

נספח א – רשימת בעלי הזכויות על פרטיהם (לרבות דיירי הדיור הציבורי)

תת חלקה	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	תאריך	חתימה	אימות חתימה	הערות
1	אברונין	ולדימיר	30668969-6				
	אברונין	נדז'דה	30668976-1				
2	בודילובסקיה	אלנה	313660110				
3	בן יוסף	חנה	014646947				
4	רוכמן	אלה	310287685				
5	דקל	שמחה	046004040				
6	זאפריני	יפה	057046104				
7	קרן קיימת לישראל						
8	אלינסון	לאה	203208079				
9	עינבל	דוד שמואל	035824424				
	עינבל	יחיאל משה	301205811				
	עינבל	שולמית	065679797				
10	ליבר	מוריה	024213571				
11	עמאר	דוד יוסף פרדג'	336431200				
	עמאר	שרה מרים	332628205				
12	קוזנץ	ישראל	201634466				
	קוזנץ	פריידל-רבקה	203432000				
13	גיאורגי	דניאלוב	317350106				
	גיאורגי	סבטלנה	317350148				
14	חזנוב	חנן	314204546				
	חזנוב	אולגה	314204561				
15	פלקס	יעקב	068216530				
	מוסרי	שרה	068216548				

				068205210	הניג	צ'רבו	16
				068205228	פיה	צ'רבו	
				062854690	דניאל	תורג'מן	17
				023840069	יצחק	אביב	18
				059774380	אליהו	כהן	19
				029001062	רנה	כהן	
				032577207	טוביה חיים	עתיק	20
				200289007	אסתר	פנירי	
				068205210	הניג	צ'רבו	21
				068205228	פיה	צ'רבו	
				068205319	פינה	ריזל	22
				068205301	סילביה	צרבו	
				068205285	רודיקה	פנטל	
				6410346	שרה	בן זקן	23
				056020837	עובדיה	מוספי	24
				052818788	משה	טל	25
				036896231	ברכה	קליין	
					שיינא	זוסמן	26
				014698203	ולנטין	מוטהדה	
				203406434	שמואל צבי	ברגר	28
				304915697	רחל	ברגר	
				200332146	אברהם ישעיהו	ברכץ	29
				304910060	תהילה	ברכץ	
				061108833	אוהד	סקעת	30
				066462771	שולמית	סקעת	



76170

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	2,203.00	31	מצוי	5983/1969	4211/69
הערות: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.					

הערות

הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7					6254/1972
הערות: עיין הודעה בילקוט הפרסומים מס' 1882 מיום 21/12/72					

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	ראשונה	1/30

בעלויות

מכר	אברונין ולדימיר	ת.ז.	30668969-6	1 / 2	32114/2017/3
מכר	אברונין נדז'דה	ת.ז.	30668976-1	1 / 2	32114/2017/3

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				32114/2017/4
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	ראשונה	1/30

בעלויות

מכר	בודילובסקיה אלנה	ת.ז.	313660110	בשלמות	21197/2017/21
-----	------------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21197/2017/22
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שניה	1/30



76170

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

בעלויות

21197/2017/23	בשלמות	014646947	ת.ז.	בן יוסף חנה	מכר
---------------	--------	-----------	------	-------------	-----

הערות

18078/2015/2		021992508	ת.ז.	איזנטל אליהו	הערת אזהרה סעיף 126
הערות: בגין חוזה					

23678/2015/1		520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126
הלווים: איזנטל אליהו					

21197/2017/24				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שניה	1/30

בעלויות

32114/2017/5	בשלמות	310287685	ת.ז.	רוכמן אלה	מכר
--------------	--------	-----------	------	-----------	-----

הערות

32114/2017/6				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שניה	1/30

בעלויות

21197/2017/25	בשלמות	046004040	ת.ז.	דקל שמחה	מכר
---------------	--------	-----------	------	----------	-----

הערות

21197/2017/26				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960					



76170

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שלישית	1/30

בעלויות

מכר	זאפרני יפה	ת.ז.	057046104	בשלמות	21197/2017/27
-----	------------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	21197/2017/28
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שלישית	1/30

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	5983/1969
-----------------	------------------	-----------

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שלישית	1/30

בעלויות

עדכון פרטי זיהוי	אלינסון לאה	ת.ז.	203208079	1 / 2	6095/2021/1
עדכון פרטי זיהוי	אלינסון לאה	ת.ז.	203208079	1 / 2	6095/2021/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	17738/2012/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	6155/2021/1
דרגה:	שניה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	32114/2017/8
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	



76170

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שלישית	1/30

בעלויות

מכר	עינבל דוד שמואל	ת.ז.	035824424	1 / 4	21197/2017/29
מכר	עינבל שולמית	ת.ז.	065679797	1 / 4	21197/2017/29
מכר	עינבל יחיאל משה	ת.ז.	301205811	1 / 2	21197/2017/29

משכנתאות

משכנתה	בנק אגוד לישראל בע"מ	חברה	520018649	בשלמות	26253/2011/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21197/2017/30
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

הערת אזהרה סעיף 126	שכטר צבי	ת.ז.	301885000		21888/2017/1
הערות:	בגין הסכם				

הערת אזהרה סעיף 126	שכטר צבי	ת.ז.	301885000		150/2018/1
הערות:	בגין הסכם				

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	רביעית	1/30

בעלויות

מכר	ליבר מוריה	ת.ז.	024213571	בשלמות	28889/2017/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21197/2017/32
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------



76170

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

1/30				רביעית	45.00
------	--	--	--	--------	-------

בעלויות

32114/2017/9	1 / 2	336431200	ת.ז.	עמאר דוד יוסף פרדג'	מכר
32114/2017/9	1 / 2	332628205	ת.ז.	עמאר שרה מרים	מכר

משכנתאות

4588/2016/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

32114/2017/10				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

9591/2021/1		302362256	ת.ז.	בדנהימר אהוד ידידיה	הערת אזהרה סעיף 126
		318591484	ת.ז.	ספרא צרויה	
				התחייבות מיום 11.03.21	הערות:

תת חלקה 12

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/30				רביעית	45.00

בעלויות

19851/2018/1	1 / 2	201634466	ת.ז.	קוזנץ ישראל	מכר
19851/2018/1	1 / 2	203432000	ת.ז.	קוזנץ פריידל-רבקה	מכר

משכנתאות

19851/2018/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

32114/2017/12				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

תת חלקה 13

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/30				רביעית	45.00



76170

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

בעלויות

32114/2017/13	1 / 2	317350106	ז.ת.	דניאלוב גיאורגי	מכר
32114/2017/13	1 / 2	317350148	ז.ת.	דניאלוב סבטלנה	מכר

משכנתאות

3150/1998/2	בשלמות	520000225	חברה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

32114/2017/14				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	חמישית	1/30

בעלויות

21197/2017/33	1 / 3	314204546	ז.ת.	חזנוב חנן	מכר
21197/2017/33	1 / 3	314204561	ז.ת.	חזנוב אולגה	מכר
21197/2017/33	1 / 3	314204546	ז.ת.	חזנוב חנן	מכר

הערות

21197/2017/34				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שישית	1/30

בעלויות

21197/2017/35	1 / 2	6821653	ז.ת.	פלקס יעקב	מכר
21197/2017/35	1 / 2	068216548	ז.ת.	מוסרי שרה	מכר

הערות

21197/2017/36				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:



76170

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שישית	1/30

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	5983/1969
-----------------	------------------	--------	-----------

חכירות

העברת שכירות	צ'רבו הניג	ת.ז.	6820521	1 / 2	7486/1993/2
העברת שכירות	צ'רבו פיה	ת.ז.	68205228	1 / 2	7486/1993/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2012	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שישית	1/30

בעלויות

מכר	תורגמן דניאל	ת.ז.	062854690	בשלמות	36101/2019/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	32114/2017/16
-----------------------	-------------	--	--------	---------------

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שישית	1/30

בעלויות

מכר	אביב יצחק	ת.ז.	023840069	בשלמות	32114/2017/17
-----	-----------	------	-----------	--------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	הערות:	32114/2017/18
-----------------------	-------------	--	--------	---------------

תת חלקה 19

76170 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שביעית	1/30

בעלויות

מכר	כהן אליהו	ת.ז.	059774380	1 / 2	21197/2017/37
מכר	כהן רנה	ת.ז.	029001062	1 / 2	21197/2017/37

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	25809/2016/3
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21197/2017/38
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שביעית	1/30

בעלויות

מכר	עתיק טוביה חיים	ת.ז.	032577207	1 / 2	21109/2018/1
מכר	פנירי אסתר	ת.ז.	200289007	1 / 2	21109/2018/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	21109/2018/2
דרגה:	ראשונה				

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				32114/2017/20
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שביעית	1/30

בעלויות

מכר	צרבו הניק	ת.ז.	6820521	1 / 2	21197/2017/39
-----	-----------	------	---------	-------	---------------



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

מכר	צרכו פיאה	ת.ז.	6820522	1 / 2	21197/2017/39
-----	-----------	------	---------	-------	---------------

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	21197/2017/40
הערות:			

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שביעית	1/30

בעלויות

ירושה	ריזל פינה	ת.ז.	068205319	1 / 3	37970/2019/1
ירושה	צרכו סילביה	ת.ז.	068205301	1 / 3	37970/2019/1
ירושה	פנטל רודיקה	ת.ז.	068205285	1 / 3	37970/2019/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	21285/2017/2
הערות:			

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שמינית	1/30

בעלויות

מכר	בן זקן שרה	ת.ז.	6410346	בשלמות	32114/2017/21
-----	------------	------	---------	--------	---------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	וורקו זאיידה	בשלמות	1135/2004/1
	וורקו מולו-וורק		
הערות:	בגין הסכם		

הערת אזהרה סעיף 126	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	חברה	520014754	בשלמות	1135/2004/2
הערות:	בגין התחייבות לרישום משכנתא לוורקו זאיידה ומולו וורקו				

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	32114/2017/22
הערות:			



76170

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שמינית	1/30

בעלויות

מכר	מוספי עובדיה	ת.ז.	056020837	בשלמות	21285/2017/3
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	מוצפי רוזה	ת.ז.	043330885	16006/2012/1
	מוצפי יצחק	ת.ז.	043288000	
הערות: בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה				

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	21285/2017/4
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שמינית	1/30

בעלויות

מכר	טל משה	ת.ז.	052818788	1 / 2	21285/2017/5
מכר	קליין ברכה	ת.ז.	036896231	1 / 2	21285/2017/5

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	21285/2017/6
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	שמינית	1/30

בעלויות

רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות	5983/1969
-----------------	------------------	--------	-----------



76170 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

חכירות

12251/2017/1	בשלמות	316240530	ת.ז.	זוסמן שיינא	העברת שכירות
בשלמות	חלק בנכס:	נרשמה חכירה מהוונת	31/12/2059	תאריך סיום:	רמה: ראשית

משכנתאות

12251/2017/2	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

9637/2020/1		309960722	ת.ז.	זוסמן אליהו	הערת אזהרה סעיף 126
				הערות: התחייבות מיום 17.12.2019	

תת חלקה 27

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/30				תשיעית	45.00

בעלויות

21285/2017/7	בשלמות	14698203	ת.ז.	מוטהדה ולנטין	מכר
--------------	--------	----------	------	---------------	-----

הערות

21285/2017/8				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 28

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
1/30				תשיעית	45.00

בעלויות

32114/2017/23	1 / 2	203406434	ת.ז.	ברגר שמואל צבי	מכר
32114/2017/23	1 / 2	304915697	ת.ז.	ברגר רחל	מכר

משכנתאות

13212/2015/2	בשלמות	520000118	חברה	בנק הפועלים בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

32114/2017/24				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
---------------	--	--	--	-------------	-----------------------

76170 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960

הערות:

תת חלקה 29

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	תשיעית	1/30

בעלויות

מכר	ברכץ אברהם ישעיהו	ת.ז.	200332146	1 / 2	32114/2017/25
מכר	ברכץ תהילה	ת.ז.	304910060	1 / 2	32114/2017/25

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	20522/2020/1
דרגה: שניה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				32114/2017/26
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
45.00	תשיעית	1/30

בעלויות

מכר	סקעת אוהד	ת.ז.	61108833	1 / 2	21285/2017/9
מכר	סקעת שולמית	ת.ז.	66462771	1 / 2	21285/2017/9

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	695/2017/1
דרגה: ראשונה					

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל				21285/2017/10
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960				

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30407 חלקה: 8

שולמה אגרה

[יושלים בהמשך]

נספח ה – פרטי הדירות החדשות

[יושלים בהמשך]

[יושלים בהמשך]

הנדון: כתב התחייבות

מוסכם, כי בהתקיים האמור בסעיף 3.10 ו/או 18.5 להסכם פינוי ובינוי שנחתם בינינו ביום _____ (להלן: "**ההסכם**"), בקשר לדירה ברחוב ברזיל, מספר 14 הידועה כתת חלקה _____ בחלקה 8 בגוש 30407 בירושלים (להלן: "**הדירה הנוכחית**"), ואשר כתב התחייבות זה הינו נספח לו, תחולנה הוראות כתב התחייבות זה

1. כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי המופיע בנספח זה, מוקנית לו המשמעות ו/או ההוראה כמפורט בהסכם כהגדרתו לעיל, אשר כתב התחייבות זה הינו נספח מנספחיו.
2. הוראות כתב התחייבות זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם ובנספחיו.
3. הואיל ועל זכויותינו בדירה הנוכחית רשומה משכנתא לטובת _____ (להלן: "**הבנק למשכנתאות**"), אנו מתחייבים כלפיכם לחתום על כל המסמכים לרישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה, כהגדרתו 1.35 להסכם, בנוסח שיהא מקובל בבנק המלווה, וזאת - כנגד ביצוע כל הפעולות בהתאם להוראות סעיף 18.5 להסכם, לצורך קבלת הסכמת בנק למשכנתאות לרישום המשכנתא כאמור, ככל ועד למועד הסדרת הליווי הבנקאי על ידכם תהא עוד רשומה המשכנתא לטובת הבנק למשכנתאות ותידרש הסכמתו לרישום השעבוד לבנק המלווה.
4. מוסכם במפורש, כי בכל מקרה בו הבנק למשכנתאות יפעל למימוש ו/או חילוט הערבות האוטונומית, כהגדרתה בהסכם, אשר תועמד לו בהתאם להוראת סעיף 18.5 להסכם, בכל עת ומכל סיבה שהיא שנעוצה בנו (להבדיל מחילוט הערבות ו/או מימושה בנסיבות הקשורות ביזם ו/או בפרויקט ו/או בביטול ההסכם וכו'), ייחשב האמור כנטילת הלוואה על ידינו מאת היזם במועד המימוש ו/או החילוט כאמור, בגובה סכום הערבות האוטונומית שימומש ו/או יחולט על ידי הבנק למשכנתאות (להלן: "**ההלוואה**").
5. תנאי ההלוואה יהיו בתנאי אשראי דומים, ככל הניתן בנסיבות העניין, לתנאי האשראי שיועמדו לחברה בפרויקט על ידי הבנק המלווה (להלן: "**הריבית**") ואנו נישא בכל תשלומי ההלוואה, לרבות תשלומי קרן ההלוואה, הריבית, והפרשי ההצמדה (ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה והמע"מ ייקראו להלן במאוחד וכמקשה אחת להלן: "**יתרת החוב**") והכל עד לפירעון בפועל של יתרת החוב במלואה, אלא אם יוסכם אחרת בינינו לביניכם.
6. חרף כל הוראה אחרת בהסכם, ידוע לנו ואנו מסכימים לכך כי כל עוד לא נפרע את יתרת החוב במלואה בפועל, או ניתן בטוחה שתהיה מקובלת עליכם לפירעונה, לא תימסר לנו החזקה בדירה החדשה, ליזם תהא זכות עיכובן על הדירה החדשה, והדירה החדשה לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה שתרבוץ על המקרקעין במלואם בהתאם להוראות ההסכם.
- הדירה החדשה תימסר לנו בהתאם להוראות ההסכם, אך ורק כנגד ובד בבד עם פירעון וסילוק יתרת החוב במלואה כאמור, ולנו לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעות כלשהן כלפי היזם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית המסירה בהתאם להוראות נספח זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים עלינו בהתאם להוראות ההסכם בגין הדירה החדשה, זאת החל מהמועד בו הייתה נמסרת לנו החזקה בדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם, אף אם תידחה מסירת החזקה כאמור בהתאם להוראות נספח זה, ואתם רשאים לקזז כל סכום החל עלינו כאמור לעיל כנגד יתרת החוב.
- לחילופין, בהסכמתנו, תירשם לטובתכם הערת אזהרה על הדירה החדשה, בגין ההלוואה, ובמקרה זה, לא תידחה מסירת הדירה על ידכם וייתן בגינה מכתב החרגה מהמשכנתא מאת הבנק המלווה, והכל בכפוף לקבלת הסכמתכם ועל פי שיקול דעתכם.
7. במקרה של הטלת עיקול ו/או זכות מגבילה אחרת על זכויותינו כאמור בסעיף 3.10 להסכם יחולו הוראות נספח זה בשינויים המחויבים ביחס לכל תשלום ותשלום בו יישא היזם לשם הסרת העיקול ו/או המגבלה.
8. התחייבויותינו בהתאם לכתב התחייבות זה הינן מוחלטות ובלתי חוזרות.

חתימה:

תאריך:

פרוטוקול
מישיבת הדירקטוריון של ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת
שמספרה: 540307386 (להלן: "השותפות")

שנערכה ביום _____

נוכחים: מניין חוקי

יו"ר: ליו"ר נתמנה מר _____

על סדר היום: התקשרות וחתימת הסכם פרויקט פינוי בינוי בבניין הידוע כגוש 30407 חלקה 8 ברחוב ברזיל 14 בירושלים (להלן: "**ההסכם**", "**המקרקעין**", "**הפרויקט**", בהתאמה).

פה אחד הוחלט כדלקמן:

לוותר על כל דרישה להודעה מוקדמת הדרושה לכינוס ישיבת הדירקטוריון, ככל שדרושה הודעה כאמור.

לאשר את התקשרות השותפות עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "**הדיירים**") לשם ביצוע הפרויקט.

לשם כך להסמיך את מורשה החתימה להלן לחתום בשם השותפות:

מר _____, ת.ז. _____.

