

הסכם פינוי בינוי

שנתם ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין:

מאיר אבנר התחדשות ירושלים שותפות מוגבלת מס' 540307816

שכתובתה: אגודת הפועל 2 ירושלים

באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____ ת.ז. _____

(להלן: "היזם" או "השותפות")

מצד אחד

לבין:

בעלי הזכויות בדירות בבניינים

ברחוב מאיר אבנר 2; 4; 6; 8; 10; 12; 14; 16; 18 ירושלים

גוש 30407 חלקות 78; 79; 80; 81; 83; 84; 85; 86; 87; 90;

אשר שמותיהם וכתובותיהם המלאים מפורטים בנספח א'

המיוצגים לצורך הסכם זה על ידי:

עוה"ד ממושרד הרטבי בורנשטיין בסון ושות' מרחוב דניאל פריש 3 ת"א

משרד מנחם מושקוביץ ושות' מרח' הרב קוק 8, בית אשר, ירושלים

ומשרד וולפסון ויינשטיין ושות' מהגן הטכנולוגי מלחה י-ם בניין 1 כניסה ג'

(אשר ייקראו להלן: "הדיירים" או "הבעלים")

מצד שני

הואיל (1)

וכל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי הינו הבעלים ו/או החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים ו/או כחוכר והמחזיק הבלעדי של מלוא הזכויות ביחידה הנמצאת באחד מהבניינים ברחוב מאיר אבנר 2-18 (זוגיים בלבד) בירושלים, הבנויים על חלקות 78; 79; 80; 81; 83; 84; 85; 86; 87; 90 בגוש 30407 (להלן: "החלקות" ו-"המקרקעין") כמפורט בנסחי רישום המקרקעין המצ"ב בנספח א' (להלן: "נסח המקרקעין") הכולל פירוט בעלי הזכויות במקרקעין, משכנתאות, הערות, עיקולים וכיוצ"ב (כל אחת מדירות/יחידות הדיירים כמפורט בנסח המקרקעין תיקרא להלן: "הדירה הנוכחית");

והואיל (2)

והבניינים שנבנו ברחוב מאיר אבנר 2-18 (זוגיים בלבד) בירושלים, בנויים על חלקות 78; 79; 80; 81; 83; 84; 85; 86; 87; 90 בגוש 30407, והם מהווים 9 בנייני מגורים בסה"כ, ובהם 126 יחידות מגורים רשומות;

והואיל (3)

וכל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי זכויותיו בדירה הנוכחית חופשיות מכל תביעה ו/או צו ו/או חוב ו/או שיעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן למעט אלו המפורטים בנסח המקרקעין;

והואיל (4)

והשותפות הציעה לדיירים להתקשר עמה בעסקה מסוג פינוי בינוי – לפיה השותפות תפעל לאישורה של תכנית בניין עיר אשר תחול על החלקות או חלק מהן ו/או על חלקות נוספות, אשר במסגרתה יתווספו זכויות בנייה למקרקעין, הדיירים

יפנו את הדירות הנוכחיות, הדירות הנוכחיות ייהרסו, והשותפות תבנה על המקרקעין מבנה/מבנים חדשים למגורים ו/או לשימושים נוספים – אשר בהם תינתן לכל יחיד דיירים דירה חדשה כהגדרתה בסעיף 1.14;

והואיל (5)

ובכפוף למילוי כל התחייבויות השותפות והדיירים כאמור בהסכם זה, ולהתקיימות התנאים המתלים, ברצון הצדדים להתקשר בעסקה ביחס לזכויות הבעלים במקרקעין, אשר במסגרתה, ברצון היזם לרכוש מהבעלים וברצון הבעלים למכור ליזם את הממכר (כהגדרתו להלן), כנגד קבלת הדירות החדשות (כהגדרתן להלן) שייבנו על ידי היזם במקרקעין, באופן שהבעלים יקבלו להחזקתם ולבעלותם את הדירות החדשות (כהגדרתן להלן). בכפוף לאמור לעיל, הבעלים מוותרים על כל הזכויות בבניינים הקיימים, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, זכויות הנובעות ו/או הקשורות בדירות הנוכחיות, ולרבות כל זכויות הבנייה המוקנות למקרקעין במועד החתימה על הסכם זה ו/או שתוקנינה למקרקעין בהתאם להוראות התב"ע כהגדרתן להלן לצורך בניית הבניין החדש, ובתמורה להן, יקבלו הדיירים את הדירות החדשות, הכול בכפוף לאמור בהסכם זה להלן;

והואיל (6)

והיזם מצהיר כי בדק את העסקה ומצא אותה לשביעות רצונו וכי יש בידי בעלי השליטה בו את הידע המקצועי, האמצעים והמשאבים, הכלים, הניסיון והיכולת הדרושים ליזום, לתכנן ולביצוע הפרויקט כהגדרתו להלן, נשוא הסכם זה ולקיום התחייבויותיו כאמור בהסכם זה במלואן ובמועדן, בכפוף לקיום התנאים המתלים, כמפורט בין היתר בסעיף 5 להלן, היזם מתחייב לבנות את הפרויקט באמצעות קבלן רשום בפנקס הקבלנים המורשה על פי סיווגו לבצע העבודות נשוא הסכם זה אשר יהיה לו הידע המקצועי, הניסיון המומחיות והכישורים לביצועו וכי עומדים לרשותו כל האמצעים הדרושים לכך;

והואיל (7)

והיזם מצהיר כי בכוונתו לקדם את הכרזת הפרויקט כהגדרתו להלן כפרויקט "פינוי בינוי" באמצעות "מסלול מיסוי", הכל בהתאם להוראות פרק חמישי 4: פינוי ובינוי לחוק מיסוי מקרקעין אשר אישור על כך יצורף כנספח להסכם זה, לאחר שיתקבל. היזם מצהיר כי התקבלה החלטה מקדמית להכרזה על המתחם כפינוי בינוי במסלול מיסוי ביום 1.3.2021 מצ"ב ההחלטה המקדמית מצורפת כנספח י"ח להסכם זה;

והואיל (8)

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

והואיל (9)

והדיירים מעוניינים להתקשר עם השותפות בעסקה מסוג פינוי בינוי, בתנאים כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל (10)

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

והואיל (11)

והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את המוסכם ביניהם;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. הגדרות:

בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות כמופיע לצידם:

- 1.1 "ההסכם" - הסכם זה, על כל נספחיו המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 "החלקות" - חלקות 78; 79; 80; 81; 83; 84; 85; 86; 87; 90 בגוש 30407, רחוב מאיר אבנר-2-18 (זוגיים בלבד) בירושלים, ועליהן בנויים כיום 9 בניינים המכילים 126 דירות מגורים כמפורט בנסחי הרישום בנספח א'.
- 1.3 "הבניין/ים הקיים/ים" - 9 בנייני מגורים הבנויים על החלקות, ובהם 126 סה"כ.
- 1.4 "המתחם" - החלקות וכל הבנוי עליהן, לרבות הבניינים הקיימים.
- 1.5 "הבניין החדש" - כל בניין אשר יבנה במסגרת הפרויקט ואשר יכלול, בין היתר, את הדירות החדשות, את דירות השותפות, ושטחים נוספים, אשר יוקמו על פי הסכם זה.
- 1.6 "הדירות הנוכחיות" - 126 דירות כמפורט בנספח א' לרבות השטחים הצמודים להן, חלקן ברכוש המשותף, מרפסות וכן כל הזכויות השייכות ו/או הצמודות ו/או הבנויות להן, כאשר מוסכם כי דייר אשר קיבל היתר בניה עד ליום 13.11.2020, אך לא השלים את הבניה בפועל לצורך חישוב שטח דירתו הנוכחית יחושב גם השטח שאושר בהיתר הבניה בשיעור של 40%. דייר שהשלים את הבניה בפועל על פי היתר הבניה, יחושבו השטחים שאושר בהיתר ושנבנו בפועל בשיעור של 100% דהיינו יחושב כשטח הדירות הנוכחיות לכל דבר ועניין. שטחי הדירות הנוכחיות יקבעו לפי מדידה של מודד מוסמך שיוסכם על ידי השותפות ונציגות הדיירים אשר יבצע את המדידה ע"פ שיטת המדידה הקבועה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) כנוסחו ביום 12.3.2017.
- המדידה תכלול כל שטח שנבנה עפ"י היתר בניה, לרבות השטח שמתחת לקירות חוץ ופנים ומרפסות סגורות ככל שישנן. ביחס לקיר משותף עם דירה אחרת ו/או לחדר מדרגות - ימדד מחצית מעובי הקיר. רשימת שטחי הדירות כמפורט בנספח ב' המבוססת על המדידה כאמור. השטח הנקוב לצד כל דירה ודירה, בציון שטחי המרפסות, יהווה את "שטח הדירה הנוכחית" לכל דבר ועניין, לצורך קביעת הדירה החדשה של כל אחד מהבעלים.
- 1.7 "ייחיד הדיירים" - כל מי שהינו בעל זכויות בדירה נוכחית. לעניין זה מספר יחידים שהינם בעלי זכויות בדירה אחת נוכחית ייחשבו לצרכי הסכם זה ביחד כ"ייחיד הדיירים".
- 1.8 "הבעלים/החוכרים/הדיירים" - הבעלים ו/או החוכרים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים ו/או כחוכרים של כל אחת מהדירות הנוכחיות בבניינים הקיימים, כמפורט בנספח א'.
- 1.9 "העירייה" - עיריית ירושלים.
- 1.10 "הוועדה המקומית" - הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.
- 1.11 "הוועדה המחוזית" - הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז ירושלים.
- 1.12 "התב"ע החדשה" - תכנית אשר מכוחה יתאפשר לבצע איחוד וחלוקה של המתחם, יקבעו זכויות והוראות בניה, ואשר כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתר בניה בלא צורך באישור תכנית נוספת טרם הוצאת ההיתר (תכנית לאיחוד וחלוקה ותכנית עיצוב לא תחשבנה כתוכנית נוספת לצורך הגדרה זו). התוכנית תכלול הוראות בדבר הריסת הדירות הנוכחיות, קביעת ו/או הגדלת זכויות הבניה, לשם בניה של יחידות מגורים ו/או מסחר ו/או מבני ציבור ו/או תעסוקה במספר מבנים על החלקות ו/או חלקות נוספות ו/או חלק מהן, כולל כל שינוי לתוכנית הנ"ל בשטח כולל של הבניה העומדת בתקן 21 לבניית 450 יח"ד ו-50,000 מ"ר עיקרי למגורים (לא כולל ממ"ד ומרפסות) והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

מוסכם, בזאת, כי השותפות תפעל ותתכנן את התב"ע החדשה באופן שתאפשר בניה של מרפסות סוכה לדירות החדשות, ובכלל זה מסמכי התב"ע החדשה שיוגשו לעיון ואישור הדיירים ואלו שיוגשו לוועדות התכנון, יכללו הוראות שיאפשרו בניית מרפסת סוכה לדירות החדשות. לעניין זה מרפסת סוכה תחשב מרפסת שחלק משטחה אינו מקורה.

מוסכם, כי היזם ידאג שבתב"ע לא תופיע הגבלה לגבי מרפסות סוכה, ובשלב מתן היתר הבניה יפעל כדי להכניס את מירב מרפסות הסוכה אשר ניתן לקבל מהעירייה. מוסכם, כי ככל שהעירייה תאשר מרפסות סוכה, בכל בניין יהיו לא פחות מ-9 קומות (טיפוסיות - דהיינו לא כולל קומת הקרקע וקומת הגג) בהן הדירות כוללות מרפסות סוכה (למעט דירות כלואות).

ככל שהתכנון שיאושר ע"י וועדות התכנון, יכלול 3 בניינים יותר נמוכים באמצע ושניים גבוהים בקצוות, אזי לגבי הבניינים הקיצוניים תחול ההוראה דלעיל ועבור שלושת הבניינים הפנימיים, כלל שתאושר התב"ע החדשה כך ששלושת הבניינים האמצעיים יהיו בגובה 9 קומות ממאיר אבנר ו-4 דירות בקומה, המרפסות יתכננו כך שבכל 9 הקומות יהיו מרפסות סוכה.

ככל שחרף מאמצי השותפות לאשר תב"ע חדשה שתאפשר בניית מרפסות סוכה כאמור לעיל, ובשל החלטה של מוסדות התכנון ו/או החלטה שיפוטית כלשהי לא תתאפשר בניה של מרפסות סוכה, לא יהווה הדבר הפרת הסכם זה מצד השותפות, והכול בתנאי שהשותפות פעלה בשקידה ראויה ובתום לב ועשתה כל שלאל ידה לצורך אישור תוכנית שתאפשר בניית מרפסות סוכה לדירות החדשות שיוקצו לדיירים כאמור לעיל. במקרה שיידרשו הליכים משפטיים לצורך אישור תוכנית כאמור יידחו המועדים הקבועים זה בהתאם והכל תוך שיתוף פעולה עם הנציגות ועדכון כלל בעלי הדירות.

במקרה כאמור, הצדדים יפעלו במשותף לצורך מציאת פתרון לבניית מרפסות סוכה רק בחלק מהדירות ככל הניתן, ושינוי מנגנון הקצאת הדירות לדיירים לפי הסכם זה.

בנוסף מוסכם כי גובה הקומות בבניינים בפרויקט לא יהיה יותר מ-16-15 קומות ממפלס רחוב מאיר אבנר, כל שינוי בקומות שהשותפות תרצה לעשות כך שהתכנון יעלה מעל גובה 16 קומות ממפלס רחוב מאיר אבנר, ידרש הסכמה של 65% מחברי הנציגות לצרכי תכנון ושמותיהם הם: **אסתר שלום (מאיר אבנר 4), יוני שינדלר (מאיר אבנר 6), דניאל לאונצר (מאיר אבנר 6), דניאל רביבו (מאיר אבנר 8), חגי אברהם (מאיר אבנר 10), משה כהן (מאיר אבנר 10), ניצן שלזינגר (מאיר אבנר 12), מני חזד (מאיר אבנר 12), דורית מרציאנו (מאיר אבנר 14), אורי עמיר (מאיר אבנר 16), ציפי לפלר (מאיר אבנר 18).**

ככל שייבנו בבניין ו/או בבניינים החדשים שטחי מסחר ו/או שטחי ציבור אזי הם יתוכננו עם כניסות נפרדות מלובי בניין המגורים.

מרפסות הסוכה שתיבנה תכלולנה שטח שאינו מקורה בהיקף של 3 מ"ר לפחות. יובהר כי שטח שאינו מקורה הינו שטח הפתוח לכיפת השמים ומבלי שדבר חוצץ בין השטח שאינו מקורה לכיפת השמים.

עוד מוסכם כי ככל שבתב"ע החדשה יוקצו שטחים לטובת הציבור, תבקש השותפות כי שטחים אלו יוקצו בחלקם, בין היתר, לטובת צרכי הדיירים אשר מתגוררים בפועל בפרויקט והכל בהתאם לשיקול דעת העירייה ומוסדות התכנון אך לא יהיה בכך לאיין את התחייבות השותפות לדיירים לגבי מוסדות ציבור כפי שיפורט להלן.

1.13. **"המפרט הטכני"** – המפרט הטכני על פיו תיבנה הדירות החדשות, אשר לא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני לפיו תיבנה דירות השותפות שאינן "דירות מיוחדות" דוגמת דירות גן, פנטהאוז, דופלקס למעט שינויים ו/או תוספות בתשלום שיוזמנו מהשותפות ו/או מי מטעמה ע"י רוכשי דירות השותפות. יובהר, כי שדרוגים שתיתן השותפות לרוכשי 10% או יותר מדירות השותפות יתווספו למפרט הטכני של הדירות החדשות. למרות כל האמור לעיל ובכל מקרה, המפרט הטכני הסופי על פיו ייבנו הדירות החדשות של הדיירים לא יפחת ברמתו מן המפרט הטכני המצ"ב **כנספח ג'.**

לפני חתימת הסכם בין השותפות לבין הקבלן המבצע ולאחר מועד אישור התב"ע החדשה, תמסור השותפות לדיירים את המפרט הטכני הסופי שלפיו היא מבצעת את בניית דירות השותפות והדירות החדשות ותפרט בו את השטחים כנדרש על פי הדין. בכל נושא בו יש תקן ישראלי רשמי, תבנה השותפות עפ"י התקן המחייב עפ"י הדין ועל פי המנגנון שיקבע במפרט הטכני. המפרט הטכני הסופי ותוכניות המכר כאמור יצורפו להסכם זה **כנספח ג1**.

1.14. **"הדירות החדשות"** - כל הדירות החדשות שתבנה השותפות במסגרת הפרויקט עבור הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה לרבות המפרט הטכני, כמפורט להלן:

כל דייר זכאי לקבל דירה חדשה בשטח דירתו הנוכחית כמפורט ב**כנספח ב'** ובתוספת שלא תפחת מ- **27 מ"ר** משטח דירתו הנוכחית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעלי הדירות הנוכחיות **ששטחן מעל 60 מ"ר** יהיו זכאים לקבל דירה בשטח דירתם הנוכחית **ובתוספת שלא תפחת מ- 27 מ"ר**.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעלי הדירות הנוכחיות **ששטחן בין 45-56 מ"ר** יהיו זכאים לקבל דירה בשטח דירתם הנוכחית **ובתוספת שלא תפחת מ- 29 מ"ר**.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בעלי הדירות הנוכחיות **ששטחן בין 37-42 מ"ר** יהיו זכאים לקבל דירה בשטח דירתם הנוכחית **ובתוספת שלא תפחת מ- 33 מ"ר** וביחס לבעלי הדירות הנוכחיות בבניין ששטחן בין **37-42 מ"ר** ברח' מאיר אבנר **16 לא תפחת התוספת מ- 34 מ"ר**.

שטח הדירה הנוכחית וכן שטח הדירה החדשה, יחושב בהתאם לשיטת החישוב (לרבות הסטיות המותרות) הקבועה עובר לחתימת הסכם זה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח – 2008 כנוסחו ביום 12/3/2017 (לעיל ולהלן: **"צו המכר דירות"**).

למען הסר ספק, כל הרחבה שנעשתה בדירה ושהיא במסגרת התב"ע החלה כיום על המקרקעין תובא במספר המטרים שימדדו על ידי מודד לצורך חישוב בסיס התמורה גם אם אין בנמצא היתר בניה על התוספת אשר ככל שנבנו והתווספו לשטח הדירה, יראו אותם והם ימדדו כחלק משטח הדירה בפועל לצורך חישוב התמורה.

כמו כן, ככל שבדירות הנוכחיות קיימות מרפסות מקורות בהיתר יתווסף לשטח דירת התמורה במונחי פלדלת, שטח בשיעור של 33% משטח מרפסת השמש.

מוסכם כי דירה אשר מחזיקה מחסן בהיתר בניה כדין אזי יתווסף לשטח דירת התמורה במונחי פלדלת שטח בשיעור של 50% משטח המחסן.

כמו כן, מוסכם ככל שבדירות הנוכחיות קיימות מרפסות סוכה בהיתר בניה כדין, יתווסף לשטח דירת התמורה במונחי פלדלת, שטח בשיעור של 50% משטח מרפסת הסוכה.

כמו כן, מוסכם ככל שבדירות הקרקע הנוכחיות קיימת דלת יציאה בהיתר נוספת בדירה מעבר לדלת הראשית מההיתר המקורי, אזי לדירה זו יתווסף 1 מ"ר במונחי פלדלת לדירה.

כל דירה אשר מחזיקה בשטח מונמך (מתחת לגובה של 1.60 מ') אשר מהווה חלק מהדירה ומשמש כמחסן ("מחסן מונמך") אזי יתווסף לשטח דירת התמורה שטח בשיעור של 50% משטח המחסן המונמך.

מובהר כי 32 יחידות אשר בנו את הפיר של הבניין (אולם לא הצליחו להמציא את תשריט ההיתר בגין הפיר), אזי הפיר יימדד כתוספת של 4 מ"ר לדירתם החדשה.

בנוסף, לכל דירה חדשה יוצמדו ויירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין מקום חנייה תקנית תת קרקעית אחת בלתי תלויה שלא באמצעות מכפילי חניה ו/או מתקנים מכאניים אחרים. מחסן אחד בשטח שלא יפחת מ- **5 מ"ר** ומרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- **12 מ"ר** וחלקים מהרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של שטח כל דירה ללא הצמדות ביחס לשטח כלל הדירות בבית

המשותף החדש ללא הצמדות. מרפסות השמש בדירות הבעלים יוכלו לשמש כמרפסות סוכה בכפוף לכך שיקללו לפחות 3 מ"ר שאינם מקורים כאמור לעיל.

שטח הדירה החדשה לעיל ולהלן משמעו: כמפורט בצו המכר דירות. שטח המחסן, החניות ומרפסת שמש אינם כלולים בשטח הדירה כאמור לעיל, הכל בהתאמה לצו המכר ולסטיות המותרות שם. מרפסת שמש לצורך האמור בהסכם זה - כהגדרתה בצו המכר דירות (טופס של מפרט) כנוסחו ביום 12/3/2017.

יודגש, שהחניה בדירות החדשות תהיינה חניות קונבנציונאליות בלבד (ולא במסגרת מתקני חנייה רובוטיים ו/או מכפילי חנייה), ומובהר כי כל חניית יחיד בעלים תהיה חנייה עצמאית ולא חניה עוקבת. ככל שתהיינה גם חניות שאינן קונבנציונאליות (כגון מתקני חנייה רובוטיים ו/או מכפילי חניה) הרי שמבלי לפגוע בקביעה ולפיה הבעלים יקבלו חניות קונבנציונאליות בלבד, מוסכם כדלקמן: תחזוקת החניות תוטל על כלל בעלי הדירות בבניין, לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף, והוראות מתאימות תירשמה בתקנון המוסכם עם תיקון צו רישום הבית המשותף, ואולם מובהר ומוסכם לעניין זה (כך יכתב גם בתקנון המוסכם של הבית המשותף) כי הבעלים לא ישתתפו בתשלומי התיקונים והתחזוקה של מכפילי החנייה וחניות רובטיות (אם וככל שיותקנו), וכן כי השותפות תתקין שעון חשמל נפרד למכפילי החנייה ולחניות הרובטיות כך שהבעלים לא ישתתפו גם בתשלומי החשמל בגין מתקנים אלו, אלא אם הדבר לא יאושר ע"י חברת החשמל שאז צריכת החשמל תהא על הצריכה הציבורית.

מיקומה של הדירה ייקבע כמפורט בסעיף 8 להלן.

1.15. **"דירות השותפות"** – כל הדירות, היחידות (לרבות שטחי מסחר ו/או התעסוקה ו/או משרדים) וההצמדות להן שייבנו בבניינים החדשים שיוקמו במסגרת הפרויקט, וחלקן היחסי ברכוש המשותף, ולמעט הדירות החדשות והצמדותיהן כהגדרתן והכל בהתאם להוראות הסכם זה ולהוראות כל דין. מוסכם כי דירות השותפות ישווקו על ידי השותפות לכלל הציבור.

ביחס לשטחי המסחר מוסכם, כי לא יותר בשטחי המסחר פעילות בשבתות ובחגי ישראל וכן לא יותר כל שימוש אשר לא יקבל את אישור היחידה לאיכות הסביבה לאור היות שטח המסחר באזור מגורים ו/או לא יותקנו כל האמצעים שידרשו על ידי הרשויות לשם מתן רישיון עסק. היתרים ורישוי על פי הנחיות יחידת איכות הסביבה של העיריה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי לא יותרו שימושים מסוג, ברים, פאבים, מסעדות, אולם אירועים.

עסקים מסוג, משרדים יותרו בכפוף להיתר ומילוי הנחיות יחידת איכות הסביבה בעירייה.

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

1.16. **"הפרויקט"** – פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי שאותו תבצע השותפות על פי הסכם זה במקרקעין או בכל חלק מהם ו/או במקרקעין סמוכים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ועל פי התב"ע החדשה, במסגרתו יפנו הדיירים את כל הדירות הנוכחיות מכל מחזיק ו/או חפץ ו/או זכות צד ג', בתנאים ובכפוף להוראות הסכם זה. השותפות תהרוס את הבניינים הקיימים במקרקעין ו/או בכל חלק מהמקרקעין, ותבנה בניין/ים בהתאם לתב"ע החדשה ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת בתוקף והיתרי בנייה כדין. הפרויקט יבוצע בשלבים תוך שהיזם יפעל לכך שבהוראות התב"ע החדשה תיכלל הוראה בדבר ביצוע הפרויקט בשלבים בהתאם לאישור מוסדות התכנון. במקרה של שלביות הוראות ההסכם יחולו בהתאמה על כל שלב בפרויקט (להלן: **"השלב/ים"**, **"שלב/י הפרויקט"**).

כלל מערכות האינסטלציה, מים, שעוני מים, מעליות, וחשמל / אלקטרוניקה (להלן: **"המערכות"**) בבניין לרבות במרחב הציבורי יהיו מאושרים לשבת ע"י המכון הטכנולוגי של הרב הלפרין, ובאין פתרון באותה העת, היזם יטמיע המערכות בהתאם **לאישור הרבנים וידר ו/או**

אלפון שליט"א אשר יפסוק בהתאם לפתרון הלכתי שיהיה קיים אותה העת על ידי מכון מוסמך הלכתית בנושא ואשר יאפשר באותה העת ביצוע הבנייה בפועל.

מוסכם כי ככל ובפרק הזמן שלאחר מועד הטמעת המערכות ועד לתום שנת הבדק לבניין יהיה הכשר מתאים של המכון הטכנולוגי של הרב הלפרין אזי היזם יפעל להטמיע הדרוש לשם קבלת ההכשר ובלבד שהדבר יתאפשר מבחינה הנדסית, ובלבד כי המדובר הוא רק בהחלפת חלקים במערכת עצמה וכדי שאינו מצריך בנייה וכיו"ב. כמו"כ מוסכם כי סעיף זה הינו סעיף יסודי וכי יגבר על כל הוראה אחרת לרבות על הנספח הטכני.

1.17. **"הממכר"** - מלוא זכויות הבעלים במקרקעין ובדירות הנוכחיות הבנויות עליהם כהגדרתן לעיל וזכויות הבנייה וחלק יחסי ברכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה.

1.18. **"התנאים המתלים"** – כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 5 להלן.

1.19. **"המועד הקובע"** - המועד **המוקדם** מבין שני אלו: חתימת הסכם זה על ידי הדיירים בעלי הזכויות בלפחות 67% מהדירות הקיימות, או בחלוף 15 חודשים מחתימת יחיד הבעלים הראשון על ההסכם. לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד זה, תחתום השותפות על ההסכם.

1.20. **"נציגות הדיירים"** – **"נציגות הדיירים"** – נציגות המונה 24 נציגים, אשר נבחרו על-ידי הבעלים, ואשר שמותיהם הינם: נציגות בעלי הדירות ממנה את שמות הנציגים הבאים **יעקב ממון מאיר אבנר 2, אפרת שרעבי מאיר אבנר 2, חביבה קאופמן מאיר אבנר 2, אלי תירוש מאיר אבנר 2, אסתר שלום מאיר אבנר 4, יוני שינדלר מאיר אבנר 6, דניאל לאונצר מאיר אבנר 6, דניאל רביבו מאיר אבנר 8, חגי אברהם מאיר אבנר 10, משה כהן מאיר אבנר 10, ניצן שלזינגר מאיר אבנר 12, מני חדד מאיר אבנר 12, ליעד בן זאב מאיר אבנר 12, תמי בדש מאיר אבנר 12, עמי אוחיון מאיר אבנר 12, בתיה קאופמן מאיר אבנר 12, דורית מרציאנו מאיר אבנר 14, אביגיל דובני מאיר אבנר 14, אורי עמיר מאיר אבנר 16, אבי פרידמן מאיר אבנר 14, ציפי לפלר מאיר אבנר 18, יהודית בן מיכאל מאיר אבנר 18, עירית עמיאל מאיר אבנר 18, נאור גמליאל מאיר אבנר 18.**

1.21. **"השמאי"** – שמאי מקרקעין בעל ניסיון בתחום של פרויקטים לבנייה רוויה, מוסמך על פי דין, שימונה בהסכמת השותפות ונציגות הדיירים, ובהעדר הסכמה בדבר זהות השמאי ימונה לפי בקשת אחד מן הצדדים על ידי יו"ר איגוד השמאים בישראל. שכרו של השמאי ישולם על ידי השותפות, בסכום המקובל באותה עת לפרויקטים דומים ובהסכמה בין הנציגות לחברה. ההסכם עם השמאי ייערך ויחתם בין השמאי לבין נציגות הדיירים.

1.22. **"המפקח"** – מהנדס בניין בעל ניסיון בפיקוח על פרויקטים דומים בהיקף דומה לפרויקט נשוא הסכם זה וכן בעל כישורים מתאימים שימונה ע"י נציגות הדיירים, לצורך עריכת המפרט הטכני, לבדיקת כל המסמכים הדרושים בתהליך אישור התב"ע החדשה והתאמת הבקשות להיתרי הבנייה לתב"ע החדשה ולהוראות הסכם זה, לפיקוח על איכות ביצוע הדירות החדשות והתאמת הפרויקט למפרט הטכני הסופי ולתקנים מחייבים, וכן להוראות הסכם זה, וכן בעמידת השותפות בלוחות הזמנים לבניית הפרויקט וכן בעת מסירת דירות הדיירים החדשות לדיירים ושנת הבדק הראשונה. שכרו של המפקח ישולם ע"י השותפות בהתאם להסכם המפקח המצ"ב **כנספח ט"ז**.

1.23. **"הפוסק"** – מהנדס בניין אשר זהותו תיקבע בהסכמת השותפות ונציגות הדיירים, ובהעדר הסכמה בדבר זהות הפוסק ימונה לפי בקשת אחד מן הצדדים על ידי יו"ר ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל, שיתבקש למנות כפוסק מהנדס בניין, ותיק ובכיר, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום הבניה הרוויה בכלל, ובפרויקטים מסוג פינוי בינוי בפרט בהיקף פרויקט זה, במידת האפשר, העוסק בפיקוח על פרויקטים של בניה, ואשר לא עבד בעבר אצל השותפות.

1.24. **"הפוסק לענייני תכנון"** – אדריכל אשר זהותו תיקבע בהסכמת השותפות ונציגות הדיירים, ובהעדר הסכמה בדבר זהות הפוסק לענייני תכנון, ימונה לפי בקשת אחד מן הצדדים על ידי

יו"ר ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל, שיתבקש למנות כפוסק לענייני תכנון אדריכל, ותיק ובכיר, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום הבניה הרוויה בכלל, ובפרויקטים מסוג פינוי בינוי בפרט בהיקף פרויקט זה, במידת האפשר, העוסק בתכנון פרויקט של פינוי בינוי בסדר גודל של הפרויקט, ואשר לא עבד בעבר אצל השותפות.

1.25. **"הבורר"** - עו"ד המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית, אשר זהותו תיקבע בהסכמת השותפות ונציגות הדיירים כבורר דן יחיד. בהעדר הסכמה בדבר זהות הבורר או במקרה שמונה בורר אך הוא לא יוכל או יסרב לשמש כבורר בין הצדדים, ימונה הבורר לפי בקשת אחד מן הצדדים על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין במחוז בו מצוי הפרויקט, שיתבקש למנות כבורר עו"ד המתמחה בתחום ההתחדשות העירונית, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתחום הנדל"ן.

על אף האמור בהגדרה זו לעיל, כל תביעה בעניין דייר סרבן תתבצע ע"פ דין תורה וככל שהדייר לא יתצב לדיון על פי דין תורה, תהיה רשאית השותפות להגיש תביעה אזרחית רגילה על פי כל דין.

כמו כן, דייר אשר מעוניין כי מחלוקת שתעורר בינו לבין השותפות בכל עניין הקשור בהסכם למעט מחלוקות אשר על פי הסכם זה יוכרעו על ידי הבורר ו/או הפוסק ו/או הפוסק לענייני תכנון, יהיה רשאי להודיע לחברה כי המחלוקת בינו לבניה תובא להכרעה בפני ב"ד רבני על פי דין תורה, אשר ישמש כבורר.

1.26. **"הקבלן המבצע"** - קבלן בעל ידע וניסיון רלוונטיים ומוכחים בפרויקטים בהיקף פרויקט זה, שייבחר ע"י השותפות ויבצע את עבודות הבנייה כקבלן ראשי, ואשר יהא בסיווג מתאים על פי הדין לביצוע העבודות המוטלות עליו בקשר עם הפרויקט אך לא פחות מסיווג ג5 בפנקס הקבלנים. בטרם תבחר השותפות קבלן, תציג השותפות את הקבלנים שנבחרו על ידה להתמודד לביצוע עבודות בניית הפרויקט לנציגות הדיירים ולב"כ הדיירים, ותינתן להם אפשרות להודיע בתוך 10 ימי עסקים, מיום קבלת רשימת פרטי הקבלנים על התנגדות למינוי של מי מהקבלנים המוצעים וזאת מטעמים סבירים בלבד. בכל מקרה, השותפות תודיע לנציגות הדיירים וב"כ הדיירים על בחירת זהות הקבלן המבצע שנבחר על ידה, לאחר ובסמוך לחתימה על הסכם עם הקבלן המבצע.

1.27. **"ב"כ הדיירים"** - עו"ד הרטבי בורגשטיין בסון ושות', משרד מנחם מושקוביץ ושות', ומשרד וולפסון ויינשטיין ושות', אשר נבחרו ע"י הדיירים לשמש כבא כוחם במשותף (מובהר כי בכל הנוגע לייצוג הדיירים מול השותפות לא תהיה חלוקה בין שלושת משרדי עו"ד והם מייצגים את בדיירים ביחד ולחוד, באופן שכלפי השותפות כל אחד משלושת המשרדים הינו ב"כ הדיירים לכל דבר ועניין).

1.28. **"ב"כ השותפות"** - משרד עו"ד רונן אשר משד' רוטשילד 11 תל אביב ו/או משרד יגאל ארנון ושות' מרח' הלל 31 ירושלים.

1.29. **"חוק המקרקעין"** - חוק המקרקעין, התשכ"ט, 1969 - על תוספותיו והתקנות מכוחו.

1.30. **"חוק המכר (דירות)"** - חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973, על תוספותיו, הצווים והתקנות מכוחו.

1.31. **"חוק המכר הבטחת השקעות"** - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974.

1.32. **"חוק להתחדשות עירונית"** : חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

1.33. **"חוק לארגון עסקאות"** : חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.

