

הסכם פינוי בינוי

שנחתם בין הצדדים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2021

בין:

ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386

ע"י מנהליה ומורשי החתימה ה"ה _____

שכתובתה: הגן הטכנולוגי מלחה ירושלים [אגודת הפועל ספורט 2 ירושלים]

(להלן: "השותפות")

מצד אחד

לבין:

בעלי הזכויות בכל הדירות בבניין

ברחוב ברזיל 14 קריית יובל, ירושלים

כמפורט ברשימה המצורפת להסכם זה **כנספח א'**

שכתובתם כמפורט בנספח א'

(להלן: "הדיירים" או "הבעלים")

מצד שני

הואיל

וכל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי הינו הבעלים הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים של דירת מגורים לרבות החלקים ברכוש הצמודים לה, הנמצאת בבניין ברח' ברזיל 14, בשכונת קריית יובל בירושלים, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 30407 (להלן: "החלקה" או "המקרקעין"), הכול כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצ"ב **כנספח ב'** להסכם זה (להלן: "נסח המקרקעין");

והואיל

והבניין שנבנה ברחוב ברזיל 14, בירושלים הבנוי על החלקה כולל, עפ"י נסח הטאבו 30 יחידות מגורים. כל אחת מדירות הדיירים כמפורט בנסח המקרקעין וחלקה היחסי ברכוש המשותף תיקרא להלן: "הדירה הנוכחית" ו/או "היחידה הנוכחית";

והואיל

וכל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, ביחס לדירתו, כי הינו בעל זכות החזקה הבלעדית בדירה הנוכחית ו/או הזכאי להחזיק בה, בין בעצמו ובין באמצעות שוכר לפי הסכם שכירות בלתי מוגנת, וכי הדירה הנוכחית חופשית מכל שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהוא, למעט אלו המפורטים בנסח המקרקעין המצורף **כנספח ב'** לחוזה זה;

והואיל:

והשותפות מעוניינת ליזום, לקדם, לבנות ולהקים את הפרויקט (כהגדרתו להלן), בקשר עם המתחם והכל בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל:

ובהסתמך על בדיקות שביצעה השותפות, הודיעה השותפות לבעלים כי היא מעוניינת להתקשר עמם בעסקה מסוג פינוי-בינוי, לפיה ימכור כל אחד מיחיד הבעלים את מלוא זכויותיו בדירה הנוכחית לשותפות, יפנה אותה וימסור אותה לשותפות, ובתמורה השותפות, תבנה ותמסור לבעלים את הדירה החדשה, לרבות כל התחייבויותיו, והכל בהתאם להוראות הסכם זה, במסגרת עסקת פינוי-בינוי, שתהא כפופה ומותנית באישורה של התב"ע החדשה כהגדרתה להלן ובכלל התנאים המתלים הקבועים בהסכם זה להלן;

והואיל:

והשותפות מצהירה כי בדקה את העסקה ומצאה אותה לשביעות רצונה וכי יש בידי בעלי השליטה בה את הידע המקצועי, האמצעים והמשאבים, הכלים, הניסיון והיכולת הדרושים ליזום, לתכנן ולביצוע הפרויקט כהגדרתו להלן, נשוא הסכם זה

ולקיום התחייבויותיה, בכפוף לקיום התנאים המתלים, כאמור בהסכם זה במלואן ובמועדן, כמפורט בין היתר בסעיף 7 להלן, השותפות מתחייבת לבנות את הפרויקט באמצעות קבלן רשום בפנקס הקבלנים המורשה על פי סיווגו לבצע העבודות נשוא הסכם זה אשר יהיה לו הידע המקצועי, הניסיון המומחיות והכישורים לביצועו וכי עומדים לרשותו כל האמצעים הדרושים לכך ;

והואיל:

והשותפות הסכימה לקחת על עצמה ועל חשבונה את מלוא הטיפול הכרוך בתכנונו ובהוצאתו לפועל של הפרויקט, כהגדרתו להלן, עד להשלמתו ברישום בלשכת רישום המקרקעין כמפורט בהסכם זה, לרבות אישור התכנית אשר תחול על המקרקעין, כהגדרתם להלן, אצל הרשויות השונות, לרבות העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית (כהגדרתן להלן), הגשת תכניות הבניה, קבלת היתר בניה וביצוע העבודות, תוך תשלום מלוא ההוצאות, המיסים, האגרות, ההיטלים והעלויות הכרוכות בכך, ומבלי שתידרש כל התחייבות, השתתפות בעלויות או הוצאה לרבות כספית מצד הבעלים, בכפוף להצהרות הבעלים ולמעט כאלה שהוטלו עליהם במפורש בהסכם זה, ככל שהוטלו, והכול בכפוף לאמור בהסכם זה ;

והואיל:

והשותפות הציעה לדיירים להתקשר עמה בעסקה מסוג פינוי בינוי – לפיה השותפות תפעל לאישורה של תכנית בניין עיר חדשה שתחול על החלקה בסמכות וועדה מחוזית, אשר במסגרתה יתווספו זכויות בנייה למקרקעין מכוחן תבנה השותפות בניינים למגורים על החלקה ותקצה בהם לדיירים דירות חדשות במקום הדירות הנוכחיות, הכל על חשבונה וכמפורט בהסכם זה להלן ;

והואיל

והיזם מצהיר כי בכוונתו לקדם את הכרזת הפרויקט כהגדרתו להלן כפרויקט "פינוי בינוי" באמצעות "מסלול מיסוי", הכל בהתאם להוראות פרק חמישי 4: פינוי ובינוי לחוק מיסוי מקרקעין אשר אישור על כך יצורף כנספח להסכם זה, לאחר שיתקבל. היזם מצהיר כי התקבלה החלטה מקדמית להכרזה על המתחם כפינוי בינוי במסלול מיסוי ביום 02.07.19 מצ"ב ההחלטה המקדמית מצורפת **כנספח כד'** להסכם זה ;

והואיל:

והבעלים מעוניינים להתקשר עם השותפות בהסכם זה כאמור ;

והואיל

ובהסתמך על הצהרות הצדדים, ובכפוף לאישור התבי"ע החדשה כאמור לעיל והתקיימות יתר התנאים המתלים כהגדרתם להלן, הצדדים מעוניינים להתקשר בעסקה מסוג פינוי בינוי במסגרתה השותפות תפעל לאישור תבי"ע חדשה ולאחר מכן לקבלת היתר להריסת הבניין הקיים ולבניה של בניין/בניינים חדשים, כהגדרתם להלן, ובכפוף לקבלת ההיתרים הנ"ל, וליתר תנאי הסכם זה, הדיירים יפנו את הדירות הנוכחיות, הדירות הנוכחיות תיהרסנה, ובמקומן תבנה השותפות על המקרקעין את הבניינים החדשים כהגדרתם להלן. השותפות תמסור לכל אחד מהדיירים דירה חדשה, כהגדרתה להלן, בבניינים החדשים בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו. כנגד ובכפוף לבניית הדירות החדשות ומסירתן לדיירים בהתאם להוראות הסכם זה, מוכרים הדיירים לשותפות את כל זכויות הבנייה אשר תידרשנה לצורך מימוש הסכם זה ובתמורה להם תבנה השותפות עבור הדיירים את הדירות החדשות בבניינים החדשים וכן תפעל לרישום של היחידות החדשות על שם הדיירים בלשכת רישום המקרקעין ולנקיטת כל הפעולות הנדרשות, במישרין ובעקיפין, לתכנון, לרישוי, לבניית והשלמת העבודות והפרויקט בהתאם לתבי"ע החדשה כפרויקט פינוי בינוי כמשמעות מונח זה בכל דין ולרישום הבניין/הבניינים החדשים, והיחידות בהם בלשכת רישום המקרקעין, והכל בכפוף תנאי והוראות הסכם זה ולכל התחייבויות הצדדים בחוזה זה ;

והואיל:

ומוצהר ומוסכם כי כל בעלי הזכויות במתחם ו/או חליפיהם אשר יחתמו על הסכם זה בכל שלב שהוא, חותמים על ההתקשרות עם השותפות - וזאת אף אם חתמו חלק מבעלי הזכויות על העתקי חוזים נפרדים ו/או במועדים שונים (וזאת מבלי לפגוע מהוראות הדין והסכם זה בדבר שוויון ושקיפות) ;

והואיל:

והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את המוסכם ביניהם ;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות כמופיע לצדם :

- 1.1. **"החלקה"** או **"המקרקעין"** – חלקה 8 בגוש 30407 ברחוב ברזיל 14, בירושלים, עליה בנוי הבניין הקיים, כמפורט בנסח לשכת רישום המקרקעין המצורף **בנספח ב'** להסכם זה.
 - 1.2. **"הבניין הקיים"** – בנין מגורים בן 2 כניסות הבנוי על החלקה והרשום כבית משותף, ובו 30 יחידות מגורים סה"כ.
 - 1.3. **"הדירות הנוכחיות"** ו/או **"הדירות הקיימות"** – 30 דירות קיימות בבעלות של יחידים הדיירים (או בבעלות המדינה בניהול עמידר), כמפורט **בנספח א'** – לפי העניין.
 - 1.4. **"שטחי הדירות הנוכחיות"** – כמפורט ברשימה המצורפת **בנספח ד'**. רשימת שטחי הדירות כמפורט **בנספח ד'** נעשו לאחר מדידה מוסכמת, סופית ומוחלטת לעניין הסכם זה. השטח הנקוב ברשימה זו לצד כל דירה ודירה יהווה את "שטח הדירה" לכל דבר ועניין, לצורך קביעת הדירה החדשה של כל אחד מהדיירים והוא יקבע על בסיס מדידה שתבוצע על ידי מודד מוסמך על פי שיטת המדידה הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשע"ה – 2015.
 - 1.5. **"הדיירים"** – הבעלים הרשומים בלשכת הרישום כבעלי הזכויות בדירות הנוכחיות ו/או הזכאים להירשם בלשכת הרישום כבעלים של הדירות הנוכחיות בכל אחד מהבניינים הקיימים.
 - 1.6. **"העירייה"** – עיריית ירושלים.
 - 1.7. **"הוועדה המקומית"** – הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.
 - 1.8. **"הוועדה המחוזית"** – הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז ירושלים.
 - 1.10. **"התב"ע החדשה"** – תכנית מתאר מפורטת שתוכן על ידי השותפות, לאיחוד וחלוקה, ככל וידרש, של החלקה ולהגדלת זכויות הבנייה בהן, לשם בנייה של בניין אחד או שני (2) בנייני מגורים על החלקה, ואשר תכלול ביחס לחלקה זכויות לבנייה של מקסימום 120 דירות מגורים, כולל הדירות החדשות כהגדרתן להלן, בבניין החדש או בבניינים החדשים שייבנו, כאשר התב"ע החדשה תכלול שטחים עיקריים למגורים בשטח עיקרי (לא כולל ממ"ד) של לפחות 13,920 מ"ר. כמו כן תכלול התוכנית הוראות לעניין חניות, מחסנים, מרפסות, שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, מטלות ציבוריות, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, הכול בכפוף לדרישות ולתנאים של הרשויות המוסמכות ובכפוף לאמור בהסכם זה. התב"ע החדשה תאפשר את ביצוע ובניית הפרויקט, כך שבין היתר, ניתן יהא להרוס מכוחה את הבניין הקיים במקרקעין ולקבל מכוחה היתר בניה ולבנות מכוחה במקומו את הבניינים החדשים, לרבות את הדירות החדשות ואת דירות השותפות כהגדרתן לעיל. הגדרה זו כוללת גם כל תכנית מתאר חדשה ו/או נוספת שתאושר כדין ביחס לחלקה ואשר תעניק זכויות בניה נוספות על אלה המאושרות כיום, ואשר לא תפחתנה מסך כל הזכויות המפורטות לעיל אך לא יותר מבניה של 120 יח"ד כאמור לעיל.
- חרף כל הוראה אחרת בהסכם מוסכם, כי אם כתוצאה מדרישת הרשויות/או גורמים תכנוניים, התב"ע שתאושר לבסוף תתיר בנייה של פחות מ-13,920 מ"ר שטח עיקרי למגורים (לא כולל ממ"ד), וכתוצאה מכך יגרעו שטחים מדירות השותפות, ובכפוף להוראות ההסכם בקשר אליהם, אזי תהיה השותפות רשאית – על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי – למחול על אי התקיימות תנאי זה בלבד, לבצע את הפרויקט ולתת לדיירים את התמורות הקבועות בטבלה **בנספח ה'** ובמקרה שהשותפות תמסור על כך הודעה בכתב לדיירים תוך 30 ימים מיום מתן התוקף לתב"ע, יישאר ההסכם בתוקף, כאמור והתב"ע כפי שתאושר תהווה את התב"ע החדשה. ככל וכתוצאה מן הנסיבות האמורות יגרעו שטחים גם מהתמורות לדיירים כמפורט **בנספח ה'** תיתן על כך השותפות הודעה מסודרת לדיירים תוך פירוט סה"כ גריעת שטחים מדירת השותפות, וסה"כ גריעת שטחים מהדירות החדשות, הדיירים יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדי, אך לא חייבים, לתת הסכמתם לגריעה כאמור ורק באם ניתנה הסכמת הדיירים לגריעה זו ברוב של מעל 66% מהדיירים שחתמו על ההסכם עד למועד מתן ההודעה – יראו בתב"ע זו את התב"ע החדשה. לא הושגה הסכמת הדיירים בתוך 180 יום ממועד קבלת הודעת השותפות בכתב, הסכם זה יהא בטל ומבוטל מיסודו ויחולו הוראות סעיף 5.10 להלן בהתאמה.
- אם עפ"י התב"ע החדשה, כפי שתאושר בפועל, תאושרנה יותר מפי 4 יחידות דיור מהדירות הנוכחיות בשטח עיקרי כולל (לא כולל ממ"ד) של מעל 13,920 מ"ר למגורים (להלן: **"הזכויות הנוספות"**), בעלי הזכויות בדירות הנוכחיות שכלולות בתב"ע יקבלו 30% מהזכויות הנוספות, באופן של הגדלת שטחי דירותיהם החדשות. הזכויות הנוספות יחולקו בין הדיירים בהתאם

לחלקם היחסי בתמורה לה הם זכאים על פי חוזה זה, חלק אשר ייקבע על ידי השמאי. שווי הזכויות הנוספות כאמור לעיל ייקבע אף הוא על ידי שמאי במועד אישורן, תוך התייחסות לנושא היטל ההשבחה ככל ויחול באופן שאם יחול הוא יחול על הדיירים בהתאם לחלקם היחסי. במקרה כזה כל המיסים אשר יחולו על הדיירים, בגין הקבלת התמורה הנוספת לדיירים, אם יחולו, במקרה כאמור, ישולם על-ידי הדיירים בלבד. השותפות תהא זכאית ל- 70% מהזכויות הנוספות, ככל שתהיינה, באופן של הגדלת שטחי דירות השותפות ו/או מספר יחידות של דירות השותפות.

1.11 **"המפרט הטכני"** – המפרט הטכני על פיו תיבנינה הדירות החדשות וכל הצמוד להן אשר יצורף להסכם זה **בנספח ג'** לאחר עריכתו כמפורט להלן אשר יהיה מפרט המבוסס לכל הפחות על עיקרי המפרט המצורפים להסכם זה **בנספח ג'** ויהיה זהה ככל הניתן ובכל מקרה לא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני לפיו תיבנינה הדירות השותפות, למעט לגבי שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמו בתשלום ע"י רוכשי דירות של השותפות ויבוצעו ע"י השותפות ו/או מי מטעמה ולמעט שינויים ו/או תוספות שינתנו על ידי השותפות לדירת הפנטהאוז, מיני פנטהאוז ודירות הגן שתהיינה בפרויקט. למרות כל האמור לעיל ובכל מקרה, המפרט הטכני בדירות החדשות של הדיירים לא יפחת בפרטיו ורמתו מהמפרט הטכני המצ"ב **בנספח ג'** (להלן: **"עיקרי המפרט"**) ובתנאי כי שטח הדירות החדשות שטח עיקרי (כולל ממ"ד), הקומה, הכיוונים, פרטי החניות והמחסנים ויתר ההצמדות של הדירות החדשות לא יהיו שונים מהקבוע בהסכם זה. לפני חתימת הסכם בין השותפות לבין הקבלן המבצע ולאחר מועד אישור התב"ע החדשה, תמסור השותפות לדיירים את המפרט הטכני הסופי שלפיו היא מבצעת את בניית דירות השותפות והדירות החדשות ותפרט בו את השטחים כנדרש על פי הדין. בכל נושא בו יש תקן ישראלי רשמי, תבנה השותפות עפ"י התקן המחייב עפ"י הדין ועל פי המנגנון שיקבע במפרט הטכני. המפרט הטכני הסופי ותוכניות המכר כאמור יצורפו להסכם זה **בנספח ו'**.

1.12 **"הדירות החדשות"** – 30 דירות חדשות מתוך כלל היחידות שיבנו על ידי השותפות במסגרת הפרויקט שיבנה על החלקה וכל הצמוד אליהן בהתאם לתב"ע החדשה, הוראות הסכם זה ובהתאם למפרט הטכני, לרבות מרפסת סוכה, מחסן וחניה/חניות, וחלק יחסי של יחידת הדיור ברכוש המשותף של הבניינים החדשים, והכול בהתאם להוראות חוזה זה בכפוף לחלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות (30%) ככל שתהיינה, בהתאם להוראות סעיף 1.10 לעיל (כל אחת מיחידות הדיירים כמפורט לעיל הצמודותיה, והחלק היחסי ברכוש המשותף המיוחס ומוצמד לה תקרא להלן: **"הדירה החדשה"**). כל דירה חדשה שטחה יהא כקבוע **בנספח ה'** (לא פחות מ- 100 מ"ר בתוספת מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר אשר חלק ממנה אשר לא יפחת מ- 4 מ"ר ישמש למטרת סוכה בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות על פי תקן 21) והיא תמוקם בקומה אחת עד 3 (שלוש) קומות גבוה יותר מקומת דירתו הנוכחית ואשר כיוון החזית של הדירה החדשה יהיה זהה לכיוון חזית הדירה הנוכחית.

מוסכם כי בבניין יהיו לפחות 10 קומות של מרפסות סוכה [לא כולל דירות "כלואות"] כאשר במניין הקומות לא ימנו דירות גן ו/או גג/פנטהאוז.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל ובעקבות החלטת הרשויות המוסמכות יפחת מספר המטרים העיקריים למגורים בפרויקט מהמינימום הקבוע בסעיף 1.10 לעיל וכתוצאה מכך שתוספת המטרים לכל יחידה חדשה תהיה בסך של 25 מ"ר בלבד (להלן: **"שטח הדירה המופחת"**), וזאת על אף ולאחר שהשותפות פעלה בשקידה ראויה לשינוי החלטת הרשויות המוסמכות – ללא הליך של ערר או פניה לבית משפט לעניינים מנהליים- האמורה ולקבלת תוספת של 25 מ"ר לכל אחת מהדירות החדשות והודיעה על שטח הדירה המופחת לדיירים בכתב לא יאוחר מ- 30 ימים לאחר קבלת החלטת הרשויות המוסמכות בנדון ובנוסף הציגה לדיירים אסמכתאות לפעילותה כאמור, אזי כל אחד מהדיירים יהא זכאי לקבלת תמורה נוספת בשווי כפי שיקבע על ידי השמאי הבנק אשר יערוך את הדו"ח 0, מהשותפות כפיצוי בגין שטח הדירה המופחת (להלן: **"התמורה הנוספת"**) ובלבד שרווחיות הפרויקט לא תפחת מ- 18% על פי דוח שמאי הבנק המלווה. התמורה הנוספת תשולם על ידי השותפות, לרבות המיסוי בגינה ככל שיחול על הדיירים, בדרך של "שדרוג" באחת מהאפשרויות הבאות: תוספת מקום חניה ו/או מחסן ו/או שדרוג בקומת הדירה החדשה ובהעדר אפשרות, אזי באמצעות מתן שדרוגים ותוספות למפרט הטכני בשווי כפי שיקבע על ידי שמאי כהגדרתו להלן והכל על פי בחירתו ושיקול דעתו הבלעדי של כל אחד מיחיד הדיירים, והוראות הסכם זה יחולו בהתאמה על שטח הדירה המופחת.

לכל דירה חדשה תוצמד לפחות חניה מקורה אחת במרתף החניה-במיקום שיקבע בהתאם להוראות סעיף 8 להלן. וכן יוצמד לכל דירה מחסן אחד בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר עם נקודת מאור ושקע חשמל.

יודגש, שהחניה בדירות החדשות תהיינה חניות קונבנציונאליות בלבד (ולא במסגרת מתקני חנייה רובוטיים ו/או מכפילי חנייה), ומובהר כי כל חניית יחיד בעלים תהיה חנייה עצמאית ולא חניה עוקבת. ככל שתהיינה גם חניות שאינן קונבנציונאליות (כגון מתקני חנייה רובוטיים ו/או מכפילי חניה) הרי שמבלי לפגוע בקביעה ולפיה הבעלים יקבלו חניות קונבנציונאליות בלבד, מוסכם כדלקמן: תחזוקת החניות תוטל על כלל בעלי הדירות בבניין, לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף, והוראות מתאימות תירשמה בתקנון המוסכם עם תיקון צו רישום הבית המשותף, ואולם מובהר ומוסכם לעניין זה (כך יכתב גם בתקנון המוסכם של הבית המשותף) כי הבעלים לא ישתתפו בתשלומי התיקונים והתחזוקה של מכפילי החנייה וחניות רובטיות (אם וככל שיותקנו), וכן כי השותפות תתקין שעון חשמל נפרד למכפילי החנייה ולחניות הרובטיות כך שהבעלים לא ישתתפו גם בתשלומי החשמל בגין מתקנים אלו, אלא אם הדבר לא יאושר ע"י חברת החשמל שאז צריכת החשמל תהא על חשבון הצריכה הציבורית. **"שטח הדירה החדשה"** – שטח היחידה שתיבנה עבור הדירי בפריקט על פי הסכם זה אשר יימדד ויחושב על ידי מודד מוסמך בהתאם לשיטת חישוב (לרבות הסטיות המותרות שתימדדנה לפי שיטת החישוב) הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשע"ה – 2015 (לעיל ולהלן: **"צו המכר דירות"**) כולל ממ"ד. שטח המחסן, החניות ומרפסת שמש שחלקה בשטח של לפחות 4 מ"ר תשמש כמרפסת סוכה (להלן: **"מרפסת שמש"**) אינם כלולים בהגדרת שטח הדירה כאמור לעיל, הכל בהתאמה לצו המכר (דירות) ולסטיות המותרות שם. מרפסת שמש לצורך האמור בהסכם זה - כהגדרתה בצו המכר (דירות).

"דירות השותפות" או **"דירות היזם"** – כל דירות המגורים שייבנו על החלקה על פי התב"ע החדשה ובמסגרת הפרויקט והחלק היחסי ברכוש המשותף שיוצמד ליחידות הנ"ל לרבות בזכויות הבנייה הנוספות, ככל שתהיינה, בהתאם להוראות סעיף 1.10 לעיל, והכול למעט הדירות החדשות של כל הדיירים והצמדותיה כהגדרתן ולמעט שטחים ציבוריים ו/או שטחים שהופקעו כדין ולמעט זכויות שהוקצו לדיירים במקרקעין על פי חוזה זה ולמעט זכויות בנייה עתידיות, כהגדרתן בהסכם זה, אשר יוצמדו לכל אחת מהדירות בבניינים החדשים בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. ביחס לשטחי המסחר מוסכם, כי לא יותר בשטחי המסחר פעילות בשבתות ובחגי ישראל וכן לא יותר כל שימוש אשר לא יקבל את אישור היחידה לאיכות הסביבה לאור היות שטח המסחר באזור מגורים ו/או לא יותקנו כל האמצעים שידרשו על ידי הרשויות לשם מתן רישיון עסק. היתרים ורישוי על פי הנחיות יחידת איכות הסביבה של העיריה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי לא יותרו שימושים מסוג, ברים, פאבים, מסעדות, אולם אירועים ומשרדים.

1.14 השותפות מתחייבת לכלול הוראה מעין זו בהסכמי המכר ובתקנון הבית המשותף ואשר יצטרכו רוב של 75% מכלל בעלי הדירות במתחם לצורך שינוי.

1.15 **"הפרויקט"** – פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי שאותו תבצע השותפות על פי הסכם זה ועל פי התב"ע החדשה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, במסגרתו יפנו הדיירים את דירותיהם הנוכחיות מכל מחזיק ו/או חפץ, השותפות תהרוס את הבניינים הקיימים, ובמקומם תבנה השותפות באמצעות הקבלן המבצע כהגדרתו להלן את הבניינים חדשים בהתאם לתב"ע החדשה ולהיתר בנייה כדין ומתוך הבניינים שייבנו ע"י השותפות תימסרנה לדיירים הדירות החדשות בהתאם להוראות הסכם זה ולמפרט הטכני ולתוכניות, לדיירים תינתן תקופת אחריות ובדק כמתחייב מכוח חוק המכר (דירות) ובהתאם להוראות הסכם זה וכן תפעל השותפות לרישום של היחידות החדשות על שם הדיירים, ונקיטת כל הפעולות הנדרשות, במישרין ובעקיפין, לתכנון, רישוי, בניית והשלמת העבודות והפרויקט בהתאם לתב"ע החדשה והוראות הרשויות המוסמכות כפרויקט פינוי בינוי כמשמעות מונח זה בכל דין וכן כל התחייבויות הצדדים על פי הסכם זה לרבות התחייבויות הדיירים להעביר לשותפות את כל הזכויות הדרושות לצורך מימוש הסכם זה. כלל מערכות האינסטלציה, מים, שעוני מים, מעליות, וחשמל / אלקטרוניקה (להלן: **"המערכות"**) בבניין לרבות במרחב הציבורי יהיו מאושרים לשבת ע"י המכון הטכנולוגי של הרב הלפרין, ובאין פתרון באותה העת, היזם יטמיע המערכות בהתאם לאישור הרב וידר שליט"א אשר יפסוק בהתאם לפתרון הלכתי שיהיה קיים אותה העת על ידי מכון מוסמך הלכתי בנושא ואשר יאפשר באותה העת ביצוע הבנייה בפועל. מוסכם כי ככל ובפרק הזמן שלאחר מועד הטמעת המערכות ועד לתום שנת הבדק לבניין יהיה הכשר מתאים של המכון הטכנולוגי של הרב הלפרין אזי היזם יפעל להטמיע הדרוש לשם קבלת ההכשר ובלבד שהדבר יתאפשר מבחינה הנדסית, ובלבד כי המדובר הוא רק בהחלפת חלקים במערכת עצמה וכדי שאינו מצריך בנייה וכיו"ב. כמו"כ מוסכם כי סעיף זה הינו סעיף יסודי וכי יגבר על כל הוראה אחרת לרבות על הנספח הטכני.

1.16 **"הבניינים החדשים"** – בניין אחד או שני (2) בנייני מגורים חדשים שייבנו על ידי השותפות על החלקה בהתאם לתב"ע החדשה, הוראות הסכם זה ובהתאם להיתרי בניה כדין ויכללו את הדירות החדשות.

- 1.17. **"התנאים המתלים"** – כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 1.18. **"המועד הקובע"** – המועד בו ייחתם הסכם זה על ידי 50% מהדיירים אשר הינם בעלי הזכויות בלפחות 60% מהרכוש המשותף.
- 1.19. **"נציגות הדיירים"** – גוף שנבחר ע"י הדיירים, והמונה 2 אנשים : כהן אליהו וברגר שמואל.
- 1.20. **"השמאי"** – שמאי מקרקעין בעל שם בתחום, מוסמך על פי דין, שימונה על ידי השותפות בשיתוף נציגות הדיירים ובהיעדר הסכמה בדבר זהות השמאי ימונה לפי בקשת השותפות ו/או נציגות הדיירים על ידי יו"ר אגודת השמאים בישראל. שכרו של השמאי ישולם על ידי השותפות, בשיעור כפי שיוסכם בין השמאי לשותפות.
- 1.21. **"המפקח"** – מהנדס בעל ניסיון בפיקוח על פרויקטים דוגמת הפרויקט נשוא הסכם זה, ובעל כישורים מתאימים שימונה ע"י השותפות ועל חשבונה לצורך פיקוח על הפרויקט.
- 1.22. **"מפקח הבניה מטעם הדיירים"** – אליהו לאב – האחים לאב בע"מ או גורם מקצועי אחר שיבחר על ידי הדיירים, אשר ישמש כמפקח מקצועי מטעם הדיירים, לצורך פיקוח מטעמם על ביצוע בניית הפרויקט ובכללו בניית הדירות החדשות, ובין היתר התאמתם לתוכניות, למפרט הטכני, ולהסכם זה, בלי שיהיה בסמכותו ליתן הנחיות לשותפות אלא אך ורק ליתן דוחות והודעות. המפקח יחוב בחובת אחריות כלפי כל הדיירים, והוא ילווה את הדיירים החל משלב הכנת המפרט הטכני בהסכם ועד למסירת הדירות החדשות. שכרו של המפקח ישולם ע"י השותפות כפי שיוסכם ביניהם. מובהר כי אין במינוי המפקח מטעם הדיירים ו/או באי מינוי כדי לגרוע מהתחייבויות השותפות ו/או להטיל על הדיירים ו/או נציגות הדיירים אחריות חוזית ו/או נזיקית ו/או אחריות לטיב, איכות, ורמת הביצוע של הפרויקט ו/או איכות עבודות והבניה ב נזיקית ו/או אחרת לרבות, אחריות לטיב ורמת הביצוע של העבודות ו/או איכות הבניה. המפקח מטעם הבעלים יהיה זכאי לבקש לקבל מהיזם או מהקבלן, לעיונו את כל המידע הרלוונטי לשם מילוי תפקידו כמפורט בהסכם **נספח כג'**.
- 1.23. **"הפוסק"** – מהנדס בנייה בכיר בעל ניסיון של מעל 10 שנים בפיקוח על פרויקטים מסוג ובהיקף הפרויקט נשוא הסכם זה, אשר זהותו תיקבע בהסכמת השותפות ונציגות הדיירים, ובהיעדר הסכמה בדבר זהות הפוסק ימונה, לפי בקשת השותפות ו/או נציגות הדיירים, על ידי יו"ר אגודת האינג'ינרים והארכיטקטים בישראל, שיתבקש למנות כפוסק מהנדס בניין, בכיר בעל ניסיון של 10 שנים לפחות, העוסק בפיקוח על פרויקטים של בנייה מסוג ובהיקף הפרויקט נשוא הסכם זה ואשר לא עבד בעבר אצל השותפות.
- 1.24. **"האדריכל"** – אדריכל ביטמן בן צור אדריכלים, שיבחר על ידי השותפות.
- 1.25. **"הקבלן המבצע"** – קבלן רשום כחוק בפנקס הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט – 1969 בעל ידע וניסיון רלוואנטיים ומוכחים ואשר לפחות בעל סיווג של ג 5 לא מוגבל, , שייבחר ע"י השותפות ויבצע את עבודות הבנייה של הפרויקט כקבלן ראשי (לרבות הזכות למנות קבלני משנה כרצונו), ואשר יהא בסיווג מתאים על פי הדין לביצוע העבודות המוטלות עליו בקשר עם הפרויקט על פי כל דין שיהיה בתוקף בעת ביצוע הפרויקט. . בטרם תבחר השותפות קבלן, תציג השותפות את הקבלנים שנבחרו על ידה להתמודד לביצוע עבודות בניית הפרויקט לנציגות הדיירים ולב"כ הדיירים, ותינתן להם אפשרות להודיע בתוך 10 ימי עסקים, מיום קבלת רשימת פרטי הקבלנים על התנגדות למינוי של מי מהקבלנים המוצעים וזאת מטעמים סבירים בלבד. בכל מקרה, השותפות תודיע לנציגות הדיירים וב"כ הדיירים על בחירת זהות הקבלן המבצע שנבחר על ידה, לאחר ובסמוך לחתימה על הסכם עם הקבלן המבצע.
- 1.26. **"עורכי הדין של הדיירים"** – משרד עורכי הדין מושקוביץ ושות' מרח' הרב קוק 8 ירושלים.
- 1.27. **"עורכי הדין של השותפות"** – משרד עו"ד רונן אשר מרח' אחד העם 35 תל אביב ביחד ובשותפות עם משרד עו"ד יגאל ארנון מרח' הלל 31 ירושלים.
- 1.28. **"חוק המקרקעין"** – חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על תוספותיו והתקנות מכוחו.
- 1.29. **"חוק המכר (דירות)"** – חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו.

- 1.30. **"חוק מיסוי מקרקעין"** - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.
- 1.31. **"העבודות"** - כל העבודות, מכל מין וסוג, שתידרשנה לצורך תכנון, הקמת ובניית והשלמת הפרויקט במקרקעין, ובכלל זה, בנית והקמת והשלמת הדירות החדשות, כאמור בהסכם זה;
- 1.30. **"השלמת העבודות"** - השלמת בניית הבניינים החדשים, הדירות החדשות, כשהדירות החדשות בנויות בהתאם למפרט הטכני ולתוכניות, ראויות לשימוש למגורים, לרבות קבלת תעודת גמר כאמור בחלק ט' לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו - 2016 (להלן: **"תעודת הגמר"**), בהתאם להוראות חוזה זה וקיום כל התנאים הבאים במצטבר: (1) חיבורן של היחידות החדשות בפועל למערכות החשמל, הביוב, המים, הגז והטלפון (בכפוף לחתימת הדייר על הסכמים עם הגופים המתאימים, ככל ויידרש); וכן (2) כל מערכות הבניינים החדשים והיחידות החדשות, ובכלל זה, המים החשמל והביוב, פועלות ותקינות לרבות לפחות מעלית אחת פועלת כסדרה בכל בניין; (3) ניקוי ראשוני של המקרקעין וסביבתו כאשר כל המתקנים והחומרים המיועדים סולקו. לא יתקיים איזה משלושת התנאים הנ"ל, אזי, לא יחשב הדבר כסיום הבניה ביחידות החדשות והדיירים באישור מפקח הדיירים יהיו רשאים שלא לקבל את היחידות החדשות. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת שהשותפות תחשב כמי שהשלימה את העבודות גם אם במועד השלמת העבודות תוותרנה לביצוע עבודות פיתוח בתחום הפרויקט, עבודות גמר בדירות שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרו לרוכשיהן ו/או דירות חדשות שדיירים ביקשו בהם שינויים תוך הסכמה על דחיית יום המסירה, לרבות הפעלת יתר המעלות ובלבד שביצוע עבודות אלו (למעט עבודות גמר בדירות שטרם נמכרו ו/או טרם נמסרו יסתיים בתוך 12 (שנים עשר) חודשים ממועד השלמת העבודות, לכל המאוחר.
- 1.31. **"רכוש משותף"** - כל חלקי המבנה בבית המשותף למעט החלקים הרשומים כדירות (כמשמעות מונח זה בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969) והצמדה כהגדרת מונח זה בסעיף 1.33 להלן, ולרבות הקרקע, הגגות, הגינות, הקירות החיצוניים שלא הוצמדו לדירות הנוכחיות החדשות ו/או לדירות השותפות, לרבות המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים, מקומות חנייה בלתי מסומנים לשימוש חופשי של באי יחידות בבית, חדרי אשפה, חדרי אופנים ו/או עגלות, וכיוצא באלה חלקי מבנה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם.
- 1.32. **"זכויות בניה עתידיות"** - זכויות בנייה שיאושרו לאחר אישור התב"ע החדשה, וכן זכויות בניה קיימות ככל שלא נוצלו על ידי השותפות לצורך הפרויקט. זכויות הבנייה העתידיות יהיו חלק מהרכוש המשותף, ו/או על פי הצמדה שתיקבע במועד הקניית הזכויות.
- 1.33. **"הצמדה"** - הצמדה מיוחדת על פי הוראות חוק המקרקעין של חלקים מסוימים מכל אחד מהבניינים החדשים למי מיחידות אותו בניין, בכפוף להוראות חוק המכר (דירות), אלא אם כן נקבע אחרת במפורש בהסכם זה וכמפורט במפרט הטכני של כל דירה חדשה של הדיירים בעניין ההצמדות.
- 1.34. **"חלק יחסי ברכוש המשותף"** - חלק המהווה את היחס שבין שטח הרצפה של כל יחידה ללא הצמדה בהתאם לתשריט המודד לשטח הרצפה של יתר היחידות ללא הצמדות בבית המשותף.
- 1.35. **"הבנק המלווה"** - בנק ו/או חברת ביטוח אשר יעניק לשותפות ליווי פיננסי לבנייה על המקרקעין וינפיק את הערבויות הבנקאיות לדיירים כמפורט בסעיף 19 להלן וכן את ערבות הבדק וערבות המיסים כמפורט בהסכם זה להלן.
- 1.36. **"יחיד דיירים"** - כל מי שהינו בעל זכויות בעלות בדירה אחת נוכחית לפחות, בין אם זכויותיו רשומות בלשכת רישום המקרקעין ובין אם הוא זכאי להירשם כבעלים של דירתו.
- 1.37. **"החברה המנהלת"** או **"עמידר"** - עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ.
- 1.38. **"דיירי הדיור הציבורי"** - יחיד דיירים המתגוררים בדירות הדיור הציבורי מטעם החברה המנהלת.
- 1.38. **"ערבות חוק המכר"** - ערבות בנקאית על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה- 1974 לטובת הדיירים בסכום שישקף את שווי כל אחת מהיחידות החדשות שתיבניה, כפי שייקבע על ידי השמאי הבנק ובהתאם לדוח "0", ובנוסף על פי חוק המכר ובהתאמה להוראות חוזה זה כשהיא צמודה למדד תשומות הבניה החל ממועד הנפקת הערבות.

1.39. **"ערבות השכירות"** - ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנת צמודה למדד מתחדשת בסכום השווה ל-12 חודשי שכירות של כל אחת מהדירות הנוכחיות לפירעון עם דרישה אשר תבטיח לכל דייר את תשלום דמי השכירות במשך כל תקופת הבניה כהגדרתה בסעיף 11.3 להלן. ערבות השכירות תעמוד בתוקף ל-12 חודשים, החל מיום פינוי הדירה הנוכחית ותחודש לא יאוחר מ-30 יום טרם פקיעתה לתקופה של 12 חודשים נוספים וחוזר חלילה, ובכל מקרה תעמוד בתוקף עד למועד הצפוי למסירת הדירה החדשה כפי שיתעדכן מעת לעת ותהא בנוסח שיסוכם בין עוה"ד לשותפות ובהתאם להוראות חוזה זה, כמפורט בסעיף 19 לחוזה זה. למען הסר ספק, ערבות השכירות תיווצר לפקודת כל אחד מהדיירים בנפרד ותופקד בידי הנאמנות של ב"כ הדיירים. נוסח ערבות השכירות מצורף לחוזה זה **כנספח יט'.**

1.40. **"ערבות בדק"** - ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנת צמודה למדד להבטחת ביצוע תיקוני הבדק לדיירים, בהתאם להוראות הסכם זה, בסך כולל של 2.5% מעלות העבודות בהתאם לקביעת השמאי בדוח אפס של הפרויקט ותיועד עבור כל אחד מהדיירים, אשר תהיה בתוקף למשך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירת הבעלים ותימסר לב"כ הדיירים כנגד השבת ערבויות חוק המכר לשותפות. ערבות הבדק תמומש בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 17.19 להלן. נוסח ערבות הבדק מצורפת לחוזה זה **כנספח כז'.**

1.41. **"ערבות מיסים"** - ערבות בנקאית בגובה סכום הצפוי לתשלומי מס שבח החלים בגין העסקה נשוא הסכם זה, ככל וחלים, הצמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הנפקתה והכל בהתאם לסעיף 19.14 להלן, ותימסר לב"כ הדיירים במועד הקבוע בסעיף 19.15.2 להלן, ותונפק בהתאם לחוות דעת מפורטת בכתב של יועץ המס מטעם השותפות ובאישור יועץ המס של הדיירים, שתופנה לשותפות ואשר תתעדכן במועד קבלת השומות הנגדיות / הדרישה לתשלום מס השבח מאת רשויות מיסוי מקרקעין לסך הדרוש לתשלום והכל בהתאם לסעיפים 15 ו-19 להלן. ערבות המיסים תמומש בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 19.15.2 להסכם זה.

1.42. **"שמאי הבנק"** - שמאי מטעם הבנק המלווה כהגדרתו לעיל.

1.44. **"חוסר כדאיות כלכלית"** - בחוזה זה משמע - רווח לשותפות הנמוך מ-18% (שמונה עשרה אחוזים) מכלל העלויות הצפויות בפרויקט, כאמור בתקן מס' 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומת מקרקעין המבוצעת לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, אשר אושר על ידי הועדה לתקינה שמאית ומועצת שמאי המקרקעין.

