנק למשכנתאות את הערבות כאמור, לאחר

הודעת ב"כ הדיירים כאמור בסעיף 9.1 לעיל אך לפני הקלוזינג אולם כניסתה לתוקף של הערבות תהיה מותנית במחיקת המשכנתא הרשומה לטובת הבנק למשכנתאות.

9.1.6 תמחנה כל הערות ו/או עקולים ו/או הערות, רשויות מיסים, בתי משפט וכד' באופן שהמשכנתא שתירשם לטובת הבנק המלווה תהיה הראשונה והיחידה הרשומה על המקרקעין.

9.1.7 היזם המציא לב"כ הדיירים את פוליסת הביטוח כהגדרתה בסעיף 18 להלן.

9.2.9 תנאי נוסף למסירת הערבויות הוא גם החזר מסמכי בטול ההסכם ויפוי הכח שכן משעה שמושכן המקרקעין וניתנו הערבויות לבעלים – לא זכאים הבעלים לבטל את ההסכם ויפוי הכח לביטול יהפכו לחלוטים.

9.2 כל אחד מהדיירים מתחייב לפנות ו/או לגרום לפינוי דירתו הקיימת, ולמסור אותה ליזם כשהיא נקייה מכל אדם וחפץ למעט חפצים שמיועדים לזריקה, עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בהודעה שבסעיף 9.1 לעיל. לא פונו כל הדירות במועד הפינוי, ידחה מועד הפינוי עד לפינוין בפועל והמועד שבו יפנו כל הדירות בפועל יהיה מועד הפינוי (החדש) בקשר עם כל התחייבויות היזם הנובעות/קשורות במועד זה.

9.3 במועד הפינוי ינותק זרם חבור הגז ע"י כ"א מהבעלים באמצעות חברת הגז עימה הוא קשור ונתוק הגז הוא באחריותו של כל דייר לגבי דירתו

9.4 ידוע לדיירים כי איחור של מי מהם בפינוי הדירה הנוכחית יגרום ליזם וליתר הדיירים נזקים חמורים, לרבות לכך שהיזם יישא בתשלומי שכר דירה עבור דירות חלופיות לדיירים שפינו את דירותיהם הקיימות. מוסכם כי היזם יהיה רשאי לנקוט כנגד הדייר המפר בהליכים משפטיים ולייצג בעניין זה גם את הדיירים, ובלבד שהדיירים לא יישאו בכל עלות ו/או הוצאה בקשר עם כך.

9.5 עוד מוסכם כי דייר אשר יפר את התחייבותו לפינוי דירתו במועד, ישלם ליזם פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של 3,500 ₪ לכל יום של איחור, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או זכות העומדים ליזם בגין הפרת ההסכם.

10. בניית הבניין החדש (כהגדרתו בהואיל (4) לעיל)

10.1 היזם מתחייב להתחיל בעבודות הריסת הבניין הקיים ובניית הבניין החדש בתוך 45 יום ממועד הפינוי של אחרון הדיירים מהדירות הקיימות (להלן: "מועד תחילת העבודות").

10.2 היזם מתחייב לבצע את כל העבודות נשוא הסכם זה באופן רציף וללא הפסקות, בהתאם להיתרי/י הבנייה, ולהימנע מכל חריגה ממנו.

10.3 אם יהיו שינויים בהיתרי/י הבניה, לאחר הוצאתו/ם, בהתאם להוראות הסכם זה, יהא היזם אחראי לקבלת היתרי/י בניה מתוקן/ים ו/או כל היתרי/י אחר יידרש לביצוע

השינויים כאמור לעיל, על חשבונו בלבד. שינוי בהיתר/י הבנייה קבוע בסי' זה, לא יאפשר ליזם כל חריגה מלוחות הזמנים אליהם התחייב בהסכם זה.

10.4 היזם מתחייב לבצע את העבודות נשוא הסכם זה, בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוקים, תקנות, הוראות, צווים וחוקי עזר. היזם מתחייב לציית לכל צו שיפוטי או מעין שיפוטי זמני או סופי שיינתן נגד הדיירים ו/או נגדו, בקשר לעבודות.

10.5 היזם יהיה רשאי לבנות את הבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל באמצעות הקבלן ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו הרשומים כחוק, מנוסים ומיומנים, בלי שיהיה בכך בכדי לגרוע מאחריות המלאה והבלעדית (לרבות כספית/ביצועית/משפטית וכיו"ב) של היזם כלפי הדיירים הן עפ"י הסכם זה והן עפ"י כל דין. למען הסר ספק, מסירת העבודות כאמור לעיל לא תיגרע מאחריותו המלאה והבלעדית של היזם כלפי הדיירים.

כן מובהר, כי וועד הדיירים יהא רשאי להתנגד לזהות הקבלן (ככל שלא יהיה זה היזם עצמו שיבנה) מטעמים ונימוקים עניינים בלבד.

10.6 בביצוע העבודות, יועסק מטעם היזם או מטעם הקבלן מנהל עבודה מוסמך בעל רישוי, מיומן ומנוסה, שיהיה נוכח בבניין במהלך ביצוע העבודות ויפקח על ביצוען.

10.7 היזם מתחייב כי הקבלן (כהגדרתו לעיל) יהיה קבלן רשום כדין לסוג ולחיקף העבודות בפריקט, ודין זה יחול גם על קבלני המשנה הרלוונטיים.

10.8 היזם מתחייב לשאת על חשבונו בכל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים שיידרשו לצורך הוצאת היתר/י הבניה ובניית הבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל, ובכלל זה: היטל השבחה, היטלי פיתוח, אגרות בניה לרבות אגרות כבישים, מדרכות, תיעול, מים, חניות וביוב, שכר אדריכל, יועצים, קבלנים ועובדים, משטחי חניה וגינון, וכל יתר ההוצאות בקשר עם עבודות הבניה כולל חומרים, ציוד, שכר עבודה, העתקת תשתיות, חיבור הבניין החדש למערכות התשתית לרבות חיבור חשמל, הריסת הבניין הקיים וכד'. מובהר כי הדיירים לא יצטרכו לשאת בתשלום כלשהו בגין הוצאת היתר/י הבניה או ביצוע העבודות, ובכלל זאת כל התשלומים שיוטלו על המוכרים מתחילתו של הפרויקט ועד מסירת דירות התמורה, ובלבד שהם כרוכים בביצוע הבניה והשלמת התחייבויות היזם על-פי הסכם זה

10.9 להזמין ולשלם עבור בדיקות קרקע וחוות-דעת בקשר אליה וכן בגין בדיקות של מכון התקנים (ככל וידרשו ע"י הרשויות) הכרוכים בביצוע הבניה והשלמת התחייבויותיו על-פי הסכם זה.

10.10 לספק על חשבונו גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחון של הציבור והעובדים במקום ולקיים את כל הוראות הדין ביחס לביטחון וגהות.

10.11 לנקוט, ככל האפשר, הוא ו/או קבלן הביצוע מטעמו ו/או קבלני המשנה מטעמו, בכל האמצעים הנדרשים תוך כדי ביצוע העבודה למניעת פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ולהימנע מהפרעה בלתי סבירה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר.

- 10.12 להבטיח, ככל שהדבר תלוי בו, את אספקתם השוטפת של החומרים, הציוד וכוח האדם הדרוש כדי שלא ייווצר כל עיכוב בלתי סביר בעבודה בשל מחסור בחומרים, בציוד או בכוח אדם.
- 10.13 היזם יהא אחראי על פי דין לכל נזק או אבדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו בין ו/או בקשר עם העבודות לו ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו ו/או לדיירים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מעובדיו ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמו ו/או כל הבאים מטעמו או הפועלים עבורו, ולהימנע מכל הפרעה או מטרד בלתי סבירים לצד ג' (מוסכם כי אין לראות בסעיף זה כחווה לטובת צד ג').
- 10.14 היזם מתחייב לשפות את הדיירים על כל סכום שהדיירים חויבו לשלמו לאדם או גוף כלשהם בגין נזק גוף ו/או רכוש ו/או מטרד שנגרמו עקב ו/או בגין ו/או בקשר עם העבודות שהיזם אחראי להן כאמור, וכן על סכום סביר שהוצאו על ידי הדיירים כהוצאות משפטיות, כולל שכר טרחת עו"ד בקשר להגנה מפני תביעה או דרישה נגדו כאמור לעיל, שיקבעו בפסק דין שלא עוכב ביצועו. הדיירים יודיעו בכתב ליזם על קבלת דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגדו בסמוך לקבלתה, ויאפשרו ליזם ו/או למי מטעמו להתגונן בפני התביעה כנ"ל.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם יהיה אחראי בלעדי בגין כל עבירה ו/או חריגה מהיתרי/הבניה במהלך בניית הבניין החדש על ידו וכן תשלום כל הקנסות ו/או התשלומים שיוטלו בגין החריגות ו/או העבירות כאמור.
- 10.15 היזם מתחייב בכל תקופת בניית הבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל לבטח, על ידי ובאמצעות הקבלן, את העבודות בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח צד ג' וביטוח אחריות מעבידים. היזם ידאג כי, בכפוף לכללי ותנאי החברה המבטחת, הדיירים ייכללו כמבוטח נוסף בביטוחים הנ"ל. נוסח נספח ביטוח מצורף וכפוף לשינויים בהתאם לדרישות יועץ הביטוח מטעם היזם והבנק המלווה למועד הליווי.
- 10.16 היזם יסיים את העבודות וימסור לדיירים את החזקה בדירות התמורה כמפורט בהסכם זה וזאת לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד תחילת העבודות (להלן: "**מועד המסירה**").
- "סיום עבודות הבניה"** משמעו - קבלת "טופס 4" המאפשר את אכלוס הבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל, חיבורו של הבניין החדש למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז והטלפון (בכפוף לחתימת הדיירים על חוזה אספקה עם הגופים המתאימים, לפי הנחיות היזם), השלמת דרכי הגישה לבניין להולכי רגל ולכלי רכב, לרבות לחניות, כאשר מערכות הבניין החדש (לרבות המעליות) פועלות ודירות התמורה ראויות למגורים.
- 10.17 עם סיום עבודות הבניה, יסלק היזם מאתר העבודה את כל מצבורי החומרים והאשפה שהצטברו במהלך ביצוע העבודה, ויהיה אחראי לניקיון האתר, כמתחייב עפ"י כל דין. לאחר גמר ביצוע העבודות, ינקח היזם את אתר העבודה ואת הבניין החדש ניקיון יסודי לרבות שטיפת חדר המדרגות ושביל הגישה, לרבות את שטחי הרכוש המשותף יבצע נקיון דירות התמורה על ידי קבלן לניקיון לפני אכלוס וידאג למסור את הבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל שהוא נקי ומסודר.

בנוסף מתחייב היזם כי יסלק ויפנה מהאתר את כל המתקנים, החומרים והעודפים, הציוד, הכלים, המכשירים והמכונות, האשפה והפסולת, המבנים הארעיים מכל סוג שהוא, וימסור את הבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל, כשהוא וסביבתו נקיים ומתאימים לשימוש בהתאם להיתרי הבניה ולהסכם זה. מובהר כי ככל שיוטלו קנסות ו/או תשלומים אחרים בגין אי פינוי הפסולת במועד, יישא בהן היזם באופן בלעדי.

10.18 עבודות הפיתוח במקרקעין תושלמנה לא יאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד מסירת הדירה הראשונה למי מהדיירים אולם יובהר כי במועד המסירה תעמוד חניה לרשות כל דייר וכן מעלית בכל בניין / אגף לאחר אישור מכון התקנים. כנ"ל חדר מדרגות .