1.34. **"חוק מיסוי מקרקעין"** : חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

- 1.35. "חוק מע"מ": חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975.
- 1.36. "חוק עידוד מיזמים": חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.
- 1.37. "רכוש משותף" - כל חלקי המבנה בבית המשותף שלא הוצמדו לדירות החדשות ו/או לדירות השותפות לרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מתקני הסקה או מים, מקומות חניה בלתי מסומנים לשימוש של אורחי יחידות בבית, וכיוצא באלה חלקי מבנה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, למעט החלקים הרשומים כדירות (כמשמעות מונח זה בחוק המקרקעין) ולמעט הצמדות (לרבות הצמדת קרקע לדירות גן ו/או ליחידות בשימוש שאינו למגורים ו/או הצמדת גגות לדירות גג בלבד שהחלק הדרוש להתקנת מתקנים שישמשו את יתר בעלי הדירות יוחרג ויירשם כרכוש משותף ו/או הצמדת קירות חיצוניים ליחידות שלא ישמשו כדירות מגורים), ולמעט החלקים אשר הוענקו לגביהם זכויות לדייר בהתאם להסכם זה וכפי שיפורט במפרט שיוכן על ידי השותפות ויצורף להסכם זה. ביחס לרכוש המשותף השותפות תפעל כי יוותרו שטחי קרקע סבירים לצורך רחבה לשימוש הדיירים לבניית סוכות וכן גינות נוי לעל פי תוכנית פיתוח וע"פ הסכם זה.
- 1.38. "הגוף המלווה" – אחד מחמשת הבנקים הגדולים ו/או אחת מששת חברות הביטוח הגדולות (בלבד) אשר יעניקו לחברה ליווי פיננסי לבנייה במסגרת הסכם ליווי סגור לבניית הפרויקט וכן לצורך הנפקת הערבויות (או הפוליסות) הבנקאיות לטובת הדיירים.
- 1.39. "חוסר כדאיות כלכלית" – בחוזה זה משמע - רווח לחברה הנמוך מ-18% (שמונה עשרה אחוזים) מכלל העלויות הצפויות בפרויקט, כאמור בתקן מס' 21 שאושר על ידי שמאי הוועדה בדבר פירוט מזערי נדרש בשומת מקרקעין המבוצעת לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, אשר אושר על ידי הוועדה לתקינה שמאית ומועצת שמאי המקרקעין. ככל והוצאה שומת היטל השבחה בשיעור גבוה יותר מההערכה שנקבעה בשומה על פי תקן 21 תהיה זכות לחברה ככל ולפי קביעת השמאי רווחיות הפרויקט נמוכה מ-18% להודיע לבעלים על ביטול הסכם זה ובלבד שלא נשלחה לדיירים הודעת פינוי.
- 1.40. "החברה המנהלת" - עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ו/או כל חברה ממשלתית / ציבורית המנהלת את נכסי המדינה.
2. **כללי:**
- 2.1. המבוא והנספחים להסכם זה, מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, ומחייבים כגופו.
- 2.2. כותרות הסעיפים ניתנו לנוחות בלבד ולא תשמשנה ככלי לפרשנות ההסכם או לכל מטרה אחרת.
- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
3. **הצהרות הדיירים:**
- הדיירים מצהירים, מאשרים ומתחייבים כדלקמן:**
- 3.1. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, כי הינו הבעלים ו/או החוכר הרשום ו/או זכאי להירשם כבעלים ו/או כחוכר של הדירה הנוכחית כמפורט **בנסחי הרישום נספח א'.**

ככל שישנן יחידות שדרושה הסכמת בית משפט ו/או אפטרופוס להתקשרות הדייר על פי הסכם זה בגין, יהיה הסכם זה כפוף לאישור כאמור בהתאם ואותו יחיד דיירים מתחייב לפעול להשגת הסכמה כאמור עד 6 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה השלישי ובכפוף לכך שהשותפות שלחה הודעה לנציגות על התקיימות התנאי.

3.2 כל אחד מיחיד הדיירים שזכויותיו בדירה הנוכחית אינן רשומות בספרי המקרקעין על שמו ו/או שעדיין לא השלים את העברת הזכויות מחכירה לבעלות, מתחייב לרשום את הדירה הנוכחית בבעלות על שמו כשזכויותיו נקיות מזכויות מגבילות לא יאוחר מחלוף 6 חודשים מיום חתימתו על הסכם זה או 6 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה השלישי ובכפוף לכך שהשותפות שלחה הודעה לנציגות על התקיימות התנאי, המאוחר מבניהם, והוא מצהיר כי לא קיימת מניעה כלשהי מלעשות כן.

כמו כן, מצהיר כל אחד מיחיד הדיירים, כי נכון ליום חתימת הסכם זה דירתו נקייה מכל חוב, תביעה, שעבוד, צו, משכון, משכנתא, עיקול, הערת אזהרה או זכויות צד ג' כלשהו, למעט: [1] משכנתא רשומה לטובת בנק חברת ביטוח ו/או הערה רשומה לטובת מוסד פיננסי כלשהו לרבות גמ"ח המוסדר על פי חוק. [2] זכויות שוכר ו/או מי שישכור את הדירה הנוכחית בהתאם להוראות חוזה בשכירות בלתי מוגנת; [3] הערת אזהרה / עיקול / צו / משכון רשום על זכויות יחיד הדיירים בדירה הנוכחית הרשומה בנסח הרישום המצורף **כנספח א'** (להלן: "**ההערה**") אותה הוא מתחייב להסיר כמפורט בהסכם זה.

3.3 כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי מיום רישום הערת אזהרה לטובת השותפות על פי הסכם זה, זה ועד למסירת החזקה בדירות החדשות, תישאר הדירה הנוכחית נקייה מכל חוב, תביעה, שעבוד, צו, משכון, משכנתא, עיקול, הערת אזהרה או זכויות צד ג' כלשהו (להלן: "**נקייה וחופשית**"). כמו כן, לא יעשה יחיד דיירים עסקה הנוגדת זכות מזכויותיה של השותפות ו/או הגורם המלווה לפי הסכם זה.

אין באמור כדי למנוע מכל אחד מיחיד הדיירים למכור את דירתו הנוכחית עד למועד ההתקשרות עם הבנק המלווה, בתנאים כמפורט בסעיף 22 להלן.

3.4 כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב שלא להגדיל את סכום המשכנתא על דירתו אלא בהסכמת השותפות ולשתף פעולה עם השותפות לשם קבלת הסכמת הבנק לביצועו של הסכם זה, באופן שלא תהיה מניעה לביצועו של ההסכם ולרבות שעבוד החלקה לטובת הבנק המלווה, הכל בתנאים המפורטים בסעיף 18 להלן ובלבד שהדבר לא ישית עליו כל הוצאה נוספת. היזם לא יסרב להגדלת משכנתא ככל שסך **ההגדלה** של המשכנתאות של כלל הבעלים לא יעלה סך של **20,000,000 ₪** (במילים: "**עשרים מיליון ₪**") (להלן: "**סכום המשכנתאות המוגדלות**") ובתנאי שמדובר בנטילת משכנתא מבנק או חברת ביטוח בלבד. במקרה של חריגה מהסכום הנ"ל השותפות תיעתר לבקשת הדייר רק במקרים מיוחדים לפי שיקול דעת השותפות אשר לא תתנגד אלא מטעמים סבירים. לשם מעקב ובחינת סכום המשכנתאות המוגדלות השותפות תערוך דו"ח ותציג אותו לב"כ הדיירים עם בקשתם.

כל אחד מיחיד הדיירים אשר יהיה מעוניין להגדיל את המשכנתא או ליטול חדשה מעל הסכום הנ"ל יהיה רשאי לעשות כן ובלבד שיישא בהפרשים ובכל ההוצאות לרבות עמלות ולרבות דמי מימון שיחולו בגין הנפקת הערבויות האוטונומיות לבעל המשכנתא לעומת ערבויות חוק מכר ואשר מכתב רו"ח השותפות לגביהם ישמש כראיה חלוטה לסכומן.

מבלי לגרוע מהאמור הוראות סעיף זה לא יחול על "רוכש חדש", רוכש אשר ירכוש דירה מיחיד הדיירים הרשומים בנסח הרישום המצ"ב **כנספח א'** להסכם זה, דהיינו במקרה של מכירת זכויות מי יחיד הדיירים לצד ג' כלשהו לא תהיה כל מניעה לקבל משכנתא מבנק או חברת ביטוח בלבד והמשכנתאות של הרוכשים החדשים לא יכללו בחישוב סכום המשכנתאות המוגדלות כהגדרתו לעיל.

- 3.5. להסיר על חשבונו כל עיקול ו/או שיעבוד ו/או זכויות לטובת צד ג' כלשהן, שיוטלו על זכויותיו בדירה הנוכחית, לאחר מועד חתימת הסכם זה על ידי יחיד הדיירים במועדים ובאופן המפורט בסעיף 3.12 להלן.
- 3.6. כל אחד מיחיד הדיירים מתחייב, כי אם ישכיר את דירתו הנוכחית לאחר שחתם על הסכם זה, יחתום הוא על הסכם לשכירות בלתי מוגנת בלבד. בכל הסכם שכירות שייחתם על ידו בקשר לדירה הנוכחית לתקופת שכירות של 2 שנים ומעלה או בכל הסכם שיחתם לאחר אישור התבי"ע, יודיע כל אחד מיחיד הדיירים לשוכר כי הוא חתם על הסכם זה ותיכלל התחייבות של השוכר כלפי יחיד הדיירים לפנות את הדירה הנוכחית בהודעה מוקדמת של 90 יום, על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי מוגנת, כך שלא ייגרמו כל מניעה ועיכוב בביצוע הסכם זה.
- 3.7. יחיד דיירים שדירתו הנוכחית הושכרה לפני חתימתו על הסכם זה, מתחייב בסמוך לאחר החתימה על הסכם זה להודיע בכתב לשוכר, כי הוא חתם על הסכם זה ולפעול בכל האמצעים החוקיים לפינויה על ידי השוכר עד למועד הפינוי על אף המועדים שנקבעו בהסכם השכירות הבלתי מוגנת.
- 3.8. בעל דירה שדירתו מוחזקת על-ידי דייר מוגן בהתאם לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, מתחייב למסור את דירתו כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ ולעשות על חשבונו כל פעולה שתידרש לצורך כך ובכלל זה נקיטת הליכים משפטיים מתאימים ותשלום דמי פינוי או כל הוצאה אחרת לדייר המוגן ו/או אספקת דיור חלוף ו/או החתמתו על כל מסמך שיידרש עבור השותפות ו/או הגורם המלווה, והכל על מנת שבמועד מסירת החזקה לחברה כהגדרתו בהסכם זה, תהיה הדירה פנויה ולא תתעכב התחלת הבנייה. כן מתחייב הוא לעדכן את השותפות בדבר ולהמציא לבאי כח הדיירים העתק מהסכם הדיירות המוגנת.
- 3.9. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי הוא משלם באופן שוטף את כל חובותיו לכל רשות שלטונית בגין הדירה הנוכחית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: מיסים, ארנונה, היטלים ותשלומים אחרים החלים עליו על פי דין, ומתחייב להמשיך לעשות כן עד ליום פינוי הדירה הנוכחית על ידו לפי הסכם זה, ככל שהדין מחייב, ובכפוף לתנאיו.
- 3.10. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר, מאשר ומתחייב כי לא ירכוש יחידה נוספת במתחם מדייר אחר לפני אכלוס הפרויקט וקבלת טופס 4 לפי דין.
- 3.11. ככל שרשומה משכנתא לטובת בנק ו/או חברת ביטוח ו/או מוסד פיננסי לרבות גמ"ח המוסדר על פי חוק ו/או צד ג' כלשהו אשר הלווה כספים ליחיד הדיירים (להלן: "**בנק יחיד הדיירים**"), מתחייבים יחיד הדיירים לאפשר לחברה לנקוט על חשבונה בפעולות הדרושות כדי שניתן יהיה להסיר את המשכנתא ו/או המשכון בלשכת רישום המקרקעין וכן אצל רשם המשכונות או רשם החברות, לפי העניין, וזאת בהתאם להוראות סעיף 18.12 להלן, בכפוף לכך שהשותפות תמלא את התחייבויותיה בעניין זה ותמציא את הבטוחות שיידרשו מבנק יחיד הדיירים לצורך מחיקת המשכנתא כמפורט בהסכם זה, הכל בתנאים המפורטים בסעיף 18.12 להלן ובאופן שלא יגרום לעיכוב כלשהו באיזה משלבי ביצוע הסכם זה ו/או הפרויקט.
- לצורך ביצוע הפעולות שבסעיף זה לעיל, ומבלי לגרוע מחובתם לשתף פעולה ולחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך, יחתמו יחיד הדיירים על יפוי כוח בנוסח **נספח ה'1** להסכם זה שיאפשר לב"כ השותפות לפנות בשמם ובמקומם לבנק יחיד הדיירים, על מנת לקבל את הסכמתו ו/או להגיע עמו להסדרים כאמור, אין במתן יפוי כוח זה כדי לאפשר לחברה לשנות את התנאי ההלוואה אשר סוכם במסגרת המשכנתא בכל צורה שהיא. אין במתן יפוי כוח זה כדי לשחרר את הדיירים מביצוע פעולות שיידרשו על ידי הבנק כגון הגעה לסניף וכדומה.
- 3.12. כל אחד מיחיד הדיירים, אשר על זכויותיו בדירה הנוכחית רשומה ו/או שתהיה רשומה בפנקס המקרקעין, משכנתא שאינה לטובת בנק ו/או חברת ביטוח, ו/או מוסד פיננסי הערה ו/או עיקול ו/או צו ו/או כל זכות אחרת לטובת צד שלישי, מתחייב לפעול למחיקת המשכנתא

או הערה זו, באופן שלא תהיה מניעה ו/או עיכוב לביצועו של הסכם זה ו/או של כלשהו משלבי הפרויקט, וזאת לא יאוחר מחלוף 180 יום מהיום שאושרה התב"ע החדשה ובלבד שבמקרה של משכנתה השותפות תיתן לבעל המשכנתא בטוחה חלופית כמפורט בהסכם זה.

היה ולא הוסרה ההערה ו/או העיקול ו/או צו ו/או כל זכות אחרת לטובת צד ג' כאמור במועד הנ"ל שעלולה לעכב את הפרויקט, תהיה זכאית השותפות לאחר משלוח התראה בכתב בת 21 ימי עסקים בה יכתב כי הערה ו/או העיקול כאמור עלולים לעכב הפרויקט, להסיר ההערה ו/או העיקול על חשבונו של יחיד הדיירים וכל הוצאה ו/או סכום בשיעור סביר שישולם על ידי השותפות בקשר עם הסרת ההערה/רישום/זכות צד ג' כאמור, לרבות כל מס שיחול, אם יחול כתוצאה מכך, יהיו חוב של אותו יחיד הדיירים כלפי השותפות, וזאת בכפוף להצגת אסמכתאות, ויחולו לגבי ההוראות שלהלן. למרות האמור, קודם להסרת ההערה ו/או העיקול על חשבונו של יחיד הדיירים או במקרה בו מתקיימים הליכים משפטיים תפעל השותפות על מנת להפקיד בבית המשפט בטוחה חלופית לנושה.

למען הסר ספק, לאחר התראה בת 21 ימי עסקים, אם תסיר השותפות הערה ו/או עיקול ו/או כל זכות צד ג' שהוטלו על יחידת דייר על חשבונו, יקוזז כל סכום בשיעור סביר ששולם בפועל להסרת העיקול ע"י השותפות מתוך כל כספים ו/או זכות (לרבות דמי השכירות) המגיעים מהשותפות לדייר הרלוונטי בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק וככל ולא יהיה בקיזוז כדי לפרוע את החוב תעכב בידה השותפות את הדירה החדשה עד לפירעון החוב המלא.

ידוע ליחיד הדיירים כי ההתחייבויות המפורטות בסעיף זה הינן התחייבויות יסודיות היודרות לשורשו של הסכם זה.

למען הסר כל ספק, האמור לעיל הינו על פי שקול דעתה של השותפות ואין באמור בסעיף זה כדי לחייב את השותפות לפעול כאמור וליתן ליחיד הדיירים הלוואה ו/או מימון לצורך הסרת מגבלות על זכויותיו.

3.13. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר בזאת כדלקמן:

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

3.13.2. זכויותיו ביחידה הנוכחית לא התקבלו אגב פירוק איגוד;

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

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

3.13.5. היחידה הנוכחית אינה מהווה מלאי עסקי עבורו;

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

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

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

3.15. בעלי יחידה נוכחית שאינה דירת מגורים (כגון: משרד / חנות וכו') אשר יקבל במקומה דירת מגורים, מצהיר ומאשר כי ידוע לו שבהתאם לסעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין, הפטור ממס

שיינתן למכירת יחידתם הנוכחית לחברה על פי הסכם זה הינו פטור נדחה בלבד, וידוע להם כי בעת מכירת הדירה החדשה לא יחול פטור ממס ו/או כל הטבה אחרת לפי חוק מיסוי מקרקעין, וצפוי לחול עליהם מס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין ו/או לפי פקודת מס הכנסה.

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

3.17. מוסכם כי התחייבויות יחידה דיירים על פי סעיף זה שלובות בהתחייבויות השותפות לביצוע הוראות הסכם זה, לרבות התחייבויותיה ללוחות הזמנים לביצוע הסכם זה, וידוע ליחידה דיירים כי קיומן של זכויות צד ג' כאמור ו/או שעבוד זכויותיו בדירה הנוכחית בניגוד לקבוע בהסכם זה, ימנעו ו/או יעכבו קבלת ליווי בנקאי לפרויקט ו/או את ביצוע הפרויקט, וכי כל עיכוב בפועל כאמור בהסרת המניעה, יגרור דחייה מתאימה בלוחות הזמנים הנקובים בהסכם זה למילוי התחייבויות השותפות ובלבד שהשותפות הודיעה מראש ובזמן סביר על דבר העיכוב לב"כ הדיירים. בנסיבות האמורות בסעיף זה, דחיית המועדים לא תהווה הפרה של ההסכם על ידי השותפות ובלבד שהשותפות קיימה התחייבויותיה על פי הסכם זה במועדן, אלא אם כן, השותפות תהיה מנועה מלקיים את התחייבויותיה עקב אי קיום התחייבות הדייר. מובהר כי העיכוב האמור לא יהווה הפרה על ידי יתר הדיירים.

3.18. כל אחד מהדיירים מצהיר, כי במועד חתימת הסכם זה אין לו בן זוג ו/או צד שלישי אחר שאינו רשום כבעל זכויות בדירה בלשכת רישום המקרקעין הזכאי לטעון לזכויות בדירה הנוכחית שלו ו/או העלול לעכב או לפעול כנגד ביצוע הסכם זה, ואם וככל שיתברר כי יש לו בן זוג או צד ג' כאמור, יהיה עליו להמציא, במועד חתימת הסכם זה, הסכמה של אותו בן זוג או צד שלישי לביצוע ההסכם, בנוסח המצ"ב **כנספת י"ד** להסכם זה. יחיד הדיירים ישתף פעולה במקרה הצורך באופן מיידי בכל הנדרש להסרה של כל מניעה, תביעה, דרישה ו/או עיכוב עקב כך. דיירים להם בן זוג ו/או צד שלישי כאמור במועד החתימה יחתימו את בן הזוג ו/או הצד השלישי במועד חתימתם על הסכם זה על הסכמתם להתקשרותו בהסכם זה ולתנאיו.

3.19. השותפות תפנה לקבלת הסכמת החברה המנהלת ולחתימתה על הסכם זה לאחר הגעה לרוב של 80% מהדיירים לחתימה על הסכם זה או קודם לכן במידת האפשר. להסרת ספק מובהר כי הבעלות בדירה החדשה שתתקבל תמורת דירת הדיור הציבורי, תרשם כפי שתורה החברה המנהלת או הבעלים הרשום.

3.20. היה והחברה המנהלת תעמיד תנאים ובקשות לשינויים בנוסח הסכם זה ביחס לדירות שהיא מנהלת לא יחולו השינויים /או התוספות שיוסכמו בין השותפות לבין החברה המנהלת על יתר בעלי הדירות.

3.21. למיטב ידיעתו, לא מתקיימים הליכים משפטיים ו/או מנהליים בקשר לדירתו הנוכחית ו/או לחלקו במקרקעין ו/או זכויותיו בהם ולא ידוע לו על כל כוונה לנקוט בהליכים כאמור.

3.22. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחיד הדיירים מתחייב כי החל ממועד חתימתו על הסכם זה ואילך, לא יבצע בדירה הנוכחית ו/או בבניין הקיים כל עבודה ו/או בנייה הטעונה היתר, וזאת ללא היתר כדיון.

3.23. אין לו כל התחייבויות כלפי צדדים שלישיים כלשהם העומדות בסתירה או עלולות לעמוד בסתירה להתחייבויותיו על פי הסכם זה וכי מעת חתימת הסכם זה ואילך ועד להשלמת מלוא התחייבויותיו כלפי השותפות על פי הסכם זה, לא יתחייב כלפי צדדים שלישיים בהתחייבויות סותרות כלשהן, אלא בכפוף להוראות הסכם זה.

3.24. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהיר יחיד הדיירים, כי לגבי הדירה הנוכחית לא התקשר בהסכם אחר לעסקת פינוי-בינוי/תמ"א ו/או בעסקת מכירת זכויות בנייה או בהסכם ארגון כהגדרתו בחוק לארגון עסקאות.

3.25. **הוא מעוניין להתקשר בהסכם זה וזאת לאחר התקיימות העובדות הבאות:**

3.25.1. הבין את מהות וטיב העסקה נשוא הסכם זה ושוכנע כי התמורה בהסכם זה מהווה תמורה הוגנת עבור דירתו הנוכחית ותמורת כל יתר התחייבויותיו לפי ההסכם.

3.25.2. קרא ובדק היטב הסכם זה וכל הנספחים לו וניתנה בידיו שהות מספקת לכך וקיבל את כל ההסברים שנדרשו על ידו והבין את תוכנו, ומצא את תנאי ההסכם וההתקשרות מתאימים לצרכיו ולמטרותיו.

3.26. ככל שמי מיחידי הדיירים לא יחתום על הסכם זה ו/או יפר את תנאי ההסכם באופן שיש בו כדי להפריע למימוש הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה הנוכחית במועד הפינוי, כי אז מתחייבים יתר יחידי הדיירים לשתף פעולה עם השותפות לצורך נקיטה בהליך כנגד מי מיחידי הדיירים המפרים בהתאם להוראות הסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 1.25, ובלבד שמלוא ההוצאות הכרוכות בהליכים המשפטיים יחולו על השותפות ובכפוף לכך שטרם הפנייה ליחידי הדיירים, תפעל השותפות בהתאם ליפוי הכוח שנמסרו לה על ידם. בטרם הגשת תביעה, תחתום השותפות על כתב שיפוי כלפי כל הדיירים התובעים לכיסוי כל הוצאה ו/או תשלום שיחולו, ככל שיחולו, בקשר עם ניהול ההליכים המשפטיים. ככל ויפסקו לטובת הדיירים הוצאות ו/או סכומי פיצוי הם ימחו אותם באופן בלתי חוזר לחברה וחתומת הדיירים על הסכם זה מהווה כתב המחאה בלתי חוזר לעניין זה.

3.27. יחתום על כל המסמכים הדרושים ויבצע כל פעולה לצורך קיום התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובמיוחד לצורך הוצאת היתר הבניה או כל היתר או רישיון אחר הדרושים להקמת הבניין החדש והפרויקט לרבות חברת חשמל, בזק, פיקוד העורף וכיוצ"ב, והכל בכפוף לתנאי הסכם זה. כל אחד מיחידי הדיירים מסמך את ב"כ הדיירים ו/או ב"כ השותפות לחתום בשמו על כל מסמך לצורך אישורה של התב"ע החדשה, תכנית האיחוד והחלוקה, רשום זיקות הנאה וקבלת היתר הבניה וזאת מתוקף יפוי הכוח התכנוני הבלתי חוזר אשר נחתם על ידו ומצ"ב להסכם זה ומסומן **כנספח ד'** ובכפוף לקיום התנאים הקבועים בהסכם.

3.28. ידוע לו כי השותפות תבטיח את הליווי הבנקאי שיתקבל לצורך בנית הפרויקט בשעבוד של מלוא הזכויות במקרקעין, במתחם, בדירות החדשות, ובמגרשי הבניה שייווצרו על פי התב"ע החדשה, לטובת הגורם המלווה וזאת לפני תחילת הבניה, כמפורט בהמשך הסכם זה להלן.

3.29. לצורך קיום הפרויקט, יחיד הדיירים מתחייב לנצל את מלוא ההטבות שהוא יכול לקבל מכל רשות למעט שימוש בהטבה המותנית בהתחייבות להחזיק בדירה החדשה לתקופה מסוימת, כגון, לצורך קבלת פטור מהיטל השבחה ולמעט פטור אישי חד פעמי, לרבות מרשויות מיסוי מקרקעין, הוועדה המקומית ו/או העירייה וכל רשות מוסמכת המגיעות לו מכוח כל דין המעוגנות במפורש בהסכם זה.

חרף האמור ביחס לפטור מהיטל השבחה, הדיירים לא יהיו מחויבים לעשות שימוש בפטור המחייב את יחידי הדיירים להתגורר בדירה החדשה אלא אם כן כתנאי לחתימה על מסמכי הבקשה והשימוש בפטור תמציא השותפות לאותם יחידי דיירים ערבות בנקאית אוטונומית לתשלום היטל השבחה במקרה והדיירים מכל סיבה שהיא לא עמדו בדרישות הפטור, הערבות תעמוד בתוקף לכל הפחות עד לחלוף 5 שנים ממועד מסירת החזקה בדירות החדשות ותעמוד על סך שייקבע על ידי השמאי כסכום משוער של היטל השבחה שעשוי לחול על הדיירים במקרה של דרישת היטל השבחה לרבות בגין מרכיב הריבית וההצמדה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה השותפות תישא ותשפה את יחיד הדיירים בגין כל דרישה של היטל השבחה שיידרש לשלם מכל סיבה שהיא בגין התב"ע החדשה ו/או כל תב"ע שפורסמה למתן תוקף עד

למועד קבלת היתר הבניה ו/או בגין תב"ע שאושרה לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט ובלבד שהשותפות מימשה אותה בפועל, וזאת אף אם דרישת התשלום עלתה על גובה הערבות שמסרה. השותפות תשלם ו/או תשפה את יחיד הדיירים בתוך 7 ימי עסקים ממועד דרישת התשלום ו/או השיפוי ובלבד שלדרישה צורפה שומת היטל השבחה שנמסרה ליחיד הדיירים. הדיירים מתחייבים למסור עותק מהשומה מיד עם קבלתה באופן שיתאפשר לחברה להגיש ערר על השומה טרם חלוף המועד לכך.

3.30. לשם קידום הפרויקט הסמיכו יחיד הדיירים את נציגות הדיירים, לפעול לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט ולשמש נציגות הדיירים בכל שלבי הפרויקט ועד למסירת הדירות החדשות.

3.31. להסרת ספק יובהר, כי החלטות עקרוניות הנוגעות לסעיפים המהווים התחייבות יסודית בהסכם זה ו/או שלא נקבע במפורש שלנציגות סמכות לקבל החלטה בעניינים אלו יובאו להחלטת הדיירים, אשר החלטתם ברוב של 75% מיחיד הדיירים אשר השתתפו בישיבה,

3.32. ובלבד שהשתתפו בישיבה בעלים של לפחות 75% אשר חתמו על ההסכם, תחייב את כלל הדיירים הנציגות אינה מוסמכת לקבל החלטות עקרוניות בשם יחיד הדיירים בקשר לענייניהם הפרטניים.

3.33. נציגות הדיירים תעמוד בקשר רצוף וישיר עם השותפות בכל הנוגע להסכם זה ולביצועו; כל ההודעות תימסרנה לנציגות הדיירים ו/או לבי"כ הדיירים פרט להודעות עליהן הוסכם כי יובאו לידיעת כל אחד מיחיד הדיירים.

3.34. כל אחד מהבעלים מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד נציגות הועד או מי מחבריו, ומתחייב לא להעלות כל טענה ו/או תביעה שכזו, ומצהיר כי ידוע לו כי השתתפות חברי הנציגות הינה בהתנדבות וכי הסכמת חברי הנציגות לשמש בתפקידם מתבססת על האמור לעיל. כל האמור לעיל לא יחול על פעולה של חבר נציגות שנעשתה בזדון. הבעלים ישפו את חברי הנציגות, בגין כל הוצאה או סכום שיקבע כי עליהם לשלם.

3.35. בכל מקום בו נדרש בהסכם זה אישור ו/או הסכמת הדיירים למתן ארכת זמן כלשהי לקיום התחייבויות השותפות, יהיה די במתן אישור בכתב על ידי רוב חברי נציגות הדיירים. בכל מקום בו יעלו חילוקי דעות בין חברי הנציגות תתקבל החלטת הנציגות על פי רוב רגיל של הנוכחים בהצבעה. סעיף זה מהווה הוראה בלתי חוזרת לנציגות ליתן שתי אורכות למועדים הקבועים בהסכם זה, ובלבד שכל אחת מהארכות הזמן שתינתן בנושא מסוים לא תעלה על 6 חודשים (בסה"כ 12 חודשים). אורכה נוספת מעבר לאמור, תינתן רק בהסכמה כתובה שניתנה על ידי לפחות 75% מיחיד הדיירים אשר חתמו על הסכם זה. דיירים שלא הודיעו על עמדתם ייחשבו כמי שמסכימים למתן ארכה. השותפות תשלח הודעה לכל אחד מיחיד הדיירים על הארכת המועד כאמור.

3.36. כל אחד מיחיד הדיירים בחתימתו על הסכם זה מאשר את מינוי נציגות הדיירים כמפורט לעיל וכן כי תפעל בשמו ובמקומו לצורך ביצוע ההוראות ומילוי הסמכויות החלות על הנציגות על פי הסכם זה, ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי הנציגות בתנאי שפעלה בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שאין מדובר במעשה שנגרם במזיד.

4. הצהרות השותפות:

השותפות מצהירה, מאשרת ומתחייבת בזאת, כדלקמן:

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

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

4.2. כי יש לה הידע המקצועי, הניסיון והיכולת התכנונית הכספית, המשפטית, והביצועית הדרושים לביצוע הפרויקט נשוא הסכם זה ולקיום התחייבויותיה כאמור בהסכם זה.

4.3. כי הינה שותפות מוגבלת רשומה, חיה ופועלת שנתאגדה כדין בישראל, כי נתקבלו במוסדותיה החוקיים כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הנדרשים עפ"י דין ועפ"י מסמכי ההתאגדות שלה להתקשרותה בהסכם זה, ולקיום התחייבויותיה בכך כך שאין לה כל מניעה להתקשרותה בהסכם זה, והיא איננה זקוקה לקבלת כל אישור נוסף, מכל מין וסוג, והחותמים מטעמה על הסכם זה רשאים לחתום בשמה ולחייבה בחתימתם. כמו כן, מיום התאגדותה ועד למועד חתימת הסכם זה, לא נפתחו נגד השותפות הליכי פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הליכים פליליים כנגד נושאי משרה בשותפות, ובמועד חתימת הסכם זה לא הוגשה כנגדה בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ולא נפתחו הליכים פליליים כאמור, ולא התקבלו התראות לכך ולא ידוע לה על כל סיבה העשויה לגרום לכך ואף לא ידוע לזים על כל סיבה שבגינה צפויה להיות מוגשת נגדה בקשת פירוק ו/או הליכי כינוס נכסים ו/או הליכים פליליים כאמור וכי היא מעוניינת להתקשר עם הדיירים בעסקה זו, וכי מצאה אותה מתאימה לצרכיה וכי התקבלו כל ההחלטות המתאימות בשותף הכללי של השותפות להתקשרותה בהסכם זה והמצ"ב **כנספח י'**.

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

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

4.6. השותפות מתחייבת למסור לכל אחד מהבעלים אשר חתם על הסכם זה עותק מהסכם זה.

4.7. השותפות תפעל לצורך הכרזת המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" ולצורך כך תפנה לאחר חתימת מספר הדיירים הנדרש על פי הדין לכך אל הוועדה בהתאם לחוק להתחדשות עירונית, ותפעל בהתאם להוראות החוק, התקנות והנחיות הוועדה, למעט אם המתחם הוכרז במסלול רשויות מקומיות בהתאם לחוק האמור.