א1. נספחים:

רשימת בעלי הזכויות על פרטיהם נכון ליום _____ (לרבות דיירי הדירור הציבורי);	-	נספח א'
נסח לשכת רישום המקרקעין;	-	נספח ב'
עיקרי המפרט הטכני;	-	נספח ג'
שטחי הדירות הנוכחיות [יצורף בהמשך];	-	נספח ד'
פרטי הדירות החדשות [יצורף בהמשך];	-	נספח ה'
מפרט טכני ותוכניות המכר; [יצורף בהמשך]	-	נספח ו'
כתב התחייבות של הדיירים לטובת השותפות בעניין משכנתאות;	-	נספח ז'
פרוטוקול של השותפות להתקשרות בהסכם זה;	-	נספח ח'1

אישור עו"ד בדבר מורשי חתימה מטעם השותפות ;	-	נספח ח'2
בקשה למחיקת הערת אזהרה חתומה על ידי השותפות ומאומתת כדין ;	-	נספח ח'3
פרוטוקול של השותפות למחיקת הערת האזהרה ולהמצאת ייפוי כוח נוטריוני למחיקת הערות אזהרה לעוה"ד של הדיירים ;	-	נספח ח'4
העתק נאמן למקור מרשם השותפויות של תעודת התאגדות של השותפות ;	-	נספח ח'5
תנאי הלוואת השותפות ;	-	נספח ט'
פרוטוקול פינוי ומסירה ;	-	נספח י'
ייפוי כוח מאת הדיירים לשותפות בנושאי תכנון ;	-	נספח יא'
ייפוי כוח מאת הדיירים לשותפות למיסים ;	-	נספח יב'
ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הדיירים לשותפות ;	-	נספח יג'
ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר מאת השותפות לב"כ הדיירים ;	-	נספח יד'
נוסח בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת השותפות ;	-	נספח טו'
ייפוי כוח לעוה"ד של השותפות לתביעות דיירים סרבנים ;	-	נספח טז'
שאלון מיסוי ;	-	נספח יז'
נוסח ערבות חוק מכר ;	-	נספח יח'
נוסח ערבות השכירות ;	-	נספח יט'
נוסח ערבות מיסים ;	-	נספח יט'1
נספח ביטוח ;	-	נספח כ'
אישור עריכת ביטוחי השותפות" ו/או "אישור קיום הביטוח" ;	-	נספח כ'1
הסכם למימון תשלומי תחזוקה לדיירים (קרן תחזוקה) ;	-	נספח כא'

נספח כב'	-	הסכם ב"כ דיירים ;
נספח כג	-	הסכם מפקח דיירים ;
נספח כד	-	הכרזה מקדמית ;
נספח כה	-	כתב הוראות לנאמן ;
נספח כו	-	נוסח ערבות רישום ;
נספח כז	-	נוסח ערבות בדק ;
נספח כח	-	הנחיות לגבי המע"מ ביחס לסעלי דירות הרשומים כ"עוסק" – הנספח יצורף על ידי יועצי המס לאחר

2. כללי

- 2.1. המבוא והנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, ומחייבים כגופו.
- 2.2. כותרות הסעיפים ניתנו לנוחות בלבד ולא תשמשנה ככלי לפרשנות ההסכם.
- 2.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות איזה מן הנספחים לחוזה זה לבין הוראות חוזה זה, תגברנה הוראות חוזה זה, על אף האמור בנספח כלשהו לחוזה זה.

3. הצהרות הדיירים :

כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר ומתחייב לחוד ובאופן אישי, ביחס לדירתו וזכויותיו בלבד ללא ערבות לדיירים של יתר הדירות הקיימות, וללא כל אחריות ביחס לנכונות ההצהרות וההתחייבויות מצד יתר הדיירים כדלקמן:

- 3.1. כל אחד מיחיד הדיירים (להלן גם: "הדייר") מצהיר, כי הינו הבעלים הרשום ו/או זכאי להירשם כבעלים של הדירה הנוכחית וחלקה היחסי מהרכוש המשותף כמפורט ב**נספח ב'**.

כל אחד מיחיד הדיירים שזכויותיו בדירה הנוכחית אינן רשומות בספרי המקרקעין על שמו, מתחייב לרשום את הדירה הנוכחית בבעלות על שמו כאמור בסעיף 3.11 להלן, והוא מצהיר כי לא ידוע לו נכון ליום חתימת ההסכם על מניעה כלשהי מלעשות כן.

כמו כן מצהיר כל אחד מיחיד הדיירים, כי נכון ליום חתימת הסכם זה דירתו נקיה מכל חוב, שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול או זכויות צד ג' כלשהו (להלן: "**זכות מגבילה**"), למעט זכות שכירות בלתי מוגנת לשוכרים ו/או למעט משכנתא לטובת בנק ו/או זכות אחרת לגביה קיים רישום כמפורט בנסח הרישום המצורף להסכם זה ב**נספח ב'**.

- 3.2. ככל שישנן יחידות שדרושה הסכמת בית משפט ו/או אפוטרופוס להתקשרות הדייר על פי הסכם זה בגינן, יהיה הסכם זה כפוף לאישור כאמור בהתאם ואותו יחיד דיירים מתחייב לפעול להשגת הסכמה כאמור עד למועד קיום התנאי המתלה השלישי אולם אם התחיל בהליכים הנצרכים ולא התקבלה ההסכמה עד לקיום התנאי המתלה השלישי לא תחשב להפרה עד למועד קבלת אישור הליווי הבנקאי לפרויקט.

- 3.3. על אף האמור ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 22 להלן, כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי מיום חתימת הסכם זה ואילך לא יעשה עסקה הנוגדת זכות מזכויותיה של השותפות לפי הסכם זה, למעט לקיחת הלוואה ו/או משכנתא על דירתו אשר יוכל לעשות זאת עד לקבלת החלטת וועדה המתירה מתן היתר בניה לפרויקט בתנאים, והשותפות תחתום על הסכמתה לרישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ועל כל מסמך הנצרך לצורך זה לרבות הורדת ההערת אזהרה לצורך

לקיחת משכנתא ולרבות מתן התחייבות לבנק על מתן ערבות אוטונומית עתידית. אין באמור כדי למנוע עד למועד קבלת אישור עקרוני מבנק מלווה לליווי הפרויקט, מכל אחד מיחיד הדיירים למכור את דירתו הנוכחית, ובלבד שהקונה ייטול על עצמו את כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה, ויחתום על ההסכם ועל כל מסמך וייפוי כוח נלווה חלף הדייר שמכר את דירתו וימלא את כל ההוראות המפורטות בסעיף 22 להלן. כמו כן, מתחייב כל אחד מיחיד הדיירים כאמור בסעיף 3.10 להלן להסיר על חשבונו כל זכות מגבילה שתוטל, על זכויותיו בדירה הנוכחית, לאחר מועד חתימת הסכם זה ועד למועד הקובע, למעט משכנתא לבנק ממשכן אשר תוסר בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 18.6 להלן.

3.4. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי למיטב ידיעתו כי נכון ליום חתימת הסכם זה הרישום הרלוונטי לאותו יחיד דיירים, כמופיע לצד שמו כמפורט ברשימה המצורפת **בנספח א'** הינו נכון, וכי אין לאף אדם ו/או גוף כל זכות בדירה הנוכחית, למעט שוכר בשכירות בלתי מוגנת, משכנתא, עיקול והערות ככל שישנן, הכל כמפורט בנסח הרישום המצורף **בנספח ב'.**

3.5. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי אם ישכיר את יחידתו הנוכחית לאחר קבלת הודעה בכתב מאת השותפות כי התב"ע החדשה אושרה וקיבלה תוקף, מתחייב להצהיר בהסכם השכירות הנ"ל כלפי השוכר כי הוא חתם על הסכם זה ויכלול התחייבות של השוכר לפנות את הדירה הנוכחית במועד הפינני כהגדרתו להלן, על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי מוגנת, כך שלא ייגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הסכם זה. יחיד דיירים שדירתו הנוכחית הושכרה לפני חתימתו על הסכם זה, מתחייב לאחר החתימה על הסכם זה ולאחר קבלת הודעה בכתב מאת השותפות כי התב"ע החדשה אושרה וקיבלה תוקף, להודיע לשוכר, כי הוא חתם על הסכם זה ולגרום לפינני הדירה הנוכחית על ידי השוכר עד למועד הפינני, כהגדרתו להלן, והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

3.6. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין הדירה הנוכחית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: מיסים, ארנונות, היטלים ותשלומים אחרים החלים עליו על פי דין, ומתחייב להמשיך לעשות כן עד ליום פינני הדירה הנוכחית על ידו לפי הסכם זה, ככל שהדין מחייב, ובכפוף לתנאיו, והוא מתחייב להמשיך ולעשות כן מיום קבלת דירתו החדשה לחזקתו והכל בכפוף לתשלומים המוטלים על השותפות על פי הסכם זה. מובהר כי ככל וקיים חוב לרשות בגין הדירה הנוכחית יישא בו הדייר במלואו למעט תשלום בגין היטל השבחה הנובע מהתב"ע החדשה כהגדרתה בהסכם זה.

3.7. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי לא ירכוש יחידה נוספת במתחם מדייר אחר לפני אכלוס הפרויקט וקבלת טופס 4 לפי דין.

3.8. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי הוא מעוניין מרצונו החופשי להתקשר בעסקה זו עם השותפות, וכי בכפוף לנכונות הצהרות השותפות על פי הסכם זה, קיום התנאים המתלים על פי הסכם זה ולמילוי השותפות אחר כל התחייבויותיה בהסכם זה, הוא מצא את העסקה נשוא הסכם זה מתאימה לצרכיו.

3.9. כי בכפוף להתקיימות התנאי המתלה הראשון והחמישי המפורט בסעיף 5 להלן, אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם, להתקשרות עם השותפות בהסכם זה וכי אין לו כל התקשרות או התחייבות למסור את הקמת הפרויקט ו/או חלק ממנו לצד שלישי כלשהו, וכן אין עליו חובה ו/או התחייבות כלשהי להעסיק אדם ו/או גוף כלשהם בקשר לכך, למעט ייצוג משפטי של הדיירים במסגרת הפרויקט על ידי משרד עו"ד מושקוביץ ושות'.

3.10. כל אחד מיחיד הדיירים, אשר זכויותיו בדירה הנוכחית ממושכנות, מתחייב לפעול לשם מתן הרשאה לשותפות לצורך קבלת הסכמת הבנק ו/או השותפות לביטוח להם משכן את זכויותיו בדירה הנוכחית, לביצועו של הסכם זה, באופן שלא תהיה מניעה לביצועו של ההסכם ולרבות שעבוד החלקה לטובת הבנק המלווה, הכול בתנאים המפורטים בסעיף 18 להלן.

3.11. כל אחד מיחיד הדיירים, אשר על זכויותיו בדירה הנוכחית רשומה בפנקס המקרקעין עיקול ו/או משכנתא ו/או הערה לטובת צד ג' (למעט משכנתא לטובת בנק או חברת ביטוח אם קיימת כמפורט בנסח המקרקעין אשר לגביה יחול האמור בסעיף 3.10 לעיל וסעיף 18.6 להלן), מתחייב לפעול למחיקת העיקול ו/או הערה ו/או לפעול לקבלת הסכמת המוטב על פי ההערה לחתימת הסכם זה, באופן שלא תהיה מניעה ו/או עיכוב לביצועו של הסכם זה ו/או שלב כלשהו משלבי הפרויקט ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 15.10 להלן.

היה ולא הוסרה ההערה ו/או העיקול במועד הנ"ל, תהיה זכאית השותפות לאחר משלוח התראה בכתב בת 90 יום להסיר ההערה ו/או העיקול על חשבונו של הדייר, ויחולו הוראות כתב ההתחייבות **נספח ט'** בהתאמה.

3.10 כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי יחתום על כל מסמך ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו על פי הסכם זה, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, חתימה על בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת השותפות, המסמכים שידרשו על ידי הבנק המלווה לשם קיום הוראות חוזה זה, וכן חתימה על בקשות לאישור ו/או שינוי תוכנית בניין עיר, לקבלת כל ההיתרים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט לפי הסכם זה, חתימה על כל המסמכים הנדרשים להעברת זכויות הבעלות בחלקה על שם השותפות, חתימה על כל המסמכים הנדרשים לביטול רישום הבית המשותף הקיים בספרי המקרקעין ולרישום הבעלות בדירה על שם מי מיחיד הדיירים, לרישום בית משותף חדש ולביצוע כל פעולה אחרת המתחייבת לשם קיום הוראות הסכם זה. להבטחת התחייבויות אלו והתחייבויות נוספות, יחתום כל אחד מיחיד הדיירים על יפוי כוח כמפורט בסעיף 20.3 להלן.

3.13 כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר בזאת כדלקמן:

3.13.1 היחידה משמשת למגורים במשך תקופה של שנתיים לפחות לפני חתימתו על הסכם זה והיא איננה מפוצלת, בין אם לפי היתר כדן ובין אם לאו;

3.13.2 זכויותיו ביחידה הנוכחית לא התקבלו אגב פירוק איגוד;

3.13.3 בעל היחידה הנוכחית אינו נהנה מהטבות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון;

3.13.4 היחידה הנוכחית אינה התקבלה במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין;

3.13.5 היחידה הנוכחית אינה מהווה מלאי עסקי עבורו;

3.13.6 יחיד הבעלים, בן זוגו וילדו אשר מתחת לגיל 18 אין יחידה נוספת במתחם.

3.13.7 היחידה הנוכחית לא התקבלה בפטור ממס מ"קרוב" כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין בתקופה של 24 חודשים שלפני חתימת הסכם זה.

3.14 מובהר כי היה והיתגלה כי מי מהצהרות הדיירים המפורטות לעיל איננה נכונה, יישא אותו דייר במיסים שיחולו במסגרת הפרויקט בעקבות מסירת הצהרתו זו, וזאת לרבות מס שבח, מס רכישה ומע"מ ככל ואלה יחולו. כמו-כן כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי למיטב ידיעתו מילא את שאלון המס בנוסח הרצ"ב **כנספח יז'** באופן נכון ומדויק.

3.15 בעלי יחידה נוכחית שאינה דירת מגורים (כגון: משרד / חנות וכו') אשר יקבל במקומה דירת מגורים, מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבהתאם לסעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין, הפטור ממס שיינתן למכירת יחידתם הנוכחית לשותפות על פי הסכם זה הינו פטור נדחה בלבד, וידוע להם כי בעת מכירת הדירה החדשה לא יחול פטור ממס ו/או כל הטבה אחרת לפי חוק מיסוי מקרקעין, וצפוי לחול עליהם מס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין ו/או לפי פקודת מס הכנסה.

3.16 בעל דירה שהוא חברה או כל גוף אחר, מצהיר כי ידוע לו שהעסקה על-פי הסכם זה, יתכן ואינה פטורה מתשלום מס שבח ו/או מס חברות בהתאם לעניין וכן ממע"מ שירותי בניה, וכי ככל ובעלי הדירה הוא חברה כאמור, נושא חבות המס כאמור, (לרבות המע"מ) יבחן על ידי יועצי המס כך שבעל דירה שהוא חברה יהא זכאי להקלות המס בהתאם להיקף הפטור לו הוא זכאי במסגרת פרק חמישי 4 לחוק.

3.17 בעל דירה שדירתו מוחזקת על-ידי דייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, מתחייב למסור את דירתו כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ולעשות על חשבונו כל פעולה שתידרש לצורך כך ובכלל זה נקיטת הליכים משפטיים מתאימים ותשלום דמי פינוי בדרך של הסבת הזכאות לתשלום דיור חלופי בתקופת הבניה או כל הוצאה אחרת לדייר המוגן ו/או אספקת דיור חלופי ו/או החתמתו על כל מסמך שיידרש עבור השותפות ו/או הבנק המלווה,

והכל על מנת שבמועד מסירת החזקה לשותפות כהגדרתו בהסכם זה, תהיה הדירה פנויה ולא תתעכב התחלת הבנייה.

3.18. הדיירים מצהירים ומתחייבים, כי לא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה כלפי השותפות בשל אי ביצועו של הסכם זה, היה ואי הביצוע נובע מכך שלא כל יחיד הדיירים חתמו על הסכם זה ו/או הפרו הוראותיו, וכן במקרה שהתנאים המתלים המפורטים בסעיף 5 להלן, לא התקיימו, ובלבד שהשותפות פעלה ביעילות ובמסירות ראויה ועשתה כל שאלל ידה בנסיבות העניין לשם התקיימות התנאים המתלים הנ"ל, ומילאה את כל התחייבויותיה האחרות לרבות דיירים סרבנים.

3.19. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר בזאת, כי בכל הקשור לזכויותיו במקרקעין, הוא מסר את כל המידע הידוע לו אשר עלול או עשויה להיות לו השלכה מסוג כלשהו על הפרויקט, וכן מצהיר כל אחד מיחיד הדיירים כי לא נמנע מלמסור מידע כלשהו אשר הוא נשאל לגביו והמצוי בידיעתו ואשר יש בו כדי להשליך על זכויותיו במקרקעין.

3.20. התחייבויות הדיירים כלפי השותפות לפי הסכם זה הן כל אחד לחוד ובנפרד בלבד, וכל אחד מהדיירים אחראי כלפי השותפות רק בהתייחס להצהרות והתחייבויות בקשר עם הדירה אשר בבעלותו.

3.21. כל אחד מהדיירים מצהיר, כי ידוע לו שהשותפות מסתמכת על הצהרות כל אחד מיחיד הדיירים ואי קיום איזו מהתחייבויותיו שלפי ההסכם זה עלול לגרום לסיכול ההסכמים שבין השותפות ליתר הדיירים ולנזקים, ולפיכך הוא מתחייב לשתף פעולה ולקיים את ההתחייבויות האמורות בהסכם זה.

3.22. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב לשתף פעולה עם השותפות ו/או מי מטעמה לצורך נקיטת הליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי (פיצויים) התשס"ו – 2006, ככל שיהיה בכך צורך והכל תוך אישור מראש עם הנציגות וב"כ הדיירים ובכפוף לאמור בסעיף 5.1 להלן. מובהר כי ההליכים כאמור יהיו על חשבון השותפות בלבד.

3.23. כל אחד מהדיירים מצהיר, כי אין לו בן זוג ו/או צד שלישי אחר שאינו רשום כבעל זכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין העלול לטעון לזכויות בדירה הנוכחית שלו ו/או העלול לעכב או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה, ואם וככל שיתברר כי יש לו בן זוג כאמור, יהיה עליו להסיר כל מניעה, תביעה, דרישה ו/או עיכוב עקב כך, וזאת לרבות כלפי בנק מלווה.

3.24. **כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי הובהר לו שבהתקיים אחד או יותר מהתנאים המפורטים להלן, יתכן ויידרש לשאת בתשלום מיסים בגין התקשרותו בהסכם זה ולשלם במועד החוקי:**

3.24.1. היחידה הנוכחית התקבלה אגב פירוק איגוד ;

3.24.2. בעל היחידה הנוכחית נהנה מהטבות בהתאם לחוק עידוד השקעות הון ;

3.24.3. היחידה הנוכחית התקבלה במסגרת חילוף בהתאם לפרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין ;

3.24.4. ככל ומדובר ביחידה שאינה משמשת למגורים, היחידה הנוכחית מהווה מלאי עסקי בידי יחיד הבעלים ;

3.24.5. יחיד הבעלים, בן זוגו וילדו אשר מתחת לגיל 18 יש יחידה נוספת במתחם.

3.24.6. שיעור זכאותו של יחיד הבעלים בדירת התמורה יפחת משיעור זכותו של יחיד הבעלים ביחידה הנוכחית ;

3.24.7. היחידה הנוכחית התקבלה בפטור ממס מ"קרו"ב כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין בתקופה של 24 חודשים שלפני חתימת הסכם זה.

- 3.25. בעלי יחידה נוכחית שאינה דירת מגורים (כגון: משרד / חנות וכו') אשר יקבל במקומה דירת מגורים, מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבהתאם לסעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין, הפטור ממס שיינתן למכירת יחידתם הנוכחית לשותפות על פי הסכם זה הינו פטור נדחה בלבד, וידוע להם כי בעת מכירת הדירה החדשה לא יחול פטור ממס ו/או כל הטבה אחרת לפי חוק מיסוי מקרקעין, וצפוי לחול עליהם מס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין ו/או לפי פקודת מס הכנסה.
- 3.26. בעל דירה שהוא חברה או כל גוף אחר, מצהיר כי ידוע לו שהעסקה על-פי הסכם זה, אינה פטורה מתשלום מס שבח ו/או מס חברות בהתאם לעניין וכן ממע"מ שירותי בניה, וכי מס זה (לרבות המע"מ) יחול עליו וישולם על-ידו במועדים הקבועים בד"ן.
- 3.27. ככל שמי מיחידי הדיירים לא יחתום על הסכם זה ו/או יפר את תנאי ההסכם באופן שיש בו כדי להפריע למימוש הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה הנוכחית במועד הפינוי, כי אז מתחייבים יתר יחידי הדיירים לשתף פעולה עם השותפות לצורך נקיטה בהליך בפני בית דין רבני כנגד מי מיחידי הדיירים המפרים, ובלבד שמלוא ההוצאות הכרוכות בהליכים המשפטיים יחולו על השותפות ובכפוף לכך שטרם הפנייה ליחידי הדיירים, תפעל השותפות בהתאם ליפוי הכוח שנמסרו לה על ידם. בטרם הגשת תביעה, תחתום השותפות על כתב שיפוי כלפי כל הדיירים התובעים לכיסוי כל הוצאה ו/או תשלום שיחולו, ככל שיחולו, בקשר עם ניהול ההליכים המשפטיים. ככל ויפסקו לטובת הדיירים הוצאות ו/או סכומי פיצוי הם ימחו אותם באופן בלתי חוזר לשותפות וחתומת הדיירים על הסכם זה מהווה כתב המחאה בלתי חוזר לעניין זה.
- 3.28. לצורך קיום הפרויקט, יחיד הדיירים מתחייב לנצל את מלוא ההטבות שהוא יכול לקבל מכל רשות למעט שימוש בהטבה המותנית בהתחייבות להחזיק בדירה החדשה לתקופה מסוימת, כגון, לצורך קבלת פטור מהיטל השבחה ולמעט פטור אישי חד פעמי, לרבות מרשויות מיסוי מקרקעין, הוועדה המקומית ו/או העירייה וכל רשות מוסמכת המגיעות לו מכוח כל דין המעוגנות במפורש בהסכם זה.
- חריף האמור ביחס לפטור מהיטל השבחה, הדיירים לא יהיו מחויבים לעשות שימוש בפטור המחייב את יחידי הדיירים להתגורר בדירה החדשה אלא אם כן כתנאי לחתימה על מסמכי הבקשה והשימוש בפטור תמציא השותפות, מיד לאחר שהתקבל חשבון היטל השבחה הכולל את זיכוי הפטור, לאותם יחידי דיירים ערבות בנקאית אוטונומית לתשלום היטל השבחה במקרה והדיירים מכל סיבה שהיא לא עמדו בדרישות הפטור, הערבות תעמוד בתוקף לכל הפחות עד לחלוף 5 שנים ממועד מסירת החזקה (או המועד שינקב בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה במועד בקשת הפטור) בדירות החדשות ותעמוד על סך שייקבע על ידי השמאי כסכום משוער של היטל השבחה שעשוי לחול על הדיירים במקרה של דרישת היטל השבחה לרבות בגין מרכיב הריבית וההצמדה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה שבו חתם הדייר על פטור כאמור ושומת היטל השבחה הופחתה בהתאמה אזי השותפות תישא ותשפה את יחיד הדיירים בגין כל דרישה של היטל השבחה שיידרש לשלם מכל סיבה שהיא בגין התב"ע החדשה ובלבד שהפרויקט יצא אל הפועל, וזאת אף אם דרישת התשלום עלתה על גובה הערבות שמסרה. השותפות תשלם ו/או תשפה את יחיד הדיירים בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת דרישת התשלום ו/או השיפוי ובלבד שלדרישה צורפה שומת היטל השבחה שנמסרה ליחיד הדיירים. הדיירים מתחייבים למסור עותק מהשומה מיד עם קבלתה באופן שיתאפשר לחברה להגיש ערר על השומה טרם חלוף המועד לכך.
- 3.29. יחתום על כל המסמכים הדרושים ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבותיו עפ"י הסכם זה ובמיוחד לצורך הוצאת היתר הבניה או כל היתר או רישיון אחר הדרושים להקמת הבניין החדש והפרויקט לרבות חברת חשמל, בזק, פיקוד העורף וכיוצ"ב והכל בכפוף לתנאי הסכם זה. כל אחד מיחידי הדיירים מסמיק את ב"כ הדיירים ו/או ב"כ השותפות לחתום בשמו על כל מסמך לצורך אישורה של התב"ע החדשה, תכנית האיחוד והחלוקה, רשום זיקות הנאה וקבלת היתר הבניה וזאת מתוקף יפוי הכוח התכנוני הבלתי חוזר אשר נחתם על ידו ומצ"ב להסכם זה ומסומן **כנספת יא'** ובכפוף לקיום התנאים הקבועים בהסכם.
- 3.30. כל אחד מהדיירים מצהיר, כי הינו בעל הזכויות הבלעדי בדירה, וכי אין עוד אדם הזכאי להתגורר עמו בדירה, לרבות בן או בת זוג, ו/או הורים ו/או ילדים מעל גיל 18 ו/או ידועה/ה בציבור, וככל שקיימים כאלה הם חותמים בשולי הסכם זה על הסכמה להסכם ולאמור בו, לרבות בעניין פינוי הדירה הנוכחית.

דיירי הדיוור הציבורי מצהירים כי ידוע להם כי כל הוראות הסכם זה יחולו עליהם בכפוף להסכמות אשר אליהן יגובשו עם השותפות המנהלת, וכי תנאי להסכם זה הינה חתימת השותפות המנהלת על הסכם זה. השותפות תפנה לקבלת הסכמת השותפות המנהלת ולחתימתה על הסכם זה לאחר הגעה לרוב של 80% מהדיירים לחתימה על הסכם זה. להסרת ספק מובהר כי הבעלות בדירה החדשה שתתקבל תמורת דירת הדיוור הציבורי, תרשם כפי שתורה השותפות המנהלת או הבעלים הרשום.

3.31. היה ועמידר תעמיד תנאים ובקשות לשינויים בנוסח הסכם זה ביחס לדירות שהיא מנהלת לא יחולו השינויים /או התוספות שיוסכמו בין השותפות לבין עמידר על יתר בעלי הדירות.

4. הצהרות השותפות:

השותפות מצהירה, מאשרת ומתחייבת בזאת, כדלקמן:

4.1. כי הינה שותפות מוגבלת רשומה, חיה ופועלת שנתאגדה כדין בישראל, כי נתקבלו במוסדותיה החוקיים כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הנדרשים עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלה להתקשרותה בהסכם זה, ולקיום התחייבויותיה בכך כך שאין לה כל מניעה להתקשרותה בהסכם זה, והיא איננה זקוקה לקבלת כל אישור נוסף, מכל מין וסוג, והחותמים מטעמה על הסכם זה רשאים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם. כמו כן, מיום התאגדותה ועד למועד חתימת הסכם זה, לא נפתחו נגד השותפות הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הליכים פליליים כנגד נושאי משרה בה, ובמועד חתימת הסכם זה לא הוגשה כנגדה בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ולא נפתחו הליכים פליליים כאמור, ולא התקבלו התראות לכך ולא ידוע לה על כל סיבה העשויה לגרום לכך ואף לא ידוע ליום על כל סיבה שבגינה צפויה להיות מוגשת נגדה בקשת פירוק ו/או הליכי כינוס נכסים ו/או הליכים פליליים כאמור.

4.2. כי ניתנה לה הזדמנות נאותה לראות ולבדוק וכי היא ראתה ובדקה את החלקה, מצבם הטופוגרפי, הבניינים הקיימים ואת סביבתן ודרכי הגישה אליהם ואת המקרקעין טרם חתימת חוזה זה לרבות בדרך של ביקור במקרקעין וסביבתו באופן עצמאי ו/או באמצעות יועצים מטעמה וכן בדקה את החלקה מבחינה תכנונית, פיסית, הנדסית וכן ראתה ובדקה את כל תכניות בנין העיר החלות עליה בכל מוסדות התכנון והבניה, לרבות בוועדה המקומית ו/או בעירייה, כי מצאה את החלקה מתאימות לצרכיה ולשביעות רצונה והיא מוותרת על כל תובענה ו/או טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג כלפי הדיירים בקשר להתאמת החלקה ו/או המקרקעין לצרכיה, לרבות התאמה משפטית, תכנונית, הנדסית, ו/או פיסית, ולרבות בקשר עם הסיכויים לאישור התב"ע.

כמו כן, מאשרת השותפות כי ניתנה לה הזדמנות נאותה לבדוק וכי היא בדקה את טיב ומהות זכויות הדיירים בחלקה ובדירות הנוכחיות, את מצבם הרישומי והמשפטי של המקרקעין ושל הדירות הנוכחיות על פי הרשום בפנקסי לשכת רישום המקרקעין, כך שבכפוף בהתאם לאמור בהסכם זה, מילוי כל התחייבויות הדיירים על פי הסכם זה וקיום התנאים המתלים כהגדרתם להלן, מצאה את המקרקעין והפרויקט מתאימים למטרותיה ולשביעות רצונה.

אין באמור בכדי לגרוע ממצגי והתחייבויות הדיירים בהסכם זה ולפיכך, מוסכם בזה במפורש, כי הוראת סעיף 4.2 זה לא תחול ככל שהצהרות הדיירים בהסכם זה לגבי העניינים האמורים בסעיף זה התבררו כבלתי נכונות, ובמקרה כזה תעמוד לשותפות כל טענה ביחס לאותם העניינים הנזכרים בסעיף 4.2 זה ואשר הושפעו מההצהרות הבלתי נכונות של הדיירים.

4.3. השותפות מצהירה כי קיימה את הוראות חוק עידוד מיזמים ותקנותיו לעניין כינוס הדיירים בכל אחד מהבתים המשותפים הכלולים בפרויקט, ואשר בו הציגה את סוג העסקה המוצעת על ידה, ומסרה להם מסמך המפרט את עיקרי ההצעה. המסמך כלל בין היתר את עקרונות העסקה המוצעת על ידה, הבטוחות המוצעות על ידה וכן פרטים אודות ניסיונה המקצועי. כן מצהירה השותפות, כי פעלה בהתאם לקבוע בחוק עידוד מיזמים ותקנותיו לעניין תרגום טופס עיקרי העסקה וכי החוק הנ"ל מקנה לדיירים זכות ביטול במקרים הקבועים בחוק כעילה לביטול.

4.4. מיד לאחר קבלת עדכון ב"כ הבעלים על חתימת יחיד הדיירים הראשון, מתחייבת השותפות להודיע לבעלים (גם למי שטרם חתם על ההסכם) על המועד שבו יחתום יחיד הבעלים הראשון בכל בית משותף על הסכם זה, הודעה זו תשלח בכתב לרבות בדוא"ל בדרך הנקובה בחוק עידוד מיזמים ותקנותיו לאחר חתימת יחיד הבעלים הראשון כאמור לעיל.

- 4.5. השותפות מתחייבת למסור לכל אחד מהבעלים אשר חתם על הסכם זה ואשר יבקש זאת עותק מהסכם זה.
- 4.6. השותפות תפעל לצורך הכרזת המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" ולצורך כך תפנה לאחר חתימת מספר הדיירים הנדרש על פי הדין לכך אל הוועדה בהתאם לחוק להתחדשות עירונית, ותפעל בהתאם להוראות החוק, התקנות והנחיות הוועדה, למעט אם המתחם הוכרז במסלול רשויות מקומיות בהתאם לחוק האמור.
- 4.7. השותפות תפעל לצורך שינוי התב"ע ואישור התב"ע החדשה, ככל שיידרש, וקבלת הסכמת הגופים הרלוונטיים לפרויקט ו/או כל גוף אשר הסכמתו נדרשת לצורך תכנון והקמת הבניינים החדשים. עם זאת הובהר לדיירים, כי אישור התב"ע החדשה כהגדרתה בהסכם זה אינו בסמכות השותפות אלא בסמכות הרשויות הסטטוטוריות ולפיכך, יתכן שתאושר תב"ע במתכונת שונה. מובהר כי במקרה זה השותפות תיידע את יחיד הדיירים ותפעל כקבוע בהוראות הסכם זה להלן. מבלי לגרוע מהאמור, לעיל השותפות תיידע את נציגות וב"כ הדיירים מראש על מועדי ישיבות ודיונים שהתקיימו לצורך אישור התב"ע החדשה.
- 4.8. השותפות מתחייבת לפעול במקצועיות ובשקידה ראויה על-מנת לאפשר את התקיימות התנאים המתלים, ובכלל זה לפעול מול העירייה ו/או הגורם המלווה, ולמלא את דרישותיהם המקובלות. במקרה שקיימות דירות בבעלות המדינה או חברת דיור ציבורי או כל גוף ציבורי אחר, תתנהל השותפות מול הגורמים הרלוונטיים ותחתום על נספח מיוחד להסכם זה, אשר יכלול הוראות ומנגנונים שונים בהתאם לכללים שחלים על המדינה וגופים אלה ובכלל זה, ביטול ההסכמה לנהל הליך בוררות ולנקוט בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים והדיירים נותנים הסכמתם לכך.
- 4.9. השותפות תמסור בכתב עדכון שוטף לנציגות על התקדמות הפרויקט. כמו כן תמסור השותפות לכלל הדיירים עדכון בכל אירוע מהותי ועדכון כללי בדבר התקדמות הפרויקט לפחות אחת לשנה לכלל הדיירים. במידת הצורך תקיים השותפות כנסים לצורך עדכונים אלה. מבלי לגרוע מהאמור, הודעה הנוגעת ליחיד דיירים מסוים תימסר על ידי השותפות לאותו יחיד דיירים. השותפות תפעל בהתאם לבקשת הנציגות לעדכן את כלל יחיד הדיירים בעניין מסוים. מוסכם כי לאחר המועד הקובע כלל הפרוטוקולים מהוועדות התכנוניות יועלו באופן שוטף לאתר השותפות הנגיש לכלל הדיירים שחתמו על ההסכם וכן כי דיווחי השותפות השוטפים (כאמור לעיל) יכללו עדכון בדבר הפרוטוקולים העדכניים לאותו מועד.
- השותפות מצהירה ומתחייבת, כי לא הבטיחה ליתן, ולא נתנה למי מהדיירים ו/או מי מטעמם, תמורה נוספת כלשהי, מעבר לאמור בהסכם זה, לרבות בדרך של תוספת מ"ר לדירה החדשה, תוספת שטח מוצמד, תמורה כספית, שינויים ושדרוגים בדירות ו/או כל טובת הנאה אחרת, מבלי שנתנה זאת לכלל הדיירים בהתאם לחלקיהם או מבלי שקיבלה את הסכמת הנציגות מראש ובכתב. יובהר, כי במקרים חריגים מאוד כגון נכות פיזית או נפשית או כל מצב בריאותי אחר המצריך התייחסות נפרדת שלא קיבלה ביטוי בהסכם זה אשר יצריכו מתן תמורה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה, השותפות לא תיידרש להסכמה כלשהיא מצד הנציגות אך תעדכן את הנציגות בכתב אודות ההסכמות שגובשו ביחס לאותו מקרה. יובהר, כי במקרה שהשותפות תבקש ליתן תגמול למי מחברי הנציגות, תיידרש הסכמה מראש ובכתב מ- 50% מהדיירים שחתמו על ההסכם, וככל שתינתן הסכמה כזו, תודיע השותפות בכתב לכלל הדיירים מהו התגמול שניתן.
- 4.10. כי יש לה הידע המקצועי, הניסיון והיכולת התכנונית, הכספית, המשפטית והביצועית הדרושים לביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה ולקיום התחייבויותיו כאמור בהסכם זה.
- 4.11. כי בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים כאמור, אין כל מניעה משפטית ו/או כלכלית ו/או על פי דין ו/או הסכם להתקשרותה עם הדיירים בהסכם זה, וכי היא מעוניינת להתקשר עם הדיירים בעסקה זו, וכי מצאה אותה מתאימה לצרכיה וכי התקבלו כל ההחלטות המתאימות בשותפות להתקשרותו בהסכם זה בהתאם למסמכי ההתאגדות והיסוד של השותפות. החלטת השותפות להתקשרות בהסכם זה חתומה ומאושרת כנדרש מצורפת **כנספח ח1'** להסכם זה.

- 4.12. השותפות תקים את הפרויקט באמצעות קבלן רשום בפנקס הקבלנים, על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969. הקבלן המבצע יהא בעל סיווג מתאים על-פי כל דין אך לא פחות מסיווג 5 לא מוגבל אשר יהיה בתוקף בעת ביצוע הפרויקט, המחזיק את כל האישורים, הרישיונות והסיווגים הנדרשים לביצוע הפרויקט וכי הנו מתאים לסוג העבודות, היקפו, טיבו ולכל הנדרש ובעל ניסיון מוכח בעבודות דומות ובהיקף דומה, להיקף הפרויקט נשוא הסכם זה. וכי יהיה מבוטח לאורך כל ביצוע הפרויקט בביטוח בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר, כי אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי מהתחייבויות השותפות ו/או מאחריותה על פי הסכם זה. הקבלן יבחר על ידי השותפות על פי שיקול דעתה הבלעדי לאחר שרשימת הקבלנים שהגישו הצעות למכרז תועבר לנציגות אשר תהיה רשאית להתנגד למי מאותם קבלנים מנימוקים סבירים בכתב שיועברו לשותפות. במידה והקבלן יוחלף במהלך הבניה שמו יועבר לנציגות אשר תהיה רשאית להתנגד מנימוקים סבירים בכתב שיועברו לחב לשותפות רה בכפוף להנחיות הבנק המלווה.
- 4.13. השותפות תפעל לצורך שינוי התב"ע ואישור התב"ע החדשה במועד שנקבע לכך בהסכם זה, וקבלת הסכמת הגופים הרלוואנטיים לרישוי ותכנון הפרויקט ו/או כל גוף אשר הסכמתו נדרשת לצורך רישוי ותכנון הקמת הבניינים החדשים, כאשר נציגות הדיירים ו/או ב"כ הדיירים יחתמו על מסמכים תכנוניים בשם הדיירים לצורך רישוי הפרויקט בהתאם להוראות חוזה זה. עם זאת הובהר לדיירים, כי אין באפשרות השותפות להתחייב שאכן תשונה התב"ע ו/או תאושר התב"ע החדשה ו/או התב"ע החדשה לא תכלול מגבלות מהותיות שימנעו את מימוש הזכויות במועד שנקבע בהסכם זה ו/או יתקבלו האישורים כאמור, הואיל והדבר תלוי בגורמים וברשויות שאין לשותפות שליטה עליהם.
- 4.14. כי בדקה את העסקה מבחינה הכלכלית, לרבות כל חבויות המיסים (בהסתמך על תשובות הדיירים לשאלוני המיסוי), ההיטלים הצפויים, התשלומים והאגרות הרלוונטיים הידועים כיום, העריכה מראש את כל העלויות ואת תשלומי החובה בהם יהא עליה ו/או על הדיירים לשאת לפי חוזה זה, לרבות תשלום דמי השכירות עבור הדיירים, מחירי הדירות בסביבה ומצאה אותם, בכפוף לקיום כל התנאים המתלים, מתאימים לצרכיה והעסקה לשביעות רצונה.
- 4.15. כי היא בעלת ידע, ניסיון, מיומנות, יכולות, אמצעים והכישורים המקצועיים לביצוע התחייבויותיה בחוזה זה.
- 4.16. כי השותפות תשלם על חשבונה ו/או באמצעות מי מטעמה את כל ההוצאות הכרוכות במימוש חוזה זה והוצאתו אל הפועל ובנייתו של הפרויקט, לרבות רישוי ותכנון של הפרויקט, עלויות שכר היועצים ו/או המומחים ו/או כל גורם מקצועי אחר, אגרות בניה, בניה ו/או העתקת תשתיות, שכר עבודת הקבלן המבצע, עלויות ביטוח, עלויות חיבור החשמל, המים, הגז ותקשורת לדירות החדשות ו/או לבניינים החדשים, עלויות הוצאת הערבויות כמפורט בהסכם זה ותשלום המיסים שיחולו על הדיירים ועל השותפות בקשר עם הסכם זה (למעט אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה כתשלומים החלים על הדיירים), תשלום היטלי השבחה ו/או היטלי פיתוח ו/או עבודות פיתוח בהתאם לאמור בהסכם זה שיחולו על הפרויקט בגין הסכם זה, ככל ויחולו, עלויות רישום הבניינים כבית משותף, והכל בכפוף לתנאים המתלים ולהוראות הסכם זה. מוסכם כי הדיירים בחתימתם על הסכם זה ממחים לשותפות באופן בלתי חוזר כל זיכויי המגיע להם בגין אגרות ו/או היטלים בגין הבינוי הקיים.
- 4.17. כי לא מתקיימים ולא יתקיימו יחסי עובד-מעביד ו/או יחסי שותפות כלשהם בינה ו/או בין עובדיה ו/או הקבלן המבצע שיועסק על ידה, לבין הדיירים.
- 4.18. כי תחתום על כתב שיפוי בנוסח מקובל לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית, ועל כל מסמך אחר שיידרש ע"י העירייה ו/או הוועדה המקומית, להבטחת כל תשלום שתידרש העירייה ו/או הוועדה המקומית לשלם מכוח תביעות שיוגשו נגדן לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או תביעות בעילות אחרות על ידי בעלי נכסים שכנים ו/או על ידי צדדי ג' כל שהם, בקשר לתב"ע החדשה ו/או בגין אישור התב"ע החדשה ו/או בקשר למקרקעין ו/או בקשר לפרויקט ו/או בקשר לביצוע חוזה זה ו/או כתנאי לקבלת היתר הבניה.
- 4.19. כי היא מתחייבת לבצע ולבנות את הפרויקט, תוך נקיטת הפעולות הנדרשות לשם ביצוע העבודות באופן בטוח וזהיר, תוך שמירה על חיי אדם ורכוש, ולצורך כך תמלא השותפות אחר כל הוראות הבטיחות על פי כל דין ותתקין, על חשבונה, שילוט ו/או גידור ו/או כל מתקן הנדרש על פי הוראות הדין לשמירה על הבטיחות.
- 4.20. כי במועד חתימת ההסכם על ידה תפקיד בידי ב"כ השותפות ייפוי כח בלתי חוזר, לביצוע כל הפעולות הנדרשות על ידו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע פעולות לקידום התוכנית והפרויקט

וכן רישום הבניין החדש כבית משותף ורישום הדירה החדשה ע"ש הבעלים, נוסח יפוי הכוח מצורף **כנספח יג'**. וזאת בנוסף לייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת ב"כ הבעלים למחיקת הערות האזהרה במקרה של ביטול ההסכם כמפורט בהסכם זה.