מורשי החתימה, בהרכב החתימות להלן, מוסמכים לחתום בשם השותפות על ההסכם וכן על כל מסמך הדרוש לשם התקשרות השותפות עם הדיירים ולשם ביצוע הפרויקט ובכלל זה על בקשות לרישום הערות אזהרה, בקשות לרשם המקרקעין, דיווחים למיסוי מקרקעין, ייפוי כח בלתי חוזרים לטובת עו"ד רונן אשר ואו אלי אשר ואו נופר קורן אלוש ואו לוי חליוה ואו נטלי פדיה ואו עמוס סאסי ואו אושרי כהן נחום ואו כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד רונן אשר ואו עו"ד אסף אילון ואו דוד אקריש ואו גיא פטאל ואו יהונתן כהן ואו דן ויסברג ואו מיטל ספיבק ואו איתן כהן ואו דניאל סיסו ואו רותם כהן ואו כל עו"ד אחר ממושרד יגאל ארנון ושות' ("**ב"כ השותפות**") ולטובת עו"ד מנחם מושקוביץ ואו יואל אייזנברג ואו רחל גולדשמיד ואו רחל יהודה-אלון ואו כרמית טובול ("**ב"כ הדיירים**"). השותפות מסמיכה את עו"ד הנ"ל לחתום בשם השותפות על כל מסמך שיידרש לצורך הוצאתם לפועל של ההסכם ושל הפרויקט.

הרכב חתימות אשר יחייב את השותפות הנו חתימת מר _____ בצרוף שמה המודפס של השותפות או חותמת השותפות יחייבו את השותפות לכל דבר ועניין, לרבות בכל הקשור להסכם ואו לפרויקט וביצועו ואו להתקשרותה עם הדיירים.

_____, יו"ר

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד של ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386, מאשר בזאת כי: השותפות קיימת ופעילה וההחלטה הנ"ל התקבלה ע"פ תזכיר ותקנות השותפות. בהתאם לתזכיר ולתקנון של השותפות כפי שהם כיום, רשאית השותפות לאשר את ההתקשרות עם בעלי הזכויות במקרקעין, לחתום על ההסכם ולבצע את הפרויקט. הנני מאשר כי המשתתפים בישיבת הדירקטוריון, כמפורט בפרוטוקול הם מנהלי השותפות והם המוסמכים כיום לפעול את פעולות השותפות ולחתום בשמה על כל מסמך הקשור/הדרוש לשם התקשרות השותפות בעסקה עם בעלי הזכויות במקרקעין. הנני מאשר בזאת כי מר _____ ת.ז. _____ הנו דירקטור בשותפות וחתם על מסמך זה.

תאריך: _____

_____, עו"ד



27 יוני 2021

לכל מאן דבעי

ג.א.נ.,

הנדון : ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386
אישור בעלי זכות חתימה בשותפות

כיועצה המשפטי של ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386 הריני לאשר כי :

1. זכויות החתימה בשותפות ניתנו למורשי החתימה בשותפות כדלקמן :
 חתימתו של מר טל גולדשטיין ת.ז. 23807415 או חתימתו של מר אבי אריק שפר ת.ז. 015260235 **ביחד עם** חתימתו של שלום גריבה ת.ז. 025000290 או עקיבא זורבין ת.ז. 25629221.
2. חתימתם של שני מורשי חתימה טל גולדשטיין או אבי אריק שפר הנ"ל **ביחד עם** חתימתו של שלום גריבה או עקיבא זורבין הנ"ל, בצרוף שמה המודפס או המוחתם או המוטבע של השותפות, מחייבת את השותפות בכל דבר ועניין.

בכבוד רב,
 רונן אשר, עו"ד

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

שטר מס':

/

בקשה לביטול הערת אזהרה

לפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אנו הח"מ:

1.	ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת	מס' שות'	540307386
	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
2.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
3.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי

מבקשים בזה לבטל את הערת האזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין

לפי שטר מס' _____ מתאריך _____ בגוש/ספר 30407
חלקה/דף 8 _____ תת חלקה _____ על הזכויות של:

1.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
2.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
3.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי

חתימה	חתימה	חתימה
* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'		

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו/ לפניי המבקשים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

נספח 4 - פרוטוקול השותפות למחיקת הערת האזהרה ולהמצאת ייפוי כוח נוטריוני

למחיקת הערות אזהרה לעוה"ד של הדיירים

ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת

שםספרה: 540307386

פרוטוקול

מישיבת דירקטוריון השותפות שנועדה ונתקיימה בתל אביב ביום _____.

נוכחים: כל מנהלי השותפות.

על סדר היום:

1. לאשר לבטל/למחוק הערות האזהרה ו/או שעבודים ו/או מעין הערות הרשומות ו/או שיירשמו לטובת השותפות ו/או מי מטעמה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות על המקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 30407 ברח' ברזיל 14 בירושלים (להלן: "המקרקעין").

2. לחתום על ייפוי נוטריוני למחיקת ו/או ביטול הערות אזהרה ו/או משכון ו/או כל הערה שיירשמו לטובת השותפות על המקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 30407 ברח' ברזיל 14 בירושלים (להלן: "המקרקעין") הממנה את עוה"ד של בעלי הזכויות במקרקעין עו"ד מנחם מושקוביץ ו/או רחל גולדשמיד ו/או כל עו"ד ממושרד מושקוביץ ושות' לחתום בשם השותפות על כל מסמך שיידרש לשם מחיקת הערות האזהרה הנ"ל.

3. לחתום על בקשות למחיקת הערות אזהרה ו/או משכון ו/או כל הערה שיירשמו לטובת השותפות על המקרקעין.

4. הסמכת מנהלי השותפות: חתימתם של מר _____, בצרף שמה המודפס או המוחתם או המוטבע של השותפות, לעשות את כל הדרוש ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע הפעולות בסעיפים 1, 2 ו- 3 לסדר היום.

ליו"ר נבחר: _____ – יו"ר דירקטוריון השותפות.

לאחר שהנוכחים ויתרו על כל דרישה פורמלית לרבות הודעה ביחס למועד כינוס הישיבה, מקומה וסדר יומה.

הוחלט פה אחד כדלקמן:

1. לאשר לבטל/למחוק הערות האזהרה ו/או שעבודים ו/או מעין הערות הרשומות ו/או שיירשמו לטובת השותפות ו/או מי מטעמה בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות על המקרקעין כהגדרתם לעיל.
2. לאשר חתימה על כל המסמכים, כאמור בסעיפים 2 ו-3 לסדר היום.
3. הסמכת מנהלי השותפות: חתימתם של מר _____, בצרוף שמה המודפס או המוחתם או המוטבע של השותפות, לעשות כל הדרוש ולחתום על כל מסמך שיידרש לשם ביצוע הפעולות האמורות בסעיפים 1,2 ו-3 לסדר היום.

היו"ר נועל את הישיבה.

יו"ר הישיבה

אישור

כעורך הדין של ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386 הריני מאשר כי מר _____ יו"ר ישיבת הדירקטוריון חתם בפני על קטע פרוטוקול זה, כי השותפות פעילה וקיימת ורשאית לקבל את ההחלטה דלעיל, כי ההחלטה דלעיל נתקבלה ע"י השותפות בהתאם למסמכי ההתאגדות של השותפות כפי שהם כיום ולאחר שהובהרה לשותפות משמעות ההחלטה ונפקויותיה המשפטיות. כמו כן הנני מאשר את חתימת יו"ר הישיבה על הפרוטוקול, וכי ה"ה _____ הינם מנהלי השותפות ומוסמכים לפעול ולחתום בשמה.

**רונן אשר עורך –
הדין**



מדינת ישראל
משרד המשפטים - רשות התאגידים
רשם החברות והשותפויות



תעודת רישום שותפות מוגבלת

וזאת לתעודה כי השותפות:

ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת

שםספרה: 540307386

נתאגדה ונרשמה בישראל,

ביום 26/05/2021, ט"ו סיון תשפ"א,

שותפות מוגבלת לפי פקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975.

תקופת קיומה של השותפות מיום 26/05/2021.

ניתנה בירושלים ביום:

26/05/2021

ט"ו סיון תשפ"א



סיגל גולן עתיר, עו"ד
רשמת השותפויות



בוצע על ידי: עו"ד, תום אריסון

אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

לכבוד:

השותפות ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת

שםספרה: 540307386 (להלן: השותפות המוגבלת)

הנדון: כתב התחייבות

מוסכם, כי בהתאם להוראות הסכם פינוי ובינוי שנחתם בינינו ביום _____ (להלן: "ההסכם"), בקשר להתחייבותנו להשלים את רישום זכויות הבעלות בדירה ברחוב ברזיל, מספר _____ הידועה חלקה 8 תת חלקה _____ בגוש 30407 בירושלים על שמנו כשהיא נקיה מכל חוב, זכות צד ג' למעט משכנתא לבנק למשכנתאות (להלן: "הדירה הנוכחית" ו"נקיות ממגבלות" בהתאמה), ואשר כתב התחייבות זה הינו נספח לו, תחולנה הוראות כתב התחייבות זה כדלהלן:

1. כל הוראה ו/או הגדרה ו/או מונח ו/או ביטוי המופיע בנספח זה, מוקנית לו המשמעות ו/או ההוראה כמפורט בהסכם כהגדרתו לעיל, אשר כתב התחייבות זה הינו נספח מנספחיו.
2. הוראות כתב התחייבות זה גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם ובנספחיו.
3. מוסכם כי ככל ונפנה אליכם בבקשה לקבלת הלוואה למימון ההוצאות הנדרשות זכויות הבעלות בדירה כשהן נקיות ממגבלות, יחולו הוראות נספח זה.
4. פנינו אליכם תהיה בצירוף בקשה בכתב אליה יצורף אסמכתאות על התשלומים הנדרשים לשם בצוע רישום הבעלות בדירה הנוכחית כשהיא נקיה ממגבלות ובקשה לקבלת הלוואה בגובה הסכום הנדרש לשם כך (להלן: "ההלוואה"). השותפות תאשר ותבצע את ההלוואה בהתאם להוראות סעיף 15.9 להסכם.
5. תנאי ההלוואה יהיו צמוד פריים + 3% לשנה (להלן: "הריבית"). הננו מתחייבים לשאת בכל תשלומי ההלוואה, לרבות תשלומי קרן ההלוואה, הריבית, והפרשי ההצמדה (ההלוואה, הריבית, הפרשי ההצמדה ייקראו להלן במאוחד וכמקשה אחת להלן: "יתרת החוב") והכל עד לפירעון בפועל של יתרת החוב במלואה, אלא אם יוסכם אחרת בינינו לבניכם.
6. מוסכם כי ההלוואה תפרע ב-24 תשלומים חודשיים שווים ורצופים שהראשון בהם הוא בחלוף 3 (שלושה) חודשים מפינוי בפועל של הדירה הנוכחית. בתשלום האחרון יערך חישוב סופי של יתרת החוב לסילוק שנותרה.
7. חרף כל הוראה אחרת בהסכם, מוסכם כי כל עוד לא נפרעה יתרת החוב במלואה בפועל, או ניתנה בטוחה שתהיה מקובלת עליכם לפירעונה, לא תימסרו לנו את החזקה בדירה החדשה, ותהיה לכם זכות עיכובן על הדירה החדשה, והדירה החדשה לא תוחרג מהמשכנתא לטובת הבנק המלווה שתרכוץ על המקרקעין במלואם בהתאם להוראות ההסכם.
8. הדירה החדשה תימסר לנו בהתאם להוראות ההסכם, אך ורק כנגד ובד בבד עם פירעון וסילוק יתרת החוב במלואה כאמור. מוסכם כי לא תהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעות כלשהן כלפיכם ו/או הבנק המלווה בגין דחיית המסירה בהתאם להוראות נספח זה.
9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הננו מתחייבים לשאת ולשלם את כל התשלומים החלים עלינו בהתאם להוראות ההסכם בגין הדירה החדשה, זאת החל מהמועד בו הייתה נמסרת לנו החזקה בדירה החדשה בהתאם להוראות ההסכם, אף אם תידחה מסירת החזקה כאמור בהתאם להוראות נספח זה, וסכומים אלו ככל ולא ישולמו על ידנו ושולמו על ידכם יצטרפו ליתרת החוב ויהיו חלק בלתי נפרד הימנה.
10. לחילופין, בהסכמתנו, תירשם לטובתכם הערת אזהרה על הדירה החדשה, בגין ההלוואה, ובמקרה זה, לא תידחה מסירת הדירה על ידכם ויינתן בגינה מכתב החרגה מהמשכנתא מאת הבנק המלווה, והכל בכפוף לקבלת הסכמתכם ועל פי שיקול דעתכם.

חתימה:

תאריך:

פרויקט פיננוי בינוי

דירה מס' _____ בבניין ברח' ברזיל 14, ירושלים

"פרוטוקול מסירת החזקה בדירת הדיירים"

בין:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

להלן: **"הדיירים"**

לבין:

ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת

שםספרה: 540307386 להלן: "השותפות המוגבלת"

א. פרטי הנכס:

דירה מס' _____ בקומה _____ (תת חלקה _____ חלקה 8 בגוש 30407).

חניה מס' _____ יש / אין.

מחסן פרטי מס' _____ יש / אין.

ב. מועד עריכת הפרוטוקול

יום: _____ שעה: _____

ג. נוכחים:

מטעם השותפות: _____

הבעלים: _____

נוספים: _____

ד. אישור הצדדים:

1. בהתאם להוראות הסכם הפיננוי בינוי שבין הצדדים (להלן: **"הסכם הפיננוי בינוי"**) מוסר בזה הבעלים לידי חזקתה הבלעדית של השותפות את דירת הדיירים והשותפות מקבלת את החזקה בדירת הדיירים והצמוד לה. הצדדים מאשרים כי ממועד חתימת

פרוטוקול זה חברה הינה אחראית לדירה לכל דבר ועניין.

2. בחתימתו על פרוטוקול זה מאשרים הדיירים כי פינה את הדירה מכל חפץ ו/או ציוד וכי ככל ונותרו חפצים ו/או מיטלטלין ו/או ציוד כלשהו הרי ממועד חתימת פרוטוקול זה הם נמסרים לחזקתה ובעלותה הבלעדית של השותפות אשר רשאית לנהוג בהם לפי שקול דעתה הבלעדי לרבות בהריסתם והשמדתם ו/או מכירתם ואו מסירתם לצד ג ללא תמורה ו/או כל דבר אחר לפי שקול דעתה וזאת בכפוף ובהתאם להתחייבויות השותפות בהסכם הפינוי בינוי, לרבות בסעיף 6.8 להסכם פינוי הבינוי.

3. הדיירים מצהירים ומאשרים כי שילמו את כל התשלומים עד למועד חתימת פרוטוקול זה כדלקמן:

3.1 תשלום ארנונה – רצ"ב אישור עירייה לטאבו לפי סעיף 324 לפקודת העריות – נספח א' להסכם זה.

3.2 תשלום מים – הצדדים מצהירים כי קריאת המונה בעת חתימת פרוטוקול זה הינה _____.

3.3 תשלום חשמל – הצדדים מצהירים כי קריאת המונה בעת חתימת פרוטוקול זה הינה _____.

3.4 גז – הבעלים מצהיר כי הודיע לחברת הגז על ניתוק הדירה מתשתית הגז בהתאם להודעה לחברת הגז המצורפת כנספח ב'.

3.5 לוח חשמל תקין- כן / לא.

4. במעמד חתימת פרוטוקול זה חותמים הצדדים על מסמכים ואישורים כדלקמן:

- בקשה לתאגיד המים לניתוק הדירה מהמים – נספח ג'.
- בקשה לחברת החשמל לניתוק הדירה מחשמל – נספח ד'.
- בקשה לעירייה לקבלת פטור מארנונה בגין "נכס ריק" – נספח ה'.

5. הדיירים מצהירים ומאשרים כי מרגע חתימתו על פרוטוקול זה החזקה הבלעדית בדירה נמסרה לידי השותפות והוא מנוע מלהיכנס לדירה ללא קבלת הסכמת השותפות ו/או בא כוח השותפות לכך מראש ובכתב.

6. ככל והדיירים זכאים להחזר פיקדון מחברת הגז ו/או החשמל ו/או המים – על הדיירים לטפל בכך ישירות מול גופים אלו.

7. במידה הדיירים הינם יחיד, במקום לשון רבים תבוא לשון יחיד.

ולראיה באנו על החתום היום: _____

_____	_____	_____
שם הבעלים	שם הבעלים	השותפות באמצעות נציגה

עד – ככל ופרוטוקול זה נערך בנוכחות אדם נוסף
(מובהר כי אין חובה לנוכחות אדם נוסף וכי העדר אדם נוסף אינו פוגם בתוקפו של פרוטוקול זה)

ו ו ב ו (ו)

אנו הח"מ, ה"ה _____ ת.ז. _____ ו – ה"ה _____ ת.ז. _____
 _____ (להלן: "הב") ממנים בזה את עו"ד: מנחם מושקוביץ ו/או יואל אייזנברג ו/או
 רחלי יהודה-אלון ו/או כרמית טובול ו/או רחל גולדשמיד ו/או כל עו"ד ממושרד עו"ד מושקוביץ ושות' ו/או
 עו"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או לוי חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או עמוס סאסי ו/או
 אושרי כהן נחום ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד רונן אשר ו/או עו"ד אסף אילון ו/או דוד אקריש ו/או גיא
 פטאל ו/או יהונתן כהן ו/או דן ויסברג ו/או מיטל ספיבק ו/או איתן כהן ו/או דניאל סיסו ו/או רותם כהן
 ו/או כל עו"ד אחר ממושרד יגאל ארנון ושות'.