- 4.8. השותפות תפעל לצורך שינוי התב"ע ואישור התב"ע החדשה, ככל שיידרש, וקבלת הסכמת הגופים הרלוונטיים לפרויקט ו/או כל גוף אשר הסכמתו נדרשת לצורך תכנון והקמת הבניינים החדשים. עם זאת הובהר לדיירים, כי אישור התב"ע החדשה כהגדרתה בהסכם זה אינו בסמכות השותפות אלא בסמכות הרשויות הסטטוטוריות ולפיכך, יתכן שתאושר תב"ע במתכונת שונה. מובהר כי במקרה זה השותפות תיידע את יחיד הדיירים ותפעל כקבוע בהוראות הסכם זה להלן. מבלי לגרוע מהאמור, לעיל השותפות תיידע את נציגות וב"כ הדיירים מראש על מועדי ישיבות ודיונים שהתקיימו לצורך אישור התב"ע החדשה.
- 4.9. השותפות מתחייבת לפעול במקצועיות ובשקיפה ראויה על-מנת לאפשר את התקיימות התנאים המתלים, ובכלל זה לפעול מול העירייה ו/או הגורם המלווה, ולמלא את דרישותיהם המקובלות. במקרה שקיימות דירות בבעלות המדינה או חברת דיור ציבורי או כל גוף ציבורי אחר, תתנהל השותפות מול הגורמים הרלוונטיים, ותחתום על נספח מיוחד להסכם זה, אשר יכלול הוראות ומנגנונים שונים בהתאם לכללים שחלים על המדינה וגופים אלה ובכלל זה, ביטול ההסכמה לנהל הליך בורות ולנקוט בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים והדיירים נותנים הסכמתם לכך.
- 4.10. השותפות תמסור בכתב עדכון שוטף לנציגות על התקדמות הפרויקט. כמו כן תמסור השותפות לכלל הדיירים עדכון בכל אירוע מהותי ועדכון כללי בדבר התקדמות הפרויקט לפחות אחת לשנה לכלל הדיירים. במידת הצורך תקיים השותפות כנסים לצורך עדכונים אלה. מבלי לגרוע מהאמור, הודעה הנוגעת ליחיד דיירים מסוים תימסר על ידי השותפות לאותו יחיד דיירים. השותפות תפעל בהתאם לבקשת הנציגות לעדכן את כלל יחיד הדיירים בעניין מסוים. מוסכם כי לאחר המועד הקובע כלל הפרוטוקולים מהוועדות התכנוניות יועלו באופן שוטף לאתר השותפות הנגיש לכלל הדיירים שחתמו על ההסכם וכן כי דיווחי השותפות השוטפים (כאמור לעיל) יכללו עדכון בדבר הפרוטוקולים העדכניים לאותו מועד.
- 4.11. השותפות מצהירה ומתחייבת, כי לא הבטיחה ליתן, ולא נתנה למי מהדיירים ו/או מי מטעמם, תמורה נוספת כלשהי, מעבר לאמור בהסכם זה, לרבות בדרך של תוספת מ"ר לדירה החדשה, תוספת שטח מוצמד, תמורה כספית, שינויים ושדרוגים בדירות ו/או כל טובת הנאה אחרת, מבלי שנתנה זאת לכלל הדיירים בהתאם לחלקיהם או מבלי שקיבלה את הסכמת הנציגות מראש ובכתב.
- יובהר, כי במקרים של נכות פיזית או נפשית או כל מצב בריאותי אחר המצריך התייחסות נפרדת שלא קיבלה ביטוי בהסכם זה אשר יצריכו מתן תמורה נוספת מעבר לאמור בהסכם זה, השותפות לא תידרש להסכמה כלשהיא מצד הנציגות אך תעדכן את הנציגות בכתב אודות ההסכמות שגובשו ביחס לאותו מקרה.
- 4.12. כי בדקה את העסקה מבחינה הכלכלית, לרבות הערכה של כל חבויים המסים ההיטלים הצפויים, התשלומים והאגרות הרלוונטיים הידועים כיום, העריכה מראש את כל העלויות ואת תשלומי החובה בהם יהא עליה ו/או על הדיירים לשאת לפי חוזה זה, לרבות תשלום דמי השכירות עבור הדיירים, מחירי הדירות בסביבה ומצאה אותם, בכפוף לקיום כל התנאים המתלים, מתאימים לצרכיה והעסקה לשביעות רצונה.
- 4.13. השותפות תקים את הפרויקט באמצעות הקבלן המבצע כהגדרתו לעיל. וכי יהיה מבוטח לאורך כל ביצוע הפרויקט בביטוח בהתאם להוראות הסכם זה. מובהר, כי אין במינוי קבלן מבצע כדי לגרוע בדרך כלשהי מהתחייבויות השותפות ו/או מאחריותה על פי הסכם זה. השותפות מתחייבת כי בטרם תחילת עבודות הבניה, תמסור ליחיד הדיירים את המפרט הטכני הסופי, ערוך בהתאם לחוק המכר, שלפיו היא מבצעת את בניית דירתם ותפרט בו את כל הנתונים כנדרש על פי כל דין. על פי מפרט זה תבנה השותפות את הדירות החדשות (להלן: **"המפרט הסופי"**).
- מובהר כי המפרט הטכני הסופי לא יפחת ברמתו מהמפרט הטכני (נספח ג') ולא יפחת ברמתו מהמפרט של דירות השותפות הטיפוסיות הדומות לדירות הבעלים. בכל נושא בו יש תקן

ישראלי מחייב, תבנה השותפות עפ"י התקן המחייב עפ"י הדין. לבקשת המפקח מטעם הדיירים מעת לעת, תאפשר השותפות למפקח לעיין במפרטים של דירות השותפות כפי שנמכרו לרוכשים מטעמה. מוסכם כי האמור לעיל לא יחול ביחס לשדרוגי מפרט שהשותפות תעשה לאחר בניית שלד הבניינים באותו שלב.

4.14. כי לא מתקיימים ולא יתקיימו יחסי עובד-מעביד ו/או יחסי שותפות כלשהם בינה ו/או בין עובדיה ו/או הקבלן המבצע שיועסק על ידה, לבין הדיירים.

4.15. כי תחתום על כתב שיפוי בנוסח מקובל לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית, ועל כל מסמך אחר שיידרש ע"י העירייה ו/או הוועדה המקומית, להבטחת כל תשלום שתידרש העירייה ו/או הוועדה המקומית לשלם מכוח תביעות שיוגשו נגדן לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או תביעות בעילות אחרות על ידי בעלי נכסים שכנים ו/או על ידי צדדי ג' כל שהם, בקשר לתב"ע החדשה ו/או בגין אישור התב"ע החדשה ו/או בקשר למקרקעין ו/או בקשר לפרויקט ו/או בקשר לביצוע חוזה זה ו/או כתנאי לקבלת היתר הבניה ;

4.16. כי במועד חתימת ההסכם על ידה תפקיד בידי ב"כ השותפות ייפוי כח בלתי חוזר, לביצוע כל הפעולות הנדרשות על ידו על פי הסכם זה, לרבות ביצוע פעולות לקידום התוכנית והפרויקט וכן רישום החדש כבית משותף ורישום הדירה החדשה ע"ש הבעלים, נוסח ייפוי הכוח מצורף **כנספח 11**, וזאת בנוסף לייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת ב"כ הבעלים למחיקת הערות האזהרה במקרה של ביטול ההסכם כמפורט בהסכם זה.

4.17. תפעל להחתמת כלל בעלי הזכויות על הסכמי פינוי בינוי, לרבות באמצעות ב"כ הבעלים, ותשא בעלות שכ"ט ב"כ הבעלים בהתאם לאמור **בנספח ט"ז**.

4.18. תישא בעלויות ההריסה הפינוי והבינוי על המקרקעין, לרבות בעלויות הובלה כאמור בהסכם זה.

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

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

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

5. תנאים מתלים

תוקפו של הסכם זה מותנה ומותלה בהתקיימם במצטבר של כל התנאים המתלים שלהלן שאם לא התקיימו במועדים הנקובים, הסכם זה לא ייכנס לתוקפו :

5.1. **התנאי המתלה הראשון** – כל הדיירים חתמו על הסכם זה וזאת תוך 24 חודשים מהמועד הקובע.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם תוך 24 חודשים מהמועד הקובע נחתם ההסכם ע"י הדיירים בעלי הזכויות בלפחות 80% מהדירות הנוכחיות או הרוב הנדרש ע"פ הדין להגשת תביעה נגד בעלי זכויות סרבנים (להלן : "**הרוב המינימאלי הדרוש**"), יוארכו המועדים האמורים לעיל ב- 12 חודשים נוספים באופן אוטומטי, מבלי שיהיה צורך לקבל את הסכמת הדיירים. מובהר כי ככל וניתן להוציא את הפרויקט בשלביות ובמתחמים נפרדים יתייחס תנאי המתלה זה לכל אחד מהמקבצים

במקרה שבפרויקט ישנו מקבץ פינוי בינוי כהגדרתו בחוק עידוד מיזמים ושהתב"ע החדשה כוללת הוראות בדבר שלביות הפרויקט, אחוז החתימות הדרוש כאמור לעיל, יחושב בהתאם למספר הדירות הנוכחיות במקבץ האמור.

מוסכם ומובהר בזאת, כי מהמועד בו חתם הרוב המינימאלי הדרוש והתקיימו יתר התנאים הקבועים בחוק לכך, יפעלו, השותפות והדיירים שחתמו על ההסכם, כנגד הדיירים שלא חתמו, וינקטו הליכים כאמור בסעיף 27 להלן. במקרה של נקיטת ההליכים כאמור, יוארכו באופן אוטומטי המועדים האמורים לעיל בתקופה נוספת הנדרשת למיצוי ההליכים בתוספת 30 יום להתארגנות, והכל בכפוף לכך שהשותפות פועלת בשקידה וברציפות בעניין.

5.2. **התנאי המתלה השני** – הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי או כמתחם פינוי בינוי במסלול רשויות מקומיות כהגדרתם בחוק להתחדשות עירונית וניתן צו הכרזה כמשמעו בחוק להתחדשות עירונית וכן יינתנו הפטורים והקלות ממס על פי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין והוראות סעיף 31א לחוק מע"מ. המועד להתקיימות תנאי מתלה זה הינו לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד חתימת לפחות 80% מבעלי הדירות במתחם ו-67% מבעלי הדירות בכל בית משותף במתחם על הסכם זה ואישור התב"ע, כהגדרתו להלן.

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, השותפות רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות את התנאי המתלה כאילו התקיים, ובלבד שבכפוף להוראות הסכם זה תישא על חשבונה בלבד בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, ורכישה) התשכ"ג-1963 וחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (לרבות אלו החלים על הדיירים).

לצורך הבטחת התחייבותה זו תמציא השותפות לדיירים ערבות בנקאית אוטונומית בתוך 60 יום מיום הגשת השומה העצמית ולא יאוחר מיום הפינוי הנקוב בהודעת הפינוי (להלן: "**ערבות המיסים**").

ערבות המיסים תושב על ידי בא כוח הדיירים לחברה לאחר שהתקבלו שומות סופיות מאת רשויות המס לפיהן שולמו מלוא המיסים לפי חוק מיסוי מקרקעין שהיזם התחייב לשאת בהם בהתאם להוראות הסכם זה.

בחרה השותפות לראות בתנאי המתלה שבס"ק זה כאילו התקיים, תיתן על כך הודעה בכתב לדיירים בתוך פרק הזמן שנועד לקיום התנאי.

ערבות המיסים תהיה בנקאית בנוסח המצ"ב והמסומן **כנספח יט'** בגובה סכום הצפוי לתשלומי מס שבח (החל על הבעלים, ככל ויחול ואשר על פי הוראות ההסכם חל על היזם) הצמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום המצאתה, בניכוי תשלומי השומה שישולמו על ידי היזם בפועל ו/או ערבויות בנקאיות שהפקיד בפועל במיסוי מקרקעין והכל בהתאם לחוות דעת מפורטת בכתב של יועץ המס מטעם היזם לאחר שעדכן את יועץ המס מטעם הדיירים.

במקרה שרשות המיסים לא תקבל את סכומי המס לתשלום ע"פ השומה העצמית ותקבע שומה נגדית חלוטה סכום הערבות יתעדכן בהתאם לשומות הנגדיות כאמור.

כמו כן, סכום הערבות יופחת בהתאם לשומות מס שבח שיונפקו בפועל ובניכוי כל סכום ששילם היזם על חשבון השומות ו/או כל ערבות שהעמיד לטובת רשויות מס השבח.

ערבות המיסים תימסר לידי ב"כ הבעלים להבטחת תשלומי מס השבח החלים כתוצאה מהפרויקט והוא יורשה לממשה עד גובה החוב שהינו בר גבייה במקרה של אי תשלום במועד של מס השבח, שעל היזם מוטלת החובה לשלם במקום הדייר בהתאם להוראות הסכם זה, ואשר בגין האמור נמסרה למי מהבעלים ו/או יועץ המס מטעם היזם התראה לפני נקיטה בהליכי גביה מרשות המסים שהיזם לא פעל לבטלם בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך על ידי יחיד הבעלים הרלוונטי ובלבד שהשומות הנ"ל אינן מוקפאות או אינן מצויות בהליכי השגה ו/או ערר וכן במקרה שבו אי התשלום הביא לנקיטת הליכי גבייה ובכלל זה עיקול בפועל של חשבון הבנק ו/או

רכב של הבעלים והיזם לא הסדיר את הפגיעה תוך 7 ימים מהמועד שנדרש על ידי יחיד הבעלים בכתב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השותפות תממן את עלות שכרו של עורך הדין המתמחה במיסוי כגון משרד עורכי דין ממועד EY או עו"ד ממועד מאיר מזרחי, לצורך ייעוץ בעניין זה ובמקרים שישנה חשיפה לתשלום מיסים כגון בעלים של שתי דירות במתחם וכדומה.

5.3. **התנאי המתלה השלישי** – אישור ולרבות פרסום כדין של התב"ע החדשה אשר תכלול זכויות לבנייה של לפחות 450 דירות מגורים בשטח עיקרי ממוצע של 105 מ"ר לכל דירה ושטחים ליעודים נוספים לרבות שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר (עד 800 מ"ר עיקרי לתעסוקה ומסחר) שייבנו, וכן שטחי שירות, חניות, מחסנים, מרפסות, שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, מטלות ציבוריות, זיקות הנאה, זכויות מעבר ושימוש, הכול בכפוף לדרישות ולתנאים של הרשויות המוסמכות ולפי הוראות ההסכם (להלן: "**התכולה המינימלית**"). ובהתאם לאבני הדרך שלהלן:

5.3.1. בתוך 15 חודשים מהמועד הקובע תתקבל המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התב"ע החדשה או לחילופין תגיש השותפות את כל מסמכי התכנית הנדרשים לוועדה המחוזית ללא המלצת הוועדה המקומית ע"פ הקבוע בחוק (להלן: "**מועד קבלת ההמלצה או הגשה לוועדה המחוזית**").

5.3.2. בתוך 15 חודשים ממועד קבלת ההמלצה או ממועד הגשה לוועדה המחוזית כאמור לעיל תפורסם התב"ע החדשה להפקדה ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך (להלן: "**מועד הפרסום להפקדה**").

5.3.3. בתוך 15 חודשים ממועד הפרסום להפקדה, תאושר התב"ע החדשה, לרבות פרסום ברשומות (להלן: "**מועד אישור התב"ע**"). למרות האמור, אם התב"ע החדשה לא תאושר במועד זה, בשל התנגדויות ו/או הליכים משפטיים לרבות עררים ו/או עתירות מנהליות, אזי יוארך המועד הנ"ל בתקופה נוספת, שלא תעלה על 6 חודשים ממועד אישור התב"ע כהגדרתו לעיל, דהיינו בסה"כ 18 חודשים מיום פרסום התב"ע להפקדה.

5.4. מוסכם בזה מפורשות כי אם התב"ע החדשה כהגדרתה לעיל שתאושר למתן תוקף תכלול פחות מ**התכולה המינימלית** כהגדרתה לעיל, תהיה זכות הברירה ו/או ההחלטה בידי השותפות לפי שיקול דעתה הבלעדי עד 45 יום מיום קבלת ההחלטה הסופית ביחס לאישור התב"ע החדשה לרבות מילוי התנאים לאישור, להודיע לדיירים בכתב כי היא מוחלת על התקיימות תנאי מתלה זה (או לחילופין לנקוט בהליכים משפטיים בקשר עם ההחלטה ואזי יוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה לתקופת ניהול ההליכים כאמור), ובמקרה כזה תקיים השותפות את הוראות הסכם זה על נספחיו ללא כל שינוי לרבות התמורה לדיירים. במקרה זה, יחייבו הוראות ההסכם את הדייר, והדייר לא יוכל להתנגד ו/או לחזור בו מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובלבד שמלוא התחייבויות השותפות כלפי הדייר בהסכם זה יעמדו בתוקפן ללא כל שינוי. השותפות תודיע ליחיד הדיירים על החלטה בדבר אישור התוכנית ועל ההחלטה למתן תוקף.

5.5. מוסכם, כי ככל שהזכויות שיאושרו בתב"ע החדשה או בכל שלב אחר, לרבות במהלך בניית הפרויקט ועד לסיומו ומסירת הדירות החדשות לדיירים, יהיו מעל התכולה המינימלית לפרויקט כהגדרתה לעיל, אזי יהיו כלל הדיירים זכאים להגדלת התמורה בהתאם לקביעת השמאי, אשר יאמוד את שווי ההפרש ויחלק אותו בחלק יחסי בין הדיירים לחברה וכן בין הדיירים בינם לבין עצמם, בהתאם לתבחינים שמאיים מקובלים. השמאי יתחשב בחוות דעתו, בין היתר, בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

הגדלת התמורה תיעשה בדרך של הגדלת שטח הדירות החדשות ו/או בדרך של שדרוג מפרט דירת יחיד דיירים, ו/או שדרוג בקומה בה תמוקם הדירה החדשה ו/או פיצוי כספי, לפי בחירת

כל אחד מיחיד הדיירים, והכל ללא שתחול על הדיירים כל עלות נוספת ובלבד שהתמורה הנוספת אינה חורגת מתקרת הפטור ממס שבח.

יובהר כי, גם במקרה שהשותפות תבחר לנייד חלק מהזכויות שמעבר לתכולה המינימלית, יוגדל שטח הדירות באופן שנקבע לעיל.

5.6. **התנאי המתלה הרביעי** – לא ייגבה היטל השבחה בגין התב"ע החדשה. לשם כך, החברה תפנה לוועדה המקומית ו/או לעירייה ותפעל כמיטב יכולתה לשם קבלת הפטור מהיטל השבחה. הדיירים לא יישאו בכל מקרה בתשלום כלשהו של היטל השבחה בגין התב"ע החדשה ו/או הפרויקט.

ככל ולא ניתן פטור מהיטל השבחה בגין התב"ע החדשה, והחברה לא הודיעה על ביטול ההסכם כאמור להלן, מתחייבת החברה לשאת בכל תשלום השבחה בעניין התב"ע החדשה ו/או הפרויקט, ללא רלוואנטיות למס' יח"ד החדשות שתאושרנה בתב"ע החדשה, ויחולו הוראות **נספח י"ט** ביחס לשטח הדירות החדשות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לחברה תהא אפשרות להודיע על ביטול ההסכם בתוך 3 חודשים מיום קבלת השומה הסופית של הוועדה המקומית לתשלום של היטל השבחה או בתוך 60 יום מיום קבלת החלטת השמאי המכריע במקרה שהוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע או מיום החלטת ועדת הערר ככל שהוגש ערר.

5.7. **התנאי המתלה החמישי** - נחתם הסכם ליווי עם גורם מלווה לצורך מימון ביצוע הפרויקט, נרשמו שעבודים ונרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגורם המלווה על המקרקעין או על מגרשי הבנייה שלפי התב"ע החדשה, לפי המקרה בתוך 180 יום ממועד החלטת הוועדה המקומית ליתן היתר בנייה שהוצאתו תותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד.

מוסכם בזאת כי לשותפות תעמוד הזכות להאריך את המועד להתקיימות תנאי מתלה זה ב- 3 חודשים נוספים.

חרף האמור במידה ועד למועד האמור לא התקיים התנאי המתלה הראשון ולא חתמו כל (100% בעלי הזכויות) ו/או מי מיחיד הבעלים לא קיים את התחייבותו להסרת מגבלות ו/או הערות הרשומות על זכויותיו ו/או לא הסדיר את רישומו בפנקס רשם המקרקעין באופן שיאפשר רישום משכנתה, ידחה המועד לקיום התנאי המתלה החמישי עד לקיום כל התנאים המצטברים דלעיל בתוספת 60 יום. כמו כן ככל וחוב של בעל דירה לעירייה ימנע קבלת אישור לרישום לטאבו של המשכנתה תהיה רשאית השותפות לשלם במקום אותו יחיד בעלים את החוב ובלבד שנתנה לו התראה של לפחות 7 ימים קודם לכן, וככל ולא פרע את חובו לשלם את החוב לעירייה ולקזז אותו מדמי השכירות שישולמו לו בהתאם להסכם זה.

5.8. על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים במועדים הקבועים לעיל בגין סיבות התלויות במוסדות התכנון ו/או בשר הפנים, או עקב הליך משפטי כגון: התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות וכו', יידחה המועד להתקיימות התנאי הרלבנטי לתקופת עד להסרת המניעה ו/או קבלת האישור הנדרש בהתאמה, ובלבד שהתקופה בכללותה להתקיימות כל התנאים המתלים לא תעלה על 72 חודשים מהמועד הקובע. מובהר כי ככל והתב"ע תכלול שלביות וביחס לשלב אחד ניתן להוציא לפועל את הפרויקט הרי שהדבר ייחשב כקיום התנאים גם ביחס לשלבים האחרים בהם קיימת מניעה להוצאתם אל הפועל ובשלבים אלו יוארכו המועדים עד להסרת אותה מניעה.

5.9. מובהר להסרת ספק, כי הטיפול בקבלת אישורים להתקיימות כל אחד מן התנאים הנ"ל, ייעשה על ידי השותפות ועל חשבונה, למעט המוטל על הדיירים במפורש בהסכם זה, והדיירים יענו, בתוך זמן סביר בנסיבות העניין, לפנייה של השותפות בכל האמור בחתימה על מסמכים הנחוצים לצורך התקיימות התנאים.

5.10. לא נכנס הסכם זה לתוקף בשל אי קיום אחד או יותר מהתנאים המתלים המפורטים לעיל, לא ייחשב הדבר כהפרה כלשהי של ההסכם, וכל צד ייחשב כמוותר על זכותו לתבוע בטענה

של הפרת ההסכם, למעט אם מי מהצדדים לא מילא אחר התחייבויותיו לפי הסכם זה, ואף צד לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין ביטול ההסכם כאמור בסעיף זה לעיל. במקרה כאמור ככל והשותפות לא הודיעה על ביטול ההסכם, יהיו רשאים הדיירים להודיע לחברה על ביטול ההסכם זה עקב אי התקיימות התנאים המתלים בהחלטה שתתקבל ברוב של לפחות 60% מהדיירים שחתמו על ההסכם עד לאותו מועד [לא כולל דירות דיוור ציבורי]. במקרה זה, יחתמו הצדדים על מסמכי הביטול, לרבות תצהיר בנוסח הנדרש על ידי רשות המסים. השותפות מתחייבת לפעול למחיקת כל שיעבוד ו/או הערה ו/או זכות שנרשמה לטובתה ו/או לטובת הגורם המלווה בגין ההסכם זה, תוך 60 יום מפקיעת ההסכם.

למען הסר ספק, ככל שבמועד ביטול ההסכם או אי כניסתו לתוקף כאמור, אושרה התב"ע החדשה, לא תדרוש השותפות מהדיירים ו/או מי מטעמם תשלום כלשהוא בגין פעולותיה לקידום ואישור התב"ע או בגין כל הוצאה אחרת הקשורה בהסכם זה.

6. עסקת הפינוי והבינוי

6.1. השותפות תבנה ותמסור לדיירים את הדירות החדשות ותעבירן לבעלותם, וזאת ללא תשלום כלשהו מצד הדיירים (למעט תשלומים שנקבע במפורש בהסכם זה שהם חלים על הדיירים), וזאת בתמורה לכך שהדיירים יעבירו לבעלות השותפות ולזכותה את הממכר לרבות מלוא זכויותיהם במקרקעין, כולל זכויות בנייה קיימות ו/או זכויות הנובעות ו/או שינבעו מהתב"ע החדשה, יפנו את דירותיהם הנוכחיות ויאפשרו לשותפות לבנות את הפרויקט ולמכור את דירות השותפות.

השותפות מתחייבת לקבל מאת הדיירים והדיירים מתחייבים למסור את הממכר ואת דירותיהם הנוכחיות לחברה ואת כל זכויותיהם בחלקות ובדירות הנוכחיות, כשהן נקיות מכל מחזיק וחפזות מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צדדים שלישיים כלשהם, למעט משכנתאות קיימות שעליהן יחול האמור בסעיף 18.12 להלן, ולבנות את הפרויקט ובכלל זה את הדירות החדשות כהגדרתן לעיל.

עד למועד קבלת טופס 4 לפרויקט, זכויות הבניה על פי התב"ע החדשה שלא ינוצלו ע"י השותפות עד לסיום בניית הפרויקט, אם יהיו כאלו, יהיו שייכות לדיירים בלבד וזו לא תהא רשאית להצמידן לדירות השותפות. זכויות בניה חדשות מעבר לזכויות על פי התב"ע החדשה, אם יתווספו ויאושרו לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, יהיו שייכות לכל בעלי הזכויות בפרויקט, דהיינו הדיירים ורוכשי דירות השותפות ו/או השותפות (ככל שיוותרו דירות בבעלותה) בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

6.2. בתוך 45 יום מיום שהוועדה המקומית תאשר את הוצאת היתר הבנייה לפרויקט, והוצאת ההיתר תהא מותנית בתשלום אגרות ו/או היטלים בלבד, תודיע השותפות בכתב לדיירים אשר פינויים יידרש לצורך התחלת הבנייה או בניית שלב מסוים בתב"ע החדשה, כי עליהם לפנות את הדירות הנוכחיות לא יאוחר מ-120 יום ממועד קבלת ההודעה (להלן: "**הודעת הפינוי**" ו- "**מועד הפינוי**", בהתאמה). הדיירים מתחייבים לפנות את דירותיהם הנוכחיות לא יאוחר מ-120 יום מקבלת ההודעה ולמוסרן לחברה כשהן פנויות מכל אדם וחפץ, בתנאי שהשותפות הנפיקה ומסרה את הערבויות כאמור בסעיף 19. השותפות תסייע לאתר דירה בשכירות לדיירים בעלי קושי פיזי או לדיירים מבוגרים בעלי קושי וכן תממן על חשבונה לכל הדיירים את העברת תכולת דירתם לדירה השכורה ומהדירה השכורה לדירתם החדשה.

6.3. השותפות תתחיל בהריסת הבניינים לא יאוחר מ-60 יום ממועד הפינוי בפועל של כלל הדירות על פי התב"ע החדשה או על פי שלב בתב"ע החדשה. מובהר בזאת, כי כל עוד לא יושלם הפינוי של כלל הדירות הנוכחיות הכלולות בתב"ע החדשה או בשלב מוגדר בתב"ע החדשה, לא תתחיל השותפות בביצוע עבודות בינוי ו/או הריסה מכל סוג שהוא לגבי הבניינים הקיימים.

6.4. הדייר ימסור לחברה את הדירה הנוכחית כשהיא נקייה מכל חפץ ו/או פולש ו/או מחזיק, כאשר זכויותיו נקיות מכל עיקול, זכות צד שלישי (למעט הפקעות, הערות אזהרה, שיעבודים, משכנתא, לטובת בנקים למשכנתאות ו/או לטובת חברות ביטוח שיוסרו בהתאם להוראות ההסכם זה ו/או למעט הערות בקשר עם הפרויקט); מוסכם כי דייר שפינה את דירתו והותיר בה מיטלטלין ו/או ציוד ו/או ריהוט (להלן ביחד: "**המיטלטלין**") ייחשב כמי שוויתר על הבעלות במיטלטלין אלו והשותפות תהיה רשאית לפי שקול דעתה הבלעדי לפנות אותם כפסולת ו/או לעשות בהם שימוש ו/או למכרם לצד ג'.

6.5. מוסכם בזאת, כי במקרה שמי מיחידי הדיירים אשר חתם על הסכם זה לא יפנה את יחידתו הנוכחית במועד הפינוי, אזי בתום 60 יום מאותו מועד תהיה השותפות רשאית להשהות קיום התחייבויותיה עד להסדרת ההפרה האמורה למעט התחייבות השותפות לשלם את דמי השכירות החודשיים ליתר הדיירים אשר פינו את דירותיהם ובלבד שנתנה התראה מראש ובכתב 14 ימים קודם לכן לדייר, לנציגות ולב"כ הדיירים והדייר טרם פינו את דירתו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי במקרה בו מי מיחידי הדיירים לא פינו את דירתו הנוכחית בחלוף 6 חודשים ממועד הפינוי, והשותפות פעלה בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה על מנת לפעול לפינוי, אזי תהא לחברה הזכות להודיע על ביטול הסכם זה עם הדיירים בהודעה מראש ובכתב בת 30 ימים, כאשר הביטול ייכנס לתקפו לאחר 6 חודשים מיום מתן ההודעה. השותפות מתחייבת לשאת בתשלום שכר הדירה לתקופה שלא תפחת משנה מיום הפינוי (למעט דיירים אשר שבו לדירה וקיבלו את החזקה בדירה) והובלות לדיירים ששבו לדירתם. השותפות תהא זכאית להשכיר את דירות הדיירים בתקופה זו על מנת לצמצם את נזקה.

הודיעה השותפות על ביטול ההסכם עם הדיירים, תושבנה הערבויות הבנקאיות לב"כ השותפות ע"י ב"כ הדיירים. עם החזרת הערבויות לידי ב"כ השותפות, תדאג השותפות למחוק את השעבודים ו/או הערות אזהרה שנרשמו על ידי השותפות, ככל שנרשמו וכן לרשום על חשבונה מחדש את המשכנתאות של בעלי הדירות אם נמחקו. עם מחיקת השעבודים והערות האזהרה שנרשמו על ידי השותפות ישיב ב"כ השותפות את הערבויות לגורם המלווה.

מוסכם בזאת, כי אותו דייר שלא פינו את יחידתו הנוכחית בתום 60 יום ממועד הפינוי כאמור לעיל, יחויב בכל ההוצאות והנזקים שנגרמו לחברה ו/או ליחידי הדיירים שעמדו בהתחייבויותיהם על פי הסכם זה, עקב אי פינוי דירתו הנוכחית במועד הפינוי, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, דמי שכירות וכן עמלות של הנפקת ערבויות שהוצאו לטובתו, הוצאות שוטפות בגין הדירות הנוכחיות והוצאות ההובלה של יחידי הדיירים שפינו את דירותיהם הנוכחיות במועד, וכן יישא הוא בכל הנובע מביטול ההסכם עקב ההפרה שביצע כאמור לעיל ולחברה ולדיירים יהיו כנגדו, כל הסעדים והתרופות שלפי ההסכם ו/או לפי כל דין, אלא אם כן לא פינו את הדירה במועד בשל סיבות שאינן תלויות בדייר ופעל בתום לב ובשקידה ראוייה לקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

6.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ומבלי לגרוע באמור ביתר זכויות השותפות מוסכם בזאת, כי איחור במסירת החזקה בדירה הנוכחית לידי השותפות על ידי הדייר ו/או מי מטעמו של עד 10 ימי עסקים ממועד הפינוי לא יהווה הפרה של הסכם זה על ידי הדייר בגין כל יום איחור במסירת החזקה בדירה הנוכחית לידי השותפות, שלא נגרם בשל נסיבות מיוחדות כגון: מצב בריאותי קשה או נסיבות אחרות שלא ניתן היה לצפות ושאינן תלויות בדייר, ולאחר מתן התראה של השותפות לדייר ואורכה של 10 ימי עסקים, ישלם הדייר לחברה סך של 1,000 ש"ח ליום בשבעת הימים הראשונים, וסך של 2,000 ש"ח עבור כל יום איחור נוסף במועד הפינוי בפועל, כשסכומים אלו צמודים למדד המחירים לצרכן כשמדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום חתימת הסכם זה, והכל מבלי שיש בכך כדי ליתן הרשאה כלשהי לאיחור בפינוי. השותפות תהיה רשאית לקזז סכום זה מכל סכום המגיע לאותו דייר בהתאם להוראות הסכם זה, ככל ומגיע סכום כזה, אך למעט קיזוז מדמי השכירות.

6.7. למען הסר כל ספק, ביחס לאותם דיירים שבדירותיהם מתגוררים מחזיקים, כדוגמת שוכרים, שאינם נמנים על הדיירים ולא חתומים על הסכם זה, חובת פינוי מחזיקים אלו הינה על הדיירים ואי פינוי מחזיקים אלו בתוך מועד הפינוי הקבוע לעיל ייחשב לכל דבר ועניין כאי פינוי דירות הדיירים, אלא אם כן המחזיק לא פינו את הדירה במועד למרות שהדייר נקט בכל האמצעים והפעולות על פי כל דין לאכיפת פינוי המחזיק.

6.8. **התמורה שתיתן השותפות לדיירים כנגד ביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם זה, ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים (או מחילה מאת השותפות על קיום התנאי המתלה השני ו/או השלישי כאמור בסעי' 5.4 לעיל), תהיה כמפורט להלן:**

6.8.1. השותפות תבנה עבור הדיירים את הדירות החדשות כהגדרתן לעיל בהתאם למפרט הטכני הסופי ובשטח כמשמעותו בסעיף 1.14 לעיל, כשלכל דירה יירשמו כהצמדה השטחים המפורטים בהגדרת הדירות החדשות ובטבלאות **בנספח ב**, וכן חלקים ברכוש המשותף בהתאם לחלק היחסי של שטח כל דירה (ללא שטחי ההצמדה) ביחס לשטח כלל הדירות (ללא שטחי ההצמדה) בבית המשותף החדש, כפי שיירשם. מוסכם, כי השותפות תקצה לבעלים "פול דירות" המיועדות לדיירים שמספרם עולה ב- 10% על מספר הדירות החדשות

מכל טיפוס על מנת שגם לאחרון הדיירים תהיה אפשרות בחירה מבין מספר דירות מטיפוס הדירה שהוא זכאי לקבל.

6.8.2. השותפות תשלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים למשך כל התקופה החל ממועד פינוי דירתו הנוכחית בפועל (ובלבד שלא יהיה מוקדם ממועד מתן הודעת הפינוי) ועד למועד המסירה של הדירה החדשה לאותו דייר (להלן: "**תקופת הביניים**"). גובה דמי השכירות יהיה בהתאם לקביעת השמאי כמפורט להלן (להלן: "**דמי השכירות**").

דמי השכירות ישולמו ע"י השותפות לדיירים, בין אם שכר הדייר דירה זמנית ובין אם לאו. דמי השכירות ישולמו לדיירים אחת לשלושה חודשים מראש בהעברה בנקאית לחשבון בנק עליו יודיע כל דייר בנפרד בהתאם לפרטי החשבון שימלא יחיד הדיירים בסמוך למועד הפינוי. על אף האמור לעיל, דמי השכירות בגין שלושת החודשים הראשונים ישולמו באמצעות שיק בנקאי לפקודת יחיד הדיירים שיימסר ליחיד הדיירים במעמד וכנגד פינוי דירתו ומסירת החזקה בה לחברה.

בסמוך לפני מועד הפינוי יקבע השמאי את גובה דמי השכירות שתשלם השותפות. השמאי יקבע זאת בהתאם לדמי השכירות המקובלים באותה עת בשוק הדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות (טרם הפינוי ובבדיקה נפרדת לכל דירה) בממוצע של דמי שכירות בין דמי השכירות בשכונת קריית יובל לבין דמי השכירות בשכונת בית וגן. השמאי יבחן כי בפועל ניתן לשכור דירות חלופיות בסביבת הפרויקט בסכום שייקבע בשומתו וכן ייקח בחשבון את העובדה שהמספר רב של דיירים יפנו בעת ובעונה אחת עובדה אשר עשויה להשפיע על עליית מחירי השכירות באזור הפרויקט. דמי השכירות ייקבעו על פי קביעת שמאי מטעם הבעלים אך בכל מקרה לא יעלו על 10% מגובה דמי השכירות שייקבעו על ידי שמאי מטעם השותפות.