10.19 על אף האמור מוסכם, כי עיכוב בקיום חיוב מחיובי היזם עפ"י הסכם זה שנגרם ישירות כתוצאה מכוח עליון לרבות מלחמה כללית, מהומות ארציות, שביתות כלליות בענף הבנייה, מחסור ארצי בחומרי בניה, מחסור כללי בכח אדם, צווים שיפוטיים, ממשלתיים או עירוניים שלא הוצאו באשמת היזם ושלא היה באפשרות היזם להסירם, מזג אוויר סוער במיוחד אשר לא מאפשר התחלת ו/או המשך העבודות וכל גורם אחר אשר לא היה באפשרותו של היזם למנוע ולהתגבר עליו, אך ובלבד שהיזם עשה כל שביכולתו בכדי למנוע ו/או לקצר את העיכוב – לא ייחשבו כהפרת הסכם זה ולא יילקחו בחשבון המועדים שבהסכם זה. במקרה כזה, יידחה מועד החיוב, בנוסף לכל הוראה אחרת, לפרק זמן של העיכוב בתוספת 14 ימי התארגנות והערכות לחזרה לעבודה סדירה, ולא תעמוד לבעלים כל טענה ו/או זכות לכל סעד ו/או פיצוי ו/או תרופה כלפי היזם ו/או מי מטעמו, בגין כך. היזם יודיע לנציגות הבעלים תוך 30 יום מאירוע אשר לטענתו מהווה כח עליון לגבי אותו האירוע וכן יודיע היזם על סיומו של אותו האירוע.

10.20 בנוסף, ידחה מועד המסירה אם האיחור נובע מסיבות הקשורות בהפרת ההסכם על ידי הדיירים או מי מהם – ושאינו נובע כתגובה למעשה ו/או מחדל של היזם בניגוד לחוק ומהפרה מוקדמת של ההסכם ע"י היזם ו/או מי מטעמו, ובלבד שהיזם יתריע בפני בעלי הדירות על דבר קיום המעשה או המחדל כאמור בסמוך לאחר שהתרחשו.

10.21 איחור במועד המסירה, שלא יעלה על 90 יום (בנוסף לתקופות המצוינות בסעיפים 10.19 ו 10.20 – לעיל), לא יהווה הפרה של הסכם זה מצד היזם, לא יזכה את הדיירים בפיצוי כלשהו, ולדיירים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בשל איחור כאמור, מבלי לגרוע מאחריות היזם להמשיך ולשלם את דמי השכירות עד למסירה בפועל של הדירה החדשה של הדיירים, למעט במקרה שבו האיחור נובע מהפרת ההסכם על ידי הדיירים.

10.22 מוסכם בין הצדדים כי בנסיבות האמורות בסעיפים 10.19 ו 10.20 – לעיל יידחה המועד הקובע כאמור דלעיל, למשך התקופה בה הופסקו העבודות או נגרם עיכוב מן הטעמים דלעיל ובתוספת של 14 ימי התארגנות.

10.23 היזם יבחר לפי שיקול דעתו וימנה מפקח הנדסי לפרויקט, בכפוף לקבוע בס' 12 להלן, אשר ילווה את העבודות ויפקח על ביצוען. היזם יודיע לנציגות הדיירים על זהות המפקח שמונה על ידו כאמור, והנציגות תהיה רשאית לדרוש מהיזם בכתב להחליף את המפקח,

אך זאת מסיבות ענייניות בלבד ותוך פירוט הנימוקים לכך. למניעת ספק מובהר, כי היזם יישא בלעדית בשכר טרחת המפקח.

11. פיקוח על עבודות הבניה :

11.1 הבעלים זכאים למנות מפקח מטעם הבעלים שיבחר בלעדית ע"י נציגות בעלי הדירות. לשם בדיקת – עיכובים בתהליכי הרישוי ברשויות, איכות הביצוע, החומרים האבזורים וכל הצידדים כגון חלונות, תריסים, ארונות מטבח, אבזורים וכלים סניטרים. כולל הבנייה והתאמתה לתוכניות במהלך הבניה - - היזם ישא בהוצאות המפקח בהתאם להסכם הפיקוח המצורף להסכם זה.

11.2 היזם ישתף פעולה עם המפקח בהתאם לאמור להלן :

11.3 המפקח ייתן הערות לעיכובים בהליכי הרישוי הנובעים מהשהיות וטעויות (ככל שיהיו) של היזם, למפרטים, יבדוק את ביצוע עבודות בניית דירות הבעלים והשטחים המשותפים בהתאם להיתר/י, ויהיה רשאי להעיר הערותיו ליזם בדבר תיקונים או השלמות הנדרשים בביצוע העבודות או איזה שלב מתוכן וככל שיהיו הערותיו נכונות ומוסכמות על המפקח מטעם היזם, לאחר שיתיעץ עם בעלי המקצוע הרלוונטים, היזם יפעל לתיקון הערות כאמור.

11.4 היזם יאפשר למפקח להיכנס לאתר הבנייה בשעות העבודה הרגילות באתר על מנת לבדוק את אופן ביצוע העבודות וקצב התקדמותן ומידת התאמתן לתוכניות, ללוח הזמנים, למפרט הטכני ולהסכם והיזם ישתף פעולה עם המפקח במתן הסברים סבירים בקשר לבנייה כאמור לעיל.

11.5 מובהר ומוסכם כי למפקח לא תהא כל סמכות ניהולית ו/או ביצועית כלפי הפרויקט והוא מהווה יועץ מקצועי בלבד.

11.6 היזם ו/או הקבלן המבצע יהא מחויב למסור למפקח, על פי דרישתו, פרטים, הסברים, מסמכים ודוגמאות החומרים המצויים בידיו והנדרשים לשם מילוי תפקידו, בתיאום מראש עם היזם.

11.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי אין במינוי המפקח מטעם הבעלים ו/או באי-מינויו, כדי לגרוע מאיזו התחייבויות היזם ו/או הקבלן מטעמו ו/או להטיל על הבעלים איזושהי אחריות חוזית, נזיקת ו/או אחרת כלשהי ו/או אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ו/או איכות הבניה.

11.8 למען הסר ספק מובהר כי כל פעילות המפקח ובמיוחד בדיקות מטעמו המצריכות נכוחות פיזית שלו באתר הבנייה תעשה בתיאום עם היזם ובאופן שלא יפריע למהלך העבודה התקין.

12. מסירת דירות התמורה

- 12.1 היזם מתחייב למסור לדיירים את החזקה הבלעדית בדירת התמורה כשהיא מושלמת בהתאם למפרט ולתוכנית, בכפוף לשינויים שהוזמנו ובוצעו כאמור בסעיף 13 להלן, כאשר הדירה החדשה פנויה מכל אדם ומכל חפץ וזאת במועד עליו יודיע היזם לדיירים בהודעה מוקדמת של לפחות 14 ימים מראש ובלבד שמועד זה לא יהיה מאוחר מהמועד הקבוע בהסכם זה (להלן: "**תאריך המסירה**").
- 12.2 תנאי למסירת דירות התמורה בנוגע לכל אחד מיחיד הדיירים לידיהם הוא החזרת ערבות דירת התמורה שהועמדה לאותו דייר לידי היזם. והחזר יתרת דמי השכירות ככל ששולמה בגין תקופה שלאחר מועד המסירה, בכפוף לאמור בסעיף 8.2 פסקה שניה.
- 12.3 עד ולא יאוחר מ- 30 ימים לפני תאריך המסירה, יוזמן הדייר הרלבנטי לערוך בדירתו סיור, בנוכחות נציג היזם, הקבלן והדייר הרלבנטי ומפקח מטעם בעלי הדירות, במסגרתו ייבדק האם הדירה תואמת את האמור בהסכם זה, בהיתר/י הבניה ובמפרט, ויוכן פרוטוקול שבו יפורטו הפריטים שיש להשלים ו/או הליקויים ו/או הפגמים, ככל שיהיו כאלה (להלן: "**פרוטוקול המסירה המקדים**").
- היזם מתחייב בהתאם לאופי הלקוי להשלים ו/או לתקן עד למועד המסירה את כל ההשלמות ו/או הליקויים ו/או הפגמים המהותיים שאינם מאפשרים שימוש סביר בדירה, אשר יירשמו בפרוטוקול המסירה המקדים.
- 12.4 במעמד מסירת דירת התמורה, תיערך בדיקה במתכונת דומה וייערך פרוטוקול בו יצוינו אי-התאמות שיתגלו בבדיקה, ככל שיהיו (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה, תיקונים דחופים אשר צוינו בפרוטוקול המסירה המקדים יתוקנו ע"י היזם עד למועד המסירה.
- פרוטוקול המסירה מהווה רשימה ממצה של הליקויים ו/או אי ההתאמות שניתן היה לגלותם באופן סביר הנראה לעין בעת ביצוע המסירה.
- 12.5 הדייר יקבל את החזקה בדירת התמורה אף אם יהיו בה ליקויים לא מהותיים שאין בהם למנוע שימוש סביר בדירה. הקבלן מתחייב לתקן ליקויים אלה תוך פרק זמן סביר.
- אם לא נקבע אחרת בכתב בין הצדדים, יתוקנו הליקויים ביחידות המוכרים תוך 90 יום מעריכת פרוטוקול המסירה.
- במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים בשאלה האם הליקויים שנתגלו במועד המסירה מונעים שימוש סביר בדירת התמורה יוכרעו חילוקי הדעות ע"י הפוסק כאמור בסעיף 25.8 להלן.
- דייר לא יהיה רשאי לסרב לקבל חזקה בדירתו, אלא אם המפקח מטעם הדיירים יקבע בכתב כי קיימים בדירה ליקויים מהותיים המונעים שימוש סביר בדירה והיא אינה ראויה למגורים.
- 12.6 במקרה והדייר לא יופיע לקבל לחזקתו את הדירה במועד המסירה, על אף שהוזמן בהתאם להוראות הסכם זה ולאחר שהצדדים ניסו בתום לב לקבוע מועד מסירה חלופי, או סרב לקבל את החזקה בניגוד לאמור לעיל יחולו עליו כל התשלומים, ההוצאות,

המסים וההיטלים הנובעים מהחזקת הדירה, החל ממועד המסירה עליו הודיע היזם בהודעתו, והיזם לא יהיה אחראי כלפי הדייר לתיקון או לפיצוי בגין כל קלקול, פגם או נזק שיגרם לדירה בשל אי קבלת החזקה במועד או עקב אי טיפול, השגחה או שמירה עליה, וזאת בכפוף לכך שהיזם דאג לנעילת כל הפתחים בדירת התמורה. במקרה זה, לצורך כל עניין או הוראה בהסכם זה המתנה ביצוע פעולה, חיוב או זכות במסירת דירת הדייר לידי, יראו את הדירה כאילו נמסרה.

13. שינויים בדירות התמורה

13.1 הדיירים או מי מטעמם זכאים לקבל ללא תמורה שעות יעוץ (לא יותר מ- 3) ושרטוט של אדריכל הפרויקט לשינויים פנימיים נדרשים לבקש מן היזם לבצע עבורם שינויים פנימיים (להבדיל מתוספות) בתוכניות דירות התמורה, כגון הזזת מחיצות בדירות התמורה ו/או הזזת נקודות חשמל ו/או מים, והכול כל עוד אין בשינויים המבוקשים בכדי לפגוע בחזות הבניין החדש ו/או משום הזזה ו/או שינוי של מערכות ו/או קווי המים והאינסטלציה (מרכזית) ו/או בקונסטרוקציה של הבניין החדש ו/או שאינם מצריכים תיקון היתרי הבניה ושאינן כל מניעה תכנונית/ביצועית לקיומם, ובלבד ששינויים אלו התבקשו על ידם בכתב לא יאוחר מיציקת תקרת חניון. שינויים כאמור לעיל שיוגשו לאישור הקבלן כאמור לעיל יבוצעו ללא תמורה ע"י הקבלן. ככל ויתבקשו שינויים נוספים מעבר לאמור לעיל יחויבו הדיירים בהתאם למחירון שינויים של היזם ו/או של הקבלן המבצע בהנחה של 10%.