4.21. תסייע להחתמת כלל בעלי הזכויות על הסכמי פינוי בינוי, לרבות באמצעות ב"כ הבעלים, ותישא בעלות שכ"ט ב"כ הבעלים בהתאם לאמור **כנספח כב'**.

4.22. תישא בעלויות ההריסה הפינני והבינוי על המקרקעין, לרבות בעלויות הובלה כאמור בסעיף 6 להלן.

4.23. כי תהיה רשאית למכור ו/או להשכיר את יחידות היזם אך ורק לפי ייעודן על פי דין. השותפות מתחייבת שלא למכור ו/או להשכיר ו/או לתת זכות כלשהי ביחידות השותפות לרבות מכירה/השכרה/הרשאה לחברות סלולאר. עוד מתחייבת השותפות שלא ליתן לאף גורם שאינו בעל זכויות בבניין זכות שימוש כלשהו בגג המשותף ו/או ברכוש המשותף ובכלל זה לחברות הסלולאר אך למעט לטובת חברת חשמל ו/או לטובת מערכות ו/או שירותים הנחוצים לפרויקט.

4.24. ידוע לשותפות כי כל הצהרה ו/או התחייבות שבהסכם זה הנה הצהרה ו/או התחייבות לחוד ואישית של הבעלים הרלוונטיים ביחידה הנוכחית ולפיכך יתר הבעלים לא יהיו אחראים ו/או ערבים לאי אמינות כל הצהרה ו/או לאי קיום כל התחייבות של מי מהבעלים במתחם ו/או לכל מעשה ו/או מחדל שלהם.

4.25. כי אין ולא יהיו בין הצדדים להסכם זה כל יחסי שותפות.

המפרט הטכני והתוכניות:

4.26. כי היא מתחייבת לבצע את העבודות בפרויקט באיכות טובה בהתאם למפרט הטכני ובהתאם לתקן ישראלי מחייב הנדרש לביצוע העבודות בפרויקט ;

4.27. כי המפרט הטכני של הדירות החדשות בבניינים החדשים לא יפחת בפרטיו וברמתו מעיקרי המפרט המצ"ב **כנספח ג'**, ומהמפרט הטכני הסופי של יחידות השותפות (למעט לגבי שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמנו בתשלום ע"י רוכשי דירות של השותפות ויבוצעו ע"י השותפות ו/או מי מטעמה, ולמעט שדרוגים שתיתן השותפות לרוכשי דירות הפנטהאוז, מיני פנטהאוז ודירות הגן) כך שכל שינונה מרכיב ו/או פריט כלשהו מהמפרט הטכני הסופי של יחידות השותפות לטובה (למעט לגבי שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמנו בתשלום ע"י רוכשי דירות של השותפות ויבוצעו ע"י השותפות ו/או מי מטעמה ולמעט שדרוגים שתיתן השותפות לרוכשי יחידות הפנטהאוז, מיני פנטהאוז ודירות הגן בפרויקט לרבות, במסגרת מבצעי מכירות כלליים לרוכשי יחידות השותפות, אזי, ישונה גם אותו מרכיב ו/או פריט במפרט הטכני של דירת התמורה בהתאם.

4.28. כי ככל ותידרש השותפות לערוך שינויים שאינם מהותיים במפרט הטכני של הדירות החדשות, השותפות תהא רשאית לעשות זאת בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן :

4.28.1. כל השינויים לא יהיו בהכרח גם במפרט הטכני של דירות השותפות הטיפוסיות ;

4.28.2. השינויים, יהיו טכניים בלבד כך שכל אביזר או פריט אשר יוחלף ויהיה שונה מאותו פריט ו/או אביזר הקבוע בעיקרי המפרט המצ"ב **כנספח ג'** בהתאמה, לא יפחת באיכותו, בטיבו ומחירו לא יהיה זול יותר.

4.28.3. שטח הדירות החדשות, הקומה, הכיוונים, פרטי החניות והמחסנים, ויתר ההצמדות של הדירות החדשות, יהיו בהתאם לחוזה זה ;

4.28.4. בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת המפרט הטכני והתוכניות ע"י מפקח הדיירים, יודיע המפקח מטעם הדיירים לשותפות בכתב האם המפרט הטכני והתוכניות הינם בהתאם להוראות חוזה זה או לא. ככל והמפקח מטעם הדיירים יודיע לשותפות כי המפרט הטכני ו/או התוכניות אינן תואמות את הוראות חוזה זה והשותפות תקבל את דעתו, אזי תתקן השותפות את המפרט הטכני ו/או התוכניות בהתאם לדרישת המפקח מטעם הדיירים על מנת להתאימו להוראות חוזה זה ו/או כל דין, ותמסור למפקח הבניה מטעם הדיירים את המפרט הטכני ו/או התוכניות המתוקנות בתוך 14 ימי עסקים ממועד הודעתו אודות אי התאמתו של המפרט הטכני לחוזה זה. הוראת סעיף זה יחולו

שוב, חוזר חלילה עד להתאמה מלאה של התוכניות ו/או המפרט הטכני להוראות חוזה זה. ככל ותתגלע מחלוקת בעניין המפרט הטכני יכריע בעניין הפוסק.

5. תנאים מתלים

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

5.1. התנאי המתלה הראשון – תוך 12 חודשים לכל היותר ממועד חתימת הדייר הראשון בפרויקט כולו חתמו לפחות 80% מבעלי הזכויות בדירות הנוכחיות בפרויקט על הסכם עם השותפות (להלן: "הרוב המקסימאלי"), וכן תוך 6 חודשים לכל היותר ממועד חתימת הדייר הראשון בפרויקט כולו חתמו לא פחות מ-60% מבעלי הזכויות בדירות הנוכחיות על ההסכם עם השותפות, כאשר המועד בו יחתמו בעלי הזכויות של 60% מהדירות הנוכחיות המחזיקים ב-60% מהרכוש המשותף הינו המועד הקובע, כאמור בהגדרות הסכם זה.

על אף האמור לעיל, מוסכם כי אם תוך 8 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון בפרויקט לא חתמו בעלי הזכויות של 60% מהדירות הנוכחיות, השותפות רשאית להודיע עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, על ביטול הסכם זה עקב אי התקיימות התנאי של חתימת בעלי הזכויות ב-60% מהדירות הנוכחיות כאמור לעיל. לא הודיעה השותפות על ביטול ההסכם ייחשב הדבר כמחילה של השותפות על תנאי חתימה של 60% והמועד הקובע יהיה חלוף 6 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם בתוך 6 חודשים חתמו בעלי הזכויות של 60% מהדירות הנוכחיות ולחלופין, השותפות לא הודיעה על אי התקיימות התנאי של חתימת 60% מבעלי הזכויות בדירות הנוכחיות, אולם בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון לא חתמו הרוב המקסימאלי (80%), תהא השותפות רשאית, על פי שיקול דעתה, להאריך את המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון בקשר עם חתימת הרוב המקסימאלי מעת לעת לפי שקול דעתה הבלעדי וזאת תוך מתן הודעה כתובה לא יאוחר מ-30 יום ממועד תום תקופת 12 החודשים.

מוסכם ומובהר בזאת, כי מהמועד בו חתמו הדיירים של 80% מהדירות לפחות על ההסכם והפרויקט הוכרז כמתחם "פנוי בינוי" הצדדים יפעלו כאמור בהוראות הסכם זה לעיל להלן כנגד הדיירים שלא חתמו (להלן: "הדיירים הסרבנים" או "הסרבנים"), תוך נקיטת ההליכים משפטיים בפני בית דין רבני מוכר ו/או לפעול על פי הנחיות בית הדין בלבד. לחלופין, רשאי יהיה היזם לפעול בהתאם להנחיית הרב וידר שליט"א. כנגד הדיירים שלא חתמו על ההסכם, וכן ישתפו פעולה בהגשת התביעות לפיצויים על פי עקרונות חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 ו/או הוראת כל דין אחרת. מוסכם כי השותפות לא תהיה רשאית לעשות שימוש בחתימות הבעלים על הסכם זה להגשת תביעות כנגד הסרבנים אלא לאחר שקיבלה את אישור הנציגות לכך בכתב ואשר יינתן לאחר שהנציגות שוכנעה שהשותפות פעלה בעניין זה בהתאם להלכה ולדין תורה. כל ההליכים כנגד הסרבנים ומלוא והעלויות בקשר אליהם תחולנה על השותפות, כאשר השותפות בהסכמת הנציגות תקבע מי יהיה עוה"ד אשר יטפל בתביעות כאמור, וכיצד לקדמן. מובהר כי ככל ויפסק לטובת הדיירים סכום פיצוי ו/או החזר הוצאות ושכר טרחה הדיירים בחתימתם על הסכם זה ממחים באופן בלתי חוזר לטובת השותפות כל סכום שיפסק לטובתם בהליכים כאמור.

כמו כן השותפות רשאית, ככל וניתן עפ"י התקנות למינוי שמאי פינוי ובינוי - לאחר שההסכם נחתם על ידי בעלי הזכויות של לפחות 2/3 מהדירות הנוכחיות בפרויקט או יותר שאליו מוצמדים לפחות 2/3 או יותר מהרכוש המשותף של כל הבניינים בפרויקט ואשר בבעלותם למעלה ממחצית הדירות בכל בית משותף ולפחות מחצית הרכוש המשותף בכל בניין צמוד לדירותיהם באותו בניין – לפעול ולפנות בשם דיירים אלו, במועד שייקבע על ידי השותפות, ליו"ר הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי בבקשה למנות שמאי פינוי בינוי, כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו – 2006 (להלן: "חוק פינוי בינוי") כדי שיחליט אם עסקת הפינוי בינוי נשוא הסכם זה הינה כדאית כלכלית ואם אינה כדאית כלכלית באילו תנאים תחשב כדאית.

במידה ומי מהדיירים לא יחתמו על הסכם זה, מסמיכים הדיירים – בכפוף לקבלת אישור הנציגות לכך כאמור לעיל – את השותפות לפעול בשמם ובתנאי שמולאו כל התנאים המוקדמים לכך על פי הוראות הדין, להגשת תביעה נזיקית ו/או בתביעה כנגד אותו דייר סרבן אשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב בהתאם לתיקון 6 לחוק פינוי בינוי. מובהר כי הגשת התביעה תעשה רק לאחר שהתמלאו התנאים הקבועים בדין להגשת התביעה והנציגות שוכנעה כי השותפות פעלה בהתאם להלכה ולדין תורה. במקרה של נקיטת ההליכים כאמור, יוארכו

באופן אוטומטי המועדים האמורים לעיל בתקופה נוספת הנדרשת למיצוי ההליכים, והכל בכפוף לכך שהשותפות פועלת בשקידה וברציפות בעניין.

באם למרות מיצוי מלא ומוחלט של כל הפעולות וההליכים המשפטיים כנגד הדייר הסרבן לא ייחתם הסכם זה על ידי כל (100%) הדיירים, יהיה הסכם זה מבוטל מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הצד השני, ואף אחד מהצדדים לא יהיה זכאי לפיצוי ו/או שיפוי, מכל מין וסוג כלשהו בקשר עם ביטול הסכם זה. במקרה של ביטול ההסכם כאמור, הערת האזהרה לטובת השותפות על פי הסכם זה תבוטל ותימחק בהתאם להוראות סעיף 5.11 להלן והצדדים יחתמו על תצהירי ביטול מתאימים למס שבח ועל כל מסמך רלוונטי אחר, אשר חתימתו דרושה לשם התרת ההתקשרות ביניהם. בנסיבות כאמור, לא יהיו לצד להסכם טענות כלפי משנהו.

מוסכם בזה כי הואיל ובבניינים קיימות דירות דיור ציבורי תפנה השותפות מיד עם חתימת 80% מבעלי הזכויות (ללא דירות הדיור הציבורי) לחברה המנהלת לקבלת הסכמתה לבצוע הפרויקט המהווה את התנאי המתלה החמישי. ידוע לדיירים כי עוה"ד הדיירים לא ייצגו את החברה המנהלת וכי לצרכי הסכם זה תמנה עמידר עו"ד מטעמה אשר ייצג אותה למול השותפות בכל הקשור להסכם זה וביצועו. כן מסכימים הצדדים כאמור בסעיף 3.31 לעיל, כי ככל ועמידר תדרוש שינויים ו/או תוספות להסכם זה והשותפות תסכים אליהם, תוספות / שינויים אלו לא יחולו על הדיירים.

5.2. **התנאי המתלה השני** – הפרויקט הוכרז כ"מתחם" פינוי בינוי במסלול מיסוי כהגדרת מונח זה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 (להלן: "**חוק ההתחדשות**") וכן התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי) תשס"ד-2004, ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק המיסוי**") וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 (להלן: "**חוק מע"מ**") עד למועד שבו מחויבת השותפות שהתב"ע תאושר, כאמור בסעיף 5.3 להלן. השותפות בשיתוף הדיירים, נציגות הדיירים וב"כ הדיירים תטפל על חשבונה בפנייה לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ותפעל לקידום אישור הפרויקט כמתחם פינוי בינוי ברשויות המס באופן שיאושרו הפטורים הקבועים בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין ועל פי חוק מע"מ, הכל בכפוף לאמור בהסכם זה, וזאת עד למועד שנקבע בסעיף 5.3.4 להלן כמועד אישור התב"ע (על כל הארכותיו לפי הסעיף האמור).

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, אזי תוך 90 ימים ממועד ההכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי בינוי עם תנאים או מתן הפטור לפי פרק חמישי ארבע בתנאים או דחיית הבקשה להכרזה כמתחם כאמור, תהיה השותפות רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות את התנאי המתלה כאילו התקיים, ובלבד שתישא על חשבונה בלבד בתשלום מלוא וכל המיסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ג-1963 וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (לרבות אלו החלים על הדיירים). בחרה השותפות לעשות כן, תמסור על כך הודעה בכתב לדיירים בתוך פרק הזמן שנועד לקיום התנאי (להלן: "**הודעת השותפות**").

5.3. **התנאי המתלה השלישי** –

תאושר התב"ע החדשה בהתאם לאבני הדרך שלהלן:

5.3.1. תוך 6 חודשים מהמועד הקובע תגיש השותפות את התוכנית והמסמכים לעיון ואישור נציגות הדיירים, ב"כ הדיירים והמפקח מטעמם. לא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור הצעת התב"ע החדשה על ידי הגורמים הנ"ל, תוגש התב"ע החדשה לוועדה המקומית ירושלים. מובהר כי השותפות מתחייבת לפעול להגשת תב"ע נפרדת למקרקעין ללא צירוף חלקות ו/או בניינים סמוכים כחלק מהקו הכחול. חרף האמור ככל והוועדה המקומית תדרוש הכנת "תוכנית צל" תבצע זאת השותפות על חשבונה לשם קידום הליכי אישור התב"ע החדשה. ככל ולשם הכנת תוכנית הצל יידרש היזם לתיאום תכנון עם בעלי הדירות בבניינים סמוכים ו/או יזמים עימם הם יתקשרו יפעל היזם לתיאום התכנון ובלבד שלא יהיה בהוראות תוכנית הצל כדי לגרוע מעיקרי התב"ע החדשה כהגדרתה בהסכם זה. מוסכם כי במקרה של חיוב השותפות בעריכת תוכנית צל יוארכו המועדים לקבלת המלצת הוועדה המקומית ב-4 חודשים.

5.3.2. לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית הממליצה על הפקדת התוכנית תפנה השותפות בבקשה להכריז על המקרקעין בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה כמקרקעין בהם קיימת פעולה תכנונית לשינוי תוכנית.

5.3.3. תוך 12 חודשים מהמועד הקובע (או 18 חודשים במקרה שיידרש תוכנית צל) תתקבל החלטת הוועדה המקומית אל הוועדה המחוזית להפקיד את התב"ע החדשה או לחילופין יוגשו כל מסמכי התכנית שנדרשו ע"י כל אגפי הוועדה המקומית לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית (להלן ובהתאמה: "**מועד קבלת ההמלצה**"), "**מועד ההגשה לוועדה המחוזית**". חרף האמור, במידה שהשותפות תמסור על כך הודעה בכתב לב"כ הדיירים ולדיירים, יידחה המועד להתקיימות תנאי זה בפרק זמן של עד 3 חודשים נוספים, אולם לא יהיה בדחייתו כאמור כדי לדחות אף אחד מהמועדים שלאחר מכן, המפורטים להלן. יובהר, המלצת הוועדה המקומית – הכוונה לרבות המלצת ועדה מקומית בתנאים.

5.3.4. בתום 18 חודשים מיום קליטת התב"ע החדשה בוועדה המחוזית, תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף, לרבות פרסום ברשומות (להלן: "**מועד אישור התב"ע**").

5.3.5. למרות האמור, אם התב"ע החדשה לא תפורסם למתן תוקף במועד זה, ועורכי הדין של הדיירים השתכנעו כי השותפות פעלה בשקידה ראויה וכי קיים סיכוי סביר שהתב"ע החדשה תאושר, אזי יוארך המועד הנ"ל בתקופה נוספת, שתוסכם על השותפות, עורכי הדין של השותפות, עורכי הדין של הדיירים ונציגות הדיירים, שלא תעלה על 6 חודשים נוספים ממועד אישור התב"ע כהגדרתו לעיל, ובלבד שהשותפות תמציא לעוה"ד של הדיירים ראיות בדבר פעילותה לאישור התב"ע החדשה. עוד מובהר, כי במידה שבמועד אישור התב"ע על הארכותיה, לא ייחתמו הסכמים עם כל הדיירים עקב התמשכות הליכים משפטיים כנגד הסרבנים, אשר נוהלו ברציפות ובשקידה ראויה על ידי השותפות מאז החלו, יידחה המועד להתקיימות תנאי חתימת כל בעלי הזכויות בדירות בפרק זמן נוסף עד לסיום כל ההליכים בחתימת ההסכם עם כל הדיירים ו/או הצדדים השלישיים הרלוונטיים כאמור, אם וככל שייחתמו.

5.3.6. המועדים המפורטים לעיל יקראו להלן "**אבני הדרך**".

5.3.7. למרות האמור לעיל, ככל שיחסר לאישורה הסופי של התב"ע החדשה אישור שר הפנים ו/או פרסום התב"ע החדשה ברשומות, ייחשב הדבר כעיכוב טכני בלבד, והמועד יוארך עד למתן אישור/סירוב שר הפנים והפרסום ברשומות, אך לא יותר מתקופה של- 3 חודשים נוספים.

5.3.8. מוסכם בזאת, כי בכל אחת מאבני הדרך ובמקרה בו לא יתקיים התנאי המתלה הקבוע באחד מאבני הדרך, תהא נציגות הדיירים רשאית להודיע לשותפות בכתב כי ההסכם לא נכנס לתוקף לאור אי התקיימות התנאי המתלה הנ"ל לאחר שחלפו לא פחות מ- 45 ימים מהמועד הקבוע לקיום אבן הדרך כמפורט לעיל. עד שנציגות הדיירים לא תודיעה לשותפות בכתב במועד האמור כי ההסכם לא נכנס לתוקף, יראו זאת כאילו ההסכם עדיין בתוקף מבלי לגרוע מחובת השותפות לגרום לאישור התב"ע במועד אישור התב"ע כהגדרתו להלן.

5.3.9. לא אושרה התב"ע עד למועד אישור התב"ע וזאת בכפוף סעיפים 5.3.3, 5.3.5, 5.3.7 ו- 5.3.7, יהיו הדיירים רשאים כאמור בסעיף 5.10 להלן להודיע לשותפות על ביטול הסכם זה. במקרה כאמור, או במקרה בו השותפות הודיעה בכתב לדיירים כי אין התכנות לאישור התב"ע ועקב כך ההסכם בטל, לא יהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם הביטול והוראות סעיף 5.11 להלן יחולו בהתאמה.

5.4. **התנאי המתלה הרביעי** – לא ייגבה היטל השבחה בגין התב"ע החדשה ו/או בגין ביצוע הפרויקט בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכן השותפות לא תחויב על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית בביצוע מטלה ציבורית שהשותפות לא קיבלה דרישה בכתב לביצועה מאת הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית בטרם מועד אישור התב"ע הפוגעת בכדאיות הכלכלית של הפרויקט מתחת ל 18% רווח יזמי ע"פ תקן 21 (להלן: "**המטלה הציבורית**").

ככל והוטל היטל השבחה בקשר עם התב"ע החדשה ו/או הפרויקט ו/או השותפות חויבה לבצע את המטלה הציבורית כהגדרתה לעיל, השותפות תפנה לוועדה המקומית ו/או לוועדה המחוזית ו/או לעירייה ותפעל בעצמה כמיטב יכולתה ועל חשבונה לשם קבלת הפטור מהיטל השבחה או לצמצום היקף התשלום הנדרש ו/או לביטול ו/או לצמצום הדרישה לביצוע המטלה הציבורית

כאמור, וכן בתנאי שהשותפות המציאה לעוה"ד של הדיירים אסמכתאות לדרישה, אסמכתאות בדבר עלות הביצוע של המטלה הציבורית - לפי העניין.

ככל ושמאי הבנק יקבע כי יהיה בתשלום היטל ההשבחה ו/או בביצוע המטלה הציבורית בכדי לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט כהגדרתה בהסכם זה לעיל, לשותפות תהא אפשרות להודיע על הארכת המועדים לתחילת הבניה עד לקבלת החלטה סופית בנוגע לבקשתה לפטור מהיטל השבחה או על ביטול ההסכם וזאת בתוך 45 ימים ממועד קביעת השמאי לעניין הכדאיות הכלכלית אך לא יותר מ-60 יום הארכה, וזאת מבלי שהדבר יהווה הפרה של ההסכם זה מצדה. יובהר, בכל מקום בהסכם זה שבו נקבע שהשמאי יעריך כי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט נפגעה, השמאי ימציא בעניין זה לעוה"ד של הדיירים חוות דעת כתובה ומנומקת ואסמכתאות לקביעתו זו. עוד מוסכם שככל והשותפות תחליט להמשיך בפרויקט, וככל שיחול היטל השבחה על הדיירים, השותפות תישא בחובה זו.

ככל ולא ניתן פטור מהיטל השבחה בגין התב"ע החדשה, והשותפות לא הודיעה על ביטול ההסכם כאמור להלן, מתחייבת החברה לשאת בכל תשלום השבחה בעניין התב"ע החדשה ו/או הפרויקט.

5.5. מוסכם כי התקופה בכללותה להתקיימות כל התנאים המתלים ולרבות מתן תוקף לתב"ע החדשה, לא תעלה על 40 חודשים מהמועד הקובע בהסכם (להלן - **"תקופת קיום התנאים המתלים"**).

5.6. חרף האמור בסעיף 5.5 לעיל, ככל שידחה פרק הזמן עד להחתמת 80% מכלל בעלי הזכויות במקרקעין, מעבר ל-12 חודשים הקבועים בסעיף 5.1 לעיל, (להלן - **"תקופת הדחיה"**), אזי תוארך תקופת קיום התנאים המתלים כהגדרתה בסעיף 5.5 לעיל, בתקופת הדחיה, בהתאמה ובלבד שהשותפות הציגה לדיירים טרם הארכת תקופת קיום התנאים המתלים בתקופת הדחיה מסמכים המעידים על פעילותה בשקידה ראויה על מנת לקדם את קיומם של יתר התנאים המתלים וכן מסמכים מאת הרשויות המוסמכות המעידים על היתכנותו של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה על נספחיו.

5.7. על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים במועדים הקבועים לעיל בגין סיבות התלויות במשרד האוצר ו/או בגין סיבות התלויות בגורמי התכנון השונים ו/או שר הפנים, או עקב הליך משפטי כגון: התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות וכו', יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלבנטי עד להסרת המניעה ו/או קבלת האישור הנדרש בהתאמה. למען הסר ספק, הטיפול לקבלת אישורים להתקיימות כל אחד מן התנאים הנ"ל, ייעשה על ידי השותפות ועל חשבונה, למעט המוטל על הדיירים במפורש בהסכם זה, והדיירים יענו לפנייה של השותפות בכל האמור בחתימה על מסמכים הנחוצים לצורך התקיימות התנאים ובלבד שפנייה זו אינה מטילה עלויות כלשהן על הדיירים. למען הסר ספק יובהר כי האמור בסעיף זה הינו בנוסף ובמצטבר לכל הארכות הקבועות במפורש בהסכם זה למילוי התנאים המתלים.

5.8. מובהר ומוסכם בזאת כי השותפות תפעל בשקידה ראויה לקידום קיום כל התנאים המתלים בתקופת קיום התנאים המתלים (למעט התנאי המתלה הראשון).

5.9. על אף האמור בסעיף 5 זה לעיל, התחייבויות הדיירים שמועד קיומן עד להתקיים התנאים המתלים, לרבות, אך לא רק, הסרת מגבלות מזכויות הבעלות בדירות הנוכחיות ו/או הסדרת רישום הבעלויות בדירות הנוכחיות כמפורט לעיל, הימנעות מהגשת התנגדויות לתב"ע החדשה [למעט התנגדות עצמאית בהסכמת השותפות בכתב ומראש] והתחייבויות נוספות המפורטות בחוזה זה יכנסו לתוקף במועד חתימת היזם על חוזה זה, כמו כן, התחייבות השותפות לפעול ברציפות, ובשקידה על מנת לקדם אישורה של התב"ע החדשה, בכפוף לאמור בחוזה כאמור, הינן בתוקף, ואין בתנאים המתלים שלעיל כדי לדחות אותן למועד התקיימותם, אם וככל שיתקיימו.

5.10. לא התקיימו התנאים המתלים בתוך המועדים הקבועים לעיל על כל הארכותיהם והשותפות לא הודיעה על ביטול ההסכם, יהיו רשאים הדיירים להודיע לשותפות על ביטול ההסכם זה עקב אי התקיימות התנאים המתלים בהחלטה שתתקבל ברוב של לפחות 60% מהדיירים שחתמו על ההסכם עד לאותו מועד.

5.11. בוטל הסכם זה עקב אי קיום אחד או יותר מהתנאים המתלים המפורטים לעיל עד המועד האחרון להתקיימותו וניתנה הודעה על ביטולו כאמור בסעיף 5.10 לעיל, יחתמו הצדדים על מסמכי הביטול לרבות תצהיר בנוסח הנדרש על ידי מנהל מיסוי מקרקעין והשותפות תפעל למחיקת הערת אזהרה לטובת השותפות, על חשבונה, ללא דיחוי, ככל שנרשמה. ככל ולא נמחקה הערת האזהרה על ידי השותפות תוך 7 ימים ממועד ביטול ההסכם, ב"כ הדיירים יהיה רשאי למחוק את הערת האזהרה ולעשות שימוש בייפוי הכח למחיקת הערת האזהרה כמפורט בסעיף 20.4 להלן. לצדדים לא תהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הצד השני ואף אחד מהצדדים לא יהיה זכאי לפיצוי ו/או שיפוי מכל מין ומכל סוג בקשר עם ביטול ההסכם. בנסיבות כאמור, לא יהיה לצד להסכם טענות כלפי משנהו, ובלבד שהצדדים פעלו בתום לב, בשקידה ראויה ובמקצועיות והשותפות לא תהיה זכאית להשבת כספים מהדיירים אשר שולמו על ידה לכל גורם ו/או לתמורה כלשהי בגין פעילותה עד למועד ביטול ההסכם. מובהר כי התחייבויות השותפות כלפי צד ג' לרבות תשלום ליועצים מקצועיים יחולו על השותפות בלבד.

6. עסקת הפינוי והבינוי

6.1. בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, או להחלטת הצדדים בדבר הארכת המועדים להתקיימות התנאים המתלים כאמור לעיל, השותפות תבנה ותמסור לדיירים את הדירות החדשות ותעבירן לבעלותם, וזאת ללא תשלום כלשהו מצד הדיירים, וזאת בתמורה לכך שהדיירים יעבירו לבעלות השותפות ולזכותה את מלוא זכויותיהם במקרקעין, כולל זכויות בנייה קיימות ו/או זכויות הנובעות ו/או שינבעו מהתב"ע החדשה לצורך בניית דירות השותפות, יפנו את דירותיהם הנוכחיות ויאפשרו לשותפות לבנות את הפרויקט ולמכור את דירות השותפות.

6.2. כנגד רכישת וקבלת היחידות הנוכחיות וזכויות הדיירים בחלקה כמפורט בהסכם זה, השותפות מתחייבת:

6.2.1. לתכנן לקבל רישוי כדן, ולבנות על חשבונה את הבניינים החדשים, לרבות הדירות החדשות, ולמוסרן לדיירים כשהן גמורות וראויות למגורים בהתאם להוראות הסכם זה, פנויות מכל אדם וחפץ בהתאם להוראות חוזה זה, וכשהזכויות בדירות החדשות נקיות מכל משכנתא, צו, הערה, הערת אזהרה, עיקול, חוב, משכון, שעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהן למעט חובות ו/או הערות הקשורים לדיירים, להעניק תקופת אחריות ובדק כמתחייב מכוח חוק המכר (דירות) ובהתאם להוראות הסכם זה ולרשום את הדירות החדשות על שם הדיירים, בעצמה ועל חשבונה, בלשכת רישום המקרקעין,

6.2.2. וכן לשלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות בשיעור כמפורט להלן, לתקופה שמיום הפינוי בפועל של דירתו הנוכחית ועד למועד המסירה של הדירה החדשה בפועל לכל אחד מהדיירים כמפורט להלן או עד להשבת הדירה הנוכחית לדיירים בפועל במקרה של ביטול הסכם זה כדן. השותפות תשלם לכל אחד מיחיד הבעלים בגין כל דירה שתתפנה דמי השכירות בסך של – 5,500 ₪ (חמשת אלפים וחמש מאות ש"ח) לחודש ובחלוף 18 חודשים ממועד הפינוי בפועל יעמדו דמי השכירות החודשיים שתשלם השותפות לסך של – 6,000 ₪ (ששת אלפים ₪) ועד לקבלת החזקה בדירות החדשות. מוסכם כי דמי השכירות הנ"ל נקבעו בהסכמה של שני הצדדים ואף צד לא יהיה רשאי לערער ו/או לדרוש את שינוי סכום דמי השכירות מכל סיבה שהיא. עוד מוסכם כי דמי השכירות הנ"ל ישולמו לכל דייר בין אם התגורר בפועל בדירה ובין אם לאו, ובלבד שמסר את החזקה בדירה לידי השותפות.

6.2.3. וכן לממן לדיירים עלויות הובלת ואריזת תכולת הדירה הנוכחית לדירה הזמנית ו/או לכל מקום אחר עליו יורה הדייר ובחזרה לדירה החדשה או הנוכחית ולחלופין להעמיד לרשותם שירותי הובלת תכולה כמפורט להלן:

השותפות לפי שקול דעתה תציע לבעלי הדירות, בין אם מתגוררים בבניין בעת הפינוי ובין אם לאו, שירותי הובלה של חברת הובלות מטעמה, וזאת עבור הובלה של התכולה מדירות הבעלים לדירה המושכרת ו/או לשטח אחסון אחר, וכן עבור שירותי הובלה בסיום הפרויקט לדירות הבעלים בבניין החדש, ככל שנחוצה הובלה. בנוסף ככל שדייר אשר התגורר במתחם עובר לפינוי יצטרך, תממן השותפות עוד פעם אחת הובלה בתקופת השכירות. במקרה כאמור השותפות מתחייבת כי חברת ההובלה תהיה בעלת ניסיון מוכח והרישיונות הנדרשים ותבוטח בפוליסת ביטוח מתאימה כנהוג בשוק במועד הרלוונטי. השותפות תודיע לבעלים ככל ותבחר להעמיד לרשות הבעלים חברת הובלה מטעמה וזאת, 21 ימים ממועד שליחת הודעת הפינוי וכן בהתאמה, 21 ימים טרם מועד המסירה בהתאם לקבוע בהוראות הסכם זה. הודיעה השותפות כאמור

תעביר לכל אחד מהדיירים תשלום בסך של 1,000 ₪ עבור השתתפות השותפות בהוצאות האריזה של אותו דייר. ככל והשותפות לא תודיע לבעלים במסגרת המועדים כאמור, כי בכוונתה להעמיד לרשותם חברת הובלה מטעמו, יראו בה כמי שוויתרה על זכות זו. במקרה בו השותפות תבחר שלא להעמיד לרשות הבעלים חברת הובלה מטעמו, יקבלו הבעלים סך של 4,000 ₪ כדמי הובלה מדירתו הקיימת לדירה החלופית וכן סכום זה, 4,000 ₪ כדמי הובלה מהדירה החלופית ובחזרה, לכל כיוון. התשלום יבוצע למוביל שייבחר הדייר, כנגד חשבונית מס על שם השותפות. דמי ההובלה ישולמו 7 ימים מיום פינוי הדירה לדירה חלופית ותוך 7 ימים מיום מסירת הדירה החדשה, כל זאת בכפוף למסירת חשבונית מס כחוק. השותפות תעדיכן את ב"כ הבעלים תוך 14 ימים ממועד שליחת הודעת הפינוי האם בכוונתה להעמיד לבעלי הדירות חברת הובלה מטעמה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי לשותפות לא תהיה כל אחריות בגין ההובלה של חברת ההובלה מטעם הבעלים והבעלים לא יעלו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי השותפות בקשר עם ההובלה.

6.2.4. וכן ולהעמיד לדיירים ערבויות כמפורט בהסכם זה ;

6.3. עד ולא יאוחר מ-30 ימים לפני תום שנת השכירות הראשונה, תמציא השותפות לכל אחד מיחיד הדיירים 4 המחאות מעותדות בגין שנת השכירות העוקבת, כנ"ל בגין שנת השכירות השלישית וחווה חלילה עד למועד המסירה בפועל של הדירות החדשות לדיירים.

6.4. השותפות תתן לדיירים הודעת פינוי רק לאחר ש-100% מהדיירים חתמו על הסכם זה והתקיימו כל התנאים המתלים ובכפוף להתקיימות התנאים המצטברים הבאים :

(א) השותפות מסרה לב"כ הדיירים את זיהוי הדירות החדשות בחלוקה בין הצדדים על פי הקבוע בהסכם זה ;

(ב) התקבל במשרדי השותפות פירוט חישובי אגרות והיטלים מעיריית ירושלים ו/או הרשויות המוסמכות לצורך קבלת היתר בניה להריסת הבניינים הקיימים או חלק מהם ולבניית הבניינים החדשים, או חלק מהם, והשותפות המציאה העתק לב"כ הדיירים ולנציגות ;

(ג) השותפות פנתה אל חברת ביטוח להוצאת פוליסות הביטוח הנדרשות על ידה בהתאם להוראות הסכם זה (מבלי ששילמה עדיין את סכומי הפרמיה בגין ביטוחים אלו) ;

(ד) [זה בלתי אפשרי כי התנאים ב 6.9 הם לפינוי ופה מדובר על מתן הודעה על פינוי]עוה"ד של הדיירים ימסור לעוה"ד של השותפות הודעה, כי מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה נחתמו על ידי 100% מהדיירים אשר נדרשים לשעבד את דירותיהם באותו שלב של הפרויקט כנגד קבלת התחייבות כמפורט בסעיף 18.6 להלן תודיע השותפות לדיירים ולב"כ הדיירים באמצעות הודעה בכתב שתישלח בדואר רשום לדיירים שפינוים יידרש לצורך בניית הפרויקט או חלק ממנו, כי עליהם לפנות את היחידות הנוכחיות (להלן : **"הודעת הפינוי"**), לא יאוחר מ-120 יום ממועד קבלת ההודעה ולא מוקדם מ-90 יום מקבלת ההודעה. הדיירים מתחייבים לפנות את יחידותיהם הנוכחיות לא יאוחר מ-120 יום מקבלת ההודעה ולא מוקדם מ-90 יום מקבלת ההודעה (להלן : **"מועד הפינוי"** או **"תקופת הפינוי"**), ולמסור לשותפות כשהן פנויות מכל אדם וחפץ. למען הסר ספק, מניין הימים בקשר עם ההודעה לפינוי יחל מיום קבלת ההודעה בפועל ע"י הדיירים.

6.5. כתנאי לפינוי הדירות ולא יאוחר מ-30 יום לפני המועד בו נדרש הפינוי, תמסור השותפות לעוה"ד של הדיירים את הערבויות חוק המכר על פי סעיף 6.6 להלן (או התחייבות הבנק המלווה לכך) בכפוף לשעבוד כל הדירות אשר פינוין נדרש ורישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה כאמור בהסכם זה לעיל ולהלן, וכן את ערבות השכירות והמחאה בנקאית בגובה דמי השכירות החודשיים של הדירה החלופית כפול 6 (קרי דמי שכירות לחצי שנה), ערוכה לפקודת כל אחד מהדיירים, וזאת לצורך תשלום מראש ועל חשבון דמי השכירות של הדירה החלופית לשני הרבעונים הראשונים. יודגש, כי אין באמור לעיל כדי למנוע מדיירים לפנות את דירותיהם לפני המועד של 90 יום מקבלת ההודעה כאמור, אולם במקרה זה לא יחולו על השותפות ההתחייבויות האמורות לעיל ולהלן בהסכם זה, בנוגע להוצאת ערבויות בנקאיות, תשלום דמי שכירות, קבלת חזקה בדירה שהתפתה וכדומה עד למועד של 90 יום מקבלת ההודעה. השותפות תסייע לדיירים בעלי קושי פיזי או לדיירים מבוגרים שגילם עולה על גיל 70, בעלי קושי לאתר דירה בשכירות בתנאים דומים ובאזור סמוך ובכל מקרה, השותפות תפעל להעברת תכולת דירתם לדירה השכורה על חשבונה ובעצמה וחזרה לדירה החדשה או הנוכחית.

6.6. מוסכם, כי עד ולא יאוחר מ-30 ימים טרם המועד הפינוי וכתנאי למסירת דירת הדיירים לשותפות תמסור השותפות לעורכי הדין של הדיירים את ערבות חוק המכר עורכי הדין של הדיירים יחזיקו בערבויות חוק המכר בנאמנות בעבור הדיירים ויעבירו אותם לכל דייר עם השלמת פינוי הדייר האחרון. ערבות השכירות והערבויות האחרות ישחררו לידי כל אחד מהדיירים עם פינוי הדירה

הקיימת. הדיירים אשר דירותיהם הנוכחיות ממושכנות לטובת בנקים למשכנתאות ו/או לטובת חברות ביטוח, יפעלו בהתאם לאמור בסעיף 18.6 להלן, בנוסף לאמור לעיל. הערבויות תוצאנה בתנאים המפורטים בסעיף 19 להלן.