מוסכם כי דייר אשר משכיר את דירתו בשכירות הגבוהה מזו שקבע השמאי במשך תקופה של לפחות שנה טרם מועד הפינוי יהא זכאי לגובה דמי השכירות אותם קיבל ובלבד שהציג לחברה הסכם שכירות חתום בינו לבין צד ג' שאינו קרובו של הדייר, בתוקף וכן 6 הפקודות רצופות קודמות המעידות על גובה דמי השכירות המתקבלים בגין יחידת דיור אחת עובר למועד הפינוי (מובהר כי דייר אשר פיצל את דירתו לא יהא זכאי לשכירות כפולה).

כמו כן, מוסכם כי בתום 24 חודשים של תקופת השכירות יועלו דמי השכירות החודשיים ב-5% (**חמישה אחוזים**) מדמי השכירות ששולמו בגין התקופה הקודמת, וכן יועלו לאחר 24 חודשים וכן הלאה ובכל מקום בחוזה זה אשר ניתנת התייחסות לדמי השכירות, יחולו הוראות חוזה זה ביחס לדמי השכירות המעודכנים.

6.8.3. לצורך מימון איתור דירה, מימון הוצאות תיווך והוצאות המעבר תשלם השותפות ליחיד הדיירים אשר מתגוררים בפועל במקרקעין בעת הפינוי חודש שכירות נוסף אשר הדייר יוכל לעשות בו שימוש כפי ראות עיניו.

6.8.4. השותפות תעמיד לטובת כל אחד מיחיד הדיירים שגרים בפועל במקרקעין או שבכוונתם לגור בדירה החדשה בפרויקט, חברה הובלות לצורך הובלת, אריזה, פירוק והרכבת (ביחס לשירותי פירוק וההרכבה, חברת ההובלה תפרק ותרכיב את ארונות הקיר ואת חדרי השינה, מיטות, וספריות עץ) תכולת היחידה הנוכחית אל היחידה הזמנית ואת תכולת היחידה הזמנית אל הדירה החדשה, עם השלמתן ומסירתן של הדירות החדשות.

יובהר ומוסכם, כי ההחלטה על זהות חברה/ות ההובלות תהיה על השותפות בלבד וליחיד הדיירים לא תהיה כל טענה בעניין זה. דייר שירצה לקחת חברה הובלות אחרת ישלם על שירותי ההובלה מכספו ויהיה זכאי לקבל מהשותפות את הסכום שאמורה הייתה השותפות לשלם לחברת ההובלות שבחרה ולא פחות מ- 3,000 ₪ + מע"מ לכל כיוון. חברת ההובלות תהיה בעלת ניסיון מוכח והרשיונות הנדרשים ותבוטח בפוליסת ביטוח מתאימה הן ביחס לתכולה והן ביחס לעבודות הפירוק וההרכבה כנהוג בשוק במועד הרלוונטי.

במידה שיידרש מי מיחיד הדיירים לעבור מהיחידה הזמנית ליחידה זמנית אחרת, תממן השותפות הובלה נוספת שתבוצע ע"י חברה שהשותפות תקבע, ובלבד שהיחידה הזמנית תהיה

לא יותר מ-40 ק"מ בקו אווירי מהמיקום של השכונה בה מצויות הדירות הנוכחיות או שישולם לדייר סך של 3,000 ₪ + מע"מ.

ביחס לדיירים שאינם מתגוררים בפועל במקרקעין ויש בדירתם תכולה שיש להעביר לפני הפינוי וההריסה, מיד עם פניית החברה לדיירים לפני הדירות, ייפנו יחיד הדיירים המעוניינים בכך לשותפות בצירוף מסמך המכיל את התכולה שהדייר מעוניין להעביר.

השותפות תבחן ביחד עם הדייר נושא זה וככל שתמצא השותפות לנכון ביחד עם הדייר ובמקרה שיימצא כי יש תכלה להעביר, תעמיד השותפות שירותי פירוק הרכבה והובלה מהדירה הנוכחית לדירה חלופית או לכל מקום אחסון לבקשת הדייר ובלבד שלא יהיה רחוק מ-40 ק"מ מהדירה הנוכחית.

לבקשת מי מיחיד הדיירים, השותפות תממן הוצאות אריזה לדיירים שיהיו במועד מתן הודעת הפינוי קשישים שביום הפינוי יהיו בני 75 ומעלה ו/או בעלי מוגבלות פיזית/נפשית כהגדרת מונחים אלו בחוק עידוד מיזמים.

6.8.5. בנוסף, לצורך השתתפות בתשלום הוצאות ועד הבית לתחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, עבור הדיירים אשר יתגוררו בדירות החדשות בעצמם או באמצעות הורה ו/או ילד שגרו בדירה במהלך שלוש שנים לפני מועד הפינוי (להלן: **"הדיירים הממשיכים"**), תפקיד השותפות לפני מסירת הדירות החדשות, סכום כספי בסך השווה לסכום לו מחויבת השותפות בהתאם להוראת סעיף 6.8.6 להלן, בקרן מיוחדת שתנוהל על ידי עו"ד או חברת נאמנויות שישמשו כנאמן (להלן: **"קרן התחזוקה"**).

6.8.6. סכום ההשתתפות של כספי הקרן בתשלומי ועד הבית של כל אחד מהדיירים הממשיכים יעמוד על סך של 500 ₪ לחודש וזאת בגין כל אחת מהדירות החדשות (להלן: **"הסכום הבסיסי"**), וזאת למשך 5 שנים. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הפינוי ועד להפקדת הסכום בפועל בקרן התחזוקה.

6.8.7. הסכום הבסיסי ייקבע במועד פינוי הדירות ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, החל מאותו מועד ועד למועד ההפקדה בפועל (להלן: **"כספי הקרן"**), ואולם מובהר כי בשום מקרה כספי הקרן לא יפחתו מסכום הבסיס.

6.8.8. זהות הנאמן תיקבע ע"י השותפות באישור ב"כ הבעלים. מוצהר מראש כי כל כספי הקרן ההונתי יושקעו באפיקים סולידיים בלבד.

6.8.9. במילוי תפקידיו חייב הנאמן לנהוג באמונה ובשקידה כפי שאדם סביר היה נוהג באותן נסיבות.

6.8.10. נאמן אינו רשאי לאצול מתפקידו לזולתו; אין בכך כדי למנוע העסקת אדם כדרוש למטרות הנאמנות.

6.8.11. הנאמן חייב לנהל את החשבונות של כספי הקרן ולתת לנהנים דין וחשבון על כספי הקרן אחת לשנה ובגמר כהונתו, ולמסור להם ידיעות נוספות לפי דרישתם הסבירה.

6.8.12. הנאמן לא ירכוש לעצמו או לקרובו (כהגדרתו בחוק הנאמנות, תשל"ט-1979) נכס מהקרן או כל זכות בה, לא יפיק לעצמו או לקרובו טובת הנאה אחרת מהקרן או מפעולותיה, ולא יעשה דבר שיש בו סתירה בין טובת הנאמנות לבין טובתו שלו או של קרובו.

6.8.13. נאמן אחראי לנזק שנגרם לכספי הקרן או לנהנים עקב הפרת חובתו כנאמן; על אחריותו לאובדנם ולנזקם של כספי הקרן המוחזקים בידו יחולו הוראות חוק השומרים, תשכ"ז-1967; לעניין זה יראו את הנאמן כשומר שכר ואת הנהנים כבעלי הנכסים.

6.8.14. כספי הקרן שיצטברו לרבות הפירות בגין השקעתם, ישמשו אך ורק לצורך השתתפות בתשלום בהוצאות ועד הבית לצורך הבטחת תחזוקת המבנה והתחזוקה השוטפת של הרכוש המשותף בפרויקט, עבור הדיירים הממשיכים. מובהר כי הדיירים הממשיכים יישאו וישלמו את יתרת תשלומי ועד הבית מעבר לסכום שישולם מתוך קרן התחזוקה.

6.8.15. מובהר כי ככל שמי מבין הדיירים הממשיכים יחליט שלא להתגורר בפרויקט, הוא לא יהיה רשאי להמחות את זכותו האמורה בסעיף 6.8.5. יחד עם זאת, לא יחול כל שינוי בסכום הקרן המוחזק בחשבון הנאמנות, וזה ישמש את כל יתר הדיירים הממשיכים.

6.8.16. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי השותפות מתחייבת לפעול בהתאם לקבוע בסעיף 19 לחוק התחדשות עירונית, ולשאת בהפרש שבין הסך של 500 ₪ (כשהוא צמוד למדד כאמור לעיל) לבין הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף שבו חייב דייר ממשיך לתקופה של חמש שנים מהמועד בו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה וכל עוד הוא מתגורר בדירה **ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה :**

(1) במועד שבו קיבל לחזקתו את הדירה החדשה הוא הגיע לגיל פרישה כהגדרתו בחוק גיל פרישה התשס"ד-2004 ;

(2) הדירה החדשה היא דירתו היחידה ;

(3) הוא מקבל גמלה לפי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980.

6.8.17. ככל שהועדה המקומית או הרשות המקומית תדרוש הקמת קרן תחזוקה במסגרת הליכי אישור התב"ע החדשה, אזי יגברו דרישות הועדה או הרשות המקומית והתנאים שייקבעו על ידה על הוראות הסכם זה, ויחולו בעניין קרן התחזוקה ההוראות בהתאם לדרישות הנ"ל וכל ההוראות המפורטות לעיל בעניין זה ייחשבו כבטלות אלא אם כן ההוראות הקבועות בהסכם זה מטיבות עם הדיירים.

6.8.18. **ידוע לצדדים כי בהתאם להוראות חוק עידוד מיזמים, על מנת למנוע סירוב סביר של קשיש, כהגדרתו להלן, השותפות תבחר באחת מהחלופות הבאות לפי שיקול דעתה :**

חלופה ראשונה :

(א) מעבר לבית הורים, לרבות בתוספת תשלומי איזון, בשווי דומה לשווי מהוון של דירת תמורה, ובלבד שמעבר כאמור יתאפשר עד למועד הפינוי של הדירה.

(ב) רכישת דירה חלופית ששוויה דומה לשווי מהוון של דירת תמורה שתימסר לקשיש עד למועד הפינוי של הדירה. מיקומה של דירה כאמור יהיה ככל הניתן בסמוך לדירתו של הקשיש - אם הקשיש ביקש זאת.

(ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת תמורה, לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש בסכום האמור, כולו או רובו, לא יאוחר ממועד הפינוי של הדירה.

חלופה שנייה : שתי דירות ששווין המצטבר דומה לשווי דירת תמורה.

חלופה שלישית : דירת תמורה ששטחה קטן משטח דירת התמורה שהקשיש היה אמור לקבל במסגרת עסקת הפינוי ובינוי, בתוספת תשלומי איזון, והכול בשווי דומה לשווי דירת תמורה.

בסעיף זה לעיל ולהלן :

"קשיש" - מי מיחידי הדיירים בבית משותף אשר במועד חתימת עסקת פינוי בינוי הראשונה, כהגדרתה להלן, מלאו לו על פי הרישום במרשם האוכלוסין, 75 שנים ובמועד האמור הוא התגורר בדירה באותו בית משותף שנתיים לפחות.

"עסקת פינוי ובינוי ראשונה" – עסקת פינוי ובינוי שנחתמה על ידי אחד מבעלי הדירות, יחידי הדיירים בבית משותף, שלא קדמה לה עסקת פינוי ובינוי בין השותפות ובין בעל דירה אחר באותו בית משותף;

לעניין זה, יובהר כי, ככל שמדובר בקשיש אשר במועד חתימת עסקת פינוי בינוי הראשונה מלאו לו, על פי הרישום במרשם האוכלוסין 80 שנים, חובה על השותפות להציע לו את החלופה הראשונה האמורה לעיל על תתי סעיפיה, והכל בהתאם לקבוע בהוראות חוק עידוד מיזמים.

7. רישום הערת אזהרה לטובת השותפות:

7.1 מיד לאחר חתימת הסכם זה על ידי הבעלים של 67% (שישים ושבעה אחוזים) מהדירות הנוכחיות ולאחר התקיימות התנאי הקבוע בסעיף 5.3 לעיל, ובכפוף לקבוע בסעיף 7.2, השותפות תהיה רשאית לרשום על חשבונה הערת אזהרה לטובתה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיומו של הסכם זה. הצדדים יחתמו על בקשה לרישום הערת אזהרה מתאימה במעמד חתימת הסכם זה וכן על ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה המצ"ב להסכם זה **כנספת ח'**. מסמכים אלו יופקדו בנאמנות בידי ב"כ הדיירים ויימסרו לידי ב"כ השותפות במועד הקבוע לרישום הערת אזהרה, ובתנאי שהשותפות תמסור לב"כ הדיירים את המסמכים המפורטים בסעיף 7.2 להלן.

7.2 השותפות לא תרשום הערת אזהרה לטובתה בגין הסכם זה, אלא אם קודם לרישום, תפקיד השותפות בידי ב"כ הדיירים ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת האזהרה, בקשה חתומה בידי השותפות לביטול הערת האזהרה הנ"ל וכן פרוטוקול דירקטוריון השותפות לביטול הערת האזהרה בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספת ו'** וכשמסמכים אלה חתומים ומאומתים ע"י נוטריון. עוה"ד של הדיירים יהיו רשאים לפעול למחיקת הערת האזהרה ולדווח על ביטול העסקה ככל שדווחה למיסוי מקרקעין בהתאם למסמכים שנמסרו בידיהם מהמועד בו בוטל ההסכם כדין ו/או עקב ביטולו ו/או אי כניסתו לתוקף בשל אי קיום אי אלו מהתנאים המתלים ובכפוף להתראה שתימסר לחברה עם העתק לב"כ השותפות 21 יום מראש ובכתב.

8. בחירת הדירות החדשות וחלוקתן:

8.1 בדירות החדשות יהיו לפחות שני כיווני אוויר מלאים (שאינם פונים לפיר), והן תמוקמנה החל מקומה המהווה את הקומה הראשונה בשליש השני של הבניין בכל אחד מהבניינים החדשים, בחלוקה שווה ככל הניתן בין כל הבניינים, והכל בכפוף לתכנון שיאושר.

השליש השני של כל בניין ייקבע רק ביחס לקומות ביעוד מגורים ולא כולל את קומת הקרקע ואת הקומות ביעוד מסחר/ ציבורי ו/או כל יעוד אחר. **לדוגמא: בבניין בן 14 קומות כאשר שתי הקומות הראשונות יהיו ביעוד מסחרי, הקומה הראשונה בה ימוקמו הדירות החדשות של הדיירים, תהיה קומה 6 ואילך.**

8.2 סמוך לאחר אישור התב"ע, יערוך השמאי שמאות במסגרתה ייקבע שוויה של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות וזאת לצורך עריכת טבלאות ניקוד של שווי הדירות הנוכחיות (בסדר יורד) (להלן: **"טבלאות הניקוד"**). הערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות לצורך עריכת טבלאות הניקוד תיעשה לפי כללי שמאות מקובלים, תוך התייחסות לכלל נתוני היחידות הנוכחיות לרבות: שטח, קומה, ייעוד, כיווני אוויר, הצמדות, מיקום ומצב פסי. דחינו השמאי יידרש לקבוע את סדר זכות הבחירה של הדיירים מתוך פול הדירות שיוקצו לדיירים ובהתאם לטיפוסי הדירות.

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

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

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

8.5. כל דייר יהיה רשאי לבחור את דירתו החדשה מתוך כלל הדירות הנמנות עם קטגוריית הדירות החדשות לה הוא זכאי בהתאם לאמור בנספח ב'. סדר בחירת הדירות החדשות, יהיה בהתאם לטבלאות הדירוג שערך השמאי כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, באופן שהדייר אשר דירתו הנוכחית נקבעה על ידי השמאי כבעלת השווי הגבוה ביותר באותה קטגוריה, יהיה זכאי לבחור ראשון את דירתו החדשה מאותה קטגוריית דירות, וכך הלאה בכל קטגוריה. במסגרת בחירת הדירה יבחר כל אחד מיחיד הדיירים גם מחסן וחניה מתוך פול החניות והמחסנים שיוקצו לדיירים.

במידה ויהיו שני דיירים או יותר בעלי אותו דירוג, תערך הגרלה ע"י ב"כ ובהשתתפות נציגות הדיירים רק בניהם לגבי קביעת סדר בחירתם באותו דירוג שמאי.

8.6. ביחס לחניות ולמחסנים, מוסכם כי השותפות תבחר תחילה 12% מקומות חניה ו- 12% מהמחסנים שיאושרו באותו שלב. לאחר מכן הבעלים יהיו זכאים לבחור מחסן וחניה לכל אחת מהדירות החדשות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 8.5 לעיל. יתרת החניות והמחסנים לאחר שיבחרו הבעלים חניות עברוס, תהיה של היום.

8.7. בתוך 30 יום ממועד הקצאת הדירות ובתנאי שהשותפות פרסמה את מחירון הדירות בפרויקט ובטרם תתחיל השותפות בשיווק דירות השותפות, דייר אשר יהיה מעוניין להחליף את הדירה החדשה שהוקצתה לו כמפורט לעיל בדירה אחרת מתוך דירות השותפות בין אם לדירה ששוויה עולה על שוויה של הדירה שהוקצתה לו או לדירה אחרת ששוויה נמוך משוויה של הדירה שהוקצתה לו (להלן ובהתאמה: "הדירה המשודרגת" "הדירה המשונמכת"), יפנה הדייר ללא דיחוי אל השותפות, בתוך המועד של 30 יום הנזכרים לעיל והשותפות תהיה מחויבת להיעתר לבקשתו. במקרה של שדרוג יהיה הדייר זכאי לרכוש את הדירה הנ"ל בהנחה בשיעור של 7% מההפרש ממחירון השותפות לפרויקט בקיזוז שווי הדירה החדשה שיועדה לו אותה הוא אמור לקבל במסגרת הפרויקט יובהר כי ההנחה תינתן לגבי ההפרש בין שווי דירת התמורה לשווי הדירה אותה הדייר מעוניין לרכוש. למען הסר ספק במהלך תקופה זו של 30 יום, השותפות לא תציע למכירה את דירות השותפות לצדדים שלישיים.

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

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

הפרש – 0.5 מיליון ₪.

הנחה – 35,000 ₪ כולל מע"מ.

בחלוף תקופת 30 היום השותפות תהיה רשאית לסרב לכל פניה של שדרוג / שנמוך.

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

8.9. מספר קומות לשנמוך – ככל שהדייר ירצה לשנמוך, יצטרך לבחור באיזה אופן תשובץ דירתו. ככל שדירתו תשובץ על פי הרבע השני הוראות השנמוך יהיו בהתאם לסעיף 8.8. ככל שיבחר על פי השליש השני (בהתאם להוראות הסכם זה סעיף 8.1) יוכל הדייר לשנמשך ככל שניתן תכנונית, החישוב הכספי יהיה על קומה אחת בלבד.

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

היה ולא שילם יחיד הדיירים את המיסים כאמור, במועד החוקי לתשלומם, תהא רשאית השותפות, לפי שקול דעתה ומבלי שחלה עליה חובה לעשות כן, לשלם את המס במקום יחיד הדיירים, ובלבד שנתנה ליחיד הדיירים הודעה בכתב בת 14 יום מראש טרם ביצוע התשלום, במהלכם לא שילם יחיד הדיירים את המס הנדרש, והתשלום ייחשב כ"חוב לחברה", ולעניין זה יחולו סעיף 16.3 להלן.

8.10. **הנחה ברכישת דירה בפרויקט** – דייר ו/או קרוב משפחה אחד מקרבה ראשונה של בעלים כלשהו בפרויקט, כלומר- הורה, אח/אחות וילדים בגירים בלבד, שיבקש לרכוש דירה בפרויקט, יהיה זכאי להנחה בשיעור של 5% ממחיר הדירה שיבקש לרכוש אותו קרוב המשפחה לפי מחירון מכירת הדירות הרגיל לפרויקט מעת לעת (קרי, לא ממחירון פריסל ולא במסגרת מבצעי מכירות ובכל מקרה לא פחות מהמחיר בדוח ה-0). זכותו של קרוב המשפחה לקבלת הנחה תעמוד בכפוף לכך כי במועד פניית קרוב המשפחה יהיו לחברה דירות קיימות במלאי. מובהר כי ההנחה האמורה לקרוב משפחה הינה עבור דירה אחת בלבד לכל דייר והיזם יהיה רשאי לסרב לכל בקשה נוספת להנחת קרוב של אותו דייר.

כמו כן, בתוך תקופת 30 הימים לשדרוג דירות הבעלים כאמור בסעיף 8.7 לעיל (טרם שתתחיל השותפות בשיווק דירות השותפות) תאפשר לדיירים לשדרג את דירתם החדשה ו/או לרכוש דירה לקרוב משפחה (דירה אחת בלבד) ובלבד שכל קרוב משפחה שיודיע על רצונו לרכוש יפקיד בידי ב"כ השותפות בנאמנות סך השווה ל - 7% משווי הדירה שנבחרה על ידו כדמי רצינות אשר יוחזרו רק במקרה שהדייר הודיע כי הוא חוזר בו מכוונתו לרכוש ו/או לשדרג את דירתו בתוך 30 יום נוספים.

9. התב"ע החדשה:

9.1. מיד לאחר המועד הקובע, תתחיל השותפות לפעול לצורך אישורה של התב"ע החדשה ע"י הרשויות המוסמכות. כל הטיפול בהכנת התב"ע החדשה עד לאישורה הסופי ייעשה ע"י השותפות ועל חשבונה, באופן שהתב"ע תהא תואמת לכל האמור בהסכם זה.

9.2. התב"ע החדשה המוצעת, בגרסתה הראשונה, על כל מסמכיה, תימסר לנציגות הדיירים, אדריכל מטעם הדיירים ועוה"ד של הדיירים לעיונם. לאחר מסירתה כאמור, תוצג ע"י אדריכל התכנית בפני נציגות הדיירים, האדריכל וב"כ של הדיירים.

הערות בקשר לתב"ע החדשה המוצעת יועברו בכתב ובמרוכז לחברה על ידי האדריכל מטעם הדיירים ו/או ב"כ הדיירים בתוך 30 יום מיום הצגתה והשותפות תבחן ותפעל לתקן בהתאם, ככל הניתן. השותפות תהיה מחויבת לקבל את ההערות שניתנו לצורך התאמת הוראות התב"ע החדשה בשל סתירה להוראות הסכם זה. ביחס להערות לתב"ע שאינן סותרות את הסכם זה השותפות תבחן ותשקול לתקן. האדריכל מטעם הדיירים יוודא כי ההערות ככל שהיו, אכן הוטמעו במסמכי התב"ע החדשה. עוד מוסכם, כי לפני העברת מסמכי התב"ע החדשה לוועדה המקומית, תערוך השותפות כנס כללי אליו יוזמנו כלל הדיירים ובו תוצג התב"ע במתכונת המעודכנת לפני הגשתה לוועדה.

9.3. לצורך בדיקת התב"ע במסגרת לו"ז שנקבע בסעיף 9.2 לעיל, תהיה רשאית הנציגות ו/או ב"כ הדיירים לשכור את שירותיו של אדריכל ו/או איש מקצוע אחר מטעמם לצורך בחינת התאמת התב"ע להוראות הסכם זה, השותפות תממן את שכרו ובלבד שגובה שכרו ותנאי התשלום יאושרו מראש על ידי השותפות.

9.4. השותפות מתחייבת לפעול בשקידה ראויה על מנת לגרום לאישורה הסופי של התב"ע החדשה במועדים הקבועים בהסכם זה וכן לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה ו/או תכנית עיצוב ככל שהדבר יידרש. בתב"ע החדשה לא תהיינה מגבלות על מרפסות סוכה והשותפות מתחייבת כי לכל דירות הבעלים תהיינה מרפסות סוכה.

9.5. הדיירים מתחייבים שלא להגיש במישרין או בעקיפין התנגדות לתב"ע החדשה שתוגש ע"י השותפות [למעט אם זה בתיאום מראש עם השותפות ובהסכמתה בכתב ולמעט אם התב"ע החדשה אינה תואמת להוראות הסכם זה], ולא להגיש תביעה בקשר עם אישור התב"ע החדשה לרבות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה ומתחייבים לחתום על כל מסמך ככל שיידרש לצורך אישור התכנית, והכל בתנאי שהתב"ע החדשה תואמת את הוראות הסכם זה ושההערות מטעם הדיירים תוקנו והוטמעו בה, כאמור. במקרה שיידרש ע"י הוועדה המקומית כתב שיפוי או התחייבות אחרת בקשר עם תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה הנוגעות לתב"ע החדשה, תחתום השותפות על כתב שיפוי זה ותמלא אחר דרישות הוועדה. מובהר כי הדיירים לא יהיו אחראים לכל תשלום על פי תביעה כזו.

9.6. לאחר שהתמלאו דרישות סעיף 9.2 לעיל, השותפות וב"כ השותפות רשאים לפעול מכוח יפויי הכוח התכנוניים שנמסרו להם בכל עניין בקשר עם קידום התב"ע החדשה, תיקונה, הופעה בדיונים וכל פעולה נוספת שתידרש לדעת השותפות לצורך אישורה. מוסכם, כי ככל שהוועדה המקומית ו/או המחוזית ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, ידרשו הוספת שינויים ו/או תוספות בתב"ע החדשה שתוגש לאישורן, הדיירים לא יתנגדו לשינויים אלו, והשותפות תוסיף ו/או תבצע את השינויים הנדרשים, בכפוף להתאמתם להוראות הסכם זה ובלבד שלא יהווה שינוי מהותי לתכנון שהוצג להם, במקרה כאמור תהיה רשאית לעשות שימוש בייפוי הכוח שמסרו לה הדיירים לצורך כך. לאחר אישור התב"ע, השותפות לא תשתמש בייפוי הכוח שמסרו לה הדיירים בכדי לתקן את התב"ע, למרות כל האמור בהסכם זה ו/או בייפוי הכוח, אלא באישור מראש ובכתב של המפקח ונציגות הדיירים.

9.7. השותפות תהא רשאית, ככל שתידרש לכך על ידי רשויות התכנון, להסדיר מעברים לכלי רכב ולהולכי רגל ולהקצאה של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים ולערוך בהם שינויים, להפריש חלקים מהמתחם לרבות חלקים מתת הקרקע (חלוקה תת מימדית), בין לצורך חלקים אחרים של הפרויקט ובין לשם העברתם ו/או החכרתם לצרכי ציבור, והדיירים יהיו מנועים מלהתנגד לכך בהתאם להוראות הסכם זה. השותפות תעדין בכתב את נציגות הדיירים בדבר דרישות רשויות התכנון האמורות לעיל מיד שתדע על כך.

10. היתר בנייה :

10.1. בתוך 8 חודשים מיום החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה על מתן תוקף לתב"ע החדשה, אך עוד בטרם פרסום בפועל למתן תוקף והתקיימות התנאי המתלה הראשון, תגיש השותפות בקשה ראשונה להיתר בנייה לפרויקט בכפוף למפורט להלן :

- 10.2. השותפות תכין על חשבונה את כל התכניות והמסמכים הדרושים לקבלת היתר הבנייה לבניית הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם זה והתב"ע החדשה (להלן: "**תכניות ההגשה**"). אדריכל הפרויקט יציג את תוכניות ההגשה בפני נציגות הדיירים, המפקח ועו"ד של הדיירים וימסור להם עותק מתוכניות ההגשה וזאת לפני הגשתן לוועדה המקומית וזאת לא יאוחר מחלוף 5 חודשים מיום החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה על מתן תוקף לתב"ע החדשה.
- 10.3. תוך 45 יום מהמועד בו מסרה השותפות את תוכניות ההגשה, יהיו רשאים הדיירים ו/או המפקח מטעמם להעיר הערות לתוכניות ההגשה. ככל שההערות כאמור יימצאו מוצדקות או שיימצאו סתירות בין התחייבויותיה של השותפות לבין תוכניות ההגשה, השותפות תתקן את התוכניות בהתאם להערות הדיירים ותמסור לנציגות עותק מתוקן לא יאוחר מ-30 יום. במקרה של מחלוקת הצדדים לפוסק על מנת להכריע באם יש לקבל את ההערות אם לאו.
- 10.4. השותפות תגיש לרשויות המוסמכות את תכניות ההגשה כשהן חתומות על ידי הבעלים או על ידי השותפות באמצעות יפוי כוח תכנוני (בהתאם להנחיית הוועדה המקומית). במידה ותידרש השותפות על-ידי מי מהרשויות המוסמכות לבצע שינוי כלשהו בתכניות ההגשה לשם קבלת היתר הבנייה, תהיה השותפות רשאית לבצע שינוי כנדרש, לאחר עדכון הנציגות (למעט ביחס לתיקונים / שינויים טכניים שלא ידרשו עדכון של הנציגות) ובכפוף להוראות הסכם זה.
- 10.5. כל התשלומים הכרוכים בטיפול בקבלת היתר בנייה, אגרות בנייה, היטלי בנייה לרבות ביוב, כבישים, מדרכות, תכניות הגשה, השבחה, ערבויות, כתבי התחיבות, שכר יועצים, מהנדסים, שמאים ובעלי מקצוע אחרים שיסייעו להכנת תכניות וקבלת היתר בנייה, וכל הוצאה ללא יוצא מן הכלל שתידרש לצורך הוצאת היתר הבנייה, יחולו וישולמו על ידי השותפות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מוסכם, כי אם וככל שהשותפות תידרש, כתנאי לקבלת היתר הבנייה, לבצע תשלום שלפי הבנתה אינו מעוגן בדין ו/או להעמיד ערבות שלפי הבנתה אינה מעוגנת בדין, תהיה רשאית להתנגד לדרישה ולנהל הליכים לביטולה או שינויה, ובלבד שהדבר לא יעכב מעל 3 חודשים את הוצאת ההיתר.
- 10.6. מובהר, כי הדיירים מתחייבים שלא להתנגד להוצאת היתרים על ידי השותפות, אם אלו הוצאו בהתאם להוראות התב"ע החדשה והוראות הסכם זה, ובהתאם לקבוע בתקן 21 שאושר.
- 10.7. הדיירים לא יתנגדו לבקשת השותפות לקבלת הקלות כלשהן שאין בהן כדי לפגוע בזכויותיהם שלפי ההסכם בקשר עם הדירות החדשות.
11. **לוח הזמנים לביצוע הפרויקט והשלמתו:**
- 11.1. חתמו כל הדיירים על ההסכם, והוועדה המקומית אישרה את הוצאת היתר בנייה לפרויקט או שלב ממנו, בכפוף לתשלום אגרות ו/או היטלים בלבד, תודיע השותפות לדיירים, כי עליהם לפנות את הדירות הנוכחיות, במועד הפינני כהגדרתו לעיל בסעיף 6.2 לעיל.
- תוך 60 ימים ממועד פינני אחרון הדיירים או הדיירים שחתימתם דרושה למימוש שלב מסוים בתב"ע, תחל השותפות בביצוע עבודות ההריסה והבנייה (להלן: "**מועד התחלת הבנייה**"), בכפוף להיתר שניתן כדין. הדיירים מצהירים, כי ידוע להם שהשותפות לא תתחיל בבניית הפרויקט ו/או כל חלק ממנו לפני שכל הדיירים שחתימתם דרושה לביצוע שלב מסוים בתב"ע, חתמו על הסכם זה, פינו את דירותיהם הנוכחיות ומילאו את יתר התחייבויותיהם הרלוונטיות עד למועד התחלת הבנייה. מוסכם כי הפרויקט יבוצע לכל היותר בשני שלבים.
- 11.2. במועד פינני הדירה הנוכחית ומסירתה לידי השותפות, ייערך פרוטוקול שייחתם ע"י הדייר והשותפות. בפרוטוקול יפורטו, בין היתר, תאריך המסירה וקריאת מוני מים וחשמל וגו ויצוין כי השותפות תישא בכל התשלומים שיחולו בגין הנכס מיום תאריך מסירת החזקה בדירה לידי השותפות (בכפוף לזכות השותפות להגיש בקשה לפטור מנכס ריק בשם הדייר) לארנונה ואילך.