13.2 מובהר בזאת, כי בשום מקרה לא יהיו הדיירים רשאים לבקש מהיזם והיזם יהיה רשאי לסרב, לבצע שינויים קונסטרוקטיביים ו/או שינויים המחייבים קבלת היתרי בניה ו/או תיקון היתרי הבניה ו/או שינויים המנוגדים לדין ו/או לתקן ו/או שינויים שיש בהם כדי לעכב את ביצועו של הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו על-ידי היזם. במידה והזמנת השינויים תהא כרוכה בדחיית מועד המסירה- מועד המסירה ידחה בהתאם וזאת בהתאם לרשום בנספח הזמנת השינויים שיחתם בין הקבלן לבין יחיד המוכרים ויאושר ע"י היזם. ככל ומועד השכירות יתארך בעקבות הזמנת השינויים ע"פ סעיף זה בלבד (להבדיל משינויים על פי סעיף 13.1 לעיל) אזי היזם לא ידרש לשלם לדייר אשר ביקש את השינויים דמי שכירות בגין העיכוב במסירה כאמור (ורק ככל והעיכוב הנו מעבר לעיכוב במועד המסירה של כל יתר הדיירים).

למען הסר ספק: אין היזם חייב לקבל על עצמו ביצוע שינויים אם לא הגיע על כך להסכמה מראש ובכתב עם הדייר.

13.3 מוסכם כי בכל מקרה שבו דייר יוותר על פריט אשר לו הוא זכאי עפ"י המפרט הטכני, יינתן לו הפריט בעין.

כן מוסכם, כי באם דייר יחליף פריטים ו/או מוצרים אשר להם הוא זכאי עפ"י המפרט הטכני באחרים, יבצע הקבלן את התקנת הפריטים ו/או המוצרים, ובמידה והתקנתם לא תהיה כרוכה בעבודה נוספת, תבוצע ההתקנה ללא תוספת תמורה, ובאם ההתקנה תהיה כרוכה בעבודה נוספת, תשולם לקבלן התמורה בגין העבודה הנוספת הכרוכה בכך על פי אותה תמורה שדורש היזם מרוכשי דירות היזם בגין אותה עבודה נוספת.

13.4 היזם לא יהיה אחראי לטיב חומרים ו/או פריטים/אביזרים וכיוצ"ב שיסופקו ע"י הדיירים וכן לכל נזק ו/או חסר שיגרמו לדיירים בגין חומרים, פריטים, אביזרים וכו' שהוספו או שונו על ידם בדירות התמורה ואשר אינם נכללים במפרט.

14. אחריות לתיקון ליקויים בתקופת הבדק

14.1 בכפוף לקבוע בסעיפים 12.4-12.5, ולאחריות הקבלן למוצרים שעפ"י ס' 13.3 לעיל בכל הנוגע לאחריות ולבדק על היחסים בין היזם לדיירים, יחולו הוראות חוק המכר (דירות) בנוסחו ביום חתימת הסכם זה או לפי תחולתו על פי דין, וזאת החל ממועד המסירה ולמשך תקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), כפי שהן בתוקף במועד חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת הבדק").

14.2 היזם יתקן כל פגם ו/או ליקוי, אם וככל שיתגלו במהלך תקופת הבדק, כאמור, על חשבונו, תוך זמן סביר (בהתחשב בסוג ובהיקף הפגם/הליקוי) לאחר שיקבל הודעה בכתב על הפגם ו/או הליקוי מאת הדיירים, ובלבד שההודעה תתקבל בהתאם לחוק המכר, וזאת בתיאום מראש עם הדיירים בשים לב לדחיפות התיקון הנדרש ולתנאי מזג האוויר. חרף האמור, מוסכם כי תיקונים של פגמים/ליקויים שוליים אשר אינם דחופים או שאינם מונעים שימוש סביר בדירות התמורה יהיה היזם רשאי לתקנם באופן מרוכז בכל דירות התמורה בסיומה של כל תקופה בת 4 חודשים החל ממועד המסירה עד לתום תקופת הבדק.

14.3 היה הליקוי או הפגם כזה שתיקונו אינו סובל דחוי כגון פיצוץ בצנרת, יתקנם היזם בתוך 2 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה מהדיירים.

14.4 מוסכם כי במקרה שדייר העביר את זכויותיו בדירות התמורה לצדדים שלישיים, חובת היזם לתיקונים של ליקויי בניה עפ"י חוק המכר (באבחנה מליקויי תכנון ו/או אי התאמה) לבדק ואחריות על פי הסכם זה תחול כלפי אותו צד שלישי, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

14.5 מוסכם כי תיקון כאמור לא יפטור את היזם מאחריות כלפי הדיירים לכל נזק אחר ו/או נוסף, אם יהיה בהתאם להוראות הדין ולהוראות הסכם זה.

14.6 התחייבויותיו דלעיל של היזם מותנות בקיומם של התנאים המצטברים כדלקמן :

14.6.1 לגבי ליקויים שניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה - הדייר הודיע אודותיהם בכתב ליזם במועד המסירה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות הבעלים על פי חוק המכר.

14.6.2 לגבי ליקויים שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה, הודיע הדייר ליזם בכתב ובדואר רשום על הליקוי בתוך 30 ימים מהיום שבו גילה את הליקוי כאמור.

14.6.3 הדיירים אפשרו לקבלן ו/או לכל בעל מקצוע אחר מטעם היזם להיכנס לדירות בכל זמן סביר שייקבע על ידי הקבלן ו/או היזם (לפי העניין) לאחר תיאום עם הדיירים לשם בדיקת דירות התמורה ו/או לשם ביצוע התיקונים. לרבות תיקונים בדירות גובלות ו/או ברכוש המשותף.

14.7 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם יהיה רשאי לדרוש מן הדיירים והדיירים מסכימים לכך מראש, כי כל פניה ו/או דרישה ו/או תביעה מצד הדיירים (ו/או רוכשי הדירות מהם) כלפי היזם בקשר לטיב הבניה, טיב חומרים, טיב עבודה וביצוע תיקוני פגמים וליקויים במשך תקופת הבדק, תופנה ישירות כלפי הקבלן עם העתק ליזם, **ואולם אין בכך בכדי לגרוע מאחריות היזם** היה והקבלן המבצע לא יתקן את הליקוי במועדים הקבועים בהסכם זה.

14.8 ככל שיפנה היזם את הדיירים לקבלן כאמור בסעיף 14.7 לעיל, היזם מתחייב לדאוג לכך שהקבלן ימסור לדיירים ו/או לרוכשי הדירות מהם, כתב התחייבות בנוסח המצורף ובו התחייבות ישירה של הקבלן בכל הקשור לתיקון ליקויים ואי התאמות לפי חוק המכר (דירות). כתב ההתחייבות יומצא לדיירים במעמד מסירת דירות התמורה לדיירים. .

כן מתחייב היזם כי בחוזה הביצוע עם הקבלן יכללו כל ההוראות המפורטות בהסכם זה ושעניינן התחייבות היזם והקבלן כלפי הדיירים ורוכשי הדירות מהם, בכל הנוגע לבניית הבניינים החדשים, למסירת דירות התמורה ולאחריות ולבדק כמפורט לעיל על-פי חוק המכר, תוך אבחנה באחריות לגבי הדיירים לבין האחריות לגבי רוכשי דירות מהבעלים.

14.9 מובהר למען הסר הספק כי ככל שמי מן הדיירים יסב הסכם זה לצד שלישי, תוסבנה גם הזכויות וההסכמות מול הדיירים בכל הקשור לתיקון ליקויים ואי התאמות על-פי הסכם זה, כולן או חלקן לנעברים, אשר יהיו זכאים לפנות ישירות ליזם. היזם מתחייב לקיים את התחייבויותיו כלפי הדיירים בהתאם לקבוע בפרק זה, גם כלפי הנעברים/ רוכשי הדירות מהדיירים. היזם מתחייב לחתום על כתבי המחאות לרוכשי יחידות הדיירים, אם יתבקש לעשות כן בהתאם להתחייבויותיו עפ"י הסכם זה.

14.10 להסרת הספק מובהר כי היזם יהא אחראי באופן בלעדי בכל הנוגע לדירות היזם ומובהר שהדיירים לא יישאו בכל אחריות כלפי הרוכשים של דירות היזם, למעט עקב מעשי/מחדלי הדיירים ו/או מי מטעמם, בניגוד להוראות הסכם זה, וכן כי הוראות השיפוי שבהסכם זה יחולו גם בגין נזק או תביעה של רוכשי דירות היזם כנגד הדיירים (בכפוף

לאמור לעיל). מובהר כי אין באמור לגרוע מאחריות הדיירים לכל מעשה ו/או מחדל שלהם המנוגד להוראות כל דין ואשר מועדו לאחר קבלת החזקה בדירות התמורה.

14.11 מוסכם בזה כי אם מי מיחידי הדיירים לא יאפשר ביקור הבדק בדירתו או לצורך תיקון ליקויים בדירת שכן/ים ו/או ברכוש המשותף. במקרה שלא יאפשר ביצוע התיקונים בדירתו, כולם או כל חלק מהם, כאמור בסעיף 14.6.3 לעיל לא יהיה היזם חייב עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק ביחידת אותו דייר ויראו את אותו דייר כמוותר על כל טענה ו/או תביעה ואת היזם כמשוחרר מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או לתיקוני תקופת הבדק ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם.

14.12 מוסכם בזה כי אם ימסור ו/או ימחה היזם לדיירים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן ו/או ספק, יהא על הדיירים לפנות תחילה ישירות לספק ו/או לנותן האחריות בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם ליזם בו זמנית. ככל והספק ו/או נותן האחריות לא ביצעו את התיקון הנדרש, שאז הדיירים יהיו רשאים לפנות ליזם בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והיזם יבצעם.

15. רישום בית משותף

15.1 לאחר תחילת העבודות ומתן הערבויות (שיש למוסרן עד למועד זה) יהא היזם רשאי לפעול להעברת הזכויות על שם היזם בממכר, רישום זיקות הנאה ואח"כ רישום בית משותף תוך יחוד דירות הבעלים ודירות היזם.

15.2 היזם זכאי להירשם כבעלים של חלק היזם במקרקעין לאחר סיום עבודות הבניה (קבלת טופס 4 וטופס אכלוס).

15.3 היזם מתחייב לגרום לכך שהבניין החדש כהגדרתו בהואיל (4) לעיל יירשם כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ולאחר רישום זיקות הנאה שעל המקרקעין (להלן: "הבית המשותף") וכי ירשמו זכויות הדיירים בדירותיהם החדשות, אך מבלי לפגוע בהוראות סעיף 3.1 לעיל. המועדים יהיו על פי הקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 אך יחלו להימנות מהיום שנרשמה על שם היזם הבעלות בחלק שרכש.

15.4 במועד ביצוע הרישום כאמור יהיה היזם רשאי לרשום את דירות היזם על שמו או על שם מי שירכוש ממנו את דירות היזם.

היזם ידאג, על חשבון, להסדיר את הרישום. היזם ידאג להכין את כל המסמכים הדרושים ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לצורך רישום צו הבית המשותף בהתאם להוראות פרק ו' (בתים משותפים) לחוק המקרקעין, או כל חוק אחר שיבוא במקומו באופן שישקף נכונה את המצב החדש.

15.5 מסמכי הבית המשותף ייערכו ע"י עוה"ד ויכלול בין היתר את העניינים הנזכרים להלן:

15.5.1 הוראות בדבר הוצאת חלקים מהרכוש המשותף (חניות, מחסנים, חצרות פרטיות ומרפסות גג) והצמדתם לדירות התמורה או לדירות היזם עפ"י העניין, בהתאם להוראות הסכם זה והמפרט הטכני, ובכפוף לכך שזכויות הדיירים ע"פ הסכם זה לא תיפגענה.

כ"א מהצדדים יבטיח כי כל רוכש דירה ממנו, יפקיד בידי ב"כ היזם יפויי כוח המאפשר רישום הערת אזהרה ו/או יחוד ההערה לדירה שרכש אותו רוכש מן היזם. ואם התחייב ברשום משכנתאות גם הסכמה ליחוד המשכנתאות לדירתו בלבד. היינו לא יחתם חוזה מכר למכירת דירה אלא אם בו זמנית ימסר העתק מיפוי הכח של הרוכש לעוה"ד וחתימה על טופס יחוד הערות האזהרה.