6.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוסכם כי לאחר קבלת החלטת ועדה המאשרת את הבקשה להיתר הבניה, תמסור השותפות לדיירים הודעה מתאימה שתכלול הערכת השותפות למועד פינוי וזאת למטרות הודעה לצרכי צד ג' ו/או התארגנות מקדמית (להלן: "**ההודעה המקדמית**").

6.8. החל ממועד פינוי הדירות הנוכחיות בפועל ועד למסירת הדירות החדשות בפועל לדיירים או עד לקבלת הדירות הנוכחיות חזרה במקרה של ביטול הסכם זה בהתאם להוראות הסכם זה, השותפות תבטח על חשבונה את הדיירים בביטוח צד ג' בנוסח אשר יצורף להסכם זה כנספח כ'. כמו"כ השותפות תהא אחראית באופן בלעדי לשמור על הדירות במצבן ערב מועד הפינוי לרבות מפני כל פולש ביחידות הנוכחיות ו/או ביחידות החדשות, וככל ויהא פולש, השותפות תפעל בעצמה ועל חשבונה לצורך פינוי, לרבות נקיטה בכל ההליכים המשפטיים הנדרשים לצורך פינוי כאמור בעצמה ועל חשבונה. למען הסר ספק יובהר כי השותפות לא תבצע כל שינוי ו/או עבודה בדירות הנוכחיות ו/או ברכוש המשותף ו/או בפרויקט לרבות הריסה של מתקנים ו/או אביזרים בדירות הנוכחיות ו/או או ברכוש המשותף ו/או בפרויקט וזאת עד למועד מסירת ערבויות חוק המכר כמפורט בסעיף 6.6 לעיל לידי הבעלים ובהתקיים כל התנאים המנויים בחוזה זה.

6.9. פינוי הדירה הנוכחית ומסירת החזקה בה לשותפות יהיו בכפוף לקיום התנאים הבאים:

6.9.1. כל הדיירים שפינויים נדרש יחתמו על כל המסמכים שיידרש ע"י הבנק המלווה כלפי הבנק המלווה בהתאם להוראות חוזה זה, לצורך שעבוד ומשכון מלוא זכויותיהם במקרקעין ובדירה הנוכחית לטובת הבנק המלווה על מנת שתיווצר משכנתא מדרגה ראשונה ו/או משכון מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויות הדיירים במקרקעין.

יובהר כי ככל שהבנק המלווה לא יאשר הוצאת הערבויות לפני רישום השעבוד לטובתו, הדיירים מתחייבים לחתום על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה לפני הוצאת הערבויות לב"כ הדיירים כאמור לעיל כנגד המצאת התחייבות בכתב של הבנק המלווה לדיירים לפיו מתחייב הבנק המלווה למסור לדיירים ערבויות ומכתבי החרגה מותנים לאחר רישום השעבוד לטובתו.

וכן;

6.9.2. השותפות תמציא לכל דייר שפינויו נדרש מכתב החרגה מותנה לפיו מתחייב הבנק המלווה כי כנגד מסירת הדירה החדשה לדיירים והשבת ערבות חוק המכר, ככל שזו לא מומשה, תוחרג הדירה החדשה מתחולת השעבוד הרובץ לטובת הבנק המלווה על זכויות הדייר בדירה החדשה ובמקרקעין כך שהדירה החדשה תהא חופשייה מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון לטובת הבנק המלווה, לרבות בגין כל אשראי שניתן על ידי הבנק המלווה לשותפות; מיד עם השלמת פינוי הדייר האחרון ואישור המפקח כי כל הדירות פונו והמקרקעין גודרו, ב"כ הדיירים ישחרר לידי כל דייר את מכתב החרגה ואת ערבות חוק המכר וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.5 לעיל ביחס להמצאת התחייבות הבנק להוצאת ערבויות המכר.

וכן;

6.9.3. השותפות מסרה לב"כ הדיירים את ערבות השכירות, ערבות המיסים (ככל ויהיה בה צורך), או התחייבות הבנק המלווה להמצאתן כאמור בסעיף 6.5 לעיל;

וכן;

השותפות תמסור לכל אחד מהדיירים המחאות מתועדות ערוכות ע"ש כל אחד מהדיירים בגין דמי השכירות בגין שנת השכירות הראשונה, כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל;

וכן;

6.9.4. השותפות וכל אחד מהדיירים יחתמו על פרוטוקול פינוי ומסירה בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** בו יצוינו פרטי הדירה הנוכחית, מצבה הפיזי, ותאריך מועד הפינוי בפועל;

וכן;

6.10. הדייר ימסור לשותפות את הדירה הנוכחית כשהיא נקייה מכל חפץ ו/או פולש ו/או מחזיק, למעט המחובר לדירה באורך קבע כאשר זכויותיו נקיות מכל עיקול, זכות צד שלישי (למעט הפקעות, הערות אזהרה, שעבודים, משכנתא, לטובת בנקים למשכנתאות ו/או לטובת חברות

ביטוח שיוסרו בהתאם להוראות סעיף 18.6 זה ו/או למעט הערות בקשר עם הפרויקט; מוסכם כי דייר שפינה את דירתו והותיר בה מיטלטלין ו/או ציוד ו/או ריהוט (להלן ביחד: "המיטלטלין") ייחשב כמי שוויתר על הבעלות במיטלטלין אלו והשותפות תהיה רשאית לפי שקול דעתה הבלעדי לפנות אותם כפסולת ו/או לעשות בהן שימוש ו/או למכרם לצד ג'.

6.11 ככל ומי מהדיירים לא יפנה את יחידתו הנוכחית בתום מועד הפינוי על אף חתימתו על חוזה זה כאמור, אזי לאחר מתן התראה בכתב בת 7 ימי עסקים לדייר הנ"ל במהלכם לא פינה את דירתו הנוכחית, תפעל השותפות בשיתוף פעולה עם הדיירים באופן סביר ובשיקול דעת על מנת לגרום לפינוי הדייר האחר מדירתו לרבות נקיטת הליכים משפטיים נגד הדייר האחר שמסרב לפנות את דירתו כאמור, וכל יתר הדיירים מתחייבים לשתף פעולה עם השותפות. בכפוף לכך שהשותפות תישא בכל ההוצאות בקשר עם פינוי הדייר כאמור והגשת תביעה כנגדו על ידי יתר הדיירים, השותפות תהא רשאית במסגרת התביעה הנ"ל לדרוש כל פיצוי או סעד בהתאם להוראות הסכם זה ו/או הדין.

6.12 באם למרות מיצוי מלא ומוחלט של כל הפעולות וההליכים המשפטיים כנגד הדייר הסרבן לא יפנה הדייר את דירתו הנוכחית או שעקב התמשכות ההליכים החליטה השותפות לפי שקול דעתה הבלעדי כי היא אינה מוכנה להמשיך ולהמתין לפינוי עקב ההוצאות הכספיות הכרוכות בכך והיא תודיע על ביטול ההסכם, יהיה הסכם זה מבוטל מבלי שלמי מהצדדים תהיה טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הצד השני וזאת למעט טענה ו/או דרישה ו/או תביעה של מי מהצדדים כלפי הדייר הסרבן, ואף אחד מהצדדים לא יהיה זכאי לפיצוי ו/או שיפוי, מכל מין וסוג כלשהו בקשר עם ביטול ההסכם זה. במקרה בו הסכם זה יחשב כבטל ומבוטל, הערת האזהרה לטובת השותפות על פי הסכם זה תבוטל ותימחק בהתאם להוראות סעיף 5.11 והצדדים יחתמו על תצהירי ביטול מתאימים למס שבח ועל כל מסמך רלוונטי אחר, אשר חתימתו דרושה לשם התרת ההתקשרות ביניהם.

בנסיבות כאמור, לא יהיו לצד להסכם טענות כלפי משנהו וזאת למעט טענה ו/או דרישה ו/או תביעה של מי מהצדדים כלפי הדייר הסרבן, ובלבד שהצדדים פעלו בתום לב, בשקידה ראויה ובמקצועיות, ובנסיבות אלו השותפות לא תהיה זכאית להשבת הכספים מהדיירים אשר שולמו על ידה לכל גורם ו/או לתמורה כלשהי בעד פעולתה עד לבטלות ההסכם כאמור לעיל.

מובהר כי כל התחייבות אשר לקחה על עצמה השותפות כלפי צד שלישי, לרבות תשלום ליועצים מקצועיים כגון: מהנדס, אדריכל, עו"ד וכו', תמשיך לחול עליה ולא על הדיירים.

במידה ויבוטל חוזה זה ע"י השותפות בהתאם לזכות הביטול הנתונה לה כאמור בחוזה זה לעיל, כי אז תשיב השותפות בחזרה לדיירים את הדירות הנוכחיות, כאשר הן פנויות מכל אדם במצבן הפיזי כפי שקיבלה אותן מהדיירים, כאשר הזכויות בדירות הנוכחיות נקיות מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או חוב ו/או זכות צד ג' כלשהי (לרבות משכנתאות/הערות אזהרה/שעבודים לטובת הבנק המלווה), למעט עיקול שנרשם והנובע בגין הדיירים או שעבוד ו/או משכנתא לטובת בנקים למשכנתאות ו/או לטובת חברות ביטוח אשר נרשמה ע"י הדיירים ככל שנרשמו עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא כאמור, כשכל מערכותיה של הדירה הנוכחית ומערכות הבניין תקינות ופועלות והדירה הנוכחית לרבות מערכותיה הינה במצבה כפי שהייתה במועד הפינוי.

בנסיבות אלו, השותפות תודיע בכתב לדיירים ולב"כ הדיירים מהו מועד השבת הדירות הנוכחיות לידיהם, כאשר מועד ההשבה לא יהא מוקדם מ-8 (שמונה) חודשים ממועד קבלת ההודעה. הדיירים מתחייבים לקבל את יחידותיהם הנוכחיות במועד שיהיה נקוב בהודעה (לפחות 8 חודשים). חרף האמור במידה ועקב נסיבות הכרוכות בנוסח הסכם השכירות שבין הדיירים לבעלי הדירה החלופית אליה עברו הדיירים ו/או עקב מעבר הילדים לבית ספר אחר שימנע מהדיירים לקבל את החזקה במועד הנקוב בהודעה הרי שאי קבלת החזקה עד 6 חודשים מהיום הנקוב בהודעה לא ייחשב כהפרת ההסכם מצידם. יובהר כי השותפות תהא רשאית להשיב את הדירות הנוכחיות לדיירים אך ורק במקרה של ביטול חוזה זה כדין.

היה והדיירים שהתפנו יצטרכו לחזור אל בתיהם עקב אי פינוי דיירים סרבנים לאחר פס"ד חלוט שלא ניתן לערער, כאשר מניעת פינוי הדיירים הסרבנים אינה תלויה בדיירים עצמם שכן פינו דירותיהם ולא התרחשה עקב מעשיהם ו/או מחדלם, אזי השותפות מתחייבת בזאת, בכפוף להחזרת כל הערבויות ע"י כל דיירים בנפרד (ככל ונמסרו לידיהם) אל עוה"ד של הדיירים על מנת שיחזירו לשותפות שתחזירם לבנק המלווה כאמור בסעיף 18.7, להחזיר לדיירים את דירתו הנוכחית כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ, תקינה ונקייה לפחות באותו מצב בה מסרו הדיירים את הדירות לשותפות, לרבות היותה מחוברת למערכות החשמל, המים, הגז, הטלפון והכבלים (אם היו במועד הודעת הפינוי), ולרבות הובלה של תכולת דירתם מהדירה המושכרת

לדירתם בפועל, וכן לשלם במקום הדיירים את תשלום המיסים העירוניים מיום פינוי הדיירים בפועל ועד למועד מסירת החזקה בחזרה אליו בפועל. כל דייר שלא יחזיר במעמד מסירת החזקה בדירה את כל הערבויות שנמסרו לו לעוה"ד של הדיירים, בתוך שלושה (3) חודשים ממועד הודעת השותפות על מסירת החזקה בדירות הנוכחיות בחזרה – השותפות לא תחוב בהתחייבות זו כמפורט לעיל כלפיו החל ממועד הודעת השותפות כאמור.

6.13 ככל והשותפות מסרה לדיירים במועד פינוי הדירות הנוכחיות את ההמחאות בגין דמי השכירות, כאמור בחוזה זה, אזי ישיבו הדיירים לשותפות במועד קבלת הדירות הנוכחיות בחזרה לידיה בפועל את אותן ההמחאות בגין דמי השכירות שמסרה השותפות לדיירים מראש עבור התקופה שלאחר השבת הדירות הנוכחיות לדיירים בפועל ובלבד שלא יחובו הדיירים חובות בגין שכירת דירתם החלופית, ככל שיחובו בכך תישא השותפות על חשבונה בכל החביונות הנ"ל, וב"כ הדיירים ישיב לב"כ השותפות את ערבות חוק המכר, ערבות השכירות, ערבות המיסים, ככל ואלו הופקדו בידי, כנגד מחיקת הערת האזהרה ו/או השעבודים שנרשמו על ידי ב"כ השותפות לטובת הבנק המלווה, ככל שנרשמו, ועם מחיקת הערת האזהרה ו/או השעבודים לטובת הבנק המלווה והחזרת השעבודים שהיו לדיירים בגין משכנתא כפי שהיו קודם למסירת הדירה לידי השותפות ועל חשבון השותפות ישיב ב"כ השותפות את הערבויות לבנק, והכל בכפוף להוראות חוזה זה. מוסכם כי במקרה בו השותפות תישא בתשלומי דמי השכירות בגין הדירה החלופית תהיה רשאית השותפות להשכיר את דירת הבעלים הנוכחית "גב אל גב" (BACK TO BACK) לתקופה שבה שכר הבעלים את הידירה החלופית לצד ג' על מנת להקטין את נזקיה. השכירה השותפות את דירת הבעלים היא תהיה רשאית לעשות שימוש בפינוי כוח הדיירים לצורך השכרת הדירה ולגבות את דמי השכירות. מובהר כי השותפות תהיה אחראית, מבלי שהדבר ייחשב כהסכם לטובת צד שלישי, לפינוי הדירה במועד שיאפשר לבעלים לחזור אל דירתו ולתקינות מצב הדירה באופן שהבעלים יוכל לשוב לדירה תקינה שמערכותיה עובדות ופועלות.

6.14 מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כל הדירות הנוכחיות לא תתחיל השותפות בביצוע עבודות פינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא לגבי הבניינים הקיימים. אולם מוסכם, כי השותפות תוכל לבצע מדידות ובדיקות טרם פינוי כל הדירות הנוכחיות והדיירים מתחייבים לשתף פעולה עם השותפות בביצוע המדידות והבדיקות כאמור, ככל הנדרש.

6.15 מוסכם בזאת, כי במידה ומי מיחידי הדיירים ו/או מי מטעמו לא יפנה את דירתו הנוכחית במועד הפינוי ובכפוף לכך שהשותפות עמדה במלוא התחייבויותיה כתנאי לפינוי היחידה הנוכחית, ובגין אי פינוי כאמור תאלץ השותפות לנקוט כנגד אותו דייר בהליך משפטי, אזי תהיה השותפות רשאית להאריך את המועדים הקבועים בהסכם זה לקיום התחייבויותיה למשך תקופה זהה לתקופה שממועד הפינוי ועד לפינוי בפועל של אותו דייר בתוספת זמן התארגנות סביר.

6.16 מבלי לגרוע באמור ביתר זכויות השותפות מוסכם בזאת, כי איחור במסירת החזקה בדירה הנוכחית לידי השותפות על ידי הדייר ו/או מי מטעמו של עד 14 ימי עסקים ממועד הפינוי לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי הדייר. איחור בפינוי החל מהיום 14 ועד חלוף 30 יום יהווה הפרה של הסכם זה, והדייר שלא פונה את דירתו ישלם לשותפות סך של 1,000 (אלף) ש"ח ליום עבור כל יום איחור מעל 14 ימים וסך של 1,500 (אלף וחמש מאות האלף ₪) ליום לכל יום אחר בחלוף 30 יום ממועד הפינוי המיועד כשסכומים אלו צמודים למדד המחירים לצרכן כשמדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, והכל מבלי שיש בכך כדי לתת הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי. השותפות תהיה רשאית לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותו דייר בהתאם להוראות הסכם זה, ככל ומגיע סכום כזה, והכל בכפוף לכך שהשותפות עמדה במלוא התחייבויותיה על פי הסכם זה. מובהר כי לשותפות לא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי מיתר יחידי הדיירים שקיימו את התחייבויותיהם על פי הסכם זה. מובהר כי סכום הפיצוי המוסכם נקבע בהערכה שקולה וזהירה של הנזקים שיגרמו לשותפות כתוצאה מאיחור בפינוי וכי השותפות תהיה רשאית לבחור ולנקוט כנגד הדייר המפר בכל סעד אחר. על אף האמור בסעיף זה, מוסכם על הצדדים שככל והדייר לא הצליח למצוא דירה חלופית המתאימה לצרכיו, והוא פנה לשותפות שישים יום קודם המועד האחרון לפינוי הדירה והשותפות גם לא הצליחה למצוא דירה חלופית, הוראות סעיף זה לא יחולו, והדבר לא יהווה הפרה.

6.17 למען הסר כל ספק, ביחס לדיירים שבדירותיהם מתגוררים מחזיקים, כדוגמת שוכרים, שאינם נמנים כבעלים ולא חתומים על הסכם זה, חובת פינוי מחזיקים אלו הינה על הדיירים ואי פינוי מחזיקים אלו בתוך מועד הפינוי הקבוע לעיל ייחשב לכל דבר ועניין כאי פינוי דירות הדיירים.

6.18. במקרה בו הדייר יבחר לעבור מדירה חלופית אחת לדירה חלופית אחרת, השותפות תישא בעלויות ההובלה והאריזה בין הדירות החלופיות וזאת לפעם נוספת בלבד.

7. התחייבויות השותפות

התמורה שתיתן השותפות לדיירים תמורת ביצוע כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה, והעברת מלוא זכויות דיירים במקרקעין בחלקה (לרבות חלקם ברכוש המשותף) ואת מלוא זכויות הבניה הנוכחיות ואלה שאושרו מכוח התב"ע החדשה ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, תהיה כמפורט להלן:

7.1. השותפות מתחייבת לעדכן בכתב את נציגות הדיירים ואת ב"כ הדיירים מדי פעם בפעם אודות קצב התקדמות הליכי קידום התב"ע החדשה והטיפול בהיתר הבניה וכן ככל ויהיו ארועים משמעותיים במהלך הבניה עד לקבלת הדירות החדשות. ב"כ הדיירים יהיה רשאי להשתתף לישיבות התכנון עם הרשויות.

7.2. השותפות מתחייבת להעסיק בבניה קבלן מבצע מנוסה, בעל סיווג מותר לביצוע הפרויקט אשר לא יפחת מסיווג ג5 לא מוגבל ואשר יש לו את הידע והניסיון המוכח והיכולת הכלכלית המוכחת לביצוע עבודות מעין אלו.

7.3. השותפות מתחייבת להזמין ולשלם עבור כל הבדיקות לצורך ביצוע הסכם זה לרבות בדיקות קרקע וחוות-דעת עליהן וכן בגין בדיקות של מכון התקנים הכרוכים בביצוע העבודות והשלמת התחייבויותיה על-פי חוזה זה.

7.4. השותפות מתחייבת לספק על חשבונה גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחונן של הציבור והעובדים במקום ולקיים את כל הוראות הדין ביחס לבטיחות וגהות לרבות מינוי אחראי בטיחות כהגדרתו בדין.

7.5. השותפות מתחייבת לנקוט, בעצמה ו/או על ידי הקבלן המבצע ו/או קבלני המשנה מטעמה, בכל האמצעים תוך כדי ביצוע העבודה למניעת פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ולהימנע מהפרעה בלתי סבירה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר.

7.6. השותפות מתחייבת לבצע ולבנות את הפרויקט בשלמות וברציפות, במקצועיות ולהשתמש בבניית הפרויקט אך ורק במוצרים מסוג א', וכמתחייב מהחוק. בכל נושא בו יש תקן ישראלי מחייב, תבנה השותפות עפ"י התקן המחייב עפ"י הדין וכי הקבלן יבנה את הדירות החדשות והבניינים החדשים מחומרי בנייה ואביזרים טובים ועל פי סטנדרטיים מקצועיים מקובלים בענף הבנייה ותקנות הבנייה ועל פי כל דין ושלא יפחת מהדירות הטיפוסיות של השותפות.

7.7. השותפות מתחייבת לדאוג לניקיון באתר הבניה וסביבתו, ובכלל זאת ומבלי לגרוע מהאמור - לסלק מזמן לזמן את עודפי החומרים והפסולת מהמתחם וסביבתו ולסלק כל חומרים מיותרים, פסולת ומבנים ארעיים, לאחרים מורשים.

7.8. השותפות מתחייבת לבנות על חשבונה ו/או לשאת בהוצאות ובתשלומים להקמת חדר טרנספורמציה לפי דרישת חברת החשמל בהתאם להוראות סעיף 24.12 להלן ובלבד שהחדר יעמוד בכל הוראות הקרינה המחמירות, בין כתנאי להיתר או לאספקת חשמל לבניינים החדשים, אם תהיה דרישה כזו וכן לשאת בעלויות העתקת מתקני חשמל לפי דרישת חברת חשמל. השותפות לבדה תהיה זכאית לקבל מחברת החשמל את התשלום בגין בניית חדר הטרנספורמציה וכן תהיה זכאית לבדה לכל ההכנסות מבנייתו והקשורות בו, בין ממכירתו לחברת החשמל ובין אחרת וזאת עד למועד אכלוס הפרויקט. מוסכם מפורשות, כי במקרה זה, תהיה השותפות רשאית לשלב בתקנון הבית המשותף הוראות וזיקות הנאה לטובת חברת החשמל, כפי שיידרש ובמידה שיידרש, על-ידי חברת החשמל.

7.9. הוראות סעיף 7.8 לעיל תחולנה גם אם תהיה דרישה של בזק להקמת חדר מיתוג או דרישה להקצאת שטחים בפרויקט של כל ספק תשתית אחר, בשינויים המחויבים.

7.10. השותפות מתחייבת לשלם את כל התשלומים החלים עליה על פי חוזה זה ככל שחלים, לרבות ומבלי לגרוע – האגרות, ההוצאות, ההיטלים, שכר המתכננים והיועצים, השמאי, בדיקות הקרקע, מכון התקנים, הוצאות הביטוח, וכל העלויות הכרוכות בהסדר עם חב' החשמל וכל

יתר התשלומים הכרוכים בהוצאתו של היתר הבניה וביצוע העבודות וכולל החיבורים לרשתות החשמל, המים, הביוב, הגז והטלפון.

7.11. בכפוף לאחריות הכוללת של השותפות לביצוע בניית הבניינים החדשים והדירות החדשות, תהא השותפות רשאית להעסיק מהנדסים ויועצים, קבלן ביצוע, קבלני משנה, עובדים ובעלי מלאכה אחרים בביצוע עבודות הבניה, ובלבד שיהיו בעלי רישיון כדן ובתוקף. כל מי שיועסק בקשר עם הקמת הפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע - בעלי מלאכה וספקי החומרים, השירותים, הציוד והמתקנים, יפעלו עבור השותפות ובשמה בלבד והיא לבדה תשא בתשלומיהם ובכל אחריות שהיא עפ"י הדין כלפיהם ו/או בגינם. אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכות השותפות להתקשר עם קבלן מבצע בהסכם למתן שירותי בניה "עד מפתח: באופן שכל התשלומים האמורים ישולמו על ידי הקבלן המבצע. מוסכם כי כל אנשי המקצוע הנ"ל יהיו מבוטחים בביטוח אחריות מקצועית.

7.12. השותפות מתחייבת להתחיל בעבודות הבניה של הבניינים החדשים, או איזה מהם, לא יאוחר מ- 60 יום מהמועד בו פינה אחרון הדיירים (בכפוף לקבלת ההיתר בפועל) את דירתו הנוכחית בבניינים הקיימים, או חלק מהם, ככל וביצוע הפרויקט יתבצע בשלבים.

7.13. לאחר קבלת החלטת ועדה מקומית לתו"ב ירושלים על אישור היתר בניה בפרויקט לא תהא רשאית השותפות, להכניס שינויים בתכנון הפרויקט, בהיתר הבניה ו/או בתוכניות (למעט שינויים AS MADE להתאמת תוכנית ההיתר לבינוי בפועל ו/או שינויים בדירות השותפות), ובכלל זה, לא ליזום ולבקש תוספות בנייה או הקלות בבינוי וביצוע של הפרויקט לרבות בעבודות הפיתוח הקשורות בו, למעט כאלה שאינם פוגעים בזכויות הדיירים בדירה החדשה לרבות לעניין שטחה, מיקומה, כיווני האוויר ומספר הקומה על פי הסכם זה ואין בהם כדי לשנות מהותית את הפרויקט ו/או אופיו ו/או הגדלת מספר יח"ד ו/או הגדלת מספר הקומות.

7.14. השותפות מתחייבת כי בניית הפרויקט, ובכלל זה, הבניינים החדשים והדירות החדשות תיעשה בהתאם להיתר הבניה, התוכניות, המפרט הטכני ובכפוף לכל דין לרבות בקשר עם העסקת עובדים זרים ו/או תושבי שטחים על ידי מי מטעמה.

7.15. השותפות תשא בביצוע המטלות הנדרשות, מכל מין וסוג, בהתאם להוראות התב"ע החדשה והיתר הבניה, כך שהדייר לא ישלם כל תשלום, מכל מין וסוג, בקשר עם חוזה זה ו/או בקשר עם העסקה נשוא חוזה זה ו/או בקשר עם הפרויקט, בנייתו, לרבות בנית הבניינים החדשים והדירות החדשות, למעט בגין אותם תשלומים מסוימים וספציפיים שנקבעו בחוזה זה כי יחולו וישולמו ע"י הדייר.

7.16. השותפות מתחייבת לבצע ולמלא אחר כל הוראות הבטיחות לפי כל דין ו/או הוראות משרד העבודה ו/או כל הוראות של כל גוף מוסמך אחר ובהתאם למקובל ולנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים עפ"י חוק בביצוע העבודות במתחם ו/או בקרבתו.

7.17. השותפות תהא אחראית על פי הקבוע בדין, לכל נזק או אבדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לדייר ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל של השותפות ו/או מי מטעמה, ובכלל זה ע"י עובדיה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה, ו/או כל הבאים מטעמה או הפועלים עבורה והשותפות פוטר את הדייר מאחריות לכל נזק ו/או הפסד, מכל סוג ומין, שייגרמו לה ו/או בקשר לתכנון הפרויקט ו/או לבניה של הפרויקט ו/או בקשר לביצוע עבודות הבניה בפרויקט ובמתחם שיבוצעו על ידי השותפות ו/או מי מטעמה ובכלל זה, ע"י עובדיה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה ו/או כל הבאים מטעמה או הפועלים עבורה.

7.18. השותפות תשלם לדיירים דמי שכירות חודשיים בסכומים ובתנאים הקבועים בסעיף 6.2.2 לעיל.

7.19. מוסכם על הצדדים, כי בכפוף למילוי התחייבויות הדיירים על פי הסכם זה ובפרט בנוגע להתחייבויות הדיירים לפינוי הדירות הנוכחיות עד תום תקופת הפינוי, הערבות להבטחת דמי השכירות שתוציא השותפות לטובת הדיירים תבטיח את התחייבות השותפות לשלם את דמי השכירות כאמור, ובמידה והשותפות תאחר בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 7 יום ו/או במידה ואחת מהמחאות השותפות לא כובדה ע"י הבנק מכל סיבה שהיא, יהיו הדיירים או כל אחד מהם- לפי העניין זכאים לממש את הערבות השכירות בגין סכום דמי השכירות

שלא שולם, בכפוף למתן התראה לשותפות מראש ובכתב של 5 ימי עסקים טרם מימוש הערבות כאמור.

7.20. השותפות תממן לכל אחד מיחידה הדיירים המתגוררים בדירתם את אריות והובלת תכולת הדירה הנוכחית לרבות פירוק והרכבת רהיטים אל הדירה השכורה ו/או לכל מקום אחר עליו יורה הדייר ואת הובלת תכולת הדירה השכורה אל הדירה החדשה בסכום של 4,000 ₪ לכל כיוון, עם השלמתן ומסירתן של הדירות החדשות או לדירה הנוכחית במקרה של ביטול הסכם זה. לחילופין השותפות תהיה רשאית לשכור שירותי הובלה ולשלם את עלותם במישרין, לרבות ביטוח רכוש הדיירים במהלך ההובלה, ובלבד שהדירה השכורה ו/או המקום האחר אליו מבקש הדייר להעביר את תכולת הדירה הנוכחית, תהיה לא יותר מ-50 ק"מ בקו אווירי מהמיקום של הדירות הנוכחיות. כל תכולת הדירה תבוטח בביטוח תכולת דירה על חשבון השותפות בלבד. ככל והדירה השכורה ו/או המקום האחר אליו מבקש הדייר להעביר את תכולת הדירה הנוכחית, תהיה במרחק של למעלה מ-50 ק"מ בקו אווירי מהמיקום של הדירה הנוכחית, השותפות תשתף בעלות הובלת התכולה כאמור באופן יחסי, בהתאם לעלות המשולמת בגין ההובלה בטווח כאמור. כאמור בסעיף 6.19 לעיל, השותפות תישא בעלות הובלה של עד הובלה אחת נוספת בלבד ככל והדייר יאלץ לעבור לדירה חלופית אחרת.

7.21. השותפות תסייע לכל דייר שיבקש זאת, אשר הינו קשיש או בעל מוגבלות, במציאת דירה שכורה בתנאים דומים בירושלים או בעיר אחרת באזור ירושלים שהדייר יבקש ללא עמלה, בתוך זמן סביר מהודעת הפינוי ובכל מקרה, השותפות תפעל לאריות והעברת תכולת דירתם לדירה השכורה וחזרה לדירה החדשה או לדירה הנוכחית, ככל וחווה זה יבוטל על ידי הצדדים, על חשבונה ובעצמה.

7.22. ביחס לבעלי דירות קשישים ו"בעלי מוגבלויות" כהגדרת מונחים אלו בחוק הפינוי בינוי יחולו על השותפות הוראות חוק פינוי בינוי כדלקמן:

7.22.1. השותפות תתאים את הדירות החדשות לבעלי המוגבלויות. ההתאמות יכללו בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי שינויים או התקנים בדירה או ברכוש המשותף בבית המשותף שהדירה נמצאת בו הדרושים לאדם עם מוגבלות, בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה.

7.22.2. ביחס לקשישים, עפ"י הגדרתם בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 הצדדים יפעלו ע"פ החוק באחת מהחלופות הבאות בנוסף על החלופה של קבלת דירה חדשה בהתאם להוראות הסכם זה:

7.22.2.1. מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה על פי קביעת השמאי, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה הנוכחית.

7.22.2.2. רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה הנוכחית; מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש – אם הקשיש ביקש זאת.

7.22.2.3. קבלת סכום כסף בשווי מהוון של הדירה החדשה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה הנוכחית.

7.22.2.4. שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי הדירה החדשה המיועדת לקשיש.

7.22.2.5. דירת תמורה ששטחה קטן משטח הדירה החדשה שהקשיש היה אמור לקבל, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי מהוון דומה לשווי דירת תמורה.

7.22.2.6. מוסכם כי שווי הדירה האמור בסעיף זה יהיה ע"פ קביעת שמאי הבנק ועל סמך דו"ח 0 של הפרויקט.

7.23. עד לתום שישה חודשים מיום מסירת הדירות החדשות לידי הבעלים לשותפות שמורה הזכות לבצע השלמות בפנים דירות השותפות גם לאחר מסירת הדירות החדשות לדיירים ובלבד שלא

יפגע השימוש הסביר של הדיירים בדירותיהם החדשות במערכת הדירה ו/או במערכות הבניין וברכוש המשותף. בכל מקרה, השותפות תמסור את הדירות החדשות ותבטיח גישה נוחה ובטוחה לדירות, לחניות, למחסנים, למערכות הבניין, לרכוש המשותף ולשטחים המשותפים, ושתהיינה מעליות פועלות בכל בניין שבו נמסרו דירות חדשות כאמור.

8. בחירת וחלוקת הדירות החדשות

8.1. הספירה של הקומות בה יקבלו הדיירים את דירותיהם החדשות תהא החל מקומת המגורים שמעל קומת הלובי והעמודים ו/או קומת הקרקע מרחוב אולסונגר ועד לקומה העשירית בבניין. ממספור הקומות מרחוב אולסונגר אם תהיינה דירות גן, לא ייכללו הקומות של דירות אלה בספירת הקומות. כיווני הדירה הנוכחית ישמרו ככל הניתן (צפון ודרום) ו/או ככל וחזית הבניינים החדשים תשתנה כיווני הדירות החדשות יהיו למערב (או צפון מערב/ דרום מערב). מוסכם כי דירות התמורה לא יהיו דירות כלואות הפונות לכיוון הבניין המצוי ברחוב ברזיל 12.

8.2. סמוך לאחר אישור התב"ע, יערוך השמאי שמאות במסגרתה ייקבע שווה של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות. השמאי יערוך טבלאות דירוג של שווי הדירות הנוכחיות (בסדר יורד) (להלן: "טבלאות הניקוד"). הערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות תיעשה לפי כללי שמאות מקובלים, תוך התייחסות לכלל נתוני היחידות הנוכחיות לרבות: שטח, קומה, ייעוד, כיווני אוויר, הצמדות, מיקום ומצב פיסי. דחינו השמאי יידרש לקבוע את סדר זכות הבחירה של הדיירים הדייר שדירתו בערך הגבוה ביותר יהיה בעל זכות הבחירה הראשונה.

8.3. טבלאות הניקוד שערך השמאי יופצו לכלל הדיירים וככל שלמי מיחידה הדיירים תהיה השגה על קביעתו יהיה עליו לפנות בכתב לשמאי בתוך 14 יום מיום הפצת טבלאות הניקוד לדיירים. במקרה שהוגשה השגה השמאי יידרש להכריע בתוך 14 יום ולהפיץ טבלאות ניקוד סופיות במקרה שלא הוגשו השגות יהפכו טבלאות הניקוד לסופיות ומחייבות את ככל הדיירים בחלוף 14 יום מיום הפצת הטבלאות לכלל הדיירים (להלן: "טבלאות ניקוד סופיות").

8.4. בסמוך לאחר שטבלאות הניקוד הפכו לסופיות, השותפות תשלח לכלל הדיירים את תוכנית הפרויקט אשר תכלול סימון של הדירות החדשות שיוקצו לדיירים. בתוך ארבעים וחמישה יום מיום משלוח התוכנית תזמן את כל הדיירים (או את כל הדיירים שדירותיהם כלולות בשלב מסוים שמבוצע בפרויקט), למפגש מרוכז בו כל הדיירים הנ"ל יבחרו עפ"י סדר הבחירה כמפורט לעיל את דירותיהם החדשות ובמפגש זה יהא נוכח השמאי, בא כוח הדיירים וכן נציג השותפות.

בתום תהליך זה יחתמו הצדדים על פרוטוקול בחירת דירה ופרוטוקול החתום יחייב את הצדדים לכל דבר ועניין. השמאי יסייע לדיירים שיבקשו זאת בבחירת הדירה החדשה בכל מקרה הליך בחירת הדירות יסתיים בתוך 120 יום מהיום שהשותפות תשלח את תוכנית הפרויקט לדיירים.

8.5. כל דייר יהיה רשאי לבחור את דירתו החדשה מתוך כלל הדירות הנמנות עם קטגוריית הדירות החדשות לה הוא זכאי בהתאם לאמור בנספח ה'. סדר בחירת הדירות החדשות, יהיה בהתאם לטבלאות הדירוג שערך השמאי כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, באופן שהדייר אשר דירתו הנוכחית נקבעה על ידי השמאי כבעלת השווי הגבוה ביותר באותה קטגוריה, יהיה זכאי לבחור ראשון את דירתו החדשה מאותה קטגוריית דירות, וכך הלאה בכל קטגוריה.

8.6. במסגרת בחירת הדירה יבחר כל אחד מיחידה הדיירים גם מחסן וחניה מתוך פול החניות והמחסנים שתקצה השותפות לדיירים. במידה ויהיו שני דיירים או יותר בעלי אותו דירוג, תערך הגרלה ע"י ב"כ ובהשתתפות נציגות הדיירים רק ביניהם לגבי קביעת סדר בחירתם באותו דירוג שמאי.

8.7. מובהר כי ככל שיהיה צורך בהתקנת מכפילי חניה להגדלת היצע החניות בפרויקט, לא יהיו מקומות אלה מושא לבחירת הדיירים, אשר יקבלו מקומות חניה רגילים מקורים בלבד (לא חניה טורית ו/או במתקן כלשהו).

8.8 30 יום מהמועד שבו תפרסם השותפות לראשונה את מחירון הדירות בפרויקט וטרם תחילת שיווק דירות השותפות, דייר אשר יהיה מעוניין להחליף את הדירה החדשה שהוקצתה לו כמפורט לעיל בדירה אחרת מדירות השותפות (למעט דירות הפנטהאוז, דירות המיני פנטהאוז או דירות הגן), יפנה ללא דיחוי אל השותפות בבקשה כאמור. השותפות תיעתר לבקשתו והדייר יהיה זכאי לרכוש את הדירה הנ"ל בהנחה בשיעור של 7% ההפרש ממחירון השותפות לפרויקט בקיזוז שווי הדירה החדשה שיועדה לו אותה הוא היה אמור לקבל במסגרת הפרויקט יובהר כי ההנחה תינתן לגבי ההפרש בין שווי דירת התמורה לשווי הדירה אותה הדייר מעוניין לרכוש. למען הסר ספק במהלך תקופה זו של 30 יום, השותפות לא תציע למכירה את דירות השותפות לצדדים שלישיים.

לדוגמא: שווי מחירון הדירה החדשה (מחירון השותפות לפרויקט) של הדייר – 2 מיליון ₪ כולל מע"מ.

שווי מחירון הדירה שביקש הדייר (מחירון השותפות לפרויקט) – 2.5 מיליון ₪ כולל מע"מ.

הפרש – 0.5 מיליון ₪.

הנחה – 35,000 ₪ כולל מע"מ.

כל האמור לעיל בשינויים המחויבים יחול גם על דייר שירצה להגדיל את שטח דירתו – בכפוף לקבלת אישור האדריכל כי הדבר ניתן תכנונית – ומקרה כזה יהיה זכאי הדייר לרכוש את השטח הנוסף ככל שניתן תכנונית לעשות כן, בהנחה בשיעור של 10% משווי כל מ"ר שירכש על פי מחירון השותפות.

מובהר בזאת, כי ככל, כי ככל שיחול תשלום מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ בגין השדרוג כאמור לעיל, יחול התשלום בגין המיסים ותשלומים אלה על הדייר (למעט מס הכנסה בגין תמורת השדרוג).

יובהר, כי סכום הערבות הבנקאית בגין תשלומי התמורה עבור השדרוג ינתנו על ידי הבנק המלווה בנוסף לערבות חוק מכר שתוצא בגין שווי הדירה המקורית.

8.9 במקרה של שנמוך הדירה החדשה יהיה זכאי הדייר לקבל את ההפרש (בניכוי מרכיב המע"מ ובניכוי הפרש כל המיסים שיחולו על הצדדים, ככל שיחולו בגין השנמוך) בתמורה כספית מאת השותפות, והכל ללא תשלום תמורה נוספת ו/או חיוב אחר מצד הדייר, וזאת עובר למסירת החזקה בדירה המשונמכת. מובהר כי עד לקבלת סכום השנמוך ערבות חוק המכר תהיה בגובה שווי הדירה המשונמכת בתוספת הפרש השנמוך לו זכאי הדייר. הפרש השנמוך ישולם לדייר וזאת בתוך 90 יום מיום מכירת הדירה שהייתה מיועדת לדייר על פי ההסכם.

מובהר בזאת, כי ככל, כי ככל שיחול תשלום מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ בגין השנמוך, יחול התשלום בגין המיסים ותשלומים אלה על הצד החייב על פי דין.

היה ולא שילם יחיד הדיירים את המיסים כאמור, במועד החוקי לתשלום, תהא רשאית השותפות, לפי שקול דעתה ומבלי שחלה עליה חובה לעשות כן, לשלם את המס במקום יחיד הדיירים, ובלבד שנתנה ליחיד הדיירים הודעה בכתב בת 14 יום מראש טרם ביצוע התשלום, במהלכם לא שילם יחיד הדיירים את המס הנדרש, והתשלום ייחשב כ"חוב לשותפות", ולעניין זה יחולו סעיף 19.12 להלן.