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן ביחד וכל אחד לחוד: "ו ה ו"), להיות באי כוחנו ולעשות
 בשמנו, במקומנו ועבורנו את הדברים הבאים וכל אחד מהם:

1. לפעול בשמנו ובמקומנו לצורך ביצוע כל פעולות התכנון לגבי המקרקעין הידועה כחלקה 8 בגוש
 30407 בעיר ירושלים (להלן: "ה") ובכל חלקה ו/או חלקי חלקה שיווצרו כתוצאה מאיחוד
 ו/או חלוקה של המקרקעין ו/או מכל תכנית שתעדכן ו/או תשנה ו/או תחליף את התב"עות התקפות
 במועד חתימת ייפוי כוח זה.
2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, לחתום בשמנו ובמקומנו וכמיפוי כוחנו על כל המסמכים
 הקשורים ו/או הדרושים לתכנון, להגשה לאישור רשויות התכנון המוסמכות, לטיפול באישורן
 ולבנייה במקרקעין, לרבות תכניות לאיחוד וחלוקה, בין אם בהסכמת בעלים ובין אם שלא בהסכמת
 בעלים, כל מסמך ו/או תשריט ו/או תכנית לביצוע הליכי פרצלציה ו/או רה-פרצלציה במקרקעין וכן
 על הסכמה למתן ולרישום זיקות הנאה, בקשות לועדות בניין ערים מקומיות ו/או מחוזיות ו/או
 ארציות ו/או לכל רשות תכנון ו/או לכל רשות ממשלתית ו/או מקומית וכן בקשות להיתר בנייה
 במקרקעין, בקשות להקלות, התחייבויות לרשות המקומית ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, הגשת
 תכניות בניין עיר ו/או תכניות מתאר מקומיות ו/או אחרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית
 באמצעות פינוי ובינוי, תכניות המצורפות לבקשה להיתר בנייה, לרבות תכניות הנדסה, תכניות בינוי,
 תכניות אדריכלות, מדידות, חשמל, פיתוח, ביוב, תיעול, ניקוז, מים, כבישים, תנועה, חנייה ו/או כל
 תכנית נוספת ו/או אחרת בקשר עם המקרקעין וכן לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות ו/או לעדכן כל תכנית
 ו/או מסמך כאמור לעיל ובאופן כללי להגיש ולחתום על כל תכנית ו/או תשריט ו/או מסמך ככל
 שיידרש לצורך תכנון ו/או בנייה בקשר עם המקרקעין.
3. לחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להגדלת זכויות הבנייה המוקנות
 למקרקעין ו/או שינוי בצפיפות המותרת במקרקעין על פי כל תכנית בנין עיר המאושרת ו/או שתאושר
 לגביהם וכל הקשור והנובע מכך.
4. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור, הנובע והנדרש לשם פיתוח המקרקעין ולשם הבניה
 עליהם ולבצע ו/או לגרום לבצוע עבודות פיתוח ובניה על המקרקעין, ולהתקשר עם כל גוף או רשות
 בקשר לכך.
5. לקבל היתרים, רישיונות, תעודות ו/או אישורים בכל הקשור לבניה על המקרקעין ולהתקשר לשם כך
 בהסכמים עם כל רשות ו/או גוף מוסמכים בקשר לכך.
6. להגיש ולטפל בשמנו ובמקומנו בהתנגדויות, השגות, עררים, ערעורים והליכים אחרים בכל הנוגע
 והקשור במקרקעין.
7. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ו/או בקשה שענייננו הכרה בפרויקט שיבצע בתחום המקרקעין
 כפרויקט "פינוי – בינוי" בהתאם לפרק חמישי 4 לחוק מסוי מקרקעין (להלן: "ו ו") ו/או
 הכרזת הפרויקט כ"פינוי – בינוי" במסלול רשות מקומית לפי סעיף 33א' לחוק התכנון והבניה ו/או

כל מסלול אחר בהתאם להוראות הרלוונטיות באותה עת ועל פי שקול דעת מיופה כוחנו. לרבות הופעה וטיפול בהצהרות בפני מנהל מיסוי מקרקעין.

8. לפנות, לפעול ולהופיע בשמנו, ליו"ר הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי שמונתה על פי סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה בבקשה למנות שמאי פינוי בינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינוי בינוי במקרקעין הינה כדאית כלכלית ולשם כך לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הודעה בקשר לכך
9. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד ממשלתי ו/או עירוני, לרבות ועדות בנין ערים (מקומית ו/או מחוזית ו/או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "ה ו ה"), להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, תשריט, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין שינוי תב"ע, תכנון ואישור תב"ע חדשה, קבלת הקלות והיתרי בניה), הסכמים, התקשרויות ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.
10. אנו נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת למיפוי הכוח הנ"ל, לפעול על פי ייפוי כוח זה, לפי שקול דעתם, בלא צורך בכל הוראה נוספת מצדנו.
11. ייפוי כוח זה ניתן להעברה בשלמות ו/או בחלקים על פי החלטת באי כוחנו.
12. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו או מי שיבוא במקומנו זכאי לבטלם או לשנותם, מאחר שזכויות צדדים שלישיים תלויות בייפוי הכוח.
13. למען הסר ספק, יפוי כח זה אינו מאפשר ביצוע פעולות מכר ו/או שעבוד בקשר עם המקרקעין, או כל חלק מהם

ו א ה ב א ו ה ו ה ו ב ו ד : _____

חתימה

חתימה

א ו

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-ה"ה _____ ת.ז. _____ וחותם/מו _____ מרצונם החופשי על ייפוי כח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת את חתימתו/ם בחתימת ידי וחותמי.

חתימת עורך הדין

_____ היום:

יפוי כח (מיסוי)

נוטריוני/ לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א- 1961

אנו הח"מ, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ממנים בזה את עוה"ד מנחם מושקוביץ ו/או יואל אייזנברג ו/או רחלי יהודה-אלון ו/או כרמית טובול ו/או רחל גולדשמיד ו/או כל עו"ד ממושרד עו"ד מושקוביץ ושות' ו/או את עו"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או לוי חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או עמוס סאסי ו/או אושרי כהן נחום ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד רונן אשר ו/או עו"ד אסף אילון ו/או דוד אקריש ו/או גיא פטאל ו/או יהונתן כהן ו/או דן ויסברג ו/או מיטל ספיבק ו/או איתן כהן ו/או דניאל סיסו ו/או רותם כהן ו/או כל עו"ד אחר ממושרד יגאל ארנון ושות' ו/או עו"ד (רו"ח) ורד אולפין-סקל ו/או רו"ח אלי פרגיון ו/או רו"ח רותם בן-יהודה ו/או רו"ח נדב מופקדי ו/או עו"ד גל פכטר ו/או עו"ד דן טולדנו ו/או עו"ד דובי ברגזון ו/או עו"ד ליאל בנשימון ו/או עו"ד רועי הוכמן ו/או עו"ד רוני אזולאי ו/או כל עו"ד / רו"ח אחר ממושרד E. Y.

כולם ביחד וכל אחד מהם (לחוד) להיות באי כוחנו מול רשויות המס בכל הנוגע למס החל עלינו בגין מכירת חלק מהמקרקעין ו/או זכויות בניה בנכס המצוי במקרקעין הידועים כחלקה - 8 בגוש 30407 ברחוב ברזיל 14 ירושלים.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1) לקבל מרשויות המס נתונים לגבי עסקאות מקרקעין שביצענו בעבר לרבות פלטי מחשב והעתק חוזים, הסכמים ושומות שנערכו לנו.

2) להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני רשויות המס.

3) לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ו/או בקשה שענייננו הכרה בפרויקט שיבוצע בתחום המקרקעין כפרויקט "פינוי – בינוי" בהתאם לפרק חמישי 4 לחוק מסוי מקרקעין (להלן: "מסלול מיסוי") ו/או הכרזת הפרויקט כ"פינוי – בינוי" במסלול רשות מקומית לפי סעיף 33א' לחוק התכנון והבניה ו/או כל מסלול אחר בהתאם להוראות הרלוונטיות באותה עת ועל פי שקול דעת מיופה כוחנו. לרבות הופעה וטיפול בהצהרות בפני מנהל מיסוי מקרקעין.

4) להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו, ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף ייפוי כח זה מראש.

המלים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____ :

חתימה

חתימה

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיעו/ בפני הי"ה _____ ת.ז. _____ ו- הי"ה _____ ת.ז. _____ וחתימתו/ם _____ ו/או _____ מרצונו/ם החופשי על ייפוי כח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת את חתימתו/ם בחתימת ידי וחותמי.

חתימת עורך הדין

_____ היום:

ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר**עפ"י סעיף 91 לחוק לשכת עו"ד**

אנו הח"מ, ביחד וכל אחד מאתנו לחוד :

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

ממנים בזה את עו"ד מנחם מושקוביץ ו/או יואל אייזנברג ו/או רחלי יהודה-אלון ו/או כרמית טובול ו/או רחל גולדשמיד ו/או כל עו"ד ממשד עו"ד מושקוביץ ושות' ו/או את עו"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או ליז חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או עמוס סאסי ו/או אושרי כהן נחום ו/או כל עו"ד אחר ממשד עו"ד רונן אשר ו/או עו"ד אסף אילון ו/או דוד אקריש ו/או גיא פטאל ו/או יהונתן כהן ו/או דן ויסברג ו/או מיטל ספיבק ו/או איתן כהן ו/או דניאל סיסו ו/או רותם כהן ו/או כל עו"ד אחר ממשד יגאל ארנון ושות'.

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחנו לעשות בשמנו, עבורנו, ובמקומנו בקשר עם **ההסכם פינוי - בינוי, שנחתם ו/או שיחתם בינינו לבין ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386 (להלן - "החברה")** בעניין הדירה הנוכחית, כהגדרתה בסעיף 1 להלן, ובעניין היחידה, כהגדרתה בסעיף 2 להלן (ההסכם פינוי- בינוי הנ"ל ייקרא להלן - **"ההסכם"**), ובכלל זה את הדברים הבאים וכל אחד מהם :

1. לרכוש ולקבל בשמנו ובמקומנו וכן להעביר על שמנו את זכויות הבעלות בדירה והמצויה ברחוב ברזיל 14, בירושלים, הידועה כחלק מחלקה 8 תת חלקה _____ בגוש 30407 (להלן ובהתאמה - **"המקרקעין"** ו- **"הדירה הנוכחית"**).

2. לקבל ולהעביר על שמנו את זכויות הבעלות בדירה אשר תיבנה ע"י החברה או מי מטעמה במסגרת תכנית פינוי-בינוי, ואשר אותה נקבל חלף הדירה הנוכחית בהתאם להסכם (להלן - **"היחידה"**) ולעשות כל פעולה אחרת בקשר אליה ובכפוף להוראות ההסכם.

3. למכור, להעביר ולרשום ע"ש החברה ו/או לפי הוראותיה את המקרקעין ו/או זכויות בניה במקרקעין ו/או זכויות בעלות בשטחים בנויים במקרקעין ו/או כל זכות אחרת במקרקעין, ולחתום על כל מסמך, בקשה או שטר שיידרשו לצורך כך, כולל בקשות והסכמות כלפי לשכת רישום המקרקעין וכיו"ב.

4. להסכים או לגרום לפיצול המקרקעין, איחודם, פיצולם מחדש וכן להמשך הבניה עליהם ולביצוע כל פעולה אחרת בהם או בחלק מהם לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 (להלן - **"חוק התכנון והבניה"**), וכן לבצע כל עסקה ו/או להקנות כל זכות במקרקעין, ליזום להגיש, לחתום ולטפל בשינוי תוכניות מתאר ו/או תוכניות מפורטות ו/או תוכניות מיוחדות ו/או תוכנית בינוי ו/או כל תוכנית אחרת החלה ו/או שתחול על המקרקעין ו/או על הדירה הנוכחית ו/או על היחידה.

5. לבקש ו/או להסכים לרשום את היחידה, לבדה או יחד עם יחידה/יחידות נוספות שייבנו במקרקעין כבית משותף, וכן לרשום תקנון לבית המשותף וכן לבקש ו/או להסכים מדי פעם לתקן ו/או לבטל ו/או לשנות את צו רישום הבית המשותף וכן לעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 (להלן - **"חוק המקרקעין"**), לרבות הוצאת חלקים ממסגרת הרכוש המשותף של הבית המשותף, הצמדתם ליחידה או ליחידות שבבית המשותף, העברתם מיחידה אחת לאחרת, רישום הערות אזהרה, שעבוד, זיקת הנאה, ליזום היחידה ו/או לחובתם, ובין אלה, זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב אל וממקומות החניה או לגישות לבתים, לרחובות ולמתקנים וזכויות שימוש בשטחים ובמתקנים, לרבות ליזום צדדים שלשיים.

6. לרשום בלשכת רישום המקרקעין כל עסקת מקרקעין ו/או כל פעולה אחרת כלשהי לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי כל דין אחר, בכפוף להערות האזהרה הרשומות ו/או שיהיו רשומות.

7. לחתום בשמנו ובמקומנו, להגיש, לבקש ולקבל בקשות למידע תכנוני וכן בקשות להיתרי בניה על המקרקעין מהועדות לתכנון ובניה מקומית ו/או מחוזית ו/או כל ועדה אחרת על פי חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו (להלן - "ועדות התכנון"), לפנות לוועדות התכנון, ללא צורך בהסכמתנו, בכל בקשות לתיקון ו/או שינוי בהיתרי הבניה המתייחסים ליחידה, ו/או לדירה הנוכחית ו/או למקרקעין, התנגדויות, תשובה להתנגדויות או הליך כלשהו הנוגע לתוכניות בנין ערים ו/או כל הליך תכנוני אחר המתייחס למקרקעין ו/או ליחידה ו/או לדירה הנוכחית ו/או למקרקעין.
8. להסכים או לגרום לפעולות הסדר ורישום, לאיחוד ו/או לחלוקת המקרקעין ולהעברת חלקים מהמקרקעין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרשות המקומית או לכל רשות מוסמכת אחרת, ולביצוע כל פעולה אחרת במקרקעין לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי כל חוק אחר ובהתאם להוראות ההסכם.
9. לבקש ו/או להסכים לרשום זיקות הנאה וזכויות מעבר על המקרקעין, ככל שתידרשנה, בין היתר, להבטחת זכויות דרך, מעבר ושימוש במתקנים ובמערכות שנועדו לשימושם של בעלי היחידות האחרות במקרקעין ו/או של החברה ו/או של צדדים שלישיים.
10. למשכן ו/או לשעבד את זכויותינו בדירה הנוכחית ו/או במקרקעין בשעבוד ו/או במשכנתא בכל דרגה שהיא בסכום ובתנאים שייקבעו ע"י מי שילווה לחברה כספים ו/או שיעמיד לרשותה אשראי בקשר עם היחידה, לרבות ויתור על כל הגנה לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או לפי סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז - 1967, כפי שיתוקנו מפעם לפעם ו/או לפי כל דין הקיים היום ו/או שיהיה בעתיד, בנוסף לחוקים הנ"ל ו/או במקומם, והכל בהתאם להוראות ההסכם.
11. לבקש או להסכים לרישום הערת אזהרה (להלן - "הערת האזהרה") בפנקסי המקרקעין, לפי חוק המקרקעין, בגין הימנעות מעשיית עסקה שלא כאמור בהסכם וכן לבקש ו/או להסכים ליחד ו/או לבטל ו/או לשנות את הערת האזהרה שנרשמה ו/או שתירשם בפנקסי המקרקעין, ולרבות לבקש ו/או להסכים לרישום בפנקסי המקרקעין של עסקה במקרקעין ו/או של פעולה אחרת כל שהיא אשר תתבצע לפי חוק התכנון והבניה ו/או לפי חוק המקרקעין ו/או לפי דין אחר כל שהוא - בכפוף להערת האזהרה הרשומה או למרות הערת האזהרה הרשומה - וכל זה כפי שכל אחד מבאי כחנו ימצא לנכון.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יהיו רשאים באי כוחנו לחתום בשמנו על כתב/י הסכמה, מופנה/ים לרשם המקרקעין, לפיו הננו נותנים הסכמתנו לביצוע עסקאות ו/או דיספוזיציות מכל מין וסוג שהוא ביחס למקרקעין, לרבות מכירת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום הערות אזהרה לזכות צדדים שלישיים/בנקים שיעמידו משכנתאות לרכישת חלקים מהמקרקעין ו/או רישום חכירות ו/או חכירות משנה ו/או זכויות בעלות לזכות צדדים שלישיים.
12. לפעול בשמנו ובמקומנו, ככל שיידרש, ביחס לבעלי זכויות אחרים בסביבה ו/או בירושלים בו מצויה הדירה הנוכחית, ככל שהללו יעכבו ו/או ימנעו את המשך ביצוע הפרויקט, לרבות הגשת תביעה בבית המשפט המוסמך לדון בעניין ע"פ הוראת חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו - 2006, ו/או מכח כל חוק ו/או דין אחר.
13. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הרשויות הרלוונטיות ולחתום לשם כך על כל מסמך שיידרש, לצורך הכרזה על המתחם כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין או כל חוק אחר שיהיה בתוקף לצורך מתן פטור ממסים, ובאם לא יחול פטור מלא ממסים - לנהל משא ומתן עם כל גורם שהוא, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור החלקי או ההקלה ולשלם תשלומים במקומנו עבור רשויות המס, ככל שהללו יידרשו.

14. לשם ביצוע סמכויותיהם לפי יפויי כח זה לעיל ולפי ההסכם, יהיה כל אחד מבאי כוחנו זכאי להופיע ולהצהיר בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם, המנהל הכללי (הכלל כמובנם בחוק המקרקעין), ובפני כל מוסד או גוף או פקיד ממשלתי או עירוני לרבות ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה, ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותוכניות לעניין קבלת היתרי בניה להקמת מבנים נוספים על המקרקעין, אם יידרש ע"י עיריית ירושלים ו/או ועדת התכנון ו/או כל גוף ציבורי אחר) שטרי ויתור, שטרי חכירה, שטרי ביטול חכירה, בקשות לביטול צו בית משותף, רישום צו בית משותף, שטרי משכנתא, טופסי מס שבח מקרקעין, הסכם, תקנון ועל כל מסמך אחר שיהיה צורך בו או אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות ביפויי כח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק השליחות, תשכ"ה - 1965 והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

15. כל אחד מבאי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות ביפויי הכך הזה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה על ידו כלעיל ולמנות אחר תחתיו.

16. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו ו/או כל מי שיבוא במקומנו או תחתנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו או תחתנו, הואיל וזכויות קיימות ו/או עתידיות של צדדים שלישיים תלויות בו, בין היתר, של בנק או מוסד כספי שהסכימו ו/או יסכימו להלוות כספים ו/או להעמיד לזכותנו אשראי בקשר עם היחידה.

17. אין במתן יפויי כח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות, או איזה מהן הנזכרות ביפויי כח זה.

18. במקרה שיפויי כח זה נחתם ע"י יחיד, הוא ייקרא בלשון יחיד ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה.

ולראיה באנו על החתום היום _____ בחודש _____ שנת _____ :

חתימה

חתימה

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר כי ביום _____ הופיעו/ו בפניי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- ה"ה _____ ת.ז. _____ וחתם/מו מרצונו/ם החופשי על יפויי כח בלתי חוזר זה. ולראיה אני מאמת את חתימתו/ם בחתימת ידי וחותמי.