15.5.2 חלק הרכוש המשותף שיוצמד לכל דירה יהא כדלהלן: כיחס שטח הרצפה של כל דירה לעומת שטח הרצפה של כלל הדירות בבניין כהגדרתו בהואיל (4) לעיל, לרבות דירות החדשות (לא כולל שטחי ההצמדות).

15.5.3 התקנון יכלול הוראות לגבי השתתפות בעלי הדירות בהוצאות ניהול ושימוש הרכוש המשותף בהתאמה לחלקם ברכוש המשותף.

15.5.4 הוראה לפיה כל זכויות הבניה הנוספות הקיימות ו/או העתידיות שלא ינוצלו לצורך בניית הבניין החדש וכן הגג העליון שיווצר לאחר בניית הדירות החדשות יהיו רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבניין החדש בלבד. יחד עם זאת מוסכם כי לבעלי דירות הגג מותר להקצות חלק מהגג העליון לצורך התקנת מערכות חימום וקירור הנחת מנועי מזוג האויר של דירותיהם, וכן מתקנים לחימום מים על הגז ולרבות בריכת שחיה במגרת היתר ובלבד שאם תוקם בריכת שחיה היא לא תמולא בשעות היום (כדי לא לפגוע בלחץ המים בעת המילוי) שטחים אלו יהיו רכוש פרטי של מעל דירת הגג ויוצאו מהרכוש המשותף. ובלבד שתיתן גישה נוחה ובטוחה לכלל ההתקנות של כלל הדיירים בבניין.

15.5.5 הוראות האוסרות על הדיירים, לעשות שינויים בקירות החיצוניים של הדירות ובחזיתות הדירות (קירות חיצוניים, פתחים וחלונות) בלי הסכמה מראש ובכתב של נציגות הבית המשותף ומבלי לקבל, בנוסף לכך, את הרישיונות הדרושים עפ"י כל דין.

15.5.6 הוראות האוסרות על הדיירים להציב מנועי מזגנים ו/או שלטים בחזיתות הבניין.

15.5.7 הוראות האוסרות על שימוש בדירות שלא לצורך מגורים ו/או קיום בית עסק מסוג כלשהו, לרבות קליניקות לסוגן. (אין בכך למנוע מבעל דירה המתגורר בה לעשות שימוש באחד החדרים לעבודתו במקצוע חופשי כגון: עו"ד, רופא, רו"ח).

- 15.5.8 התקנון יקבע איסור גורף על הצבת אנטנות סלולאריות ו/או אנטנות קרינה כלשהן ו/או מתקני קרינה מייננת מכל מין וסוג שהוא על גג הבניין ו/או בכל מקום אחר בבניין.
- 15.6 מסמכי הרישום יועברו לעיון ב"כ הדיירים לפני הגשתם ללשכת המפקח על רישום המקרקעין. ב"כ הדיירים יעביר הערותיו למסמכים, ככל שאינם תואמים את הוראות הסכם זה, בתוך 21 יום מיום שקיבל את מסמכי הרישום.
- 15.7 בעת רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, תהיינה דירות התמורה חופשיות מכל עיקול ו/או משכנתא ו/או שעבודים כלשהם למעט אלה הקשורים בדיירים עצמם ו/או אשר נעשו ו/או נרשמו לבקשתם.
- 15.8 הדיירים מסמיכים את היזם ואת עו"ד לרשום לפי שיקול דעתם את תקנון הבית המשותף של הבניין החדש וכן לבטל ולמחוק את רישום הבית המשותף של הבניין הקיים ו/או לשנות ו/או להסכים לשנות את צו הבית המשותף ו/או את תקנון הבית המשותף, ובלבד שלא תפגענה זכויות הדיירים על פי הסכם זה. מסמכי הבית המשותף יועברו לב"כ הדיירים לעיון ואישורו 21 יום לפני הגשתם לרישום. אך לא ידרשו שניים בעקרונות התקנון המוסכם ע"י הבעלים אלא בהסכמת היזם ונציגות הדיירים.
- 15.9 ההוצאות הכרוכות ברישום הצו, כגון הוצאות הכנת תשריטים, תכניות, מסמכים, אגרות, שכ"ט עו"ד, שכ"ט מודדים ויועצים, ישולמו ע"י היזם בלבד.
- 15.10 הצדדים יחתמו בין בעצמם ובין באמצעות יפוי הכח הבלתי חוזר שניתן על ידם על כל המסמכים שחתימתם עליהם תידרש לצורך הליכי הרישום, לרבות רישום צו הבית המשותף, ככל שיידרש.
- 15.11 מוסכם, כי עד למועד רישום זכויות הדיירים ביחידות הדיירים במסגרת בית משותף, בהתאם ומבלי לפגוע בהוראות הסכם זה לעיל ולהלן ולכל דין, תחולנה ההוראות הבאות:
- 15.11.1 היזם, באמצעות בא כוחו, ינהל רישום של זכויות הבעלים במקרקעין, באופן שישקף את זכויות הבעלים לדירות החדשות וכן ביחס לכל ההצמדות לדירות אלה; לא תמכר דירה ו/או הצמדה מבלי ליידע בכתב את היזם וב"כ היזם וזאת על מנת למנוע טעויות.
- 15.11.2 היזם, יספק על פי דרישה, לכל מוכר המבקש למכור זכויותיו ביחידות הדיירים, אישור בדבר זכויות המוכר בהתאם להוראות הסכם זה וכן יחתום על כל מסמך מקובל בהתאם לייפוי כח של רוכשי דירות היזם ושל רוכשי הדירות מהבעלים ככל שיהיו כאלה;
- 15.11.3 היזם יחתום על הסכמה או התחייבויות לרישום משכנתאות, בנוסח המקובל בבנקים מסחריים ו/או בחברות ביטוח ובכפוף להערות סבירות ומקובלות, ובלבד שלא יהיה בחתימה על התחייבויות כאמור להטיל על היזם התחייבות

כספית כלשהי לשלם לבנקים מסחריים ו/או חברות ביטוח סכומי כסף כלשהם שלא התקבלו בפועל אצל היזם וכן לא יטיל על היזם התחייבות למועד רישום;

15.11.4 הדיירים מתחייבים להודיע ליזם על כל התחייבות שנטלו ביחס ליחידות הדיירים ובכלל זה כל שעבוד, לרבות בדרך התחייבות לרישום משכנתה ו/או משכון.

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

15.11.6 מובהר, כי היזם לא אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחברה משכנת וכל רישום זכויות כאמור נעשה מכוח התחייבות חוזית על פי הסכם זה בלבד ומודגש: הרישום בטאבו ע"י ב"כ היזם יעשה אך ורק לגבי הבעלים ולא ע"ש רוכשי דירותיהם; אין היזם אחראי לנכונות הפרטים שיעשו ע"י הדיירים לענין מכירות דירותיהם והרישום יעשה כפעולה טכנית בלבד.

15.11.7 בכל הנוגע לדיירים, במידה ויבקשו למכור את דירתם ו/או לתקן את רישום הבעלות בזכויותיהם ו/או יבקשו כל מידע, אישור זכויות, כתבי הסכמה ועוד – יהיה עליהם לשלם לב"כ היזם תשלום בעבור השירות כקבוע בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 וצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999. אך כאמור מבלי שב"כ היזם יבצע את העברת הזכויות ע"ש רוכשי הדירות מהדיירים.

(4) מוסכם בזאת לגבי נוהל מכירת דירות כדלהלן:

15.11.7.1 מכר מי מרוכשי הדירות מהיזם את דירתו לצד ג' – יהיה עליו לחתום על טפסים שיוכנו ע"י ב"כ היזם הכוללים בין היתר יפוי כח בלתי חוזר המסמך הן את משרד עו"ד מטעמו והן את משרד שגיב לטפל ברישום וכן על טפס יחוד הערת אזהרה.

15.11.7.2 מכר מי מהבעלים את דירת התמורה לצד ג' יפעל גם הוא עפ"י הנוהל והטפסים הנ"ל.

15.11.7.3 התחייבות לרישום משכנתא ו/או הערת אזהרה – תעשה בדרך של מתן הסכמה עפ"י הדוגמה המצורפת. למען הסר ספק: במכירה של דירות ע"י הבעלים – לא יחתם היזם כמסכים אולם במכירה של דירות ע"י רוכשי דירות מהיזם – כל עוד לא הועבר ע"ש היזם חלקו במקרקעין תרשם הערת

האזהרה על כל המקרקעין והערות אזהרה אלו יוחדו לחלקו של היזם עם העברת הזכויות על שמו בסיום הבניה.

15.11.7.4 עוה"ד מטעם הבעלים ו/או מטעם רוכש הזכויות מהבעלים יאשרו כי הם בלבד יבצעו את העברה _____ ע"ש הנעבר – לאחר רישום הבית המשותף.

15.12 לצורך קיום האמור בסעיף זה, יפעל ב"כ הבעלים, במועד המוקדם ביותר שיתאפשר, להחיות ו/או פירוק חברות הבית המשותף, ביטול החכירות ורישום זכויות הדיירים במושעא בפנקסי המקרקעין.

16. מסים, הוצאות ותשלומים לביצוע עבודות הבניה

16.1 בכפוף לנכונות הצהרות והתחייבויות הדיירים, ובכלל זה בשאלוני המיסים היזם יישא על חשבונו הבלעדי בכל המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים בגין העסקה שעל פי הסכם זה, לרבות אלה אשר יידרשו לצורך הוצאת היתר/י הבניה ובניית הבניין החדש, ובכלל זה: היטלי פיתוח, אגרות בניה והיטלי השבחה, ובלבד שהדיירים יאפשרו ליזם לעשות שימוש בכל פטור העומד לרשותם על פי כל דין, הכל כמפורט כדלקמן: (למען הסר ספק: האמור לא חל על דייר שהוא בעלים של יותר מיחידה אחת).

16.1.1 היזם יישא על חשבונו בכל מס רכישה שיחול בשל עסקה זו ובגין התמורה לדיירים.

16.1.2 היזם יישא על חשבונו בתשלום מע"מ על שירותי הבניה שיינתנו לדיירים עפ"י הסכם זה, המפרט הטכני ונספחיו השונים וכן בתשלום מע"מ בגין העברת הזכויות ליזם עפ"י הסכם זה ונספחיו במידה ויחול.

16.1.3 היזם יישא על חשבונו בתשלומי היטל השבחה ככל שיחול.

16.1.4 היזם ישלם את שכר טרחתו של ב"כ הדיירים בהתאם להסכם שכ"ט שאושר על ידי היזם.

16.1.5 היזם יישא על חשבונו בהוצאות הליכי רישום בית משותף, זיקות הנאה, זכויות מעבר וכד' וברישום זכויות הדיירים בדירות התמורה, וכן בשכ"ט עוה"ד בקשר לרישום הבית המשותף וזכויות הדיירים בדירות התמורה.

16.1.6 היזם יישא בכל התשלומים ליועצים ו/או אדריכלים ומהנדסים שונים, יועצי תשתיות וחניות, לבעלי מקצוע שונים ו/או קבלני ביצוע וקבלני משנה שיועסקו על ידו הם ועובדיהם השונים לצורך ביצוע הפרויקט, וכן בכל עלויות התכנון השונות, הביסוס, הבניה, הפיתוח, אגרות והיטלים למיניהם שיידרשו ו/או

יתחייב תשלומם לרשויות וגורמים שונים, בין עירוניים ובין ממשלתיים ואחרים, לרבות לעירייה, לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

16.2 במעמד חתימת הסכם זה יחתמו הדיירים על הודעות למיסוי מקרקעין בדבר העסקה נשוא הסכם זה, וכן יפוי כוח בנוסח **נספח 4'** לצורך פניה לרשויות המס וחתימה על כל בקשה ו/או מסמך שידרשו לשם קבלת הפטור, ו/או החזרי מס ששולם ביתר אשר יופקד בידי ב"כ היזם. מובהר: מאחר ובמועד החתימה הדווח הוא על דחיה בלבד – מתחייבים הדיירים לחזור ולחתום על המסמכים הנדרשים לצורך קבלת הפטור לפי הוראות היזם מיד לאחר אישור תוכניות הבניה – לפי כל סעיף פטור של תמ"א המגיע להם ו/או לפי הוראות פרק חמישי לחוק.