8.10 הנחת קרוב משפחה שירצה לרכוש דירה בפרויקט - ילדים בגירים בלבד של הדיירים בפרויקט, יקבלו הנחה של 5% ממחיר הדירה שביקש אותו ילד בגיר לרכוש ו/או קרוב משפחה אחר מקרבה ראשונה של הדייר בפרויקט, כלומר – הורה ואח/אחות יקבל הנחה של 5% ממחיר הדירה שביקש אותו קרוב המשפחה האחר לרכוש (המחירים יהיו לפי מחירון השותפות לפרויקט). מוסכם כי תינתן הנחה כזו רק לקרוב אחד בלבד של אותו הדייר, אלא אם תחליט השותפות עפ"י שיקול דעתה הבלעדי לתת הנחה כזו לקרובים של אותו דייר יותר מפעם אחת.

8.11 ביחס לקשישים כהגדרתם בחוק פינני בינוי יחולו הוראות סעיף 7.22.2 לעיל.

9. **התב"ע החדשה**

- 9.1. השותפות מתחייבת לפעול לאישורה של התב"ע החדשה ע"י הרשויות המוסמכות בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 5.3 לעיל.
- 9.2. כל הטיפול בהכנת התב"ע החדשה עד לאישורה הסופי ייעשה ע"י השותפות ועל חשבונה, באופן בלעדי וללא הפרעה מצד הדיירים, במישרין ו/או בעקיפין, ובלבד שהתב"ע תהא תואמת לאמור בהסכם זה.
- 9.3. התב"ע החדשה המוצעת, בנוסח הראשון, על כל מסמכיה, תימסר ותוצג ע"י אדריכל הנציגות הדיירים, ועוה"ד של הדיירים לעיונם ואישורם, לא יאוחר מתום שישה חודשים מהמועד הקובע. הערות בקשר לשינוי מהותי בתב"ע החדשה, ככל שהן נוגעות לחלקה ולפרויקט, יועברו בכתב לשותפות בתוך 21 ימים מיום הצגתה.
- 9.4. מוסכם כי תקנון התבע החדשה ו/או נספח הבינוי אשר יוכנו על ידי השותפות יכללו בין היתר את הוראות כדלקמן:
- 9.4.1. תיהיה אפשרות לשימוש של עד 4 מ"ר ממרפסת השמש כ"מרפסת סוכה".
- 9.4.2. גובה הבניינים החדשים יהיה עד 13 קומות מעל רחוב ברזיל. חרף האמור ככל והשותפות תמציא חו"ד שמאי מטעמה לפיה כדאיות הכלכלית של הפרויקט מחייבת תוספת קומות תהיה מוסמכת הנציגות לאשר הגשת תבע החדשה הכוללת הוראה לפיה גובה הבניינים החדשים יהיה 14 קומות מעל רחוב ברזיל.
- 9.4.3. ככל ויהיה שטחי מסחר ו/או ציבור בבנין לא תהיה כניסה מהשטחים הציבוריים והמסחר לבניינים אלא כניסות נפרדות בלבד.
- 9.5. לא יאוחר מ-30 ימים ממועד אישור או קבלת ההערות לתב"ע החדשה מהגורמים המפורטים בסעיף 9.3 לעיל והטמעתן, תוגש התב"ע החדשה לאישור הרשויות המוסמכות.
- 9.6. הדיירים מתחייבים שלא להגיש במישרין או בעקיפין התנגדות לתב"ע החדשה שתוגש ע"י השותפות, ומתחייבים לחתום על כל מסמך ככל שיידרש לצורך אישור התכנית, לרבות התחייבות שלא להגיש תביעה בקשר עם אישור התב"ע החדשה לרבות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבנייה**") למעט התנגדות עצמית המתואמת מראש עם השותפות. במקרה שיידרש ע"י הוועדה המקומית כתב שיפוי בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה הנוגעות לתב"ע החדשה, תחתום השותפות על כתב שיפוי זה. בעניין זה מוסכם במפורש, כי אם הסכם זה יפקע עקב אי התקיימות התנאי המתלה או מכל סיבה אחרת, לאחר שהשותפות חתמה על כתב שיפוי כאמור, ייעשו ההסדרים המתאימים לשחרור השותפות מכל התחייבות כלפי הדיירים ו/או מוסדות התכנון, תוך שיתוף פעולה מצד הדיירים ובלבד שלא יהיה בכך בכדי לפגוע מזכויותיהם על פי הסכם זה. למען הסר ספק יובהר כי הדיירים לא יחתמו על כתב שיפוי כלפי מוסדות התכנון.
- 9.7. מוסכם, כי ככל שהוועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ידרשו הוספת שינויים ו/או תוספות בתב"ע החדשה שתוגש לאישורן, הדיירים לא יתנגדו לשינויים אלו ובלבד שאינם סותרים את האמור בסעיף 9.4.2, והשותפות תוסיף ו/או תבצע את השינויים הנדרשים, בכפוף להתאמתם להוראות הסכם זה ונספחיו והכל מבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הדיירים על פי הסכם זה, ובכפוף לעדכון הנציגות וב"כ הדיירים טרם ביצוע השינויים.
- 9.8. לאחר שהתמלאו דרישות סעיפים 9.3 ו-9.4 לעיל, השותפות ומיפוי הכוח מטעמה רשאים לפעול מכוח ייפוי הכוח שנמסרו להם בכל עניין בקשר עם קידום התב"ע החדשה, תיקונה, הופעה בדיוניה וכל פעולה נוספת שתידרש לדעת השותפות לצורך אישורה.
10. **היתר בנייה**
- 10.1. השותפות מתחייבת כי מיד לאחר קבלת החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה על מתן תוקף לתב"ע החדשה, אך עוד בטרם פרסום בפועל למתן תוקף, תתחיל השותפות בהכנת תוכנית הבקשה להיתר בניה בהתאם להוראות התב"ע החדשה ובכפוף לאמור בהסכם זה ולא יאוחר מ-3 חודשים ממועד אישור מתן תוקף לתב"ע החדשה, תוכן הבקשה להיתר בניה על ידי השותפות ותועבר לאישור הנציגות, המפקח מטעם הדיירים וב"כ הדיירים.

10.2. השותפות תכין על חשבונה את כל התכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר/י הבנייה לבניית הפרויקט (להלן: "**תכניות ההגשה**") ואדריכל הפרויקט יציג אותן בפני נציגות הדיירים, המפקח מטעם הדיירים ועוה"ד של הדיירים, לעיונם ואישורם.

לנציגות הדיירים באמצעות המפקח מטעם הדיירים עומדת הזכות להעיר הערותיהם לטיטות הבקשה להיתר הבניה ככל שאינה תואמת את האמור בהסכם זה על כל מפרטיו, תוכניותיו ונספחיו וזאת לא יאוחר מ- 30 ימים ממועד הצגת תוכניות ההגשה. אם לנציגות, באמצעות המפקח מטעם הדיירים, לא יהיו הערות לטיטות הבקשה להיתר בניה, תאושר תוכנית ההגשה תוך 21 ימים ממועד הצגתה בפני הנציגות, המפקח וב"כ הדיירים.

אם לנציגות ו/או המפקח מטעם הדיירים תהיינה הערות בשל העובדה שהבקשה להיתר אינה תואמת את האמור בהסכם זה, השותפות תתקן את הבקשה להיתר בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-21 ימים ממועד קבלת הערות הנציגות ו/או המפקח ו/או ב"כ הדיירים ותפנה שוב לני"ל על מנת לקבל את אישורם לבקשה להיתר המתוקנת. לאחר התיקון כאמור, יחול הסדר זה בשינויים המחייבים אולם התקופה למתן ההערות ותיקון תקוצר ל-14 ימים. במקרה של מחלוקת בין הצדדים בעניין זה, יכריע במחלוקת זו הפוסק, ומניין הימים עד למועד קבלת ההכרעה לא יבוא במניין התקופה לקבלת היתר בניה, על פי הוראות הסכם זה.

10.3. לא יאוחר מ-21 ימים ממועד אישורה של תוכנית ההגשה על ידי הנציגות, המפקח וב"כ הדיירים ובכפוף לקיום כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 לעיל, תפעל השותפות להגשת הבקשה להיתר והשותפות מתחייבת לקבל היתר בנייה (החלטת וועדה המאשרת בתנאים) כאמור בתוך 12 חודשים ממועד קליטת הגשת הבקשה כאמור ומילוי כל התנאים להיתר למעט תשלום אגרות והיטלים בתוך 6 חודשים נוספים. השותפות תמציא לנציגות, למפקח ולב"כ הדיירים העתק מהבקשה להיתר בניה שהוגשה, מיד לאחר הגשתה.

10.4. השותפות תגיש לרשויות המוסמכות את תכניות ההגשה ותחתום בשם הדיירים על כל הבקשות להיתרים ותכניות ההגשה, מכוח ייפוי הכוח עליהם חותמים הדיירים במעמד חתימת הסכם זה. במידה ותידרש השותפות על-ידי מי מהרשויות המוסמכות לבצע שינוי כלשהו בתוכניות ההגשה לשם קבלת היתר הבנייה, תהיה השותפות רשאית לבצע שינוי כנדרש, בכפוף להתאמתם להוראות הסכם זה. ככל שתידרש חתימת הדיירים על התכניות, יחתמו אלה על התכניות עד 30 ימים מיום פניית הראשונה של השותפות אל נציגות הדיירים, לפי העניין, ובלבד שהתכניות תואמות הוראות הסכם זה.

10.5. כל התשלומים כדין הכרוכים בטיפול בקבלת היתר/י בנייה, אגרות בנייה, היטלי בנייה לרבות ביוב, כבישים, מדרכות, השבחה, ערבויות, כתבי התחייבות, תכניות הגשה, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שסייעו להכנת תכניות וקבלת היתר בנייה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש לצורך הוצאת היתר הבנייה, יחולו על השותפות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם, כי אם וככל שהשותפות תידרש, כתנאי לקבלת היתר הבנייה, לבצע תשלום שלפי הבנתה אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתה אינה מעוגנת בדין, תהיה רשאית להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה, ובלבד שהדבר לא יעכב מעל 2 חודשים את הוצאת ההיתר. להסרת ספק מובהר ומודגש, כי הדיירים ממחים לשותפות כל זכות שיש ו/או שהייתה ו/או שתהיה להם בקשר עם הקלות, זיכויים, הכרה בתשלומים ופטורים, בכל הקשור באגרות בנייה ו/או באגרות ובהיטלי פיתוח כלשהם, והשותפות תהיה זכאית ליהנות מכל אלה ללא תשלום נוסף.

10.6. נוסף על כל הוראה אחרת מובהר, כי הדיירים מתחייבים שלא להתנגד להוצאת היתרים כלשהם על ידי השותפות.

10.7. הדיירים לא יתנגדו לבקשת השותפות לקבלת הקלות כלשהן שאין בהן כדי לפגוע בזכויותיהם שלפי ההסכם בקשר עם הדירות החדשות ובלבד שהם תואמות את האמור בהסכם זה והם אינן מוסיפות יח"ד מעבר לקבוע בתקן 21 שאושר.

11. לוח הזמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו

11.1. הצדדים מצהירים, כי ידוע להם שהשותפות לא תתחיל בבניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו לפני שכל הדיירים בפרויקט חתמו על הסכם זה, והדיירים מילאו את יתר התחייבויותיהם על

פיו עד למועד זה, לרבות התחייבויותיהם לפינוי וכן מולאו כל התנאים המתלים וכן כל יתר התנאים המנויים בהסכם זה.

11.2. מוסכם בזאת כי בכפוף לקבל היתר בניה כדיון, תוך 60 ימים ממועד פינוי אחרון הדיירים תחל השותפות בביצוע עבודות ההריסה והבנייה ותבצע את עבודות הקמת הפרויקט על חשבונה בהתמדה וברציפות ממועד זה באמצעות הקבלן המבצע כהגדרתו לעיל (להלן: **"מועד תחילת העבודות"**).

11.3. השותפות מתחייבת להשלים את בנייתו של הפרויקט בתוך 42 חודשים מיום תחילת הבנייה בפועל (להלן: **"מועד השלמת הפרויקט"**), ואולם השותפות תהיה רשאית להקדים מועד זה בהודעה בכתב לדיירים.

השותפות תהיה רשאית להקדים את מועד השלמת הפרויקט בהודעה בכתב ומראש 3 חודשים לפחות טרם המועד עליו היא תודיע כמועד מוקדם. מוסכם בזאת, כי בכפוף ומבלי לגרוע מכל הדחיות והעיכובים המותרים לשותפות על פי הסכם זה, מתחייבת השותפות לסיים את בניית הפרויקט כולו תוך 42 חודשים ממועד הפינוי בפועל של אחרון הדיירים ועד למסירת החזקה לכל הדיירים (בכפוף לכך שלא יהיו דיירים שביצעו שינויים הכרוכים בעיכוב במסירה) בדירות החדשות. וזאת בכפוף לכך שלא יחולו עיכובים שתלויים בדיירים אשר גרמו בפועל לעיכוב השותפות, במהלך תקופה זו.

11.4. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת, כי בכל מקרה הדיירים לא יראו בעיכוב של עד 60 ימים מצד השותפות מהמועד שנועד להשלמת הפרויקט כאמור, משום הפרה של הסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות השותפות לשלם לדיירים דמי שכירות כאמור בהסכם זה לעיל עד למועד המסירה כהגדרתו להלן בפועל (להלן: **"תקופת הגרייס"**). בחלוף תקופת הגרייס, תשלם השותפות לדיירים דמי שכירות מוגדלים כאמור בסעיף 11.8 ו-11.9 להלן.

11.5. **"השלמת הבנייה של הפרויקט"** – הינה השלמת העבודות (כהגדרתו של מונח זה לעיל) בהיתר הבנייה, על תיקוניו, ובמפרט הטכני, חיבור בפועל למערכת החשמל, המים ולרשת הביוב, הגז, הטלפון כשמערכות הבניינים החדשים והדירות החדשות פועלות ותקינות לרבות מעלית אחת בכל אגף וישנה גישה נוחה ובטוחה למרתף החנייה וכשהדירות החדשות באותו בניין מוכנות וראויות לשימוש למגורים וכי קיימת גישה נוחה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב. להסרת ספק מובהר, כי אי השלמת עבודות הגמר בדירות השותפות (או דירות חדשות המיועדות לדיירים ואשר במסגרת הסכם עריכת השינויים סוכם בין הקבלן לדייר על דחיית מועד המסירה עקב ביצוע השינויים) לא יהווה אי השלמת העבודות לעניין זה. על אף האמור לעיל, השותפות תהא רשאית להשלים את עבודות הפיתוח במגרש עליו נבנה הפרויקט, כל עוד מדובר בעבודות שלא יעכבו אכלוס הדירות החדשות לפי האמור בסעיף 11.5 זה וזאת תוך 6 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר לפרויקט. כן תהיה רשאית השותפות לבצע השלמות בפנים דירות השותפות (או דירות דיירים בהן סוכם על שינויים כאמור), בכפוף לכך שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש הסביר בדירות החדשות, בחניות ובמחסנים, המעליות תהיינה פועלות וכן תפעל תאורה בחדר המדרגות לגבי אותו בניין.

11.6. ככל ותעודת הגמר שתאפשר את אכלוס הדירות תהיה מותנית בתנאים מתחייבת השותפות להשלים את התנאים בתוך המועד שיקבע על ידי הרשות המקומית או בתוך 12 חודשים, המוקדם מביניהם.

11.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי עיכובים בקבלת היתר הבנייה ו/או בביצוע עבודות הבנייה ע"י השותפות הנובעים מנסיבות שלשותפות אין שליטה עליהן ואשר לא היה בכוחה של השותפות למנוע אותן ו/או לצפותן מראש ולהתארגן לקראתן בהתאם כך שלא יפריע לביצוע העבודות ו/או הפרויקט, כגון: הוכרז מצב מלחמה, סגר ו/או מניעה הקשורה במגפת הקורונה, שביתת פועלים ארצית, סגר, עיכוב עקב הפרה ו/או נסיבות הקשורות בהימצאות עתיקות - לא ייחשבו כהפרה של השותפות לגבי לוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה. משך כל עיכוב כאמור, ככל שיחול, יתווסף לתקופה הרלוונטית בלוחות הזמנים הנ"ל, ובלבד שהשותפות תודיע לעוה"ד של הדיירים בכתב מהי הסיבה לעיכוב וכן, תצרף ככל האפשר אסמכתאות להודעתה, תפרט את משך העיכוב ותמשיך לשלם את דמי השכירות כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל (אם וככל שהעיכוב אירע לאחר פינוי הדירות הנוכחיות).

- 11.8. במקרה של עיכוב בהשלמת העבודות שיעלה על 60 יום, ולמעט עיכוב כאמור בסעיף 11.7 לעיל, תשלם השותפות לכל דייר בגין כל חודש עיכוב פיצוי בשיעור של 50% מתוך דמי השכירות המשולמים להם בהתאם להוראות הסכם זה וזאת בנוסף לדמי השכירות המשולמים על פי הסכם זה, אשר ימשיכו להיות משולמים גם במהלך תקופת העיכוב בגין עיכוב של פחות מחודש ישולם הסכום היחסי. מוסכם כי ערבות השכירות תשמשנה גם להבטחת סכום הפיצוי הנ"ל.
- 11.9. בתום 8 חודשים של עיכוב ואילך בהשלמת העבודות ולמעט איחור כאמור בסעיף 11.7 לעיל, תשלם השותפות לכל אחד מהדיירים בגין כל חודש עיכוב פיצוי בשיעור של 25% מדמי השכירות וזאת בנוסף לדמי השכירות המשולמים על פי הסכם זה, אשר ימשיכו להיות משולמים גם במהלך תקופת העיכוב. בגין עיכוב של פחות מחודש ישולם הסכום היחסי. מוסכם כי ערבות השכירות תשמשנה גם להבטחת סכום הפיצוי הנ"ל.
- 11.10. ככל שדייר מסוים יבצע שינוי ו/או תוספת בדירה החדשה כמפורט בסעיף 12 להלן ומועד המסירה של הדירה החדשה שלו יידחה כתוצאה מביצוע השינויים התכנוניים ו/או השינויים והתוספות כהגדרתם להלן ולא כתוצאה מעיכוב שמקורו בחברה ו/או עיכוב על פי סעיף 11.7 לעיל, בהתאם לתקופה הנדרשת לביצוע השינויים התכנוניים ו/או השינויים והתוספות שיבוצעו בדירה החדשה, אזי, השותפות לא תשלם לדייר דמי שכירות בגין התקופה בה נדחה מועד המסירה באופן ישיר עקב ביצוע שינויים כאמור.
12. **שינויים בדירות החדשות:**
- 12.1. עד לשלב שבו נוצקה רצפת הקומה של שלוש קומות מתחת לזו שלגביה מתבקשת בקשת השינוי או לפחות 120 יום טרם המועד המתוכנן לבצוע העבודות עליו הודיעה השותפות או הקבלן המבצע, המאוחר מבין מועדים אלו, יהיו הדיירים רשאים לבקש מהשותפות לבצע בדירותיהם החדשות שינויים פנימיים ו/או הזזת קירות פנימיים, לרבות ביטול בניית ו/או הזזת מיקום מחיצות פנים ו/או הזזת מיקום נקודות חשמל ונקודות אינסטלציה (להלן: "**שינויים תכנוניים**") ללא כל תשלום ובלבד שהשינויים לא יצריכו שינויים של מערכות מרכזיות של הבניין, לרבות שינוי קונסטרוקטיבי, שינוי תכנון החשמל, ו/או הניקוז ו/או האינסטלציה של הבניין, וכן בתנאי שביצועם אינו מצריך תיקון היתר בנייה ו/או הוצאת היתר בנייה חדש.
- השותפות תפנה את הדיירים לקבלן המבצע, אשר יבצע את הבנייה בפועל בפרויקט, על מנת שהדיירים יחתמו עם הקבלן על הסכם בכתב לביצוע השינויים, ויחולו בקשר לכך כל ההוראות והתנאים שיחולו לגבי הזמנת שינויים על ידי רוכשי יחידות השותפות, אשר ייכללו בהסכם המכר הסטנדרטי שלפיו יימכרו יחידות השותפות לרוכשים לרבות אחריות הקבלן המבצע לשינויים המבוקשים ולמעט תשלום בגין שינויים אלו.
- 12.2. כמו כן, מעבר לשינויים הקבועים בסעיף 12.1 לעיל כשינויים ללא עלות, יהיה הדייר רשאי לבקש מהקבלן המבצע להתקין בדירה החדשה פריטים ו/או אביזרים שאינם קבועים במפרט הטכני ו/או לבצע שינויים ותוספות בדירה החדשה, כך שיוספו ו/או יוגדלו מספר הפריטים ו/או האביזרים בדירה החדשה מעבר לקבוע במפרט הטכני כגון נקודות חשמל, מים, טלפון וכו' ו/או בגין התקנת פריטים ו/או אביזרים בדירה החדשה שאינם קבועים במפרט הטכני ו/או הזזת מיקום תשתית האינסטלציה הרטובה ו/או היבשה (להלן: "**השינויים והתוספות**") ובלבד שלא תידרש הריסה או חציבה של בניה שבוצעה והשינויים לא יצריכו שינויים של מערכות מרכזיות של הבניין ו/או קונסטרוקציה ו/או אינסטלציה של הבניין ושבצועם אינו מצריך תיקון היתר בנייה ו/או הוצאת היתר בנייה חדש, והדייר יפנה לקבלן בבקשה לביצוע השינויים והתוספות עד למועד הנזכר בסעיף 12.1 לעיל, ויוסכם בין הדייר לקבלן המבצע על ביצועם והדייר יהיה זכאי לשלם בגין ביצוע השינויים והתוספות מחיר על פי מחירון דקל שינויי דיירים (המהדורה האחרונה שפורסמה במועד הגשת הבקשה לשינויים) בהפחתה של 15%. מובהר כי ההפחתה לא תחול על פריטים אדמיניסטרטיביים הקבועים במחירון דקל כדוגמת "פתחת תיק" ולא על תשלום ליועצים השונים ככל והשינויים המבוקשים יצריכו את אישור היועצים הרלוונטיים. הקבלן יבצע שינויים אלו בכפוף לחתימת חוזה שינויים בין הדייר לקבלן המבצע אשר נוסחו יהיה בדומה לנוסח ההסכם להזמנת שינויים על ידי רוכשי יחידות השותפות.
- 12.3. מוסכם, כי הקבלן יהא רשאי לסרב לבצע שינויים מבוקשים, מטעמים הנדסיים ו/או ביצועיים, לרבות שינויים העלולים לעכב את סיום בניית הפרויקט או חלקו, בכפוף לנימוקים סבירים שימסרו על ידי הקבלן בכתב - והוראה כאמור תיכלל בהסכם שבין השותפות לקבלן במקרה של מחלוקת יפסוק בכך הפוסק כאמור בסעיף 28.1 להסכם זה.

12.4. הדיירים לא יהיו רשאים להכניס שינויים בתוכניות ובמפרטים המתייחסים לדירותיהם אשר פוגעים בחזית ו/או מערכות הבניינים ו/או ברכוש המשותף ו/או כאלו שינויים המחייבים שינוי ו/או תיקון של היתר הבנייה.

12.5. כל הוראה לביצוע שינויים כאמור בסעיף 12.1 ו/או 12.2. לעיל תינתן בדרך של הסכם שינויים שייערך בין הקבלן המבצע לבין מי מיחידי הדיירים, מראש ובכתב (להלן: "**הסכם השינויים**"), ויכלול את פרטי השינוי הנדרש, מחירו [למעט אם זה ע"פ סעיף 12.1], מועד התשלום והזמן בו תידחה, אם וככל שיתחייב הדבר, מסירת הדירות החדשות נשוא הסכם השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים. למען הסר ספק מובהר, כי היה והשינויים הנ"ל יהיו כרוכים בדחיית מועד המסירה, יידחה מועד המסירה בהתאם וכן השותפות תהא פטורה מתשלום דמי שכירות בגין תקופת הדחייה הנ"ל (למעט 60 יום הראשונים לדחייה כאמור בסעיף 11.10 לעיל במהלכם כן ישולמו דמי השכירות). למען הסר ספק יובהר כי במקרה בו לא יצוין בחוזה השינויים מועד מסירה נדחה חדש למסירת הדירה החדשה, לא ידחה מועד מסירת הדירה החדשה הקבוע בחוזה זה חרף ביצוע השינויים והתוספות.

12.6. השותפות תתקין ביחידה החדשה ריצוף, כלים סניטריים וחיפויים לקירות אשר ייבחרו ע"י הדיירים מתוך המגוון שיוצע על ידי השותפות בפרויקט אצל ספקי השותפות וכקבוע במפרט הטכני.

12.7. הואיל וביצוע שינויים יערך ישירות בין הדייר לבין הקבלן המבצע אזי מוסכם כי ככל שיבחר דייר שלא לעשות שימוש בפריט ו/או אביזר שבמפרט הטכני של הדירה ואשר הדייר הודיע לקבלן כי אין ברצונו לעשות בו שימוש או ברצונו להחליפו בפריט ו/או אביזר אחר ממלאי ספקי הקבלן, יזכה הקבלן את הדייר במלוא עלותם על בסיס עלות מחיר המחירון לצרכן של הפריט אצל ספק השותפות. במקרה של החלפת פריט ו/או אביזר על ידי יחידי דיירים כאמור לעיל, תבצע השותפות ו/או הקבלן המבצע את החלפת הפריט ו/או האביזר ללא תוספת תמורה, בתנאי שהתקנתם לא תהיה כרוכה בעבודה נוספת. הייתה ההחלפה כרוכה בעבודה נוספת, תשולם לקבלן התמורה בגין העבודה הנוספת הכרוכה בכך על פי אותה תמורה הנדרשת על ידי הקבלן מרוכשי דירות השותפות, או לפי מחירון דקל שינויי דיירים בהפחתה של 15% הנמוך מביניהם.

13. אחריות:

13.1. השותפות תהא אחראית על פי הקבוע בד"ן, לכל נזק, הוצאה, קלקול, חסרון כיס או אובדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו לה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לדיירים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחלל רשלני של השותפות ו/או מי מעובדיה ו/או שלוחיה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה, ו/או כל הבאים מטעמה או הפועלים עבורה ו/או בפיקוחה ו/או ברשותה ו/או בשירותיה ו/או עקב ביצוע הפרויקט. מיום פינוי הדירה הנוכחית הראשונה ועד להריסת כל הדירות תהא השותפות אחראית לדירות הנוכחיות שתמסרנה לחזקתה, לשלמותן, לנעשה בהן ולמניעת כל פלישה לתוכן ואף תציב חברת שמירה למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר ותנהג בהן מנהג בעלים. מבלי לגרוע מאחריותה על פי החוק המכר הבטחת השקעות, חוק המכר דירות והתקנות והצווים מכוחם, אחריות השותפות לכל דירה חדשה תסתיים במועד מסירתה לדייר והאחריות לשטחים המשותפים בפרויקט תסתיים עם מסירתם לדיירים ו/או לרוכשי דירות השותפות כאמור בסעיף 16.6 להלן והכל בכפוף לתקופת הבדק והאחריות כמפורט בחוק המכר. מוסכם על הדיירים באופן חד משמעי, כי מרגע שהם מסרו לידי השותפות את החזקה בדירות הנוכחיות כאמור בסעיף 6.1 לעיל והשותפות קיבלה את הדירות לידיה, לדיירים לא תהא זכות כניסה לדירות הנוכחיות ולבניינים הנוכחיים אלא רק באישור בכתב מראש של השותפות ובכפוף לאישור מנהל העבודה.

13.2. השותפות מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי כל דין לעובדיה ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותיה ו/או הפועל עבורה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם שאירעו תוך כדי ביצוע העבודות, או בדרך למקום ביצוע העבודות או ממקום ביצוע העבודות.

13.3. השותפות תשפה את הדיירים בגין כל חוב ו/או הוצאה שיוטלו עליהם בפסק דין שלא עוכב ביצועו, עקב דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדם בגין נזק ו/או פיצוי ו/או חוב ו/או קנס אשר השותפות אחראית בגינו כאמור לעיל, לרבות עקב הפרת כל הוראות חוק על ידי השותפות בעת ביצוע הפרויקט, ובתנאי שהדיירים יודיעו לשותפות מיד עם היוודע להם דבר קיומה של דרישה ו/או תביעה כאמור ויאפשרו לשותפות להתגונן מפניה. מובהר, כי הייצוג המשפטי והטיפול

בתביעה הינם באחריות השותפות. הדיירים מתחייבים שלא להתפשר ו/או להסכים לתביעה ללא קבלת הסכמת השותפות לכך בכתב.

13.4. בכל מקרה שבו ישלחו הדיירים לשותפות הודעת צד ג' במקרה של תביעות שעילתן מפורטות בסעיפים 13.1 ו/או 13.2 לעיל ואשר קשורות לפרויקט לרבות תשלום סכומים שייפסקו לחובת הדיירים, יחולו כל הוצאות ההליך על השותפות, לרבות עלויות שכר טרחת עוה"ד והשותפות מתחייבת לשלמן במועדן וזאת בכפוף לכך שהתביעה הועברה לטיפול של השותפות מיד לאחר מסירתה לדיירים.

13.5. השותפות תהא אחראית לכל נזק שיגרם במהלך ביצוע הפרויקט כתוצאה מעבודות שביצעה במקרקעין, לרכוש ציבורי כלשהו, לרבות דרכים, מדרכות, שבילים, רשתות חשמל, מים, ביוב, תיעול, טלפון וכדומה והיא תהא אחראית לתיקון כל נזק כאמור לעיל, בהתאם לדרישת הגורמים הנ"ל ו/או בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

13.6. השותפות מתחייבת ואחראית לקיים באתר סדרי בטיחות נאותים ולשמור ולקיים את הוראת פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 על תקנותיה. כמו כן מתחייבת השותפות לנקוט בכל האמצעים תוך כדי ביצוע העבודות למניעת פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ולמניעת כל הפרעה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או ברכוש אחר. בנוסף מתחייבת השותפות למלא אחר כל דרישות והוראות חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995, וכל הצווים, והתקנות, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיה, שלוחיה ו/או הבאים מטעמה, שיעסקו בביצוע העבודות נשוא הסכם זה, יהיו זכאים לכל הזכויות על פי החוק הנ"ל.

13.7. השותפות תשא באחריות חוקית בכל הנוגע לתביעות שעילתן ליקויי בנייה בפרויקט, מכל מין וסוג שהוא, לרבות מצד הדיירים שנגרמו עקב מעשה ו/או מחדל של השותפות ו/או מי מטעמה בכפוף לכל דין.

13.8. למען הסר ספק, הוראות סעיף 13 לעיל יחולו גם על פגיעה, אובדן או נזק שיגרמו תוך כדי או עקב ביצוע עבודות הבדק בהתאם להוראות סעיף 17 להלן.

13.9. השותפות תהיה אחראית כלפי הדיירים לפי חוק המכר (דירות) כמפורט בסעיף 17 להלן.

14. ביטוח

14.1. מבלי לגרוע מאחריותו של היזם על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, כתנאי לתחילת ביצוע העבודות, מתחייב היזם לערוך ולקיים בעצמו ו/או באמצעות הבאים מטעמו, על חשבונו ו/או על חשבון מי מטעמו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ביטוח עבודות קבלניות על שמו, על שם קבלנים וקבלני משנה מכל דרגה, על שם הבעלים והנציגות, המפקח מטעם הבעלים (למעט לעניין אחריותו המקצועית), ועל שם הבנק המלווה, החל מיום העמדת אתר הבניה לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויצאתו של היזם מהאתר (לפי המאוחר). כן יערוך היזם באמצעותו ו/או באמצעות מי מטעמו ביטוחים נוספים כמפורט להלן, ולעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר למשך 7 (שבע) שנים נוספות ממועד סיום העבודות, פוליסות ביטוח כמפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה **כנספחים כ'1 ו- כ'2** המהווים חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**אישור עריכת ביטוח העבודות**" ו- "**אישור עריכת ביטוחי היזם**" ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיף 14.1 להלן: "**ביטוחי היזם**" בהתאמה).

תנאי הפוליסות (למעט לעניין אחריות מקצועית) לא יפחתו מהתנאים הידועים כתנאי פוליסת ביט ו/או תנאי פוליסה מקבילה לה במועד עריכת הביטוחים.

14.1.1. **ביטוח עבודות קבלניות** – לכיסוי ביצוע עבודות פינוי בינוי של הבניין המצוי ברח' ברזיל 14, בשכונת קריית יובל בירושלים, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 30407 לרבות עבודות ארעיות הנדרשות לביצועו ו/או בקשר לביצועו של הפרויקט ו/או עבודות נוספות ו/או חלקיות, עבודות הפיתוח ו/או כל עבודת הריסה, בנייה, הקמה, וכל עבודה אחרת על פי הסכם זה (להלן: "**העבודות**") שיערוך היזם.

הביטוח יכלול לכל הפחות את פרקי הפוליסה הבאים:

פרק א' - לפוליסה יכסה אבדן או נזק פיזיים, פתאומיים ובלתי צפויים שייגרמו לעבודות שיבוצעו באתר ע"י היזם ו/או הקבלן ו/או קבלני משנה מטעמו, וכן את עלותם של כל התיקונים, השיפוצים, השיפורים, השינויים והתוספות שיעשו (למעט שינויים ו/או תוספות ו/או שיפורים שיעשו בדירות על ידי ו/או מטעם הדיירים, לאחר מסירת הדירות) לרבות חומרים, ציוד וכל רכוש אחר שהובא לצורך ביצוע העבודות ונועד להוות חלק בלתי נפרד מן הפרויקט בין אם בבעלות היזם ו/או קבלן ובין אם לאו, במלוא ערכו מעת לעת במשך תקופת העבודות ו/או במשך תקופת התחזוקה, לעניין קיום התחייבות בדבר תחזוקת העבודות ו/או נזק שאירע במשך תקופת התחזוקה כתוצאה ממקרה ביטוח אשר התהוותו הישירה אירעה בתקופת הביטוח.

סכום הביטוח יהיה שווה לעלות ההקמה מחדש של העבודות כולל חומרים כפי שייקבע על ידי היזם ו/או שמאי מטעם היזם ו/או הבנק המלווה טרם תחילת ביצוע העבודות.

הפרק יורחב לכלול גם את הכיסויים בסכומים שלא יפחתו מהסכומים הנקובים להלן, למקרה ולתקופה כחלק מסכום הביטוח שנקבע על פי שווי העבודות, ואולם בקשר להרחבות פינני הריסות, שכר טרחת אדריכלים, מעבר לסכום הביטוח.

סכומי הביטוח הסופיים של ההרחבות ייקבעו בהתאם לשווי העבודות ולסכומי הביטוח שיאושרו על ידי המבטחים במועד עריכת הביטוח בהתאם למצב השוק ובכפוף לאישור יועצי הביטוח של הבעלים לפני תחילת ביצוע העבודות.

1) רכוש בהעברה לרבות רכוש מחוץ לאתר העבודה - בסכום שלא יפחת מ 5% משווי העבודות למקרה ולתקופת ביטוח.

2) הוצאות מהנדסים ואדריכלים, לרבות אגרות, הוצאות תכנון ופיקוח במקרה של נזק - בסכום שלא יפחת מ 10% מהנזק למקרה ולתקופת ביטוח.

3) הוצאות נוספות הכרחיות עבור עבודה בשעות נוספות, עבודת לילה, שבתות וחגים כולל הוצאות מיוחדות בסכום שלא יפחת מ 10% מהנזק מקסימום 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

4) ציוד, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של 5% משווי העבודות למקרה ולתקופת ביטוח - מקסימום לפריט בודד 40,000 ₪.

5) נזק ישיר של תכנון, חומרים ועבודה לקויים בסכום שלא יפחת מ 3,000,000 מיליון ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

6) פינני הריסות בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי העבודות, למקרה ולתקופת ביטוח.

7) נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סמוך השייך ליחיד מיחידי המבוטח בסך של 2,500,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.

8) נזק עקיף מתכנון, חומרים ועבודה לקויים במלוא ערך העבודות.

9) נזקי פריצה וגניבה במלוא ערך העבודות.

10) רעידת אדמה ונזקי טבע במלוא ערך העבודות.

פרק ב' - אחריות חוקית כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק גוף ו/או רכוש (לרבות נזק תוצאתי עקב כך) הנובעים מהעבודות בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

הביטוח על פי פרק זה כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

הפרק כאמור יורחב לכסות:

א. תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

ב. נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה לבטחו בביטוח חובה במלוא גבולות האחריות של הפרק.

ג. חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

ד. חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך של 2,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

פרק ג' - חבות עפ"י פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים גוממים, התש"ס-1980 כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין היזק גופני או שכלי כתוצאה מתאונה או מחלה הנגרמת למי מהם במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח על פי פרק זה לא יכלול הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, פיתיונות ורעלים, העסקת נוער כחוק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם.

כן יערוך היזם ו/או הקבלן מטעמו את הביטוחים הבאים:

14.1.2. **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב.

14.1.3. **ביטוח מקיף** לכל כלי הרכב המשמשים במישרין או בעקיפין בביצוע העבודות על פי ההסכם ע"י היזם ו/או מי מטעמו בערכם המלא, וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש צד שלישי בגבול אחריות לכל כלי רכב בנפרד בסכום של 500,000 ₪ בגין נזק אחד. הביטוח כאמור יורחב לשפות את הבעלים ואת הנציגות, בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או הבאים מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח כולל הרחבה מיוחדת, על פיה חל הביטוח גם על נזקי גוף אשר אינם מבוטחים במסגרת ביטוח חובה.

מוסכם בזאת כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח מקיף, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 14.12 להלן (ובלבד שנערך ביטוח חבות כאמור).

14.1.4. **ביטוח לציוד** המשמש את הקבלן לעבודות ואינו מהווה חלק מהן כנגד סיכוני "אש מורחב", ולעניין ציוד מכני הנדסי ייערך ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" כולל צד ג' בגבול אחריות של 750,000 ₪ בגין כל כלי הנדסי כבד שקיימת חובה חוקית לבטחו, שיורחב לכלול את הבעלים ואת הנציגות בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או הבאים מטעמם. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש, כאמור בסעיף זה (למעט צד ג'), במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 14.12 להלן.

14.1.5. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות נאותים לתקופה שמיום תחילת מסירת הדירות לידי הקבלן ועד למועד תחילת ביצוע העבודות נשוא הפרויקט. הביטוח יורחב לכלול את הדיירים ו/או הבעלים ו/או הנציגות כמבוטחים נוספים בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

14.1.6. **ביטוח אחריות מקצועית** – לכיסוי אחריות הקבלן על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה ו/או מחדל מקצועי של הקבלן ו/או של מי מהבאים מטעם הקבלן, בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-יושר עובדים, אבדן השימוש ועיכוב (עקב מקרה ביטוח). הביטוח יורחב לשפות את היזם ו/או הבעלים והבנק המלווה בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב מעשה ו/או מחדל של הקבלן ו/או מי מטעמו וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות הקבלן כלפי היזם, הבעלים והנציגות. הביטוח יכלול תקופת גילוי של 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח והביטוח יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות.

14.1.7. **ביטוח חבות המוצר** – לכיסוי אחריות הקבלן על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מטופל, משוקק, מסופק על ידי הקבלן או הבאים מטעם הקבלן לרבות מבנים וחלקיהם (להלן: "המוצרים"), בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את היזם ו/או הבעלים ו/או מי מטעמו ו/או הבנק המלווה בגין אחריותם למוצרים, בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחיד המבוטח. הביטוח יכלול תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, והביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות.