היום : _____

חתימת עורך הדין

ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה

אנו הח"מ,

ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386 (להלן: "החברה")

ממנים בזה את עוה"ד מנחם מושקוביץ ו/או יואל אייזנברג ו/או רחלי יהודה-אלון ו/או כרמית טובול ו/או רחל גולדשמיד ו/או כל עו"ד ממושרד עו"ד מושקוביץ ושות' או כל עו"ד ממושרד עו"ד מנחם מושקוביץ ו/או עו"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או לוי חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או עמוס סאסי ו/או אושרי כהן נחום ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד רונן אשר ו/או עו"ד אסף אילון ו/או דוד אקריש ו/או גיא פטאל ו/או יהונתן כהן ו/או דן ויסברג ו/או מיטל ספיבק ו/או איתן כהן ו/או דניאל סיסו ו/או רותם כהן ו/או כל עו"ד אחר ממושרד יגאל ארנון ושות' כולם ביחד ו/או כל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופה הכוח"), להיות בא-כוחנו הנכון והחוקי ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי של כל אחד ממיופי הכוח הנ"ל את כל או חלק מהפעולות, המעשים או הדברים שלהלן:

1. למחוק ו/או לבטל כל הערה בדבר ביצוע עסקה ו/או כל הערת אזהרה ו/או משכון שיירשמו על שמנו ו/או לטובתנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברשם המשכונות ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, ביחס לזכויותינו במקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 30407 בעיר ירושלים (להלן: "הנכס").
2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחו של מיופה הכוח לחתום על כל בקשה ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומנו ו/או בשמנו.
3. מיופה הכוח יהיה רשאי להעביר ייפוי כוח זה לאחרים ו/או למנות מפעם לפעם מיופי כוח אחרים ו/או לפטרם.
4. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר, כדי שמיופה הכוח הנ"ל יוכל לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם מחיקת הערת אזהרה שנרשמה על שמנו בקשר עם הנכס.
5. הננו מתחייבים להכיר ולהודות בכל פעולה, מעשה או דבר אשר ייעשה על ידי מיופה הכוח על סמך ייפוי כוח זה.
6. מטרת ייפוי-כוח זה הוא להבטיח זכויות צד שלישי, דהיינו- הדייר. לפיכך ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, לא יהא ניתן לשינוי ו/או לביטול על ידי והוא יחייב את יורשינו, את מנהלי עזבוני ואת כל מי שיבוא בשמי ו/או במקומי.
7. להודיע למנהל מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או למשרדי מס שבח ו/או לרשם החברות ו/או לחברה ו/או לכל גורם אחר, על ביטול העסקה נשוא החוזה, ולפעול למחיקת הערת האזהרה ו/או המשכון ו/או שעבוד מכל סוג שהוא אשר רשום לטובתנו על הנכס.
8. לחתום בשמנו ובמקומנו על כל טופס ו/או מסמך ו/או בקשה לשם ביצוע האמור ביפוי-כוח זה, וכן להופיע בשמנו ובמקומנו בלשכת מנהל מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או משרדי מס שבח ו/או ברשם החברות ו/או בפני כל רשות ו/או מוסד או גוף אחר, לשם ביצוע האמור ביפוי-כוח זה.
9. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים וההיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה וההיפך, הכל לפי ההקשר.

ולראיה באנו על החתום:

היום _____ לחודש _____ שנת _____

באמצעות מנהליה ומורשי החתימה ה"ה _____ ת.ז. _____

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מס' רישיון _____, מאשר את חתימת ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386 באמצעות מנהליה ומורשי החתימה מטעמה ה"ה _____ ת.ז. _____ על ייפוי כוח זה.

עו"ד, _____

ייפוי כח בלתי חוזר

אני/ו החתומים מטה, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של הדירה הידועה כתת חלקה _____ בחלקה 8 בגוש 30407 ברח' ברזיל 14 בירושלים (תקרא להלן: "**המקרקעין**") ממנה בזה את כוחו/ם של: עו"ד מנחם מושקוביץ ו/או יואל אייזנברג ו/או רחלי יהודה-אלון ו/או כרמית טובול ו/או רחל גולדשמיד ו/או כל עו"ד ממשרד עו"ד מושקוביץ ושות' ועו"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או ליז חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או עמוס סאסי ו/או אושרי כהן נחום ו/או כל עו"ד אחר ממשרד עו"ד רונן אשר ו/או עו"ד אסף אילון ו/או דוד אקריש ו/או גיא פטאל ו/או יהונתן כהן ו/או דן ויסברג ו/או מיטל ספיבק ו/או איתן כהן ו/או דניאל סיסו ו/או רותם כהן ו/או כל עו"ד אחר ממשרד יגאל ארנון ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות מורשי/נו ולפעול ולעשות בשמי/נו את כל המעשים והפעולות המפורטים להלן או כל חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה לטובת **ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386** (להלן: "**הצד השלישי**").
2. לרשום הערות אזהרה ו/או לייחד הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה לטובת הצד שלישי.
3. להופיע ולפעול בשמי/נו ובמקומי/נו בפני ממונה על רישום מקרקעין ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או רשם מקרקעין ו/או כל פקיד ו/או נושא תפקיד אחר בלשכת רישום מקרקעין כלשהי, פקיד הסדר קרקעות, לבצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כח זה ו/או דרושים לשם בצוע הפעולות הנקובות בייפוי כח זה.
4. מדי פעם בפעם להעביר ייפוי כח זה, כולו או מקצתו, לאחר או לאחרים, לבטל כל העברה שנעשתה כנ"ל ולהעבירו מחדש, למנות עורכי דין או מורשים אחרים, לפטרם בכל עת ולמנות אחר או אחרים במקומם לפי ראות עיניו/הם של מורשי הנ"ל.
5. כל מה שיעשה/ו מורשי/נו הנ"ל או כל מה שיגרום/מו בכל הנוגע לייפוי כח זה יחייב אותי/נו ואת יורשי/נו ואת כל הבאים מכוחי/נו והיריני/נו מסכים/ים מראש לכל מעשיו/הם של מורשי/נו שיעשו בתוקף ייפוי כח זה ומשחררי/ים אותו/ם מכל אחריות כלפי/נו בקשר למעשיו/הם הנ"ל.
6. ייפוי כח זה הינו החלטי ובלתי חוזר ואין אני/נו רשאים לבטלו ו/או לשנותו, באיזה אופן שהוא, הואיל ובייפוי כח זה קשורות זכויותיה של שותפות **ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386** כל אחד ממורשי/נו יהיו רשאים לעשות על פעולה ו/או כל דבר אחר על פי ייפוי כח זה עם מורשי/נו האחרים. על פי ייפוי כח זה או כל ייפוי כח אחר שניתן ו/או יינתן על ידי/נו בקשר לנכסים וזאת מבלי לגרוע מסמכותם לעשיית כל הפעולות הנ"ל גם עם אחרים.
7. ייפוי כח זה מתייחס אך ורק למקרקעין הנמצאים או שימצאו בתת חלקה _____ חלקה 8 בגוש 30407 ברח' ברזיל 14 בירושלים או כל חלקה / חלקת משנה אחרת שתיווצר בגין הריסת הבניין הקיים על המקרקעין ו/או רישום הבניין החדש שיבנה בתחום המקרקעין, כבית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, בין שהמקרקעין ו/או זכויותינו במקרקעין רשומים כבר בלשכת רישום המקרקעין ובין שהם ייווצרו יירשמו בעתיד בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) של המקרקעין עם חלקה צמודות או כתוצאה מכל פעולת אחרת.
8. הכלול דלעיל ברבים יכלול את היחיד ולהיפך.

ולראיה באתי/נו על החתום

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

חתימה

חתימה

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזה את חתימת מרשי הנ"ל.

חתימת עו"ד

תאריך: _____

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- ירושלים

לשימוש משרדי

תאריך

מס' השטר

בקשה לרישום הערת אזהרה

☒ לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

☐ לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	נת חלקה	כתובת
ירושלים	30407	8		ברזיל 14, ירושלים

1. תיאור המקרקעין

אני(אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה במקרקעין הנ"ל, עפ"י המסמכים המצורפים בזה.

2. הפעולה המבוקשת

☒ לפי סעיף 126 - על התחייבות לעשות עסקה

☐ לפי סעיף 126 - על הימנעות מעשיית עסקה

☐ לפי סעיף 128 - על הצורך בהסכמה

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות

3. פרטי מי שהתחייב ופירוט זכותו במקרקעין

שם משפחה/שם תאגיד	שם פרטי	סוג זיהוי**	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה

4. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות

5. המסמכים המצורפים

☐ הסכם ☒ ייפוי כוח בלתי חוזר ☐ מסמך אחר _____

6. פרטי המטפל ברישום הפעולה

עורך הדין _____ (שם) _____ כתובת _____ טלפון _____
הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

*יש לסמן את המבוקש
** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'
*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר ע"י עו"ד את בדיקת מסמכי התאגיד

חתימת המבקש

חתימה	* שם המבקש / מיופה הכוח

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצב(ו) לפניי המבקש(ים) הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותו(ם) והסברתי לו(להם) את מהות בקשתו(ם) ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו(להם) כראוי, חתם(מו) לפניי מרצונו(ם) על בקשה זו.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

*** במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד : _____
מס' תאגיד : _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

ייפוי כח (דייר סרבן)

אנו החתומים מטה, _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ ממנים
 בזה את עורכי הדין מנחם מושקוביץ ו/או יואל אייזנברג ו/או רחלי יהודה-אלון ו/או כרמית טובול ו/או
 רחל גולדשמיד ו/או כל עו"ד ממושרד עו"ד מושקוביץ ושות' או כל עו"ד ממושרד עו"ד מנחם מושקוביץ
 עו"ד רונן אשר ו/או אלי אשר ו/או נופר קורן אלוש ו/או ליז חליוה ו/או נטלי פדיה ו/או עמוס
 סאסי ו/או אושרי כהן נחום ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד רונן אשר ו/או עו"ד אסף אילון ו/או
 דוד אקריש ו/או גיא פטאל ו/או יהונתן כהן ו/או דן ויסברג ו/או מיטל ספיבק ו/או איתן כהן ו/או
 דניאל סיסו ו/או רותם כהן ו/או כל עו"ד אחר ממושרד יגאל ארנון ושות' כולם ביחד וכל אחד מהם
 לחוד, להיות באי כחי, בעניין הגשת תביעה כנגד "דיירים סרבנים" כמשמעות מונח זה על פי חוק פינוי
 ובינוי (פיצויים), תשס"ו – 2006 במתחם המקרקעין הידוע כבניין ברחוב ברזיל 14 ירושלים הבנויים על
 המקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 30407.

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות,
 כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן
 רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע
 מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
2. לפנות ליו"ר הוועדה לעניין מתחמי פינוי בינוי שמונתה על פי סעיף 33א(ג) לחוק התכנון והבניה
 בבקשה למנות שמאי פינוי בינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינוי בינוי במקרקעין הינה כדאית לכלכלית
 ולשם כך לחתום על כל מסמך ו/או בקשה ו/או הודעה ולהופיע ולהגיד כל מסמך הנוגע או הנובע
 מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל.
3. לייצג וללהפיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין
 למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאותם
 העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים
 בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא
 לנכון.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על
 פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות
 המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
8. לחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בנוגע לעניין הנ"ל.
9. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט
 ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון
 ולמתאים.
10. להעביר ייפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם
 ולמנות אחרים במקומם ולנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא
 לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עניני הנ"ל והריני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום
 בתוקף ייפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכול את הרבים ולהיפך

ולראיה באתי על החתום, היום _____, לחודש _____, שנת _____

חתימה

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.

נספח יח' – נוסח ערבות חוק מכר

נוסח ערבות בנקאית לבעל קרקע

תאריך: _____

לכבוד _____

א.ג.נ., _____

הנדון : ערבות בנקאית מס' _____

בערבות זו יהיו למונחים הבאים המשמעות המפורטת להלן :

"**הדירה הישנה**" : הדירה הידועה כתת חלקה _____ בקרקע.

"**הקרקע**" : גוש _____ חלקה __ ב- רח' ברזיל 14 ירושלים.

"**הדירה החדשה**" : דירה מס' _____ בקומה _____ שכיווניה _____ וכל הצמוד אליה, שתיבנה בקרקע.

"**החוזה**" – _____.

"**השותפות**" – **ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386**

1. הננו ערבים בזה כלפיכם בסכום של _____ ₪ (_____ ₪) (להלן : "**סכום הערבות**") וזאת במקרים הבאים (להלן : "**העילות למימוש הערבות**") :

אם השותפות לא תוכל להעביר לכם בעלות או זכות אחרת בדירה החדשה כמוסכם בחוזה או למסור לכם את החזקה בדירה החדשה כשהיא משוחררת מתחולת השעבוד שנוצר לטובתנו, וזאת מחמת מכירת הקרקע (לרבות הדירה החדשה) במסגרת מימוש השעבוד ו/או מחמת עיקול שהוטל על הדירה החדשה או על הקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשתכם או כנגדכם) או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד השותפות, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה החדשה, ואולם ביטול החוזה כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.

2. סכום הערבות יישא הפרשי הצמדה למדד _____¹ (להלן : "**המדד**").

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן : אם המדד ביום התשלום יעלה על מדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות, כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד. אם המדד ביום התשלום ירד ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הערבות כפי שהוא.

"**מדד הבסיס**" – המדד שפורסם בגין חודש _____ (חודש מדד), דהיינו _____ נקודות².

¹ יש למלא – מדד התשומות בבניה למגורים או מדד המחירים לצרכן.

² יש למלא את המדד הידוע ביום הנפקת הערבות.

"מדד התשומות בבניה למגורים" - כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

"מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים, כולל פירות וירקות, כפי שהוא מתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מוסד רשמי אחר שיבוא במקומה, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

3.

אנו נשלם לכם כל סכום עד לסכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי סעיף 2 של ערבותנו, וכל עוד לא אירע אירוע המפקיע את תוקף הערבות או המבטל את העילה למימוש הערבות כאמור בסעיף 4 להלן, תוך 60 יום מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב על ידינו לפי כתובתנו המפורטת לעיל, בתנאי שהדירה החדשה ריקה מכל אדם וחפץ שלכם או מי מטעמכם ובתנאי שיצורפו לדרישתכם כל המסמכים הבאים:

(א) כתב ערבות זה (מקור). אם כתב הערבות אבד או הושמד, יצורף במקומו תצהיר חתום על ידכם ומאומת בפני עורך דין, המפרט את נסיבות האובדן או ההשמדה כאמור.

(ב) עותק מאושר של פסק דין או החלטה אחרת של רשות שיפוטית מוסמכת בישראל, לפיו התקיימה אחת העילות לתשלום על פי הערבות, המפורטות בסעיף 1 לעיל. הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, כל עוד פסק הדין או ההחלטה כבר מצויים בידי הבנק או בידי בא כוחו, אשר ייצגו בהליכים הנוגעים לפסק הדין או ההחלטה כאמור. בעילה של מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה החדשה, הנכם פטורים מצירוף עותק של פסק דין או החלטה כאמור, אם הבנק הודיע לכם בכתב כי התקיימה להנחת דעתו מניעה מוחלטת למסירת החזקה בדירה החדשה.

(ג) התחייבותכם, לפיה עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו הנכם מוותרים על כל זכות בדירה הישנה ובדירה החדשה ובקרקע עליהן נבנתה הדירה הישנה. הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם, כתנאי לתשלום על פי ערבות זו, להמחות לו את כל זכויותיכם בדירה הישנה ו/או בדירה החדשה ו/או בקרקע עליהן נבנתה הדירה הישנה. הבנק יהיה רשאי לדרוש מכם לחתום על כל מסמך הנדרש לשם ויתור או המחאה כאמור.

4.

ערבות זאת תפקע, בין אם כבר התקבלה אצלנו דרישתכם לתשלום וטרם נענתה, ובין אם טרם התקבלה, וזאת עם התקיימות כל התנאים המפורטים להלן:

(א) בנייתה של הדירה החדשה הסתיימה ונמסר לנו מסמך חתום על ידכם המעיד כי הדירה נמסרה לכם, או לחילופין נמסר לנו אישור על השלמת הבנייה על פי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של הדירה), התשל"ז – 1976, בצירוף מכתב של השותפות המופנה אליכם והמודיע על כך שהדירה החדשה נמסרה לכם.

(ב) נשלח אליכם מכתב בחתימתנו, לפיו ביחסים שבינינו לבניכם יראו את הדירה החדשה כאילו הוצאה מתחולת השעבוד הרשום לטובתנו.

(ג) בנוסף, אם במועד פקיעת הערבות, לא רשומה על שמכם בעלות או זכות אחרת בקרקע מסיבה כלשהי, אזי יתקיים גם אחד התנאים המפורטים להלן, לפי העניין:

(1) יומצא לנו נסח רישום לפיו נרשמה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הבעלות או החכירה, לפי העניין, בדירה החדשה על שמכם, כשהיא נקיה מכל שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם

נספח יח

השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם מכתב כאמור בס"ק (ב) לעיל.

(2) יומצא לנו נסח רישום ולפיו נרשמה לטובתכם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לגבי רכישת הזכות בדירה החדשה, או בחלק יחסי של הקרקע שעליה הדירה החדשה נבנית, הקודמת לכל שעבוד, עיקול או זכות אחרת, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי, לבקשתכם או לחובתכם, ולמעט אם השעבוד רשום על שמנו, ואנו מסרנו לכם מכתב כאמור בס"ק (ב) לעיל.

(3) אם הקרקע שעליה נבנית הדירה היא ממקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק ייסוד מקרקעי ישראל: הומצא לנו עותק חתום של חוזה חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבניכם, או אישור מרשות מקרקעי ישראל באשר לחתימת חוזה כאמור, שבו מתחייבת רשות מקרקעי ישראל להביא לרישום על שמכם של זכות חכירה בדירה החדשה לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים, כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, עיקול וכל זכות אחרת לטובת צד שלישי, למעט אם זכויות אלה נרשמו לטובת צד שלישי לבקשתכם או לחובתכם.

5. מודגש בזה כי "דרישה בכתב" כאמור לעיל, אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות הפקסימיליה, טלקס, מברק או דואר אלקטרוני וזו לא תחשב כ"דרישה" כדין בהתאם לערבות זו.

6. הזכויות על פי ערבות זו אינן ניתנות להמחאה אלא בהסכמתנו מראש ובכתב.

***הנוסח הנ"ל כפוף לשינויים מטעם הבנק המלווה.**

נוסח ערבות שכירות

לכבוד :

עו"ד מנחם מושקוביץ בנאמנות עבור בעלי הדירות בבניין ברח' ברזיל 14 ירושלים הבנוי על
המקרקעין הידועים כגוש 30407 חלקה 8

הנדון: נוסח ערבות בנקאית לתשלום דמי שכירות

א.ג.נ.,

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ שקלים חדשים
(שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת
ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386 (להלן: "**החייבים**") בקשר עם התחייבותם של החייבים
כלפיכם לשלם לכם דמי שכירות בהתאם לאמור **בהסכם פינוי בינוי** שנחתם ביום _____ בין החייבים
לבינכם בכפוף לתנאים שלהלן.

סכום הערבות יהיה צמוד החל ממועד הנפקתה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה
המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל
מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהא בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים
ובין אם לאו, הכל מפורט להלן.

סכום הערבות יפחת מאליו עם אישורו בכתב של "המפקח" כל שלושה חודשים בדבר עמידת החייבים בקצב
העבודות לאותו רבעון (להלן: "**סכום הערבות המעודכן**"). בסעיף זה, "**המפקח**" משמעו:
_____, שהנו המפקח מטעם בעלי הזכויות

אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "**המדד החדש**"),
כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ שפורסם ביום _____, היינו
_____, נקודות (להלן: "**המדד היסודי**"), אזי יחושב סכום הערבות או סכום הערבות המעודכן לפי
העניין כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן:
"**סכום הערבות המוגדל**").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי
בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, בכל מקרה תוך 14 ימים לאחר יום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום
אשר לא יעלה על סכום הערבות המעודכן, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את
סילוק התשלום האמור מאת החייבים.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב למשרדי
הסניף החתום מטה שמענו הוא: _____ לא יאוחר מאשר בתאריך
הנ"ל, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל.

דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה.

מודגש בזה כי "דרישה בכתב" כאמור לעיל, אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות הפקסימיליה וזו לא
תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או הסבה.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה תעשה אך ורק על ידי בעל הזכויות (באמצעות הנאמן) וכל תשלום על פיה
יעשה על ידינו לנאמן.

בכבוד רב,

בנק _____ בע"מ סניף _____

נוסח ערבות המסים

לכבוד :

עו"ד מנחם מושקוביץ בנאמנות עבור בעלי הדירות בבניין ברח' ברזיל 14 ירושלים הבנוי על
המקרקעין הידועים כגוש 30407 חלקה 8

א.ג.נ.,

הנדון: נוסח ערבות בנקאית אוטונומית למסים

אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת וללא תנאי לתשלום כל סכום בין בבת אחת ובין לשיעורין, עד לסכום כולל של ש"ח (במילים:
ש"ח) (להלן: "**סכום הערבות**"), שיגיע לכם מאת **ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386** (להלן: "**היזם**") בקשר עם הבטחת תשלומי מס השבח עד לקבלת אישורי מס השבח הנובעים מפרויקט ברחוב **ברזיל 14 ירושלים הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 30407 חלקה 8** עפ"י הסכם פינוי בינוי מיום (להלן - "**ההסכם**").

סכום הערבות יהיה צמוד ממועד הנפקתה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה וכולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין אם יהא בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו, הכל מפורט להלן.

סכום הערבות יופחת בניכוי תשלומים ששולמו על ידי היזם בגין מס שבח בפועל בהתאם לקבלות המעידות על בצוע תשלומים אלו (להלן: "**סכום הערבות המעודכן**").

אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שנה _____ שפורסם ביום _____, היינו _____ נקודות (להלן: "**המדד היסודי**"), אזי יחושב סכום הערבות או סכום הערבות המעודכן לפי העניין כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "**סכום הערבות המוגדל**").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך הימנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

על סכום הערבות המוגדל תחול ריבית שנתית בשיעור 4% (להלן: "**סכום הערבות המוגדל עם ריבית**").

הננו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם (עד לגובה סכום הערבות המוגדל עם ריבית) תוך 14 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהא עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת היזם.

אתם תהיו זכאים לדרוש מאתנו תשלום סכום הערבות המוגדל עם ריבית בשלמות או לדרוש מאתנו מפעם לפעם סכומים על חשבון הערבות ובמקרה זה לאחר כל תשלום תישאר הערבות בתוקפה לגבי יתרת סכומי הערבות, ובלבד שסך כל דרישותיכם לא יעלה על סכום הערבות המוגדל עם ריבית.

הערבות תהא תקפה ל- 24 חודשים ותוארך ל- 12 חודשים נוספים על פי הצורך כל פעם מחדש, כ- 60 יום טרם פקיעתה (להלן: "**הערבות האוטונומית המוארכת**"). ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו, וכן היא אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

_____ בנק

נספח כ'2 - אישור עריכת ביטוחי היזם

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור :	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שם : בעלי הזכויות ו/או נציגות הבית המשותף בבניין ברח' ברזיל 14, בירושלים	שם :	☐ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים	☐ משכיר ☐ שוכר ☐ זכיון ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☒ אחר : בעלים
ת.ז.ח.פ.	ח.פ.:	X אחר : עבודות קבלניות, פרויקט פינוי בינוי	
מען : שכתובתם לצורך אישור זה אצל עוה"ד _____	מען :		
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	גבול האחריות/ סכום ביטוח מטבע סכום	תאריך סיום	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
חבות המוצר	4,000,000 ₪		309, 304, 302, 332, 328, 321 (12 חודשים)
אחריות מקצועית	4,000,000 ₪		304, 302, 301, 325, 321, 309, 332, 328, 327 (6 חודשים)
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות המתאים כפי המצוין בנספח ג'):			
בניה - עבודות קבלניות גדולות (009)			
ביטול/שינוי הפוליסה			
שינוי או ביטול של פוליסת ביטוח, למעט שינוי לטובת מבקש האישור, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

נספח כ'1 – אישור עריכת ביטוח עבודות קבלניות

תאריך הנפקת האישור	אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה במסגרת פרויקט פיננו/בינוי ברח' ברזיל 14, בשכונת קריית יובל בירושלים, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 30407		
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מעמד מבקש האישור	מען הנכס / המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	המבוטח	מבקש האישור
☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר : בעלים	ברח' ברזיל 14, קריית יובל, ירושלים, הידוע כגוש 30407 חלקה 8	שם: בעלי הזכויות ו/או נציגות הבית המשותף בבניין ברח' ברזיל 14, בירושלים	שם: ת.ז.ח.פ.
		ח.פ.:	
		מען:	מען: שכתובתם לצורך אישור זה אצל עוה"ד _____

כיסויים						
פרקי הפוליסה	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	
					מטבע	סכום
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה): גניבה ופריצה רכוש עליו עובדים ורכוש סמוך רכוש בהעברה שכ"ט אדריכלים ומומחים						הסכומים יתוקנו בכפוף להסכמות בסעיפי הביטוח לעיל כלול ₪ 2,500,000 5% מסכום הביטוח 10% מהנזק

כיסויים							
		10% מהנזק מקסי' 1,000,000					הוצאות נוספות הכרחיות
	₪	10% מסכום הביטוח מקסי' 6,000,000					פינוי הריסות
309 , 307 , 304 , 302 , 321 , 318 , 315 , 312 329 , 328 , 322	₪	20,000,000					צד ג'
328 , 319 , 318 , 309	₪	20,000,000					אחריות מעבידים

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג') :
בניה - עבודות קבלניות גדולות (009)

ביטול/שינוי הפוליסה
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח :

הנדון: פרויקט פינני בינוי- ייצוג משפטי

אנו הח"מ, בעלי זכויות בדירות המצויות ברחוב **ברזיל 14 ירושלים גוש 30407 חלקה 8 (להלן: "הפרויקט" "הבעלים" "המתחם" ו"הדירה" בהתאמה)**, מאשרים ומתחייבים בזה כלהלן:

1. אנו מאשרים כי משרד עורכי הדין "מושקוביץ ושות'" יישמש, כב"כ הבעלים בפרויקט פינני- בינוי במתחם אשר במסגרתו נמכור את הזכויות שלנו בדירה, יחד עם בעלי זכויות האחרים במתחם ליזם, חברת התחדשות ירושלים בע"מ (להלן- "היזם"), אשר יבנה עבורנו דירה חדשה (לעיל ולהלן- "הפרויקט", "בעלי הזכויות"- בהתאמה).

2. מסגרת הטיפול המשפטי תכלול את כל אלה:

- 2.1. הצגה ראשונית של הפרויקט, מתן הסברים על ייפוי הכח התכנוני וחתימה עליו.
- 2.2. ייצוגנו מול היזם במו"מ על הסכם פינני- בינוי (כולל נספחים) במתחם (להלן- "ההסכם").
- 2.3. סיוע וייעוץ לעבודת הנציגות, השתתפות בשיחות הנציגות הקשורות לפרויקט.
- 2.4. ייעוץ בקשר לרישום הזכויות הנוכחי והדרכה כיצד להסדיר את הזכויות והרישום.
- 2.5. עריכת ההסכם לרבות נספחיו, כולל הסכם עם מפקח הבניה, ושמאי.
- 2.6. החתמת בעלי הזכויות על ההסכם, על הנספחים תוך מתן מענה לשאלות הבעלים בנוגע לחוזה.
- 2.7. בעת החתמה על החוזה, העברת שאלוני המיסים לדיירים, איסוף השאלונים החתומים והעברתם ליזם, החתמת הדיירים על הודעות ו/או הצהרות לרשויות המס בהנחיית ובסיוע יועצי המס.
- 2.8. נחתים במשרדנו את הדיירים על מסמכי השעבוד ותיקונים להסכם וכן על כל מסמך שידרוש הבנק המלווה את חתימת בעלי הדירות לרבות תצהירי העדר בת זוג ו/או החתמת בן זוג שאינו רשום על הסכמתו לפרויקט ולשעבוד לטובת הבנק המלווה.
- 2.9. החזקה בנאמנות של ערבויות ושל ייפוי כח בלתי חוזרים ומסמכים אחרים כפי שייקבע בהסכם, וכפי שייקבע בהסכם הנאמנות הנספח להסכם.
- 2.10. הבטחת מנגנון השקיפות בין בעלי הזכויות במתחם.
- 2.11. ליווי תהליך הבחירה של דירות התמורה בשיתוף הנציגות.
- 2.12. טיפול משפטי בנושא הבטחות לדיירים.
- 2.13. מקום בו יחיד בעלים יבקש, נספק ייעוץ משפטי בנושא טיפול בגרירה ו/או סילוק המשכנתא הקיימת.
- 2.14. מקום בו יחיד בעלים יבקש, נחתים את הדיירים על מסמכים הנדרשים להסדרת הזכויות, ככל ויידרש, לרבות תצהירי זיהוי.
- 2.15. נסייע ונשתף פעולה בכל הנוגע להתמודדות עם דייר סרבן (ללא הליך משפטי – אשר יטופל על ידי ב"כ היזם) ונסכים להתמנות כמורשה חתימה במקום אותם דיירים סרבנים.
- 2.16. מקום בו יחיד בעלים יבקש, ליווי דיירים שיהיו מעוניינים בשינוי / שדרוג דירת התמורה וייצוגם מול היזם בחתימה על ההסכם שישדיר זאת בהסכם שכ"ט נקודתי שיחתם בינו ובין עו"ד. מוסכם על הדייר כי שכ"ט בגין השנוי/שדרוג לא

יחול ולא ישולם ע"י החברה והדייר ישא בו בעצמו. פיקוח על הדיווח לרשויות המס (מובהר כי הדיווח והטיפול בנושא המס יעשה על ידי היזם לרבות יועץ מס).
2.17 בחינה משפטית של המסמכים לרישום בית משותף כפי שיוכנו על ידי היזם וב"כ היזם.

2.18 החזקת הערבויות ובטוחות שיינתנו לדיירים בנאמנות, בהתאם להוראות ההסכם שייחתם עם היזם

3. למען הסר ספק, מוסכם כי הטיפול המשפטי על פי הסכם זה יוגבל לטיפול המפורט דלעיל בלבד, ולמען הסר ספק הוא אינו כולל את אלה: 1. הליכים משפטיים ו/או מעין משפטיים מכל סוג שהוא בפני כל ערכאה לרבות בורות, השגות או עררים כולל בפני רשויות המס או הרשות המקומית, או כנגד היזם ו/או מי מטעמו ו/או צדדים שלישיים. (2) הסדרת נושאים שונים הקשורים לדירה מעבר למפורט לעיל, כמו הוצאות צווי ירושה, טיפול בעיקולים או צווים כנגד הדיירים, וזאת אלא אם יוסכם על כך בינינו במפורש ובתמורה נפרדת. (3) נושאי המיסוי- לרבות הגשת ההצהרות וטיפול במיסוי היזם ו/או הפרויקט (שיטופל בידי יועץ המס של הפרויקט). (4) בכל נושא או טיפול אחר שלא הוסכם לגביו המפורש.

4. שכ"ט עורכי דין הדיירים בגין הייצוג המפורט לעיל, יעמוד על סך השווה ל-0.8% בתוספת מע"מ, משווי מכירת כל אחת יחידות היזם (כולל מע"מ), יחולק באופן שווה בין המייצגים וישולם בשיעורים ובמועדים כמפורט להלן:

4.1. בתוך 14 ימי עסקים מיום חתימת הדייר הראשון על נוסח הסכם סופי שאושר על ידי החברה ונציגות הדיירים, תשולם לעורכי דין הדיירים מקדמה בגובה 2% מסך שכר הטרחה הנקוב בסעיף 5 לעיל, אך לא פחות מ- 30,000 ₪ בתוספת מע"מ.

4.2. בתוך 14 ימי עסקים מיום שיחתם ההסכם על ידי בעלים של 80% מהדירות [אשר אינם דיור ציבורי], ואישור וועדה מקומית במצטבר, תשולם לעורכי דין הדיירים, מקדמה נוספת בגובה 5% מסך שכר הטרחה הנקוב בסעיף 5 לעיל, אך לא פחות מסך של 77,000 ₪ בתוספת מע"מ.

4.3. בתוך 14 ימי עסקים מיום אישור התב"ע החדשה למתן תוקף (החלטת ועדה) לאחר הליך התנגדויות, תשולם לעורכי דין הדיירים, מקדמה נוספת בגובה 5% מסך שכר הטרחה הנקוב בסעיף 5 לעיל, אך לא פחות מסך של 77,000 ₪ בתוספת מע"מ.

4.4. בתוך 14 ימי עסקים מיום מתן החלטת ועדה על מתן היתר בניה ראשון ובתנאי שלא הוגש ערר על ההחלטה, ובכפוף לכך שישנה חתימת הבעלים של 100% מהדירות אשר אינם דיור ציבורי תשולם לעורכי דין הדיירים, מקדמה נוספת בגובה 35% מסך שכר הטרחה הנקוב בסעיף 5 לעיל, אך לא פחות מסך של 541,000 ₪ בתוספת מע"מ. במקרה שהוגש ערר ו/או לא חתמו 100% מהדיירים אשר אינם דיור ציבורי יידחה המועד לתשלום מקדמה זו עד לקיום התנאים.

4.5. בתוך 14 ימי עסקים מיום פינוי 100% מהדיירים תשולם לעורכי דין הדיירים, מקדמה נוספת בגובה 49% מסך שכר הטרחה הנקוב בסעיף 5 לעיל, אך לא פחות מסך של 758,000 ₪ בתוספת מע"מ.

4.6. יתרת שכ"ט עורכי דין דיירים, בניכוי 30,000 ₪ בתוספת מע"מ, שישולמו בתוך 7 ימים מיום רישום הבית המשותף, ישולמו בתוך 7 ימי עסקים מיום קבלת טופס 4 (אישור אכלוס).

4.7. יובהר, כי בנוסף לשכר טרחת לעורכי דין הדיירים, ישולם לעורך דין הדיירים, מעת לעת סך המהווה החזר בגין ההוצאות והאגרות שיוצאו על-ידינו במסגרת מתן השירותים, ובכלל זה: נסיעות ונסחים וכו' והכל בכפוף להוצאת חשבונית.

4.8. יובהר שכלל החברה תחוייב לשלם שיפוי לב"כ הדיירים הקודם עו"ד הולצר ועד לגובה ההתחייבות החברה אשר ניתנה לדיירים בגובה של 200 א"ש, ירד סך התמורה הנקוב בסעיף 5 לעיל ל- 0.7% ממכירות והתאמות לשכ"ט יעשו בהתאם ובלבד שההפרש בין 0.8-0.7 בגובה התשלום שהחברה שילמה, ככל שההפרש קטן, יקוזז אך ורק סך ההפרש.

6. לכל התשלומים לעיל יתווסף מע"מ כנגד חשבונות מס כחוק, כל התשלומים המפורטים לעיל ישולמו תוך חמישה ימים מהמועד שבו נוצרה העילה לתשלומם.

7. ידוע לנו כי אתם מייצגים בעלי זכויות נוספים בפרויקט ואנו מוותרים בזאת על סודיות עו"ד לקוח ועל הגנת הפרטיות בקשר עם פרטים הקשורים לפרויקט, בין היתר כלפי בעלי זכויות האחרים, היזם ורשויות שונות- וזאת על מנת לקדם את הפרויקט ולהבטיח את מגוון השקיפות.

8. לצורך ביצוע כל הפעולות המוטלות עליכם, בשמנו ובמקומנו, אנו מתחייבים לחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובתכם והמסמך אתכם לעשות שימוש בייפוי הכח לפי שיקול דעתכם, לצורך ביצוע כל פעולה ו/או התחייבות המוטלת עלינו על פי הוראות ההסכם ו/או כל הסכם אחר אשר יחתם ו/או אמור להיחתם על ידנו במסגרת הפרויקט, על תיקונייהם ו/או תוספותיהם, ככל שיידרש. ואולם ידוע לנו שאינכם מחויבים להפעיל את כל הסמכויות על פי ייפוי הכוח, וכן שאינכם מקבלים תמורה בגין פעולות אלו.

9. ידוע לנו כי שכרכם משולם כמקובל בפרויקטים מסוג זה ע"י היזם וזאת למרות שאתם מייצגים אותנו מולו, ואנו לא נדרש לשלם שכר טרחה כלשהו, ואין לו תהייה לנו כל טענה בשל כך כלפיכם.

10. אני ממנה ומייפה את כוחם של עוה"ד מנחם מושקוביץ לייצג אותי במשא ומתן בקשר להסכם פינוי בינוי בתנאים האמורים בהסכם הנ"ל.

11. למניעת כל ספק, לעורכי דין הדיירים לא ייצגו בפרויקט את היזם שנבחר על ידכם ובעלי הדירות לא יישאו בכל תשלום של שכ"ט עו"ד. יובהר כי הנ"ל יחול גם במקרה בו תבקשו לסיים את התקשרותכם עם לעורכי דין הדיירים בין שיצא הפרויקט לפועל ובין אם לאו ובכל מקרה דרישת שכר טרחתנו תהא מהיזם בלבד.

12. נבהיר כי עוה"ד של היזם שנבחר הם שיטפלו בכל הפעולות הדרושות לקידום הפרויקט ואשר לא יבוצעו על ידי לעורכי דין הדיירים (הפעולות המצוינות בסעיף 1 לעיל), בכלל זה יטפלו עוה"ד של היזם בהליכי התכנון, המיסוי, מכירת היחידות בפרויקט, רישום בספרי המקרקעין כולל פרצלציה ובתים משותפים, תביעות נגד דיירים סרבנים וכיוצ"ב.

13. מוסכם, כי אם הליך החתמת החוזה לפינוי-בינוי עם בעלי הדירות במתחם לא יחל בתוך שלוש (3 שנים) ממועד חתימתכם על מכתבנו זה, אתם תהיו רשאים ועורכי דין הדיירים יהיה רשאי להודיע על הפסקת ההתקשרות, בכפוף להפעלת זכות זו בתום לב ובאמצעות הודעה בכתב חתומה על ידי 50% לפחות מחברי הנציגות או ע"י בעלי הזכויות בלפחות 50% מהדירות במתחם.

ולראייה באנו על החתום בתאריך: _____

שם	שם משפחה	ת.ז.	דירה מספר	חתימה

אני הח"מ _____ (היזם) מתחייב לשאת בשכרו של עוה"ד כאמור בהסכם לעיל, במועדים ובתנאים המפורטים בו.