- 11.3. **"השלמת בניית בנין" - השותפות מתחייבת להשלים את בניית כל בנין חדש בפרויקט בתוך 38 חודשים ממועד התחלת הבנייה (להלן: "מועד השלמת כל בנין בפרויקט").**
- 11.4. **"השלמת שלב בפרויקט" - השותפות מתחייבת להשלים בניית שלב אשר התקבל בגינו היתר בנייה בתוך 42 חודשים מיום קבלת היתר הבנייה לשלב זה או בתוך 38 חודשים מיום התחלת ביצוע עבודות הבנייה בפועל לבניין הראשון בשלב הרלוונטי, לפי המוקדם מביניהם כשבשלב הרלוונטי הושלמו כל העבודות כמפורט בהגדרת "השלמת הבנייה של הפרויקט" בהתייחס לשלב הרלוונטי (להלן: "מועד השלמת שלב").**
- 11.5. **"השלמת הבנייה של הפרויקט" - בכפוף לאמור בסעיף 11.6 להלן, השותפות תסיים את בניית כל הפרויקט על כל שלביו בהתאם ללוח הזמנים לביצוע כל שלב הנקוב בסעיף 11.5 ובלבד שעם קיום כל התנאים המתלים ביחס לכל שלב תחילת השלב ב' ככל שהפרויקט יבוצע בשלבים תהיה לא יאוחר מ-24 חודש מתחילת השלב הקודם ובלבד שהתקיימות התנאים להתחלת השלב ובכלל זה החתמת 100% מבעלי הזכויות באותו שלב, כולל העבודות המפורטות בתכניות ההגשה, בהיתר הבנייה שניתן לפרויקט כולו, על תיקוניו, ובמפרט הטכני ו/או המפורטות בהוראות הסכם זה על נספחיו, לרבות גמר כל עבודות התשתית והפיתוח, שהשותפות תהיה חייבת בביצוען במקרקעין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, בניית מדרכות, שבילים, אמצעי מיגון, גינות, גידור, תיעול וחיבור לרשות התיעול, תאורה, חיבור לרשת החשמל, לרשת המים ולרשת הביוב, הגז, הטלפון וכל יתר עבודות הגימור והפנים המפורטות בתכניות ההגשה, בהיתר הבנייה, בתוכניות הפיתוח, ובמפרט הטכני, בתוך תחום הפרויקט בלבד, חיבור בפועל למערכת החשמל, המים ולרשת הביוב, הגז, הטלפון כשמערכות הבניינים החדשים והדירות החדשות פועלות ותקינות לרבות 2 מעליות וישנה גישה נוחה ובטוחה למרתף החנייה וכשהדירות החדשות באותו בניין מוכנות וראויות לשימוש למגורים וכי קיימת גישה נוחה ובטוחה להולכי רגל ולכלי רכב. להסרת ספק מובהר, כי אי השלמת עבודות הגמר בדירות השותפות (או דירות חדשות המיועדות לדיירים ואשר במסגרת הסכם עריכת השינויים סוכם בין הקבלן לדייר על דחיית מועד המסירה עקב ביצוע השינויים) לא יהווה אי השלמת העבודות לעניין זה. על אף האמור לעיל, השותפות תהא רשאית להשלים את עבודות הפיתוח במגרש עליו נבנה הפרויקט וכשכל הדירות החדשות באותו שלב מוכנות וראויות לשימוש למגורים, לרבות קבלת טופס 4 ואישור אכלוס.**
- 11.6. **על אף האמור לעיל, השותפות תהא רשאית להשלים את עבודות הפיתוח במגרש עליו נבנה הפרויקט או שלב בפרויקט וזאת עד לחלוף 6 חודשים ממועד השלמת הבנייה ומסירת הדירה הראשונה בפרויקט ו/או באותו שלב ו/או לבצע השלמות בדירות השותפות ו/או בדירות של דיירים שביקשו שינויים שסוכם על עיכוב במסירת החזקה בהן עקב כך ו/או בשטחים לשימושים שאינם למגורים ובכפוף לכך שהעבודות תתבצענה בשעות סבירות, שלא תיפגע הגישה הסבירה והשימוש הסביר בדירות החדשות, בחניות ובמחסנים, המעליות (או לפחות רובן) יפעלו ותשמרנה נקיות וכן תפעל תאורה בחדר המדרגות לגבי אותו בניין בו מתבצעות השלמות כאמור. בכל מקרה לא תבוצענה עבודות חציבה ויציקות. השותפות מתחייבת לקבל תעודת גמר לכל בניין חדש שיבנה בתוך 12 חודשים מתחילת מועד מסירת הדירה הראשונה בבניין החדש (מובהר כי השותפות תהיה רשאית להגיש היתרי בניה נפרדים ביחס לכל בניין חדש ובהתאמה לקבל אישור אכלוס ואישור לחיבור מערכות חשמל מים ובזק ותעודת גמר לכל בניין חדש בנפרד ללא תלות בבניינים אחרים שיבנו בפרויקט).**
- 11.7. **מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי עיכובים בקבלת היתר הבנייה ו/או בביצוע עבודות הבנייה ע"י השותפות הנובעים מנסיבות שלחברה אין שליטה עליהן ושלא היו ידועות במועד חתימת הסכם זה על ידי השותפות, כגון: מצב מלחמה, גיוס מילואים כללי או חריג, שביתת פועלים ארצית, שביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים של גורמים רלוונטיים המונעים מהשותפות לקיים את התחייבויותיה, עיכוב עקב הפרה ו/או אי שיתוף פעולה מצד מי מהדיירים, נסיבות הקשורות בהימצאות עתיקות לא ייחשבו כהפרה של השותפות לגבי לוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה (להלן: "עיכוב מותר"). משך כל עיכוב כאמור, ככל שיחול, יתווסף לתקופה הרלוונטית בלוחות הזמנים הנ"ל, ובלבד שהשותפות תודיע לעוה"ד של הדיירים בכתב מהי הסיבה לעיכוב, תצרך אסמכתאות להודעתה, תפרט את משך העיכוב**

ותמשיך לשלם את דמי השכירות כאמור בסעיף 6.8.2 לעיל (אם וככל שהעיקוב אירע לאחר פינוי הדירות הנוכחיות).

11.8. בקשר לפעילות המפקח מטעם הדיירים יחולו ההוראות הבאות :

11.8.1. סט תכניות הכולל: תכנית אדריכלית / קונסטרוקציה / רשימות – מסגרות / נגרות / אלומיניום / חשמל / אינסטלציה / פיתוח / תכנית הגשה מאושרת להיתר – יועברו בעותק פיזי ודיגיטלי לפיקוח חודש לפני תחילת העבודות למפקח.

11.8.2. השותפות ו/או הקבלן המבצע מטעמה יציב באתר משרד: מכולה / מבנה יביל / שימוש באחד מחדרי הבניין – משרד זה ישמש את מנהל הפרויקט / מהנדס הביצוע / מנהל העבודה, המשרד כולל שולחן לקיום פגישות שבועיות, במשרד יוחזק סט תכניות לביצוע מעודכן, כולל היתר בניה בתוקף, כולל תכניות לשינויי דיירים של כל בעלי הדירות, יומן עבודה ויומן בטיחות. במהלך הפרויקט יהיה רשאי המפקח לבקש לעיין ולצלם את היומנים, התוכניות, אישורי המתכננים / יועצים עפ"י המפורט להלן:

11.8.3. קונסטרוקטור: לכל יציקות הבטון בהן נוכח ואישר יציקה.

11.8.4. אישור מכון תקנים לחוזק בטון – כל התוצאות.

11.8.5. אישור מכון התקנים/מפקח היזם בדבר בדיקות הצפה במרפסות וחדרי אמבטיה בדירות הבעלים וכן בדירות יזם מעל דירות בעלים.

11.8.6. אישור יועץ איטום למרתפי חניה.

11.8.7. אישור מכון תקנים לבדיקות: המטרה / שליפה.

11.8.8. אישור יועץ חשמל / בודק לכל דירות הבעלים / שטחים ציבוריים.

11.8.9. אישור יועץ אינסטלציה / מכון תקנים לכל דירות הבעלים / שטחים ציבוריים.

12. שינויים בדירות החדשות:

12.1. עד למועד הנקוב בסעיף 12.3 להלן הדיירים יהיו זכאים לפנות אל השותפות בבקשה שהשותפות תבצע באמצעות הקבלן המבצע ללא תשלום בדירות החדשות שינויים פנימיים ו/או הזזת קירות פנימיים לרבות בנייתם ו/או ביטולם למעט ביחס לקירות ממ"ד וקירות חדרים רטובים, וכן שינויים של הזזת מיקום נקודות חשמל ונקודות אינסטלציה ובלבד שהשינויים לא יצריכו שינויים של מערכות מרכזיות של הבניין, לרבות שינוי קונסטרוקטיבי, שינוי תכניות החשמל, ו/או הניקוז ו/או האינסטלציה של הבניין, וכן בתנאי שביצועם אינו מצריך תיקון היתר בניה ו/או הוצאת היתר בניה חדש ו/או שינוי בחזות הבניין ובתנאי שהדיירים המציאו לקבלן המבצע תוכנית שינויים ערוכה על ידי אחראי השינויים וככל ונדרש אישור יועצים (יובהר, כי הבעלים לא יידרשו לשאת בכל תשלום בגין שכר היועצים) וזאת עד למועד שידרשו לעשות כן על ידי הקבלן המבצע (או אחראי שינויי הדיירים).

12.2. השותפות תקצה לפרויקט על חשבונה אחראי שינויים וכל דייר שיבקש זאת, יקבל עד 6 שעות עם אדריכל או לצורך תכנון החלוקה הפנימית של הדירה ומיקום נקודות חשמל, מים ואינסטלציה.

12.3. עד לשלב שבו נוצקה רצפת הקומה שמתחת לזו שלגביה מתבקשת בקשת השינוי או לפחות 60 יום טרם המועד המתוכנן לבצוע העבודות עליו הודיעה השותפות או הקבלן המבצע, המאוחר מבין מועדים אלו, תשלח השותפות לדיירים הודעה במייל או בכתב, ותיתן להם את האפשרות להודיע לחברה, על רצונם לבצע שינויים בכפוף לאמור לעיל. דייר אשר יבקש לבצע שינויים כאמור, יהיה רשאי להודיע לחברה על כוונתו עד המועד שנקבע בהודעה. בגין השינויים ייחתם בין השותפות או הקבלן לבין יחיד הדיירים, טופס הזמנת שינויים.

- 12.4. אם יבקשו הדיירים לבצע שינויים אחרים מהאמור לעיל בדירות החדשות, דהיינו שינויים שביצועם כרוך בתשלום או שינויים שהתבקשו לאחר המועד הקבוע בסעיף 12.3 לעיל, ויוסכם בינם לבין הקבלן מטעם השותפות על ביצועם בהתחשב בשלב הבנייה ובשינויים המבוקשים, יהיו הדיירים זכאים לשלם בגין ביצוע שינויים אלה מחיר על פי מחירון דקל שינויי דיירים בהנחה בשיעור 12% מובהר כי ההפחתה תחול על פריטים אדמיניסטרטיביים הקבועים במחירון דקל כדוגמת "פתיחת תיק".
- 12.5. הוסכם בין הצדדים על ביצוע שינויים כאמור לעיל, יערך הסכם שינויים שיחתם בין הקבלן המבצע או השותפות לבין מי מיחיד הדיירים הרלוונטי, מראש ובכתב ובנוסף מקובל אצל הקבלן המבצע (להלן: "**הסכם השינויים**"), ויכלול את פרטי השינוי הנדרש, מחירו (ככל שנדרש), מועד התשלום (שהיה כמקובל בפרויקט לגבי רוכשי יחידות השותפות) והזמן בו תידחה, אם וככל שיתחייב הדבר, מסירת הדירה החדשה נשוא הסכם השינויים, כתוצאה מביצוע השינויים. למען הסר ספק מובהר, כי היה והשינויים הנ"ל יהיו כרוכים בדחיית מועד המסירה של הדירות החדשות, יידחה מועד המסירה ובתנאי שמפקח מטעם הדיירים יאשר כי השינוי אכן מצריך דחייה של מועד המסירה ובתנאי שמועד המסירה הנדחה צוין במפורש בהסכם השינויים כהגדרתו לעיל. להסכם תצורף, ככל שנדרש, תכנית השינויים לדירה החדשה, שתוכן בהתאמה לשינויים שאושרו לביצוע.
- 12.6. מובהר כי ככל וביצוע השינויים בדירות החדשות יהיה כרוך בתשלום אזי יתווסף לתשלום מע"מ כדין, הוא ישולם על ידי הדיירים.
- 12.7. ככל שבהתאם להוראות המפרט הסופי, זכאים יחיד הדיירים לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים לדירה, יעשו כן ויודיעו לחברה בכתב על בחירתם, עד המועדים שיתבקשו לכך ע"י השותפות (מובהר כי השותפות תסמיק את הקבלן המבצע לפנות אל הדיירים בכל העניינים המפורטים לעיל ופניית הקבלן המבצע תחשב לכל דבר ועניין כפניית השותפות אל הדיירים כאמור בהסכם זה). לא הודיע יחיד הדיירים לחברה על דבר בחירתו בתוך המועדים כאמור, תהא השותפות רשאית לבחור חומרים ו/או כלים ו/או אביזרים כאמור במקום יחיד הדיירים ועבורו, ובלבד שנתנה על כך התראה מוקדמת בכתב ליחיד הדיירים בת 30 יום, וליחיד הדיירים לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי השותפות.
- 12.8. מוסכם כי הקבלן יהא רשאי לסרב לבצע שינויים מבוקשים, מטעמים הנדסיים ו/או ביצועיים אשר עלולים לעכב את בצוע העבודות ו/או לסכל קבלת אישור אכלוס במועד.
- 12.9. הדיירים לא יהיו רשאים להכניס שינויים בתכניות ובמפרטים המתייחסים ליחידותיהם, אשר פוגעים בחזית הבניינים ו/או ברכוש המשותף ו/או כאלו שינויים המחייבים שינוי ו/או תיקון של היתר הבנייה.
- 12.10. השותפות לא תהא אחראית לכל נזק ו/או חסר שיגרמו ליחיד הדיירים בגין פריטים שהוספו או שונו על ידו בדירה החדשה, אשר לא סופקו על ידי השותפות ו/או הקבלן מטעמה ו/או לא סופקו על ידי ספק עמו התקשרה השותפות ו/או באמצעותם ו/או מבלי שניתנה הסכמתה להוספה ו/או שינוי כאמור אלא אם כן הנזק נגרם על ידי השותפות, שאז תהיה אחראית לתיקונו בכל מקרה.
- 12.11. ככל שיבחר דייר שלא לעשות שימוש בפריט ו/או אביזר שבמפרט הטכני של הדירה ואשר הדייר הודיע לחברה כי אין ברצונו לעשות בו שימוש או ברצונו להחליפו בפריט ו/או אביזר אחר ממלאי ספקי השותפות, תזכה השותפות את הדייר ע"פ מנגנון הזיכוי הקבוע במפרט הטכני. במקרה של החלפת פריט ו/או אביזר על ידי יחיד הדיירים כאמור לעיל, תבצע השותפות ו/או הקבלן המבצע את החלפת הפריט ו/או האביזר ללא תוספת תמורה, בתנאי שהתקנתם לא תהיה כרוכה בעבודה נוספת. הייתה ההחלפה כרוכה בעבודה נוספת, תשולם לקבלן התמורה בגין העבודה הנוספת הכרוכה בכך בהתאם לקבוע בסעיף 12.4 לעיל.
- 12.12. התעוררו חילוקי דעות בין יחיד הדיירים לבין השותפות ביחס לשינויים, למחירם או לביצועם, יכריע בדבר "הפוסק" כהגדרתו בהסכם זה, והצדדים יישאו בשכר הפוסק בחלקים

שווים ביניהם, אלא אם הפוסק פסק אחרת. ברם, מובהר כי שום מחלוקת בקשר לשינויים דלעיל לא תהווה עילה לעיכוב או לאי מילוי התחייבות אחרת כלשהי מהתחייבויות הצדדים על פי הסכם זה.

מסירת הדירות החדשות :

13.

13.1. השותפות תמסור את החזקה בדירה החדשה ליחיד הדיירים ו/או תעמידה לרשותו, כשהיא בנויה ומושלמת בהתאם להוראות הסכם זה ולמפרט הטכני הסופי, ראויה למגורים ולאחר שניתן אישור הרשות המקומית לאכלוסה עפ"י דין (טופס 4 או אישור אכלוס) (ע"פ תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016), וזאת לא יאוחר ממועד השלמת כל בנין בפרויקט (להלן: "**מועד המסירה**"). השותפות תהא רשאית להקדים את מועד המסירה בכפוף למתן הודעה בכתב בת 90 יום מראש, ובכפוף לכך שהשותפות תישא בהוצאות שיגרמו לדייר בפועל בשל הקדמת מועד המסירה. מודגש, כי עד למסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים, לא יהיו הדיירים רשאים להיכנס לבנין ו/או לשטח הפרויקט ללא תיאום מראש עם השותפות ו/או לתפוס בחלק כלשהו ממנו ו/או בדירות החדשות חזקה כלשהי.

13.2. במועד המסירה, תמסור השותפות לדיירים את החזקה בדירות החדשות כשהן חופשיות ונקיות מכל חוב, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, למעט שעבוד או זכות צד ג' שנעשו ביוזמת הדיירים או בקשר עם זכויותיהם. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מסירת החזקה תעשה בכפוף לכך כי הדיירים השלימו את ביצוע כל התחייבויותיהם לפי הסכם זה שעליהם להשלימן עד מועד המסירה, לרבות החזרת ערבויות חוק המכר אשר ניתנו להם לידי בא כוח הדיירים בנאמנות (החזרת ערבות המיסים, ככל ותוצא בהתאם להוראות הסכם זה, תהיה כנגד קבלת אישור מס שבח בגין העסקה נשוא הסכם זה). ב"כ הדיירים ישיב לבנק המלווה את ערבויות חוק המכר כנגד קבלת אישור הבנק כי יינתן על ידו מכתב החרגה בלתי מותנה ביחס לדירות החדשות לאחר החזרת הערבויות ורישום הערות אזהרה לטובת הדיירים.

13.3. ככל שיחיד הדיירים יבצע שינויים ו/או תוספות בדירה החדשה מועד המסירה של אותה דירה ידחה בהתאם לפרק הזמן הנדרש לביצוע שינויים/תוספות שנתבקשו ע"י יחיד הדיירים, אם וככל שהדבר צוין במפורש בהסכם השינויים.

13.4. 60 ימים לפחות לפני מועד המסירה, תשלח השותפות לדיירים הודעה במייל או בכתב, בה יצוין מועד המסירה שלא יהיה מוקדם מ-60 יום ממשלוח ההודעה ותזמין את הדיירים לקבל את החזקה בדירותיהם.

13.5. לפני מועד המסירה וכתנאי לקבלת החזקה בדירה החדשה, יחתום כל יחיד דיירים על הסכם עם חברת החשמל, עם העירייה, עם תאגיד המים העירוני ועם חברת הגז שהתקינה את מערכת הגז בבניין. השותפות תישא בתשלומים שיידרשו על ידי גופים אלו לצורך חיבור הדירה החדשה לרשת החשמל, המים והגז (לא כולל פיקדונות שיופקדו ע"י הדיירים, בכפוף לכך שהדיירים קיבלו את הפיקדונות הנוגעים לדירה הנוכחית). כל אחד מהדיירים ישנה את שם המחזיק בעירייה, לצורך חיוב ארנונה החל מיום מסירת החזקה בדירה וכן ישלם כל דייר כל תשלום החל עליו על פי הסכם זה, כתנאי לקבלת הדירה מהשותפות.

13.6. יחיד הדיירים מתחייב, כי עד למועד המסירה או בהתאם למועדים הנקובים בהסכם זה, לפי המוקדם, ישלים ויבצע את כל החיובים המוטלים עליו בהסכם זה והרלוונטיים עד לאותו מועד, לרבות אך לא רק, סילוק כל חוב לחברה ו/או הקבלן המבצע.

13.7. טרם מסירת החזקה בדירה לדיירים, ולפחות 14 יום לפני מועד המסירה, תאפשר השותפות לדיירים יחד עם המפקח לבדוק את התאמתה למפרט ולתוכניות, ואלו מתחייבים לבצע את הבדיקה הנדרשת. במעמד הבדיקה כאמור ייערך בין כל דייר לבין נציג השותפות פרוטוקול, שיחתם ע"י נציג השותפות והדייר (להלן: "**הפרוטוקול המקדים**"). בפרוטוקול יהיה הדייר רשאי לפרט כל אי התאמה, ליקוי או פגם בדירה (אם יהיו לדעתו) (להלן "**הליקויים בדירה**"). העתק מהפרוטוקול המקדים יימסר לכל דייר. הודעה על מועד הבדיקה המקדימה עם המפקח תשלח לדיירים לפחות 14 יום מראש ובכתב.

- 13.8. השותפות תפעל בתוך זמן סביר לתיקון ראוי של כל הליקויים בדירה שאינם מאפשרים שימוש סביר, לא יאוחר ממועד המסירה הקבוע בהסכם זה ותזמן את הדייר לקבלת מסירת החזקה לאחר השלמת התיקונים. הייתה מחלוקת בין הצדדים ביחס לשאלה אם הליקויים מונעים שימוש סביר, יכריע במחלוקת זו המפקח. למען הסר ספק, אי תיקון הליקויים בדירה החדשה שאינם מונעים שימוש סביר בדירה למגורים לא יעכב ו/או ידחה את מועד המסירה לדייר.
- 13.9. במועד מסירת החזקה תאפשר השותפות לדיירים יחד עם המפקח לבדוק את הדירה ולוודא כי הליקויים ו/או אי ההתאמות אשר פורטו בפרוטוקול המקדים הוסדרו וכי ניתן לעשות שימוש סביר בדירה על הצמדותיה, (להלן: "**פרוטוקול המסירה**"). מוסכם, כי הדייר יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה אף אם יהיו בה ליקויים שאין בהם כדי למנוע שימוש ראוי וסביר בדירה וכן רק אם הדירות החדשות נקיות (ניקיון ראשוני) ומחוברות לתשתיות, בכפוף לחבות השותפות לתקנם בתוך זמן סביר ולא יאוחר מתום תקופת שנת הבדק.
- 13.10. הדירות יתקבלו ע"י הפיקוח ובעל הדירה כאשר בוצע בה ניקיון מחומרי בניין (מובהר כי אין מדובר בניקיון כללי). וכי הן ראויות למגורים.
- 13.11. היזם יספק במועד מסירת הדירה את כל הפריטים המתחייבים ע"פ רשימה שתועבר ע"י הפיקוח וכוללים: מפתחות / תעודות אחריות למתקנים בדירה (כמזגן, דוד וכו') / שלט לחניה / וכו'.
- 13.12. לאחר ביצוע התיקונים המפורטים בפרוטוקול שנחתם ע"י הדייר ונציג השותפות, מתחייב הדייר לחתום ליד כל סעיף שתוקן בהתאם לאמור בפרוטוקול, כולל הסתייגויותיו.
- 13.13. קבלת החזקה בדירות החדשות ע"י הדיירים תהווה אישור לכאורה של הדיירים על קבלת הדירות החדשות כשהן גמורות ותקינות בכפוף לאמור בפרטיכל המסירה המוקדמת ו/או בפרטיכל המסירה ולמעט בפגם ו/או במום אשר דייר סביר לא יכל לגלות אותו במועד המסירה.
- 13.14. אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות הקבלן על פי כל דין ואין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראייה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הדייר.
- 13.15. מסירת הרכוש המשותף, לרבות מתקנים כגון: מעלית (לרבות חתימה על הסכם שירות של נציגות דיירי הבניין מול חברת המעליות), וגג עליון, תהיה לאחר שנמסרה החזקה ב-למעלה מ-15% מהדירות באותו בניין החדש ולאחר שהרכוש המשותף באותו בניין החדש נבדק ע"י המפקח מטעם הדיירים, ומאותו יום ואילך יהיו בעלי הדירות בבניין החדש, אשר כבר נמסרה להם החזקה בדירות, אחראים לשלמותו ולאחזקתו של הרכוש המשותף בבניין, על חשבונם, ואם יוחלט על מינוי חברת ניהול בהתאם לאמור בהסכם זה - באמצעות חברת הניהול, וכן ימנו דיירי הדירות החדשות יחד עם רוכשי דירות השותפות נציגות מבין בעלי הדירות בבניין החדש לשם ניהול ענייני הבית המשותף (להלן: "**הנציגות הראשונה**").
- מוסכם, כי השותפות תישא בעלות דמי הניהול של דירות השותפות שלא אוכלסו ע"י דיירי השותפות. בכל מקרה מובהר כי מעת שנמסרה החזקה ברכוש המשותף בהתאם לאמור לעיל, לא תחול על השותפות אחריות כלשהי בגינו מלבד מה שקבוע בכל דין.
- 13.16. בעת מסירת הרכוש המשותף, ייערך פרוטוקול מסירה שיחתם ע"י הנציגות הראשונה ו/או חברת הניהול וכן ע"י השותפות.
- 13.17. מובהר כי תקופת הבדק ביחס לשטחי הרכוש המשותף תחל במועד מסירת החזקה ברכוש המשותף כאמור לעיל.

13.18. אם השותפות תחליט, בשיתוף עם הנציגות, או שנקבעה בהוראות התב"ע החדשה הוראה על מינוי חברת ניהול לצורך ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף בפרויקט, תמנה השותפות חברת ניהול כאמור.

בטרם תבחר השותפות חברת ניהול, תציג השותפות לנציגות הדיירים את שלוש (3) חברות הניהול שנבחרו על ידה להתמודד במכרז פנימי על ניהול הבניין. לנציגות תינתן אפשרות להודיע בתוך 10 ימי עסקים, מיום קבלת רשימת פרטי חברות הניהול, על התנגדותה למינוי של מי מהחברות המוצעות וזאת מטעמים סבירים בלבד. לאחר מכן, השותפות תחליט על זהותה של חברת הניהול ועל תנאי ההתקשרות עמה, ובלבד שתקופת הניהול לא תעלה על שנתיים ממועד מסירת הדירות לדיירים, ובתנאי כי במשך שנתיים אלו המחירים שתגבה חברת הניהול מהדיירים יהיו דומים למחירים שגובים בפרויקטים דומים ע"י חברות ניהול באותה עת.

בעלי הדירות בפרויקט ישלמו את התשלומים לחברת הניהול בהתאם להסכם שיחתם בינם לבין חברת הניהול, וינוסח ע"י עוה"ד של השותפות בתיאום עם ב"כ הדיירים. התשלום שישלמו הדיירים לחברת הניהול יהיה באותו שיעור שישלמו רוכשי דירות השותפות בהתאמות הנדרשות על פי שטח הדירות החדשות, בהתייחס להבדלים בגודל הדירות.

למרות האמור לעיל מובהר, כי ככל שתוקם קרן תחזוקה או כל מנגנון אחר לצורך השתתפות השותפות בתשלום לתחזוקת הרכוש המשותף כאמור בסעיף 6.8 לעיל, ישלם יחיד דיירים את חלקו בתחזוקת הרכוש המשותף בהתאם להוראות שייקבעו במסגרת המנגנון הנ"ל. כן יובהר, כי אין האמור לעיל גורע מחובת השותפות לפעול בהתאם לאמור בסעיף 19 לחוק להתחדשות עירונית, בקיזוז הסכומים שהעמידה לקרן התחזוקה (אין כפל תשלומים).

13.19. במקרה בו ניתנה ליחיד דיירים הודעה ובה נתבקש לקבל את החזקה בדירה החדשה, ואותו יחיד דיירים לא עשה כן ולאחר שקיבל זימון נוסף בכתב, שישלח לפחות 14 יום לפני כן, שלא עקב נסיבות חריגות וחמורות - ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירה החדשה לאותו יחיד דיירים במועד מסירת ההודעה, לצורכי כל האמור בהסכם זה, ובלבד שהדירה הועמדה על ידי השותפות בהתאם לקבוע בהוראות הסכם זה.

13.20. מוסכם בזאת, כי היה וניתנה לדיירים הודעה ובה נתבקשו לקבל את החזקה בדירה החדשה, והדיירים לא עשו כן ולאחר שהמפקח אישר כי הדירה החדשה גמורה, תקינה ומוכנה למסירה בהתאם להוראות הסכם זה, כך שניתן לקבל את החזקה בדירה החדשה, ייחשב הדבר כאילו נמסרה החזקה בדירות החדשות לדיירים במועד מסירת ההודעה, לצורכי כל האמור בהסכם זה. במקרה כאמור בסעיף זה בלבד, כל הוצאות השמירה והחזקת הדירה יחולו על הדייר והשותפות תהיה רשאית לעכב את מסירתה בפועל בקבלת החזר כל ההוצאות הנ"ל.

13.21. השותפות תהיה רשאית למסור דירות לרוכשי דירותיה במקביל למסירת הדירות לדיירים עפ"י הוראות הסכם זה.

13.22. בכל מקרה של מחלוקת בין השותפות לבין הדיירים בכל עניין הנוגע למסירת הדירות החדשות כאמור, תועבר המחלוקת להכרעתו של הפוסק שיתבקש ליתן החלטתו תוך 14 יום מעת שהמחלוקת תועבר אליו, והכרעתו תחייב את הצדדים.

13.23. השותפות תהא רשאית, אף לאחר מועד המסירה, להעביר דרך המקרקעין והבניין החדש, בעצמה או באמצעות כל רשות או גוף אחר - צינורות מים, הסקה, גז, קווי חשמל, כבלי טלפון, כבלי טלוויזיה, קווי תקשורת, צנרת ביוב, ניקוז וכיו"ב, לרבות תאי הבקרה שלהם, וכן להעמיד עמודים וזאת בין אם קווי התשתית משרתים את הבניין החדש לבדו ובין אם הם משמשים, מחברים ומקשרים בניין/ים אחר/ים, למעט מקרים חריגים. יחיד הדיירים יאפשר לחברה ו/או לרשויות ו/או לגופים העוסקים בני"ל, לפקידהם ולפועליהם, להיכנס לבניין ולהוציא לפועל את העבודות ו/או הפעולות אשר תידרשנה לצרכים הנ"ל, ובלבד שהשותפות

תודיע על כך מראש לנציגות הבית המשותף, תפעל ככל הניתן לצמצום ההפרעה ליחיד הדיירים ותאפשר בכל עת גישה סבירה לבניין ולדירות החדשות.

14. אחריות:

14.1. השותפות תהא אחראית על פי הקבוע בדין, לכל נזק או אובדן, לגוף ו/או לנפש ו/או לרכוש, שייגרמו בקשר עם הפרויקט, לה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה ו/או לדיירים ו/או לצד ג' כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל רשלני של השותפות ו/או מי מעובדיה ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה מטעמה, ו/או כל הבאים מטעמה או הפועלים עבורה למעט נזק בזדון. מיום פינוי הדירות ועד להריסתן, תציב השותפות שמירה למניעת כניסת גורמים בלתי מורשים לאתר. השותפות מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי כל דין לעובדיה ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותיה ו/או הפועל עבורה, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו שאירעו תוך כדי ביצוע העבודות, או בדרך למקום ביצוע העבודות או ממקום ביצוע העבודות.

14.2. השותפות תשפה את הדיירים בגין כל חיוב ו/או הוצאה שיוטלו עליהם בפסק דין חלוט ו/או שלא עוכב ביצועו, עקב דרישה ו/או תביעה שהוגשה נגדם בגין נזק אשר השותפות אחראית בגינו כאמור לעיל, ובתנאי שהדיירים יודיעו לחברה מיד עם היוודע להם דבר קיומה של דרישה ו/או תביעה כאמור ויאפשרו לחברה להתגונן מפניה, וישתפו עימה פעולה ככל שמתחייב. כמו כן, הדיירים לא יורשו להתפשר בתביעה כאמור מבלי לקבל את הסכמת השותפות. מובהר, כי הייצוג המשפטי והטיפול בתביעה הינם באחריות השותפות ועל חשבונה. הדיירים ישתפו פעולה ככל ויידרש כחלק מההתגוננות כנגד התביעה.

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

15. ביטוח:

15.1. מבלי לגרוע מאחריותו של היזם על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין, כתנאי לתחילת ביצוע העבודות, מתחייב היזם לערוך ולקיים בעצמו ו/או באמצעות הבאים מטעמו, על חשבון ו/או על חשבון מי מטעמו, בחברת ביטוח מורשית כדין בישראל, ביטוח עבודות קבלניות על שמו, על שם קבלנים וקבלני משנה מכל דרגה, על שם הבעלים והנציגות, המפקח מטעם הבעלים (למעט לעניין אחריותו המקצועית), ועל שם הבנק המלווה, החל מיום העמדת אתר הבניה לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאתו של היזם מהאתר (לפי המאוחר). כן יערוך היזם באמצעותו ו/או באמצעות מי מטעמו ביטוחים נוספים כמפורט להלן, ולעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר למשך 7 (שבע) שנים נוספות ממועד סיום העבודות, פוליסות ביטוח כמפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה **כנספחים יט'1 ו- יט'2** המהווים חלק בלתי ניפרד ממנו (להלן: **"אישור עריכת ביטוח העבודות"** ו- **"אישור עריכת ביטוחי היזם"** ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיף 15.1 להלן: **"ביטוחי היזם"** בהתאמה).

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

15.1.1. ביטוח עבודות קבלניות – לכיסוי ביצוע עבודות פינוי בינוי של הבניינים המצויים ברח' מאיר אבנר 2; 4; 6; 8; 10; 12; 14; 16; 18 בירושלים, על המקרקעין הידועים כגוש 30407 חלקות 78; 79; 80; 81; 83; 84; 85; 86; 87; 90, לרבות עבודות

ארעיות הנדרשות לביצועו ו/או בקשר לביצועו של הפרויקט ו/או עבודות נוספות ו/או חלקיות, עבודות הפיתוח ו/או כל עבודות הריסה, בנייה, הקמה, וכל עבודה אחרת על פי הסכם זה (להלן: "העבודות") שיערוך היזם.

הביטוח יכלול לכל הפחות את פרקי הפוליסה הבאים:

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

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

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

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

- 1) רכוש בהעברה לרבות רכוש מחוץ לאתר העבודה - בסכום שלא יפחת מ 5% משווי עבודות הקמת כל שלב בפרויקט למקרה ולתקופת ביטוח.
- 2) הוצאות מהנדסים ואדריכלים, לרבות אגרות, הוצאות תכנון ופיקוח במקרה של נזק - בסכום שלא יפחת מ 10% מהנזק למקרה ולתקופת ביטוח.
- 3) הוצאות נוספות הכרחיות עבור עבודה בשעות נוספות, עבודת לילה, שבתות וחגים כולל הוצאות מיוחדות בסכום שלא יפחת מ 10% מהנזק מקסימום 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.
- 4) ציוד, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של 5% משווי עבודות כל שלב בפרויקט למקרה ולתקופת ביטוח – מקסימום לפריט בודד 40,000 ₪.
- 5) נזק ישיר של תכנון, חומרים ועבודה לקויים בסכום שלא יפחת מ 3,000,000 מיליון ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.
- 6) פינני הריסות בסכום שלא יפחת מ- 10% משווי עבודות כל שלב בפרויקט, ולא פחות מ- 6,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.
- 7) נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סמוך השייך ליחיד מיחידי המבוטח בסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.
- 8) נזק עקיף מתכנון, חומרים ועבודה לקויים במלוא ערך העבודות.
- 9) נזקי פריצה וגניבה במלוא ערך העבודות.
- 10) רעידת אדמה ונזקי טבע במלוא ערך העבודות.

פרק ב' - אחריות חוקית כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק גוף ו/או רכוש (לרבות נזק תוצאתי עקב כך) הנובעים מהעבודות בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 30,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

הביטוח על פי פרק זה כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. פרק כאמור יורחב לכסות:

- א. תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- ב. נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה במלוא גבולות האחריות של הפרק.
- ג. חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות שלא יפחת מסך 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.
- ד. חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח.

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

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

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

- 15.1.2 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב.
- 15.1.3 **ביטוח מקיף** לכל כלי הרכב המשמשים במישרין או בעקיפין בביצוע העבודות על פי ההסכם ע"י היזם ו/או מי מטעמו בערכם המלא, וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש צד שלישי בגבול אחריות לכל כלי רכב בנפרד בסכום של 500,000 ₪ בגין נזק אחד. הביטוח כאמור יורחב לשפות את הבעלים ואת הנציגות, בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או הבאים מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת, לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. הביטוח כולל הרחבה מיוחדת, על פיה חל הביטוח גם על נזקי גוף אשר אינם מבוטחים במסגרת ביטוח חובה.
- מוסכם בזאת כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח מקיף, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 15.12 להלן (ובלבד שנערך ביטוח חבות כאמור).
- 15.1.4 **ביטוח לציוד** המשמש את הקבלן לעבודות ואינו מהווה חלק מהן כנגד סיכוני "אש מורחב", ולעניין ציוד מכני הנדסי ייערך ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" כולל צד ג' בגבול אחריות של 750,000 ₪ בגין כל כלי הנדסי כבד שקיימת חובה חוקית לבטחו, שיורחב לכלול את הבעלים ואת הנציגות בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או הבאים מטעמם. על אף האמור לעיל, מוסכם בזאת כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש, כאמור בסעיף זה (למעט צד ג'), במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 15.12 להלן.