14.2. על ביטוחי היזם יחולו ההוראות הבאות:

- 14.2.1. ביטוח העבודות הקבלניות יכלול תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים מיום סיום העבודות.
- 14.2.2. ביטוח העבודות הקבלניות יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי הבעלים והנציגות ו/או מי מטעמם וכן כלפי כל אחד מיחיד המבוטח ו/או המפקח (למעט בגין אחריותו המקצועית) ו/או הבנק המלווה, ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 14.2.3. הביטוחים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא ישונו לרעה במשך תקופת הביטוח מבלי שתינתן לבעלים ו/או לנציגות הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש לפני כניסתו לתוקף של ביטול ו/או שינוי לרעה, לכתובת המפורטת בהסכם זה.
- 14.2.4. ביטוח העבודות הקבלניות לא יבוטל ולא ישונה לרעה אלא מחמת אי תשלום פרמיה או מרמה, ובכל מקרה בכפוף לכך שתינתן לבעלים ו/או לנציגות ולבנק המלווה הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 30 יום מראש, לפני כניסתו לתוקף של ביטול ו/או שינוי לרעה.
- 14.2.5. על היזם האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בכל הביטוחים המפורטים לעיל, ובכל מקרה הללו לא יחולו על הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או הבנק המלווה.
- 14.2.6. מבלי לגרוע מן האמור, בוטלה פוליסה מהפוליסות המהוות את ביטוחי היזם, מכל סיבה שהיא, מתחייב היזם באחריותו ועל חשבונו, לדאוג להמצאת כיסוי ביטוחי אצל מבטח סביר אחר בתנאי ביטוח שלא יפחתו מהביטוח אשר בוטל כאמור, ולעדכן על כל אלו, בזמן אמת, את הנציגות.
- 14.2.7. הביטוחים יכללו תנאי לפיו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או המפקח (למעט לעניין אחריותו המקצועית) ו/או הבנק המלווה וכי למבטח לא תהיה כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי הנ"ל.
- 14.2.8. ביטוח העבודות הקבלניות יעמוד בתוקף מלא עד למסירה מלאה של כל חלקי הפרויקט לבעלים ו/או מי מטעמם, והפוליסה תורחב לכסות נזקים שייגרמו לחלקים של הפרויקט אשר נמסרו לבעלים או שהחל בהם השימוש וזאת עד למסירת הפרויקט בכללותו לבעלים, כנגד אישור השלמה בכתב או עד תום תקופת הביטוח שנקבעה בפוליסה, בכפוף לתוספת MR116.
- 14.2.9. פוליסת העבודות תכלול תנאי לפיו במקרה של הארכת משך העבודה, המבטח יאריך את תקופת הביטוח בהתאם, בכפוף לתשלום פרמיה נוספת, ככל שתידרש אשר תשולם על ידי היזם או מי מטעמו.
- 14.2.10. אי קיום בתום לב של חובות המוטלות על המבוטח לא תפגע בזכויות הבעלים ו/או הנציגות לקבלת שיפוי על פי הפוליסה.
- 14.2.11. חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, יבוטל בכל הפוליסות, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי כל דין.
- 14.2.12. הטיפול בתביעות ייעשה בלעדית, באחריות ועל חשבון היזם.
- 14.3. ככל שהעבודות יבוצעו על ידי קבלן מטעם היזם (להלן: "הקבלן"), מתחייב היזם לכלול את הוראות סעיף ביטוח 14 זה בהסכם שייערך מול הקבלן, ובהתאם יערוך הקבלן את הביטוחים המפורטים בסעיף ביטוח 14 זה (לרבות באישורי עריכת הביטוח), אשר יהיו בתוקף במהלך כל תקופת הפרויקט (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט לעיל). לעניין זה יובהר כי כל התנאים המפורטים בסעיף ביטוח 14 זה לעיל יחולו על היזם או הקבלן בהתאמה.

- 14.4. היזם מתחייב להמציא לידי נציגות הבעלים, טרם כניסתו לאתר העבודה, את אישורי עריכת הביטוח (נספחים יט'1 ו- יט'2), כאשר הם חתומים ע"י המבטח בצירוף העתק מפוליסות הביטוח שנערכו כאמור בקשר עם ביטוח העבודות הקבלניות.
- 14.5. במועד תום תקופת ביטוחי היזם, מתחייב היזם להפקיד בידי ב"כ הבעלים, את אישורי עריכת הביטוח בגין הארכת תוקפם לתקופת ביטוח נוספת וכן למשך כל תקופת ביצוע העבודות וכתנאי ליציאתו מאתר.
- 14.6. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בסעיף 14.1 לעיל על תתי סעיפיו, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. היזם מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי הבעלים ו/או הנציגות ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 14.7. היזם מתחייב לקיים את תנאי כל ביטוחי היזם (לרבות המלצות הסקר החתומי שייערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה) כמו כן, על היזם והבאים מטעמו לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום.
- 14.8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי היזם, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או לצמצם את אחריותו של היזם על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח ו/או בהעתקי ביטוחי היזם לבין האמור בהסכם זה, לדרישת הבעלים ו/או מי מטעמם, מתחייב היזם לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות סעיף 14 זה.
- 14.9. ככל שלדעת היזם קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי היזם ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים, יערוך היזם את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, על חשבונו הוא ועל פי שיקול דעתו. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך ייכלל וויתור על התחלוף כלפי הבעלים והנציגות ו/או מי מטעם הבעלים, המפקח (למעט לעניין אחריותו המקצועית) והבנק המלווה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 14.10. היזם מתחייב להודיע לבעלים מיד על כל אירוע העשוי להוות עילת תביעה נגדם על פי ביטוח העבודות הקבלניות ולשתף פעולה עימם ככל שידרש וככל שאין בכך משום ניגוד אינטרסים לשם שמירה ומימוש של זכויות הבעלים על פי ביטוחי היזם, וכן להגיש לבעלים ולחברת הביטוח כל סיוע שיידרש בטיפול ו/או בחקירת תביעה ו/או אירוע המבוטחים לפי הפוליסה או הפוליסות. לפי דרישת הבעלים יצטרף היזם לתביעה וינקוט בכל פעולה חוקית אשר הבעלים יורה לו לנקוט למטרת מימוש זכויותיו וזכויות המבוטחים האחרים לפי הפוליסה, ובלבד שאין בכך כדי לגרום ו/או לפגוע בזכויות היזם על פי כל דין.
- 14.11. היזם מתחייב לוודא כי כל קבלני המשנה המועסקים בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וכן לוודא קיומו של ביטוח אחריות מקצועית בסכומי כיסוי הולמים לכל המתכננים ו/או יועצים ו/או מפקחים המהותיים שיועסקו בקשר עם הפרויקט. למען הסר ספק האחריות הבלעדית לקיום ו/או העדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה ו/או יועצים כאמור לעיל, מוטלת על היזם. לבעלים ו/או לנציגות עומדת הזכות לדרוש הצגת אישורי ביטוח ו/או קבלת העתקי הפוליסה של קבלני המשנה ו/או היועצים המהותיים המועסקים על ידי היזם בביצוע העבודות ועל היזם חלה החובה לדאוג למסירתם לידי הבעלים ו/או הנציגות בכפוף לבקשתם המפורשת. כן מתחייב היזם להביא לידיעת קבלני המשנה מטעמו את האמור בהסכם זה לעניין אחריות וביטוח ולקבל בכתב את הסכמתם לפטור את הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או המפקח ו/או הבנק המלווה ו/או מי מטעמם מאחריות לכל נזק ו/או אובדן לרכוש ו/או ציוד המובא על ידם ו/או מטעמם לאתר העבודות. על היזם תחול האחריות הבלעדית לדאוג כי קבלני המשנה יקיימו את הוראות ודרישות הסכם זה.

- 14.12. היזם פוטר במפורש את הבעלים וכל מי מטעמם ו/או המפקח ו/או הבנק המלווה ו/או כל הבאים מטעמם (למעט מפקחים, מתכננים, מהנדסים לעניין אחריותם המקצועית), מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהוא המובא על ידי היזם ו/או מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות וכן לנזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו ע"פ ביטוחי הרכוש שהינו עורך, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- 14.13. למען הסר ספק, מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח כלשהם ע"י המבטח, לא ישחרר את היזם מן האחריות המוטלת עליו על פי הסכם זה ו/או על פי הדין לרבות, במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה ו/או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם ו/או נתבע ו/או נפסק או כל מקרה אחר. בכל מקרה ליזם לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים ו/או הנציגות והבאים מטעמם לגבי גובה תגמולי הביטוח (אם יהיו).
- 14.14. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו בכפוף לאישור הבנק המלווה, ככל שנדרש אישור זה. היזם מתחייב לפעול ככל הניתן כי בהסכם הליווי מול הבנק ייכלל סעיף הקובע במפורש כי תגמולי הביטוח שיתקבלו בגין כל נזק, ישמשו לקימום הנזק ולהשבת המצב לקדמותו בלבד, מיד עם קבלתם ולבנק המלווה לא תהא זכות לעשות שימוש אחר בתגמולי הביטוח.
- 14.15. מובהר כי לאחר קרות כל מקרה של אבדן או נזק, היזם מתחייב לוודא השבת סכומי הביטוח לקדמותם.
- 14.16. מובהר בזאת כי הצגת כל אישורי הביטוח בני תוקף לב"כ הבעלים ולנציגות מהווה תנאי מקדים למסירת החזקה במקרקעין לידי היזם ו/או מי מטעמו וכי רק אישור הנציגות בדבר התאמת אישורי הביטוח ו/או פוליסות הביטוח לאמור בתנאי ההסכם, תהווה אישור בדבר קיום דרישות הביטוחים בהסכם זה.
- 14.17. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על היזם חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לבעלים את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.
- 14.18. היזם מתחייב כי בכל מקרה בו תופסקנה העבודות על ידו טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על היזם להמציא אישור ממבטחו על המשך עריכת פוליסת הביטוח לעבודות קבלניות כאמור בסעיף 14.1 לעיל, על שם הבעלים ו/או הנציגות ו/או כל גוף אחר שהבעלים ו/או הנציגות יורו עליו בכפוף להסכמת המבטח. ביטוח העבודות הקבלניות ימשיך להיות בתוקף ויכסה את הבעלים, את הבנק המלווה, ואת יתר יחיד המבוטח ו/או כל גוף אחר שהבעלים יורו עליו ויוסכם על דעת המבטח וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי ליזם.
- 14.19. מובהר בזאת כי סעיפי הביטוח יותאמו להסכם הליווי של הבנק המלווה באופן שבכל מקרה, בו דרישות הבנק המלווה בנושאי הביטוח יעלו על דרישות סעיף ביטוח 14 זה, הרי שהן יגברו ויחייבו את היזם.
- 14.20. היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל סכום שיושת עליהם עקב הפרת תנאי הפוליסות ע"י היזם ו/או כל קבלן מטעמו ו/או כל הפועלים מטעמם.
- 14.21. סעיפי הביטוח הינם מעיקרי ההסכם והפרתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15. הוצאות, מיסים ותשלומים שונים :

- 15.1. בכפוף לאמור להלן, השותפות תישא בכל העלויות, התשלומים, ההוצאות, המיסים, האגרות וההיטלים בגין ביצוע ההסכם והפרויקט וכן בניית הפרויקט עד להשלמתו וקיום מלוא התחייבויותיה על פי הוראות הסכם זה ובכלל זה (אך לא רק) :

- 15.1.1. ייזום ואישור התב"ע החדשה ותכנון הפרויקט.
- 15.1.2. מדידות ובדיקות קרקע.
- 15.1.3. קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט לרבות עלויות היועצים, המתכננים, האדריכלים והמפקחים שיועסקו לצורך ביצוע הפרויקט וכן עלויות הליווי הבנקאי והנפקת הערבויות.
- 15.1.4. הוצאות ועלויות הריסת הבניינים הקיימים, הטיפול בניתוק חשמל ו/או מים ו/או תשתיות אחרות ו/או העתקת תשתיות המפורטות לעיל, גידור המקרקעין ושמירתם.
- 15.1.5. תשלומים שיידרשו לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין המקרקעין, וכן כפי שיידרש לצורך מתן היתרי בנייה ו/או בנייה במקרקעין ו/או לצורך קבלת היתרי אכלוס ותעודת הגמר לבנייני הפרויקט, לרבות חיבור הבניינים החדשים והדירות החדשות לרשת החשמל, המים, הטלפון והגז (למעט תשלום פיקדונות בחוזי ההתקשרות עם ספקי השירותים והתשתיות, שיעשה על ידי הדיירים ובאחריותם, אולם בעלויות החיבור לתשתיות תישא השותפות).
- 15.1.6. ביצוע העבודות עד להשלמת העבודות כמשמעות הדבר בחוזה זה, למעט עלות ביצוע שינויים ותוספות ביחידות החדשות לפי הזמנת הדיירים שאינם פטורים מתשלום לפי חוזה זה.
- 15.1.7. למעט אם צוין מפורשות אחרת בהסכם זה, כל מס בקשר עם רכישת זכויות הדיירים במקרקעין לפי הסכם זה, אם וככל שיחול, ישולם על ידי השותפות לרבות היטל השבחה.
- 15.1.8. השותפות תפנה לקבלת פטור מתשלום היטל השבחה והדיירים לא יתנגדו לכך ויסייעו ככל שיידרש באופן סביר על ידי השותפות לרבות בהגשת בקשות לפטור מהיטל השבחה עבור דיירים שבכוונתם להתגורר בדירות החדשות. אולם אם לא תקבל השותפות את הפטור המבוקש, ובכפוף לאמור להלן, יחולו ההוראות שבסעיף 5.4 לעיל.
- 15.1.9. כל מס ו/או היטל ו/או אגרה ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של המקרקעין, זיקות הנאה, זכויות מעבר ורישום הבית המשותף ורישום זכויות הדיירים בדירות החדשות, רישום שעבודים וזכויות לטובת הבנק המלווה יחול על השותפות וישולם על ידיה.
- 15.1.10. ביצוע מטלות ציבוריות שתטיל הוועדה המקומית ו/או כל גורם מוסמך על פי דין.
- 15.1.11. למעט אם צוין מפורשות אחרת בהסכם זה, מס שבת, מס רכישה ומע"מ ככל שחלים בגין הסכם זה- ישולמו על ידי השותפות. חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי לא יחול מס שבת, מס רכישה ומע"מ כאמור בסעיף 5.2 לעיל. השותפות תפנה לקבלת פטור, אולם אם לא יתקבל פטור כמבוקש, יראו זאת כאילו לא התקיים התנאי המתלה השני ולשותפות תהא הזכות לסגת מהעסקה, כאמור בסעיף 5 לעיל. לצורכי סעיף זה: פטור ממס ערך מוסף משמעו פטור בגין מכירת זכויות ביחידות החדשות ובגין מתן שירותי בנייה ע"י השותפות לדיירים, הכל כאמור בסעיף 31 א' לחוק מס ערך מוסף, התשל"ה – 1975. למען הסר ספק, על הדיירים לא יחול תשלום מע"מ כלשהו (למעט במקרה של בשרוג/שנמוך, ככל ויחול ו/או במקרה של חיוב בדין). על אף האמור, באם מי מהדיירים יחליף את דירתו החדשה לדירה אחרת בהתאם להסדר האמור בסעיף 8.8 לעיל או יבצע שינויים ותוספות בתשלום ביחידה החדשה בהתאם לאמור בסעיף 12 לעיל, אזי יחול תשלום המע"מ ומס הרכישה, בגין תוספת התשלום על אותו דייר, ככל ויחול. אם תידחה הבקשה למתן פטור בגין אחד או יותר מהמסים ו/או התשלומים לעיל, ולמרות זאת תחליט השותפות לא לסגת מהעסקה, כי אז יחולו עליה כל התשלומים הנ"ל.

15.1.12. מובהר בזאת, כי במידה והפרויקט אושר על ידי המנהלים, כהגדרתם בפרק ה' 4 לחוק מיסוי מקרקעין, "כמתחם", ולא יאושר פטור מלא כאמור בפרק ה' 4 לחוק מיסוי מקרקעין למי מהדיירים, בגין מכירת הדירה הנוכחית לשותפות, או בגין רכישת הדירות החדשות מהשותפות בשל אי קיום התנאים לפטור בסעיף 49.כב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין מסיבה הנעוצה במי מיחיד דיירים כמפורט לעיל בסעיף 3.24 בלבד אזי אותו יחיד דיירים יישא בכל המיסים, או ההוצאות מכל סוג שהוא שיחולו בגין כך וישלם במועד הקבוע לכך בחוק ולחלופין, הדייר יהיה זכאי לניצול פטור אחר ו/או לפריסת המס ו/או לכל פתרון משפטי אחר שיאפשר הקטנת חבות המס החל עליו ולא יעכב את ביצוע הפרויקט. הדייר ימסור לשותפות את כל אישורי המסים להעברה בגין מיסים החלים עליו כאמור בס"ק זה לעיל במועד מסירת הדירה החדשה.

15.1.12.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר, כי אם יחול מס שבח, מסיבות שאינן אלה האמורות בסעיף זה לעיל, יחול המס על השותפות והכל בהתאם להוראות בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל.

15.1.13. בעלי ו/או דיירי יחידה שאינה דירת מגורים מצהירים, כי הם מודעים לכך שבהתאם לסעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין, הפטור ממס שיינתן למכירת יחידתם הנוכחית לשותפות על פי הסכם זה הינו פטור נדחה בלבד, וידוע להם כי בעת מכירת הדירה החדשה לא יחול פטור ממס, ויחול עליהם מס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין ו/או לפי פקודת מס הכנסה.

15.1.14. לא שילמו הדיירים את מס השבח שחל עליהם, במידה ויחול במקרה הקבוע לעיל (להלן: "**חוב מס שבח**"), רשאית השותפות לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאחר מתן התראה בכתב בת 60 יום ואך ורק לאחר בדיקה שלא עומד לרשות הדיירים פטור ממס שבח על הדירה, לשלם ו/או לפרוע את החוב לרשויות המס ותהיה זכאית לדרוש ו/או לתבוע מהדיירים השבה של הכספים ששולמו בגין חוב זה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית חוקית.

15.2. השותפות תדווח על העסקה נשוא הסכם זה וביצוע הפרויקט לרשויות מס ערך מוסף, כדלקמן:

15.2.1. מס ערך מוסף בגין מכירת הממכר יחול וישולם על ידי השותפות במועדו החוקי. דיירים אשר רשומים כ-"עוסק" במע"מ בקשר לנכס, יפיקו לשותפות חשבונית מס בגין מכירת הממכר לפי דין והכל בכפוף להוראות **נספח כח** להסכם. המע"מ שיחול במסגרת מכירת זכויות הדיירים שאינם רשומים כעוסקים במע"מ ישולם על ידי השותפות במסגרת חשבונית מס עצמית.

15.2.2. בכפוף להוראות **נספח כח** להסכם, מס ערך מוסף בגין שירותי הבניה של יחידות התמורה, ככל שיחול, יחול על השותפות וישולם על ידה במועדו החוקי. מובהר כי דיירים אשר רשומים כ-"עוסק" במע"מ בקשר לנכס יישאו במע"מ שירותי הבניה כנגד קבלת חשבונית מס מהשותפות לפי דין.

15.3. בוטל.

15.4. כל המיסים, האגרות וההיטלים העירוניים והממשלתיים השוטפים החלים בגין הבעלות ו/או החזקה בחלקה ו/או בדירות הנוכחיות (להבדיל מאלו החלים בגין העבודות או הנובעים מהעבודות שיבוצעו במקרקעין), ובכלל זה מס רכוש, ארנונה עירונית, היטלים וכל תשלומים אחרים ככל שחלים, יחולו וישולמו כדלקמן:

בתקופה שעד למועד הפינוי בפועל של הדירה הנוכחית ומסירתה לידי השותפות - כל אחד מיחיד דיירים יהיה אחראי לתשלום המיוחס ליחידה או המתחייב לפי חלקה היחסי של היחידה בה יש לו זכויות. להסרת ספק - תשלום היטל השבחה ו/או כל תשלום אחר בקשר עם התב"ע החדשה ו/או היתר הבניה ו/או פיתוח המקרקעין לא יחול בשום מקרה על הדיירים.

בתקופה שמיום הפינוי בפועל של הדירות הנוכחיות ועד ליום מסירת הדירות החדשות לדיירים הרלוואנטיים - השותפות תהיה אחראית לתשלום המתחייב. למען הסר ספק, אין באחריות השותפות כאמור לעיל כדי לגרוע מחובת הדיירים לשלם חובות, ככל שישנם כאלה, בגין הדירה הנוכחית טרם העמדתה לרשות השותפות.

מיום מסירת הדירות החדשות לדיירים - הדיירים יהיו אחראים לתשלום המתחייב, בגין דירותיהם החדשות, כל אחד בגין דירתו. מובהר כי השותפות ו/או רוכשי דירות השותפות יהיו אחראים לתשלומים המפורטים בסעיף 15 לעיל בגין דירות השותפות בפרויקט.

15.5 השותפות תישא בשכר טרחת עורכי הדין של הדיירים בגין הייצוג בהסכם זה בהתאם לסיכום בכתב בין השותפות לבין עורכי הדין של הדיירים. הסיכום בכתב יחתם ביניהם לא יאוחר מיום חתימת הדייר הראשון על הסכם זה. עוה"ד של הדיירים יידעו את הדיירים אודות פרטי סיכום זה.

15.6 הדיירים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי כל זכות ו/או יתרה ו/או פטור אשר יעמדו לרשותם מאת וכלפי כל רשות, ובכלל זה עיריית ירושלים, בכל הנוגע לאגרות והיטלים ו/או תשלומי חובה אחרים כלשהם אשר חובה לשלם כתנאי להוצאת היתר בנייה וביצוע העבודות, ושם יזקפו אותם לטובת השותפות, יוכלו הדיירים להביא לחיסכון בעלויות השותפות הם מתחייבים לשתף פעולה עם השותפות על מנת להמחות את זכותם לפטור מהתשלומים באופן שייזקפו תשלומיהם או זכויותיהם לטובת השותפות. חתימת הדיירים על הסכם זה מהווה המחאה בלתי חוזרת של זכויותיהם כאמור לטובת השותפות.

15.7 הדיירים מתחייבים לעשות שימוש בכל הטבת מס על מנת להביא להפחתת עלויות השותפות, לרבות פריסת שבח והפחתת שיעור המס, ולנצל באופן מרבי ומיטבי את כל הפטורים אשר יינתנו להם ולעמוד בכל ההתחייבויות והתנאים הדרושים לצורך כל פטור כאמור, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, התחייבויות במסגרת חבות בהיטל השבחה או במסגרת פטור מתשלומי הדיירים ישתפו פעולה ככל שידרש על ידי השותפות, והשותפות תהיה רשאית להשתמש בייפוי הכוח הנחתמים ע"י הדיירים למטרה זו.

15.8 שילמה השותפות אגרות, מיסים, היטלים, תשלומים וכיו"ב לרשות כלשהי, זכאית השותפות, במידה ויבוטל הסכם זה כדין, לדמי ההחזר או ההשבה מאותה הרשות, במידה והיא שילמה סכומים אלה וכן מצד ג' שייחנה, אם ייחנה, כתוצאה מביצוע התשלומים הנ"ל. סעיף זה מהווה המחאה מלאה וגמורה של הזכות להשבת ו/או קבלת פיצוי בגין תשלומים.

15.9 אם הרכוש המשותף בפרויקט ו/או בכל אחד מהבניינים החדשים ינוהל ע"י חברת ניהול, אזי השותפות תקבע את זהות חברת הניהול לכל חמשת השנים בהן תממן את דמי הניהול לבעלים שיחזרו לגור בדירות, שלאחר מסירת הדירות ובלבד כי במשך תקופה זו המחירים שתגבה חברת הניהול מהדיירים ומרוכשי יחידות השותפות בפרויקט ו/או בבניינים החדשים ו/או חלק מהם יהיו מחירי שוק מקובלים בהשוואה למחירים שנגבים ע"י חברות ניהול בפרויקטים חדשים בירושלים באותה עת ולא יותר מהמחירים שנגבים. מוסכם כי השותפות תשתתף למשך 5 (חמש שנים) לכל יחיד הבעלים אשר יתגוררו בעצמם בפועל בדירות החדשות את דמי התחזוקה החודשיים השוטפים לכל יחידת בעלים.

בעלי דירות אשר יחתמו במועד חתימתם על מסמכי זיהוי הדירה כי הם מוותרים על התקנת מזגן בדירה החדשה ועל התקנת תשתיות למיזוג אוויר יהיו זכאים – בתנאי שיתגוררו בפועל בדירה החדשה – במשך 3 (שלוש) שנים שתחילתם בסיום 5 השנים בהם תישא השותפות בדמי הניהול, בהשתתפות של השותפות בסך של- 300 (שלוש מאות) ₪ לחודש בדמי הניהול החודשיים השוטפים.

לצורך הבטחת ביצוע סעיף זה תקים השותפות כתנאי למסירת הדירות החדשות קרן אחזקה אשר ממנה ישולמו דמי הניהול החודשיים ושכר הנאמן.

15.10 כל אחד מיחיד הדיירים אשר זכויות הבעלות לא רשומות על שמו או על זכויותו רובצים עיקולים ו/או שעבודים (שאינם לבנק למשכנתאות) ו/או זכויות צד ג' (להלן: **"נקיות ממגבלות"**) מתחייב לפעול להעברת זכויות הבעלות בדירה על שמו ו/או להסרת המגבלות – לפי העניין על אחריותו ועל חשבונו. הדיירים מצהירים כי ידוע להם שהסרת המגבלות או העברת ורישום זכויות הבעלות בדירות על שמם הינו תנאי לביצוע הפרויקט. דייר שעל דירתו מגבלות או שאינו רשום כבעל זכויות הבעלות בדירה ולא יסדיר את הנ"ל עד חלוף 60 יום מהמועד להתקיימות התנאי המתלה השלישי שבסעיף 5.3 לעיל (על הארכותיו ככל שהתקיימו נסיבות להארכתו), יהיה זכאי לפנות לשותפות בבקשה לקבלת הלוואה לתשלום עלויות העברת ורישום זכויות הבעלות בדירה על שמו ו/או להסרת המגבלות. השותפות מתחייבת לשלם במקום הדייר את העלויות הנ"ל ולקזון מכל תשלום שיגיע לדייר על פי הסכם זה, לרבות דמי השכירות ודמי

הובלה, או לעכב את מסירת הדירה החדשה עד להחזר החוב לשותפות בכפוף להוראות **נספח ט'** המצ"ב לחוזה זה, ובלבד ששכומה המצטבר של ההלוואות שתעמיד השותפות כאמור לא יעלה על סך של- 72,000 ש"ח וסכום כל הלוואה שתועמד לדייר לא יעלה על 2,000 ₪. ההלוואה תינתן על פי תנאי **נספח ט'** המצ"ב לחוזה זה.

16. **מסירת הדירות החדשות :**

16.1 90 ימים לפחות לפני המועד המשוער לסיום הבנייה, תשלח השותפות לדיירים הודעה בכתב בה יצוין מועד מסירת החזקה שלא יהיה מוקדם מ-90 יום (להלן: "**מועד המסירה**") ותזמין את הדיירים לקבל את החזקה בדירות החדשות. לפני מועד המסירה וכתנאי לקבלת מסירת החזקה בדירה החדשה, יחתמו הדיירים על הסכמים עם חברת החשמל, עם עיריית ירושלים, עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז שהתקינה את מערכת הגז בבניין. השותפות תישא בתשלומים שיידרשו על ידי גופים אלו לצורך חיבור הדירה החדשה לרשת החשמל, המים והגז. הדיירים ישנו את שם המחזיק בעיריית ירושלים, לצורך חיוב ארנונה החל מיום מסירת החזקה וכן ישלם כל יחיד הדיירים כל תשלום החל עליו על פי הסכם זה, כתנאי לקבלת הדירה החדשה מהשותפות.

מודגש, כי עד למסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים, לא יהיו הדיירים רשאים להיכנס לבניין ו/או לשטח הפרויקט ללא תיאום מראש עם השותפות ו/או לתפוס בחלק כלשהו ממנו ו/או בדירות החדשות חזקה כלשהי.

16.2 30 ימים לפחות לפני מועד המסירה בפועל בדירות החדשות, תאפשר השותפות לדיירים ו/או מפקח הדיירים לבדוק את התאמת הדירה החדשה למפרט הטכני ולוודא השלמת העבודות לרבות באמצעות המפקח מטעם הדיירים, ואלו מתחייבים לבצע את הבדיקה הנדרשת בתיאום מראש עם השותפות ו/או מי מטעמה (להלן: "**מועד המסירה המוקדמת**"). במועד המסירה המוקדמת ייערך בין כל אחד מיחיד הדיירים לבין נציג השותפות פרטיכל שיחתם על ידי נציג השותפות והדיירים ובו יפורטו הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי התאמה של הדירה החדשה, ככל שיהיו (להלן: "**פרטיכל המסירה המוקדמת**"). העתק פרטיכל המסירה המוקדמת יימסר לדייר.

ככל ונמצאו ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמה בדירה החדשה במועד המסירה המוקדמת, הם יתוקנו על ידי השותפות ועל חשבונה עד מועד המסירה. השותפות תזמין את הדיירים לאחר שתיקנה את הליקויים בדירה החדשה כפי שפורטו בפרטיכל המסירה המוקדמת. למען הסר ספק, אי תיקון הליקויים בדירה החדשה שאינם מונעים שימוש סביר בדירה למגורים לא יעכב ו/או ידחה את מועד המסירה לדייר.

16.3 במועד המסירה יערך בין כל אחד מיחיד הדיירים לבין נציג השותפות פרטיכל שיחתם על ידי הצדדים ובו יפורטו הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי התאמה בדירה החדשה, ככל שיהיו, ולא התגלו במועד המסירה המוקדמת ו/או לא צוינו בפרטיכל המסירה המוקדמת (להלן: "**פרטיכל המסירה**").

16.4 הדיירים יהיו חייבים לקבל את החזקה בדירות אף אם יהיו בהן ליקויים, בכפוף לחבות השותפות לתקנם כאמור לעיל, בהתחשב באופי הליקויים ובלבד שאין בליקויים כדי למנוע שימוש סביר וראוי לדירות החדשות וכן רק אם הדירות החדשות נקיות ומחוברות לתשתיות כאמור בסעיף 11.5 לעיל. אם הליקויים ימנעו שימוש סביר וראוי בדירות החדשות ו/או הליקוי לא מצריך תיקון שאינו סביר ואשר גורם לחוסר יכולת לדור בדירה החדשה לא יהיו הדיירים חייבים לקבל עד לביצוע תיקונים באופן שלא ימנע שימוש סביר בדירה החדשה. לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בפרטיכל המסירה המוקדמת ו/או בפרטיכל המסירה שנחתם ע"י הדיירים ו/או מי מטעמם ונציג השותפות, מתחייבים הדיירים לחתום ליד כל סעיף שתוקן בהתאם לאמור בפרטיכל המסירה המוקדמת ו/או בפרטיכל המסירה, כולל הסתייגויותיו. קבלת החזקה בדירות החדשות ע"י הדיירים תהווה אישור לכאורה של הדיירים על קבלת הדירות החדשות כשהן גמורות ותקינות בכפוף לאמור בפרטיכל המסירה המוקדמת ו/או בפרטיכל המסירה ולמעט בפגם ו/או במום אשר דייר סביר לא יכל לגלות אותו במועד המסירה. בכפוף לחוק, הדיירים יהיו מנועים מלבוא בטענות, דרישות ו/או תביעות כל שהן כנגד השותפות, בכפוף לזכותם לתיקון הפגמים שצוינו בפרטיכל המסירה המוקדמת ו/או בפרטיכל המסירה וביצוע התיקונים כאמור לעיל ולהלן, והכל בכפוף לסעיף 11.5 לעיל ולהוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973.

16.5 מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון מעלית, לדיירי כל אחד מהבניינים החדשים, תתבצע לפי הוראות חוק המכר ולאחר שנמסרה החזקה בלמעלה מ-15% מהדירות באותו בניין החדש

ולאחר שהרכוש המשותף באותו בניין החדש נבדק ע"י המפקח מטעם הדיירים, ומאותו יום ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין החדש, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין, על חשבונם, ואם יוחלט על מינוי חברת ניהול בהתאם לאמור בהסכם זה - באמצעות חברת הניהול, וכן ימנו דיירי הדירות החדשות יחד עם רוכשי דירות השותפות נציגות מבין בעלי הדירות בבניין החדש לשם ניהול ענייני הבית המשותף. מוסכם, כי השותפות תישא בעלות דמי הניהול של דירות השותפות שלא אוכלסו ע"י דיירי השותפות. בכל מקרה מובהר כי מעת שנמסרה החזקה ברכוש המשותף בהתאם לאמור לעיל, לא תחול על השותפות אחריות כלשהי בגינו מלבד מה שקבוע בכל דין.

16.6. בעת מסירת הרכוש המשותף לדיירי הבניין החדש, יערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י הנציגות הזמנית של הבניין ו/או נציגות הדיירים ו/או המפקח מטעם הדיירים וכן ע"י השותפות.

16.7. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ובכפוף לכך כי הדיירים השלימו את ביצוע כל התחייבויותיהם לפי הסכם זה שעליהם להשלימון עד מועד המסירה, החזרת ערבויות חוק המכר אשר ניתנו להם לידי בא כוח הדיירים בנאמנות (החזרת ערבות המיסים, ככל ותוצא בהתאם להוראות הסכם זה, תהיה כנגד קבלת אישור מס שבח בגין העסקה נשוא הסכם זה), תמסור השותפות לדיירים את החזקה בדירות החדשות כשהיא מושלמת, נקייה, פנויה ובנויה בהתאם להוראות הסכם זה, המפרט הטכני, התוכניות, היתר הבניה והתוספות והשינויים, ככל שהתבקשו, וכן כשהיא חופשיה ונקייה מכל אדם ו/או חפץ והזכויות נקיות מכל חוב, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד או זכות צד ג' שנעשו ביוזמת ו/או בהסכמת הדיירים ו/או בקשר עם זכויותיהם. ב"כ הדיירים ישיב לבנק המלווה את ערבויות חוק המכר כנגד קבלת מכתב החרגה בלתי מותנה ביחס לדירות החדשות לאחר החזרת הערבויות ורישום הערות אזהרה לטובת הדיירים.

16.8. הודיע הדייר לשותפות בכתב כי אינו יכול להופיע במועד שנקבע לקבלת הדירה החדשה, ייקבע על ידי השותפות מועד חדש, שיחול לא לפני 7 ימים מהמועד המקורי שנקבע לקבלת הדירה החדשה (להלן: "**מועד המסירה הנדחה**").

16.9. מוסכם בזאת כי בכפוף לאמור בסעיף 16.8 לעיל, כי היה וניתנה לדיירים הודעה ובה נתבקשו לקבל את החזקה בדירה החדשה, והדיירים לא עשו כן ולאחר שאדריכל ו/או מהנדס מטעם השותפות ביחד עם מפקח הדיירים אישר כי הדירה החדשה גמורה, תקינה ומוכנה למסירה, כך שניתן לקבל את החזקה בדירה החדשה, ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירות החדשות לדיירים במועד מסירת ההודעה, לצורכי כל האמור בהסכם זה. במקרה כאמור בסעיף זה בלבד, כל הוצאות השמירה והחזקת הדירה יחולו על הדייר והשותפות תהיה ראשית לעכב את מסירתה בפועל בקבלת החזר כל ההוצאות הנ"ל.

16.10. השותפות תהיה רשאית למסור דירות לרוכשיה במקביל למסירת הדירות החדשות לדיירים עפ"י הוראות הסכם זה.

16.11. בכל מקרה של מחלוקת בין השותפות לבין הדיירים בכל עניין הנוגע למסירת הדירה החדשה כאמור, תועבר המחלוקת להכרעתו של הפוסק שיתבקש ליתן החלטתו תוך 7 ימים מעת שהמחלוקת תועבר אליו, והכרעתו תחייב את הצדדים לעניין המסירה, מבלי לגרוע מזכותם ולפנות להליך בוררות לאחר קבלת החזקה, בהתאם להוראות סעיף 28 להלן.

16.12. האמור בסעיף זה לעיל על תת סעיפיו, יחול לגבי כל יחיד דיירים בנפרד.

17. **אחריות ובדק :**

17.1. תקופות הבדק והאחריות, תהיינה כקבוע כמובן בחוק המכר (דירות), והן נמנות מיום מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים. השותפות מקבלת על עצמה את כל ההתחייבויות בכל הקשור לביצוע והשלמת הדירות החדשות ולמילוי החובות על פי חוק המכר מבחינת טיב, אחריות ובדק ותעמיד לצורך כך ערבות בדק.

17.2. נתגלו במהלך תקופת הבדק פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה מכל מין וסוג בדירות החדשות ו/או ברכוש המשותף, תתקן השותפות ו/או מי מטעמה את אי ההתאמה בהתאם להוראות חוק המכר ובכפוף לאמור להלן :

- 17.3. לגבי אי התאמות שניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה במועד המסירה של הדירות החדשות ו/או הרכוש המשותף, תהא השותפות חייבת בתיקונם, ככל והדיירים ו/או נציגות הבית המשותף הודיעה אודות אי ההתאמה בכתב לשותפות בתוך שנה ממועד המסירה של הדירה החדשה ו/או הרכוש המשותף. לא התקיים תנאי זה, לא תחול על השותפות החובה לתקן את אי ההתאמה אלא אם חובת תיקונם חלה עליה בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973.
- 17.4. לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה של הדירות החדשות ו/או הרכוש המשותף, הודיעו הדיירים ו/או נציגות הבית המשותף לשותפות בכתב ובדואר רשום על אי ההתאמה, אזי תנקוט השותפות בצעדים המתאימים כדי לתקן פגמים אלה במסגרת תקופת תיקוני הבדק שיבוצעו במרוכז ע"י השותפות ו/או מי מטעמה בתוך זמן סביר ממועד גילוי אי ההתאמה. לא יחא בסעיף זה כדי לגרוע בזכות כלשהי הנתונה לדיירים עפ"י חוק המכר (דירות).
- 17.5. השותפות תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, בתקופה שמיום מסירת הדירה החדשה לידי ראשון הדיירים ועד חודשיים ממועד זה תתקן השותפות בתוך שלושה ימי עבודה מיום קבלת ההודעה, ובתקופה שלאחר מכן וככל שקיבלה הודעה בכתב מהדיירים ו/או מנציגות הבית המשותף, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בכל הבניין בעת ובעונה אחת, בהתחשב באופי התיקון. למרות האמור, אם הליקוי יהיה מסוג המחייב תיקון מוקדם יותר, תבצע השותפות את התיקון במועד כנדרש. השותפות תהיה רשאית על פי שיקול דעתה, ובאם תמצא לנכון, לבצע את התיקונים בתום תקופת הבדק. במקרים בהם תיקון הליקוי יהיה דחוף, תתקן השותפות את הליקויים באופן מיידי. השותפות תהיה רשאית לדחות מועד בצוע תיקונים מסויימים בהתאם לעונות השנה על מנת שעבודות התיקונים יצלחו.
- 17.6. אי ההתאמה לא נגרמה בשל מעשה ו/או מחדל של הדיירים ו/או של כל אחד שאינו מטעם השותפות ו/או בשל אי מילוי הוראות חוברת התחזוקה שתימסר לדיירים.
- 17.7. הדיירים יאפשרו לשותפות להיכנס לדירות החדשות, בכל זמן סביר ובשעות העבודה המקובלות ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת אי ההתאמה ותיקונה.
- 17.8. הדיירים מתחייבים לאפשר ביצוע התיקונים בדירות החדשות או בבניין החדש, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין החדש, וביצועם יעשה בשעות העבודה המקובלות ולאחר תיאום מראש מתוך הדירה החדשה או בקירות החיצוניים שלה ובלבד שביצוע תיקונים כאמור יעשה מתוך הדירה החדשה רק כאשר אין דרך סבירה אחרת לבצע תיקונים כאמור, ושביצוע התיקון לא יפגע בשימוש הסביר בדירה החדשה. מובהר כי לאחר התיקון, תשיב השותפות את מצב הדירה החדשה לקדמותו באופן מלא לרבות ניקיון וצבע באם נידרש.
- 17.9. אם ייגרמו לדירות החדשות נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי השותפות, תתקן השותפות [או מי מטעמה] כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי לאחר סיום ביצוע תיקוני תקופת הבדק בדירה החדשה או בבניין החדש.
- 17.10. מוסכם בזה, כי אם הדיירים לא יאפשרו ביקור הבדק בדירותיהם החדשות או במקרה שלא יאפשרו ביצוע התיקונים בדירה החדשה, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי השותפות לאחר תיאום מראש כמפורט לעיל וניסיון נוסף של השותפות לתיאום מועד לביצוע התיקונים עם הדייר - לא תהיה השותפות חייבת עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירות החדשות ויראו את הדיירים כמוותרים על כל טענה ו/או תביעה ואת השותפות כמשוחררת מכל חובה ו/או אחריות בקשר לליקויים ו/או לתיקוני תקופת הבדק ו/או כל נזק ישיר או עקיף הנובע מהם.
- 17.11. הדיירים מאשרים, כי הם מסכימים לביצוע התיקונים כאמור לעיל גם לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לידיהם והשותפות תהיה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים בפרויקט ו/או בבניין החדש ו/או בדירה ו/או ברכוש המשותף, הכול עפ"י הוראות חוק המכר (דירות). ולשם כך תהיה רשאית השותפות לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, ובלבד שהשותפות תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן ושהצבת המתקנים לא תפגע בשימוש הסביר בדירות החדשות ו/או בבניין החדש ו/או ברכוש המשותף ובסוף העבודות תפרק את המתקנים ותשיב המצב לקדמותו והכל בתיאום עם נציגות הדיירים ו/או חברת הניהול למעט במקרים דחופים.