הסכם למתן שירותי פיקוח עבור בעלי דירות

בפרויקט פינני בינוי

שנערך ונחתם ביום 20/09/20

אליהו לאב – האחים לאב בע"מ
ח.פ. 516207040

בין

(להלן: "המפקח" ו/או "מי מטעמו")
מצד אחד;

לבין:

בעלי הדירות מרחוב ברזיל 14, ירושלים
באמצעות נציגות בעלי הדירות:

כהן אליהו ו/או ברגר שמואל
(כולם ביחד וכל אחד יקראו להלן: "הבעלים" ו/או "המזמין")

מצד שני;

הואיל: וברצון בעלי הדירות בבניין שברחוב ברזיל 14 ירושלים והידוע גם בגוש: 30407 חלקה 8 (להלן: "הבניין") (להלן: "הבעלים"), להתקשר עם החברה להתחדשות עירונית ירושלים ש.ע.ט בע"מ (להלן: "היזם") לצורך ביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א - "פינני בינוי" בבניין, וזאת בכפוף להוראות הסכם ביצוע הפרויקט אשר כלל תנאיו יסוכמו על ידי הצדדים, ואשר יחתם ככל ויחתם בין היזם לבין הבעלים (להלן: "הסכם ביצוע הפרויקט");

והואיל: ולצורך חתימת הסכם ביצוע הפרויקט, הבעלים הודיעו הבעלים ליזם כי הינם מעוניינים להתקשר בין היתר עם מפקח מטעם הבעלים לביצוע "פיקוח על" כנציג בלתי תלוי של בעלי הדירות, לצורך קבלת שירותי פיקוח, הכול כמפורט בהסכם זה להלן ובהתאם להסכם ביצוע הפרויקט (להלן: "שירותי הפיקוח");

הואיל: וברצון בעלי הדירות לשכור את שירותי המפקח, על מנת שיבצע מטעם בעלי הדירות פיקוח וליווי מקצועי (אדריכלי והנדסי) לפרויקט. מוסכם כי היזם יישא בשכ"ט מפקח הדיירים כמפורט להלן;

והואיל: והמפקח מטעם הבעלים מצהיר, כי הינו בעל הכישורים, האמצעים, היכולת והזמן הנדרשים לשם מתן מכלול שירותי הפיקוח המפורטים בהסכם זה להלן;

והואיל: והצדדים להסכם זה מעוניינים לעגן את מערכת היחסים ביניהם בהסכם, הכול כמפורט להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ופרשנות:

0.1. כותרות הסעיפים בהסכם נועדו לנוחות המעיין בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.

0.2. לכל המונחים המוגדרים בהסכם תהיה משמעות זהה גם בכל אחד מנספחי ההסכם אלא אם הוגדרו אחרת

במסגרת אחד הנספחים שאז יפורשו באותו נספח על פי הגדרתם בו

0.3. בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם לבין האמור באחד מנספחיו של ההסכם יגברו הוראות הסכם זה, למעט בכל הקשור והמוסדר בתכניות ובמפרטים (הסופיים) אשר בעניינים המוסדרים בהם יגברו על האמור בחוזה, אלא אם נקבע בהסכם זה או בנספח האמור במפורש אחרת.

הצהרות והתחייבויות המפקח:

1. המפקח מצהיר כי הוסבר לו כהלכה הפעילות הנדרשת לשם מתן שירותי הפיקוח על ידו למזמין וכי הוא הבין ומכיר היטב את כל הקשור בביצוע השירותים.
2. המפקח מצהיר ומאשר כי הוא בעל תעודת מפקח בנייה והינו בעל ניסיון בתחום ההתחדשות העירונית וכישורים מקצועיים וכי אלו מאפשרים לו לפקח מטעם המזמין על עבודות הקמת הפרויקט, מעקב ופיקוח עליהם, הכל ברמה הגבוהה ביותר, להנחת דעת המזמין.
3. המפקח מצהיר כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם ו/או אחרת להתקשרותו בהסכם זה.
4. השירותים שיינתנו ע"י המפקח למזמין יהיו כל השירותים המנויים בהסכם זה, ללא יוצא מן הכלל, הדרושים להשלמתם המלאה והסופית של הבנייה. למען הסר ספק, הפיקוח מתייחס לכל התחומים הטכניים וההנדסיים הנדרשים בכל שלבי ותחומי הפרויקט, לרבות אך לא רק לגבי הנדסה, אדריכלות, מיזוג אוויר, אינסטלציה סניטרית, חשמל ופיתוח, בהתאם לתקנים וסטנדרטים המקובלים בענף ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.
5. מובהר בזה, כי המפקח מתחייב לתת למזמין את כל השירותים באורח סדיר ושוטף.
6. ובכל מהלך תקופת ביצוע הפרויקט ועד גמר התחייבות היזם כלפי הדיירים, הן באמצעות עדכונים שוטפים, ביקורים באתר ופגישות יזומות, ברצף ובאופן שבו לא יעוכב ביצועו של הפרויקט על שלביו השונים, והכל כמפורט בהסכם זה.
7. המפקח מסכים ומתחייב בזה למלא את אחר הוראות המזמין והנחיותיו בכל הקשור לביצוע שירותי הפיקוח כמפורט בהסכם זה.
8. המפקח מצהיר כי ידוע לו שהדיירים אינם אחראים, בשום שלב, לכל נזק, פגיעה, חבלה, תאונה או מוות שיגרמו, אם יגרמו, למפקח או מי מטעמו בקשר לביצוע התחייבויותיו על פי ובהתאם להסכם זה. למען הסר ספק מובהר, כי אי תשלום כאמור לא יגרע בשום אופן מאחריותו של המפקח על פי הסכם זה.
9. כי הוא אינו רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות לאחר או לאחרים את זכויותיו ו/או חובותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן, אלא אם יקבל מראש ובכתב את הסכמת נציגות הדיירים לכך.
2. המפקח מקבל בזה על עצמו לבצע השירות, לפי מיטב כללי המקצוע, לשביעות רצונם של בעלי הזכויות (להלן: "הדיירים") למשך תקופת ביצוע הפרויקט בהתאם להסכם הביצוע שנחתם/שיחתם בין היזם/קבלן לבין הדיירים ולהוראות הסכם זה;

המפקח מטעם הבעלים יעזור בקידום החתמת הבעלים על ההסכם ביצוע הפרוייקט תוך מתן הסברים ככל שידרשו ביחס לפרוייקט ועניין שירותי פיקוח מטעם הבעלים במסגרת קידום וביצוע עבודות, "פינוי בינוי" בבניין ברחוב ברזיל 14 באופן הבא:

1. ייצוג הבעלים עד לחתימת הסכם ביצוע הפרוייקט:

- 1.1 הפקת מסמך הערות/שינויים/תוספות למפרטים הטכניים, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם ביצוע הפרוייקט.
- 1.2 מתן ליווי והסבר מקיף לבעלים ו/או לנציגות הבעלים בנוגע למפרט הטכני ו/או לתוכניות הפרוייקט, ומתן מענה לשאלות ו/או הבהרות מצד הבעלים ו/או נציגות הבעלים.
- 1.3 קבלת הערות ו/או השגות מטעם הבעלים ו/או נציגות הבעלים בנוגע למפרט הטכני ו/או לתוכניות הפרוייקט ותיקונם בהתאם לצורך וככל שהערות אלו יתקבלו ויוסכמו על ידי היזם.
- 1.4 בניית עיקרי המפרט הטכני על פי דרישות ואופי הדיירים כאשר ידוע למפקח כי בפרוייקט ישנה אוכלוסיה דתית/חרדית אשר יש להתאים את פרטי המפרט לדרישות הדיירים, וההלכה, והכל ע"פ הנחיו ואישור ב"כ הדיירים והנציגות.

1.5 השתתפות בישיבות הרלוונטיות (על פי זימון הנציגות ו/או ב"כ הדיירים) בשלב המשא ומתן מול היזם.

2. ייצוג הבעלים עד קבלת היתר בנייה:

1.1.1 בניית מפרט טכני סופי לדיירים על פי עקרונות המפרט הטכני.

2.1 בדיקת התאמתן של תכניות ההגשה ושינוי התביעה לוועדות התכנון הרלוונטיות בטרם הגשת הבקשה למתן היתר בניה / שינוי תביעה, ובכלל זה התאמתן להסכם, לתכניות העקרוניות ולמפרט.

2.1.1 מעקב אחר התקדמות הליכי התכנון ובכלל זאת מעקב אחר ביצוע הערות והוראות הרשויות המוסמכות והתאמת השינויים שידרשו מהרשויות המוסמכות להסכם, לתכניות העקרוניות ולמפרט.

2.2 בדיקה מטעם המזמין של התוכניות המוגשות לשם בקשת היתר בניה לשם ביצוע הפרוייקט והתאמתן לתוכניות העקרוניות המצורפות להסכם ביצוע הפרוייקט ולמפרט הטכני וזאת בכל אחת מן ההגשות אל הגורמים הרגולטורים לקראת קבלת היתר בניה לביצוע הפרוייקט.

2.3 מתן השגות והערות לנוסח הבקשה להיתר הבנייה עבור הפרוייקט, אשר תוגש על ידי היזם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, תוך התאמתה להוראות הסכם הפרוייקט, ובפרט הגנה על התמורה הניתנת לבעלים כפי שסוכם בהסכם ביצוע הפרוייקט.

2.4 בקרה מטעם המזמין אחר שינויים שנעשו בתוכניות ובמפרטים לפי דרישת היועצים והרשויות והתאמתן לתוכניות ולמפרט המצורפים להסכם ההתקשרות.

2.4.1 בחינת היתר הבניה, תכניות עבודה (קונס' ואדריכלות) לפני תחילת ביצוע.

2.5 בדיקת התאמתו של הקבלן המבצע שיבחר לביצוע הפרוייקט מבחינת סיווג רישיון הקבלן.

2.6 דיווח שוטף לבעלי הדירות.

2.7 סיוע וליווי של הדיירים בבחירת דירות התמורה.

3. פיקוח על ביצוע העבודות הקבלניות עד למסירת דירות הבעלים וסיום העבודות בבניין:

- 3.1 פיקוח מטעם המזמין על ביצוע העבודות הקבלניות בפרויקט ביחס לדירות התמורה והרכוש המשותף. על ידי היזם ו/או מי מטעמו תוך שמירה ודאגה לאינטרס הבעלים, לרבות עמידת היזם ו/או מי מטעמו בלוחות זמני ביצוע והשלמת הפרויקט כפי שיוסכמו בהסכם ביצוע הפרויקט.
- 3.2 ביקורת מטעם המזמין על תכניות העבודה שהוכנו ע"י המתכננים השונים ביחס לדירות התמורה והרכוש המשותף.
- 3.3 בחינה האם הבניה תואמת במדויק את התוכניות שקיבלו היתר בניה מטעם השלטונות ואושרו ע"י הדיירים.
- 3.4 בחינת הבניה מטעם המזמין בשטח והחומרים בהם נעשה שימוש בהתאם למפרט הטכני.
- 3.5 המפקח יעביר דיווחים שוטפים ומלאים בכתב לנציגות הבעלים ולב"כ הבעלים בנוגע להתקדמות ביצוע הפרויקט בהתאם להסכם ביצוע הפרויקט על בסיס דו שבועי, ובכל מקרה יהיה זמין במידת הצורך אחת לשבועיים לפחות לפגישת עבודה עם הנציגות.
- 3.6
- 3.7 המפקח יבקר באופן שוטף בפרויקט – לפחות פעמיים בשבוע בכל בניין בו יאוכלסו בעלי הדירות, ואף יעביר לנציגות ולזים דיווח שוטף בכתב ותמונות המתעדות מצב הבניין אחת לשבועיים, אודות התקדמות הפרויקט, פעילות היזם או מי מטעמו בציון בכתב (להלן: "הדוח החודשי").
- 3.8 בדו"ח החודשי תהיה התייחסות לבטיחות, לקצב התקדמות העבודות בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בהסכם, לטיב החומרים והבניה, לליקויים לאי התאמות הקיימות והעלתן שוב במידה ולא טופלו ולדרישות חדשות במידה ויהיו.
- 3.9 המפקח יהיה זמין לקריאה, ביקור או התייעצות אף אם כבר היה באתר באותו יום. ובלבד שקיבל על כך התראה של 3 שעות מראש לכל הפחות.
- 3.10 המפקח מתחייב לוודא כי היזם ממנה מפקח בנייה מטעמו אשר חייב להיות נוכח באתר הבניה במועדים בהם תתבצענה בבנין עבודות בניה מיוחדות ו/או בדיקות מיוחדות שנעשות ע"י מכון התקנים, לרבות בדיקות זיון הברזל לפני כל יציקה בהתאם לתוכניות, בדיקות הצפה לגגות ובדיקות המטרה שישעשו למעטפת הבניין לבדיקת נזילות וחדירות מים, במועדים בהם קיימת חובת פיקוח צמוד ולפקח מטעם המזמין על ביצוען ואיכותן ותוצאתם. מובהר כי אין באמור כדי להוות התחייבות של היזם לבצוע העבודות הנ"ל רק בנוכחות מפקח הבעלים.
- 3.11 המפקח יודא כי מכון התקנים מגיע לאתר לבדיקת דגימות הבטונים בהתאם ליציקות באתר, וילמד כל דוח שיופק ע"י מכון התקנים. במידה ונדרש לדעתו לבצע שינוי או תיקון הוא יעדכן את היזם ונציגות בעלי הדירות בצירוף המלצתו לתיקון הליקוי. מובהר כי אין בהמלצת המפקח כדי להוות חיוב על היזם ו/או הקבלן מטעמו לקבל את המלצת המפקח.
- 3.12 מתן דיווחים שוטפים ומלאים לב"כ הבעלים ו/או לנציגות הבעלים בנוגע להפרת הסכם ביצוע הפרויקט, אם יהיו כאלו, על ידי היזם ו/או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי עם היוודע הדבר וכן פיקוח על תיקון ליקויים ו/או פגמים על ידי היזם ו/או מי מטעמו, ככל ויגרמו במהלך תקופת ביצוע הפרויקט.
- 3.13 מתן התראה בכתב בפני היזם עם העתק לבעלי הדירות על כל חריגה ו/או סטייה ו/או אי התאמה שתאותר ע"י המפקח, לרבות חריגה מלוחות זמנים ו/או חריגה מהיתר הבניה ו/או הוראות כל דין.
- 3.14 סיוע בפתרון בעיות שהתעוררו בשטח עם התקדמות הפרויקט והצגת הבעיות לנציגות בעלי הדירות ואופן פתרון.

3.15 סיוע במו"מ עם היזם ו/או הקבלן המבצע מטעמו על עבודות נוספות שלא פורטו בהסכם ההתקשרות, אם יהיו כאלו.

4. סיום העבודות ומסירת העבודות

4.1 ליווי הבעלים במעמד מסירת דירות הבעלים, תוך שמירה והקפדה על קבלת דירות הבעלים בהתאם להסכם הפרויקט, לתוכניות ולמפרט הטכני ולדין, לרבות ציון בפרוטוקול מסירת הדירות של כל הליקויים ו/או הפגמים ו/או הנזקים שישנם ככל ויהיו בדירה במעמד המסירה, פיקוח על תיקונם על ידי היזם ו/או מי מטעמו, וזאת עד למועד מסירה חלופי ונדחה, וכן אישור בכתב כי כלל הליקויים ו/או הפגמים ו/או הנזקים תוקנו וכי הדירה מוכנה למסירה לבעלים הרלוונטי וראויה למגורים.

4.2 דיווח שוטף למזמין.

שנת הבדק: סמוך לאחר תום שנת הבדק הראשונה ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות, יוגש דו"ח בדק לבעלי הדירות ולנציגות (לרבות הגעה לפחות פעם אחת לבניין ולדירות הבעלים) המתאר את כל הליקויים שנתגלו ומאשר כי תיקונם בוצע ע"י היזם ו/או מי מטעמו לשביעות רצון המפקח ובעל הדירה הרלוונטי ו/או הנציגות, לפי העניין (לרבות ביצוע בדיקה חוזרת ע"י המפקח).

1.2 ייעוץ לב"כ הבעלים בנוגע לליקויים בעבודות (ככל שיהיו) בקשר עם חילוט ו/או הפחתת ערבות הבדק שיעמיד היזם לטובת הבעלים על פי ההסכם.

5. שכ"ט

5.1 עבור ביצוע מכלול השירותים והשלמתם בהתאם למפורט בסעיפים 1 ו- 2 לעיל, המפקח מטעם הבעלים יהיה זכאי לשכר טרחה של 5,000 ₪ + מע"מ באישור התב"ע, 4. 10000 ₪ + מע"מ נוספים בקבלת היתר בניה לפרויקט.

5.2 עבור ביצוע מכלול השירותים והשלמתם בהתאם למפורט בסעיף 3 ו- 4 לעיל, שלב הביצוע החל ממועד תחילת ביצוע עבודות הבניה (לאחר תום תקופת החפירות והדיפון) ועד קבלת טופס 4 המפקח מטעם הבעלים יהיה זכאי לשכר טרחה חודשי בסך של 8500 ₪, למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט ועד ל38 חודשים. במידה ותקופת הבניה תמשך מעבר לתקופה של 38 חודשים ועד לתקופה של 44 חודשים יהיה המפקח זכאי לתשלום עבור שתי חודשי עבודה נוספים בגובה 8500 ₪ כ"א. מעבר לתקופה של 44 חודשים יהיה המפקח זכאי לתשלום של 8500 ₪ עבור כל חודש עבודה נוסף.

5.3 בתום תקופת הבדק יהיה זכאי המפקח לסכום של 22000 ₪

5.4 שכר הטרחה ישולם בכל חודש עד ה10 לחודש, החל מיום תחילת ביצוע העבודות במבנה ועד לסיום כלל העבודות במבנה כולל עבודות בנכסי היזם ועבודות הפיתוח.

5.5 כל הסכומים הנקובים לעיל בצרוף מע"מ כנגד חשבונית מס.

5.6 חודש שבו התבצעו העבודות רק בחלק מהימים, ישולם תשלום חלקי בהתאם לימי העבודה שהיו.

5.7 למען 4-הסר ספק אין הסכם זה נוגע לעבודות אשר יתבצעו שאינם במסגרת התחייבויות היזם. במידה ובעלי הדירות יהיו מעוניינים בפיקוח על עבודות בדירותיהם שאינם במסגרת התחייבויות היזם יינתנו הצעות מחיר אישיות לבעלי הדירות.

6. ביטוח

5.1 המפקח מתחייב לגרום לכך שבמשך כל תקופת הסכם זה ובמשך כל תקופת ביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח, תהיינה ברשותו, פוליסות ביטוח מקצועי בהיקף הנדרש בגין השירותים נשוא הסכם זה.

5.2 מובהר, כי כל הפרמיות בגין הפוליסות הנ"ל ישולמו ע"י המפקח. ככל והמפקח יבצע הארכה לביטוח הוא מתחייב להעביר עותק תקף לנציגות בעלי הדירות לב"כ הבעלים וליזם.