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

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

15.1.7. **ביטוח חבות המוצר** – לכיסוי אחריות הקבלן על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מטופל, משוקק, מסופק על ידי הקבלן או הבאים מטעם הקבלן לרבות מבנים וחלקיהם (להלן: "המוצרים"), בגבול אחריות בסך 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את היזם ו/או הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או הבנק המלווה בגין אחריותם למוצרים, בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחידי המבוטח. הביטוח יכלול תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, והביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר ממועד תחילת ביצוע העבודות.

15.2. על ביטוחי היזם יחולו ההוראות הבאות:

15.2.1. ביטוח העבודות הקבלניות יכלול תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים מיום סיום העבודות.

15.2.2. ביטוח העבודות הקבלניות יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי הבעלים והנציגות ו/או מי מטעמם וכן כלפי כל אחד מיחידי המבוטח ו/או המפקח (למעט בגין אחריותו המקצועית) ו/או הבנק המלווה, ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

15.2.3. הביטוחים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא ישונו לרעה במשך תקופת הביטוח מבלי שתינתן לבעלים ו/או לנציגות הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש לפני כניסתו לתוקף של ביטול ו/או שינוי לרעה, לכתובת המפורטת בהסכם זה.

15.2.4. ביטוח העבודות הקבלניות לא יבוטל ולא ישונה לרעה אלא מחמת אי תשלום פרמיה או מרמה, ובכל מקרה בכפוף לכך שתינתן לבעלים ו/או לנציגות ולבנק המלווה הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 30 יום מראש, לפני כניסתו לתוקף של ביטול ו/או שינוי לרעה.

15.2.5. על היזם האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בכל הביטוחים המפורטים לעיל, ובכל מקרה הללו לא יחולו על הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או הבנק המלווה.

15.2.6. מבלי לגרוע מן האמור, בוטלה פוליסה מהפוליסות המהוות את ביטוחי היזם, מכל סיבה שהיא, מתחייב היזם באחריותו ועל חשבוננו, לדאוג להמצאת כיסוי ביטוחי אצל מבטח סביר אחר בתנאי ביטוח שלא יפחתו מהביטוח אשר בוטל כאמור, ולעדכן על כל אלו, בזמן אמת, את הנציגות.

- 15.2.7. הביטוחים יכללו תנאי לפיו הינם ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או המפקח (למעט לעניין אחריותו המקצועית) ו/או הבנק המלווה וכי למבטח לא תהיה כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי הנ"ל.
- 15.2.8. ביטוח העבודות הקבלניות יעמוד בתוקף מלא עד למסירה מלאה של כל חלקי הפרויקט לבעלים ו/או למי מטעמם, והפוליסה תורחב לכסות נזקים שייגרמו לחלקים של הפרויקט אשר נמסרו לבעלים או שהחל בהם השימוש וזאת עד למסירת הפרויקט בכללותו לבעלים, כנגד אישור השלמה בכתב או עד תום תקופת הביטוח שנקבעה בפוליסה, בכפוף לתוספת MR116.
- 15.2.9. פוליסת העבודות תכלול תנאי לפיו במקרה של הארכת משך העבודה, המבטח יאריך את תקופת הביטוח בהתאם, בכפוף לתשלום פרמיה נוספת, ככל שתידרש אשר תשולם על ידי היזם או מי מטעמו.
- 15.2.10. אי קיום בתום לב של חובות המוטלות על המבטח לא תפגע בזכויות הבעלים ו/או הנציגות לקבלת שיפוי על פי הפוליסה.
- 15.2.11. חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, יבוטל בכל הפוליסות, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבטח על פי כל דין.
- 15.2.12. הטיפול בתביעות ייעשה בלעדית, באחריות ועל חשבון היזם.
- 15.3. ככל שהעבודות יבוצעו על ידי קבלן מטעם היזם (להלן: "הקבלן"), מתחייב היזם לכלול את הוראות סעיף ביטוח 15 זה בהסכם שיערך מול הקבלן, ובהתאם יערוך הקבלן את הביטוחים המפורטים בסעיף ביטוח 15 זה (לרבות באישורי עריכת הביטוח), אשר יהיו בתוקף במהלך כל תקופת הפרויקט (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט לעיל). לעניין זה יובהר כי כל התנאים המפורטים בסעיף ביטוח 15 זה לעיל יחולו על היזם או הקבלן בהתאמה.
- 15.4. היזם מתחייב להמציא לידי נציגות הבעלים, טרם כניסתו לאתר העבודה, את אישורי עריכת הביטוח (נספחים יט' ו- יט"ב), כאשר הם חתומים ע"י המבטח בצירוף העתק מפוליסות הביטוח שנערכו כאמור בקשר עם ביטוח העבודות הקבלניות.
- 15.5. במועד תום תקופת ביטוחי היזם, מתחייב היזם להפקיד בידי ב"כ הבעלים, את אישורי עריכת הביטוח בגין הארכת תוקפם לתקופת ביטוח נוספת וכן למשך כל תקופת ביצוע העבודות וכתנאי ליציאתו מאתר.
- 15.6. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בסעיף 15.1 לעיל על תתי סעיפיו, הינה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. היזם מצהיר ומאשר בזאת, כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי הבעלים ו/או הנציגות ו/או מי מטעמם בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.
- 15.7. היזם מתחייב לקיים את תנאי כל ביטוחי היזם (לרבות המלצות הסקר החתומי שיערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה) כמו כן, על היזם והבאים מטעמו לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף שהוא בקשר עם ביצוע העבודות ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום.
- 15.8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי היזם, בהמצאתם ו/או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או לצמצם את אחריותו של היזם על-פי הסכם זה או על-פי כל דין. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח ו/או בהעתקי ביטוחי היזם לבין האמור בהסכם זה, לדרישת הבעלים ו/או מי

מטעמים, מתחייב היזם לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות סעיף 15 זה.

15.9. ככל שלדעת היזם קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי היזם ו/או לערוך ביטוחים נוספים ו/או משלימים, יערוך היזם את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור, על חשבונו הוא ועל פי שיקול דעתו. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך ייכלל וויתור על התחלוף כלפי הבעלים והנציגות ו/או מי מטעם הבעלים, המפקח (למעט לעניין אחריותו המקצועית) והבנק המלווה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

15.10. היזם מתחייב להודיע לבעלים מיד על כל אירוע העשוי להוות עילת תביעה נגדם על פי ביטוח העבודות הקבלניות ולשתף פעולה עימם ככל שידרש וככל שאין בכך משום ניגוד אינטרסים לשם שמירה ומימוש של זכויות הבעלים על פי ביטוחי היזם, וכן להגיש לבעלים ולחברת הביטוח כל סיוע שיידרש בטיפול ו/או בחקירת תביעה ו/או אירוע המבוטחים לפי הפוליסה או הפוליסות. לפי דרישת הבעלים יצטרף היזם לתביעה וינקוט בכל פעולה חוקית אשר הבעלים יורה לו לנקוט למטרת מימוש זכויותיו וזכויות המבוטחים האחרים לפי הפוליסה, ובלבד שאין בכך כדי לגרום ו/או לפגוע בזכויות היזם על פי כל דין.

15.11. היזם מתחייב לוודא כי כל קבלני המשנה המועסקים בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וכן לוודא קיומו של ביטוח אחריות מקצועית בסכומי כיסוי הולמים לכל המתכננים ו/או יועצים ו/או מפקחים המהותיים שיועסקו בקשר עם הפרויקט. למען הסר ספק האחריות הבלעדית לקיום ו/או העדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה ו/או יועצים כאמור לעיל, מוטלת על היזם. לבעלים ו/או לנציגות עומדת הזכות לדרוש הצגת אישורי ביטוח ו/או קבלת העתקי הפוליסה של קבלני המשנה ו/או היועצים המהותיים המועסקים על ידי היזם בביצוע העבודות ועל היזם חלה החובה לדאוג למסירתם לידי הבעלים ו/או הנציגות בכפוף לבקשתם המפורשת. כן מתחייב היזם להביא לידיעת קבלני המשנה מטעמו את האמור בהסכם זה לעניין אחריות וביטוח ולקבל בכתב את הסכמתם לפטור את הבעלים ו/או מי מטעמם ו/או המפקח ו/או הבנק המלווה ו/או מי מטעמם מאחריות לכל נזק ו/או אובדן לרכוש ו/או ציוד המובא על ידם ו/או מטעמים לאתר העבודות. על היזם תחול האחריות הבלעדית לדאוג כי קבלני המשנה יקיימו את הוראות ודרישות הסכם זה.

15.12. היזם פוטר במפורש את הבעלים וכל מי מטעמם ו/או המפקח ו/או הבנק המלווה ו/או כל הבאים מטעמם (למעט מפקחים, מתכננים, מהנדסים לעניין אחריותם המקצועית), מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש כלשהוא המובא על ידי היזם ו/או מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות וכן לנזק אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו ע"פ ביטוחי הרכוש שהינו עורך, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.13. למען הסר ספק, מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח כלשהם ע"י המבטח, לא ישחרר את היזם מן האחריות המוטלת עליו על פי הסכם זה ו/או על פי הדין לרבות, במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה ו/או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם ו/או נתבע ו/או נפסק או כל מקרה אחר. בכל מקרה ליזם לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי הבעלים ו/או הנציגות והבאים מטעמם לגבי גובה תגמולי הביטוח (אם יהיו).

15.14. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו בכפוף לאישור הבנק המלווה, ככל שנדרש אישור זה. היזם מתחייב לפעול ככל הניתן כי בהסכם הליווי מול הבנק ייכלל סעיף הקובע במפורש כי תגמולי הביטוח שיתקבלו בגין כל נזק, ישמשו לקימום הנזק ולהשבת המצב לקדמותו בלבד, מיד עם קבלתם ולבנק המלווה לא תהא זכות לעשות שימוש אחר בתגמולי הביטוח.

- 15.15. מובהר כי לאחר קרות כל מקרה של אבדן או נזק, היזם מתחייב לוודא השבת סכומי הביטוח לקדמותם.
- 15.16. מובהר בזאת כי הצגת כל אישורי הביטוח בני תוקף לב"כ הבעלים ולנציגות מהווה תנאי מקדים למסירת החזקה במקרקעין לידי היזם ו/או מי מטעמו וכי רק אישור הנציגות בדבר התאמת אישורי הביטוח ו/או פוליסות הביטוח לאמור בתנאי ההסכם, תהווה אישור בדבר קיום דרישות הביטוחים בהסכם זה.
- 15.17. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על היזם חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לבעלים את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.
- 15.18. היזם מתחייב כי בכל מקרה בו תופסקנה העבודות על ידו טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על היזם להמציא אישור ממבטחיו על המשך עריכת פוליסת הביטוח לעבודות קבלניות כאמור בסעיף 15.1 לעיל, על שם הבעלים ו/או הנציגות ו/או כל גוף אחר שהבעלים ו/או הנציגות יורו עליו בכפוף להסכמת המבטח. ביטוח העבודות הקבלניות ימשיך להיות בתוקף ויכסה את הבעלים, את הבנק המלווה, ואת יתר יחיד המבטח ו/או כל גוף אחר שהבעלים יורו עליו ויוסכם על דעת המבטח וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי ליזם.
- 15.19. מובהר בזאת כי סעיפי הביטוח יותאמו להסכם הליווי של הבנק המלווה באופן שבכל מקרה, בו דרישות הבנק המלווה בנושאי הביטוח יעלו על דרישות סעיף ביטוח 15 זה, הרי שהן יגברו ויחייבו את היזם.
- 15.20. היזם מתחייב לשפות את הבעלים בגין כל סכום שיושת עליהם עקב הפרת תנאי הפוליסות ע"י היזם ו/או כל קבלן מטעמו ו/או כל הפועלים מטעמם.
- 15.21. סעיפי הביטוח הינם מעיקרי ההסכם והפרתם מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
16. **הוצאות, מיסים ותשלומים שונים :**
- 16.1. מובהר בזאת, כתנאי עיקרי ויסודי בהסכם זה, כי הדיירים לא יישאו בכל תשלום ו/או מס ו/או היטל אשר תשלומם לא הוטל עליהם במפורש בהסכם זה.
- 16.2. בכפוף להוראות הסכם זה, השותפות תישא בכל ההוצאות, המיסים, האגרות וההיטלים בגין ביצוע ההסכם והפרויקט וכן בניית הפרויקט עד להשלמתו כמפורט להלן :
- 16.2.1. ייזום, תכנון ואישור התב"ע החדשה לפרויקט.
- 16.2.2. קבלת כלל ההיתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט.
- 16.2.3. תשלומים שיידרשו לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין החלקות, וכן כפי שיידרש לצורך מתן היתרי בנייה ו/או בנייה במקרקעין ו/או לצורך קבלת היתרי אכלוס ותעודת גמר לבנייני הפרויקט, לרבות חיבור הבניין החדש והדירות החדשות לרשת החשמל, המים, הטלפון והגז (למעט תשלום פיקדונות בחווי ההתקשרות עם ספקי השירותים והתשתיות, שייעשה על ידי הדיירים ובאחריותם, אולם בעלויות החיבור לתשתיות תישא השותפות).
- 16.2.4. מס רכישה בקשר עם רכישת הממכר מהדיירים לפי הסכם זה, אם יחול, ישולם על ידי השותפות.
- 16.2.5. מס ערך מוסף, בגין רכישת הממכר ובגין מתן שירותי הבנייה לדיירים, אם יחול.

16.2.6 היטל השבחה בגין התב"ע החדשה וכן בגין תוכניות קודמות לתב"ע החדשה, ככל שיחול, יחול וישולם על ידי השותפות. אין באמור כדי לגרוע מזכות השותפות לבקש פטור מהיטל השבחה ולעשות שימוש בכל הטבה ע"פ כל דין וע"פ הוראות הסכם זה.

16.2.7 כל מס ו/או היטל ו/או תשלום הכרוך באיחוד וחלוקה של המקרקעין, ככל וחל כזה, ביטול ורישום מחדש של הבית המשותף וכן רישום הזכויות של הדיירים בדירה החדשה, יחול על השותפות וישולם על ידה.

16.2.8 ככל שיידרש על ידי הוועדה המקומית היטל השבחה ו/או שיפוי ו/או פיצוי בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה יחול הדבר על השותפות בלבד וישולם על ידה.

16.2.9 ביצוע מטלות ציבוריות שתטיל הוועדה המקומית ו/או ע"פ התב"ע החדשה.

16.2.10 הסכם זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי יינתן פטור ממס שבח וממס רכישה בגין עסקת פינוי בינוי בהתאם לפרק החמישי-4 לחוק מיסוי מקרקעין. במקרה בו לא יינתן הפטור יחול האמור להלן:

16.2.10.1 מובהר בזאת, כי ככל שהפרויקט אושר כמתחם כהגדרתו בפרק חמישי-4 לחוק מיסוי מקרקעין, ולא יאושר למי מהדיירים פטור מלא כאמור בפרק חמישי-4 לחוק מיסוי מקרקעין ו/או לא תאושר למי מהדיירים הקלת המס כי שירותי הבנייה של הדירות החדשות יהיו במע"מ בשיעור אפס, בגין מכירת הדירה הנוכחית לחברה, או בגין רכישת הדירה החדשה מהשותפות, בשל אי קיום התנאים לפטור מסיבה הנעוצה במי מיחיד הדיירים כמפורט לעיל בסעיף 3.13, בלבד, אזי אותו יחיד דיירים יישא במס השבח ו/או מס הרכישה ו/או במע"מ, שיחולו בגין כך וישלמם במועד הקבוע לכך בחוק ואשר לא יגרום לעיכוב בביצוע הפרויקט ולצורך כך באפשרותו לעשות שימוש בפטור אחר לו הוא זכאי, והכל לפי שיקול דעתו של הדייר.

16.2.10.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר, כי אם יחול מס שבח, מסיבות שאינן אלה האמורות בסעיף זה לעיל, יחול המס על השותפות והכל בהתאם להוראות בסעיף 5.2 לעיל.

16.2.10.3 לא שילם הדייר את מס השבח שחל עליו, במידה ויחול במקרה הקבוע לעיל (להלן: "**חוב מס שבח**"), רשאית השותפות לפי שיקול דעתה הבלעדי, לאחר מתן התראה בכתב בת 90 יום ואך ורק לאחר בדיקה שלא עומד לרשות הדייר פטור ממס שבח על הדירה, לשלם ו/או לפרוע את החוב לרשויות המס ותהיה זכאית לדרוש ו/או לתבוע מהדייר השבה של הכספים ששולמו בגין חוב זה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית חוקית בהתאם לאמור בסעיף 16.3 להלן.

16.2.10.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור, יחיד הדיירים שבגין דירותיהם לא ניתן לקבל את הפטורים לפי פרק חמישי-4 לחוק מיסוי מקרקעין וכן את הקלת המס כי שירותי הבנייה של הדירה החדשה יהיו במע"מ בשיעור אפס, מתחייבים לשלם את המס שיחול ולצורך כך באפשרותם להשתמש בכל הטבת מס ו/או פטור ו/או הקלה שניתנת להם עפ"י דין, ככל ויהיו זכאים במועד בו התבקשו לעשות כן, בתשלום כל מס ו/או היטל ו/או תשלום שחובת התשלום בגינם חלה על השותפות על פי הסכם זה, לרבות אך לא רק פטור מתשלום מס שבח ו/או מס רכישה לפי כל אחד מסעיפי חוק מיסוי מקרקעין, לרבות פטור בגין דירת מגורים יחידה ו/או חישוב לינארי ו/או בהתאם לכל הוראת חוק אחרת ו/או הקלה ו/או הטבה בגין גיל ו/או נכות ו/או גובה הכנסה ו/או חישוב מס עפ"י פריסה ו/או עולה חדש ו/או שכול חו"ח ו/או כל פטור או הקלה אחרת הקשורה ביחיד הדיירים, אשר תביא

לחסכון במס וככל שהם יהיו זכאיים במועד בו התבקשו לעשות כן על ידי השותפות.

16.2.11 יחיד הדיירים מתחייב לשתף פעולה עם השותפות, לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת הפטור או ההקלה, והוא מסמיך בזאת את השותפות לעשות שימוש לצורך זה בייפוי הכוח בענייני מיסוי המצ"ב כנספח ט'. מס ערך מוסף שיחול בגין ביצוע הפרויקט יחול על השותפות וישולם על ידי האמור בסעיף זה יחול גם על מע"מ שיחול אם יחול, בגין מכירת הדירה הנוכחית לחברה, מכירת הדירה החדשה מהשותפות לדיירים ומתן שירותי בנייה בפרויקט. האמור לא יחול על שדרוג ו/או שמנוך דירה.

16.2.12 השותפות תממן את שכר טרחת ב"כ הדיירים בגין ייצוג הדיירים בפרויקט זה וזאת בהתאם להסכם שכר הטרחה כפי שסוכם בין הדיירים לבין בא כוחם. ההסכם יכלול את סל השירותים שישפך ב"כ הדיירים לדיירים, סכום שכה"ט ומועדי התשלום. השותפות תחתום בשולי הסכם שכר הטרחה על התחייבות לשלם את שכר טרחת ב"כ הדיירים במקום הדיירים והכל בנוסח המצ"ב כנספח ט"ז.

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

16.2.13.1 בתקופה שעד להעמדת החלקות לרשות השותפות - כל אחד מיחיד הדיירים יהיה אחראי לתשלום המתחייב בגין דירתו הנוכחית. להסרת ספק - תשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה, ככל ויחול לא יחול בשום מקרה על הדיירים.

16.2.13.2 בתקופה שמיום העמדת החלקות לרשות השותפות ועד ליום מסירת כל אחת מהדירות החדשות לדיירים הרלוונטיים - השותפות תהיה אחראית לתשלום המתחייב. למען הסר ספק, אין באחריות השותפות כאמור לעיל כדי לגרוע מחובת הדיירים לשלם חובות (לרבות חובות עבר), ככל שישנם כאלה, בגין הדירות הנוכחיות טרם העמדתן לרשות השותפות.

מיום מסירת הדירות החדשות לכל הדיירים - השותפות וכל אחד מיחיד הדיירים יהיו אחראים לתשלום המתחייב, כל אחד בגין דירתו.

16.3 כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר ומתחייב בזאת, כי ככל שיעמדו לרשותו כל זכות ו/או פטור מאת וכלפי כל רשות, ובכלל זה לעירייה ולוועדה המקומית, בכל הנוגע לאגרות והיטלים אשר חובה לשלם כתנאי להוצאת היתר בנייה כגון קיזוז בגין אגרות בנייה קיימות, אך למעט חוב או זיכוי אישי, הוא ישתף פעולה עם השותפות על מנת להמחות את זכותו לקיזוז או לפטור מהתשלומים כאמור באופן שייזקפו זכויותיו לטובת השותפות.

16.4 מוסכם במפורש כי בכל מקרה שרשות כלשהי תשיב לבעלים כספים כלשהם ששולמו לה על ידי היזם בשם ו/או בעבור הבעלים בקשר עם העסקה נשוא הסכם זה, לרבות על דרך של קיזוז כנגד חוב אחר כלשהו של הבעלים, מתחייבים הבעלים להשיב לזם את כל הסכומים ששולמו על ידו, לרבות הפרשי הריבית וההצמדה בגינם, לאלתר ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד קבלת החזר המס ו/או התשלום מהרשות לה שולמו הכספים. או ממועד קבלת הודעה על קיזוז התשלומים כנגד חובות אחרים של הבעלים כאמור, לפי העניין.

16.5 מובהר, כי בכל מקרה בו חב יחיד הדיירים בתשלום כספי כלשהו, שתשלומו נדרש לצורך ביצוע הסכם זה ולאחר שניתנה לדייר התראה בכתב 21 ימים מראש, בהם לא שילם יחיד הדיירים את התשלום והשותפות לפי שקול דעתה הבלעדי החליטה לשלמו והיא נשאה בו

עבור או בשם יחיד הדיירים, יישא החוב לחברה הפרשי הצמדה וריבית שנתית חוקית, וזאת ממועד ביצוע התשלום ע"י השותפות (לעיל ולהלן: **"החוב לחברה"**/"חוב יחיד הדיירים לחברה"/"חוב יחיד הדיירים לחברה"). תעמוד לחברה זכות קיזוז כנגד יחיד הדיירים. השותפות זכאית לקיזוז את חוב השותפות מכל סכום ו/או תמורה אשר מגיעה ליחיד הדיירים מאת השותפות, לרבות עד 50% מדמי השכירות.

16.6. במקרה בו יחיד הדיירים לא ישיב את מלוא החוב לחברה (כול ריבית והצמדה) עד למועד מסירת הדירה החדשה, תודיע השותפות במכתב שתשלח לדייר ולב"כ הדיירים באיזו מהחלופות המפורטות להלן היא בחרה, תפרט ותנמק את החלטתה, לרבות הצגת החישובים שעל בסיסם נעשתה הפחתה ו/או קיזוז, במידה שנבחרה חלופה זו על ידה. השותפות תאפשר ליחיד הדיירים להודיע לה תוך 10 ימי עבודה מיום קבלת המכתב, אם ברצונו לפעול להשבת החוב, לרבות בדרך של שעבוד הדירה החדשה לטובת השותפות. הודיע הדייר כאמור, יסכמו הצדדים את פרק הזמן המוקצה לדייר להשלמת פעולותיו ולהשבת החוב לחברה שבכל מקרה לא יעלה על 6 חודשים. אם הדייר לא הודיע לחברה כאמור ו/או עבר פרק הזמן שהוקצב לכך כאמור, תהא השותפות רשאית לפי שקול דעתה לפעול בכל אחת או יותר מהחלופות שלהלן:

16.6.1. לעכב את מסירת הדירה החדשה עד לפירעון החוב. במקרה כאמור מועד מסירת הדירה המיועד ייחשב לכל דבר ועניין לרבות לצורך חישוב תקופת הבדק כמועד מסירת הדירה הדייר הגם שהחזקה לא נמסרה לידי בפועל. הדייר יחוייב בכל ההוצאות הכרוכות בעיכוב המסירה לרבות תשלומי הארנונה, דמי ניהול, הוצאות תחזוקה ושמירה (הגם שלכל דבר ועניין חשב השותפות כ"שומר חנם") וככל ולא יעשה כן ייחשבו הנ"ל כחלק מהחוב לחברה.

16.6.2. לשעבד את זכויות יחיד הדיירים בקשר לדירה לטובת השותפות ו/או לטובת מוסד פיננסי כלשהו לבחירת השותפות. יחיד הדיירים מתחייב לחתום על כל מסמך, שטר משכון, שטר משכנתא, הודעת משכון, ייפוי כח ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך רישום השעבוד ו/או המשכון ו/או המשכנתא כאמור לעיל, בפנקסי המקרקעין ו/או במרשם המשכונות ו/או במרשם החברות.

16.7. מובהר כי בכל מקרה אסור יהיה על הדייר לעכב את מסירת ערבות חוק המכר לידי הנאמנות של ב"כ הדיירים ולהשיב לידי השותפות ו/או הבנק המלווה את ערבות השכירות. הוראה זו הינה הוראה יסודית בהסכם זה.

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

17. אחריות ובדק :

17.1. הוראות הבדק והאחריות, תהיינה כקבוע בחוק המכר (דירות); התקופות הקבועות בחוק המכר (דירות) נמנות ממועד המסירה לכל דייר ודייר בכפוף לאמור בסעיף 12 לעיל.

17.2. אחריות השותפות לתיקונים בהתאם לחוק המכר (דירות), מותנית וכפופה לקיום החיובים הרלוונטיים המוטלים על הדיירים בקשר לכך עפ"י חוק המכר (דירות), לרבות מתן הודעות על ליקויים ומתן הזדמנות נאותה לחברה לתקן כאמור בחוק המכר (דירות).

17.3. נתגלו פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה כמובנם בחוק המכר דירות (לעיל ולהלן: **"אי התאמה"**), תתקן השותפות ו/או מי מטעמה את אי ההתאמה בכפוף לאמור להלן:

17.3.1. לגבי אי התאמות שניתן היה לגלותן בבדיקה סבירה במועד המסירה, והדייר הודיע אודותן בכתב לחברה בתוך שנה מיום המסירה ובהתאם להוראות חוק המכר (דירות). חרף האמור תהיה רשאית השותפות לפעול לתיקון ליקויים במרוכז של מספר דירות בתוך זמן סביר ולא יאוחר מתום שנת הבדק.

- 17.3.2. לגבי אי התאמות שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה במועד המסירה, והדייר הודיע לחברה בכתב על אי ההתאמה בתוך זמן סביר מיום שגילה את אי ההתאמה.
- 17.4. השותפות תבצע את התיקונים הדרושים לפי סעיף זה, לאחר שקיבלה הודעה מהדייר בכתב, מתוך מגמה לבצע את התיקונים, אם יהיו, בתוך זמן סביר מיום הודעת בעל הדירה על אי ההתאמה וזאת בהתאם לטיב הליקוי ו/או אי ההתאמה ובכל מקרה לא יאוחר מתום שנה מיום מסירת הדירות החדשות "שנת הבדק". למען הסר ספק, שנת הבדק תחול ביחס לכל אחת מהדירות של יחיד דיירים בהתאם למועד מסירתה לאותו יחיד דיירים.
- 17.5. הדייר יאפשר לחברה להיכנס לדירה החדשה, בשעות סבירות ותוך תיאום מראש, לשם בדיקת אי ההתאמה ותיקונה.
- 17.6. כל אחד מיחיד דיירים מתחייב לאפשר ביצוע התיקונים בדירות החדשות או בבניין, אף אם התיקונים נוגעים לדירה אחרת בבניין, וביצועם ייעשה מתוך הדירה החדשה, לאחר תיאום מראש, ובלבד שביצוע תיקונים כאמור ייעשה מתוך הדירה רק כאשר אין דרך סבירה אחרת לבצע תיקונים כאמור, ושביצוע התיקון לא יפגע בשימוש הסביר בדירה.
- 17.7. לאחר התיקון, תשיב השותפות את מצב הדירה לקדמותו באופן מלא לרבות ניקיון וצבע באם נדרש.
- 17.8. אם ייגרמו לדירה החדשה נזק או פגיעה עקב ביצוע תיקוני תקופת הבדק על ידי השותפות, תתקן השותפות כל נזק או פגיעה כאמור ותחזיר את המצב לקדמותו בהקדם האפשרי.
- 17.9. השותפות תהיה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים בפרויקט ו/או בבניין ו/או בדירה ו/או ברכוש המשותף, הכול עפ"י הוראות חוק המכר (דירות).
- 17.10. מוסכם בזה, כי אם הדיירים לא יאפשרו ביקור הבדק בדירותיהם החדשות או במקרה שלא יאפשרו ביצוע התיקונים בדירה החדשה, כולם או כל חלק מהם, במועדים שייקבעו על ידי השותפות לאחר תיאום מראש כמפורט לעיל וניסיון נוסף של השותפות לתיאום מועד לביצוע התיקונים עם הדייר - לא תהיה השותפות חייבת עוד לבצע תיקוני תקופת הבדק בדירת התמורה אשר בעליה לא אפשר את ביצוע התיקונים כאמור והכל בהתאם להוראות חוק המכר בעניין זה.
- 17.11. הדיירים מאשרים, כי הם מסכימים לביצוע התיקונים כאמור לעיל גם לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לידיהם והשותפות תהיה רשאית לבצע עבודות אחזקה ותיקונים הנדרשים בפרויקט ו/או בבניין החדש ו/או בדירה ו/או ברכוש המשותף, הכול עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) מבלי לפגוע באפשרות לשימוש סביר בדירה על הצמדותיה. ולשם כך תהיה רשאית השותפות לבצע שינויים זמניים ו/או להתקין מתקנים זמניים, ובלבד שהשותפות תנקוט באמצעים סבירים שיידרשו להקטנת ההפרעות במידה שניתן להמעיטן ושהצבת המתקנים לא תפגע בשימוש הסביר בדירות החדשות ו/או בבניין החדש ו/או ברכוש המשותף ובסוף העבודות תפרק את המתקנים ותשיב המצב לקדמותו והכל בתיאום עם נציגות הבית המשותף ו/או חברת הניהול.
- 17.12. השותפות תהיה רשאית למסור לדיירים כתב התחייבות ו/או תעודת אחריות (להלן: **"תעודת אחריות"**) שתוצא ו/או תינתן על ידי ספק, ובתעודת אחריות יקבל על עצמו הספק אחריות ישירה כלפי הדיירים. במקרה זה, יהא על הדיירים לפנות לספק בכל דרישה בקשר לתיקון אי ההתאמות ולהעביר העתק פנייתם לחברה. השותפות תהיה פטורה מכל אחריות כלפי הדיירים בקשר לתיקון אי התאמות בהם, אלא אם הספק לא ביצע את התיקון הנדרש תוך פרק זמן סביר מפניית הדייר, שאז יהיו הדיירים רשאים לשוב ולפנות לחברה בדרישה לביצוע תיקונים כאלה, והשותפות תבצעם בזמן סביר, והכל בהתחשב באופי ובמהות אי ההתאמה.
- 17.13. אחריות השותפות לביצוע תיקונים לא תחול על אי התאמות הנובעות מעבודות ושינויים שבוצעו שלא באמצעות השותפות ו/או מי מטעמה ו/או חליפיה, ו/או משימוש בחומרים

ומוצרים שנרכשו על ידי הדייר ישירות ו/או בשל אחזקה לא נאותה ו/או רשלנית של הדירה על ידי הדייר ו/או שימוש לקוי בדירה החדשה ו/או במתקניה ו/או באביזרים על ידי הדיירים, ובלבד שהדייר קיבל הוראות שימוש ותחזוקה כאמור בחוק המכר (דירות).

17.14. הדייר מאשר ומתחייב כי אם יידרש לכך, הוא יחתום על אישור ביצוע כל תיקון ותיקון, וזאת בתנאי שהתיקון בוצע באופן נאות ובתוך מועד סביר מיום הודעת הדייר לחברה על התיקון הדרוש ובכפוף לתנאים ולמועדים המפורטים בסעיף זה ובלבד שניתן לו הזמן לבדוק את התיקון ע"י מפקח מטעמו במסגרת שנת הבדק הראשונה.

17.15. כל ההוראות דלעיל יחולו בשינויים המחויבים, גם על הרכוש המשותף לעניין אי התאמות, מהותם, אופן תיקונם, דרכי ההודעה, מועד ביצועם, הסבת האחריות לקבלן המבצע ו/או לספק וכיו"ב.

17.16. כל חבות ע"פ חוק המכר (דירות) תחייב את השותפות למרות כל האמור בהסכם זה.

17.17. היו הצדדים חלוקים ביניהם בשאלות הקשורות לאי ההתאמה ותיקונה יחליט בדבר הפוסק, והכרעתו תהא סופית ומחייבת.

17.18. להבטחת התחייבויות השותפות לבדק ואחריות בגין הבנייה של הדירות החדשות והרכוש המשותף, תמציא השותפות לב"כ הדיירים, ערבות בנקאית לבדק בנוסח המצ"ב להסכם זה **כנספת י"א**, או בנוסח דומה לו (על פי המקובל בגורם המלווה) אשר סכומה הינו 25,000 ₪ בגין כל אחת מהדירות בערבות אחת כוללת או בערבות נפרדת לכל אחד מיחיד הבעלים בהתאם להסכמות שיגובו על הבנק המלווה (להלן: "**ערבות בדק**") לפי דו"ח "ס", ותוקפה יהיה ל- 15 חודשים ממועד המסירה של הדירה האחרונה ליחיד הדיירים בכל אחד מן הבניינים, ועל פי הוראות הסכם זה.

17.19. ערבות הבדק תופקד בידי הנאמנות של ב"כ הדיירים במועד מסירת הדירות החדשות לידי הדיירים, כנגד השבת ערבויות חוק המכר לידי השותפות מבלי שנדרש מימוש. ב"כ הדיירים יהיו רשאים להעביר את ערבות הבדק לידי הדיירים לשם מימושה בהתאם לאמור בכתב ההוראות לנאמן המצ"ב **כנספת י"ב**.

17.20. הדיירים לא יהיו רשאים להסב את ערבות הבדק, כולה ו/או חלקה לטובת צד שלישי כלשהו.

18. ליווי בנקאי לפרויקט:

18.1. בכוונת השותפות לממן את ביצוע הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי מגוף מלווה כהגדרתו לעיל.

18.2. לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט, תתקשר השותפות עם מוסד פיננסי מוכר וידוע במסגרת הסכם ליווי לפרויקט סגור על פיו כל הפעילות הכספית של הפרויקט לרבות ההכנסות ממכירת דירות השותפות, מימון עבודות הבניה ומתן ערבויות לדיירים, תתנהל בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד ובנוסח כמקובל בגורם המלווה, והכל אך ורק לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט.