- 17.12. מוסכם בזה, כי אם תמסור השותפות לדיירים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: "תעודת אחריות") שתוצא ו/או תינתן על ידי הקבלן המבצע ו/או הספק, ובתעודת אחריות יקבל על עצמו הקבלן המבצע ו/או הספק אחריות ישירה כלפי הדיירים, יהא על הדיירים לפנות תחילה לקבלן המבצע ו/או הספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם לשותפות, והשותפות תהיה פטורה מכל אחריות כלפי הדיירים בקשר לתיקון אי ההתאמות בהם, אלא אם הקבלן המבצע ו/או הספק לא ביצע את התיקון הנדרש, שאז יהיו הדיירים רשאים לשוב ולפנות לשותפות בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והשותפות תבצע במועד הקבוע בהסכם זה. למען הסר ספק, אחריות השותפות לפי סעיף זה לא תחול על שינויים שלא בוצעו על ידיה ו/או מי מטעמה ובאמצעות מתקנים וחומרים שלא סופקו ע"י השותפות ו/או מי מטעמה. למען הסר ספק יובהר כי אין בפניית הדייר לקבלן המבצע ו/או הספק כאמור בכדי לגרוע מאחריות השותפות בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הדין, ובכלל זה מהוראות חוק המכר. מוסכם כי הוראות סעיף זה לא יחולו על בעלי דירות שביום חתימת הסכם זה מלאו להם 65 שנה וביחס אליהם הם יהיו רשאים לפנות ישירות אל השותפות.
- 17.13. הואיל והבנייה של הפרויקט מתבצעת על ידי הקבלן המבצע ולא ע"י השותפות עצמה, אזי מוסכם ומוצהר כי השותפות תהא רשאית להסב את ההתחייבויות שקיבלה מהקבלן המבצע או להמציא לדיירים התחייבויות כנ"ל מטעם הקבלן ותיקוני תקופת הבדק. ההסבה תהיה בדרך של הודעה לדיירים או במסירת כתב התחייבות במקרה בו תינתן הודעה על הסבה כאמור ו/או יימסר כתב התחייבות הקבלן כלפי הדיירים, מתחייבים הדיירים לפנות תחילה לקבלן בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שתהיה לו, בקשר עם בניית הדירה ו/או הבניין ו/או הפרויקט, ביצוע תיקוני המסירה ו/או בדק, ביצוע שינויים וכל עבודה אחרת שתבוצע על ידי הקבלן לפי העניין עם העתק לשותפות ולמצות את הפנייה לקבלן ו/או לספק כאמור ככל הניתן, טרם פנייה לשותפות. למען הסר ספק יובהר כי אין בפניית הדייר לקבלן המבצע ו/או הספק כאמור בכדי לגרוע מאחריות השותפות בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הדין, ובכלל זה מהוראות חוק המכר. חרף האמור, ככל ופניית הדייר לא תענה במענה ענייני בתוך 30 יום מיום הפניה אליו יהיה רשאי הדייר לפנות ישירות אל השותפות ובמקרה כזה תחשב הפניה לקבלן כפניה שמוצתה. כמו כן מוסכם כי הוראות סעיף זה לא יחולו על בעלי דירות שביום חתימת הסכם זה מלאו להם 65 שנה וביחס אליהם הם יהיו רשאים לפנות ישירות אל השותפות ללא צורך בפניה ראשונה אל הקבלן.
- 17.14. מובהר ומוסכם בזאת, כי אחריות השותפות לביצוע תיקונים לא תחול על ליקויים הנובעים מעבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות השותפות ו/או מי מטעמה ו/או חליפיה, ו/או משימוש בחומרים ומוצרים שנרכשו על ידי הדיירים ישירות ו/או בשל אחזקה לא נאותה ו/או רשלנית של הדירה על ידי הדיירים ו/או ליקויים ו/או פגמים שהוחרפו עקב שימוש בלתי זהיר של הדיירים, ובלבד שהדיירים קיבלו הוראות שימוש ותחזוקה לדירות החדשות ו/או לבניין החדש ו/או לרכוש המשותף כמפורט בחוברת התחזוקה שתימסר לדיירים כאמור בחוק המכר (דירות).
- 17.15. במהלך ביצוען של העבודות במקרקעין, תהיה השותפות אחראית לשמירה על העבודות ולהשגחה עליהן, ותתקן על חשבונה בהקדם ובזמן סביר כל נזק שנגרם לדירות החדשות שמסרה לדיירים ו/או לבניין החדש, מכל סיבה שהיא. האחריות לעיל תחול גם על כל נזק שיגרם על ידי השותפות תוך כדי ביצוע תיקוני הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות בדירות החדשות שיבוצעו על ידה, כאמור.
- 17.16. ביצעה השותפות תיקון ליקויים ו/או פגמים, לרבות, ברכוש המשותף של הבניינים החדשים ו/או בדירות החדשות, אשר חזרו שוב במהלך 12 החודשים שלאחר שתוקנו ע"י השותפות, מתחייבת השותפות לתקנם שוב מחדש, על חשבונה, גם אם חלפה תקופת הבדק.
- 17.17. כל ההוראות דלעיל, יחולו בשינויים המחויבים, על ובקשר עם הרכוש המשותף לעניין ליקויים, מהותם, אופן תיקונם, דרכי ההודעה, ומועד ביצועם.
- 17.18. הוראות חוק המכר דירות לרבות לעניין תקופת הבדק והאחריות תחולנה במלואן על ההתקשרות בין השותפות לדייר בחוזה זה, לרבות על הבניינים החדשים ו/או הדירות החדשות ואחריות השותפות כלפי הדיירים בקשר עם העבודות בפרויקט תהא בהתאם לחוזה זה, ולהוראות כל דין, לרבות הוראות חוק המכר.

17.19. כנגד מסירת הדירה החדשה בפועל לדייר הראשון מבין הדיירים, תפקיד השותפות בידי ב"כ הדיירים את ערבות הבדק בנוסח **נספח כז**, אשר תשמש כערבות בדק לתיקון ליקויים בדירות החדשות למשך 12 חודשים החל ממועד מסירת החזקה בכל אחת מהדירות החדשות. הדיירים יהיו רשאים לממש ולפרוע את ערבות הבדק בכל מקרה בו השותפות הפרה את התחייבותיה על פי הסכם זה ו/או על פי חוק המכר דירות בקשר לבדק ולתיקון ליקויים ולא תיקנה את אי ההתאמה גם לאחר קבלת התראה מראש ובכתב של 30 יום על כוונת הדיירים לממש את הערבות. ככל ובמהלך 30 הימים לאחר משלוח ההתראה הנ"ל, תיקנה השותפות את אי ההתאמה, לא תמומש ערבות הבדק.

על ערבות הבדק יחולו הוראות סעיף 19 להלן בהתאמה.

18. ליווי בנקאי לפרויקט :

18.1. השותפות מתחייבת להתקשר עם מוסד פיננסי מוכר וידוע לצורך קבלת ליווי פיננסי סגור לפרויקט, במסגרת הסכם ליווי לפרויקט כמקובל בבנקים וזאת למטרת הבטחת מימון ביצוע העבודות והבנייה של הפרויקט ולמתן ערבות לפי הסכם זה ולמתן שירותים פיננסיים נוספים שייתן הבנק המלווה לשותפות ו/או לפי הוראותיו, והכל אך ורק לצורך הליווי הפיננסי של הפרויקט (לעיל ולהלן: "**הבנק המלווה**" ו/או "**הבנק**"), הכל כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.

18.2. הפרויקט יבנה בשיטת ליווי בנקאי סגור על פיה ישועבדו המקרקעין על ידי הדיירים לבנק המלווה והמשכנתא שתירשם לטובת הבנק המלווה כאמור תהיה משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום או עם הגבלה בסכום כפי שיקבע הבנק, ובתנאים כפי שיקבע הבנק המלווה, לרבות על זכויות השותפות, וכל כספי השותפות שיתקבלו בגין מכירת דירות השותפות בפרויקט ישולמו אך ורק לחשבון הליווי של הבנק המלווה בהתאם להסכם הליווי (להלן: "**המשכנתא**"), ובתנאי שמיד לאחר רישום השעבוד וכתנאי מוקדם לפינוי הדירות הנוכחיות על ידי הדיירים, תמסור השותפות, על חשבונה, ערבות בנקאית ומכתב החרגה מותנה כאמור להלן לכל דייר בנפרד בכפוף לאמור בסעיף 6.9.2 לעיל לפיו מתחייב הבנק המלווה כי כנגד מסירת הדירה החדשה לדייר והשבת ערבות חוק המכר, ככל שלא מומשה תוחרג הדירה החדשה מתכולת השעבוד הרובץ לטובת הבנק המלווה על זכויות הדייר בדירה החדשה ובמקרקעין, כך שהדירה החדשה תהא חופשיה מכל שעבוד ו/או משכנתא ו/או משכון לטובת הבנק המלווה, לרבות בגין כל אשראי שניתן לשותפות על ידי הבנק המלווה, לרבות בקשר עם הפרויקט (להלן: "**מכתב החרגה המותנה**"). השותפות מתחייבת לתאם עם הבנק המלווה שיינתנו מכתבי החרגה מותנים לכל הדיירים בפרויקט בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 6 לעיל.

18.3. לא יאוחר מ- 90 יום לאחר מסירת הדירה החדשה לכל אחד מהדיירים ולאחר שנרשמה לטובתם הערת אזהרה בגין זכויותיהם בדירה החדשה תמסור השותפות לכל אחד מהדיירים (למעט כאלו שנותרו חייבים לשותפות כספים כאמור ב**נספח ט'**) מכתב החרגה סופי, מוחלט ובלתי מסויג מאת הבנק המלווה, לפיו מוחרגת הדירה מהמשכנתא.

18.4. בעלי הדירות שעל דירותיהם רובצת משכנתא אשר נתנו את הסכמתם להסבת חלק מערבות המכר לטובת הבנק הממשכן מתחייבים לחתום לדרישת השותפות ולאחר אישור עורך דינם, בתוך 21 ימי עסקים מהיום שיתבקשו לעשות כן בכתב, על כל המסמכים המקובלים והסבירים הדרושים לשם רישום המשכנתא על זכויותיהם בדירה החדשה לטובת הבנק למשכנתאות, ולבצע כל פעולה, ככל שיידרשו על ידי השותפות, לצורך רישום המשכנתא האמורה, ולהסיר על חשבונם כל מגבלה אשר תחול על מי מיחיד הדיירים והקשורה בזכויותיו בדירה הנוכחית, ואשר יהיה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא במועד הנדרש לכך והכל בכפוף לכך שהמקרקעין ישועבדו במקביל למסירת הערבות הבנקאיות או כתב ההתחייבות של הבנק המלווה לידי ב"כ הדיירים על ידי היזם, קבלת ערבות שכירות, ערבות המיסים, ככל שתחול, ומכתב החרגה מותנה. לא חתמו הדיירים במועד הנ"ל יחתמו ב"כ הדיירים עפ"י יפוי כוח, ובלבד שהתקיימו כל התנאים עפ"י הסכם זה לשעבוד. חתימת הדיירים על הסכם זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לב"כ לחתום בשם כאמור.

ידוע לדיירים, כי ללא ביצוע האמור לעיל לא יתאפשר ביצוע הפרויקט, ולא יתאפשר להעמיד להם ערבויות בנקאיות (מובהר כהוראה גוברת על כל הוראה אחרת כי ככל והשותפות תתקשר עם חברת ביטוח [עם אחת חברות הביטוח הגדולות] ב"כבנק המלווה" ימסרו לדיירים פוליסות ביטוח במקום ערבויות בנקאיות ועל פוליסות אלו יחולו כל ההוראות הנוגעות לערבויות חוק המכר ללא כל שינוי) לפי ההסכם.

השעבוד יהיה כפוף לכך שלמעט מימוש הזכויות המשוועדות כנגד פירעון הערבות הבנקאית, לא תוטל כל חבות ו/או אחריות כלשהי על הדיירים בקשר לשעבוד אף אם עלה האשראי שהועמד לשתפות על שווי הזכות המשוועדת. בכל מקרה, הדיירים לא יהיו ערבים בכל אופן שהוא להתחייבויות השותפות כלפי הבנק המלווה.

18.5. ידוע לדיירים כי הערבויות הבנקאיות שימסרו להם על פי הוראות הסכם זה לא יהיו ניתנות להסבה וכי כל בקשה להעברת זכויות הדיירים בדירה החדשה לאחר קבלת אישור עקרוני למימון הפרויקט יהיה כפוף להנחיות והוראות הבנק המלווה ולפי שקול דעתו הבלעדי.

18.6. ככל ועובר לרישום השעבוד לטובת הבנק המלווה דירתו הנוכחית של מי מהדיירים משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשראי ממוסד פיננסי מוכר (להלן: "**הבנק למשכנתאות**"), ואשר הדייר לא הסיר את המשכנתא, יהיה רשאי הדייר להסב ולשעבד את הערבות הבנקאית (כולה או חלקה בהתאם למכתב כוונות עדכני מאת הבנק למשכנתאות המאשר את סכום החוב שיש לדייר כלפי הבנק למשכנתאות, ובמקרה האמור תפוצל הערבות של אותו דייר לשתי ערבויות) שתינתן לו כאמור בסעיף 18 זה, לטובת הבנק למשכנתאות כבטוחה חליפית, וזאת כנגד מחיקת המשכנתא/שעבוד/מכון הרשום לטובת הבנק למשכנתאות על זכויות הדייר בדירה הנוכחית, כך שלא תהיה מניעה לרשום משכנתא לטובת הבנק המלווה, כתחליף לשעבוד ו/או למשכנתא ו/או למשכון בקשר עם הדירה הנוכחית, והכל בכפוף להסכמת הבנק שלטובתו רשומה המשכנתא של הדיירים ובכפוף לכך שלאחר רישום המשכנתא/שעבוד/משכון לטובת הבנק למשכנתאות על זכויות הדייר בדירה החדשה על ידי ועל חשבון השותפות (מבלי לגרוע מאחריות הדייר לחתום על מסמכי השעבוד ולהמציא את האישורים הנדרשים לרישום השעבוד), ישיב הבנק למשכנתאות את הערבות הבנקאית לשותפות. בכל מקרה אחריותו של כל דייר שרשומה על זכויותיו משכנתא ו/או משכון כלשהו להסירם ולהמשיך לפרוע באופן שוטף את תשלומי החזר ההלוואה לבנק למשכנתאות, הינה מוחלטת, ועליו לטפל בכל הקשור בכך באחריותו כך שלא ייגרמו עיכובים במחיקת המשכנתא מזכויותיו.

לחילופין, וככל שהבנק למשכנתאות ידרוש ערבות בנקאית שאינה ערבות חוק מכר בגובה יתרת סכום המשכנתא לשם מחיקת המשכנתאות הרשומות לטובת הדייר על הדירה הנוכחית, ורישום משכנתא לטובת הבנק המלווה, אזי בכפוף לחתימת הדיירים בעל המשכנתאות על כתב התחייבות לשותפות בנוסח המצורף להסכם זה **נספח ז'** ובד בבד עם ביטול המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות ורישום משכנתא חדשה לטובת הבנק המלווה, תמציא השותפות לבנק למשכנתאות ערבות בנקאית אוטונומית בגובה יתרת סכום המשכנתא (להלן: "**הערבות האוטונומית**"). במקרה כזה הסכום הנקוב בערבות חוק המכר יהיה הסכום האמור בסעיף 19.3 להלן בניכוי יתרת סכום המשכנתא (ובניכוי כל סכום נוסף שיידרש על ידי הבנק למשכנתאות מעבר ליתרת סכום המשכנתא). בטבלה **נספח א'** יפורט מהו סכום כל אחת מהמשכנתאות של הדיירים, אם קיימת, והדיירים ימציאו אישור עדכני על יתרת ההלוואה מהבנק למשכנתאות.

18.7. בסמוך לקבלת החזקה בדירה החדשה וכתנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה מתחייב כל יחיד דיירים להפקיד את הערבות הבנקאית בנאמנות בידי ב"כ הדיירים, ככל שלא הוסבה לטובת הבנק למשכנתאות וככל שהוסבה לטובת הבנק למשכנתאות, ישיבה הבנק למשכנתאות לשותפות בכפוף לכך שנרשמה מחדש לטובתו משכנתא/שעבוד/משכון/הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא על זכויות הדייר בדירה החדשה בלשכת רישום המקרקעין על ידי השותפות ועל חשבונה. עם מסירת החזקה כאור בסעיף 18.8 להלן, קבלת מכתב החרגה בלתי מותנה (למעט בהשבת הערבויות) ורישום הערה לטובת הבעלים ישיב ב"כ הבעלים לידי השותפות את הערבויות על מנת להשיב לבנק המלווה.

18.8. כנגד קבלת החזקה בדירה החדשה וכתנאי למסירת החזקה בדירה החדשה לכל יחיד דיירים, מתחייב כל יחיד הדיירים לחתום על כל מסמך שידרוש הבנק המלווה לצורך ביטול הערבות הבנקאית לנושה המובטח במשכנתא ולצורך רישומה מחדש של המשכנתא לטובת הנושה המובטח במשכנתא על זכויות הדייר בדירה החדשה, על מנת שהערבות הבנקאית לנושה המובטח במשכנתא תושב במלואה לשותפות, ללא שחולט ממנה כל סכום.

18.9. למען הסר ספק, לא יהיה בליווי הבנקאי כדי להטיל על הדיירים חבויות כספיות מכל מין וסוג שהוא ו/או כדי לחייב אותם כערבים לכל אמצעי מימון ו/או אשראי בנקאי שתבחר השותפות ליטול מהבנק המלווה.

- 18.10. השותפות תסייע במקרים חריגים למי שנוקק לסיוע בהסדרת ענייני גרירת משכנתא ו/או מחיקתה ורישומה בסוף הפרויקט.
- 18.11. במקרה בו הזכויות בדירה הנוכחית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הדיירים לדאוג לחתימתו של בת/בן הזוג על הסכמתם לשעבוד, אם ידרוש זאת הגורם המלווה וכן על כל מסמך אחר אשר יידרש ע"י הגורם המלווה, לרבות מסמך ויתור על זכויותיהם בדירה הנוכחית.
- 18.12. ככל שהגורם המלווה ידרוש מהשותפות לפעול לביטול רישום צו הבית המשותף ולרישום שעבוד הלוויי לאחר ביטול הרישום כאמור, יפעלו הדיירים בשיתוף עם השותפות ועל חשבונה לצורך ביצוע פעולות הרישום כאמור, יבצעו כל פעולה הנדרשת מהם לצורך כך ובכלל זאת יחתמו על כל מסמך נדרש שיוצג ויאושר על ידי ב"כ הדיירים כאמור לעיל.
- 18.13. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי ידוע לו כי שבמסמכי הלוויי תכלול הוראה לפיה מעת שעבוד המקרקעין והעמדת הערבות בתנאי חוק המכר ליחיד הדיירים והריסת הבניין בפועל, כל אחד מיחיד הדיירים יוותר כלפי הגורם המלווה על זכותו לבטל חוזה זה לפי תנאיו ו/או לפי הדין וזאת על אף האמור בהסכם, וכי הסעד היחיד לו יהיה זכאי הינו מימוש הערבות בתנאי חוק המכר והערבות להבטחת דמי השכירות.
19. **ערבויות חוק המכר, ערבות השכירות וערבות למימון הליכי מימוש ערבות חוק מכר :**
- 19.1. להבטחת התחייבויות השותפות על פי הסכם זה ונספחיו, לבנייתו של הפרויקט ומסירת הדירות החדשות לדיירים על פי הסכם זה ובמועדים הקבועים בו ולהבטחת תשלום דמי השכירות כהגדרתם בהסכם זה, בכפוף לשעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה, תמציא השותפות לדיירים ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה - 1974 (לעיל ולהלן: "**ערבות חוק המכר**") בנוסח המקובל בבנק המלווה אשר נוסחו יתואם ויסוכם עם עורכי הדין של הדיירים.
- 19.2. ערבות חוק המכר לא תהיה ניתנת להסבה ו/או העברה, ואם היא תוסב ע"י הדיירים או מי מטעמם בניגוד להוראות הסכם זה, אזי הערבות תהא בטלה ומבוטלת. מובהר כי ככל ובמהלך ביצוע הפרויקט יידרש מי מבעלי הדירות למכור את זכויותיו בדירת התמורה הדבר יעשה בכפוף להנחיות והוראות הבנק המלווה. ככל והבנק המלווה אישר את בצוע המכירה השותפות תשתף פעולה עם המעביר והנעבר ובלבד שלא יהיה בהעברה כדי להטיל על השותפות התחייבות כספית ו/או אחרת מעבר לקבוע בהסכם זה. מובהר כי כל המיסים שיחולו במקרה מכירה כאמור יחולו על המעביר ו/או הנעבר לפי העניין.
- 19.3. בכפוף להוראות סעיף 18.6 לעיל, סכום כל ערבות חוק המכר שתמסור השותפות לכל דייר, בגין כל דירה חדשה יהיה בסך שייקבע ע"י שמאי הבנק התואם את שווי הדירה החדשה הספציפית כשהיא בנויה ומושלמת בהתאם להוראות ההסכם, נכון למועד הוצאת ערבות חוק המכר.
- 19.4. באם התקיימה אחת העילות הקבועות בסעיף 2 (1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**"), יהיו הדיירים זכאים למימוש ערבות חוק המכר.
- 19.5. בנוסף על ערבות חוק המכר ולהבטחת תשלום דמי השכירות שעל השותפות לשלם לדיירים על פי הסכם זה, תמציא השותפות לדיירים ערבות שכירות, להבטחת דמי השכירות (להלן: "**ערבות השכירות**"). ערבות השכירות תומצא לדיירים טרם פינוי ומסירת החזקה בפועל בדירות הנוכחיות, לשותפות בהתאם להוראות סעיף 6 לעיל.
- ערבות השכירות תהיה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית וניתנות לפירעון מידי עם דרישה. הערבות תוצא כל פעם לשנה אחת - והסכום הנקוב בהן יהיה סכום דמי השכירות מוכפל ב-12 חודשים ותתחדש באופן אוטומטי לא יאוחר מחודש לפני פקיעתה ל-12 חודשים נוספים וחוזר חלילה. בחלוף 18 חודשים עם עדכון דמי השכירות כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל, יעודכן סכום הערבות הבנקאית בהתאם. השותפות מתחייבת להאריך את תוקף הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות לפחות 14 ימים קודם למועד פקיעתן כך שבידי הדיירים תהיה ערבות תקפה וניתנת לפירעון מידי עם דרישה, בכל עת עד למועד המסירה הצפוי של הדירות החדשות כפי שיתעדכן מעת לעת, כאמור בהגדרת המונח "ערבות השכירות" בסעיף 1.39 לעיל.

ב"כ הדיירים יהא רשאי לממש את ערבות השכירות שתופקד בידי הנאמנות כאמור, במקרה שהשותפות אחרה בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 7 ימים ממועד התשלום על פי הוראות הסכם זה. במקרה זה יממש ב"כ הדיירים את החלק היחסי בערבות המהווה את סכום דמי השכירות שלא שולם למי מהדיירים על ידי השותפות בכפוף למתן התראה מראש ובכתב של 5 ימי עסקים טרם מימוש הערבות כאמור במהלכה לא שולמו דמי השכירות אך לא יאוחר מחמישה ימים מתום תקופת הערבות.

השותפות מתחייבת להאריך את תוקף הערבות להבטחת דמי השכירות כך שבידי הדיירים תהיה ערבות תקפה עד למועד המסירה של הדירות וניתנת לפירעון מיידי עם דרישה. אם השותפות לא תאריך את תוקף הערבות כאמור (לפחות 14 יום טרם מועד פקיעתן), יהיו הדיירים רשאים לדרוש את מימוש הערבות וזאת מבלי לגרוע מכל סעד להם יהיו זכאים הדיירים. במקרה כזה יוחזק סכום הערבות בפקדון בידי ב"כ הדיירים עד להמצאת ערבות שכירות חדשה.

הערבות תנוסח באופן שניתן יהיה לממש בחלקים כאשר גם במימוש חלקי לא תבוטל הערבות או שתכלול התחייבות שבמקרה של מימוש חלקי תומצא ערבות חדשה בגין יתרת סכום הערבות בצירוף הפרשי ההצמדה. הערבות תמומש רק לאחר מתן התראה מראש ובכתב לשותפות עד 7 ימים טרם מימוש הערבות. ערבות למימוש, אם לא תמומש, תוחזר ליזם לאחר מסירת החזקה לדיירים בדירות החדשות, לפי הסכם זה.

19.6. ערבות השכירות שתמסור השותפות לב"כ הדיירים ניתנת לחילוט בהתאם להוראות חוזה זה על ידי הצגתן לבנק מהן הונפקו, מבלי שב"כ הדיירים ידרש להציג לבנק כל מסמך ו/או ראייה כלשהם נוספים מעבר לדרישת החילוט, ומבלי שב"כ הדיירים ידרשו לנמק את דרישת החילוט.

19.7. **(ג) ערבות למימון הליכי מימוש ערבות חוק מכר** – לצורך ניהול ההליכים המשפטיים שיידרשו ככל שיידרשו לצורך מימוש ערבות חוק המכר, כהגדרתה בסעיף 19.1 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להסכם זה, תמצא השותפות לב"כ הדיירים ערבות בסך של- **175,000 ₪** (במילים): **מאה שבעים וחמש אלף שקלים חדשים** אשר תשמש לתשלום אגרות, הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד לצורך מימוש ערבות חוק המכר, ושניתן לממשה בהתראה מראש ובכתב לשותפות עד 14 ימי עסקים טרם מימוש הערבות בנוסח המקובל בבנק המלווה (להלן: "**ערבות למימוש**"). ערבות זו תוחזר ליזם, אם לא תמומש, לאחר אישור מפקח הבעלים על השלמת הריצוף בדירות הבעלים.

19.8. הערבויות הבנקאיות תינתנה בשקלים. הערבות להבטחת תשלום דמי השכירות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן החל מיום הוצאתן, וערבות חוק המכר תהיה צמודה למדד מחירי התשומות בבנייה למגורים כשמדד הבסיס הינו המדד האחרון הידוע במועד הוצאתן. (ערבות חוק המכר והערבות השכירות ייקראו לעיל ולהלן: "**הערבויות הבנקאיות**"). הערבויות הבנקאיות יוצאו לפקודת כל אחד מיחיד הדיירים בנפרד.

19.9. ערבות חוק המכר וכן מכתב ההחרגה המותנה יוצאו לזכות הדיירים לא יאוחר מאשר 30 ימים טרם מועד הפינוי, כהגדרתו בהסכם ובכפוף להוראותיו, ויופקדו אצל עורכי הדין של הדיירים, והם יהיו רשאים להעבירם לידי הדיירים בכפוף לכך שהושלם פינוי כל הדיירים כאמור בהוראות סעיף 6.9.2 לעיל. במידה והדיירים יימנעו ממסירת החזקה במועד אשר נקבע למועד המסירה לרבות כל ההתחייבויות הנלוות לכך, כי אז יידחו מועד הפינוי ומועד מסירת ערבויות חוק המכר, מעורכי הדין לדיירים בהתאמה על פי הוראות הסכם זה.

19.10. ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות האמורות לעיל, יחולו על השותפות.

19.11. כנגד מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבדו ו/או זכויות צד ג' למעט אלו הקשורות לדיירים ומסירת **ערבות הבדק** כאמור בסעיף 17.19 לעיל וכתנאי לקבלת הדירה החדשה, ימסרו הדיירים את ערבויות חוק המכר וערבות השכירות ככל שלא מומשו לב"כ הדיירים (להלן: "**הנאמן**"). לאחר רישום הערת אזהרה בגין זכויות הדיירים וכנגד מסירת מכתב החרגה סופי מהבנק המלווה לכל דייר מאת הבנק המלווה ביחס לכל הדירות החדשות (לפיו שעבוד המקרקעין לא חל על דירתו החדשה של אותו יחיד דייר, ואם ימומש, לא ימומש כלפי דירתו החדשה של אותו יחיד דיירים) - ימסור הנאמן את הערבויות הבנקאיות לבנק המלווה.

19.12. חרף כל הוראה אחרת בהסכם אך מבלי לגרוע מיתר ההוראות והתנאים בעניין מסירת דירות הבעלים לבעלים, ידוע לבעלים והם מסכימים לכך, כי יחיד הבעלים שנטל הלוואה מהשותפות כפי **נספח ט'** ו/או חב בכספים לשותפות הרי שכל עוד לא תיפרע יתרת החוב במלואה בפועל ולא נרשם

בגינה משכנתא, לא תימסר ליחיד הבעלים אשר טרם פרע את יתרת החוב כאמור החזקה בדירת הבעלים, וליזם תהא זכות עיכובן על דירת הבעלים הרלבנטית, ובמקרה ובו נרשמה משכנתא בגין יתרת החוב, הרי שהדירות כאמור לא תוחרגנה מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה (או לטובת היזם - תלוי מי הלווה לדייר) שתבוץ על המקרקעין במלואם בהתאם להוראות ההסכם ולבעלים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי היזם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית מועד המסירה כאמור לעיל.

19.13. השותפות תישא בתשלום בגין המשכנתא לטובת הבנק המלווה ו/או בגין כל הכרוך בליווי הפיננסי של הפרויקט, לרבות הוצאות נלוות, עלויות הוצאת הערבויות ו/או הארכתן על פי הוראות הסכם זה וכן תהיה אחראית באופן בלעדי על פירעון ההלוואה שנטלה במסגרת הליווי הפיננסי. האמור לא חל על אשראי שנטלו ו/או ייטלו הדיירים מהבנק המובטח על ידי משכנתאות הרשומות על הדירות הנוכחיות, באחריותם ועל חשבונם, שאז בין היתר יפחת סך הערבות בהתאם ליתרת ההלוואה הלא מסולקת ו/או ייערך הסדר אחר בתיאום עם הבנק המלווה, ובכל מקרה תחול כל האחריות להחזר ההלוואה ולקיום התחייבויות הדיירים כלפי הבנק על הדיירים בלבד.

19.14. במסגרת התחייבות הדיירים כלפי השותפות לחתום על כל המסמכים הדרושים כלפי הבנק המלווה, יחתמו הדיירים (ובני הזוג שאינם רשומים) על כל מסמך שיש בו כדי להבטיח כי הדיירים יוותרו על כל זכות בקשר עם החלקה ו/או הדירות הנוכחיות ו/או הדירות החדשות, אם וככל שהבנק המלווה ישלם את סכום ערבות חוק המכר.

19.15. ערבות מיסים

19.15.1. ככל ולא התקיים התנאי המתלה השני כמפורט בסעיף 5.2 לעיל והשותפות הודיעה לדיירים כי היא רואה את התנאי המתלה כאילו התקיים וכי היא תישא על חשבונה בלבד בתשלום מלוא וכל המסים הכרוכים בביצוע והקמת הפרויקט, אזי לצורך הבטחת תשלומי מס השבח, מתחייבת השותפות להעמיד לדיירים ערבות בנקאית אוטונומית בגובה סכום מס השבח הצפוי לתשלום על ידי הדיירים כפי שתיקבע ע"י יועץ המיסוי של הדיירים, ככל ויידרש, כאמור בסעיף, 19.15.2 להלן. במקרה שבמועד מסירת הדירות החדשות לא יהיה בידי השותפות אישור מס רכישה בקשר עם עסקת פינוי זו, סכום ערבות המיסים יגדל בסכום חוב מס הרכישה שנוטר לתשלום.

19.15.2. ערבות המיסים תהיה בנקאית בנוסח **נספח יט'** בגובה סכום הצפוי לתשלומי מס שבח (החל על הבעלים, ככל ויחול ואשר על פי הוראות ההסכם חל על היזם) הצמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המצאתה, שתוצא על ידי היזם ועל חשבוננו בתוך 60 יום מיום הגשת השומה העצמית, בניכוי תשלומי השומה שישולמו על ידי היזם בפועל ו/או ערבויות בנקאיות שהפקיד בפועל במיסוי מקרקעין בהתאם לחוות דעת מפורטת בכתב של יועץ המס מטעם היזם לאחר שעדכן את יועץ המס מטעם הדיירים. חוה"ד תתעדכן במועד קבלת השומות הנגדיות החלוטות. הדרישה החלוטה לתשלום מס השבח מאת רשויות מיסוי מקרקעין לסך הדרוש לתשלום. הערבות תהא תקפה עד למועד המצאת אישורי מס שבח של הדיירים וסכומה יופחת בהתאם לשומות מס שבח שיונפקו בפועל ובניכוי כל סכום ששילם היזם על חשבון השומות ו/או כל ערבות שהעמיד לטובת רשויות מס השבח. ערבות המיסים תימסר לידי ב"כ הבעלים להבטחת תשלומי מס השבח החלים כתוצאה מהפרויקט והוא יורשה לממשה עד גובה החוב שהינו בר גבייה במקרה הקבוע בסעיף 19.15.3 להלן.

19.15.3. הערבות להבטחת המיסים תהיה ניתנת למימוש במקרה של אי תשלום במועד של מס השבח, שעל היזם מוטלת החובה לשלם במקום הדייר בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר בגין האמור נמסרה למי מהבעלים ו/או יועץ המס מטעם היזם התראה לפני נקיטה בהליכי גביה מרשות המסים שהיזם לא פעל לבטלם בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך על ידי יחיד הבעלים הרלוונטי ובלבד שהשומות הנ"ל אינן מוקפאות או אינן מצויות בהליכי השגה ו/או ערר וכן במקרה שבו אי התשלום הביא לנקיטת הליכי גבייה ובכלל זה עיקול בפועל של חשבון הבנק ו/או רכב של הבעלים והיזם לא הסדיר את הפגיעה תוך 7 ימים מהמועד שנדרש על ידי יחיד הבעלים בכתב.

19.15.4. ערבות המיסים תוחזר לשותפות כנגד קבלת אישורי תשלום מס שבח במכירת הדירות הנוכחית או כנגד קבלת אישור בגין פטור מתשלום מס שבח במכירת הדירות הקיימות.

20. **ייפוי כוח על פי הסכם זה :**

20.1. **ייפוי כוח מהדיירים לשותפות בנושאי תכנון :** הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח לשותפות, בנוסח המצורף להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומן **נספח יא'**, לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על פי הסכם זה בקשר עם הליכי התכנון והרישוי, שעניינם חתימה על מסמכים וייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות ו"עמידר", בכל הנוגע לטיפול באישורה של התב"ע החדשה, העברת בעלות, קבלת היתרי בנייה, ובכלל כל נושא תכנוני אחר, על פי הוראות הסכם זה.

ייפוי הכוח יימסר לידיהם הנאמנות של עורכי הדין של הדיירים, אשר ימסרו אותם לידי השותפות עם חתימת בעלי הזכויות של 50% דירות נוכחיות לפחות.

20.2. **ייפוי כח למיסים-** הדיירים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על ייפוי כח לפניה לרשויות המס בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח יב'**, המאפשר ליועץ המס מטעם השותפות ו/או לב"כ השותפות וב"כ הדיירים לפעול בשם הדיירים מול רשויות המיסים לצורך קבלת מידע, קבלת אישורי המס הנדרשים לעסקה נשוא הסכם זה ו/או קבלת אישור לפטור ממס וכן לצורך ניהול הליכי השומה, השגות, עררים ביחס למסים שיחולו כתוצאה ממימוש העסקה נשוא הסכם זה. ייפוי הכח יופקד בידי ב"כ הדיירים ויימסר לב"כ השותפות לאחר המועד הקובע.

20.3. **ייפוי כוח בלתי חוזר מאת הדיירים לשותפות :** להבטחת מילוי יתר התחייבויות הדיירים לפי הסכם זה, חותמים הדיירים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף בזאת **כנספח יג'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו, בו מייפים הדיירים את כוחם של עורכי הדין של הדיירים ו/או עורכי הדין של השותפות, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה בכפוף להוראות הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו הרישום הקיים בנוגע לדירה הנוכחית, רישום בתים משותפים חדשים, רישום הערות אזהרה, רישום דירות השותפות על שם השותפות ולאחר מכן על שם רוכשיהן, וכיו"ב.

ייפוי כוח של הדיירים יימסרו לידיהם הנאמנות של עורכי הדין של הדיירים, ועורכי הדין האלו ימסרו אותם לידי השותפות במועד קבלת היתר הבניה וכנגד מסירת ערבות חוק המכר, ערבות השכירות, ערבות המיסים ויתר התנאים הקבועים לפינוי הדירות הנוכחיות.

בוטל הסכם זה מסיבה כלשהי כדין ו/או בהתאם להוראות הסכם זה, יוחזרו ייפוי הכח לתכנון, ייפוי הכוח מיסים וייפוי הכח הבלתי חוזר של הדיירים לשותפות מיד עם ביטול ההסכם כדין.

20.4. **ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר מאת השותפות לב"כ הדיירים למחיקת הערות האזהרה** בנוסח המצ"ב **כנספח יד'**. ייפוי כוח זה יחתם מיד עם חתימת יחיד הדיירים הראשון על הסכם זה ויימסר לעוה"ד של הדיירים מיד עם חתימתו בצירוף הבקשה למחיקת הערת האזהרה ופרוטוקול השותפות בנוסחים המצורפים **כנספחים 3' ו-4'** להסכם זה.

ייפוי הכוח למחיקה יופקד בנאמנות אצל ב"כ הדיירים. הדיירים יהיו רשאים לדרוש מבא כוחם לעשות שימוש בייפוי הכוח, בבקשה למחיקת הערת האזהרה ובפרוטוקול הנ"ל בהתאם לקבוע בסעיף 21.4 להלן.

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

21. **מכירת דירות השותפות ורישום הערות אזהרה לטובת השותפות ורוכשי דירות מהשותפות :**

21.1. בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 21 זה להלן, השותפות תהיה רשאית למכור את כל הדירות בפרויקט שאינן הדירות החדשות המיועדות לדיירים, ולרשום הערות אזהרה לטובת הרוכשים של השותפות ו/או בנקים למשכנתאות שילוו כספים לרוכשים של השותפות, אולם הערות אזהרה לטובת הרוכשים של השותפות ושל הבנקים למשכנתאות שילוו להם כספים תירשמה רק לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לידי הדיירים בהתאם להוראות סעיף 16 לעיל.

21.2. מובהר, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 21.1, כי לדיירים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי דירות השותפות. השותפות מתחייבת לכלול הוראה מפורשת בחוזה המכר של

דירותיו שתכלול את האמור בסעיף זה. השותפות תעביר לעיון ב"כ הדיירים עותק מנוסח הסכם המאסטר למכירת דירות השותפות התואם הוראות חוזה זה.

סעיף זה הינו סעיף עיקרי.

21.3. השותפות תהיה רשאית לרשום לטובתה הערות אזהרה מכוח הסכם פינוי בינוי זה לגבי זכויות הדיירים בדירות הנוכחיות בלשכת רישום המקרקעין בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים הבאים:

הדייר חתם על הסכם זה (בד בבד עם חתימת ההסכם יחתום כל דיירים גם על טופס בקשה לרישום ה"א לטובת השותפות);

השותפות המציאה לב"כ הדיירים העתק נאמן למקור מרשם החברות של תעודת התאגדות של השותפות. מסמך זה יצורף, **כנספח ח5'** להסכם זה;

השותפות חתמה על פרוטוקול דירקטוריון המאשר את ביטול הערת האזהרה שתירשם לטובתה בנוסח המצורף **כנספח ח4'** להסכם זה והמציאה פרוטוקול זה לב"כ הדיירים וכן ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה ובקשה לביטול הערת האזהרה המצורפים **כנספחים יד' וח3'** להסכם זה. השותפות מתחייבת להמציא לב"כ הדיירים פרוטוקול דירקטוריון חדש המאשר את ביטול הערת האזהרה מיד לאחר פניית ב"כ הדיירים בבקשה לקבלת פרוטוקול כאמור. המסמכים הנ"ל יחתמו על ידי השותפות וימסרו לב"כ הדיירים במועד חתימתו של הסכם זה על ידי הדייר הראשון.