16.7 הדיירים מסמיכים ומייפים את כוחו של היזם לפעול בשםם לניצול כל זכות ו/או כל פטור אשר יעמדו לרשותם על פי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מתשלום היטל השבחה.

16.8 במעמד חתימת הסכם זה או במועד מאוחר יותר, לפי בקשת היזם, יחתמו הדיירים שבכוונתם להתגורר בדירות, על בקשות ו/או תצהירים לוועדה המקומית בדבר כוונתם להתגורר בדירות החדשות, אשר יאפשרו ניצול פטורים מהיטל השבחה. מבלי לגרוע מהאמור, יבטיח יפוי הכוח התכנוני חתימה על בקשות כאמור.

16.9 כל זכות ו/או הטבה ו/או קיזוז ו/או הפחתה מהאגרות וההיטלים שעל היזם לשלם בגין הבניין החדש הנובעת מהבניין הקיים יהיו ניתנות למימוש על ידי היזם והדיירים ממחים ליזם בזאת כל זכות ו/או הטבה כאמור, למעט בגין ארנונה בגין דירה פנויה.

16.10 הדיירים מתחייבים לשאת בכל הארנונות והתשלומים השוטפים (כגון חשמל, מים, גז וכו') בגין הדירות הקיימות עד למועד פינוין בפועל, וממועד זה ועד מועד המסירה מתחייב היזם לשאת בכל הארנונות והתשלומים השוטפים (כגון חשמל, מים, גז וכו') בגין הדירות הקיימות. למען הסר ספק, סעיף זה יחול לגבי כל אחד מיחיד הדיירים בנפרד.

16.11 היזם יישא בכל העלויות בגין צריכת חשמל ומים לבניה.

16.12 ממועד ביצוע מסירת דירות התמורה לידיהם בפועל, מתחייבים הדיירים לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על דיירים או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירות התמורה ולחלק היחסי המתאים ברכוש המשותף. למען הסר ספק, ההוראה דלעיל תחול לגבי כל אחד מיחיד הדיירים בנפרד החל ממועד מסירת דירתו לידיו.

היזם מתחייב לשאת בכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על בעלים או מחזיק, ככל שהם מתייחסים לדירות היזם ולחלקן היחסי ברכוש המשותף. באותו מועד של מסירת חזקה – יוחזרו שיקים לתשלום דמי שכירות שניתנו לדיירים כשהם מבוטלים. החזרת השיקים – תנאי למיסרת החזקה ומועד מסירת החזקה יחשב בכל מקרה באותו מועד גם אם לא נמסרה החזקה בשל אי החזר השיקים בפועל.

17.1 היזם ישעבד את המקרקעין בשלמותם (ו/או כל חלקה בנפרד), לרבות כל זכויות הדיירים בדירות הקיימות ו/או במקרקעין, במשכנתא לטובת הבנק המלווה, וזאת לצורך קבלת מימון לביצוע הפרויקט, בכפוף לכל התנאים שלהלן:

17.1.1 הליווי הבנקאי יהיה בשיטת הליווי הסגור המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה (construction loan).

17.1.2 היזם יהיה רשאי לרשום את המשכנתא כאמור רק לאחר קיום התנאים המתלים, וכנגד מסירת הערבויות ומתן הודעה לדיירים על מועד הפינוי.

17.1.3 בתנאי השעבוד ייקבע כי הסעד היחיד של הבנק נגד הדיירים יהיה במימוש השעבוד (non-recourse), וכי הדיירים לא יהיו ערבים בכל אופן שהוא להתחייבויות היזם כלפי הבנק המלווה.

17.2 היזם מתחייב לעמוד בכל דרישות הבנק המלווה, לרבות בהעמדת ההון העצמי שיידרש ממנו – בהתאם להסכם הליווי שיחתם עם הבנק המלווה.

ערבות דירות התמורה

17.3 להבטחת כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה, ימציא היזם לדיירים בסמוך לאחר מועד רישום המשכנתא וכתנאי לפינוי הדירות הקיימות, ערבות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, בשווי הדירה החדשה כפי שיקבע בדוח האפס האחרון שיגיש היזם לבנק המלווה בסמוך לפני מועד הוצאת הערבות צמוד למדד תשומות הבניה, ומאפשרת חילוט גם במקרה של פשיטת רגל/כינוס נכסים של היזם. (להלן ביחד: "ערבות דירות התמורה").

ערבות דירות התמורה יופקדו בידיו הנאמנות של ב"כ הדיירים אשר יהיה רשאי לעשות בהן שימוש בהתאם לכתב ההוראות שבנספח י"ב להסכם זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להפחית סכומים, מתוך ערבות דירות התמורה, לשם העמדת ערבות אוטונומית לטובת הבנקים בעלי המשכנתאות לצורך קבלת הסכמתם לעסקה ו/או לצורך הסרת המשכנתא הרשומה לטובתם.

ערבויות דירות התמורה יוחזרו ליזם כנגד מסירת דירות התמורה והיזם מתחייב להמציא לבעלים מכתב החרגה בלתי מותנה מהבנק המלווה לפיו השעבוד לטובת הבנק אינו חל על דירות התמורה (או דירת התמורה הרלבנטית לפי העניין) בתוך 21 ימים ממועד השבת הערבויות לבנק.

17.4 בכל מקרה בו יממשו הדיירים את ערבות דירות התמורה ויקבלו את סכום הערבות כמפורט בכתב הערבות יוותרו הדיירים על כל זכויותיהם בקשר לדירת התמורה והמקרקעין וימחו את זכויותיהם כאמור לבנק המלווה מוציא הערבות, וישתפו פעולה על מנת להעביר זכויותיהם במקרקעין ו/או בדירות התמורה לטובת הבנק המלווה או לטובת מי שיורה להם הבנק המלווה, ויחתמו על כל המסמכים ו/או טפסים ו/או ההצהרות הדרושים לצורך כך.

- 17.5 היזם יהיה רשאי לשעבד לטובת הבנק המלווה את כל זכויותיו על פי הסכם זה ו/או על פי פוליסות הביטוח שיוצאו על פיו.
- 17.6 בתנאי השעבוד ו/או במסמכים שעליהם יידרשו הדיירים לחתום בקשר עם השעבוד כאמור, ייקבע כי הבנק המלווה יהיה רשאי, במקרה של הפרת תנאי הסכם הליווי על ידי היזם, להמשיך בביצוע הפרויקט או להפסיק את ביצועו – וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי. החליט הבנק להמשיך בביצוע הפרויקט, יהיה רשאי לעשות כן באמצעות היזם ו/או צד שלישי.
- 17.7 הדיירים יחתמו, על כל מסמך מקובל לטובת הבנק המלווה ו/או לצורך יצירת משכנתא לטובתו, לרבות יפוי כוח, "הסכם משולש", "הודעה לממשכן" או כל מסמך דומה, וכן על הצהרות בני זוג (או על העדר בני זוג) בנוסח שיהיה מקובל אצל הבנק המלווה.
- 17.8 המסמכים עליהם נדרשת חתימת הדיירים יועברו לעיון בא כוח הדיירים בטרם חתימת הדיירים על המסמכים, לצורך בדיקת התאמתם להוראות הסכם זה לעיל. ב"כ הדיירים יעביר הערותיו הענייניות והסבירות על מנת שהמסמכים לא יגרעו מזכויות הדיירים על פי הסכם זה תוך 10 ימים מיום קבלתם.
- 17.9 כל עוד לא שולם מס השבח בגין עסקה זו – לא יהיה היזם רשאי לרשום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירותיו.

ערבות השכירות

- 17.10 היזם יעמיד לטובת הדיירים ערבות בנקאית אוטונומית, בגין כל אחת מהדירות הקיימות המפונות, וזאת לשם הבטחת תשלום דמי השכירות שעל היזם לשלם לדיירים, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לעיל, החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת דירות התמורה, על פי פרק הזמן הקבוע בסעיפים 10 ו-12 לעיל (להלן: "**ערבות השכירות**"). מובהר כי היזם יהא רשאי להמציא ערבות אחת בגין כלל הדירות המפונות (חלף ערבות נפרדת לכל דירה). למען הסר ספק, רכיב ערבות השכירות עבור כל אחד מהדיירים תהיה בגובה דמי השכירות החודשיים לפי שכר הדירה הגבוה מבין שלוש השנים שקדמו לפינוי בהכפלת מספר חודשי הבניה כמפורט בסעיף 10.16 ותקופת הגרייס והאיחורים המוצדקים כמפורט בסעיפים 10.22 ו-10.19. בניכוי 3 חודשי השכירות הראשונים שישולמו מראש.
- 17.11 ככל וערבות השכירות תחודש אחת ל-12 חודשי שכירות, היא תומצא לב"כ הדיירים עד ולא יאוחר מ-30 ימים לפני פקיעת הערבות הקודמת. לא תימסר ערבות השכירות החדשה 14 יום לפני פקיעתה של הערבות הקיימת, יהיו הבעלים ובא כוחם רשאים לממש את הערבות כולה ודמי הערבות יוחזקו בנאמנות בידי ב"כ הדיירים חלף הערבות החדשה, וההוראות החלות על הערבות יחולו על הכספים בשינויים המחוייבים.
- ערבות השכירות תופחת כל שנה בסכום דמי השכירות שהיזם שילם כבר בגין השנה שחלפה אך בשנה האחרונה לבניה בהתאם לקבוע בסעיף 10.16 לעיל תהא הערבות בגובה דמי שכירות בסך השווה ל-15 חודשי שכירות לכל דירה ותשאר בתוקפה עד למסירת הדירות החדשות

(להלן תקרא ערבות 15 החודשים האחרונים: "ערבות המסירה"). על אף האמור בסעיף 17.12 להלן, ערבות המסירה תהא ניתנת לחילוט גם במקרה של איחור העולה על 12 חודשים במסירת הדירות החודשות, שאז סכומה יהווה פיצוי מוסכם לבעלים בגין איחור זה בנוסף לכל סעד אחר הקבוע בהסכם זה ומבלי לפגוע בחובת תשלום דמי השכירות עד למסירת הדירה החדשה בפועל.

17.12 ערבויות השכירות תימסר לב"כ הדיירים לא יאוחר מאשר 7 ימים טרם תחילת מועד הפינוי הקבוע ובכפוף לחתימת הדיירים על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה כאמור בסעיף 17.7 לעיל, ככל שידרש. ערבות השכירות תוחזק אצל ב"כ הדיירים בנאמנות עבור הדיירים עד מסירת החזקה בדירות התמורה, ואז תוחזר על ידו ליזם בכפוף לקבלת החזקה בדירות. במידה והיזם יאחר בתשלום דמי השכירות לדיירים באיחור העולה על 7 ימים או לא יחדש את הערבות במועד הקבוע בסעיף 17.11 לעיל, יוציא ב"כ הדיירים דרישה בכתב ליזם לתיקון ההפרה בתוך 7 ימים. היה והיזם לא יתקן את ההפרה בתוך 7 ימים מיום דרישתו של ב"כ הדיירים כאמור, יהא רשאי ב"כ הדיירים לחלט את הערבות על סכום החוב של היזם כלפי הדיירים בגין האיחור בתשלום דמי השכירות.

17.13 מוסכם כי ניתן יהיה לממש את ערבות השכירות בחלקים/לשיעורין. מומשה ערבות השכירות באופן חלקי, ימציא היזם לב"כ הדיירים ערבות חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה בגין יתרת הערבות שלא מומשה.