. אחריות המפקח

5.3 ידוע לבעלי הדירות וליזם, כי אחריותו המקצועית של המפקח מוגבלת לשירותי הייעוץ והפיקוח בלבד כפי שמפורטים לעיל וכי לא חלה עליו כל אחריות של קבלן מבצע או אחריות כשל גוף המהווה מנהלת פרויקט וכן כי המפקח אינו הגוף האחראי על הבטיחות בפרויקט אך לאור כך שמדובר בעבודות בנייה באתר שמתגוררים בו יהיה מחויב להודיע בכתב על כל מפגע אשר לדעתו מסכן את הדיירים או מבקרים.

5.4 המפקח מתחייב לבצע את שירותי הייעוץ והפיקוח תוך ציות לכל דין ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות, צווים חוקי עזר שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת וכן לבצע כל הוראה חוקית שיצאה ו/או שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לביצוע שירותי הייעוץ והפיקוח ופורסמה כדיון.

. העדר יחסי עובד מעביד

5.5 מובהר בזאת כי הצדדים מתקשרים בהסכם זה כצדדים עצמאיים והיחסים שבין הצדדים על פי הסכם זה הם יחסים שבין מזמין למתן שירותים עצמאי בלבד.

5.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר ומוסכם בזה בין הצדדים, כי כל עובדי המפקח מטעם הבעלים המועסקים ו/או שיועסקו על יד המפקח מטעם הבעלים בקשר למתן השירותים על פי הסכם זה הינם עובדי המפקח מטעם הבעלים, הוא מעסיקם, ולא מתקיימים ולא יתקיימו, במסגרת מתן השירותים על פי הסכם זה, כל יחסי עובד – מעביד כמשמעותם על פי כל דין בין עובדי המפקח לבין הבעלים, על כל המשתמע מיחסים אלה.

ביטול ההסכם

5.7 בהחלטת רוב רגיל של הבעלים ו/או נציגות הבעלים, ניתן יהיה לבטל הסכם זה, ולמנות מפקח מטעם בעלים חליפי, הכול בהתאם ובכפוף להסכם הפרויקט אשר יחתם ככל וייחתם בין היזם לבין הבעלים. הודעה על ביטול ההסכם תישלח בכתב בלבד, ותיכנס לתוקפה תוך 60 יום. במקרה שכזה, המפקח מטעם הבעלים יהיה זכאי לתשלום שכר הטרחה עבור השירותים שניתנו על ידו עד למועד ביטול הסכם זה בלבד וזאת בכפוף להעברת

מלוא מסמכי תיק הפיקוח של הפרויקט מאת המפקח מטעם הבעלים לידי המפקח החליפי ו/או לכל מי שנציגות הבעלים תורה.

5.8 למען הסר ספק, המפקח מטעם הבעלים לא יהיה זכאי להפסיק את מתן השירותים נשוא הסכם זה, ללא הסכמת הבעלים בכתב לפחות 30 ימים מראש.

הבהרות

5.9 מובהר כי שכר הטרחה למפקח מטעם הבעלים עבור מתן שרותי הייעוץ והליווי כמפורט בהסכם זה לעיל, ישולם על ידי היזם בלבד וכי הבעלים יהיו פטורים בזאת מתשלום שכר טרחה זה וכי המפקח מטעם הבעלים מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים בגין אי תשלום שכר הטרחה. ובלבד שהבעלים עיגנו את עניין התשלום למפקח בהסכם מול היזם וכן כי במקרה של אי תשלום מצד היזם ישתדלו לסייע למפקח לדרוש את ביצוע התשלום מהיזם כפי שקבוע בסכם זה.

5.10 מובהר כי, הבעלים יהיו בעלי זכויות בלבד מכוח הסכם זה ולא תחול עליהם כל חובה ו/או אחריות כלפי מי מצדדי הסכם זה.

5.11 לצורך קידום הפרויקט, מתחייב המפקח להשתתף באופן אישי בישיבות תיאום עם היזם ו/או נציגות בעלי הדירות לצורך תיאום שלבי העבודה השונים.

5.12 המפקח מתחייב לשתף פעולה עם בעלי הדירות וב"כ הבעלים באופן מלא ושוטף ולדווח ולספק להם, לרבות לפי דרישה, כל אינפורמציה, פרטים, הסברים וכדומה בקשר לרמת ביצוע העבודות, התקדמות ביצוע העבודות והבעיות המתעוררות במהלכן.

5.13 למען הסר כל ספק, מובהר כי המפקח מטעם הבעלים יפעל בהתאם להוראות הסכם זה עבור ייצוג האינטרסים של הבעלים בלבד.

5.14 המפקח מטעם הבעלים מתחייב לשמור את כלל מסמכי הפרויקט עד לסיום שנת הבדק, לרבות דין וחשבון שוטף מטעמו ו/או כל מסמך אחר אשר הומצא לו ו/או נרשם על ידו בתקופת הסכם זה ולמסור לבעלים העתקים על פי דרישתם.

5.15 בחתימתם על הסכם זה מאשרת הנציגות, ולאחר מכן כל יתר בעלי הדירות, כי ידוע להם שמאחר והמפקח נבחר על ידי הנציגות ולא על ידי היזם, לא תהיה לבעלים כל טענה כלפי היזם בשל בחירת המפקח ו/או בנושא איכות השירותים הניתנים על ידו.

5.16 שיווק – אם הצבת שלט של היזם במתחם יוטמעו פרטיו של המפקח בשלט זה בין יתר הפרטים שהשלט יכיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המפקח מטעם הבעלים

הבעלים באמצעות נציגות הדיירים

אישור הסכמה והתחייבות היזם

אנו הח"מ החברה להתחדשות עירונית ירושלים ש.ע.ט בע"מ ח.פ. 515677110 (להלן: "היזם"),

מתחייבים בזאת בקשר עם הסכם הפיקוח דלעיל כלפי המפקח וכן כלפי הבעלים כלהלן:

1. אנו מתחייבים לשאת בשכר טרחתו של המפקח כמפורט בהסכם זה לעיל, כל עוד ההסכם בתוקף;
2. אנו מתחייבים לשתף פעולה עם המפקח באופן מלא בכל הקשור במתן שירותי הפיקוח על ידו על פי ההסכם העיקרי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לבצע את כל אלה:
 - (1) לאפשר למפקח להיכנס לחצרים ולאתר ובלבד שימלא אחר כל הוראות הבטיחות על פי דין ועל פי הוראות מנהל האתר ולאפשר לו גישה מלאה לכל הרישומים המתנהלים באתר;
 - (2) להעביר למפקח את העתקי ההסכמים עם כלל הדיירים, כולל שינויים ועדכונים שלהם; ואולם אם מדובר בחוזים זהים די שיועבר עדכון על חתימתם ואין צורך להעביר את כל החוזים;
3. מובהר בזאת כי למעט האמור בהסכם זה ובכלל לתשלום התמורה לידי המפקח, אין לנו כל אחריות בקשר להתחייבות בעלי הדירות על פי הסכם זה.
4. תשלום שכר המפקח כאמור בהסכם זה כפוף לחתימת היזם ובעלי הדירות על הסכם התקשרות מחייב. על כן, באם לא יחתם הסכם ההתקשרות עם היזם ו/או במקרה שבו הסכם ההתקשרות יבוטל מכל סיבה שהיא ו/או לא יינתן היתר בניה, יהיה הסכם זה בטל ולא תהיה לו כל משמעות.

החברה להתחדשות ירושלים
ש.ע.ט. בע"מ
ח.פ. 515677110

היזם באמצעות מורשה החתימה מטעם היזם

מר _____ ת.ז. 25079534



כ"ט סיון תשע"ט
02.07.2019

ירושלים,

לכבוד
אסף חרש
ב"כ היום החברה להתחדשות ירושלים בע"מ
asaf@hl-jerusalem.co.il
באמצעות דואר אלקטרוני
א.ג.ג.

הנדון: מתחם ברזיל 14 – ירושלים (4424)

גוש 30407 חלקה 8 (להלן – "המקרקעין")

החלטה מקדמית ותנאים להכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי

בהתאם לתקנה 3 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד – 2004, הריני להודיע כי לאחר שיתקיימו הדרישות המפורטות בתקנה 2(א)-(2)-(3) לתקנות האמורות, בכוונת הוועדה בהגדרתה בסעיף 15(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז על המקרקעין שבנדון כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי.

בשלב זה עליך להודיע למנהל מיסוי מקרקעין על ההסכמים שנחתמו / ייחתמו עם הדיירים בתוך 30 ימים מיום ההסכם. בכפוף לכך, יידחה יום המכירה בהתאם להוראות סעיף 49כ' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963.

תוקף החלטה מקדמית זו הינו לשנה אחת בלבד או עד לעמידת התכנית בתנאי סף כפי שיופיע במערכת מבא"ת (להלן: עמידה בתנאים), המוקדם מבניהם. על סמך מנייה לוועדה, ניתן יהיה להאריך פעמיים את תוקף ההחלטה לתקופה של שנה נוספת. יובהר כי אם תוך 3 שנים מתאריך מכתב זה לא תעמוד התכנית בתנאים, יפסק תוקף ההחלטה המקדמית. עם עמידת התכנית בתנאים במהלך תוקף ההחלטה המקדמית, יוארך תוקף ההחלטה המקדמית ב-6 שנים נוספות. לאחר העמידה בתנאים יש להעביר למשרדנו את מספר התכנית.

יובהר ויודגש כי:

1. החלטה זו משמעותה דחיית יום המכירה ליום. אין בהחלטה זו כדי להמליץ ו/או להנחות ו/או לחייב בעלי נכסים במתחם או כל גורם שהוא להתקשר עם היום המצוין במכתב זה או עם כל יום אחר.
2. החלטה זו אינה מהווה אישור תכנוני או הסכמה לתכנון כלשהוא. הגוף המוסמך לאישור תכניות הינו מוסד התכנון הרלוונטי בהתאם לדין.

לתשומת ליבך, להחלטה זו מצורף נספח ובו המלצות לתהליכי עבודה חברתית במתחמי פינוי בינוי במסלול מיסוי.

בכבוד רב,

עינת גנון

יו"ר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

העתקים:

גב' מיכל סופר – מנהלת מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים, רשות המיסים בישראל
מר דרור יוסף – מרכז בכיר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
תיק ירושלים - מתחם "ברזיל 14" (4424)



כ"ט סיון תשע"ט
02.07.2019

ירושלים,

לכבוד
אסף חרש
ב"כ היזם החברה להתחדשות ירושלים בע"מ
asaf@hl-jerusalem.co.il
באמצעות דואר אלקטרוני
א.ג.ג.,

הנדון: מתחם ברזיל 14 – ירושלים (4424)

גוש 30407 חלקה 8 (להלן – "המקרקעין")

החלטה מקדמית ותנאים להכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי

בהתאם לתקנה 3 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד – 2004, הריני להודיע כי לאחר שיתקיימו הדרישות המפורטות בתקנה 2(א)-(3) לתקנות האמורות, בכוונת הוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז על המקרקעין שבנדון כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי.

בשלב זה עליך להודיע למנהל מיסוי מקרקעין על ההסכמים שנחתמו / ייחתמו עם הדיירים בתוך 30 ימים מיום ההסכם. בכפוף לכך, יידחה יום המכירה בהתאם להוראות סעיף 49כ' לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963.

תוקף החלטה מקדמית זו הינו לשנה אחת בלבד או עד לעמידת התכנית בתנאי סף כפי שיופיע במערכת מבא"ת (להלן: עמידה בתנאים), המוקדם מבניהם. על סמך פנייה לוועדה, ניתן יהיה להאריך פעמיים את תוקף ההחלטה לתקופה של שנה נוספת. יובהר כי אם תוך 3 שנים מתאריך מכתב זה לא תעמוד התכנית בתנאים, יפקע תוקף ההחלטה המקדמית. עם עמידת התכנית בתנאים במהלך תוקף ההחלטה המקדמית, יוארך תוקף ההחלטה המקדמית ב-6 שנים נוספות. לאחר העמידה בתנאים יש להעביר למשרדנו את מספר התכנית.

יובהר ויודגש כי:

1. החלטה זו משמעותה דחיית יום המכירה ליום. אין בהחלטה זו כדי להמליץ ו/או להנחות ו/או לחייב בעלי נכסים במתחם או כל גורם שהוא להתקשר עם היזם המצוין במכתב זה או עם כל יזם אחר.
 2. החלטה זו אינה מהווה אישור תכנוני או הסכמה לתכנון כלשהוא. הגוף המוסמך לאישור תכניות הינו מוסד התכנון הרלוונטי בהתאם לדין.
- לתשומת ליבך, להחלטה זו מצורף נספח ובו המלצות לתהליכי עבודה חברתית במתחמי פינוי בינוי במסלול מיסוי.

בכבוד רב,

 עינת גנון

יו"ר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית

העתקים:

גבי מיכל סופר – מנהלת מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים, רשות המיסים בישראל
מר דרור יוסף – מרכז בכיר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
תיק ירושלים - מתחם "ברזיל 14" (4424)

לכבוד

משרד מושקוביץ ושות'

(להלן: "הנאמן")

הנדון: כתב הוראות בלתי חוזרות לנאמן

אנו הח"מ, נותנים לך בזאת את ההוראות הבלתי חוזרות שלהלן:
הואיל ובין שותפות ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386 (להלן: "השותפות")
ו/או "היזם" לבין בעלי הדירות בבניין המצוי ברחוב ברזיל 14 בירושלים
הידוע כחלקה 8 בגוש 30407 (להלן: "הדיירים" ו/או "הבעלים") נחתם
הסכם לביצוע פרויקט של פינוי בינוי (להלן ובהתאמה: "ההסכם" ו-
"הפרויקט");

והואיל ובהסכם נקבע, כי יופקדו בידיך ערבויות חוק המכר, הערבויות להבטחת דמי
שכירות, ערבות מס שבח (ככל ויידרש), ערבות בדק, ערבות רישום על מנת
שתעשה בהן שימוש בהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

לפיכך, אנו מפקידים בידך הנאמנות את הערבויות כאמור לעיל ומורים לך בזאת באופן
בלתי חוזר לפעול כדלקמן:

1. הגדרות

- 1.1 בכתב הוראות לנאמן זה תהיה למונחים המופיעים בו המשמעות כפי שזו
הוגדרה להם בהסכם.
- 1.2 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראה כלשהי בכתב הוראות זה
לבין הוראה כלשהי בהסכם תחול ותגבר ההוראה שבכתב הוראות זה.
- 1.3 יובהר כי, סמכויות הנאמן הינן סמכויות אישיות ואינן ניתנות להסבה או
להעברה.
- 1.4 הוראותינו אלו הינן בלתי חוזרות והן אינן ניתנות לשינוי ו/או לביטול אלא
בהסכמת הבעלים, היזם והנאמן, בכתב.

2. ההוראות

- 2.1 הנאמן יקבל לידי הנאמנות את ערבויות חוק המכר, הערבויות להבטחת
דמי שכירות, ערבות מס שבח, ערבות בדק וערבות רישום, והכל בהתאם
למועדים ולתנאים הנקובים בהסכם, יחזיקן בנאמנות וישיבן ליזם
בהתאם להוראות כתב הוראות זה, אלא אם כן מומשו בהתאם להוראות
כתב הוראות זה להלן;
- 2.2 לעניין ערבויות חוק מכר – הנאמן ימסור את העותק המקורי של ערבויות
חוק המכר לבעלים רק לאחר רישום כל הבטוחות לטובת הבנק המלווה
בפועל, כהגדרתו בהסכם, על מלוא זכויות הבעלים בכל דירות הבעלים
הקיימות והמקרקעין בשלמותם וכן לאחר שפוננו כל דירות הבעלים
הקיימות ונמסרה החזקה בהן ליזם בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.3 מימוש הערבויות (ככל שיידרש) יבוצע רק בהתאם למפורט להלן:
 - 2.3.1 ערבויות חוק מכר – ערבות חוק המכר תהיה ניתנת למימוש
בהתאם לתנאי הערבות.

2.3.2

ערבות להבטחת דמי שכירות – הנאמן יחזיק בידיו הנאמנות את ערבות השכירות ויפעל לחילוטה בתנאי שלא חודש תוקף הערבות 30 ימים עובר לפקיעתה (מקום שהיזם מחויב להאריכה) ושהנאמן ימסור ליזם ולב"כ היזם התראה מוקדמת בכתב של 14 ימי עסקים על כוונתו לחלט את הערבות, ובכפוף לקבלת תצהיר בכתב מאת הבעלים או מי מהם, כי אחת או יותר מההמחאות או העברות הבנקאיות כאמור בהסכם לא נפרעו גם לאחר 14 ימי עסקים ממועדן, ובלבד שהמימוש ייעשה בגובה דמי השכירות שלא שולמו במועד כאמור בלבד.

מובהר כי הערבות להבטחת דמי השכירות תוחזר ליזם לאחר מסירת דירות הבעלים כל אחד ודירתו הוא בהתאמה ובלבד שלא נדרש חילוטה לפי הוראות סעיף זה לעיל.

2.3.3

ערבות מס שבח

2.3.3.1 הנאמן יחזיק בידיו הנאמנות את ערבות מס השבח ויפעל לחילוטה אך ורק בהתקיים אחד או יותר מן התנאים הבאים ובתנאי שהנאמן ימסור ליזם ולב"כ היזם התראה מוקדמת בכתב של 7 ימי עסקים על כוונתו לחלט את הערבות:

2.3.3.2 במקרה שהוצאה דרישה לתשלום אילו משומות מס השבח שהוצאו ע"ש הבעלים בגין ההסכם והיזם לא דאג לשלמה או לבטלה ו/או להקפיאה בתוך 30 ימי עסקים מיום שהועברה אליו הודעה בכתב על כך ובלבד שהשומות הנ"ל אינן מוקפאות.

2.3.3.3 בשל אי תשלום במועד של מס שבח שעל היזם מוטלת החובה לשלמו בהתאם להוראות ההסכם, ובתנאי שאי תשלום מס השבח על ידי היזם גרר אחריו בפועל הליכים מבצעיים כנגד בעלי הדירות או חלק מהם והביא לפגיעה באי אלו מזכויות הבעלים והיזם לא הסדיר את הפגיעה תוך 7 ימי עבודה ממועד בו הודיע לו ב"כ הבעלים בכתב על הפגיעה.

2.3.3.4 ערבות מס השבח תוחזר ליזם כנגד המצאת שומה סופית ואישורי מס שבח סופיים (ובלבד שחובת תשלום על פי הוראות ההסכם חלה על היזם) ובלתי מותנים המופנים ללשכת רישום המקרקעין בקשר לעסקה בין הצדדים, או במועד קבלת אישור בגין פטור מתשלום מס שבח המופנה לרשם המקרקעין.

2.3.3.5 לא חודש תוקף הערבות 30 ימים טרם פקיעתה (מקום בו היזם מחויב להאריכה).