18.3. השותפות תחתים את כל הגורמים שחתימתם דרושה לצורך קבלת הליווי הבנקאי או הפיננסי ובכלל זה את חברות הדיור הציבורי, ככל שחתימתם תידרש.

18.4. הדיירים ישעבדו את כל זכויותיהם במקרקעין ובדירות הנוכחיות, לרבות כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או העתידיות, כשהן נקיות מכל שיעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי, בכפוף לאמור בסעיף 18.5 להלן.

18.5. המשכנתא שתירשם לטובת הגורם המלווה כאמור תהיה משכנתא ראשונה בדרגה, בסכום ובתנאים כפי שיקבע הגורם המלווה ובתנאי שהגורם המלווה ו/או מי מטעמו לא יוכל להיפרע

מהדיירים בכל מקרה של מימוש השעבוד, אלא אך ורק מהזכויות בדירות הנוכחיות ("נון ריקורס"). כמו כן יחתמו הדיירים על כל שעבוד אחר ו/או נוסף כפי שידרוש הגורם המלווה בקשר עם הזכויות בחלקות כאמור בהסכם (להלן: "המשכנתא"), והכל בכפוף לקבלת הערבויות הבנקאיות ומכתב ההחרגה המותנה, כמפורט בסעיף 19 להלן.

18.6. הדיירים מתחייבים לחתום לדרישת השותפות, תוך 14 ימי עסקים מהיום שיתבקשו לעשות כן, על כל המסמכים הדרושים לרישום המשכנתא ועל הסכם המימון לרבות מכתבים לממשכן, הסכמות בני זוג שאינם רשומים, וויתור על דיירות מוגנת, ייפוי כוח נוטריוני, הודעת משכון וכל מסמך שיידרש לצורך השעבוד כאמור, ולבצע כל פעולה, ככל שתידרש על ידי השותפות, לצורך רישום המשכנתא ו/או המשכון האמורים, ולהסיר על חשבונם כל מגבלה אשר תחול על מי מיחיד הדיירים והקשורה בזכויותיהם בדירות הנוכחיות, ואשר יהיה בה כדי למנוע או להפריע לרישום המשכנתא במועד הנדרש לכך.

18.7. ידוע לדיירים, כי ללא ביצוע האמור לעיל לא יתאפשר ביצוע הפרויקט, ולא יתאפשר לחברה להעמיד להם ערבויות בנקאיות לפי ההסכם.

18.8. הדיירים לא יידרשו לחתום על המסמכים לצורך שעבוד זכויותיהם אלא לאחר שהתקבלה החלטה למתן היתר בנייה בתנאים, ובכל מקרה השעבודים לא יירשמו אלא לאחר שהוצאת ההיתר תהיה מותנית אך ורק בתשלום אגרות והיטלים ו/או בצוע רישומים הנובעים מדרישת הרשויות ו/או התב"ע כדוגמת רשום זיקות הנאה ו/או תקנה 27 ו/או רישום תצר לאחוד וחלוקה.

18.9. במקרה בו הזכויות בדירה הנוכחית רשומות רק על שם אחד מבני הזוג, מתחייבים הדיירים לדאוג לחתימתו של בת/בן הזוג על הסכמתם לשעבוד, אם ידרוש זאת הגורם המלווה וכן על כל מסמך אחר אשר יידרש ע"י הגורם המלווה, לרבות מסמך ויתור על זכויותיהם בדירה בתוך המועד הקבוע בסעיף 18.6 לעיל.

18.10. ככל שהגורם המלווה ידרוש מהשותפות לפעול לביטול רישום צו הבית המשותף ולרישום שעבוד הליווי לאחר ביטול הרישום כאמור, יפעלו הדיירים בשיתוף עם השותפות ועל חשבונה לצורך ביצוע פעולות הרישום כאמור, יבצעו כל פעולה הנדרשת מהם לצורך כך ובכלל זאת יחתמו על כל מסמך נדרש שיוצג ויאושר על ידי ב"כ הדיירים כאמור לעיל כאשר מוסכם שביטול הצו יעשה לאחר קבלת ערבות חוק מכר מאת הגוף המלווה.

18.11. כל אחד מיחיד הדיירים מצהיר כי ידוע לו כי יתכן שבמסמכי הליווי תכלול הוראה שתידרש על ידי הבנק המלווה לפיה מעת שעבוד המקרקעין והעמדת הערבות בתנאי חוק המכר ליחיד הדיירים, כל אחד מיחיד הדיירים יוותר כלפי הגורם המלווה על זכותו לבטל חוזה זה לפי תנאיו ו/או לפי הדין וזאת על אף האמור בהסכם, וכי הסעד היחיד לו יהיה זכאי הינו מימוש הערבות בתנאי חוק המכר והערבות להבטחת דמי השכירות. מבלי לגרוע באמור מבוהר כי החל ממועד רישום השעבוד הדיירים לא יהיו רשאים לנקוט בסעד של ביטול אלא הסעד יהיה מימוש הערבות.

18.12. יחיד דיירים שדירתו הנוכחית משמשת כבטוחה ו/או כמשכון ו/או כמשכנתא לטובת אשראי שקיבל מבנק יחיד הדיירים כהגדרתו לעיל, ואשר לא הסיר את המשכנתא, יהיה רשאי להסב ולשעבד את הערבות הבנקאית בתנאי חוק מכר (כולה או חלקה בהתאם למכתב כוונות עדכני) שתינתן לו כאמור בסעיף 19.1 להלן, לטובת בנק יחיד הדיירים כנגד מחיקת המשכנתא הרשומה, כך שלא תהיה מניעה לרשום משכנתא לטובת הגורם המלווה.

במקרה כאמור, כל אחד מיחיד הדיירים אחראי באמצעות מתן ייפוי כח לחברה או למי מטעמה ועל חשבונה להסיר את רישום המשכנתא ו/או המשכון שרשומה על זכויותיו, ועליו לטפל בכל הקשור בכך באחריותו ועל חשבונם כך שלא ייגרמו עיכובים ובתוך 30 ימים מיום שיידרש לעשות כן בכתב על ידי השותפות. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הדייר לשתף פעולה עם השותפות לצורך מחיקת המשכנתא ולבצע פעולות שלא ניתן לבצען באמצעות יפוי הכח.

אם בנק יחיד הדיירים, לא ייתן הסכמתו למחיקת המשכנתא כנגד הסבת הערבות, מתחייבת השותפות להעמיד על חשבונה בטוחה אחרת/נוספת לרבות ערבות בנקאית אוטונומית לבנק יחיד הדיירים (להלן: "**הבטוחה האחרת**") ובמקרה זה, יחיד הדיירים ובנק יחיד הדיירים יחתמו עם השותפות על הסדר מקובל ביחס לתנאי מימוש הבטוחה האחרת ע"י הבנק יחיד הדיירים. מומשה הבטוחה האחרת, ייחשב הסכום שמומש כחוב של יחיד הדיירים לחברה ויחולו הוראות ההסכם הרלבנטיות לעניין זה.

במקרה שניתנה בטוחה אחרת לבנק יחיד הדיירים בגין דירתו של מי מיחיד הדיירים לצורך מחיקת המשכנתא ו/או המשכון הרשומים לטובת הבנק למשכנתאות ו/או תינתן לבנק יחיד הדיירים בטוחה אחרת, יופחת סכום הבטוחה האחרת מסכום ערבות חוק המכר לה היה זכאי יחיד הדיירים.

18.13. השותפות תעמיד על חשבונה מי מטעמה לטפל בכל ענייני גרירה ו/או הסבת המשכנתאות הקיימות של הדיירים ולהחזירה לרישום בדירה החדשה, ובתנאי שתנאי המשכנתא הקיימים של הדייר לא ישתנו. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות הדיירים הנדרשים לבצוע הגרירה לחתום על מסמכים ו/או להגיע לסניף הגוף נותן המשכנתא ככל ונותן המשכנתא ידרוש את חתימתם האישית של הדיירים.

18.14. מובהר כי למעט ליווי בנקאי כהגדרתו לעיל וכאמור בסעיף זה השותפות לא תשעבד את זכויותיה בפרויקט בשעבוד שני (אף אם הגורם המלווה יסכים לכך) וככל שתבקש השותפות לשעבד את זכויות הפרויקט בשעבוד שני נוסח כתב השעבוד כפוף להסכמת ב"כ הדיירים.

19. ערבויות בנקאיות ובטחונות:

19.1. להבטחת בנייתו של הפרויקט, ולהבטחת מסירת הדירות החדשות לדיירים על פי הסכם זה ולהבטחת תשלום דמי השכירות כהגדרתם בסעיף 6.8.2 בהסכם זה, וכנגד שעבוד החלקות ומלוא זכויות הדיירים לטובת הגורם המלווה וכתנאי לפינוי הדירות הנוכחיות לפי ההסכם, תמציא השותפות לכל אחד מהדיירים ערבויות ומכתב החרגה כמפורט להלן:

(א) ערבות חוק מכר בנוסח הוראות חוק המכר הבטחת השקעות (לעיל ולהלן: "**ערבות חוק המכר**") וכמפורט להלן.

(ב) ערבות שכירות – ערבות אוטונומית הניתנת לפירעון מידי ולא יאוחר מ-7 ימים ממועד דרישת החילוט לצורך הבטחת דמי השכירות (להלן: "**הערבות להבטחת דמי השכירות**").

(ג) ערבות למימון הליכי מימוש ערבות חוק מכר – לצורך ניהול ההליכים המשפטיים שיידרשו ככל שיידרשו לצורך מימוש ערבות חוק המכר, תמציא השותפות לב"כ הדיירים סך של- 630,000 ₪ (במילים: **שש מאות ושלשים אלף שקלים חדשים**) אשר תשמש לתשלום עלויות, הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד לצורך מימוש ערבות חוק המכר, ושניתן לממשה בהתראה מראש ובכתב לחברה עד 7 ימים טרם מימוש הערבות בנוסח המקובל בבנק המלווה (להלן: "**ערבות למימוש**"). במקרה שהפרויקט יצא לפועל בשלבים יפוצל הסכום הנ"ל לפי חישוב של 5,000 ₪ בגין כל דירה נוכחית הכלולה באותו שלב. ערבות זו תוחזר ליזם, אם לא תמומש, בתוך 14 יום מיום הודעת השותפות לב"כ הדיירים לה צורף אישור אכלוס לדירות החדשות בפרויקט או לשלב בפרויקט.

(ערבות חוק המכר הערבות להבטחת דמי השכירות וערבות למימון הליכי מימוש ערבות חוק מכר, והערבות למימוש ייקראו לעיל ולהלן: "**הערבויות הבנקאיות**").

(ד) מכתב החרגה מותנה מאת הגורם המלווה לפיו השעבוד לא יחול על הדירות החדשות בתנאים המפורטים במכתב (להלן: "**מכתב ההחרגה המותנה**").

- 19.2. הערבויות הבנקאיות ומכתב ההחרגה המותנה ינוסחו בתיאום עם ב"כ הדיירים בהתאם להוראות חוק המכר והתקנות שמכוחו.
- 19.3. סכום ערבות חוק המכר שתמסור השותפות בגין כל אחת מהדירות החדשות, יהיה בסך שייקבע ע"י השמאי הבנק אשר יערוך את דוח 0 בשומה שיכין עבור הדיירים, ובמסגרתה ייקבע שווי כל אחת מהדירות החדשות כשהיא בנויה ומושלמת בהתאם להוראות ההסכם, נכון למועד הוצאת הערבויות.
- 19.4. הערבות להבטחת דמי השכירות תהיה ערבות בלתי מותנית וניתנת לפירעון מיידי עם דרישה. הערבות תוצא כל פעם לשנה אחת או מראש לכל התקופה - והסכום הנקוב בה יהיה סכום **דמי השכירות לשנתיים (24 חודשים)**. במקרה בו דמי השכירות יעודכנו כאמור בסעיף 6.8.2 לעיל, יעודכן סכום הערבות הבנקאית בהתאם.
- 19.5. השותפות מתחייבת להאריך את תוקף הערבות להבטחת דמי השכירות כך שבידי הדיירים תהיה ערבות תקפה עד למועד המסירה של הדירות וניתנת לפירעון מיידי עם דרישה. אם השותפות לא תאריך את תוקף הערבות כאמור, לאחר שניתנה לה הוראה בכתב לעשות זאת והיא לא קיימה אותה תוך 14 ימי עסקים מיום קבלתה, יהיו הדיירים רשאים לדרוש את מימוש הערבות, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו יהיו זכאים הדיירים. במקרה כזה יוחזק סכום הערבות בפיקדון בידי ב"כ הדיירים עד להמצאת ערבות שכירות חדשה.
- הערבות תנוסח באופן שניתן יהיה לממש בחלקים כאשר גם במימוש חלקי לא תבוטל הערבות או שתכלול התחייבות שבמקרה של מימוש חלקי תומצא ערבות חדשה בגין יתרת סכום הערבות בצירוף הפרשי ההצמדה. הערבות תמומש רק לאחר מתן התראה מראש ובכתב לחברה עד 7 ימים טרם מימוש הערבות. ערבות למימוש, אם לא תמומש, תוחזר ליזם לאחר מסירת החזקה לדיירים בדירות החדשות, לפי הסכם זה.
- 19.6. הערבויות הבנקאיות תינתנה בשקלים. הערבויות להבטחת תשלום דמי השכירות תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן החל מיום הוצאתן, וערבויות המכר תהיינה צמודות למדד תשומות הבנייה. מדד הבסיס בערבויות יהיה המדד הידוע ביום מסירת החזקה בדירת הדיירים הקיימת ליזם
- 19.7. הערבויות הבנקאיות וכן מכתב ההחרגה המותנה יונפקו ויופקדו בנאמנות אצל ב"כ הדיירים. לא יאוחר מאשר 30 יום טרם מועד הפינוי.
- 19.8. ב"כ הדיירים ימסרו את ערבות חוק המכר, ערבות דמי השכירות ומכתב ההחרגה המותנה לכל אחד מיחיד הדיירים, בכפוף לפינוי כל הדירות הקיימות הכלולות בתב"ע החדשה או הדירות הקיימות הכלולות בשלב הרלוונטי לתחילת הבניה, ומסירת החזקה הבלעדית בהן לחברה.
- 19.9. במידה ומי מהדיירים יימנע ממסירת החזקה במועד אשר נקבע למועד המסירה לרבות כל ההתחייבויות הנלוות לכך, כי אז יידחו מועד הפינוי ומועד מסירת הערבויות הבנקאיות ומכתב ההחרגה המותנה (אם הסכים לכך הגורם המלווה), מב"כ הדיירים, עד להסדרת פינוי כלל הדיירים - דהיינו עד לפינוי 100% מהדירות הכלולות בתב"ע החדשה או בשלב הרלוונטי לתחילת הבניה.
- 19.10. אם השותפות תאחר בתשלום דמי השכירות לתקופה העולה על 3 ימים, יהא יחיד הדיירים רשאי לממש את ערבות דמי השכירות, וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב לחברה, 7 ימים מראש. בהודעה תפורט העילה הנטענת למימוש הערבות, ויצורף לה תצהיר מטעם יחיד הדיירים התומך בעובדותיה. יובהר, כי הערבות הבנקאית להבטחת דמי השכירות תמומש רק בגין סכום דמי השכירות שלא שולם.
- 19.11. במקרה של מימוש ערבות להבטחת דמי השכירות בשלמותה או בחלקה תמציא השותפות לידי ב"כ הדיירים בגין יחיד הדיירים שמימש את הערבות, ערבות בנקאית חדשה בתוך 7

ימים בסכום כמתחייב מהוראות הסכם זה. לא המציאה השותפות ערבות כאמור, יהיה זכאי יחיד הדיירים לממש את הערבות בשלמותה.

19.12. במקרה בו יממש יחיד הדיירים את ערבות חוק המכר ויקבל את סכום ערבות חוק המכר, יהיה יחיד הדיירים חייב להשיב לחברה את הערבות להבטחת דמי השכירות וכן לוותר על כל זכויותיו בקשר עם הדירות הנוכחיות ו/או הדירות החדשות ו/או המקרקעין ו/או הפרויקט ויחתום על כל המסמכים שיידרשו לצורך העברת זכויותיו במקרקעין לטובת הגורם המלווה או לטובת מי שיורה הגורם המלווה. לא עשה כן יהיה רשאי הגורם המלווה לעשות בשימוש בייפוי הכוח הנוטריוני שייחתם על ידי הדייר כחלק ממסמכי השעבוד, והכל בתנאי שלא יחולו עליו כל תשלום ו/או מס ו/או היטל מכל סוג שהוא.

19.13. כנגד קבלת החזקה בדירה החדשה וכתנאי למסירת החזקה בדירה החדשה לכל יחיד דיירים, מתחייב כל יחיד הדיירים לחתום על כל מסמך שידרוש הבנק המלווה לצורך ביטול הערבות הבנקאית לנושה המובטח במשכנתא ולצורך רישומה מחדש של המשכנתא לטובת הנושה המובטח במשכנתא על זכויות הדייר בדירה החדשה, על מנת שהערבות הבנקאית תבוטל בהתאם להוראות הסכם זה והוראות כל דין. יחיד הדיירים בחתימתו על הסכם זה נותן הוראה בלתי חוזרת לב"כ הדיירים ואשר בידיו הנאמנות יופקדו ערבויות חוק המכר בעת מסירת החזקה בדירות החדשות (להלן: "**הנאמן להחזקת הערבויות**"), להחזיר את ערבויות חוק המכר לחברה או לגורם המלווה וזאת בהתמלא כל התנאים המצטברים הבאים:

19.13.1. התקבלו האישורים הנדרשים בדין לגמר הבנייה בבניין בו מצויה דירת יחיד הדיירים הרלוונטית ולאכלוס הדירה (טופס 4 או אישור מהנדס בהתאם לתקנות).

19.13.2. הדירה החדשה נמסרה לידי יחיד הדיירים בהתאם להוראות הסכם זה.

19.13.3. ניתנה לבנק יחיד הדיירים התחייבות לרישום משכנתא לטובתו על זכויות יחיד הדיירים בדירה החדשה (וכנגד זאת ישיב בנק יחיד הדיירים את הערבות שהוסבה לטובתו ואת הבטוחה האחרת, ככל וניתנה).

19.13.4. נמסר מכתב החרגה בלתי מותנה (בכל תנאי למעט התנאי של השבת הערבויות הבנקאיות לידי הבנק המלווה) לכל דייר מאת הגורם המלווה ביחס לדירה החדשה והדירה החדשה נקיה מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהוא, למעט זכויות צד ג' שמקורן בסיבה התלויה ביחיד הדיירים (להלן: "**מכתבי ההחרגה**"), לפיו שעבוד המקרקעין לא חל על דירתו החדשה של אותו יחיד דיירים, ואם ימומש, לא ימומש כלפי דירתו החדשה של אותו יחיד דיירים.

19.14. השותפות תישא בתשלום בגין המשכנתא לטובת הגורם המלווה ו/או בגין כל הכרוך בליווי הפיננסי של הפרויקט, לרבות בכל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הערבויות, מכתב החרגה גרירת המשכנתאות של יחיד הדיירים ורישומן.

20. ייפוי כוח על פי הסכם זה:

20.1. ייפוי כוח מהדיירים לחברה בנושאי תכנון: הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו ב"כ הדיירים, השותפות וב"כ השותפות, לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על פי הסכם זה, שעניינן חתימה על מסמכים וייצוג כלפי צדדים שלישיים, כולל רשויות וערכאות, בכל הנוגע לטיפול באישורה של התביעה החדשה, קבלת היתרי בנייה, ובכלל כל נושא תכנוני אחר, על פי הוראות הסכם זה, והכל בנוסח המצ"ב כנספח ד'.

20.2. ייפוי כוח לנקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים: הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על ייפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו השותפות וב"כ השותפות, לבצע את כל הפעולות הדרושות בשם הדיירים לצורך נקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים כאמור בסעיף 27 להלן ועל פי הוראות הסכם זה, והכל בנוסח המצ"ב כנספח ז'.

20.3. **יפוי כוח מהדיירים לחברה בנושא מיסוי :** הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו יועץ המס שתמנה השותפות וב"כ השותפות, לבצע בשם הדיירים את כל הפעולות הדרושות בעניין מיסוי מקרקעין כאמור בסעיפים 5.2, 16.2.10, 16.2.11 ועל פי הוראות הסכם זה, והכל בנוסח המצ"ב **כנספת ט'**.

20.4. **יפוי כוח מהדיירים לחברה בנושא רישום הערת אזהרה :** הדיירים חותמים במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר, לפיו יוסמכו ב"כ הדיירים וב"כ השותפות, לבצע את כל הפעולות הדרושות ולחתום על כל מסמך לצורך רישום הערת אזהרה לחברה בגין הסכם זה וזאת בהתאם להוראות סעיף 7.1, על פי הוראות הסכם זה, והכל בנוסח המצ"ב **כנספת ח'**.

20.5. ייפוי הכוח הנ"ל ייחתמו על ידי הדיירים במעמד חתימת הסכם זה ויימסרו לידיהם הנאמנות של ב"כ הדיירים. ב"כ הדיירים יהיו רשאים למסור את יפוי הכוח הנ"ל לידי השותפות בתוך 30 יום מהמועד הקובע, בתנאי שהשותפות המציאה לבא כוח הדיירים יפוי כוח למחיקת הערות האזהרה לטובת השותפות על פי הסכם זה, וכן פרוטוקול של החלטת השותפות לתת יפוי כוח זה. השימוש בכל אחד מיפויי הכוח הנ"ל ייעשה במועד ובאופן הנקובים בהסכם זה ובכפוף לתנאי הסכם זה.

20.6. **ייפוי כוח מיוחד מאת הדיירים לחברה :** להבטחת מילוי יתר התחייבויותיהם של הדיירים לפי הסכם זה, חותמים הדיירים במעמד חתימת הסכם זה, על יפוי כוח בלתי חוזר, בנוסח המצורף בזאת **כנספת ה'**, בו מייפים הדיירים את כוחם של ב"כ הדיירים ו/או ב"כ השותפות, לחתום בשמם ובמקומם על כל מסמך שהם חייבים בחתימתו לפי הסכם זה ו/או על כל מסמך הדרוש לשם הוצאתו לפועל של הסכם זה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ביטול צו הרישום הקיים בנוגע לדירות הנוכחיות, רישום השעבודים לגורם המלווה לרבות תיקון מסמכי השעבוד, רישום בתים משותפים חדשים, רישום הערות אזהרה, רישום דירות השותפות על שם רוכשיהן וכיוצ"ב.

ייפוי כוח מיוחדים כאמור בס"ק זה יימסרו לידיהם הנאמנות של ב"כ הדיירים, ב"כ הדיירים ימסרו אותם לידי השותפות עם וכנגד פינוי היחידות הנוכחיות בכפוף לקבלת הערבויות הבנקאיות ומכתב ההחרגה המותנה.

השותפות לא תהיה רשאית לעשות שימוש ביפוי כוח זה לצורך העברת הזכויות במקרקעין וזאת עד להשלמת בניית הפרויקט ומסירת הדירות החדשות לדיירים כאמור בהסכם זה.

20.7. **ייפוי כוח בלתי חוזר מאת השותפות לדיירים :** למחיקת הערות האזהרה כמפורט בסעיף 21.5 להלן בנוסח המצ"ב **כנספת ו'**. ייפוי כוח זה ייחתם מיד עם חתימת יחיד הדיירים הראשון על הסכם זה ויימסר לעוה"ד של הדיירים מיד עם חתימת השותפות על הסכם זה יחד עם פרוטוקול של השותפות, ערוך, חתום ומאומת כדן על ידי נוטריון, המאפשר למחוק את הערות האזהרה שנרשמו לטובת השותפות בלשכת רישום המקרקעין וכן כל מסמך אחר שיידרש לצורך כך.

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

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

21.1. השותפות תהיה רשאית למכור את כל דירות השותפות בפרויקט, ללא התערבות הדיירים. הערות אזהרה לטובת הרוכשים של השותפות ושל הבנקים למשכנתאות שילוו להם כספים תירשמה רק לאחר תחילת מסירת החזקה בדירות החדשות לידי הדיירים. מובהר כי השותפות תהיה רשאית להתחיל ברישומי ההערות עוד קודם למסירת כל הדירות החדשות

לדיירים ובלבד שהמפקח הדיירים אישור קבלת טופס 4 ביחס לשלב הבניה הרלוונטי שהסתיים ושהמציאה לדיירים מכתבי החרגה סופיים.

21.2. בלי לגרוע מהאמור בסעיף 21.1 מובהר, כי לדיירים לא תהא כל יריבות ו/או חבות מכל סוג שהיא כלפי רוכשי דירות השותפות, למעט אם נדרשת חתימתם על מסמכים קנייניים לצורך ביצוע הסכם זה. השותפות מתחייבת לכלול הוראה מפורשת בחוזי המכר של דירותיה שתכלול את האמור בסעיף זה. לבקשת הדיירים ו/או ב"כ הדיירים, השותפות תעביר לעיון ב"כ הדיירים עותק מנוסח הסכם המאסטר למכירת דירות השותפות התואם הוראות חוזה זה.

21.3. השותפות תהיה רשאית לרשום לטובתה הערות אזהרה מכוח הסכם פינוי בינוי זה על כל דירה מהדירות הקיימות שבעליה חתם על הסכם זה, וזאת במועד הנקוב בסעיף 7 לעיל. לשם כך, יחתום כל אחד מיחיד הדיירים בד בבד עם חתימת ההסכם, גם על טופס בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת השותפות. מוסכם כי אם יבוטל ההסכם כדין או שלא ייכנס לתוקף עקב אי התקיימות התנאים המתלים במועדים הנקובים בהסכם זה או עקב הפרת הסכם זה ע"י השותפות באופן שמזכה את הדיירים בביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה, תמחק השותפות את כל ההערות שנרשמו לטובתה, ולהבטחת התחייבות השותפות על פי סעיף זה תחתום השותפות על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ו'** לעיל וכן על פרוטוקול ערוך, חתום ומאומת כדין המאפשר את מחיקת הערת האזהרה וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך (ובכלל זה טופס 6130 למיסוי מקרקעין).

21.4. לא תירשם הערת אזהרה על פי האמור בסעיף זה, אלא אם עובר לרישום ההערה נחתם על ידי השותפות ונמסר לעוה"ד של הדיירים ייפוי הכוח והפרוטוקול הנזכרים בסעיף 21.3 לעיל.

21.5. עוה"ד של הדיירים יהיו רשאים להשתמש ביפוי הכח ולפעול למחיקת הערות האזהרה שנרשמו לטובת השותפות בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים הבאים:

- א. תמה תקופת התקיימות התנאים המתלים (והשותפות לא מחלה על התנאים המתלים הניתנים למחילה) מבלי שהם התקיימו.
- ב. לא הוארכו המועדים להתקיימות התנאים המתלים לפי הוראות הסכם זה.
- ג. השותפות לא ביצעה את מחיקת הערת האזהרה בעצמה, וזאת לאחר שקיבלה התראה מוקדמת בכתב של 30 יום לפני ביצוע המחיקה.

22. **מכירת יחידות הדיירים:**

22.1. החל ממועד חתימת הסכם זה, ועד לחתימת הסכם ליווי עם הגורם המלווה, יחיד הדיירים מתחייב שלא למכור או להעביר זכויותיו בדירה לצד ג' כלשהו (להלן: "**הנעבר**") ולא לאפשר רישום של הערת אזהרה לטובת צד ג', אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

22.1.1. הנעבר יחתום על הסכם פינוי בינוי זה על נספחיו ועל הודעה בנוסח שידרש על ידי השותפות בדבר העברת הזכויות. ככל ונרשמה הערת אזהרה לטובת השותפות על דירת המעביר תנאי למתן הסכמת השותפות להעברת הזכויות יהיה קבלת אישור ב"כ הדיירים כי הנעבר חתם על ההסכם, ייפוי כוח וכל הטפסים הנדרשים

22.1.2. לא יהיה בהעברת הזכויות כדי לפגוע בפטורים ממיסים ותשלומים לפרויקט ו/או החלים על יחיד הדיירים, שאחרת יישא הנעבר בכל המיסים שיחולו על הצדדים והתשלומים הכרוכים בביטול הפטורים על יחיד הדיירים ו/או הנעבר.

22.2. מוסכם כי בתקופה שמיום חתימת הסכם הליווי ושעבוד המקרקעין והדירה הקיימת לטובת הגורם המלווה, ועד למסירת החזקה בדירה החדשה והשבת הערבויות הבנקאיות שניתנו ליחיד הדיירים לידי הבנק הגורם, לא תבוצע ע"י יחיד הדיירים כל העברת זכויות בזכויותיו

במקרקעין ו/או בדירה הנוכחית ו/או בדירה החדשה אלא בהסכמת השותפות מראש, שלא תסרב אלא מטעמים ענייניים.

22.3. החל ממועד השבת הערביות הבנקאיות שניתנו ליחיד הדיירים לגורם המלווה, יהיה רשאי אותו יחיד דיירים למכור את דירתו החדשה לצדדים שלישיים וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 22.4 להלן.

22.4. עד לרישום הבית המשותף, מכירת זכויות יחיד הדיירים תתבצע בכפוף לנהלי השותפות ביחס להעברת זכויות, כפי שיחולו על רוכשי דירות השותפות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הנעבר יחתום על ייפוי כוח נוטריוני בדומה לייפוי הכוח הנזכר להלן וימסרו לחברה; הנעבר ישלם את כל ההוצאות, האגרות, המיסים והתשלומים שיחולו, אם וככל שיחולו, בגין העברת הזכויות וימציא לחברה את כל האישורים המתאימים בקשר לכך; יחיד הדיירים ו/או הנעבר ו/או שניהם כאחד, ימציאו אישורים ויחתמו על מסמכים כפי שיידרש על-ידי השותפות. השותפות תהא רשאית לגבות כל תשלום בגין הטיפול בהעברת זכויות כאמור וזאת בהתאם להוראות הדין ובכפוף לחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים תשנ"ו - 1996 ככל וחל.

22.5. להסרת ספק מובהר בזאת, כי אם וככל שיחולו מיסים או הוצאות מסוג כלשהו בגין העברת זכויות כאמור על ידי מי מיחיד הדיירים (לדוגמא: במצב בו בשל העברת הזכויות, לא יחול הפטור כאמור בסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין ו/או בכל מצב שבו יוטל כל מס שהוא בין המוכר לקונה בעסקה כאמור וכל תשלום חובה שהוא), כי אז תחול החובה על אותו יחיד דיירים המבצע העברה כאמור או הקונה לפי העניין, לשאת בכל המיסים וההוצאות החלים בגין ההעברה ולשלמם.

22.6. מוסכם בזאת, כי כל עסקה אשר תבוצע על ידי מי מיחיד הדיירים כאמור לעיל, תיעשה בהתאם להוראות כל דין החל לגביה ובאופן אשר לא יהא בו כדי למנוע ו/או להפריע ו/או לעכב את ביצוע הפרויקט, ו/או כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות השותפות על פי הסכם זה.

22.7. השותפות מתחייבת כי זכויותיה במקרקעין ובבניין יישארו חופשיות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול ו/או זכויות צד ג' כלשהן, במשך כל תקופת ביצועו של הסכם זה ועד להשלמת הבניין, מלבד זכויות שיוענקו לרוכשי דירות השותפות, זכויות לצדדים שלישיים בהתאם להוראות התב"ע ו/או היתר הבניה (כדוגמת חברת החשמל) ומלבד שעבוד לטובת הגורם המלווה, וכן שעבוד לטובת בנקים למשכנתאות שילוו כספים לרוכשי דירות השותפות לצורך מימון דירות השותפות, בהתאם להסכם זה.

23. העברת ההסכם ע"י השותפות:

23.1. השותף הכללי החברה להתחדשות ירושלים ש.ע.ט. בע"מ חברה מס' 515677110, הוא מנהל השותפות ורק הודעות חתומות על ידו תחייבנה את השותפות.

23.2. השותפות לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למסור לאחר או אחרים, במישרין ו/או בעקיפין, את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכם זה, כולן או חלקן אלא אם ניתנה לכך הסכמה בכתב של בעלי 60% לפחות מהדירות שבעליהן חתמו על ההסכם באותה עת.

23.3. תותר העברה ו/או מכירה של חלק מהפרויקט או העברה ו/או מכירה של חלק מהשותפות לגורם שלישי אשר אינו נמנה עם השותפים בשותפות כפי שהם נכון לחתימת הדייר הראשון על גבי חוזה זה כמפורט בדו"ח עדכני של רשם השותפויות המצ"ב בנספח ט"ו (להלן ובהתאמה: "**השותפים הנוכחיים**"; "**העברה**"; "**הנעבר**"), ללא צורך בקבלת הסכמה, בכפוף לתנאים המצטברים להלן:

23.3.1. הנעבר יהיה בעל מוניטין ואיתנות הפיננסית המתאימה לביצוע הפרויקט, שלא תפחת מהניסיון והאיתנות הפיננסית של השותפות. השותפות תודיע בכתב לב"כ הדיירים ולנציגות הדיירים, את זהות הנעבר ותמציא אסמכתאות מתאימות להוכחת התקיימות תנאי זה.

23.3.2. במקרה של העברת זכויות בפרויקט מהשותפות לנעבר, תישאר בכל מקרה השותפות בעלת זכויות בפרויקט בשיעור שלא יפחת מ- 51%. במקרה של העברת זכויות בשותפות, ההעברה תותנה בכך שלאחר השלמת ביצוע העברה של זכויות השותפות לנעבר, השותף הכללי הנוכחי בשותפות יוותר כמחזיק ובעלים של לפחות 51% (חמישים ואחד אחוז) מכלל זכויות הניהול בשותפות וכן מכלל זכויות ההצבעה בשותפות.

23.3.3. לא יהיה בביצוע ההעברה כדי לפגוע בזכויות, בתמורות ובביטחונות ו/או בזמנים המוקנים לדיירים על פי הסכם זה ובכל התחייבויות השותפות על פי הסכם זה.

23.3.4. הוראות סעיף זה, יחולו בהתאמה גם על כל העברה זכויות בשותפות על ידי הנעבר ו/או מי שיבוא בנעליו.

23.3.5. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה כל תוקף לביצוע העברה כאמור בס"ק 23.3 זה, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים בס"ק זה.

23.3.6. מובהר כי הוראות סעיף זה על כל סעיפי המשנה שבו לא יחולו על העברת מניות בבעל מניות שהוא תאגיד ולא תחול שום מגבלה על העברת מניות בתאגיד המחזיק בשותפות.