ערבות הבדק

17.14 במועד מסירת החזקה בדירות התמורה, ישיבו ב"כ הדיירים את ערבות דירות התמורה וערבות השכירות ליזם, כתנאי למסירת החזקה כנגד מסירת ערבות בשיעור ראשוני של 20,000 ש"ח לכל דירה באופן פרטני לכל בעלים של דירה וכן 50,000 ש"ח עבור הרכוש המשותף לדייר השלישי שיקבל חזקה ושמבחינתה היזם יהווה "נציגות". ביחד עם שני הדיירים הראשונים (יורם אולי תימסור ל – 3 דיירים ראשונים ביחד והם יהוו נציגות לצורך קבלת הרכוש המשותף), אשר תשמש אך ורק להבטחת מילוי התחייבויות היזם ביחס לטיב העבודות ואחריותו לביצוע תיקונים ו/או שינויים בעבודות לעיל כמפורט בהסכם זה (להלן: "ערבות הבדק"). יובהר כי אין בסכומי הערבות כדי להגביל את אחריותו של היזם לכל ליקוי ואי התאמה שיתגלו.

17.15 ערבויות הבדק תהיינה בתוקף למשך תקופה של 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירות התמורה, כאמור לעיל בהסכם זה.

17.16 ערבות הבדק תמומש על ידי הדיירים אך ורק במקרה של הפרה יסודית של סעיף הבדק בהסכם זה, ולאחר משלוח התראה בכתב בת 30 ימים ובה דרישה לתיקון ההפרה. לעניין סעיף זה "הפרה יסודית" - לרבות הפרה של חיובי הבדק של היזם אשר ניתנה בגינה הודעה בכתב על מנת שתתוקן, ולא תוקנה בתוך 21 יום ממועד מתן ההודעה. להסרת הספק מובהר כי אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובת היזם לבצע תיקונים דחופים כאמור בהסכם זה ובכל מקרה תפקע בתום שנת הבדק.

17.17 ערבות הבדק תושב ליזם בתום 12 חודשים מיום מסירת החזקה בדירות התמורה ובכפוף לכך שהיזם עמד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה או לחלופין – תפקע מעצמה ולא תהיה ניתנת למימוש. ככל שהיזם לא עמד בהתחייבויותיו לאחר שחלפו 11 חודשים בשנת הבדק, יוכלו הבעלים לממש את הערבות. והיזם לא תיקן במועד לקו שנדרש לתקוני וקבל הדרישה בכתב בדואר רשום.

ערבות המיסים

17.18 היזם ימסור לבעלים ערבות בנקאית אוטונומית (או ככל ולאחר הוצאת היתר הבניה יהיה קיים חוב היטל השבחה אזי 2 ערבויות בנקאיות אוטונומיות (האחת בגין מע"מ שירותי הבניה ואחת בגין היטל השבחה) מטעם הבנק המלווה. הערבות תונפק ע"ש כל אחד מהבעלים, בכפוף לאמור להלן, הצמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הנפקתה בתוספת של ריבית שנתית של 4% ואשר תתעדכן ביחס לדרישות תשלום אשר יגדילו את החבות במקרים של הטלת קנסות בגין אי דיווח במועד ו/או אי תשלום במועד ו/או תוספות לתשלום במקרה של הקפאת השומות (שתוצא על ידי היזם ועל חשבונו ביום הגשת שומה עצמית) בין אם לאחר חתימת הסכם זה ובין אם לאחר קבלת היתר בניה (בסך החשיפה המקסימאלית בהתאם לחוות דעת מפורטת בכתב של יועץ המס מטעם היזם עו"ד מאיר מזרחי ו/או עורך דין זיו שרון ו/או עו"ד אחר שיוסכם ע"י ב"כ הצדדים שתופנה, שתופנה ליזם ולכל אחד מהבעלים לאור מצבו הייעודי) כאשר חובת הנאמנות המקצועית של עורך חוות הדעת ביחס לחו"ד זו תהא כלפיהם (ואשר תתעדכן במועד קבלת השומות הנגדיות

ככל שמי מהבעלים לא הסדיר את חובת תשלום מס שבח יהיה עליו ליתן לשלטונות מיסוי מקרקעין ערבות בנקאית לפי דרישת רשויות מיסוי מקרקעין וזאת עד להמצאת אישור סופי ליזם שיאפשר את העברת הזכויות במקרקעין ע"ש היזם. ערבות זו לא תהא ניתנת להסבה ו/או לשעבוד. ערבות המיסים תמומש ככל שיחיד הבעלים לא ישלם את תשלומי המס במועד הערבות תוחזר ליחיד הבעלים עם הצגת אישורי מס שבח סופיים. לענין חובות היטל השבחה ומע"מ הם בכל מקרה יוסדרו ע"י היזם ועל חשבונו במועד החוקי לתשלום היטל השבחה ובמועד החוקי לתשלום מע"מ

ביטוח 18.

18.1 היזם מתחייב בזאת לבטח על חשבונו, לפני שיחל כל עבודה שהיא ולמשך כל תקופת העבודות מטעמו, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד הפינוי, את עצמו ואת הדיירים בביטוחים מתאימים כמקובל בענף, בהתחשב בהיקף הפרויקט ובעלויות הכרוכות בהקמתו (להלן: "פוליסות הביטוח").

18.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי :

18.2.1 פוליסות הביטוח יכללו ביטוח כנגד כל הסיכונים בביטוח כולל ומקיף שיכלול את היזם ואת הדיירים כמוטבים כנגד כל נזק וכל הסיכונים שעלולים להיגרם עקב הבניה וכל הקשור והכרוך בה או במהלכה לכל אדם, כולל עובדי היזם או הדיירים, צד שלישי ורכוש, וכולל ביטוח מעבידים/

18.2.2 הדיירים יכללו כמוטבים נוספים בפוליסות הביטוח, ללא זכות שיבוב.

18.2.3 היזם לא יהיה רשאי להכניס כל שינוי בנוסח הפוליסה ותנאיה ללא קבלת הסכמתם של הדיירים מראש ובכתב למעט לפי דרישות הבנק המלווה.

18.2.4 היזם מתחייב לשלם את פרמיות הביטוח במועדן ולמלא אחר יתר הוראות פוליסת הביטוח על מנת שהביטוח יהא בתוקף בכל עת ועד להשלמת הפרויקט. פוליסות הביטוח יכללו הוראה כי חברת הביטוח לא תבטל את הפוליסה, לרבות במקרה של אי תשלום דמי ביטוח, אלא אם קודם לכן ניתנה התראה של 30 יום מראש לנציגות הדיירים ולעורכי הדין. הדיירים יהיו רשאים, אך לא חייבים, לשלם את הפיגור בתשלום של היזם מבלי לפגוע בזכויותיהם עפ"י דין בגין ההפרה היסודית, ולרבות זכותם להשבה מלאה של התשלומים.

18.2.5 במקרה שהבניין החדש או דירות התמורה או חלק מהם ייהרס או יינזק במהלך תקופת הבניה וטרם מסירת דירות התמורה לדיירים כמתחייב מהוראות הסכם זה, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח לפי הוראות הבנק המלווה ככל שהבנק המלווה יחליט שלא לבנות מחדש – יהיו הדיירים זכאים לממש את ערבות חוק המכר שברשותם.

18.3 היזם מתחייב לדאוג כי דרישות הביטוח יתקיימו back to back עם הביטוחים שיערוך הקבלן ו/או קבלני המשנה, ולשם כך מתחייב היזם לכלול סעיפים מקבילים בכל הסכם התקשרות עם הקבלן ו/או קבלני המשנה בכפוף לפיקוח יועץ הביטוח מטעם הדיירים.

18.4 מוסכם כי היזם רשאי להמחות לקבלן הביצוע מטעמו את ההתחייבויות בקשר לעריכת הביטוחים וזאת מבלי לגרוע מאחריות היזם על-פי פרק זה. הימחה היזם התחייבות זו כאמור, ימציא היזם לידי נציגות הדיירים ועורכי הדין את פוליסות הביטוח הנ"ל.

18.5 שום דבר האמור בסעיף זה לא ייחשב כמגביל את זכויות הדיירים או כמפחית מאחריות היזם על פי הוראה אחרת שבהסכם זה ו/או על פי כל דין. אך מאידך מוסכם על הצדדים כי הכל כפוף לשיקול דעתו של הבנק המלווה והוראותיו.

19.1 לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית למתן היתר כפוף למילוי דרישות ותנאי הוועדה, היזם יהיה רשאי להתקשר בחוזים עם צדדים שלישיים לשם מכירת דירות היזם שיוקמו במסגרת הפרויקט, ולהתחייב כלפיהם בין היתר, כי הזכויות בדירות היזם יירשמו על שמם.

למען הסר ספק יובהר, כי הדיירים לא יהיו בכל מקרה אחראים כלפי צדדים שלישיים בכל צורה שהיא, לרבות בקשר עם דירות היזם, וכי לצדדים השלישיים לא תהיינה בקשר לכך כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי הדיירים.

היזם מתחייב לציין הוראה זו מפורשות בכל הסכם שיחתום עם צד שלישי למכירת דירה מדירות היזם.

למען הסר ספק, עד לקבלת ליווי ע"י בנק מלווה, יופקדו כספי התמורה שיתקבלו ממכירת דירות היזם בחשבון נאמנות שיפתח ב"כ היזם בבנק מוכר בישראל (להלן: "**חשבון הנאמנות**" ו "**הנאמן**" בהתאמה) בהיותו נאמן לצרכי הסכם זה, ואשר ישמש כמעין חשבון ליווי סגור עבור הפרויקט בלבד, והכספים שיופקדו בו ישמשו לשם מימוש הסכם זה. רק לאחר קבלת ליווי מהבנק המלווה, יהיה רשאי היזם, בהודעה מראש ובכתב לב"כ הבעלים, להעביר את הכספים שבחשבון הנאמנות לחשבון הפרויקט, ובאופן שכספי כל דייר מהיזם יועברו לחשבון הפרויקט מחשבון הנאמנות אך ורק עפ"י פנקסי השוברים שיונפקו ע"י הבנק מלווה כקבוע בס' 20.4 להלן.

כמו כן, בכל הסכם מכר עם רוכש דירות היזם, אשר ייחתם בטרם קבלת היתר/י בניה, היזם מתחייב לכלול סעיף ובו ייקבע כי ההסכם מותנה בקבלת היתר/י בניה.

19.2 היזם יכלול בכל הסכמי המכר עם רוכשי דירות היזם את ההוראות הבאות :

19.2.1 הצהרה לפיה הבעלים לא חבים בכל חובה שהיא כלפי רוכשי הדירות וכי לא תהיה כל יריבות בין הבעלים לבין רוכשי דירות היזם.

19.2.2 הצהרה לפיה ניתנה לכל רוכש ההזדמנות לעיין בהסכם זה על כל סעיפיו, ובמיוחד לעניין התנאים המתלים, ההפרות והסנקציות הקבועות בו.

19.3 כן מובהר כי היזם יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי הדירות ממנו ו/או בנקים מטעמים הערות אזהרה ו/או כל הערה אחרת בלשכת רישום המקרקעין, מיד לאחר הוצאת היתר/י הבניה ומתן הערבויות חוק מכר לבעלים ובלבד שהסדיר את נושא מס השבח החל עליו (באבחנה ממס השבח החל על מי מיחידי הבעלים כאמור לעיל).

19.4 בכפוף לכתוב בסעיף 19.4.1 ו 19.4.2 להלן במועד בו נמסרה לדיירים החזקה בדירות התמורה כשהן נקיות מעל הערה, עיקול או שעבוד של צד ג' כלשהו, למעט כאלו שנרשמו בעטיים של הדיירים ו/או רוכשיהם ו/או השעבוד לטובת הבנק המלווה (בכפוף לקבלת מכתב החרגה). זכאי היזם להעביר על שמו את חלק המקרקעין המהווה את דירותיו בפרויקט ולעשות שימוש לצורך זה ביפוי הכח הבלתי חוזר ניתן לו עוד קודם לכן.