2.3.4

ערבות בדק

2.3.4.1 הנאמן יחזיק בידיו הנאמנות את ערבות הבדק ויפעל לחילוטה אך ורק בהתקיים אחד או יותר מן התנאים הבאים ובתנאי שהנאמן ימסור ליזם ולב"כ היזם התראה מוקדמת בכתב של 30 ימים על כוונתו לחלט את הערבות:

2.3.4.2 הבעלים יהיו רשאים לממש ולפרוע את ערבות הבדק בכל מקרה שבו השותפות הפרה איזה מהתחייבויותיה לתיקון ליקויים על-פי הסכם זה ולא תיקנה את הטעון תיקון גם בתוך 30 יום ממועד קבלת מכתב התראה.

2.3.4.3 ערבות הבדק תוחזר ליזם בתוך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות לבעלים בהתאם הוראות ההסכם.

2.3.4.4 לא חודש תוקף הערבות 30 ימים טרם פקיעתה (מקום בו היזם מחויב להאריכה).

ערבות רישום

2.3.5

2.3.5.1 הנאמן יחזיק בידיו הנאמנות את ערבות הרישום למשך 12 חודשים ממועד הפקדתה בידיו הנאמנות, להבטחת רישום הבניין החדש בפנקס הבתים המשותפים ויפעל לחילוטה אך ורק בהתקיים אחד או יותר מן התנאים הבאים ובתנאי שהנאמן ימסור ליזם ולב"כ היזם התראה מוקדמת בכתב של 30 ימים על כוונתו לחלט את הערבות:

2.3.5.2 היה וחלפו 48 חודשים ממועד מסירת הדירה האחרונה לידי הבעלים וטרם נרשם צו הבתים המשותפים ו/או לא יבוטל הצו הקיים ויוחלף בצו חדש שישקף את בניית הפרויקט ו/או במקרה שלא ירשמו במסגרתו זכויות הבעלים באיזה מדירות הדיירים החדשות והצמדויותיהם.

2.3.5.3 לא חודש תוקף ערבות הרישום להבטחת תיקון צו הבית המשותף 30 יום טרם פקיעתה.

2.3.5.4 מובהר, כי בהתאם להוראות ההסכם, תהיי רשאי לבקש מהיזם להאריך את תוקף הערבות בתקופה של שנה נוספת מבלי לממש את הערבות, אם הוכח להנחת דעתך כי העיכובים ברישום הבית המשותף מתעכבים מנסיבות שאינן תלויות ביזם ו/או מי מטעמו וכי היזם פעל ופועל בשקידה להשלמת הרישום.

2.3.5.5 ערבות הרישום תוחזר ליזם לאחר קבלת תשריט, תקנון וצו רישום בית משותף חתומים בידי המפקח על רישום מקרקעין, ולאחר סיום רישום הבית המשותף ורישום זכויות הבעלים בדירות הבעלים החדשות, ובכפוף להוראות ההסכם ובכפוף לכך שלא התקבלה עד למועד זה דרישה בהתאם למפורט בסעיף 2.3.5.1 לעיל.

2.3.5.6 ככל ובחלוף 48 חודשים ממועד העמדת הערבות הרישום לידיך ונמשך העיכוב בביצוע רישום הבית המשותף ו/או רישום זכויות הבעלים בדירה בגין מעשה ו/או מחדל של מי מבעלי הדירות מלמסור אילו מהמסמכים הדרושים לצורך רישום הבית המשותף, תושב ערבות הרישום ליזם, גם אם טרם הושלם רישום הבית המשותף ובלבד שנשלחה התראה בכתב 30 ימים מראש ליחיד הבעלים הרלוונטי.

3. אחריותך כנאמן תהיה כדלקמן:

- 3.1 אתה לא תהיה אחראי לכל נזק שייגרם בגין כל מעשה ו/או מחדל הקשור ו/או הנובע ממילוי תפקידך כנאמן על פי כתב הוראות זה, ובלבד שתפעל בתום לב ושלא היה במעשה ו/או במחדל כאמור משום פעולה בזדון להפרת התחייבויות אלה ו/או רשלנות.
 - 3.2 אתה תהיה רשאי לפעול, בכפוף לכל דין ובכפוף לכתב הוראות זה, על פי כל הוראה ו/או הודעה כתובה חתומה על ידי שני הצדדים.
 - 3.3 הצדדים מתחייבים לשפות אותך בגין כל נזק שייגרם לך עקב ובשל ו/או כתוצאה מביצוע תפקידך כנאמן על פי כתב הוראות זה, לרבות בגין הוצאותיך המשפטיות, אך למעט אם פעלת בזדון, בחוסר תום לב או ברשלנות.
 - 3.4 אתה לא תהיה חייב לבצע כל פעולה המטילה עליך חבות כספית, אלא אם יובטח לשביעות רצונך המלאה כיסוי כספי לאותה חבות כספית.
 - 3.5 לעת שתידרש על פי צו של בית משפט או רשות מוסמכת אחרת, למסור את המסמכים שבנאמנות או להימנע מלמסרם, תפעל בהתאם להוראות הצו.
 - 3.6 בכל מקרה שלדעתך קיים ספק לגבי פירושה הנכון של הוראה כלשהי בכתב הוראות זה, ביחס לזכותם של מי מהצדדים לדרוש ממך לבצע פעולה מסוימת או להימנע מביצוע פעולה כאמור, תהיה רשאי לפנות לבית המשפט המוסמך על מנת שייקבע מה הוא פירושה הנכון של ההוראה והאם יש לבצע את הפעולה או להימנע מביצועה והכל בשים לב להוראות ההסכם. במקרה כאמור, לא נבוא אליך בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה, בגין עיכוב ו/או כל נזק שייגרם מהזמן שאתה תגיש ותמתין להוראות בית המשפט כאמור.
4. על כתב הוראות זה, פירושו וכל הנוגע אליו יחול החוק הישראלי בלבד. כל מחלוקת בין הצדדים בקשר לכתב נאמנות זה, לרבות אך לא רק, כריתתו, תוקפו, ביצועו, הפרתו או ביטולו, תובא להכרעתו הבלעדית של בית המשפט המוסמך בתל-אביב.
5. כתובות היזם, הנאמן והבעלים הן כמפורט בהסכם שנחתם ביניהם ביום _____ כל הודעה שישלח צד למשנהו לכתובות זלעיל תחשב כהודעה שנתקבלה תוך 72 שעות ממועד דיוורה בדואר רשום בישראל. אם נמסרה באמצעות שליח תחשב והודעה כאילו הגיע ליעדה מיד עם מסירתה. הודעה שנשלחה בפקס תחשב כנמסרת בתום חלוף יום עסקים מעת שיגורן בפקס כאמור ובכפוף לקבלת אישור קבלה טלפוני.

היזם

הבעלים

אישור

הריני לאשר בזאת את הסכמתי והתחייבותי לפעול בהתאם לתנאי הנאמנות הנ"ל.

בכבוד רב,

מושקוביץ ושות', עוה"ד

נספח כה – כתבי הוראות לנאמן

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות הבדק

הואיל ובין ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386 מס' _____ להלן: "היזם" לבין בעלי הדירות בבניינים ברחוב ברזיל 14 ירושלים הידועים כגוש 30407 חלקה 8 על כל תנאי החלקה בהן (להלן: "הבעלים") נחתם ביום _____ הסכם פינוי בינוי (להלן: "ההסכם"), לפיו יהרוס היזם את הבניינים הקיימים ויבנה תחתם בניינים חדשים, הכל בהתאם להוראות ההסכם;

והואיל ובסעיף 17.19 להסכם נקבע כי תופקד בידך הנאמנות ערבות הבדק (כהגדרתה בהסכם); להלן: "הערבות") על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

לפיכך, אנו מפקידים בידך את הערבות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר

כדלקמן:

הערבות מופקדת בידך הנאמנות על מנת שתחזיק בה כנאמן עבורנו בהתאם להוראות ההסכם.

1. אתה תהא רשאי לדרוש עבור הבעלים מן הבנק שהעמיד את הערבות (להלן: "הבנק") במכתב חתום על ידך, לממש את הערבות כאמור או חלק ממנה, בהתקיים כל התנאים הבאים, במצטבר:

1.1. בכל מקרה שבו המפקח מטעם הבעלים אישר, כי היזם הפר איזה מהתחייבויותיו לבדק ולתיקון ליקויים על פי הסכם זה, אך קבלת התראה מראש ובכתב של 30 יום וההפרה לא תוקנה בהתאם למועדים הקבועים בהסכם.

1.2. מסרת ליזם הודעה בכתב על כוונתך לעשות כן.

1.3. היזם לא השיב להודעה הנ"ל בתוך 30 יום מקבלתה או נתן הודעה לפיה אין בכוונתו לבצע את התיקון.

2. מיד לאחר תום 12 חודשים ממועד ממסירת ערבות הבדק לידך הנאמנות תושב ערבות הבדק לידי היזם ובלבד שאם התגלו במהלך תקופת הבדק ליקויים, החזרת הערבות מותנה בקבלת הודעה מהיזם כי הוא השלים את תיקון הליקויים ואישור המפקח מטעם הבעלים כי כל הליקויים אכן תוקנו.

ולראייה באתי על החתום, היום ____ לחודש _____ שנת _____

היזם

הבעלים עפ"י רשימה מצורפת

אישור הנאמן

אני הח"מ מנחם מושקוביץ, עו"ד מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות דלעיל ומתחייב לפעול על פיהן.

תאריך: _____ חתימה: _____

כתב הוראות לנאמן בקשר לערבות המיסים

לכבוד

עו"ד מנחם מושקוביץ (להלן: "הנאמן")

תאריך: _____

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות המיסים

הואיל ובין **ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386** (להלן: "היזם") לבין בעלי הדירות בבניינים ברחוב ברזיל 14 ירושלים הידועים כגוש 30407 חלקה 8 על כל תתי החלקה בהן (להלן: "הבעלים") נחתם הסכם פינוי בינוי (להלן: "ההסכם"), לפיו יהרוס היזם את הבניינים הקיימים ויבנה תחתם בניינים חדשים, הכל בהתאם להוראות ההסכם;

והואיל ובסעיף 19.15 הסכם נקבע כי תופקד בידך ערבות להבטחת תשלום מס השבח בגין העסקה (להלן: "הערבות") על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

לפיכך, אנו מפקידים בידך את הערבות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר כדלקמן:

1. הערבות מופקדת בידך הנאמנות על מנת שתחזיק בה כנאמן עבורנו בהתאם להוראות ההסכם.
2. אתה תהא רשאי לדרוש עבור הבעלים מן הבנק שהעמיד את הערבות (להלן: "הבנק") במכתב חתום על ידך, לממש את הערבות כאמור או חלק ממנה, בהתקיים כל התנאים הבאים במצטבר:
 - 2.1 היזם הפר הסכם זה באחת או יותר מן ההפרות המנויות להלן:

- במידה שרשות המס הרלוונטית דרשה ממי מהם תשלום מס בגין העסקה ודרישה זו לא התבטלה בתוך 7 יום מיום שעותק מהדרישה הומצא לשותפות או לא הוקפאה הדרישה בתוך 7 יום כאמור, עקב הליכי השגה, ערר או כל הליך חוקי אחר שנקטה בו השותפות בגין הדרישה.
 - ערבות המיסים לא חודשה או הוארכה 7 יום טרם פקיעתה.
- 2.2 הערבות תמומש רק עד גובה החוב, נשוא מימוש הערבות, שהוא בר גביה. בכספי החילוט יעשה שימוש לשם תשלום מס השבח הרלבנטי החל על הבעלים שהיזם התחייב בתשלומם ולא שילם כאמור בהסכם והוא בר גביה.

3. ערבות המיסים תוחזר על ידך ליזם במועד קבלת אישור בגין תשלום מס השבח כמפורט בשומות הסופיות מאת רשויות המס, או במועד קבלת אישור בגין פטור מתשלומם.

ולראייה באתי על החתום, היום _____ לחודש _____ שנת _____

היזם

הבעלים עפ"י רשימה מצורפת

אימות עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזה את חתימת מרשי הנ"ל (היזם).

חתימה: _____

תאריך: _____

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות דלעיל ומתחייב לפעול
על פיהן.

תאריך: _____ חותמת + חתימה: _____

כתב הוראות לנאמן בקשר לערבות הרישום

לכבוד

עו"ד מנחם מושקוביץ (להלן: "הנאמן")

תאריך: _____

כתב הוראות לנאמן בקשר עם ערבות הרישום

הואיל ובין ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307386 (להלן: "היזם") לבין בעלי הדירות בבניינים ברחוב ברזיל 14 ירושלים הידועים כגוש 30407 חלקה 8 על כל תתי החלקה בהן (להלן: "הבעלים") נחתם ביום _____ הסכם פינוי בינוי (להלן: "ההסכם"), לפיו יהרוס היזם את הבניינים הקיימים ויבנה תחתם בניינים חדשים, הכל בהתאם להוראות ההסכם;

והואיל ובסעיף 24.3 להסכם נקבע כי במועד מסירת דירות הבעלים, ימסור היזם את ערבות הרישום בסך של- 75,000 ₪ בתוספת (אשר סכומה יפחת ל 45,000 ₪ בתוספת מעמ לאחר רישום הבית המשותף ועד להעברת הבעלות בדירות על שם יחיד הבעלים), אשר תופקד בידך (להלן: "הערבות") על מנת שתעשה בה שימוש בהתאם להוראות הצדדים בכתב הוראות זה;

לפיכך, אנו מפקידים בידך את הערבות ומורים לך בזאת באופן בלתי חוזר

כדלקמן:

הערבות מופקדת בידך הנאמנות על מנת שתחזיק בה כנאמן עבורנו בהתאם להוראות ההסכם.

1. אתה תהא ראשי לדרוש עבור הבעלים מן הבנק שהעמיד את הערבות (להלן - "הבנק") במכתב חתום על ידך, לממש את הערבות כאמור או חלק ממנה לאחר שניתנה על ידך ליזם, התראה של 45 יום מראש, בכתב ובדואר רשום, בדבר מימוש הערבות, בהתקיים אחד התנאים הבאים:

1.1 היזם הפר הסכם זה באחת או יותר מן ההפרות המנויות להלן:

1.1.1 כאשר ניתן פסק או החלטה או צו של בורר שמונה כאמור בהסכם, המורה לנאמן לממש את הערבות שבנדון או כל חלק ממנה או ניתנו פסק דין סופי או החלטה שיפוטית סופית אחרת של בית המשפט המורה על חילוט הערבות, כולה או חלקה.

1.1.2 כאשר חלפו 24 חודש מהמועד הקבוע בהסכם לרישום הבית המשותף וטרם נרשם הבניין החדש כהגדרתו בהסכם כבית משותף.

2. אנו מורים לך להחזיר את הערבות ליזם רק לאחר שהבניין החדש כהגדרתו בהסכם נרשם כבית המשותף ודירות הבעלים החדשות נרשמו על שם הבעלים כיחידות רישום נפרדות, לרבות ההצמדות וכן דירות היזם רשומות ע"ש היזם ו/או רוכשי דירות היזם יירשמו על שמם כיחידות רישום נפרדות בבית משותף בהתאם להוראות ההסכם.

ולראייה באתי על החתום, היום _____ לחודש _____ שנת _____

היזם

הבעלים עפ"י רשימה מצורפת

אימות עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזה את חתימת מרשי הנ"ל (היזום).

חתימה : _____

תאריך : _____

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה קבלת ההוראות הבלתי חוזרות דלעיל ומתחייב לפעול על פיהן.

חותמת + חתימה : _____

תאריך : _____

אימות עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר בזה את חתימת מרשי הנ"ל (הבעלים).

תאריך : _____

חתימה : _____

נוסח הערבות הבנקאית להבטחת רישום בית משותף

לכבוד

דיירי בניין רח' ברזיל 14, ירושלים
כולם ע"י משרד עו"ד מושקוביץ ושות'
א.ג.נ,

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת שותפות ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת שמספרה: 540307386 (להלן: "החברה/הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם לתשלום כל סכום שתדרשו מאת החברה עד לסך מרבי של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים), הכל כמפורט להלן (להלן: "סכום הקרן") המגיע ו/או שיגיע לכם מאת החברה לצורך הבטחת תיקון צו הבית המשותף בבניין הבנוי על המקרקעין ברח' ברזיל 14 ירושלים הידועים כחלקה 8 בגוש 30407 (להלן: "הבניין") בהתאם להוראות הסכם פינוי בינוי מיום _____ שנחתם ביניכם לבין החברה (להלן: "ההסכם").
2. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול על ידינו.
3. סכום הקרן יהא צמוד למדד כדלקמן:
בסעיף זה ולהלן:
"מדד הבסיס": המדד הידוע ביום הוצאת ערבות זאת אשר התפרסם ביום _____ והעומד על סך _____ נקודות.
"המדד החדש": המדד הידוע אשר התפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל של סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה.
- אם במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה יהיה המדד החדש גבוה ממדד הבסיס, נשלם לכם את סכום הקרן ו/או חלקו, בהתאם לדרישתכם, כשהוא מוגדל באופן יחסי למידת העלייה של המדד החדש לעומת מדד הבסיס.
אם במועד האמור המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי או שווה לו, אזי נשלם לכם את סכום הקרן בסכומו המקורי ללא כל הפרשי הצמדה.
4. א. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידיכם עד לגובה סכום הערבות תוך 14 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב חתומה על ידי נציגות הבעלים, המוגשת באמצעות דואר רשום או מסירה אישית בלבד, ללא כל תנאי שהוא ומבלי להטיל עליכם כל חובה לבסס או לנמק דרישתכם ו/או זכאותכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת הנערב ו/או לנקוט תחילה בפעולה כלשהי כנגד הנערב.
ב. ניתן לדרוש תשלום על פי ערבות זו לשיעורין ובלבד שסך כל סכומי הדרישות גם יחד, אשר נשלם על פי תנאי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות.
5. א. הדרישה לתשלום צריך שתהיה ערוכה בכתב וחתומה, עליה להימסר במקור ולהתקבל בסניף הבנק המצוין בכתב ערבות זה על פי הכתובת המצוינת בו והכול בשעות העבודה בהן הסניף פתוח לקהל.
ב. יש לציין בכל דרישה את הסכום הנדרש על ידיכם עד לגובה סכום הערבות.
ג. דרישה בפקסימיליה או במברק או בתקשורת מחשבים או כל היוצא בזה לא תיחשב כדרישה מספקת לצורך ערבות זו ולא נשלם על פיה.
ד. הוצאה ערבות זו לטובת מספר מוטבים, כי אז הדרישה על פיה צריכה להיעשות ע"י הנציגות והתשלום על פי הערבות יבוצע על ידנו לכולם יחד.
6. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ ועד בכלל או עד שסכום הערבות משולם במלואו על פיה, לפי המוקדם, וכל דרישה לתשלום על פיה צריכה להתקבל על ידינו לא יאוחר מהמועד האמור - לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת ודרישה שתתקבל - לא תיענה.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף

נספח כח – הנחיות לגבי המע"מ ביחס לבעלי דירות הרשומים כ"עוסק" –
הנספח יצורף על ידי יועצי המס לאחר החתימה

[יושלים בהמשך]