23.3.7. במקרה של מחלוקת בין הצדדים באשר להתקיימות התנאים הנ"ל, יכריע במחלוקת הבורר כהגדרתו בהסכם זה.

24. רישום:

24.1. לאחר השלמת העבודות בפרויקט ומסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים, לאחר ביטול רישום הבית המשותף הקיים וקודם לרישום הבית המשותף החדש, תהיה השותפות רשאית להעביר ולרשום על שמה בלשכת רישום המקרקעין חלק יחסי מהחלקות בהתאם ליחס שבין שטח דירות השותפות לשטח כלל הדירות בפרויקט.

24.2. מיד לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים, תפעל השותפות להכנת המסמכים הדרושים, לרישום איחוד וחלוקה של החלקות, ורישום הפרויקט כבית משותף לפי חוק המקרקעין, וכן תפעל לאחר רישום הבית המשותף לרישום זכויות הדיירים בדירות החדשות. רישום הבית המשותף ורישום זכויות הדיירים בדירות החדשות יעשה לפי הסכם זה ולפי הוראות חוק המקרקעין והוראות חוק המכר (דירות) במועד הקבוע לכך בחוק.

24.3. להבטחת התחייבויות השותפות לרישום הבית המשותף החדש וזכויות הבעלים בלשכת רישום המקרקעין ע"פ הוראות הסכם זה, תמציא השותפות לב"כ הדיירים, ערבות בנקאית בנוסח המצ"ב להסכם זה כנספת י"ג, או בנוסח דומה לו (על פי המקובל בגורם המלווה) אשר סכומה הינו בשיעור של **לפי 2,500 ש"ח בתוספת מע"מ** בגין כל דירת בעלים (להלן: **"ערבות רישום"**) המצויה באותו שלב של הפרויקט. כמו כן מוסכם, כי לאחר רישום הבית המשותף יופחת הסכום ל- **1,500 ₪** בתוספת מע"מ בגין כל דירת בעלים. מוסכם, כי השותפות תהיה רשאית להפחית את הערבות בגין כל רישום שבוצע בפועל וכן לבטל את הערבות או להפחיתה גם ביחס לדייר שלא שיתף פעולה עם דרישות החברה ולאחר בפרק זמן סביר ולא שניתנה לו התראה 14 ימי עסקים מראש ובכתב. למרות האמור, במקרה שבמועד מסירת הדירות החדשות לא יהיה בידי השותפות אישור מס רכישה בקשר עם עסקת פינוי זו, סכום ערבות המיסים יגדל בסכום חוב מס הרכישה שנוטר לתשלום.

24.4. ערבות הרישום תופקד בידי הנאמנות של ב"כ הדיירים במועד מסירת הדירות החדשות לידי הדיירים, כנגד השבת ערבויות חוק המכר לידי השותפות מבלי שנדרש מימושן. ב"כ הדיירים יהיו רשאים להעביר את ערבות הרישום לידי הדיירים לשם מימושה בהתאם לאמור בכתב ההוראות לנאמן המצ"ב כנספת י"ב.

24.5. ככל שהשותפות לא תעמוד בהתחייבויותיה בעניין הרישום כאמור הנציגות רשאית, בחלוף 24 חודשים מתום המועד הקבוע בהסכם זה לקיום התחייבות השותפות לרישום, לממש את

ערבות הרישום לצורך מימון עלויות הרישום, וזאת בהתראה מראש ובכתב לחברה של לפחות 45 ימים טרם מימוש הערבות, ובלבד שבמועד דרישת המימוש אי הרישום נובע מסיבה התלויה בחברה. ערבות הרישום, אם לא תמומש, תוחזר לחברה לאחר השלמת הרישום כאמור בהסכם זה.

24.6. מסמכי הבית המשותף ינוסחו על ידי ב"כ השותפות ויהיו כפופים לאישורם בכתב של ב"כ הדיירים ובכפוף לאישור המפקח על רישום בתים משותפים. לדירות החדשות יוצמדו חניות, מחסנים, מרפסות לא מקורות ככל שתהיינה, וחלק יחסי מהרכוש המשותף בהתאם להוראות הסכם זה. הוראות התקנון יכללו גם הוראות שיתייחסו לחברת הניהול.

24.7. מבלי לגרוע מן האמור, יקבע בתקנון הבית המשותף החדש, בין היתר, הוראות בעניינים המפורטים להלן כאשר השותפות תכניס את הסעיף הזה לכלל הסמכי המכר אותם תחתים דיירים בפרויקט:

24.7.1. הוראה מפורשת לפיה כל שינוי בהוראות שלהלן ידרוש הסכמה של לפחות 75% מבעלי הדירות המחזיקים בלפחות 75% מהרכוש המשותף.

24.7.2. הוראה בדבר שיעור החלק היחסי של הרכוש המשותף שיוצמד לכל דירה חדשה בעת רישום הבית המשותף ו/או הדירות החדשות אשר ייקבע בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשטחי הדירות החדשות.

24.7.3. בתקנון תרשמה כל ההצמדות, כפי שיסוכם בין הצדדים במסגרת חלוקת השטחים בפרויקט, לרבות שטחי החניה ומחסנים שיוצמדו לשטחי מי מהצדדים.

24.7.4. התקנון יכיל הוראות, הנוגעות להחזקת הרכוש המשותף ולשמירתו, לרבות המתקנים המשותפים, מערכות כיבוי אש וסילוק עשן, מרתפי החניה, לובי הבניין, המעברים, חדרי המדרגות, וכיו"ב, ולרבות הוראות בדבר חובת ההשתתפות בהוצאות האחזקה והניהול של הרכוש המשותף (כל יחיד דיירים בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף), אופן בחירת חברת ניהול וההתקשרות עמה והכל בכפוף לדין. חרף האמור מוסכם כי ככל והבית המשותף יכלול יחידות ו/או מבנה שייעודם אינו למגורים הרי שבעדיפות ראשונה ובכפוף לאפשרויות המשפטיות ירשמו יחידות אלו כאגף נפרד שישא בהוצאות החזקת הרכוש המשותף באגף זה וככל ולא ניתן לרשום אגפים נפרדים יקבע חלקם בהתייעצות עם חברת הניהול שתבחר לניהול הרכוש המשותף. כמו כן, יכלול התקנון התייחסות לאפשרות הדיירים להחליף את חברת הגז של הפרויקט בהחלטת דיירים אשר התקבלה כדן וזאת במועד הראשון המותר בדיון, השותפות לא תתקשר ולא תתחייב כלפי חברת הגז באופן שסותר את הוראות הדיון ו/או מונע מהם להחליף את חברת הגז בהתאם לדיון.

24.7.5. הוראות בדבר הולכה, תחזוקה, תפעול ותיקון תשתיות, לרבות כאלה המצויות בתחום חלקים שהוצמדו לדירה/ות בבניין ו/או בפרויקט ו/או שימוש בשפ"פ ו/או הבטחת זיקות הנאה ומעבר ו/או שימוש ברחבות ככל ויהיו לשימוש יחידות שאינן למגורים.

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

24.7.7. הוראות האוסרות על התקנתם של מתקנים סולאריים, למעט מגברים במרתפי החניה וכן הוראות בדבר האפשרות להתקין מערכות על גג הבית המשותף (כגון יחידות דוד וקולט שמש, ויחידות עיבוי פרטיות). בתקנון תקבענה הוראות המבטיחות את זכות הנחת המתקנים כאמור וכן את זכות הגישה למתקנים אלה לצורך תחזוקתם ו/או תיקונם ו/או תפעולם.

24.7.8. סדרי קבלת ההחלטות בדבר ניהול הבית המשותף.

- 24.7.9. הוראה המתייחסת להוראות התקנון המצוי בחוק, האם יחול או יחול בחלקו על הבניין ו/או הבית המשותף אשר יירשם בקשר אליו.
- 24.7.10. בחג הסוכות, דיירים אשר יהיו מעוניינים בכך יוכלו להקים את סוכותיהם בשטח המשותף המוגדר לכך כאשר מובהר כי שטח זה יהיה בגודל של עד 50 מ"ר ובלבד שהדבר לא יהווה הפרעה למעבר בשטח בתקופת החג, כמו"כ יוכלו להשתמש בחשמל ומים אשר ילקחו מאת הרכוש המשותף [והיזם יבצע הכנה לתשתיות הנ"ל] ע"פ תשלום צריכה.
- 24.7.11. מעליות שבת ותאורת שבת יפעלו כל שבת וחג באופן רציף ולכל הפחות תפעל מעלית אחת שלא במתכונת רגילה "שהינה במתכונת שבת".
- 24.7.12. הטיפול בגינות בשנת שמיטה יהיה בהתאם להלכה.
- 24.7.13. איסור להשכיר את הדירות לשימוש שאינו למגורים (לרבות השכרה לתקופה הקצרה מחודשים (2 חודשים)).
- 24.7.14. במתחם יהיה אסור להתקין מתקני שידור אשר משדרים/ מקרינים קרינה ממיינת.
- 24.7.15. ביחס לשטחי המסחר מוסכם, כי לא יותר בשטחי המסחר פעילות בשבתות ובחגי ישראל וכן לא יותר כל שימוש אשר לא יקבל את אישור היחידה לאיכות הסביבה לאור היות שטח המסחר באזור מגורים ו/או לא יותקנו כל האמצעים שידורו על ידי הרשויות לשם מתן רישיון עסק. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם ביחס לשטחי המסחר כי:
- 24.7.16. היתרים ורישוי יינתנו על פי הנחיות יחידת איכות הסביבה של העיריה.
- 24.7.17. לא יותרו שימושים מסוג, ברים, פאבים, מסעדות, אולם אירועים.
- 24.7.18. עסקים מסוג, מרכול, בית קפה, משרדים יותרו בכפוף להיתר ומילוי הנחיות יחידת איכות הסביבה בעירייה.
- 24.7.19. החברה מתחייבת לכלול את הוראות הנ"ל בהסכמי המכר ובתקנון הבית המשותף.
- 24.8. הוראות התקנון המשותף יתייחסו לכלל השטחים המשותפים שייבנו בפרויקט והמהווים את הרכוש המשותף.
- 24.9. השותפות תהיה רשאית להוציא מהרכוש המשותף חניות, גגות, מרפסות לא מקורות, מחסנים, קירות חיצוניים, שטחים לבניית מערכות כגון חדר טרנספורמציה וחדר תקשורת, שטחי קרקע וכל שטח אחר שמותר על פי הדין להוציא מהרכוש המשותף, ולהצמידו לדירות כלשהן לבחירת השותפות בבית המשותף, והכל עפ"י הסכם זה, הוראות המפרט הטכני ושמירה על זכויות הדיירים.
- 24.10. השותפות תהיה רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או מעבר ו/או שימוש במקרקעין ו/או להקצות שטחים (כולל חדר טרנספורמציה) לפי דרישת הרשויות על פי התנאים בתב"ע החדשה ובהיתרי הבנייה. לרבות כל פעולה שמטרתה חלוקת חלקות ו/או איחודן ו/או חלוקתן מחדש והפרשת חלקים מהן לצרכי ציבור, ו/או צירופן לחלקות סמוכות. כל זאת ובלבד שלא תפגענה זכויות יחיד הדיירים בדירה החדשה על הצמודותיה על פי הסכם זה.
- 24.11. היה הבית המשותף מורכב ממספר מבנים או ממספר אגפים, תבצע השותפות את רישום הבית המשותף בהתאם להוראות סעיף 59 לחוק המקרקעין, באופן שכל מבנה או אגף יתנהל במידת האפשר בנפרד לגבי הרכוש המשותף המצוי בתחומו, וזאת בנוסף לניהול הכללי לגבי הרכוש המשותף הכללי. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכך שהשותפות רשאית לרשום מספר בתים משותפים נפרדים – בגין כל שלב בפרויקט שבנייתו הסתיימה.

- 24.12. לכל דירה חדשה יוצמד חלק יחסי ברכוש המשותף, אשר שיעורו יהיה לפי יחס, הקרוב ככל האפשר ובהתאם לדין, ליחס שבין שטח הדירה לפי שיטת החישוב ע"פ צו המכר דירות (לא כולל מרפסות לא מקורות, חניות ומחסנים), לבין סך שטח כל הדירות בבניין החדש.
- 24.13. ב"כ השותפות יטפלו בכל הרישומים הקשורים עם ביצועו של הסכם זה לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הכנת תכנית איחוד וחלוקה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, ביטול רישום הבתים המשותפים הקיימים, ורישום בנייני הפרויקט כבתים משותפים בלשכת רישום המקרקעין ורישום הדירות החדשות על שם הדיירים ודירות השותפות על שם השותפות אגב ייחוד ורישום הדירות כאמור. השותפות תישא בכל הוצאות הרישום, בהכנת התשריטים ובאגרות רישום הבית המשותף. מומשה ערבות הרישום תהיה פטורה השותפות מלעשות כן אלא אם כן סכום הערבות לא הספיק להשלמת הרישום.
- 24.14. הצדדים מתחייבים להופיע, במועד שיתואם בין הצדדים, במשרדם של עוה"ד שיטפלו ברישום הבית המשותף ולחתום על כל המסמכים, הבקשות וההצהרות הדרושים לשם רישום בנייני הפרויקט כבתים משותפים ולשם רישום ו/או ייחוד הדירות בכל אחד מבנייני הפרויקט כאמור, ולהמציא מיד עם דרישה ראשונה כל מסמך שהוא נדרש לביצוע הרישום.
- 24.15. מובהר, כי ככל ולצורך רישום הבעלות בדירות החדשות על שם הדיירים יידרשו הדיירים להמציא אישור מרשות כלשהי – כדוגמת אישור העירייה לטאבו – ו/או לחתום על מסמך כלשהו – כדוגמת שטר משכנתא – והם לא יעשו כן בתוך 12 חודשים מיום שנדרשו על ידי השותפות ו/או עוה"ד של השותפות, כאשר הדבר בשליטתם ואין מניעה בגלל הרשות באי המצאת האישור, לא יהווה הדבר הפרה מצד השותפות בגין אי רישום זכויותיו של הדייר הספציפי ובתנאי שנתנה לדייר התראה בכתב. מובהר בזאת כי אין באחריות הדיירים להמצאת האישורים כאמור בס"ק זה כדי להטיל עליהם כל חבות כספית ו/או אחריות שאינו חב בה על פי הסכם זה. במקרה שיפנה דייר שזכויותיו בדירה החדשה לא נרשמו על ידי השותפות בשל העובדה שלא המציא מסמך כאמור, בחלוף 12 חודשים האמורים תהיה רשאית השותפות לדרוש דמי רישום מוגדלים בסך שלא יעלה על 2,000 ₪ בתוספת מע"מ. במעמד רישום צו הבתים המשותפים, תיוחדנה לדירות השותפות הערות האזהרה וכל הרישומים האחרים שיירשמו לגבי הדירות של השותפות לפי תנאי הסכם זה.
- 24.16. זכויות הבניה על פי התב"ע החדשה שלא ינוצלו ע"י השותפות עד לסיום בניית הפרויקט, אם יהיו כאלו, וכן זכויות בניה חדשות בנוסף לתב"ע החדשה, אם יאושרו, יהיו שייכות לכל בעלי הזכויות בפרויקט, דהיינו הדיירים ורוכשי דירות השותפות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- 24.17. השותפות תישא בכל הוצאות הרישום, בהכנת התשריטים ובאגרות רישום הבית המשותף, ותהא רשאית לגבות את ההוצאות הנ"ל מרוכשי דירות השותפות.
25. **הסכם שיתוף :**
- 25.1. מוסכם כי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ככל שהן מתייחסות ו/או נוגעות ליחסי השיתוף במקרקעין בין הצדדים, מהוות הסכם שיתוף וייחוד דירות בין הצדדים ובין יחיד הדיירים בינם לבין עצמם.
- 25.2. כל אחד מיחיד הדיירים אחראי באופן אישי עצמאי ונפרד לקיום התחייבויותיו. לעניין זה מובהר כי הפרת הסכם על ידי מי מיחיד הדיירים לא תשמש עילה לעיכוב או הפרת התחייבות הדיירים האחרים ולא תטיל אחריות כלשהיא על הדיירים האחרים.
- 25.3. כל הפרה של הוראה מהוראות הסכם זה עלולה לגרום לנזקים לשאר יחיד הדיירים ו/או לחברה, וכל אחד מיחיד הדיירים עלול להיתבע ולשלם את נזקיהם של הצדדים הנפגעים כתוצאה מההפרה.

25.4. מוסכם בזה כי הסכם זה ייחשב אף כ"הסכם לטובת צד שלישי" ביחס לכל יתר הדיירים וכי במקרה של הפרת הוראה מהוראות הסכם זה אשר עלולה לגרום לנזק למי מיחידי הדיירים, יעמדו לאותם הדיירים כל הסעדים כנגד הדייר בגין הפרת הסכם.

25.5. מוסכם בזה כי התחייבויות הדיירים על פי הסכם זה תקפות גם לגבי חליפיהם, כולל יורשיהם ו/או רוכשי ו/או מקבלי היחידות מהם.

26. הפרות ותרופות:

26.1. הפרת כל אחד מהסעיפים הבאים אשר לא תוקנה בתוך 30 יום מיום קבלת התראה בכתב על כך תחשב הפרה יסודית של הסכם זה – 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 10.7, 12, 15, 16, 18, 19, 21, 23, 24, על הפרת הסכם זה על ידי מי מהצדדים יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), התשל"ג – 1973, והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

26.2. פיגר צד בתשלום שהוא חייב לשלמו למשנהו על פי הסכם זה, יישא הסכום שבפיגור, החל מהיום ה-14 לפיגור, הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור עליית המדד הידוע במועד תשלום הסכום בפועל לעומת המדד שהיה ידוע במועד שנועד לביצוע אותו תשלום וריבית בשיעור הריבית כאמור בסעיף 16.3, החל מהמועד שבו היה אמור הסכום להיות משולם ועד למועד התשלום בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר. בכל הנוגע לחיובי ריבית בהסכם זה וביחס לדיירים שומרי תורה ומצוות יחול היתר עסקה ע"פ נוסחו בספר ברית פנחס.

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

26.4. למרות האמור בסעיף 26.3 לעיל וביתר הוראות הסכם זה, מוסכם בזה מפורשות כי הדיירים יהיו רשאים לסעד של ביטול בהתאם לסעיף 8 בחוק לארגון עסקאות או אם השותפות הפרה הסכם זה הפרה יסודית ולא תיקנה את ההפרה בתוך 60 יום מיום שקיבלה התראה על כך מאת ב"כ הדיירים, ובתנאי שהבעלים של לפחות 60% מהדירות שבעליהן חתמו על הסכם זה, מתוך שלב בפרויקט, הצביעו בעד ביטול ההסכם.

על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, מובהר כי מעת שחתמו הבעלים על מסמכי השעבוד לטובת הבנק המלווה, לא יהיו רשאים עוד הבעלים לנקוט בסעד של ביטול ללא הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.

27. נקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים:

27.1. חתמו על הסכם זה "רוב מיוחס" מהבעלים ובהתקיים כל התנאים להגשת תביעה נגד "בעל יחידה מסרב" כהגדרתו בחוק עידוד מיזמים, יהיו רשאים הדיירים שחתמו על ההסכם לתבוע מבעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לחתום על הסכם זה (להלן: "בעל דירה המסרב"), לשלם את נזקיהם או לבקש מבית דין רבני או על פי היתר שניתן מבית הדין הרבני לפנות לערכאה אחרת, לצורך אישור את ביצוע העסקה, והכל כמפורט בהוראות חוק עידוד מיזמים ו/או הוראת כל דין אחרת (להלן: "תביעת דייר סרבן").

27.2. כל ההליכים והעלויות בקשר לתביעת דייר סרבן, לרבות הוצאות משפטיות אם וככל שיפסקו לטובת הדייר הסרבן, תחולנה על השותפות. יובהר כי עוה"ד מטעם השותפות ינהלו את ההליכים כאמור. ככל ויפסקו בהליכים לטובת הדיירים הוצאות ו/או שכר טרחת עו"ד ו/או פיצויים ממחים הדיירים בהמחאה בלתי חוזרת את כל זכויותיהם לקבלת הכספים הנ"ל לידי השותפות וחתירתם על הסכם זה מהווה המחאה בלתי חוזרת ביחס לכך.

27.3. במקרה של תביעת דייר סרבן ע"י הדיירים, מסמיכים הדיירים את עוה"ד של השותפות לנקוט על חשבונה של השותפות בהליכים המשפטיים המתבקשים, ובלבד שלא תחול על

הדיירים-התובעים כל הוצאה מכל סוג שהוא בקשר עם כך והשותפות תיתן לדיירים לפני הגשת התביעה, כתב שיפוי מלא לצורך הבטחת כל הוצאה או נזק שעלול להיגרם להם בשל הגשת התביעה. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייבת השותפות לנקוט בהליכים המשפטיים האמורים ולהגיש את תביעת הדייר הסרבן, בתוך 6 חודשים מחתימת "הרוב המיוחס" ומילוי כל התנאים האחרים הנדרשים להגשת התביעה, אלא אם כן התקבלה הסכמת הנציגות ו/או ב"כ הדיירים להארכת התקופה האמורה.

27.4. לצורך כך, יעשה כל צד את כל הדרוש ממנו, יחתום על כל מסמך, תצהיר, ייפוי כוח, כתב תביעה ו/או בקשה, וייתייב בכל מקום ככל שידרש, לרבות חתימה על ייפוי כוח לניהול ההליכים האמורים לטובת ב"כ השותפות ו/או השותפות, בנוסח המצ"ב **כנספת ז'** לעיל.

27.5. כמו כן, השותפות רשאית, לפי שיקול דעתה - לאחר שההסכם נחתם על ידי הרוב המינימאלי הדרוש בהתאם לחוק עידוד מיזמים - לפנות בשם הדיירים שחתמו על הסכם זה לוועדה המייעצת, כהגדרתה בחוק הרשות להתחדשות עירונית, בבקשה למנות שמאי בינוי כדי שיחליט אם עסקת הפינוי בינוי נשוא הסכם זה הינה כדאית כלכלית ובאלו תנאים תיחשב לכלכלית. יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכות הרוב הנדרש בהתאם לחוק עידוד מיזמים, לפנות ישירות בבקשה למינוי השמאי כאמור.

28. בירור מחלוקות:

28.1. היה ויתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות בכל עניין הנוגע לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרתו של הסכם זה ו/או לכל הנובע ממנו, וזאת עד למועד מסירת הדירות החדשות לדיירים יחול האמור להלן:

28.2. חילוקי דעות **בכל נושאי הבנייה** לפי הסכם זה בתקופה שעד להשלמת הדירות ומסירתן, ללא יוצא מן הכלל, יובאו להכרעתו של הפוסק. הפוסק לא ייחשב בורר, הוא יחויב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המהותי בענייני תכנון ובנייה, וכן יחויב הפוסק לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. בכפוף לכך, פסיקתו תהיה סופית ומוחלטת, ותינתן תוך 30 ימים ממועד פניית הצדדים אליו.

28.3. במקרים, בהם הפוסק יקבע כי פניית הדיירים הייתה פניית סרק, רשאי הוא לקבוע בנסיבות המתאימות כי הדיירים יישאו בתשלום שכר טרחתו, כולו או חלקו, תוך מתן הנימוקים לכך.

28.4. השותפות תישא בעלויות הליכי הבוררות ו/או השמאות ו/או הפוסק אלא אם הבורר / הפוסק יקבע אחרת. לצורך תשלום חלקם של הדיירים בשכר טרחת הבורר או הפוסק, תפקיד השותפות, לפני תחילת הליך הבוררות או לפני תחילת ההליך בפני הפוסק, לפי העניין, את מחצית שכר טרחת הבורר או הפוסק בחשבון נאמנות מיוחד אצל באי כוח הדיירים, שיעבירו את שכר הטרחה לבורר או לפוסק, בהתאמה. הבורר או הפוסק, לפי העניין, יידרש להתייחס בפסק דינו או בהחלטתו לחובת תשלום שכרו בהתאם לתוצאות הדיון וככל שיקבע שעל הדיירים היה לשלם את שכרו, חלקו או כולו, יהיו הדיירים מחויבים לשלם את שכרו.

28.5. הבורר או הפוסק, לפי העניין, יידרש להתייחס בפסק דינו או בהחלטתו לחובת תשלום שכרו בהתאם לתוצאות הדיון וככל שיקבע שעל הדיירים היה לשלם את שכרו, חלקו או כולו, יהיו הדיירים מחויבים לשלם את שכרו. במקרה כזה יהיו מחויבים הדיירים להשיב לחברה את תשלום שכר הבורר שהעבירה בעבור הדיירים כאמור בסעיף 28.4 לעיל בתוך 60 יום מיום מתן החלטת הבורר.

28.6. חילוקי דעות בכל נושאי תכנון לפי הסכם זה בתקופה שעד להשלמת הדירות ומסירתן, ללא יוצא מהכלל, יובאו להכרעתו של **הפוסק בענייני תכנון**. הפוסק לא ייחשב בורר, הוא יחויב לנמק החלטתו ויהא כפוף לדין המהותי בענייני תכנון ובנייה, וכן יחויב הפוסק לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים. בכפוף לכך, פסיקתו תהיה סופית ומוחלטת, ותינתן תוך 30 ימים ממועד פניית הצדדים אליו.

- 28.7. הבורר ו/או הפוסק יבחרו ובלבד שלא ייצגו את השותפות או מטעמה או את מי מבעלי מניותיה או נושאי משרה בה.
- 28.8. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בסמכותו של הפוסק ושל הפוסק לענייני תכנון, לדון בכל מחלוקת שיעלה בפניו מי מהצדדים בקשר לכל עניין שבתחום סמכותו של הפוסק, כאמור לעיל ו/או המסור להכרעתו במפורש בכל מקום נוסף בהסכם זה.
- 28.9. חילוקי דעות בכל יתר העניינים, ללא יוצא מהכלל, הנוגעים לכריתתו של הסכם זה ו/או לביצועו ו/או לפרשנותו ו/או להפרתו ו/או לסעדים המוקנים לצד הנפגע בגין הפרת הסכם זה, ו/או לכל הנובע ממנו, שאינם בסמכותם של הפוסק ולא של הפוסק לענייני תכנון ולא של השמאי, יובאו להכרעתו של הבורר כהגדרתו בסעיף 1.25.
- 28.10. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ולהוראות הסכם זה, או לדין תורה במידה והתקיים האמור בסיפא להגדרת הבורר שבסעיף 1.25 לעיל, אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות. הבורר יהא חייב לנהל פרוטוקול דיונים, לנמק את הכרעתו, לשמוע את הצדדים טרם מתן החלטתו ולפסוק ללא משוא פנים, ובכפוף לכך פסיקתו מחייבת את הצדדים ותהיה ניתנת לאכיפה על פי דין ככל פסק בורר לרבות במקרה והפסיקה תיעשה בבוררות מוסכמת על פי דין תורה בהתקיים האמור בסעיף 1.25 לעיל.
- 28.11. מוסכם בזאת כי הדיונים בפני הבורר יתקיימו בעיר ירושלים והבורר יפסוק בכל עניין שיובא לפניו תוך 3 חודשים, מהמועד שבו פנו אליו הצדדים או מי מהם, אך יהיה מוסמך להאריך תקופה זו בהתחשב בנסיבות עד 3 חודשים נוספים.
- 28.12. חתימה על הסכם זה, כמוה כחתימה על הסכם בוררות.
- 28.13. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים, בדבר סמכותו של הפוסק להכריע במחלוקת כלשהי, יכריע בכך הבורר, והכרעתו תחייב הן את הצדדים והן את הפוסק.
- 28.14. השותפות תישא בעלויות הליכי הבוררות, אלא אם הבורר יקבע אחרת בתום ההליכים. לצורך תשלום חלקם של הדיירים בשכר טרחת הבורר, יחול האמור לעיל בסעיף 28.4.
- 28.15. מוסכם כי ההליכים בפני הפוסק ו/או הבורר, לא יעכבו את המשך בניית הפרויקט, אלא אם הבנייה נעשית בניגוד להוראות הסכם זה ו/או הדין, שאז יהיה רשאי הצד הנפגע לפנות לבית המשפט המוסמך ולעתור להפסקת הבנייה.
- 28.16. מובהר ומוסכם כי החל ממועד מסירת הדירות, יהיו הצדדים רשאים לפנות לבית המשפט המוסמך בכל עניין הקשור בהסכם זה.
- 28.17. מובהר כי אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לפגוע בסמכות לפי כל דין של הממונה לעניין פניות דיירים כמשמעותו בחוק להתחדשות עירונית (להלן – "הממונה"), בזכות לפנות לממונה בעניין הנתון לסמכותו או בכוחה הראייתי של קביעת הממונה לפי סעיף 7(ו) לחוק להתחדשות עירונית.
29. **שונות:**
- 29.1. הסכם זה ממצה את כל התחייבויות השותפות כלפי מי מהדיירים ומי מהדיירים כלפי השותפות, באופן מוחלט. לא יהיה שום תוקף לשום מסמך, מצגת, הדמיה, הצעה, הבטחה, הסכם, מודעה, מכתב ו/או התחייבות קודמת כלשהי שניתנו למי מהדיירים לפני שנחתם הסכם זה, וההסכם זה הינו הממצה את כל התחייבויות השותפות כלפי מי מהדיירים - ומי מהדיירים כלפי השותפות, באופן מוחלט.
- 29.2. כל תיקון או תוספת להסכם זה יערכו בכתב וייחתמו על ידי כל הדיירים והשותפות, שאם לא כן, לא יהא להם כל תוקף.

- 29.3. שום ויתור, או הימנעות מפעולה במועדה, או ארכה שתינתן, לא ייחשבו כווייתור מצד הדיירים או השותפות על זכות מזכויותיהם והם יהיו רשאים להשתמש בזכויותיהם, כולן או מקצתן, בכל עת שימצאו לנכון.
- 29.4. אין לראות בשיהוי או במניעת פעולה מצד כלשהו משום ויתור על זכויותיו.
- 29.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור מאחר וזכויות הבעלים במתחם ומימושן עשוי להיות תלוי בקיום ההסכם בידי בעלים אחרים, לרבות הבעלים החתומים מטה, ייחשב הסכם זה כחוזה לטובת יתר הבעלים, המקנה להם את הזכות לדרוש את קיומו, לרבות אך לא רק, בהתאם להוראות סעיף 34 ואילך לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 ובהתאם לחוק הדייר הסרבן, כמו כן, להבטחת השקיפות כלל הבעלים יהיו זכאים לראות כל מסמך ו/או כל תוספת אשר נחתמו עם מי מיחידי הבעלים ככל ונחתמו ובלבד שאין בהם ענייני צנעת הפרט ו/או חיסיון רפואי.
- 29.6. הצדדים מצהירים שהעסקה נשוא הסכם זה אין בה כדי ליצור יחסי שותפות ו/או שליחות ו/או עובד מעביד בין הצדדים.
- 29.7. הצדדים מתחייבים לנקוט כל פעולה, לחתום על כל מסמך ולנהוג בתום לב לצורך מילוי התחייבויותיהם על-פי הסכם זה ולצורך מימושו של הפרויקט. מוסכם, כי כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין להשתמש בהן לצורך פרשנות ההסכם.
- 29.8. כל תשלום שיש בו משום ריבית חשש ריבית ואבק ריבית, נעשה ע"פ היתר עסקה כפי הנוסח הכתוב בספר "חכמת אדם".
- 29.9. בכל מקום בו נדרש אישור ו/או הסכמת הדיירים למתן ארכת זמן כלשהי לקיום התחייבויות השותפות ו/או להארכת המועד לקיום התנאי המתלה, יהיה די במתן אישור בכתב על ידי נציגות הדיירים.
- 29.10. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה, הינן כנקוב בנספח א להסכם זה. כל הודעה שתשלח מצד למשנהו בדואר רשום לפי כתובתו דלעיל, אלא אם כן הודיע צד למשנהו על שינוי בה, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שבעה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח בדואר, ואם נמסרה ביד, יום עסקים אחד לאחר מסירתה. בנוסף, כל הודעה למי מיחידי הבעלים תישלח גם לבא כוח הדיירים בדרך האמורה או בדוא"ל meirm@ww-law.co.il ו- yossi@hbb.co.il ו- menachem@em-law.net.

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

(דף חתימות מצ"ב להסכם זה)

_____ הדיירים	_____ השותפות
_____ מועד חתימת הדייר הראשון	
_____ מועד הקובע	
_____ מועד חתימת השותפות	
טבלת חתימות הבעלים/ הדיירים – הסכם פינוי בינוי " " , דיירי רחוב , רחוב , רחוב ,	

גוש	חלקה	תת חלקה	הבעלים	ת.ז	חתימה

רשימת נספחים:

- נספח א' - נסחי רישום מלשכת רישום המקרקעין.
- נספח ב' - רשימת הדירות כולל חישוב שטחים.
- נספח ג' - מפרט טכני.
- נספח ג1' - מפרט טכני סופי ותוכניות מכר (יצורף בהמשך).
- נספח ד' - יפוי כח תכנוני.
- נספח ה' - יפוי כוח מיוחד.
- נספח ה1' - יפוי כח לטיפול מול הבנקים.
- נספח ו' - יפוי כוח ופרוטוקול השותפות לביטול הערות האזהרה.
- נספח ו1' - יפוי כוח מהשותפות לב"כ השותפות לצורך קידום התכנון, רישום וכו'.
- נספח ז' - יפוי כוח לנקיטת הליכים כנגד דיירים סרבנים.
- נספח ח' - יפוי כוח לרישום הערת אזהרה + נוסח בקשה לרישום הערת אזהרה.
- נספח ט' - יפוי כוח מיסוי.
- נספח י' - החלטת השותפות להתקשרות בהסכם הכוללת אישור מורשה חתימה.
- נספח י"א - נוסח ערבות בדק.
- נספח י"ב - כתב הוראות לנאמן.
- נספח י"ג - נוסח ערבות רישום.
- נספח י"ד - נוסח כתב הסכמת בן זוג/ העדר בן זוג.
- נספח ט"ו - דו"ח רשם השותפויות (יושלים בהמשך).
- נספח ט"ז - הסכם שכ"ט עו"ד הדיירים.
- נספח ט"ז1 - הסכם מפקח.
- נספח י"ז - שאלון מס לדיירים + תצהיר עמידה בתנאי הפטור.
- נספח י"ח - החלטה מקדמית על הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי.
- נספח י"ט - נספח בעניין שינוי במתווה התמורה במקרה של חיוב בהיטל השבחה.

95\2\21555