- 19.4.1 היזם המציא לב"כ הדיירים העתק מאישורי מיסוי מקרקעין לעסקה מושא הסכם זה, המופנים ללשכת רישום המקרקעין והמאפשרים לרשום את זכויות היזם ו/או זכויות צדדים שלישיים בדירות היזם בלשכת רישום המקרקעין, או לחילופין המציא את ערבות המיסים כאמור בסעיף 17.18 להלן.
- 19.4.2 היזם שילם את כל דמי השכירות ועלויות ההובלה שהיה שעליו לשלם לדיירים בהתאם לתנאי הסכם זה, ובמקרה של מחלוקת - בתנאי שהיזם הפקיד בידי ב"כ היזם פיקדון כספי או ערבות בנקאית אוטונומית המבטיחים את הסכום השנוי במחלוקת.
- 19.5 היזם זכאי בד בבד עם רישום הבית המשותף ליחד את זכויותיו בדירות היזם, לרבות זכויות של צדדים שלישיים.
- 19.6 להסרת הספק מובהר, כי היזם יהא אחראי להבטיח את כספי כל רוכשי דירות היזם על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רכשי דירות), תשל"ד-1974, בנוסחו כפי שיהא בתוקף מעת לעת, וכן על פי הוראות כל דין אחר, אם יחולו.
- 19.7 היזם מתחייב לשפות את הדיירים ולפצותם בגין כל נזק שייגרם להם עקב פסק דין חלוט שניתן בעקבות תביעה של רוכשי דירות היזם כנגד הדיירים, ובלבד שהדיירים הודיעו ליזם על תביעה כאמור מיד עם קבלתה ואפשרו לו להתגונן בפניה במועדים הרלבנטיים.

20. ייפוי כוח

- 20.1 הדיירים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח לתכנון בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'1**, המאפשר לעורכי הדין, בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה, לפעול בשם הדיירים אל מול רשויות התכנון לצורך ביצוע כל הליכי התכנון הקשורים לפרויקט ובכלל זה קבלת היתר/י הבניה. ייפוי הכוח יופקד בידי ב"כ הדיירים ויימסר לב"כ היזם כנגד חתימת היזם על הסכם זה, ומובהר כי ייעשה בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה.
- 20.2 הדיירים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח לפניה לבנקים בעלי המשכנתאות בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'3** המאפשר לעורכי הדין לפעול בשם הדיירים אל מול הבנקים בעלי המשכנתאות לצורך קבלת הסכמתם לעסקה שעל פי הסכם זה. ייפוי הכוח יופקד בידי ב"כ היזם, שיעשו בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה.
- 20.3 הדיירים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח לפניה לרשויות המס בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'4** המאפשר לעורכי הדין לפעול בשם הדיירים אל מול רשויות המס לצורך קבלת אישורי המס הנדרשים לעסקה שעל פי הסכם זה. ייפוי הכוח יופקד בידי ב"כ היזם, שיעשו בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה.
- 20.4 הדיירים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח לרישום הערות אזהרה ליזם ו/או לבנק המלווה בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'5**, המאפשר לעורכי הדין לרשום הערות אזהרה לטובת היזם ו/או הרוכשים ו/או הבנקים כאמור. ייפוי הכוח יופקד בידי ב"כ הדיירים שיעבירו ליזם כנגד פינוי הדירות הקיימות ומתן הערבויות לפי חוק המכר לדיירים על מנת שיעשה בו שימוש בהתאם להוראות הסכם זה.

20.5 לאחר חתימת הסכם זה, לשם מניעת ביצוע עסקאות נוגדות, יהיה היזם רשאי לרשום הערת אזהרה לטובת ב"כ הבעלים בגין ההסכם על הדירות הקיימות ותוחלף בהערת אזהרה לטובת היזם לאחר קבלת החלטת הוועדה המאשרת את היתר/י הבנייה, בכפוף להפקדת ייפוי כוח למחיקת הערות האזהרה בידי ב"כ היזם, בנוסח **נספח ו'6** בצרוף פרוטוקול מתאים בקשר עם מתן ייפוי הכוח כאמור. שתוחזר ליזם במועד שעבוד המקרקעין ומסירת ערבויות חוק מכר לדיירים. למען הסר ספק ביום מסירת ערבויות המורחבות, יפוי הכח הבלתי חוזר לרישום הערות אזהרה ביום טופס 4, יפוי חלוט והעברת הזכויות בטאבו ע"ש היזם הופך לחלוט.

20.6 הדיירים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'7**, המאפשר לעורכי הדין לפעול בשם הדיירים, לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה לשם הוצאתן לפועל של כל התחייבויות הדיירים עד לקבלת טופס 4 לבנין עפ"י הסכם זה, לרבות העברת הזכויות על שם היזם בחלק המקרקעין המהווה את דירותיו בפרויקט ופעולות רישום ותיקון צו הבית המשותף. ייפוי הכוח יופקד בידי ב"כ הדיירים עד לקבלת טופס 4 לבנין. שיעשו בו שימוש בהתאם להוראות ההסכם. ב"כ הדיירים יהיה רשאי לעשות שימוש בייפוי כוח זה מיד לאחר חתימת ההסכם, והוא יהיה זכאי להשתמש בו ביום הוצאת טופס 4 לבנין ובכפוף למסירת החזקה בדירות התמורה לבעלים בהתאם להוראות הסכם זה. יחד עם זאת, מוסכם כי ככל שבידי הקבלן יהיה אישור אדריכל הבנין והמפקח מטעם הדיירים כי הדירה ראויה למגורים ובידיו טופס 4 יחשב הדבר כאילו נמסרה הדירה יהפך יפוי הכח הבלתי חוזר לחלוט וב"כ היזם יהיה זכאי לעשות בו שימוש לצורך פעולות הרישום וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם למסור את החזקה בדירות בפועל לבעלי דירות התמורה לאחר מכן.

20.7 במעמד חתימת הסכם זה על ידו יחתמו היזם וכ"א מהבעלים על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ז'8**, המייפה את כוחם של עורכי הדין לחתום בשמו ובמקומו על כל המסמכים מכל מין וסוג שהוא אשר יידרשו לשם בטול תיקון ו/או רישום צו בית משותף, מחיקת הערות אזהרה, מחיקת משכון ו/או שעבוד והגשת בקשות לעיריית תל אביב, עפ"י הסכם זה.

21. הפרות ותרופות

21.1 על הפרת הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

21.2 מוסכם בזאת כי בכל הנוגע להתחייבויות הדיירים ו/או להפרות ההסכם מצדם, יהיה כל אחד מיחיד הדיירים אחראי בלעדי, ולזים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי יתר הדיירים או מי מהם בגין כל דרישה ו/או טענה שתהיה לו כלפי יחיד מהדיירים; ואולם, ככל שהפרת איזו מההתחייבויות על פי הסכם זה ע"י מי מהדיירים תגרום לעיכוב במילוי התחייבות היזם ו/או למניעת ביצוען כלפי יתר הדיירים, יהיה היזם רשאי לדחות את מילוי התחייבויותיו אלו בתקופת הזמן הנובעת מהעיכוב, ובכל מקרה לא ייחשבו העיכוב ו/או המניעה כהפרת ההסכם ע"י היזם והם לא יזכו את הדיירים בכל טענה ו/או זכות ו/או סעד ו/או תרופה כלפי היזם. בנוסף, הפרה יסודית של מי מיחיד הדיירים את הוראות הסכם זה תקנה ליזם את הזכות לבטל את ההסכם מבלי שתהיה כלפיו כל טענה

ו/או דרישה ו/או תביעה מצד מי מיחידי הדיירים, וזאת בכפוף לכך שהיזם ינקוט תחילה בפעולות סבירות בנסיבות העניין כנגד הדייר המפר. במקרה של ביטול כאמור יחולו הוראות סעיף 21.4, 21.5 ו-21.9 להלן, בשינויים המחויבים.

21.3 איחור במסירת החזקה בדירות מעבר ל-90 יום יזכה את הבעלים בדמי שכירות בשיעור 150% מדמי השכירות הרגילים המשולמים ע"י היזם (כולל דמי השכירות החודשיים) וזאת כפיצוי מוסכם במקום כל פיצוי אחר.

21.4 היה והעסקה תבוטל ו/או לא התקיימו התנאים המתלים, יחתמו הצדדים על מסמכים לביטול העסקה המופנים לשלטונות המס ולצורך כך יהיה רשאי היזם לעשות שימוש בייפוי הכוח. בכל מקרה של ביטול ההסכם, ישיבו הדיירים כל סכום או החזר שיגיעו לידיהם אשר שולמו בפועל על ידי היזם מכול רשות (מיסוי או עירונית).

21.5 קודם לביטול ההסכם ע"י צד מצדדים להסכם, עקב הפרה יסודית של ההסכם, יהא חייב הצד המקיים להתריע בכתב בפני הצד המפר לתקן את ההפרה, ורק במידה וזו לא תוקנה בתוך 30 ימים, יהא זכאי הצד המקיים לבטל את ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל הסעדים העומדים לרשותו על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי דין.

21.6 מבלי לגרוע מאיזו מזכויותיהם על פי דין, לרבות ביטול ההסכם בגין הפרתו על ידי היזם, בכל אחד מהמקרים שלהלן, יהיו הדיירים רשאים להודיע ליזם על ביטול הסכם זה, לאחר מתן התראה בכתב של 30 יום, והיזם יהיה מנוע מלטעון כי הוא בעל זכות כלשהי במקרקעין. ואלה המקרים:

21.6.1 אם היזם יפסיק את העבודות ללא סיבה מוצדקת, לפרק זמן של 45 יום ברציפות ו/או אם תהיה נטישה של אתר הבניה, כולל הוצאת ציוד בנייה וחומרים, באופן המעיד על נטישה מוחלטת וסופית של פעילות היזם באתר.

21.6.2 אם יינתן כנגד היזם צו קבלת נכסים ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו פשיטת רגל, והצו כאמור לא יבוטל תוך 120 יום ממועד הינתנו, וכן באם יקבל היזם החלטה על פירוק מרצון.

21.6.3 אם יוטל עקול על זכויות היזם על פי הסכם זה ו/או לגבי המקרקעין ו/או לגבי הבניין החדש או על כל חלק מהם, שלא לבקשת הדיירים, או תעשה פעולת הוצאה לפועל כנגד הנ"ל והעיקול לא יוסר, או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 90 יום מיום הטלת העקול או מיום עשיית פעולת ההוצאה לפועל.

21.6.4 אם איחר היזם במסירת דירות התמורה לדיירים מעבר ל-9 חודשים, לאחר כל האיחורים הניתנים לו כקבוע בהסכם זה.

21.7 הדיירים יהיו רשאים לממש את ערבויות דירות התמורה שיעמיד היזם על פי הסכם זה בתנאים המפורטים בכתב הערבות ובלבד שתינתן ליזם הודעה בכתב של 30 יום מראש על כוונתם לממש את הערבויות הנ"ל (והכל בכפוף לתנאים הקבועים בערבויות דירות התמורה ובכתב ההוראות לנאמן [ככל קיים] המתייחס אליהן). בכל מקרה שבו הדיירים

ישתמשו בזכותם לביטול ההסכם בהתאם לאמור לעיל, יהיו הדיירים רשאים לדרוש מן היזם לסלק ידו מהמקרקעין.

21.8 במקרה של ביטול ההסכם בשל הפרתו היסודית על ידי היזם כאמור לעיל, תועברנה כל זכויות היזם בהיתר/י הבניה לרשות הדיירים ותפקענה כל זכויות היזם בעבודות שבוצעו עד לאותו מועד, ובעלי הדירות יהיו רשאים להמשיך בביצוע הבניה בעצמם ו/או באמצעות יזם או קבלן אחר. במקרה זה ייערך חשבון של הסכומים המגיעים ליזם בגין העבודות שבוצעו עד למועד ביטול ההסכם בניכוי ההוצאות שנגרמו לדיירים ובניכוי פיצוי מוסכם בסך 30,000 ש"ח לכל דירה, והם ישולמו ליזם בתוך 30 יום ממועד התקשרות הדיירים עם יזם/קבלן אחר לשם ביצוע הפרויקט. הסעיפים דלעיל – כפופים לאישור הבנק המלווה.