21.4. ב"כ הדיירים יהא רשאי לעשות שימוש בפרוטוקול הנ"ל ו/או בייפוי הכוח הנ"ל ו/או בבקשה למחיקת הערת האזהרה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך מחיקת הערות האזהרה שתירשם לטובת השותפות בלשכת רישום המקרקעין על זכויות הדיירים בדירות הנוכחיות, ובכלל זה, על בקשה למחיקת הערת אזהרה ו/או על בקשה לרישום מקרקעין ו/או על כל מסמך אחר שתדרוש לשכת רישום המקרקעין, אם תפר השותפות את חוזה זה הפרה יסודית אשר לא תוקנה ע"י השותפות בתוך 30 יום ממועד קבלת דרישה בכתב מב"כ הדיירים, כי עליה לתקן את ההפרה היסודית והשותפות לא תיקנה את ההפרה היסודית בתוך המועד האמור והכל בכפוף לכך שעקב כך הודיעו הדיירים על ביטול הסכם זה. קיבלה השותפות התראה בכתב כאמור וחרף זאת לא תיקנה את ההפרה היסודית בתוך פרק הזמן האמור וב"כ הדיירים מחק את הערת האזהרה שתירשם לטובת השותפות בלשכת רישום המקרקעין על זכויות הדיירים ו/או במקרקעין, לא תהיה לשותפות כל טענה ו/או דרישה ו/או תובענה, מכל מין וסוג, נגד הדייר ו/או נגד ב"כ הדיירים בגין מחיקת הערת האזהרה כאמור.

21.5. השותפות תהיה רשאית לרשום לטובת רוכש/ים דירות השותפות במסגרת חוזה הרכישה המותנה ו/או חוזה הרכישה וכן לטובת בנקים למשכנתאות שיעניקו לרוכש/ים דירות השותפות מימון לצורך רכישת דירת השותפות הערות אזהרה על זכויותיה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, רק לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים בהתאם להוראות הסכם זה. השותפות מתחייבת כי בחוזה המכר של דירות השותפות תכלול הוראה לפיה הערת אזהרה לטובת רוכשי דירות השותפות וכן לטובת בנקים למשכנתאות שיעניקו לרוכש/י דירות השותפות מימון תירשם רק לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים.

22. מכירת יחידות הדיירים:

22.1. החל ממועד חתימת הסכם זה וכל עוד לא הודיע היזם על קבלת אישור עקרוני מבנק מלווה למימון הפרויקט, הדיירים יהיו רשאים למכור את דירותיהם הנוכחיות לצדדים שלישיים, אך ורק בכפוף לכך כי הרוכש ו/או הנעבר של זכויות מי יחידה הדיירים יקבל על עצמו מראש ובכתב את ההתחייבויות והזכויות על פי הסכם זה כלפי השותפות ויתר יחידה הדיירים, יחתמו על כל המסמכים וייפוי הכוח הנדרשים וימסור את כל המסמכים ואישורי המס לרישום זכויות לפי דרישת ב"כ השותפות, והכל בכפוף לכך שלא יהיה בהעברה כדי לפגוע בהכרזה על הפרויקט כ"מתחם", כאמור לעיל, או בפטורים החלים על פי פרק ה 4 לחוק מיסוי מקרקעין ובפטור מתשלום היטל השבחה כאמור לעיל.

- 22.2. מוסכם בזאת, כי כל עסקה אשר תבוצע על ידי מי מיחיד דיירים כאמור לעיל ו/או בכל מועד לאחר קבלת מסמכי השעבוד לחתימה ע"י הדיירים תהיה כפופה לקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב וככל והבנק יסרב לעשות כן עד לחתימת הסכם ההלוואה עם היזם בהתאם ובכפוף להנחיות השותפות והיועצים המשפטיים שלה לאחר התייעצות עם הבנק המלווה. ככל והבנק אישר את המכירה טרם השלמת הפרויקט והמוכר והקונה מילאו את כל תנאי הבנק המלווה כי אז היזם יחתום ככל הנדרש, על הסכמתו להעברת הזכויות ובלבד שלא יהיה בחתימה כדי להטיל על היזם התחייבות כספית כלשהי.
- 22.3. להסרת ספק מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי מי מיחיד דיירים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או בכל מצב שבו יוטל כל מס שהוא בין המוכר לקונה בעסקה כאמור וכל תשלום חובה שהוא), כי אז תחול החובה על אותו יחיד דיירים המבצע העברה כאמור, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלם.
- 22.4. עד לרישום הבית המשותף, מכירת זכויות יחיד הדיירים תתבצע בכפוף לנהלי השותפות ביחס להעברת זכויות, כפי שיחולו על רוכשי דירות השותפות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הנעבר יחתום על יפוי כוח נטריוני בדומה ליפוי הכוח הנזכר להלן וימסרו לשותפות; הנעבר ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו, אם וככל שיחולו, בגין העברת הזכויות וימציא לשותפות את כל האישורים המתאימים בקשר לכך; יחיד הדיירים ו/או הנעבר ו/או שניהם כאחד, ימציאו אישורים ויחתמו על מסמכים כפי שידרש על-ידי השותפות. השותפות תהא רשאית לגבות כל תשלום בגין הטיפול בהעברת זכויות כאמור וזאת בהתאם להוראות הדין ובכפוף לצו 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 אשר פורסמו לפי סעיף 12א) לחוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשנ"ו-1996.
- 22.5. בתקופה שבין רישום הערת אזהרה לטובת השותפות ועד לחתימת הסכם ליווי עם הבנק המלווה דייר שירצה לרשום משכנתא יוכל לעשות ובלבד ומדובר במשכנתא מבנק או חברה ביטוח בלבד. כל אחד מיחיד הדיירים אשר יהיה מעוניין להגדיל את המשכנתא או ליטול חדשה יהיה רשאי לעשות כן ובלבד שיישא בהפרשים ובכל ההוצאות לרבות עמלות ולרבות דמי מימון שיחולו בגין הנפקת הערבויות האוטונומיות לבעל המשכנתא לעומת ערבויות חוק מכר ואשר מכתב ר"ח השותפות לגביהם ישמש כראיה חלוטה לסכומן.

23. העברת ההסכם ע"י השותפות:

השותפות, לא תהא רשאית להסב ו/או ליתן ו/או להעביר ו/או למכור (בין ב"מזומן" בין ב"קומבינציה" בין ב"תמורות" ובין בכל דיספוזיציה אחרת) ו/או להמחות ו/או לשעבד (להלן ביחד - "העברה") זכות מזכויותיה ו/או חובה מהתחייבויותיה, בקשר ו/או על פי הסכם זה ו/או כנובע הימנו לכל צד שלישי כשותף בלבד בפרויקט. למען הסר ספק, אין באמור לעיל כדי להוות מגבלה על העברת מניות ו/או זכויות בתאגיד המחזיק בשותפות.

24. רישום:

- 24.1. לאחר השלמת העבודות בפרויקט ומסירת החזקה בדירה החדשה לדיירים ורישום הערת אזהרה לטובתם, תהיה השותפות רשאית להעביר ולרשום על שמה בספרי המקרקעין את מלוא הזכויות במקרקעין ולרשום לטובת הדיירים הערות אזהרה מפורטות בהתאמה לפרטי הדירות החדשות.
- 24.2. לאחר השלמת העבודות בפרויקט ומסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים ורישום הערת אזהרה לטובתם, (ורישום תכנית איחוד וחלוקה לפי התב"ע החדשה, ככל והתב"ע החדשה תכלול הוראות אחוד וחלוקה) תפעל השותפות להכנת המסמכים הדרושים, לרישום הדירות בכל הפרויקט כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ולאחר רישום הבית המשותף לרישום הדיירים בבעלות. יובהר, כי רישום הבית המשותף ייעשה לא יאוחר מתום 2 שנים מסיום בניית הפרויקט ומסירת הדירות לדיירים ו/או ביצוע הליכי איחוד וחלוקה, או לפי הוראות חוק המכר (דירות) – לפי המוקדם. בתוך 12 חודשים מיום רישום הבית המשותף תרשום השותפות את הבעלות בדירה החדשה על שם הדיירים, הכל בכפוף למוסכם בסעיף 24 זה.

- 24.3. להבטחת התחייבויות השותפות לרישום הבית המשותף החדש וזכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין ע"פ הוראות הסכם זה, תמציא השותפות לב"כ הדיירים, ערבות בנקאית בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספח כו**, או בנוסח דומה לו (על פי המקובל בגורם המלווה) אשר סכומה הינו בשיעור של לפי 2,500 ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל דירת בעלים (להלן: "ערבות רישום"). כמו כן מוסכם, כי לאחר רישום הבית המשותף יופחת הסכום ל 1,500 ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל דירת בעלים. מוסכם, כי השותפות תהיה רשאית להפחית את הערבות בגין כל רישום שבוצע בפועל וכן לבטל את הערבות או להפחיתה גם ביחס לדייר שלא שיתף פעולה עם דרישות החברה ולאחר בפרק זמן סביר ולא שניתנה לו התראה 14 ימי עסקים מראש ובכתב. למרות האמור, במקרה שבמועד מסירת הדירות החדשות לא יהיה בידי השותפות אישור מס רכישה בקשר עם עסקת פינוי זו, סכום ערבות המיסים יגדל בסכום חוב מס הרכישה שנותר לתשלום.
- 24.4. ערבות הרישום תופקד בידי הנאמנות של ב"כ הדיירים במועד מסירת הדירות החדשות לידי הדיירים, כנגד השבת ערבות חוק המכר לידי השותפות מבלי שנדרש מימוש. ב"כ הדיירים יהיו רשאים להעביר את ערבות הרישום לידי הדיירים לשם מימושה בהתאם לאמור בכתב ההוראות לנאמן המצ"ב **כנספחכה**.
- 24.5. ככל שהשותפות לא תעמוד בהתחייבויותיה בעניין הרישום כאמור הנציגות רשאית, בחלוף 24 חודשים מתום המועד הקבוע בהסכם זה לקיום התחייבות השותפות לרישום, לממש את ערבות הרישום לצורך מימון עלויות הרישום, וזאת בהתראה מראש ובכתב לחברה של לפחות 45 ימים טרם מימוש הערבות, ובלבד שבמועד דרישת המימוש אי הרישום נובע מסיבה התלויה בחברה. ערבות הרישום, אם לא תמומש, תוחזר לחברה לאחר השלמת הרישום כאמור בהסכם זה.
- 24.6. הדירות החדשות תירשמנה על שם הדיירים כשהן נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד ו/או מכל זכות צד ג' אחרת (למעט זכויות שמקורן ביחיד הדיירים בעל הזכויות בדירה החדשה הרלוונטית), כדירה עצמאית ונפרדת בבית המשותף. תקנון הבית המשותף ינוסח ע"י עורכי הדין של השותפות בתיאום עם עורכי הדין של הדיירים בכפוף לאישור המפקח על רישום בתים משותפים, ולדירות החדשות יוצמדו במסגרת חניות, מחסנים, מרפסות לא מקורות ככל שתהיינה, וחלק יחסי מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה. הוראות התקנון יכללו גם הוראות שיתייחסו לחברת הניהול, תחזוקה ו/או שימוש ו/או נשיאה בעלויות התחזוקה והשימוש לגבי שטחים ו/או מתקנים בבית המשותף ו/או הרכוש המשותף בשיעור הקבוע בחוק.
- 24.7. כמו כן יכלול התקנון את ההוראות כדלקמן אשר שינוי בהם ידרוש הסכמה של לפחות 75% מבעלי הדירות המחזיקים בלפחות 75% מהרכוש המשותף:
- 24.7.1. מעליות שבת ותאורת שבת יפעלו כל שבת וחג באופן רציף.
- 24.7.2. הטיפול בגינות בשנת שמיטה יהיה בהתאם להלכה.
- 24.7.3. איסור לשימוש בדירות שאינו למגורים (לרבות השכרה לתקופה הקצרה משלושה חודשים).
- 24.7.4. איסור להתקנת אנטנות ו/או מתקני שידור סלולריים.
- 24.7.5. המסחר במתחם יאסר בשבתות וחגי ישראל. כמו כן, יהיה איסור להפעיל מסחר העושה שימוש במטבח בישולים למעט מטבח מחמם בלבד. מוסכם כי הוראות סעיף זה יוטמעו גם בהוראות התוכנית.
- 24.7.6. הוראות התקנון המשותף יתייחסו הן לשטחים המשותפים הפרטיים והן לשטחים המשותפים הציבוריים.
- 24.8. היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, תבצע השותפות את רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי.
- 24.9. התקנון יועבר לעיון ואישור ב"כ הדיירים טרם הגשת הבקשה לרישום צו הבית המשותף ללשכת רישום המקרקעין. ככל ולנציגות ו/או לב"כ הדיירים תהינה הערות למסמכים, הן יועברו בתוך 21

ימים ממועד בו התקבל התקנון לעיון והשותפות תפעל לתיקון התקנון בהתאם להערות ככל שמטרתן התאמת התקנון להוראות הסכם זה והגשתו לרישום. עם השלמת הליך רישום הבית המשותף, יעביר ב"כ השותפות עותק מצו הרישום לב"כ הדיירים.

24.10. השותפות תהיה רשאית להוציא מהרכוש המשותף חניות, מרפסות לא מקורות, מחסנים, קירות חיצוניים, שטחים לבניית מערכות כגון חדר טרנספורמציה חדר תקשורת, חדרי אשפה שטחי קרקע וכל שטח אחר שמותר על פי הדין להוציאו מהרכוש המשותף, ולהצמידו לדירות כלשהן לבחירת השותפות בבית המשותף, הכול למעט ובלי לגרוע מהדירות החדשות כהגדרתן, ומבלי לגרוע מהאמור בהגדרת הדירות החדשות ובמפרט הטכני של כל דירה חדשה של הדיירים והצמודותיה.

24.11. השותפות תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או מעבר ו/או שימוש במקרקעין ו/או להקצות שטחים לפי דרישת הרשויות על פי התנאים בתב"ע החדשה ובהיתרי הבנייה ובכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו.

24.12. ככל שתידרש השותפות, תקים השותפות במקרקעין חדר טרנספורמציה לצורך אספקת חשמל למקרקעין לרבות הדירות החדשות והכל בהתאם לחוק משק החשמל, התשנ"ו – 1996 ותקנותיו, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והוראות חברת החשמל לישראל בע"מ. השותפות תפעל להקמת חדר טרנספורמציה במיקום מרוחק ככל הניתן מיחידות המגורים שיבנו בבניינים החדשים ובאישור יועץ חשמל/קרינה.

24.13. עורכי הדין של השותפות יטפלו בכל הרישומים הקשורים עם ביצועו של הסכם זה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, ביטול רישום הבתים המשותפים הקיימים, ורישום בנייני הפרויקט כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין, ורישום הדירות החדשות על שם הדיירים ודירות השותפות על שם השותפות.

24.14. הצדדים מתחייבים להופיע במשרדם של עוה"ד שיטפלו ברישום הבית המשותף ולחתום על כל המסמכים, הבקשות וההצהרות הדרושים לשם רישום בנייני הפרויקט כבתים משותפים ולשם רישום ו/או ייחוד הדירות בכל אחד מבנייני הפרויקט כאמור, ולהמציא מיד עם דרישה ראשונה כל מסמך שהוא כנדרש לביצוע הרישום.

24.15. במעמד רישום צו הבתים המשותפים, תיוחדנה לדירות השותפות הערות האזהרה וכל הרישומים האחרים שיירשמו לגבי הדירות של השותפות לפי תנאי הסכם זה.

24.16. כל זכויות בניה עתידיות, אשר תיווצרנה לאחר אישור התב"ע החדשה ו/או זכויות בניה אשר לא ינוצלו על ידי השותפות במסגרת הפרויקט, יהיו, בגדר רכוש משותף ויחולקו בין כלל בעלי הדירות בבניינים החדשים (כולל בעלי יחידות השותפות) וזאת בהתאם לחלקיהם היחסיים ברכוש המשותף כפי שייקבעו לאחר תיקון צו הבית המשותף ע"י השותפות בהתאם להוראות חוזה זה, והוראה מתאימה תכלול בתקנון הבית המשותף.

24.17. השותפות תישא בכל הוצאות הרישום, בהכנת התשריטים ובאגרות רישום הבית המשותף, ותהא רשאית לגבות את ההוצאות הנ"ל מרוכשי דירות השותפות.

25. הסכם שיתוף ורישום הבית המשותף :

25.1. מוסכם כי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ככל שהן מתייחסות ו/או נוגעות ליחסי השיתוף במקרקעין בין הצדדים, מהוות הסכם שיתוף וייחוד דירות בין הצדדים ובין יחיד הדיירים בינם לבין עצמם.

25.2. כל אחד מיחיד הדיירים אחראי באופן אישי עצמאי ונפרד לקיום התחייבויותיו. לעניין זה מובהר כי הפרת הסכם על ידי מי מיחיד הדיירים לא תשמש עילה לעיכוב או הפרת התחייבות הדיירים האחרים ולא תטיל אחריות כלשהיא על הדיירים האחרים.

25.3. כל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הדיירים ו/או לשותפות, וכל אחד מיחיד הדיירים עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

25.6. בכפוף להוראות הסכם זה, הצדדים מתחייבים לחתום ולהמציא את כל הבקשות, השטרות, ההצהרות, המסמכים והאישורים למיניהם, שיהיו דרושים לצורך ביצועו של הסכם זה, ולהופיע בפני כל רשות מוסמכת ו/או הפרקליטים שיטפלו בביצועו של הסכם זה, מבלי שיגרמו לעיכוב בביצוע פעולות רישומיות.

26.1. על הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"א – 1970, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

[illegible]

26.3. כן מובהר בזאת במפורש, כי אין בהוראות סעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל זכות וסעד אחרים העומדים לרשות הדיירים ו/או השותפות על-פי דין ו/או הסכם זה במקרה של הפרת התחייבות כלשהי של הצד האחר, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור, הזכות לפיצויים לפי הסכם זה ולפי הדין.

26.4. למרות האמור בסעיף 26.3 לעיל מוסכם בזה מפורשות, כי ביחס לשימוש בסעד מסוג של ביטול ההסכם מצד הדיירים הרי שהדיירים יהיו רשאים לסעד של ביטול רק בהתאם לסעיף 8 לחוק ארגון עסקאות או מקום שהשותפות הפרה את הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקנה את ההפרה בתוך 45 יום מיום שקיבלה התראה על כך מאת עוה"ד של הדיירים, כאשר לפחות 55% מהדיירים שחתמו על הסכם זה הצביעו בעד ביטול ההסכם.

26.5. לא ינקטו הדיירים בכל סעד של ביטול ההסכם או ביטול הערת האזהרה שנרשמה לשותפות אלא אם יודיעו הדיירים או עוה"ד של הדיירים לשותפות בהתראה מוקדמת בכתב לפחות בהתאם למועדים האמורים בהסכם זה על כוונתם לעשות כן ונתנו לשותפות הזדמנות נאותה לתקן את ההפרה הנטענת. על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, ככל ואמור, למען הסר ספק יובהר כי בכל סעד שיינקט על ידי הדיירים תינתן לשותפות, בגין כל הפרה, התראה אחת ויחידה בת 30 יום ולא תינתן כל התראה נוספת. כן מובהר כי מעת שחתמו הדיירים על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה וקיבלו את הערבות הבנקאית והבניין נהרס, לא יהיו רשאים עוד הדיירים לנקוט בסעד של ביטול ההסכם אלא בדרך של מימוש הערבות.

26.6. כל אחד מהמועדים בהם על השותפות ו/או הדיירים לקיים התחייבויותיהם על-פי הסכם זה יידחה מחמת סיבות שהבורר או הפוסק, לפי העניין, יאשר, כי הוכח על-ידי הצד הרלבנטי שאין בשליטתו - דהיינו סיבות שהן מוצדקות, סיבות שלאותו צד אין חלק בהיווצרן והוא גם אינו יכול, בנקיטת פעולות סבירות ובשקידה ראויה, למנוע ו/או לנטרל את העיכובים בעטין.

26.7. כל אחד מיחיד הדיירים אחראי באופן אישי עצמאי ונפרד לקיום התחייבויותיו. לעניין זה מובהר כי הפרת הסכם על ידי מי מיחיד הדיירים לא תשמש עילה לעיכוב או הפרת התחייבות של השותפות כלפי הדיירים האחרים. למען הסר ספק מובהר כי אין ערבות הדדית בין הדיירים לבין עצמם וכל דייר יהיה אחראי באופן בלעדי לקיום התחייבויותיו. למען הסר ספק יובהר כי בכל סעד שיינקט על ידי השותפות כנגד הדיירים תינתן לדיירים התראה בת 30 יום אלא אם כן תקופת ההתראה תגרום לנזק חמור ובלתי הפיך לפרויקט ולפיכך נדרש סעד זמני ומהיר.

- 26.8. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר בזאת, כי ידוע לו שכל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הדיירים ו/או לשותפות, וכי הוא עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.
- 26.9. בכל מקרה בו יממשו הבעלים את ערבות חוק המכר ויקבלו את סכום הערבות במלואו, יוותרו הבעלים על כל זכויותיהם בקשר לדירת הבעלים והמקרקעין וזכויותיהם במלואם יומחו לבנק המלווה מוציא הערבות. במקרה כאמור הבעלים מתחייבים כי הם ישתפו פעולה על מנת להעביר זכויותיהם במקרקעין ו/או בדירות הבעלים לטובת הבנק המלווה או לטובת מי שיורה להם הבנק המלווה, ויחתמו על כל המסמכים ו/או טפסים ו/או ההצהרות הדרושים לצורך כך מבלי שיהיה בכך משום ויתור על תביעה כלפי השותפות בדבר נזק וכדומה.
- 26.10. עם אירוע המקרים הבאים ייחשב הדבר כהפרה יסודית של ההסכם בידי היזם והבעלים יהיו רשאים, לאחר הודעה מראש ליזם של 60 יום לבטל הסכם זה וזאת בכפוף לכך שבמועד זה טרם נרשם השעבוד לטובת הבנק המלווה:
- 26.10.1. אם יפר היזם הסכם זה ולא יתקן את ההפרה תוך 60 יום מיום משלוח ההתראה על כך מצד הבעלים ו/או ב"כ הבעלים.
- 26.10.2. אם ימונה לנכס או ליזם כונס נכסים זמני או קבוע או אם ימונה לו מפרק זמני או קבוע או יוטל עיקול זמני או קבוע על הנכס ו/או על היזם והמינוי או העיקול לא יבוטלו תוך 25 ימי עסקים מיום המינוי ו/או אם יינתן נגד היזם צו לקבלת נכסים עפ"י דיני פשיטת רגל ובלבד שהעבודות לא ייפסקו.
- 26.10.3. כאשר היזם לא החל בביצוע בנייה עפ"י הסכם זה או שהפסיק את ביצוע הבנייה לפרק זמן רצוף העולה על 60 יום.
- 26.10.4. במקרה של הפרה יסודית של ההסכם אשר לא תוקנה בתוך 60 ימי עסקים ממועד מתן התראה בכתב.
27. הפרת חוזה זה ע"י הדייר, איננה מהווה הפרה של חוזה זה מצד יתר הדיירים המקיימים את חוזה זה כך שהתחייבויות הדיירים הן לחוד, ועילת התביעה שתהא ליזם נגד הדייר המפר תהא אך ורק נגד אותו הדייר המפר את חוזה זה. הפר הדייר את חוזה זה וכתוצאה מכך לא יכולה השותפות לעמוד בתנאים ו/או במועדים האמורים בחוזה זה, אזי, ההפרה של אותו הדייר המפר תביא לדחייה בתנאים ו/או במועדים הקבועים בחוזה זה, לרבות כלפי יתר הדיירים וליתר הדיירים תהא עילת תביעה כנגד אותו הדייר המפר מבלי לגרוע מעילת התביעה שתהא לשותפות כנגד הדייר המפר אך לשותפות לא תהא עילת תביעה נגד שאר הדיירים המקיימים את הוראות חוזה זה.
28. **הפוסק והבורר**:
- היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, יחול האמור להלן:
- 28.1. חילוקי דעות בכל נושאי תכנון, בנייה וקבלנות לפי הסכם זה ללא יוצא מהכלל, יובאו להכרעתו של הפוסק. הפוסק לא ייחשב בורר, הוא יחויב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המהותי בענייני תכנון ובנייה וקבלנות בנייה, וכן יחויב הפוסק לשמוע את השותפות ונציגי הדיירים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. בכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית ומוחלטת ללא אפשרות ערעור, ותינתן תוך 30 ימים ממועד פניית הצדדים אליו.
- 28.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בסמכותו של הפוסק לדון בכל מחלוקת שיעלה בפניו מי מהצדדים בקשר לכל עניין שבתחום סמכותו של הפוסק, כאמור לעיל ו/או המסור להכרעתו במפורש בכל מקום נוסף בהסכם זה.
- 28.3. חילוקי דעות בכל יתר העניינים, ללא יוצא מהכלל, הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה, ו/או לכל הנובע ממנו, שאינם בסמכותם של הפוסק כאמור ושל השמאי, יובאו להכרעתו של עו"ד המתמחה

בתחום המקרקעין והבנייה בעל ניסיון של למעלה מ-10 שנים, אשר זהותו תיקבע בהסכמת הצדדים (להלן: "הבורר") כבורר דן יחיד.

- 28.4. במקרה והבורר שנבחר כאמור לעיל לא יוכל או יסרב לשמש כבורר בין הצדדים או שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר זהות הבורר בתוך 14 ימים ממועד דרישת מי מהם בכתב להבאת חילוקי דעות ביניהם להכרעת בורר, ימונה בורר על ידי יו"ר ועד מחוז ירושלים בלשכת עו"ד בישראל.
- 28.5. הבוררות בפני הבורר וההליך בפני הפוסק, לפי העניין, יתקיימו בירושלים.
- 28.6. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולהוראות הסכם זה, 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, ובכפוף לכך פסיקתו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.
- 28.7. מוסכם בזאת כי הבורר יפסוק בכל עניין שיובא לפניו תוך 30 ימים, מהמועד שבו פנו אליו הצדדים או מי מהם, אך יהיה מוסמך להאריך תקופה זו בהתחשב בנסיבות עד 2 חודשים נוספים.
- 28.8. חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על הסכם בוררות.
- 28.9. למען הסר ספק, סמכותו של הבורר לדון בכל מחלוקת שיעלה בפניו מי מהצדדים בקשר לכל עניין הנוגע להסכם זה והנובע ממנו, למעט עניינים המסורים במפורש לפוסק עפ"י הוראות הסכם זה, אינה מיוחדת אך ורק למחלוקות הנזכרות בהסכם זה לעיל שלגביהן נקבע כי הבורר יחליט בהן, אלא היא משתרעת כאמור על כל מחלוקת הנוגעת והנובעת מהסכם זה ללא יוצא מהכלל, למעט עניינים המסורים במפורש לפוסק, וזאת גם אם לא נקבע במפורש בהסכם לגבי אותה מחלוקת כי היא תוכרע ע"י הבורר כאמור.
- 28.10. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים אם מחלוקת כלשהי הינה בסמכות הפוסק, יכריע בכך הבורר, והכרעתו תחייב הן את הצדדים והן את הפוסק.
- 28.11. ככל שהליך בפני הבורר ו/או בפני הפוסק יגרום לעיכוב בביצוע התחייבויותיה של השותפות לפי חוזה זה, והבורר ו/או הפוסק, לפי העניין, אישר כאמור וקבע את משך העיכוב, יכריע הבורר או הפוסק, לפי העניין, לחובת מי תיזקף תקופת העיכוב.
- 28.12. הפוסק והשמאי לא ישמשו כבוררים, אלא כמומחים, אך קביעתם תחייב באופן סופי.
- 28.13. הבורר והפוסק יהיו כאלו שלא ייצגו את השותפות או מטעמה או את מי מבעלי מניותיה או נושאי משרה בה.
- 28.14. השותפות תישא בעלויות הליכי הבוררות, ו/או השמאות ו/או הפוסק אלא אם הבורר / הפוסק יקבע אחרת. לצורך תשלום חלקם של הדיירים בשכר טרחת הבורר או הפוסק, תפקיד השותפות, לפני תחילת הליך הבוררות או לפני תחילת ההליך בפני הפוסק, לפי העניין, את שכר טרחת הבורר או הפוסק בחשבון נאמנות מיוחד אצל באי כוח הדיירים, שיעבירו את שכר הטרחה לבורר או לפוסק, בהתאמה.
- 28.15. מוסכם כי ההליכים בפני הפוסק ו/או הבורר, לא יעכבו את המשך בניית הפרויקט, אלא אם הבנייה נעשית בניגוד להוראות הסכם זה ו/או הדין, שאז יהיה רשאי הצד הנפגע לפנות לבית המשפט המוסמך ולעתור להפסקת הבנייה.

29. הנציגות

- 29.1. הדיירים מאשרים כי טרם חתימתם על חוזה זה, נבחרה נציגות הדיירים בת 2 חברים, שחבריה, במועד חתימת חוזה זה הינם כהן אליהו וברגר שמואל. הנציגות תמסור הודעה בכתב לשותפות על כל שינוי בזהות חבריה.
- 29.2. הנציגות תמנה בכל עת 2 חברים, אשר ייבחרו על ידי הדיירים, מעת לעת.
- 29.3. החלטות הנציגות כל עוד תממנה 2 חברים תתקבלנה פה אחד.

- 29.4. החלטות הנציגות יחייבו את הדיירים בכל הקשור לביצוע הסכם זה, ובחתימתו על הסכם זה מייפה יחיד הדיירים החותם באופן בלתי חוזר את כוחה של הנציגות כאמור לפעול בהתאם להוראות ההסכם ומצהיר כי חתימת נציגות הדיירים כאמור בהתאם ובכפוף להסכם זה תחייבו לכל דבר ועניין.
- 29.5. בכל מקום בו נדרש אישור ו/או הסכמת הדיירים למתן ארכת זמן כלשהי לקיום התחייבויות השותפות, יהיה די במתן אישור בכתב על ידי נציגות הדיירים וכן עוה"ד של הדיירים. סעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לנציגות ולעוה"ד של הדיירים ליתן ארכת מועדים לשותפות מכוח יפוי הכוח שנמסר לעוה"ד הדיירים.
- 29.6. הדיירים מתחייבים לשתף פעולה עם הנציגות ולהיות זמינים לנציגות באורח רציף באחד מאמצעי הקשר הנ"ל – בין בעצמם ובין באמצעות נציג מטעמם.
- 29.7. מובהר כי לנציגות לא תהיה סמכות לפגוע ו/או לגרוע במי מזכויות בעלי הזכויות על פי הסכם זה ו/או הטלת חבות שלא נטלו על עצמם בהסכם זה.
- 29.8. מוסכם כי כל הסכמה שתושג בין הנציגות לבין השותפות תחייב את הדיירים החתומים על ההסכם בכפוף לאמור בהסכם זה. השותפות והנציגות מתחייבים לשתף פעולה, ולמסור האחד לשני כל מידע סביר שיידרש לצורך קיום הסכם זה, ובלבד שאין במסירת המידע כאמור כדי להטיל התחייבות ו/או הוצאה כלשהי על מי מהצדדים, שלא התחייב בהם במפורש בהסכם זה. מובהר בזאת, כי אין במינוי הנציגות כדי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה.
- 29.9. החלפת חברי הנציגות תהיה תקפה ומחייבת רק אם נמסר לב"כ השותפות העתק של החלטה מאת הדיירים על החלפת חברי הנציגות, בצירוף אישורו של ב"כ הדיירים כי נתקבלה כדן.
- 29.10. כל אחד מיחיד הדיירים פוטרים בזאת את הנציגות מכל אחריות בקשר לכל פעולה או החלטה שתקבל בפרויקט ומתחייבים כי לא תהא להם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי מי מחברי הנציגות בקשר לפעולתם זו לעיל, ומצהיר כי ידוע לו כי השתתפות חברי הנציגות הינה בהתנדבות וכי הסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל ובלבד שחברי הנציגות יפעלו בנאמנות ובשקיפות כלפי הדיירים וללא כוונת זדון. כמו"כ הדיירים מאשרים בחתימתם על הסכם זה לנציגות לדרוש ולקבל החזר הוצאות ישירות הכרוכות בפעולותיהם כנציגות מאת היזם אשר לא יחשבו כתמורה עודפת.
30. **שונות:**
- 30.1. לא יהיה שום תוקף לשום מסמך, מצגת, הדמיה, הצעה, הבטחה, הסכם, מודעה, מכתב ו/או התחייבות קודמת כלשהי שניתנו למי מהדיירים לפני שנחתם הסכם זה, וההסכם זה הינו הממצה את כל התחייבויות השותפות כלפי מי מהדיירים - ומי מהדיירים כלפי השותפות, באופן מוחלט.
- 30.2. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתינתן, לא ייחשבו כויתור מצד הבעלים או השותפות על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.
- 30.3. אין לראות בשיהוי או במניעת פעולה מצד כלשהו משום ויתור על זכויותיו.
- 30.4. על אף האמור בכל מקום בהסכם זה, יהא היזם רשאי, אך לא חייב, ליתן הטבה ו/או תמורה נוספת ו/או התאמות במפרט (לעיל ולהלן: "**ההטבה הנוספת**") לבעלים והמתגוררים עמם ובלבד שאלו רשומים בדירה הנוכחית כבמרשם האוכלוסין, שיהיו במועד שבו נחתם הסכם זה על ידם ו/או במועד הקובע כהגדרתו בסעיף ההגדרות (סעיף 1 לעיל), בני 75 שנה ומעלה (דייר קשיש) ו/או בעלי נכות רלוונטית ו/או בעלי צרכים רפואיים כלשהם וזאת לאחר שבדק את נסיבותיו המיוחדות ו/או צרכיו האישיים ו/או מגבלותיו של הבעלים הנ"ל ו/או במקרים הקבועים בחוק פינוי בינוי (פיצויים) ו/או כל חוק אחר – מבלי שהדבר יחול על מי מהבעלים האחרים במתחם ובלא שתקום להם הזכאות ליהנות מההטבה הנוספת, כל הטבה אחרת למי מיחיד הבעלים, שאינה נמנית על האמור לעיל, תחייב את היזם לתת את אותה הטבה לכל הבעלים בין אם חתמו על הסכם זה טרם מתן ההטבה ובין אם לאחר מכן.

- 30.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור מאחר וזכויות הבעלים במתחם ומימושן עשוי להיות תלוי בקיום ההסכם בידי בעלים אחרים, לרבות הבעלים החתומים מטה, ייחשב הסכם זה כחווה לטובת יתר הבעלים, המקנה להם את הזכות לדרוש את קיומו, לרבות אך לא רק, בהתאם להוראות סעיף 34 ואילך לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 ובהתאם לחוק הדייר הסרבן, כמו כן, להבטחת השקיפות כלל הבעלים יהיו זכאים לראות כל מסמך ו/או כל תוספת אשר נחתמו עם מי מיחידי הבעלים ככל ונחתמו ובלבד שאין בהם ענייני צנעת הפרט ו/או חיסיון רפואי.
- 30.6. הצדדים מצהירים שהעסקה נשוא הסכם זה אין בה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או עובד מעביד בין הצדדים.
- 30.7. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, הצדדים מתחייבים לגרום לכך, שבכל הסכמי המכר שיחתמו עם רוכשים עתידיים בקשר עם יחידות הפרויקט תשולב הוראה לפיה במקרה של מכירת יחידה לרוכש העתידי ובכל מכירה נוספת של דירה בטרם רישום הבניין בו נמצאת היחידה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין, ייעשה הטיפול המשפטי בהסבת הזכויות בקשר עם מכירת היחידה במרשם שתנהל השותפות עד לרישום הבית כבית משותף כמעין חברה משכנת, ע"י עורכי-הדין של השותפות, ועל חשבון השותפות וכן כי הטיפול במכירה יכלול הסכמה לרישום הערת אזהרה לזכות רוכש הדירה בתנאי שהרוכש ימסור קודם לכן לפרקליטו של הצד המוכר, ייפוי כוח בלתי חוזר לייחוד הערת האזהרה לדירתו, ו-וידוא כי הסכם הרכישה של הרוכש, כולל את כל ההוראות שהצדדים התחייבו בהסכם זה לכלול בהסכמים עם רוכשים. השותפות תהא רשאית לדרוש "דמי טיפול" בגין פעולות אלו מהרוכש ו/או מהמוכר בשיעור שייקבע על ידיה ובכל מקרה לא יותר מהסכום המותר עפ"י הדין.
- 30.8. כל צד רשאי לשלם במקום הצד האחר, כל סכום שתשלומו חל על-פי הסכם זה על הצד האחר, וזאת לאחר שהתירה בצד האחר בהודעה בכתב לשלמו, והצד האחר לא שילמו, תוך ארבע עשרה (14) ימים מהמועד שנדרש לעשות כן. שילם צד סכום כלשהו החל על-פי הסכם זה על הצד האחר, יהיה הצד המשלם רשאי לדרוש את השבתו מהצד האחר הצד המשלם יהיה זכאי לקיזוז הסכום או להחזר הסכום, מיד עם דרישתו הראשונה, כשסכום זה יישא ריבית בשעור $P + 3\%$, החל מיום תשלום הסכום ועד ליום השבתו בפועל (ביחס לדיירים שומרי תורה ומצוות יחול היתר עסקה ע"פ נוסחו בספר ברית פנחס) ובצרוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, וזאת בלא לגרוע מכל סעד אחר השמור לצד המשלם.
- 30.9. כל הצדדים, יחתמו על כל מסמך, בקשה, הצהרה, שטרי מכר, שטרי שכירות, בקשות לייחוד / רישום הערות אזהרה, מחיקת הערות אזהרה, וכיוצא באלו מסמכים שיידרשו על-פי כל דין או נוהל כדי לתת נפקות להוראות הסכם זה, וכדי לאפשר ביצוע של כל התחייבויות הצדדים והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 30.10. כל תיקון או תוספת להסכם זה ייערכו בכתב, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.
- 30.11. היזם מתחייב לחתום תוך 14 ימים על הסכם זה מיום חתימת לפחות 33% מהבעלים עליו, בכפוף להודעה בכתב מאת ב"כ הבעלים כי ההסכם נחתם ע"י לפחות 33% מהבעלים וכי היזם מוזמן לאסוף ההסכם לשם חתימתו.
- 30.12. הצדדים מתחייבים לנקוט כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולנהוג בתום לב לצורך מילוי התחייבויותיהם על-פי הסכם זה ולצורך מימושו של הפרויקט. מוסכם, כי כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם.
- 30.13. כל תשלום שיש בו משום ריבית חשש ריבית ואבק ריבית, נעשה ע"פ היתר עסקה כפי הנוסח הכתוב בספר "חכמת אדם".
- 30.14. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתניתן, לא ייחשבו כויתור מצד הדיירים או השותפות על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.
- 30.15. הדיירים מצהירים, כי התחייבויותיהם על פי הסכם זה תקפות גם לגבי חליפיהם, כולל יורשיהם ו/או רוכשי ו/או מקבלי היחידות מהם.

31.1 הבעלים: כאמור במבוא להסכם זה. מוסכם על הצדדים כי ממועד מסירת החזקה בדירת התמורה, תהא כתובתם בהתאם להודעה בכתב שימסרו ליזם, ככל וימסרו וכן אצל ב"כ הבעלים בכתובתו ברח' הרב קוק 8 ירושלים.

31.2 היזם: אצל ב"כ משרד עו"ד רונן אשר מרח' אחד העם 35 תל אביב ו/או עו"ד אסף אילון, ממשרד יגאל ארנון ושות', מרחוב הלל 31, ירושלים, מוסכם על הצדדים כי ממועד מסירת החזקה בדירת התמורה תהא כתובת היזם בהתאם להודעה בכתב שימסור לב"כ הבעלים.

31.3 על אף האמור בסעיף 30 לעיל – בנושאים שלהלן יפנה היזם ישירות לבעלים לכתובת כאמור במבוא להסכם זה.

31.3.1 הודעה בקשר להודעת פינוי הדירה הנוכחית.

31.3.2 הודעה בגין הפרת הסכם זה וניתנה לכך מראש הסכמת ב"כ הדיירים.

31.3.3 הודעה בקשר למסירת דירת התמורה לבעלים.

31.4 כל הודעה שתישלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שבעה (7) ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד, יום עסקים אחד לאחר מסירתה. לא הודיעו הדיירים בכתב לשותפות לאחר פינוי הדירה הנוכחית על כתובתם העדכנית, כל הודעה שנמסרה לעוה"ד מטעם הדיירים תחשב כאילו נמסרה לדייר באופן אישי.

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

(דף חתימות מצ"ב להסכם זה)

הדיירים

השותפות

תאריך חתימת הדיירים:

אני הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____ שמשפחה _____, מאשר בזאת כי הנני מתגורר ביחד עם יחיד הדיירים _____, הריני מתחייב לפנות את הדירה במועד בו יפנה יחיד הדיירים _____ את הדירה הנוכחית. כמו כן, הריני מתחייב לא לעכב ו/או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה.

חתימה

תאריך

אישור ב"כ השותפות

אני הח"מ מאשר, כי ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386 התייצבה בפניי באמצעות מורשי חתימה מטעמה ה"ה _____ נושא ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה אותה הם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, הם חתמו בפני מרצונם על ההסכם דלעיל. אני מאמת את החתימות על הסכם זה לפי הוראות תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ט – 1969.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