על אף האמור לעיל, החל ממועד שיעבוד זכויותיו של היזם על פי הסכם זה לטובת הבנק המלווה, תהיה זכות הדיירים לביטול ההסכם ו/או הזכות לסלק את ידו של היזם ו/או הזכות להשלים את העבודות באמצעות יזם/קבלן אחר - כפופה להסכמה בכתב של הבנק המלווה, ולאמור במסמכי השעבוד.

21.9 אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הוראות כל דין.

21.10 על אף האמור בסעיף זה, יובהר כי האמור במסמכי הליווי הבנקאי ובערבות דירות התמורה יגבר על כל המפורט בסעיף זה והתרופות לדיירים יהיו בהתאם למסמכי הליווי וערבות דירות התמורה בלבד.

22. העברת זכויות

22.1 בכפוף לאמור להלן בסעיף זה, היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד לכל צד ג' ו/או לאחר ו/או לאחרים ו/או לכל גוף משפטי אחר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה במישרין ו/או בעקיפין, בכל הקשור והנוגע לביצוע הפרויקט והשלמתו. לעניין זה, תחשב גם העברת זכויות בחברת היזם כהעברת זכויות על פי הסכם זה. מובהר כי אין הכוונה להעברת זכויות בתוך חברת היזם בין בעלי המניות לבין עצמם או בני משפחתם.

למרות האמור לעיל, כל פעולה המותרת ליזם כמפורט בהסכם זה, ובכלל זה/בנוסף לכך הפעולות המנויות להלן, לא תיחשבנה כהפרת סעיף זה:

22.1.1 שעבוד זכויות היזם לבנק או חברת ביטוח גדולה ומוכרת בישראל המלווה לצורך ביצוע הסכם זה ו/או בהתאם להוראותיו.

22.1.2 מכירת דירות היזם לצדדים שלישיים.

22.1.3 העברת זכויות ו/או מניות ביזם ו/או בתאגיד המחזיק בזכויות ביזם, ובלבד שבעלי הזכויות ו/או המניות הנוכחיים ביזם ו/או בתאגיד המחזיק בזכויות ביזם יוסיפו להחזיק בלפחות 51% מהזכויות ו/או המניות ביזם ו/או

בתאגיד המחזיק בזכויות היזם (לפי העניין), לא תחשב להעברת זכויות, וכן תותר העברת זכויות לכל תאגיד בשליטה מלאה ביזם או לתאגיד הנשלט על ידי בעלי השליטה ביזם או לתאגיד הנשלט על ידי היזם, ובלבד שהדיירים לא יחויבו במס כלשהו בשל כך וכן בתנאי כי תמשיך לחול ערבות היזם.

22.2 הדיירים יהיו רשאים להעביר (לרבות בדרך של מכירה) את זכויותיהם בדירת התמורה בדירה הקיימת ו/או את זכויותיהם על פי הסכם זה לכל אחר עד למשכון הזכויות ע"י הבנק המלווה ובכפוף לאישורו, בכפוף לכך שהנעבר יחתום על הסכם בנוסח זהה להסכם זה, ללא כל סייג, תוך הבהרה כי ההעברה המכירה הנ"ל תהיה בכפוף לזכויות היזם ולהתחייבויות הדיירים שבהסכם זה, וכן בכפוף לחתימת הנעבר על יפויי הכוח וכל יתר המסמכים הנדרשים בהתאם להוראות הסכם זה, בנוסח שיועבר מראש ע"י עוה"ד למען הסר ספק : לגבי הערבות הבנקאית של הבעלים המוכר במקרה של מכירה – הבעלים יפעל לפי הוראות הבנק המלווה.

22.3 במקרה של מכירת זכויות מי מהבעלים לצד שלישי כלשהו, בכל שלב ובכל מקרה, היזם לא יישא במס השבח בגין עסקת מכר זו ו/או בכל עלות נוספת מעבר למה שהתחייב לה בעסקה המקורית.

22.4 למען הסר ספק, זכויות דייר המוכר את דירת התמורה לא יירשמו על שם הנעבר אלא תירשם לטובתו הערת אזהרה בלבד ואף זאת אך ורק בכפוף להסכמת הבנק המלווה. כן מובהר, כי כל התשלומים (ובפרט המיסים) שיהיו כרוכים או קשורים להעברת זכויות כאמור לעיל יחולו על הדייר הרלוונטי ו/או רוכש הדירה ממנו, והם בלבד, והיזם לא יישא, כמובן, בכל תשלום (ובפרט בכל מס) בקשר עם מכירה כאמור

23. ייצוג משפטי

23.1 הדיירים מצהירים בזאת כי ידוע להם שמשדד עו"ד שגיב מייצג אך ורק את היזם בעסקה מושא הסכם זה, ואילו הדיירים מיוצגים בעסקה זו על-ידי משרד עוה"ד חי בר-אל, אילן יונש ושות'. עם זאת מובהר, כי היזם מתחייב לשאת ולשלם את שכר טרחתו של ב"כ הדיירים, בהתאם לסכומים ולמועדי התשלום הנקובים בהסדר שכר הטרחה המצ"ב להסכם זה כנספח ט'.

23.2 על אף האמור בסעיף 23.1 לעיל, מוסכם כי ב"כ היזם ו/או יועצי מס אחרים מטעמו יטפלו בדיווח על העסקה לרשויות המס, גם בשם הדיירים, וכן בביצוע פעולות רישום הבניין החדש כבית משותף בהתאם להוראות הסכם זה.

24. מינוי נציגות הדיירים וקבלת החלטות על ידי הדיירים

24.1 בעלי הדירות מסכימים בזאת למנות את ה"ה (לעיל ולהלן: "הנציגות" או "נציגות הדיירים") כנציגיהם המחייבים לצורך כל דבר ועניין בכל הקשור להסכם זה ולביצוע האמור בו.

24.2 מוסכם על הצדדים, כי כל הסכמה שתינתן בכתב ע"י הנציגות תחייב את כלל יחידי הדיירים. היזם מתחייב לשתף פעולה עם הנציגות ולמסור לה כל מידע שיידרש לצורך קיום חוזה זה. מובהר בזאת, כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי חוזה זה.

24.3 לא יהיה במינוי הנציגות כדי להטיל עליה אחריות כלשהי, לרבות חוזית, נזיקית או אחרת, ובכלל זה בקשר עם טיב ורמת הביצוע של העבודות, עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוי"ז ו/או בהתחייבויות אחרות שלו; ומובהר כי כל בעלי הדירות מוותרים באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי חברי הנציגות בנוגע לפעילותם במסגרת נציגות בעלי הדירות.

25. בוררות

25.1 בכל מקרה בו יתגלעו סכסוכים ו/או חילוקי דעות בין הצדדים בכל ענין הנוגע לכריתתו ו/או להפרתו ו/או לביצועו ו/או לפירושו ו/או לביטולו של חוזה זה ימסרו הצדדים את הסכסוך להכרעתו של בורר.

25.2 מוסכם כי הבורר יהיה בורר משפטן בהסכמת הצדדים (להלן: "**הבורר**"), ואם לא ימונה בתוך 14 ימים מפניית צד למשנהו – ימונה ע"י יו"ר לשכת עוה"ד במחוז תל-אביב.

25.3 הבורר יהיה רשאי ליתן צווי ביניים וסעדים זמניים אחרים. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים, ולנמק את הכרעתו ולשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים.

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

25.5 החלטות הבורר יהיו ניתנות לערעור בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 21א לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, והתוספות לחוק.

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

25.7 אין בעצם הפניה לבורר ו/או בניהול הליכים בפניו כדי להוות עילה לארכה כלשהי בלוח הזמנים ו/או במועד להשלמת העבודות זולת אם וככל שיורה הבורר אחרת.

25.8 היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות טכניים ו/או הנדסיים, בכל דבר הכרוך בביצוע העבודות עפ"י חוזה זה ו/או ההתאמה לתכניות ולמפרט, יפנו הצדדים את ההכרעה בעניין לפוסק שיוסכם בין היזם לבין מפקח הדיירים (להלן: "**הפוסק**") ובהיעדר הסכמה ימונה מהנדס אחר, על ידי יו"ר לשכת המהנדסים בישראל. הכרעת הפוסק תהיה סופית.

הפוסק יפעל כמומחה וכמכריע ולא כבורר והכרעתו תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור.

הצדדים מצהירים ומתחייבים לפעול בזריזות וביעילות על מנת לאפשר לפוסק להכריע בכל מחלוקת, ככל שתתגלע, במהירות והם מורים בזאת לפוסק, באופן בלתי חוזר, להכריע בכל עניין שיובא בפניו באופן כאמור.

25.9 בהעדר הסכמה בין הצדדים אם מחלוקת מסוימת היא בתחום סמכותו של הפוסק אם לאו, מוסכם, כי הצדדים יעבירו להכרעת הבורר, כהגדרתו לעיל, את ההכרעה בשאלה זו והכרעתו זו של הבורר תחייב את הצדדים.

25.10 מובהר כי אין בעצם הפניה לפוסק ו/או בניהול הליכים לפניו כדי להוות עילה לארכה כלשהי בלוח הזמנים ו/או במועד להשלמת העבודות, זולת אם וככל שיורה הפוסק אחרת.

25.11 היזם ישא בהוצאות ההליך בפני הבורר או הפוסק וזאת עד למתן פסק דין שם גם יקבע עניין ההוצאות, בשימת לב לחובתו של היזם לשאת בכל העלויות הקשורות בהוצאת הסכם זה אל הפועל.

26. שונות

26.1 הסכם זה ונספחיו משקפים וממציים את כל ומלוא ההסכמות בין הצדדים ולא יהיה תוקף לסיכומים, מסמכים, הבנות, כתבי הסכמה, מצגים וכיוצ"ב (אם וככל שהיו), וכן כל חומר אחר שהוא, אשר הוחלפו בין הצדדים או מטעמם לפני החתימה על הסכם זה, ויראו את כל אלה כבטלים.

26.2 בכפוף להוראות סעיף 26.1 לעיל, לא יהיה תוקף לכל תיקון או שינוי מהוראות הסכם זה אלא אם ייערך בכתב ויחתם ע"י הצדדים להסכם.

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

26.4 הצדדים מתחייבים לנקוט כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולנהוג בתום לב זה כלפי משנהו לצורך מילוי התחייבויותיהם על-פי הסכם זה ולצורך מימושו של ההסכם.

26.5 בכפוף לאמור בסעיף 25.1 לעיל, לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל-אביב תהיה הסמכות הייחודית והבלעדית לדון בכל עניין הקשור ו/או נובע מהסכם זה.

26.6 כל הודעה שתישלח מצד למשנהו עפ"י הכתובות המופיעות במבוא להסכם זה (או לכתובת אחרת עליה הודיע צד למשנהו בכתב) תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בחלוף 3 ימים מיום שליחתה בדואר רשום, ואם נמסרה ביד - ביום המסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רשימת הדיירים

זמנהוף 29

דירה	שם	תעודת זהות	תאריך	חתימה
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

זמנהוף 31

דירה	שם	תעודת זהות	תאריך	חתימה
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי התייצבו בפני ה"ה המפורטים ברשימה לעיל, ולאחר שזיהיתי אותם על פי מספרי הזהות שלהם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע, את ההסכם שעליו הם חתומים ואת התוצאות המשפטיות הנובעות מכך, ולאחר ששוכנעתי שכל אלה הובנו להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

עו"ד ,

תאריך

חתימת היזם

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, המשמש כעו"ד של שמי התחדשות עירונית בע"מ חפ/512879719 (להלן: "היזם"), מאשר כי מורשי החתימה המחייבים של היזם לצורך החתימה על הסכם זה הם _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, וכי הנ"ל חתמו על הסכם זה בפניי, בהתאם להחלטה בת-תוקף של היזם.

עו"ד ,

תאריך